



DUIFKRUID 24

TIEL

VRAAGPRIJS € 550.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE

138 m²

PERCEELOPPERVLAKE

279 m²

INHOUD

562 m³

BOUWJAAR

1998

ENERGIELABEL

B

OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een goed onderhouden familiehuis met volop ruimte, comfort én duurzaamheid? Deze verrassend ruime 2-onder-1-kapwoning in de geliefde wijk Passewaaij heeft het allemaal! Met o.a. 22 zonnepanelen, energielabel B, een royale woonkamer met open haard, moderne keuken, veranda met glazen schuifpui en drie ruime slaapkamers is dit de perfecte woning voor gezinnen die toekomstbestendig willen wonen.

Indeling:

Begane grond:

Je betreedt de woning via de verzorgde entree met meterkast, modern toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. De royale en lichte woonkamer is voorzien van een sfeervolle open haard, een praktische trapkast en staat in open verbinding met de moderne keuken. Deze neutrale keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en Siemens vaatwasser (2024 vernieuwd). Via de achter entree bereik je de verzorgde achtertuin.

1e Verdieping:

Overloop met separaat tweede toilet en vaste trap naar de tweede verdieping. Er zijn twee zeer ruime slaapkamers, waarvan één met toegang tot een zonnig balkon. De moderne badkamer met vloerverwarming beschikt over een inloopdouche en een dubbele wastafel. Het is eenvoudig mogelijk om op de 1e verdieping nog een derde slaapkamer te realiseren.

2e Verdieping:

Via de overloop met vaste kastruimte bereik je de berging met cv-opstelling en een ruime derde slaapkamer met toegang tot de bergzolder.

3e Verdieping:

Vlizotrap naar een handige opbergruimte voor seizoensspullen en overige zaken.

De privacyvolle achtertuin is gesitueerd op het noordoosten en ingericht met vaste beplanting, kunstgras én een sfeervolle veranda met glazen

schuifpui. Ideaal om het hele jaar door van het buitenleven te genieten! Aangebouwd vind je een praktische berging. Extra handig is de achterom via de zijkant.

De ruime garage met openslaande deuren biedt volop ruimte voor het stallen van fietsen, motoren of hobbyspullen. Parkeren van meerdere auto's kan eenvoudig op de eigen oprit.

De ligging in Passewaaij maakt het plaatje compleet: deze groene, kindvriendelijke wijk biedt alle voorzieningen op loopafstand - van supermarkt en basisscholen tot sportclubs en buurtwinkels. De nabijgelegen Waal, met haar wandel- en fietspaden, nodigt uit tot ontspanning in de natuur. Het treinstation Passewaaij ligt op fiets- of loopafstand, er is een goede busverbinding, en met circa 30 minuten rijden ben je in Utrecht, Den Bosch of Arnhem.

Aanvullende informatie:

- Bouwjaar 1998;
- Gebruiksoppervlakte wonen 138 m²;
- Overige inpandige ruimte 21 m²;
- Gebouw gebonden buitenruimte 9 m²;
- Externe bergruimte 24 m²;
- Energielabel B;
- Muur-/dak-/vloerisolatie en dubbelglas aanwezig;
- Remeha cv-ketel uit 2016 (eigendom);
- Begane grond en badkamer voorzien van vloerverwarming;
- 22 zonnepanelen (eigendom);
- Binnen en buitenschilderwerk is recent uitgevoerd;
- Markies zonwering in 2024 vernieuwd;
- Dakbedekking dakkapel in 2023 en garage in 2022 vervangen.

Bij een bezichtiging zal je verrast zijn over de ruimte, netheid en luxe van deze stijlvolle woning!







