



Adres: Weerstraat 47, 4001 LC Tiel

Vraagprijs € 599.000,00 kosten koper



funda in business

Dolron Rivierenland Makelaars
Prinses Beatrixlaan 21
4001 AG, TIEL
Tel: 0344-62 22 20
E-mail: info@dolronrivierenland.nl

Omschrijving

Representatieve ruimte voor dienstverlening, detailhandel of horeca in het centrum van Tiel.

Aan de rand van de historische binnenstad van Tiel, op steenworp afstand van de Waalkade en het levendige winkelhart, bevindt zich dit indrukwekkende Rijksmonument het begin van de 16de eeuw. Een uitzonderlijke kans om te wonen én te werken in een pand met rijke historie, karakter en tal van originele elementen. Dit object biedt zowel ruimte voor detailhandel of dienstverlening op de begane grond als comfortabel wonen op de bovengelegen verdiepingen.

Met een winkel- of horecaruimte van ca. 50 m² op de begane grond, is dit object ideaal voor ondernemers die op zoek zijn naar een unieke locatie met karakter. De ligging in het centrum zorgt voor goede zichtbaarheid en aanloop, terwijl de hogere verdiepingen rust en privacy bieden om te wonen.

Op de begane grond heeft de ruimte eerder succesvol dienst gedaan als nagel- en beautysalon en als kapper. Kleinschalige detail handel of horeca (tot categorie 3) is ook zeker een optie. De winkelruimte is kadastraal gescheiden van de rest van de woning. De oude marmeren vloer geeft de ruimte een prachtige sfeer. Achterin de winkelruimte is een kleine keuken en een toilet geplaatst.

De woning zelf bestaat uit vijf verdiepingen die splitlevel gebouwd zijn en verbonden zijn door een centraal monumentaal trappenhuis.

INDELING WONING

De huidige eigenaren die sinds 2009 met ontzettend veel plezier en liefde in deze prachtige woning hebben gewoond nemen ons graag mee voor een tekstuele rondleiding door hun woning om de indeling nader toe te lichten:

Op de eerste verdieping is de woonkamer gelegen. Deze heeft een schouw met kachel. Het kachelvermogen is onderschat dus stook met mate of zet de deur van de woonkamer open om het trappenhuis te verwarmen. De oude ingebouwde kasten worden nu gebruikt voor de platenspeler, de platen en de boeken, maar verzamelt u iets anders dan is dit de plek om het uit te stallen.

Om de hoek van deze woonkamer vindt u het tweede toilet.

Via het centrale trappenhuis is het vier treden naar de keuken. Het is goed toeven in de keuken, maar indien uw kookkunst resulteert in een waar slagveld van afwas is het eenvoudig om uzelf (met de visite) naar de woonkamer te verplaatsen en aldaar verder de avond voort te zetten.

De keuken is op maat ontworpen en gemaakt van solide houtsoorten zoals Nederlands lepen en berkenmultiplex met een gespoten verflaag. Dus geen plastic laagjes, meer lijm dan hout of geperst hout dat niet zo goed tegen water kan. De keuken is afgewerkt met een keramieken blad ter waarde van een kleine auto. Vervolgens is het dan ook nutteloos om te besparen op de inbouwapparatuur en daarom is er veel Miele inbouwapparatuur aanwezig.

Als we doorgaan naar de volgende woonlaag is daar een ruime werkkamer. Deze heeft een tijdje dienst gedaan als slaapkamer, maar doet nu dus dienst als werkkamer en af en toe als logeerkamer. In deze kamer zijn twee inbouwkasten die gebruikt worden als opbergkast en reserve kledingkast.

De volgende paar treden leiden naar een slaapkamer met inbouw linnenkast. Tussen de slaapkamer en het derde - en laatste toilet- zit een korte trap.

