

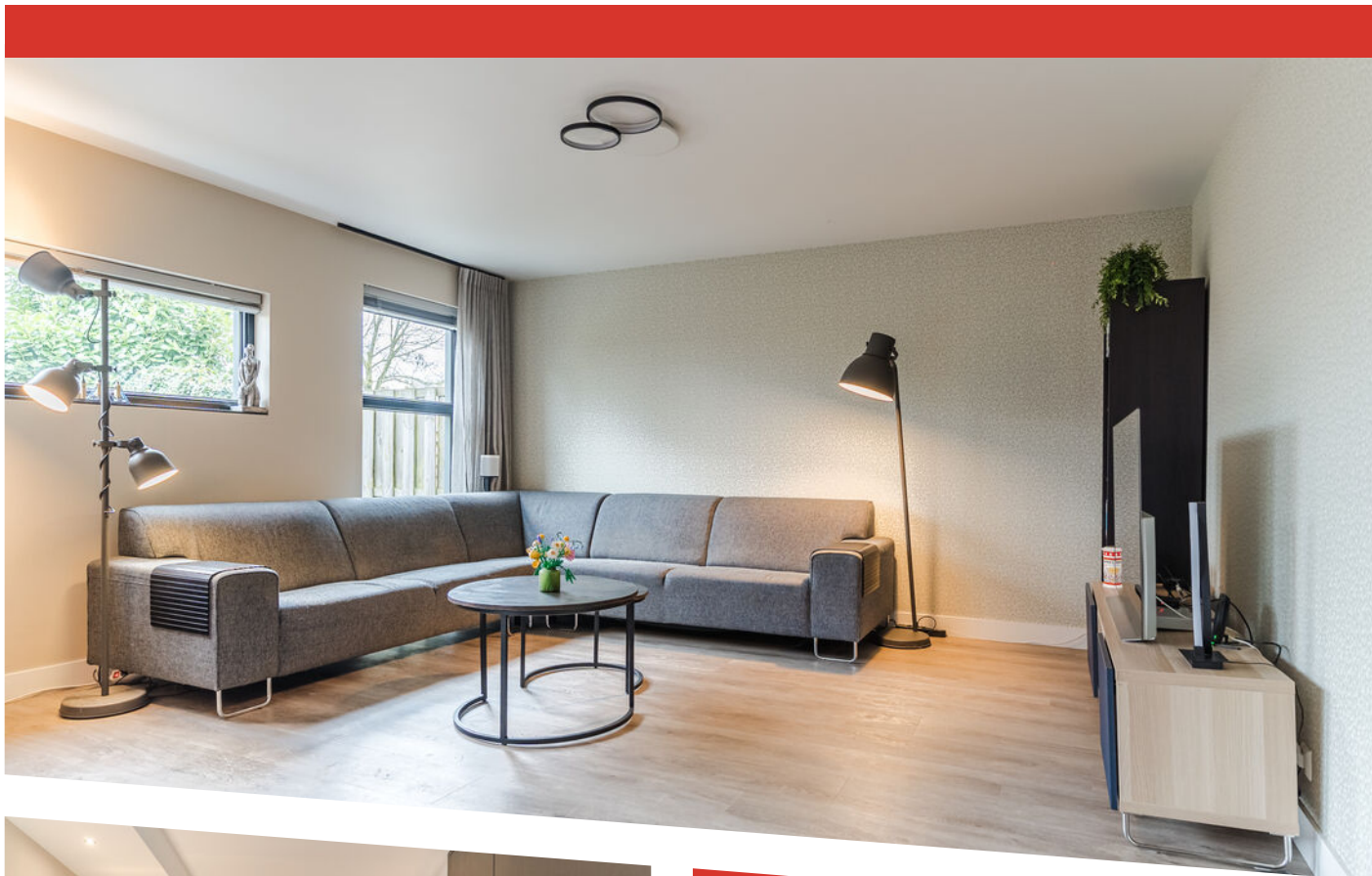


ZONNEDAUW 198

TIEL

VRAAGPRIJS € 525.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE

169 m²

PERCEELOPPERVLAKE

227 m²

INHOUD

587 m³

BOUWJAAR

1997

ENERGIELABEL

A

OMSCHRIJVING

In de geliefde en kindvriendelijke wijk Passewaaij staat deze moderne en verrassend ruime familiewoning met oprit, vijf slaapkamers, werkkamer, moderne keuken en een dakterras. De woning biedt volop leefruimte, een moderne afwerking en een prettige lichtinval. Dankzij de praktische indeling en het hoge wooncomfort is dit een ideale woning voor gezinnen die ruimte zoeken, maar liefst 169 m2 woonoppervlakte! Bovendien beschikt de woning over energielabel A, 9 zonnepanelen in 2025 geplaatst, wat zorgt voor comfortabel en energiezuinig wonen.

