

# te koop



**Mozartstraat 9**

**Tiel**

**Vraagprijs € 475.000 K.K.**

 **JAN ZEGERS**  
HYPOTHEKEN & MAKELAARDIJ

\\ Verlengde Spoorlaan 28, 3904 MB Veenendaal \\ 0318-501751 \\ [info@janzegers.nl](mailto:info@janzegers.nl) \\ [janzegers.nl](http://janzegers.nl) \\

# Kenmerken

## Overdracht

Vraagprijs	€ 475.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1989
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	247 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	109 m <sup>2</sup>
Inhoud	395 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	34 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg
---------	--

## Tuin

Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Ja
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden

# Kenmerken

<b>Energieverbruik</b>	
Energietabel	A
<b>CV ketel</b>	
CV ketel	Vaillant EcoTec
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2024
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
<b>Uitrusting</b>	
Aantal parkeerplaatsen	2
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft airco	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja

# Omschrijving

Welkom op de Mozartstraat 9 in Tiel. Ben je op zoek naar een keurig onderhouden en uitgebouwde hoekwoning op een riant perceel, kom dan eens langs voor een bezichtiging! Verrassend, zo is deze woning zeker te noemen. De woning is uitstekend onderhouden en voorzien van vele pluspunten, zoals een ruime garage, een carport, een uitbouw, een complete keuken en een moderne badkamer.

De woning is voorzien van 109 vierkante meter woonoppervlakte, een perceel van liefst 247 vierkante meter en 4 ruime slaapkamers. Bovendien beschikt de woning over een energielabel A, volledig dubbele beglazing, 17 zonnepanelen, isolatie, vloerverwarming en airconditioning.

## Begane grond

Zodra we bij de woning aankomen kunnen we de auto kwijt op eigen terrein. Het perceel is voorzien van een ruime vrijstaande garage met berging en een aangebouwde carport. Zodra we de woning binnenlopen komen we in de ruime hal, welke onder andere is voorzien van een toilet. De uitgebouwde woonkamer is ruim opgezet en voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming, een elektrische haard, een ruim zit- en eetgedeelte en riante keuken. Middels de grote raampartijen komt er veel daglicht binnen en de openslaande deuren verbinden de woonkamer met de zonnige tuin. De keuken is voorzien van allerlei inbouwapparatuur, zoals een vaatwasser, koelkast, vriezer, inductiekookplaat en een combi-oven.

## De eerste verdieping

De woning beschikt over 4 goed bemeten slaapkamers, waarvan er 3 op de eerste verdieping zijn gelegen. De hoofdslaapkamer is met 11 vierkante meter lekker ruim en slaapkamer nummer 2 doet met 10 vierkante meter niet voor de hoofdslaapkamer onder. De derde slaapkamer op deze verdieping is circa 5,5 vierkante meter groot. Ideaal als logeerkamer, studie/werkkamer of kastenkamer. De moderne badkamer (2021) is keurig afgewerkt en uitgerust met een inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele kom en een toilet.

## Tweede verdieping

De zolder is te bereiken via een vaste trap en is voorzien van extra opbergruimte en een dakraam. Deze ruimte is circa 18 vierkante meter groot en is daarmee ideaal voor één of meerdere slaapkamers. Op de zolder bevindt zich ook een recente cv-ketel: een Vaillant EcoTec uit 2024, net als de mechanische ventilatie uit 2022, beide in eigendom.

### Het buitenleven

De woning is gebouwd op een perceel van liefst 247 m<sup>2</sup> en beschikt over een heerlijke voor, zij- en achtertuin. De zonnige achtertuin is voorzien van een heerlijke veranda en is de ideale plek om na een lange dag heerlijk te ontspannen of in de zomer te genieten van een gezellige barbecue. Met de ligging op het westen geniet je van de middag- en avondzon. Uniek is de vrijstaande stenen garage met aangrenzende berging en carport! Ideaal voor het stallen van auto's, motoren of als extra opbergruimte. Met 17 zonnepanelen op de daken is het tevens een ideale plek om jouw elektrische auto op te laden.

### Energie label A

De woning is voorzien van onder andere volledig dubbele beglazing, airconditioning, vloerverwarming, een recente cv-ketel en 17 zonnepanelen, wat resulteert in een energielabel A.

