

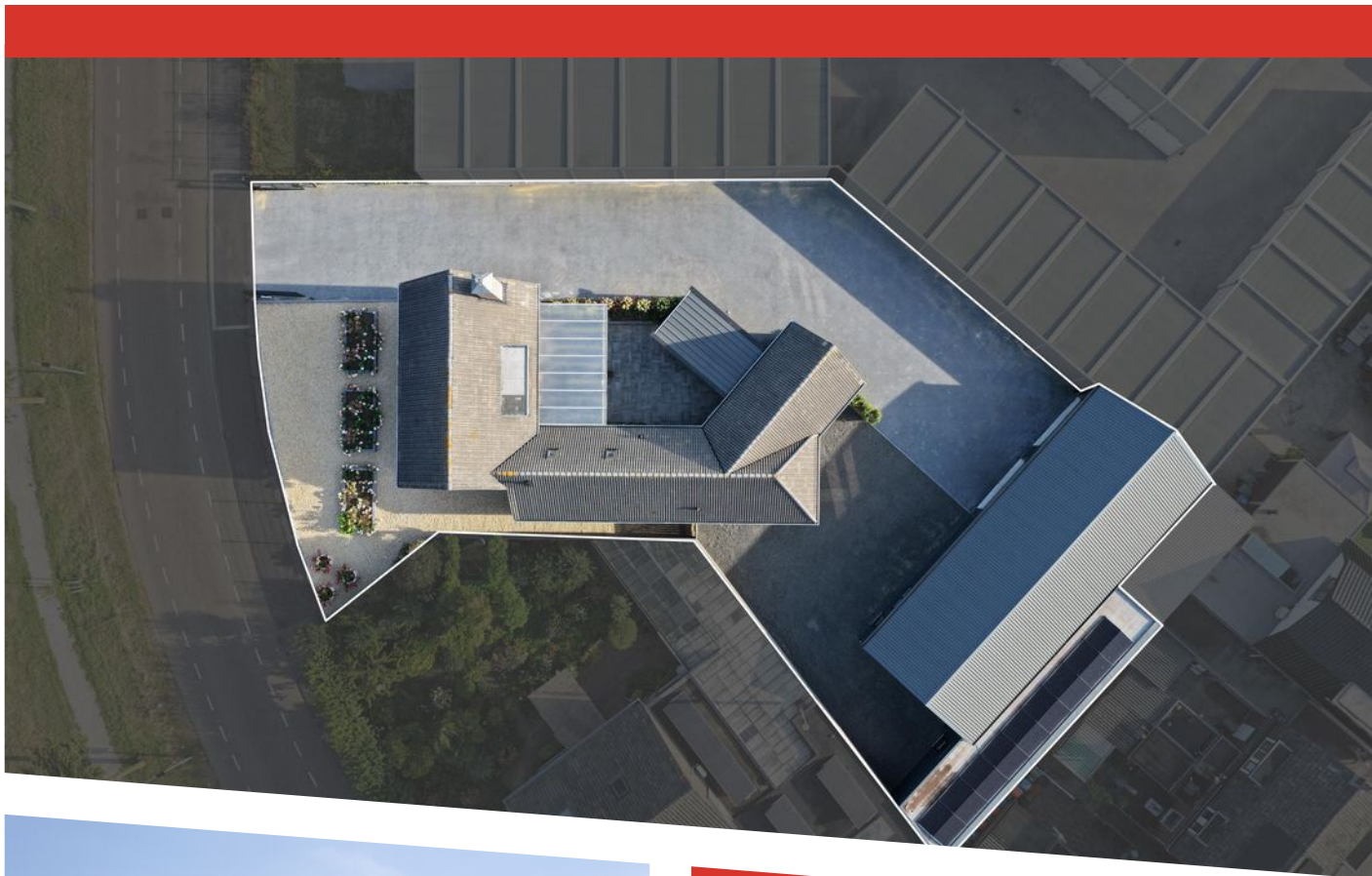


# LATENSTEINSE RONDWEG 2

## TIEL

VRAAGPRIJS € 1.250.000 K.K.

# KENMERKEN



**WOONOPPERVLAKTE**

276 m<sup>2</sup>

**PERCEELOPPERVLAKE**

1278 m<sup>2</sup>

**INHOUD**

1080 m<sup>3</sup>

**BOUWJAAR**

1989

**ENERGIELABEL**

B

# OMSCHRIJVING

Particuliere bewoning toegestaan bij deze royale vrijstaande woning met maar liefst 276 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, op een perceel van 1.278 m<sup>2</sup> én in 2025 nieuwgebouwde multifunctionele bedrijfsruimte van circa 217 m<sup>2</sup>. Dat is precies wat deze unieke woning aan Latenstein in Tiel te bieden heeft.