Indeling

Begane grond

Via de oprit bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, toilet (2022) met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot een werk-/kantoorruimte met diverse vaste kasten. Deze ruimte is multifunctioneel en kan desgewenst eenvoudig worden omgevormd tot een slaapkamer. Daarnaast is er een praktische inpandige berging, ideaal voor extra opslagruimte.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de ruime woonkamer met een fijne lichtinval. De woonkamer staat in open verbinding met de royale moderne keuken (2022). De keuken luxe is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, oven, koelkast, vriezer, vaatwasser, Quooker en een koffiezetapparaat. Vanuit de keuken is er een achterentree naar de tuin. De woonkamer en keuken zijn beide voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot vier royale slaapkamers en de trap naar de tweede verdieping. Daarnaast bevindt zich hier een praktische wasruimte en een complete badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafel.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich een overloop met de opstelling van de cv-ketel. Hier vind je tevens de vijfde slaapkamer, een heerlijke extra ruimte met toegang tot het dakterras van circa 24 m2. Een fijne plek om in alle rust buiten te zitten.

Tuin

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en is verzorgd aangelegd met vaste beplanting. In de tuin staat een 2e berging.

Omgeving

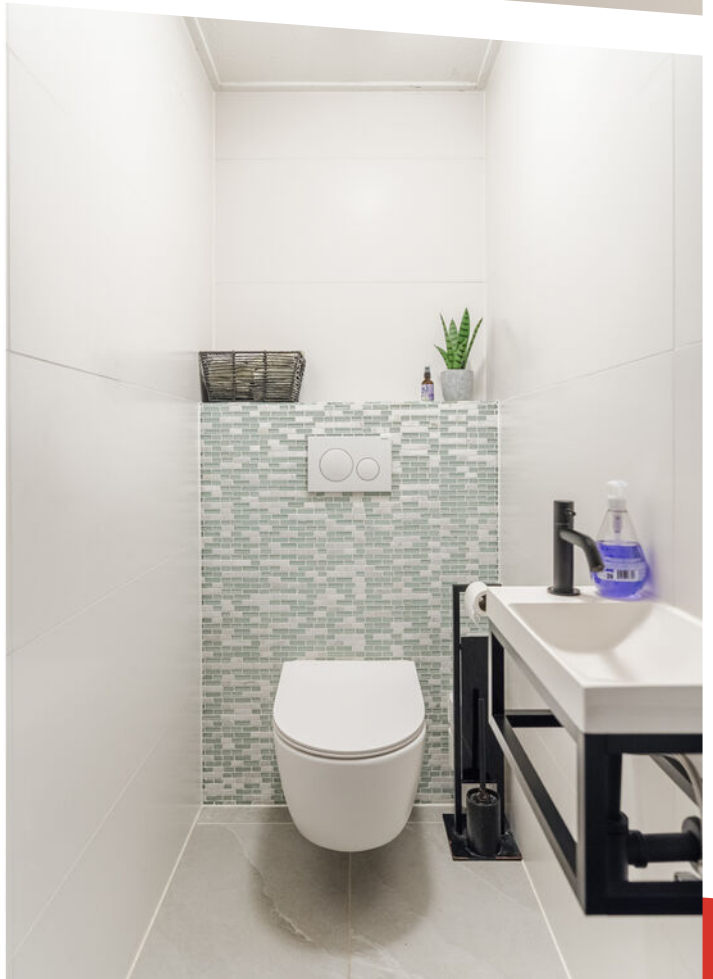
De woning ligt in de populaire wijk Passewaaij, een moderne en ruim opgezette woonwijk in Tiel. De wijk staat bekend om haar kindvriendelijke karakter, vele speelvoorzieningen en de aanwezigheid van scholen, winkels, sportfaciliteiten en een eigen NS-station. Ook zijn de uitvalswegen richting onder andere Utrecht, Den Bosch en Arnhem goed bereikbaar.

Aanvullende informatie:

- Bouwjaar 1997;
- Gebruiksoppervlakte woning 169 m2;
- Overige inpandige ruimte 7 m2;
- Gebouwggebonden buitenruimte 24 m2;
- Externe berging 6 m2;
- Muur-/dak-/vloerisolatie en dubbel glas;
- Remeha cv-ketel uit 2020;
- Buitenschilderwerk is in 2025 uitgevoerd.

