



**Hogestraat 25**

**TIEL**

Vraagprijs € 169.000 k.k.

**Familie** Beekhuizen

## Kenmerken van de woning

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| <b>Plaats</b>                      | : Tiel               |
| <b>Adres</b>                       | : Hogestraat 25      |
| <b>Postcode</b>                    | : 4001 ET            |
| <b>Vraagprijs</b>                  | : € 169.000 k.k.     |
| <b>Soort woonhuis</b>              | : eengezinswoning    |
| <b>Soort bouw</b>                  | : Bestaande bouw     |
| <b>Bouwjaar</b>                    | : 1906-1930          |
| <b>Woonoppervlakte</b>             | : 79 m <sup>2</sup>  |
| <b>Overige inpandige ruimte</b>    | : 24 m <sup>2</sup>  |
| <b>Gebouwgebonden buitenruimte</b> | : 7 m <sup>2</sup>   |
| <b>Externe bergruimte</b>          | : 7 m <sup>2</sup>   |
| <b>Perceeloppervlakte</b>          | : 208 m <sup>2</sup> |
| <b>Inhoud</b>                      | : 381 m <sup>3</sup> |
| <b>Aantal kamers</b>               | : 4                  |
| <b>Aantal slaapkamers</b>          | : 2                  |
| <b>Aantal verdiepingen</b>         | : 3                  |
| <b>Energielabel</b>                | : G                  |
| <b>Isolatie</b>                    | : geen isolatie      |
| <b>Verwarming</b>                  | : gaskachels         |
| <b>Warm water</b>                  | : gasboiler eigendom |
| <b>Kadastrale gegevens</b>         | : Tiel, 5081 C       |
| <b>Oppervlakte</b>                 | : 208 m <sup>2</sup> |
| <b>Eigendomssituatie</b>           | : Volle eigendom     |



## Kenmerken van de woning

**Ligging** : aan rustige weg, in woonwijk

**Tuintype** : achtertuin

**Achtertuin** : 102 m<sup>2</sup>

**Ligging tuin** : west

**Soort garage** : geen garage





Wordt  
dit jouw  
woning?



# Omschrijving van de woning

Een aantrekkelijk aanbod.

Deze stadswoning heeft een bijzonder perceel van maar liefst 208 m2. Doordat de kavel aan de achterzijde de breedte in gaat, heeft het een extra woonbeleving. Dit huis is ideaal voor mensen met twee rechterhanden die zowel uit de woning als de kavel, eruit halen wat erin zit.

De grote tuin op het westen biedt rust en veel privacy. Aan het einde van de tuin (maar liefst 14 meter diep) is de achterom aanwezig.

Dit leuke huis staat aan een rustige straat en de supermarkten liggen op steenworp afstand. Het centrum is eveneens op loopafstand bereikbaar.

Indeling:

entree, hal met meterkast, toegang tot gezellige voorkamer, achterkamer, portaaltje met toilet, keuken en badkamer.

Verdieping:

overloop met toegang tot twee slaapkamers en een steektrap naar de vliering.

Knus huis met grote tuin.