Hier komen ruimte, comfort en ondernemerschap op een mooie manier samen. Of je vanuit huis wilt werken, een kantoor of praktijk aan huis wilt realiseren, een bedrijf wilt runnen of simpelweg behoefte hebt aan enorm veel ruimte: hier zijn de mogelijkheden volop aanwezig.

De woning is degelijk gebouwd, goed onderhouden en beschikt over energielabel B, 18 zonnepanelen en 5kwh accupakket. Het geheel ligt op een volledig afgesloten perceel met toegangshek, wat zorgt voor privacy.

## Indeling woonhuis

### Begane grond

Via de entree kom je in de ruime hal. Hier bevinden zich de trapopgang naar de eerste verdieping, de meterkast en het toilet met urinoir en fonteintje.

De grote woonkamer is heerlijk licht en heeft een praktische L-vormige indeling. Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle zithoek met houtkachel (ter overname). Aan de achterzijde zorgen de openslaande tuindeuren voor een directe verbinding met de tuin en veel natuurlijk licht. Voor extra comfort is de woonkamer voorzien van airconditioning.

De moderne woonkeuken is in 2025 vernieuwd en vormt een fijne centrale plek in de woning. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven en vaatwasser.

Aansluitend bevindt zich een achterentree met hal met 2e toilet en trapopgang naar de verdieping boven de keuken en het kantoorgedeelte. Daarnaast is er een praktische bijkeuken met aansluitingen voor

de wasmachine en droger. Vanuit deze hal is er toegang tot het kantoor-/werkgedeelte.

### Kantoor-/werkgedeelte (ca 31 m<sup>2</sup>)

Een van de grote pluspunten van deze woning is het multifunctionele kantoor-/werkgedeelte met een eigen entree. De 2 aanwezige kantoorruimtes kunnen volledig naar eigen wens worden gebruikt. Denk bijvoorbeeld aan een kantoor, praktijkruimte, hobbykamer of werkkamer. Dankzij de afzonderlijke entree kunnen klanten, zakelijke relaties of bezoekers hier worden ontvangen zonder dat zij door het privéwoongedeelte hoeven.

### Eerste verdieping woonhuis

De eerste verdieping van het woongedeelte beschikt over een ruime overloop, een derde toilet en drie royale slaapkamers. Eén van de slaapkamers beschikt over een praktische schuifkast.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een wastafelmeubel, douche en ligbad.

Via een vlizotrap is bovendien een bergzolder bereikbaar, ideaal voor het opbergen van spullen die niet dagelijks nodig zijn.

Ook het gedeelte boven de kantoor-/multifunctionele ruimte biedt extra mogelijkheden. Hier bevindt zich een overloop, een zolderkamer met cv-ketel en een gedeelte dat eveneens als bergzolder kan worden gebruikt.

### Buitenleven

De achtertuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor je hier gedurende een groot deel van de dag van de zon kunt genieten. De tuin is voorzien van diverse sierplanten en beschikt over twee overkappingen, waardoor er meerdere plekken zijn om heerlijk buiten te zitten.

### Multifunctionele bedrijfsruimte

Een absolute blikvanger is de in 2025 gebouwde, geïsoleerde multifunctionele bedrijfsruimte van circa 217 m<sup>2</sup>.

Deze royale ruimte is voorzien van 2 elektrische roldeuren, krachtstroom, water, riolering en een eigen groepenkast (3x25 ampère). Hierdoor is de



bedrijfsruimte uitstekend ingericht voor uiteenlopende werkzaamheden en biedt deze volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een werkplaats, bedrijfsruimte, opslag, atelier, showroom, kantoor of een combinatie hiervan.

In combinatie met de woning is dit een bijzonder compleet geheel voor wie wonen en ondernemen op één locatie wil combineren.

Interesse ? Neem contact met ons op een bezichtiging.

**Aanvullende informatie:**

- Bouwjaar: 1989
- Energielabel B
- Dakgoten in 2026 vernieuwd
- Daklijsten in 2026 vernieuwd
- Glasvezel aanwezig
- Bestrating in 2025 vernieuwd
- Begane grond voorzien van vloerverwarming
- Buitenkozijnen, ramen, deuren in 2026 geschilderd
- Alle 3 de meterkasten in 2025 vernieuwd
- Riolering in 2025 vernieuwd
- Totaal grondperceel is 1.278 m<sup>2</sup>, bestaat uit kadastrale nummers 5961, 5962, 9516 en 9518
- De bestemming 'wonen' is aanwezig, ideaal voor een woonhuis financiering.



