



## **Fie Sijbrantstraat 45 - Culemborg**

**Vraagprijs € 850.000,- k.k.**

## Omschrijving

### Fie Sijbrantstraat 45 - Culemborg

Wauw, wat een kans! In de populaire en jonge woonwijk Parijsch staat deze **UITGEBOUWDE 2-ONDER-1-KAPWONING** die werkelijk alles in huis heeft voor comfortabel, duurzaam én stijlvol wonen. Gelegen in een rustige, kindvriendelijke en kleinschalige buurt, geniet je hier van ruimte, luxe en een heerlijk thuisgevoel vanaf het eerste moment.

Deze moderne woning is volledig gasloos en voorzien van een indrukwekkend energielabel A++++. Klaar voor de toekomst! Met een woonoppervlakte van ca. 175 m<sup>2</sup> en een hoogwaardige afwerking is dit een huis waar je zó in kunt.

De begane grond verwelkomt je met een royale, tuingerichte woonkamer met een prachtige gietvloer en veel lichtinval. De open keuken is een echte eyecatcher: strak, luxe en voorzien van alle moderne inbouwapparatuur. De plek om uitgebreid te koken en gezellig samen te zijn.

Op de 1e verdieping vind je 3 comfortabele slaapkamers en een stijlvolle badkamer met ligbad, royale inloopdouche en een moderne uitstraling. Daarnaast is er een separate toiletruimte. De 2e verdieping verrast met een riante 4e slaapkamer en een praktische wasruimte/berging. Ideaal voor gezinnen of thuiswerken. De fraai aangelegde achtertuin, gelegen op het zonnige zuid/oosten, biedt volop privacy en is de perfecte plek om te genieten van lange zomerdagen.

De ligging maakt het plaatje compleet: wonen in Parijsch betekent het beste van twee werelden. Rust, groen en natuur met de uiterwaarden en de Lek om de hoek en een uitstekende bereikbaarheid. Binnen ca. 30 minuten sta je in Utrecht of Den Bosch. Het NS-station van Culemborg ligt op slechts 15 minuten fietsen en de A2 en A15 bereik je binnen 10 minuten.

Bouwjaar: 2023

Woonopp.: 176 m<sup>2</sup>

Inhoud: 689 m<sup>3</sup>

Perceelopp.: 272 m<sup>2</sup> plus 12 m<sup>2</sup> (parkeerplaats)

De indeling van deze woning is als volgt:

Begane grond: entree aan de zijkant, hal met moderne gietvloer, meterkast, trapkast en de trapopgang naar de 1e verdieping. Moderne toiletruimte met een hangend toilet en een fonteintje. Zeer riante woonkamer aan de achterzijde van de woning welke is afgewerkt met strak gestuukte wanden en plafond en op de vloer ligt een mooi gietvloer met vloerverwarming en koeling. Wat voor de zomermaanden ook erg aangenaam is, want deze kan ook koelen. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken met veel lichtinval door de grote ramen. De luxe inbouwkeuken is van alle gemakken voorzien en uitgerust met een grote vaste kastenwand met diverse apparatuur, zoals een oven, koelkast en vriezer. Het prachtige grote kookeiland heeft een mooi keramiek aanrechtblad en is

voorzien van een spoelbak met Quooker, vaatwasmachine, inductiekookplaat en veel kastruimte om spullen op te bergen. Alle inbouwapparatuur is van het merk Siemens Studio Line.

1e verdieping: Overloop met toegang tot 3 ruime slaapkamers voorzien van een laminaatvloer. Separate toiletruimte met een hangend toilet en een fonteintje. De moderne en luxe badkamer heeft een inloofdouche en een fraai badkamermeubel met dubbele wastafel.

2e verdieping: Via de vaste trap bereik je deze verdieping welke ruimte geeft aan een royale 4e slaapkamer en technische ruimte met de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de warmtepomp.

Buitenruimte: De woning heeft een voor- zij- en achtertuin. De achtertuin is voorzien van een terras, gazon en plantenborders en omheind door een heg. De achtertuin is heerlijk zonnig en heeft een ligging op het zuid/oosten. Daarnaast biedt de vrijstaande stenen berging op eigen terrein zeer veel opbergruimte. De woning heeft tevens een eigen parkeerplaats.

