



Watersalamanderhof 4 - Culemborg

Vraagprijs € 750.000,- k.k.

Omschrijving

Watersalamanderhof 4 - Culemborg

Hoogwaardige uitgebouwde en instapklare 2-onder-1-kapwoning met luxe woonkeuken, designafwerking en vrij uitzicht!

Aan de Watersalamanderhof 4 in Culemborg staat deze bijzonder fraai verbouwde en uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning. De woning ligt in een zeer rustig, doodlopend straatje in de geliefde wijk Parijsch, met een groene en ruime straat en vrij uitzicht over de achtergelegen weilanden in het waterliniegebied.

In 2022 is de woning aan de zijkant over de volledige diepte van de woonkamer en hal met circa 2 meter uitgebouwd. Daarbij is de gehele benedenverdieping volledig gerenoveerd en opnieuw opgebouwd. Het resultaat is een indrukwekkende, ruime en lichte leefruimte met een hoog afwerkingsniveau, een royale centrale woonkeuken, vloerverwarming over de gehele begane grond en een echte eyecatcher bij binnenkomst: de op maat gemaakte massief eiken design Z-trap. De woning beschikt verder over 4 slaapkamers, een in 2019 gerenoveerde badkamer, een sfeervolle tuinkamer, een fraai aangelegde tuin met veel privacy, 12 zonnepanelen, energielabel A+ en een gasloze aansluiting op stadsverwarming.

De ligging is heerlijk rustig en groen. De woning bevindt zich aan een doodlopend straatje in een kindvriendelijke woonomgeving met uitsluitend bestemmingsverkeer. Met vrij uitzicht over de weilanden, onderdeel van het historische waterliniegebied woon je hier met een bijzonder ruimtelijk en groen gevoel.

Tegelijkertijd zijn alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Winkelcentrum Parijsch, scholen, sportvoorzieningen, speelgelegenheden en het medisch centrum bevinden zich in de nabije omgeving. Ook het centrum van Culemborg, het NS-station, de uiterwaarden van de Lek en uitvalswegen richting onder andere de A2 en A15 zijn goed bereikbaar.

Watersalamanderhof 4 is een woning die je moet ervaren. De combinatie van rust, ruimte, luxe afwerking, een bijzonder fijne woonkeuken, hoogwaardige materialen, een groene tuin met tuinkamer en vrij uitzicht over de weilanden maakt dit een zeer complete gezinswoning.

Bouwjaar: 2004

Woonoppervlakte: 155 m²

Inhoud: 609 m³

Perceeloppervlakte: 232 m²

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond: Entree in de hoge en ruime hal, die in 2022 volledig opnieuw is gecreëerd. De verplaatste trap zorgt voor een veel betere indeling en vormt direct bij binnenkomst een stijlvolle blikvanger. De volledig op maat gemaakte massief eiken Z-trap, gecombineerd met een stalen design trapleuning en stalen kapstok, geeft de hal een exclusieve

uitstraling.

Daarnaast beschikt de hal over een nieuw vergroot toilet, strak stucwerk en een hoge nieuwe stalen binnendeur naar de leefruimte.

De begane grond is royaal, licht en modern ingedeeld. Door de zij-aanbouw van circa 2 meter is er extra breedte en leefruimte ontstaan. De gehele benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming en grote 1 x 1 meter plavuizen, wat zorgt voor een rustige, luxe en eigentijdse basis.

Centraal in de woning bevindt zich de royale woonkeuken. Deze keuken is ontworpen als het hart van de woning: een plek waar koken, eten en samenzijn moeiteloos samenkomen. Er is ruimte voor een grote eettafel en dankzij de open indeling is er contact met de gehele benedenverdieping.

De strakke keuken is van hoogwaardige kwaliteit en afkomstig van Middelkoop uit Culemborg. De keuken is voorzien van Miele-apparatuur, veel praktische lades, volop opbergruimte, een koffiecorner en een kookplaat met geïntegreerde afzuiging met afvoer naar buiten. Het kookeiland van bijna 4 meter, inclusief bar, maakt dit een heerlijke plek om te koken en ondertussen gezellig contact te houden met familie of gasten.

De gehele styling van de benedenverdieping is gedaan met behulp van een interieurstyliste. Kleuren, materialen en verlichting zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd. Ook de verlichting is uitgewerkt op basis van een lichtplan, met onder meer wandlampen en inbouwspots. Alles is dimbaar, waardoor er op ieder moment van de dag een prettige sfeer kan worden gecreëerd.

1e verdieping: Overloop met toegang tot de slaapkamers en de badkamer. Op deze verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers, geschikt als ouderslaapkamer, kinderkamers of werkkamer. De badkamer is in 2019 gerenoveerd en voorzien van een ligbad, douche, wastafel en toilet. De wanden zijn deels betegeld en deels gestuct, wat zorgt voor een moderne en rustige uitstraling. Ook op de bovenverdieping zijn alle wanden en plafonds gestuct. In 2022 is deze verdieping volledig opnieuw geschilderd.

2e verdieping: Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar. Hier bevinden zich extra kamers en een praktische wasruimte. Deze verdieping is uitstekend te gebruiken als slaap-, werk- of hobbyruimte. In 2025 is de zolderverdieping voorzien van een nieuwe vloer en opnieuw geschilderd.

Buitensituatie: De woning beschikt over een groene, fraai aangelegde en relatief onderhoudsvriendelijke tuin met veel privacy. De achtertuin is circa 10 meter diep en 7 meter breed en beschikt over een achterom.

Een groot pluspunt is de tuinkamer, die in 2018 in de garage is gerealiseerd. Deze tuinkamer is geïsoleerd, verwarmd en voorzien van een inbouwkoelkast. Door de ligging met avondzon is dit een heerlijke plek om na het werk te zitten, te eten of gezellig iets te drinken.

Achterin de tuin is bovendien een fijne, zonnige en windvrije zitplek gecreëerd. In 2025 is er een nieuwe Douglas-houten fietsschuur geplaatst. Deze bergruimte is voorzien van elektra en water.

Algemeen:

De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van HR++ glas en beschikt over energielabel A+.

De woning is aan de buitenzijde in 2024 volledig geschilderd. Daarnaast is rondom de woning buitenverlichting aanwezig, werkend op een licht-/donkersensor.

De woning is gasloos en aangesloten op stadsverwarming. Daarnaast beschikt de woning over 12 zonnepanelen op het zuiden.

Aanvaarding: In overleg

Vraagprijs: € 750.000,- k.k.

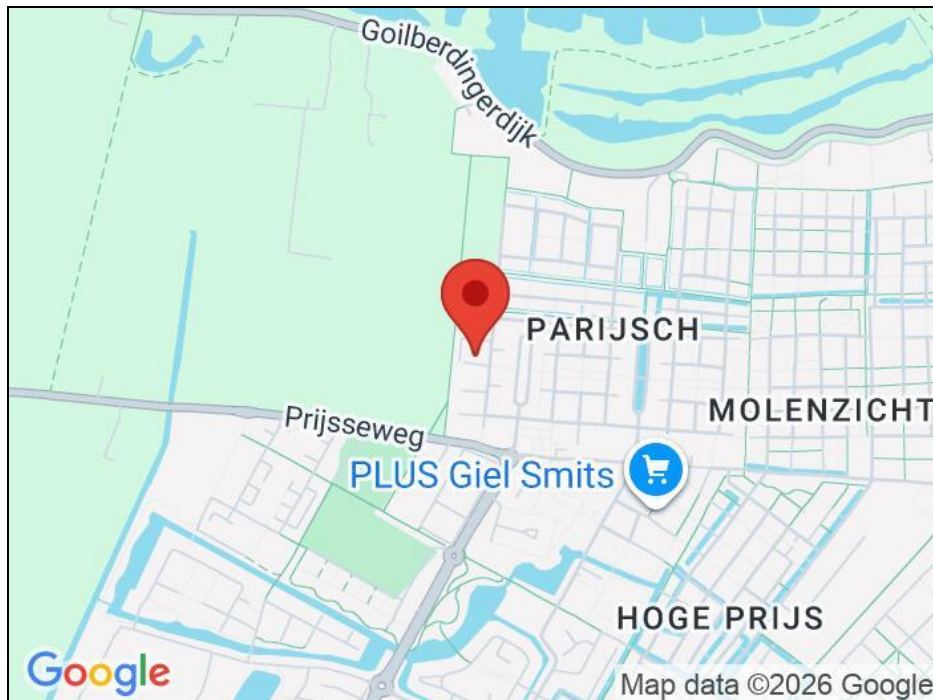


Kenmerken

Vraagprijs	: € 750.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 609 m ³
Perceel oppervlakte	: 232 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 155 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2004
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin 70 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: Stadsverwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

Locatie

Watersalamanderhof 4
4105 SE 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.



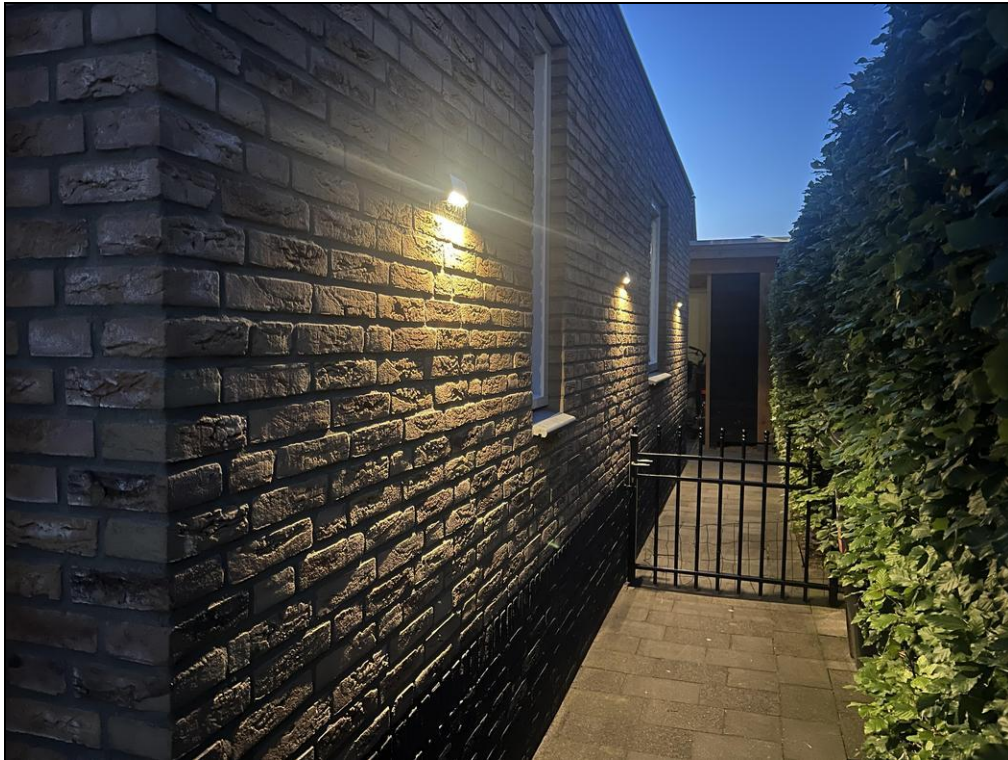


Weeda & Jellema
Makelaardij B.V.



