



initiatief



Van Wanrooij Ontwikkeling & Vastgoed b.v.
Magistratenlaan 34
5223 MD 's-Hertogenbosch
T 073 - 555 46 00
info@vwov.nl
www.vwov.nl

informatie en verkoop



Boumij Makelaars
Hekellaan 6
5211 LX 's-Hertogenbosch
T 073 - 612 23 44
nieuwbouw@boumij.nl
www.boumij.nl



Van Ekeren Kuiper Woningmakelaars
Het Hof 1
4101 BT Culemborg
info@vanekerenkuiper.nl
www.vanekerenkuiper.nl

aannemer

Bouwbedrijf van Grootheest B.V.
Argonstraat 26
6718 WT Ede
T 0318 - 419 015
mail@grootheest.nl
www.grootheest.nl

architect

Architectenbureau Wagterkrijger
www.wagterkrijger.nl

notaris

PPH Notarissen
Schoonstraat 1
5384 AK Heesch
T 0412 - 45 49 38
Heesch@pphnotarissen.nl
www.pphnotarissen.nl

showroom keukens en badkamers



Keukens, badkamers & tegels

Huysinc | keukens, badkamers & tegels
Regterweistraat 5
4181 CE Waardenburg (A2, afrit 16)
T 0418 - 55 66 66
info@huysinc.nl
www.huysinc.nl

Culemborg

De Raaf
9 ruime en moderne appartementen



Dit magazine is bedoeld om de sfeer en de mogelijkheden van dit project te laten zien. De in dit magazine aangegeven keukens, huishoudelijke apparaten en inrichting c.q. aankleding geven een impressie van de mogelijkheden en behoren niet tot de standaard uitrusting van de woning. De juiste positie van elektra/schakelmateriaal, rookmelders, afzuigpunten t.b.v. ventilatie e.d. staan op de verkooptekeningen vermeld en zijn niet in de plattegronden opgenomen. Aan de beelden, illustraties, plattegronden en teksten in dit magazine kunnen geen rechten ontleend worden.



inhoud



IN DE OMGEVING

Welkom in Culemborg	04
Voorzieningen	08

HET BOUWPROJECT

Het project De Raaf	06
Gevels	10
Plattegronden	12

ALGEMEEN

De koop van een appartement	26
-----------------------------	----

KEUKEN

Laat je inspireren bij Huysinc	28
--------------------------------	----

VAN WANROOIJ ONTWIKKELING EN VASTGOED

Vastgoedexpertise en ervaring	30
-------------------------------	----



Ruimte om
te leven



Culemborg
een ideale stad
om te leven,
werken en
recreëren.



WELKOM IN Culemborg

De historische binnenstad van Culemborg bestaat uit talloze eeuwenoude gebouwen, fraaie grachten en sfeervolle pleinen.

De middeleeuwse sfeer en de goed bewaarde architectuur brengen het verleden tot leven. Prachtige kerkjes, de waterlinie, het oude stadhuis en de haven zijn het decor van het dagelijks leven. Hier geniet je van de terrassen, markten, feesten en voorstellingen.

Culemborg combineert historie met modern comfort. Je vindt er talloze winkels, restaurants, sport-faciliteiten en scholen van goede kwaliteit. De gemeente bruist van activiteit. Van lokale evenementen tot kunst- en culturele festivals. Hier is altijd iets te beleven.

De stad is omringd door de Betuwe. Je hebt snel toegang tot weidse, groene landschappen en uitgestrekte wandel- en fietspaden. In het voorjaar geniet je van de uitbundige bloesem aan de vele fruitbomen die het gebied rijk is. In de zomer is het goed toeven op een van de strandjes aan de Lek.

IDEAAL GELEGEN

Culemborg ligt ideaal in het hart van Nederland. Vanuit het eigen station sta je in 20 minuten op Utrecht Centraal en in een half uur in Den Bosch. Pak je liever de auto? Je bent zo op de A2, A15 of A12.





HET PROJECT

De Raaf

Nabij het centrum van Culemborg transformeert Van Wanrooij Ontwikkeling & Vastgoed b.v. kantoren naar woningen in een groot deel van het gebouw De Raaf.

Het gebouw bestaat deels al uit koopappartementen, kantoorruimte en ruimtes voor maatschappelijke voorzieningen zoals een huisarts en orthodontist. Nu transformeert Van Wanrooij Ontwikkeling & Vastgoed b.v. negen nieuwe appartementen in de (voormalige) kantoorruimte en een deel van de begane grond.

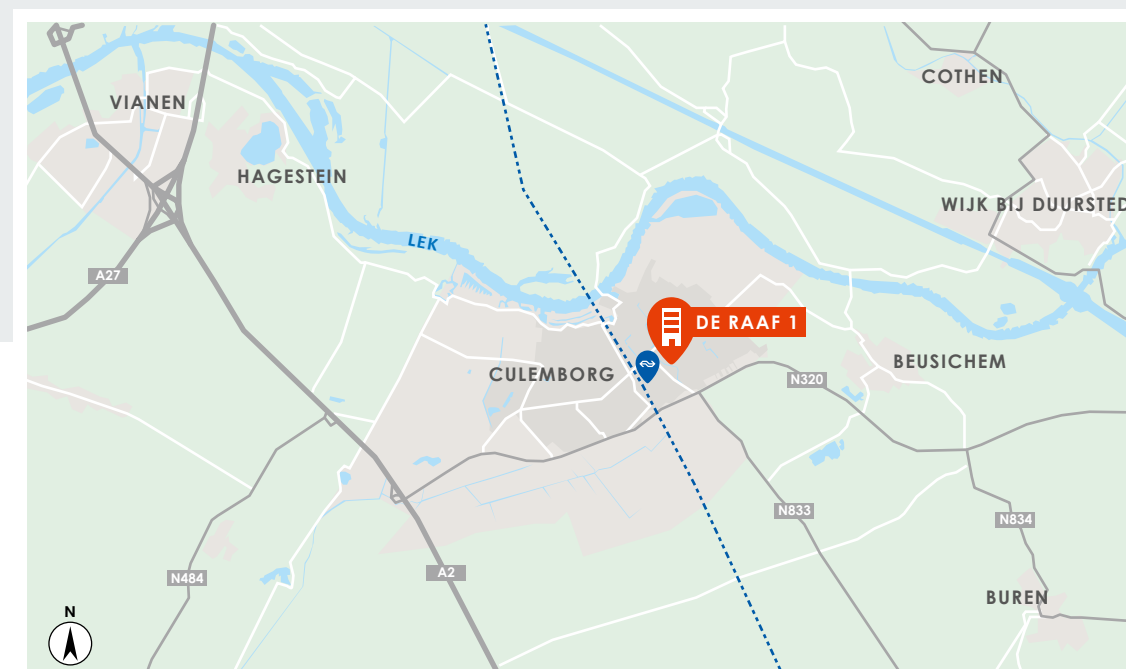
DE APPARTEMENTEN

De 9 twee tot driekamer appartementen variëren qua grootte van 63 m² tot 108 m². Ideaal voor starters en senioren. Alle appartementen op de verdiepingen beschikken over een dakterras. Drie van de vier appartementen op de begane grond beschikken over een tuin. De ingang van de appartementen op de begane grond is aan de rechterzijde van het gebouw, onder Culemborgers bekend als de oude ingang van de voormalige ING-bank.

Bewoners van de appartementen gelegen op de verdiepingen, betreden het complex via De Raaf. Via de centrale ingang onder het rode luifeltje in het midden van het gebouw.

DE TRANSFORMATIE

Het gebouw is gerealiseerd in de karakteristieke jaren 90 stijl, waarbij de buitenzijde tijdens de transformatie ongewijzigd blijft. Van binnen vindt er een transformatie plaats. De oude ruimtes worden in een relatief korte bouwperiode van zo'n zes maanden getransformeerd tot ruime, moderne en duurzame appartementen die voldoen aan alle eisen van het huidige bouwbesluit. De appartementen zijn voorzien van vloerverwarming en een badkamer. Voor de keuken ontvangen toekomstige bewoners een cheque zodat zij die naar eigen smaak kunnen inrichten. Elk appartement heeft een eigen berging en parkeerplaats.



voorzieningen

Culemborg is een prachtige gastvrije gemeente. In de gemeente bestaat een compleet voorzieningennetwerk zoals; basisscholen, winkels en sportverenigingen.

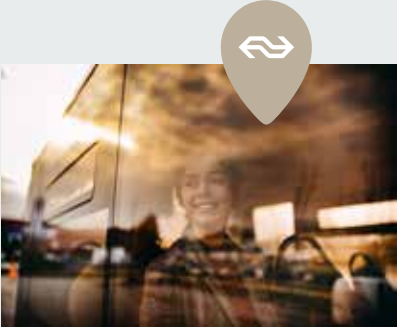


Sporten

Op sportief gebied heb je heel wat te kiezen in Culemborg. Je kunt er o.a. terecht voor tennis/padel, badminton, voetbal, hockey, taekwando, judo, yoga, pilates, crossfit en je kunt bij meerdere sportscholen terecht voor een body workout. Er is voor ieder wat wils!

Bereikbaarheid

Culemborg is perfect gelegen nabij de A2. Met de auto ben je zo in 's-Hertogenbosch en Utrecht. Er zijn ook goede busverbindingen naar gemeenten in de omgeving. Voor werk en/of winkelen en uitgaan ben je hier overal vlakbij.