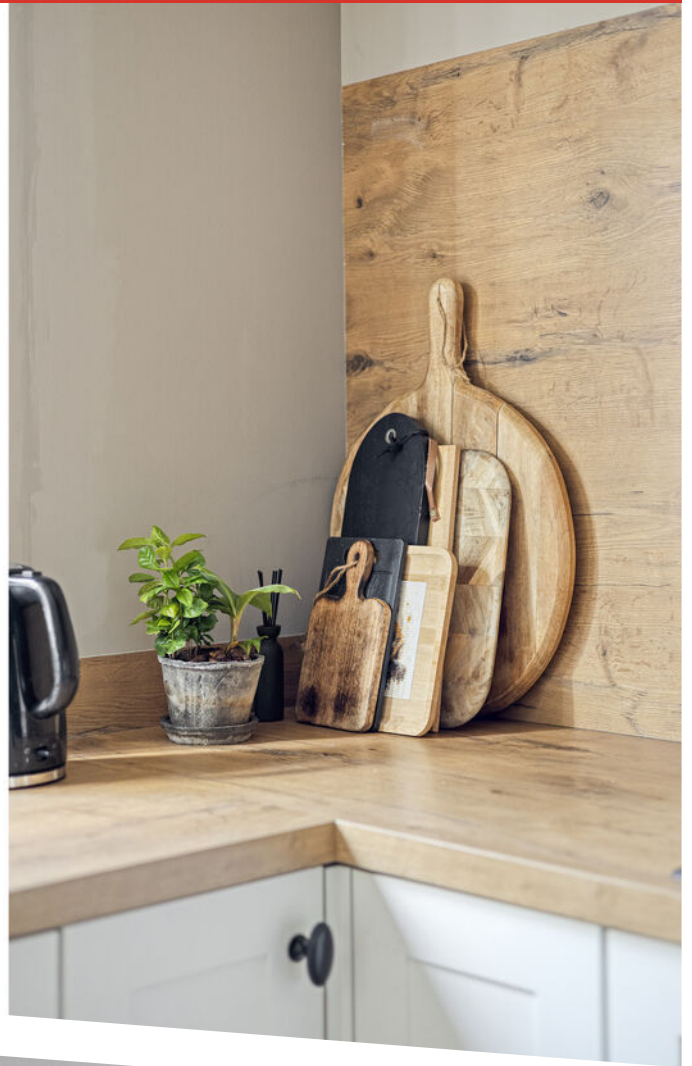








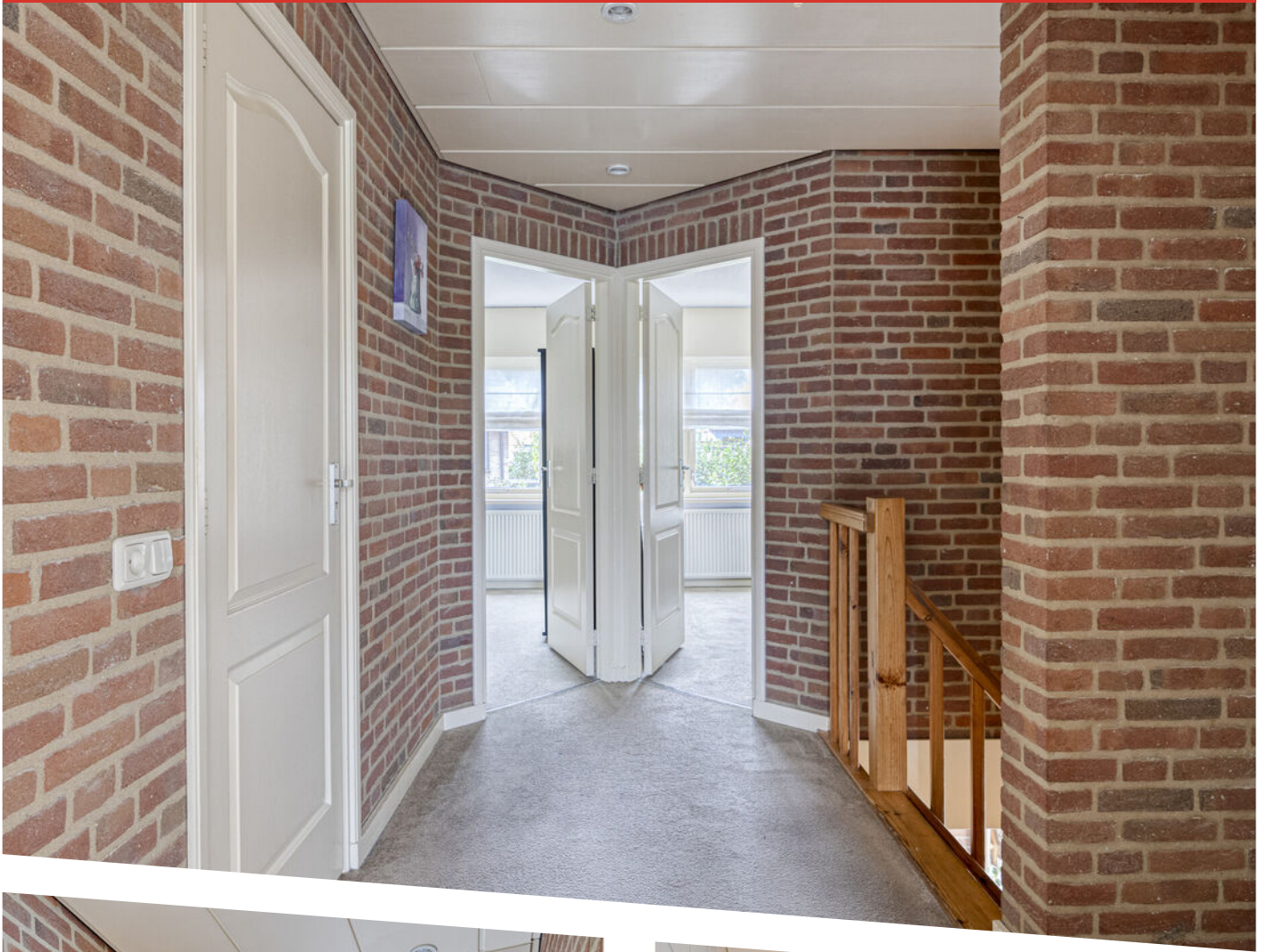












































