

HUIZE VAN HAREN

MAKELAARDIJ

0344745133

info@huizevanharen.nl

www.huizevanharen.nl

WOONT U
BINNENKORT
OP NUMMER

HERENSTRAAT

CULEMBORG



WOONOPPERVLAKTE

107 M²

PERCEELOPPERVLAKE

64 M²

INHOUD

371 M³

BOUWJAAR

1890

ENERGIELABEL

C

VRAAGPRIJS

€ 475.000,-

OMSCHRIJVING

EEN HUIS MET HISTORIE MIDDEN IN DE OUDE BINNENSTAD

Wonen in een huis met historie, in één van de mooiste straten van Culemborg. Deze karakteristieke stadswoning aan de Herenstraat ademt sfeer en heeft een geschiedenis die verder teruggaat dan het officiële bouwjaar van 1890.

Door de jaren heen is de woning met zorg gemoderniseerd en gerenoveerd, waarbij het karakter van het huis mooi behouden is gebleven en op verschillende plekken zelfs verder is onderstreept. Denk aan de oude balken, massief eiken vloeren, smeedijzeren deurbeslag en de houtkachel in de woonkamer. Tegelijkertijd zijn belangrijke onderdelen vernieuwd. Zo is in 2010 het dak volledig vervangen en geïsoleerd en is ook de aanbouw met keuken aan de achterzijde voorzien van een nieuw geïsoleerd plat dak.

De woning biedt verrassend veel ruimte. Op de begane grond vind je een sfeervolle woonkamer en keuken, op de eerste verdieping twee slaapkamers en een royale badkamer en daarboven een grote open zolderverdieping waar eenvoudig een extra slaapkamer kan worden gerealiseerd. Aan de achterzijde ligt een beschut buitenplaatsje op het zuidwesten.

En dan de locatie. De Herenstraat is een geliefde straat in het historische centrum, met fraaie gevels en karakteristieke herenhuisen. Zodra je de deur uitstapt, ligt de binnenstad aan je voeten. Winkels, restaurants, terrassen, Theater De Fransche School en dagelijkse voorzieningen bevinden zich op loopafstand. Even verderop vind je de bibliotheek en het Elisabeth Weeshuis Museum. Ook de haven, de Lek en de uiterwaarden liggen dichtbij en het NS-station is eenvoudig te voet of met de fiets te bereiken. De ontsluiting naar de uitvalswegen is prima: de rijksweg A2 is in 10 autominuten bereikbaar en op 500 meter afstand vaart de pont naar Schalkwijk. Er is voldoende parkeergelegenheid vlakbij en een eerste bewonersvergunning kost slechts 65,-- per jaar. Laden en lossen voor de deur is eveneens goed mogelijk.

Een bijzonder huis voor wie houdt van historie en sfeer, maar tegelijkertijd graag comfortabel wil wonen.

INDELING

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met meterkast en trapopgang naar de verdieping.

De woonkamer heeft precies de sfeer die je bij een historische stadswoning hoopt te vinden. Een deel van de oude balkenconstructie is nog zichtbaar, er ligt een fraaie massief eiken vloer en de houtkachel vormt een gezellig middelpunt van de ruimte. Grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor prettig daglicht. Onder de trap bevindt zich een praktische bergkast.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd. Hier bevindt zich de keuken (Middelkoop), die in 2010 is vernieuwd. De keuken beschikt over een groot fornuis met drie ovens, een afzuigkap, veel kastruimte en een close-in boiler en er is een aansluiting voor een vaatwasser. Het granieten werkblad past mooi bij de uitstraling van de keuken. Dankzij de grote dakkoepel valt hier bovendien royaal daglicht naar binnen. Vanuit de keuken bereik je de toiletruimte en het beschutte buitenplaatsje aan de achterzijde.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. Ook op deze verdieping ligt een massief eiken vloer.

Aan de voorzijde bevindt zich een royale slaapkamer. De tweede kamer ligt aan de achterzijde en is momenteel in gebruik als werkkamer. Vanachter het bureau kijk je uit over de historische pannendaken van de omliggende panden, een uitzicht dat mooi past bij wonen midden in de oude binnenstad.

De ruime badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, separate douche, tweede toilet en een wastafel met royaal meubel. Een comfortabele ruimte die qua sfeer mooi aansluit bij de rest van het huis.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime zolderverdieping.

Het dak is in 2010 volledig vernieuwd en geïsoleerd. De oude balken zijn daarbij zichtbaar gebleven en hebben tegenwoordig vooral een esthetische functie. In combinatie met de hoogte geven ze deze verdieping veel karakter.

De verdieping is nu grotendeels open en biedt volop mogelijkheden. Een extra slaapkamer, werkruimte of atelier is hier relatief eenvoudig te realiseren. Aan de achterzijde bevindt zich een separate was-/bergruimte met de aansluitingen voor de wasapparatuur en de cv-ketel uit 2019.

