



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Stadsvilla in
neorenaissancestijl

Tiel
Burgemeester Meslaan 1

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



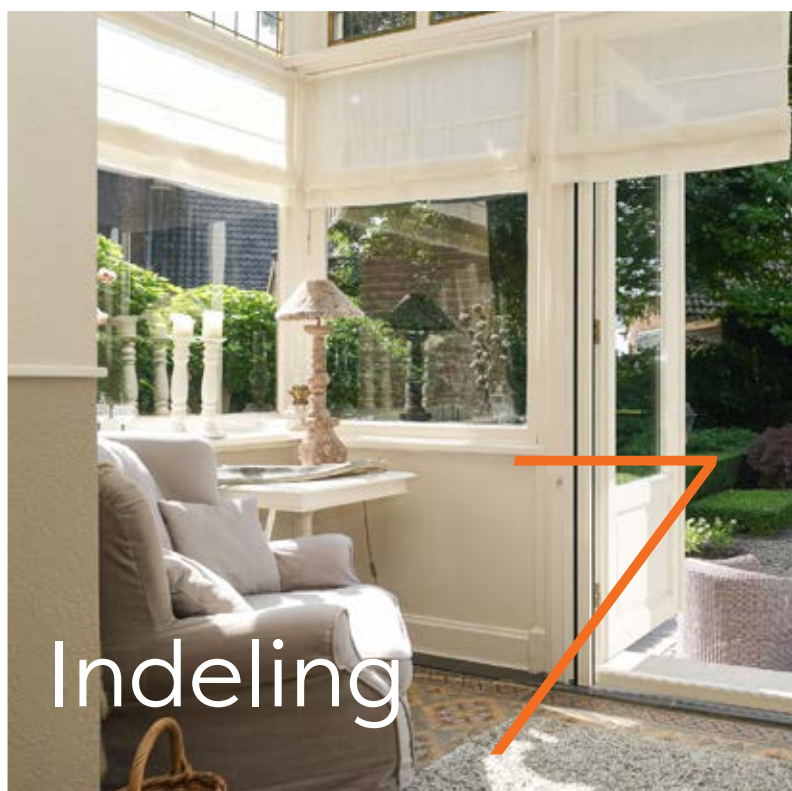
4

Tiel



Kenmerken

5



Indeling

7



Bouwkundige gegevens

38



39

Plattegronden





Tiel Burgemeester Meslaan 1

Vraagprijs € 1.695.000,- k.k.

'Het Kasteeltje' van Tiel

Romantisch prijken de trapgevels van deze stadsvilla in neorenaissancestijl in de lucht. De rijk gedecoreerde gevels, het prachtige balkon en de royale tuin aan alle vier de zijden van het pand vormen een sprookjesachtig decor. Zonneklaar dat dit rijksmonument uit 1898 in de volksmond 'Het Kasteeltje' wordt genoemd. Sterker nog, het staat ook bekend als het mooiste pand van Tiel. Bovendien ligt de woning aan de prominente Burgemeester Meslaan. Bijzonder is dat het interieur van deze stadsvilla nog grotendeels intact is. De entree, met bordestrap en originele, dubbele voordeur zet gelijk de toon. De sierplafonds en de baluster van de trap in de hal zijn een lust voor het oog. In de kamer-en-suite ademt de sfeer van weleer door de karakteristieke elementen. Met de schuifdeuren tussen de woon- en eetkamer creëert u een intieme ambiance. In de serre, die door schuifdeuren en luiken is verbonden met de kamer-en-suite, schrijdt het licht binnen door de ludieke raampartijen. De openslaande deuren zorgen voor een idyllisch zicht op de tuin. U geniet hier van een vorstelijk zicht op de vijver in de tuin waar de bomen weerspiegelen in het water. Werkelijk waar alle vertrekken in deze woning zijn prachtig, net als de rianten tuin rondom. De diversiteit aan begroeiing, borders, terrassen en gazons omlijst 'Het Kasteeltje'. Hier maakt u een heerlijk ommetje in uw eigen tuin of u ontspant in de zomeravond nog even met een familiespel in het gras.

*In de serre schrijdt
het licht naar binnen*

Dicht bij het centrum

Wonen in het mooiste pand van Tiel, dicht bij het treinstation en het stadscentrum. Met de kantoorruimte beschikt u ook over een werkplek aan huis. Dit kantoor had vroeger een eigen entree, die in ere is te herstellen. De royale oprit biedt meerdere parkeerplekken. Daarnaast is er met drie verdiepingen volop leefruimte. Met de open, multifunctionele ruimte met hoge nok op zolder, kunt u alle kanten op. Ook de garage en het bijgebouw, bestaande uit drie schuurtjes, bieden mogelijkheden tot het ontplooiën van uw wensen.

Levendig en centraal

Tiel is een levendige stad aan de Waal en bekend van de fruitteelt. Tiel ligt centraal op enkele kilometers van de A15. Den Bosch, Utrecht en studentenstad Nijmegen bevinden zich op zo'n drie kwartier rijden.





Tiel, hoofdstad van de Betuwe

Euwenoude stad Tiel

Zo'n vijfduizend jaar geleden vestigden de eerste Betuwnaren - waarschijnlijk vissers en jagers - zich op de hoge oeverwallen van de rivieren. Er waren toen slechts enkele nederzettingen. Pas sinds de Romeinse tijd raakt het rivierengebied wat dichter bevolkt. Tiel is een van de oudste steden van Nederland. De teloorgang van het bekende Dorestad rond het jaar 850, zorgde voor een verschuiving van de handel richting wat nu Tiel is. In de tiende en elfde eeuw was Tiel internationaal bekend als handelsnederzetting. In de zestiende en zeventiende eeuw breidde de ommuurde stad zich verder uit met een voorstad en nieuwe vestingwerken. In het oude stadscentrum herinneren vele monumenten aan het rijke verleden.

Moderne stad

Tegenwoordig is Tiel een levendige provinciestad met ruim 40.000 inwoners. De stad heeft een duidelijke regionale functie en beschikt over tal van voorzieningen op het terrein van winkelen, horeca, cultuur en onderwijs. De binnenstad ligt kort bij rivier de Waal. Het veer Tiel-Wamel brengt u snel naar de overkant. Tiel wordt nog steeds nauw geassocieerd met Flipje, als gevolg van een stripfiguur die in 1935 werd bedacht door Philip van Alfen in opdracht van fabrikant De Betuwe. Flipje is nu nog steeds te zien in Tiel, onder andere in het Flipje & Steekmuseum.