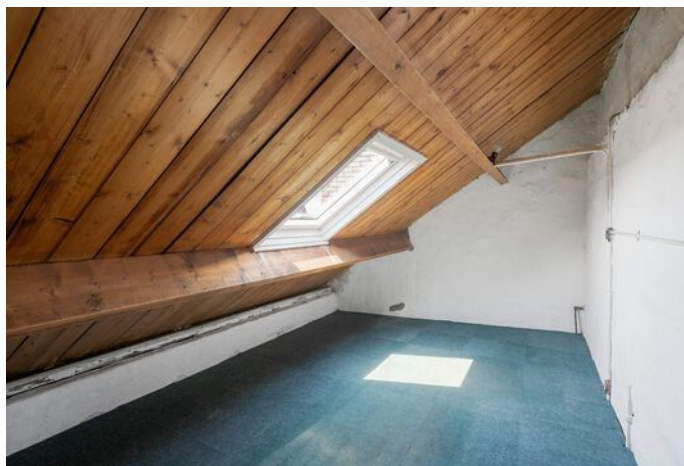
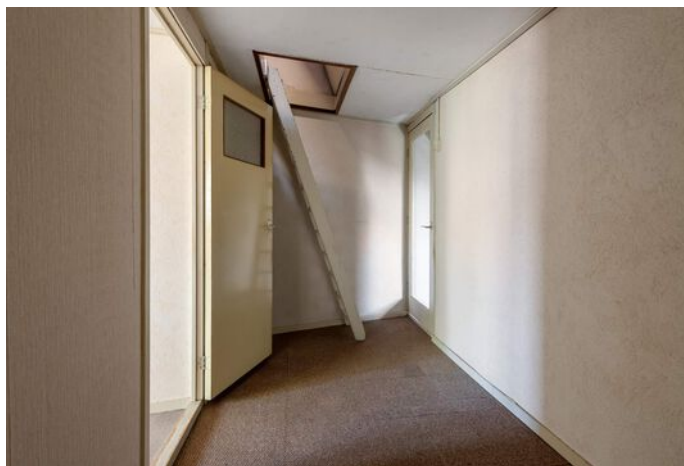
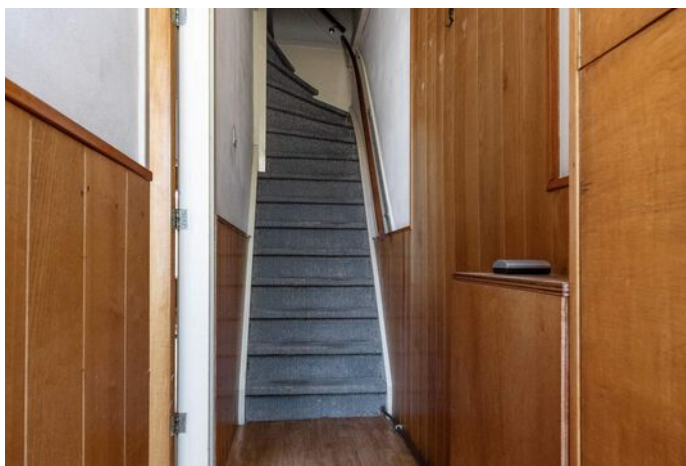
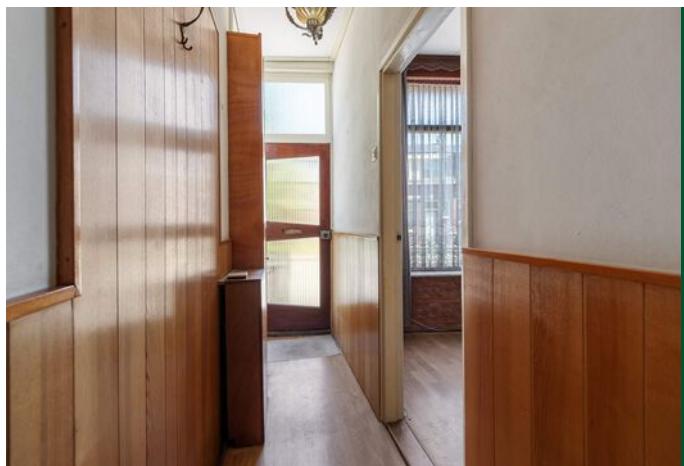


















# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hogestraat25



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 maart 2021  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tiel

