



**Van Kessel & Van Gellicum**  
MAKELAARS - TAXATEURS

# Grotebrugse Grintweg 226 Tiel



Vraagprijs € 850.000 k.k.



vastgoedcert  
gecertificeerd



Van Kessel & Van Gellicum  
Herman Kuykstraat 62  
4191 AL Geldermalsen

0345 588 090  
info@vkgv.nl  
www.vkgv.nl





**Vraagprijs**

€ 850.000 k.k.

**Type**

vrijstaande woning met  
bedrijfsruimte

**Woonoppervlakte**

154 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**

736 m<sup>2</sup>

**Oppervlakte hal/loods**

533 m<sup>2</sup>

**Soort bouw**

bestaande bouw

**Bouwjaar/-periode**

1967

**Parkeergelegenheid**

voldoende op eigen terrein



# Omschrijving



Van Kessel & Van Gellicum  
MAKELAARS - TAXATEURS

**RUIMTE OM TE WONEN, WERKEN, ONDERNEMEN, WINKELEN of TE HOBBYENHOBBYEN** in deze riante vrijstaande woning met aangebouwde hal/loods kan het allemaal. Het perceel van 736 m<sup>2</sup>, biedt daarnaast ook nog eens ruimte aan een royaal verhard erf met ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein.

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1967 en sindsdien netjes onderhouden maar het afwerkings- en voorzieningenniveau is min of meer gedateerd. De woonoppervlakte van 154 m<sup>2</sup> en de robuuste opzet bieden veel mogelijkheden en veel leefruimte, zowel op de begane grond als op de verdiepingen.

De aangebouwde hal/loods heeft een oppervlakte van maar liefst 346 m<sup>2</sup> en een verdieping van 187 m<sup>2</sup>, tezamen 533 m<sup>2</sup>. De hal is momenteel in gebruik als bedrijfs- en winkelruimte maar kan vanzelfsprekend voor vele andere doeleinden en/of hobby's gebruikt worden.

Vanwege de Woonbestemming kan dit bijzondere geheel door een particulier worden bewoond, gebruikt en waarschijnlijk ook als particulier worden gefinancierd (er is hier dus geen sprake van een zogenaamde bedrijfswoning met een bedrijfsbestemming). Vanwege de bijzondere extra functieaanduidingen mag de hal/loods ook voor detailhandel en als ambachtsbedrijf worden gebruikt.

## **De indeling van de woning:**

### **Begane grond:**

De centrale zij-entree biedt toegang tot de aangebouwde hal/loods maar ook tot de bijkeuken en de woonkeuken. De woonkeuken is voorzien van een L-vormige keukenblok en grenst aan de straatgerichte en L-vormige woonkamer.

### **Eerste verdieping**

Op de verdieping zijn 4 royale slaapkamer aanwezig welke via de centrale overloop goed bereikbaar zijn. De royale badkamer is voorzien van een ligbad, douche, toilet en wastafel. Via de overloop is het dakterras bereikbaar. De vaste trap geeft toegang tot de tweede verdieping waar een 5e slaapkamer is gesitueerd en grote bergzolder.

-Van deze woning is een meetrapport aanwezig conform de branche brede NVM cs meetinstructie op basis van de NEN 2580:2007 NL. De opgegeven oppervlakten en inhoud zijn gebaseerd op dit meetrapport.

















