

# HUIZE VAN HAREN

MAKELAARDIJ



Wonen  
aan de stadsgracht

CULEMBORG  
Molenwal 15

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1913
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	3
Inhoud:	335 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	74 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	97 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	18 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	14 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel, gaskachels, houtkachel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energielabel:	E

# Omschrijving

## AUTHENTIEK WONEN AAN DE STADSGRACHT, MET RUIMTE VOOR EIGEN IDEEËN

Sommige huizen zijn niet in een paar zinnen te vangen. Dit is zo'n woning. Een authentieke hoekwoning uit het jaar 1913, gelegen aan de stadsgracht en op loopafstand van het historische centrum van Culemborg. Met een verrassende split-levelindeling, een groene tuin en volop karakter.

Het huis heeft sfeer. Dat voel je zodra je binnenstapt. De houten vloeren, balkenplafonds, glas-in-loodramen, schouwen en de verschillende niveaus geven de woning een geheel eigen uitstraling. De huidige bewoner heeft het huis op een creatieve manier ingericht, waarbij oude elementen en een industriële woonstijl mooi samenkomen.

Tegelijkertijd is dit een woning voor iemand die verder kijkt dan alleen de huidige staat. Niet alles is af en op verschillende onderdelen is onderhoud en modernisering gewenst. Maar juist daar liggen de mogelijkheden. Een huis waaraan je stap voor stap je eigen invulling kunt geven en waar je iets bijzonders van kunt maken.

Om geïnteresseerden goed inzicht te geven in de staat van de woning en de mogelijkheden voor de toekomst, is er een bouwtechnisch keuringsrapport beschikbaar. Daarnaast is een verduurzamingsadvies opgesteld, waarin de mogelijkheden om het wooncomfort te verbeteren en het energieverbruik te verlagen inzichtelijk zijn gemaakt.

De woning is gebouwd tegen een dijkje, waardoor een verrassende split-levelindeling is ontstaan. De entree en de woonkamer, die momenteel als werkruimte wordt gebruikt, bevinden zich op straatniveau. Een paar treden lager ligt de keuken aan de achterzijde van het huis. En daar wordt de ligging van deze woning pas echt zichtbaar.

Vanuit de keuken kijk je uit over het groen en richting de stadsgracht. Via de achterzijde bereik je de beschutte tuin met terras, waar je tot laat op de dag van de zon kunt genieten. Door de volwassen beplanting is er veel privacy en vergeet je bijna dat je midden in de stad woont.

Naast de keuken bevindt zich een grote berging. Deze ruimte wordt momenteel gebruikt voor opslag, maar bij vergelijkbare naastgelegen woningen is deze ruimte bij de woning betrokken en getransformeerd tot woonruimte.

Op de verdiepingen bevinden zich twee slaapkamers, een badkamer en een balkon met uitzicht richting de molen. Ook hier zijn nog werkzaamheden te verrichten, maar de ruimte, de lichtinval en het karakter vormen een mooie basis.

## WONEN AAN DE MOLENWAL

De Molenwal is een van die straten waar de historie van Culemborg voelbaar is. De woning ligt binnen het gebied dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Je woont hier rustig, terwijl het historische centrum letterlijk om de hoek ligt. Winkels, restaurants, terrassen en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich op loopafstand. Ook het NS-station is eenvoudig te voet of met de fiets bereikbaar. In de directe omgeving zijn

verschillende mogelijkheden om te parkeren. Bewoners kunnen gebruikmaken van een parkeervergunning voor de daarvoor aangewezen parkeerplaatsen.

## INDELING

### Begane grond

Via de voordeur kom je binnen in de hal. Hier bevinden zich de meters en de trappen naar zowel de verdieping als het lagergelegen niveau aan de achterzijde van de woning. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde en wordt momenteel gebruikt als werk- en muziekkamer. Een sfeervolle ruimte met een houten vloer, balkenplafond, schouw met gaskachel, vaste kast en een raam met glas-in-looddetails.

### Souterrain

Een paar treden lager bereik je de keuken aan de achterzijde van de woning. De keuken is een ruimte met een geheel eigen sfeer. De oude schouw met houtkachel, houten vloer en het industriële keukenmeubel passen goed bij het karakter van het huis. Grote ramen zorgen voor veel daglicht en bieden uitzicht op het groen rondom de woning.

Direct naast de keuken bevindt zich een royale berging. Hier bevinden zich de aansluiting voor de wasmachine en de cv-installatie. De ruimte biedt veel praktische bergingruimte en mogelijk kansen voor een andere invulling.

Naast de keuken ligt een hal met de toiletruimte en toegang tot de overdekte achteruitgang en de tuin.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime en prettige slaapkamer. De openslaande deuren geven toegang tot het balkon, een heerlijke plek om buiten te zitten met uitzicht over het groen en richting de molen.

### Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich de tweede slaapkamer en de badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad en een inloopdouche.

Beide ruimtes zijn nog niet volledig afgewerkt en bieden de nieuwe eigenaar de mogelijkheid om deze verdieping verder naar eigen wens in te richten.

### Buitenruimte

De buitenruimte is een van de verrassingen van deze woning. Door de ligging op de hoek beschikt het huis over een perceel grond naast de woning. De tuin is groen, volwassen en biedt veel privacy.

Aan de achterzijde ligt een beschut terras aan het water. Een bijzondere plek waar je midden in de stad toch volop rust en groen ervaart. Op de verdieping beschikt de woning bovendien over een balkon waar je tot laat op de dag van de zon kunt genieten.

Aanvaarding: in overleg

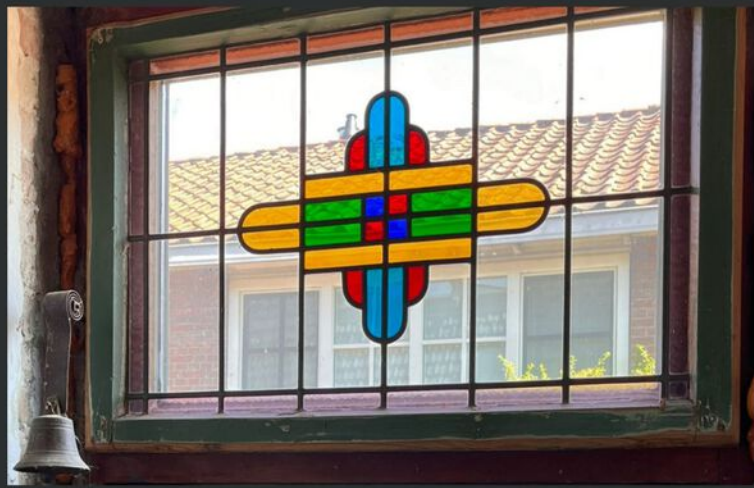
































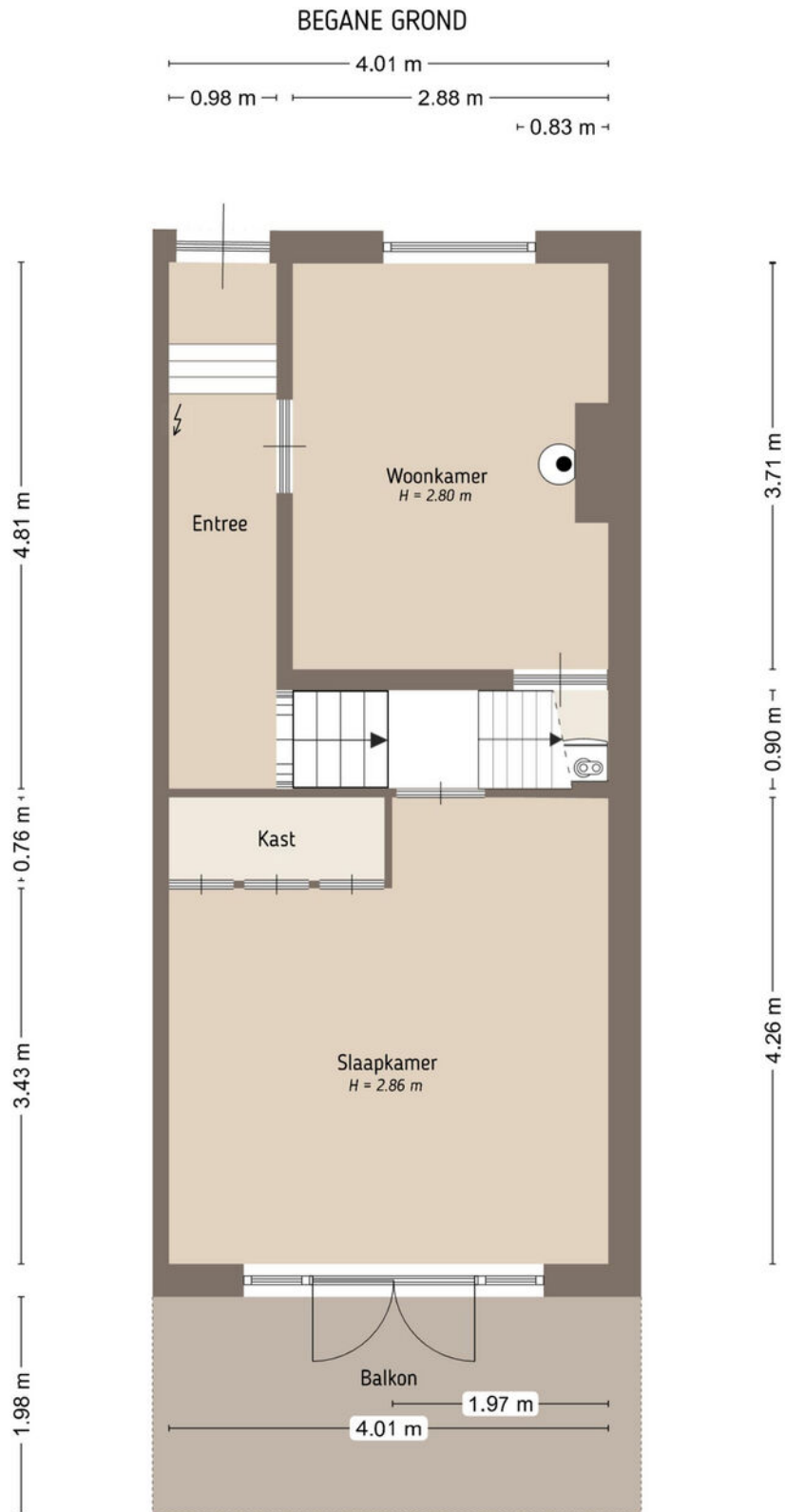






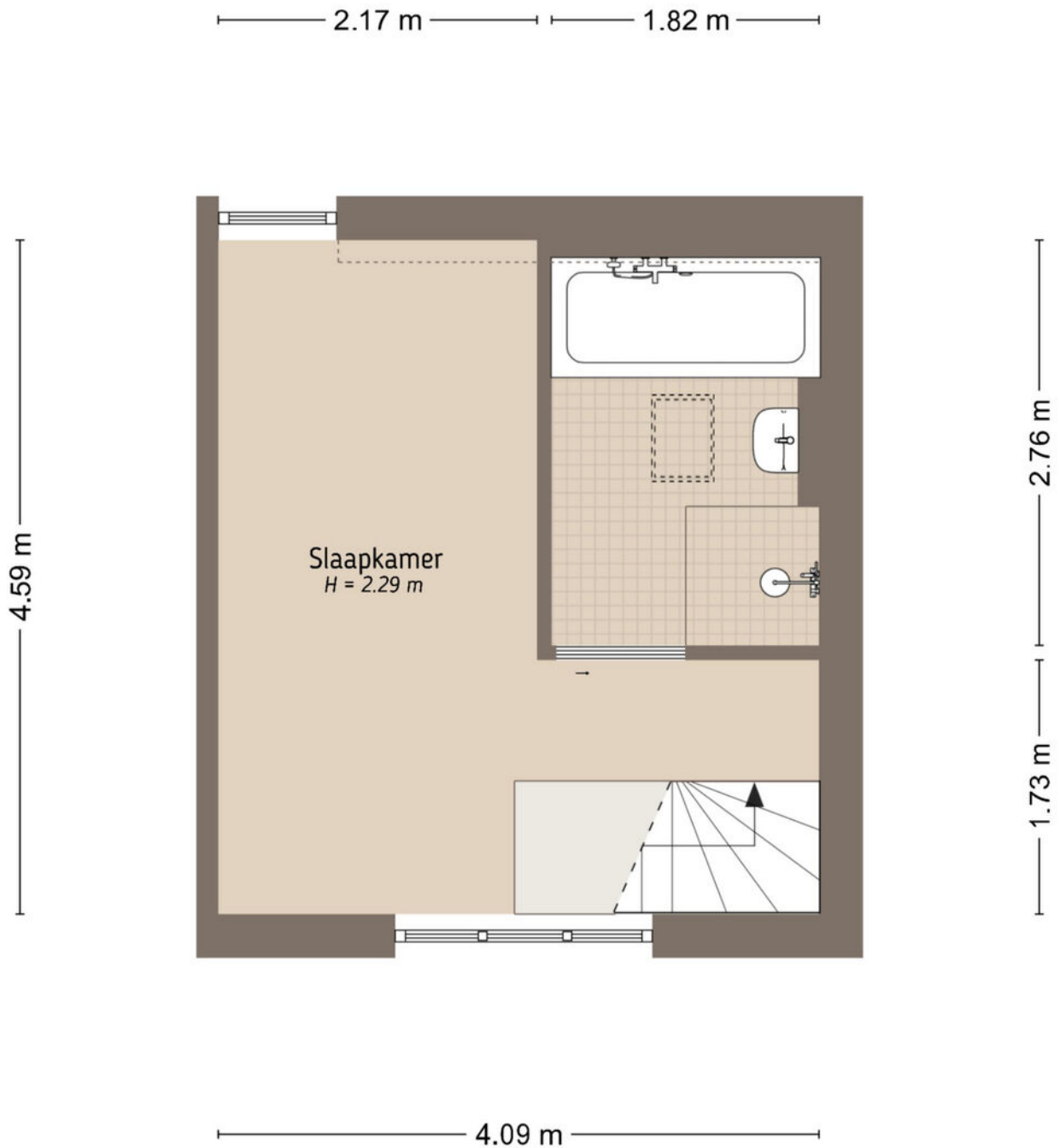


# Plattegronden



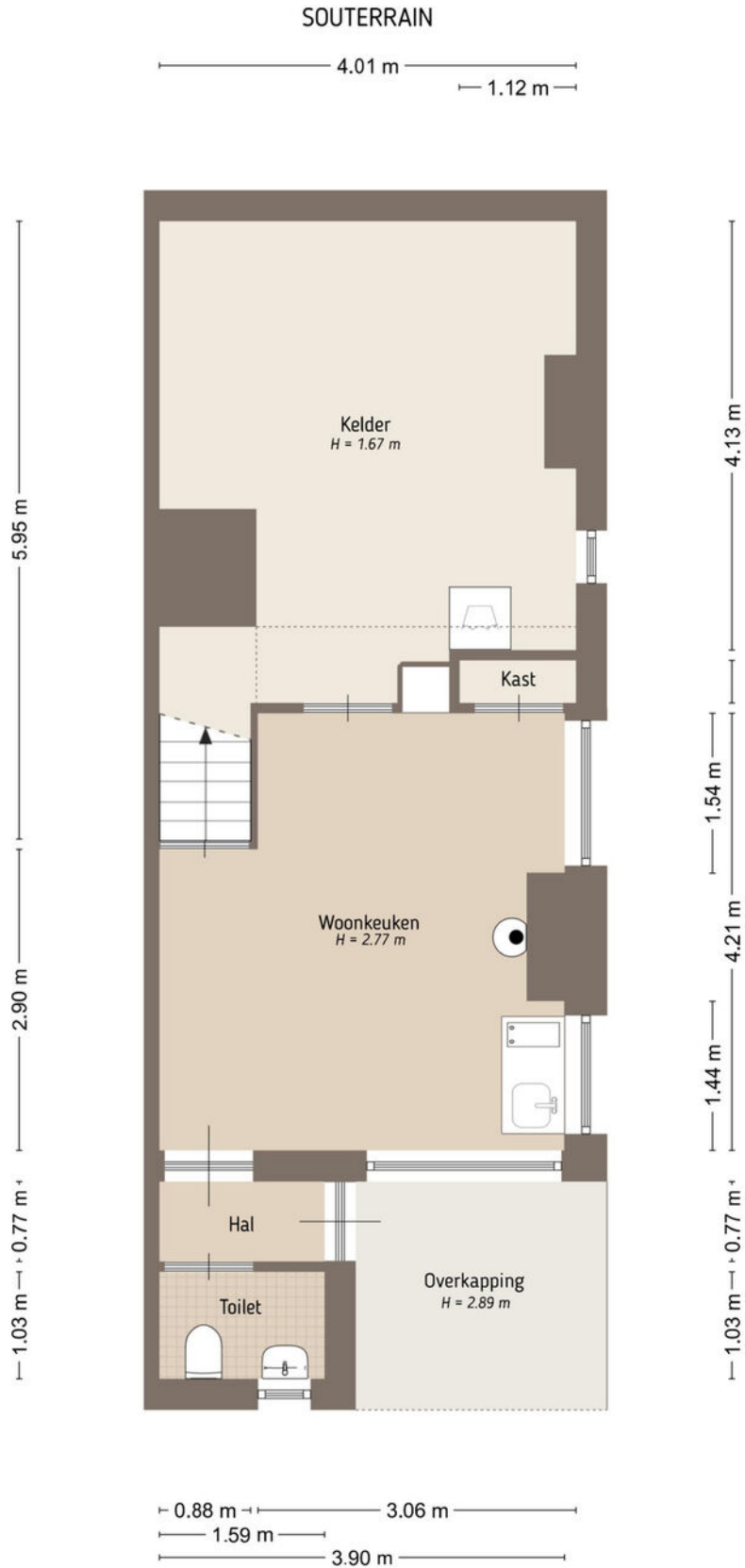
# Plattegronden

## TWEEDE VERDIEPING

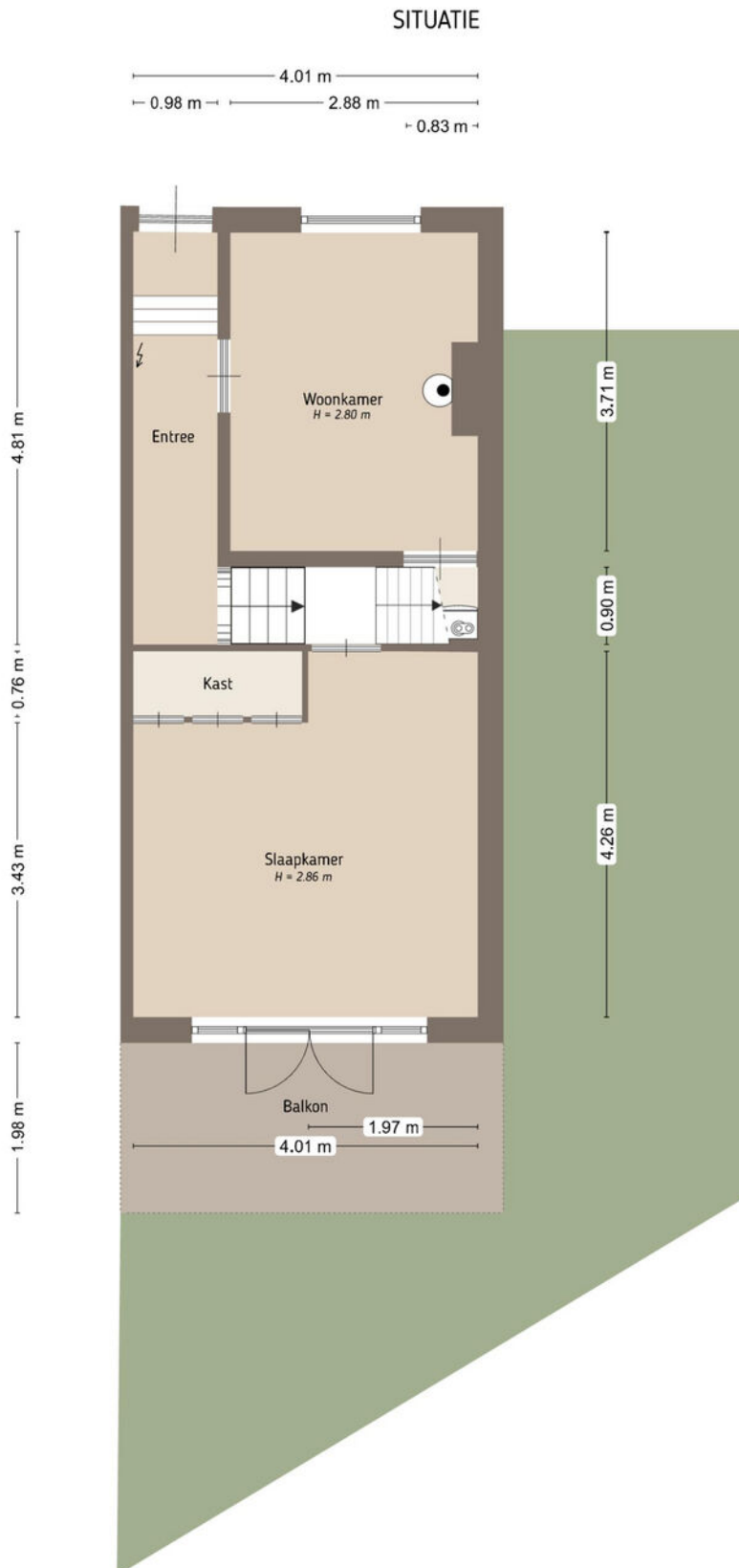


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

# Plattegronden



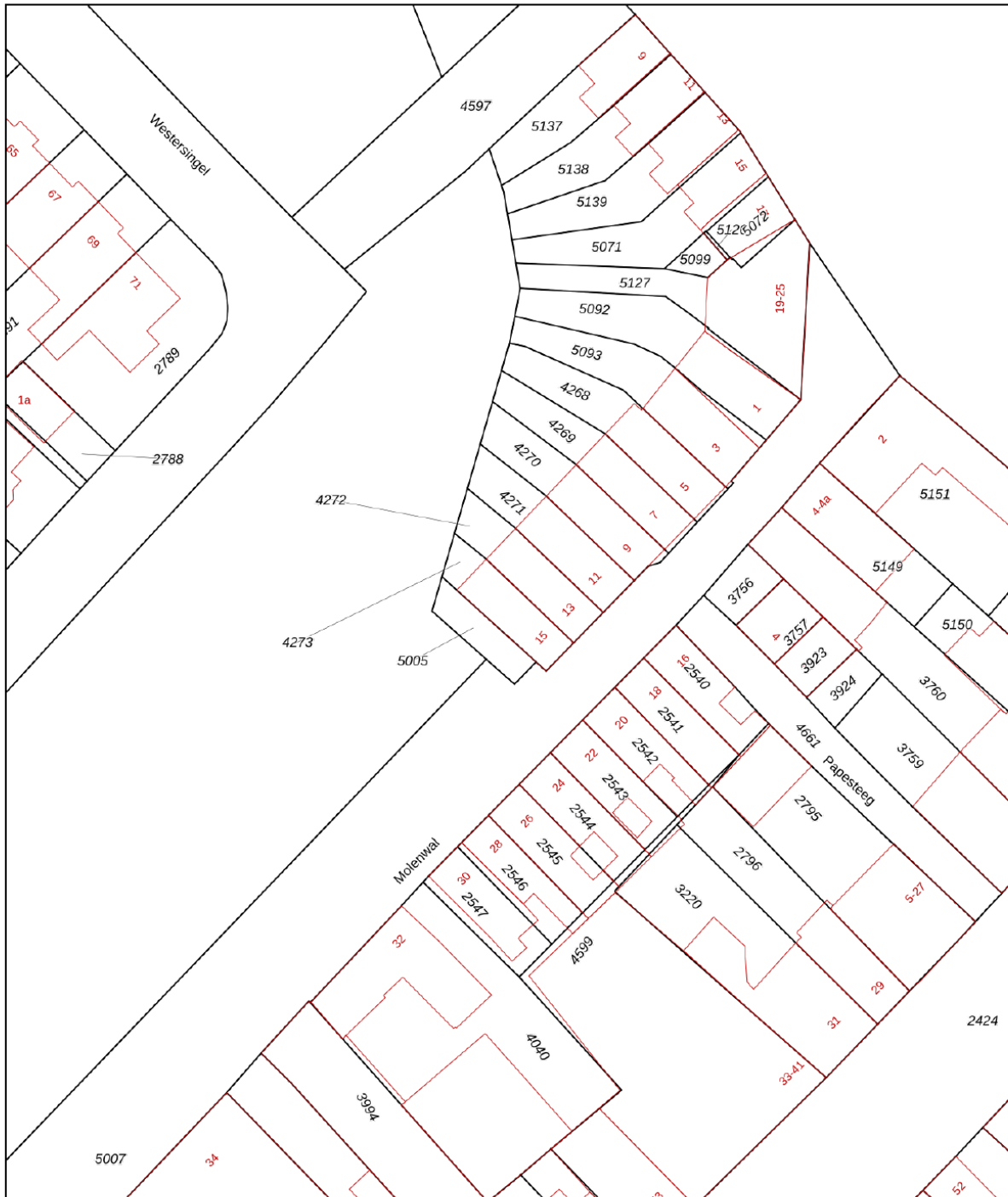
# Plattegronden




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Molenwal

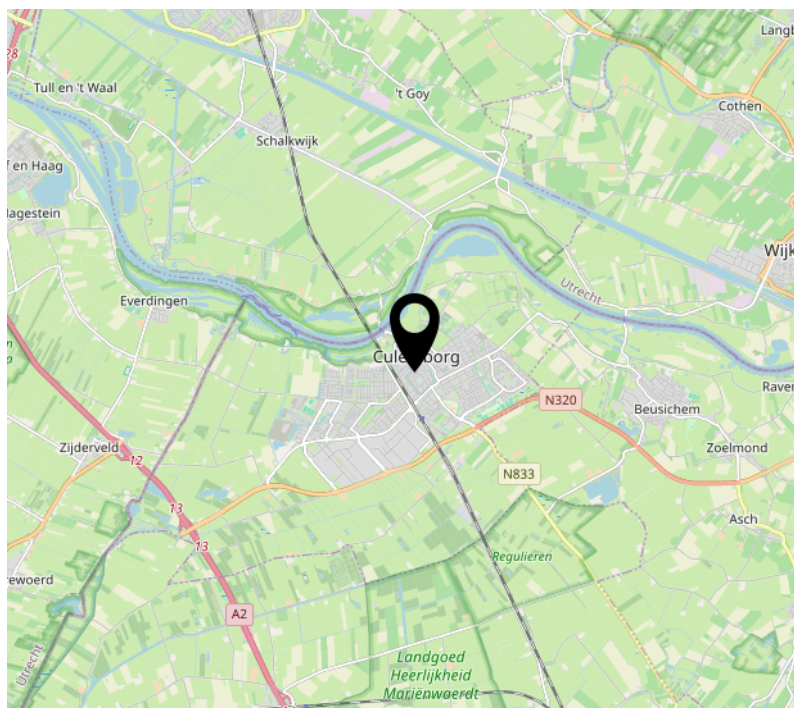
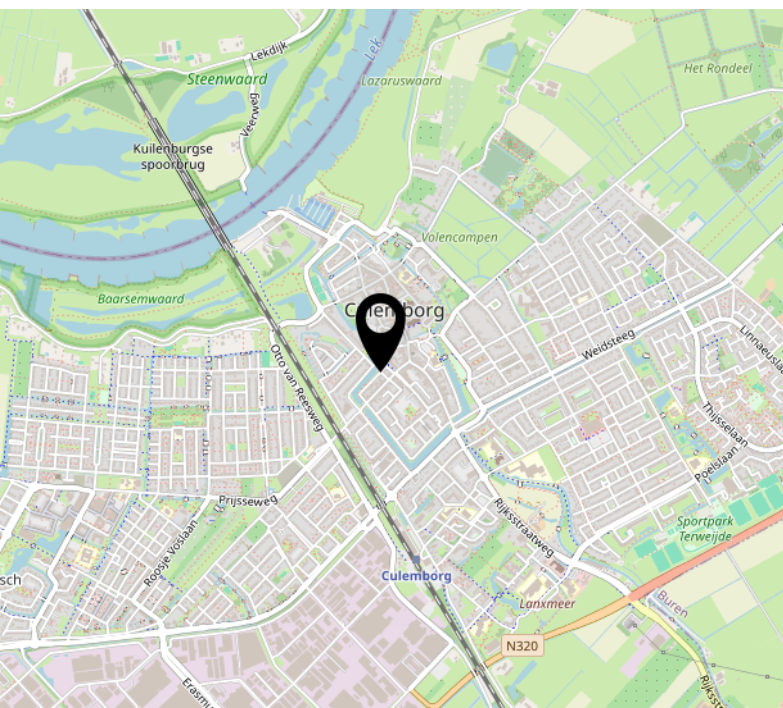
