



**Hofstad 23**  
**4003 GB Tiel**  
**€ 350.000 k.k.**



## Alle kenmerken op een rij

### Overdracht

Vraagprijs	€ 350.000 k.k.
Aangeboden sinds	23 mei 2023
Status	verkocht
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Woningcategorie	woonhuis
Type woning	eengezinswoning
Soort woning	tussenwoning
Kozijnen	hout

### Indeling

Aantal kamers	
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Kelder	nee
Zolder	nee
Garage	geen

### Gebied en inhoud

Perceeloppervlak (m <sup>2</sup> )	138
Woonoppervlak (m <sup>2</sup> )	109
Inhoud (m <sup>3</sup> )	400



## **Ligging**

Ligging **woonwijk, park**

## **achtertuintuin**

Oppervlakte (m<sup>2</sup>) **30**

Breedte (m) **5**

Lengte (m) **6**

Oriëntatie **zuidwest**

Onderhoud

Achtersoegang **nee**

## **voortuintuin**

Oppervlakte (m<sup>2</sup>) **30**

Breedte (m) **6**

Lengte (m) **5**

Oriëntatie **noordoost**

Onderhoud

Achtersoegang **nee**

## **Energie**

Verwarming **centraal**

Soort warm water **centrale verwarming**

Beglazing **dubbel**

Isolatie **geen**

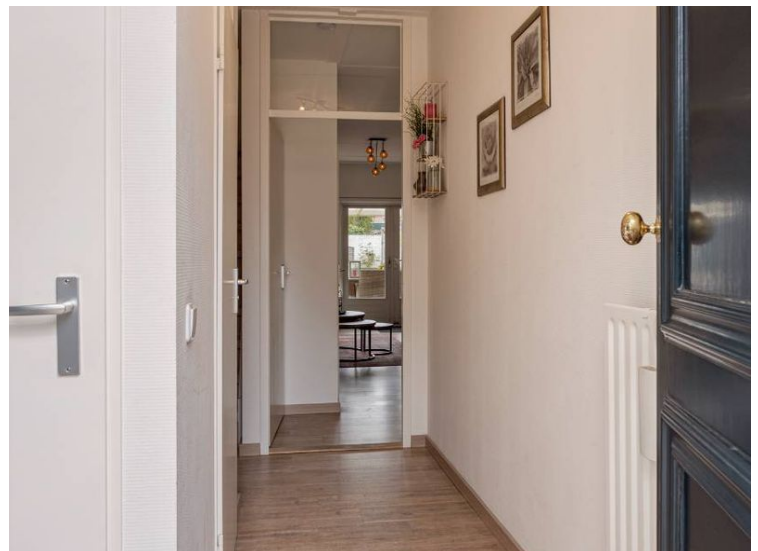
