

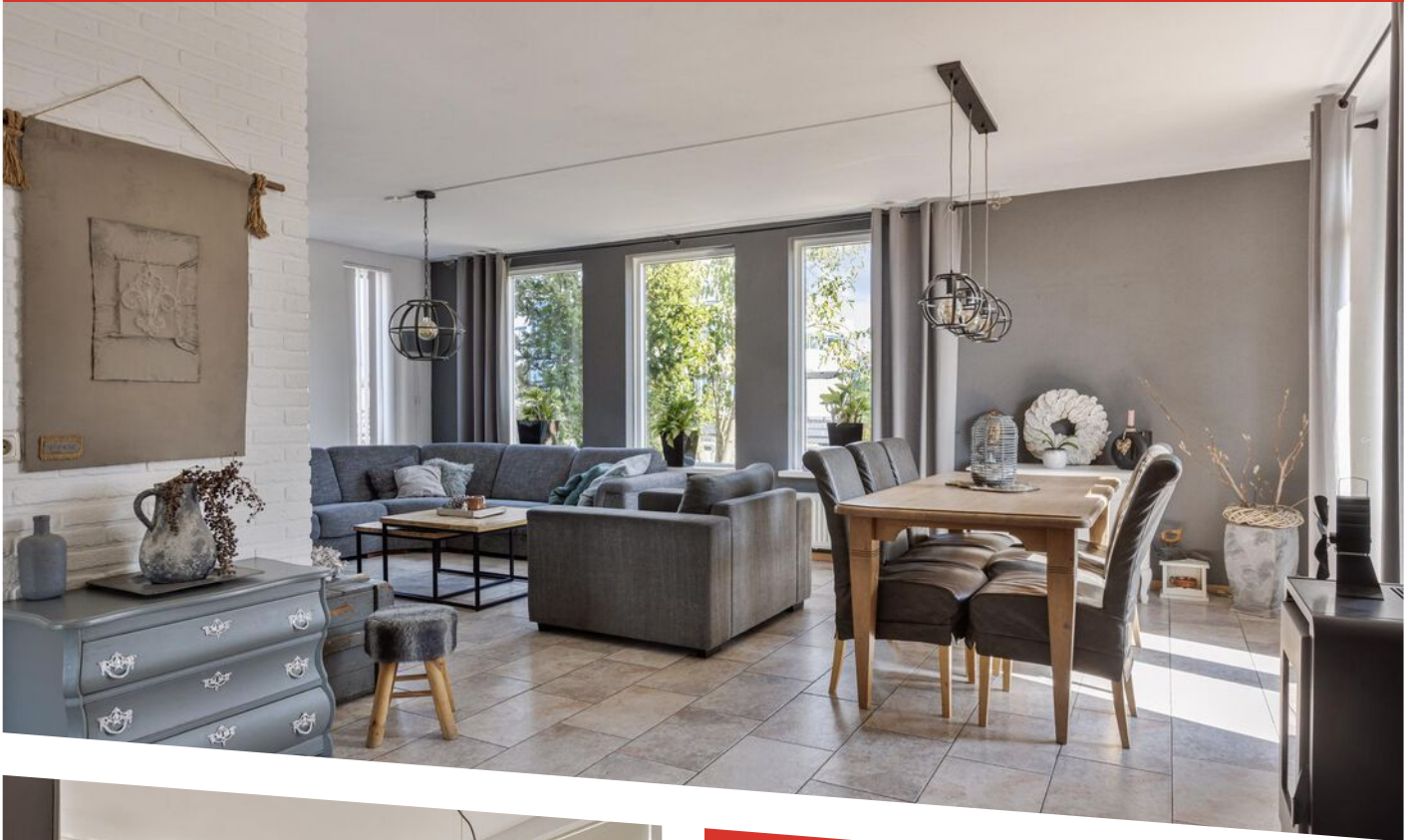


KOELENHOFSTRAAT 4

TIEL

VRAAGPRIJS € 475.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE
136 m²

PERCELOPPERVLAKE
830 m²

INHOUD
506 m³

BOUWJAAR
1988

ENERGIELABEL
C

OMSCHRIJVING

Op zoek naar een unieke combinatie van wonen en werken? Deze vrijstaande bedrijfswoning in Tiel biedt het beste van beide werelden! Gelegen op een ruim hoekperceel van 830 m², biedt deze woning volop mogelijkheden voor werk aan huis, gecombineerd met comfortabel en ruim wonen.

De woning beschikt over 3 slaapkamers, een zonnige tuin op het zuiden en een oprit voor meerdere auto's.

