

LANA

MAKELAARS & TAXATEURS



Oude Vismarkt 10 a
Culemborg



148 m²



165 m²



5 kamers



Oude Vismarkt 10 a Culemborg

Wonen achter een gevel met een verhaal, midden in historisch Culemborg

Sommige woningen liggen in de binnenstad. Andere maken er al eeuwen deel van uit.

Aan de Oude Vismarkt, vrijwel naast het monumentale stadhuis, bevindt zich deze bijzonder ruime maisonnette van circa 148 m². De woning bestaat twee volwaardige woonlagen en beschikt over vier slaapkamers, een woonkamer met glas-in-loodramen, verrassend veel bergruimte én een royaal dakterras van circa 17 m² op het westen.

Het appartement vraagt op onderdelen om modernisering, maar biedt juist daardoor volop

mogelijkheden om er een eigentijds en heel persoonlijk thuis van te maken. De ruimte is er al, het karakter ook — en zo'n locatie laat zich simpelweg niet namaken.

EEN PAND MET EEN EEUWENOUDE KERN

De markante trapgevel doet vermoeden dat het pand uit het begin van de twintigste eeuw stamt, maar het verhaal gaat veel verder terug. Op deze plek stond al in de middeleeuwen bebouwing. De kern van het huidige pand is mogelijk zelfs vijftiende- of zestiende-eeuws.

De winkelpui dateert van omstreeks 1880. Bij een verbouwing in 1911 liet de familie Beltjes daarboven

Omschrijving

de huidige trapgevel in neorenaissancestijl optrekken, passend bij de historische winkel- en woonhuizen in de straat. De gevelsteen met het jaartal MCMXI herinnert aan deze verbouwing. Wie goed kijkt, ontdekt bovendien verschillende bijlen in de gevelversiering. Een speelse vorm van naamsymboliek: de bijltjes verwijzen rechtstreeks naar de familienaam Beltjes, die in de volksmond als 'bijltjes' werd uitgesproken.

Achter deze monumentale buitenzijde ligt een woning die met circa 148 m² veel groter is dan je vanaf de straat zou verwachten.

INDELING

Begane grond

De woning beschikt over een entree aan de straatzijde. Vanuit hier leidt de trap naar de eerste woonlaag. Onder deze trap is een praktische berging van circa 3 m², praktisch voor bijvoorbeeld fietsen en overige spullen.

Eerste woonlaag

Boven aangekomen valt direct op hoeveel ruimte deze verdieping biedt. De brede overloop vormt het centrale punt van de woning en geeft toegang tot alle vertrekken.

Aan de voorzijde ligt de woonkamer van circa 27 m². De hoge ramen, glas-in-loodbovenlichten en houten luiken passen prachtig bij de monumentale gevel. Het licht valt hier fraai naar binnen en vanuit de kamer kijk je uit over de historische Oude Vismarkt. Je zit midden in de stad, maar tegelijkertijd prettig boven de levendigheid van de straat.

Aan de achterzijde bevindt zich een ruime slaapkamer van circa 13 m². Dankzij de grote raampartijen is ook dit een lichte kamer. De keuken ligt ernaast en is voorzien van een inductiekookplaat met afzuiging, een oven, vaatwasser, koel-vriescombinatie en spoelbak.

Vanuit de keuken stap je rechtstreeks het dakterras op. Dat maakt het wel heel aantrekkelijk om op een zonnige dag buiten te ontbijten of aan het einde van de middag de deuren open te zetten.

De badkamer is voorzien van een ligbad met douche, wastafel en aansluitingen voor de wasapparatuur. Verder zijn er op deze woonlaag een separaat toilet, een cv-ruimte en een inpandige berging van bijna 5 m².

Tweede woonlaag

De bovenste woonlaag verrast opnieuw. Hier bevinden zich drie slaapkamers, waaronder een royale kamer van circa 25 m² onder de hoge kap. De zichtbare houten spanten geven deze kamer een uitgesproken karakter en laten iets zien van de lange geschiedenis van het pand. Deze ruimte leent zich uitstekend als hoofdslaapkamer, maar ook als atelier, werkruimte of royale logeerkamer.

