

Johanna Naberstraat 119
Culemborg

HUIZE VAN HAREN
MAKELAARDIJ

Vraagprijs € 585.000 k.k.



info@huizevanharen.nl
0344745133
www.huizevanharen.nl

● Kenmerken

Woonoppervlakte	149 m ²
Perceeloppervlakte	224 m ²
Inhoud	520 m ³
Tuinoppervlakte	115 m ²
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6
Bouwjaar	1997
Energie label	A
Isolatie	volledig geïsoleerd



Vraagprijs € 585.000 k.k.



Omschrijving

EEN HEERLIJK RUIM GEZINSHUIS MET VEEL EXTRA LEEFRUIMTE EN EEN ZONNIGE TUIN

Soms heb je gewoon nét wat meer ruimte nodig. Een royale woonkamer waar iedereen zijn eigen plek vindt, een ruime woonkeuken waar je uitgebreid kunt tafelen, zes (slaap)kamers die je kunt gebruiken zoals het bij jouw gezin past én een tuin waarin je ook echt lekker buiten kunt leven. Deze royale hoekwoning heeft het allemaal.

De woning is door de jaren heen flink vergroot en biedt daardoor verrassend veel leefruimte. Op de begane grond vind je een royale uitgebouwde woonkamer en woonkeuken, aangevuld met een extra kamer én een ruime extra woonruimte met slaapkamer en badkamer en-suite. Deze is gemakkelijk om te vormen tot een ouderslaapkamer rustige werkplek, kantoor of praktijk aan huis, een speel- of hobbyruimte, een muziekkamer, of simpelweg extra ruimte voor een groter gezin. Boven zijn nog eens vier slaap/werkkamers en een moderne badkamer. De verschillende ruimtes maken het huis flexibel en geschikt voor verschillende woonwensen.

Een ander sterk punt is de tuin. Doordat dit een hoekwoning is, is het perceel duidelijk breder dan bij veel andere woningen in de straat. Daardoor is er voldoende ruimte voor een terras, groen én spelen, zonder dat het vol aanvoelt. De volwassen beplanting zorgt daarbij voor een prettige, beschutte sfeer.

De woning is op diverse punten gemoderniseerd en verduurzaamd. De badkamer is in 2024 volledig vernieuwd en in 2025 zijn 14 zonnepanelen en 5 airconditioningunits geplaatst. Het interieur is grotendeels recent geschilderd en maakt een frisse en verzorgde indruk.

Met energielabel A en een HR-combiketel uit 2025 is bovendien volop geïnvesteerd in comfort en energiezuinigheid.

Ook de ligging is fijn. De woning staat in een rustige straat in de populaire woonwijk Hoge Prijs. Scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en winkelcentrum Parijsch liggen dichtbij. Het NS-station en de A2 richting Utrecht en 's-Hertogenbosch zijn eveneens goed bereikbaar.

Kortom: een verzorgd en vooral heel ruim huis, waar je als gezin alle kanten mee op kunt.

INDELING

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met meterkast, toiletruimte en toegang tot de woonkamer. Eenmaal binnen valt meteen op hoeveel ruimte de woning biedt. De woonkamer is aan de zijkant uitgebouwd en heeft dankzij de grote raampartijen een prettige lichtinval. Er is volop plaats voor een royale zithoek en de gashaard zorgt voor extra sfeer. De hoogwaardige laminaatvloer met houtstructuur loopt door over de gehele begane grond en geeft het geheel een rustige, warme uitstraling.

Aan de achterzijde bevindt zich de woonkeuken. Hier is voldoende ruimte voor een grote eettafel, waardoor dit een fijne plek is om samen te eten of met vrienden en familie uitgebreid te tafelen. De moderne keuken beschikt over veel werk- en kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, oven met airfryfunctie, magnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer. Openslaande deuren verbinden de keuken met de tuin.

En daarmee houdt de ruimte op de begane grond nog niet op.

Omschrijving

Vanuit de keuken bereik je de praktische bijkeuken met kastruimte. Aansluitend bevindt zich een extra kamer in de uitbouw, momenteel ingericht als muziekkamer.

