



## Duizendblad 11 - Culemborg

Vraagprijs € 490.000,- k.k.

## Omschrijving

### Duizendblad 11 - Culemborg

Royale hoekwoning met 11 meter diepe living en hoogwaardige woonserre.

Welkom in de groene en ruim opgezette wijk Voorkoop!

Aan het einde van een rustige, doodlopende straat, op een heerlijke en kindvriendelijke plek, staat deze royale hoekwoning. Een ideaal huis voor gezinnen die comfortabel willen wonen met alle ruimte, rust en natuur binnen handbereik. De woning beschikt over een uitzonderlijke en lichte living van maar liefst 11 meter diep, waar de grote thermisch geïsoleerde glazen aanbouw zorgt voor een prachtige lichtinval en direct contact met de tuin. Met momenteel drie royale slaapkamers en de eenvoudige mogelijkheid om dit uit te breiden naar vier of zelfs vijf kamers, biedt dit huis alle flexibiliteit voor een groeiend gezin, een ruim thuishok of een hobbykamer. Dankzij het hoogwaardige afwerkingsniveau, met volledig onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen en HR++ beglazing, geniet u hier van zorgeloos woongenot.

De ligging is perfect: op loopafstand van het weidse buitengebied met uiterwaarden, de kinderboerderij en natuurgebied De Zump. Voor kinderen is het hier extra veilig doordat de voordeur en zijkant van de woning direct aan een autovrij voetpad grenzen, terwijl de achterzijde aan een parkeerterrein is gelegen. Het Duizendblad is uitsluitend bestemd voor bestemmingsverkeer. Bovendien liggen scholen en winkelcentrum Chopinplein op loopafstand. Vanaf station Culemborg (10 minuten fietsen) vertrekken vier treinen per uur richting Utrecht en 's-Hertogenbosch. Dankzij het ontbreken van doorgaand verkeer woont u hier heerlijk rustig, met alle dagelijkse voorzieningen en de historische binnenstad binnen handbereik.

Bouwjaar: 1984

Inhoud: 435 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte: 130 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 155 m<sup>2</sup>

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond: Entree, hal met meterkast en toiletruimte voorzien van een hangend toilet en een fonteintje. De royale lichte living is een absoluut pluspunt: door de grote woonserre en openslaande deuren naar de tuin ontstaat er een prettige, open en ruimtelijke sfeer met veel natuurlijk licht. De vloer is afgewerkt met een fraaie laminaatvloer. De begane grond is zeer flexibel in te delen; zo kan de royale losse eettafel (1.00 x 2.40 m) gedeeltelijk onder het schiereiland van de keuken worden geschoven voor extra leefruimte. De open keuken (merk Schmidt) aan de voorzijde is voorzien van diverse inbouwapparatuur: spoelbak, afzuigkap, combi-oven, inductiekookplaat, vaatwasmachine en een koel-vriescombinatie.

1e verdieping: De overloop biedt toegang tot twee zeer royale slaapkamers (voorheen drie), beide voorzien van een laminaatvloer. De ouderslaapkamer is met een oppervlakte van circa 21 m<sup>2</sup> uitzonderlijk ruim te noemen. De nette badkamer is heerlijk ruim, volledig betegeld en beschikt over vloerverwarming, een douchecabine, twee keurige badkamermeubels met ieder een eigen wastafel, een tweede hangend toilet en een designradiator.

2e verdieping: Via een vaste trap bereik je de royale zolderverdieping. De voorzolder, met de opstelling van de cv-installatie (2022) en aansluitingen voor wasapparatuur, biedt dankzij de dakkapel voldoende ruimte voor een extra werkplek. Tevens bevindt zich hier de derde slaapkamer, die eveneens is voorzien van een dakkapel aan de achterzijde en een groot dakraam aan de voorzijde. Deze kamer beschikt over airconditioning (koud en warm) en is een ideale plek als slaap-, werk-, of hobbykamer.

Slaapkamers: De woning telt momenteel drie royale slaapkamers (ca. 21 m<sup>2</sup>, 11.4 m<sup>2</sup> en zolder vloeropp. ca. 20 m<sup>2</sup>) en biedt eenvoudig de mogelijkheid om teruggebracht te worden naar vier of zelfs vijf volwaardige kamers.

