

Woonkoppel

MAKELAARDIJ



Berkeboom 26
Culemborg

Wij zijn Woonkoppel

Wij zijn een koppel, delen een huis en hebben daarnaast samen ruim 25 jaar ervaring in de woningmakelaardij. Bij de verkoop van een huis zoek je in feite de allerbeste match. Voor zowel de verkoper als de koper behaal je het optimale resultaat wanneer je het huis en de juiste partij bij elkaar weet te brengen; een perfecte match. Wij zijn dus (gewoon) koppelaars. Koppelaars van mensen aan woningen, oftewel een WOONKOPPEL.



Woonkoppel staat voor jong, fris, sympathiek, persoonlijk en energiek. Kwaliteit staat daarbij altijd voorop!

Zowel privé als zakelijk gaat het ons niet gauw te gek. Wij houden van aanpakken, maar wel met een duidelijk doel voor ogen. Er uithalen wat er in zit. Dit doen wij door met een open en frisse blik te kijken naar het uiteindelijke doel.

Met Woonkoppel weet je wie je binnenhaalt. Altijd de voor jou bekende en vertrouwde gezichten. Dat betekent korte lijntjes in de communicatie en samenwerking. Je verplaatsen in de opdrachtgever, dat bepaalt onze werkwijze.

**Woon
koppel**
MAKELAARDIJ

**Benieuwd naar
de woning?
Kijk snel verder!**



Woonkoppel

2



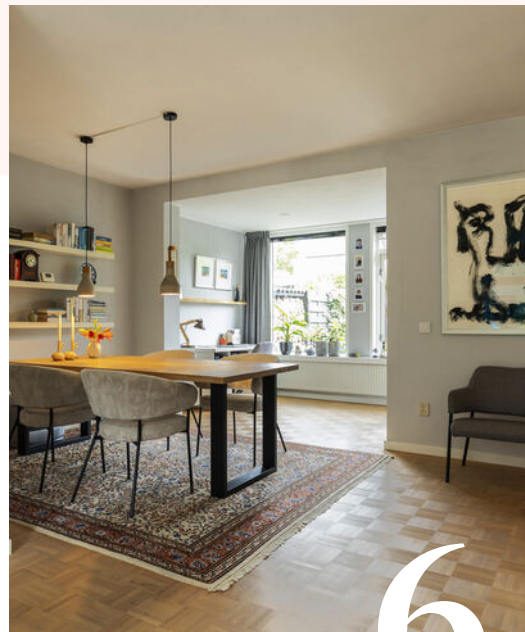
Omschrijving

8



Plattegrond

26



Kenmerken

6



Foto's

9



Kenmerken van de woning

 125 m²

 150 m²

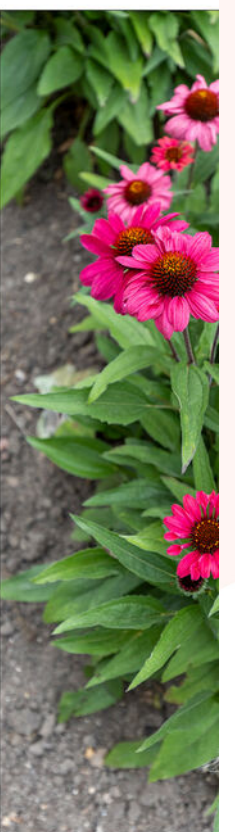
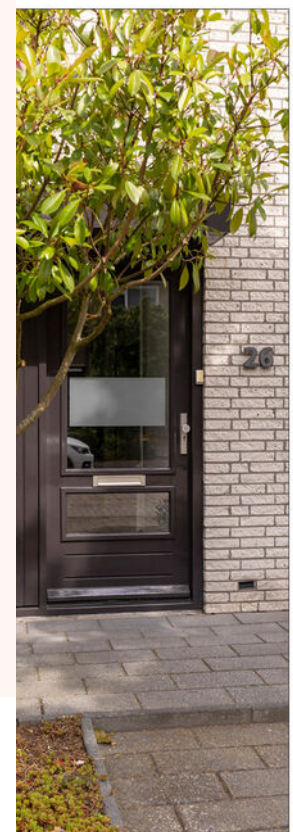
Vraagprijs € 498.000,- k.k.
Bouwjaar 1984
Woonoppervlakte 125 m²
Externe bergruimte 7 m²
Perceel 150 m²
Inhoud 433 m³
Aantal kamers 5 (4 slaapkamers)
Ligging aan rustige weg, in woonwijk

Energie label A
Isolatie dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas,
volledig geïsoleerd

Verwarming cv ketel
Warm water warmtepomp met boiler
combinatie
Cv-ketel Remeha avanta ace 28c cw4
(2026, eigendom)



Rust, ruimte en groen



Omschrijving

Rust, ruimte en vooral... groen. Dat is wat je direct ervaart wanneer je deze wijk binnenrijdt. Aan de noordoostzijde van Culemborg ligt deze rustige en groene woonomgeving, waar je geniet van vrijheid en toch alles binnen handbereik hebt. Op de fiets ben je zo in het gezellige centrum van Culemborg, bij scholen, winkels en alle voorzieningen die deze stad te bieden heeft.

Wat deze wijk extra leuk maakt, is de speelse opzet en de afwisseling in bebouwing. Geen lange rijen met dezelfde woningen, maar een verrassende mix van verschillende woningtypes en stijlen. En juist daardoor heeft de buurt een eigen karakter. Een gevoel dat perfect past bij deze woning, want deze woning laat zich eigenlijk niet zomaar omschrijven als een 'tussenwoning'. Dat doet haar bijna tekort.

Achter de frisse en verzorgde uitstraling schuilt namelijk een verrassend ruime en sfeervolle woning. Een huis waar met aandacht is gewoond en waar je je direct welkom voelt. Alleen al de manier waarop de tuin erbij ligt, geeft een voorproefje van wat je binnen mag verwachten.

