

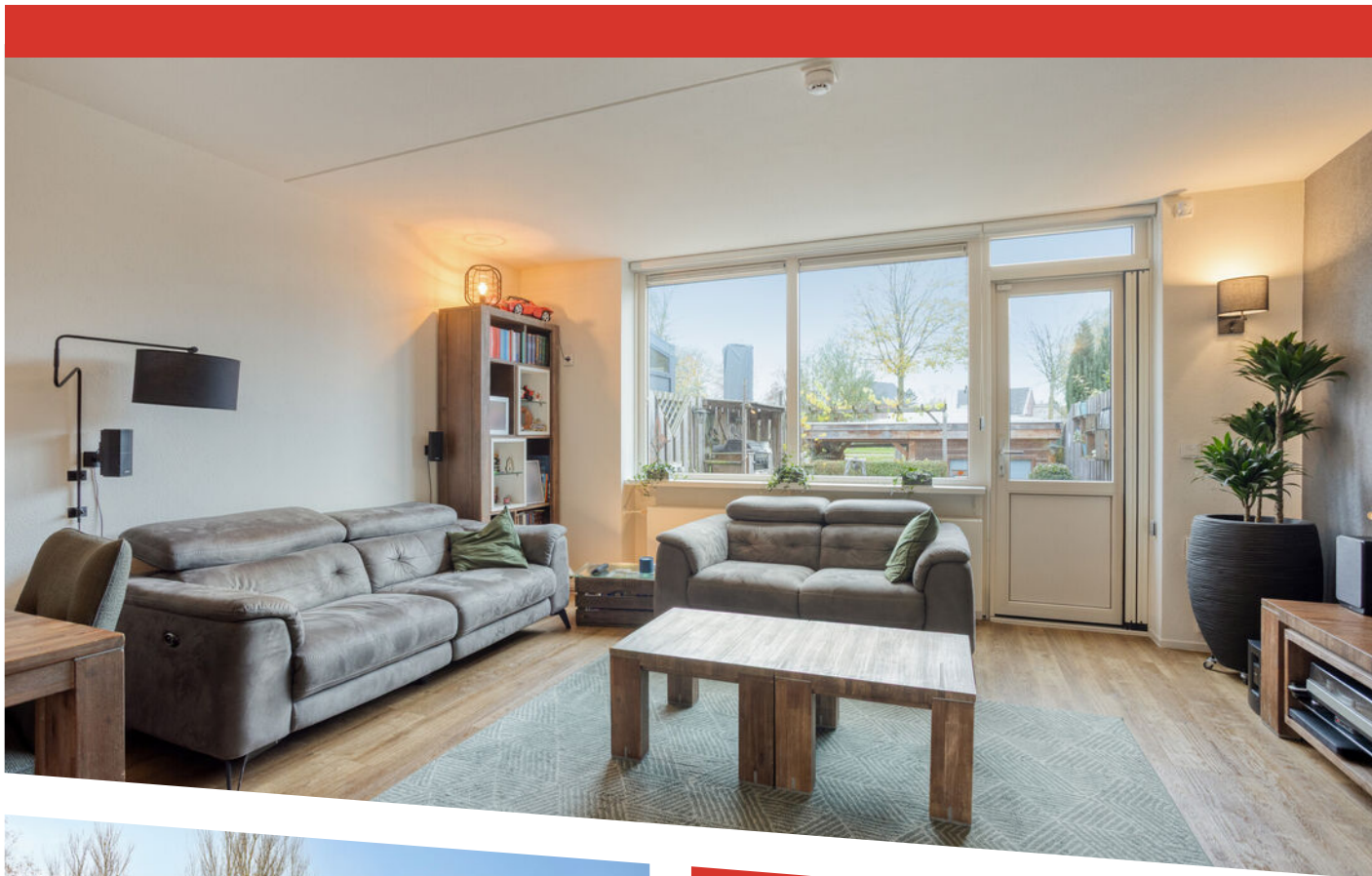


HET OOIEVAARSNEST 16

TIEL

VRAAGPRIJS € 385.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE

100 m²

PERCEELOPPERVLAKE

142 m²

INHOUD

357 m³

BOUWJAAR

1985

ENERGIELABEL

A

OMSCHRIJVING

Deze goed onderhouden en verrassend ruime tussenwoning ligt aan een rustig, kindervriendelijk doodlopend hofje en biedt een ideale combinatie van comfort, privacy en duurzaamheid. De woning is volledig geïsoleerd, beschikt over energielabel A en maar liefst 15 zonnepanelen. Binnen vind je een nette afwerking, veel licht en een praktische indeling met onder meer een open keuken, vier slaapkamers en een moderne badkamer. Met een eigen oprit en meerdere bergingen is het wooncomfort compleet.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met toilet, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. De lichte woonkamer bevindt zich aan de achterzijde en biedt een prettige zithoek, achterentree en handige opbergkast. Aan de voorzijde ligt de moderne/luxe open keuken en is uitgerust met voldoende kastruimte, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, twee combi-ovens en een vaatwasser.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met zij-entree, aanrechtblok met afzuigkap ruimte voor extra koelkast/vriezer, schuifkast, en een luik met vlizotrap naar de bergzolder.