### Samenvatting

- Goed onderhouden hoekwoning
- Inclusief vrijstaande stenen garage en carport
- Bouwjaar 1989
- 109 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- 247 m<sup>2</sup> perceel
- 4 slaapkamers
- Ruime woonkamer en keuken
- Moderne badkamer van 2021
- Energie label A
- Voorzien van 17 zonnepanelen
- Voorzien van airconditioning
- Op loopafstand van de (basis)scholen
- Op loopafstand van de sportverenigingen
- Op korte afstand van het ziekenhuis
- Op korte afstand van Tiel centrum

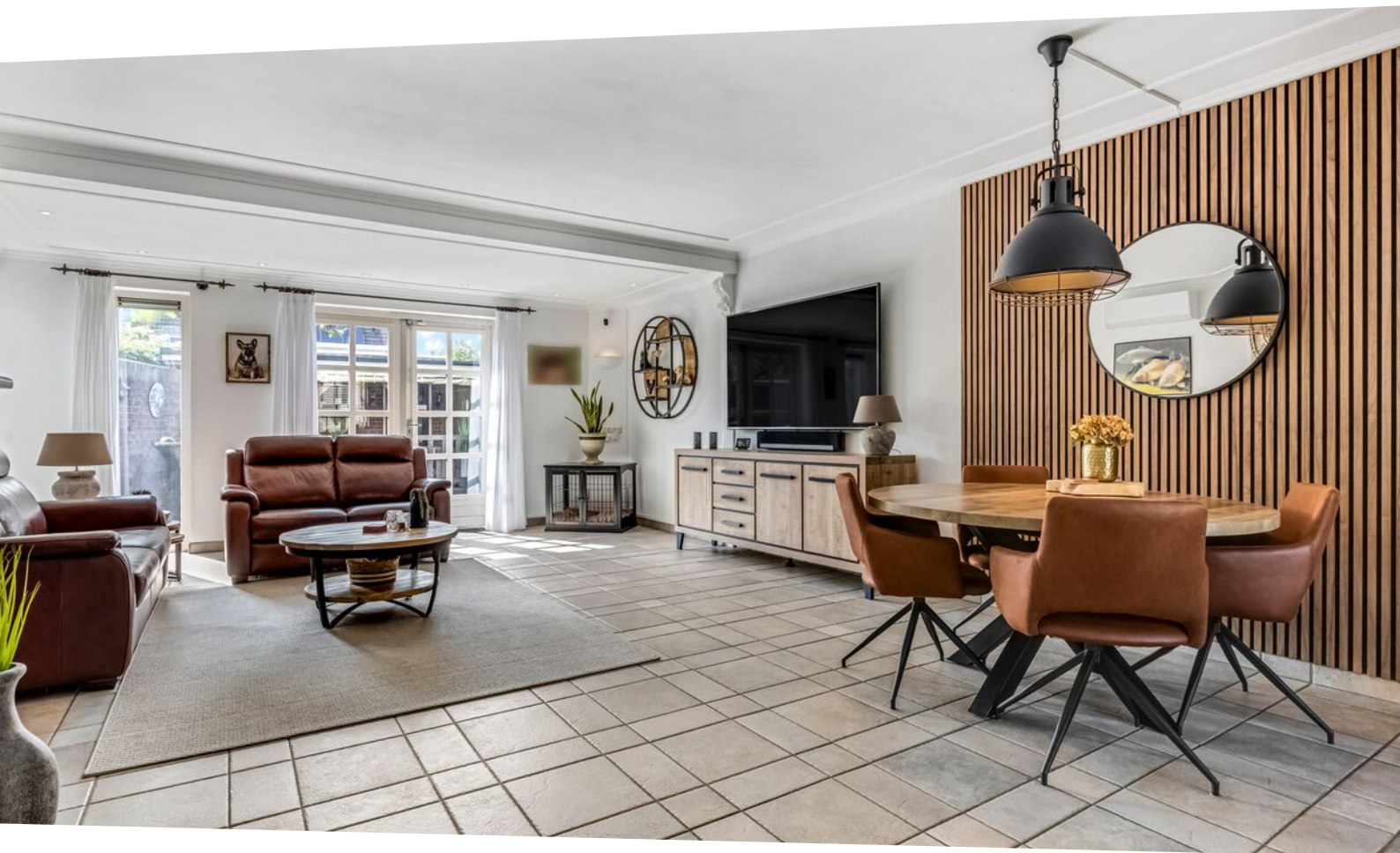
Alle VBO koopovereenkomsten van woningen ouder dan 20 jaar worden standaard voorzien van een ouderdomsclausule.

De informatie betreffende deze woning is door ons en onze partners zorgvuldig samengesteld. De door ons opgegeven informatie is slechts informatief van aard en aan deze ingevoerde teksten en gegevens zijn geen rechten te ontleen.





