



Eekhoornstraat 30, 4105 VE Culemborg

Vraagprijs € 485.000,- k.k.

**PIM Wonen
Markt 16
4101 BX, CULEMBORG
Tel: 0345-520 640
E-mail: info@pimwonen.nl
www.pimwonen.nl**

Omschrijving

Fijne eengezinswoning in de populaire wijk Parijsch met een eigen parkeerplek en ruimte om te groeien!

Welkom aan de Eekhoornstraat 30! Deze verzorgde tussenwoning uit 2003 ligt in een rustige straat in de populaire wijk Parijsch. De woning beschikt over een lichte woonkamer, een open keuken, twee ruime slaapkamers, een verrassend grote zolderverdieping, een fijne achtertuin met berging en een eigen parkeerplaats.

Het officiële woonoppervlakte bedraagt circa 88,2 m². Daarnaast is op de zolder nog circa 16,2 m² aan praktische inpandige ruimte aanwezig. Deze meters worden momenteel vanwege onvoldoende daglichttoetreding niet tot het woonoppervlakte gerekend. Door de oorspronkelijke derde slaapkamer op de eerste verdieping terug te brengen en op de zolder twee dakkapellen te plaatsen, kan de woning in potentie zelfs worden uitgebreid naar maar liefst vijf slaapkamers. Daarmee is dit een huis dat uitstekend kan meegroeien met de wensen van een toekomstig gezin.

LOCATIE

De woning ligt aan een rustige straat in de populaire en kindvriendelijke wijk Parijsch. Een prettige woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Het nabijgelegen winkelcentrum met onder andere de PLUS en Lidl bevindt zich op loopafstand, waardoor je voor de dagelijkse boodschappen de auto kunt laten staan.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via de nabijgelegen uitvalswegen is de aansluiting op de A2 snel bereikbaar, met goede verbindingen richting Utrecht en 's-Hertogenbosch. Het NS-station van Culemborg is eenvoudig per fiets bereikbaar. Vanaf hier reis je met de trein in circa 20 minuten naar Utrecht Centraal. Zo combineer je hier rustig wonen met een centrale ligging en goede verbindingen.

INDELING

Begane grond

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, het toilet met fonteintje en de trap naar de eerste verdieping. Aan de voorzijde ligt de open keuken, die in 2013 is vernieuwd en in een rechte opstelling is geplaatst. De keuken staat in open verbinding met de woonkamer, waardoor de begane grond één prettig en ruimtelijk geheel vormt. De tuingerichte woonkamer beschikt over een praktische trapkast en biedt voldoende ruimte voor zowel een royale zithoek als een eettafel. Dankzij de brede raampartij aan de achterzijde valt er veel natuurlijk licht naar binnen. Vanuit de woonkamer is de achtertuin direct bereikbaar.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers, de badkamer en een praktische bergkast voor de wasmachine. De woning beschikte oorspronkelijk over drie slaapkamers op deze verdieping. De huidige indeling bestaat uit twee royale slaapkamers, waarvan er één relatief eenvoudig weer kan worden opgesplitst. Hierdoor is de oorspronkelijke indeling met drie slaapkamers terug te realiseren. De badkamer is in 2013 vernieuwd en voorzien van een ligbad, douche, wastafel en toilet. Daarnaast is er vanuit één van de slaapkamers toegang tot een ruime vaste kast.

Tweede verdieping / zolder

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime zolderverdieping. Deze open verdieping biedt volop mogelijkheden en kan naar eigen wens worden gebruikt als werkruimte, hobbyruimte, speelruimte of extra slaapkamer. Aan weerszijden is praktische bergruimte aanwezig. De zolder heeft een oppervlakte van circa 16,2 m², maar wordt momenteel vanwege onvoldoende daglichttoetreding aangemerkt als overige inpandige ruimte. Door het plaatsen van twee dakkapellen ontstaat aanzienlijk meer daglicht, stahoogte en gebruiksruimte. Hierdoor kan de zolder mogelijk worden ingedeeld met twee volwaardige slaapkamers en bij een nieuwe inmeting mogelijk als woonoppervlakte worden meegerekend.

