

**TE KOOP**

# **Ottersingel 35**

Culemborg



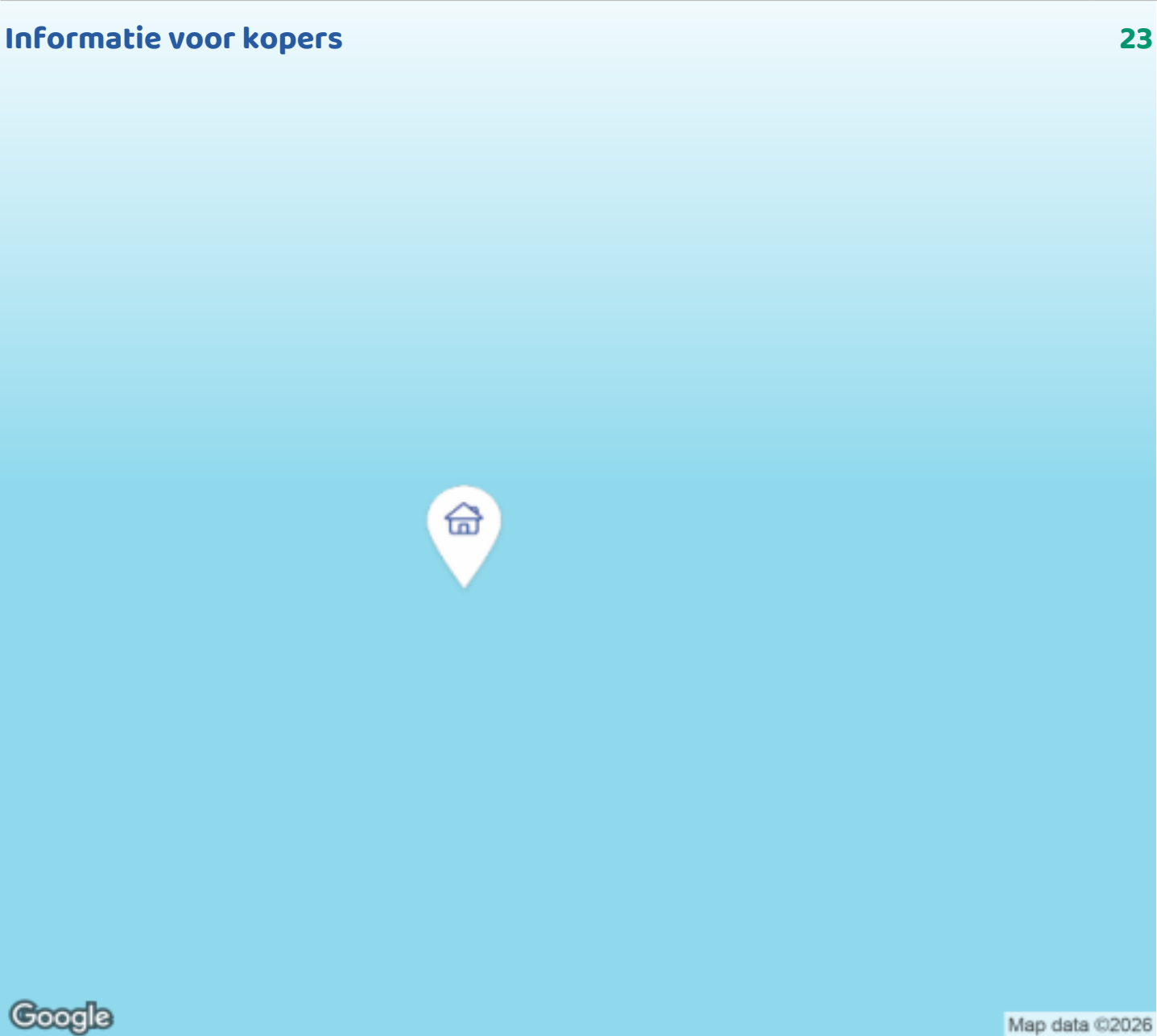
**Vraagprijs**

**€ 389.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 5  |
| Plattegronden              | 14 |
| Kenmerken                  | 16 |
| Zakenlijst                 | 19 |
| Huis op de kaart           | 21 |
| Algemene informatie        | 22 |
| Informatie voor kopers     | 23 |



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Unieke, hippe en moderne nul op de meter starterswoning!

In de gewilde woonwijk Parijsch ligt deze unieke, moderne en volledig gasloze hoekwoning uit 2023. De woning is zeer duurzaam, biedt veel comfort en uitermate geschikt voor een één- of tweepersoonshuishouden. Deze sfeervolle en onderhoudsvriendelijke woning is tot in de puntjes afgewerkt en voorzien van een ruime en lichte woonkamer, open keuken met een moderne keukenopstelling, fraai zonneterras met een ligging op het westen, een riante slaapkamer op de 1e verdieping, multifunctionele ruimte (voor bijvoorbeeld een werkplek), separate wasruimte en een moderne badkamer met een inloopdouche en dubbele wastafel.

De woning is gelegen aan de rand van een rustig hofje. Op korte afstand bevinden zich het winkelcentrum Parijsch, sportvoorzieningen, scholen, kinderdagverblijf en met de auto zit je binnen 10 minuten op de A2. De



**Woningbrochure: Ottersingel 35, Culemborg**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

reistijd naar Utrecht is ca. 20 minuten en 's Hertogenbosch ca. 30 minuten.

Bouwjaar: 2023  
Woonopp.: 68 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 248 m<sup>3</sup>  
Perceelopp.: 68 m<sup>2</sup>

De indeling van deze woning is als volgt:

Begane grond: Entree, hal, moderne toiletruimte met een hangend toilet en een fonteintje. De woonkamer is voorzien van een mooie linoleum vloer (gietvloer look) voorzien van vloerverwarming en openslaande deuren naar het zonneterras. De open keuken ligt aan de zijkant van de woning en heeft een groot raam dat zorgt voor veel daglicht. De keuken is voorzien van een luxe inbouwkeuken met een spoelbak, design afzuigkap, inductiekookplaat, vaatwasmachine, koelkast en combi-oven. Ruime provisiekast met veel opbergruimte (plek voor extra vriezer) en de opstelling van de boiler en warmtepomp. Naast de trapopgang naar de eerste verdieping bevindt zich ook een ingebouwde trapkast voor bijvoorbeeld het bewaren van voorraad en de stofzuiger.

1e verdieping: Overloop met toegang tot een gesloten berging/wasruimte. De moderne badkamer heeft een ruime inloopdouche en een dubbele wastafel. Het grote dakraam in de badkamer zorgt voor voldoende lichtinval. Op deze verdieping ligt een royale en lichte slaapkamer. Door een scheiding gemaakt van kasten ontstaat er ruimte voor bijvoorbeeld een thuiswerkplek.

Buitenruimte: Aan de voorzijde van de woning is een terras gelegen met een ligging op het westen. Het terras is voorzien van een strook kunstgras, vaste siergrassen en een betegeld stuk met ruimte voor een loungeset. Een heerlijke plek om lekker vanaf de middag tot zonsondergang van de zon te genieten.

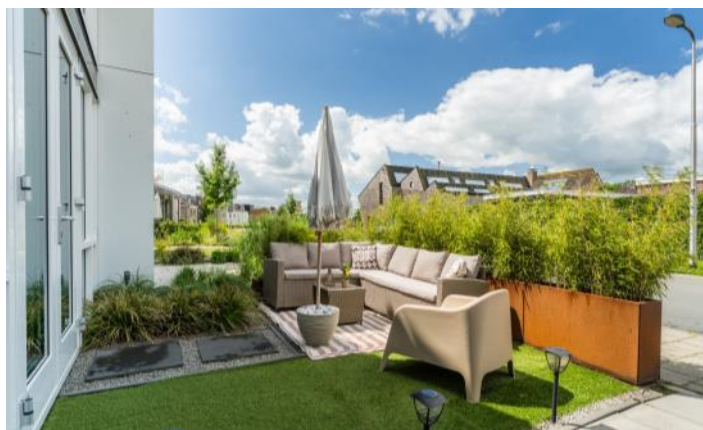
Algemeen:

- De woning is geheel geïsoleerd en voorzien van triple-glas (energielabel A+++).

- Deze woning is gasloos en nagenoeg 0 op de meter. Een lage energierekening en een duurzame woning.
- Verwarming en warm water middels een warmtepomp en boiler.
- De woning is geheel voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling.
- Ventilatie middels een Warmte Terugwin installatie (WTW-systeem).
- De warmtepomp en de zonnepanelen worden gehuurd voor € 138,45 per maand.
- De woning maakt onderdeel uit van een cluster van woningen gelegen aan een mandelig terrein.
- Kosten voor de VVE, onder andere voor het onderhoud van de gemeenschappelijke buitenruimte (mandelig terrein) zijn € 40,- per maand.
- Bij verkoop wordt het volledig eigendom overgedragen.