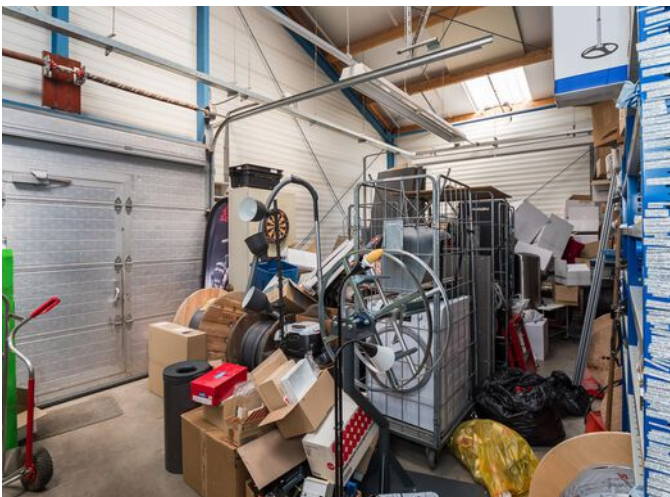












**EXACT  
GEMETEN**

volgens  
branchebrede  
meetinstructie

A graphic design with an orange background. On the left is the NVM logo, a blue stylized figure. To the right is a green house-shaped graphic containing the text 'EXACT GEMETEN' in large white letters, and 'volgens branchebrede meetinstructie' in smaller white letters below it. A white vertical ruler graphic is positioned between the logo and the text.