Daarnaast is in 2015 een zelfstandige extra woonruimte gerealiseerd met een slaapkamer en badkamer en-suite. Deze ruimte is momenteel in gebruik als zorgunit, maar is eigendom en volledig onderdeel van de woning zonder restricties. Het biedt daardoor volop mogelijkheden voor eigen gebruik. Denk bijvoorbeeld aan de ouderslaapkamer op de begane grond, werkplek, kantoor of praktijkruimte, speel- of hobbyruimte of een comfortabele ruimte voor logés.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde is royaal van formaat. Aan de voorzijde liggen nog twee kamers: een ruime tweede slaapkamer en een kleinere kamer die uitstekend geschikt is als kinder-, werk- of kleedkamer. De badkamer is in 2024 volledig vernieuwd en modern uitgevoerd. Je vindt hier een ruime inloopdouche, ligbad, wastafel met meubel en een tweede toilet. Het dakraam zorgt voor prettig natuurlijk licht.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een volwaardige slaapkamer met grote kunststof dakkapel. Deze kamer is uitermate geschikt als slaapkamer voor een ouder kind, logeerkamer of rustige werkplek.

Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en de verwarmingsinstallatie.

BUITENRUIMTE

Ook buiten is ruimte één van de grote pluspunten. Door de hoekligging beschikt de woning over een extra brede tuin, waardoor deze ruimer aanvoelt dan veel andere tuinen in de straat. De achtertuin ligt op het noordwesten en is ontworpen door een tuinarchitect.

Er is ruimte voor verschillende terrassen, een grote eettafel, een loungeplek en spelende kinderen. De volwassen beplanting en groene borders zorgen voor een speelse en beschutte sfeer, terwijl er voldoende ruimte overblijft om volop van de tuin te genieten.

Achter in de tuin staat een houten berging en via de achterom is de tuin goed bereikbaar.

BIJZONDERHEDEN

- Royale hoekwoning met veel extra leefruimte;
- In totaal 6 slaap-/werkkamers;
- Begane grond op meerdere plaatsen uitgebouwd;
- Volwaardige extra woonruimte op begane grond, zonder restricties te gebruiken;
- Extra kamer in de uitbouw, momenteel muziekkamer;
- Recent fris en verzorgd geschilderd interieur
- Extra breed perceel met ruime, groene tuin
- Moderne badkamer, volledig vernieuwd in 2024
- 14 zonnepanelen uit 2025;
- Energielabel A;
- 5 airconditioningunits (met verwarmingsfunctie) uit 2025;
- HR-combiketel uit 2025 voor warm water en verwarming (cv en luchtverwarming)
- Rustige ligging nabij scholen, winkels en uitvalswegen.

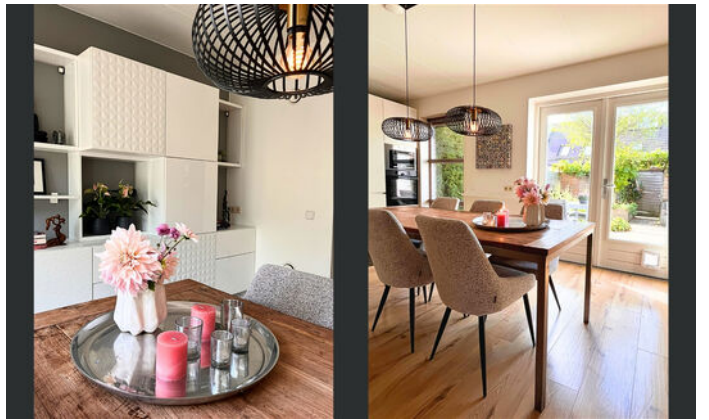
Oplevering: in overleg.

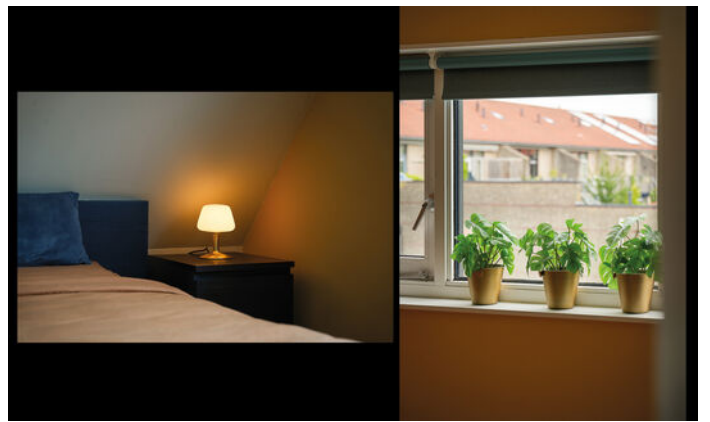


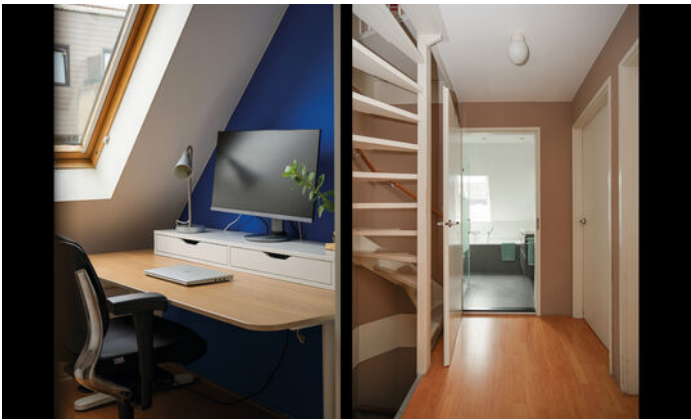
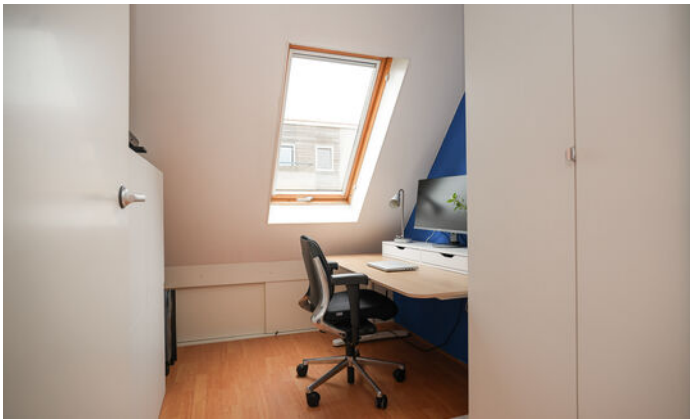




