



# Multifunctioneel pand

TIEL | Hoogeinde 3 | Vraagprijs € 589.000 k.k.



0344-619344 | [info@wittemakelaars.nl](mailto:info@wittemakelaars.nl) | [www.wittemakelaars.nl](http://www.wittemakelaars.nl)

# Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte: 284 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 201 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 1271 m<sup>3</sup>  
Bouwjaar: 1875

- ✓ Prachtig multifunctioneel Herenhuis;
- ✓ Mogelijkheden zijn eindeloos;
- ✓ 2 badkamers en 2 keukens;
- ✓ Ruime kamers;
- ✓ Riant balkon;
- ✓ Sfeervolle ruimtes.



# Wonen en werken op toplocatie!

Multifunctioneel pand in het hart van Tiel!

Dit herenhuis is een ware eyecatcher met zijn authentieke details zoals hoge plafonds, stijlvolle ornamenten en prachtige vensterbanken. Elk vertrek vertelt zijn eigen verhaal en geeft de woning een warme, uitnodigende ambiance.

Ben je op zoek naar een unieke kans om te wonen en werken op een toplocatie? Dit prachtige object, gelegen in het centrum van Tiel, biedt diverse mogelijkheden. Met een totale gebruiksoppervlakte van maar liefst 285 m<sup>2</sup> exclusief overige inpandige ruimte van 34 m<sup>2</sup>, is dit veelzijdige pand ideaal voor vele doeleinden.

Geniet van het bruisende leven van de stad! Dit herenhuis ligt in het centrum van Tiel, op loopafstand van leuke winkels, gezellige cafés, restaurants en culturele hotspots. De levendige sfeer van het stadsleven is slechts enkele stappen van jouw voordeur verwijderd.



De begane grond is nu in gebruik als kapperszaak. Deze ruimte is perfect geschikt voor verschillende (bedrijfs)activiteiten. Door de centrale locatie in het levendige hart van Tiel zijn alle basisbehoeften binnen handbereik ! Je kunt ook het hele gehele gebouw in gebruik nemen als woonhuis, aan jou de keus!







Wanneer je de trap oploopt naar de eerste verdieping van dit prachtige herenhuis, word je verwelkomd in een mega riante woonkamer.









De woonkamer is werkelijk adembenemend met zijn indrukwekkende grote ramen die het zonlicht volop binnenlaten. Niet alleen zorgen deze ramen voor een lichte en luchtige sfeer, ze bieden ook prachtige uitzichten op de levendige stad. Vanuit de woonkamer heb je directe toegang tot een ruim dakterras dat uitnodigt tot ontspanning. Verder is de de keuken een praktisch ruimte, welke droomkeuken laat jij hier plaatsen?