Buitenruimte

Aan de achterzijde ligt een beschut buitenplaatsje op het zuidwesten. Een fijne groene plek om midden in de stad toch buiten te kunnen zitten en van de middag- en avondzon te genieten.

BIJZONDERHEDEN

- * Karakteristieke stadswoning in het historische centrum van Culemborg;
- * Officieel bouwjaar 1890, de historie van de woning gaat waarschijnlijk verder terug;
- * Door de gemeente aangewezen als beeldbepalend pand (geen verplichtingen);
- * In 2004 en 2010 op belangrijke onderdelen gerenoveerd en gemoderniseerd;
- * Betonnen vloer op de begane grond;
- * Houtkachel in de woonkamer;
- * Twee slaapkamers met mogelijkheid voor een extra slaapkamer op zolder;
- * Royale badkamer met ligbad en separate douche;
- * Cv-ketel uit 2019;
- * Beschut buitenplaatsje op het zuidwesten;
- * Laag funderingsrisico;
- * Winkels, horeca, theater, park, haven, Lek en uiterwaarden op loopafstand.
- * Eigenaren maken gebruik van een prive-fietsenstalling vlakbij, die zij huren.

Aanvaarding: in overleg.







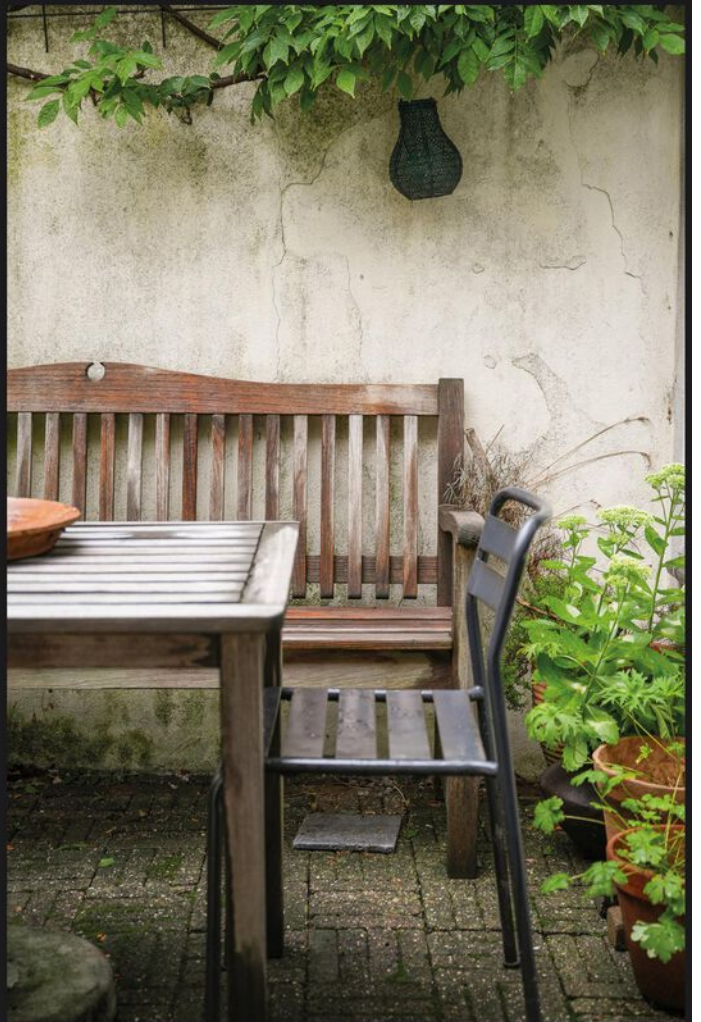


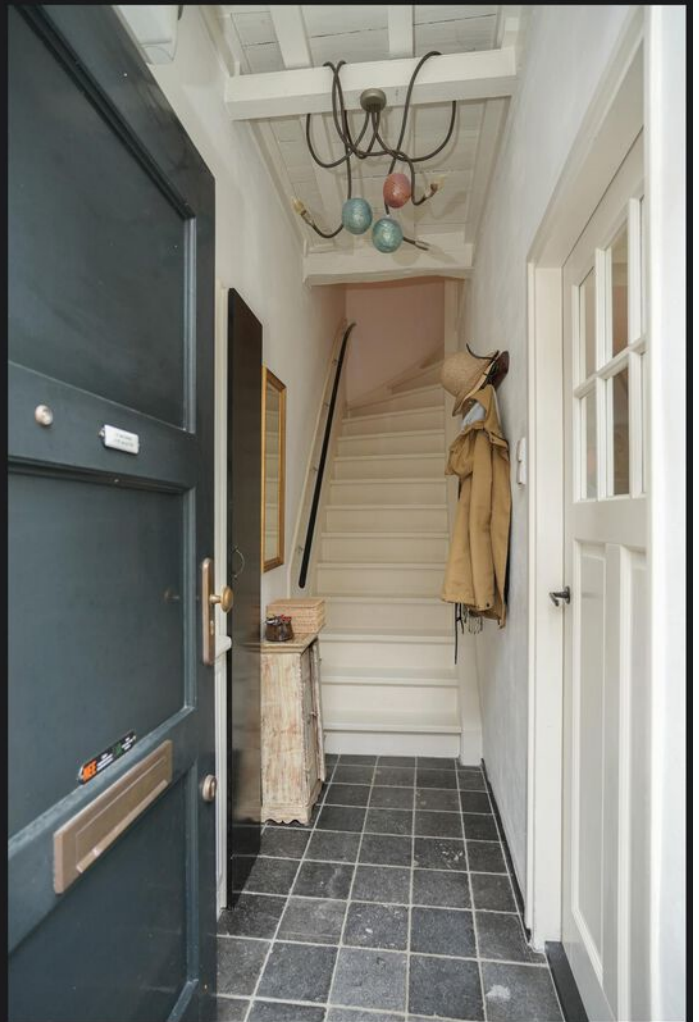


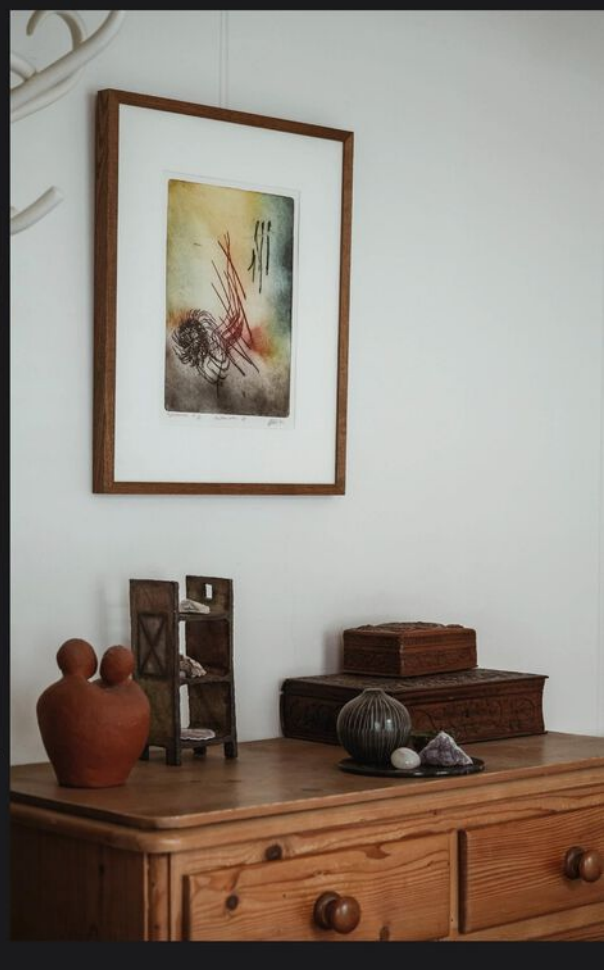
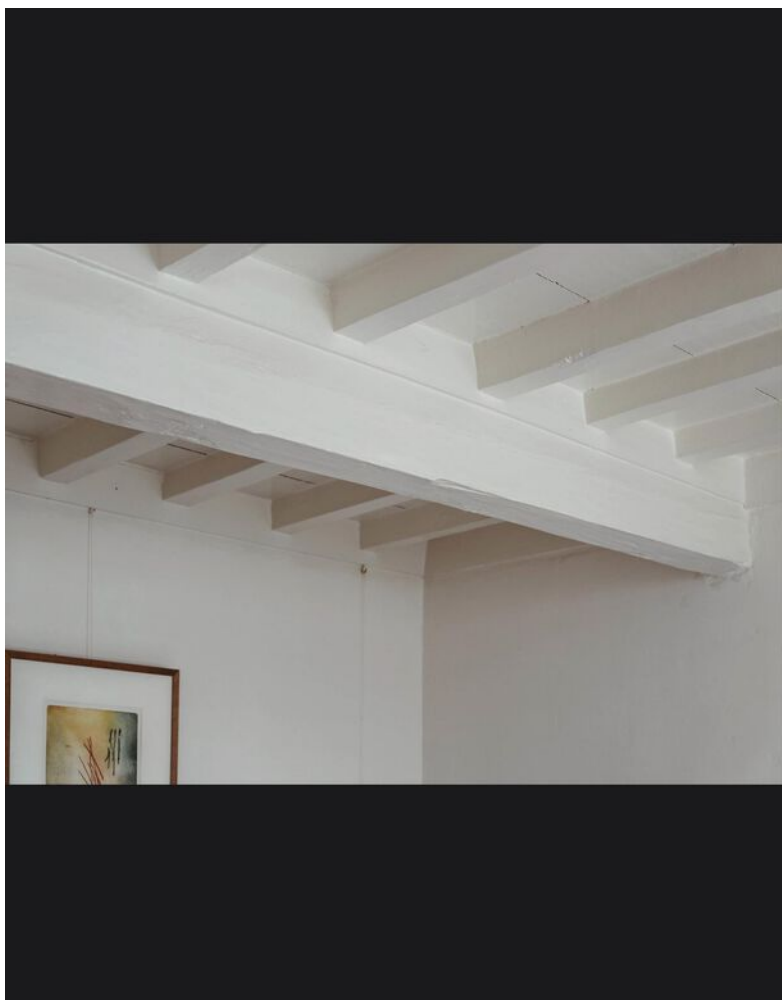