Sectie C

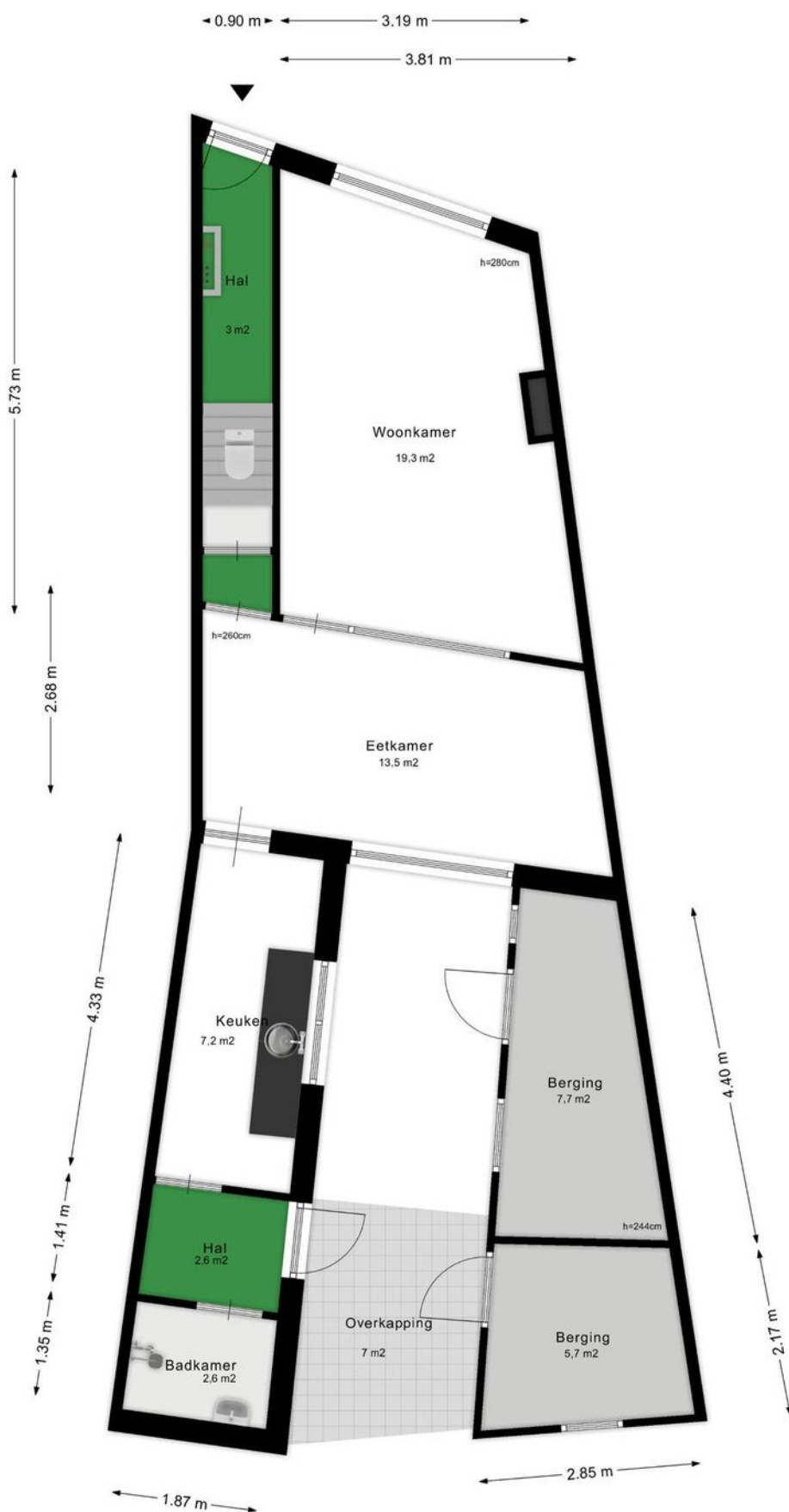
Perceel 5081

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.