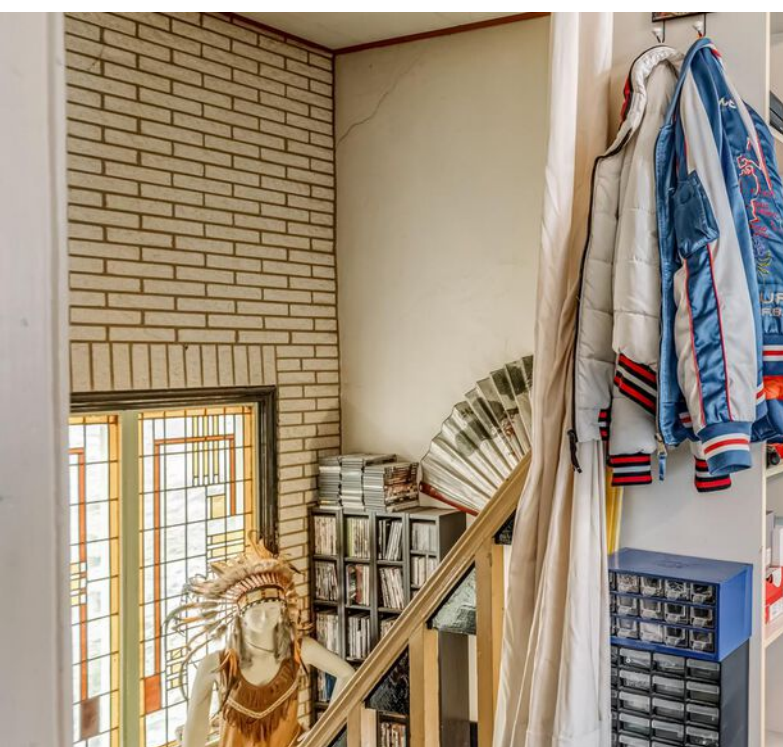


Op deze verdieping vind je ook een comfortabele slaapkamer die rust en privacy biedt. De badkamer is eenvoudig en functioneel ingericht. Met de nodige voorzieningen biedt het een praktische ruimte om je dagelijkse routine te verzorgen.





Welkom op de tweede verdieping, deze etage biedt ongelooflijk veel mogelijkheden met drie ruime slaapkamers en de vrijheid om de ruimte naar jouw eigen wensen in te richten. Of je nu op zoek bent naar een thuiswerkplek, een hobbyruimte of extra kamers voor familie en vrienden, deze verdieping biedt talloze opties. De enorme kamers kunnen eenvoudig worden ingericht als slaapkamers, maar bieden ook de mogelijkheid om bijvoorbeeld een thuishkantoor, fitnessruimte of knusse studeerkamer te creëren.



De tweede verdieping beschikt over een klein, handig keukentje. Dit maakt het mogelijk om snel en gemakkelijk een snack of drankje te bereiden zonder naar beneden te hoeven lopen. De kleine badkamer op deze verdieping biedt de nodige voorzieningen voor dagelijks gebruik. Met een douche, toilet en wastafel is dit een handige plek om je klaar te maken.