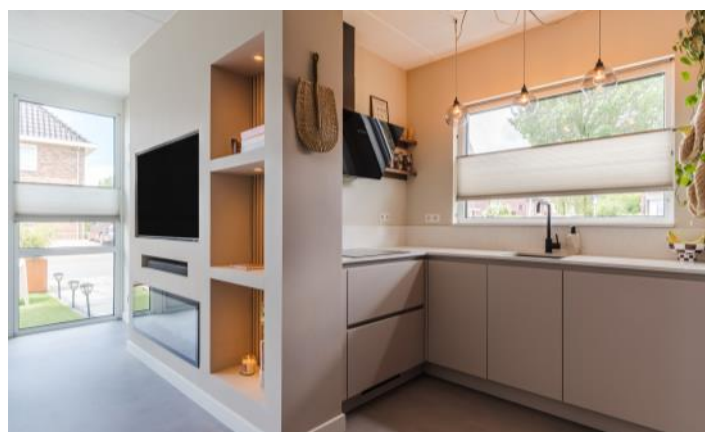






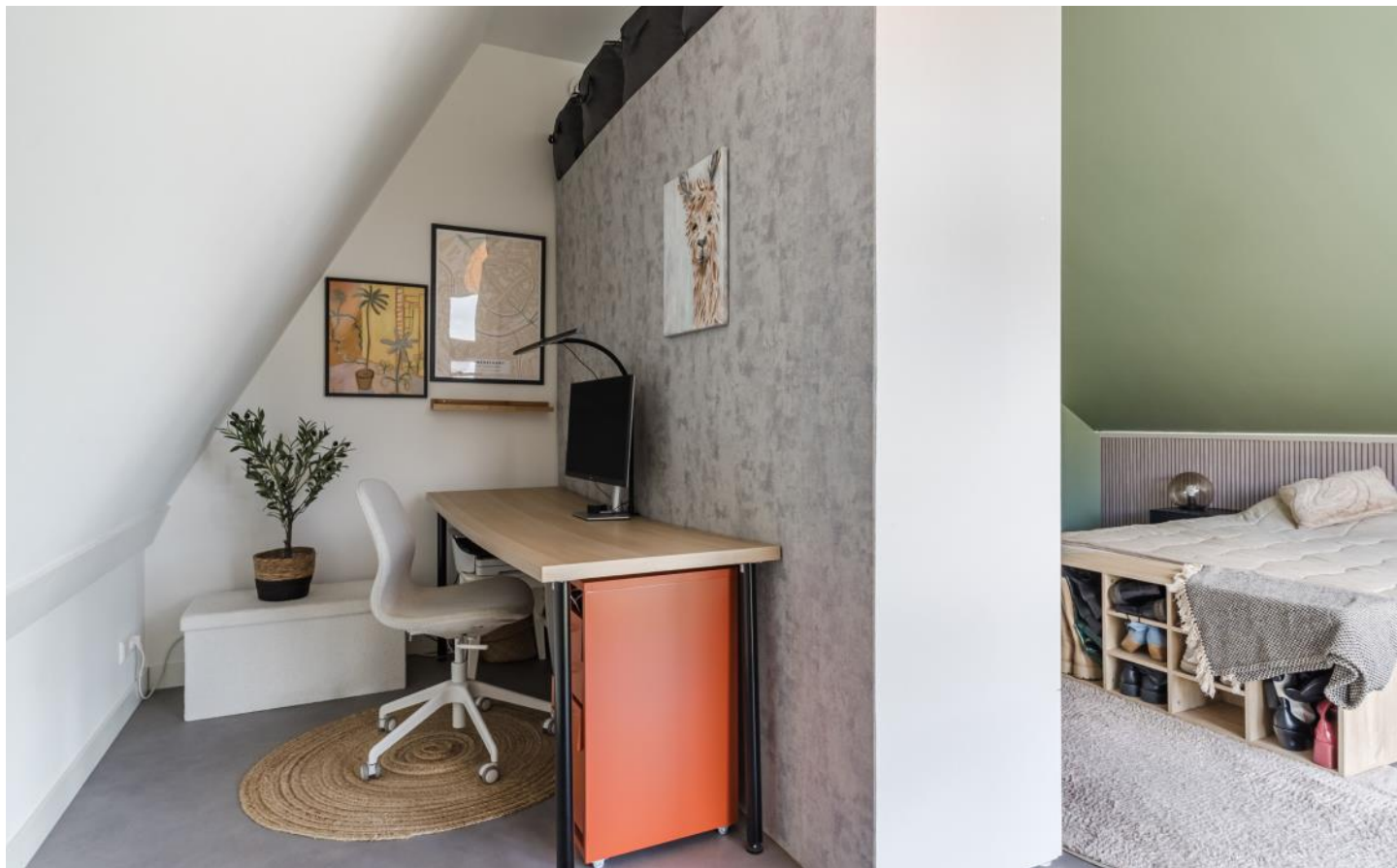




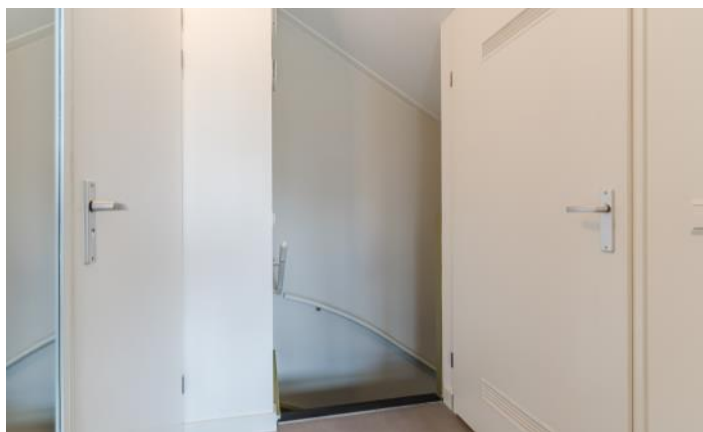








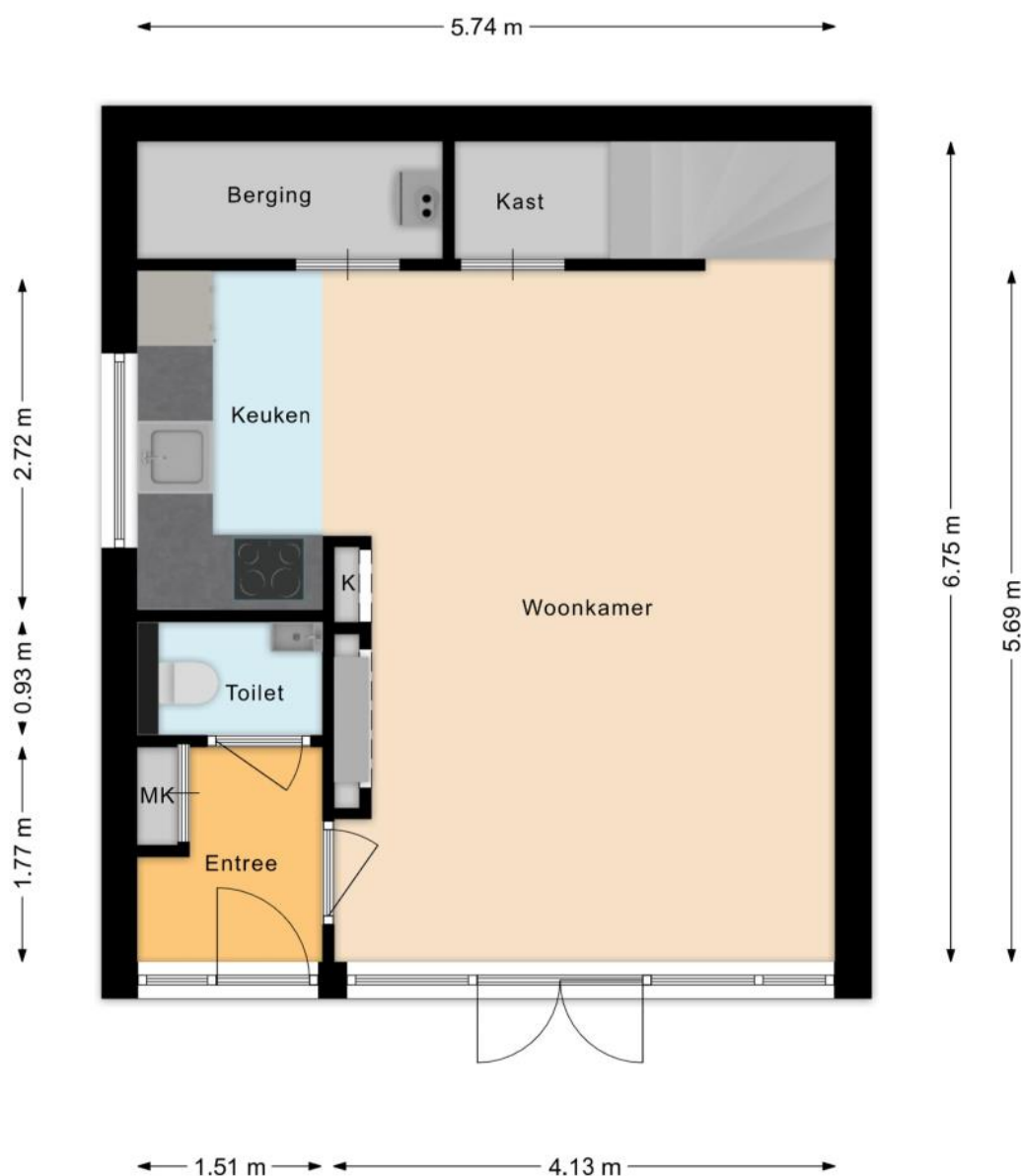








# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN





# KENMERKEN

## Bouw

|                |                             |
|----------------|-----------------------------|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, Eindwoning |
| Bouwworm       | Bestaande bouw              |
| Bouwjaar       | 2023                        |
| Soort dak      | Samengesteld dak            |
| Materiaal dak  | Pannen                      |

## Oppervlakten en inhoud

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 74 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud             | 262 m <sup>3</sup> |

### Gebruiksoppervlakten \*

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte) | 67 m <sup>2</sup> |
|---------------------------|-------------------|

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

|                       |                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| Aantal kamers         | 2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)         |
| Aantal badkamers      | 1 badkamer en 1 apart toilet            |
| Badkamervoorzieningen | Toilet, douche, dubbele wastafel        |
| Aantal woonlagen      | 2 woonlagen                             |
| Voorzieningen         | Dakraam, Zonnepanelen, Balansventilatie |

## Energie

|              |                                      |
|--------------|--------------------------------------|
| Energielabel | A++++                                |
| Isolatie     | Volledig geïsoleerd, Driedubbel glas |
| Verwarming   | Vloerverwarming geheel, Warmtepomp   |
| Warm water   | Aardwarmte                           |

## Buitenruimte/omgeving

|              |                                             |
|--------------|---------------------------------------------|
| Ligging      | Aan rustige weg, In woonwijk                |
| Tuin         | Voortuin                                    |
| Voortuin     | 21 m <sup>2</sup> (3,5m diep en 5,9m breed) |
| Ligging tuin | Gelegen op het westen                       |