*Flipje en Tiel blijven
altijd met elkaar
verbonden*

Fruittuin van Nederland

Boomgaarden en fruitkwekerijen zijn kenmerkend voor Tiel en omgeving. Appelpop, het jaarlijkse muziekfestival in september, dankt er zijn naam aan. Het Tielse fruitcorso, in het derde weekend van september is bekroond tot Cultureel Erfgoed. Het prachtige Betuwe gebied biedt volop mooie routes om te fietsen, wandelen en te varen.

Landelijk en centraal

Tiel ligt centraal op slechts enkele kilometers afstand van de A15, de oost-westverbinding waarmee grote steden als 's-Hertogenbosch, Utrecht en studentenstad Nijmegen snel zijn te bereiken. Tiel beschikt over een NS-station.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Stadsvilla
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1898
Ligging	Aan de statige Burgemeester Meslaan, dicht bij het treinstation en centrum.
Bereikbaarheid	Met de A15 in de buurt bevinden Den Bosch, Utrecht en studentenstad Nijmegen zich op zo'n drie kwartier rijden.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	368 m ²
- overige inpandige ruimte	32 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	13 m ²
- externe bergruimte	34 m ²
Inhoud	1.645 m ³
Perceeloppervlakte	1.790 m ²
Aantal kamers	7 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	3

Bijzonderheden:	Rijksmonument (nr. 520662)
-----------------	----------------------------

Unique buying reasons (UBR)	• Vrijstaande stadsvilla in neorenaissancestijl; • In de volksmond 'Het Kasteeltje' genoemd; • Prachtige kamers, sierplafonds en veel authentieke details; • Aan een prominente laan, met een riante tuin rondom; • Dicht bij het treinstation en stadscentrum.
-----------------------------	---

Globale gegevens

Begane grond	Overdekte entree, hal, kantoor, achterentree, toilet, woonkeuken, kamer-en-suite, serre.
Souterrain	Kelder.
Eerste verdieping	Overloop, toilet, drie slaapkamers, twee badkamers, kleedkamer.
Tweede verdieping	Zolder, meidenkamer, berging.
Tuin	Tuin rondom met oprit, parkeerplaatsen, gazon, borders, vijver, bijgebouwen.