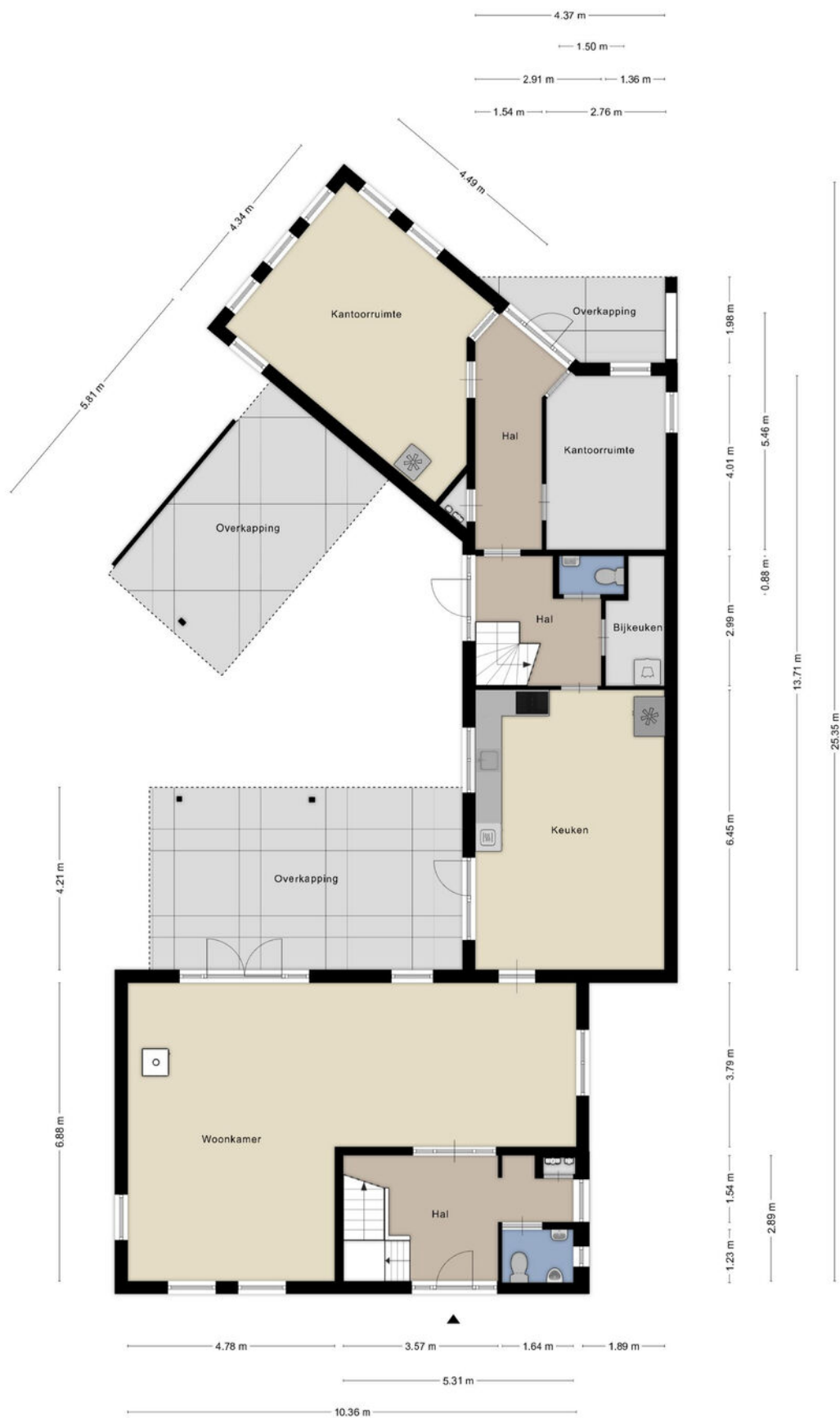