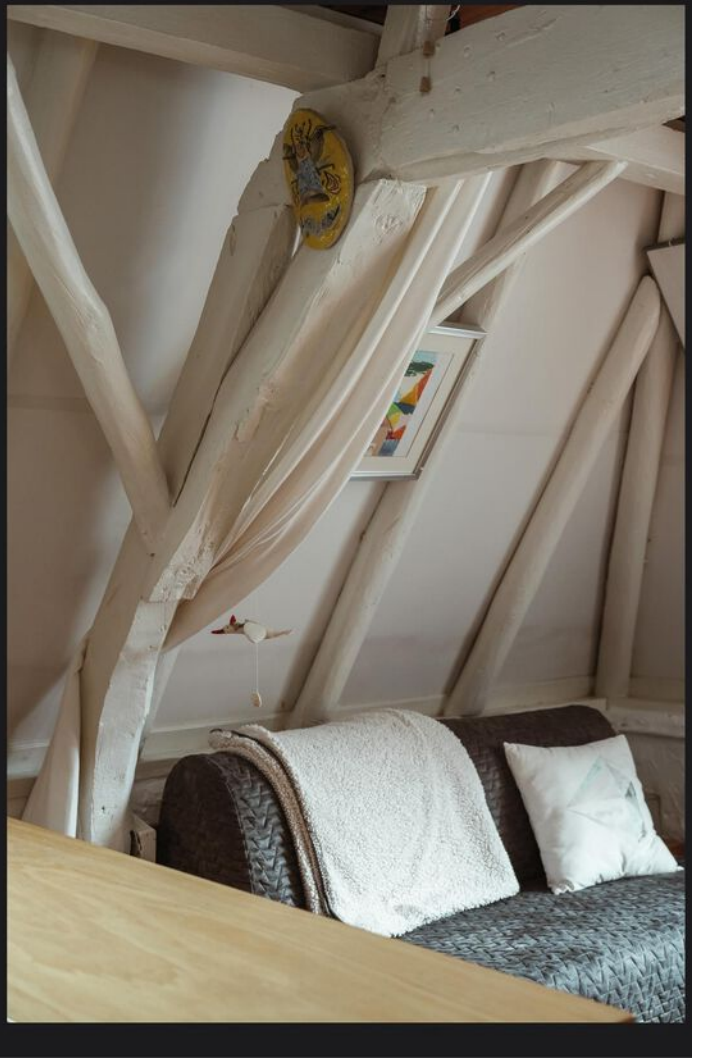


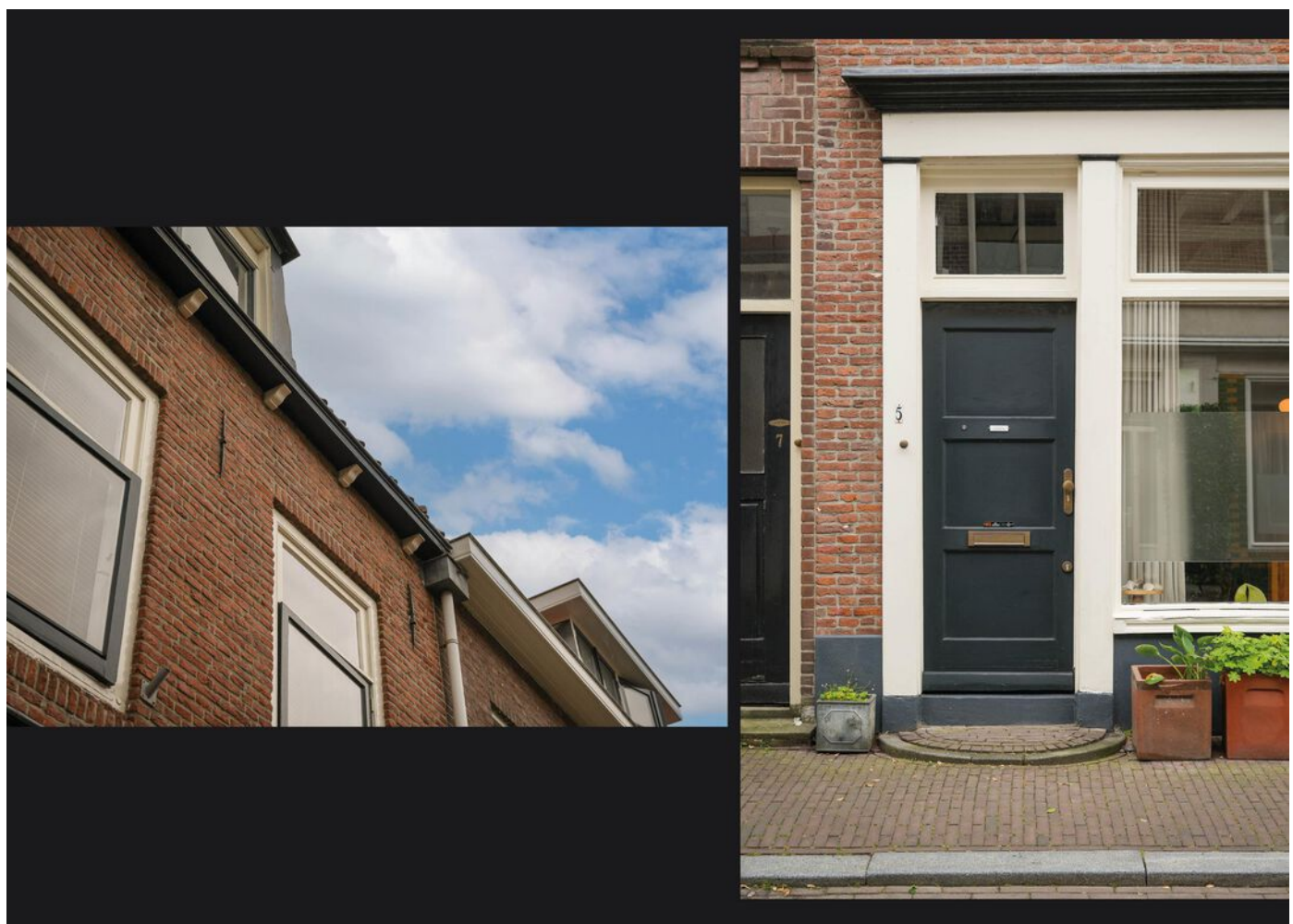




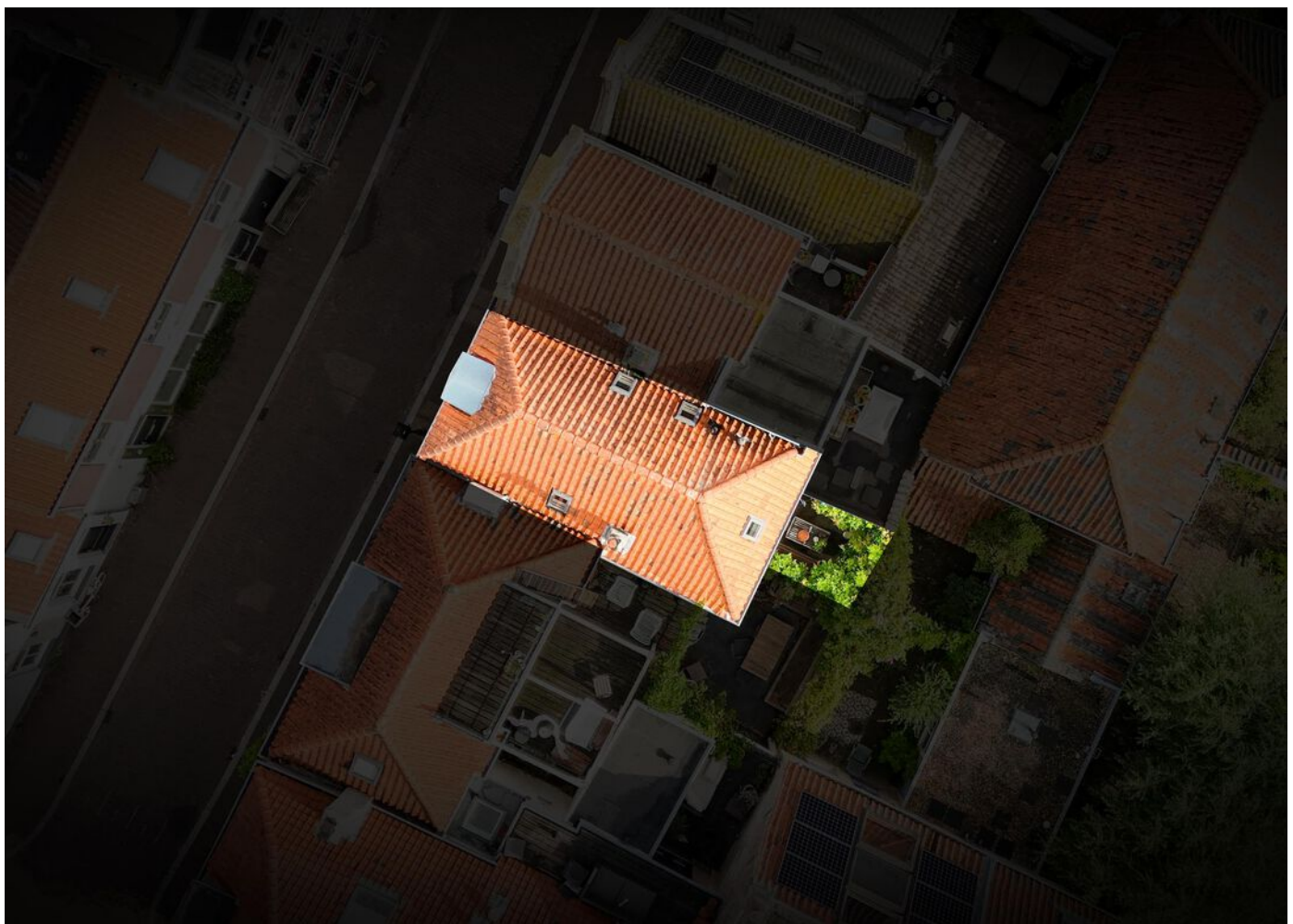


AI bewerking













PLATTEGROND

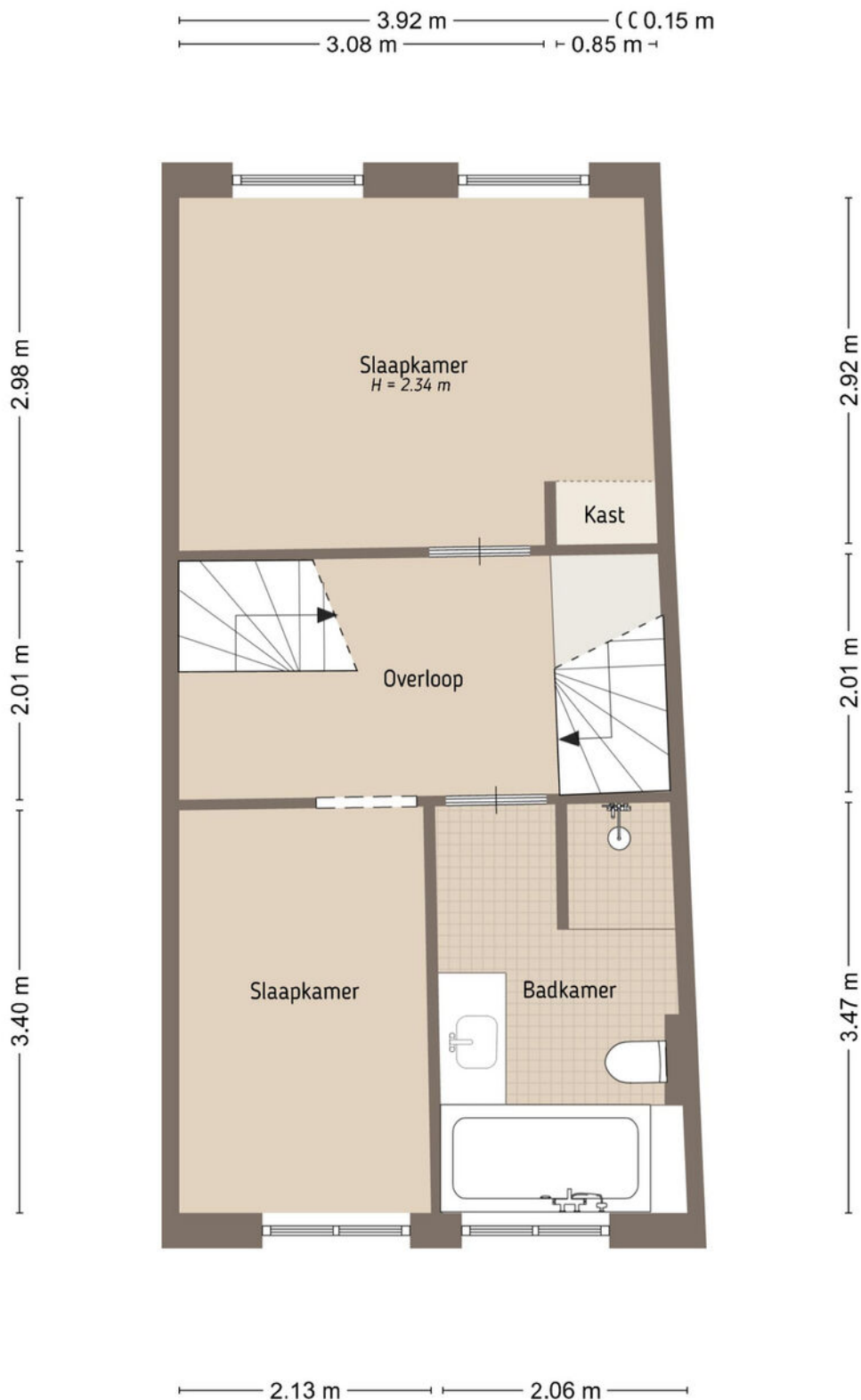