In combinatie met het terugbrengen van de oorspronkelijke derde slaapkamer op de eerste verdieping kan de woning daarmee in potentie over maar liefst vijf slaapkamers! beschikken.

TUIN

De woning beschikt over een voortuin en een circa 9,85 meter diepe achtertuin. De achtertuin is direct vanuit de woonkamer bereikbaar en biedt voldoende ruimte voor verschillende zitplekken, een eettafel en een speelplek voor kinderen. Achter in de tuin staat een ruime vrijstaande berging, ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en overige spullen. Daarnaast beschikt de woning over een eigen parkeerplaats, waardoor je altijd verzekerd bent van parkeergelegenheid.

BIJZONDERHEDEN

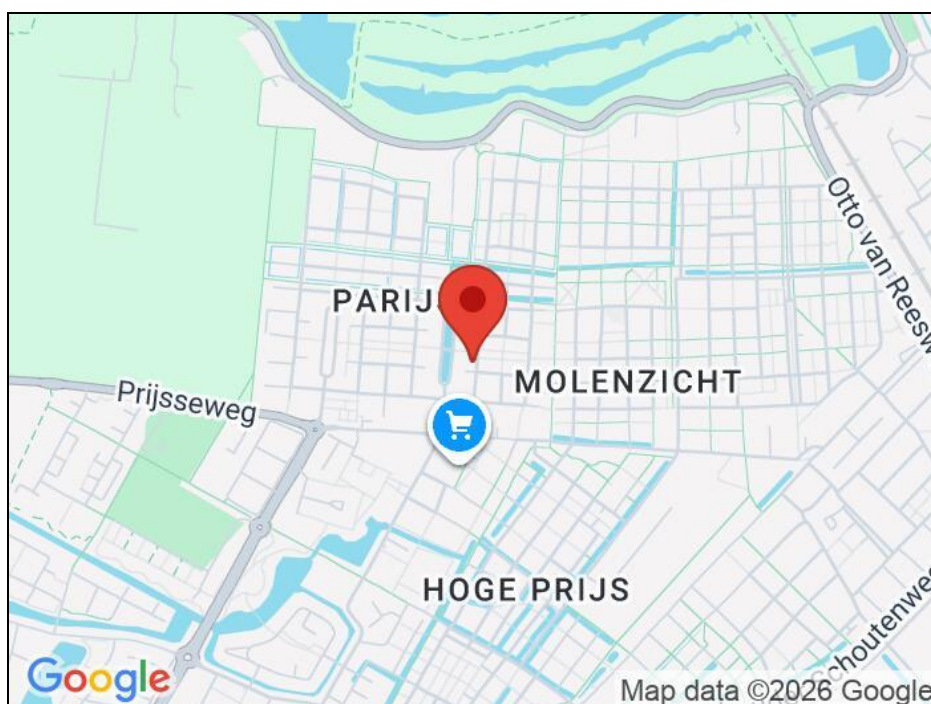
- Fijne eengezinswoning;
- Gebouwd in 2003;
- Gelegen aan een rustige straat in de populaire wijk Parijsch;
- Winkelcentrum met onder andere de PLUS en Lidl op loopafstand;
- Goede bereikbaarheid via de nabijgelegen A2;
- Vanaf station Culemborg in circa 20 minuten naar Utrecht Centraal;
- Circa 88,2 m² officieel woonoppervlakte;
- Aanvullend circa 16,2 m² overige inpandige ruimte op de zolder;
- Totale inpandige gebruiksoppervlakte van circa 104,4 m²;
- Momenteel twee ruime slaapkamers, oorspronkelijk drie slaapkamers;
- Mogelijkheid om de oorspronkelijke derde slaapkamer terug te realiseren;
- Mogelijkheid om door het plaatsen van twee dakkapellen twee extra slaapkamers op de zolder te creëren;
- In potentie uit te breiden naar maar liefst vijf slaapkamers;
- De zolder kan bij voldoende daglichttoetreding en een nieuwe inmeting mogelijk als woonoppervlakte worden meegerekend;
- Keuken en badkamer vernieuwd in 2013;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing;
- Ruime achtertuin met vrijstaande berging;
- Eigen parkeerplaats;
- Een woning met bijzonder veel mogelijkheden om mee te groeien met de wensen van de toekomstige bewoners.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 485.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	359 m ³
Perceel oppervlakte	128 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	88 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	2003
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuint 49 m ²
Garage	Geen garage
Verwarming	Stadsverwarming
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	TV kabel, Buitenzonwering, Natuurlijke ventilatie