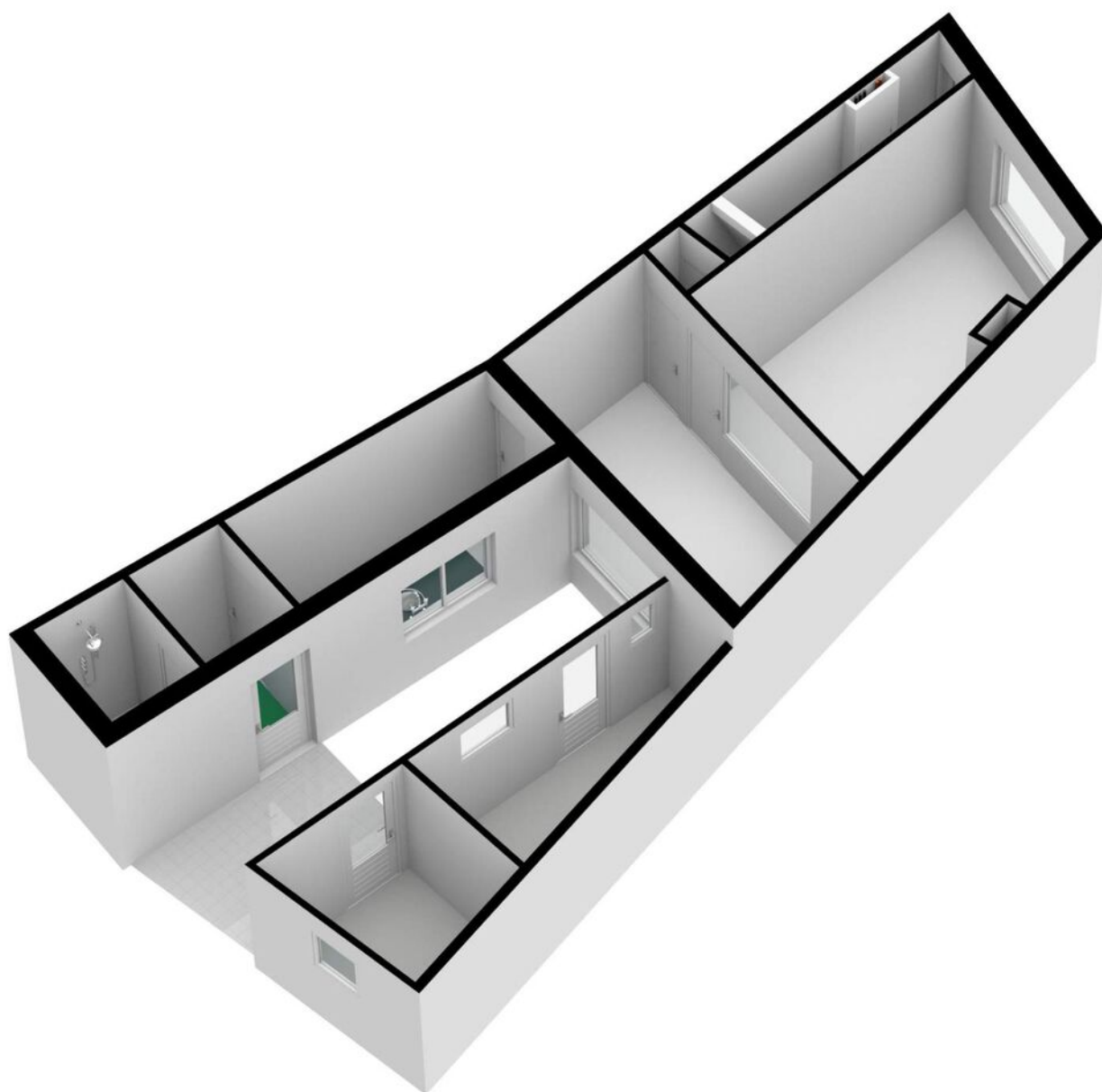
kadaster



# Plattegrond

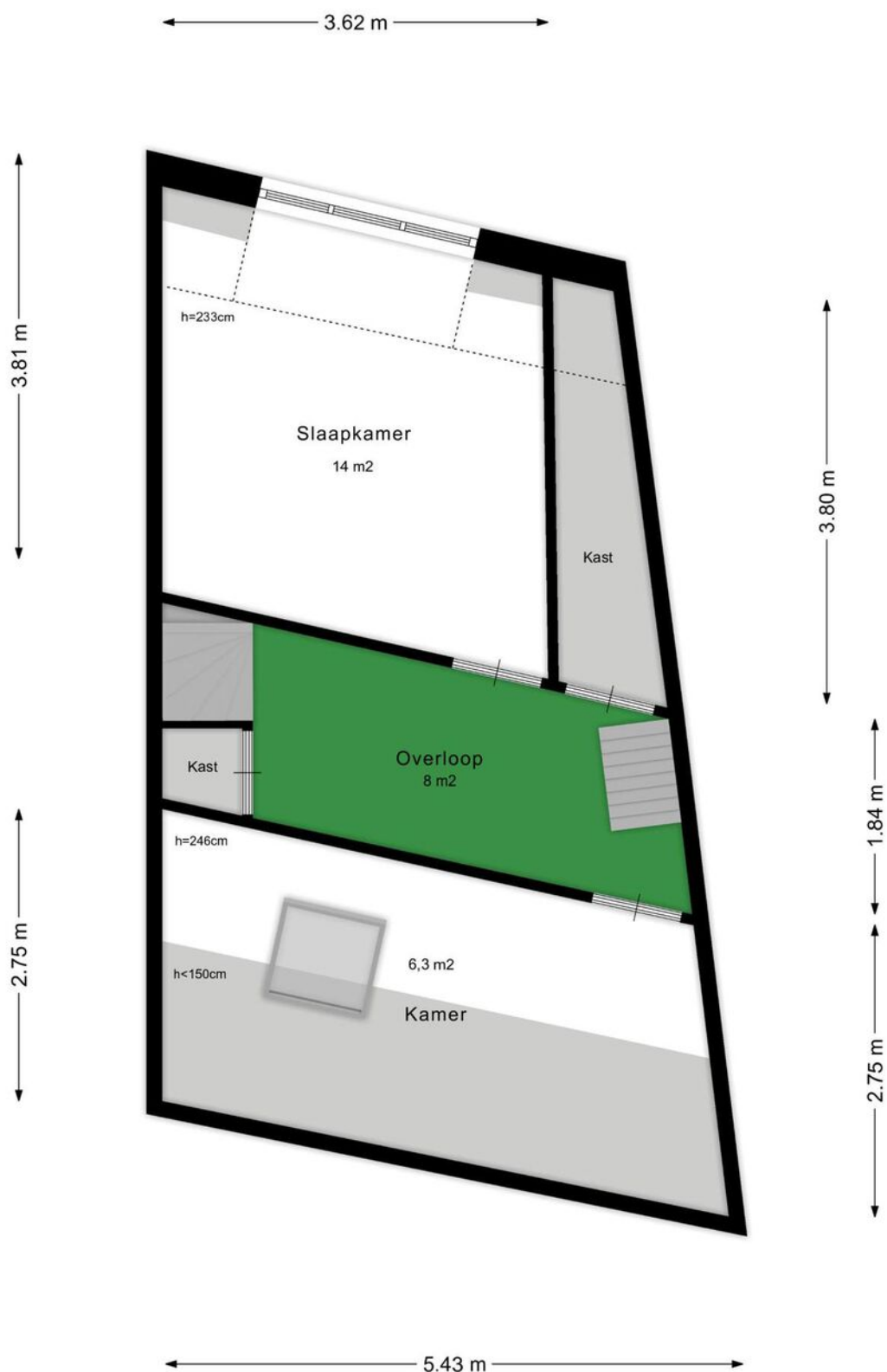


# Plattegrond

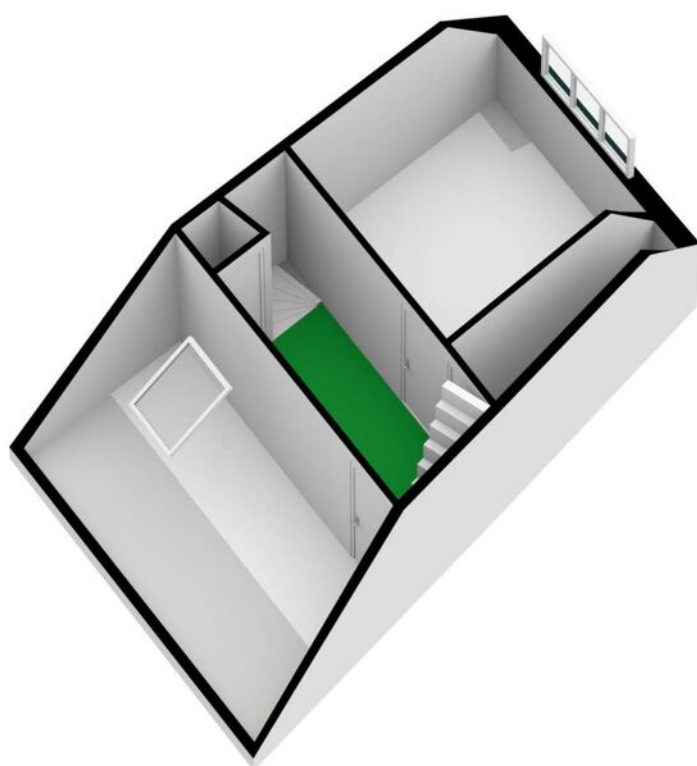




# Plattegrond

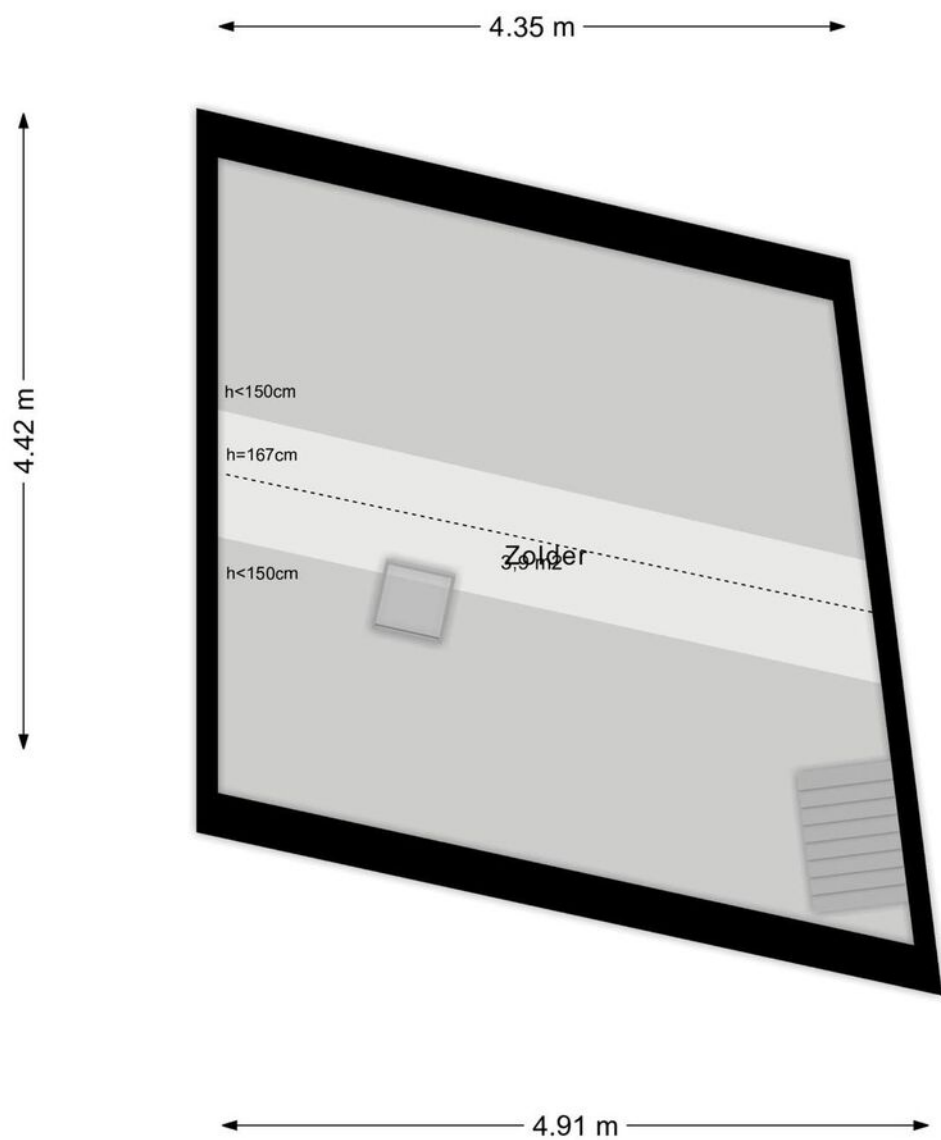