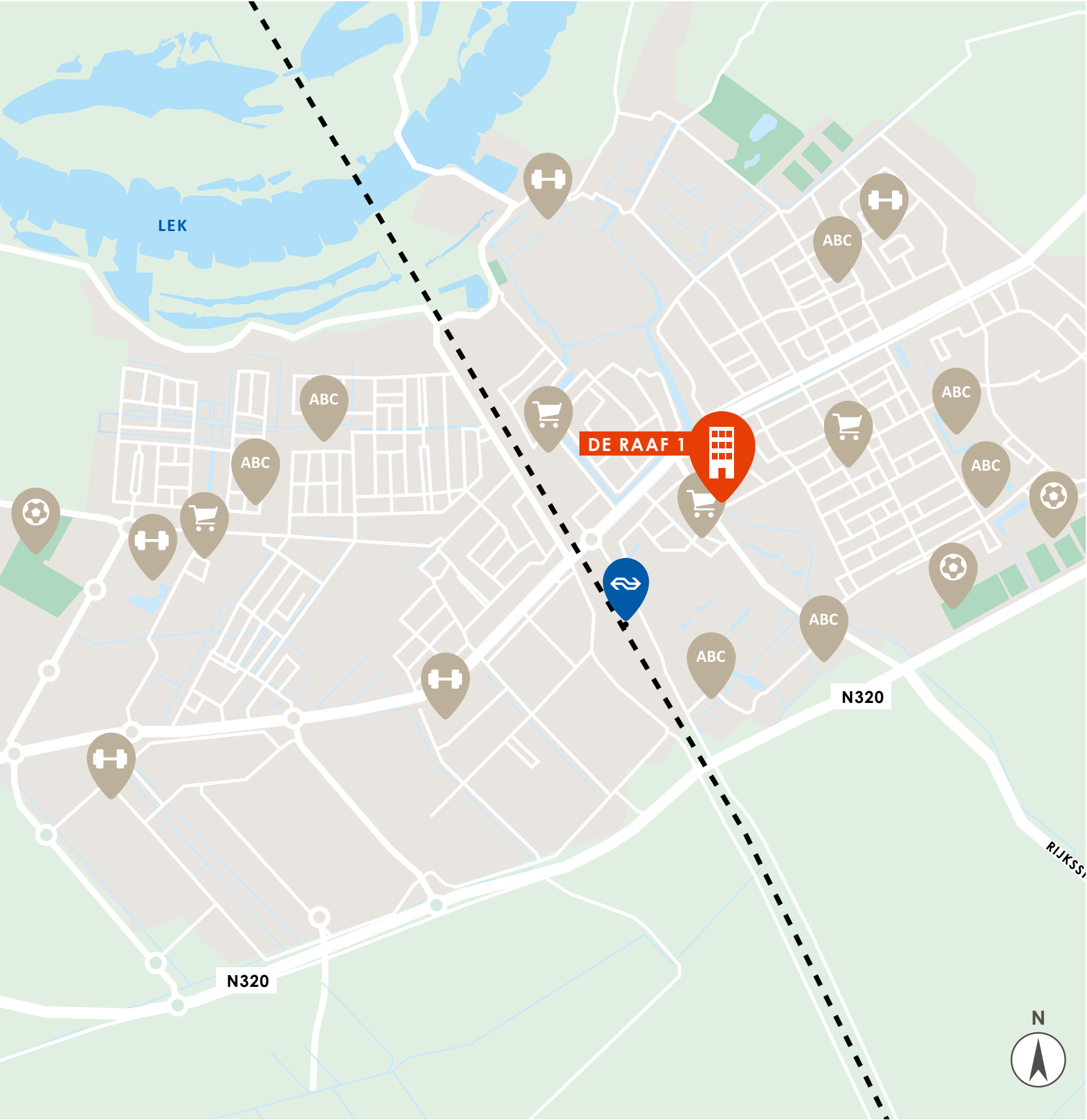


Onderwijs

Je kind kan in Culemborg haar/zijn weg wel vinden op een van de 7 basisscholen die de gemeente kent. Ook voor kinderopvang zijn er verschillende mogelijkheden in de buurt. Je vindt er ook een school voor voortgezet onderwijs. Voor alle vormen van hoger onderwijs kun je terecht in bijvoorbeeld Utrecht.

Winkels

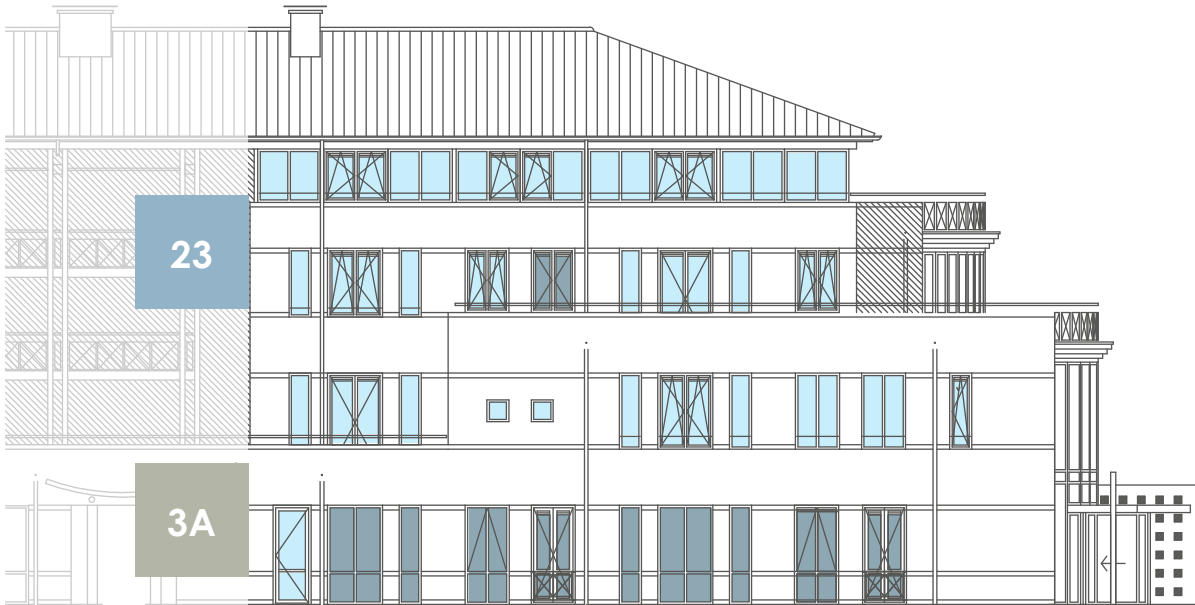
In het centrum van Culemborg bevinden zich meerdere supermarkten zoals de Aldi en Albert Heijn. Wil je lekker shoppen dan kun je ook terecht in een van de leuke winkeltjes in het centrum van Culemborg. En vergeet ook niet om eens een kijkje te nemen in Winkelcentrum Parijsch!



Geldermalsen	6 min.	16 min.	40 min.
Utrecht	20 min.	28 min.	83 min.
Den Bosch	27 min.	27 min.	127 min.