Bij binnenkomst valt direct de fijne sfeer op. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote ramen aan de voor- en achterzijde en heeft een warme uitstraling door de strakke afwerking, de mooie houten parketvloer en de sfeervolle houtkachel. Een plek waar je jezelf al snel ziet neerstrijken met een goed boek, een gezellige avond met vrienden of gewoon lekker thuis met het gezin.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waardoor er een extra fijne leefruimte is ontstaan. Een ideale plek voor een speelhoek, een werkplek of gewoon om heerlijk te genieten van het uitzicht op de tuin. De eethoek staat hier mooi in verbinding met buiten en de keuken.

De keuken is neutraal uitgevoerd, praktisch ingericht en voorzien van alles wat je nodig hebt.

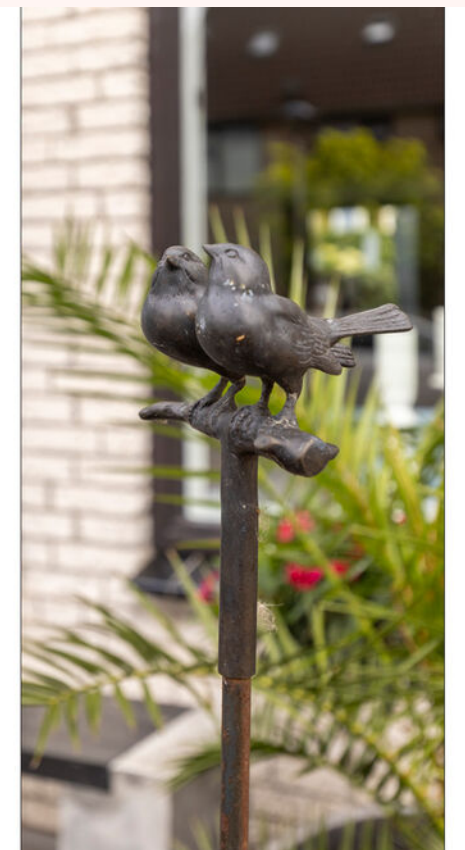
En dan de tuin... Hier klopt het plaatje gewoon. Een zonnig terras, sfeervol aangekleed en een fijne verbinding met de omgeving. Daarnaast is er een praktische achterom en is er voldoende ruimte in de degelijke stenen berging.

Op de eerste verdieping wordt de ruimte opnieuw zichtbaar. De royale ouderslaapkamer is zonder twijfel een heerlijke plek om tot rust te komen. Hier past met gemak een groot bed en is er volop ruimte om de kamer helemaal naar eigen idee in te richten. Extra bijzonder is het dakterras dat vanuit deze kamer bereikbaar is. Een heerlijke buitenplek met uitzicht over de groene omgeving. Een plek waar je 's ochtends rustig wakker wordt met een kop koffie of aan het einde van de dag nog even geniet van de buitenlucht.

Daarnaast zijn er nog twee fijne slaapkamers aanwezig. Eén van deze kamers is momenteel ingericht als een stijlvolle dressing met veel kastruimte, maar kan natuurlijk ook perfect dienen als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Aan de voorzijde bevindt zich nog een leuke slaapkamer met prettig uitzicht en een fijne lichtinval. Een verdieping die daarmee verrassend veel mogelijkheden biedt voor een gezin, thuiswerkers of gasten.



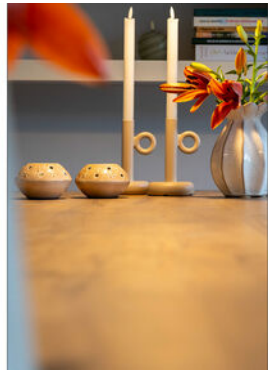
Scan de QR-code
voor de video





Samenvattend

- ruime tussenwoning
- speelse indeling
- sfeervol
- uitbouw
- kindvriendelijke, rustige en groene woonwijk
- fijne tuin met veel privacy
- 4 slaapkamers
- 11 zonnepanelen (2023) in eigendom
- goed geïsoleerd
- energielabel A!
- centrale ligging
- binnen enkele minuten op de A2
- NS-treinstation
- nabij vele voorzieningen



Jarenlang woongenot

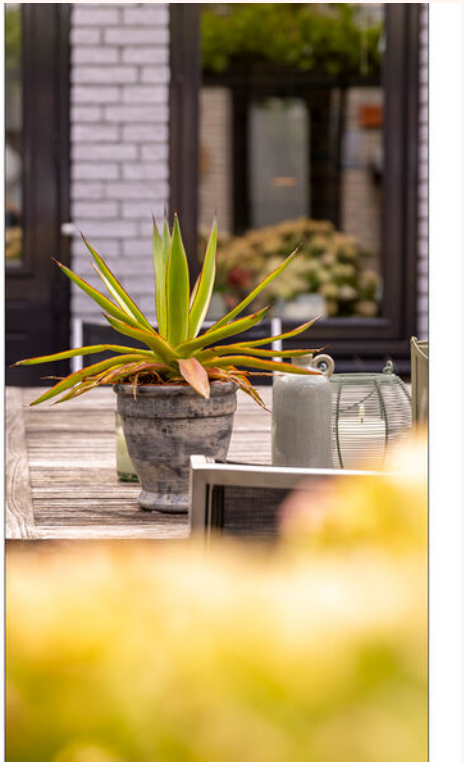
Ook de badkamer is helemaal in lijn met de verzorgde uitstraling van de woning. Strak afgewerkt, modern uitgevoerd en voorzien van een royale inloopdouche, een tweede toilet en een stijlvol wastafelmeubel met dubbele kraan. Een fijne ruimte waar je de dag ontspannen begint én afsluit.

Op de tweede verdieping wacht nog een verrassend leuke ruimte. Door de dakramen aan beide zijden valt hier prettig veel daglicht binnen en ontstaat een fijne, knusse sfeer. Een ideale plek als extra slaapkamer, speelkamer of rustige werkplek. Daarnaast is er nog volop bergruimte aanwezig voor alle spullen die je graag uit het zicht houdt.

Tip: bekijk ook onze video. In deze video krijg je de kans om nog meer informatie en indrukken op te doen over deze praktische en sfeervolle woning. Jochem (onze makelaar) zal je door de ruimtes leiden en belangrijke kenmerken en details benadrukken. Het is de perfecte manier om een nog beter beeld te krijgen van wat dit unieke object jou te bieden heeft.