Op deze verdieping is ook de badkamer en de inloopkast gelegen. De badkamer is zo ruim opgezet dat je elkaar niet in de weg loopt en niet op elkaar hoeft te wachten bij gebruik van de wasbak. Vanuit de badkamer loopt u de kleedruimte in met een kledingkast die eigenlijk groot genoeg zou moeten zijn. Maar is een kledingkast ooit groot genoeg. En nee, er mist geen vraagteken, het is een retorische vraag. Het antwoord is vanzelfsprekend. De wasmachine en droger zijn uit het zicht om de hoek geplaatst. Gewoon, omdat ver lopen naar de kledingkast met gestreken goed niet de bedoeling kan zijn.

De laatste twee verdiepingen noemen we de zolder. De zolder heeft ruimte voor modernisering, zoals dat eufemistisch wel eens beschreven staat in Funda teksten. Omdat wij van dit soort beschrijvingen geen eufemistisch gevoel krijgen, maar ontzettend veel leuk benoemen wij het zoals het is.

De zolder met zijn oude balken is een belangrijke reden dat ons oude-huis-liefhebbers hart harder gaat kloppen. De zolder heeft recentelijk een nieuw dak met dakramen gekregen, zodat de zolder nu behaaglijk aanvoelt. De zolder is van buitenaf geïsoleerd, zodat de slieten en balken allemaal in beeld zijn gebleven. U zult verwarming en elektra (1 eigen groep gereserveerd) nog moeten plaatsen en tevens is een extra stuc laag geen overbodige luxe. Een renovatie van de zolder met plaatsing van een vaste trap was voor de ons wel de kers op de taart geweest, het neusje van de zalm, het puntje op de i. De strijd over wiens kamer het zou worden was in volle gang. Een werkkamer met uitzicht over de St. Maartenskerk of een hobbykamer met modeltreintjes. Deze strijd kunnen wij nu dan gelukkig staken".

Nadere informatie:

Het pand is gebouwd in de kenmerkende Nederrijnse laatgotische stijl, met een authentieke trapgevel, balkenplafonds en een verrassende, trapsgewijze indeling over maar liefst zes niveaus, ademt dit pand geschiedenis en elegantie. Het totale volume bedraagt circa 756 m³, waarbij recent is geïnvesteerd in een zorgvuldige renovatie van het interieur en de bouwkundige staat van het pand naar hedendaagse maatstaven. De werkzaamheden zijn met respect voor de bouwperiode van het pand uitgevoerd, waardoor de historische sfeer volledig behouden is gebleven. Indien gewenst is in detail beschikbaar wat er door de jaren heen allemaal uitgevoerd en verbeterd is in deze prachtige woning.

BIJZONDERHEDEN:

- * Gelegen in het stadscentrum, nabij winkels, horeca, Waalkade en uitvalswegen;
- * Uniek Rijksmonument in het hart van Tiel - wonen en ondernemen in historische grandeur;
- * De woning dateert uit het begin van de 16de eeuw en verkeert in uitstekende staat van onderhoud;
- * Recent gerenoveerd met respect voor historische waarde;
- * Originele elementen zoals trapgevel, balkenplafonds en verrassende indeling behouden;
- * Naar maatstaven van hedendaags wooncomfort gebracht;
- * De kozijnen zijn grotendeels vervangen en voorzien van isolerend monumentenglas;
- * In 2022 is het gehele dak gerenoveerd en geïsoleerd;
- * Verwarming en warm water middel Cv-installatie (Intergas, 2021 in eigendom);
- * Vernieuwde meterkast met 16 groepen;
- * Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor commerciële invulling op de begane grond; de ruimte toevoegen aan de woning is uiteraard ook mogelijk.
- * Fiscale voordelen aanwezig bij het in eigendom hebben van een Rijksmonument;
- * Koopsom vanaf € 599.000,- k.k.
- * Inhoud: 756 m³;
- * Woonoppervlak 177 m²; Ca. 50 m² winkel-/horecaruimte op de begane grond;
- * Aanvaarding in overleg.