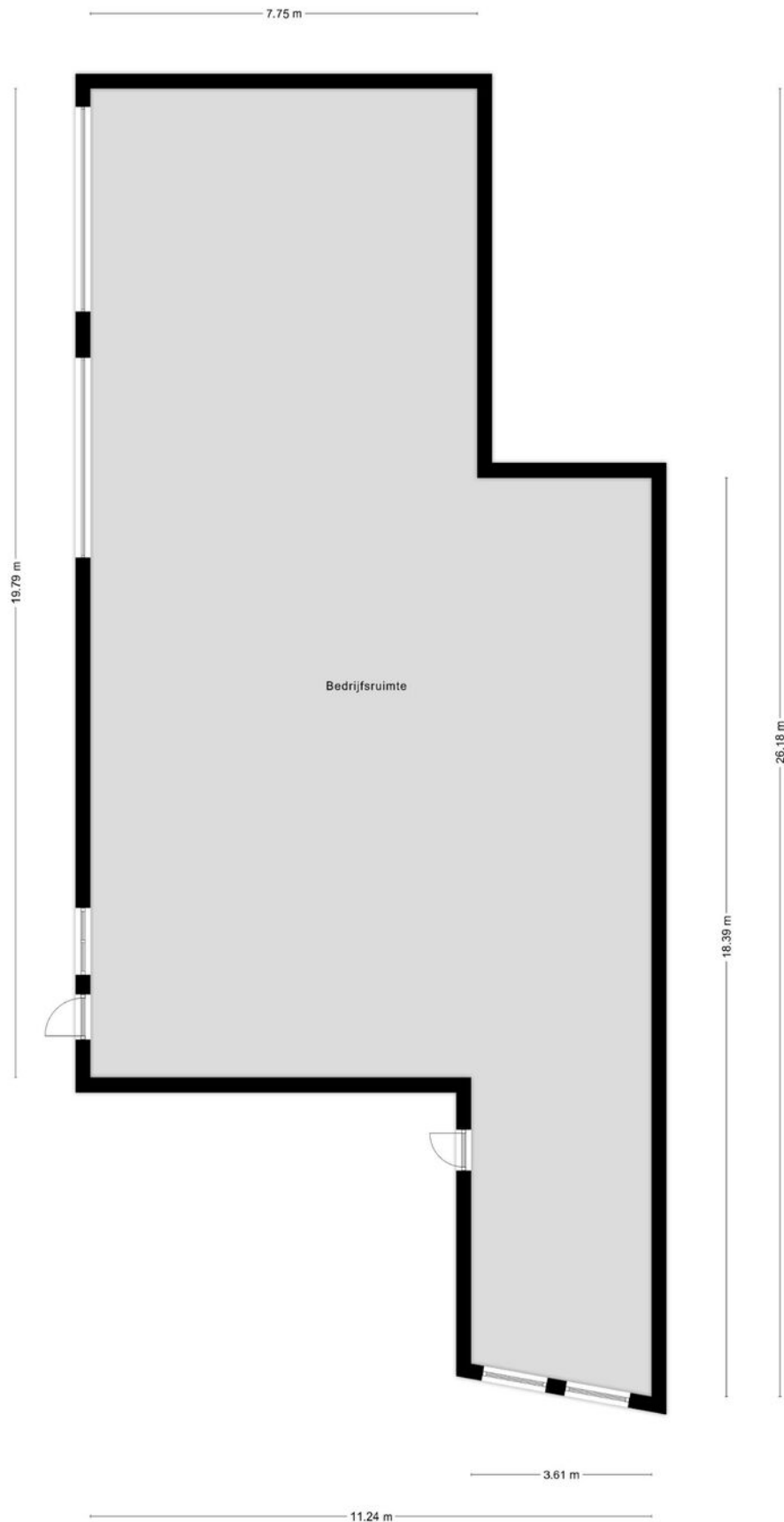
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND



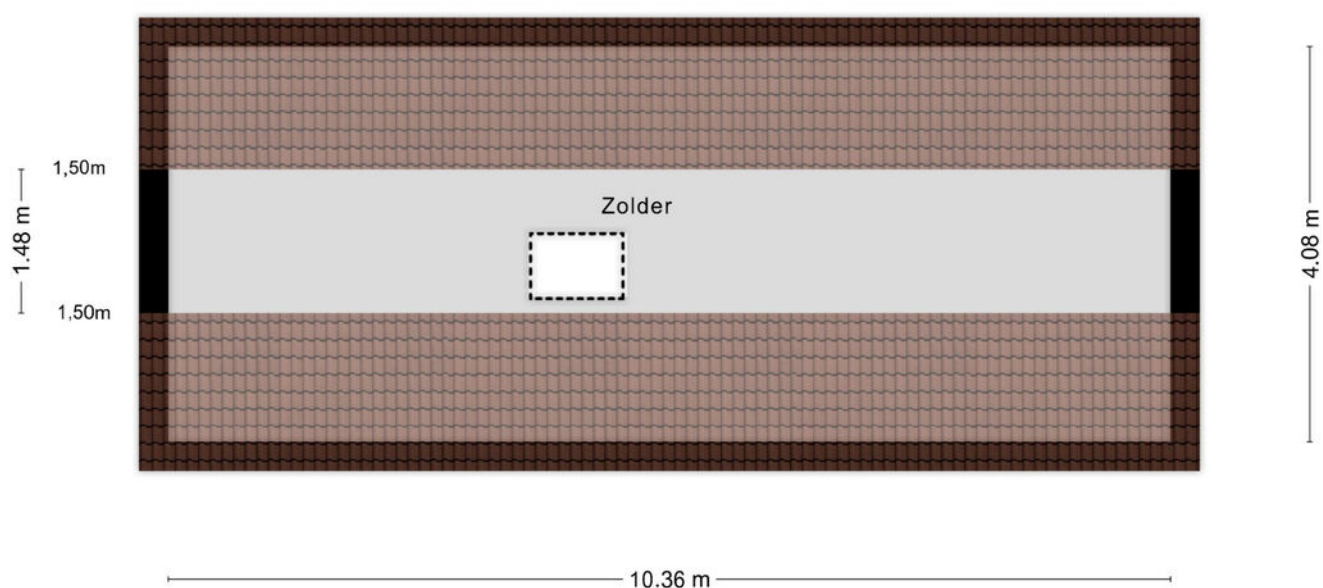
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND



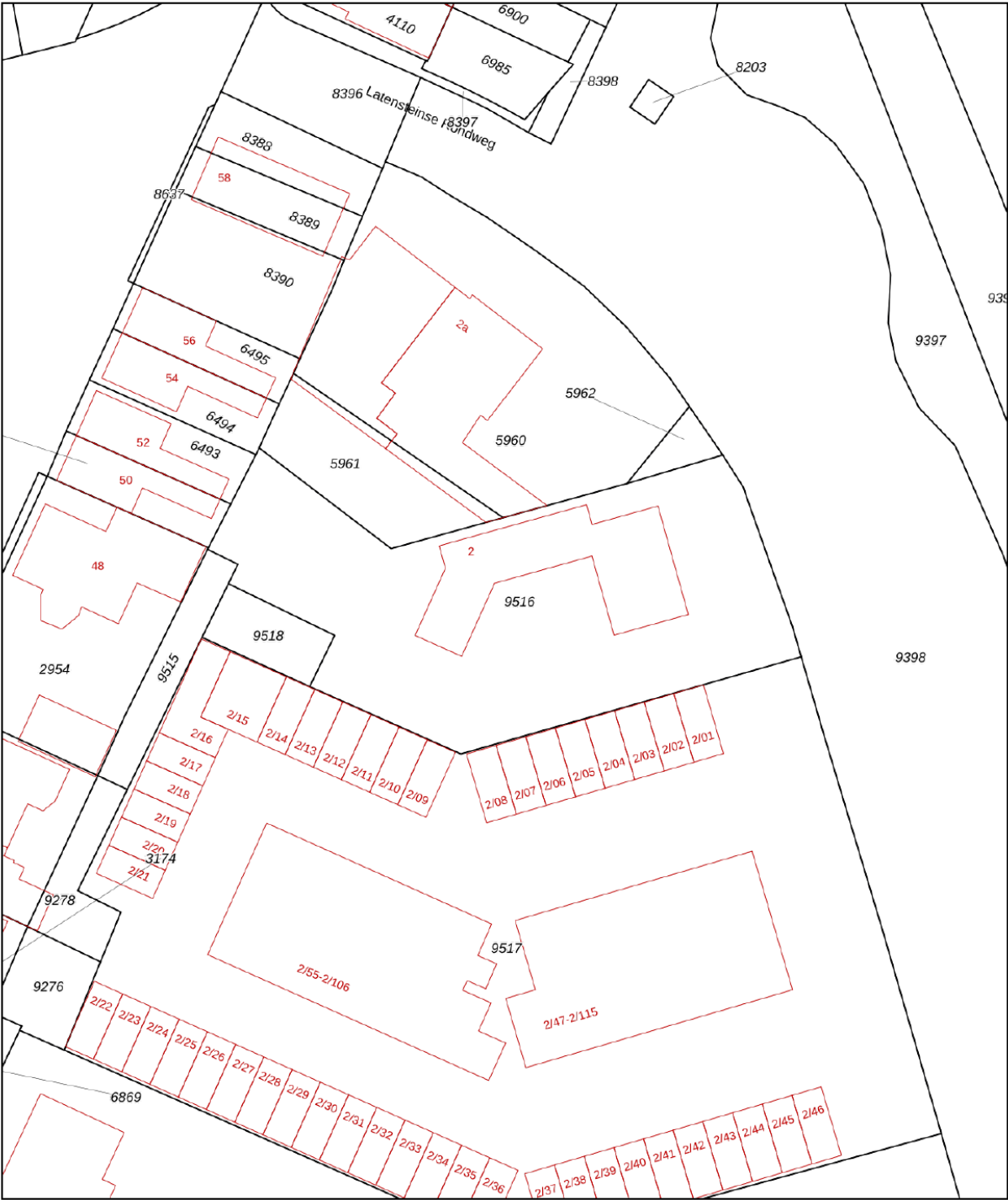
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tiel