SITUATIE



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

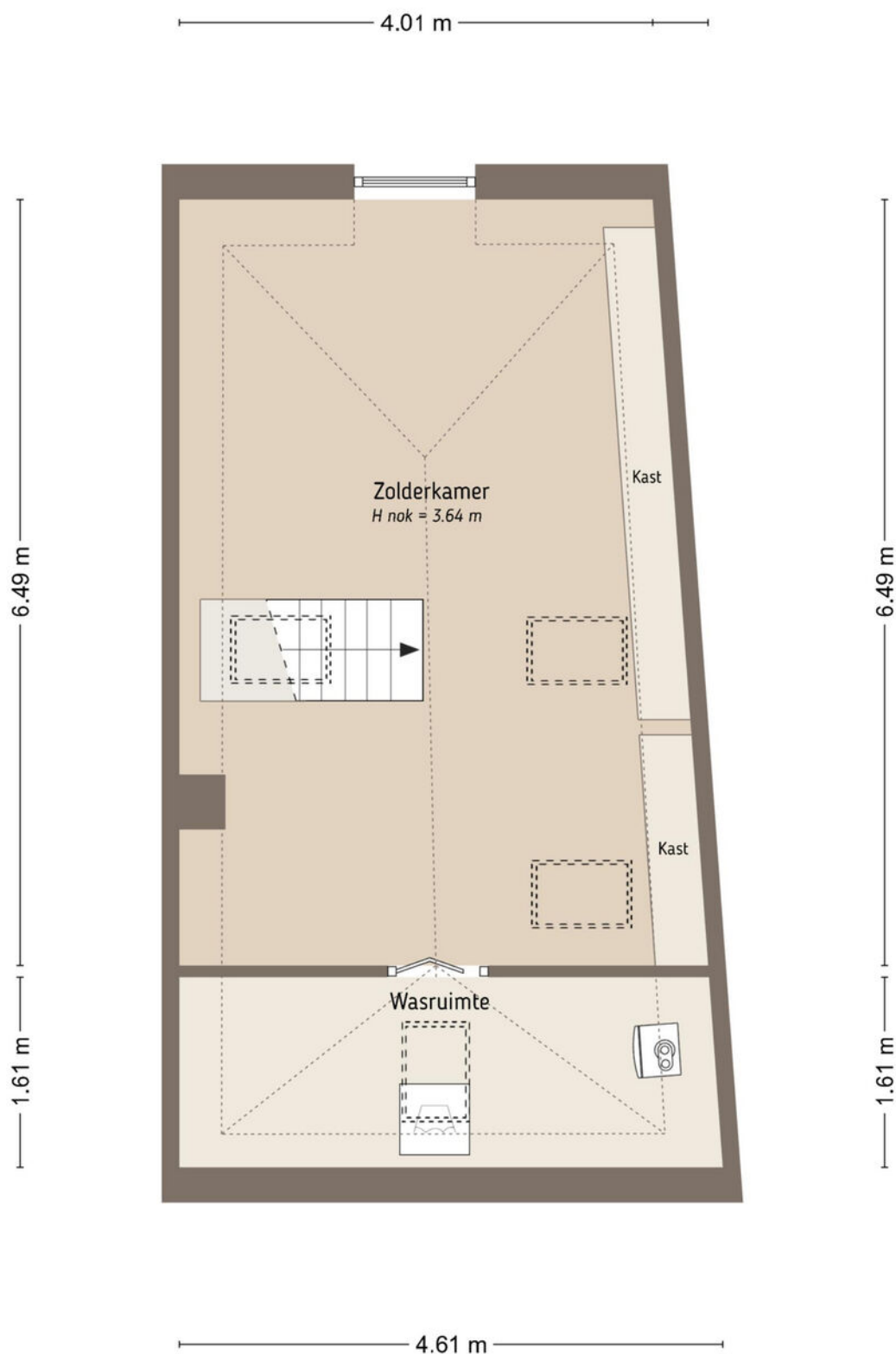
PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Herenstraat 5