# Plattegrond begane grond met loods





# Plattegrond begane grond met loods



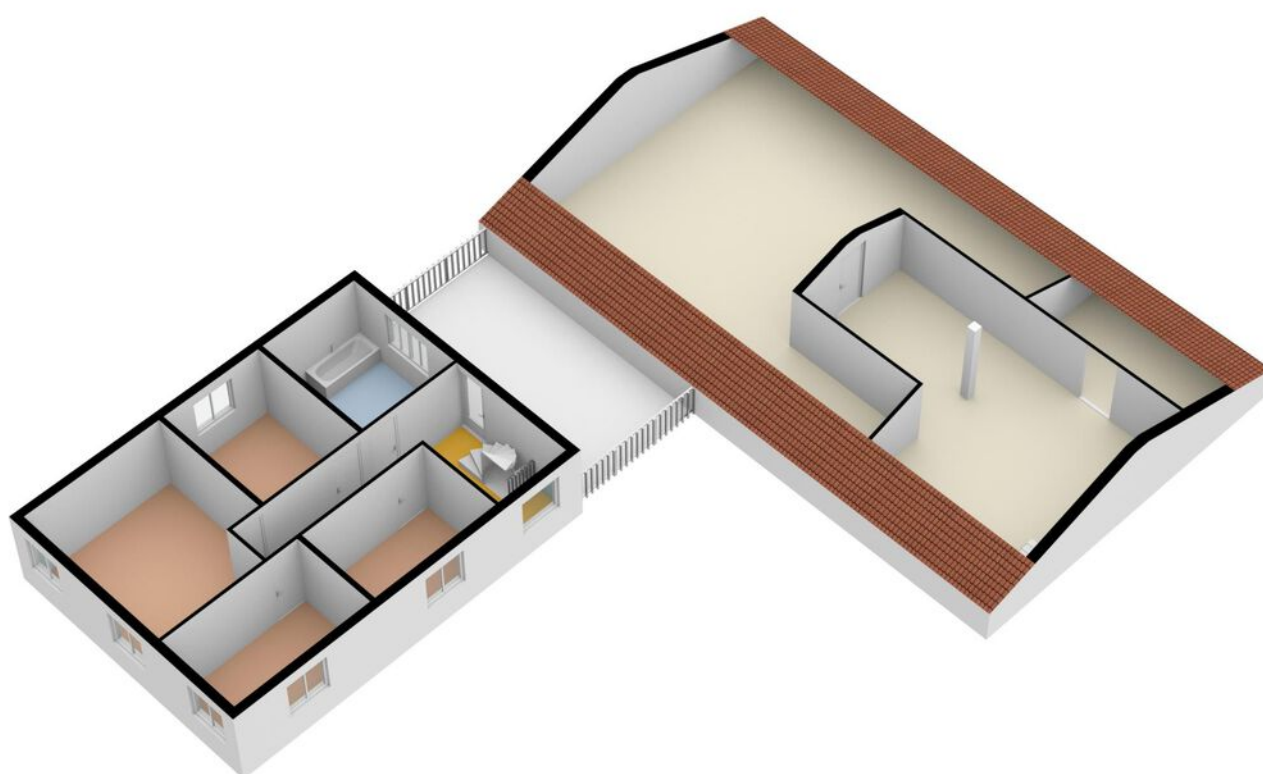


# Eerste verdieping met loods



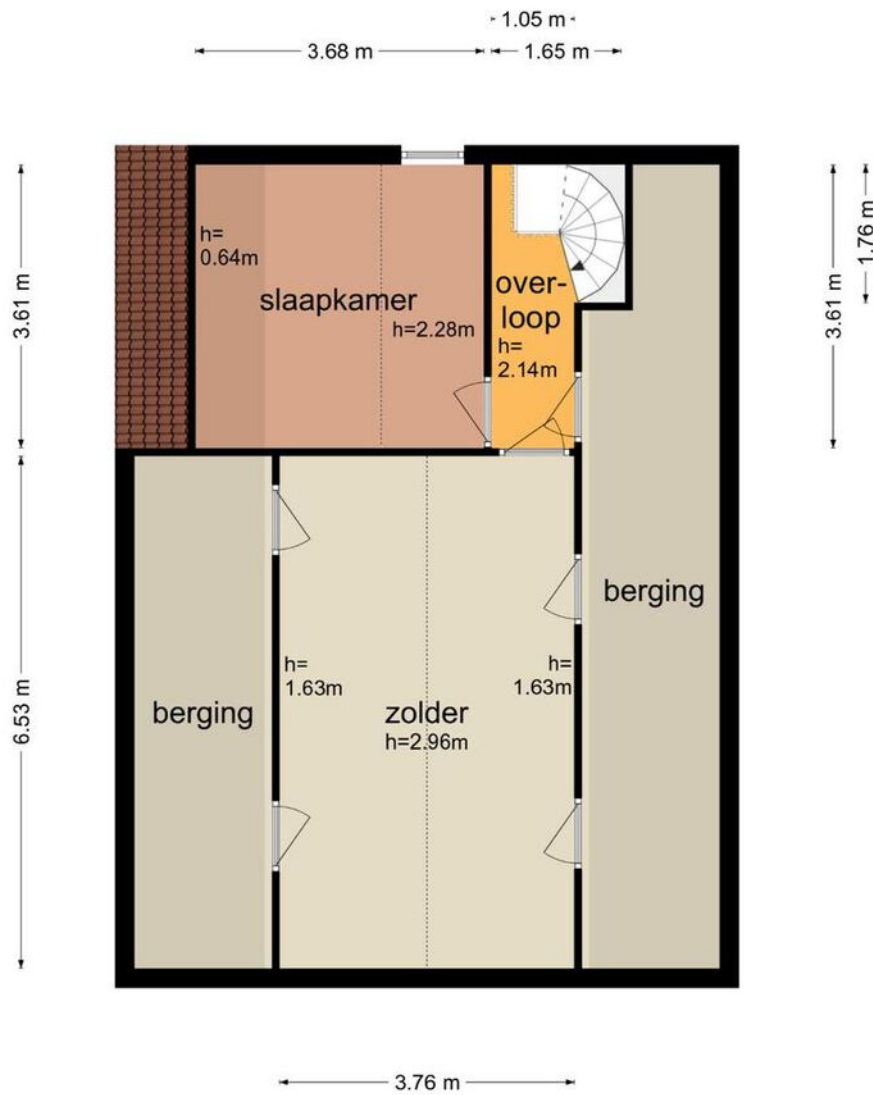


# Eerste verdieping met loods 3D



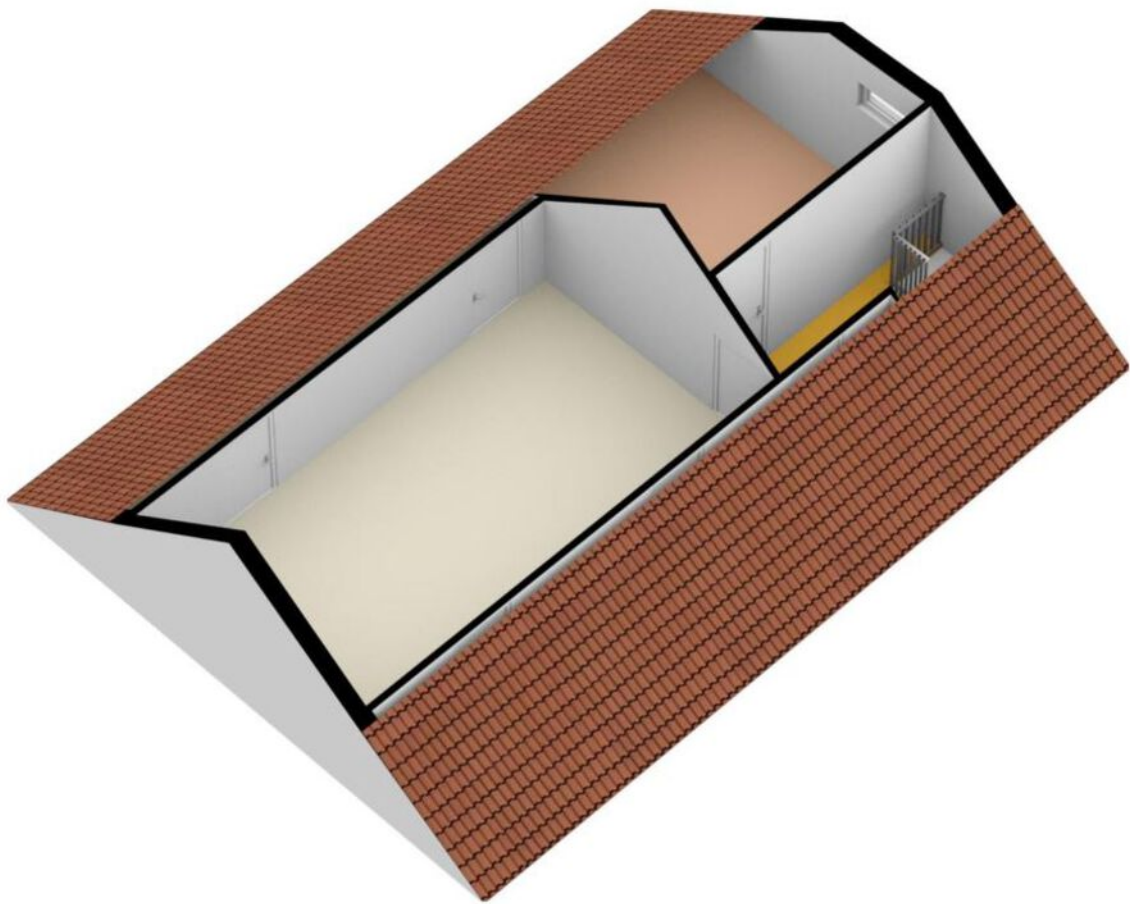


# Plattegrond tweede verdieping



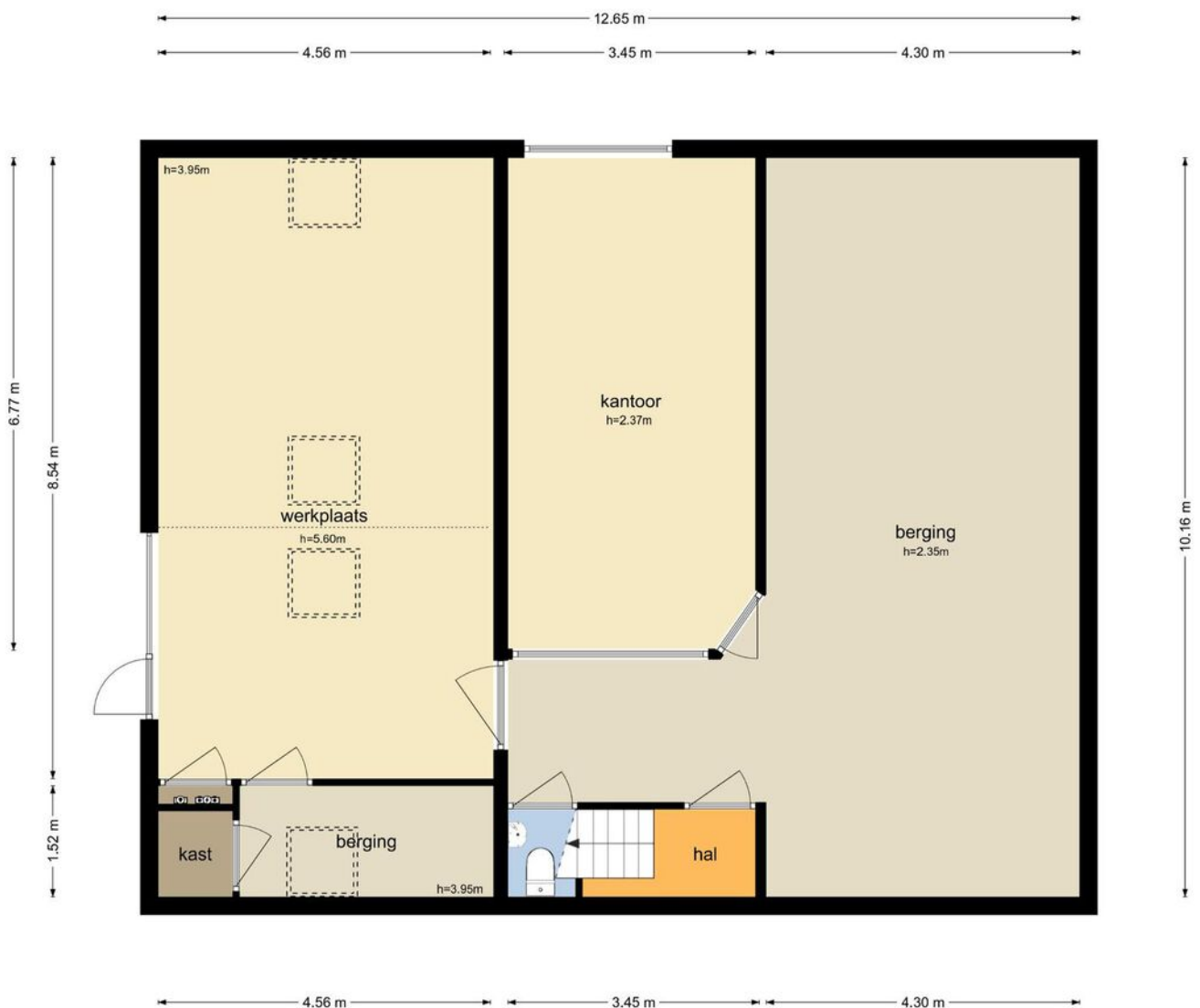


# Plattegrond tweede verdieping 3D



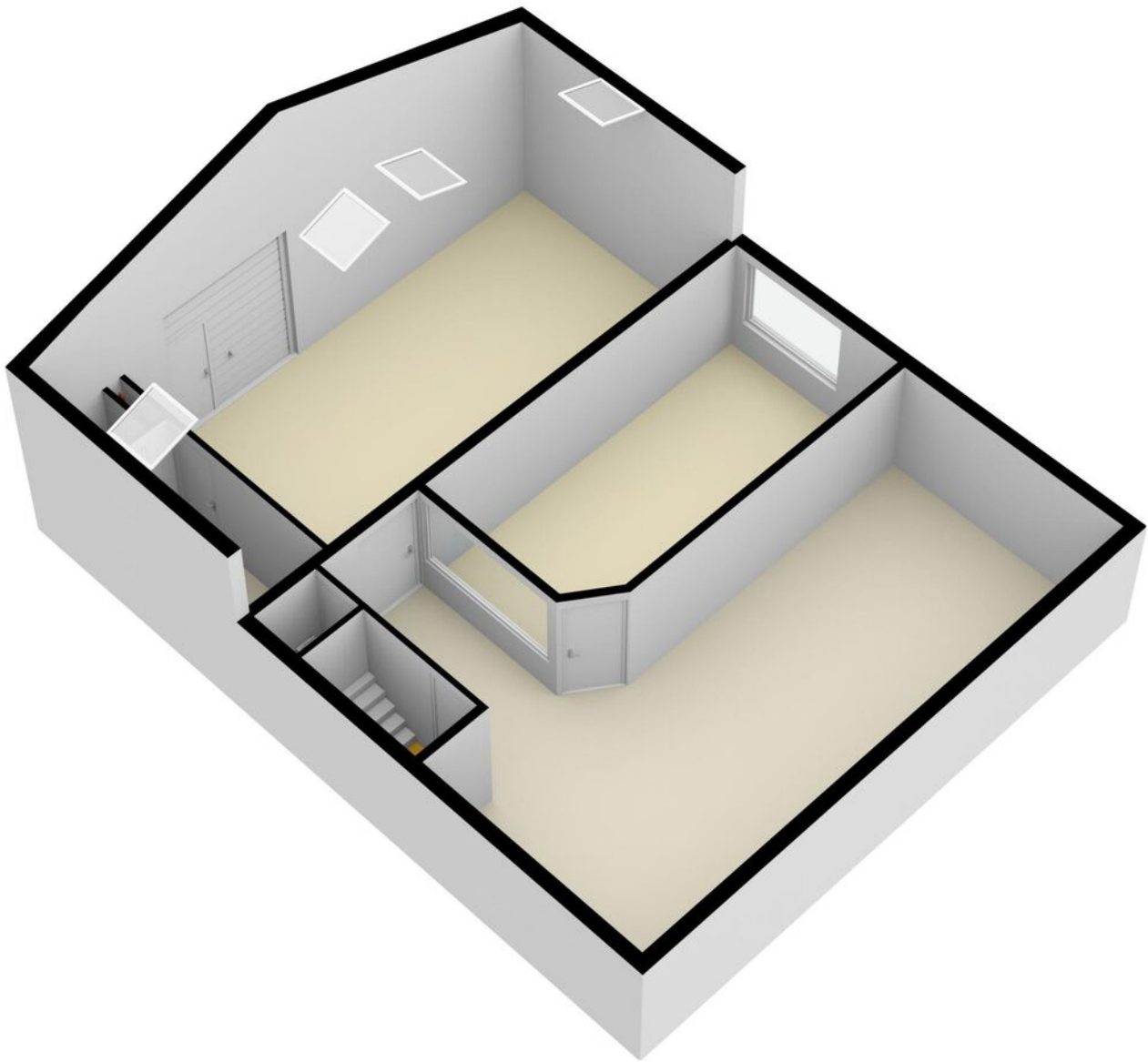


# Werkplaats/kantoor/berging



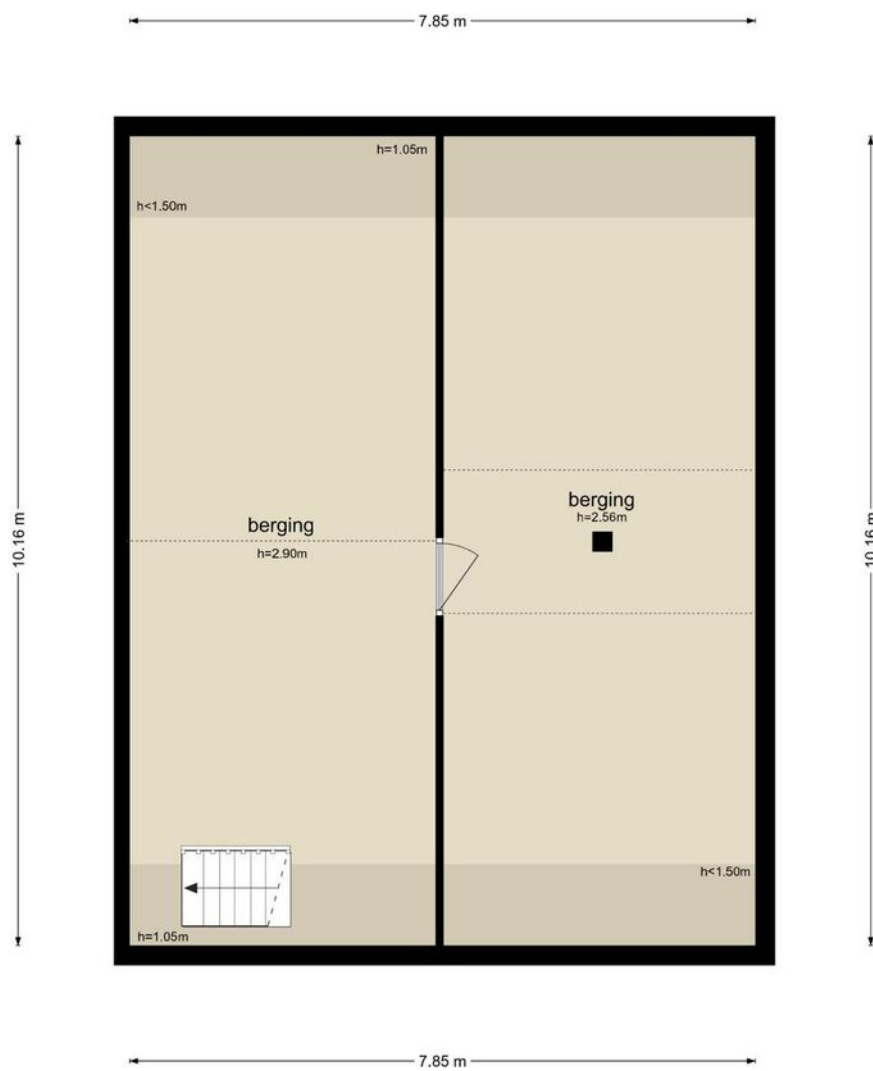