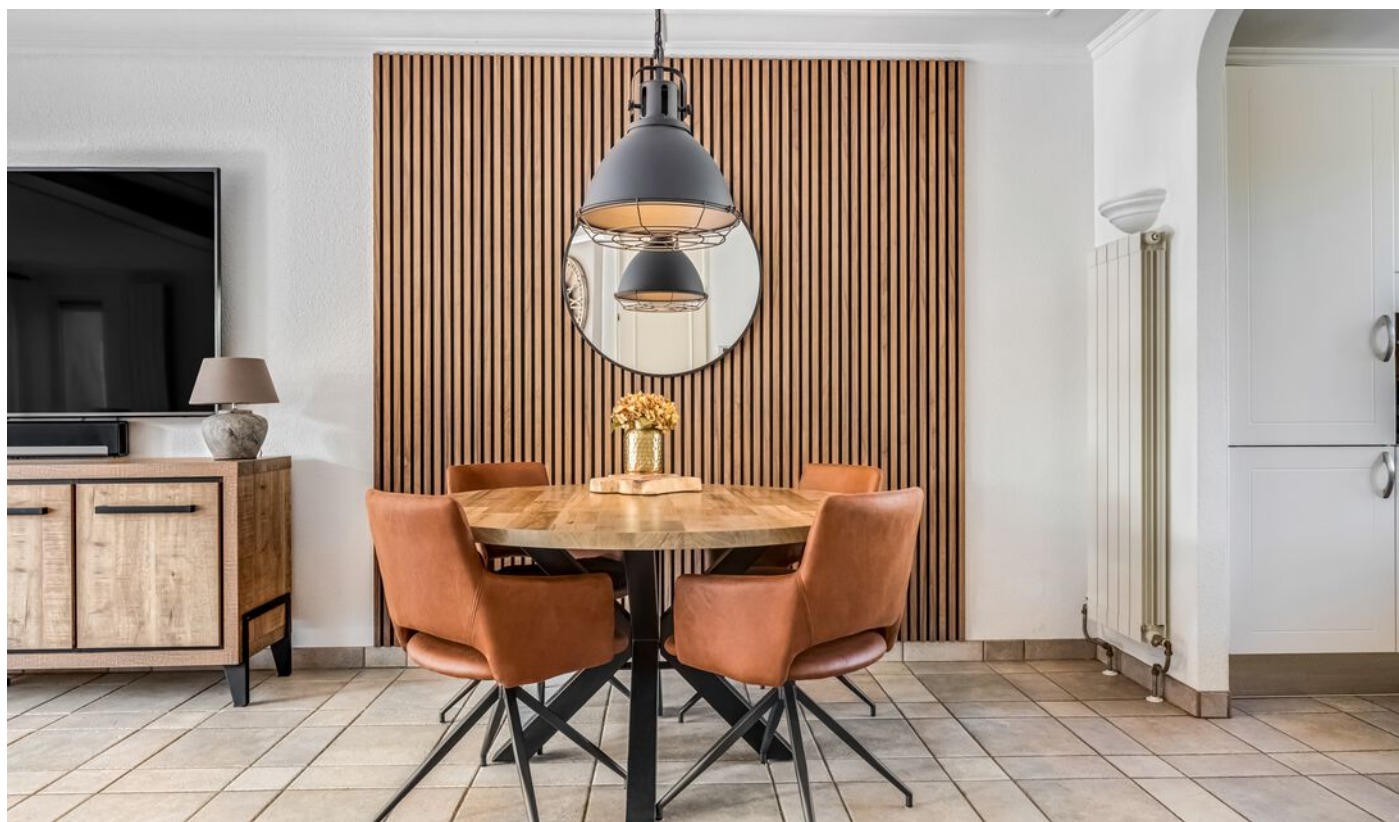




























































# Plattegrond



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

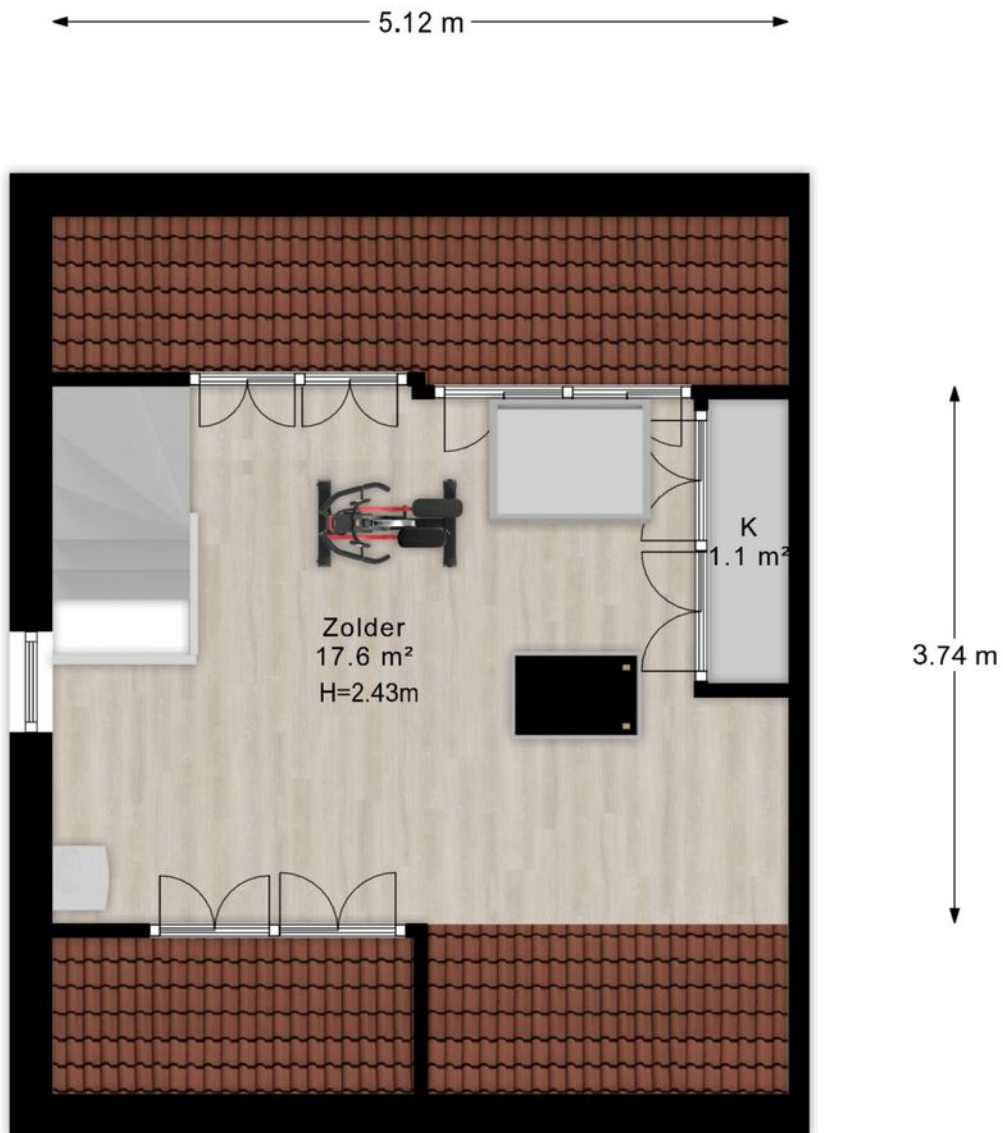


