



## **Prijssestraat 39, 4101 CN Culemborg**

**Vraagprijs € 325.000,- k.k.**

**PIM Wonen  
Markt 16  
4101 BX, CULEMBORG  
Tel: 0345-520 640  
E-mail: [info@pimwonen.nl](mailto:info@pimwonen.nl)  
[www.pimwonen.nl](http://www.pimwonen.nl)**

## Omschrijving

### WIL JE WONEN IN HET HARTJE VAN CULEMBORG?

En ben je nu op zoek naar een appartement dat niet standaard is? Waar iedereen die voor het eerst binnen komt helemaal verrast is? Maar waar je zelf ook helemaal op je plek kunt zitten? Kom dan bij de Prijssestraat 39 kijken!

Op de eerste en tweede verdieping van dit markante pand in het centrum van Culemborg bevindt zich dit gezellige appartement. Het appartement heeft een bijzondere indeling en een woonoppervlakte van ca. 62 m<sup>2</sup>. In 1980 werd het kleinschalige complex gebouwd en sindsdien is het keurig onderhouden. De ruime, gemeenschappelijke entree vind je op de begane grond, waar zich ook een gezamenlijke berging bevindt. Op de eerste verdieping is de voordeur van het appartement te bereiken via een galerij. Het appartement ligt aan een winkelstraat naar het centrum van Culemborg, met verschillende ondernemingen. Zo vinden we hier o.a. een zonnestudio, een barber, een casino en verschillende horeca zaken. Het centrum van Culemborg kenmerkt zich door een veelvoud aan historische panden en een gezellig marktplein met terrassen en een gevarieerd winkelaanbod. De Prijssestraat is een aanloopstraat op steenworp afstand van de markt. Het station, de uiterwaarden en basisscholen bevinden zich allen op fiets- of loopafstand.

#### INDELING:

Op de begane grond is de algemene voordeur van het appartementencomplex. Hier vind je de brievenbussen en de gemeenschappelijke berging. De brede trap geeft toegang tot de galerij op de eerste verdieping waar vandaan vijf appartementen te bereiken zijn.

#### EERSTE VERDIEPING:

Halverwege de galerij vinden we Prijssestraat 39 en via de voordeur kom je in de entree en de hal. De eerste slaapkamer ligt meteen aan je linkerkant en deze heeft een oppervlakte van 12 m<sup>2</sup>. De slaapkamer is lekker licht en beschikt over houten kozijnen met dubbele beglazing. De vloer is afgewerkt met PVC. Vanuit de slaapkamer is de badkamer toegankelijk. De badkamer is afgewerkt in een lichte, neutrale kleurstelling en is geheel betegeld. In de badkamer vind je een wastafel met meubel en een ligbad met douche. De unieke woonkamer met open keuken is heerlijk hoog met een maximale plafondhoogte van ongeveer 4,5 meter. Het plafond is wit en strak afgewerkt, waardoor alles nog een meer ruimtelijk effect geeft. De oppervlakte van de woonkamer en de open keuken is samen 22 m<sup>2</sup> en hier is de vloer voorzien van fraaie tegelvloer. De open keuken is afgewerkt in een rustige kleurstelling en beschikt over een koelkast, een elektrische kookplaat, een afzuigkap, een combi magnetron en oven. De wenteltrap in de woonkamer geeft toegang tot de tweede woonlaag.

#### TWEEDE VERDIEPING:

Vanaf de overloop is de tweede slaapkamer bereikbaar en met een binnenraam kijk je uit over de woonkamer. Deze slaapkamer heeft een grote glazen schuifpui naar het dakterras. Naast de slaapkamer vind je op deze verdieping de praktische, aparte stook- en wasruimte. Het dakterras ligt op het noordwesten en heeft een oppervlakte van 10 m<sup>2</sup>. Je kunt hier in alle privacy tot laat in de avond buiten zitten en achter de knieschotten beschik je nog over handige bergruimte.

Door de ligging in de binnenstad is het gebouw aangewezen als beschermd stadsgezicht en parkeren in de buurt kan met een vergunning (ca. € 80,- per jaar).