# Werkplaats/kantoor/berging 3D

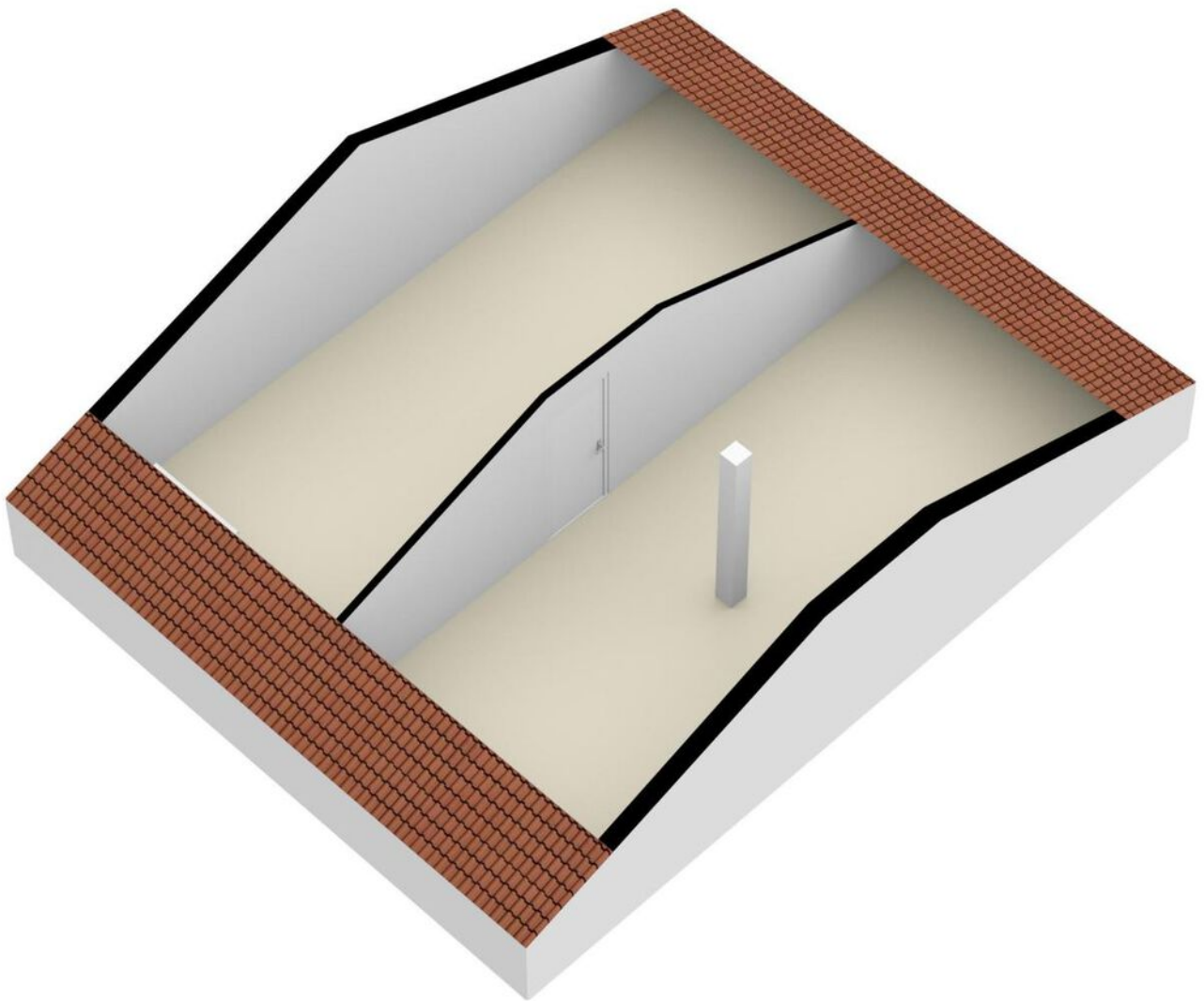




# Plattegrond berging



# Plattegrond berging 3D






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Grotebrugse Grintweg



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tiel</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 7226</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 maart 2022  
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.

# Tiel

Tiel is een stad en gemeente in de provincie Gelderland en is één van de oudste steden van Nederland. De