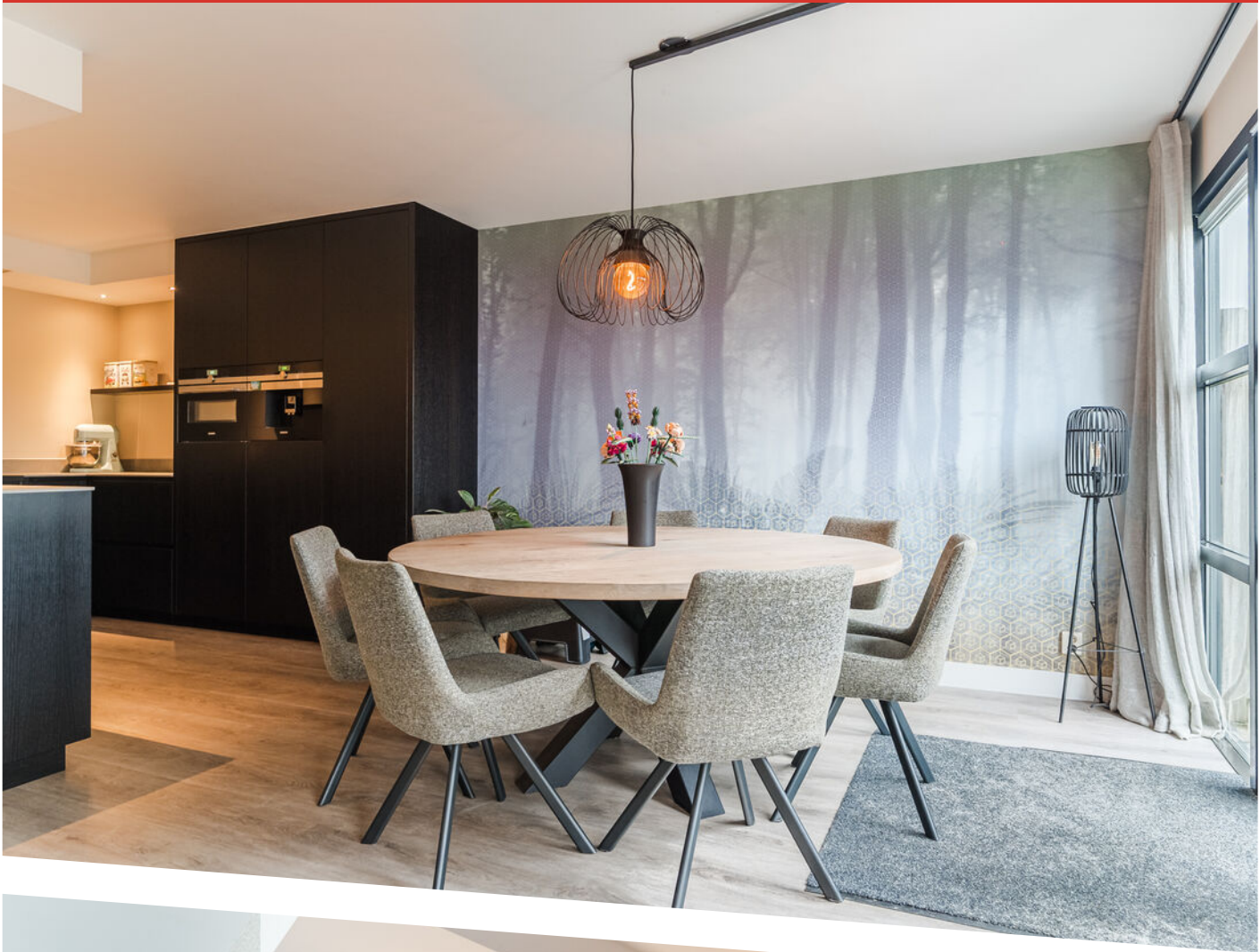
Kortom: een zeer ruime en complete gezinswoning op een fijne locatie. Een woning met deze ruimte, indeling en voorzieningen kom je niet vaak tegen.