# Plattegrond





# Plattegrond

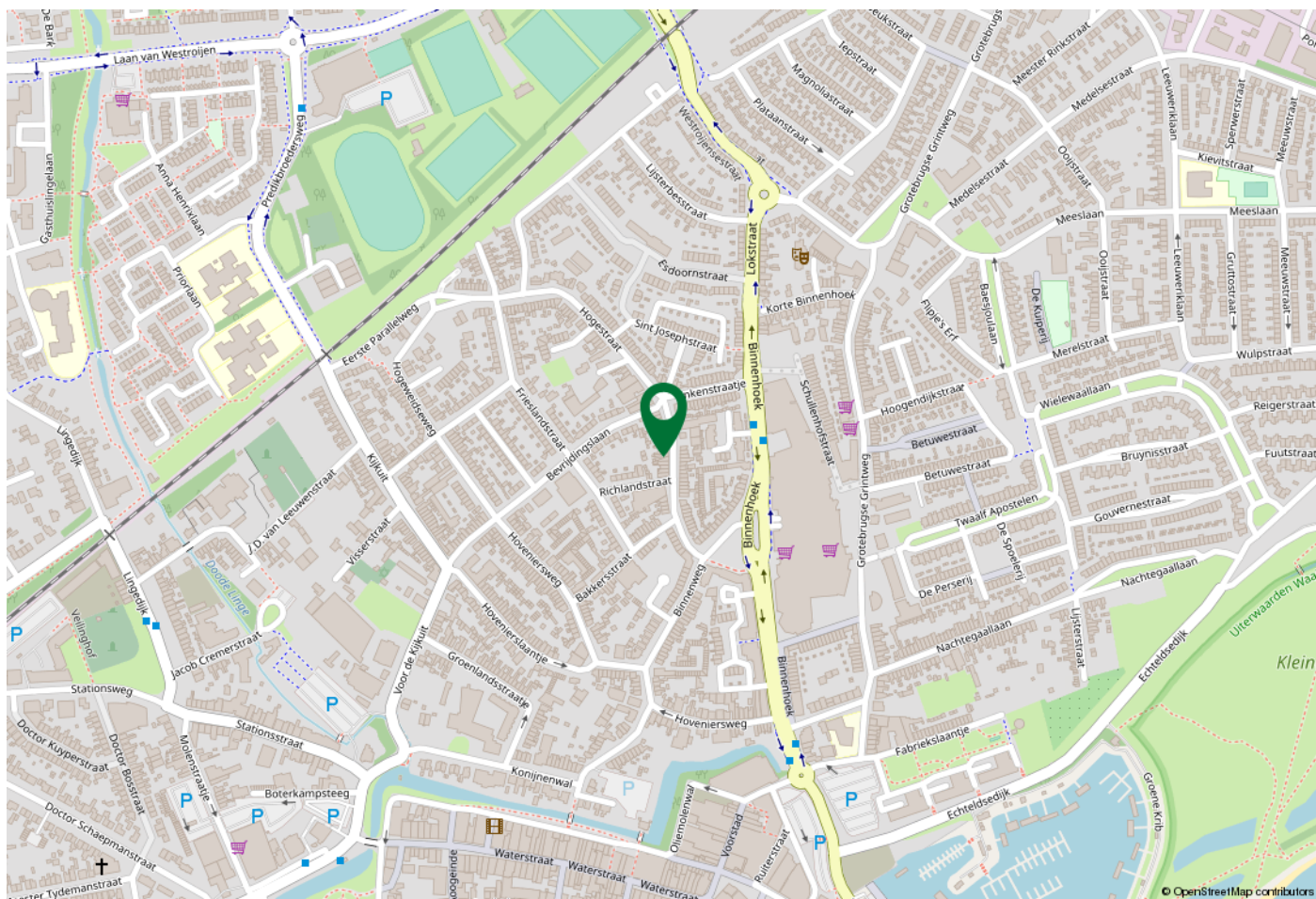


# Plattegrond

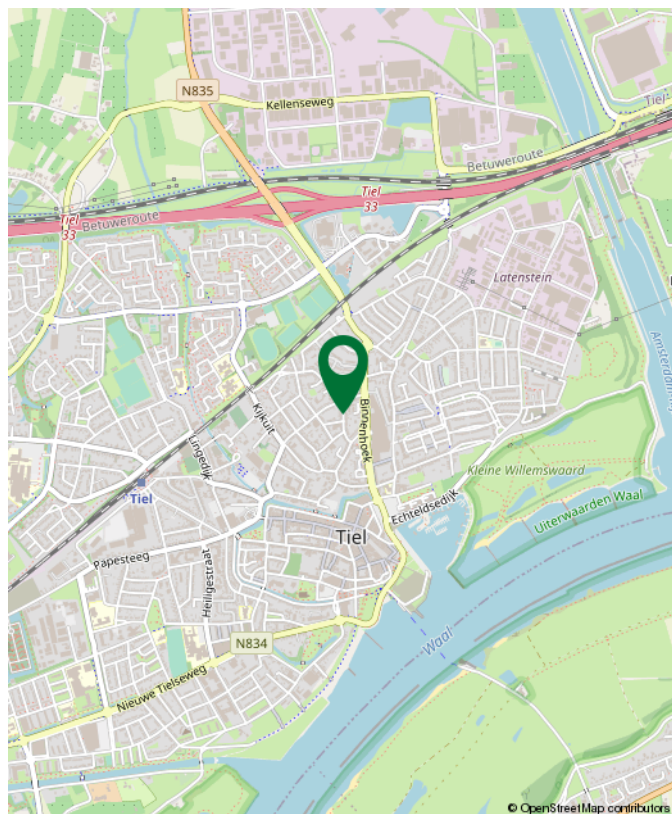




## Locatie op de kaart



## Woont u hier binnenkort?



# Belangrijke informatie

## VERANTWOORDING

De verstrekte gegevens in deze verkoopdocumentatie zijn met zorg verzameld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan de informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien je na het lezen van deze documentatie nog vragen hebt, dan verzoeken wij je contact op te nemen met een van onze medewerkers.