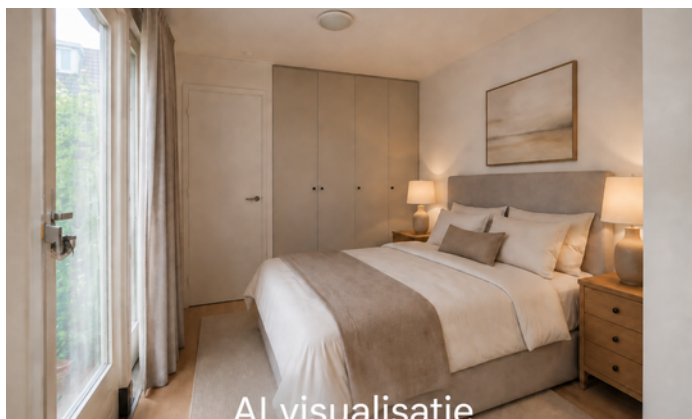






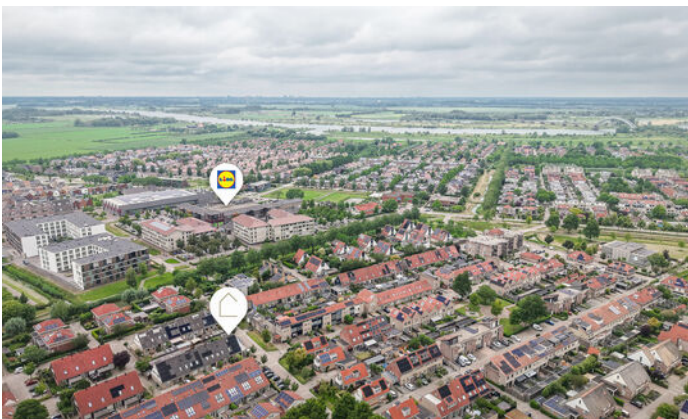








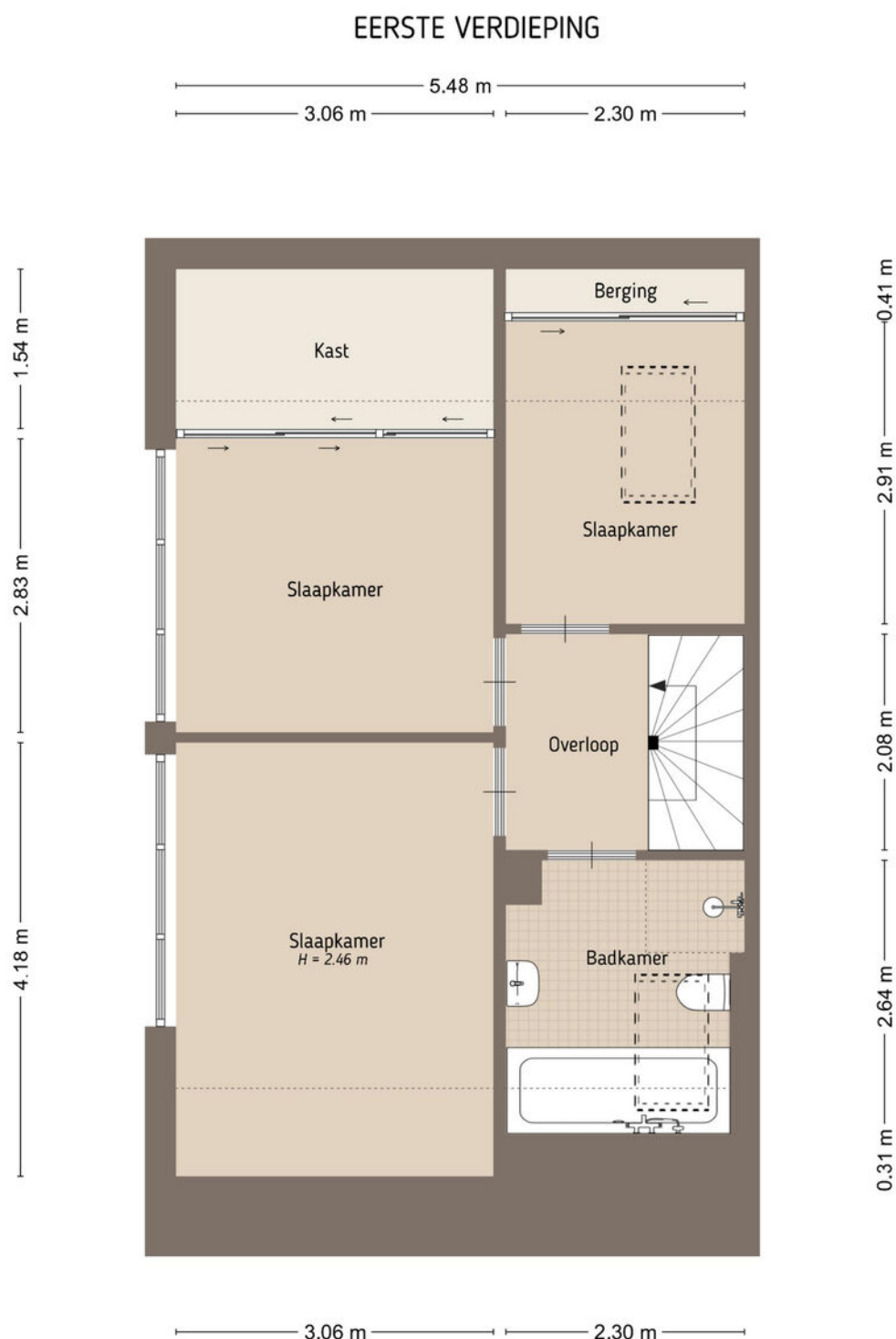




● Plattegrond

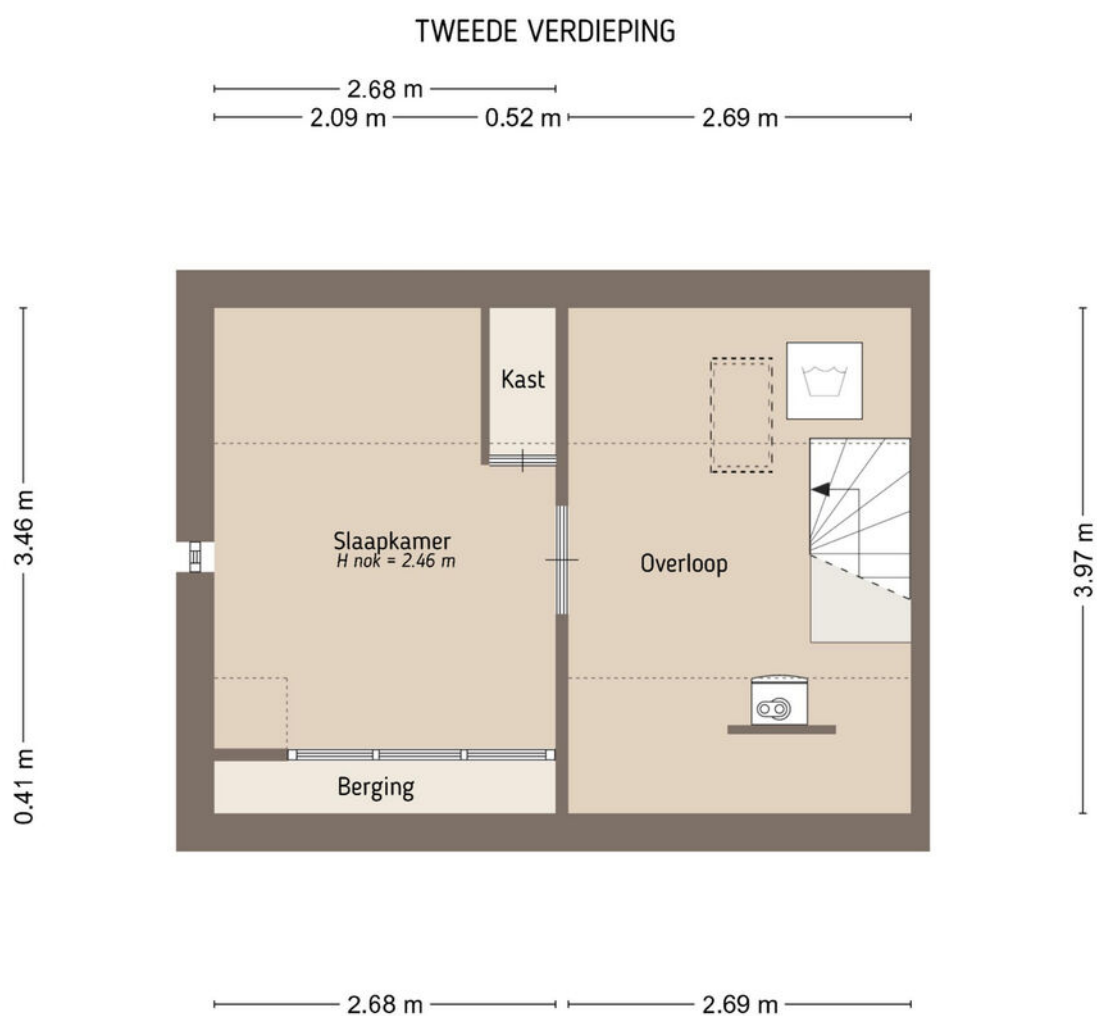


● Plattegrond



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



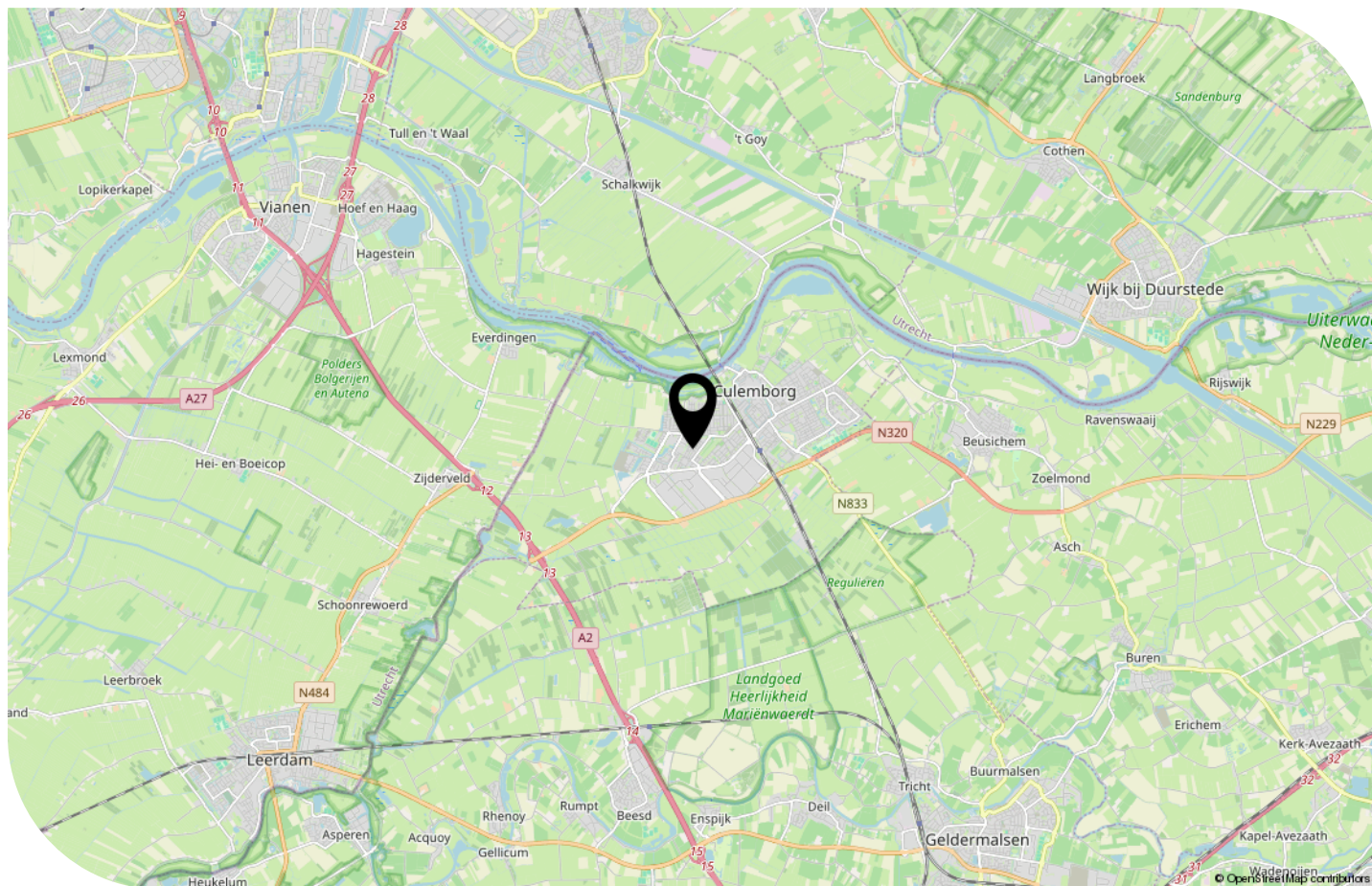
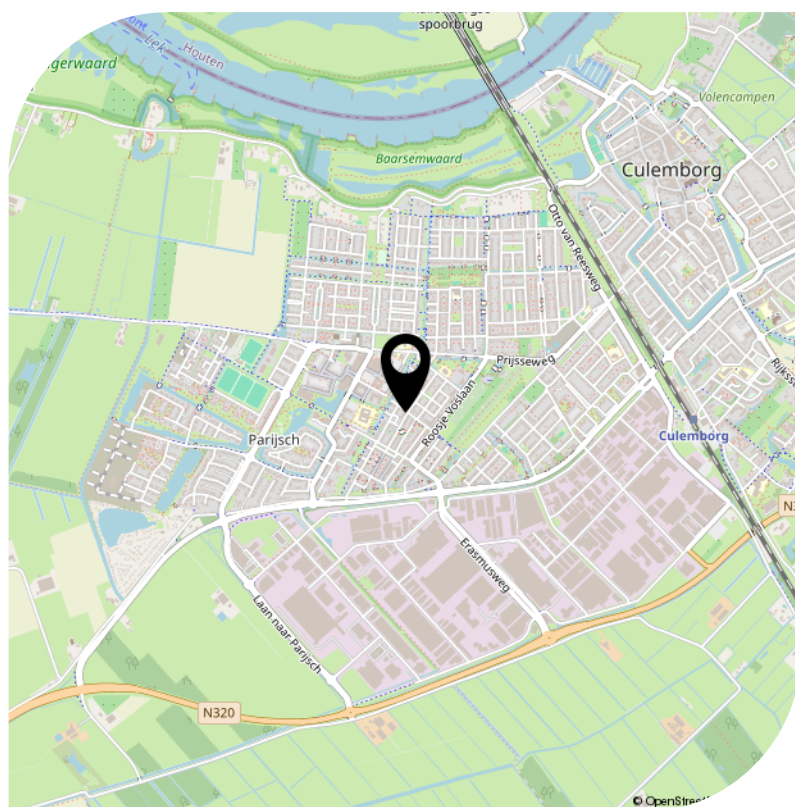
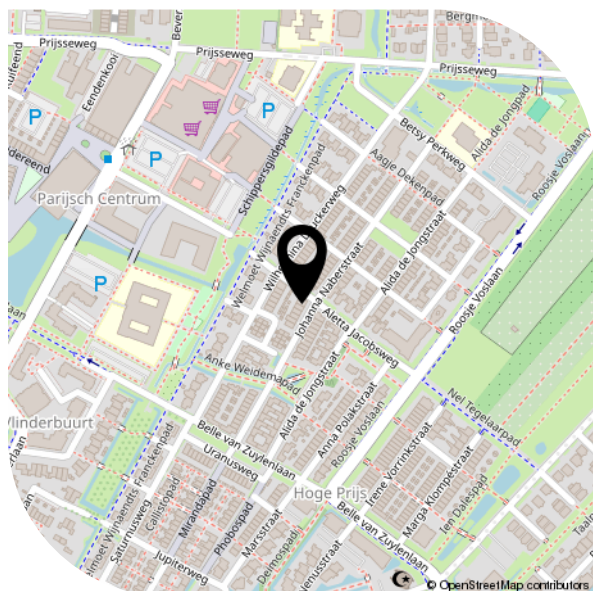
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
[Gas]kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken inbouwkast woonkamer	X		
- Legplanken trapkast		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Zolderkamer kast + Slaapkamer vóór: schuifdeurenkast	X		
- Werkkamer beneden schuifdeurkast		X	
- Bijkeuken schuifdeur kast en inleg	X		
- Woonunit kast	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Plankjes	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Spiegel wc beneden		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Spiegelkast wastafel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	

● Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
[Veiligheids]sloten en overige inbraakpreventie	X		
[Klok]thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Trampoline			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

● Bekijk deze woning online!

johanna naberstraat119.nl



*Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!*

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.



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.





Interesse?

Neem contact
met ons op.

Prinses Beatrixstraat 39 A
4024 HL Eck En Wiel
info@huizevanharen.nl
0344745133
www.huizevanharen.nl

HUIZE VAN HAREN
MAKELAARDIJ