gemeente telt ca. 41.978 inwoners. Tiel ligt aan de A15 en kan bereikt worden via de N834 en N835. De stad ligt tussen de rivieren de Waal, de Linge en het Amsterdam-Rijnkanaal. Tiel fungeert als eindpunt van de spoorlijnen Utrecht - Tiel en Arnhem - Tiel. Tiel heeft sinds 1882 een station aan deze lijnen. Verder heeft de stad een overnachtingshaven voor de binnenvaart.

Tiel is uitgegroeid tot het centrum van het Rivierenland. Veel mensen uit de regio maken gebruik van de voorzieningen die Tiel te bieden heeft zoals winkels, scholen, ziekenhuis Rivierenland, schouwburg en filmtheater Agnietenhof en cultuurgebouw Zinder. De mascotte van de stad is Flipje, het fruitbaasje. Van Flipje staat een standbeeld in het stadscentrum. Daarnaast worden jaarlijks in het tweede weekend van september de landelijk bekende evenementen Appelpop en het Fruitcorso gehouden. Op de Nijmeegse Vierdaagse na, is dit het grootste evenement van Gelderland.



**Van Kessel & Van Gellicum**  
MAKELAARS - TAXATEURS

## Historie van Tiel

In de Tweede Wereldoorlog werd Tiel zwaar getroffen. Onder meer de Sint Maartenskerk en de Waterpoort werden ernstig beschadigd. In de jaren na de oorlog is de binnenstad weer hersteld, maar nog steeds zijn er sporen te vinden van de bombardementen.

In 2011 en 2017 werden verschillende voorwerpen en begraafplaatsen uit de Nieuwe Steentijd en uit de Romeinse tijd gevonden.





# Antwoord op al uw financiële vragen



**LOOP BINNEN, BEL OF MAIL  
VOOR EEN KOSTELOZE AFSPRAAK.**



**Van Kessel & Hypotheken**

Tijd voor een frisse blik op hypotheek

📍 Herman Kuijckstraat 62, 4191 AL Geldermalsen

📍 Varkensmarkt 3, 4101 CK Culemborg

0345-820333 - [info@vkhypotheek.nl](mailto:info@vkhypotheek.nl) - [www.vkhypotheek.nl](http://www.vkhypotheek.nl)



**Van Kessel & Van Gellicum**  
MAKELAARS - TAXATEURS

Van Kessel & Van Gellicum  
Makelaars - Taxateurs

Herman Kuijkstraat 62  
4191 AL Geldermalsen  
0345 - 58 80 90

[info@vkv.nl](mailto:info@vkv.nl)  
[www.vkv.nl](http://www.vkv.nl)

Partners



Geldermalsen - Culemborg



**Van Kessel & Hypotheken**  
Tijd voor een frisse blik op hypotheek

Geldermalsen - Culemborg