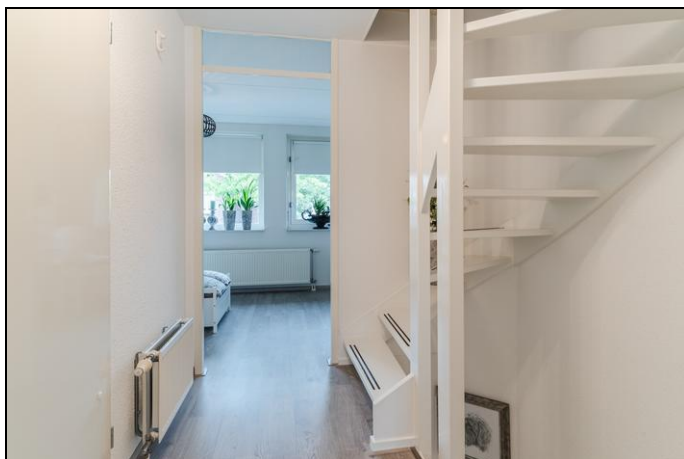
Locatie

Eekhoornstraat 30
4105 VE CULEMBORG

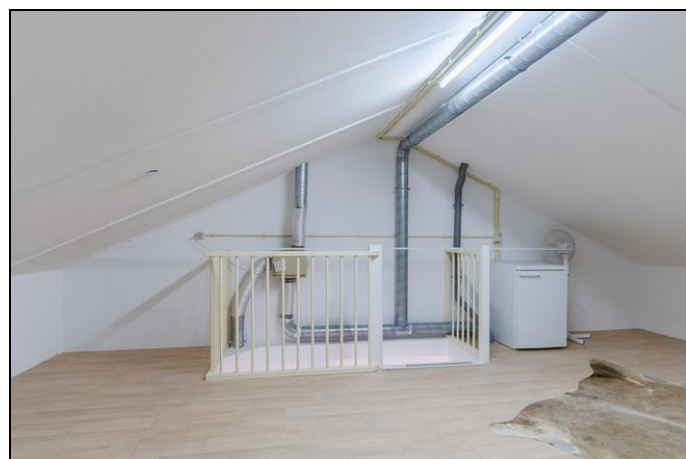
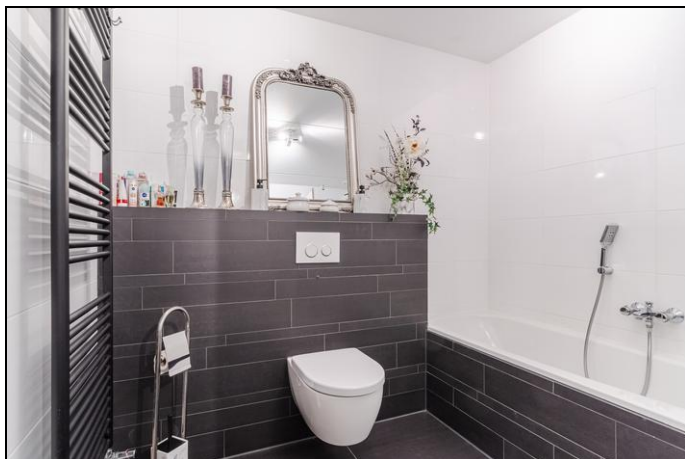