Op het naast gelegen grondperceel is voldoende ruimte voor het bouwen van een bedrijfshal.

Indeling:

Begane grond

Bij binnenkomst kom je in de hal met toilet, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. De lichte woonkamer is voorzien van grote ramen en openslaande deuren naar de zonnige tuin, wat zorgt voor veel natuurlijk licht. De moderne eetkeuken is uitgerust met een kookplaat, afzuigkap en vaatwasser, en biedt een heerlijke plek om te koken en te genieten van maaltijden. Aangrenzend bevindt zich de praktische bijkeuken met achter entree.

Via de bijkeuken kom je in de multifunctionele bedrijfsruimte, deze biedt tal van mogelijkheden: ideaal voor ondernemers die werk en privé willen combineren, of voor hobbyisten die extra ruimte nodig hebben.

1e verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan twee zijn voorzien van een vaste kast. De moderne badkamer met dakkapel is uitgerust met een inloopdouche, wastafelmeubel en een toilet. Daarnaast is er een handige was-/cv ruimte met aansluitingen voor witgoed.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping bestaat uit een ruime bergzolder, ideaal voor het opslaan van spullen.

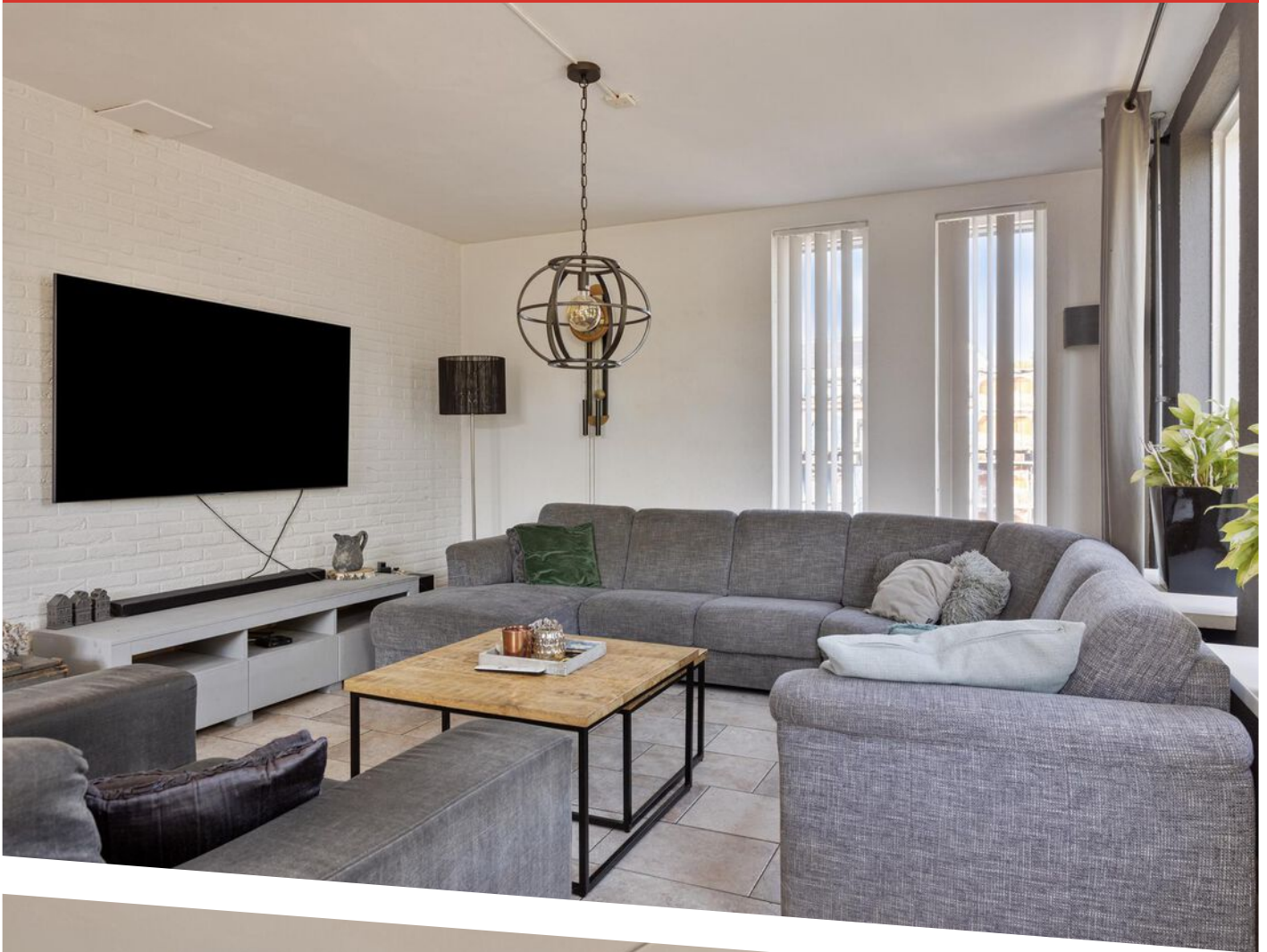
De woning beschikt over een ruime oprit met voldoende parkeergelegenheid. De tuin is gelegen op het zuiden en fraai aangelegd met een zonneterras en vaste beplanting. De woning is gelegen op industrieterrein 'Kellen' in Tiel. Op fietsafstand zijn er diverse voorzieningen aanwezig zoals winkels, scholen, restaurants en sportclubs.