Aan de voorzijde liggen nog twee slaapkamers. Daarmee beschikt de woning in totaal over vier slaapkamers: bijzonder veel voor een appartement midden in de binnenstad.

Verspreid over deze verdieping zijn bovendien meerdere vaste kasten aanwezig.

DAKTERRAS OP HET WESTEN

Het dakterras van circa 17 m² ligt op het westen. Hier geniet je van de middag- en avondzon, terwijl rondom de oude daken en gevels van de binnenstad het decor vormen. Er is genoeg ruimte voor een grote eettafel of een fijne zithoek. Een buitenruimte van dit formaat is midden in de historische binnenstad al bijzonder. De ligging achter de bebouwing maakt het terras bovendien verrassend beschermd.

Omschrijving

WONEN AAN DE OUDE VISMARKT

De straatnaam is geen historische versiering: aan de Oude Vismarkt stonden daadwerkelijk de visbanken van de stad. Tot 1519 werd hier vis verhandeld, voordat de handel werd verplaatst naar de latere Vismarkt bij de Havendijk.

Direct naast de straat staat het laatgotische stadhuis, gebouwd tussen 1534 en 1539 naar ontwerp van Rombout Keldermans. Samen met de monumentale winkelhuizen, smalle straatjes en historische gevels bepaalt het al eeuwen het beeld van dit deel van Culemborg.

Tegenwoordig woon je hier in het autoluwe winkelhart van de stad. Voor speciaalzaken, restaurants, terrassen, de bakker of dagelijkse boodschappen hoef je nauwelijks een jas aan te trekken. Ook scholen en overige voorzieningen zijn dichtbij. Het NS-station ligt op loopafstand en biedt rechtstreekse treinverbindingen richting Utrecht en 's-Hertogenbosch. Via de A2 en A15 is Culemborg bovendien goed aangesloten op de rest van het land.

En wil je juist even de stad uit? Dan wandel of fiets je vanuit het centrum zo richting de uiterwaarden van de Lek, de dijk en het buitengebied.

EEN PLEK DIE OOK HERINNERT

Voor de gevel ligt een Stolperstein ter nagedachtenis aan Betty Sara Löbschen, die op dit adres — destijds Oude Vismarkt 10 bis — woonde. Zij werd in 1943 gedeporteerd en in Sobibor vermoord. De steen maakt deel uit van het internationale herdenkingsproject voor slachtoffers van het naziregime en geeft deze plek ook een aangrijpende historische betekenis.

VEEL RUIMTE OM ER IETS EIGENS VAN TE MAKEN

Deze maisonette combineert eigenschappen die maar zelden samenkomen: circa 148 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een royaal dakterras en een eigen entree, midden in het historische centrum.

De afwerking is niet overal meer van nu en biedt een nieuwe eigenaar de gelegenheid om de woning naar eigen inzicht te vernieuwen. Met een goede aanpak ontstaat hier een uitzonderlijk stadshuis-in-appartementvorm, achter een gevel die al generaties lang bij Culemborg hoort.

Een woning voor wie niet alleen vierkante meters zoekt, maar ook licht, karakter en een plek met een werkelijk verhaal.

Kom kijken en ontdek hoeveel ruimte er achter deze bijzondere trapgevel schuilgaat.

Dit appartement is op afspraak te bezichtigen tijdens open monumentale huizendag.