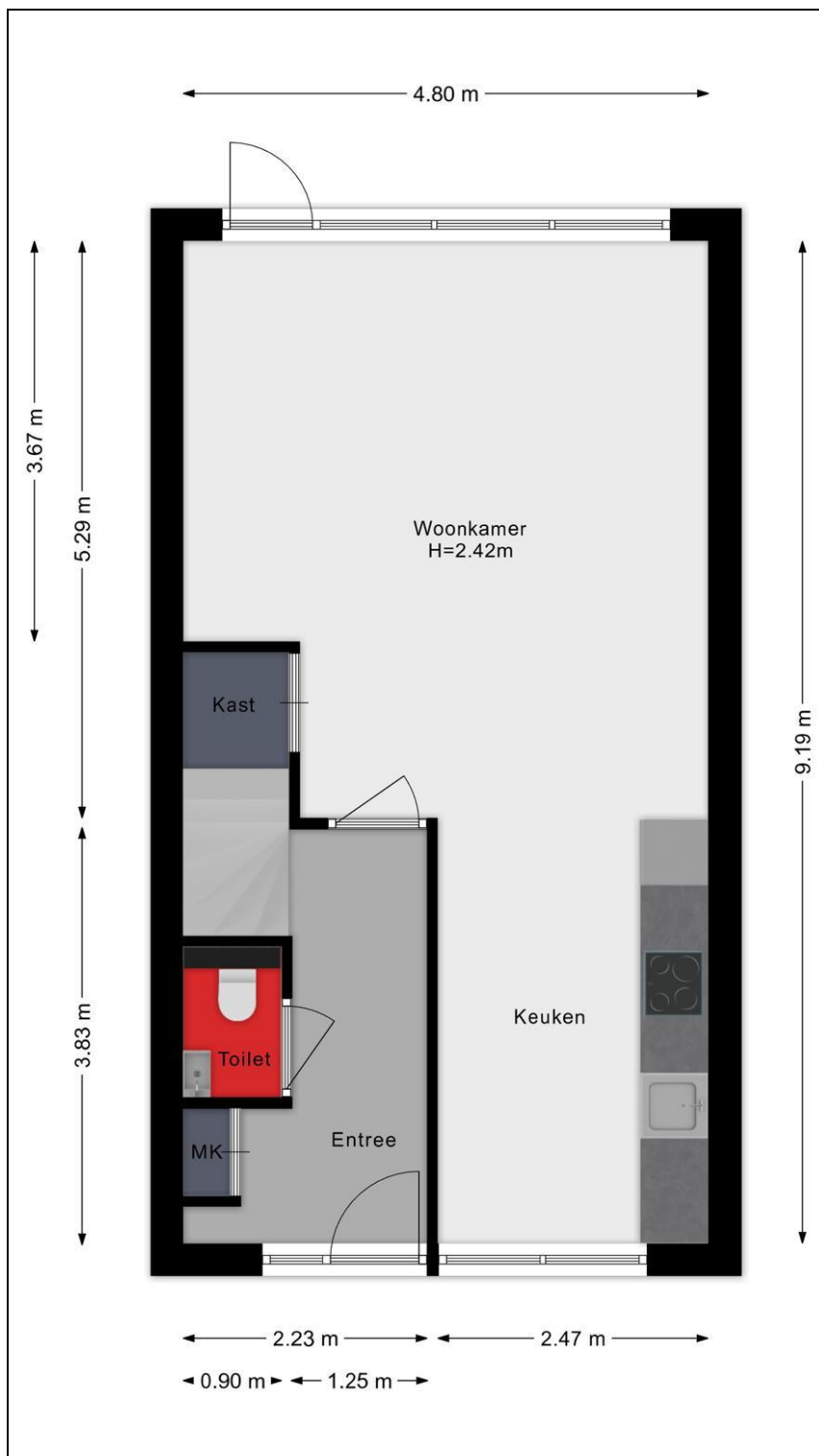




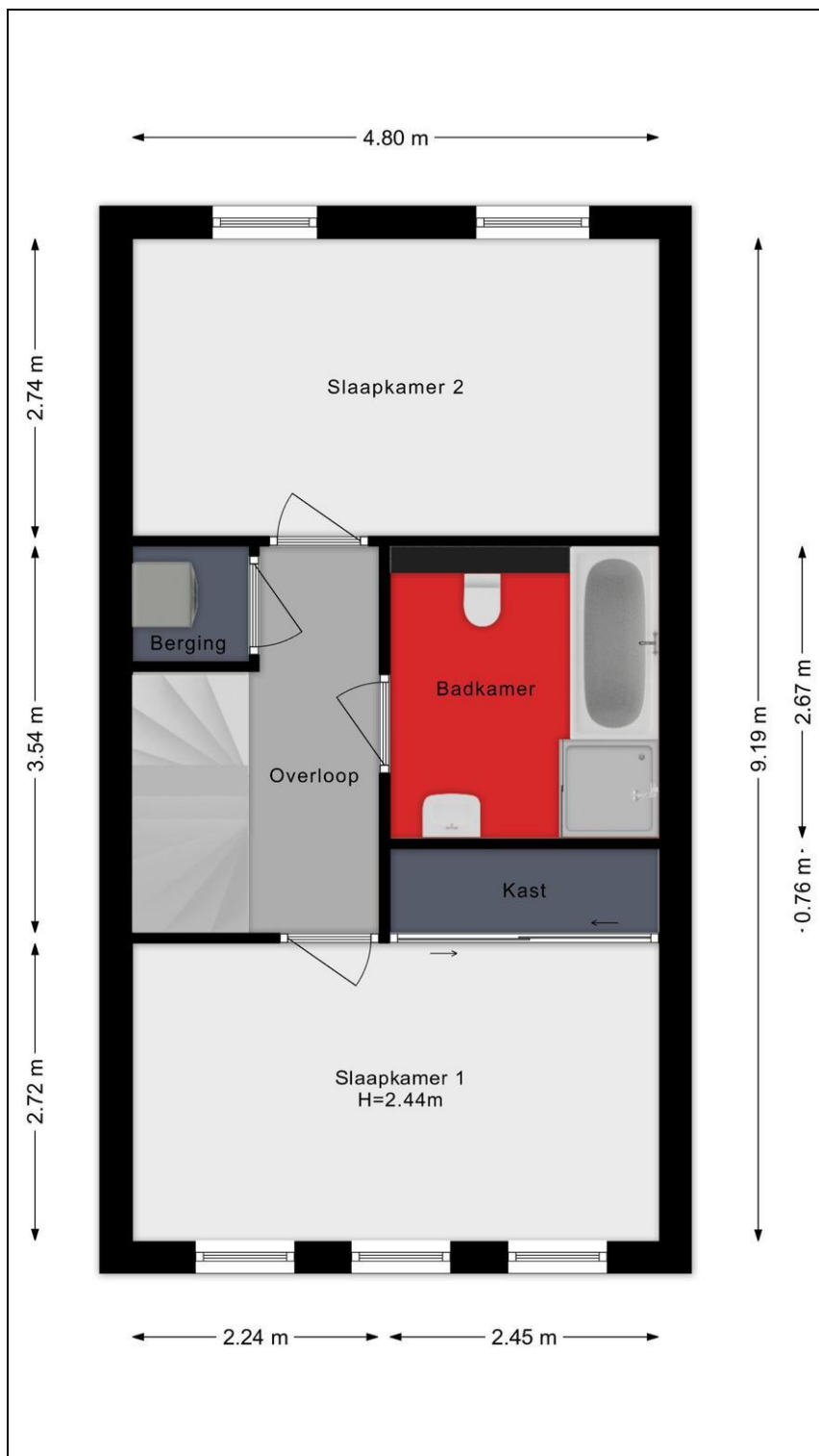




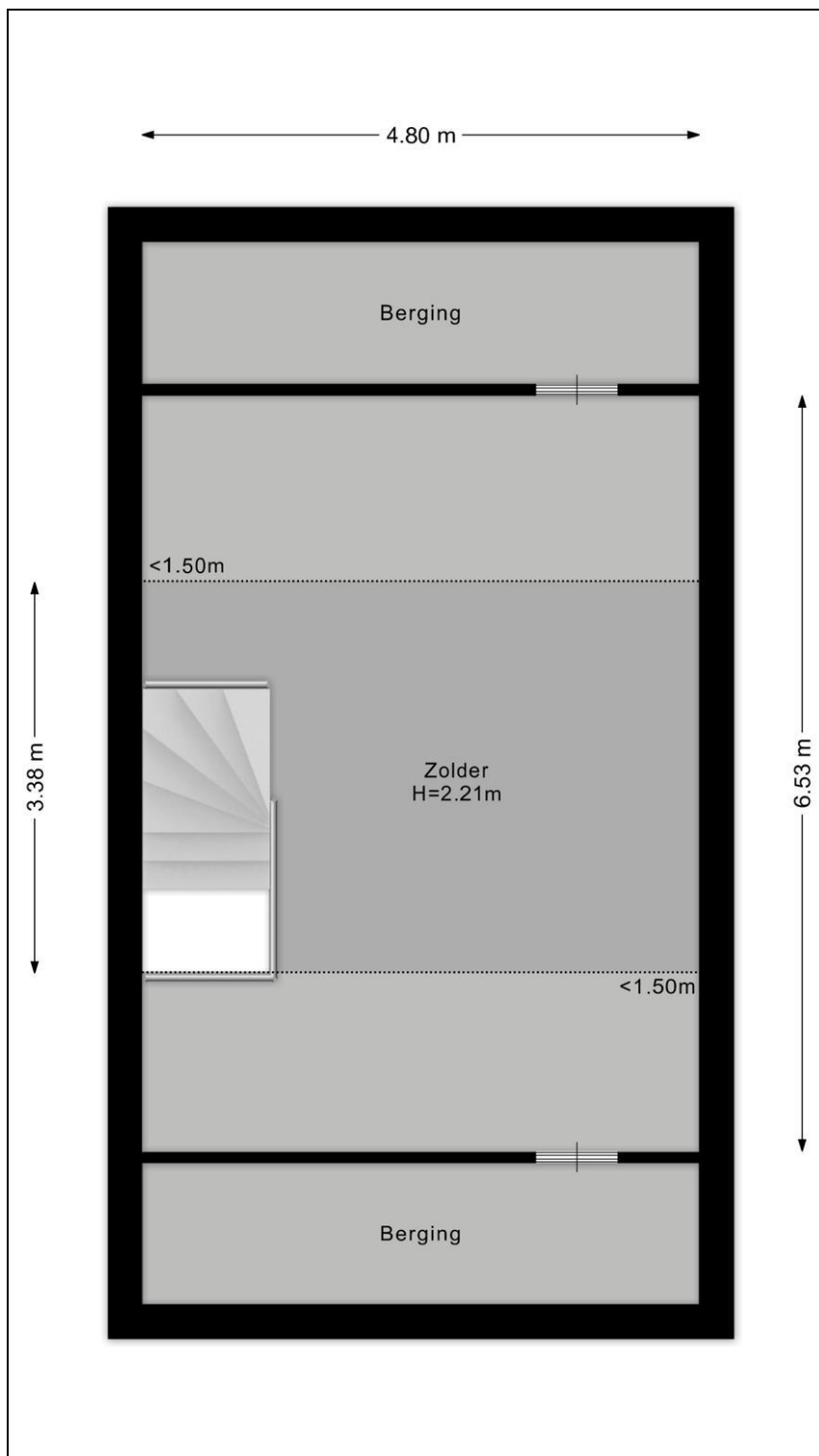
Begane grond



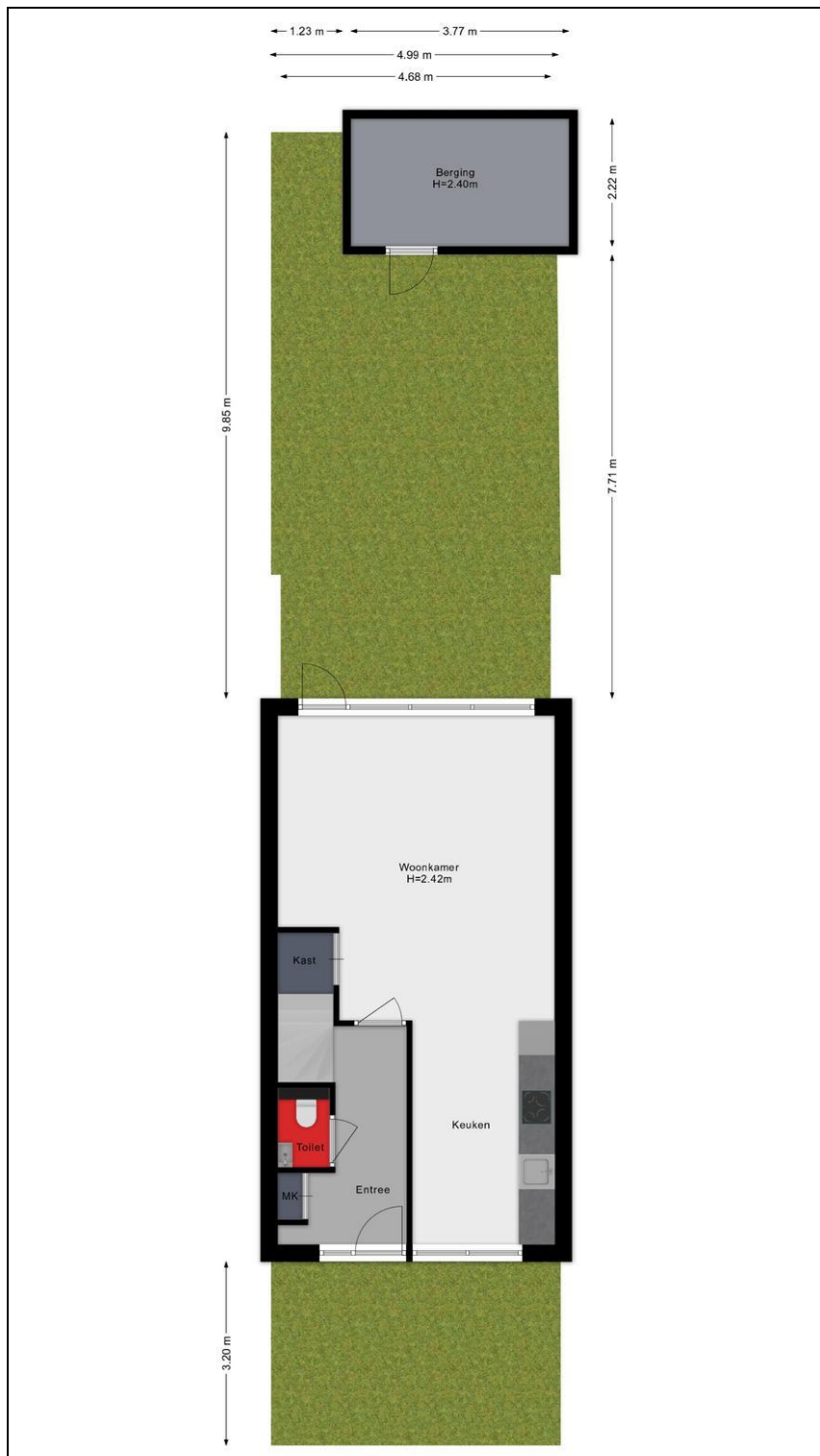
Eerste verdieping



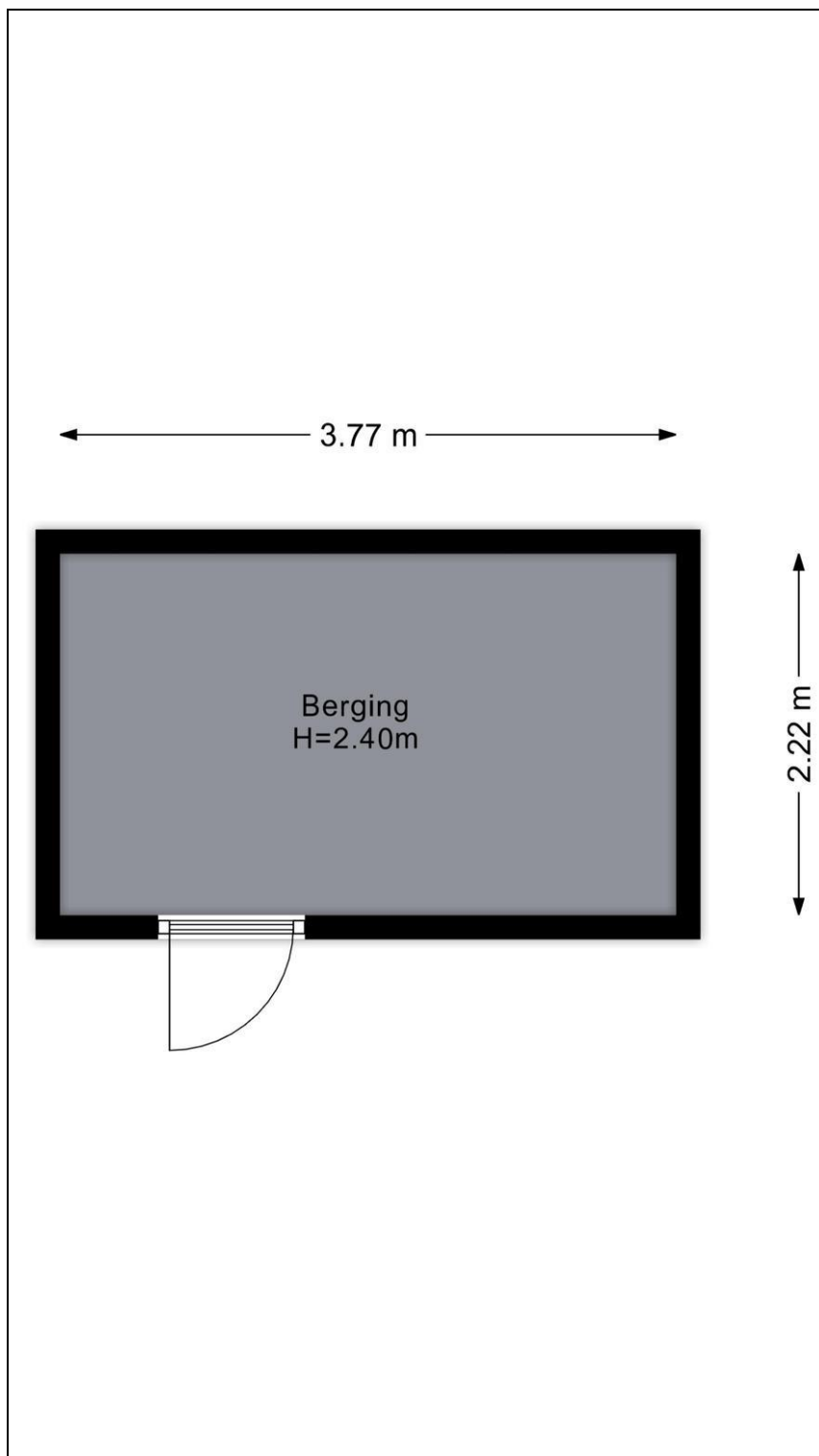
Zolder



Tuin



Berging



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Eekhoornstraat 30
Postcode / Plaats	4105 VE Culemborg
Gemeente	Culemborg
Sectie / Perceel	N / 2396
Oppervlakte	128 m ²
Soort	Volle eigendom

Vraag en antwoord

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan

onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt.

Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

11. Wat is de ouderdomsclausule?

Indien de woning ouder is dan 30 jaar op het moment van de transactie, nemen wij als verkopend makelaar standaard de zogenaamde 'ouderdomsclausule' op. De tekst van deze ouderdomsclausule is als volgt:
Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Indien de woning voldoet aan het leeftijdscriterium, wordt dit artikel geacht overeengekomen te zijn in de koopovereenkomst.

12. Wat is de asbestclausule?

Indien een woning is gebouwd voor 1994 bestaat de kans dat er asbest is verwerkt in de woning. Voor zover verkoper of verkopend makelaar hiervan op de hoogte zijn, zal de eventuele aanwezigheid van asbest worden benoemd in de informatie over de woning. Er kunnen echter, gelet op het bouwjaar, (meer) asbesthoudende materialen aanwezig zijn dan op dat moment bekend is. Daarom wordt door ons als verkopend makelaar bij woningen die gebouwd zijn voor 1994, standaard een asbestclausule in de koopakte opgenomen. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan door ons verstrekte informatie, of indien de aanwezigheid van asbesthoudende materialen bij ons niet bekend is. Wij adviseren kopers daarom een asbestinventarisatie uit te laten voeren om meer duidelijkheid te verkrijgen over de eventuele aanwezigheid van asbest.

Disclaimer einde verkoopbrochure

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de

gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.