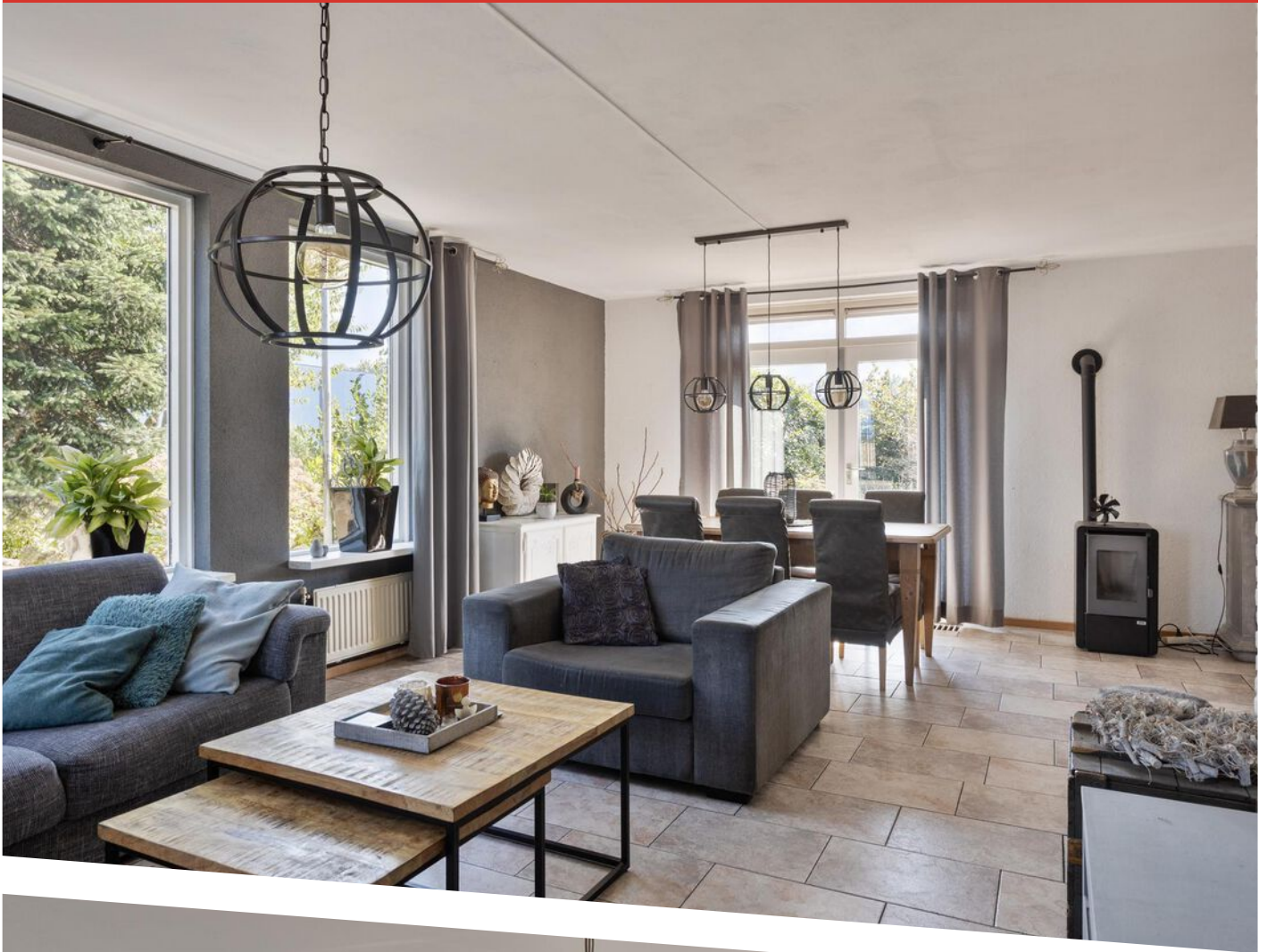
Aanvullende informatie:

- Bouwjaar 1988
- Gebruiksoppervlakte wonen 136 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 1 m²
- Energielabel C
- Dak-/muur-/vloerisolatie en HR dubbel glas aanwezig
- Atag cv-ketel uit 2021
- Begane grond voorzien van vloerverwarming
- 14 uur zonnepanelen ter overname
- Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het bestemmingsplan: kanaalzone. Op dit perceel rust de enkelbestemming: bedrijventerrein. Met functieaanduidingen: specifieke vorm van detailhandel - detailhandel perifeer 2 en bedrijf tot met categorie 5.1. Voor inzage van het bestemmingsplan verwijzen wij je door naar de website "omgevingsloket".

Deze veelzijdige bedrijfswoning biedt een uitstekende kans voor ondernemers en gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, comfort en een perfecte werk-privé balans. Plan snel een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden van deze prachtige woning in Tiel!









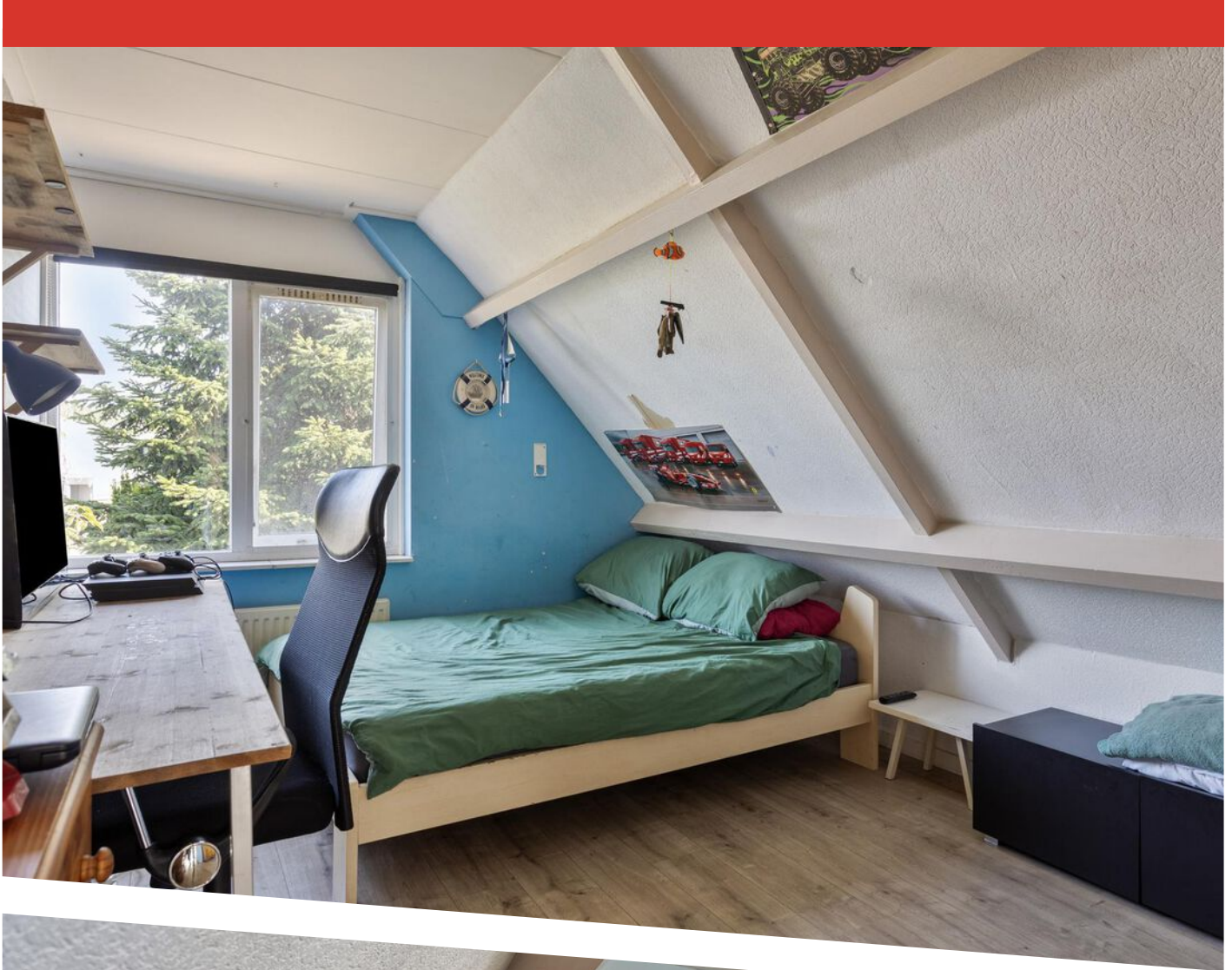


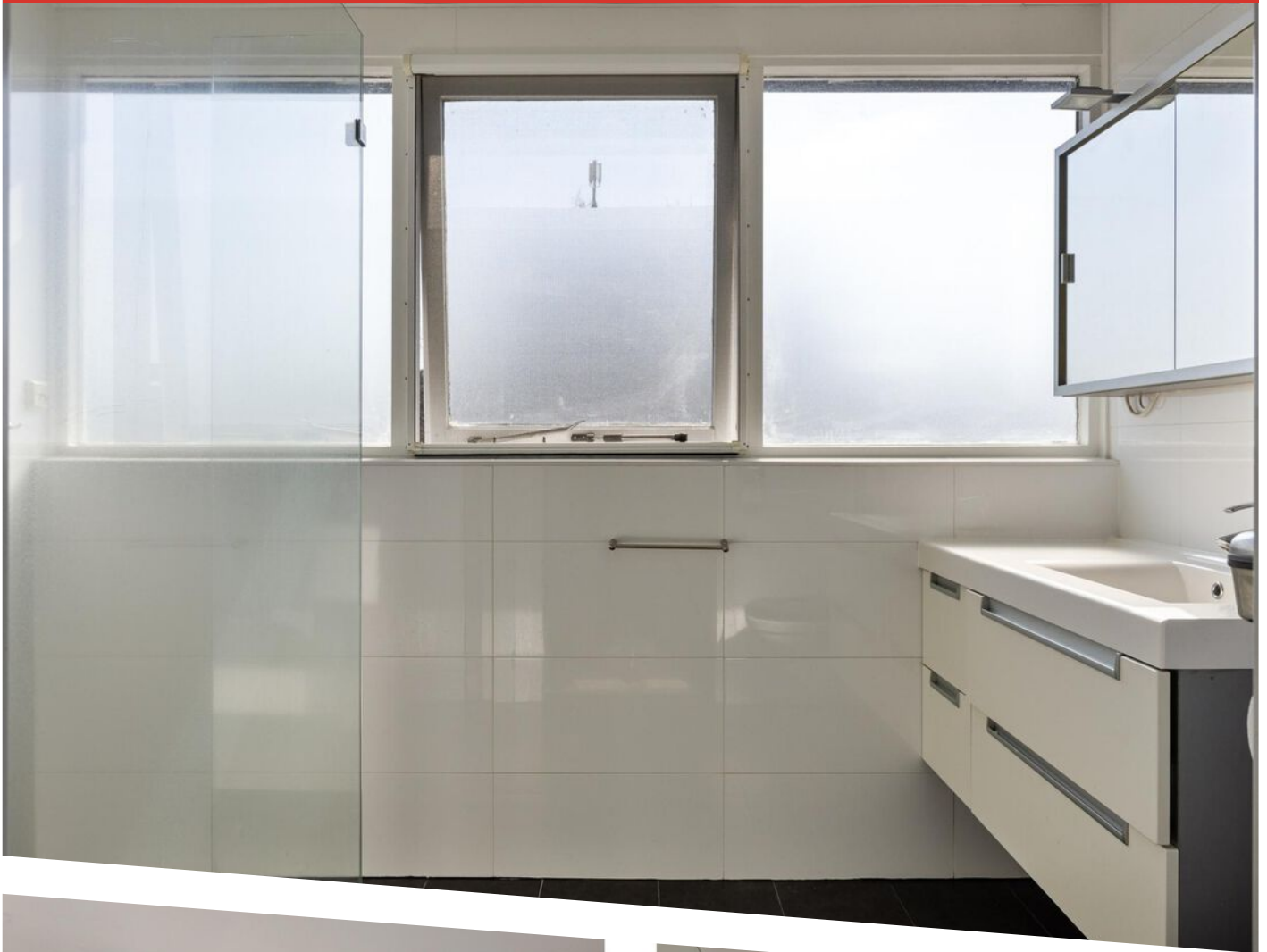


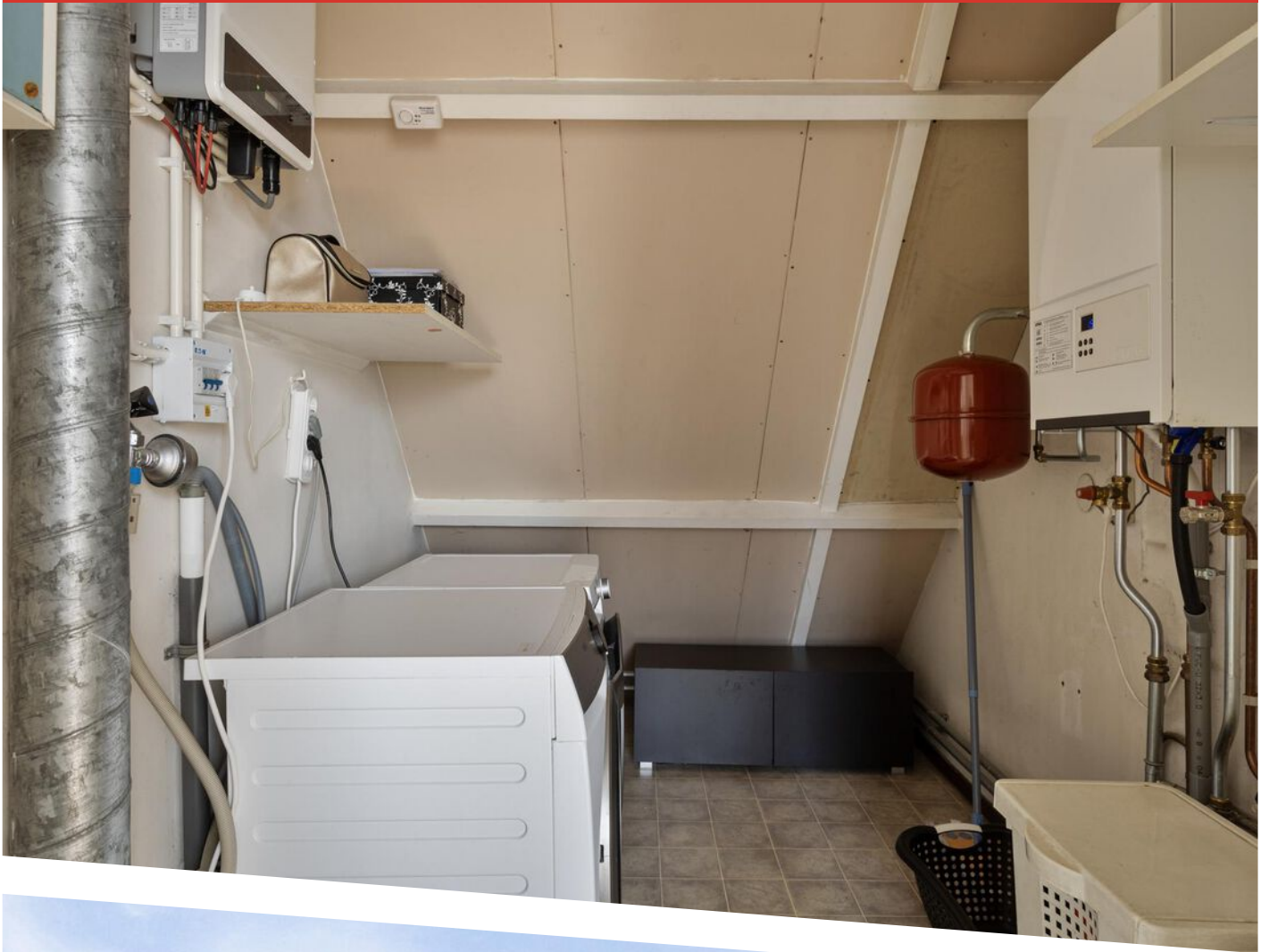
























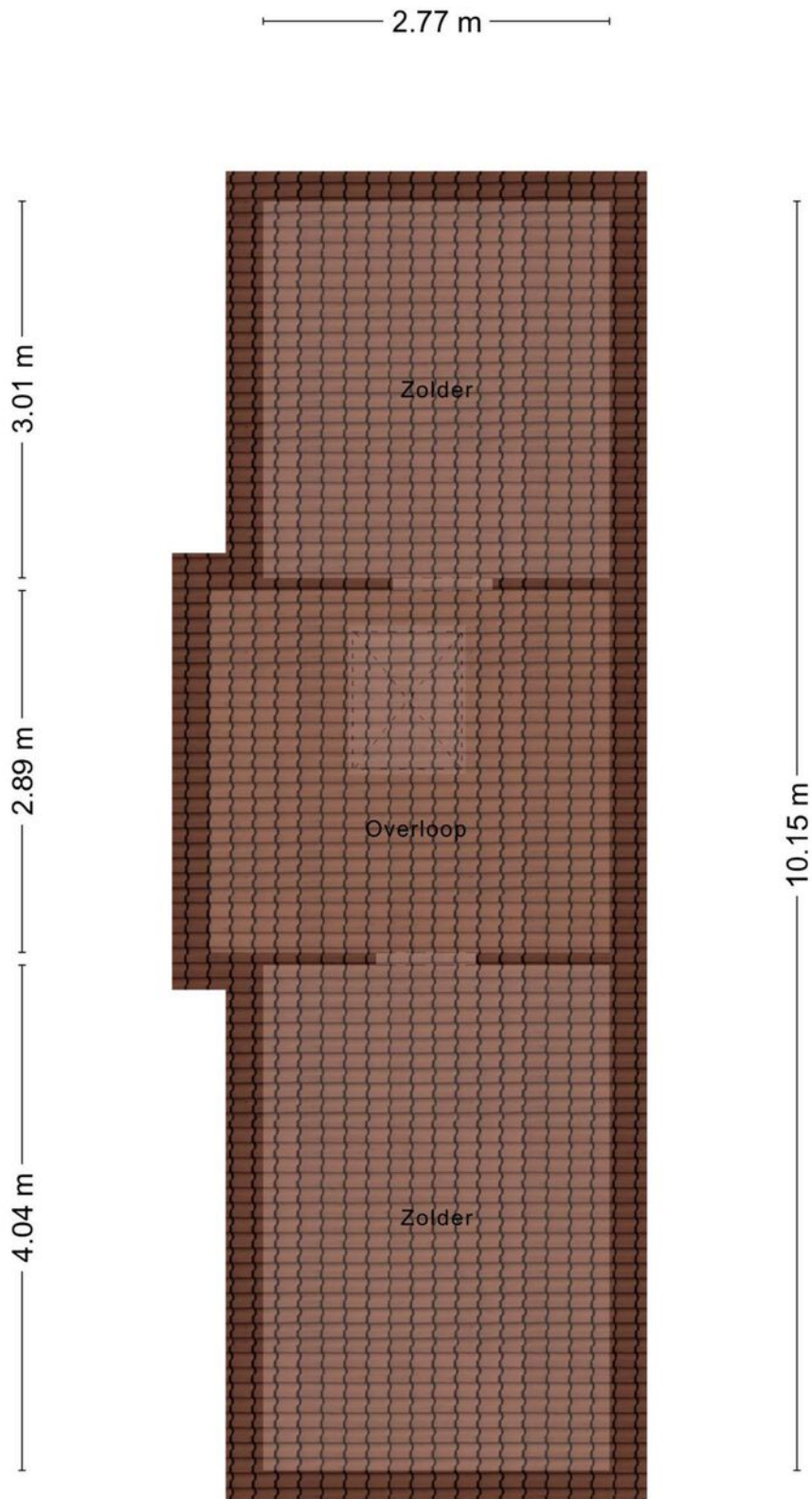
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