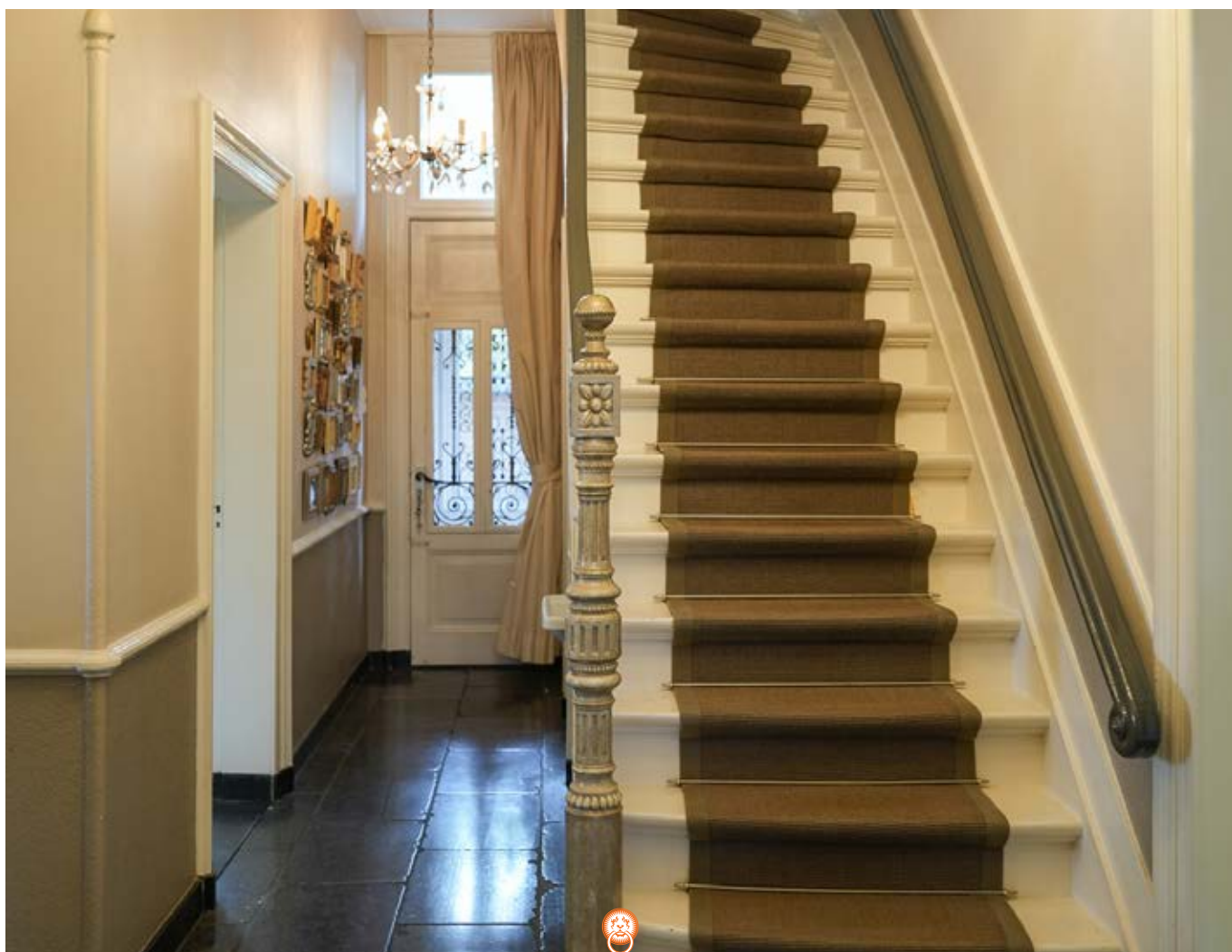


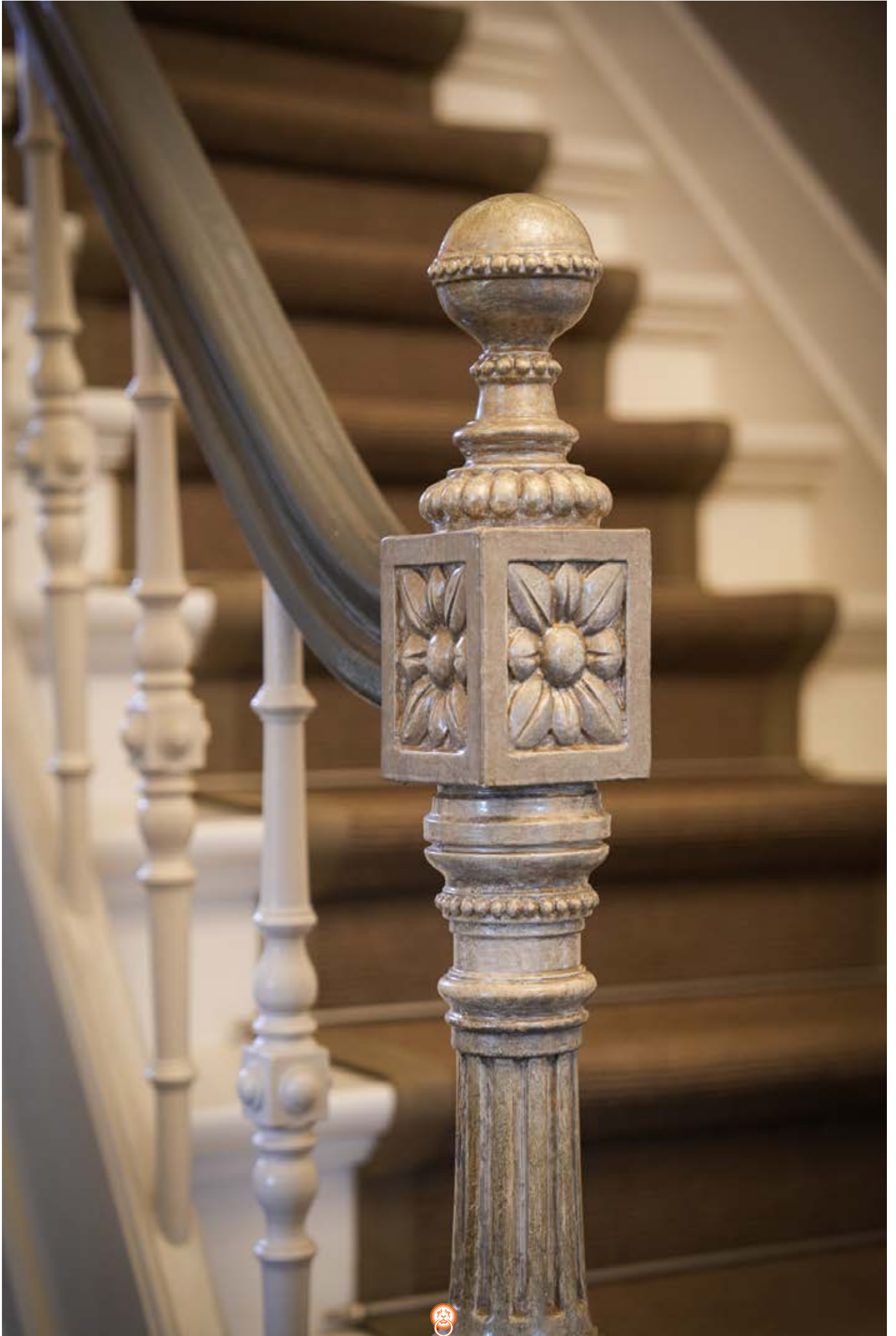
Indeling

Begane grond

Hal

De fraaie bordestrap leidt naar de overdekte entree. De originele, dubbele voordeur geeft toegang tot een hal met allure. De hardstenen vloer contrasteert prachtig met alle authentieke elementen zoals het fonteintje en de baluster van de trap. In de hal bevinden zich een toilet en de toegang tot de kelder. Ook de achterentree, waarschijnlijk de voormalige dienstentree, komt uit in de hal.







Kantoor

Lichte ruimte met de mogelijkheid tot een zelfstandige entree. De overdekte achterentree laat zien dat het kantoor voorheen een eigen entree had, die in ere hersteld kan worden.



Kamer-en-suite

De sfeer van weleer ademt door de woon- en eetkamer die met schuifdeuren van elkaar te scheiden zijn. Karakteristieke elementen zoals de hoge stucplafonds, de paneeldeuren en de ingebouwde kasten creëren een intieme ambiance net als de zandstenen schouw met gashaard.

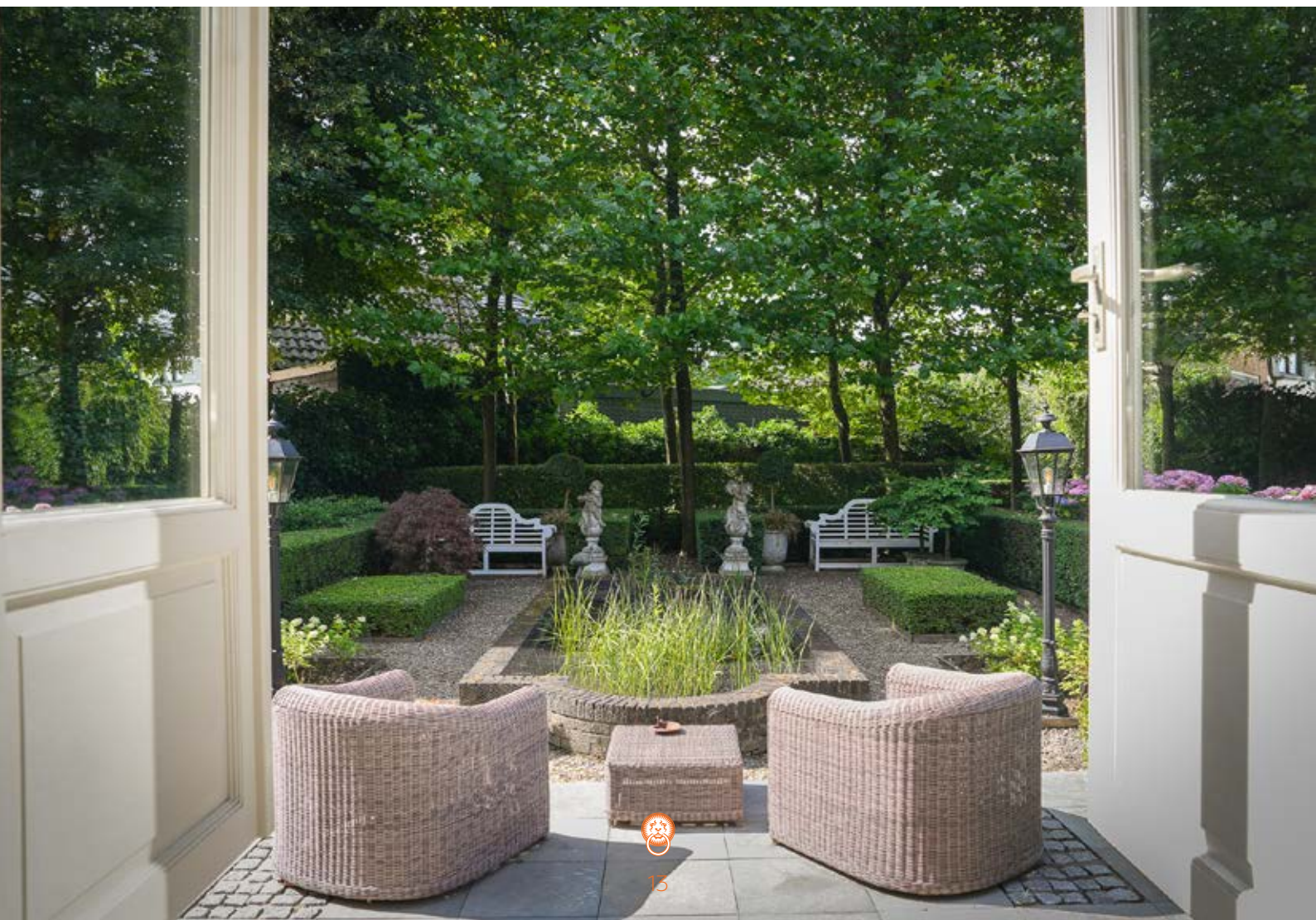






Serre

Deze heerlijke ruimte is middels schuifdeuren en schuifluiken verbonden met de achterkamer. Het vrije spel van het licht komt terug in de ludieke samenstelling van de raampartijen en de vloer van originele patroontegels. De openslaande deuren naar de tuin brengen het buitenleven naar binnen.









Woonkeuken

Royale keuken waar het daglicht naar binnen stroomt. De L-vormige opstelling (Tinello) is voorzien van een natuurstenen werkblad, vierpits gasfornuis met twee ovens (Boretti Majestic), afzuigkap (Itho), vaatwasser, koelkast, magnetron en spoelbak.





Souterrain

Kelder

Riante kelder met een stahoogte van 1.92 meter.



Eerste verdieping

Overloop

Met toilet.





Drie slaapkamers

De masterbedroom is een riante slaapkamer met een directe verbinding met de kleed- en badkamer. Het balkon en de twee grote ramen bieden prachtig zicht op het omringende groen. De masterbedroom is net als de tweede slaapkamer voorzien van vaste kasten. Ook vanuit de tweede en derde slaapkamer bieden de hoge ramen zicht op het groen in de omringende tuin.

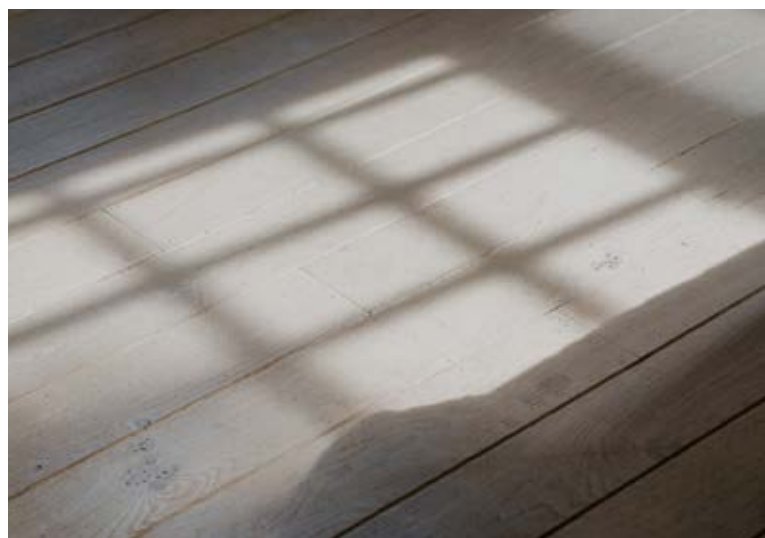
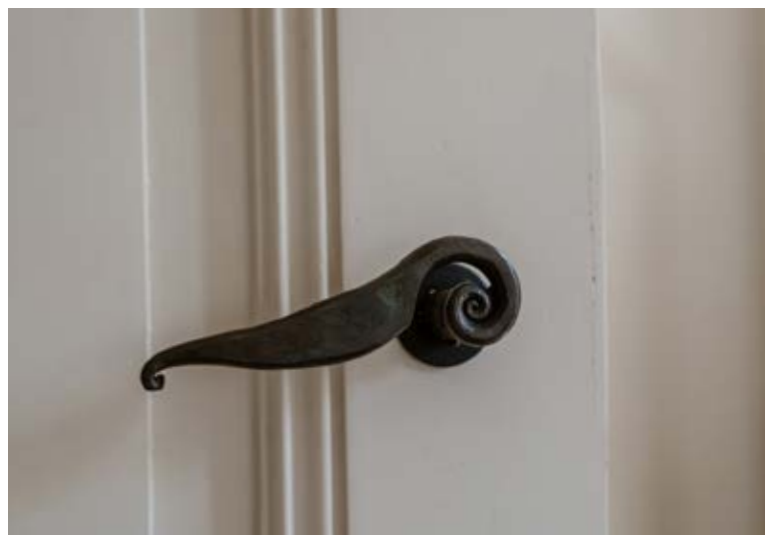
Kleedkamer

Bereikbaar vanuit de masterbedroom en de overloop.











Twee badkamers

De badkamer die bereikbaar is vanuit de masterbedroom, is uitgerust met een bad, douchecabine, wastafel en wandcloset. De tweede badkamer, met witgoedaansluiting, is voorzien van een douche en dubbel wastafelmeubel.





Tweede verdieping

Zolder

Multifunctionele, grote, open ruimte tot hoog in de nok.

Slaapkamer

Met wastafel. Voorheen de meidenkamer.

Berging



Buiten

Oprit

Een poort geeft toegang tot de oprit met parkeerplaats voor meerdere auto's. De oprit is gesitueerd in een stijlvolle voortuin.

Tuin

De tuin rondom daagt uit tot ontdekken. Er is een diversiteit aan begroeiing, borders, terrassen en gazons. Er zijn fijne, beschutte plekje's en open zitjes om te genieten van de zon. Bij de vijver, zo glad als een spiegel, droomt u heerlijk weg. De beregening van de tuin geschiedt door een grondwaterpuls (22 meter, roestvrij).