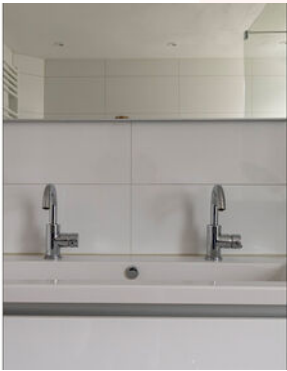
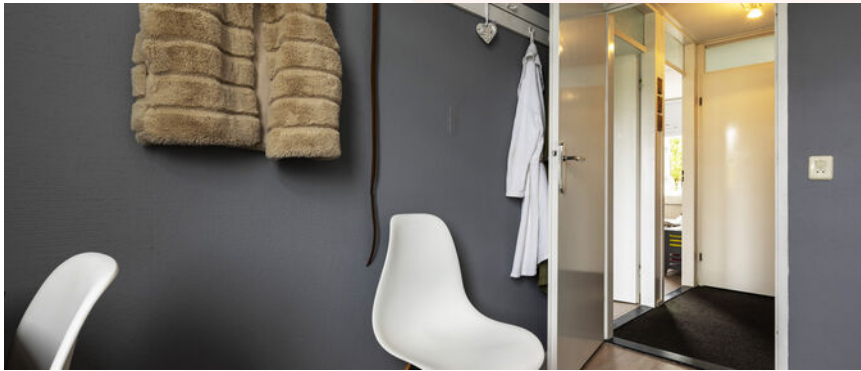
Een woning met ruimte, sfeer en een heerlijke ligging. Een huis dat anders is dan anders, waar de groene omgeving voelbaar aanwezig is en waar binnen en buiten alle ruimte is om jarenlang fijn te wonen.