Buitensituatie: De diepe en onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuidoosten biedt volop privacy en is een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van de zon. De tuin is grotendeels bestraat, voorzien van plantenborders en een vrijstaande stenen berging met elektra. Via de handige achterom bereikt u direct het achtergelegen parkeerterrein.

Algemeen:

Energielabel B

Uitstekend onderhouden en volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing.

Energiezuinige comfort met dakisolatie, muurisolatie en een ATAG cv-ketel uit 2022

De woning beschikt over elektrische zonwering aan de achterzijde.

Badkamer voorzien van vloerverwarming en zolderkamer van airconditioning.

Aanvaarding: In overleg

Vraagprijs: € 490.000,- k.k.

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 490.000,- k.k.
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Eindwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 435 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 155 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 130 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1984
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in woonwijk
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin 63 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: Geen garage
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Muurisolatie

## Locatie

Duizendblad 11  
4102 KP CULEMBORG





**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**





**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**





**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**





**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**





**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**





**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**





**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**





**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**





**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**





**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**





**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**





**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**





**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**





**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**





**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**





**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**



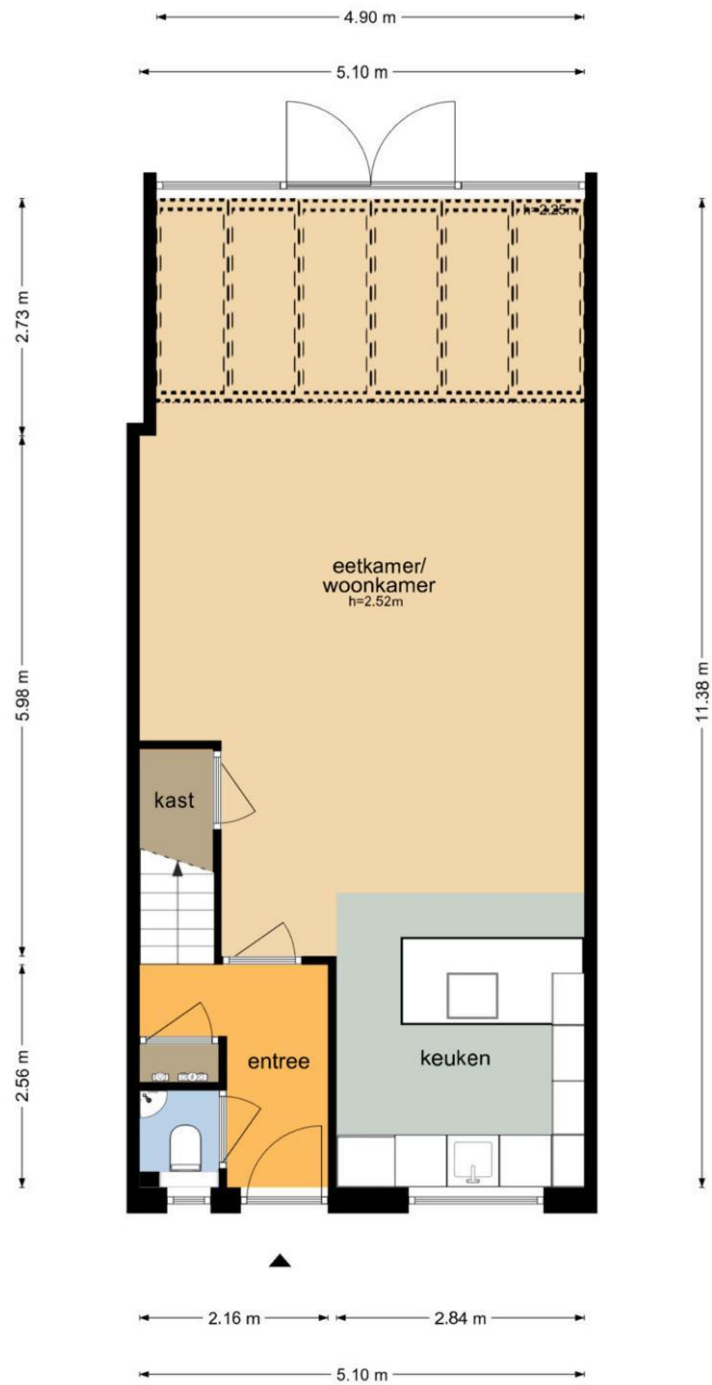


**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**



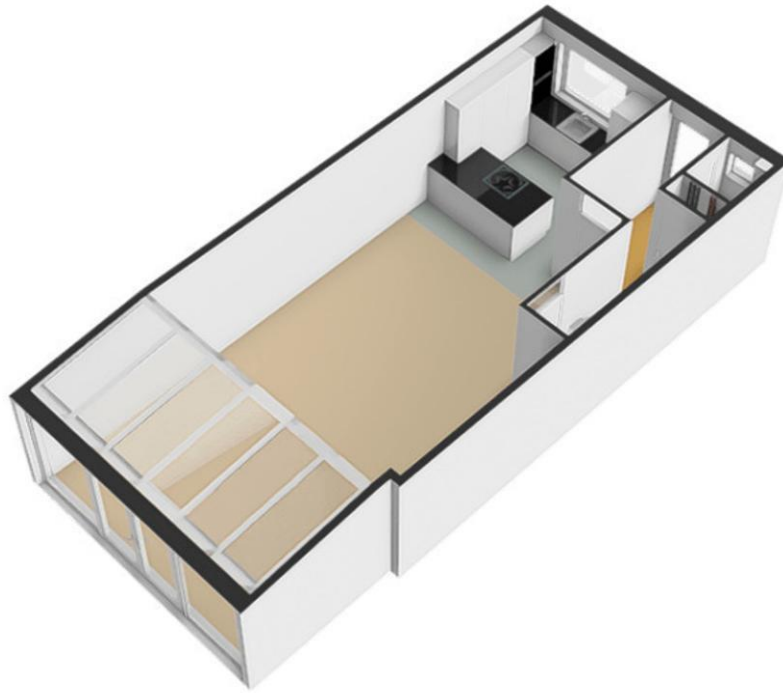


**Duizendblad 11 - Culemborg**  
**Begane Grond**





**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**



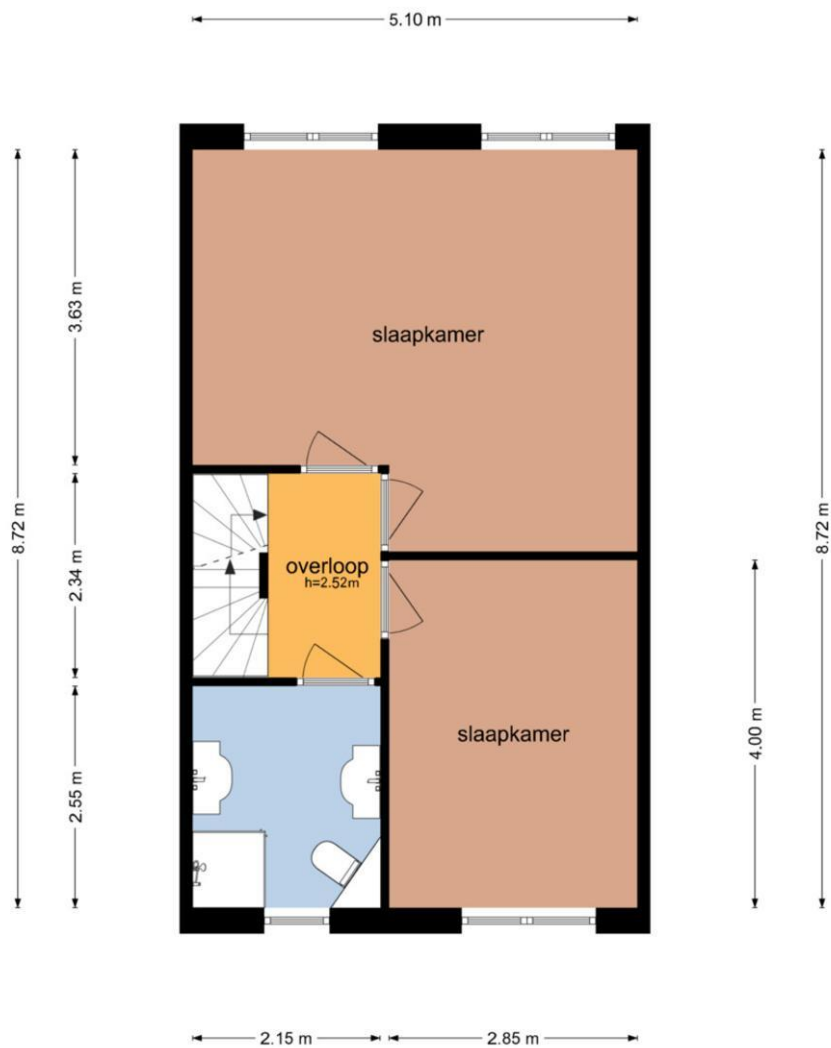


**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**





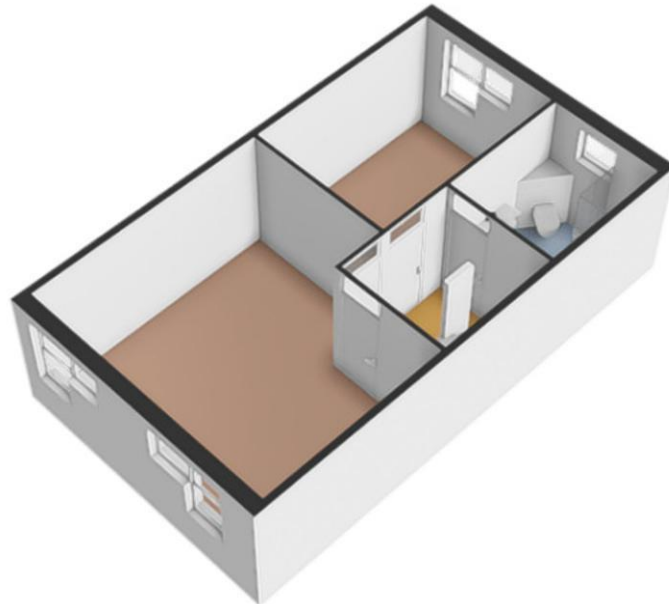
**Duizendblad 11 - Culemborg**  
**Eerste Verdieping**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

