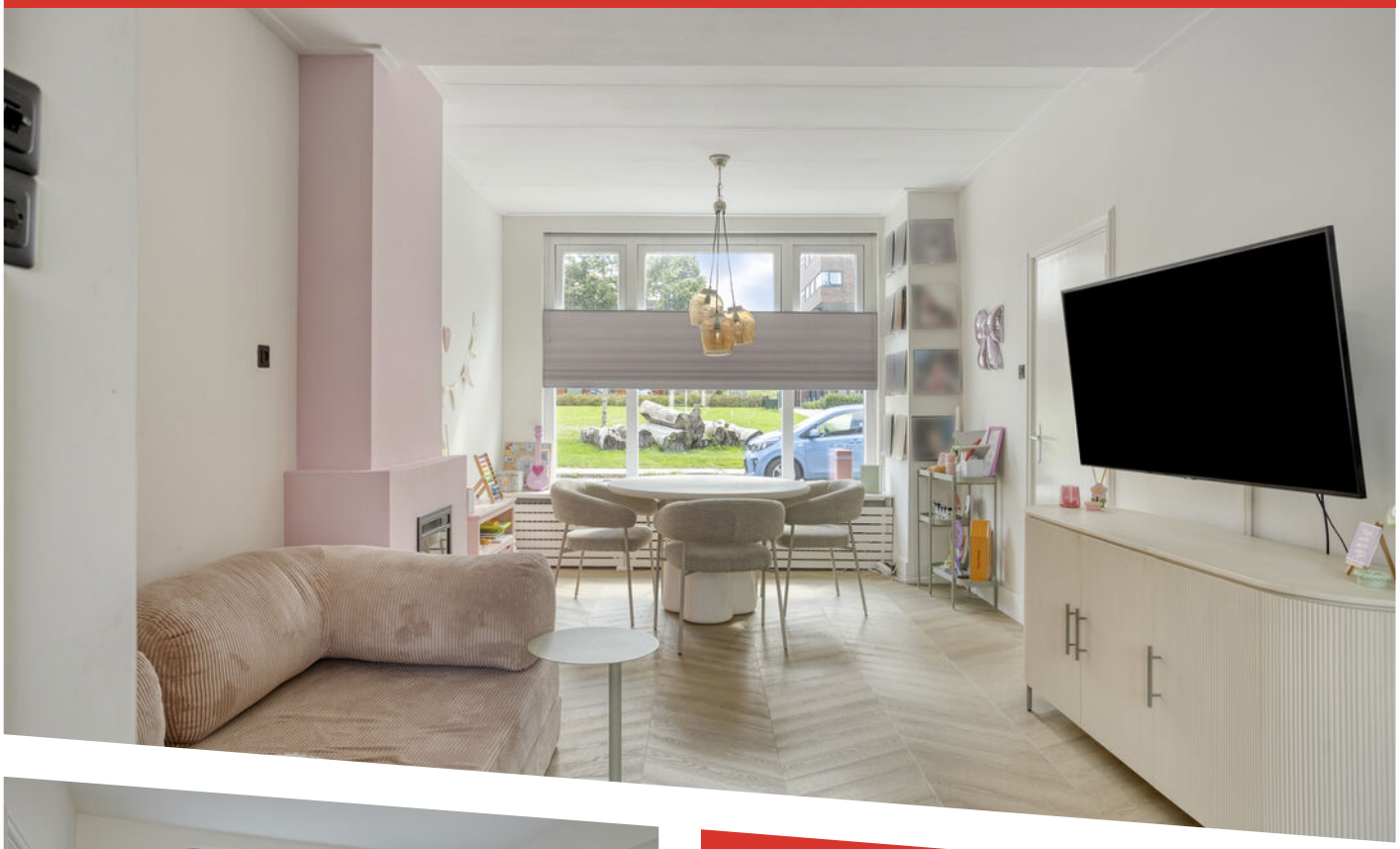
0344-641608
a.van.zoest@buddingbv.nl
www.buddingbv.nl



FABRIEKSLAANTJE 45
TIEL

VRAAGPRIJS **€ 350.000 K.K.**

KENMERKEN







WOONOPPERVLAKTE
84 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
100 m²

INHOUD
328 m³

BOUWJAAR
1900

ENERGIELABEL
D

OMSCHRIJVING

Achter de karakteristieke gevel schuilt een verrassend moderne en sfeervolle tussenwoning, waar comfort en gezelligheid mooi samenkomen. De woning is de afgelopen jaren met zorg gemoderniseerd en beschikt onder andere over een stijlvolle keuken uit 2024 en een luxe badkamer uit 2023. De lichte woonkamer met Hongaarse puntvloer zorgt voor een warme sfeer, terwijl de ligging aan een groen plantsoen voor een vrij en prettig uitzicht zorgt. De locatie is uitstekend: rustig gelegen en op korte loopafstand van het centrum.