LIGGING:

De woning is gelegen in het centrum met alle voor-en nadelen die daar bij horen. De huidige bewoners gaan vooral de levendige binnenstad missen met de terrasjes, restaurantjes, het theater om de hoek en het station op vijf minuten fietsafstand. Tiel wordt steeds groener en mooier met leukere horeca. De woning is gelegen in een autoluwe straat. U heeft een vergunning nodig om met de auto voor de deur te komen tijdens de winkeltijden. Buiten winkeltijden is de woning bereikbaar met de auto. Voor de deur heeft u dus minimaal autoverkeer wat ervoor zorgt lawaai van auto's verleden tijd is en dat de lucht een stuk schoner is dan het was.

De stad Tiel is centraal gelegen in Nederland, direct aan de A15 en beschikt over twee treinstations. Het levendige centrum biedt een gevarieerd winkelaanbod en terugkerende evenementen zoals het bekende Fruitcorso en Appelpop. De historische binnenstad nodigt uit tot een wandeling langs monumentale panden en je kunt heerlijk uitwaaien langs de uiterwaarden van de rivier de Waal.





KORTOM:

Een karakteristiek pand met een verhaal, perfect voor wie op zoek is naar een combinatie van wonen en ondernemen in een uniek historisch decor. Centraal gelegen, perfect onderhouden en klaar voor een nieuwe liefhebber!