# Plattegrond



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

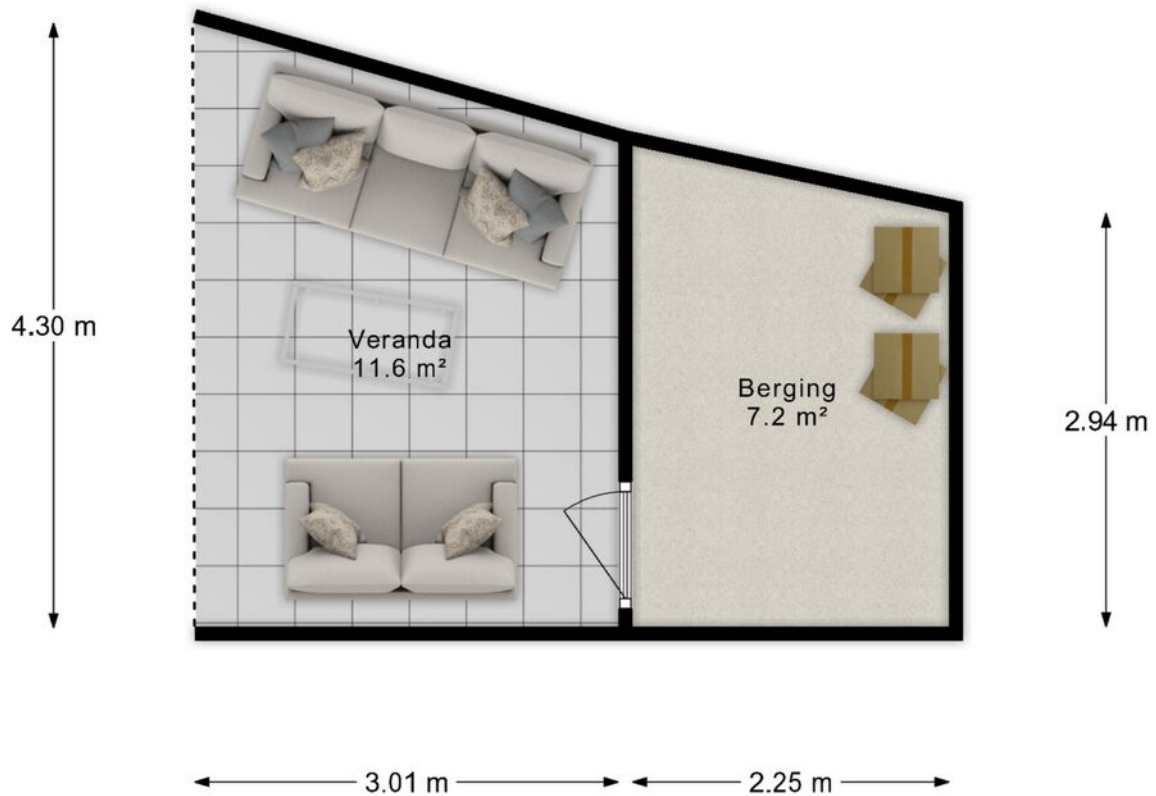
# Plattegrond



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

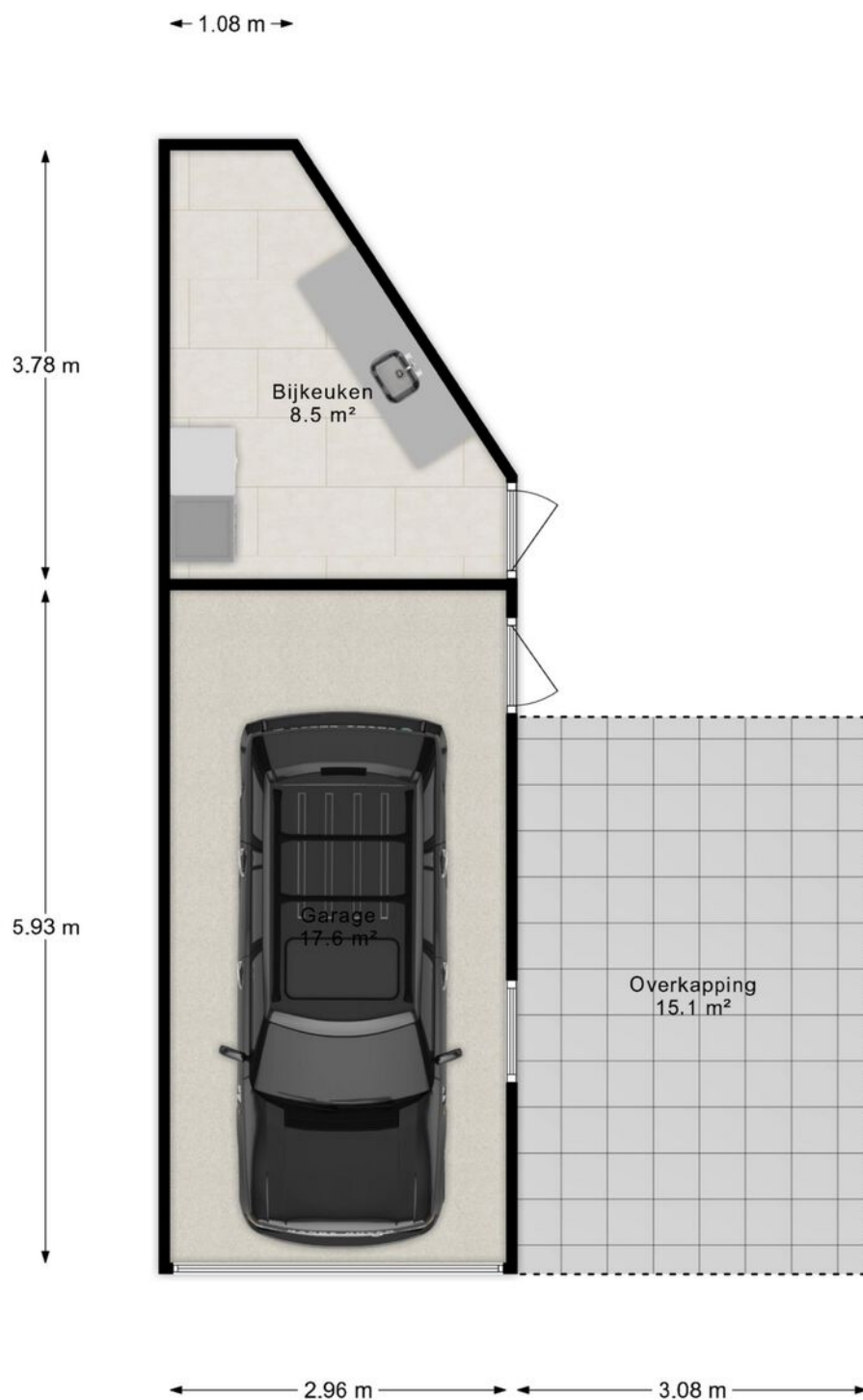


# Plattegrond



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

# Plattegrond



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



# Plattegrond

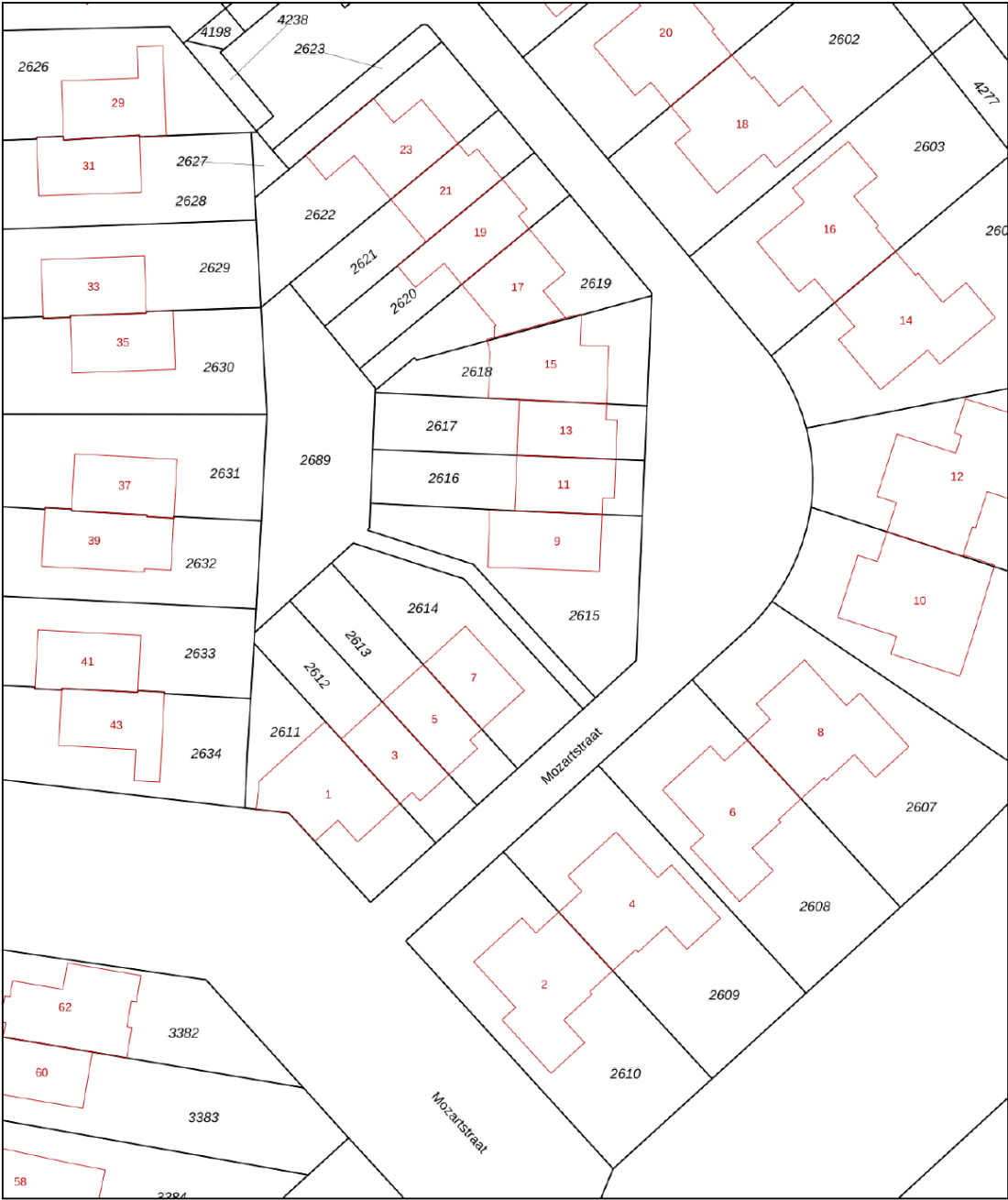


- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3397576\_2



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juni 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Tiel

H

2615

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

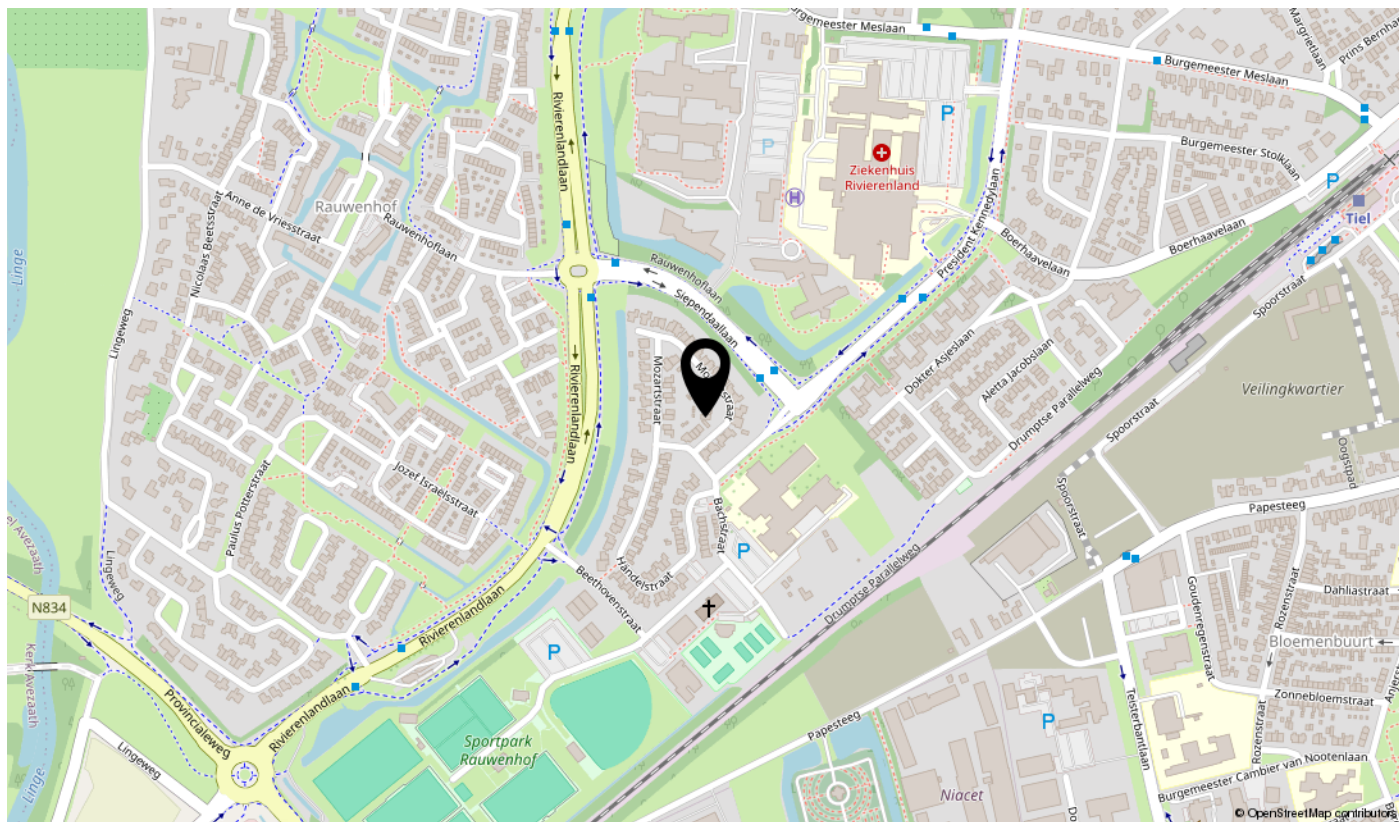
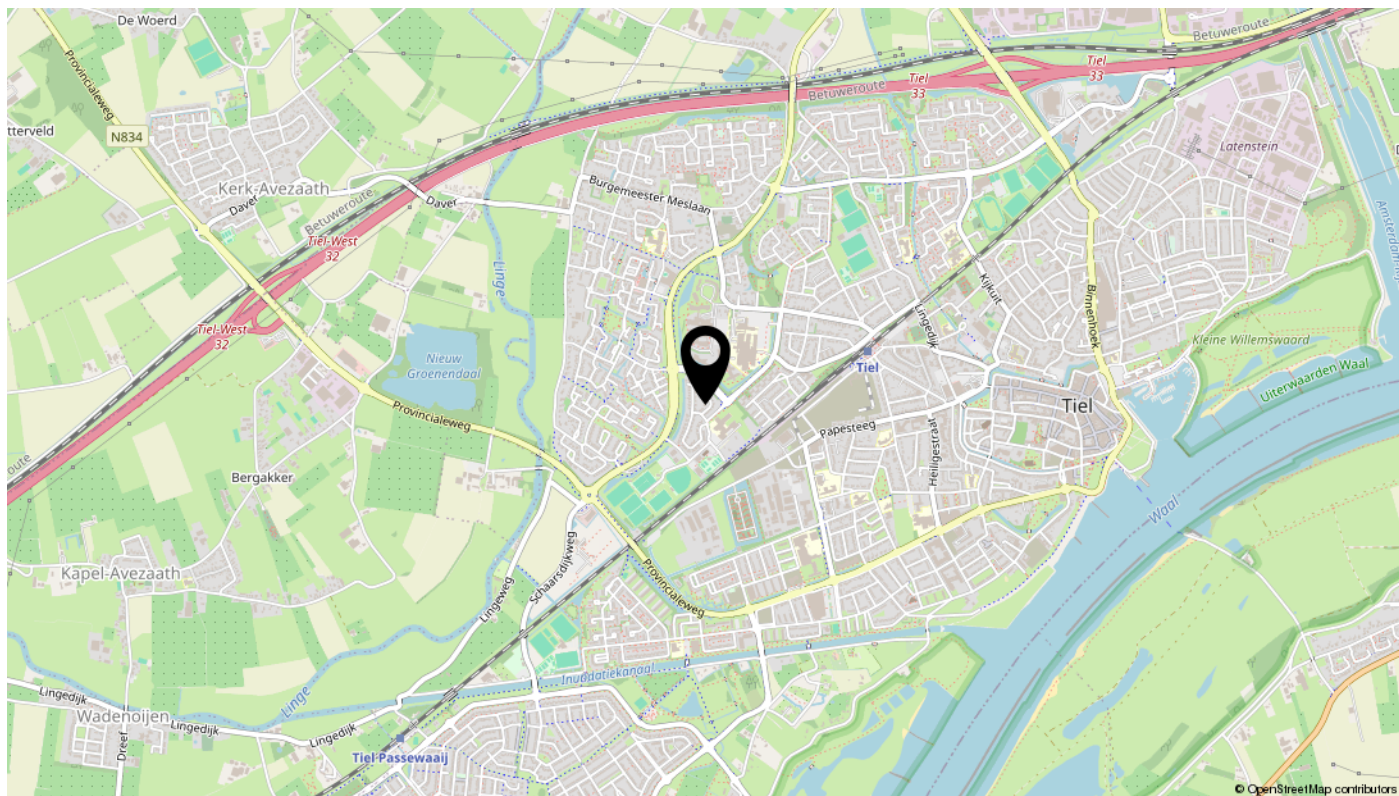
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster





# Locatie



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting (beplanting in pot + de adelaar gaan mee)	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder (in carport en garage)	X			
Vlaggenmasthouder	X			
Zonnepanelen (17 stuks)	X			
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie (alle camera's gaan mee, behalve in de tuin)	X			
Voordeurbel (video deurbel wordt vervangen voor een normale deurbel)	X			
Rookmelders + koolmonoxide melder	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens	X			
Rolluiken/zonwering buiten	X			
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails	X			
Gordijnen (de overgordijnen op slaapkamers 1 + 3 gaan mee)	X			
Rolgordijnen	X			
Vitrages	X			
Jaloezieën/lamellen	X			
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Huidige vloerbedekkingen	X			
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler (keuken)	X			
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
Airconditioning (2 stuks)	X			
Waterontharder	X			



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Open haard, houtkachel</b>				
Elektrische haard	X			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
Keukenmeubel	X			
Inductiekookplaat	X			
Combi-oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast	X			
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		
Pantry in berging	X			
Koelkast + vriezer in berging		X		
<b>Verlichting, te weten</b>				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting	X			
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>				
Losse kast(en)		X		
Boeken/legplanken	X			
Werkbank in schuur/garage	X			
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Vaste badkamer- en toiletaccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
Alle spullen om de elektrische auto mee op te kunnen laden		X		

# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**109m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKE  
**247m<sup>2</sup>**

INHOUD  
**395m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**4**

BOUWJAAR  
**1989**

ENERGIELABEL  
**A**



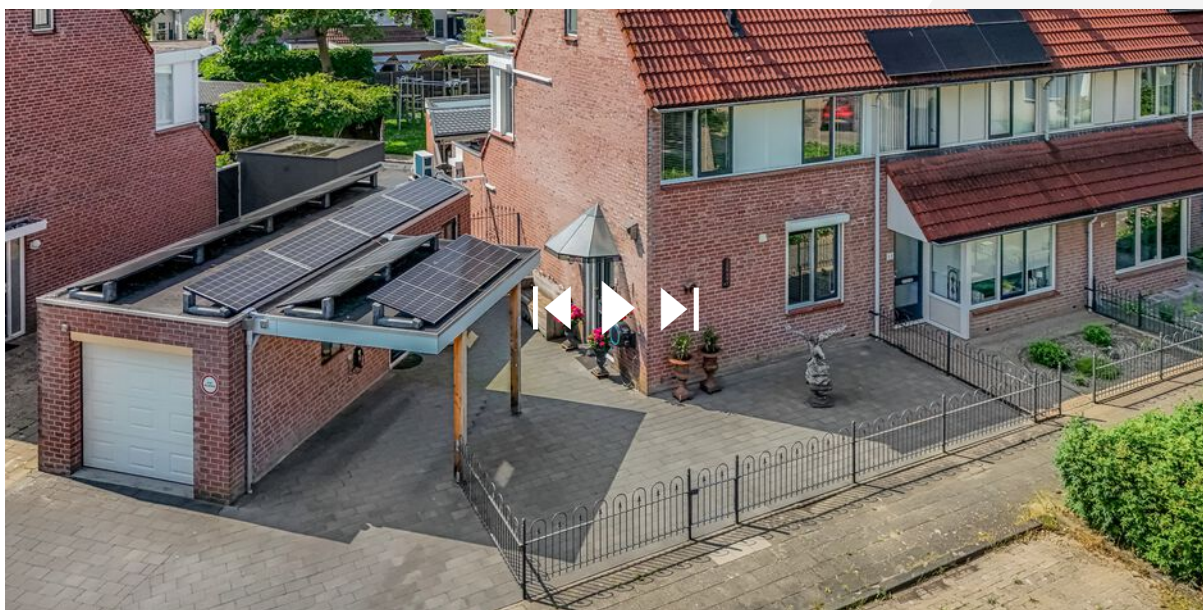


Bekijk deze woning online!

[www.mozartstraat9.nl](http://www.mozartstraat9.nl)



Mozartstraat 9, Tiel



**Scan deze code**  
en bekijk de woning  
op je mobiel!





# Interesse

in deze leuke hoekwoning met garage?

