

HUIZE VAN HAREN

MAKELAARDIJ

0344745133
info@huizevanharen.nl
www.huizevanharen.nl

WOONT U
BINNENKORT
OP NUMMER

1119

JOHANNA NABERSTRAAT

CULEMBORG



WOONOPPERVLAKTE

149 M²

PERCEELOPPERVLAKTE

224 M²

INHOUD

520 M³

BOUWJAAR

1997

ENERGIELABEL

A

VRAAGPRIJS

€ 575.000,-

OMSCHRIJVING

RUIM WONEN MET TAL VAN MOGELIJKHEDEN

Sommige woningen verrassen pas echt wanneer je binnenstapt. Dat geldt zeker voor deze royale hoekwoning. Achter de gevel gaat een verrassend ruim gezinshuis schuil met maar liefst 4 tot 5 slaapkamers, een woonkeuken, een moderne badkamer én een multifunctionele extra woonunit. Of je nu een groot gezin hebt, graag thuis werkt, een praktijkruimte zoekt of behoefte hebt aan een slaapkamer op de begane grond: deze woning biedt mogelijkheden die je niet vaak tegenkomt.

De ligging is minstens zo aantrekkelijk. De woning bevindt zich in een rustige straat in de populaire woonwijk Hoge Prijs. Scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en winkelcentrum Parijsch liggen op loopafstand. Ook het NS-station en de Rijksweg A2 richting Utrecht en 's-Hertogenbosch zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

INDELING

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met meterkast, toiletruimte en toegang tot de woonkamer. De uitgebouwde woonkamer is heerlijk ruim en opvallend licht. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en de gashaard vormt een sfeervol middelpunt van de ruimte. De hoge kwaliteit laminaat-vloer met houtstructuur geeft het geheel een warme uitstraling. Aan de achterzijde bevindt zich de woonkeuken. Een fijne plek om te koken, met ruimte om aan een grote tafel samen te eten. De moderne keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, oven met airfry functie, magnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer. Via de openslaande deuren stap je zo de tuin in. Vanuit de keuken bereik je een bijkeuken met praktische kastruimte. Aansluitend bevinden zich een werkkamer (in de uitbouw) en in 2015 is een extra woonunit met slaapkamer en badkamer en-suite geplaatst. Deze ruimte wordt momenteel gebruikt als zorgunit, maar is ook uitstekend geschikt als kantoor aan huis, praktijkruimte, gastenverblijf of speelkamer.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De ruime hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Aan de voorzijde ligt een identieke slaapkamer en een kleinere kamer die ideaal is als kinder-, werk- of kleedkamer. De moderne badkamer is in 2024 vernieuwd en beschikt over een ruime inloopdouche, een ligbad, wastafel met meubel en een tweede toilet. Een dakraam zorgt voor prettig daglicht.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur, de cv-installatie en een royale slaapkamer met grote dakkapel.

Buitenruimte

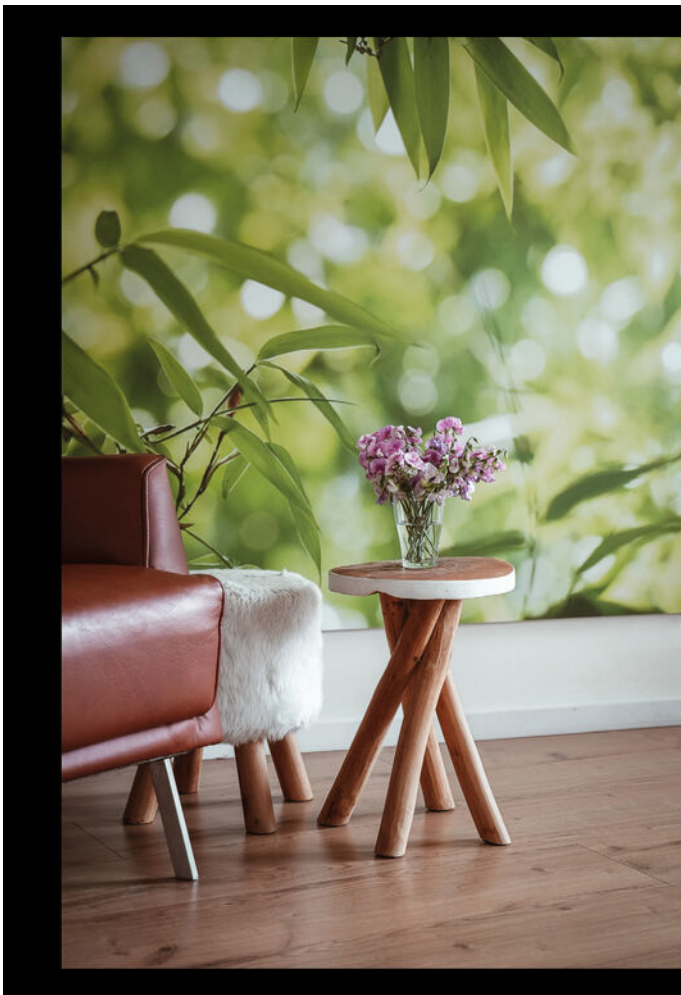
De voor- en achtertuin zijn ontworpen door een architect en bieden volop ruimte om buiten te genieten. De achtertuin ligt op het noordwesten en heeft een speelse indeling met verschillende terrassen, groenborders, een loungehoek en ruimte voor spelende kinderen. Achter in de tuin bevinden zich de houten berging en de achterom. Dankzij de volwassen beplanting voelt de tuin groen en beschermt aan.

Bijzonderheden

- Hoekwoning met verrassend veel leefruimte
- Uitgebouwd op de begane grond en dakkapel
- 5 tot 6 slaapkamers mogelijk
- Multifunctionele woonunit
- Ideaal voor mantelzorg, thuiswerken of praktijk aan huis
- Moderne badkamer (2024)
- Keuken en woonunit met openslaande deuren
- Gashaard in de woonkamer
- 14 zonnepanelen
- Volledig geïsoleerd
- Energielabel A
- Verwarming via luchtverwarmingsinstallatie (1997), CV combiketel (2015, voor zolder, werkkamer, zorgunit) en 5 units airconditioning (2025)
- HR-combiketel 2025
- Rustige ligging nabij scholen, winkels en uitvalswegen

Oplevering: in overleg. Voorkeur verkoper in 2e helft oktober 2026.









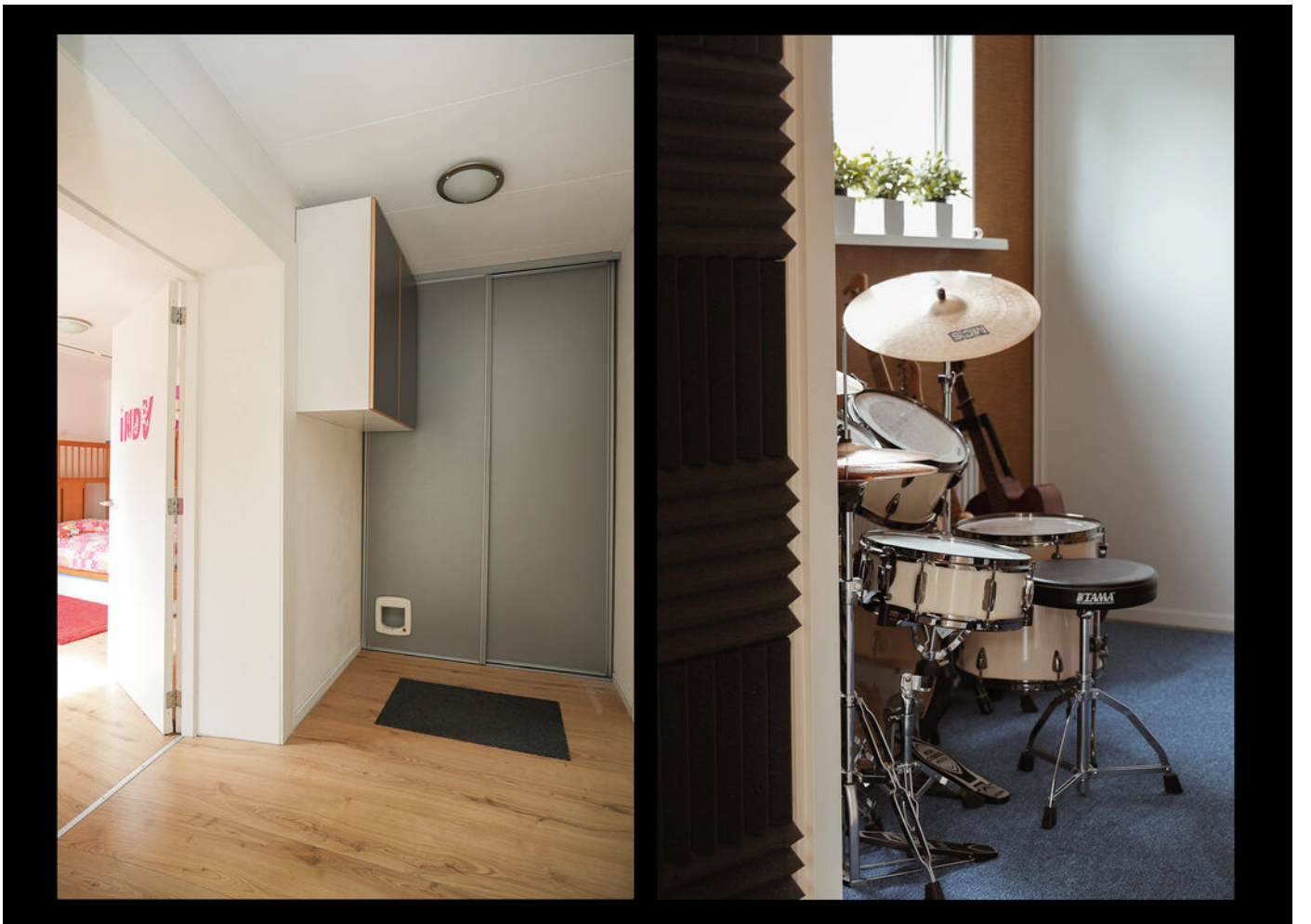










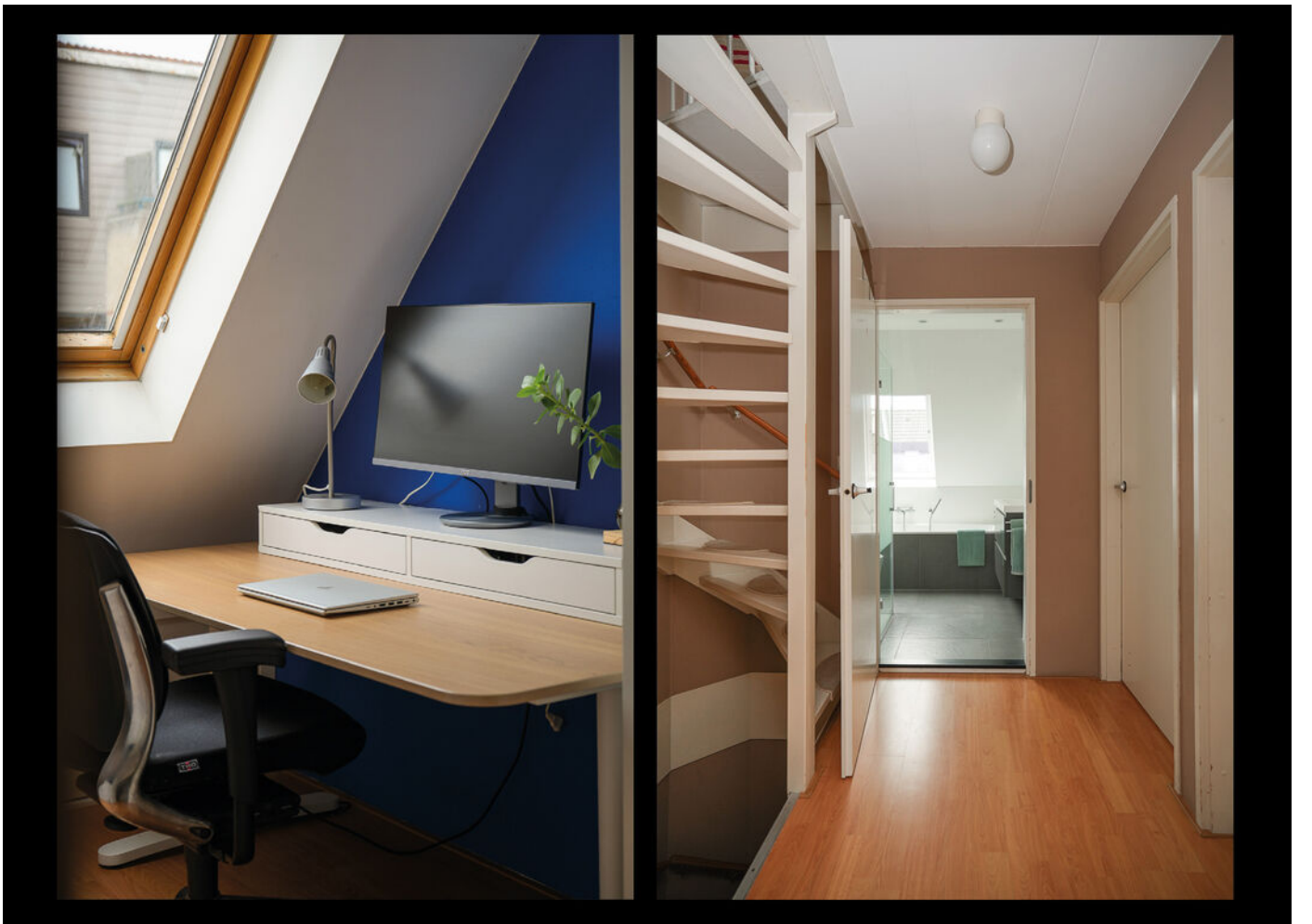














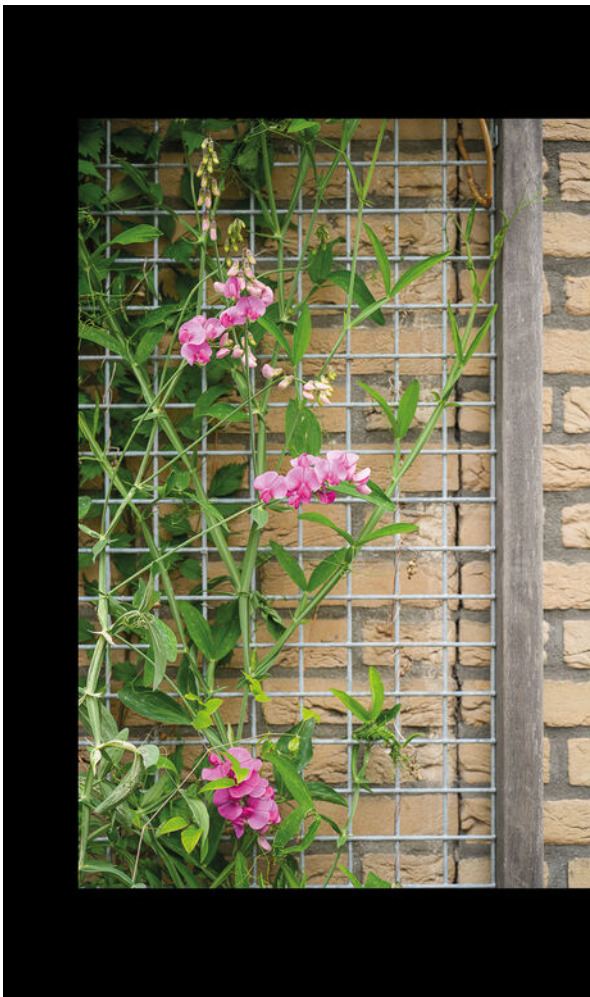












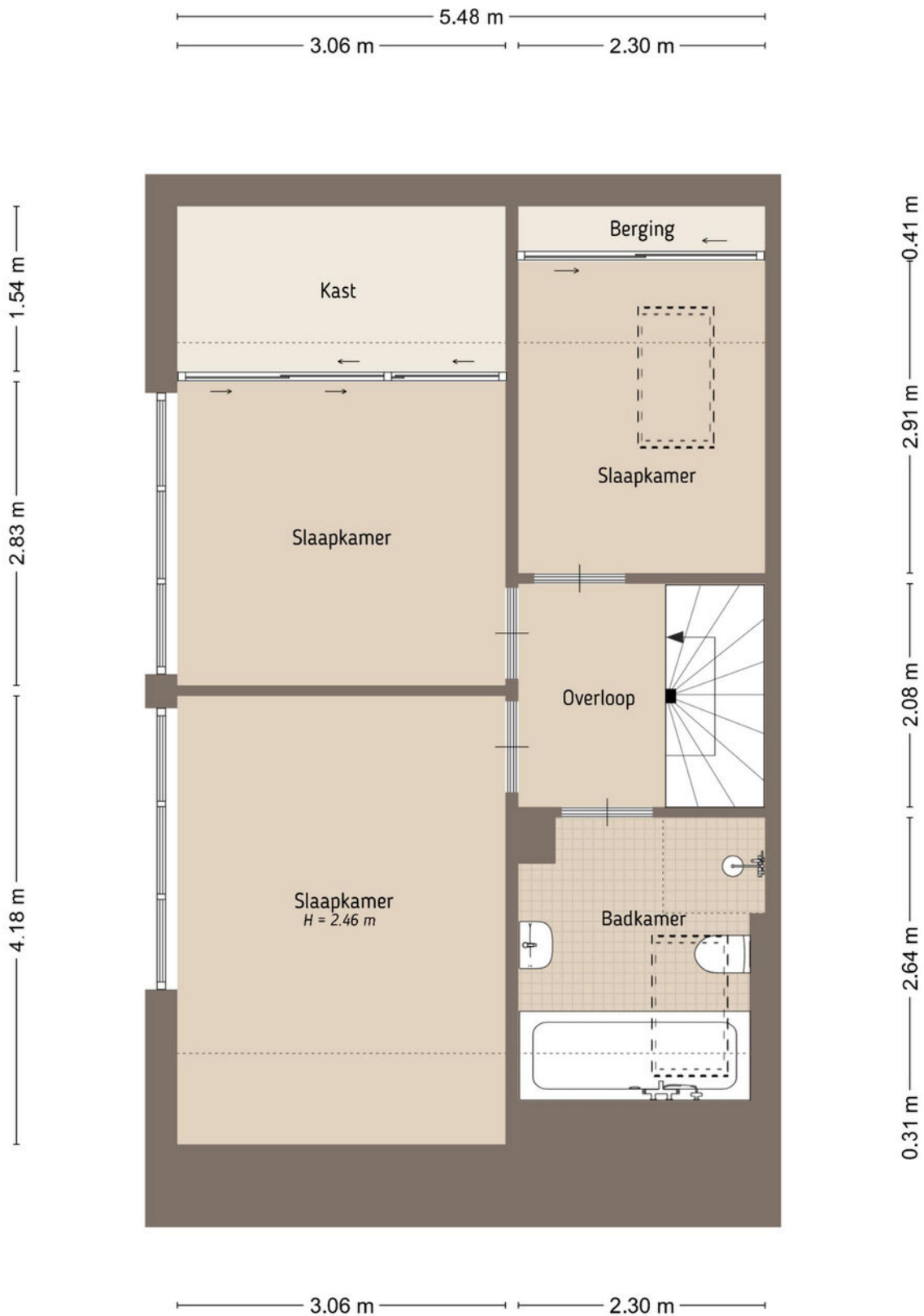






PLATTEGROND

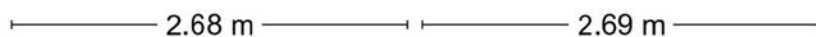
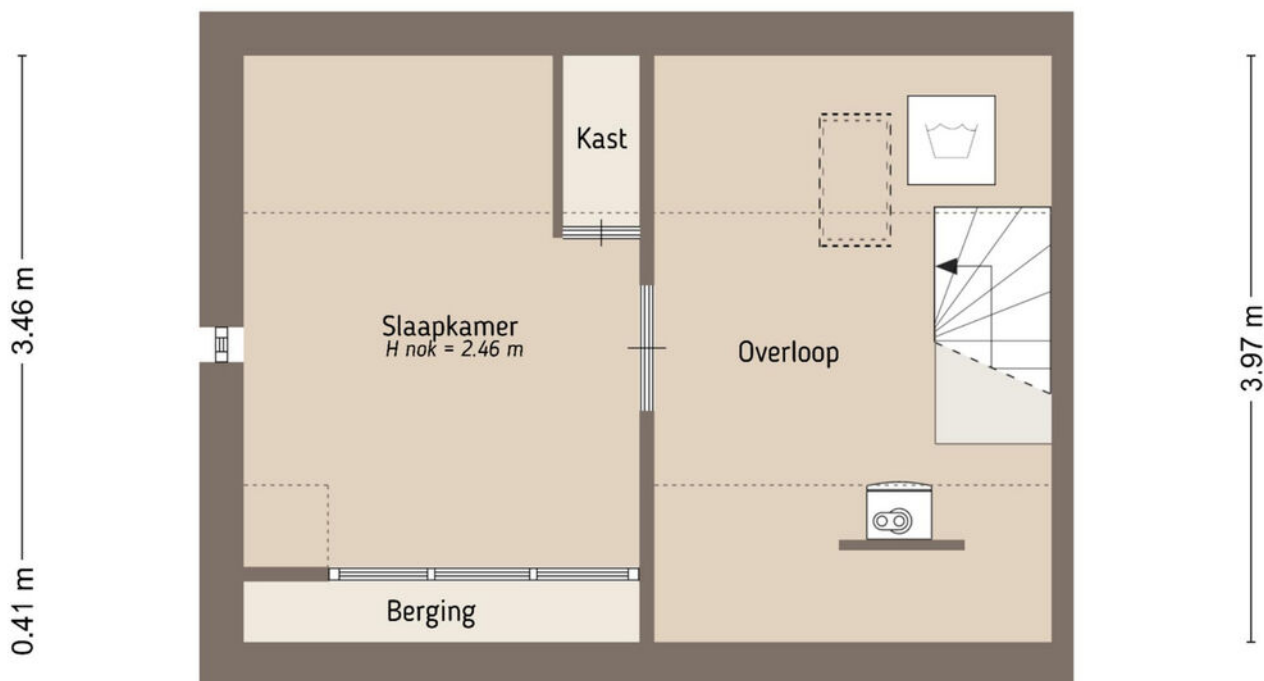
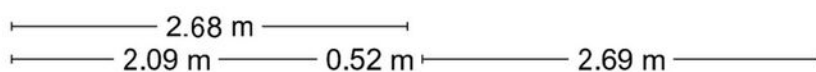
EERSTE VERDIEPING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

PLATTEGROND

SITUATIE

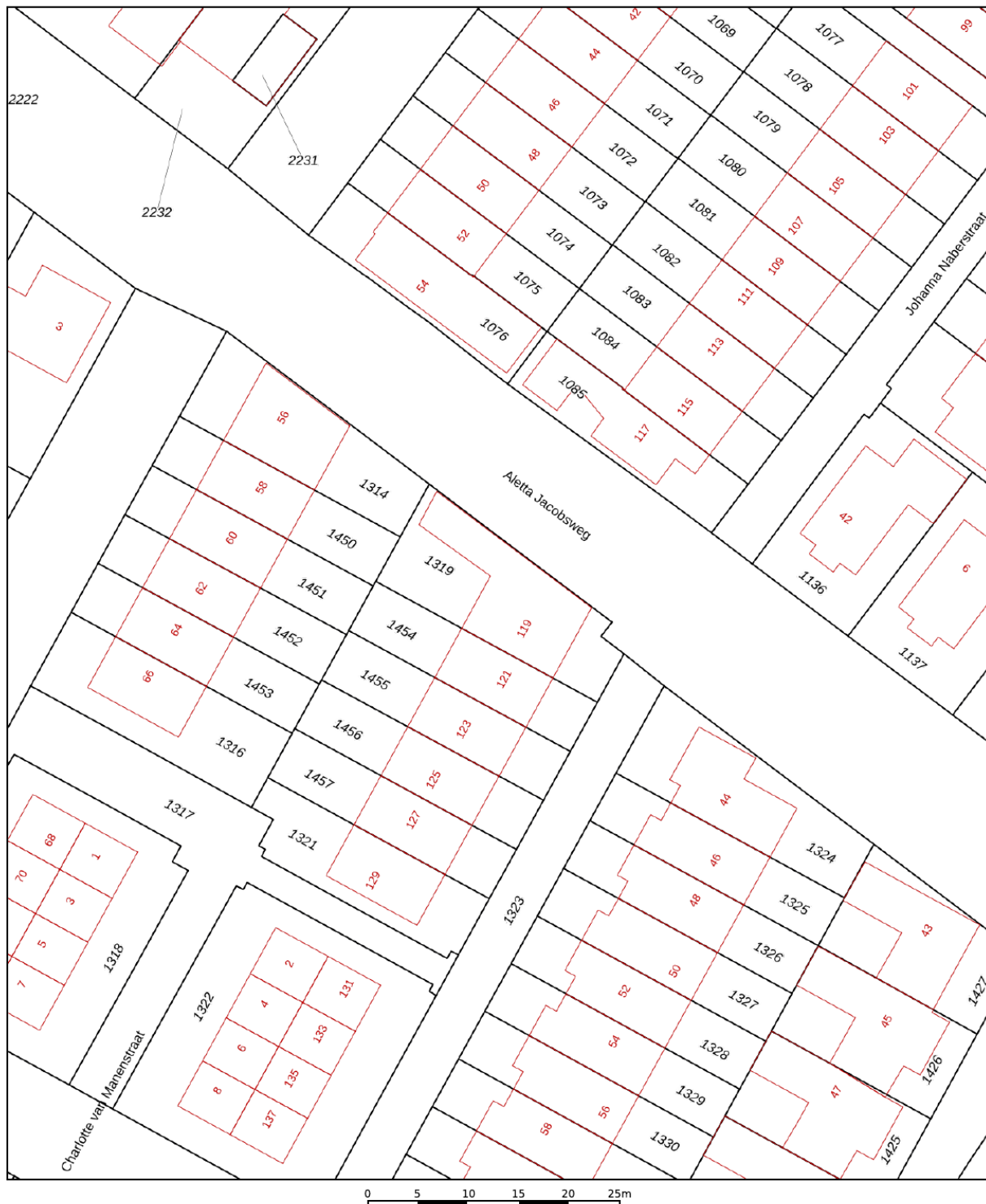


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
 © maltipo.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Johanna naber

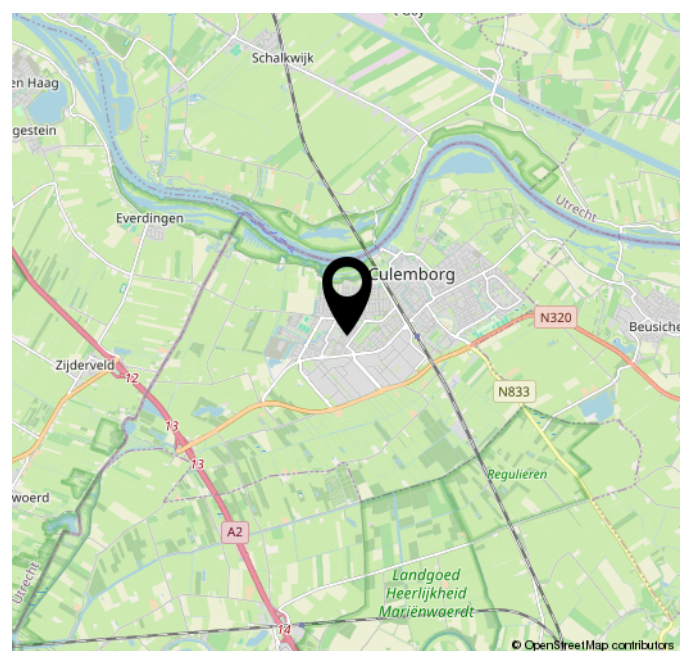
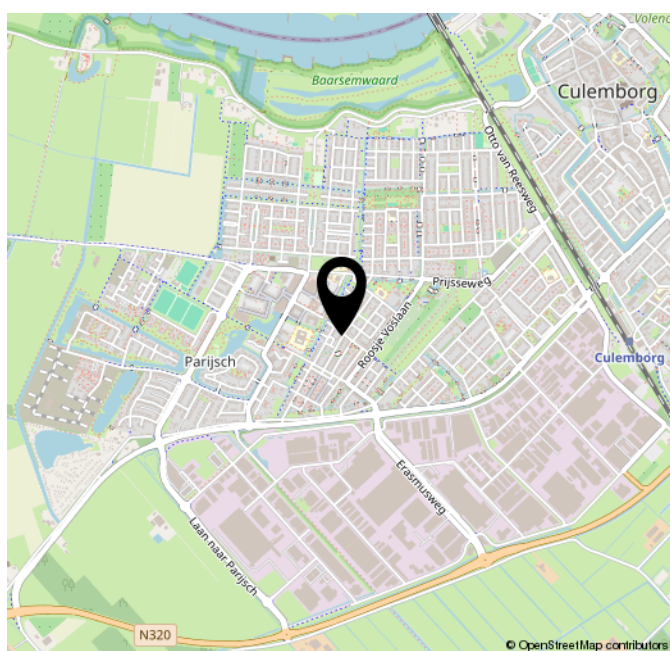
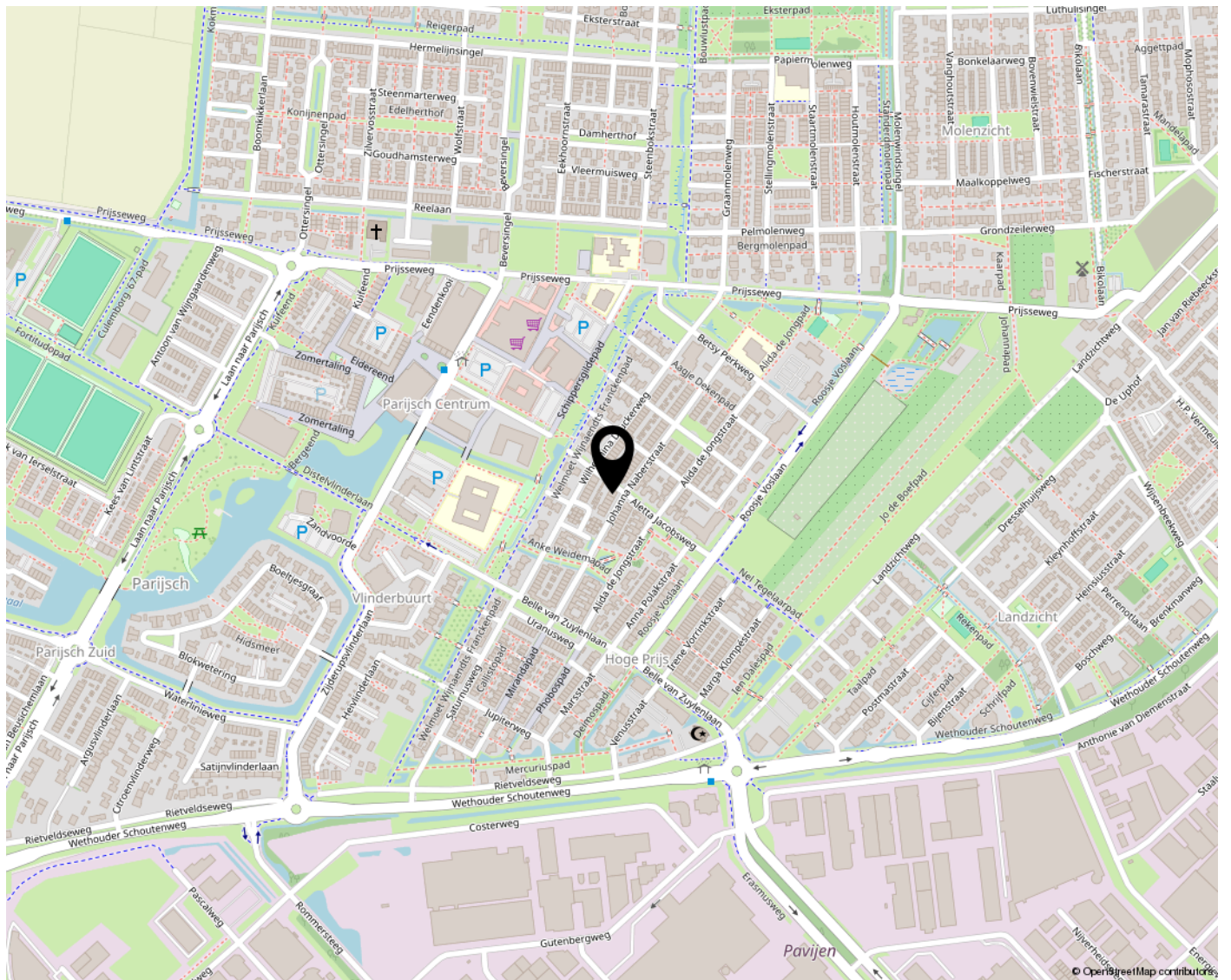


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Culemborg	
—	Huisnummer	Sectie N	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1319	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Legplanken inbouwkast woonkamer	X			
- Legplanken trapkast		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails		X		
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Zolderkamer kast + Slaapkamer vóór: schuifdeurenkast	X			
- Werkkamer beneden schuifdeurkast		X		
- Bijkeuken schuifdeur kast en inleg	X			
- Zorgunit kast	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Plankjes	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
- Spiegel wc beneden		X		
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)		X		
- Spiegelkast wastafel	X			
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Trampoline			X	
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

johanna naberstraat119.nl



**SCAN DEZE CODE EN
BEKIJK DE WONING
OP JE MOBIEL!**

BELANGRIJKE INFO

VOOR GEÏNTERESSEERDEN

Wat zijn de vervolgstappen als je interesse hebt in de woning?

Sluit deze woning aan bij jouw woonwensen? Neem dan gerust contact met mij op. Ik beantwoord graag eventuele vragen. Wil je een bod uitbrengen, dan kan dit via jouw persoonlijke Move-account of door het sturen van een mail.

De verkoopprocedure

Afhankelijk van de belangstelling vindt de verkoop plaats via reguliere onderhandelingen of via een verkoop bij inschrijving. De gekozen procedure vind je terug in Move. Als er sprake is van een inschrijvingsprocedure met een sluitingsdatum, worden alle geïnteresseerden hierover tijdig en persoonlijk geïnformeerd.

Een bod uitbrengen

Een bod breng je bij voorkeur schriftelijk uit via Move.

Naast de koopsom vermeld je daarbij ook:

- eventuele ontbindende voorwaarden (zoals financiering en/of een bouwkundige keuring);
- de gewenste datum van levering;
- eventuele overname van roerende zaken.

Je bent pas officieel in onderhandeling wanneer de verkoper een tegenvoorstel doet.

Pas nadat de verkoper jouw bod mondeling of schriftelijk heeft geaccepteerd én er overeenstemming is bereikt over de belangrijkste voorwaarden, wordt een concept van de koopovereenkomst opgesteld.

Gunning door de verkoper

De verkoper behoudt zich te allen tijde uitdrukkelijk het recht van gunning voor. Dit betekent dat de verkoper zelf bepaalt aan wie de woning wordt verkocht.

Een uitgebracht bod, ongeacht de hoogte daarvan, verplicht de verkoper niet tot verkoop.

Wanneer is de koop definitief?

Een mondelinge overeenstemming tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper is juridisch niet bindend. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst wanneer beide partijen de koopakte hebben ondertekend. Na ondertekening van de koopakte heeft de particuliere koper wettelijk drie dagen bedenktijd. Binnen deze periode kan de koper de overeenkomst zonder opgaaf van reden ontbinden.

De koop is definitief zodra:

- de wettelijke bedenktijd is verstreken;
- eventuele ontbindende voorwaarden zijn verlopen of komen te vervallen.

Wanneer begint en eindigt de bedenktijd?

De wettelijke bedenktijd van drie dagen gaat in op de dag na ontvangst van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst.

De bedenktijd eindigt om 23:59 uur van de laatste dag van deze termijn. Minimaal twee van de drie dagen mogen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Eindigt de bedenktijd toch op een zaterdag, zondag of feestdag, dan wordt de termijn automatisch verlengd tot en met de eerstvolgende werkdag.

De koopakte en aanvullende clausules

In de koopovereenkomst kunnen aanvullende clausules worden opgenomen die verband houden met de leeftijd, staat of het gebruik van de woning.

Ouderdomsclausule

Bij woningen ouder dan 30 jaar wordt doorgaans een ouderdomsclausule opgenomen. Hiermee wordt de koper erop gewezen dat de woning mogelijk niet voldoet aan de hedendaagse bouwkundige eisen en normen.

Asbestclausule

Bij woningen die vóór 1994 zijn gebouwd, kan asbesthoudend materiaal aanwezig zijn. In dat geval kan een asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Wanneer asbesthoudende materialen worden verwijderd, moeten speciale maatregelen worden genomen conform de geldende wet- en regelgeving.

Niet-zelfbewoningsclausule

Wanneer de verkoper de woning niet zelf heeft bewoond, kan een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen. In dat geval is het mogelijk dat de verkoper de koper niet volledig kan informeren over alle eigenschappen en eventuele gebreken van de woning.

Bouwkundige keuring

Als koper heb je het recht om op eigen kosten een bouwkundige keuring te laten uitvoeren.

Als je dit wenst, kan een bouwkundige keuring als ontbindende voorwaarde worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Besluit je geen deskundige in te schakelen, dan komen eventuele gevolgen daarvan voor eigen rekening en risico.

Onderzoeksplicht en mededelingsplicht

De verkoper heeft op grond van het Burgerlijk Wetboek een mededelingsplicht. Dit betekent dat de verkoper de koper moet informeren over bij hem bekende relevante feiten en omstandigheden met betrekking tot de woning.

De verstrekte informatie is echter niet bedoeld als een volledige opsomming van alle mogelijke zichtbare en onzichtbare gebreken.

De koper heeft op zijn beurt een eigen onderzoeksplicht. Je bent zelf verantwoordelijk voor het onderzoeken van alle zaken die voor jou van belang zijn en voor de beoordeling of de woning geschikt is voor het gebruik dat je ervan wilt maken.

Disclaimer

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld op basis van de bij ons bekende gegevens. Desondanks kunnen aan de inhoud van deze brochure geen rechten worden ontleend.

Alle vermelde maten, oppervlakten, tekeningen en impressies zijn indicatief. Verkoper en makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of de gevolgen daarvan. Heb je na het lezen van de documentatie nog vragen? Neem dan gerust contact met mij op. Ik geef je graag de gelegenheid om alle voor jou relevante informatie nader te onderzoeken.



OVER HUIZE VAN HAREN

Persoonlijke aandacht maakt het verschil

Een huis kopen of verkopen is veel meer dan een zakelijke transactie. Het is een belangrijke stap in je leven, vaak met emoties, verwachtingen en soms ook de nodige spanning.

Juist daarom geloof ik in een persoonlijke aanpak. Ik neem de tijd om je goed te leren kennen, luister naar jouw wensen en begeleid je van begin tot eind met aandacht, deskundigheid en een scherp oog voor detail zodat je met vertrouwen de juiste beslissingen kunt nemen.

Betrokken en professioneel

Met Huize van Haren heb ik bewust gekozen voor een kleinschalig makelaarskantoor. Geen standaardaanpak, maar maatwerk.

Of je nu je woning wilt verkopen of op zoek bent naar een nieuw thuis: je kunt rekenen op een betrokken aanpak en heldere communicatie.

Met kennis van de woningmarkt in de Betuwe en Midden-Nederland, een zorgvuldige presentatie en een doordachte strategie zorg ik ervoor dat jouw woning en jouw belangen optimaal tot hun recht komen.

Persoonlijke begeleiding, professionele expertise en aandacht voor wat voor jou belangrijk is.

Wil je weten wat ik voor je kan betekenen, ik adviseer je graag over de mogelijkheden.



HUIZE VAN HAREN
MAKELAARDIJ

**PRINSES BEATRIXSTRAAT 39 A
4024 HL ECK EN WIEL**

**0344745133
INFO@HUIZEVANHAREN.NL
WWW.HUIZEVANHAREN.NL**