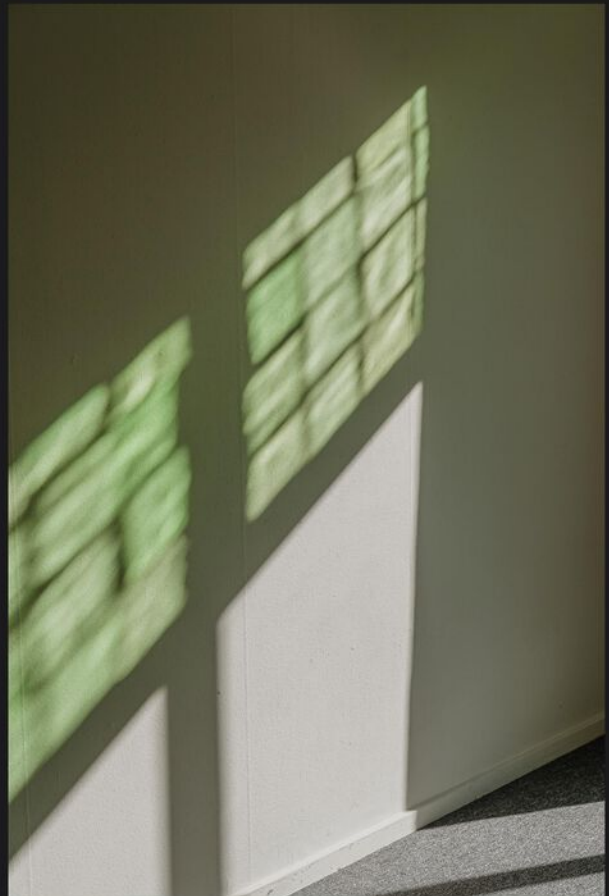
Kenmerken

Type woning	Appartement
Gebruiksoppervlakte wonen	148 m ²
Perceeloppervlakte	165 m ²
Bouwjaar	-1906
Slaapkamers	4
Verwarming	C.v.-ketel
Warm water voorziening	C.v.-ketel
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas
Energielabel	D
Tuin	Zonneterras
Tuinligging	West
Schuur/berging	Inpandig