Indeling
Begane grond
Via de entree/hal kom je binnen in de woning. Hier bevind zich de trap naar de eerste verdieping.

De lichte woonkamer is een sfeervolle leefruimte met een elektrische sfeerhaard, een mooie Hongaarse puntvloer en een handige trapkast. Dankzij de grote raampartijen valt er prettig veel daglicht naar binnen. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de kelder, praktisch voor extra bergruimte.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne open keuken, vernieuwd in 2024. De keuken is uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Een fijne plek om uitgebreid te koken.

Vanuit de keuken is er toegang tot de gang met de achterentree en het in 2025 vernieuwde, moderne toilet.

Eerste verdieping
De overloop geeft toegang tot de slaapkamers en beschikt tevens over een vlizotrap naar de praktische bergzolder.

Op deze verdieping bevinden zich momenteel twee slaapkamers. De indeling biedt bovendien mogelijkheden om een derde slaapkamer of bijvoorbeeld een ruime inloopkast of werkkamer te realiseren. Eén van de slaapkamers beschikt over een handige vaste kast.

De luxe badkamer is in 2023 deels vernieuwd en vormt een heerlijke plek om te ontspannen. De badkamer beschikt over een ligbad, ruime inloopdouche, tweede toilet en wastafel.

Buitenleven
De onderhoudsvriendelijke achtertuin op het noordwesten is een fijne plek om buiten te zitten en te genieten van de middag- en avondzon. Achter in de tuin staat een praktische berging voor fietsen en andere spullen. Dankzij de achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar. Ook parkeren is praktisch geregeld: je kunt voor de deur parkeren met een parkeervergunning.

Wonen in Tiel
Tiel is een gezellige en veelzijdige stad in het hart van de Betuwe. De stad staat bekend om haar centrale ligging aan de Waal en biedt een prettige combinatie van stadse voorzieningen en de rust en ruimte van het Betuwse landschap. Vanuit deze woning wandel je gemakkelijk naar het centrum, waar je terechtkunt voor winkels, cafés, restaurants en dagelijkse voorzieningen.

Aanvullende informatie:
- Bouwjaar 1900
- Gebruiksoppervlakte wonen 84 m2
- Overige inpandige ruimte 8 m2
- Externe bergruimte 10 m2
- Energielabel D
- Dakisolatie en dubbel glas aanwezig
- Beneden buitenkozijnen en deuren in 2026 geschilderd
- Stucwerk in hal en woonkamer vernieuwd
- Remeha cv-ketel uit 2019
- Meterkast in 2024 volledig vernieuwd
- Ouderdomsclausule wordt opgenomen in de koopovereekomst.

Benieuwd naar de sfeer en mogelijkheden van deze woning? Plan dan snel een bezichtiging en ontdek zelf wat deze fijne woning in Tiel te bieden heeft!
