0 5 10 15 20 25m

12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Culemborg

Sectie I

Perceel 763

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

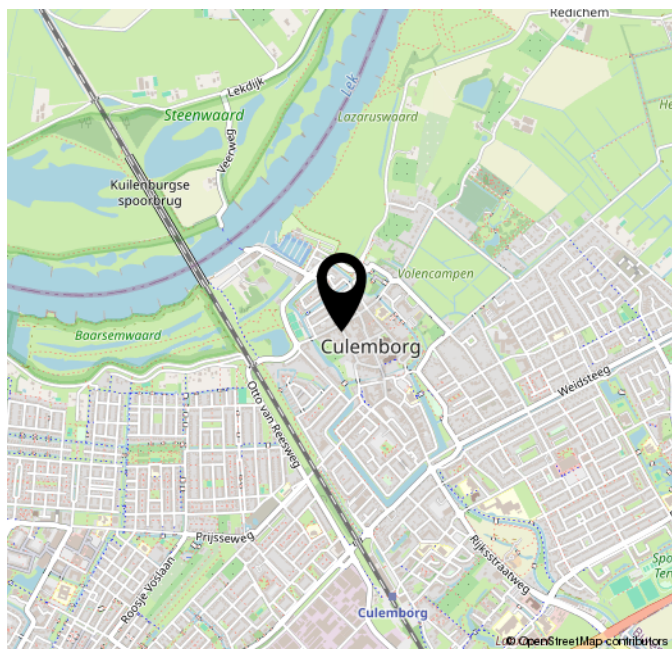
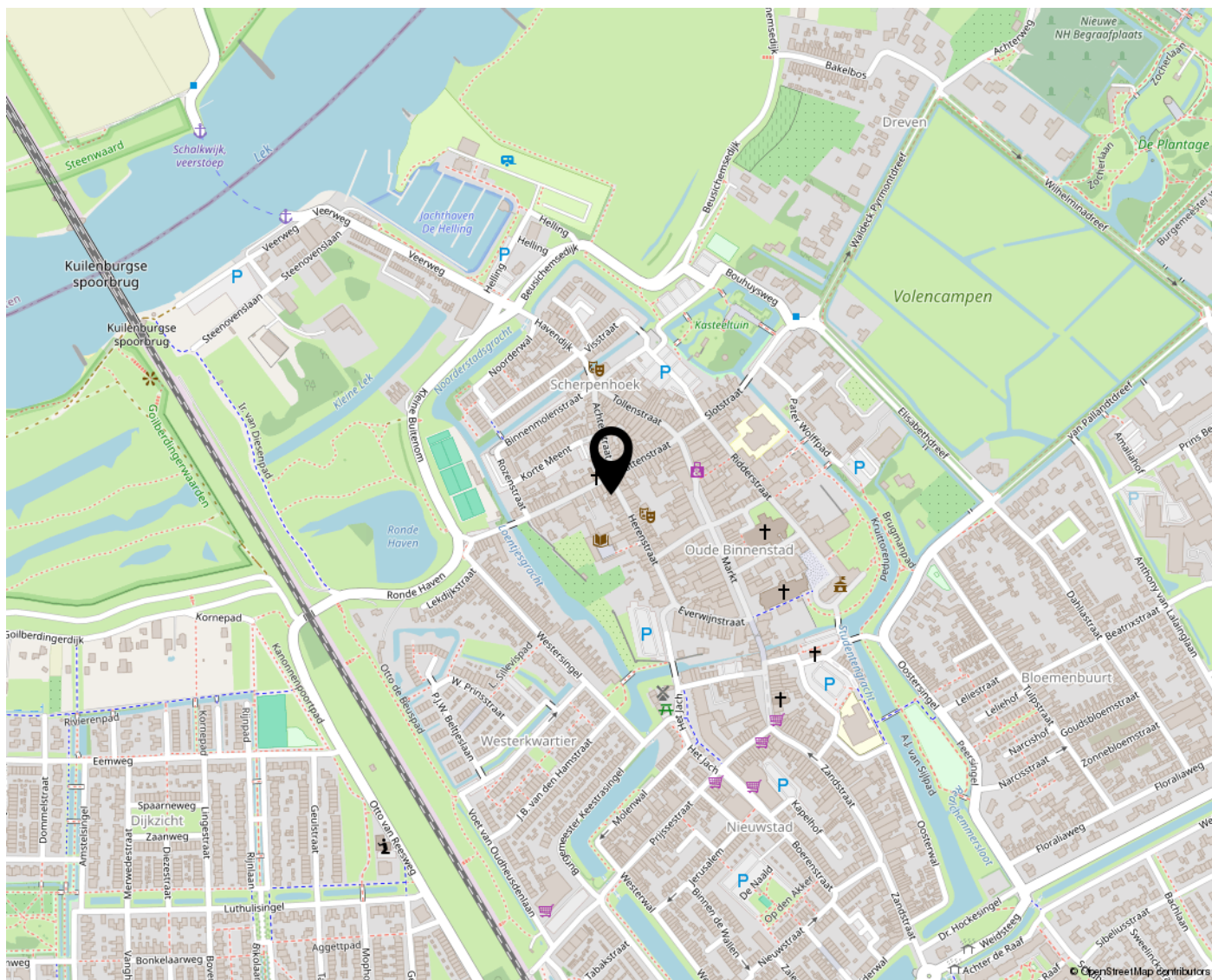
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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		
- plafonniere huiskamer + lamp boven trapgat zolder	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Inbouwkast slaapkamer	X			
- Lundiakast trap zolder + leuning + lage stellingkastjes onder dakbeschot	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen		X		
- vitrages				X
- rolgordijnen		X		
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
- Gordijnen afscheiding inbouwkast slaapkamer, studeerkamer, washok op zolder	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel	X			
-				X
-				X
-				X
-				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
- Close in boiler	X			
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
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
-				X
-				X
Woning - Extérieur/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

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
- Radiatorfolie	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Er worden beperkt stekken van planten meegenomen		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

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

BELANGRIJKE INFO

VOOR GEINTERESSEERDEN

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.

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

herenstraat5.nl



**SCAN DEZE CODE EN
BEKIJK DE WONING
OP JE MOBIEL!**



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**