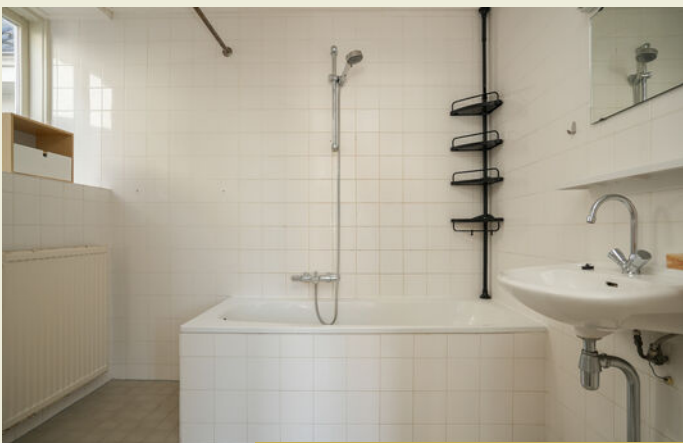
LA
NA





LA
NA





LA
NA





LA
NA





LA
NA

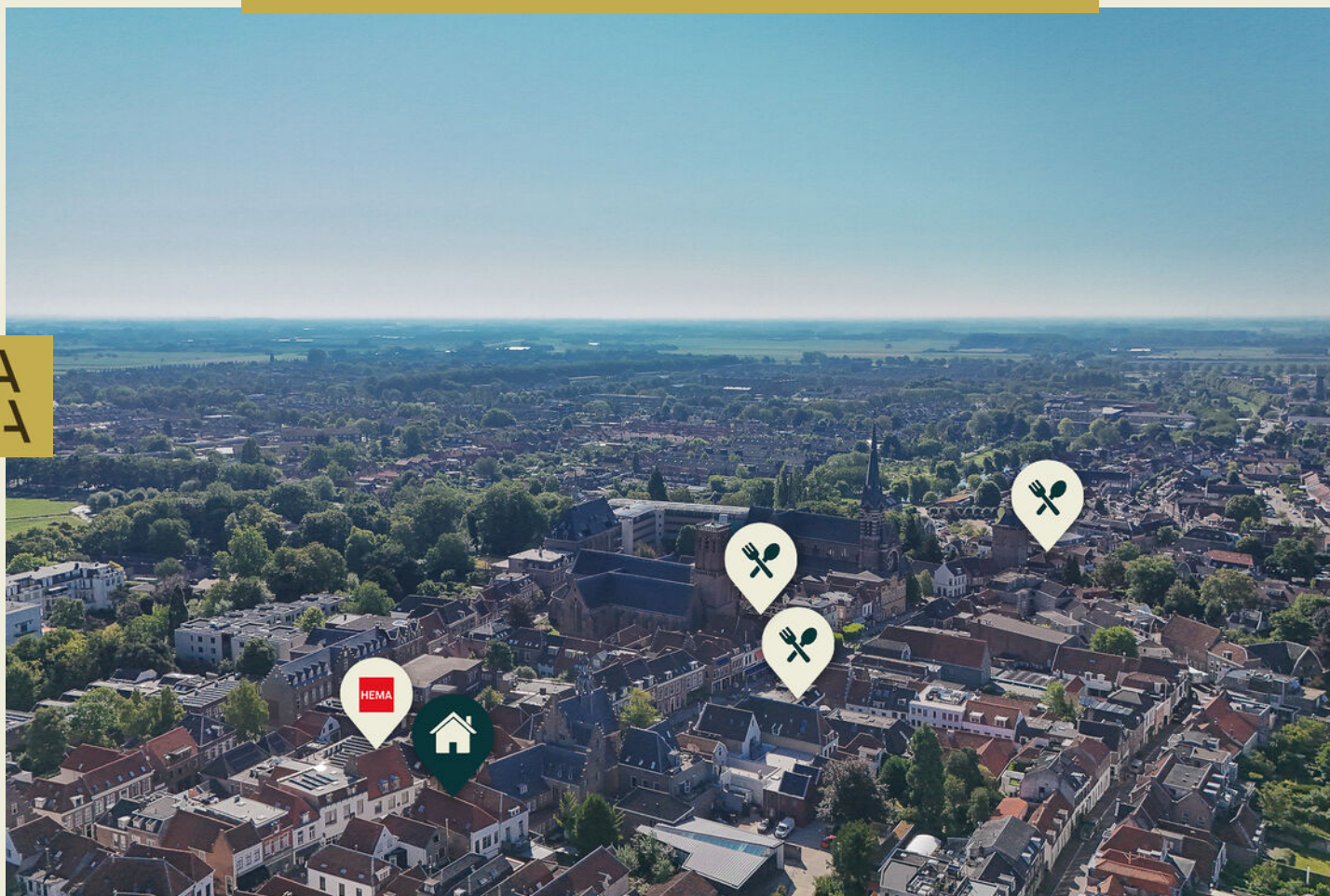




LA
NA

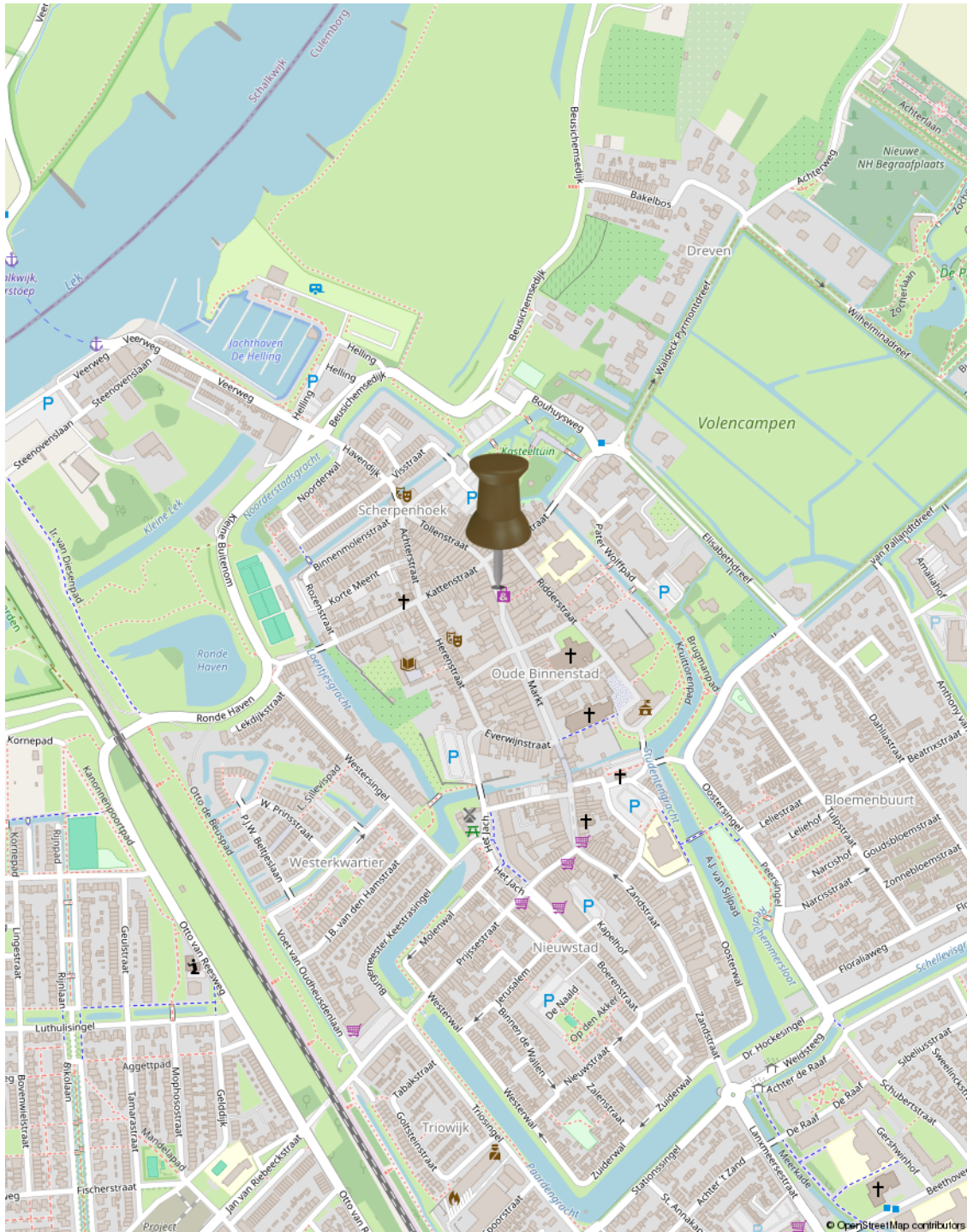






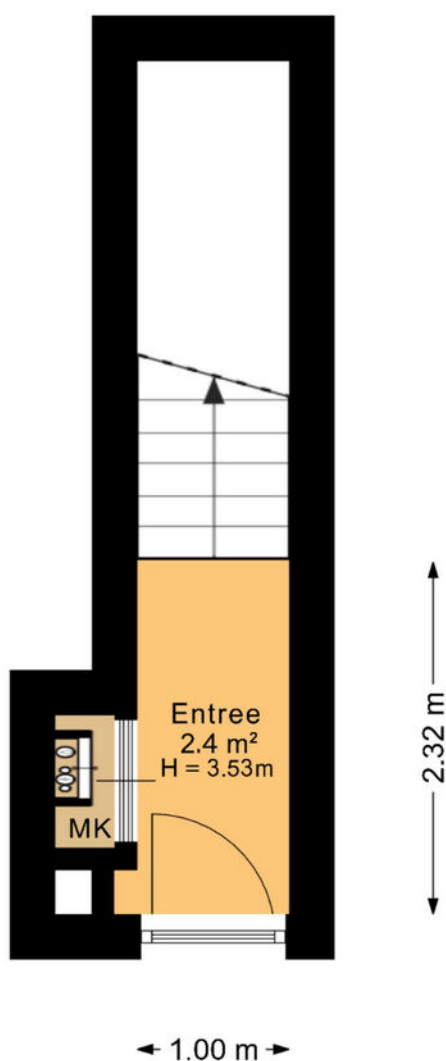
Locatie op de kaart

Oude Vismarkt 10 a, Culemborg



Plattegrond

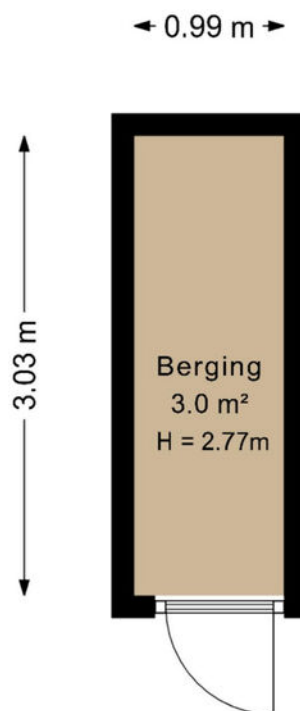
LA
NA



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

Entree begane grond

Plattegrond



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

Berging begane grond

Plattegrond

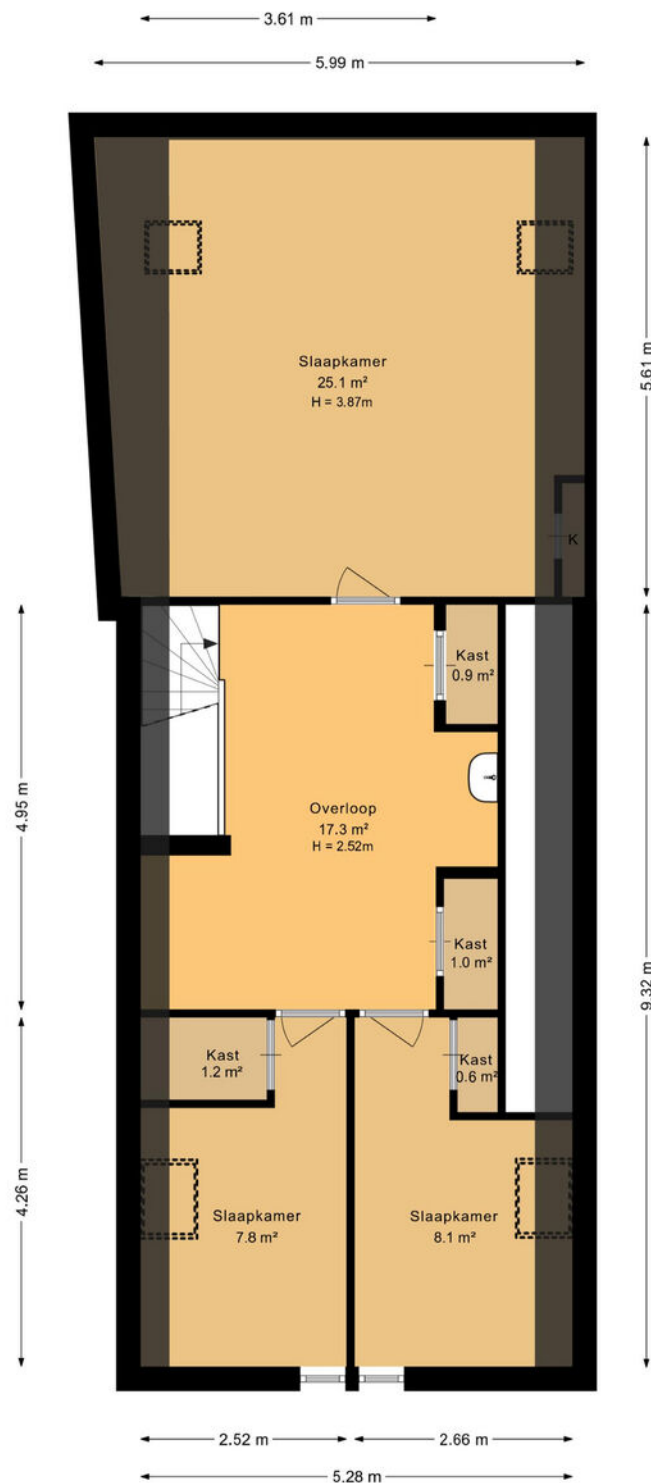
LA
NA



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

Eerste woonlaag appartement

Plattegrond



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

Tweede woonlaag appartement

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: oude vismarkt 10a



0 5 10 15 20 25m

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 I Perceel 5222	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 augustus 2026
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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

LA
NA

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X
- wastafel	X
- wastafelmeubel	X
- planchet	X
- toilet	X
- toiletrolhouder	X

**Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/
energiebesparing**

Brievenbus	X
(Voordeur)bel	X
Rookmelders	X
(Klok)thermostaat	X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X
Warmwatervoorziening, te weten	
- CV-installatie	X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X
-----------------------	---

Buurtinformatie

Buurtinformatie - Culemborg / Binnenstad

Leeftijd



0 - 14: 13%

15 - 24: 12%

25 - 44: 32%

45 - 64: 26%

65+: 18%

Huishouden



Eenpersoons: 54%

Zonder kinderen: 24%

Met kinderen: 22%

Koop / huur



Koop: 39%

Huur: 61%



49%



51%



0,8 per huishouden

Ons verhaal

LANA

Een huis kopen of verkopen is een bijzondere stap in je leven. Die zet je alleen als je helemaal overtuigd bent. Daar hoort een makelaar bij die je begrijpt. Die al je vragen beantwoordt. En die je helpt om het goede gevoel te vinden. Wij zijn die makelaar voor je.