Naast het huis, bij de achterentree

Stookhok

Met spoelbak met warm en koud water.

Wasruimte

Met een witgoed aansluiting en keukenblok voorzien van een spoelbak met warm en koud water.

Garage

Met openslaande deuren.

Bijgebouw

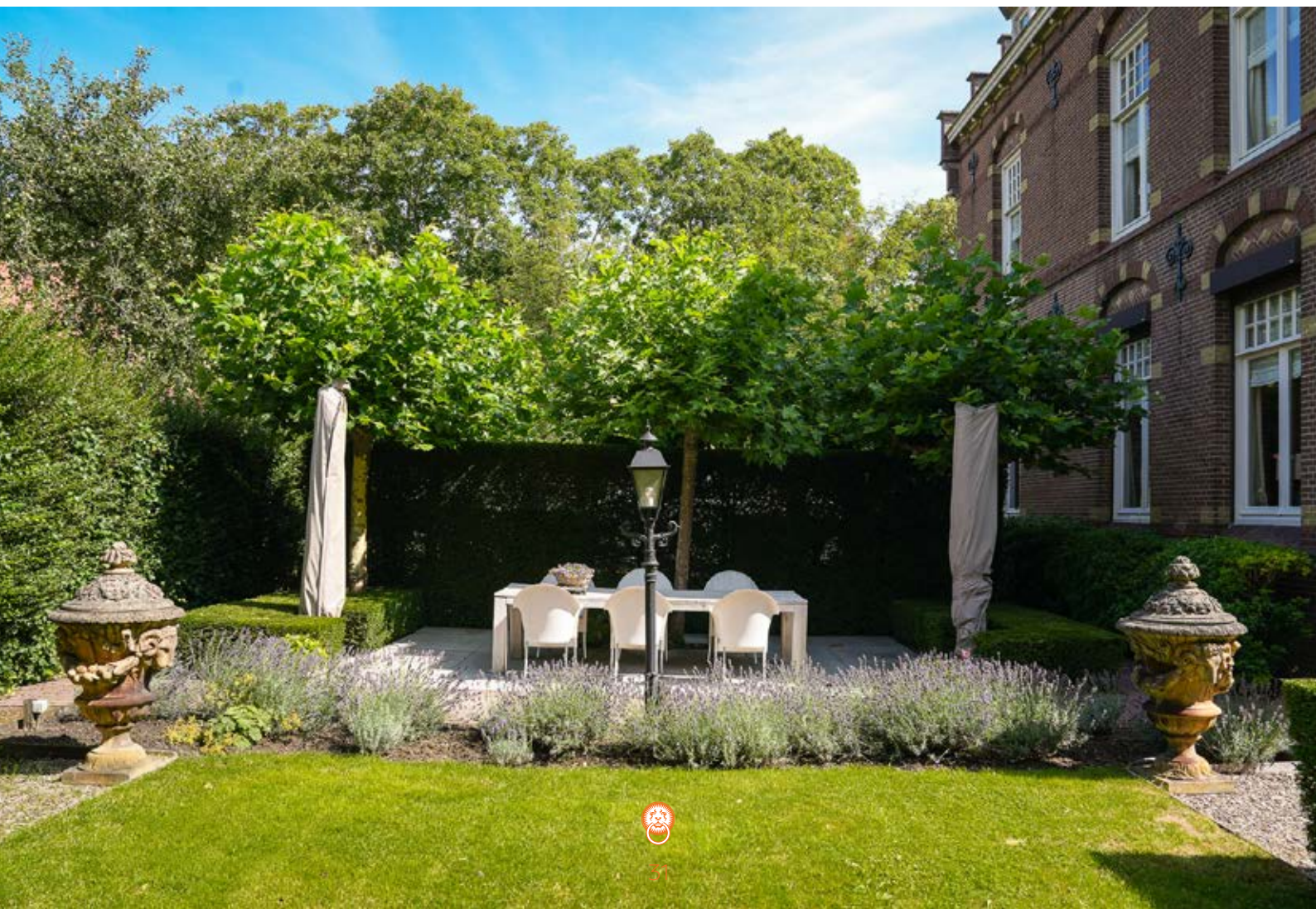
Het bijgebouw bestaat uit drie schuurtjes. Voorheen in gebruik als fietsenschuurtjes voor de huishoudsters.