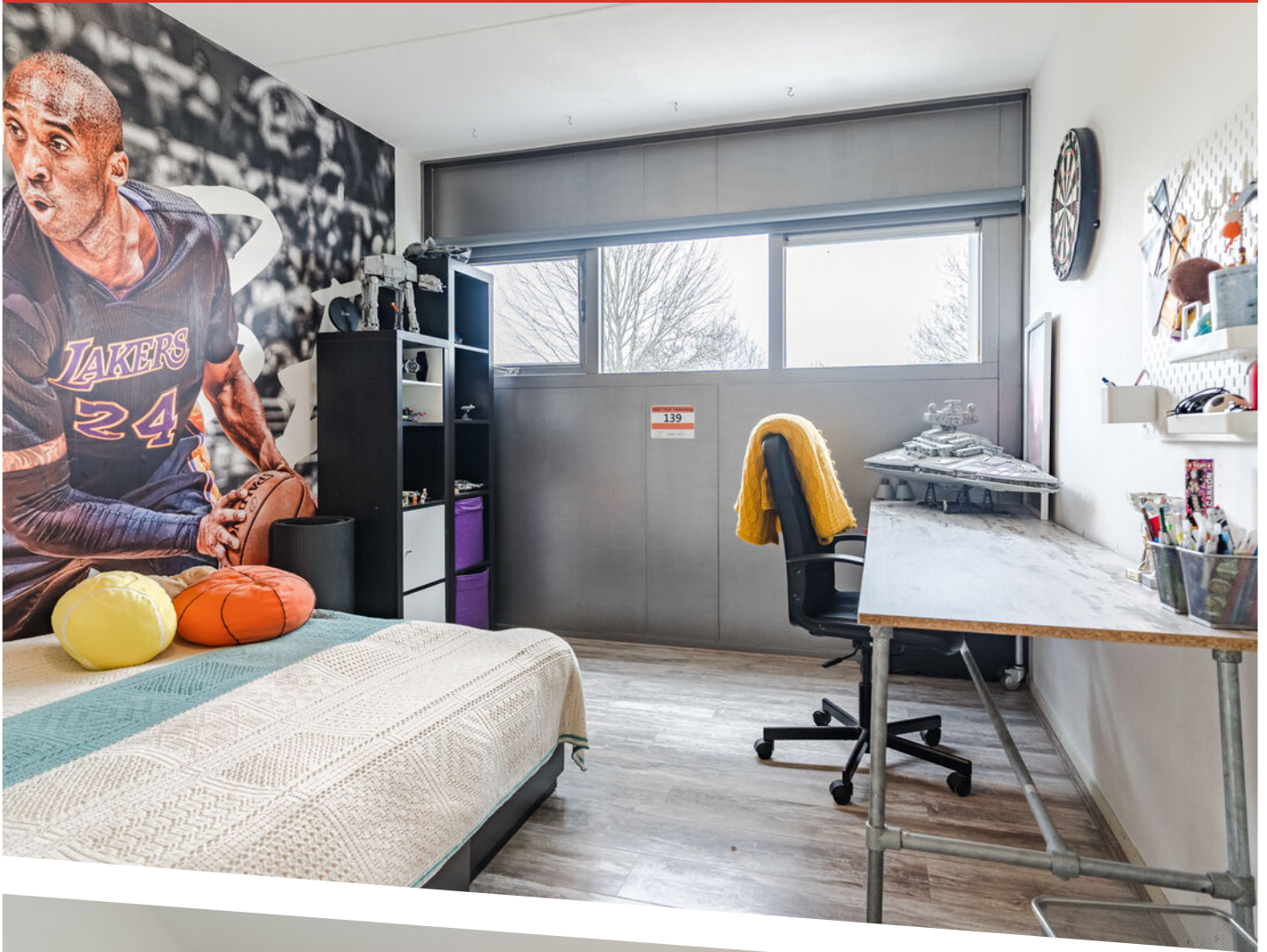




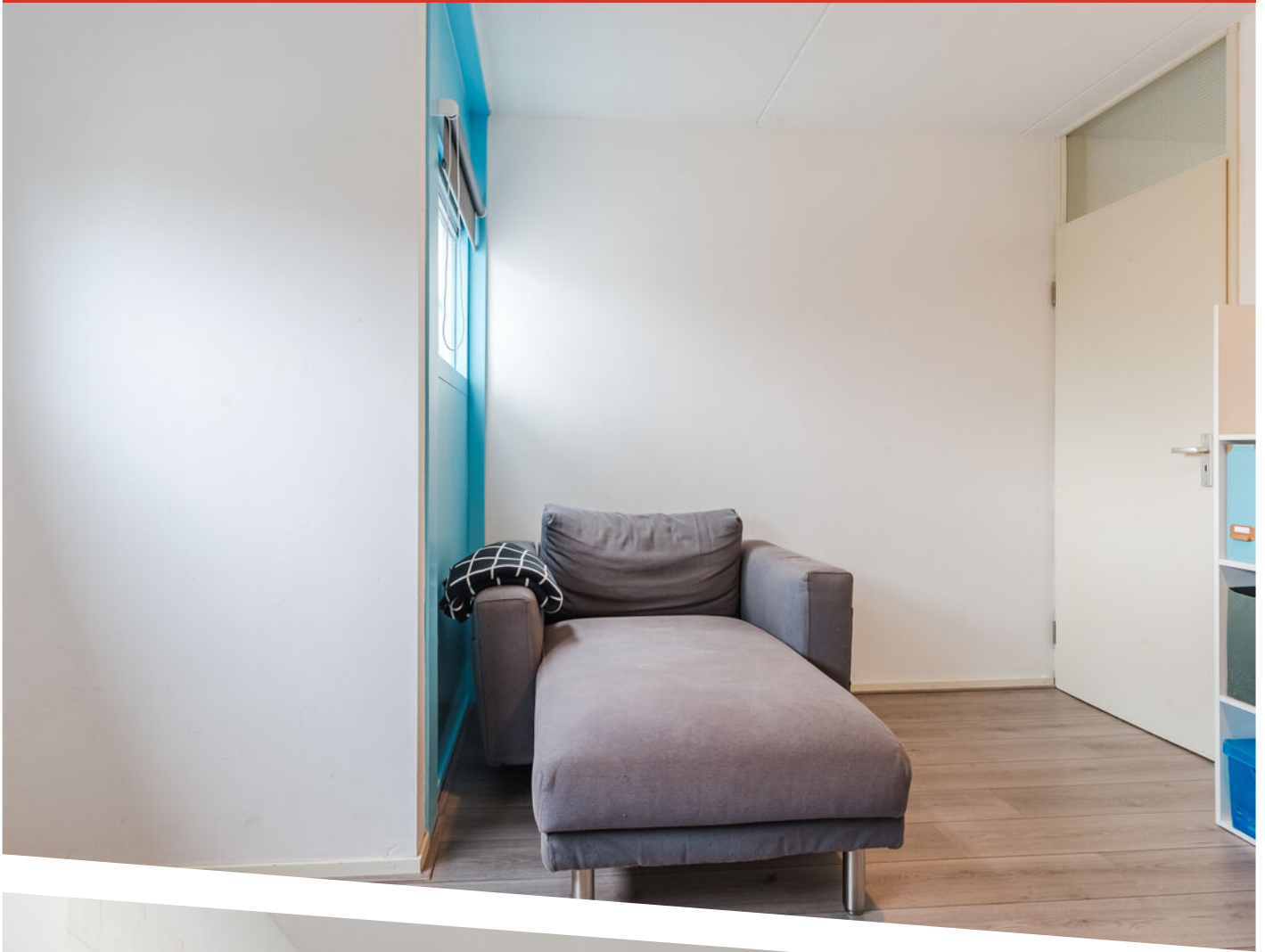










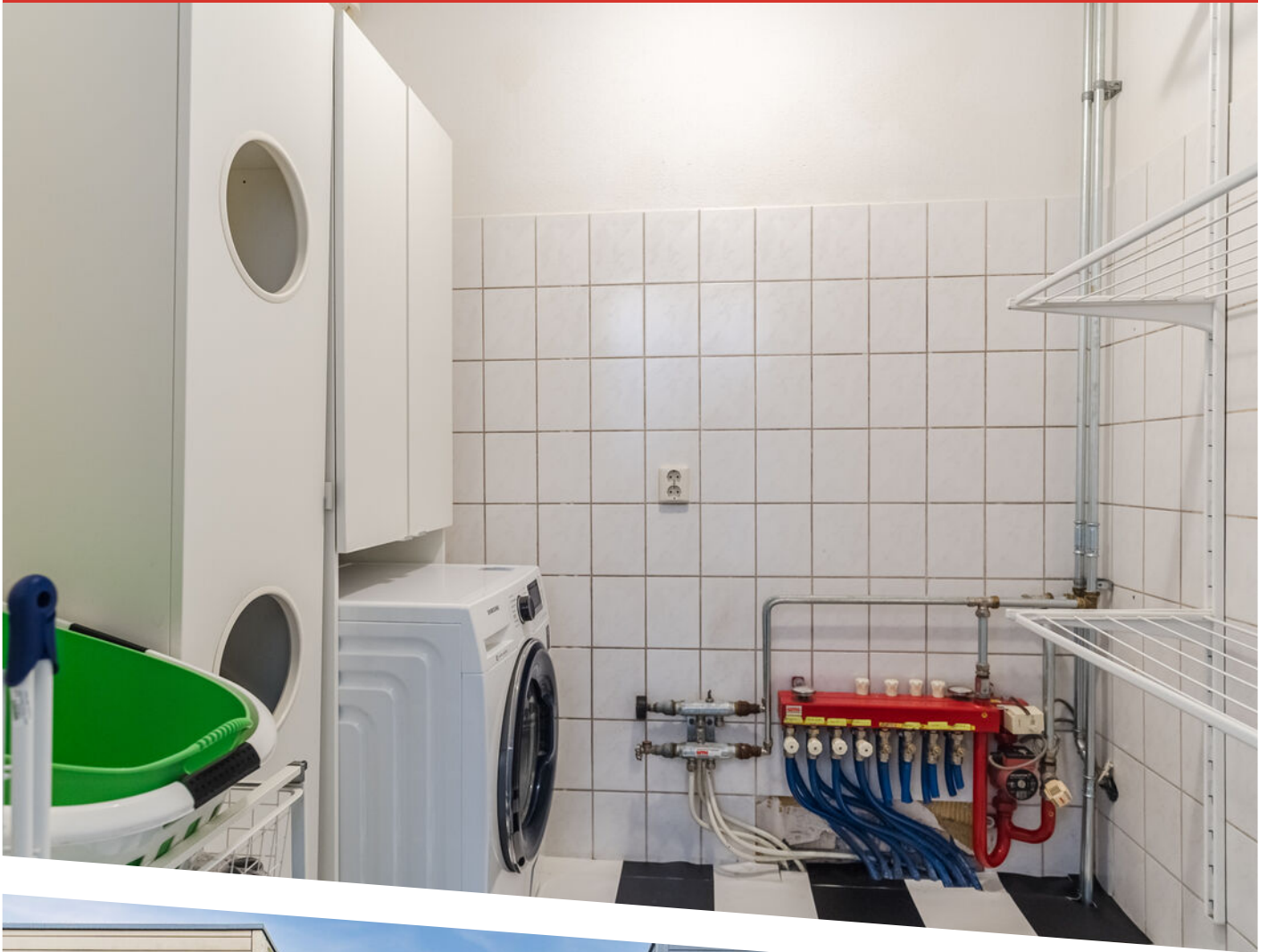


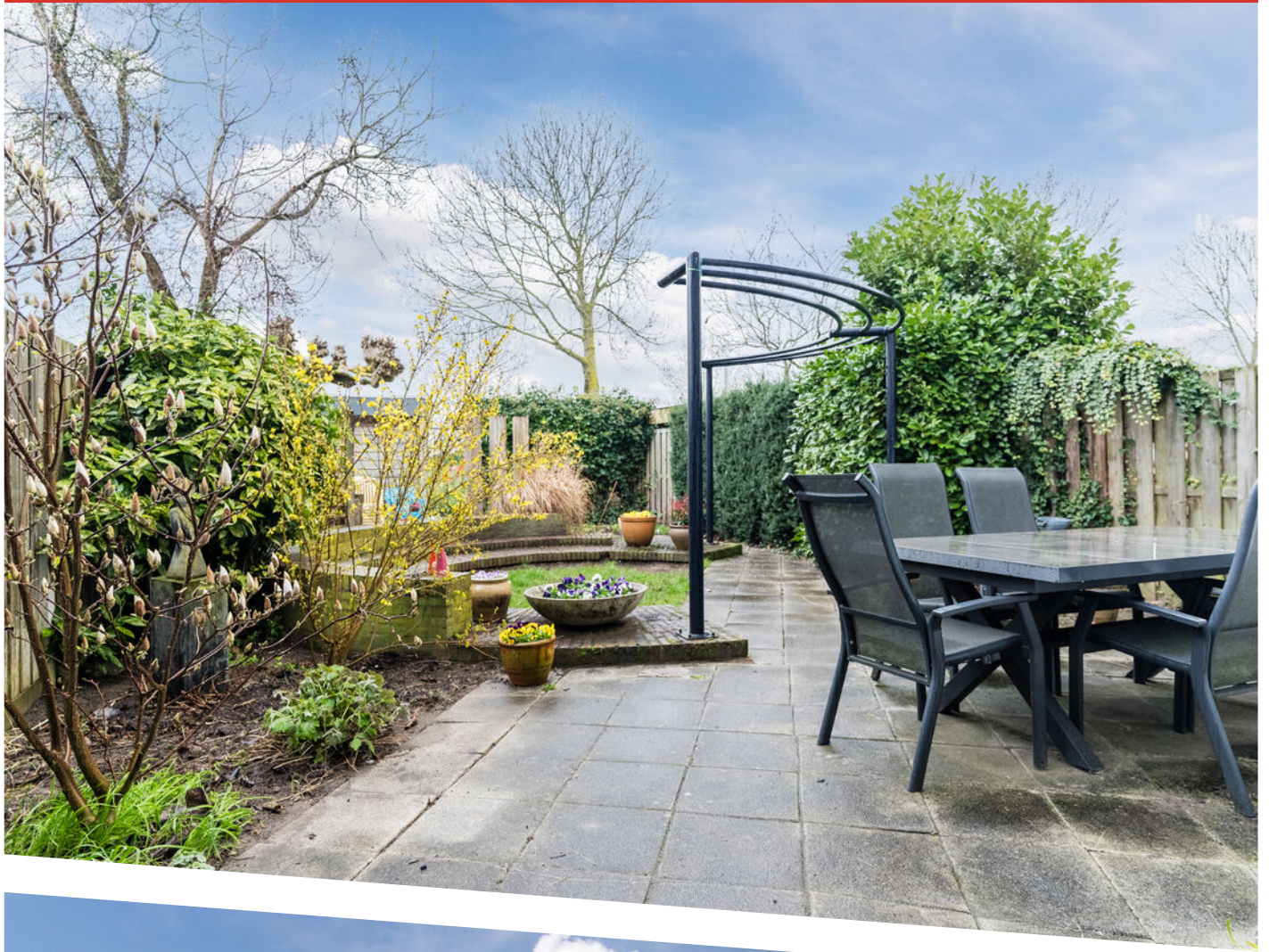










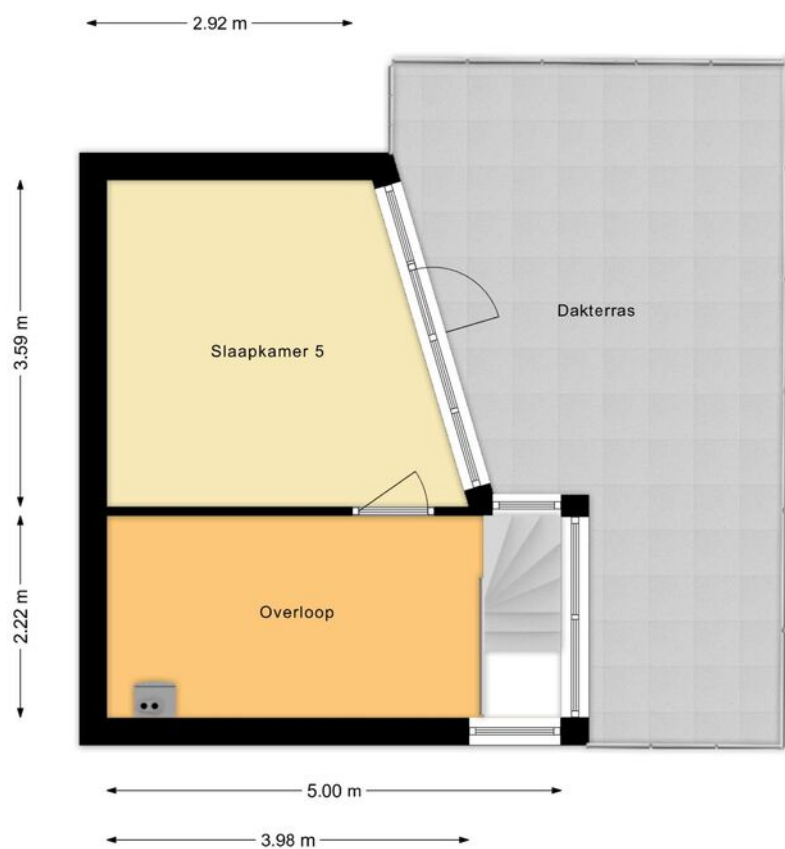