Altijd voor een 10

Wij gaan altijd voor een tien: de allerbeste deal. Vaak betekent dat de hoogste verkoopopbrengst (of juist de laagste aankoopsom), maar daar houdt het bij ons niet op. Zo zijn ook een prettige samenwerking en fijne voorwaarden onmisbaar. Daarmee bezorgen we jou een glimlach – en onszelf dus ook.

Typisch LANA

Wat 'typisch LANA' is? Dat we vanaf het eerste moment naar je luisteren. Maar dan echt. Ook mag je bij ons rekenen op rust en ruimte. Waarom? Omdat een extra nachtje slapen vaak verstandiger is dan snel beslissen. Zo bouwen we samen aan het vertrouwen dat je écht de juiste stap zet.

We gaan ervoor

Uiteraard geven we je alle informatie die je nodig hebt om een goede beslissing te kunnen nemen. Daarna handelen we het liefste doelgericht. Hebben we helder waar jouw stip op de horizon ligt? Dan gaan we ervoor.

Ons team bestaat uit betrokken en ervaren Register Makelaars, Register Taxateurs, Assistent Makelaars, makelaar in opleiding en een officemanager. Benieuwd naar de personen achter de functies? Kom gerust langs (onze koffie is heerlijk).



Diensten

We zijn een fullservice makelaarskantoor. Welke makelaarsdienst je ook nodig hebt – we hebben de juiste specialist in huis.

Verkoop

Zoek je deskundige, persoonlijke begeleiding bij het verkopen van je woning? Dan helpen we je graag. Samen maken we een doordacht plan om je woning op de markt te brengen – en te verkopen. Goed, snel en tegen de beste prijs. Hebben we een koper gevonden? Dan maken we al het papierwerk voor je in orde. Minimale stress, maximaal resultaat!

Aankoop

Ben je op zoek naar een nieuwe woning, maar weet je niet waar je moet beginnen? Vertel ons waar je van droomt en wij gaan voor je op zoek. Als tussenpersoon, maar vooral als adviseur. We zoeken (en vinden) je woning én begeleiden je bij het aankoopproces – we zorgen dat dit gesmeerd verloopt. Kun jij intussen onbegrensd verliefd worden op je nieuwe droomwoning.

Taxatie

Ga je een huis kopen? Verbouwen? Verhuizen? Dan vraagt de bank of hypotheekadviseur vaak om een officieel taxatierapport. Wij verzorgen die taxatie graag voor je. Je ontvangt een gedetailleerde waardebeoordeling, opgesteld volgens de richtlijnen van NVM en NRV (en NWWI-gevalideerd). Zo zet je een goede stap in de richting van je nieuwe woonsituatie. En snel ook.

Verkoopindicatie

Wil je weten wat je woning waard is, maar dan zonder kosten te maken voor een uitgebreid taxatierapport? Dan is een vrijblijvende verkoopindicatie de perfecte optie. We komen bij je langs, bekijken je woning grondig en combineren dat met onze kennis van de lokale woningmarkt. Het resultaat: een doordacht advies, inclusief een betrouwbare inschatting van de verwachte opbrengst. Handig!



LANA



We zijn NVM-makelaar

Ons kantoor is een officieel NVM-makelaarskantoor. Dat betekent dat je altijd kunt rekenen op kwaliteit. De grote voordelen van een NVM-makelaar:

- ✓ **Altijd een actueel kennisniveau**
We kennen de markt en geven eerlijk advies
- ✓ **Werkwijze volgens NVM-erecode**
Jouw belangen als klant staan altijd voorop
- ✓ **Extra portie zekerheid**
Zoals garantie bij verborgen gebreken

Thuis in Rivierenland

We houden van Rivierenland. We werken hier niet alleen; we wonen, winkelen en ontspannen ook in onze mooie Betuwe. Daardoor kennen we de regio als onze broekzak. Van starterswoningen tot woonboerderijen en van nieuwbouwhuizen tot karakteristieke dijkwoningen – er is geen woning die we niet kennen. En dus vinden we ook jôuw toekomstige droomlocatie.