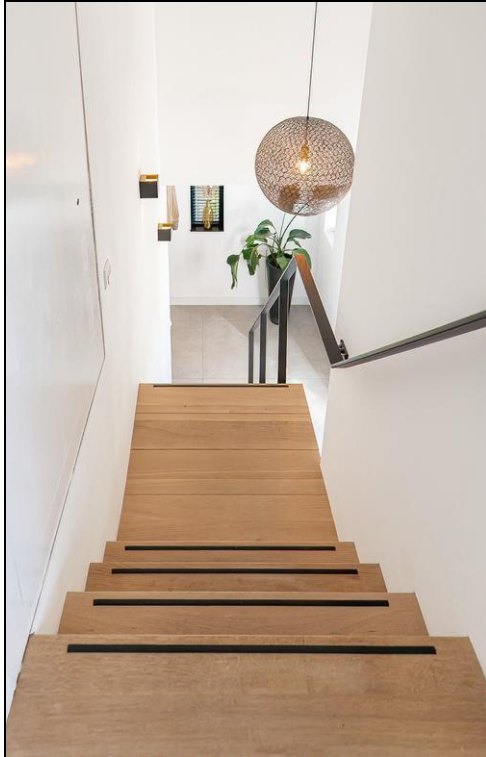


Weeda & Jellema
Makelaardij B.V.





Weeda & Jellema
Makelaardij B.V.





Weeda & Jellema
Makelaardij B.V.





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.



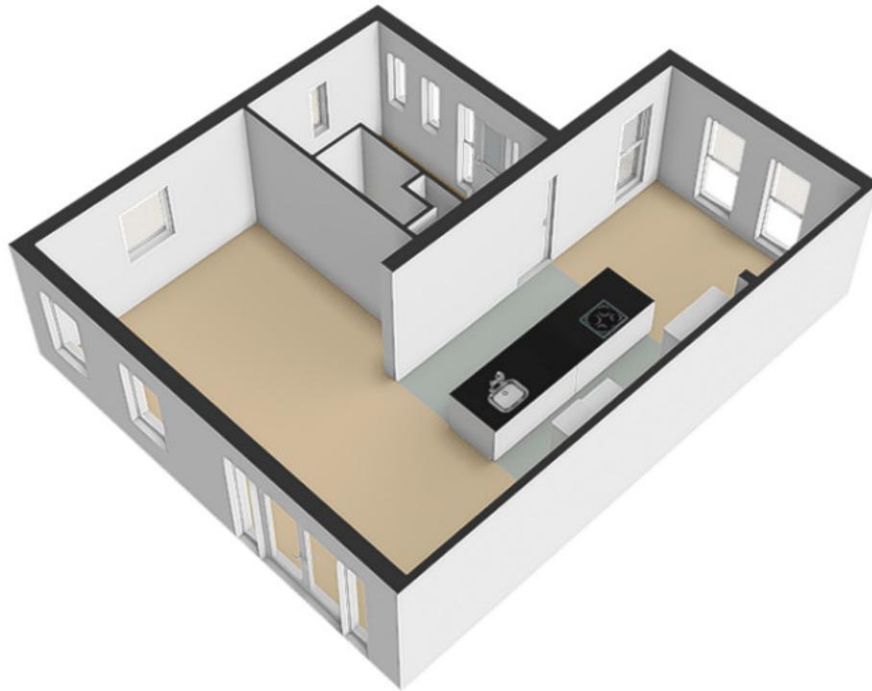


Watersalamanderhof 4 - Culemborg
Begane Grond





Weeda & Jellema
Makelaardij B.V.





Weeda & Jellema
Makelaardij B.V.





Watersalamanderhof 4 - Culemborg
Eerste Verdieping





Weeda & Jellema
Makelaardij B.V.