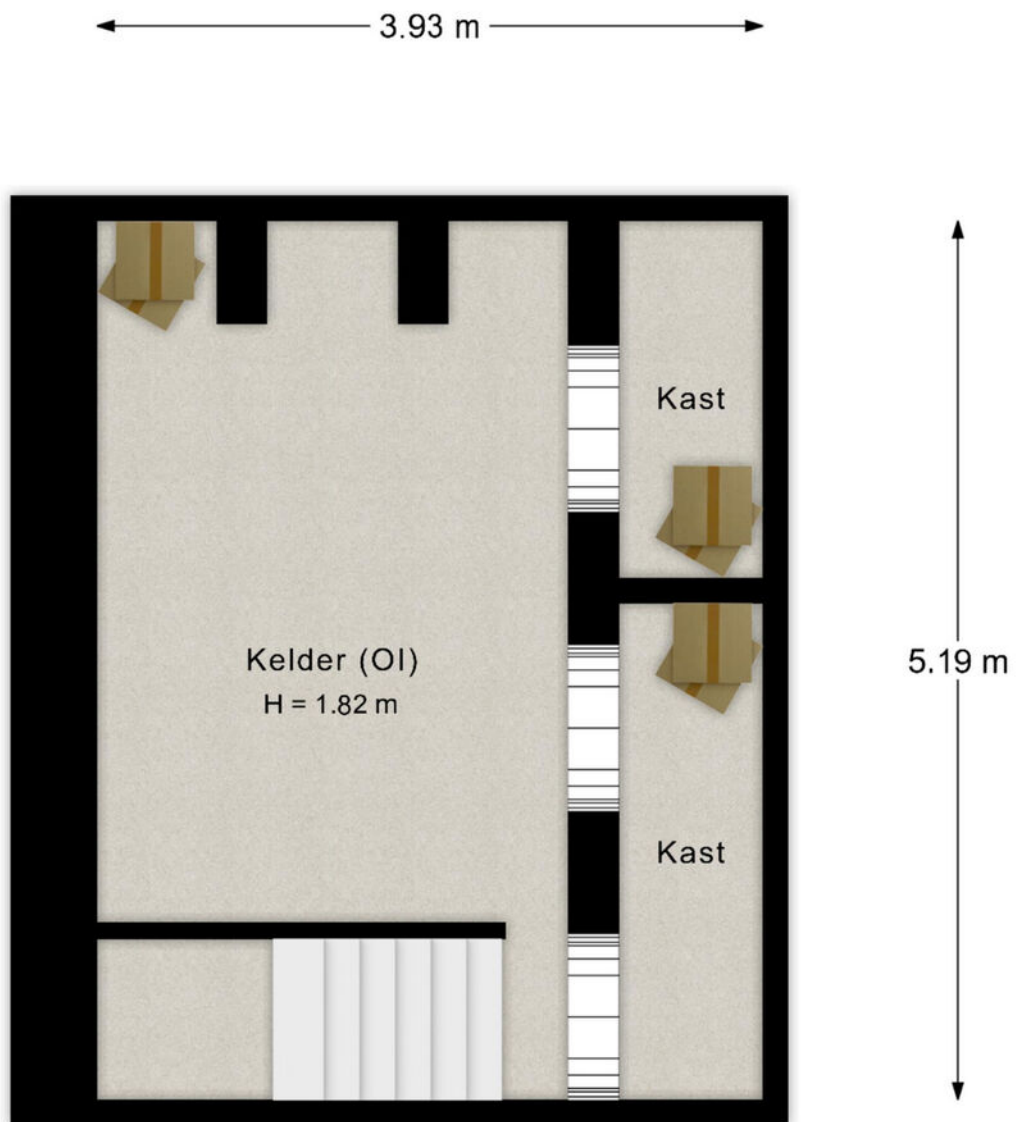




Ontdek de verborgen schat van het herenhuis aan Hoogeinde 3: de stadstuin! Deze prachtige buitenruimte biedt een scala aan mogelijkheden voor iedereen met groene vingers en een passie voor tuinieren. Hier kun je