## ONDERZOEKSPlicht KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. Op grond van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

## VOORWAARDEN BIJ AANKOOP VAN DEZE WONING

Tenzij anders overeengekomen, zal de koopakte worden opgemaakt door Heleen Beekhuizen Makelaardij volgens de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Deze akte kan worden aangevuld met extra artikelen. Vraag de makelaar naar de aanwezigheid hiervan. Tenzij anders is vermeld, is de notariskeuze aan de koper. Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat de koper na het tot stand komen van de mondelinge overeenkomst, binnen 7 weken een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

## BOUWKUNDIGE RISICO'S

Het verdient aanbeveling om een (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

## VLOEREN

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia-of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

## ASBEST

Indien de woning gebouwd is in de periode 1965-1983 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.

## BODEMVERONTREINIGING/ONDERGRONDSE TANKS

Verkoper heeft geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is er geen ondergrondse tank voor de opslag van (vloeistoffen) in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

## GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.



## Veel voorkomende vragen

### **WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?**

Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met je in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij je bod met de verkoper zal overleggen.

### **MAG HET BEZICHTIGEN DOORGAAN TIJDENS EEN ONDERHANDELING?**

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, onder bod is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien je ook een bod wenst uit te brengen.

### **MAG EEN MAKELAAR TIJDENS DE ONDERHANDELING EEN ANDERE VERKOOPPROCEDURE GAAN HANTEREN C.Q. EEN BIEDING VAN EEN ANDERE PARTIJ AANNEMEN?**

Ja, dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. De verkoper dient echter wel eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen.

### **MOET DE MAKELAAR, INDIEN ER MEERDERE BIEDINGEN ZIJN, DE VERSCHILLENDE BIEDINGEN IN EEN BEPAALDE VOLGORDE AFWERKEN?**

Nee. In overleg met de verkoper wordt de gewenste onderhandelingsmethodiek bepaald. Er zijn verschillende onderhandelingsmethodieken mogelijk. Daarbij dient voorop te staan dat duidelijkheid verschaft wordt aan de betrokkenen. De Centrale Raad van Toezicht heeft tevens als eis gesteld dat gegadigden niet tegen elkaar uitgespeeld mogen worden.

Hiervan is in elk geval sprake als de makelaar aan een gegadigde kenbaar maakt wat een andere kandidaat geboden heeft.

### **WANNEER KOMT EEN KOOP TOT STAND?**

Een overeenkomst is pas een overeenkomst als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Na het tekenen van de koopakte heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. In deze bedenktijd is het mogelijk om zonder verdere gevolgen de koop te ontbinden. De tussen koper en verkoper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Zolang er nog geen door beide partijen getekende koopakte is, is verkoper niet verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst.

### **WANNEER BEGINT/EINDIGT DE BEDENKIJD?**

De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen. Eén dag in het weekend telt mee, feestdagen tellen nooit mee.

### **WAT ZIJN ONTBINDENDE VOORWAARDEN?**

Geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering, en (indien van toepassing) voor een huisvestingsvergunning of Nationale Hypotheek Garantie. Indien het voorbehoud van financiering is opgenomen hanteren wij hiervoor een termijn van 6 weken. De ontbindende voorwaarden gaan lopen vanaf datum mondelinge koop en moeten tijdens de onderhandelingen overeengekomen zijn.



## Familie BEEKHUIZEN

De Familie Beekhuizen bestaat - in alfabetische volgorde - uit: Ap van Dolderen, Celine Pries, Henriëtte van Vessem, Janine Vermeer, Jeroen van Vessem, Jochem Beekhuizen, Mâcé Dolron en Twan van Mourik. Als je ze afzonderlijk vraagt wat ze het leukste vinden aan hun vak, antwoorden ze unaniem: "Het contact met de klanten." Ook hebben ze gemeen dat ze in de Betuwe wonen of gewoond hebben. Sommige leden zijn letterlijk familie, anderen figuurlijk - maar niet weg te denken bij de Familie Beekhuizen.

### Familiebedrijf

De dagelijkse leiding is in handen van makelaar-taxateurs Jeroen en Henriëtte, die het bedrijf hebben overgenomen van hun overleden

moeder en oprichter Heleen. De enige echte Beekhuizen is hun neef en makelaar-taxateur Jochem. Henriëttes man Ap is nieuwbouw-specialist. Celine en Janine zijn als commercieel medewerkers op kantoor de twee rotsen in de branding. Macé en Twan zetten als assistent-makelaars alle mogelijke puntjes op de i.

### Heleen

Heleen heeft voor de stevige basis gezorgd van dit kantoor, dat in 1993 startte. Ze leerde het makelaarsvak aan Jeroen en Henriëtte. Ze wist goed wat ze wilde en zo groeide het bedrijf in de beginjaren uit naar het grootste makelaarskantoor van de Betuwe. Heleen is na een ziekbed overleden. Ook toen ze ziek was, bleef ze de Familie Beekhuizen inspireren. Ze was – zelfs toen – altijd van een positieve benadering, volgens haar was niets onmogelijk.