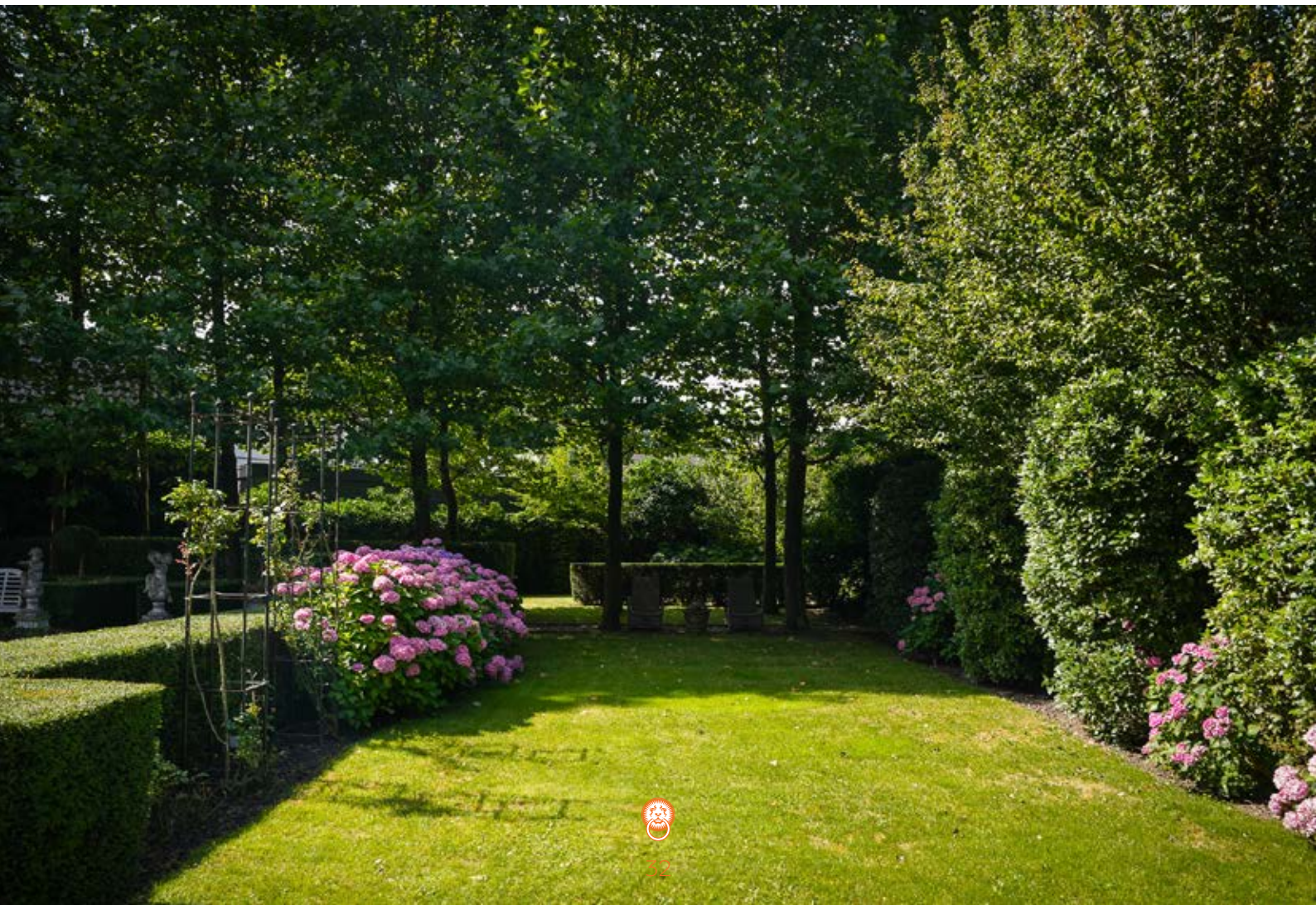






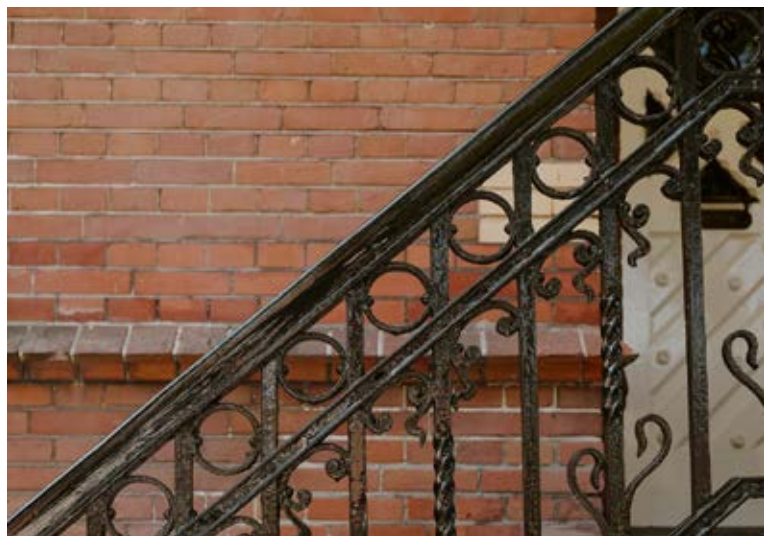
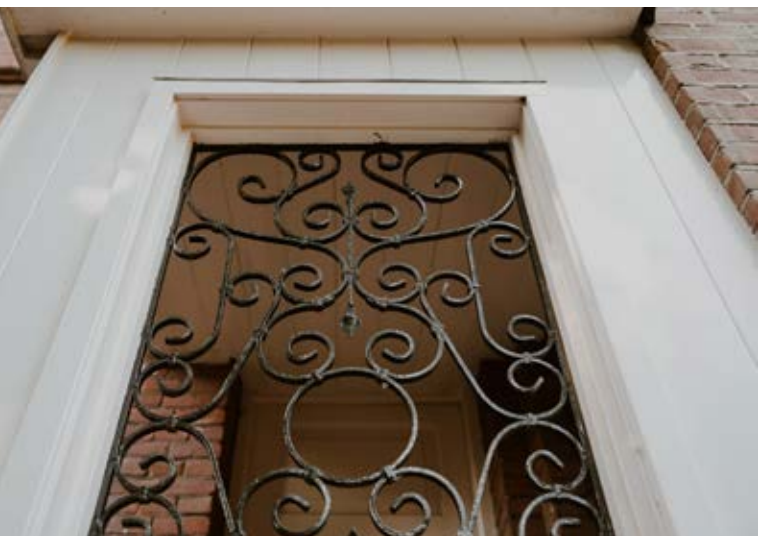
