Sectie C

Perceel 9516

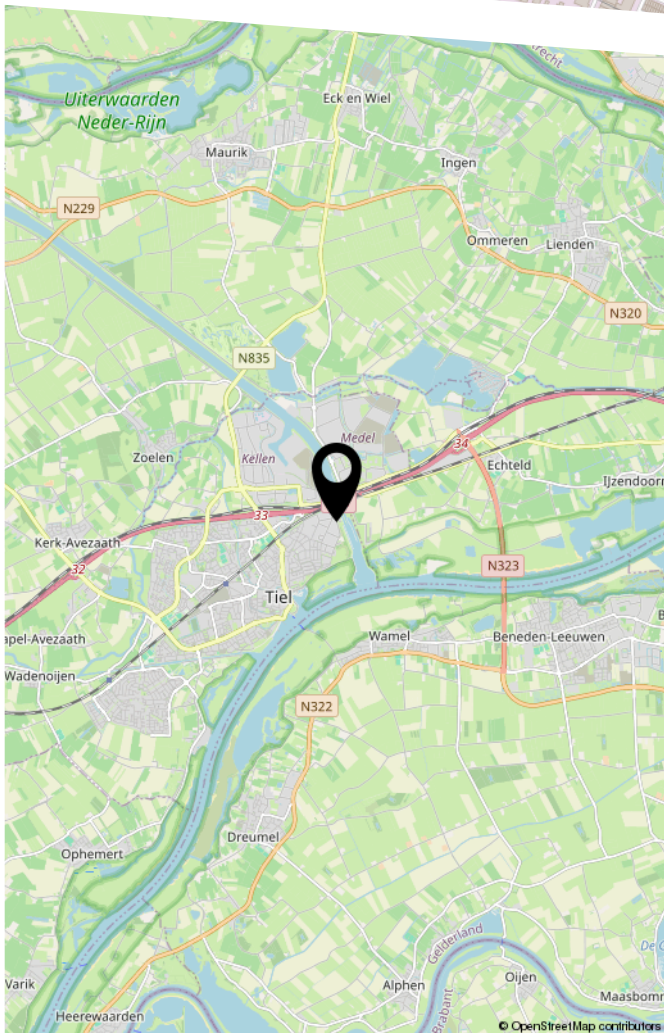
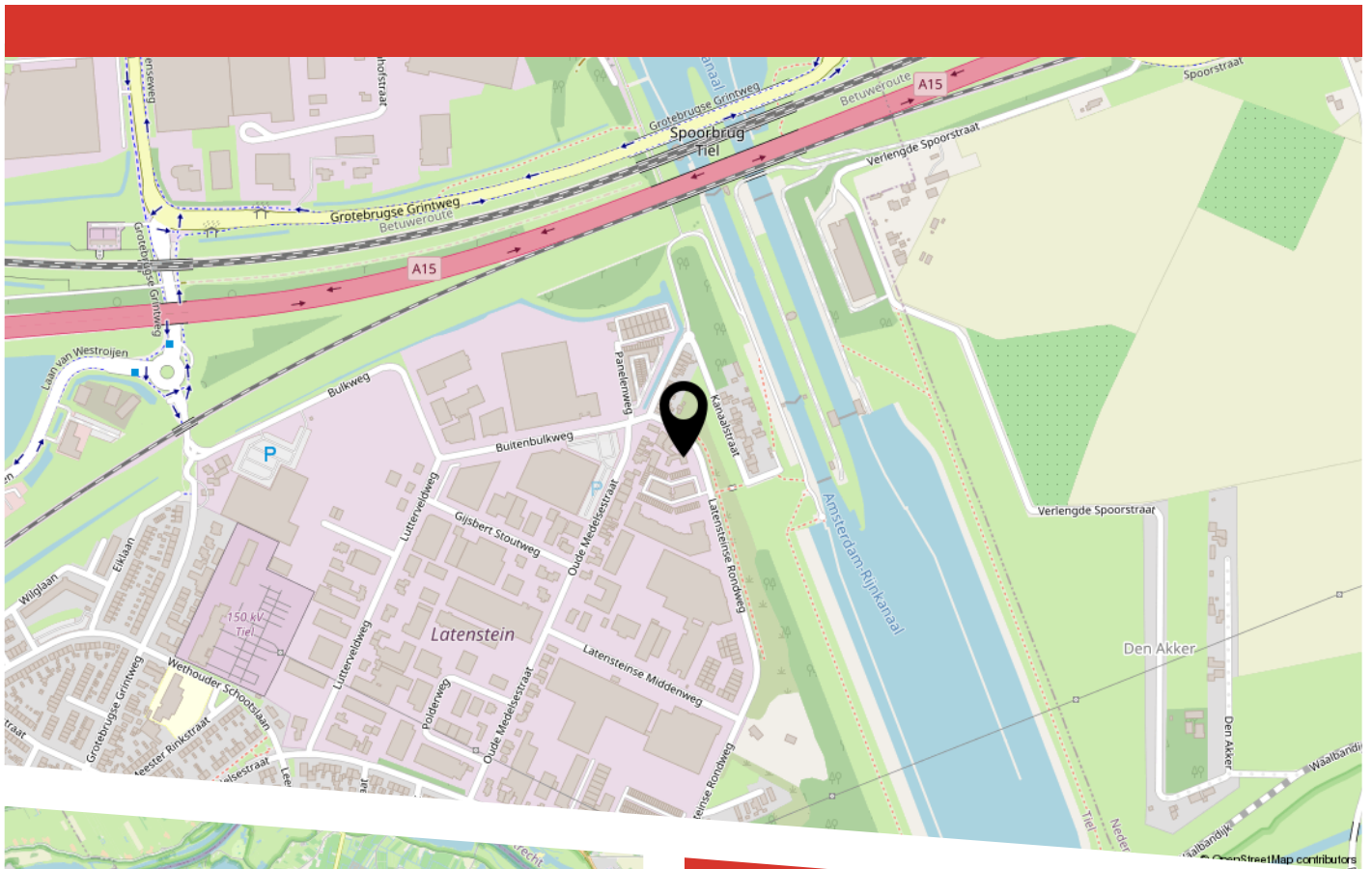
kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 augustus 2026  
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                       |               |          |              |
| Houtkachel                               |               |          | X            |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Woning - Keuken                          |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Woning - Sanitair/sauna                  |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - ligbad                                                    | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                    | X             |          |              |
| - wastafel                                                  | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                            | X             |          |              |
| - toiletkast                                                | X             |          |              |
| - toilet                                                    | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                           | X             |          |              |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |               |          |              |
| Brievenbus                                                  | X             |          |              |
| Rookmelders                                                 | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                           | X             |          |              |
| Airconditioning                                             | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                     |               | X        |              |
| Zonnepanelen                                                | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                              |               |          |              |
| - CV-installatie                                            | X             |          |              |
| Tuin - Inrichting                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                       | X             |          |              |
| Beplanting                                                  | X             |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                           | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                  | X             |          |              |
| Tuin - Bebouwing                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                      | X             |          |              |
|                                                             |               |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------|---------------|----------|--------------|
| Tuin - Overig          |               |          |              |
| Overige tuin, te weten |               |          |              |
| - (sier)hek            | 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](mailto:a.van.zoest@buddingbv.nl)  
[www.buddingbv.nl](http://www.buddingbv.nl)