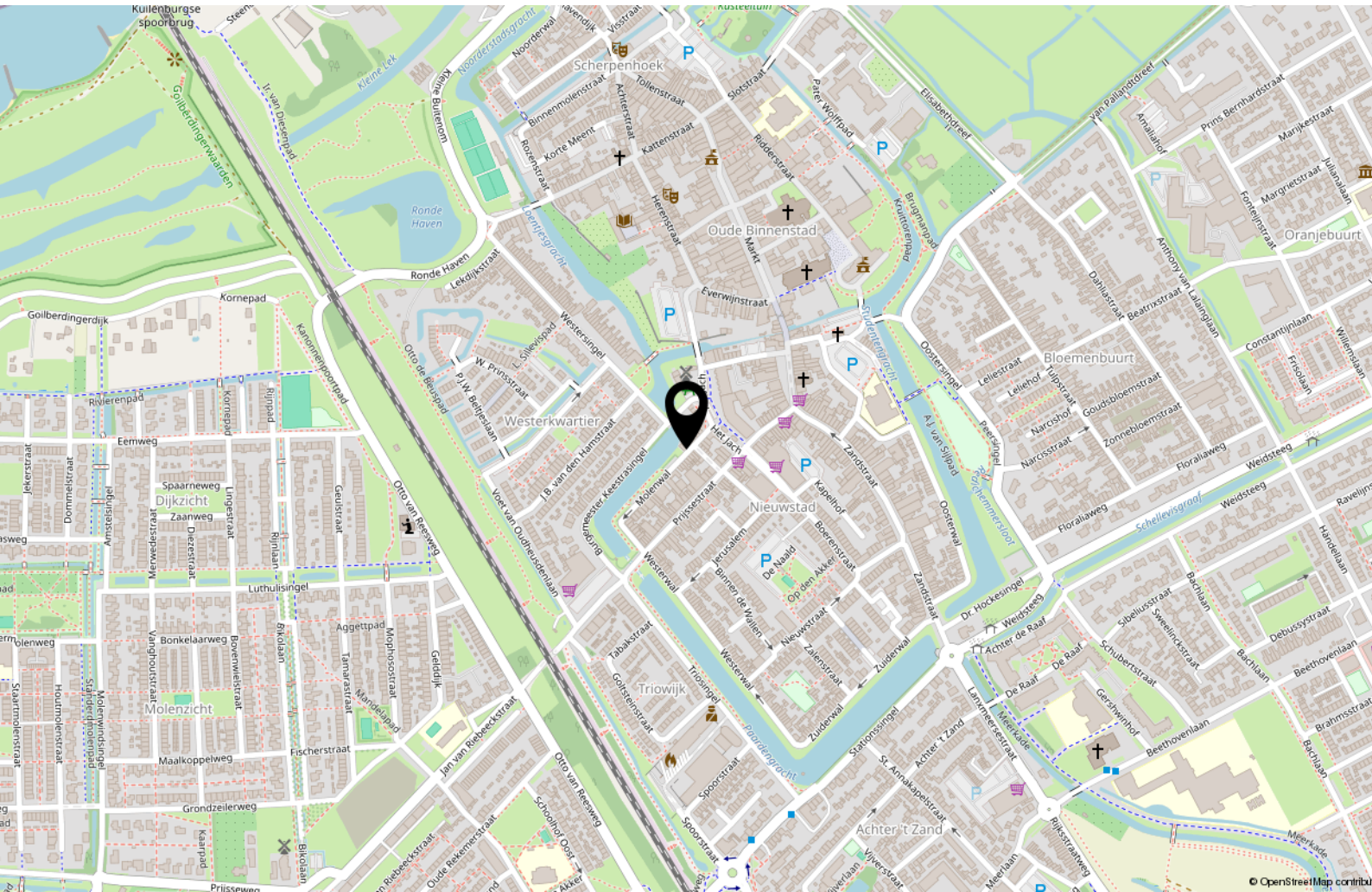


<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Culemborg Sectie I Perceel 4273</p>	
---------------------	---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 november 2025  
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
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel			X
(Gas)kachels			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)		X	
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat		X	
- combi-oven/combimagnetron			X
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel			X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

# Bekijk deze woning online!

molenwal15.nl

HUIZE VAN HAREN

Molenwal 15, Culemborg



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