### Frans

Deze makelaardij had zonder de support van Frans van Vessem, Heleens echtgenoot, niet kunnen staan waar het vandaag de dag is. Hij zorgde er achter de schermen voor dat Heleen in de beginjaren zeven dagen in de week kon werken, hij nam neef Jochem in huis toen die vanuit Friesland naar de Betuwe verhuisde om bij de Familie Beekhuizen te gaan werken en regelde alle privé zaken om het bedrijf heen. Frans woont momenteel samen met Corina en zijn hond Max nabij het kantoor, in het pand waar het ooit allemaal begonnen is.

### Toekomst

Henriëtte en Ap hebben twee dochters. Iris en Roos zijn misschien wel de makelaars van de toekomst. Iris heeft al aangegeven dat zij het vak en het bedrijf erg interessant vindt. Labrador Saartje maakt als parttime kantoorhond het team compleet.





# MEET the family

MAKELAAR - TAXATEUR

**Jeroen  
van  
Vessem**



MAKELAAR - TAXATEUR

**Henriëtte  
van  
Vessem**



MAKELAAR - TAXATEUR

**Jochem  
Beekhuizen**



VASTGOEDADVISEUR

**Mâcé  
Dolron**



VASTGOEDADVISEUR

**Twan  
van  
Mourik**



NIEUWBOUWSPECIALIST

**Ap van  
Dolderen**



SECRETARESSE

**Janine  
Vermeer**



OFFICE MANAGER

**Celine  
Pries**



**Saartje**





MAKELAAR - TAXATEUR

## Jeroen

Gaat u voor Jeroen? Jeroen is een aanpakker. Hij is zakelijk en werkt resultaatgericht.

Jeroen is praktisch in zijn oplossingen en hij windt er geen doekjes omheen: hij is direct en eerlijk. U weet precies wat u aan hem heeft. Bovendien werkt hij razendsnel en is hij altijd enthousiast.

# Jeroen



MAKELAAR - TAXATEUR

## Jochem

Zin om te lachen? Dan moet u bij Jochem zijn. Stabiliteit kenmerkt hem, maar saai is het nooit met Jochem. Hij denkt na voordat hij in actie komt en conflicten komen niet voor in zijn vocabulaire. Net als een kameleon neemt hij graag de kleur aan van zijn omgeving. Jochem is een echte teamplayer.

Jochem





◆  
VASTGOEDADVISEUR

## Mâcé

Mâcé vindt zichzelf nog te jong voor de eigenschap zorgzaam, maar ze is het echt. Ze maakt het iedereen naar de zin. Deze duizendpoot weet alles van interieur en bouwkunde, en zadelt zichzelf graag op met allerlei klusjes. Stilzitten is niks voor haar. Het is nooit saai met Mâcé en ze is een beetje eigenwijs.



Mâcé



◆  
VASTGOEDADVISEUR

## Twan

Twan van Mourik voelt feilloos aan hoe jij graag benaderd wil worden. Hij is vriendelijk, houdt van een praatje en heeft oog voor iedereen. Twan is ondernemend, sportief en energiek: jouw opdracht is voor hem een wedstrijd die hij speelt om te winnen.



Twan





MAKELAAR - TAXATEUR

## Henriëtte

is de creatiefste van de vijf. Net als haar broer Jeroen is Henriëtte direct in haar communicatie en werkt ze keihard. Je kunt aan haar wel een klusje overlaten. Ze voelt zich erg verbonden met haar familie, haar werk en haar opdrachtgevers. Het is iemand met hart voor de zaak.

# Henriëtte





# Wat is uw huis waard?

**Familie** BEEKHUIZEN

T 0344 69 15 69

# Settle

Als eerste op  
de hoogte van  
jouw perfecte  
woningmatch

Voer locatie en prijs  
van de woning in.

Swipe direct door het  
woningaanbod heen.

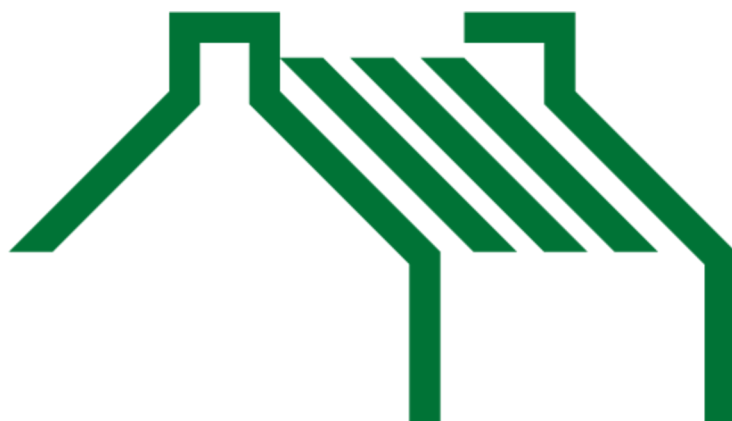
Personaliseer je  
wensen verder voor  
het beste aanbod.

[settle.at](https://settle.at)



© Concept and production Settle App





# Familie Beekhuizen

---

## **Bezoek- en postadres**

Familie Beekhuizen Makelaardij  
Koopsestraat 1  
4011 LS Zoelen

T (0344) 69 15 69  
E [info@familiebeekhuizen.nl](mailto:info@familiebeekhuizen.nl)

---