IF BRITNEY
CAN GET
THROUGH
2007, YOU
CAN GET
THROUGH
TODAY
FOCUS
ON
YOUR

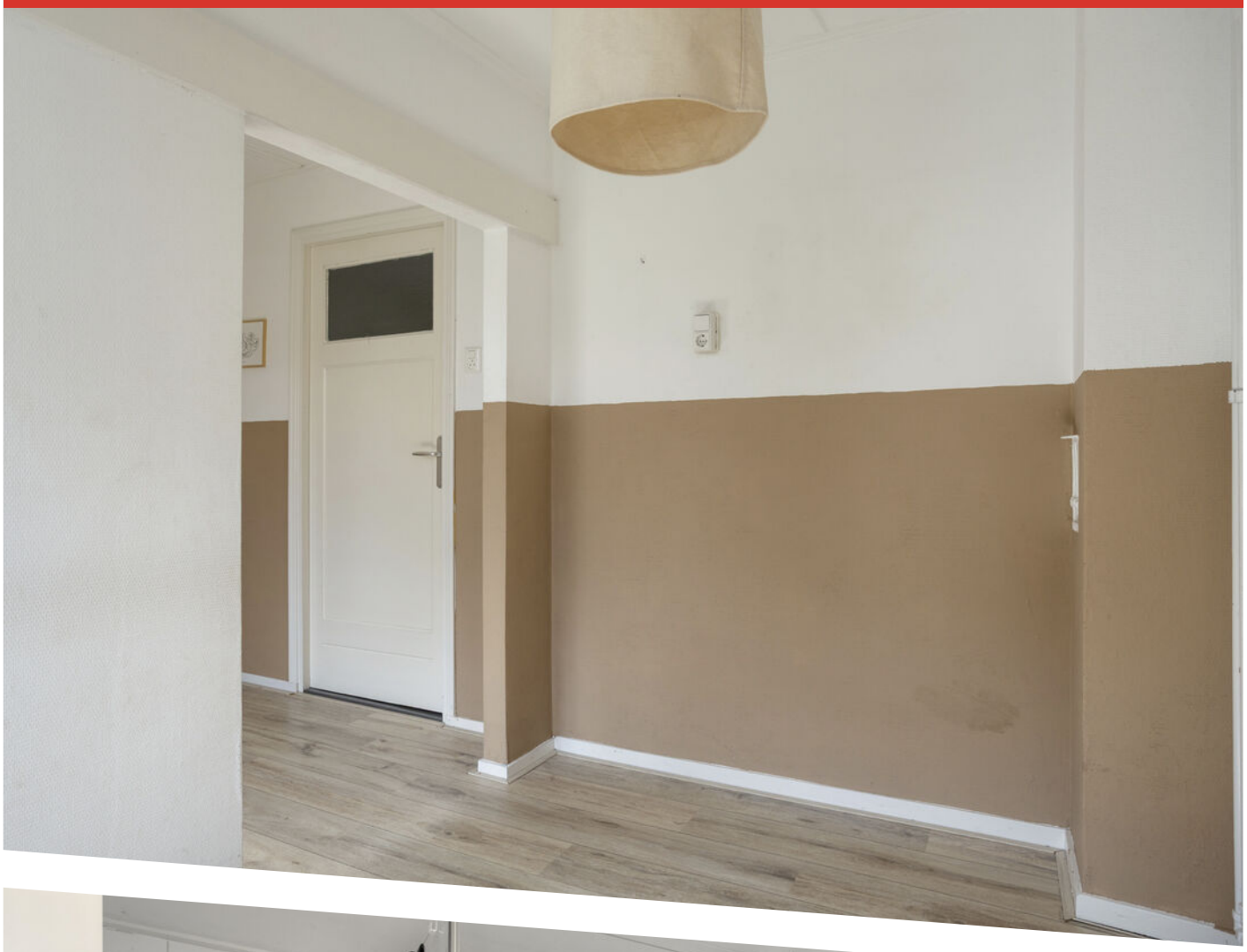