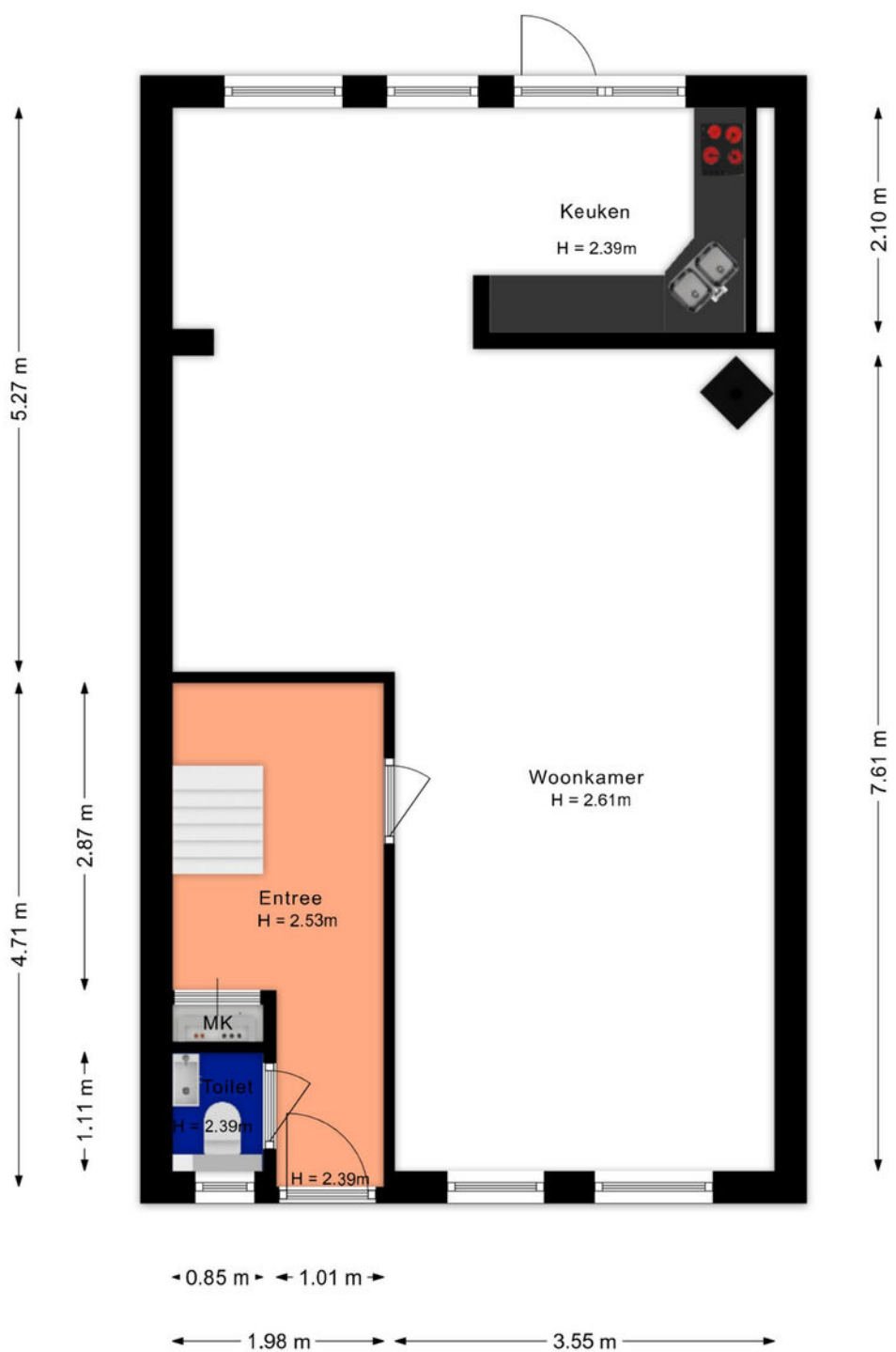






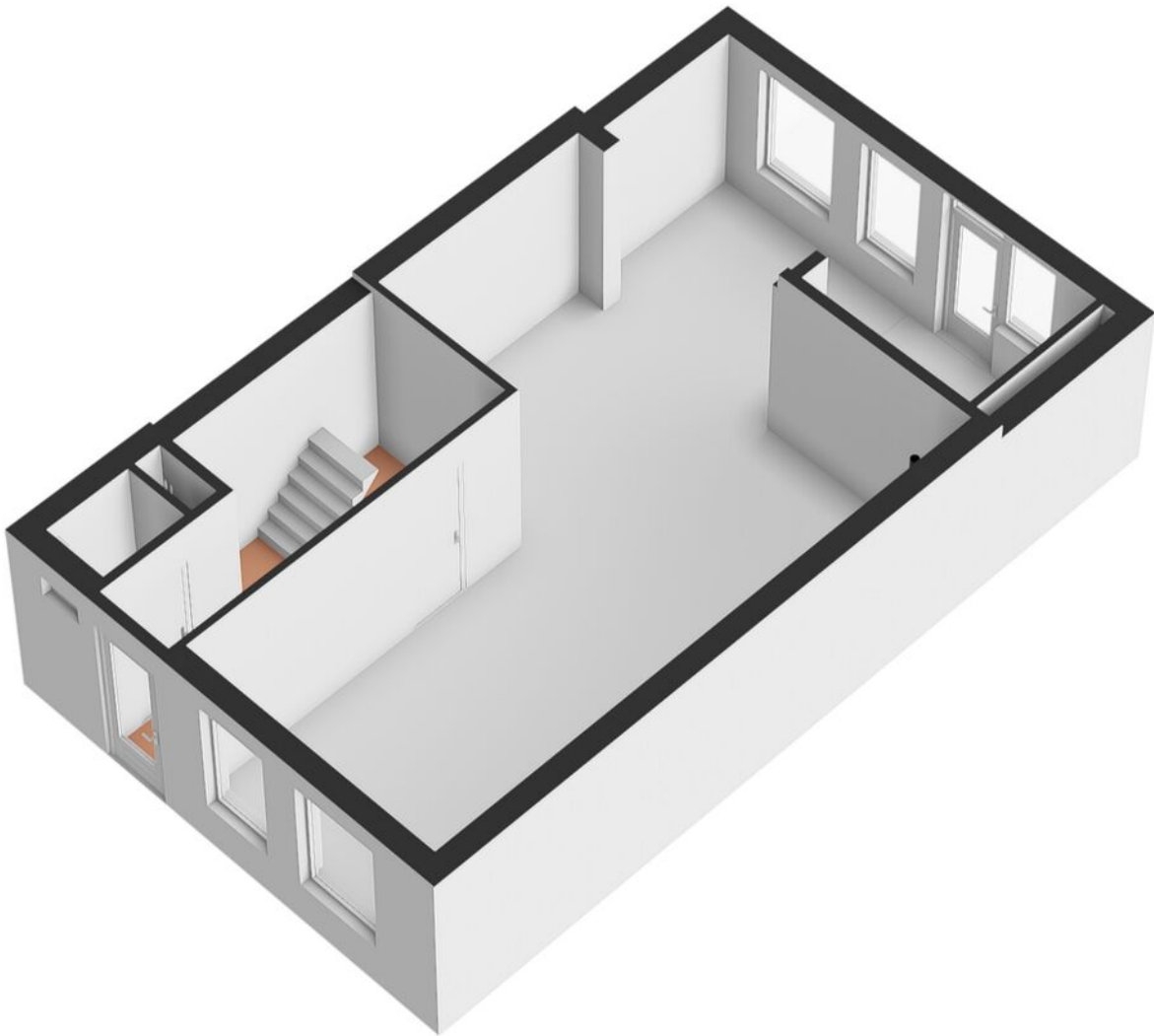
Plattegrond