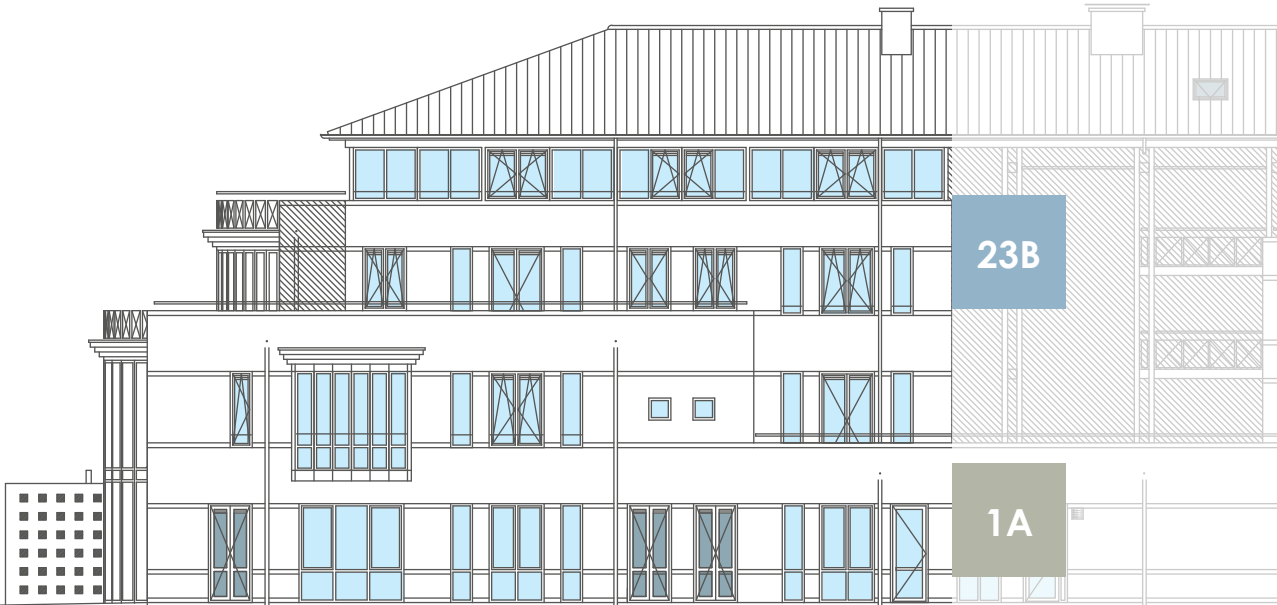
10

Gevels



NOORDGEVEL

- 33
- 23A
- TANDHEEL-KUNDE PRAKTIJK
- 3



ZUIDGEVEL

- 33A
- 23A
- TANDHEEL-KUNDE PRAKTIJK
- 1

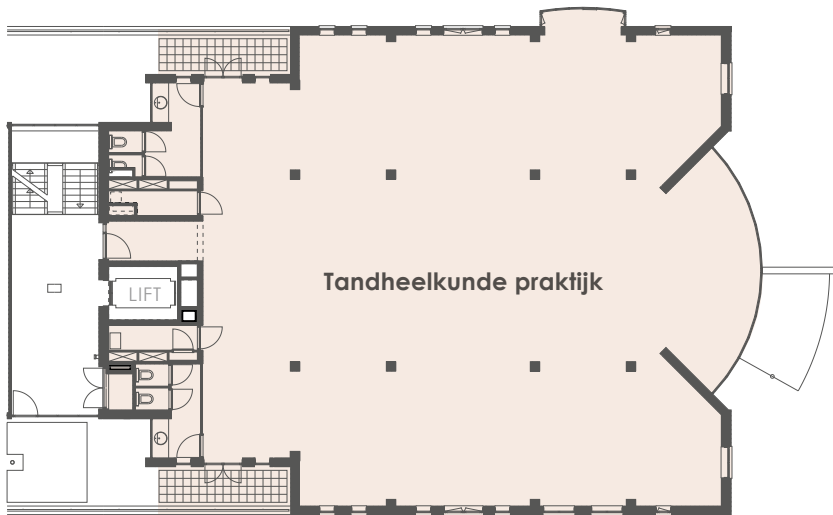


WESTGEVEL

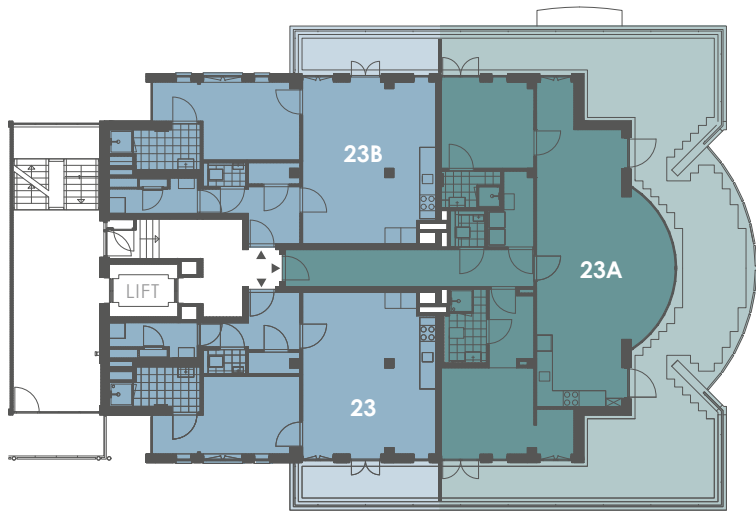
- 33A
- 23A
- TANDHEEL-KUNDE PRAKTIJK
- 1