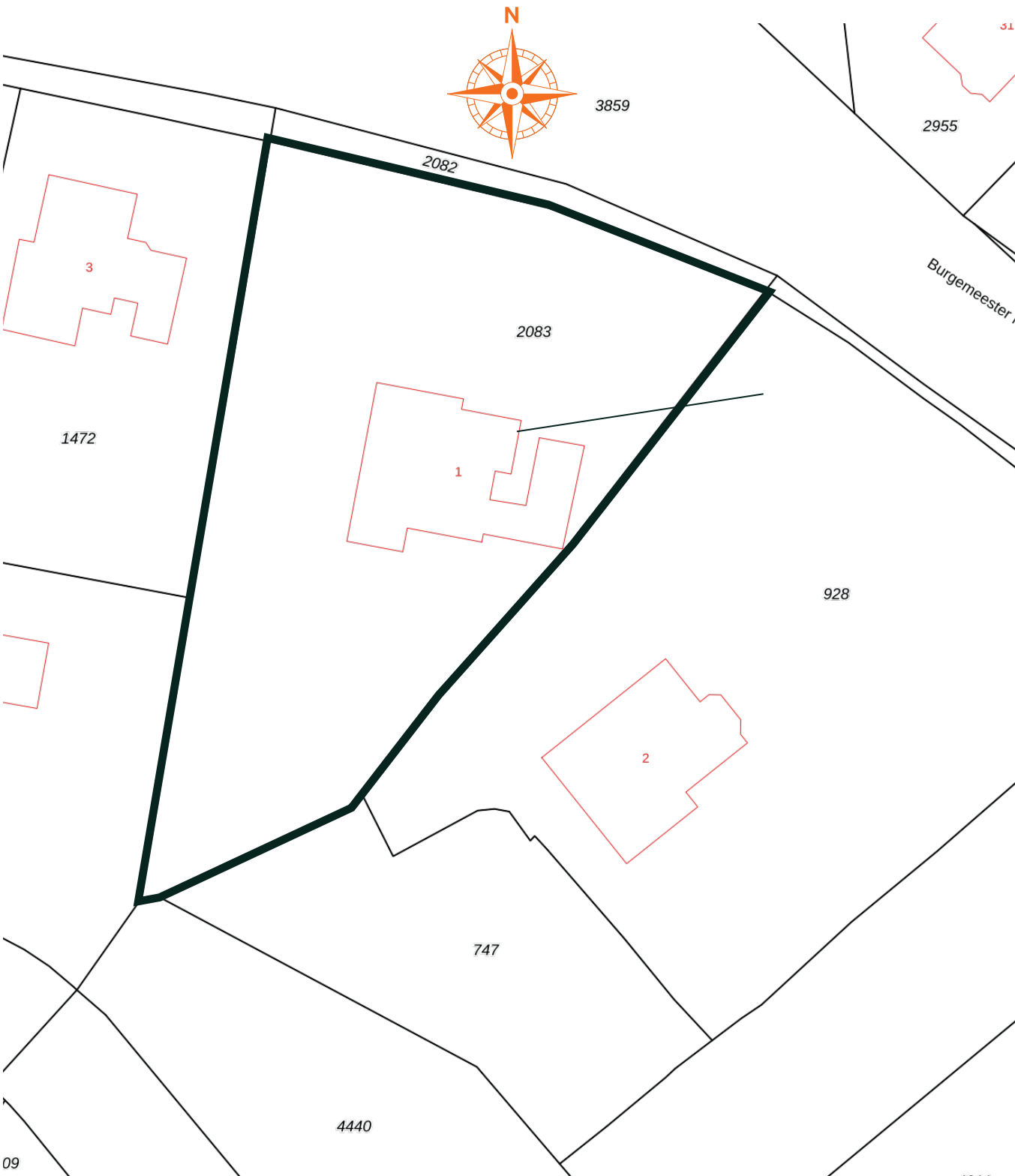
Bouwkundige gegevens

Structuur	De villa bestaat uit vier bouwlagen onder een afgeplat schilddak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'. De term 'bouwen op staal' is afkomstig uit het Oudgermaanse stal (staan op, rusten op) en het Oudfranse estal (stand, vaste plaats). Het woord staal houdt dus in dit geval grondslag of ondergrond in en heeft dus niets met staal (ijzer) te maken. De vaste grond is hier de zandlaag die zo hard en stabiel is dat er niet geheid hoeft te worden. De fundering komt direct op deze zandlaag, minimaal zo'n 80 cm onder het maaiveld zodat de fundering onder de vorstgrens ligt. Funderen op staal is alleen mogelijk op zand- en mergelgrond.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn deel van beton, de verdiepingvloeren zijn van hout en de vloer in het souterrain is van beton.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in een kruisverband metselwerk.
Kap	Het samengestelde dak is gedekt met leien in maasdekking.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn deels bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Nefit Aquapower, 2023).
Isolatie:	Het woonhuis is geïsoleerd.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 1898 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.



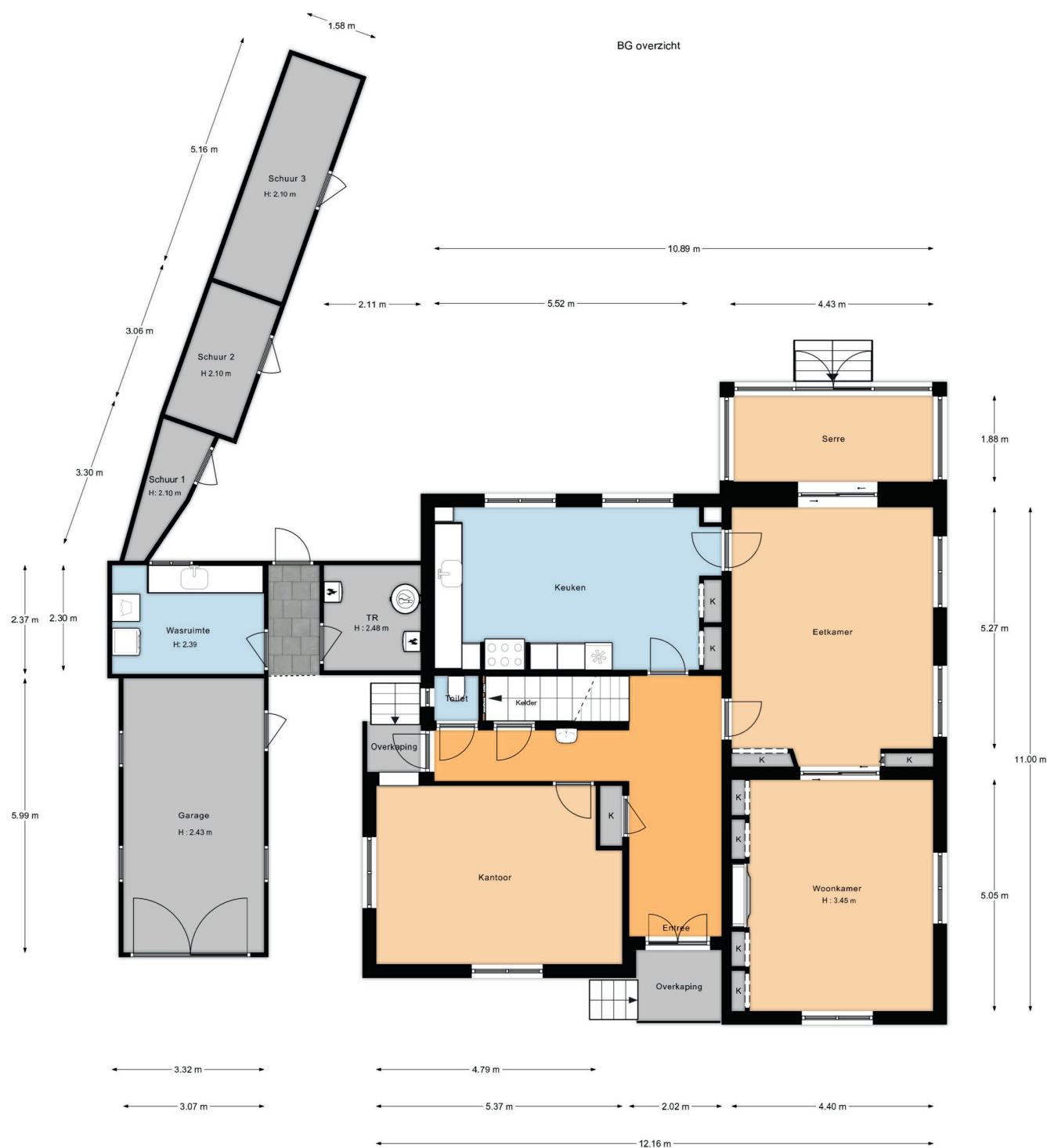
Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Tiel, sectie H., nummer 2083, groot 1.790 m².