# KENMERKEN

## Bergruimte

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Schuur/berging | Vrijstaand hout      |
| Voorzieningen  | Voorzien van elektra |

## Parkeergelegenheid

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Openbaar parkeren |
|--------------------------|-------------------|

## Kadastrale gegevens

### Culemborg N 5143

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Oppervlakte       | 68 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom    |

### Culemborg N 5164

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Oppervlakte       | 6 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom   |

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.



# ZAKENLIJST

|                                    | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten               |                  |             | ●               |
| Buitenverlichting                  | ●                |             |                 |
| Rookmelder                         | ●                |             |                 |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.)   |                  |             | ●               |
| Zonnepanelen                       | ●                |             |                 |
| Gordijnen overig                   | ●                |             |                 |
| Horren                             | ●                |             |                 |
| Vloerbedekking/Linoleum            | ●                |             |                 |
| Boiler                             | ●                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                  | ●                |             |                 |
| (voorzet)Open haard met toebehoren | ●                |             |                 |
| Kookplaat                          | ●                |             |                 |
| Koelkast                           | ●                |             |                 |
| Oven                               | ●                |             |                 |
| (combi)Magnetron                   | ●                |             |                 |
| Afzuigkap                          | ●                |             |                 |
| Vrieskast                          |                  |             | ●               |
| Vaatwasser                         | ●                |             |                 |
| Overige inbouwapparatuur           | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting                  |                  | ●           |                 |
| Losse kasten                       | ●                |             |                 |
| Boeken-, legplanken                | ●                |             |                 |
| Wastafelaccessoires                | ●                |             |                 |
| Toiletaccessoires                  | ●                |             |                 |
| Badkameraccessoires                | ●                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)       | ●                |             |                 |

# ZAKENLIJST

|                                        | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|----------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Koel-vriescombinatie                   | ●                |             |                 |
| Koffiezetapparaat                      |                  | ●           |                 |
| Wastafelmeubel                         | ●                |             |                 |
| Brievenbus                             | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel                          |                  | ●           |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten: geiser | ●                |             |                 |
| Mechanische ventilatie                 | ●                |             |                 |

## Overige zaken

Ronde eettafel, servieskast, kledingkasten, tuinset, plantenbakken (cortenstaal) incl bamboe evt ter overname



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Culemborg

Sectie N

Perceel 5143

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juni 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

### Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

### De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.