eenvoudig jouw eigen stukje paradijs creëren, waar je kunt ontspannen, genieten van de natuur en de drukte van de stad kunt ontvluchten.



# Plattegrond



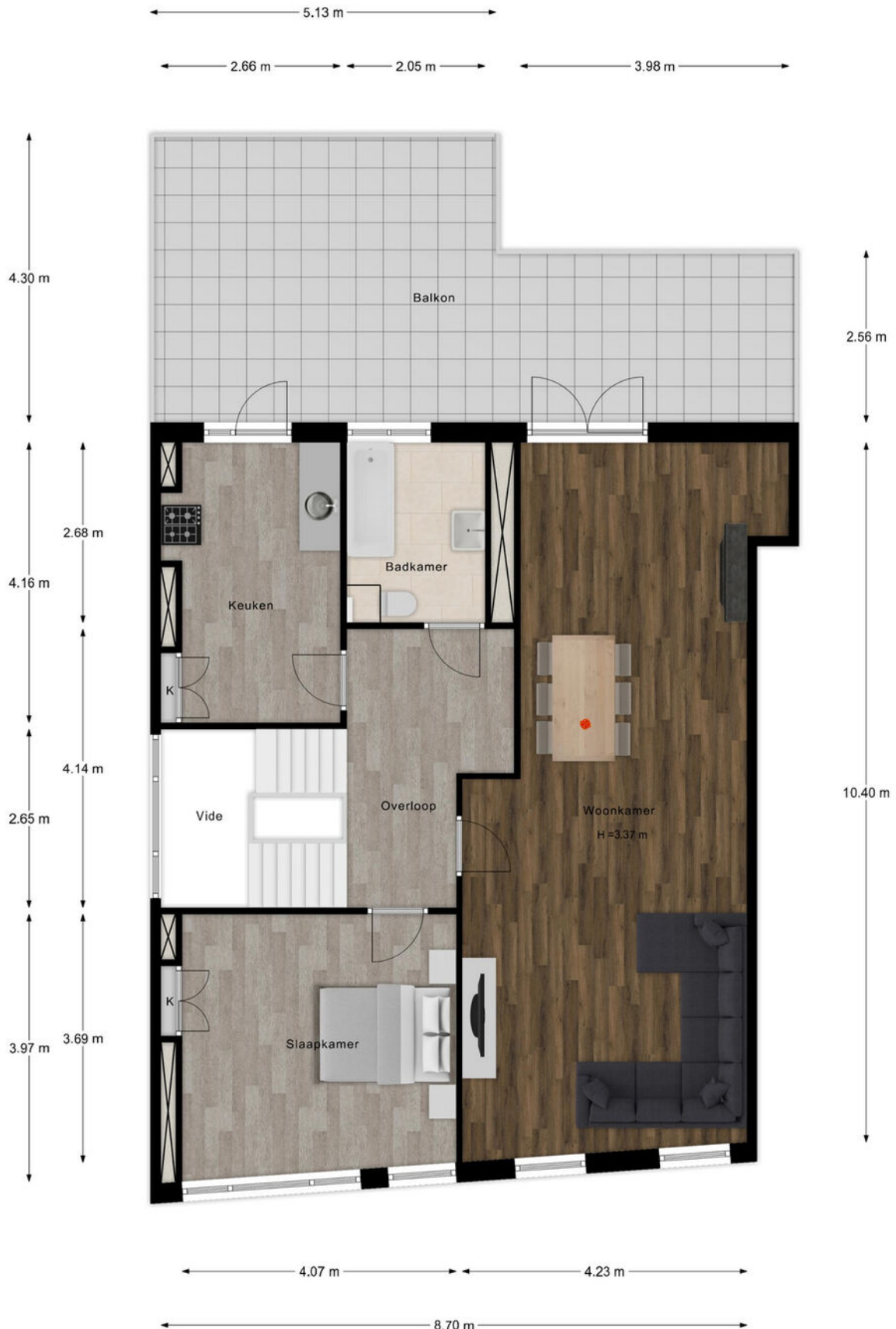
- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.



# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond

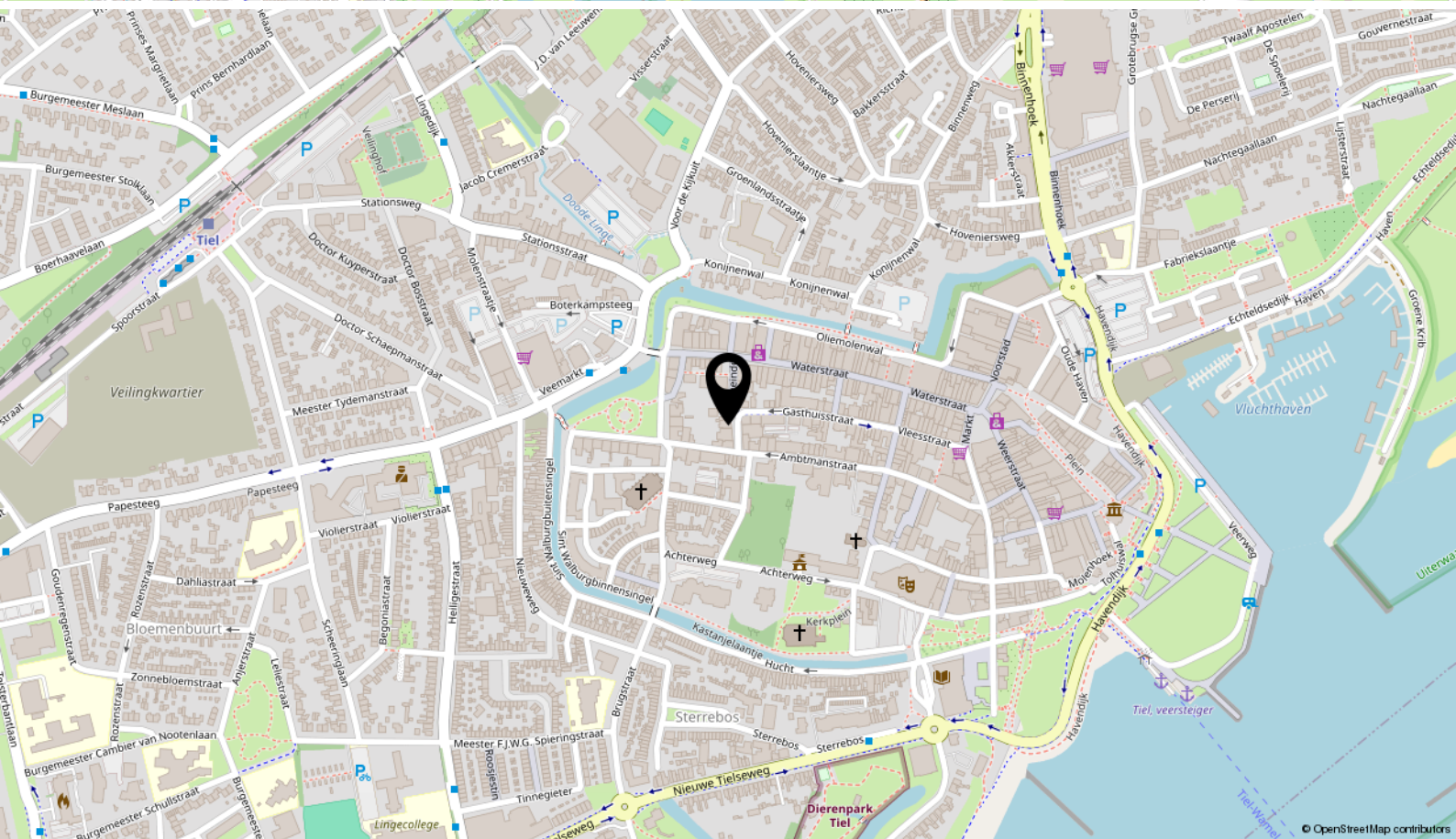
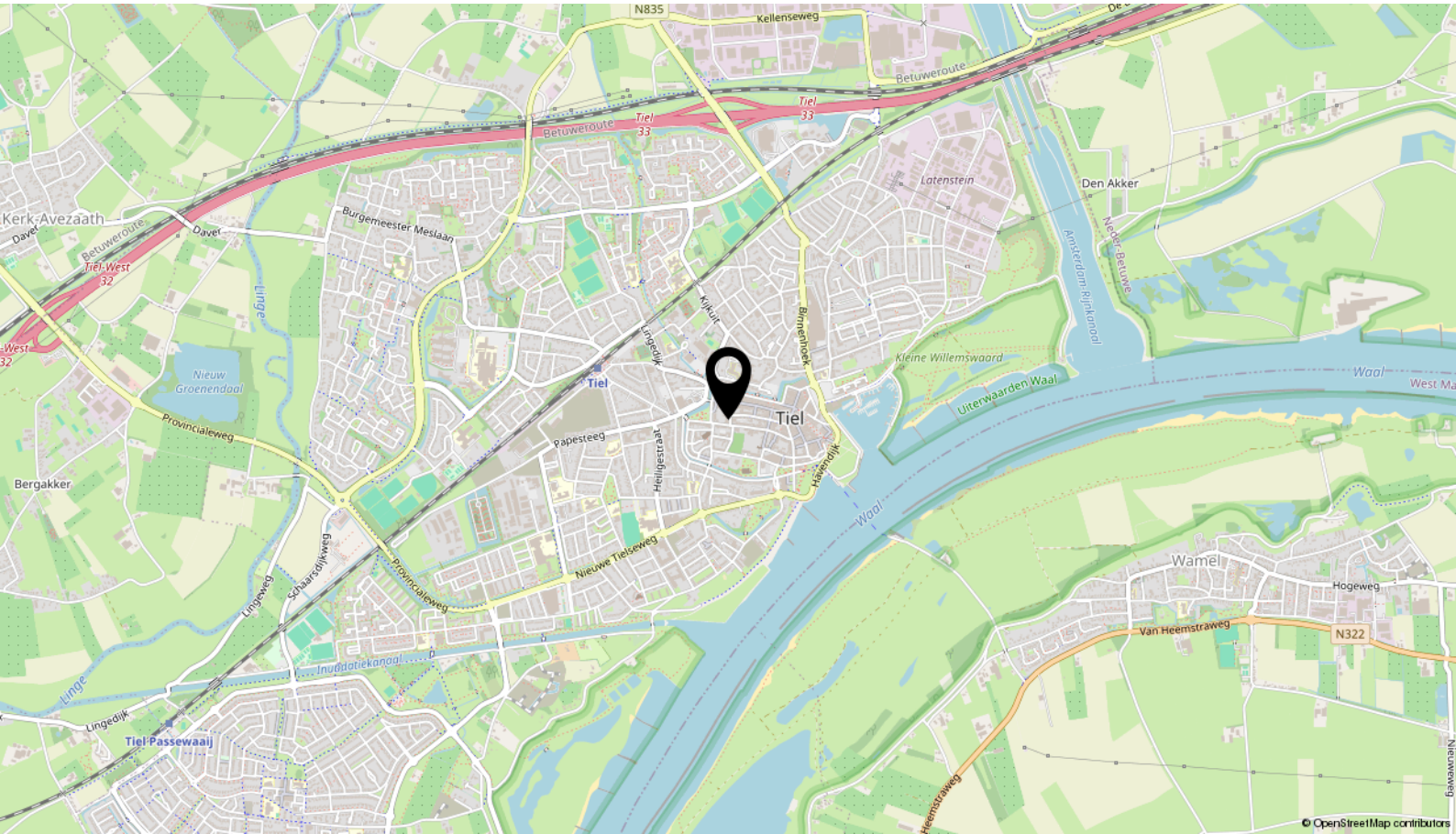


- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

# Plattegrond

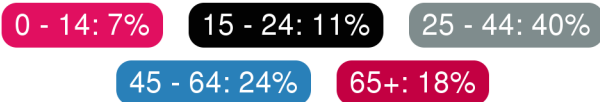
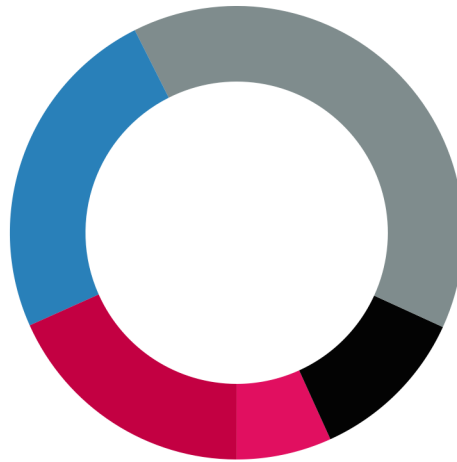


# Locatie op de kaart



# Buurtinformatie - Tiel / Binnenstad

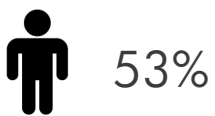
Leeftijd



Huishoudens



Koop / huur

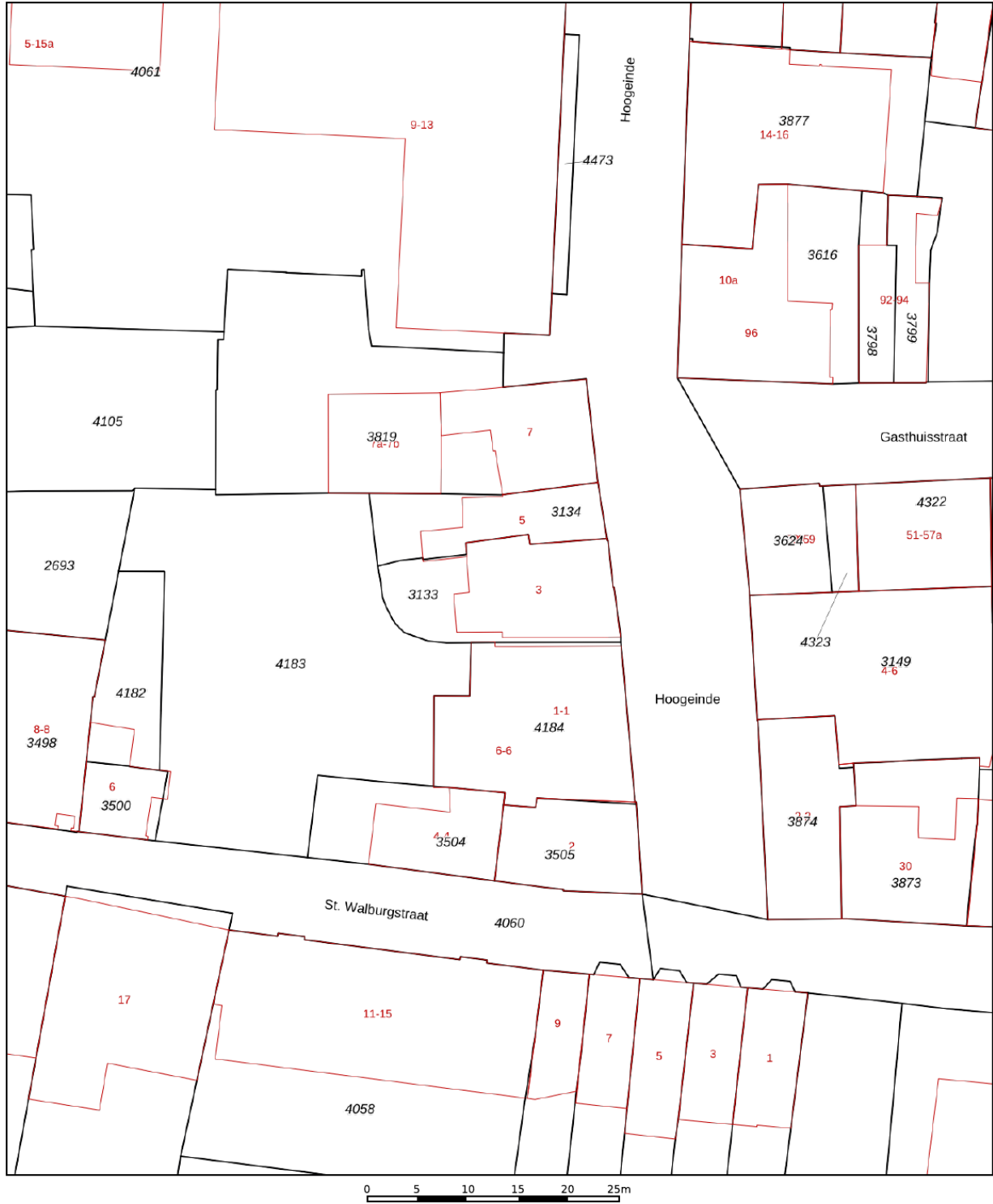



Gemiddelde woningwaarde: -

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoogeinde 3 Tiel



<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>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tiel</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 3133</p>	
---	---	--	---

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 juli 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Ons team



Dé makelaar van Tiel en omgeving

Een huis kopen of verkopen is een hele stap. Het gaat niet om zomaar een huis, maar een thuis. Met een verhaal én gevoel. Wij zetten ons elke dag vol passie en enthousiasme in voor al jouw woonwensen. Of dit nu de zoektocht is naar een nieuwe woning, de verkoop van je huidige woning of de realisatie van nieuwbouwplannen: wij helpen je graag. Dat doen wij reeds sinds 1977.

Vanaf het eerste contact proberen wij het allemaal zo makkelijk mogelijk te maken, het is immers al spannend genoeg en je doet dit niet iedere dag! Persoonlijke en oprechte aandacht staat bij ons hoog in het vaandel. Niet iedereen is hetzelfde of heeft dezelfde wensen.

Hierdoor bereiken wij op plezierige wijze een optimaal resultaat. Daar staan en gaan wij voor en zijn wij trots op!





#### OOK OP VIDEO

Bladert u nu door uw toekomstige huis? Neem voor een nog beter beeld én gevoel ook een kijkje via video. Die is te vinden op Funda. Dan loopt u mee door het hele huis, gewoon vanuit uw luie stoel. Zo ontdekt u alle verborgen hoekjes!

#### LIKE ONS EN MIS NIKS

Op Facebook houden we u op de hoogte van huizen in de verkoop, nieuws en acties. We horen ook graag wat u bezighoudt en zijn benieuwd naar uw reacties, ervaringen en suggesties.

Heeft u ons al geliked?

\*Wittemakelaars



# 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

## 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## **6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

## **7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## **8. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## **9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

## **10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

## **Meer informatie?**

Kijk eens op de site [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) of loop eens binnen bij ons kantoor.

# Interesse?



## Uw NVM makelaar

Witte Makelaars  
0344-619344  
info@wittemakelaars.nl



Veemarkt 4  
4001 AE Tiel

0344-619344  
info@wittemakelaars.nl  
www.wittemakelaars.nl