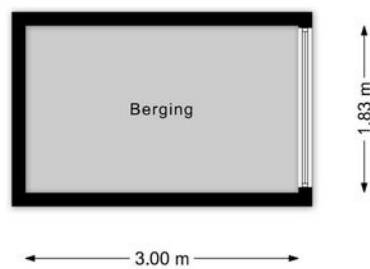
PLATTEGROND



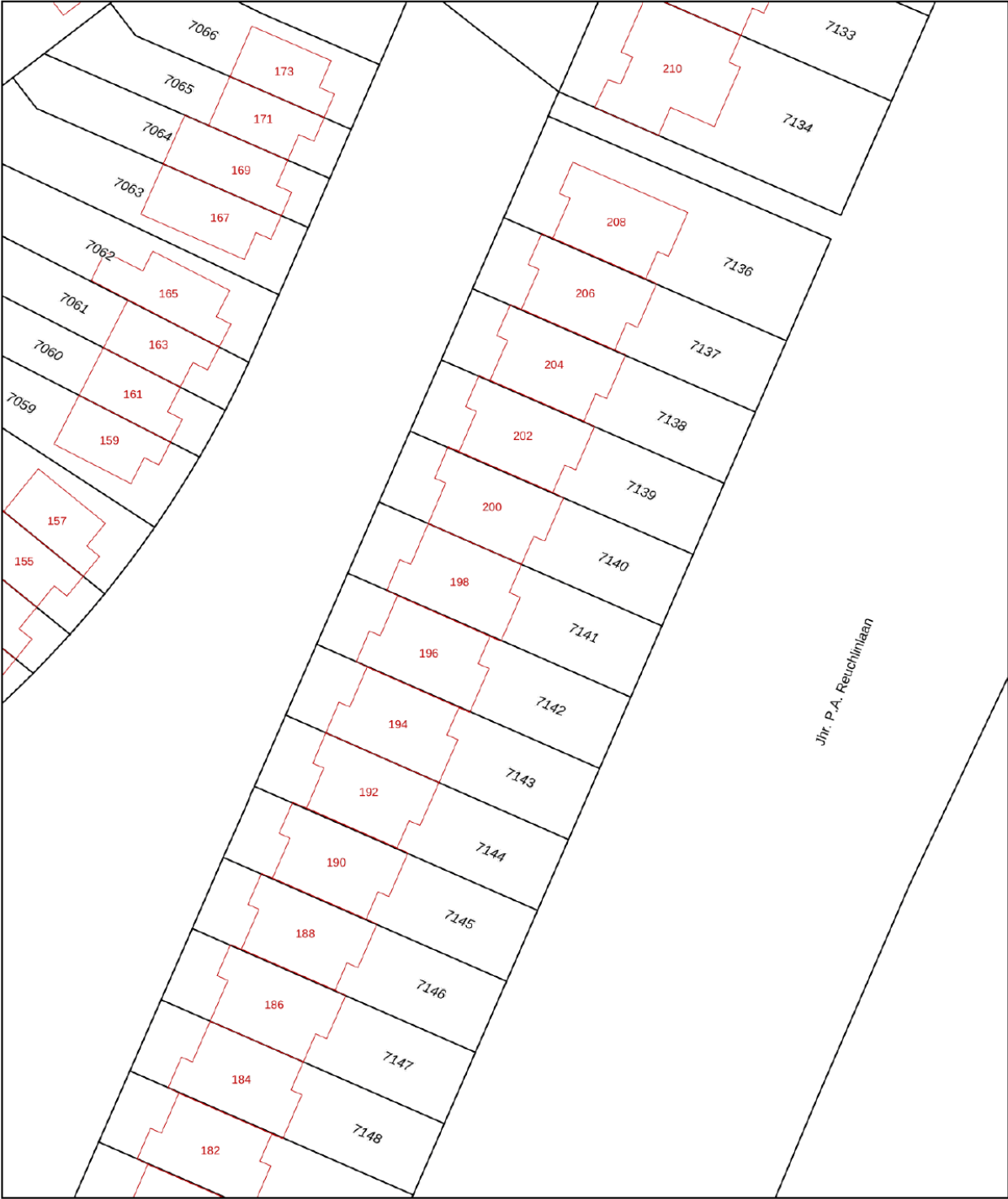
PLATTEGROND



PLATTEGROND



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 D

Perceel 7141