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan twee zijn uitgerust met een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en licht. De badkamer (2017) is modern afgewerkt en voorzien van 2e toilet, dubbele wastafelmeubel en inloopdouche. Via de overloop is de vaste trap naar de zolder bereikbaar.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping vind je een ruime overloop met witgoedaansluiting, bergkast en cv-ketel, en tevens een vierde slaapkamer.

Buitenruimte

Aan de voorkant van de woning vind je een oprit voor het parkeren van een auto en een dubbele berging. De achtertuin op het westen is fraai

aangelegd met vaste beplanting en biedt optimale privacy dankzij de ligging aan een waterpartij – zonder directe achterburen! Helemaal achterin de tuin staat een berging met overkapping.

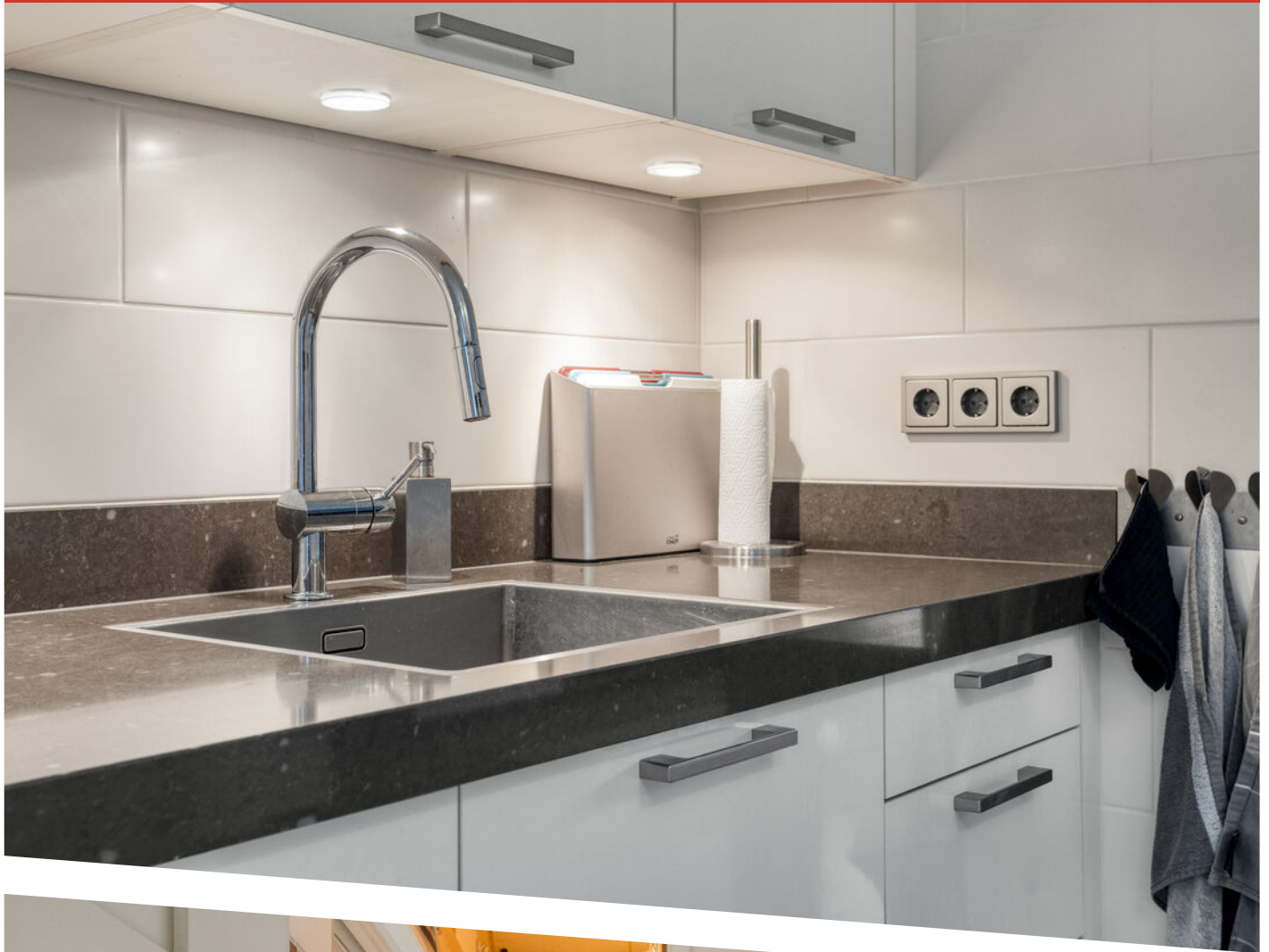
Tiel ligt centraal in de Betuwe en staat bekend om zijn gezellige centrum, goede voorzieningen, scholen, sportfaciliteiten en uitstekende bereikbaarheid richting de A15 en omliggende steden. De vele fiets- en wandelroutes door het rivierenlandschap maken het wonen hier extra aantrekkelijk. Een fijne plek voor jong en oud!

Aanvullende informatie

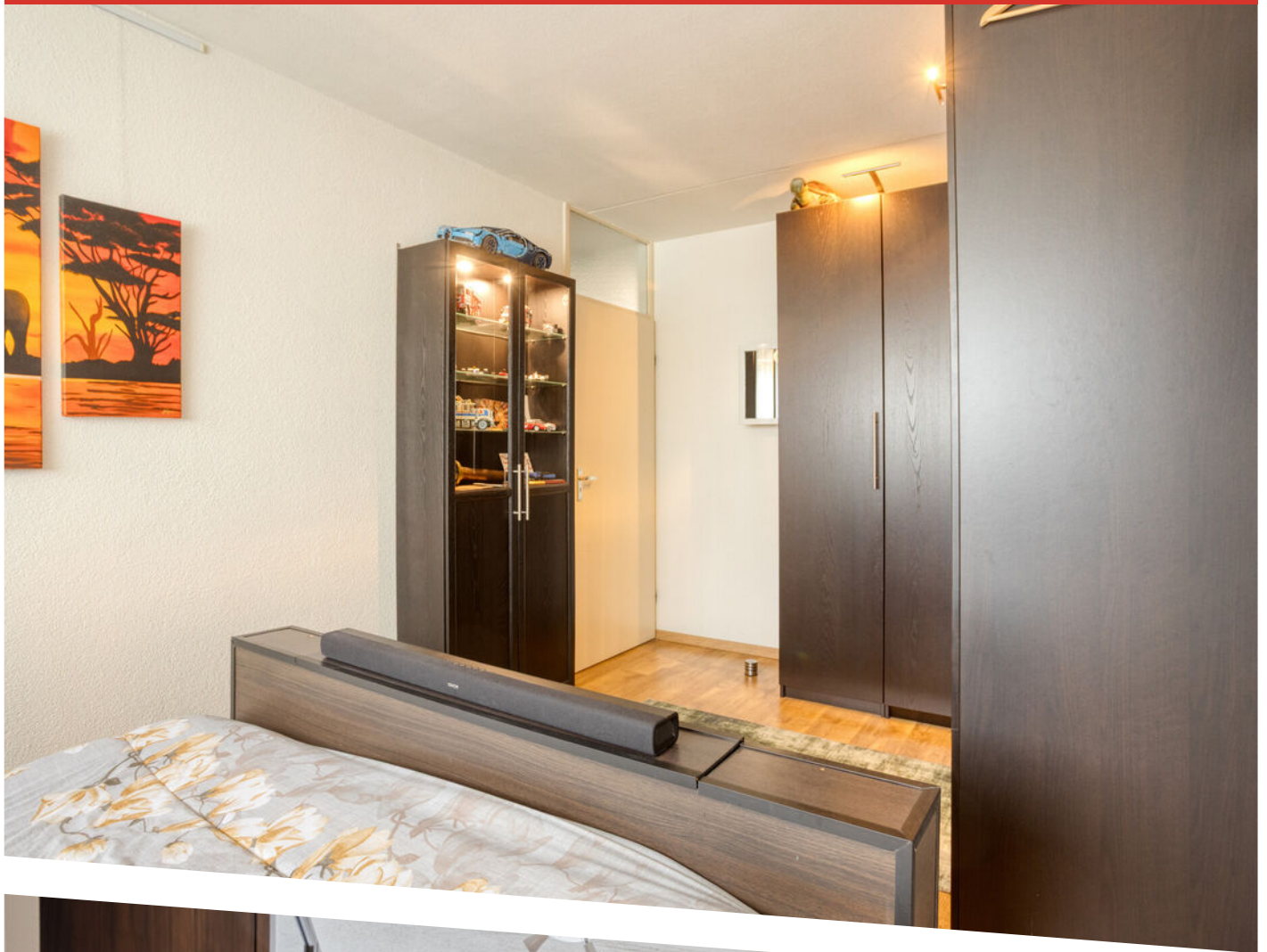
- Bouwjaar 1985;
- Gebruiksoppervlakte wonen 100 m²;
- Overige inpandige ruimte 1 m²;
- Externe bergruimte 14 m²;
- Energielabel A;
- Volledig geïsoleerd;
- Intergas cv-ketel uit 2025;
- 2e witgoedaansluiting in de bijkeuken;
- Gehele woning voorzien van kunststof kozijnen met HR dubbel glas;
- Draai-/kiepramen voorzien van horren.





























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

PLATTEGROND



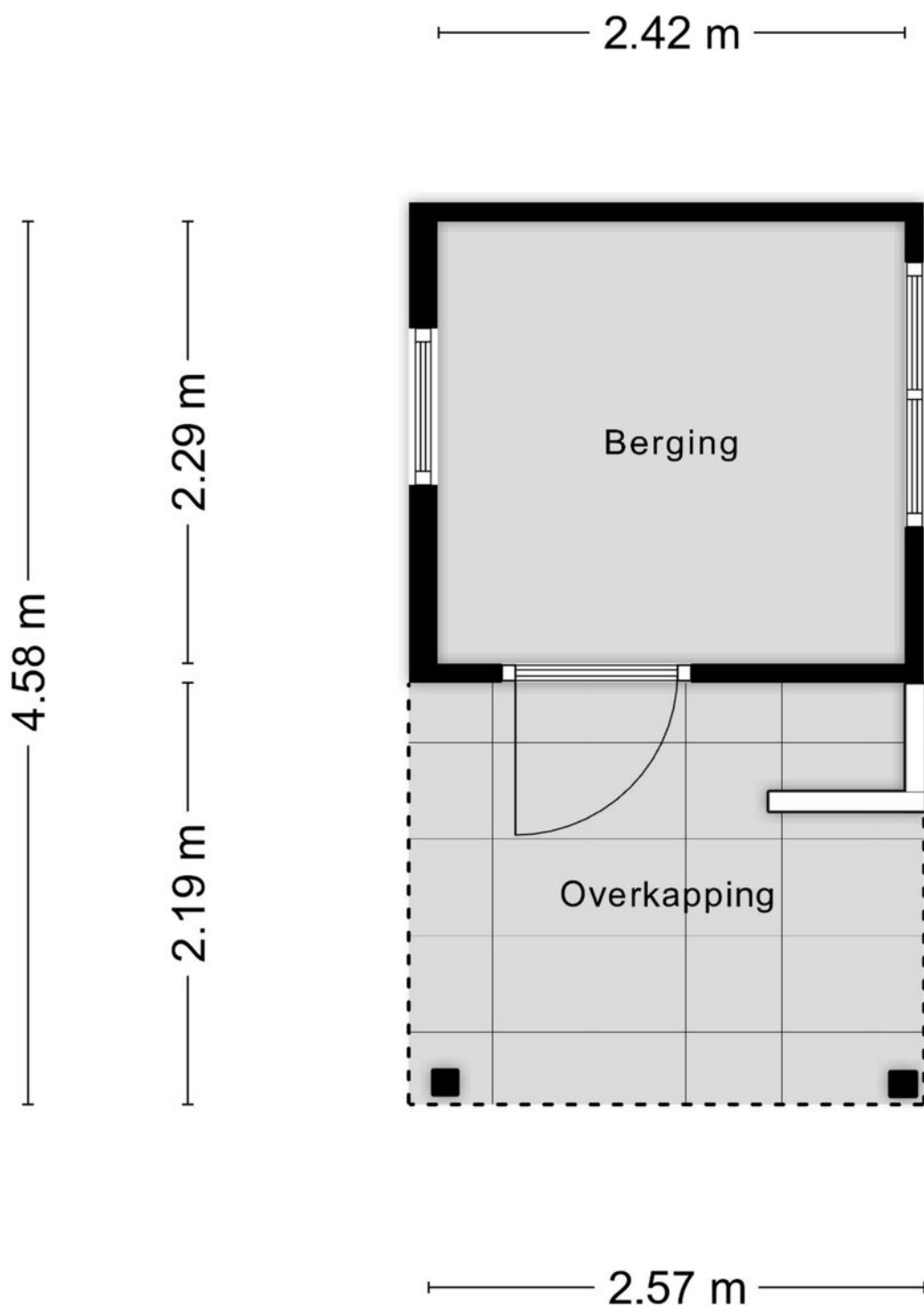
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