Kortom; een leuk appartement met een bijzondere indeling en op een goede plek!

Aanvaarding: In overleg.

BIJZONDERHEDEN:

- Gelegen in het centrum van Culemborg, nabij winkels, supermarkten, restaurants en station
- Kleinschalig complex
- Dakterras op het Noord Westen voor een fijn buitenmoment
- Frans balkon aan voorzijde
- 2 slaapkamers
- Woning voorzien van dubbele beglazing
- Beschermd stadsgezicht
- De Vereniging van Eigenaren is actief en de maandelijkse bijdrage is €147,29 per maand.
- In de koopovereenkomst wordt er een niet zelfbewoningsclausule, as-is-clausule, ouderdomsclausule en een asbestclausule opgenomen.
- De woning zal gepasseerd worden bij de door verkoper gekozen notaris.

Interesse?

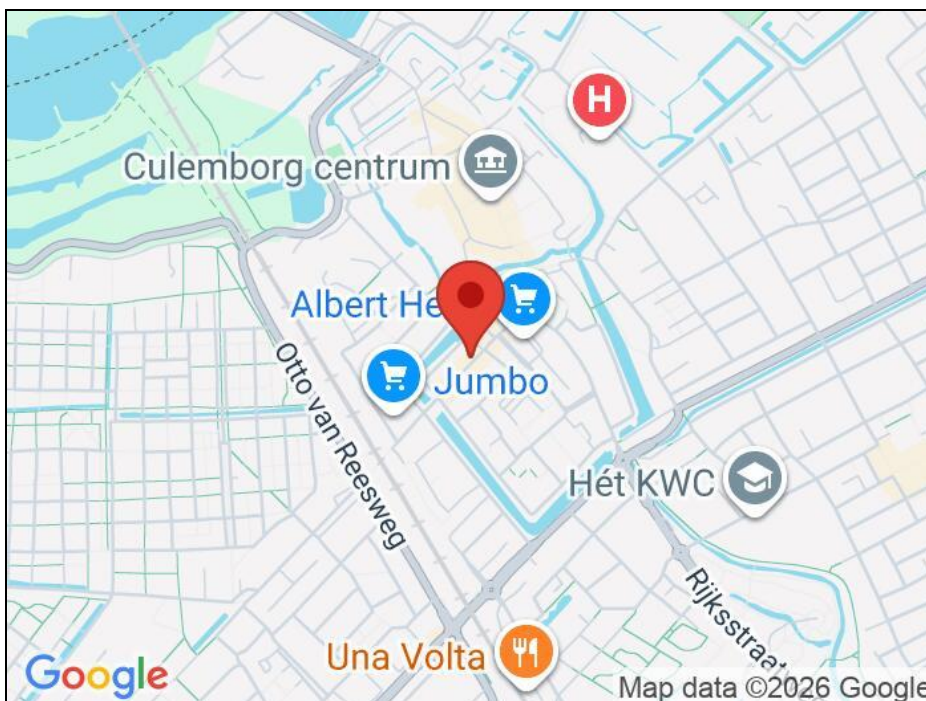
Ben je op zoek naar een sfeervol appartement met karakter? Neem contact met ons op voor een bezichtiging!