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 februari 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

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Hoge badkamerkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

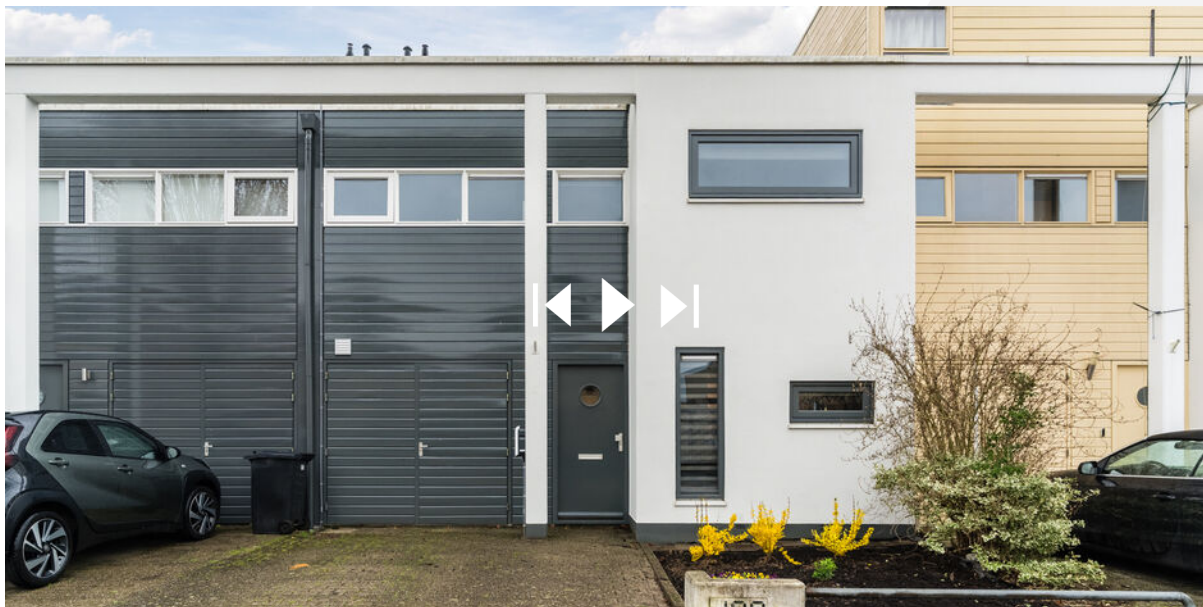
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tulpenboom in achtertuin		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Beeld + sokkel		X	

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

zonnedauw198.nl

 BUDDING

Zonnedauw 198, Tiel



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



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