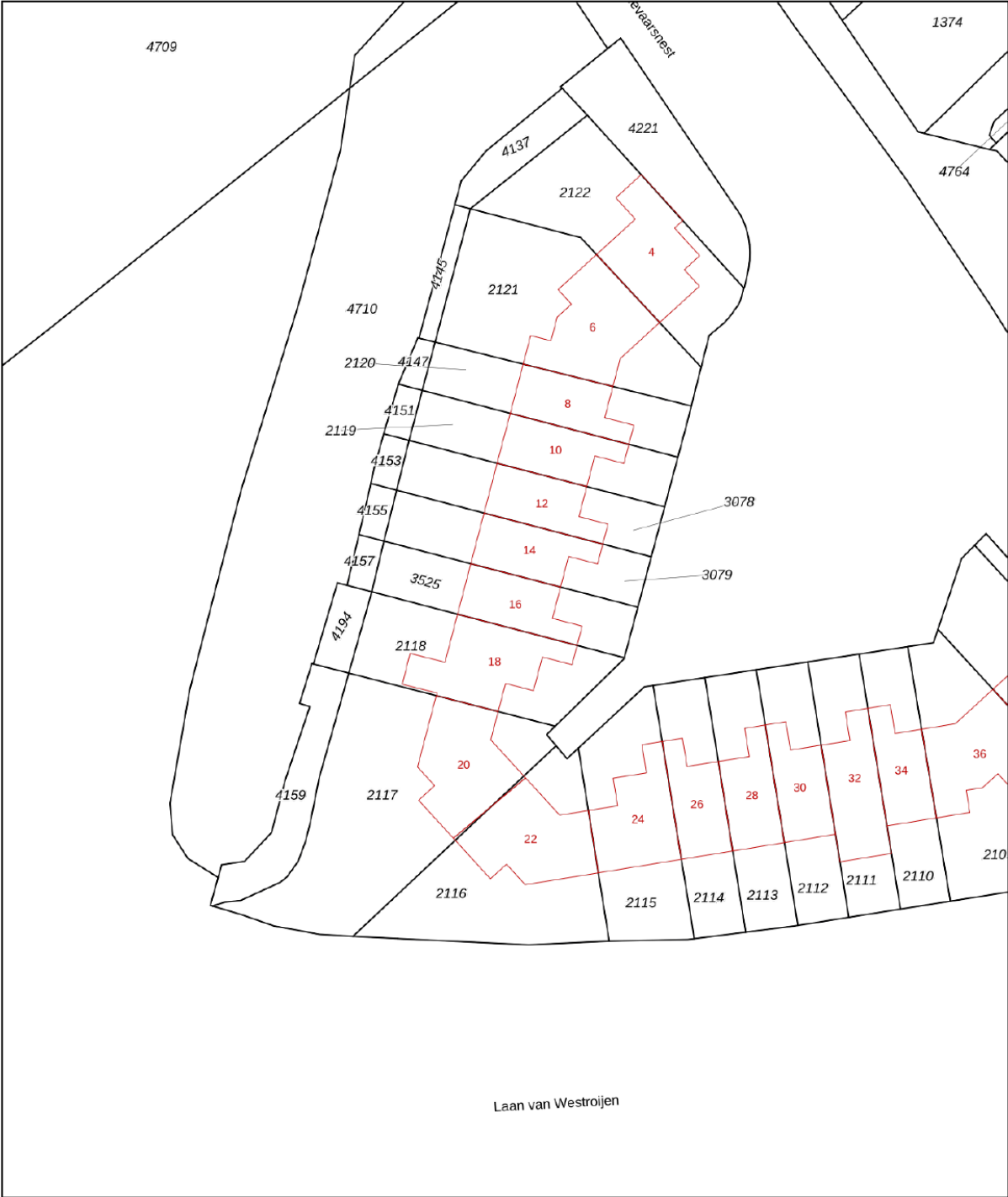
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tiel