Algemeen:

- De woning is gasloos gebouwd en heeft een energielabel A++++.
- Volledig geïsoleerd (lage energielasten)
- De woning heeft geïntegreerde zonnepanelen in de dakpannen.
- Een riante aanbouw aan de achterzijde.
- De begane grond en alle verdiepingvloeren zijn voorzien van vloerverwarming en koeling middels een warmtepomp.
- Groene, autoluwe woonstraten met beplanting

Aanvaarding: In overleg

Vraagprijs: € 850.000 k.k.

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 850.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 689 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 284 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 176 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2023
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, zijtuin 66 m <sup>2</sup>
Garage	: Parkeerplaats
Verwarming	: Vloerverwarming geheel, Warmte terugwin installatie, Warmtepomp bodem
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

## Locatie

Fie Sijbrantstraat 45  
4106 BD 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.**



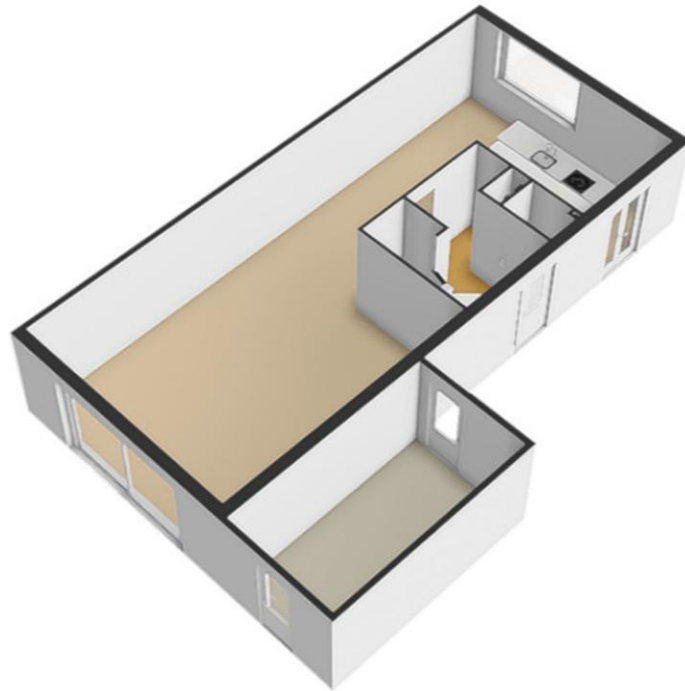


Fie Sijbrantstraat 45 - Culemborg  
Begane Grond



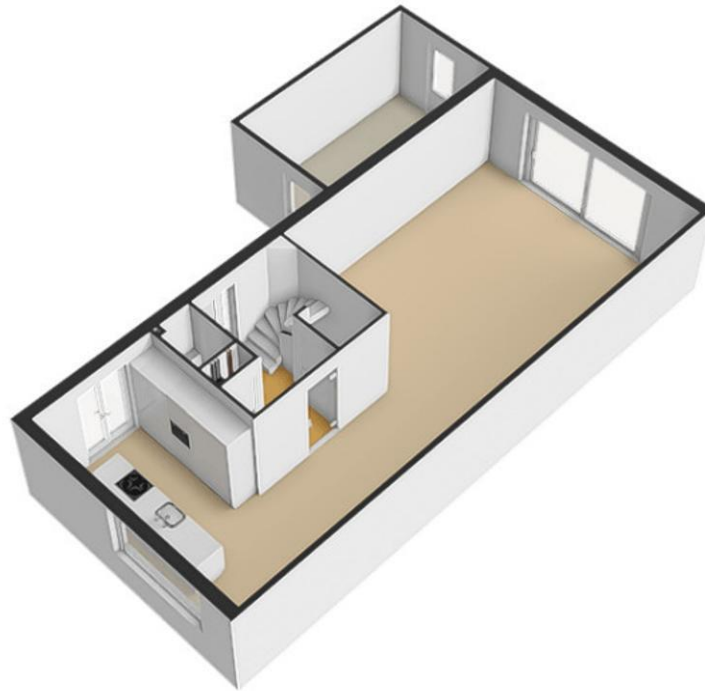


**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**



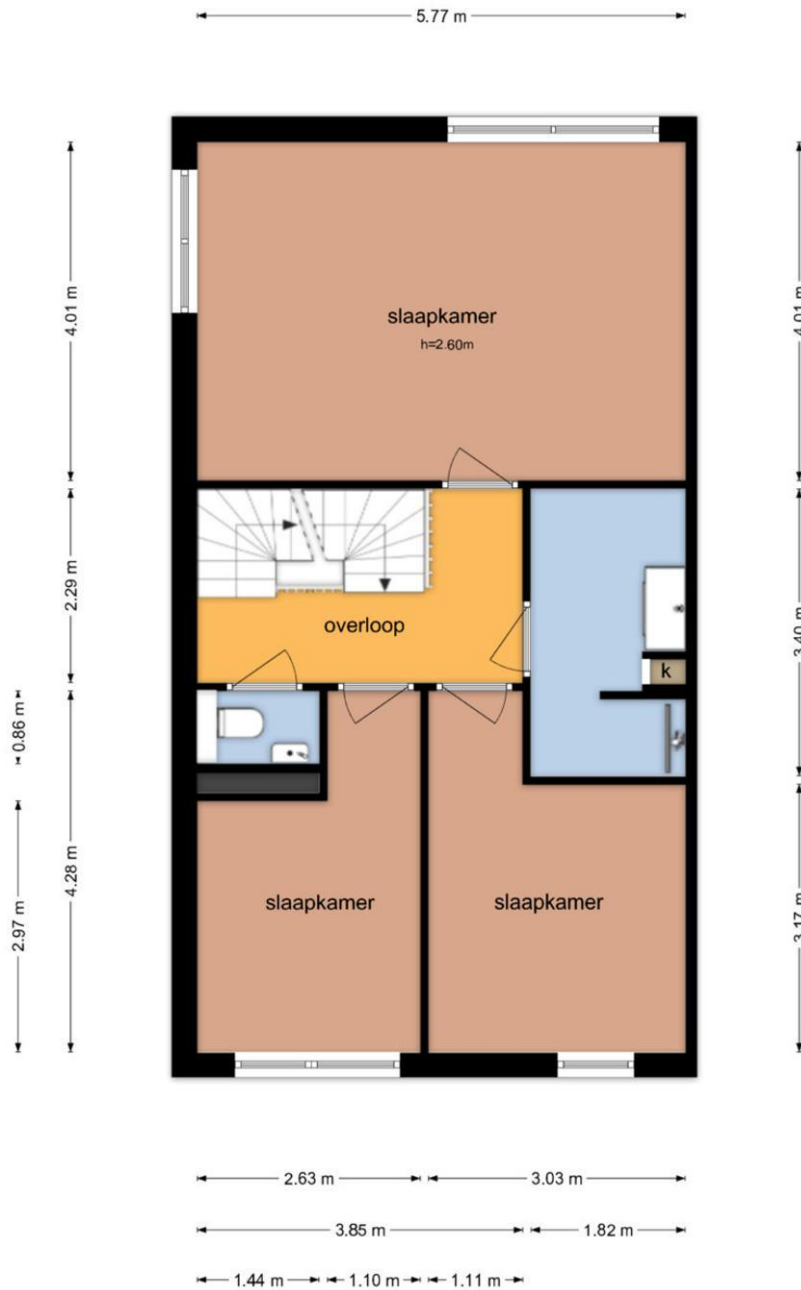


**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**





**Fie Sijbrantstraat 45 - 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.**





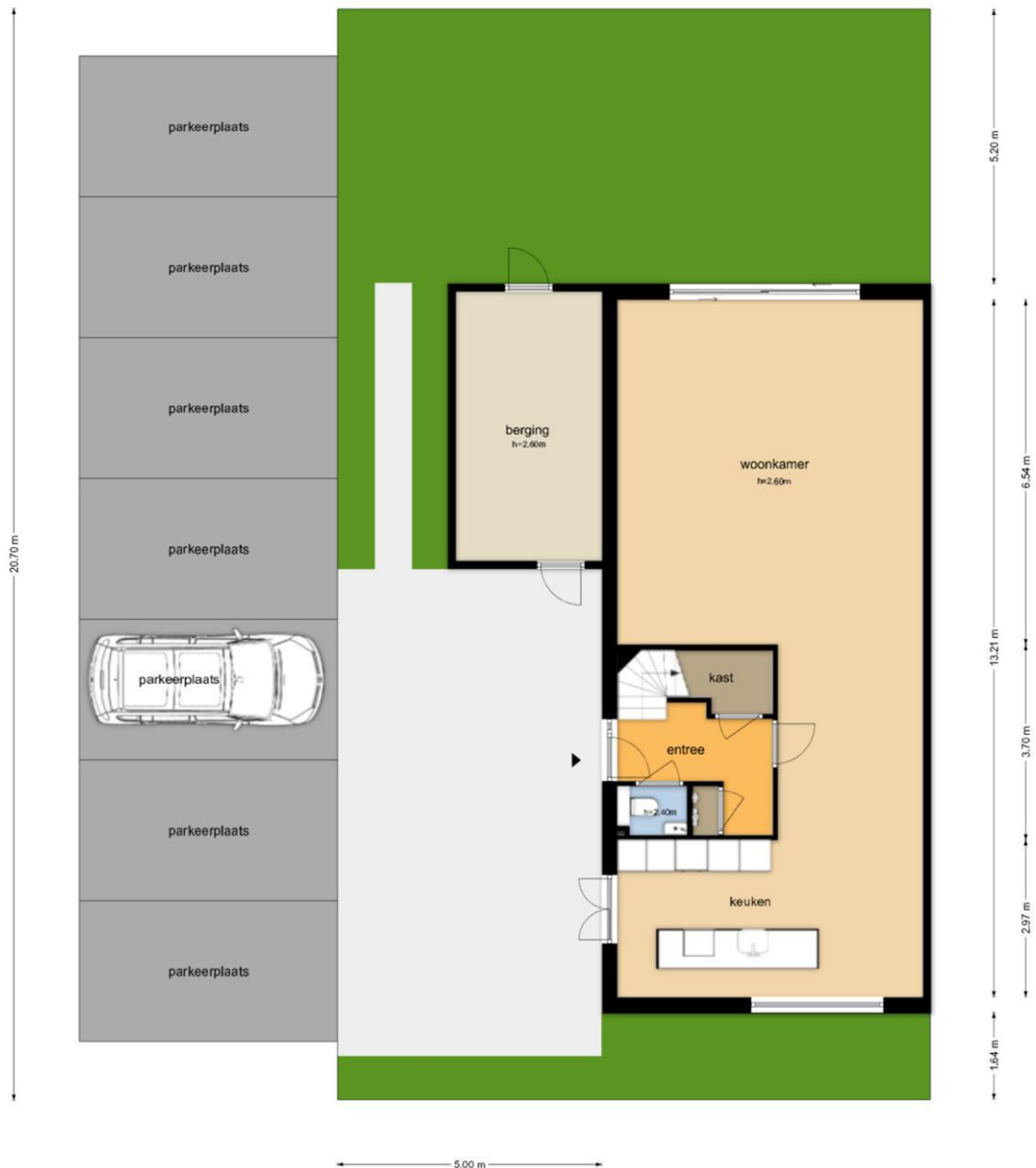
**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**





Fie Sijbrantstraat 45 - Culemborg  
Perceel

11.20 m



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



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





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





**Fie Sijbrantstraat 45 - Culemborg**  
**Tweede Verdieping**

5.77 m



2.70 m 2.97 m



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





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



## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Fie Sijbrantstraat 45
Postcode / Plaats	4106 BD Culemborg
Gemeente	Culemborg
Sectie / Perceel	N / 5132
Oppervlakte	272 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens	
Adres	Fie Sijbrantstraat 45
Postcode / Plaats	4106 BD Culemborg
Gemeente	Culemborg
Sectie / Perceel	N / 5134
Oppervlakte	12 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom