

HUIZE VAN HAREN

MAKELAARDIJ

0344745133
info@huizevanharen.nl
www.huizevanharen.nl

WOONT U
BINNENKORT
OP NUMMER

30

B

FLORALIWEG

CULEMBORG



WOONOPPERVLAKTE

119 M²

PERCEELOPPERVLAKTE

140 M²

INHOUD

397 M³

BOUWJAAR

2006

ENERGIELABEL

A

VRAAGPRIJS

€ 535.000,-

OMSCHRIJVING

COMFORTABEL GEZINSHUIS IN GEWILDE JAREN '30 WIJK

Houd je van de sfeer van de geliefde jaren '30 wijken, maar wil je niet inleveren op comfort, isolatie en woongemak? Dan is deze woning absoluut een bezichtiging waard.

Deze geschakelde twee-onder-een-kapwoning is gebouwd in 2006 en ligt op aan de rand van de geliefde Bloemenbuurt van Culemborg. Deze moderne woning heeft veel te bieden: lichte woonkamer, een moderne keuken, een zonnige achtertuin, goed afgewerkt, energielabel A en verrassend veel bergruimte. De woning beschikt over vier slaapkamers, met de mogelijkheid om op de tweede verdieping eventueel een vijfde slaapkamer te realiseren.

De ligging is ideaal. Het historische centrum van Culemborg bevindt zich op korte afstand, evenals scholen, winkels, sportvoorzieningen en het NS-station. Een praktische plek voor gezinnen die ruimte zoeken en graag alle voorzieningen binnen handbereik hebben.

INDELING

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met garderobe, meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de verdieping. De woonkamer is heerlijk licht en tuingericht. Dankzij de openslaande deuren naar de achtertuin en de grote raampartijen voelt deze ruimte ruim en prettig aan. Onder de trap bevindt zich een praktische provisiekast.

Aan de voorzijde van de woning ligt de halfopen keuken (2025) in U-opstelling. Een fijne plek om te koken met uitzicht op de straat. De keuken beschikt over veel werk- en bergruimte en is voorzien van diverse apparatuur, waaronder een Boretti-fornuis met vier gaspitten, een grillplaat en twee ovens, een afzuigkap, koelkast, vaatwasser en magnetron.

De gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie lamelparketvloer.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. De slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 13 m², 13 m² en 4 m². De grootste slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een Frans balkon. De kleinste kamer is momenteel ingericht als babykamer, maar leent zich ook uitstekend als thuiswerkplek of kleedkamer.

De badkamer is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een antracietkleurige vloer en beschikt over een douchecabine, tweede toilet, dubbel wastafelmeubel met verlichte spiegel en een designradiator. Fijn is het daglicht dat binnenkomt via een raam.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping. Dankzij de hoge nok van ruim 3 meter, de dakkapel met frans balkon en de dakramen is dit een verrassend lichte ruimte met veel mogelijkheden. Momenteel is de verdieping ingericht als één grote ruimte, maar het realiseren van één of zelfs twee extra kamers behoort tot de mogelijkheden. Daarnaast bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur, de Remeha cv-ketel (2021), de zonneboiler en de mechanische ventilatie-unit.

Buitenruimte

Via de openslaande deuren bereik je de verzorgde achtertuin van circa 11 meter diep. De tuin is gelegen op het noordwesten maar bidt voldoende zon om lang buiten te kunnen zitten. De tuin beschikt over twee terrassen waarvan 1 is voorzien van een glazen overkapping, sierlijke borders aan de zijkant, een houten berging en achterom.

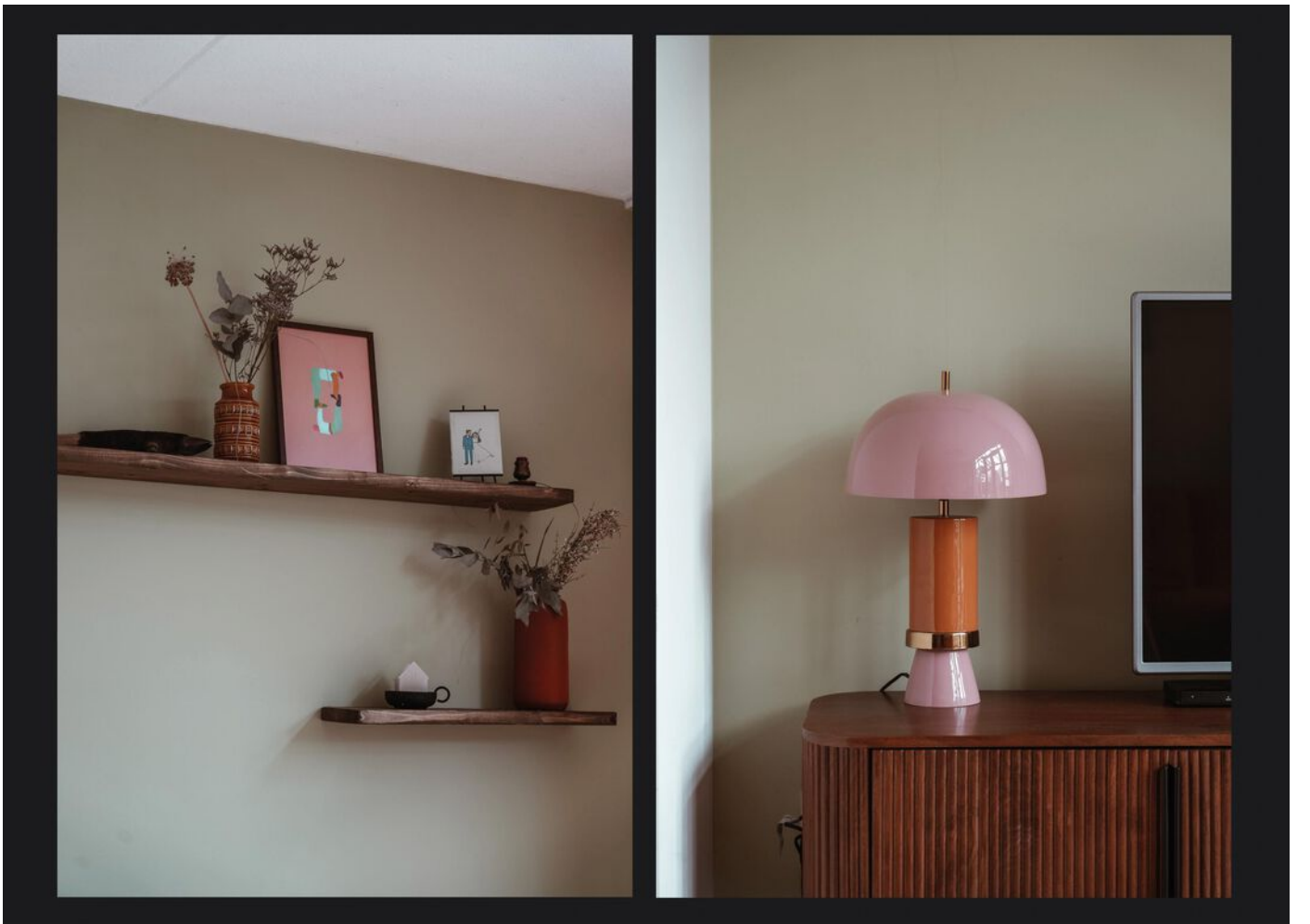
Dankzij de beschutte ligging geniet je hier van veel privacy. Bovendien is de fundering voor een eventuele uitbouw al aanwezig, waardoor toekomstige uitbreidingsmogelijkheden eenvoudig te realiseren zijn.

Bijzonderheden

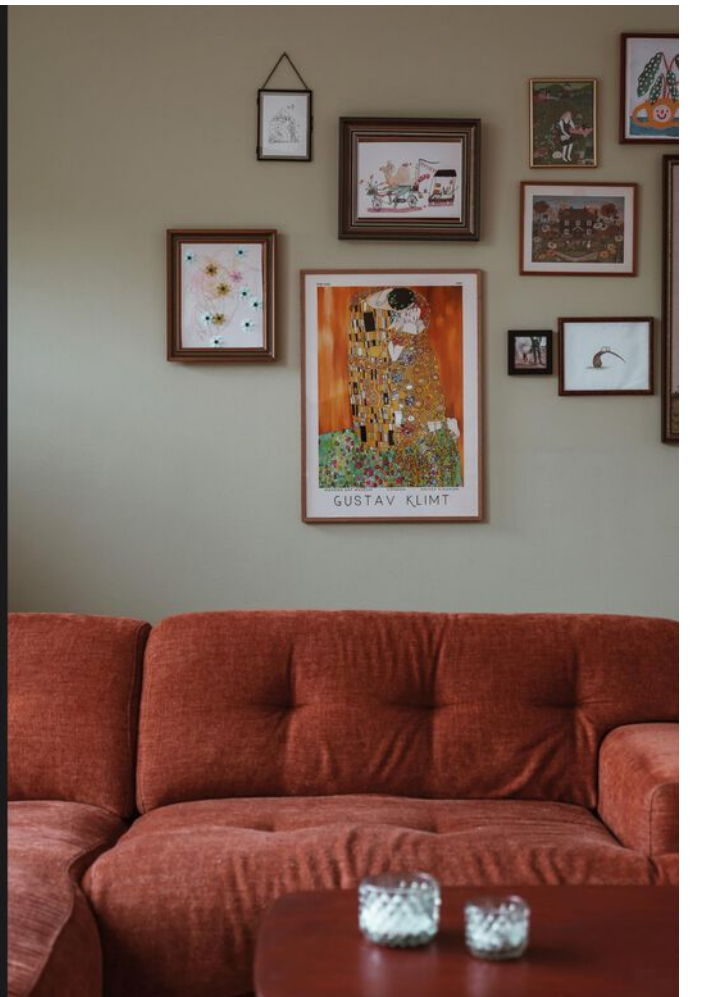
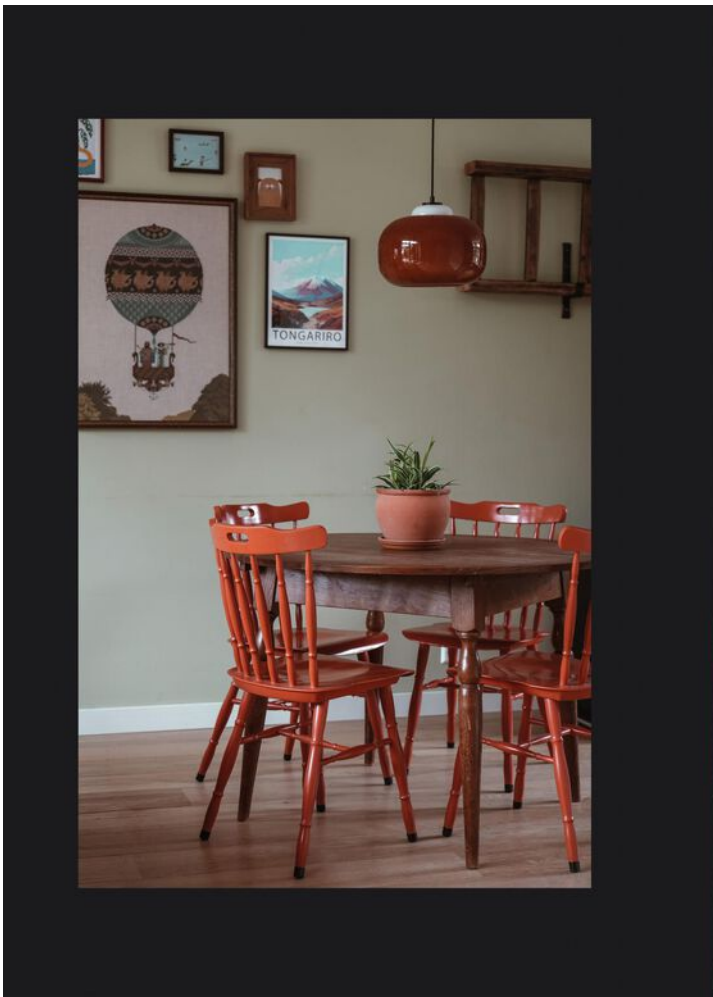
- Gelegen in de geliefde Bloemenbuurt
 - Lichte, tuingerichte woonkamer
 - Openslaande deuren naar de tuin
 - Vier slaapkamers, mogelijkheid voor een vijfde slaapkamer
 - Ruime zolderverdieping met hoge nok
 - Alle verdiepingen zijn afgewerkt met een lamelparketvloer zonder dorpels
 - Zonneboiler, zonnecollectoren en zonnepanelen
 - Energielabel A
 - HR beglazing
 - Fundering voor een uitbouw reeds aanwezig
 - Op korte afstand van centrum, scholen en station
- Aanvaarding: in overleg. Voorkeur verkopers is september 2026.

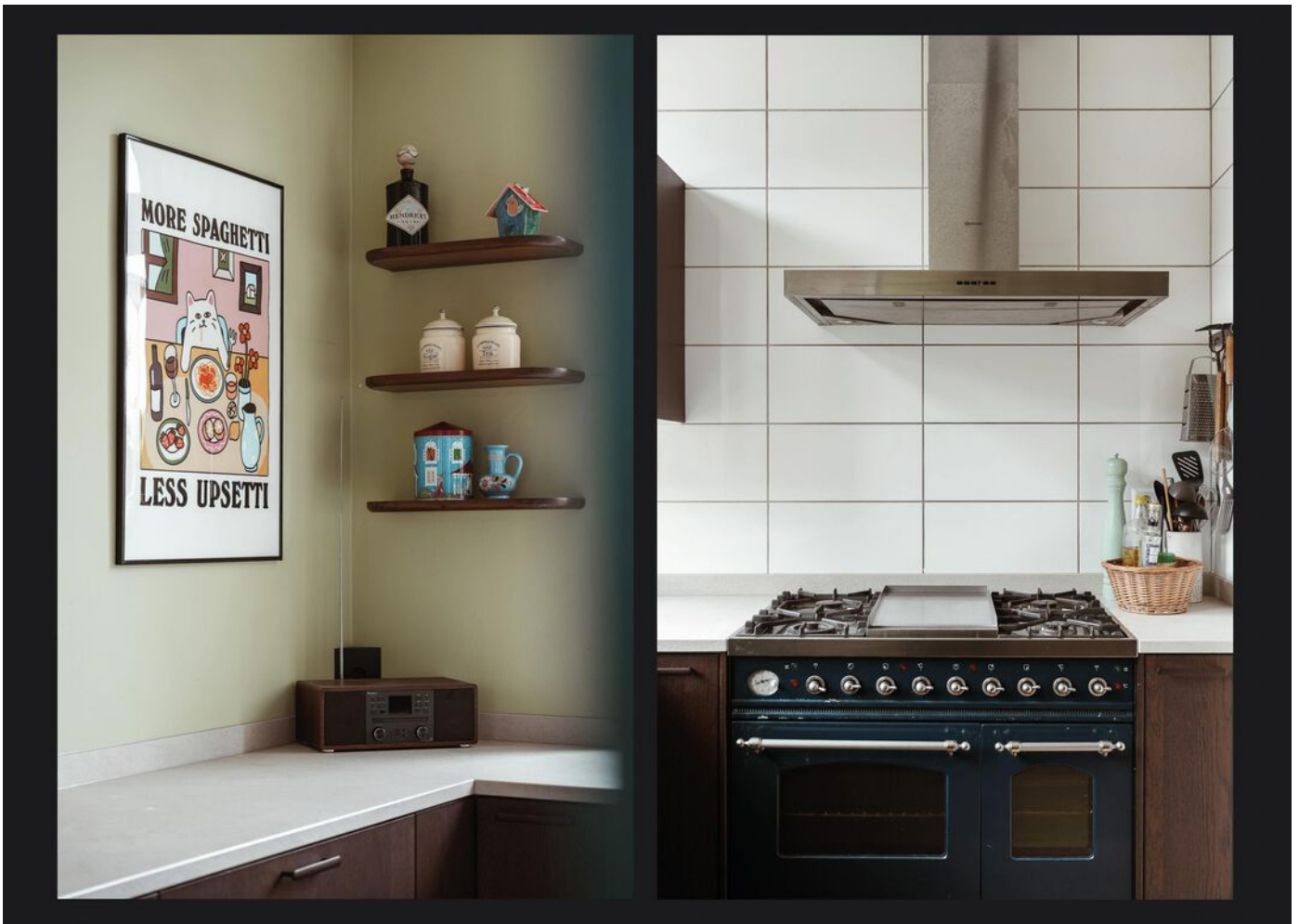




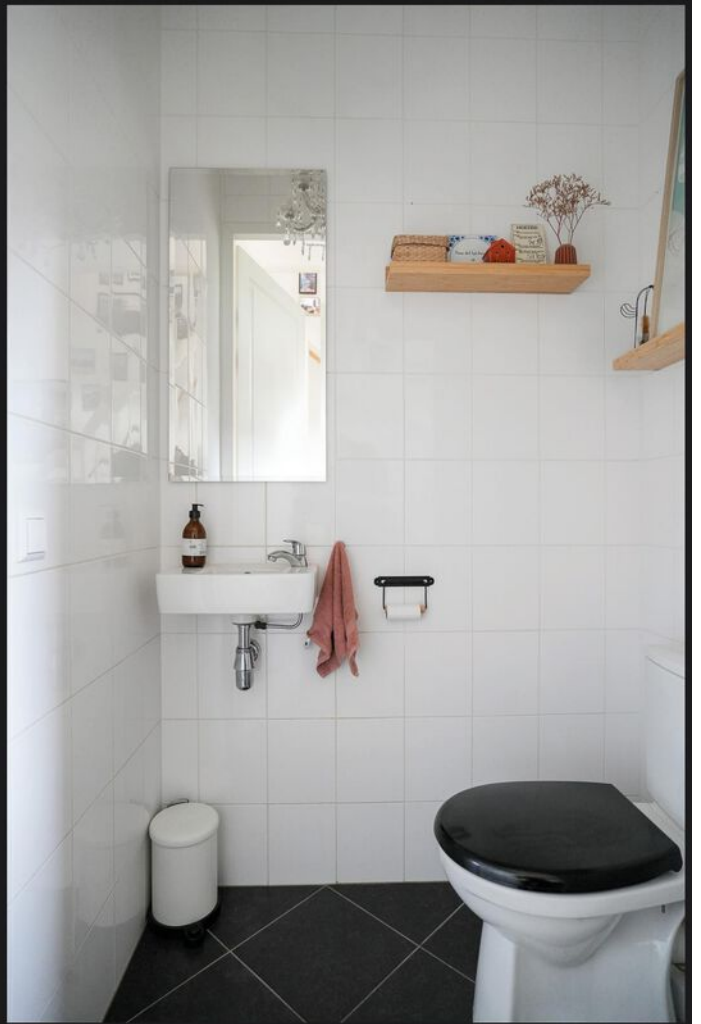




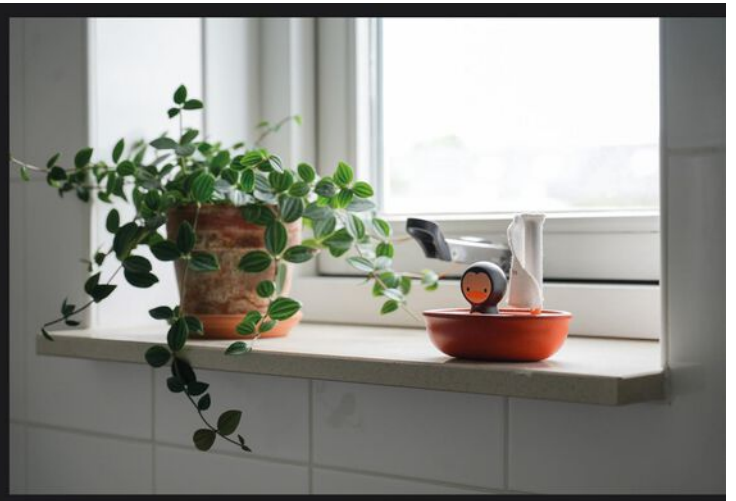








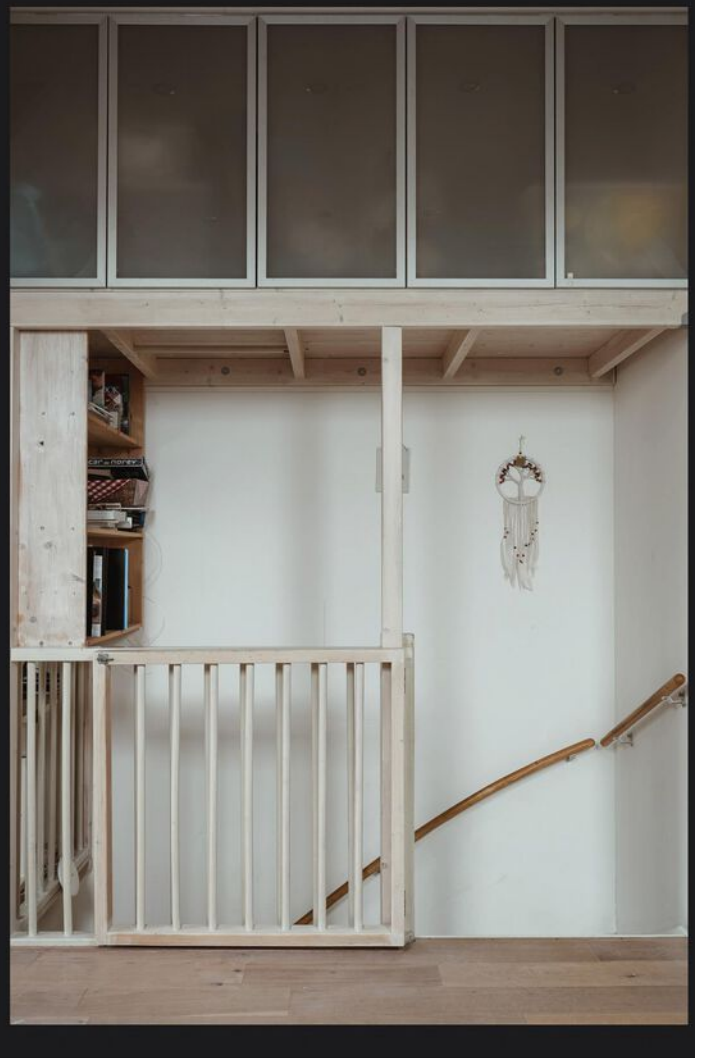






















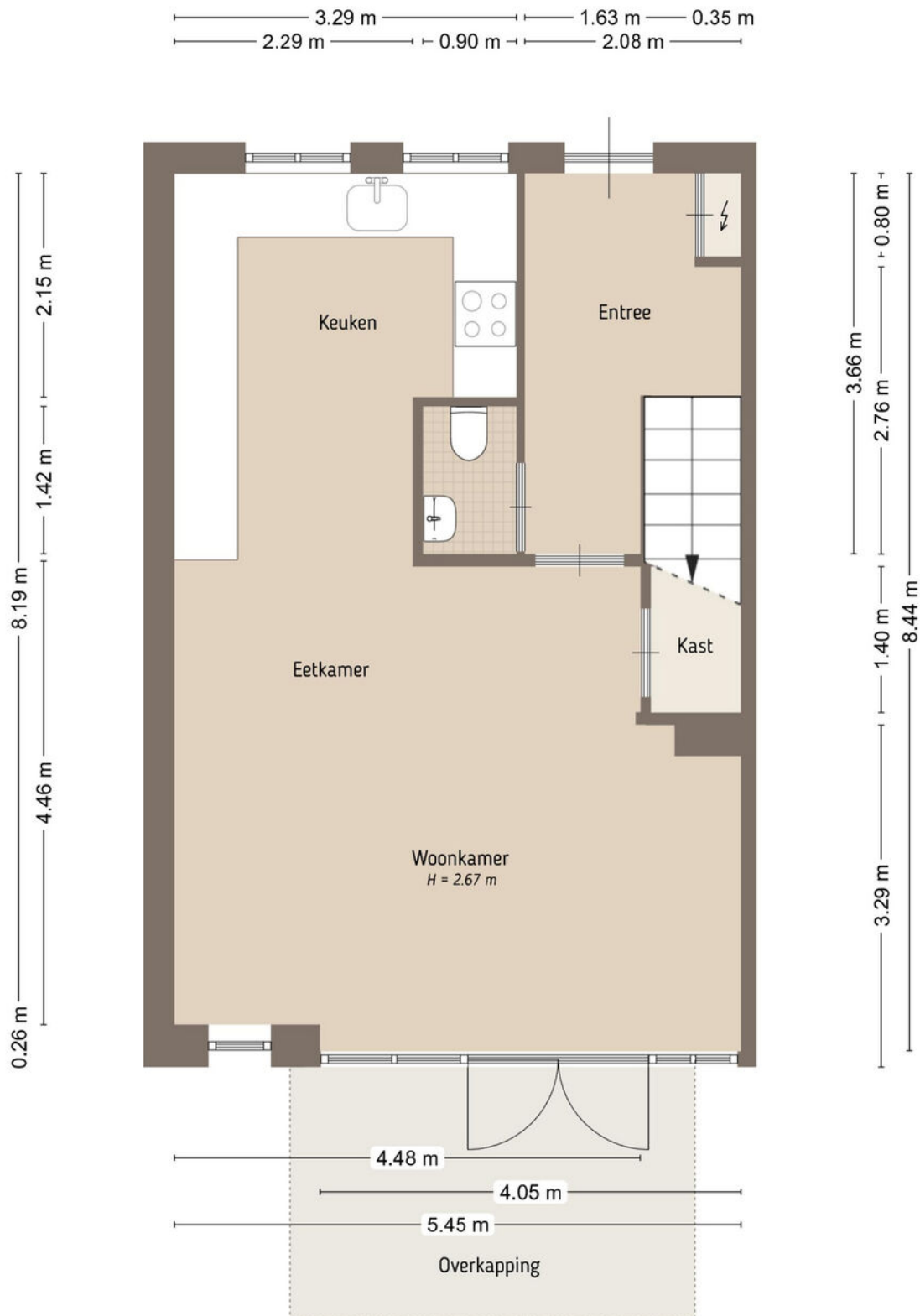






PLATTEGROND

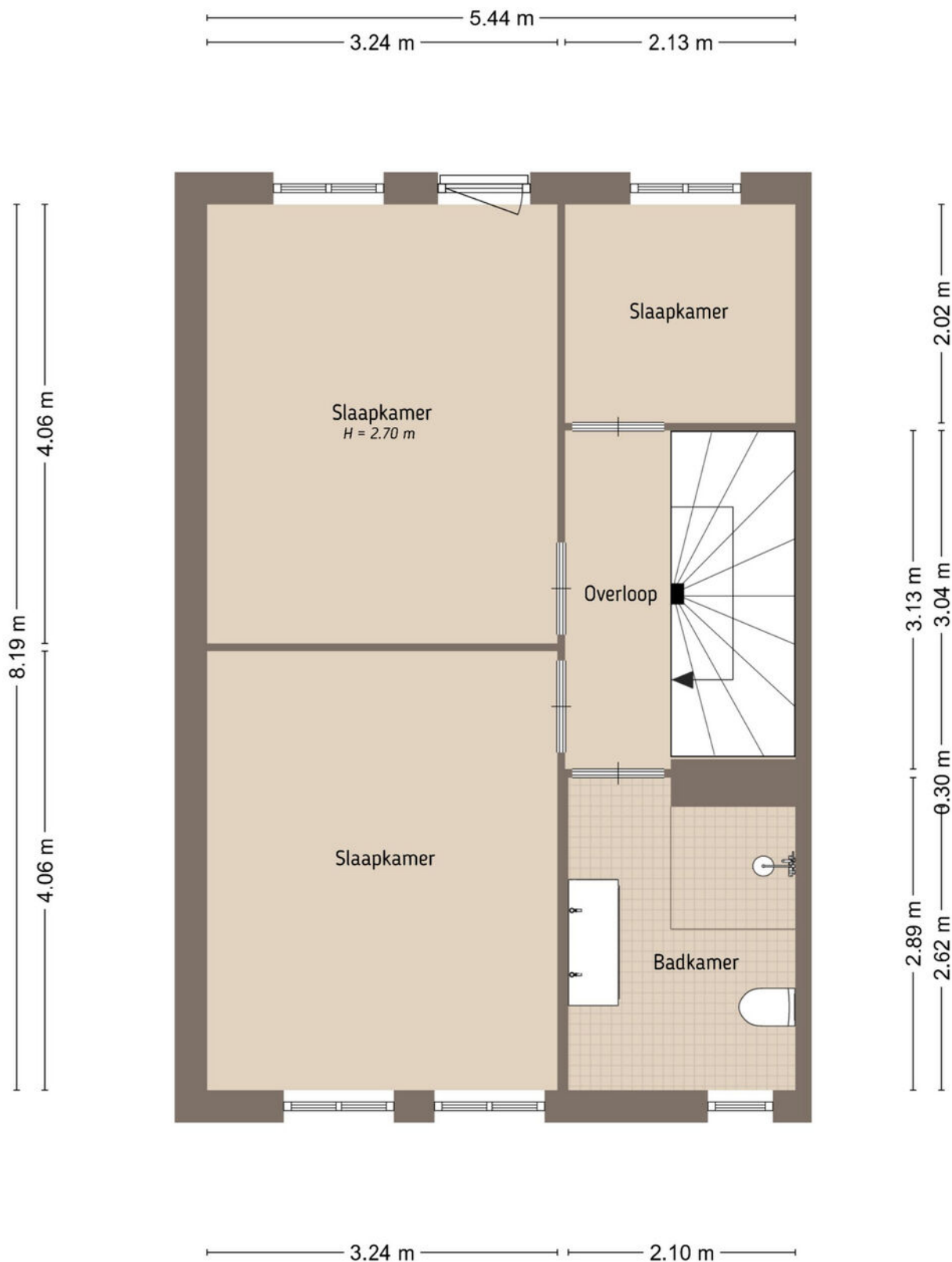
BEGANE GROND



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

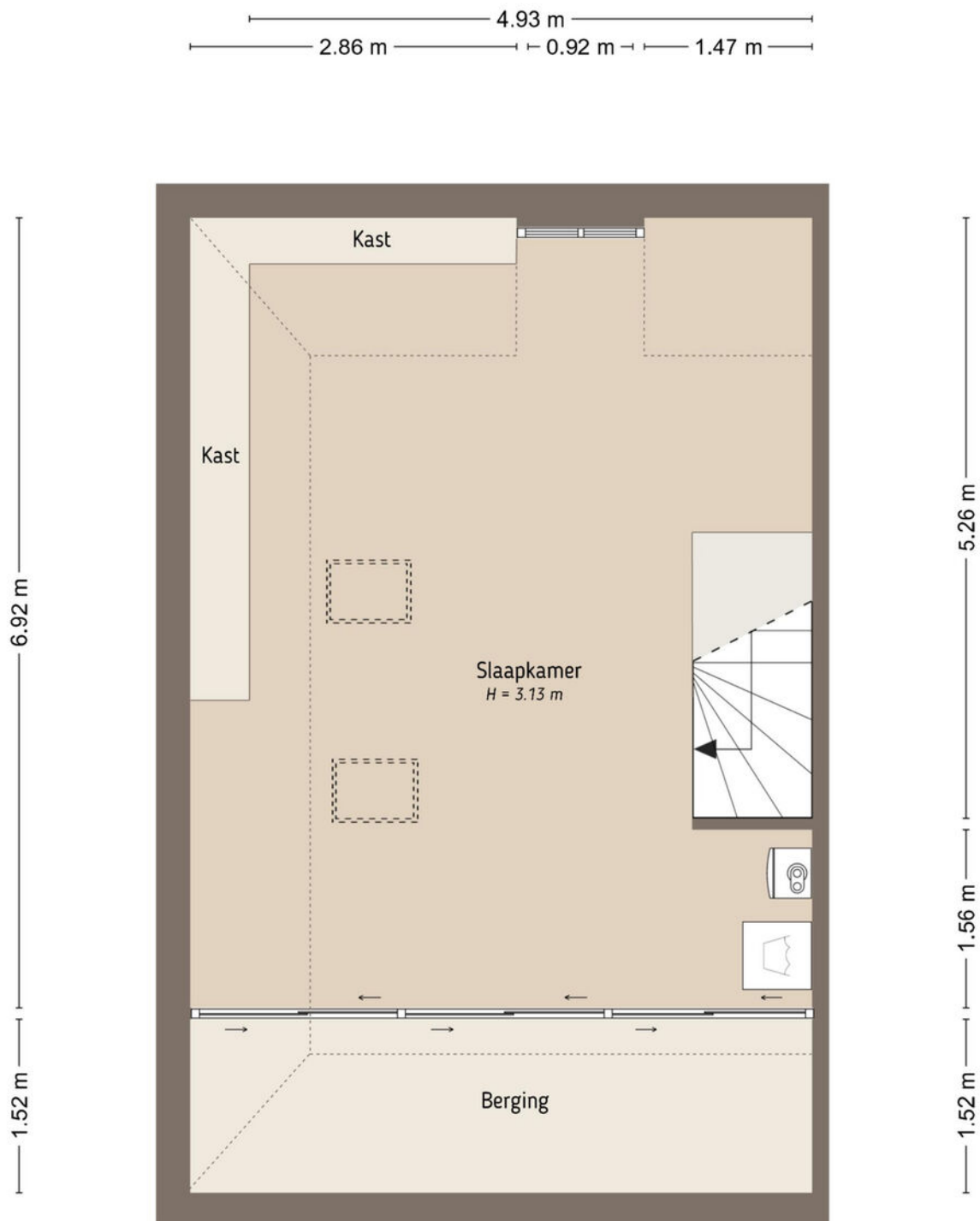
EERSTE VERDIEPING