## **Energie-etiket**

Energie-etiket **A, vervaldatum: 02 mei 2033**





# Hofstad 23 in beeld

























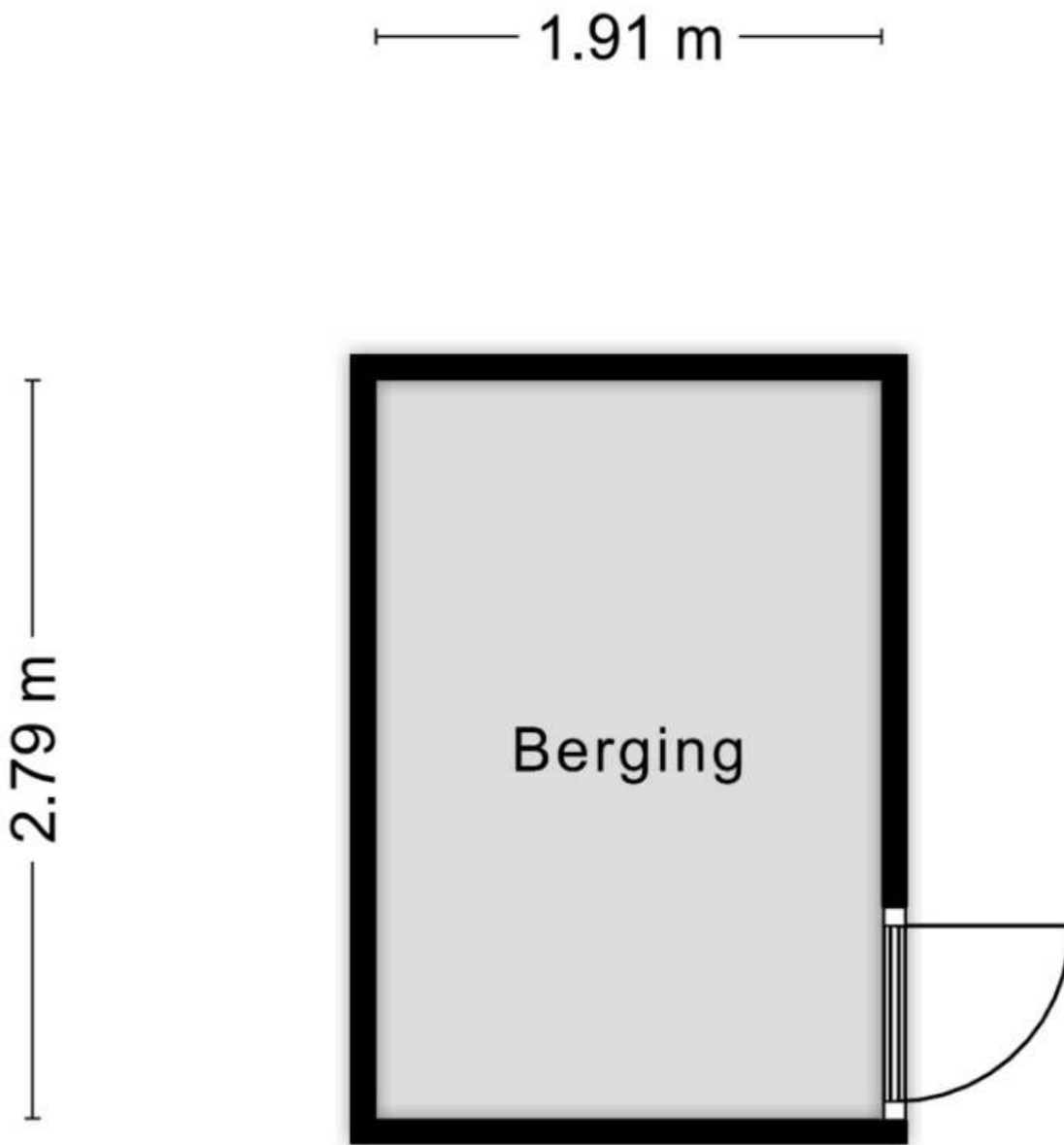




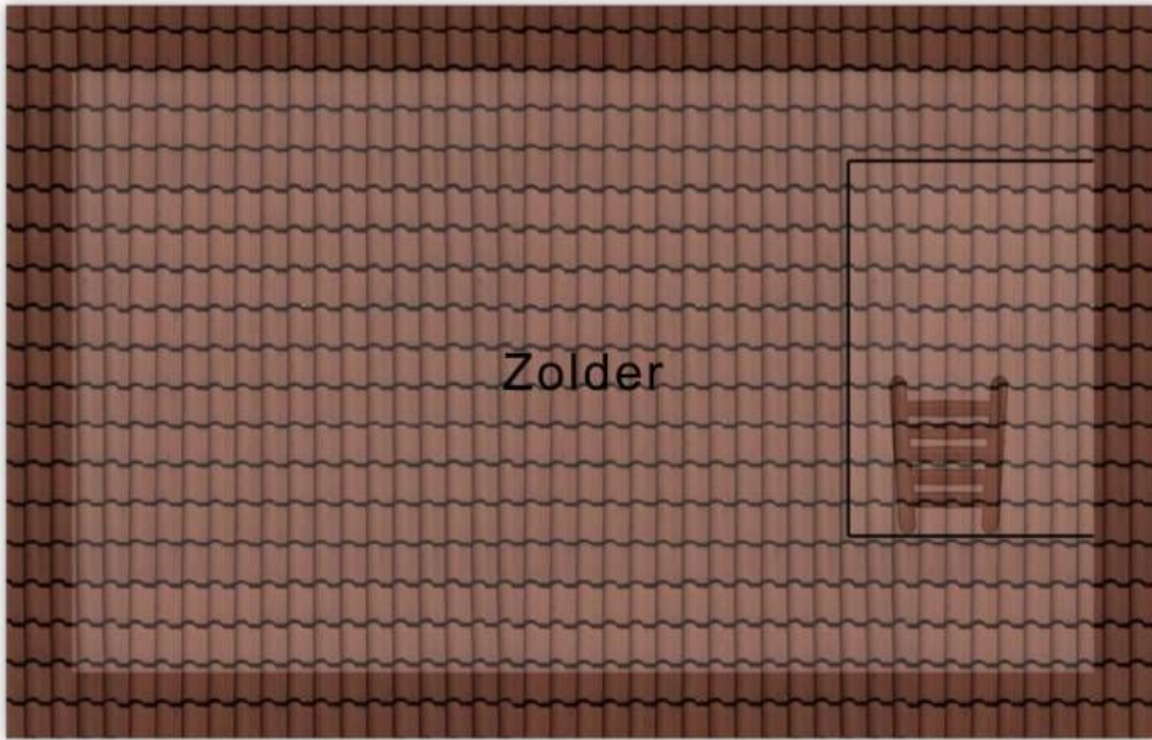


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl





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

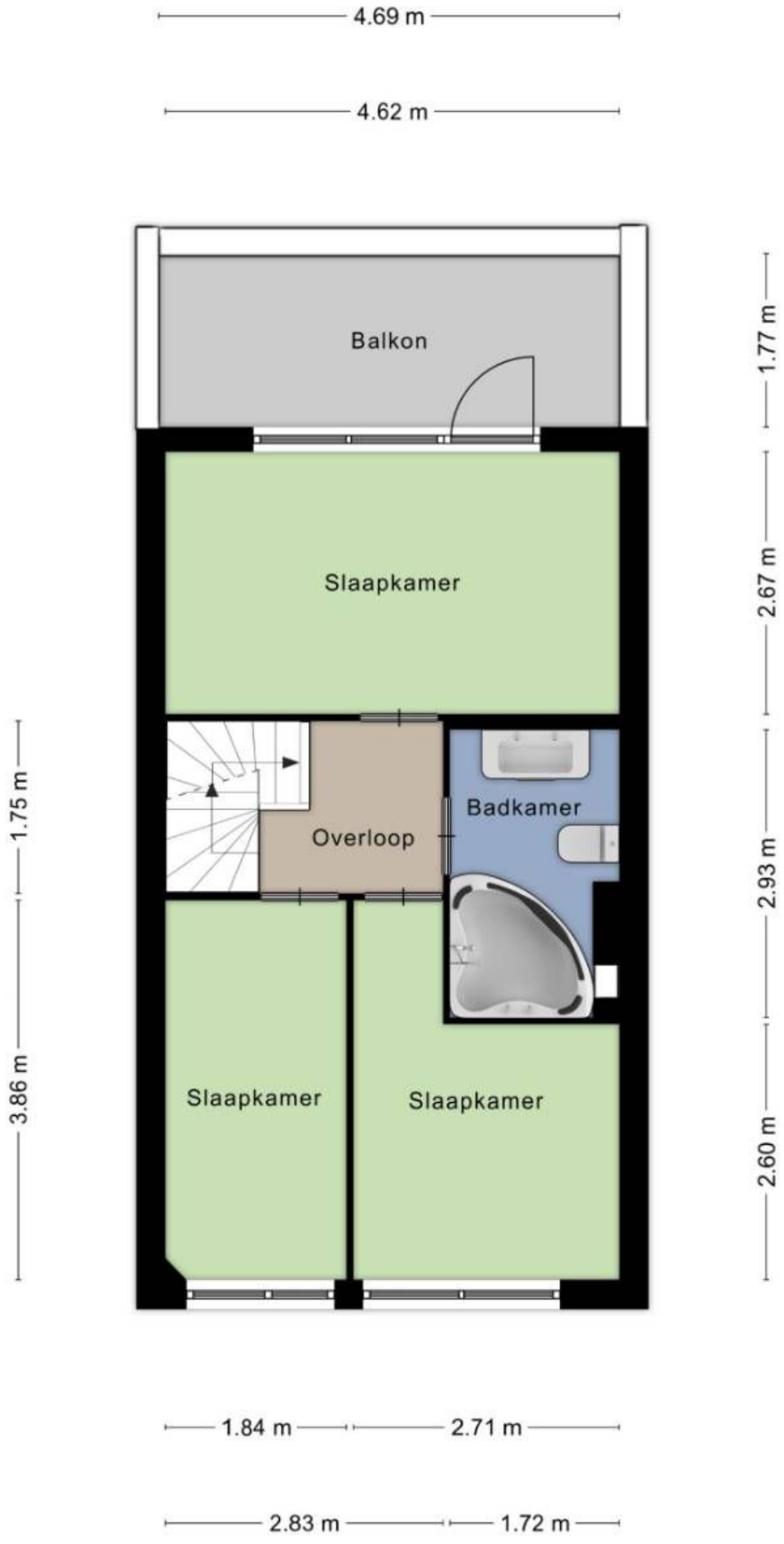