12

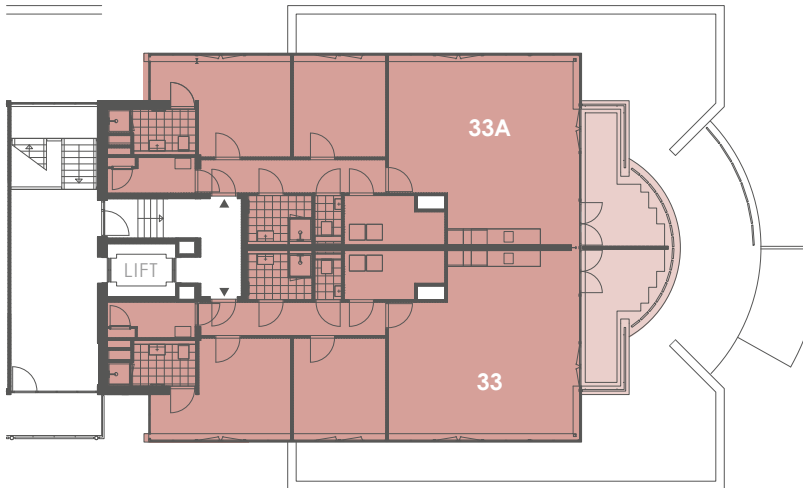
Plattegronden



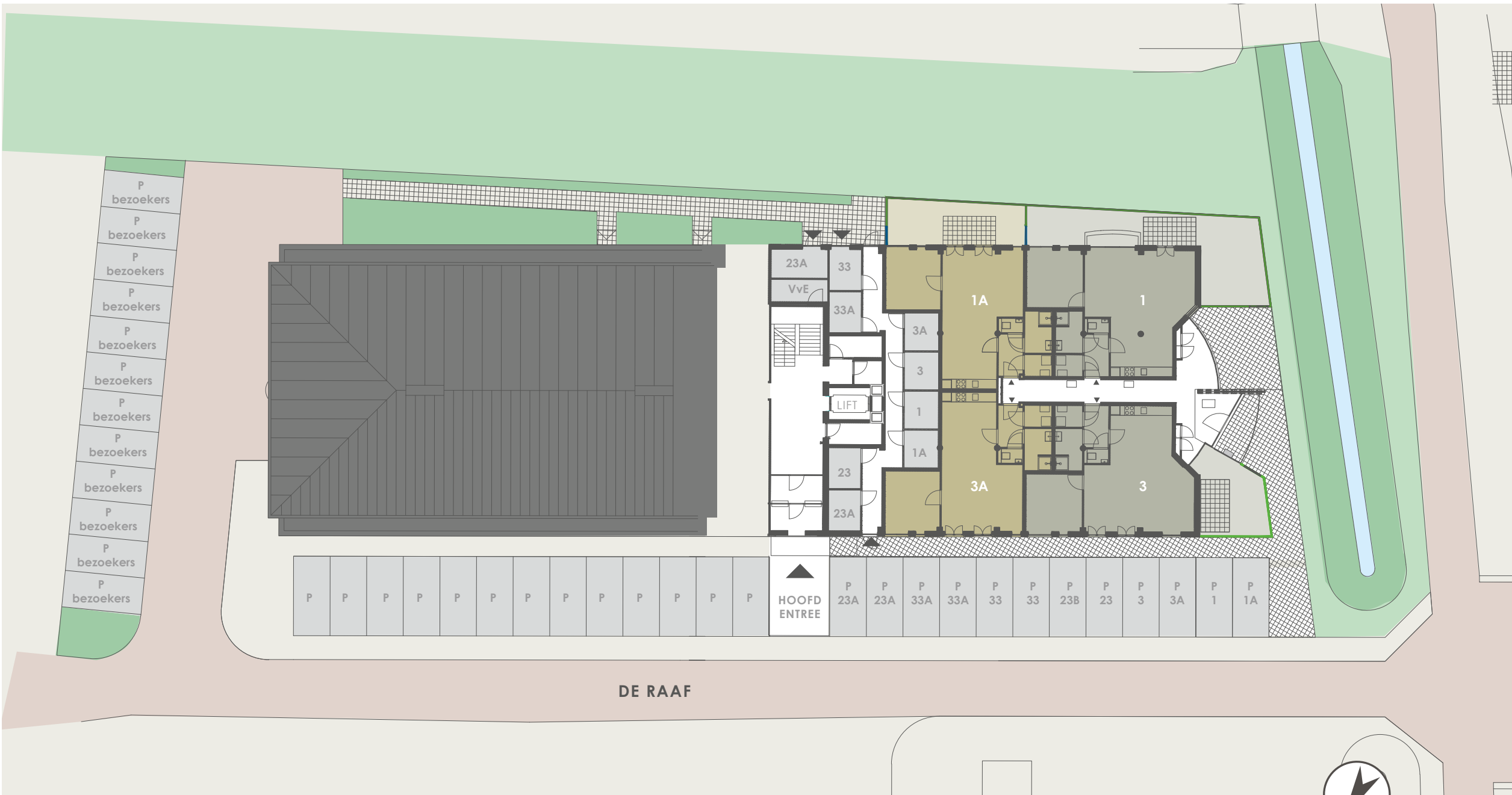
1E VERDIEPING



2E VERDIEPING



3E VERDIEPING



BEGANE GROND

14



De Raaf

Culemborg
9 ruime en moderne appartementen

KENMERKEN

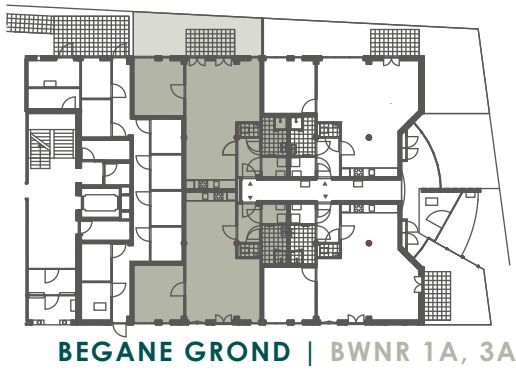
- Een eigentijdse en duurzame oplossing voor een kantoorgebouw dat wordt getransformeerd naar de huidige behoefte
- Het voormalige bedrijfsgebouw krijgt een metamorfose met daarin ruimte voor 9 ruime en modere appartementen op de begane grond, 2e en 3e verdieping
- Op de eerste verdieping is een tandheelkunde praktijk gevestigd
- Karakteristieke architectuur uit de jaren 90
- Mooi wonen op een centrale plek in Culemborg
- Eigentijdse appartementen met standaard 1 of 2 (slaap)kamers, complete badkamer, bergruimte en 1 of 2 eigen parkeerplaatsen
- Gehele appartement is voorzien van vloerverwarming
- De keukens op de plattegronden zijn ter illustratie opgenomen en worden niet meegeleverd. De kopers ontvangen een keukencheque, zodat je de vrijheid hebt om een keuken naar keuze te kiezen
- Ieder appartement heeft een eigen berging op de begane grond



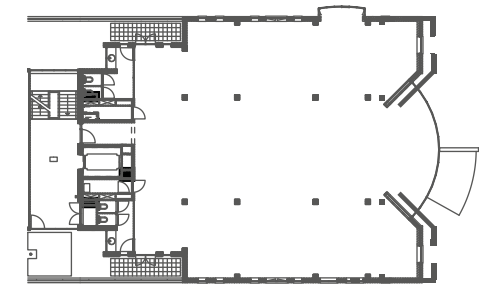
NOORDGEVEL

WESTGEVEL

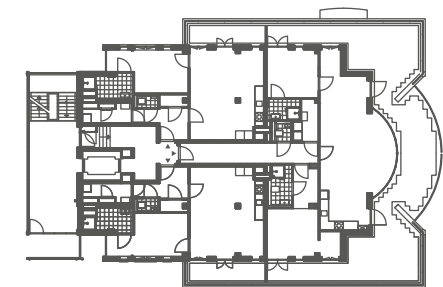
ZUIDGEVEL



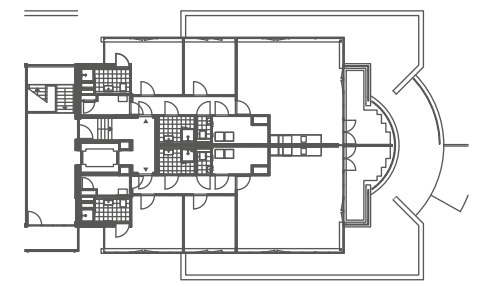
BEGANE GROND | BWNR 1A, 3A



1E VERDIEPING | TANDHEELKUNDE PRAKTIJK



2E VERDIEPING



3E VERDIEPING



De Raaf | sfeerimpressie

BWNR 1A
BWNR 3A

GESPIEGELD

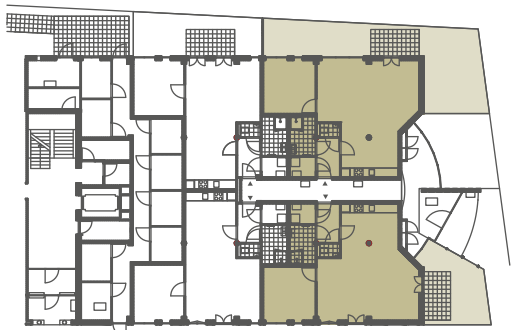
BEGANE GROND



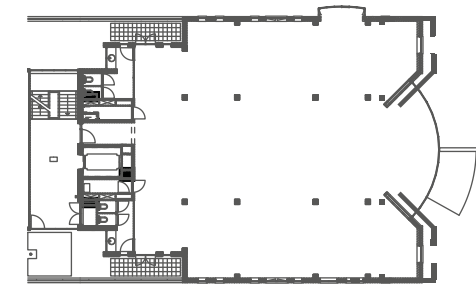
BIJZONDERHEDEN

- 2-kamer appartement op de begane grond
- Gebruiksoppervlakte 64 m²
- Licht appartement door grote raampartijen
- Ruime woonkamer met open keuken
- 1 ruime slaapkamer
- Badkamer voorzien van inloopdouche en wastafel
- Separaat toilet met wandcloset en fonteintje
- Technische ruimte met wasmachine aansluiting en ruimte voor wasdroger
- Oppervlakte tuin circa 24 m²
- Appartement 3A heeft een gespiegelde indeling en heeft geen buitenruimte

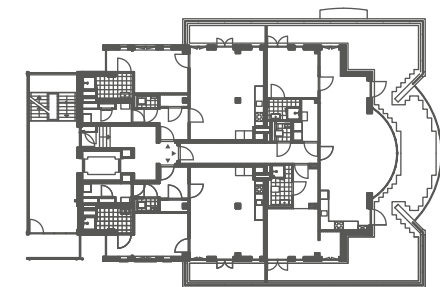




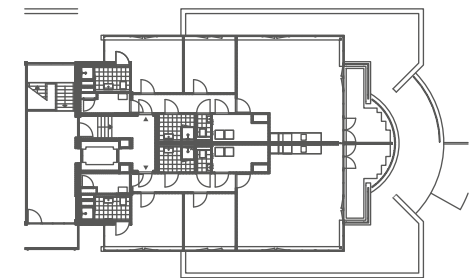
BEGANE GROND | BWNR 1, 3



1E VERDIEPING | TANDHEELKUNDE PRAKTIJK



2E VERDIEPING



3E VERDIEPING



De Raaf | sfeerimpressie



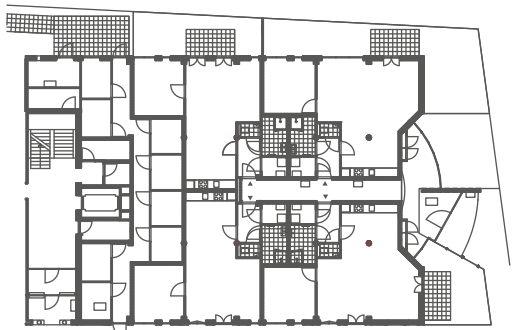
BWNR 1
BWNR 3

GESPIEGELD

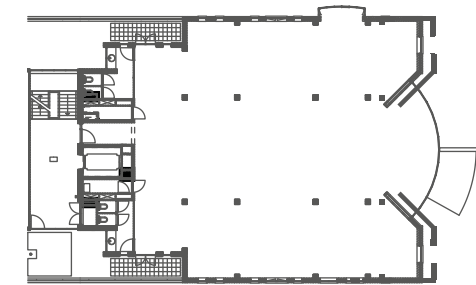
BEGANE GROND

BIJZONDERHEDEN

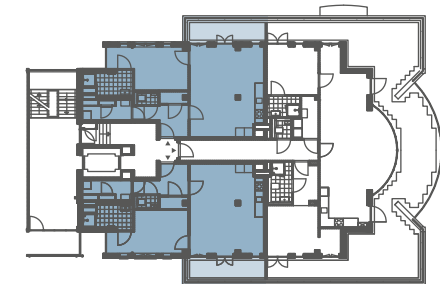
- 2-kamer appartement op de begane grond
- Gebruiksoppervlakte 70 m²
- Licht appartement door grote raampartijen
- Ruime woonkamer met open keuken en toegang tot buitenruimte
- 1 ruime slaapkamer
- Badkamer voorzien van inloopdouche en wastafel
- Separaat toilet met wandcloset en fonteintje
- Technische ruimte met wasmachine aansluiting en ruimte voor wasdroger
- Oppervlakte tuin circa 48 m²
- Appartement 3 heeft een gespiegelde indeling en heeft een tuin van ca. 20 m²



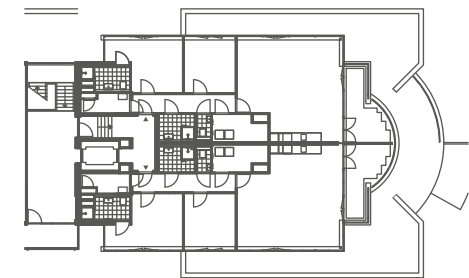
BEGANE GROND



1E VERDIEPING | TANDHEELKUNDE PRAKTIJK



2E VERDIEPING | BWNR 23B, 23



3E VERDIEPING



De Raaf | sfeerimpressie

BWNR 23B
BWNR 23

GESPIEGELD

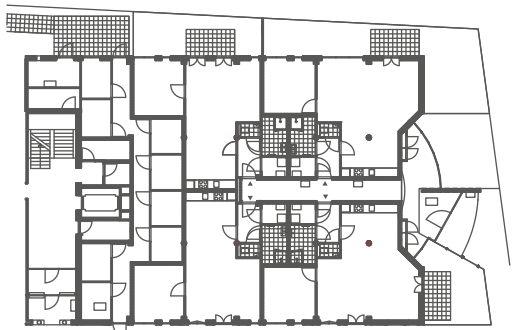
2E VERDIEPING



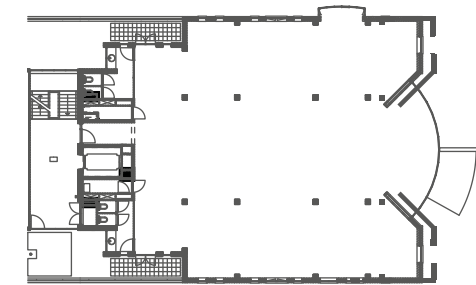
BIJZONDERHEDEN

- 2-kamer appartement op de 2e verdieping
- Gebruiksoppervlakte 63 m²
- Licht appartement door grote raampartijen
- Ruime woonkamer met open keuken en toegang tot dakterras
- 1 ruime slaapkamer
- Badkamer voorzien van inloopdouche en wastafel
- Separaat toilet met wandcloset en fonteintje
- Technische ruimte met wasmachine aansluiting en ruimte voor wasdroger
- Oppervlakte dakterras circa 8 m²

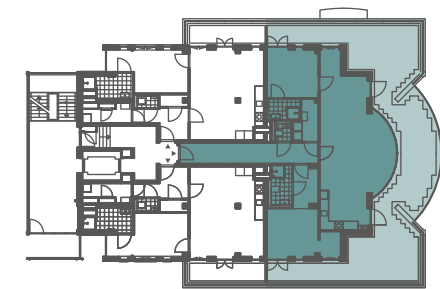




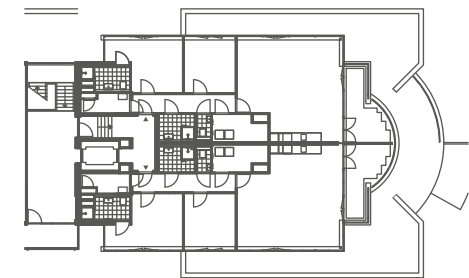
BEGANE GROND



1E VERDIEPING | TANDHEELKUNDE PRAKTIJK



2E VERDIEPING | BWNR 23A



3E VERDIEPING



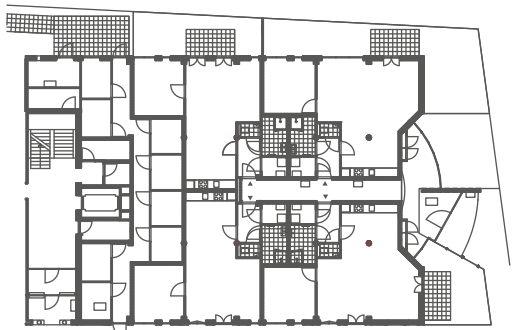
BWNR 23A
PENTHOUSE

2E VERDIEPING

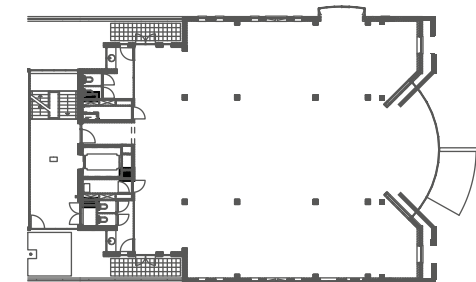


BIJZONDERHEDEN

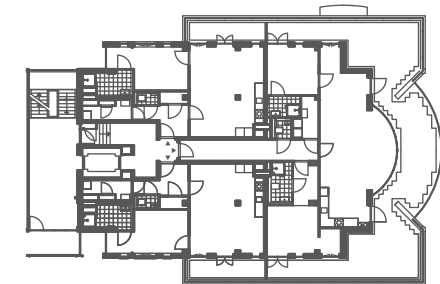
- Penthouse op de 2e verdieping
- Gebruiksoppervlakte 105 m²
- Licht appartement
- Royale woonkamer met open keuken en toegang tot dakterras
- 2 ruime (slaap)kamers
- De master bedroom heeft directe toegang tot badkamer met inloofdouche, wastafel, toilet en inloopkast
- Tweede badkamer met inloofdouche en wastafel
- Separaat toilet met wandcloset en fonteyntje
- Royaal dakterras rondom van circa 84 m²
- Technische ruimte met wasmachine aansluiting en ruimte voor wasdroger



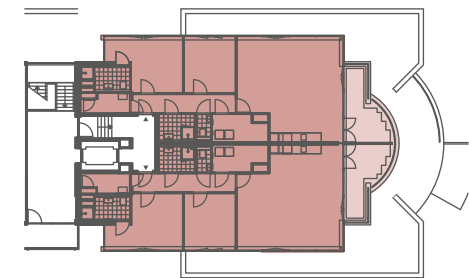
BEGANE GROND



1E VERDIEPING | TANDHEELKUNDE PRAKTIJK



2E VERDIEPING



3E VERDIEPING | BWNR 33A, 33

BWNR 33A
BWNR 33

GESPIEGELD

3E VERDIEPING



BIJZONDERHEDEN

- 3-kamer appartement op de 3e verdieping
- Gebruiksoppervlakte 108 m²
- Licht appartement door grote raampartijen
- Ruime woonkamer met open keuken en toegang tot dakterras
- 2 ruime (slaap) kamers
- De grote slaapkamer heeft directe toegang tot badkamer met inloopdouche, wastafel en toilet
- Tweede badkamer voorzien van inloopdouche en wastafel
- Separaat toilet met wandcloset en fonteintje
- Technische ruimte met wasmachine aansluiting en ruimte voor wasdroger
- Oppervlakte dakterras circa 11 m²

De koop van een appartement

De appartementen maken deel uit van een woongebouw.

Dit gebouw bestaat uit diverse appartementen en gemeenschappelijke ruimten. Volgens de wet is de officiële benaming van een appartement: een 'appartementsrecht'.

APPARTEMENTSRECHT

Deze officiële benaming geeft aan dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds het eigendom en anderzijds de gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouw behoort aan alle eigenaren gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privégedeelte, het appartement, de berging en eventueel één of meerdere parkeerplaatsen, en het mede gebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kun je onder meer denken aan het trappenhuis en de lift, de entree en de gezamenlijke installaties. Bijvoorbeeld de algemene verlichting.

Appartementsrechten ontstaan door de splitsing van het gebouw in juridische zin. Om het gebouw in appartementsrechten te splitsen wordt door de notaris een zogenoemde splitsingsakte opgesteld. De splitsingsakte wordt tezamen met de splitsingstekeningen, waarop de grenzen van de gezamenlijke en privégedeelten van het gebouw staan aangegeven, ingeschreven in de openbare registers. Pas als dit laatste heeft plaatsgevonden is de splitsing formeel een feit. Dan ontstaan de zogeheten 'appartementsrechten'. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van de 'akte van levering' bij de notaris.



VERENIGING VAN EIGENAREN (VVE)

De eigenaren van de appartementsrechten zijn verplicht lid van de Vereniging van Eigenaren.

In het reglement van deze vereniging zullen alle gemeenschappelijke verantwoordelijkheden worden geregeld tussen eigenaren onderling, evenals het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke installaties. In het kort kan de doelstelling van de vereniging als volgt worden weergegeven: het beheren en onderhouden van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken van het onderhavige gebouw zoals de entree, het trappenhuis en de lift, het dak, etc.

Het zal duidelijk zijn dat deze verantwoordelijkheden kosten met zich meebrengen. Deze kosten worden omgeslagen in de servicekosten. Daartoe zal, overeenkomstig het bepaalde in de statuten van de vereniging, een vergadering met alle eigenaren worden gehouden, waarin de exploitatiebegroting wordt besproken en de servicekosten worden vastgesteld. Bij deze vergadering(en) is de Vereniging van Eigenaren gebonden aan de bepalingen van het splitsingsreglement.

AKTE EN HET REGLEMENT VAN SPLITSING

In de notariële akte van splitsing is een aantal belangrijke items opgenomen, zoals:

- een beschrijving van het gebouw;
- een beschrijving van ieder 'afzonderlijk gedeelte', de appartementen;
- een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het hele gebouw. Het zogenaamde 'breukdeel'; het splitsingsreglement.

HET SPLITSINGSREGLEMENT

Voor het splitsingsreglement is van belang.

Hierin staat namelijk beschreven:

- hoe de 'Vereniging van Eigenaren' is samengesteld en zal functioneren;
- hoe het huishoudelijk reglement eruit zal zien;
- welke lasten en kosten voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk komen;
- hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en privégedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- hoe de jaarlijkse begroting voor beheer en onderhoud, de exploitatie-rekening, eruit moet zien;
- hoe en wanneer de voorschotbijdragen in de 'servicekosten' moeten worden betaald;
- hoe het gebouw verzekerd moet zijn en op welke wijze bij schade uitkering wordt gedaan.

EIGENAARSLASTEN

Tot de eigenaarslasten behoren de publiekrechtelijke lasten, zoals de onroerende zaakbelasting, het lozingsrecht en de lasten voor het reinigingsrecht. Deze lasten zullen door de diverse instanties rechtstreeks aan elke eigenaar afzonderlijk worden opgelegd.



Jouw keuken- dromen komen tot leven bij Huysinc

In de showroom van ruim 4500 m² ontdek je alles: van complete keukens en badkamers tot de nieuwste tegeltrends. Al meer dan 45 jaar is Huysinc dé specialist in wooninspiratie. Dankzij het brede aanbod, deskundig advies en uitstekende service vind je gegarandeerd de stijl die bij jou past.



huysinc sinds 1978
Keukens, badkamers & tegels



Keukencheque

Je ontvangt als koper van een van onze appartementen een keukencheque. Deze kan binnen de aangegeven termijn ingewisseld worden bij Huysinc. De waarde van de keukencheque zal in mindering worden gebracht op de aankoop van een complete keukeninrichting. Onder een complete keukeninrichting wordt tenminste verstaan: een keukenblok (bestaande uit meerdere onder- en eventuele bovenkasten), inclusief werkblad(en), spoelbak, mengkraan, afzuigkap en overige apparatuur (zoals bijv. een koelkast, oven, magnetron, vaatwasser).

De keukencheque is geregistreerd op naam van de koper, is niet overdraagbaar aan derden en kan niet voor contanten worden ingewisseld.



Een keuken zoals jij wil

Bij Huysinc vind je verschillende merken met oneindig veel stijlen. Welke past bij jou? Laat je inspireren door onze sfeervol ingerichte ruimtes en ontdek wat echt bij je woonwensen aansluit. Kies je liever vanuit een materiaaltype, zoals marmer, beton, hout of mozaïek? Dan is onze inspiratieverdieping iets voor jou. Uiteraard staan onze enthousiaste gastvrouwen en adviseurs graag voor je klaar om al je vragen te beantwoorden.



Tot in de puntjes!

Met behulp van de innovatieve tools in onze showroom brengen we jouw woonwensen pas écht tot leven. Ontwerp bijvoorbeeld virtueel jouw nieuwe keuken met de Touch Reality-tafel. Test je beoogde keukenopstelling op ware grootte in de paskamer. En in onze Kookstudio zie je meteen hoe je jouw nieuwe keukenapparatuur kunt gaan gebruiken. Genoeg te beleven en te doen!



Vastgoedexpertise en ervaring

MEER DAN 50 JAAR

Bij VWOV komen onze kernkwaliteiten vastgoed-
expertise, ondernemen en ruime ervaring in
ontwikkelen en bouwen samen in onze projecten.

VWOV

Na de verkoop van het familiebedrijf Van Wanrooij Bouw en Ontwikkeling van de familie Van Wanrooij aan Heijmans, is de vastgoedportefeuille behouden gebleven binnen de familie. Deze tak is vanaf 1 december 2023 zelfstandig voortgezet onder de naam Van Wanrooij Ontwikkeling en Vastgoed (afgekort VWOV). Naast de verhuur en het beheer van deze portefeuille houdt VWOV zich ook bezig met het (her-)ontwikkelen van – en het investeren in kwalitatief vastgoed.

FOCUS

Financiële slagkracht, ondernemingszin en efficiëntie zijn kenmerkend voor onze werkwijze. We investeren in strategisch gelegen en hoogwaardig vastgoed, overwegend in het midden en zuiden van Nederland. Daarnaast (her-)ontwikkelen we locaties waar we kansen en mogelijkheden zien om onze portefeuille verder uit te breiden.

SAMENWERKING

VWOV staat voor transparantie en heldere communicatie, gekenmerkt door korte lijnen en snelle besluitvorming. Wij zijn altijd op zoek naar nieuwe kansen en zijn overtuigd van de kracht van samenwerking. Onze focus op kwalitatief en duurzaam vastgoed in combinatie met de langdurige en duurzame relaties die we opbouwen met onze partners, huurders en klanten vormen de kern van ons succes.

50+

jaar aan ervaring

75+

projecten

15+

enthousiaste
medewerkers

Wij geven ruimte en kwaliteit
aan werken, wonen en leven.



www.vwov.nl