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

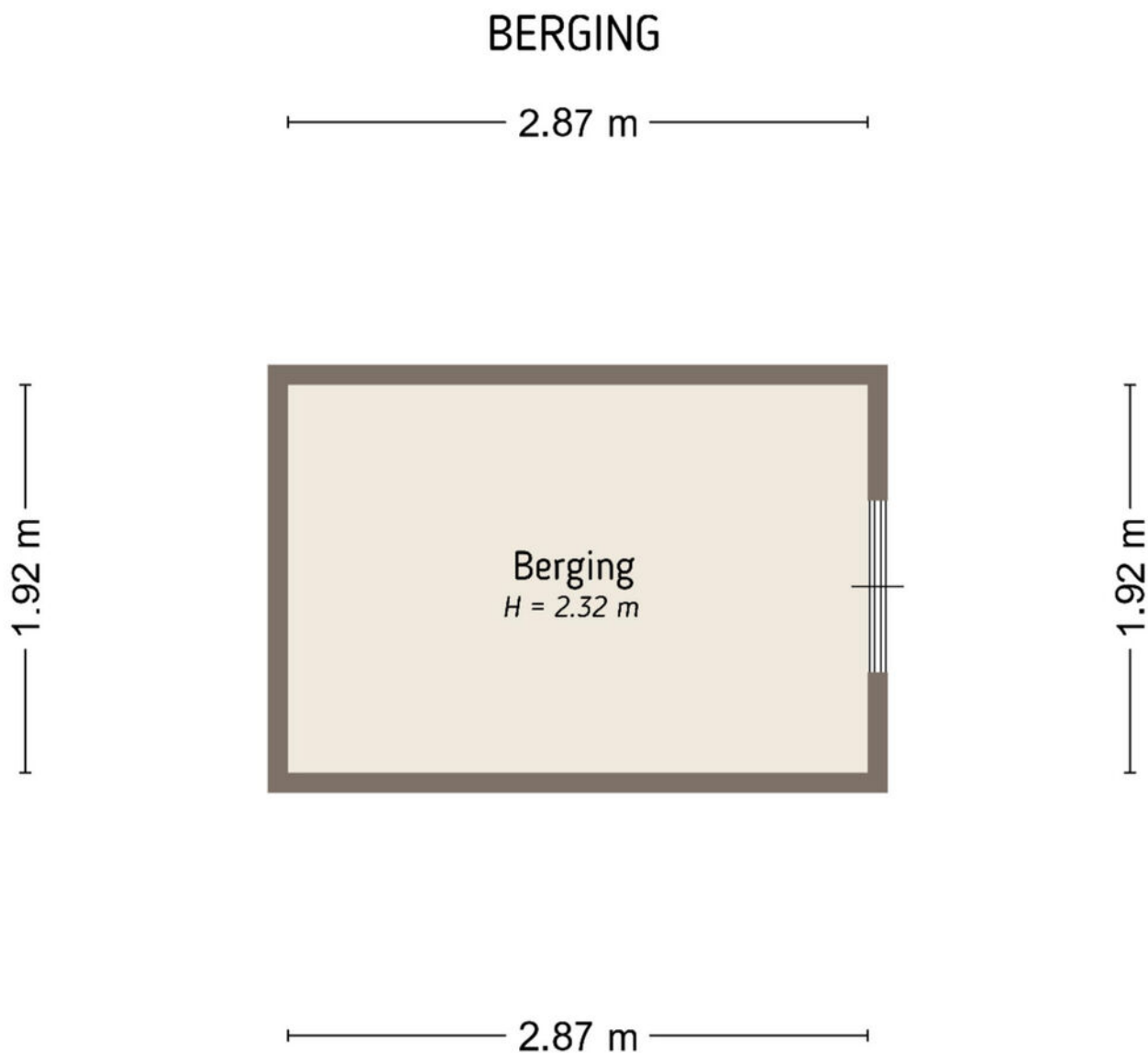
TWEEDE VERDIEPING



0.37 m ————— 4.93 m —————