Plattegrond



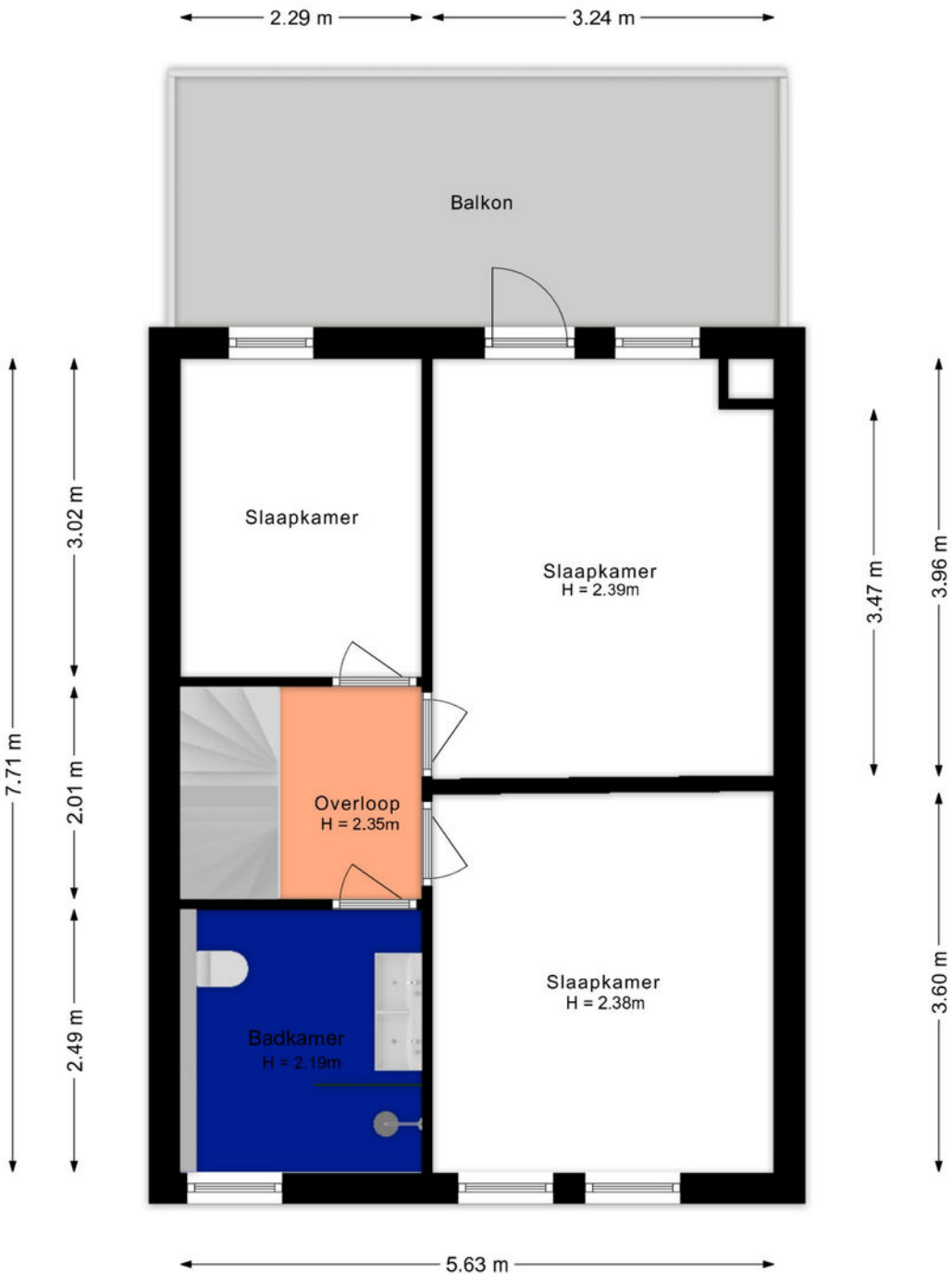
Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