Vind je droomwoning

Bij LANA houden we van innovatie. Tenminste, als dat in jouw voordeel werkt. Neem COPAAN, waar je als woningzoeker meer huizen vindt dan je ooit had verwacht. En nog mooier: iedere woning past ook nog perfect bij jouw voorkeuren. Je nieuwe thuis is dichterbij dan je denkt!

Woning verhuren

Wil je je woning verhuren? Dan komt onze ervaring als NVM verhuurmakelaar uitstekend van pas. We maken een grondige inventarisatie en stippelen een doordachte strategie uit om jouw woning te presenteren op de woningmarkt. Huurder gevonden? Dan screenen we die eerst voor je (want je wilt alleen in zee gaan met een betrouwbare partij). Daarna helpen we je bij het papierwerk, zoals het opstellen van een goede huurovereenkomst.

LANA op social media

Zin om af en toe iets over ons te zien of te lezen? Volg ons dan via onze social mediakanalen. Hier vind je het laatste nieuws, interessante previews en ons actuele woningaanbod!

Voor onafhankelijk Hypotheekadvies

Ask4benefits, dat is voor elkaar...

We leven in dynamische tijden en dat geldt zeker op het gebied van het vinden en kopen of verkopen van vastgoed (een eigen huis). Huidige marktomstandigheden, beschikbaarheid, en financiële mogelijk- en onmogelijkheden zijn zomaar een paar onderwerpen waar jij het als potentiële koper of verkoper mee te maken kunt krijgen.

Daarnaast is het kopen van een huis, jouw eigen plekje, toch voor velen van ons een spannend avontuur. En terecht natuurlijk... het is ook niet niks. 'Misschien is het wel de grootste aankoop uit je leven'. En dan wil je gewoon zekerheid. Je zoekt het beste, onafhankelijke, advies en de juiste informatie. Want zo ben je in staat om de verschillende mogelijkheden en opties te kunnen beoordelen en zo nodig te vergelijken. Een aankoop van deze omvang heeft al snel impact op meerdere aspecten van jouw leven. Voor jou persoonlijk, voor een partner, een gezin, etc, etc.

Is het dan niet prettig dat je een adviseur vindt, die de markt en de spelregels op z'n duimpje kent. **Ask4benefits** is zo'n baken van rust, kennis en persoonlijke aandacht. Bij alles waar jij als starter of huiseigenaar tegenaan kunt lopen, zullen wij je bijstaan. Wij adviseren en realiseren voor jou.

Het team van **Ask4benefits** bestaat uiteraard uit gediplomeerde, deskundige adviseurs met een transparante visie op, en kennis van, de huizenmarkt, hypotheek en verzekeringen. Waarbij zaken zoals milieu en verduurzaming tegenwoordig ook een aanzienlijke rol spelen. Dus eigenlijk faciliteren wij het broodnodige overzicht wat jij nodig hebt, om die "belangrijke" beslissing te kunnen nemen. Mede hierom zijn wij preferred supplier van LANA Makelaars & taxateurs in Geldermalsen.

Ask4benefits in het kort: Een financieel advieskantoor met deskundige adviseurs voor planning, begeleiding & bemiddeling op gebied van hypotheek en verduurzaming. Op naar de toekomst, met groen verstand...



Manuel de Croock

info@ask4benefits.nl

www.ask4benefits.nl/hypotheek

Parkweg 17, 4153 XK Beesd

ask4benefits
dat is voor elkaar!

Aantekeningen

LA
NA

Geïnteresseerd?



Heb je vragen of wil je meer weten?
Neem contact met ons op of kom gerust langs.
Onze koffie is heerlijk ;)

LANA
MAKELAARS & TAXATEURS

HERMAN KUIJKSTRAAT 44
4191 AK GELDERMALSEN

0345 76 26 26
WELKOM@LANA.NL
WWW.LANA.NL