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



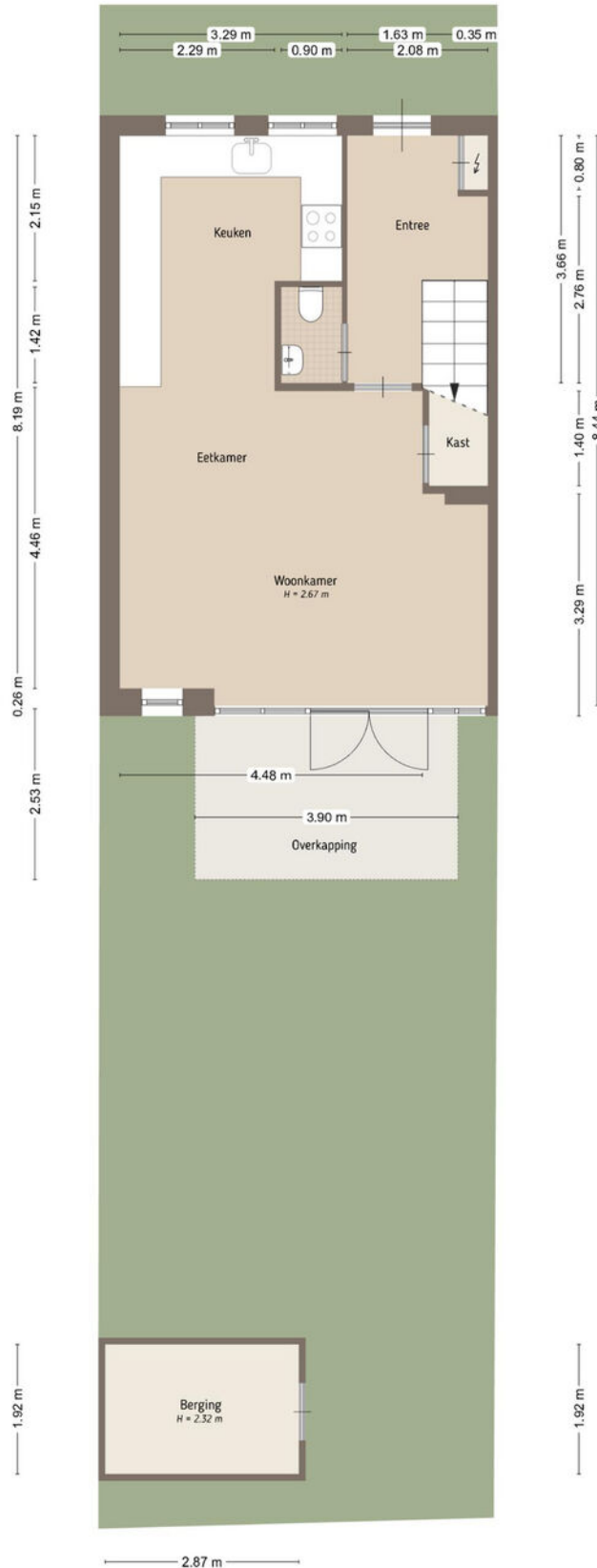
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