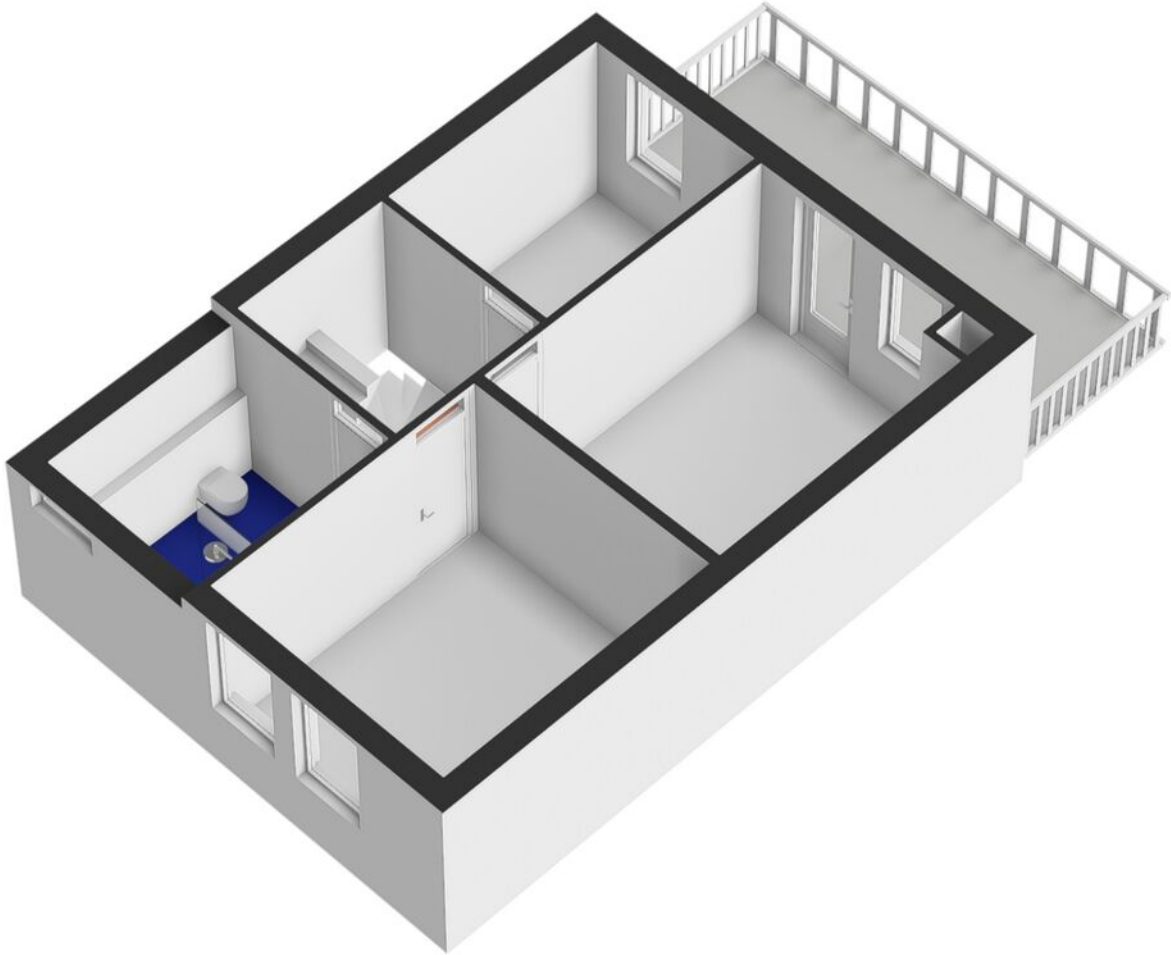
Plattegrond

Plattegrond

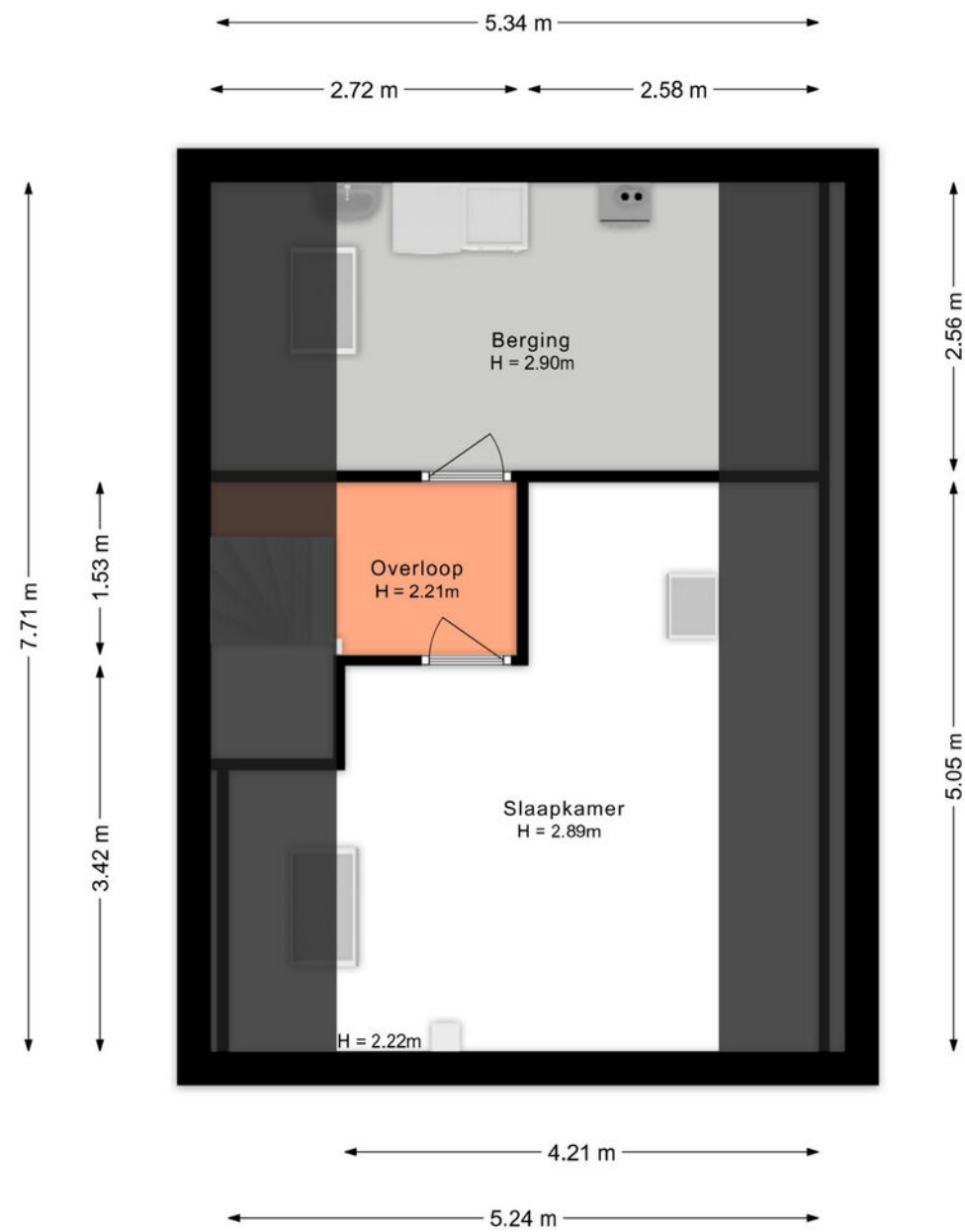


1e Verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



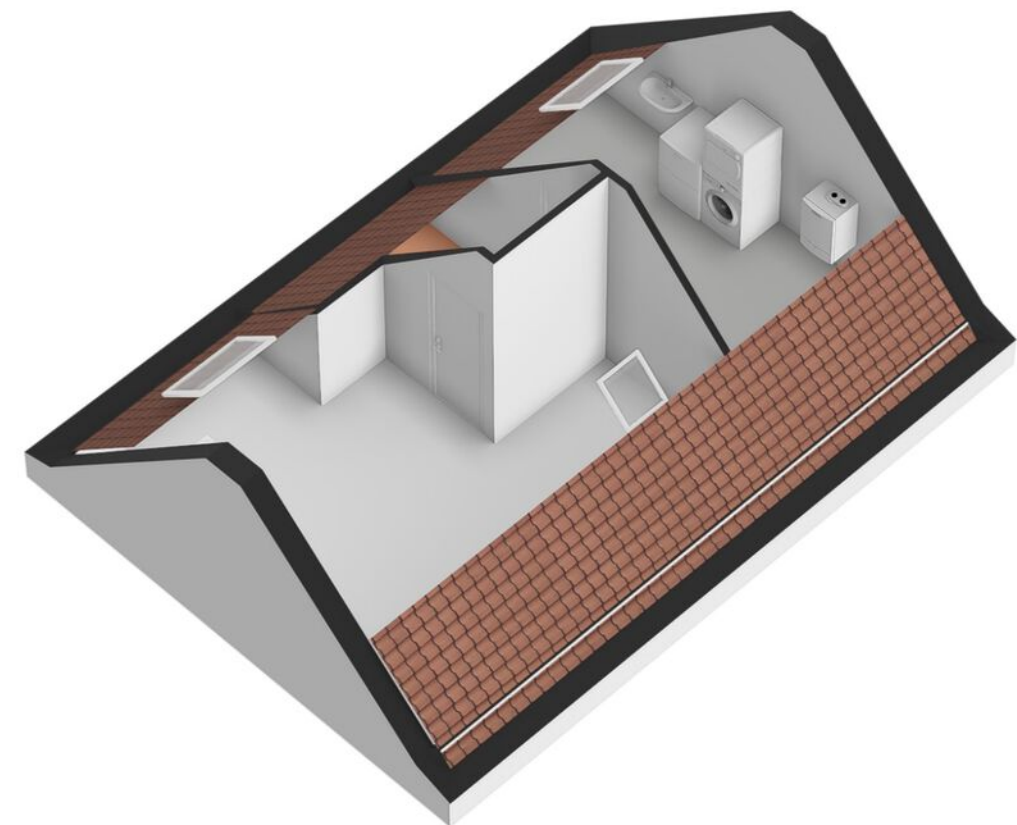
Plattegrond



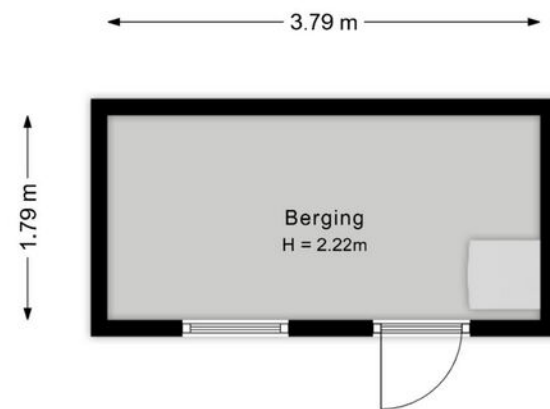
2e Verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