Sectie H

Perceel 3525

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 november 2025

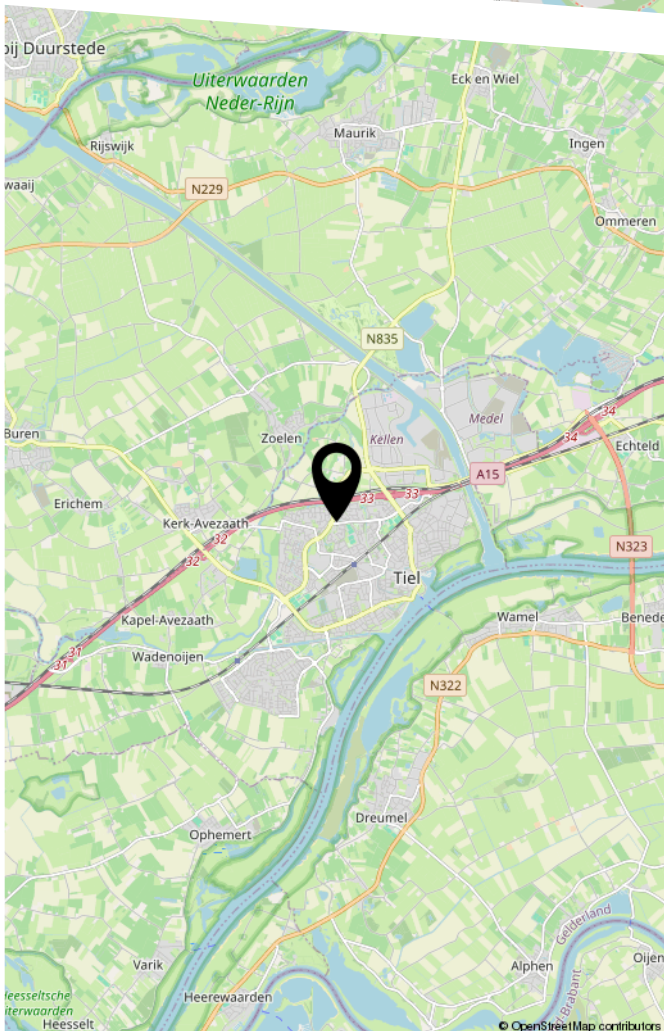
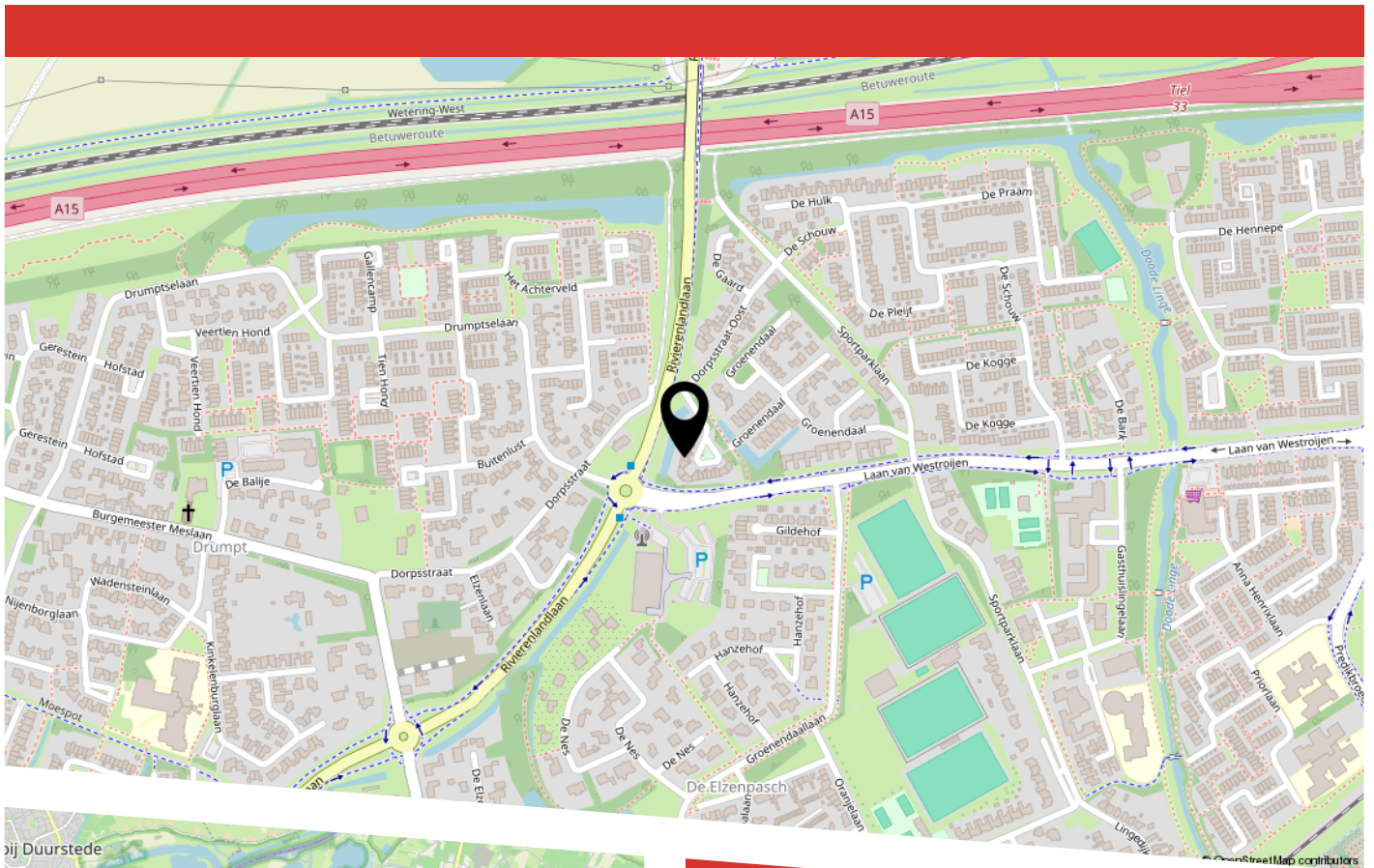
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking		X	
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Pvc	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- schilderij ophangstelsel		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- combi-oven / combi magnetron (tweede)	X		
- Koelkast (tweede)		X	
Keukenaccessories, te weten			
- afzuigkap bijkeuken	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/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		X	
(Voordeur)bel		X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten		X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
horren bovenverdieping	X		
2x plissé deuren	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Buitenkeuken		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Veiling kisten		X	
Fontein		X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Houten kast tegen over de schuur		X	
- Waterton		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