© maltipo.nl

PLATTEGROND

SITUATIE




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Floraliaweg



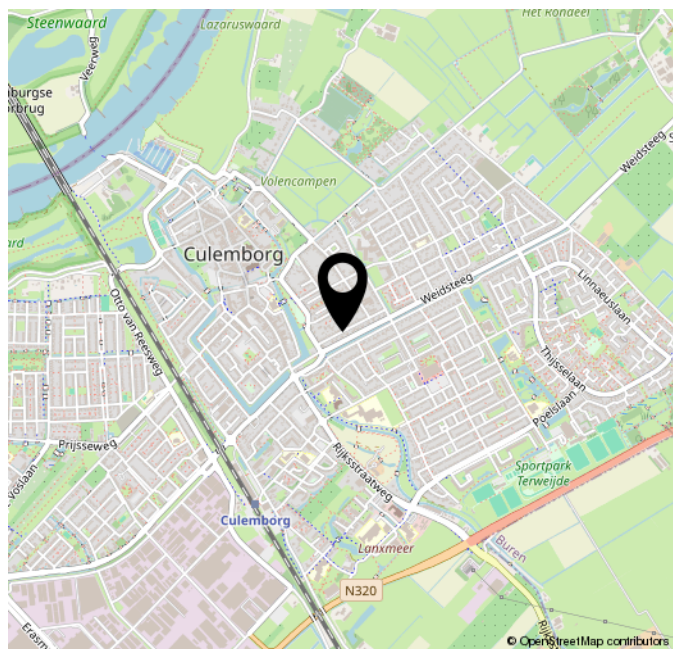
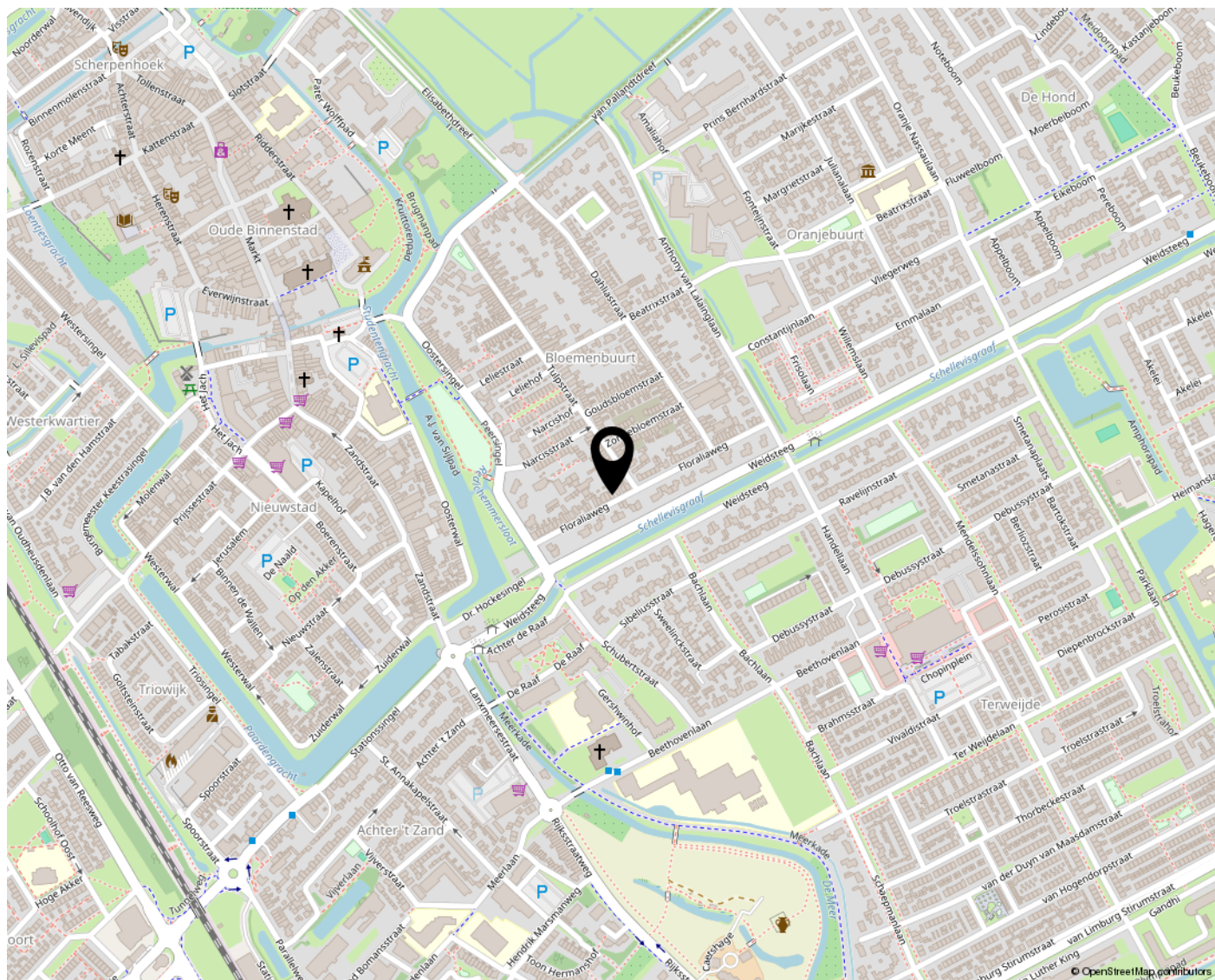
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Culemborg	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2666	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 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	
- Plafondventilator met lamp			X	
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kledingkast Slaapkamer			X	
- Ladekasten Slaapkamers			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
- Velux				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
- Wasmachine			X	
- Droger			X	
- TV meubel			X	
- Bank huiskamer			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				
-				X
-				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			
-				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
- Grote spiegel	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			
- Zonneboiler				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				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			
- Tuinset			X	
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

florialiaweg30 b.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