NAKED











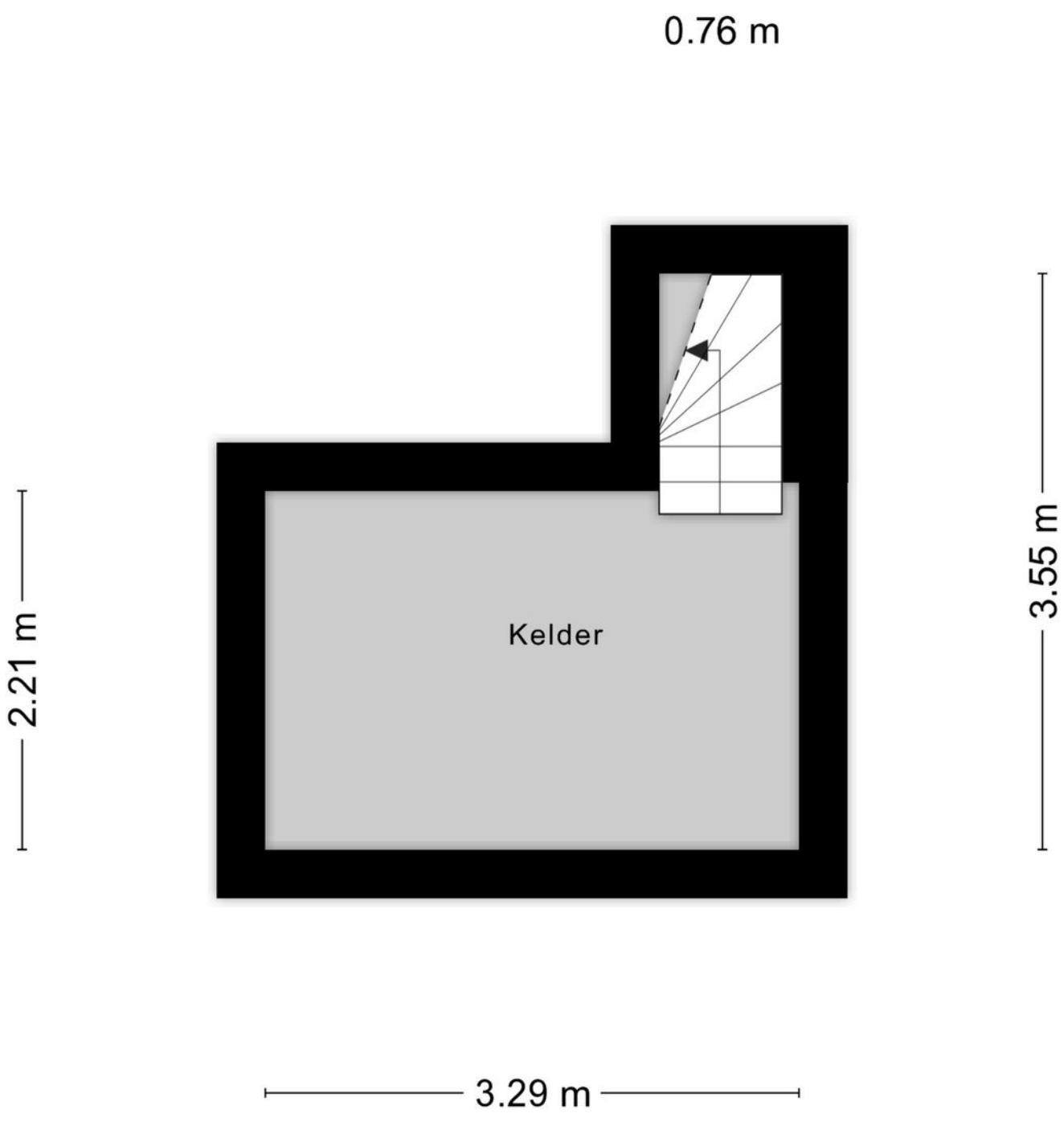





Zibber

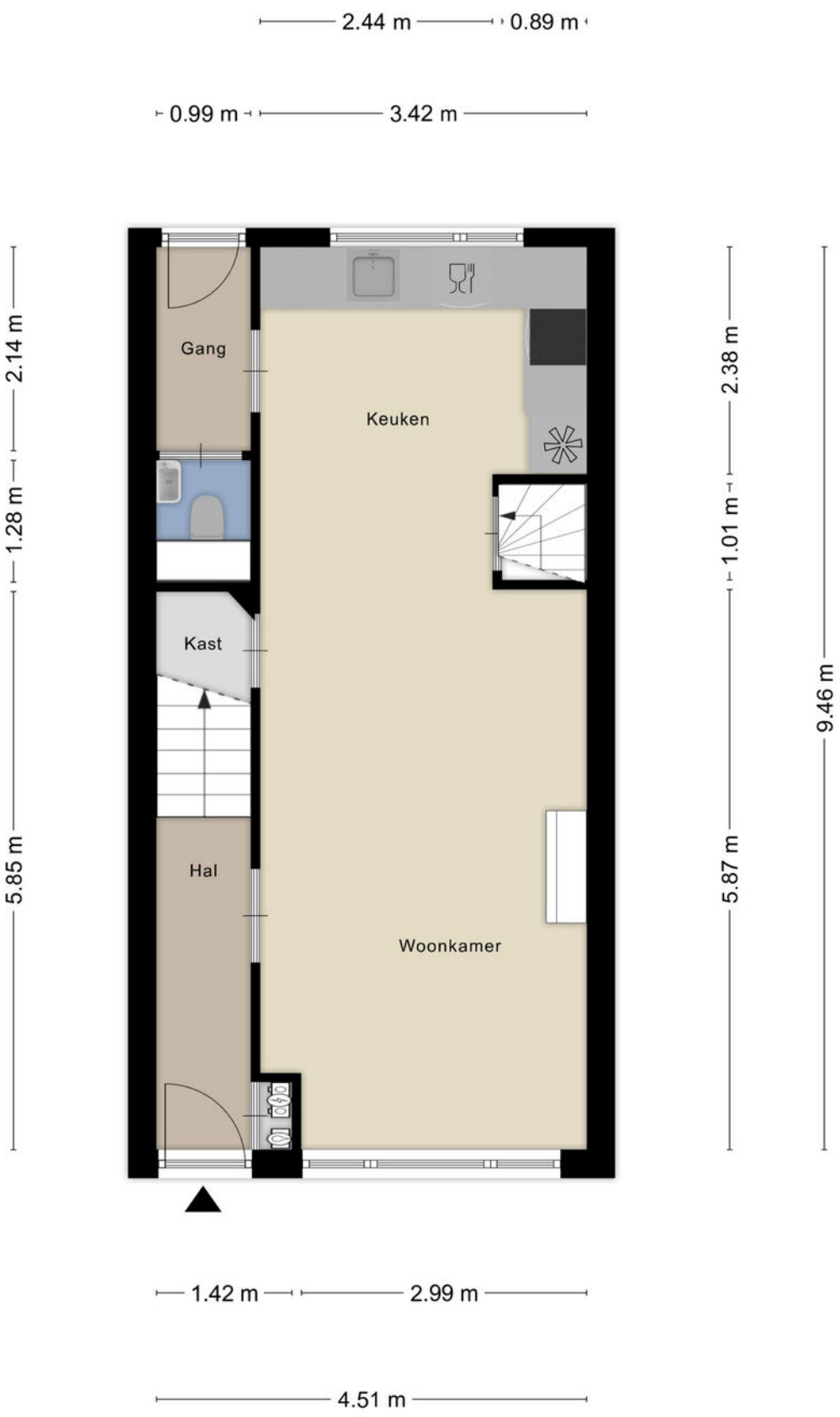






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

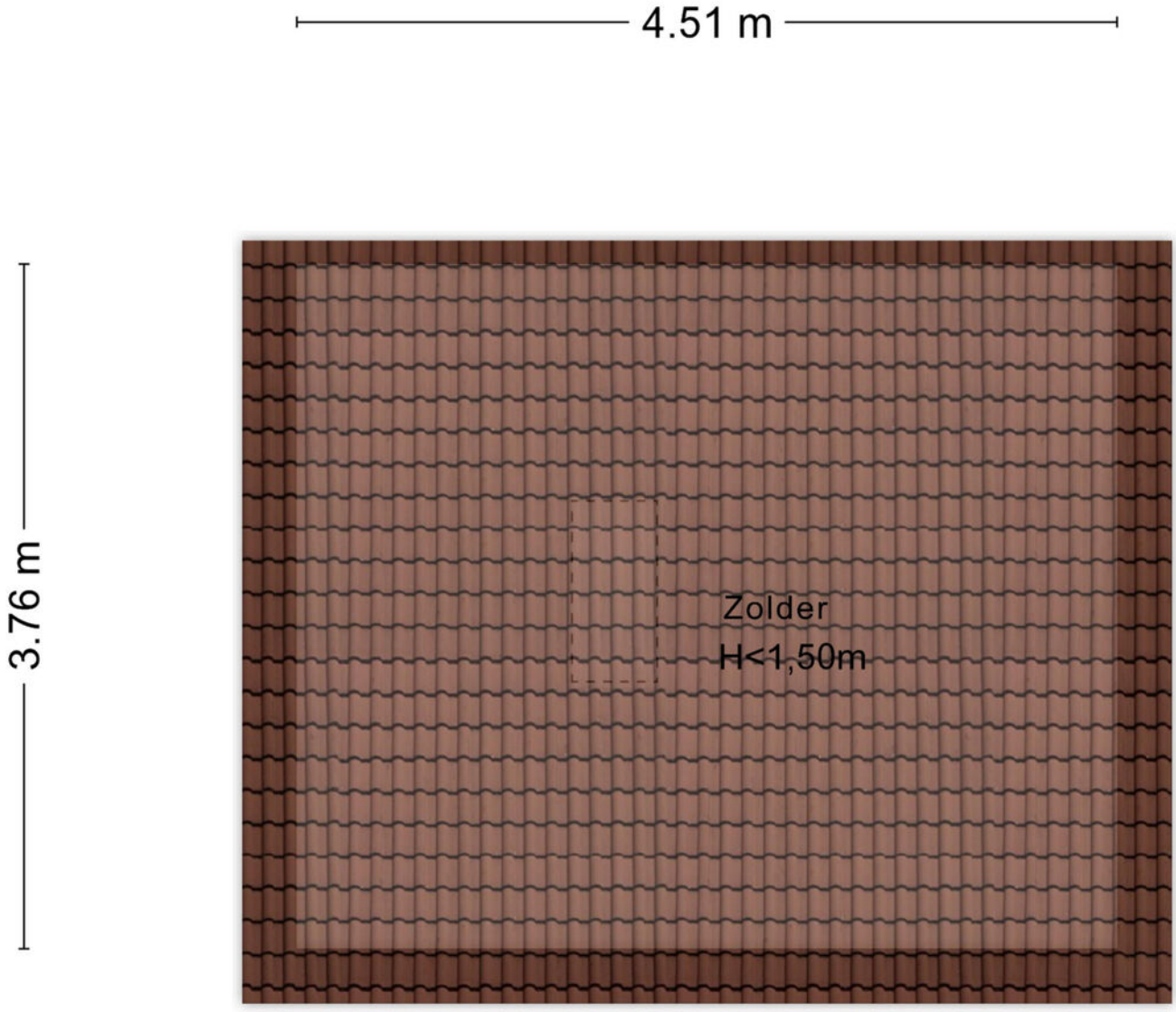
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



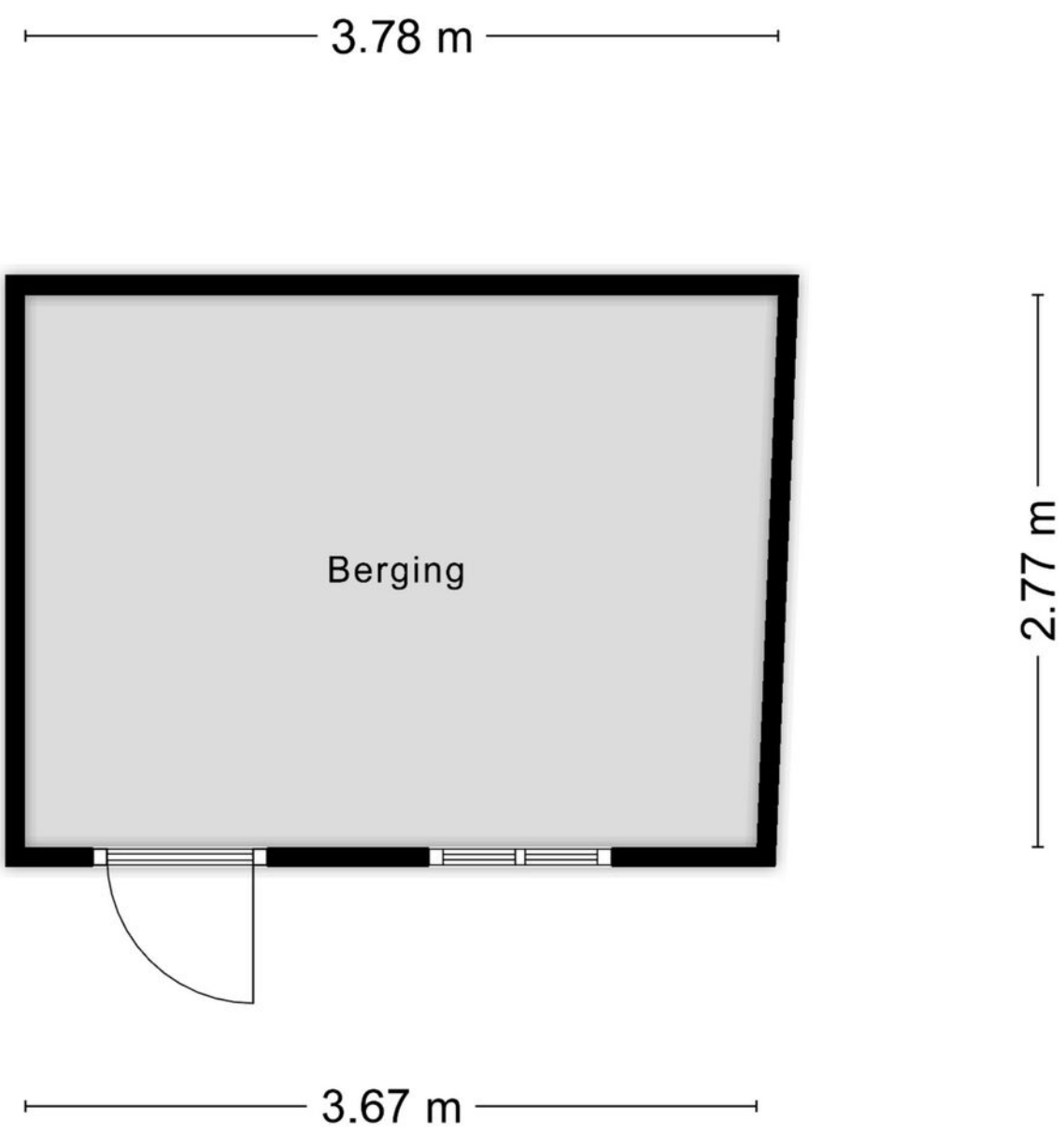
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



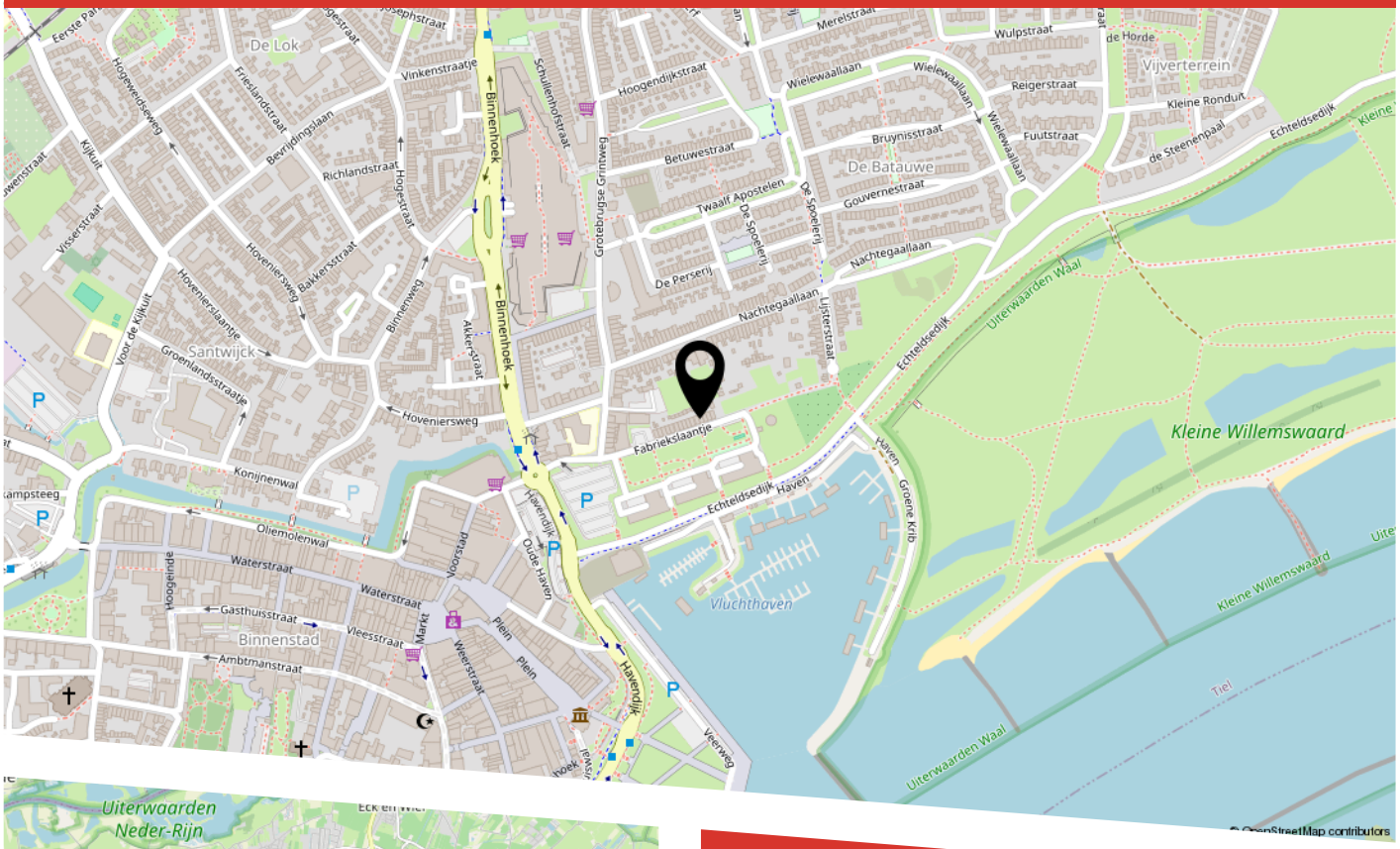
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

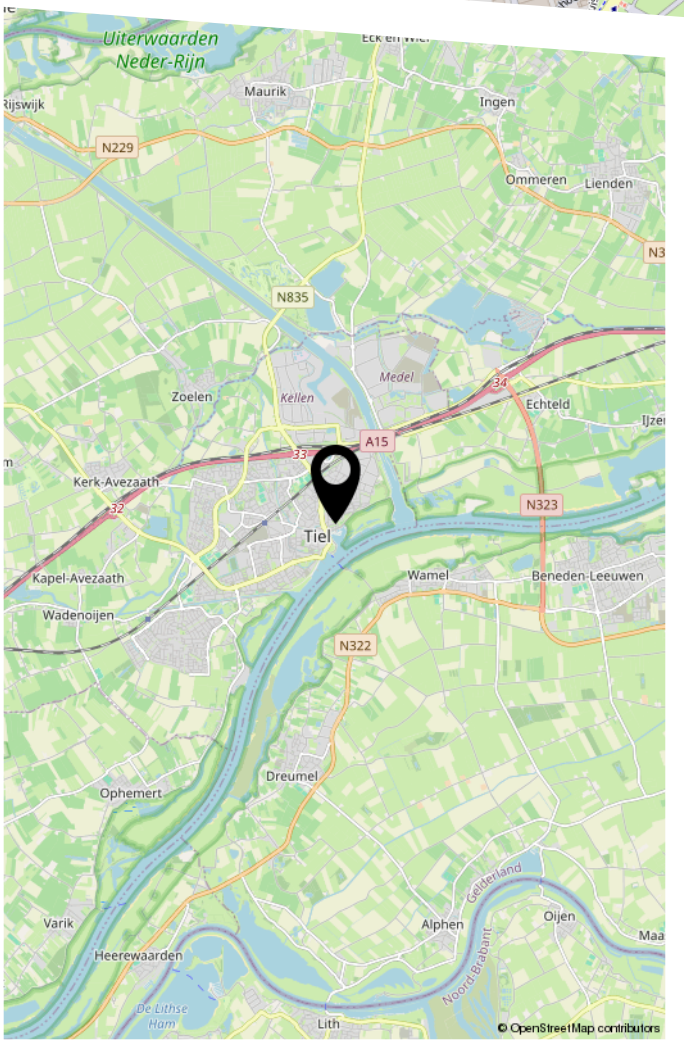
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART





Tekst

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Inbouw wasmachine keuken			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron			X
- oven	X		
- koelkast	X		

LIJST VAN ZAKEN

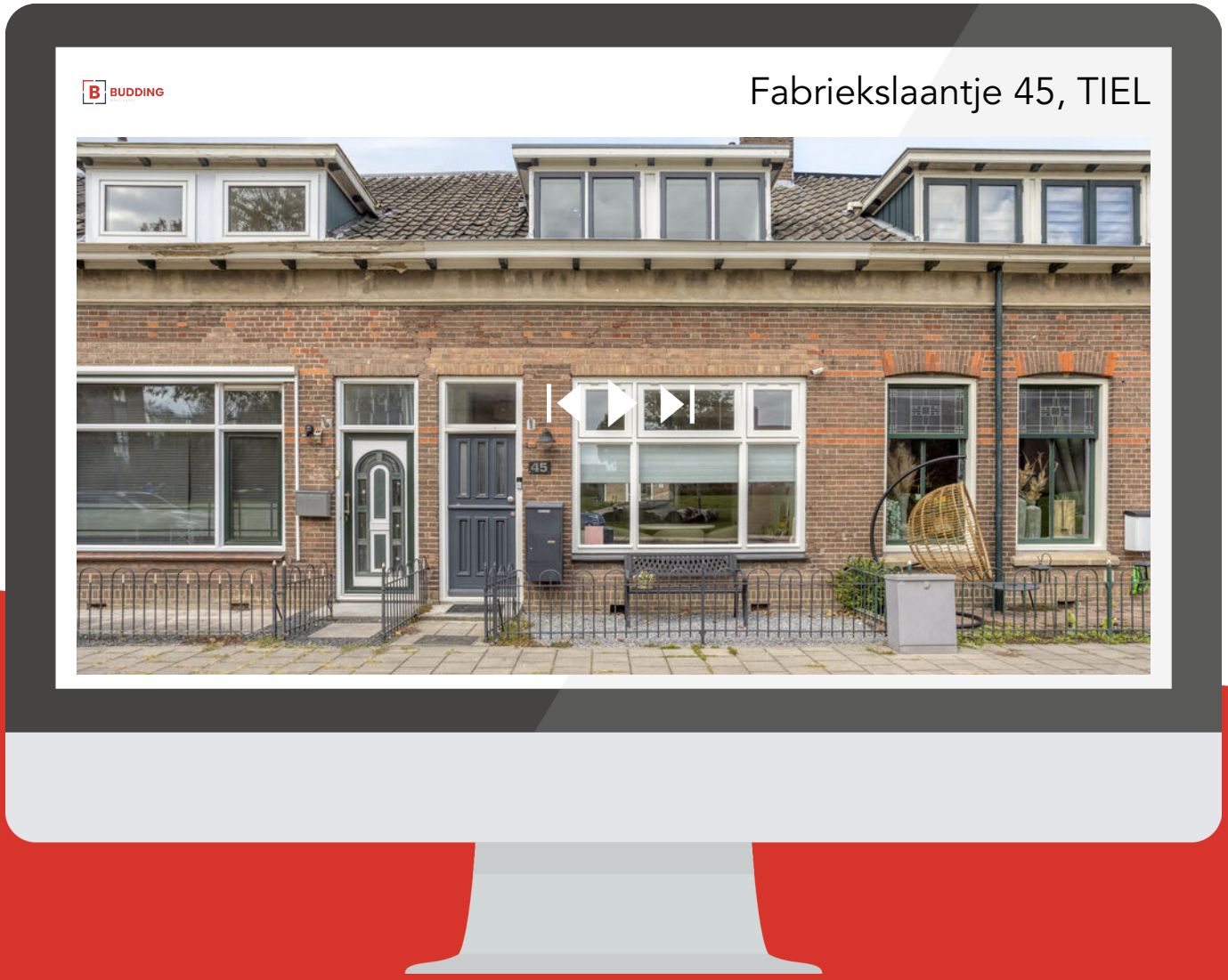
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Inbouw wasmachine			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

fabriekslaantje45.nl



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!

BUDDING
MAKELAARDIJ

HEEFT U INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

MAKELAARSKANTOOR
BUDDING B.V.
Achterstraat 30
4054 MT, Echteld

0344-641608
a.van.zoest@buddingbv.nl
www.buddingbv.nl