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



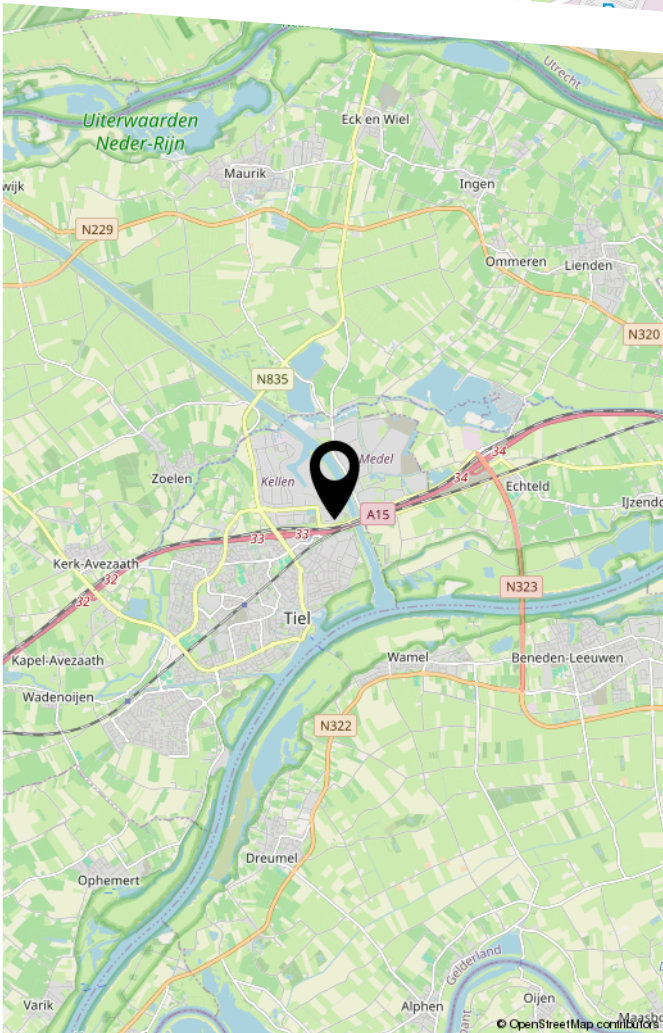
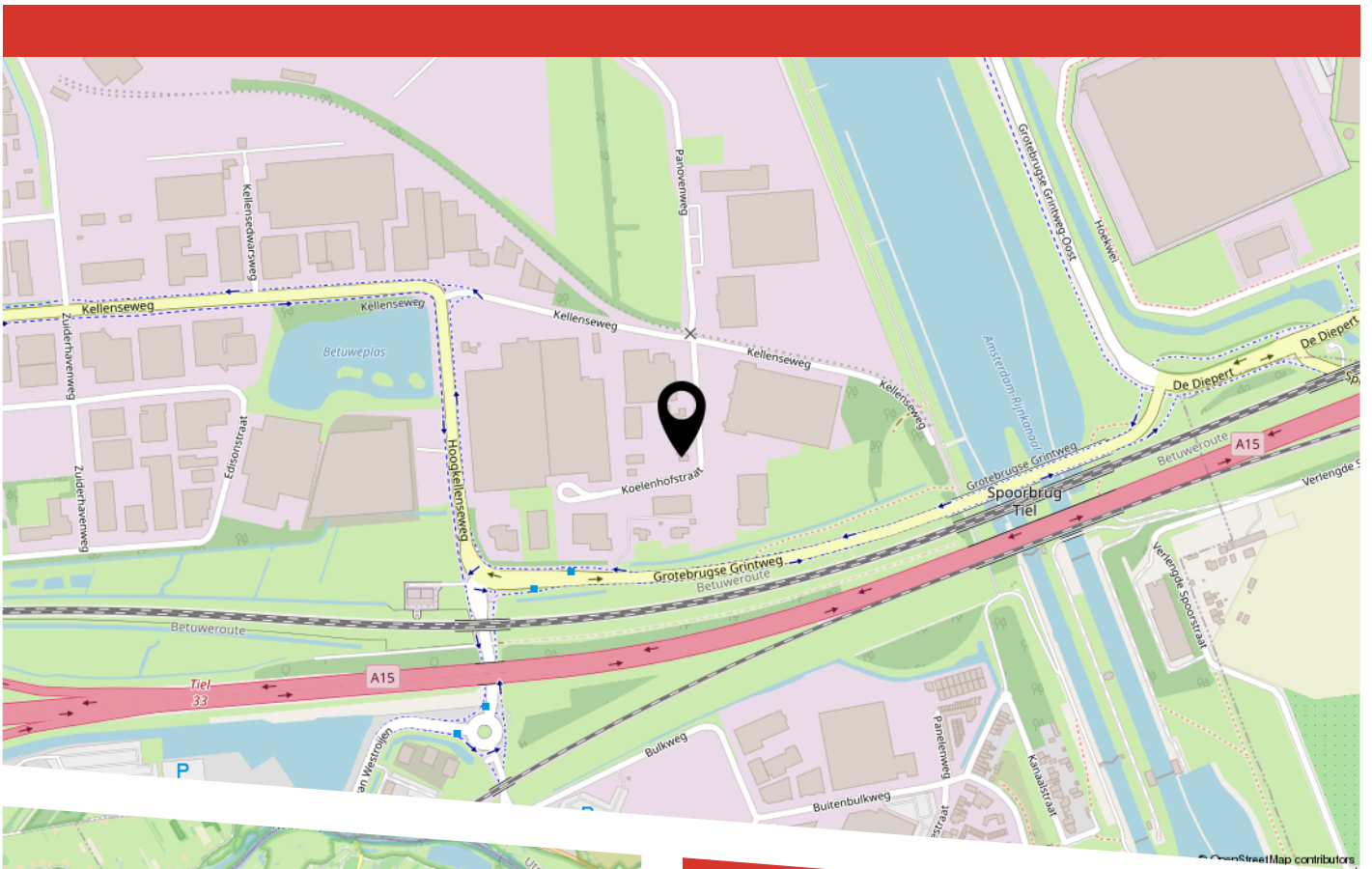
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tiel	
—	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1029	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 juli 2024
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			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	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 - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overig - Contracten			
Zonnepanelen: Ja			
Huur			Ja



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