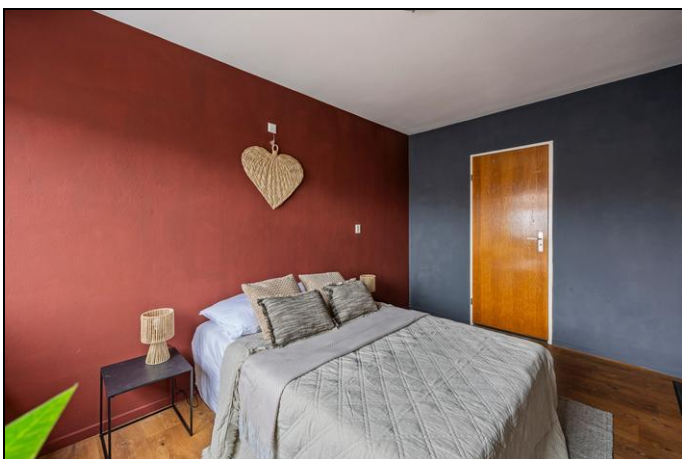
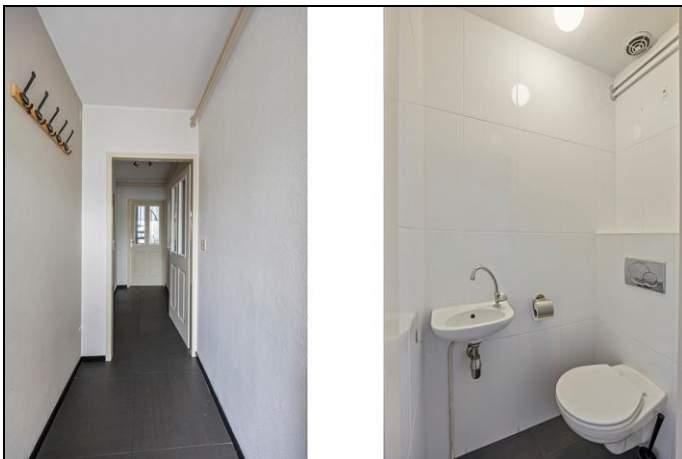
## Kenmerken

Vraagprijs	€ 325.000,00
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	305 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	62 m <sup>2</sup>
Soort appartement	Maisonnette
Bouwjaar	1980
Ligging	In centrum
Tuin	Geen tuin
Garage	Geen garage
Energielabel	B
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Frans balkon
C.V.-ketel	combiketeteigendom

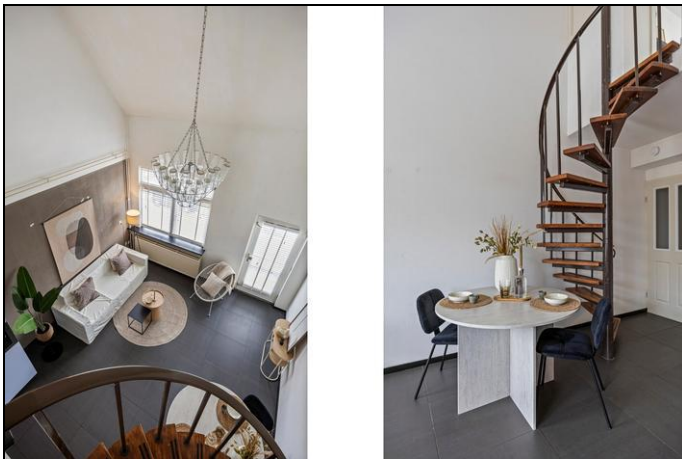
## Locatie

Prijssestraat 39  
4101 CN CULEMBORG



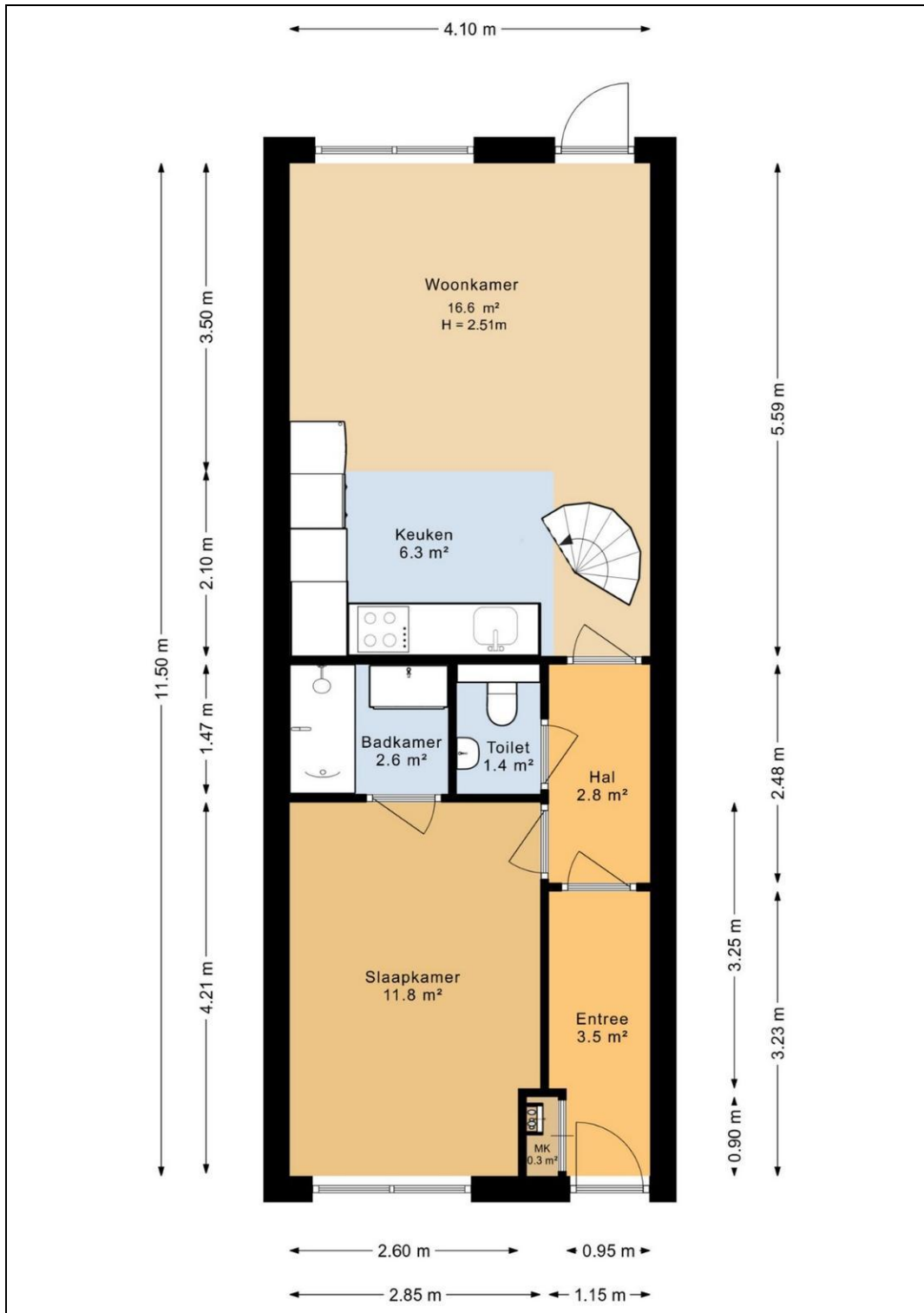




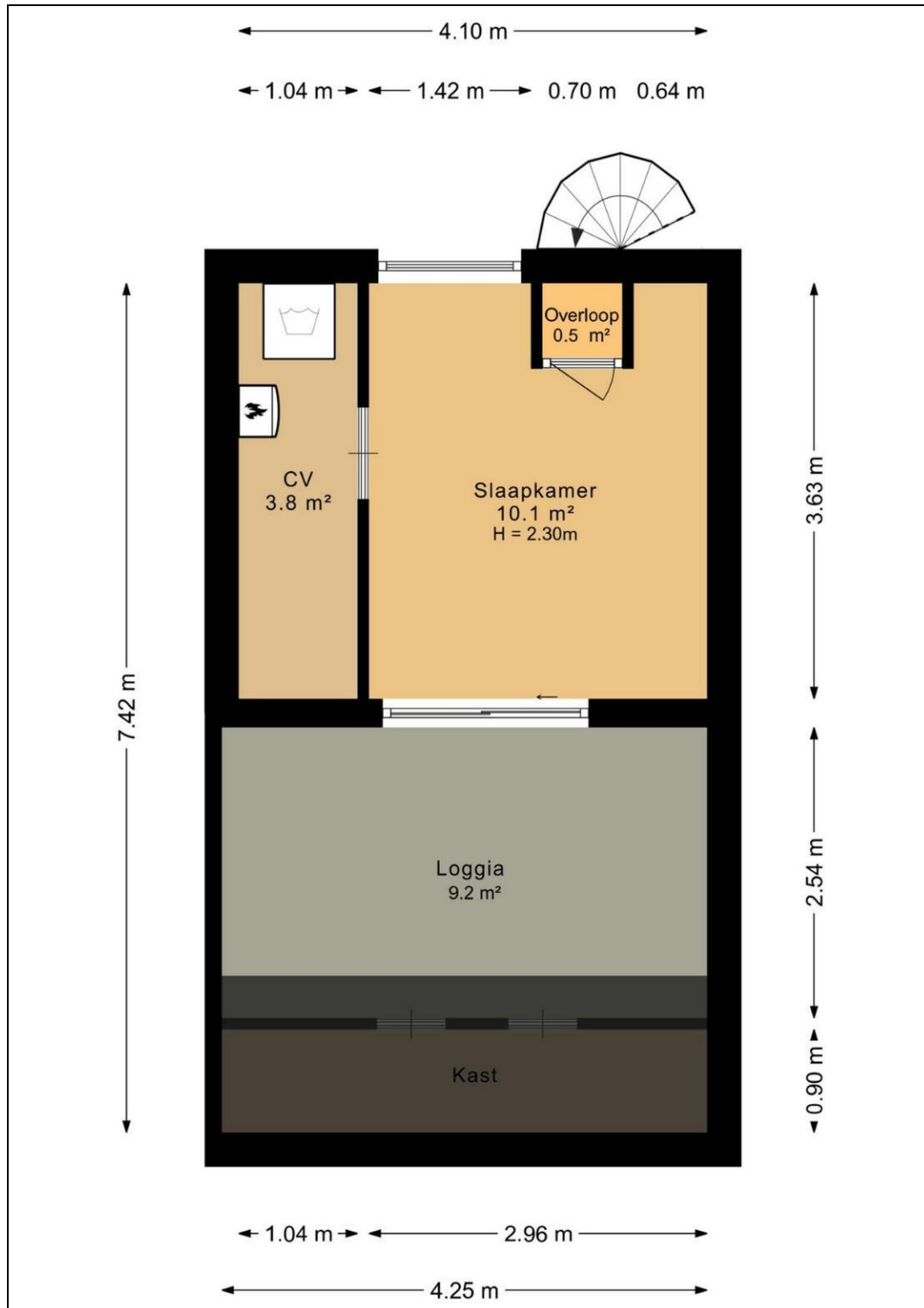




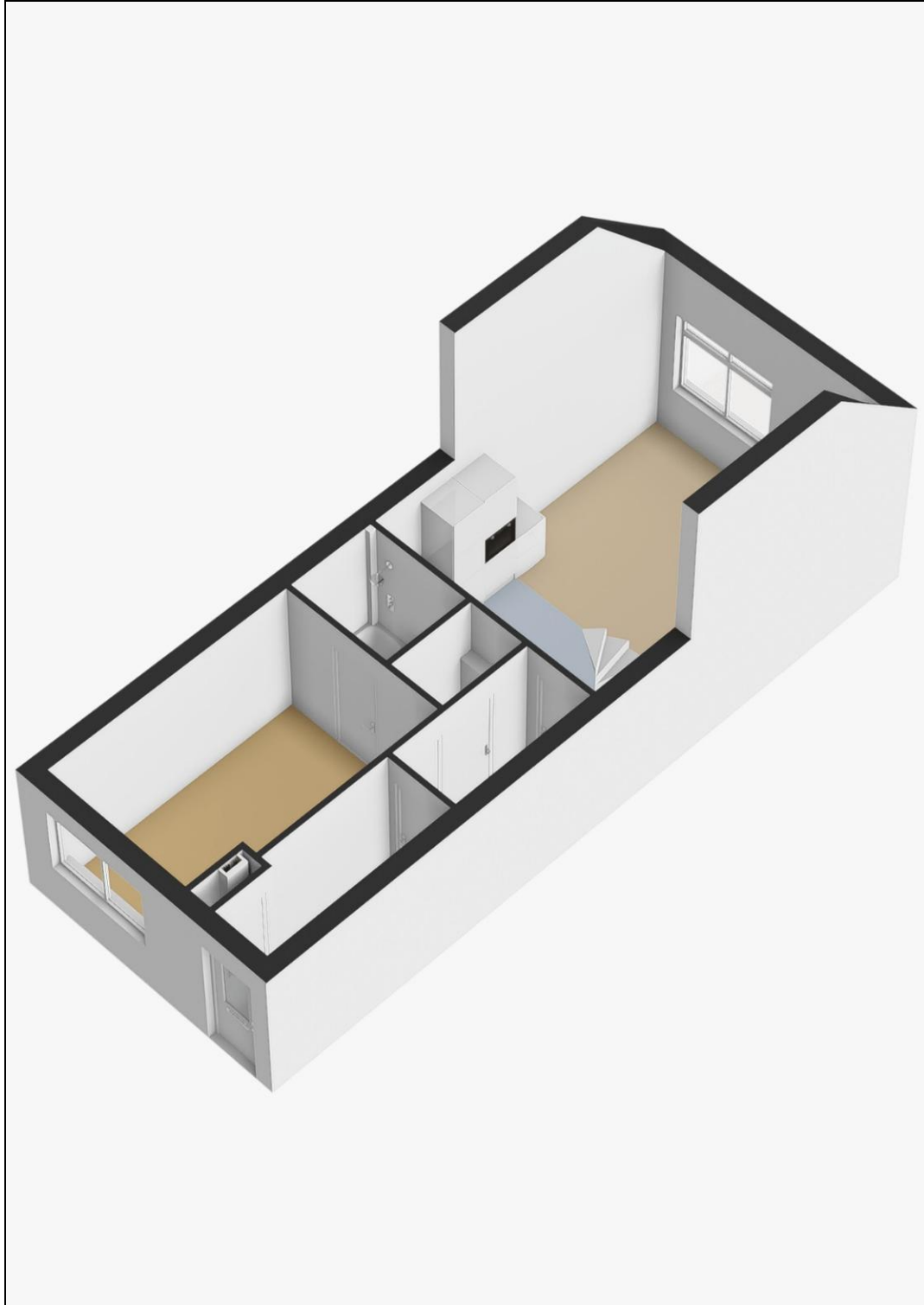
## Eerste woonlaag



## Tweede woonlaag



## Eerste woonlaag



## Tweede woonlaag



## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Prijssestraat 39
Postcode / Plaats	4101 CN Culemborg
Gemeente	Culemborg
Sectie / Perceel	I / 5215
Oppervlakte	m <sup>2</sup>
Indexnummer	4
Soort	Volle eigendom

## Vraag en antwoord

**Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.**

### **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### **2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### **3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### **4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

### **5. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

### **6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

### **7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan

onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### **8. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt.

Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### **9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

### **10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notarijskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

### **11. Wat is de ouderdomsclausule?**

Indien de woning ouder is dan 30 jaar op het moment van de transactie, nemen wij als verkopend makelaar standaard de zogenaamde 'ouderdomsclausule' op. De tekst van deze ouderdomsclausule is als volgt: *Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.*

Indien de woning voldoet aan het leeftijds criterium, wordt dit artikel geacht overeengekomen te zijn in de koopovereenkomst.

### **12. Wat is de asbestclausule?**

Indien een woning is gebouwd voor 1994 bestaat de kans dat er asbest is verwerkt in de woning. Voor zover verkoper of verkopend makelaar hiervan op de hoogte zijn, zal de eventuele aanwezigheid van asbest worden benoemd in de informatie over de woning. Er kunnen echter, gelet op het bouwjaar, (meer) asbesthoudende materialen aanwezig zijn dan op dat moment bekend is. Daarom wordt door ons als verkopend makelaar bij woningen die gebouwd zijn voor 1994, standaard een asbestclausule in de koopakte opgenomen. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan door ons verstrekte informatie, of indien de aanwezigheid van asbesthoudende materialen bij ons niet bekend is. Wij adviseren kopers daarom een asbestinventarisatie uit te laten voeren om meer duidelijkheid te verkrijgen over de eventuele aanwezigheid van asbest.

*Disclaimer einde verkoopbrochure*

*Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*