Plattegronden

Begane grond overzicht



Plattegronden

Begane grond



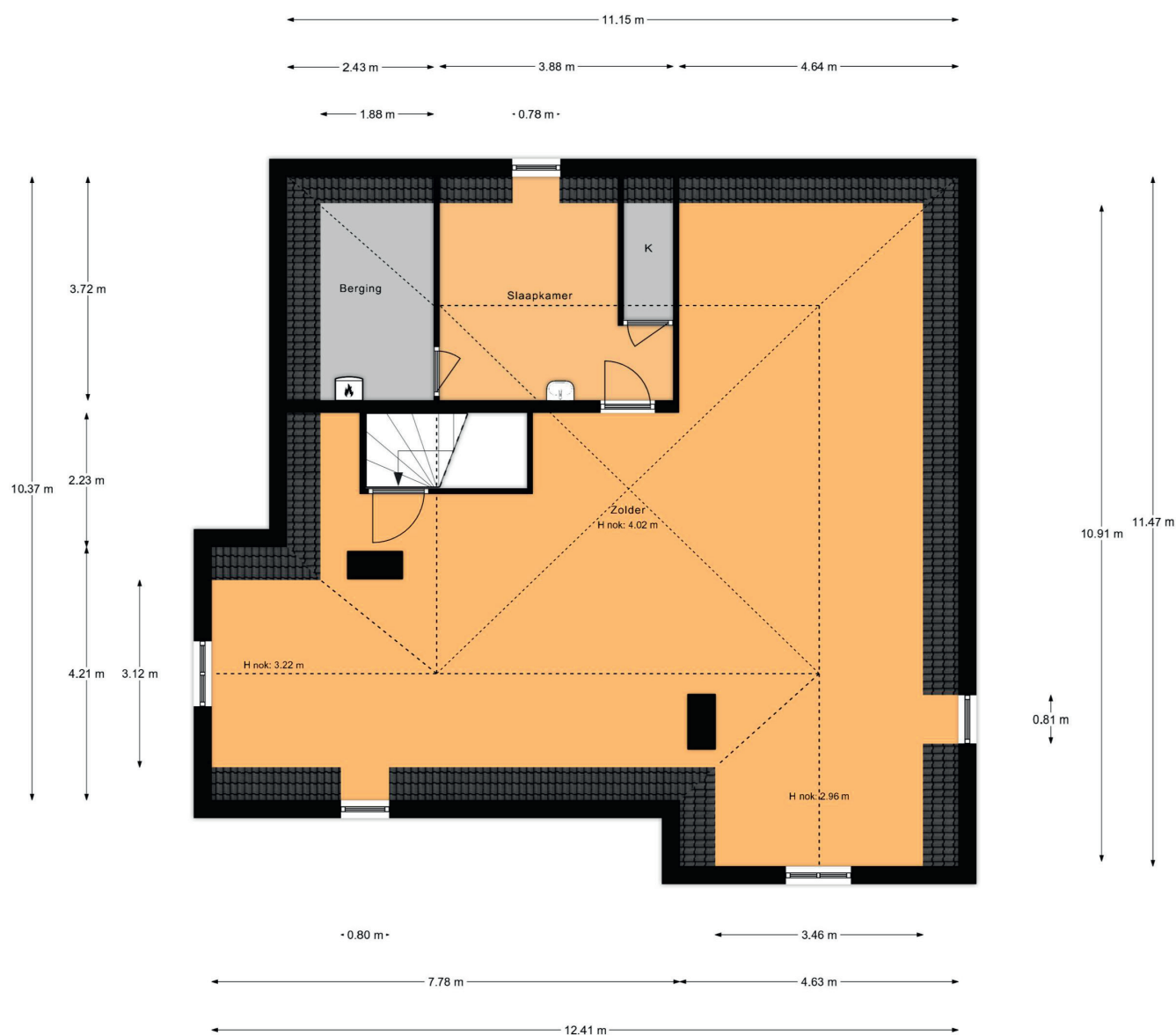
Plattegronden

Eerste verdieping



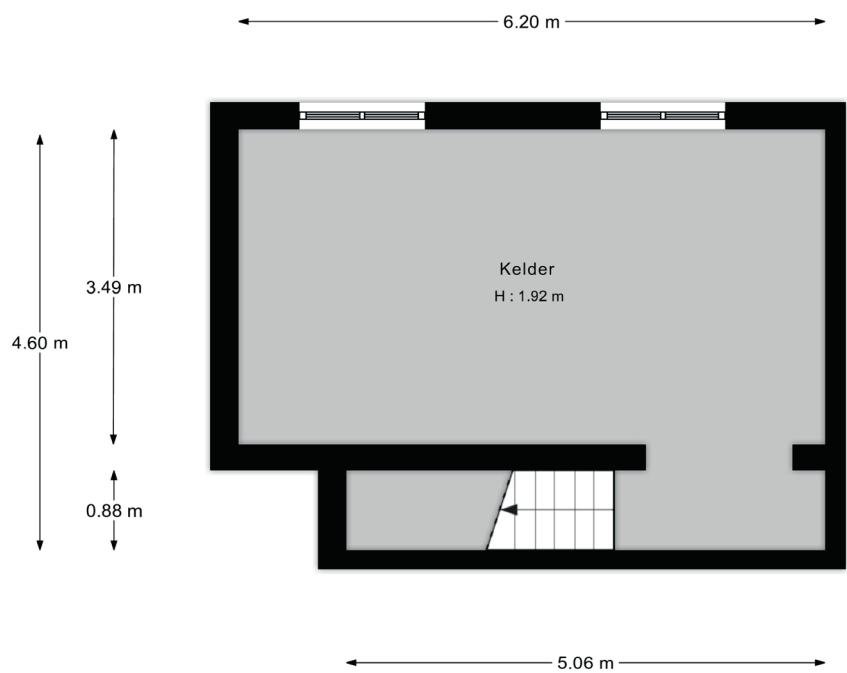
Plattegronden

Tweede verdieping



Plattegronden

Kelder



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck

Register Makelaar - Register Taxateur
g.temminck@landerije.nl

088 - 00 44 2 44



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Tiel, Achterweg 2, 4001 MV Tiel, tel. (0344) 637 111, e-mail gemeente@tiel.nl, internet www.tiel.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Postbus 218
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01