2.74 m

4.66 m

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

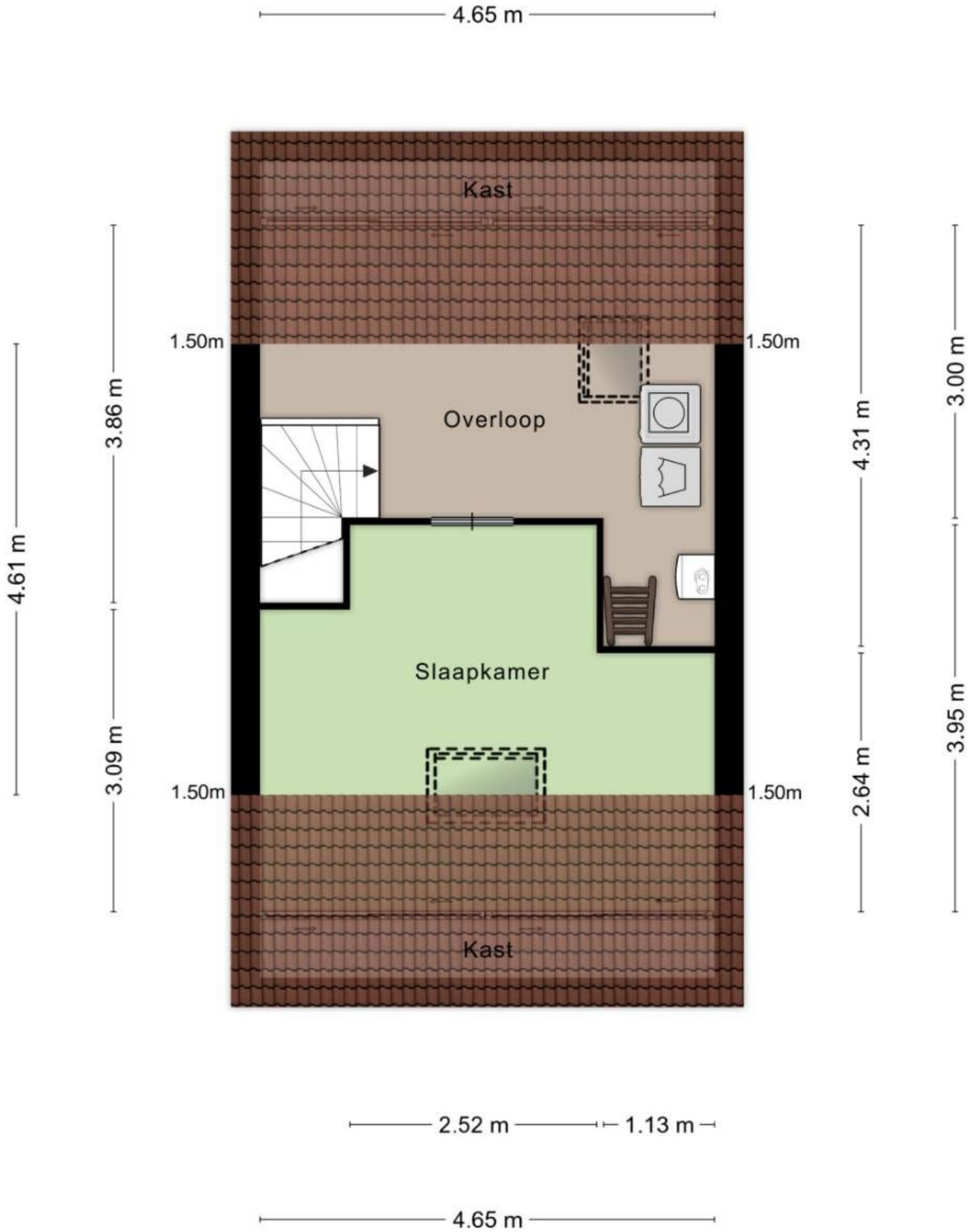




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

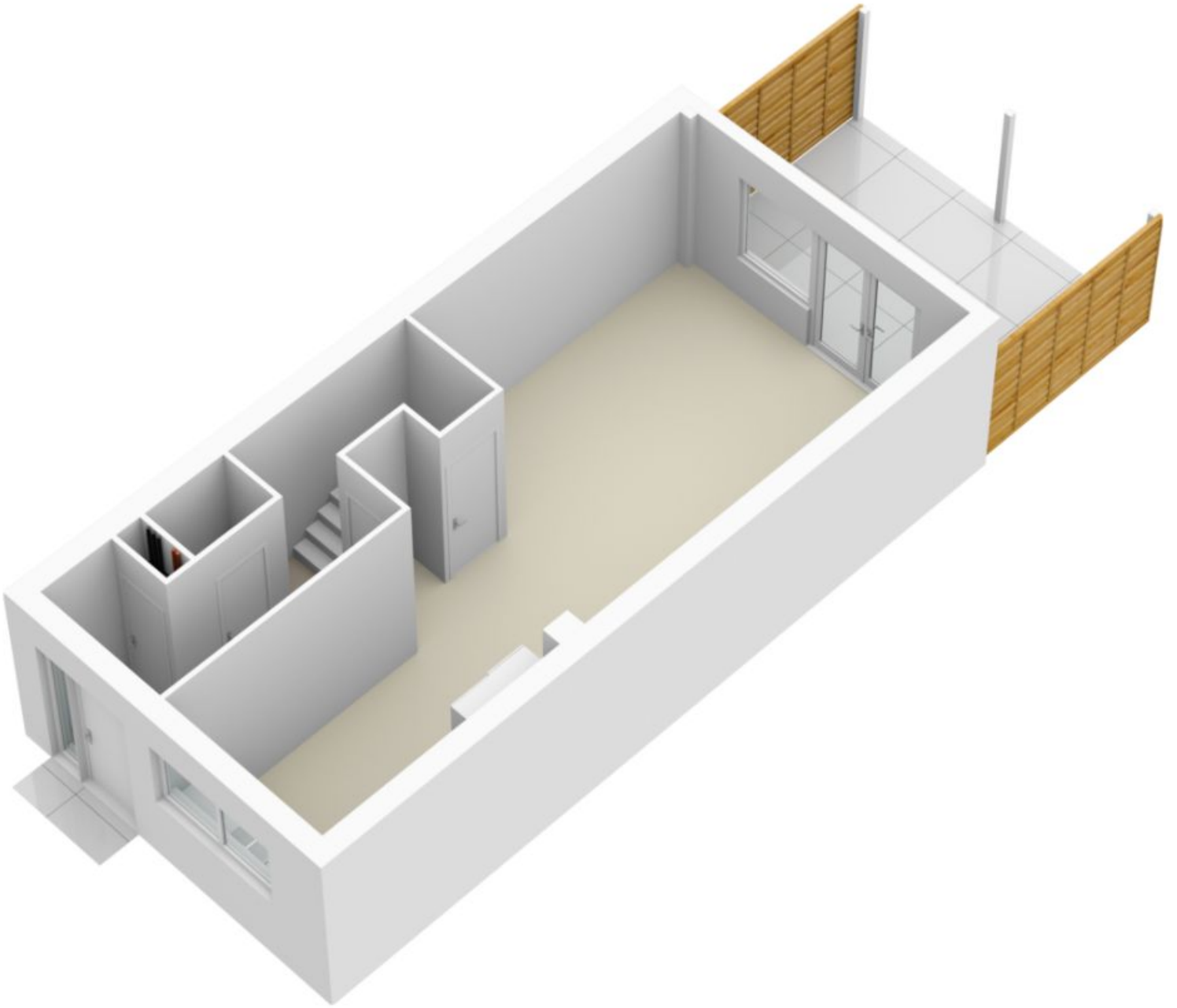


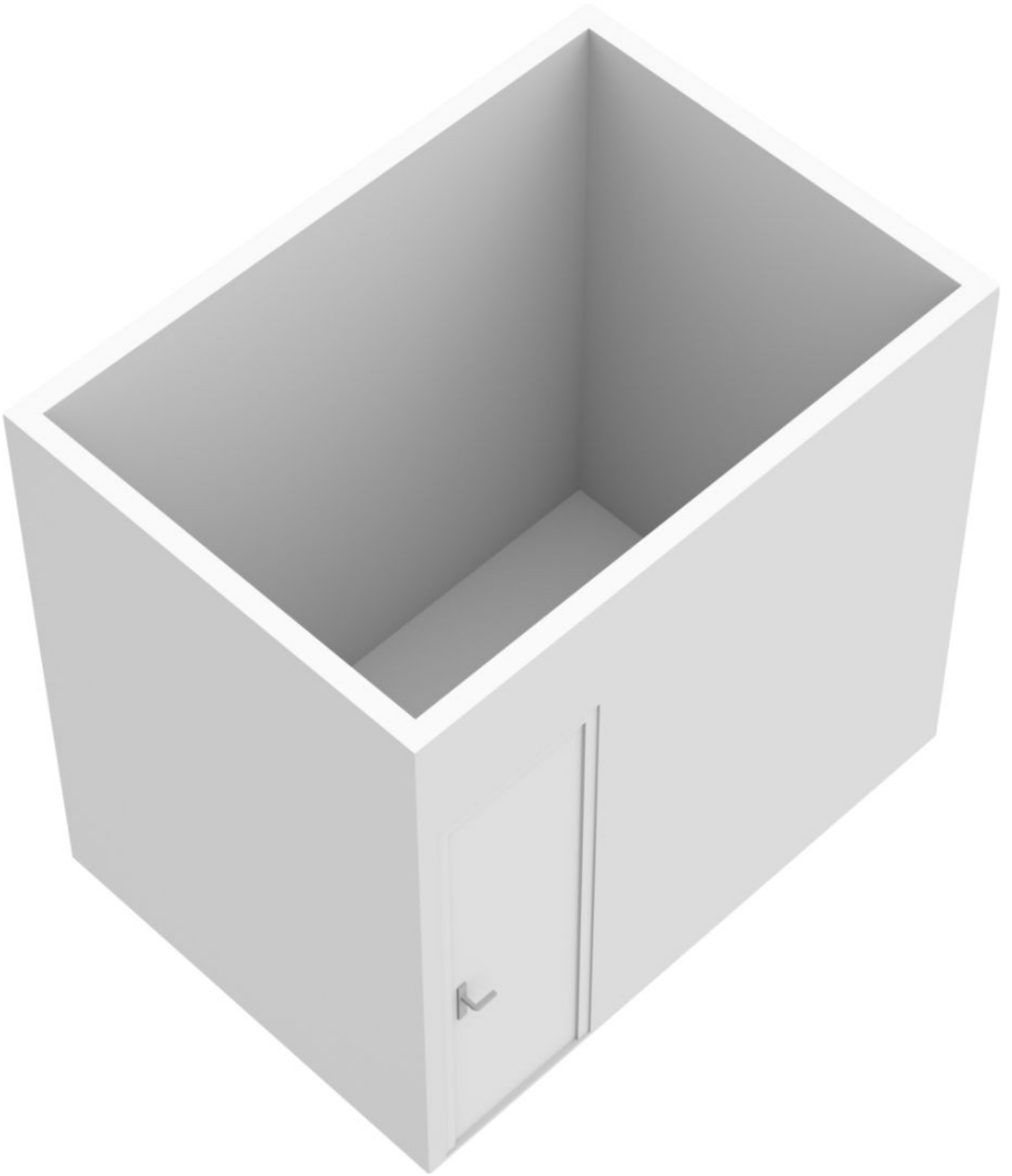




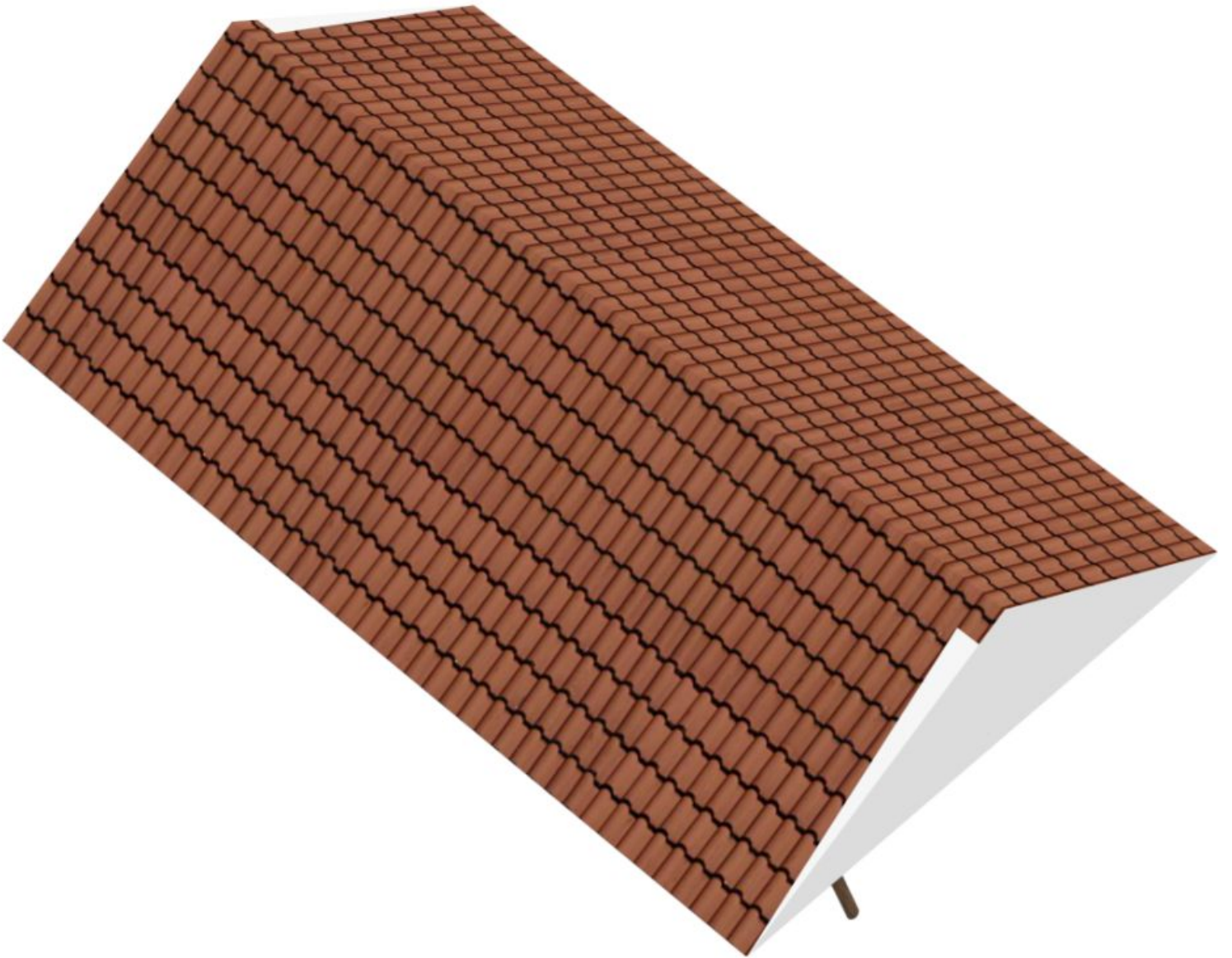
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

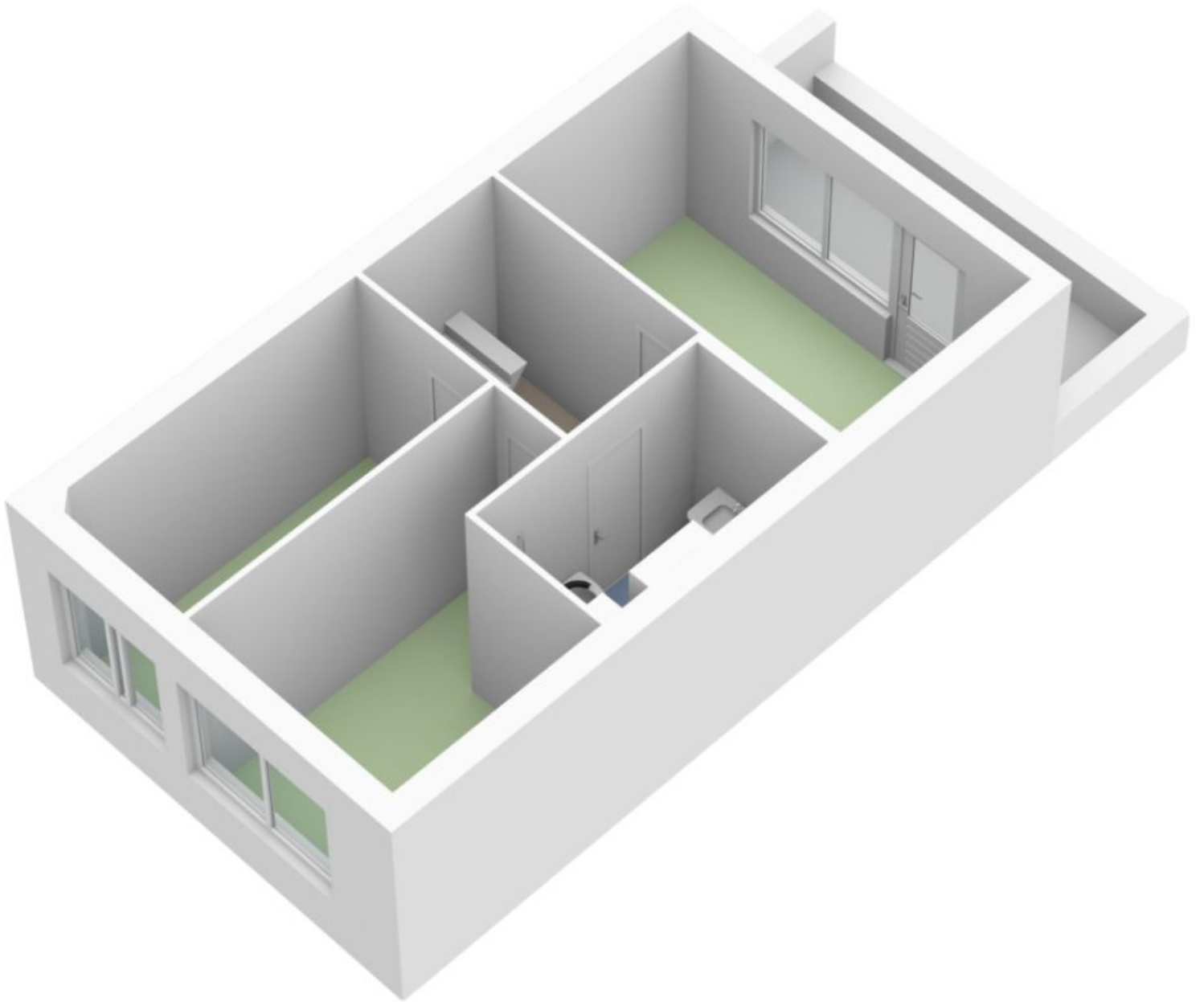




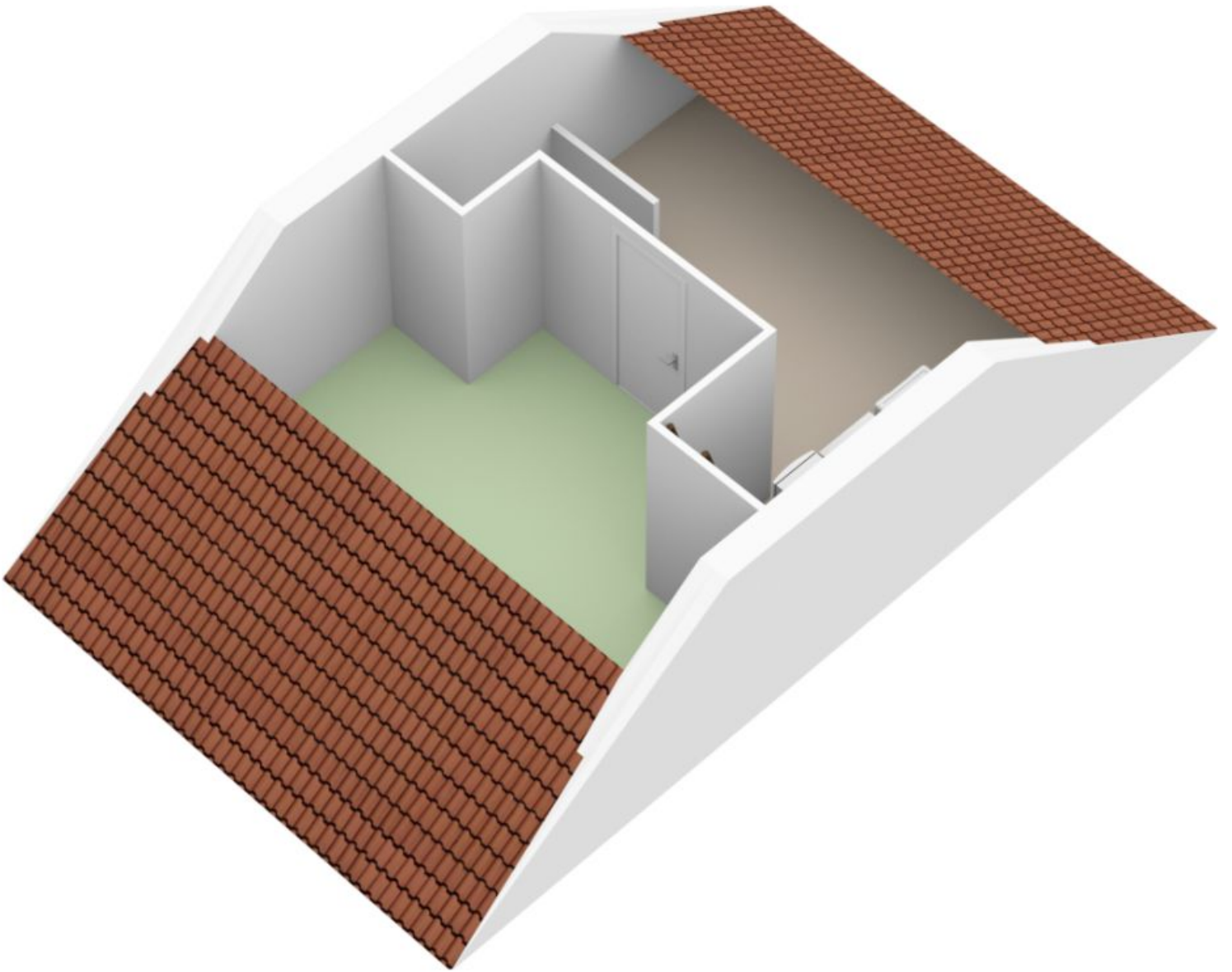














## Omschrijving Hofstad 23

Eigentijdse eengezinswoning met centrale ligging

Hofstad 23 is gelegen in een rustige, kindvriendelijke buurt met alle benodigde voorzieningen binnen handbereik. Zo bereikt u het bruisende centrum van Tiel, het NS-station, de school en de A15 snelweg binnen 10 minuten met de auto. Behoeft u een rustgevende wandeling? Dan staat u binnen 5 minuten lopen in een prachtig park! De straat biedt tevens voldoende parkeergelegenheid dichtbij huis. Ideaal wanneer u over meerdere auto's beschikt en regelmatig visite over de vloer hebt.

De woning is in 1981 gebouwd en heeft een totale woonoppervlakte van maar liefst 109 m<sup>2</sup>. Ideaal voor een (startend) gezin! De inhoud van de woning betreft 400 m<sup>3</sup> en het perceel heeft een oppervlakte van 138 m<sup>2</sup> en beschikt over zonnepanelen.

De afgelopen vijf jaar zijn diverse werkzaamheden aan de woning uitgevoerd. Zo is in 2018 de zolder omgebouwd tot slaapkamer (waarbij het zolderraam tevens is vergroot) en zijn de voor- en achtertuin volledig opnieuw bestraat. Het daaropvolgende jaar, in 2019, is er een overkapping geplaatst en is het laminaat vernieuwd. De keuken is in 2020 vernieuwd en in hetzelfde jaar is er ook een airco op de zolderkamer geplaatst. Vervolgens is in 2021 de schuur opnieuw geschilderd en is in 2022 de achterkant van de woonkamer van dubbelglas voorzien. Tevens heeft de badkamer in ditzelfde jaar een nieuwe gootsteen gekregen en is er een nieuwe cv-ketel geplaatst.

De entree

De voordeur van nummer 23 is via een rijkelijk aangelegde voortuin te betreden. De voortuin grenst aan het trottoir, waardoor het verkeer niet direct langs het perceel passeert. Een veilige entree voor eventuele kids! Via de voordeur bereikt u de hal met een oppervlakte van ca. 7 m<sup>2</sup>. De hal is voorzien van een netjes opgeborgen meterkast, een lichtbruine laminaatvloer, witgeschilderde muren, een verwarmingsradiator en voldoende ruimte voor het plaatsen van een garderobe. Verder verleent deze ruimte toegang tot het toilet, de ruime woonkeuken en de trap naar de eerste verdieping.

De toiletruimte is eigentijds ingericht met een combinatie van antraciet en witte tegels op zowel de vloer als de muren, een hangend toiletpot met ingebouwd waterreservoir en een waterkraantje.