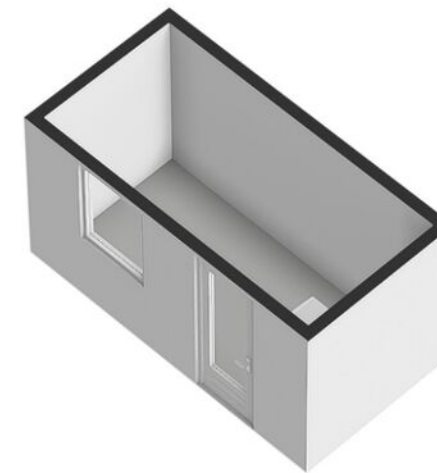
Plattegrond



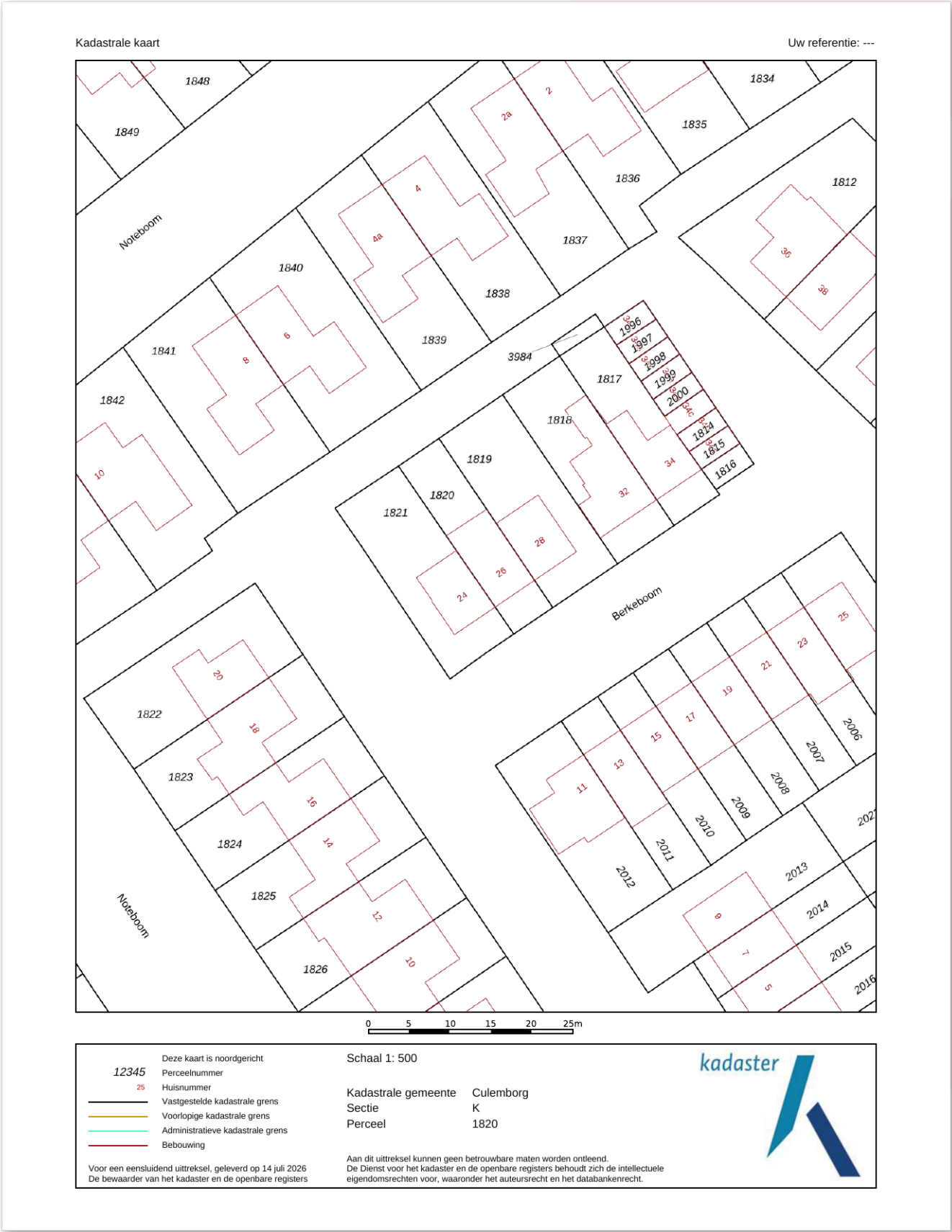
Berging

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

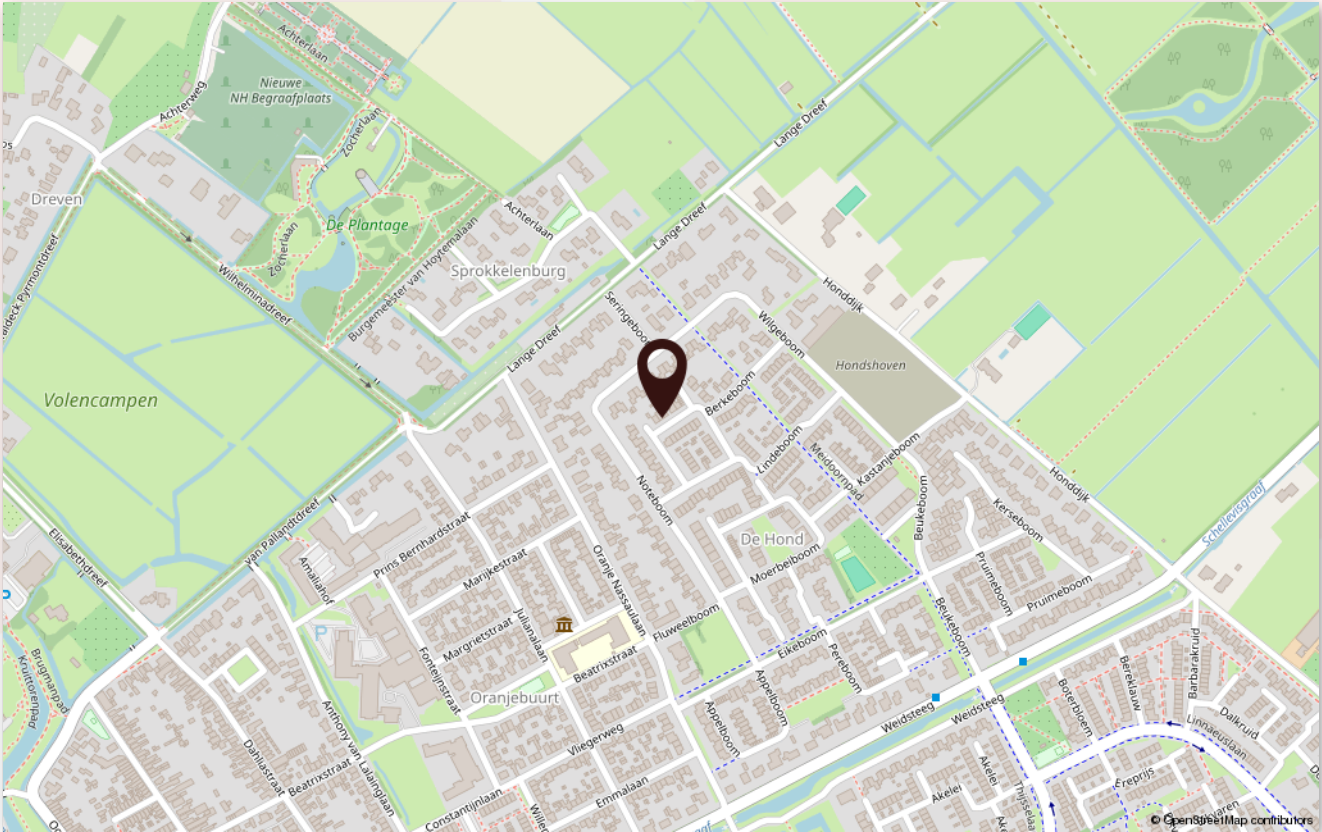
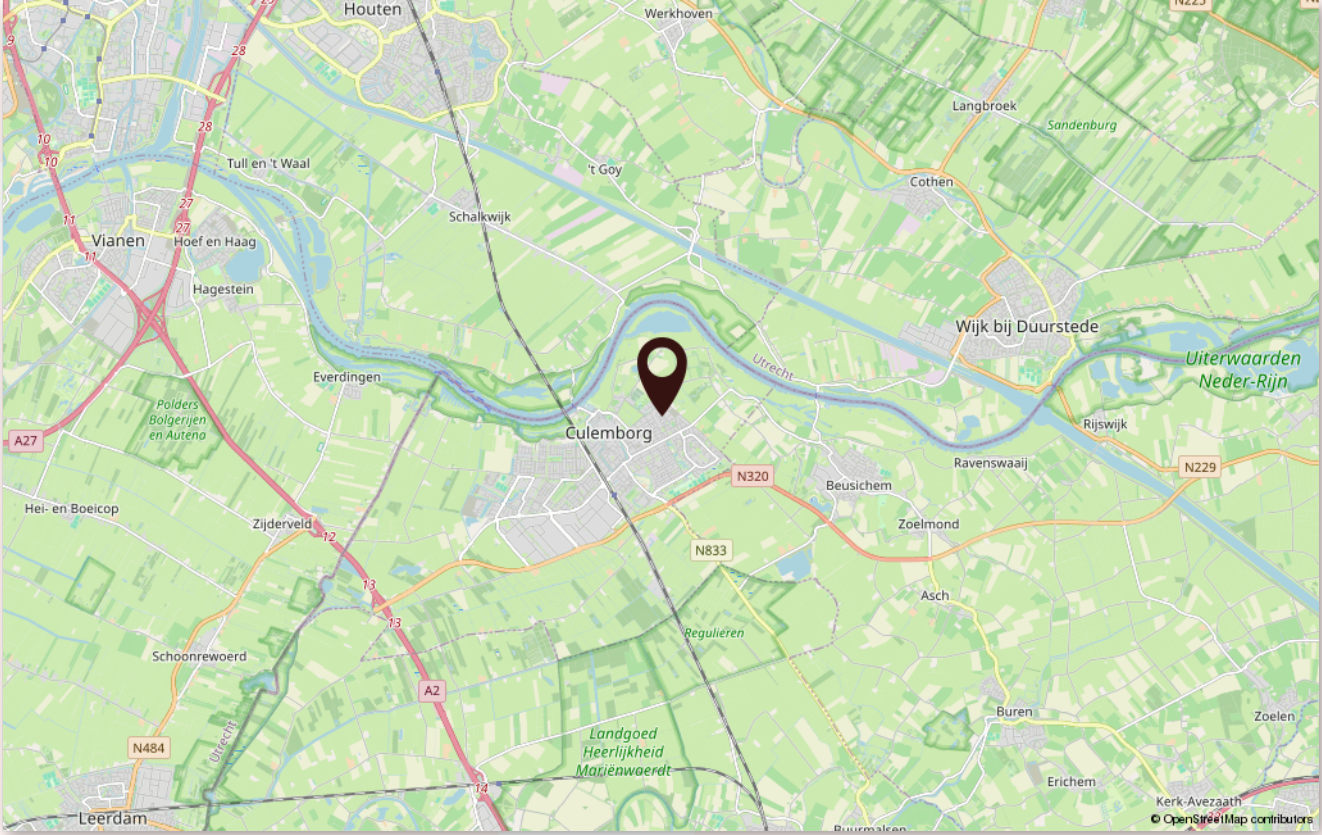
Plattegrond



Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
(/losse) kasten, legplanken			
2 kasten op zolder . 2 kasten in de schuur. planken en stellingkast in schuur	x		
Kledingkast op kleedkamer			x
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Alle Luxaflex	x		
Vloerdecoratie			
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
Houtkachel	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Overige			
Schilderij ophangstysteem	x		
Drie zwevende planken in de woonkamer	x		
Keuken			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer			x
Koel-vriescombinatie			x
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Zonwering buiten			x
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.)			
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		



Jeudestraat 94, 4011 GN - Zoelen
0344 23 45 23 | info@woonkoppel.nl