Kenmerken

Hoofdfunctie

Hoofdfunctie: Winkelruimte

Oppervlakte: 177 m²

In units vanaf: 177 m²

Verkoop vloeroppervlakte: 50 m²

Frontbreedte: 465 cm

Verdiepingen: 1

Welstandsklasse: B1

Publieksgerichte dienstverlening: Ja

Detailhandel: Ja

Horeca toegestaan: Ja

Energie label

C met einddatum 8 juni 2036

Parkeren

Voorziening

Bank: op 500 m tot 1000 m

Ontspanning: op minder dan 500 m

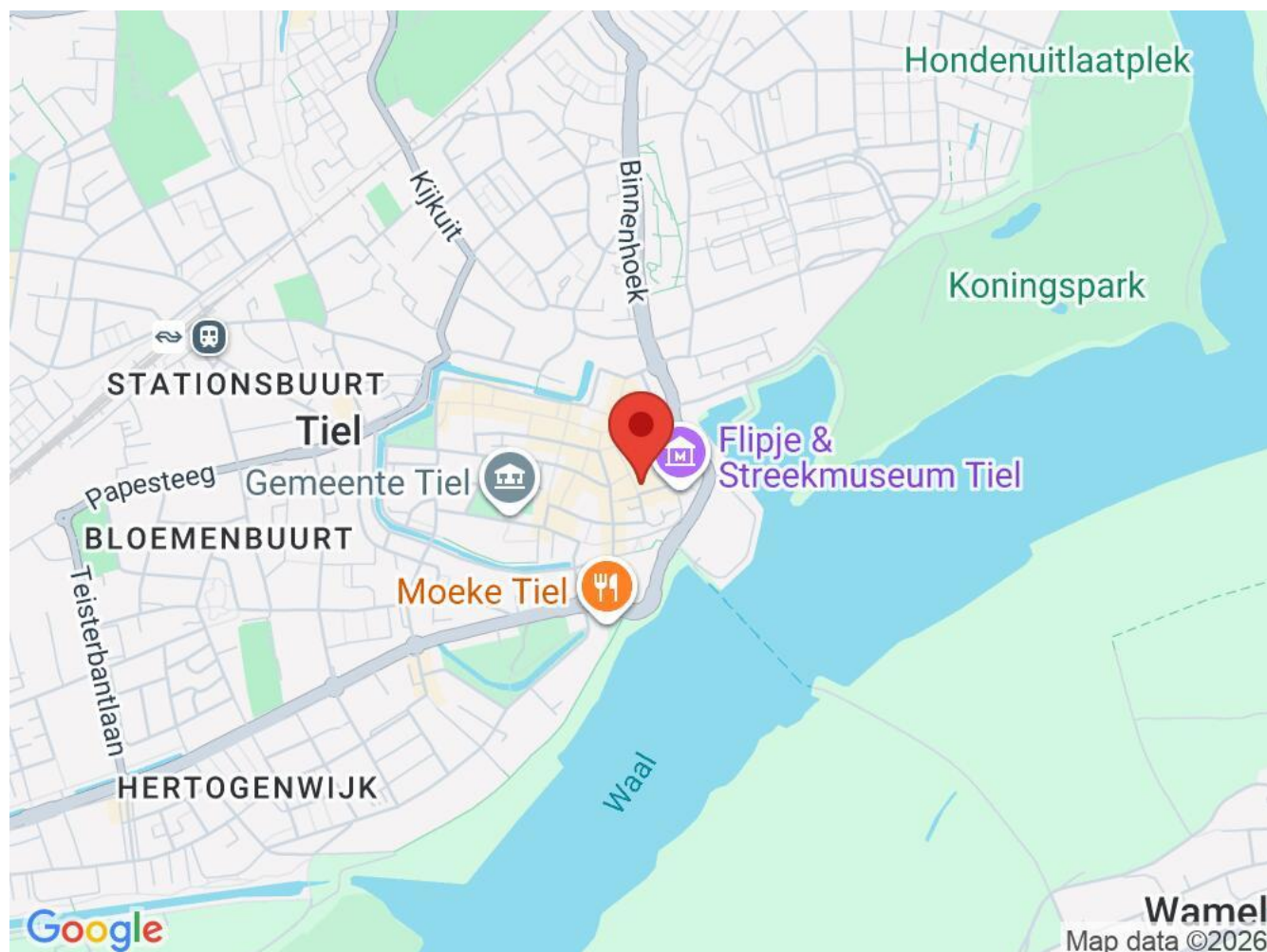
Restaurant: op minder dan 500 m

Winkel: op minder dan 500 m





Locatiekaart



Bereikbaarheid

Snelweg afrit: op 500 m tot 1000 m
NS station: op 1500 m tot 2000 m
Bushalte: op minder dan 500 m
Tramhalte: op 5000 m of meer
Tramknooppunt: op 5000 m of meer
Metrohalte: op 5000 m of meer
Metroknooppunt: op 5000 m of meer



Dolron Rivierenland Makelaars
Prinses Beatrixlaan 21
4001 AG, TIEL
Tel: 0344-62 22 20
E-mail: info@dolronrivierenland.nl

A photograph of a row of historic brick buildings in Amsterdam. The buildings feature arched windows and doors, with a small shop named 'COFFEE STANDSTADT' visible. The street is paved with cobblestones, and there are potted plants in front of the buildings.



Winkelruimte Weerstraat 47, Tiel



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Van deze plattegronden en materialisering kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is een schematische weergave van de werkelijkheid.