## Omschrijving Hofstad 23

### Woon-/eetkamer en keuken

Aan het einde van de hal bereikt u de deur naar de woon-/eetkamer en keuken. Deze grote, open ruimte heeft een oppervlakte van ca. 48 m<sup>2</sup> en is voorzien van een lichtbruine laminaatvloer, witgeschilderde muren, verwarmingsradiatoren en meerdere raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De ruime woonkeuken beschikt tevens over een ingebouwde kast. Ideaal voor het opbergen van spullen die u snel bij de hand wilt hebben, maar wel graag uit het zicht wilt opbergen.

De keuken heeft met haar witte kastjes en kunststof met houtmotief aanrechtblad een eigentijdse look en feel. Dankzij de twee raamvensters is ook dit gedeelte van de benedenverdieping overdag van veel natuurlijk licht voorzien. De keuken beschikt verder over een elektrische kookplaat, een afzuigstelsel, een ingebouwde oven en magnetron, een vaatwasser, een koelkast, een vriezer, lichtspotjes in het plafond, diverse stopcontacten voor het aansluiten van keukenapparatuur en voldoende opbergruimte voor keukengerei en etenswaren.

### Eerste verdieping

Via de trap in de hal bereikt u de overloop van de eerste verdieping. Deze is voorzien van een lichtbruine laminaatvloer en witgeschilderde muren en biedt toegang tot drie (slaap)kamers, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping.

De grootste slaapkamer is aan de achterzijde van de woning gesitueerd en heeft een oppervlakte van ca. 12 m<sup>2</sup>. Het formaat en de ligging maken deze kamer een perfecte master bedroom. Zo is de kamer ingericht met geschilderde muren, een lichtbruine laminaatvloer, een verwarmingsradiator en toegang tot een ruim balkon.

De overige twee (slaap)kamers zijn aan de voorzijde van de woning gesitueerd en hebben beide een oppervlakte van ca. 7 m<sup>2</sup>. Ook deze kamers zijn voorzien van geschilderde muren, een lichtbruine laminaatvloer, raamvensters en een verwarmingsradiator. Ideaal is dat deze kamers zich voor diverse doeleinden lenen. Of u nou altijd al een extra kleedkamer, opbergruimte, werkkamer, logeerkamer of baby-/kinderkamer had gewild: in deze woning kunt u alle kanten op!





## Omschrijving Hofstad 23

De badkamer heeft een oppervlakte van ca. 5 m<sup>2</sup> en is ingericht met antraciete en witte betegeling. De badkamer is verder voorzien van een groot ligbad met douchemogelijkheid, een duoblok toiletpot, een badkamermeubel met ingebouwde dubbele wastafel, een grote spiegel, lichtspotjes in het plafond en een handdoekradiator.

### Tweede verdieping

Terug naar de overloop, waar u via de houten trap toegang heeft tot de tweede verdieping. Hier komt u terecht op een ruime overloop. Deze beschikt over een aansluiting voor wasmachine en droger, voldoende ruimte voor het ophangen van uw wasgoed, ingebouwde berging onder het schuine dak, een warmwaterboiler en toegang tot de vliering op de derde verdieping.

De overloop biedt tevens toegang tot de vierde en laatste (slaap)kamer van de woning. Deze heeft een oppervlakte van ca. 15 m<sup>2</sup> en is voorzien van een dakraam, ingebouwde berging onder het schuine dak, airconditioning, verwarming, geschilderde muren en een lichtbruine laminaatvloer.

### De achtertuin

Terug naar de begane grond, waar u via de twee openslaande deuren aan de achterzijde van de woonkeuken toegang heeft tot de achtertuin. Deze heeft een oppervlakte van ca. 39 m<sup>2</sup> en biedt dankzij de houten schutting aan weerszijden en de overkapping enorm veel privacy. De achtertuin is rijkelijk aangelegd met bestrating, waardoor u voldoende ruimte heeft voor het plaatsen van een lounge set en/of een tuintafel met -stoelen. Daarnaast is er ook genoeg plek overgehouden voor groen in de vorm van bloemen, planten en struiken. De achtertuin is tevens van een toegangspoort en berging voorzien. Ideaal voor het opbergen van (tuin)gereedschap, eventueel speelgoed en fietsen.

Bent u ook zo enthousiast over deze eigentijdse woning?







## Omschrijving Hofstad 23

Hofstad 23 is een eigentijdse eengezinswoning die geheel naar eigen wens kan worden ingericht. Dankzij de vele raampartijen beschikken alle ruimtes over natuurlijk lichtinval, wat een open en rustgevende uitstraling geeft. Verder biedt de woning met haar diverse kamers verschillende inrichtingsmogelijkheden. De maar liefst vier (slaap)kamers kunt u geheel naar eigen wens indelen en ook de woon- en eetkamer bieden diverse inrichtingsopties. Of u nu behoefte heeft aan meerdere slaapkamers of altijd graag over een extra werkkamer, logeerkamer of opbergruimte had willen beschikken: deze woning biedt de perfecte uitkomst. Daarnaast biedt niet alleen de woning zelf, maar ook de ligging pluspunten. Zo heeft u alle benodigde voorzieningen binnen handbereik met het gezellige centrum van Tiel op enkele minuten rijden afstand. Bent u net zo enthousiast als wij en wilt u de woning graag met eigen ogen komen bekijken? Neem dan snel contact op om een bezichtiging in te plannen!





Huisportaal.nl  
Vestdijk 180  
5611 CZ Eindhoven

Tel. helpdesk: 085-782.00.00  
Email: [info@huisportaal.nl](mailto:info@huisportaal.nl)  
Website: [www.huisportaal.nl](http://www.huisportaal.nl)

IBAN: NL20.RABO.0156.0304.03  
BTW: 8576.40.471.B.01  
KVK Eindhoven: 68903162