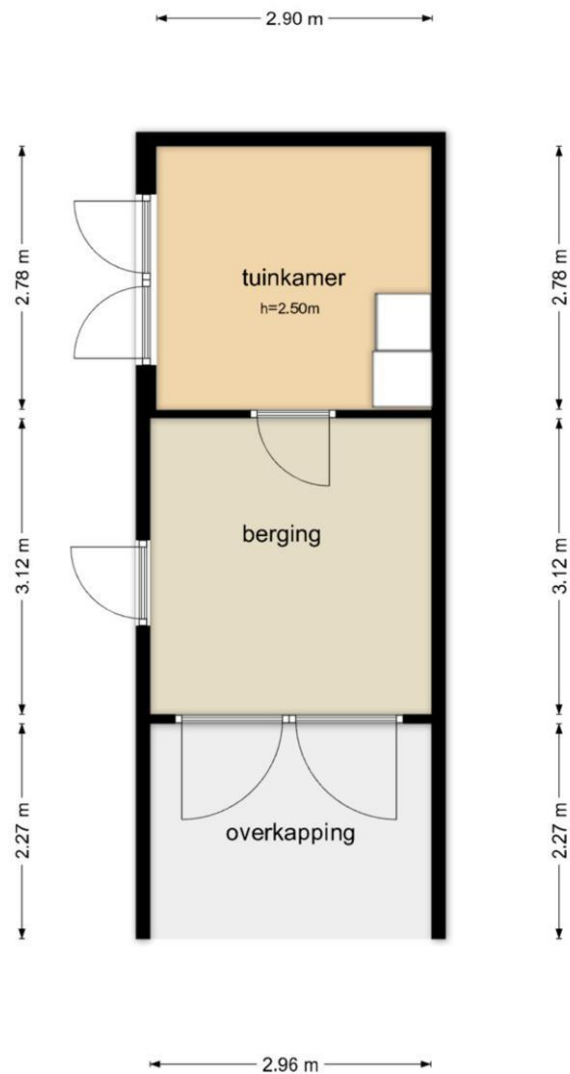


Weeda & Jellema
Makelaardij B.V.



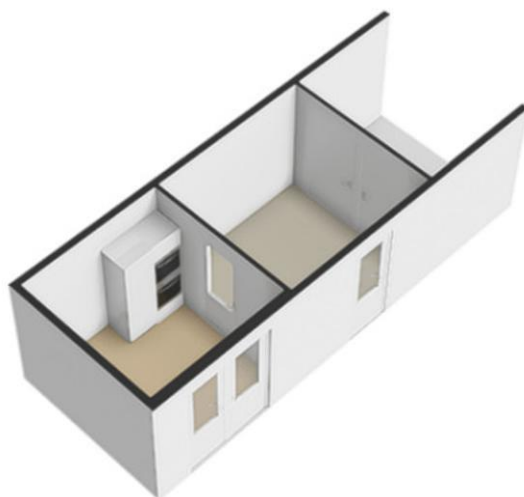


Watersalamanderhof 4 - Culemborg
Tuinhuis



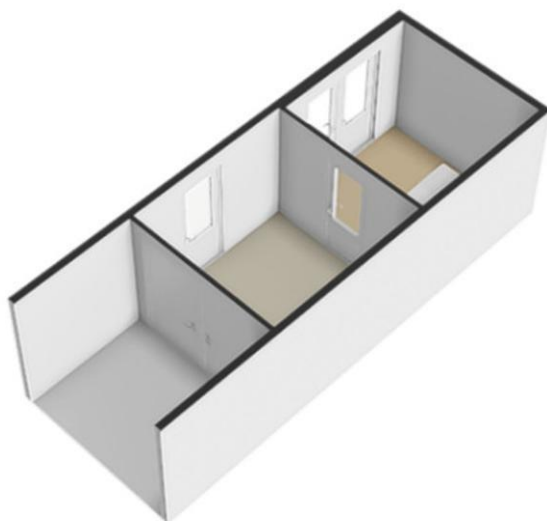


Weeda & Jellema
Makelaardij B.V.



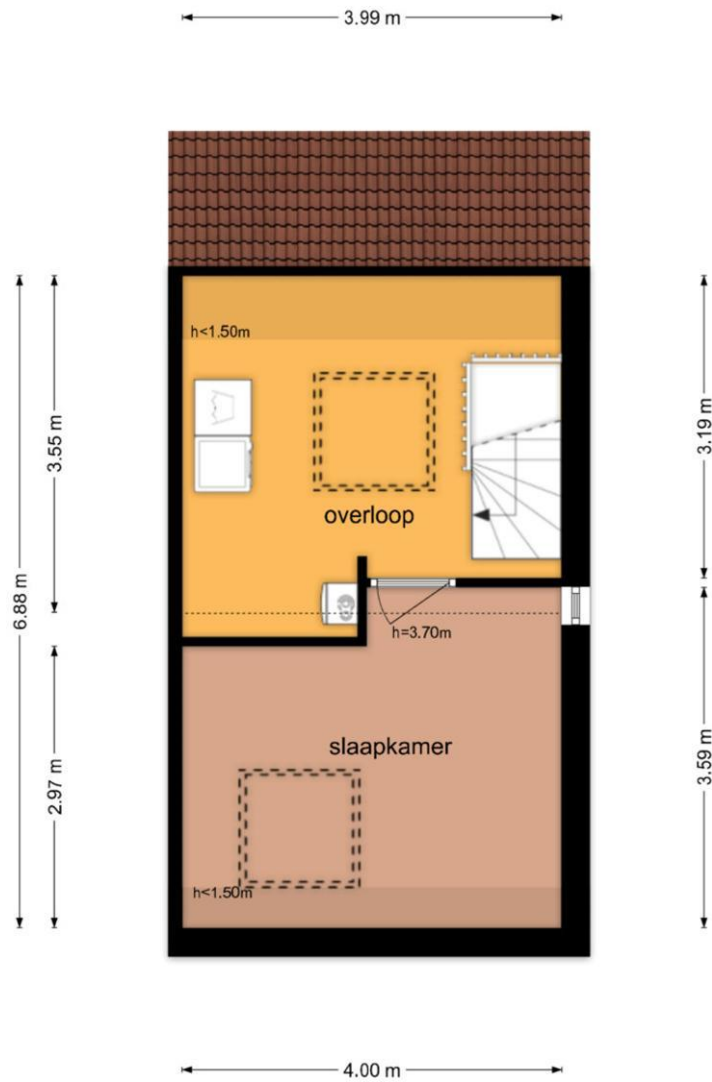


Weeda & Jellema
Makelaardij B.V.





Watersalamanderhof 4 - Culemborg
Tweede Verdieping



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

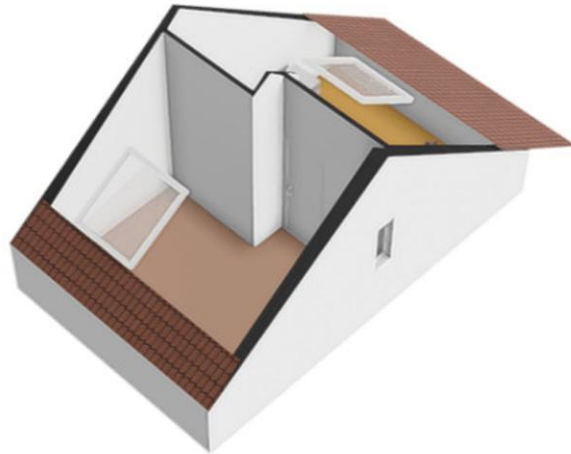


Weeda & Jellema
Makelaardij B.V.





Weeda & Jellema
Makelaardij B.V.





Weeda & Jellema
Makelaardij B.V.

Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Watersalamanderhof 4
Postcode / Plaats	4105 SE Culemborg
Gemeente	Culemborg
Sectie / Perceel	N / 2997
Oppervlakte	232 m ²
Soort	Volle eigendom