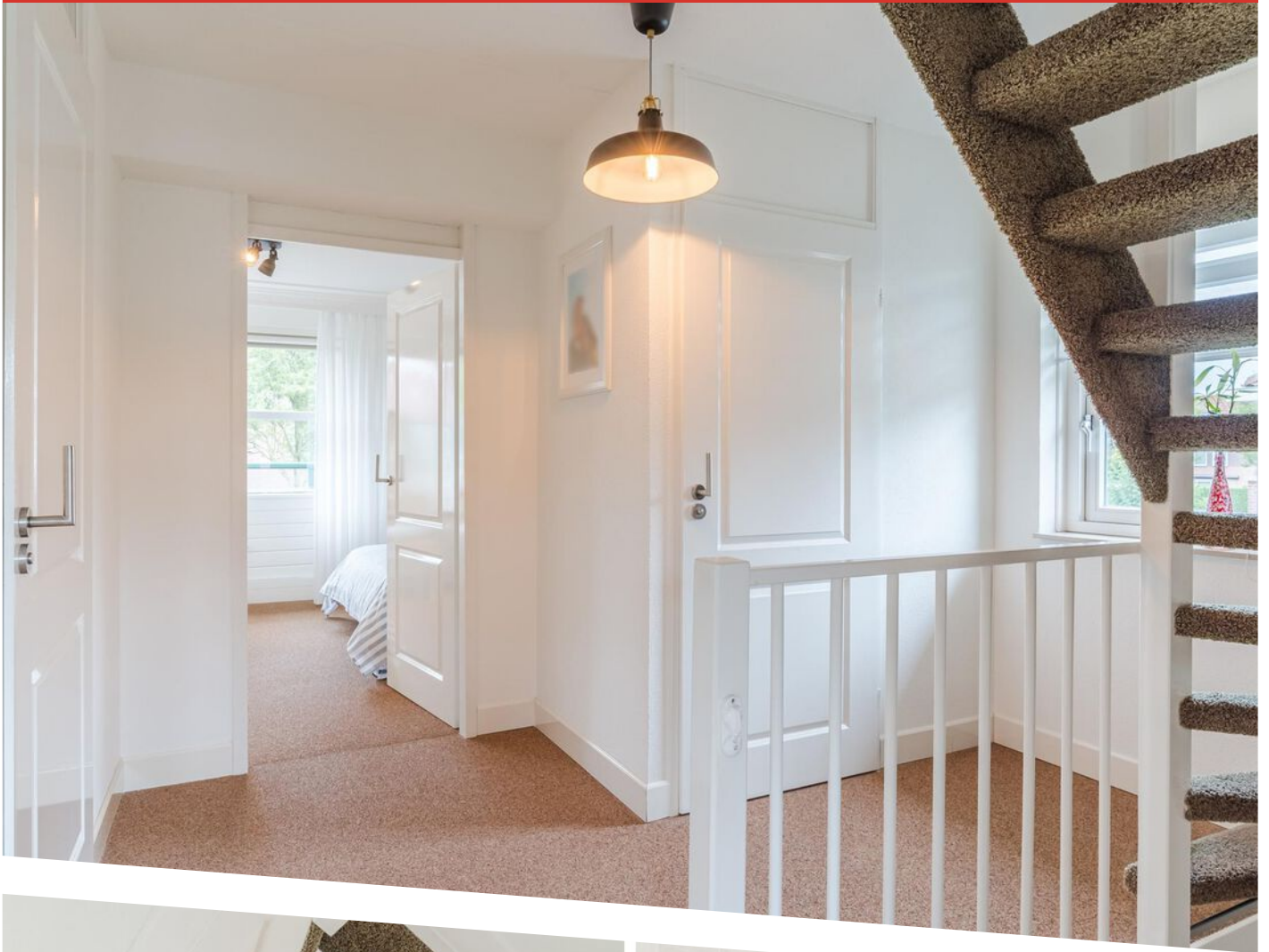












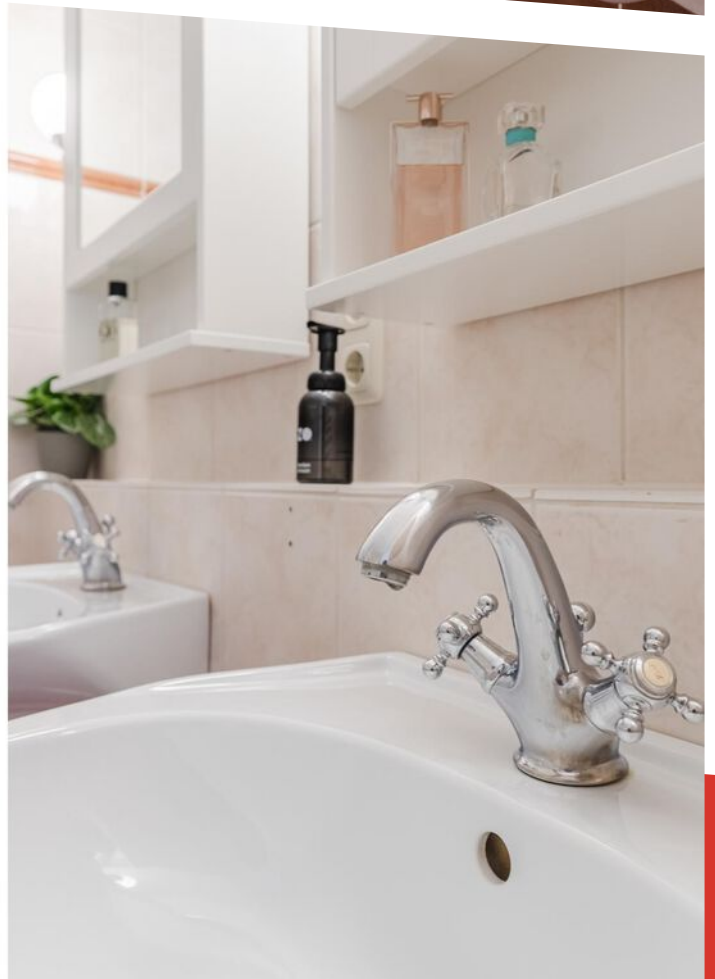


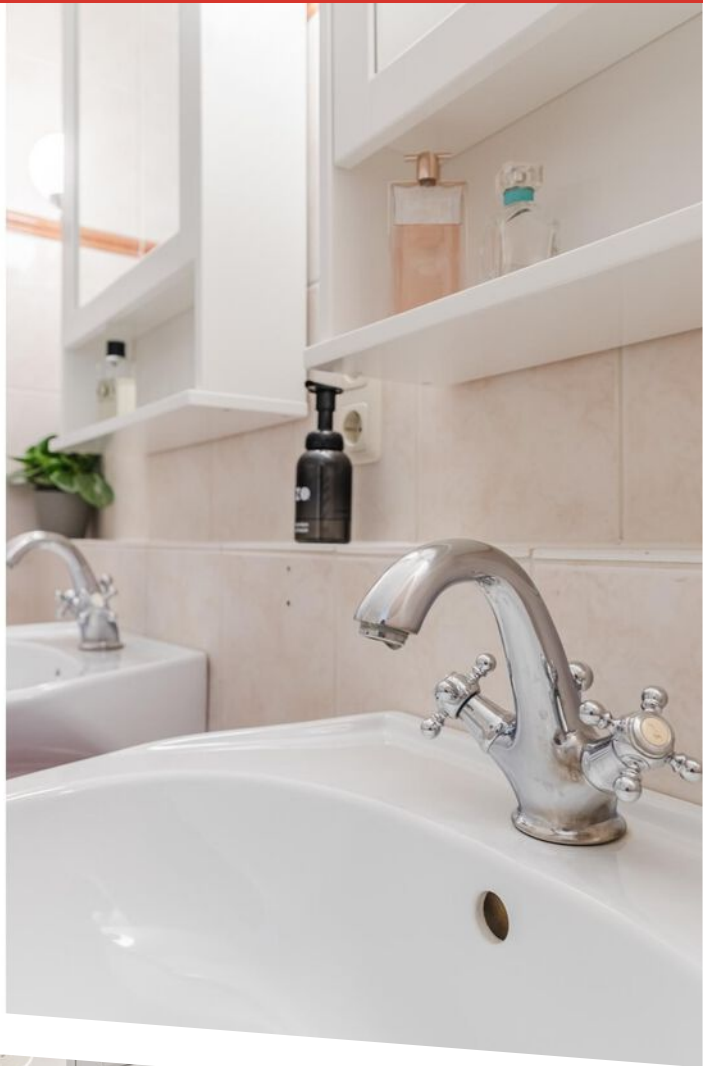














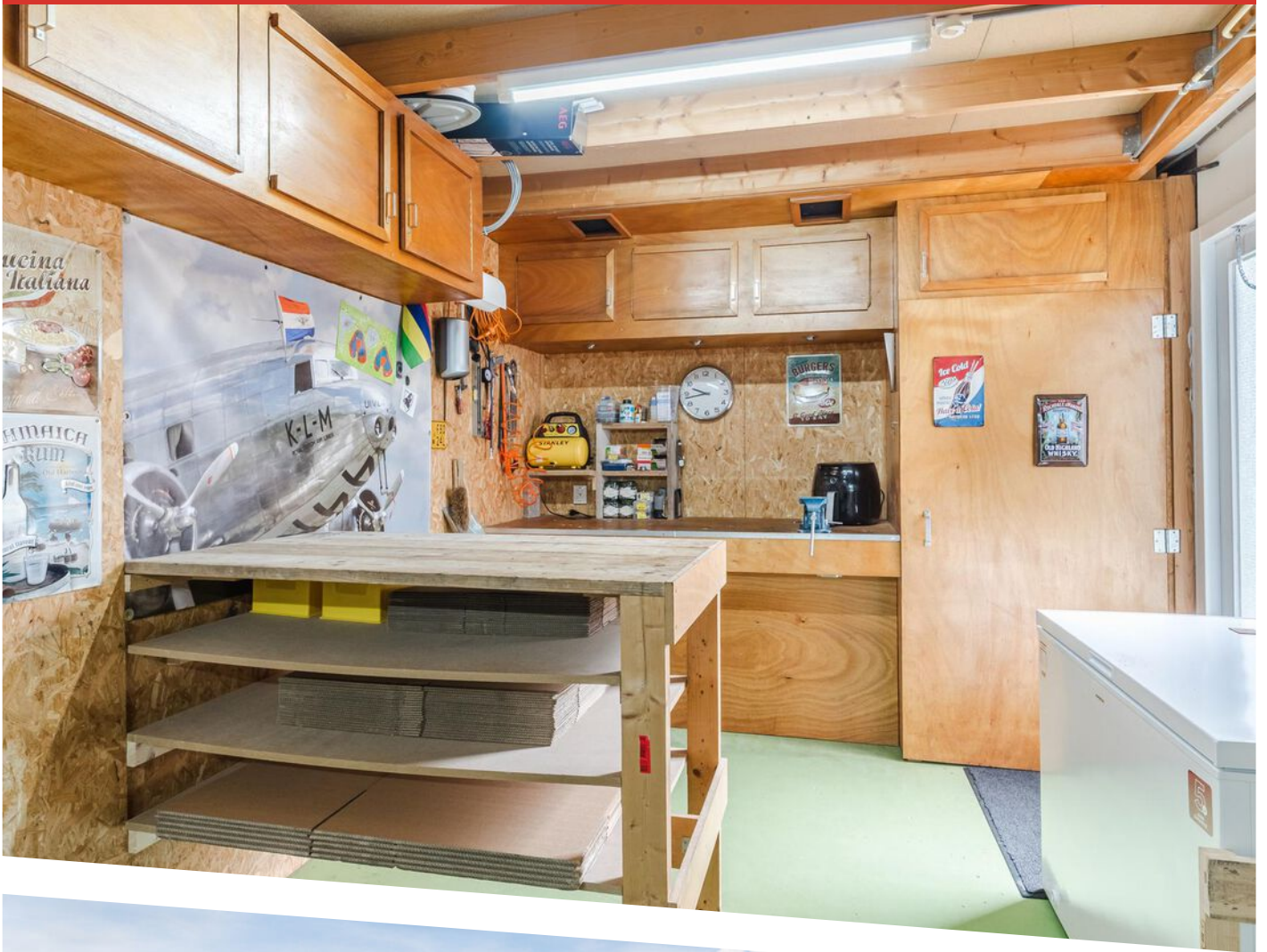




































Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



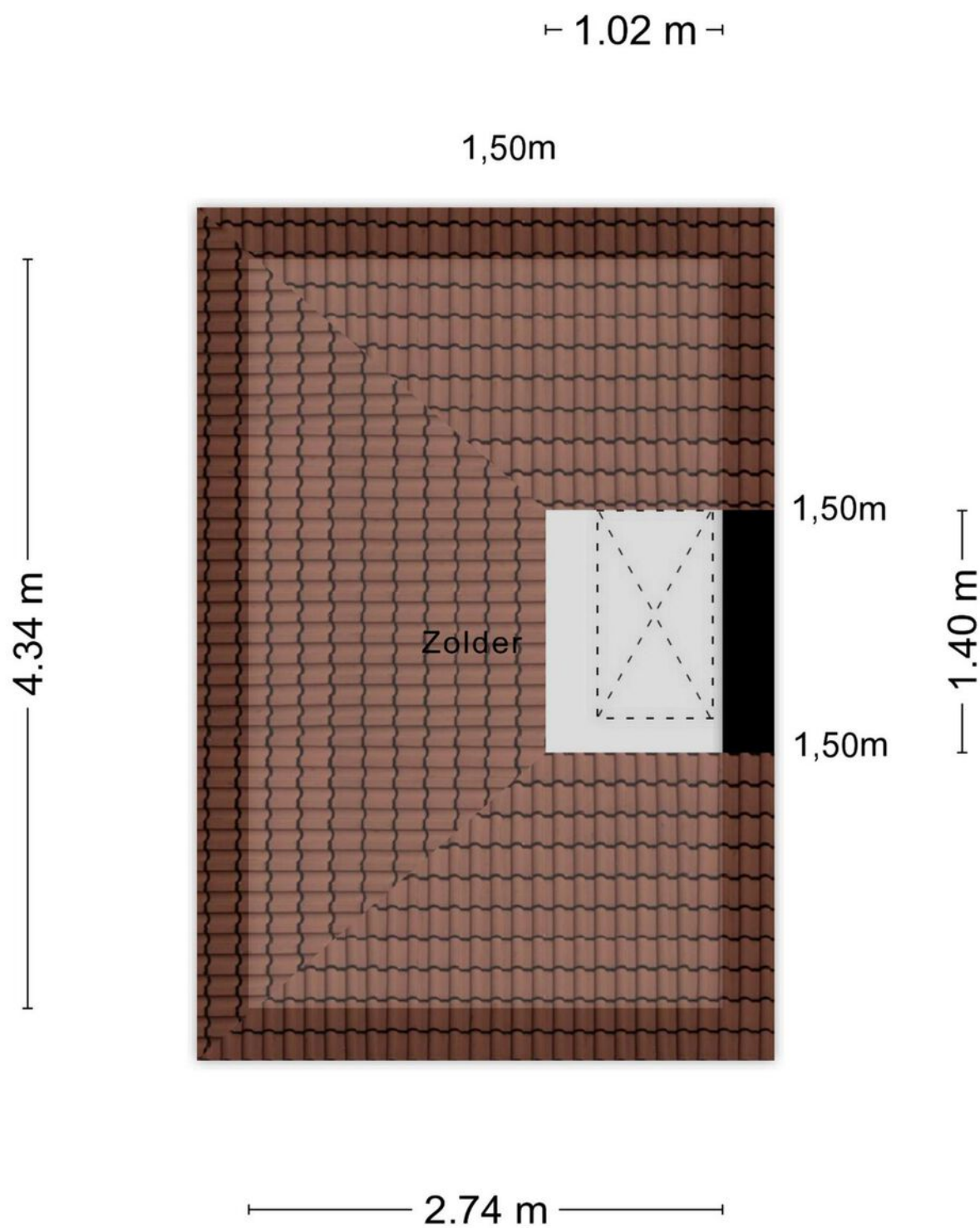
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



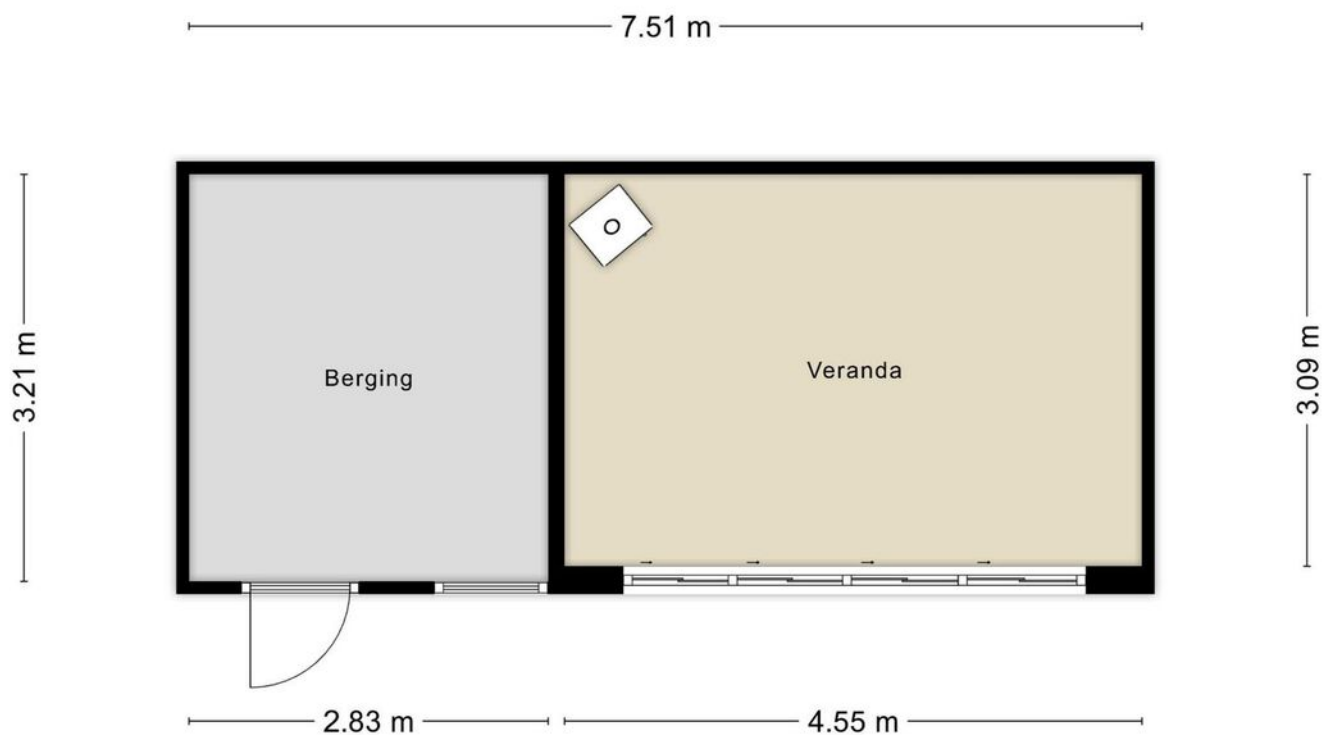
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



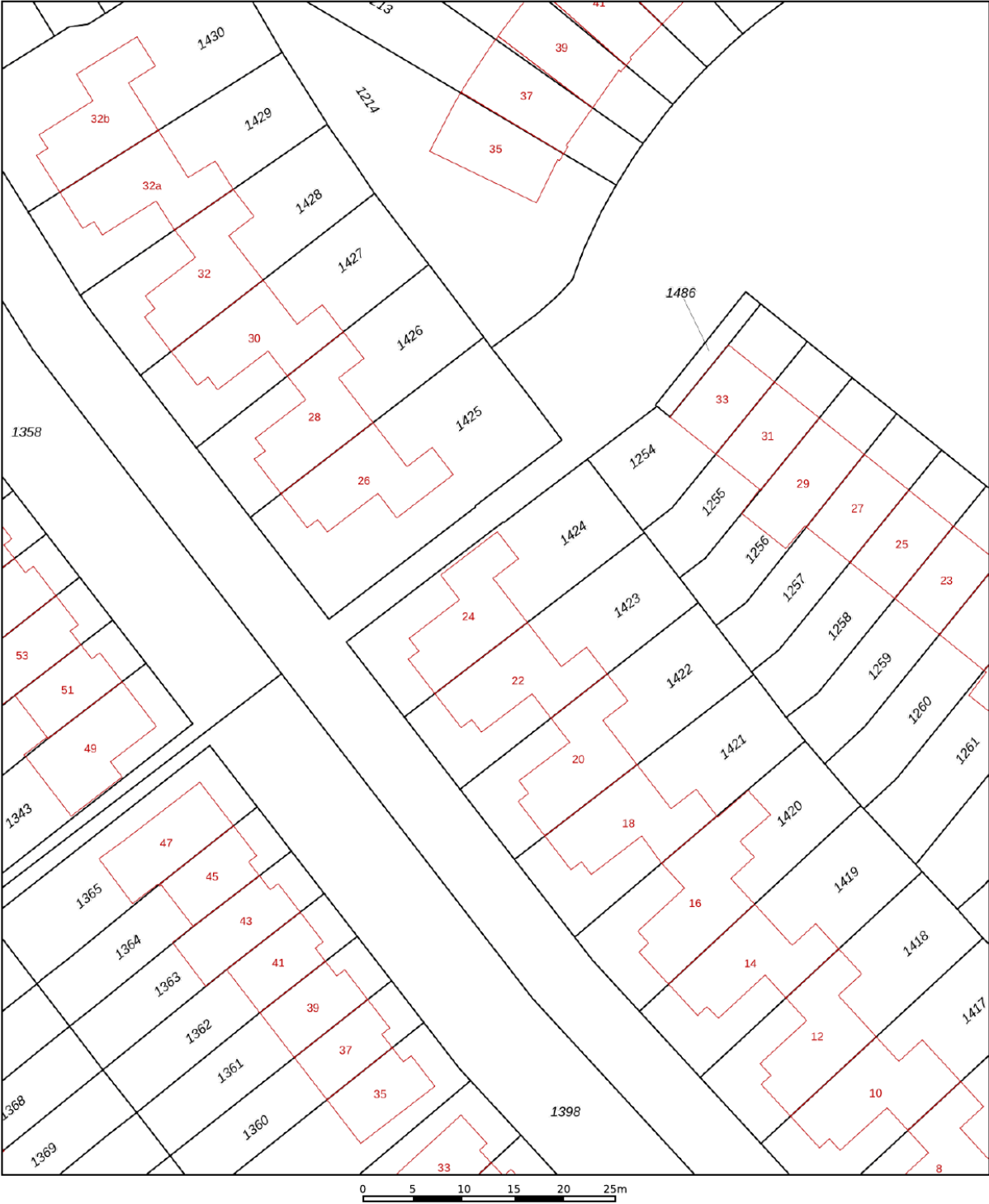
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tiel
Sectie K
Perceel 1424

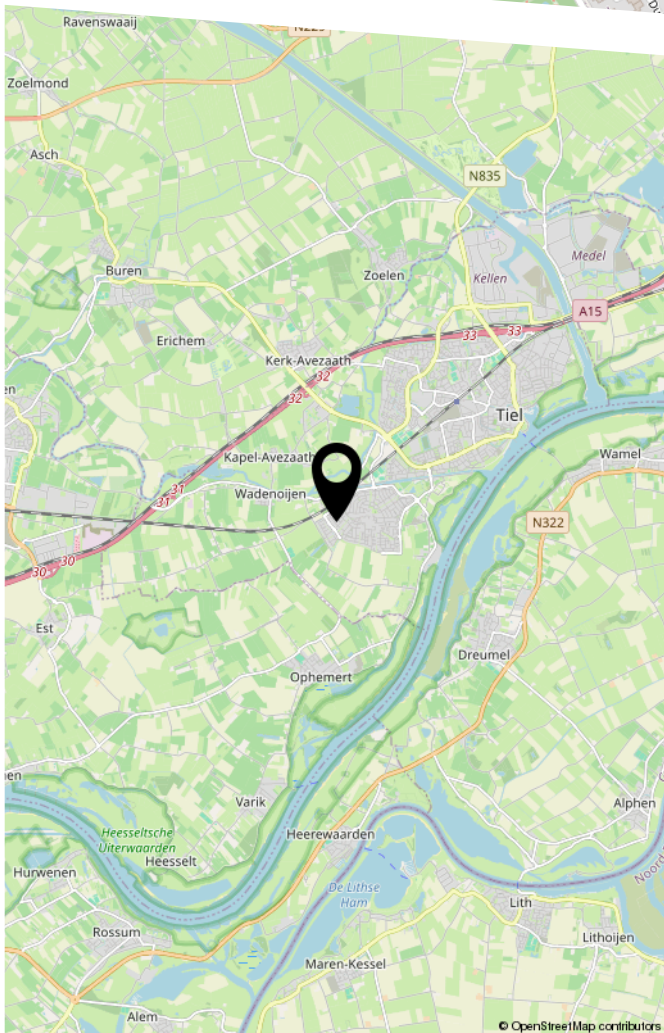
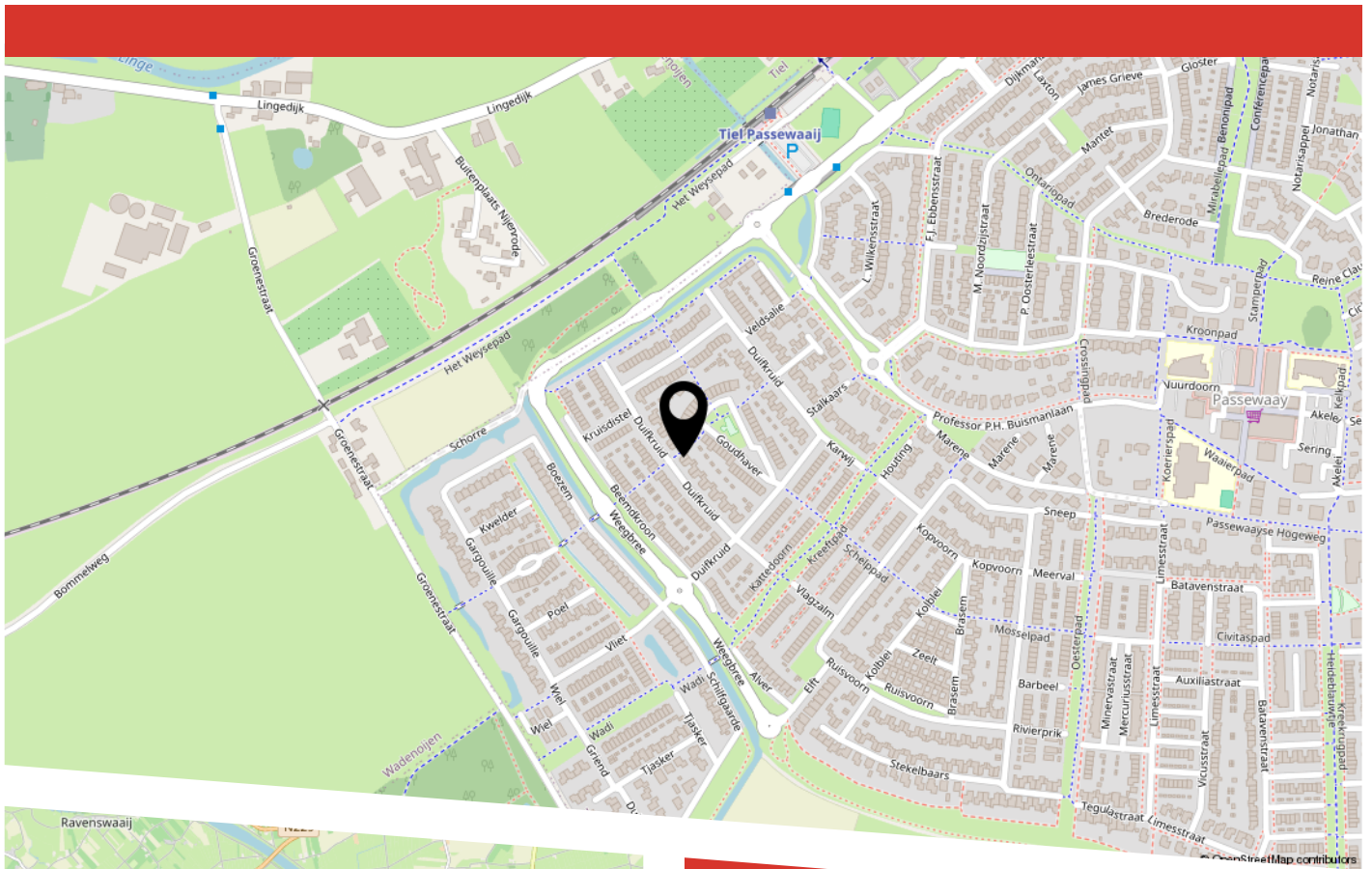
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		X	
- Inbouwkasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- PVC vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- Spiegelkasten		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Appelboom voortuin + olijfboom achtertuin		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Vaste inbouwkasten en werkbank excl. bankschroef in garage	X		
Losse kasten, kluis en tafel in garage + losse kasten in schuur		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Gardena wandslangenbox		X	



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