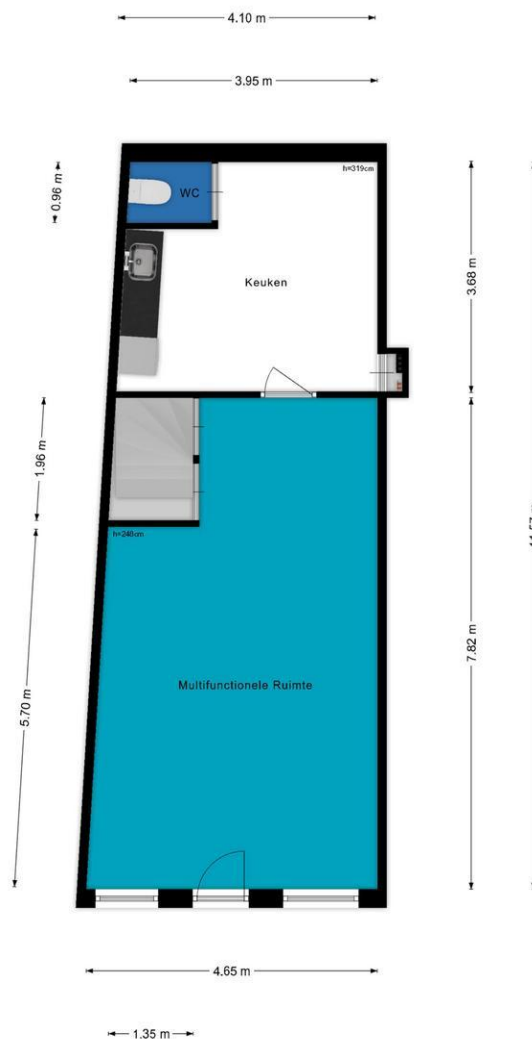
Woonruimte Weerstraat 47, Tiel

Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvering kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is een schematische weergave van de werkelijkheid.





Plattegrond

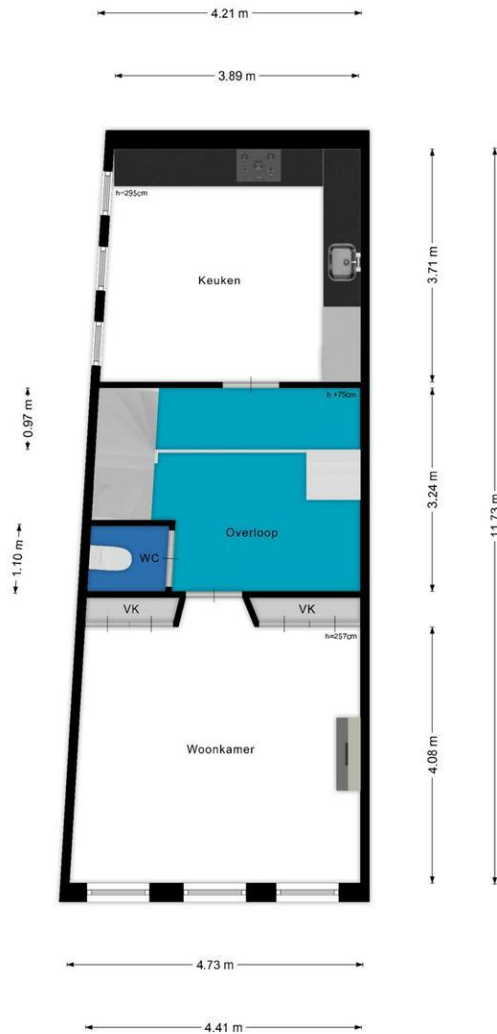


Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

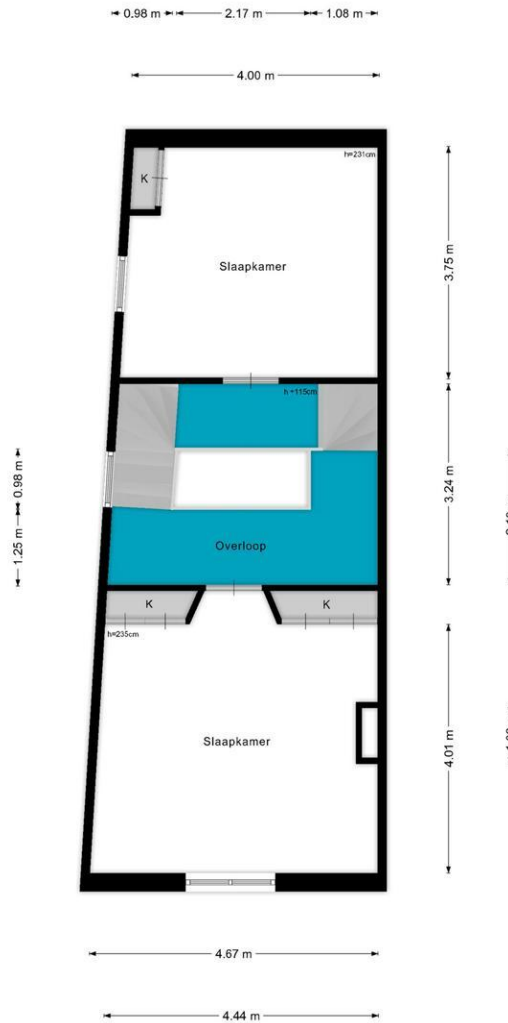


funda in business

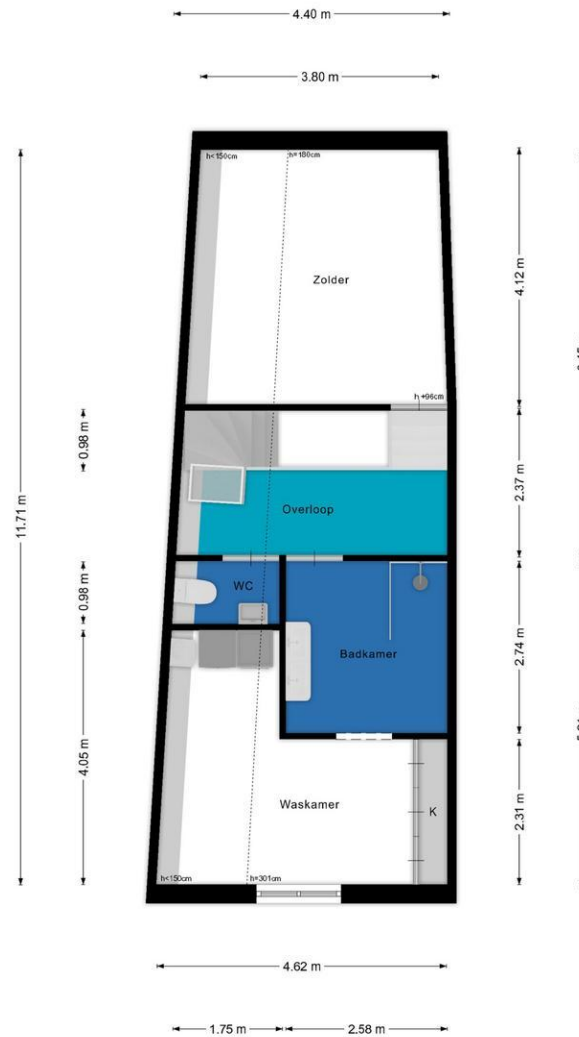
Dolron Rivierenland Makelaars
Prinses Beatrixlaan 21
4001 AG, TIEL
Tel: 0344-62 22 20
E-mail: info@dolronrivierenland.nl



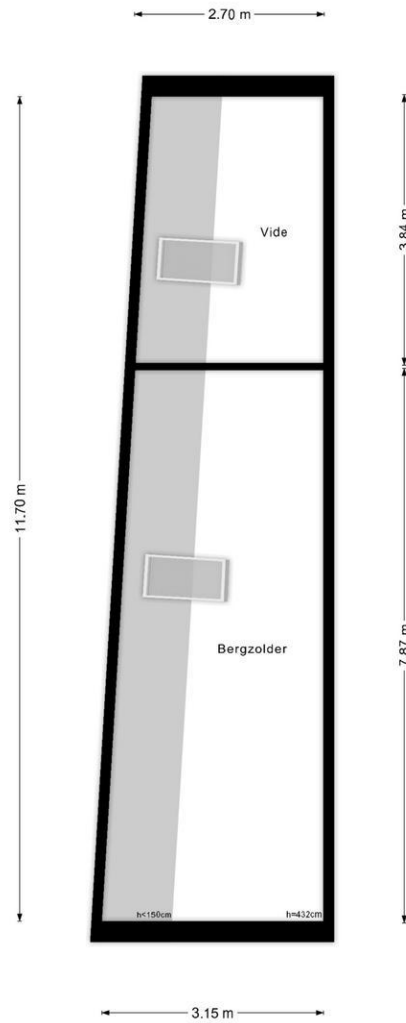
Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