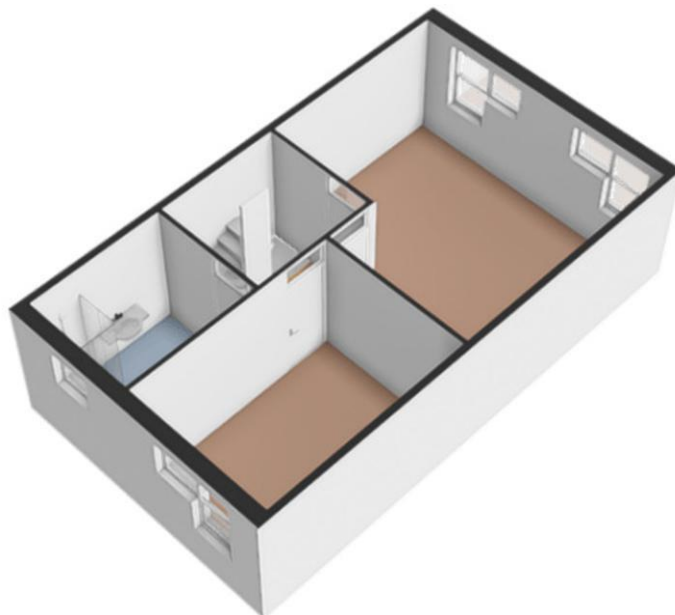


**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**



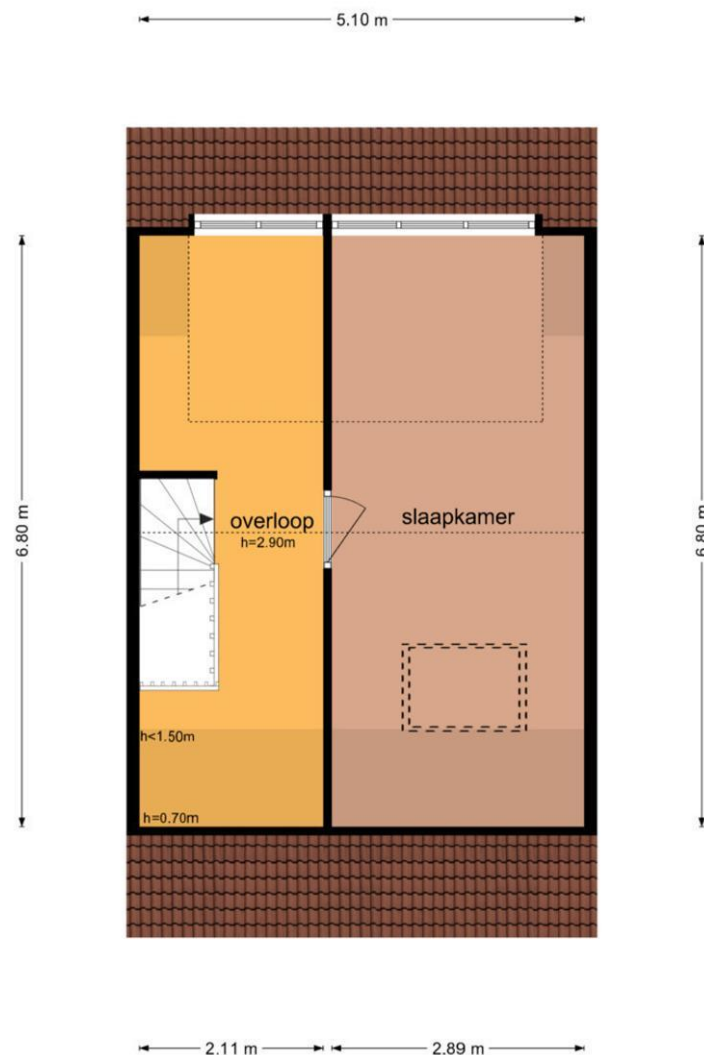


**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**





**Duizendblad 11 - Culemborg**  
**Tweede Verdieping**





**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**



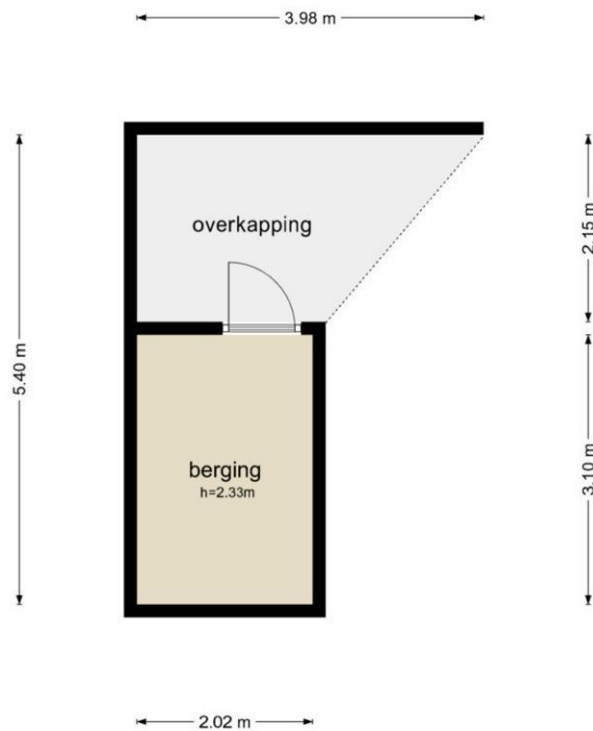


**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**





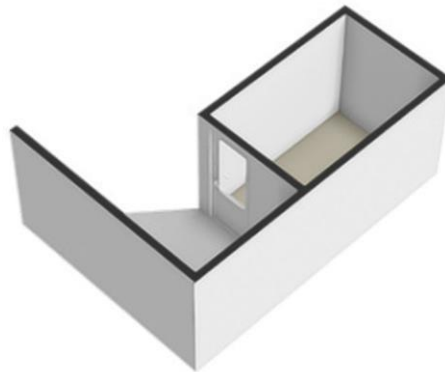
**Duizendblad 11 - Culemborg  
Berging**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

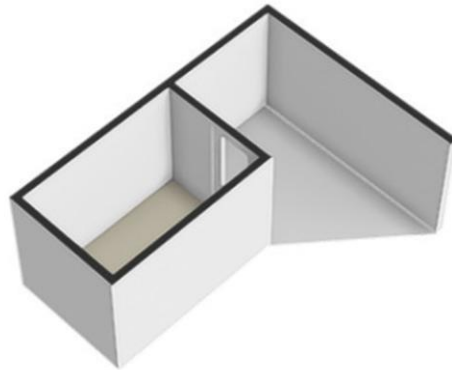


**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**





**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**



## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Duizendblad 11
Postcode / Plaats	4102 KP Culemborg
Gemeente	Culemborg
Sectie / Perceel	K / 2112
Oppervlakte	155 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom