

Woonkoppel

MAKELAARDIJ



Thijsselaan 31
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



Kenmerken

6



Omschrijving

8



Plattegrond

23



Foto's

9

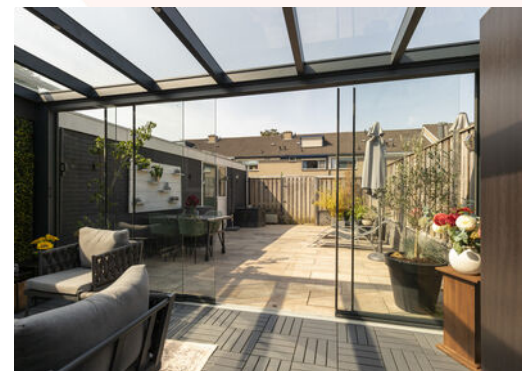


Kenmerken van de woning

 130 m²

 175 m²

Vraagprijs	€ 485.000,- k.k.
Bouwjaar	1973
Woonoppervlakte	130 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Perceel	175 m ²
Inhoud	561 m ³
Aantal kamers	5 (4 slaapkamers)
Ligging	in woonwijk
Energielabel	B
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Verwarming	cv ketel
Warm water	cv ketel
Cv-ketel	Intergas combi compact hre 36/30a cw5 (2020, Eigendom)



Royale leefruimte



Omschrijving

Sommige woningen hebben dat fijne gevoel van thuiskomen al voordat je de voordeur opent. Een rustige straat, groen om de hoek en alle voorzieningen binnen handbereik. De Thijsselaan in Culemborg is zo'n plek. Een heerlijke gezinswijk waar kinderen veilig kunnen opgroeien, waar ruimte is om buiten te spelen en waar het dagelijkse gemak letterlijk dichtbij ligt.

Deze brede tussenwoning valt direct op door de prettige ligging met een groenstrook aan de voorzijde, waardoor je heerlijk vrij zit van de weg. De onderhoudsvriendelijke voortuin met appelboom geeft de woning een fijne en verzorgde uitstraling. Eenmaal binnen merk je meteen dat deze woning met veel aandacht is onderhouden en afgewerkt. De ruime woonkamer, voorzien van een mooie PVC-vloer, hoge plinten en neutrale kleurstellingen, straalt rust en comfort uit. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is hier een royale leefruimte ontstaan waar je met het hele gezin heerlijk kunt wonen.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde en is praktisch ingericht met een moderne apparaten wand. Ook aan comfort is gedacht: de aanwezige airconditioning zorgt tijdens warme dagen voor een aangenaam binnenklimaat. Grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en versterken het ruimtelijke gevoel dat deze woning zo prettig maakt.

Aan de achterzijde loopt de woning mooi door naar de serre. Een heerlijke plek met veel glas en zicht op de tuin. Een verlengstuk van de woonkamer waar je vanaf het vroege voorjaar tot laat in het jaar kunt genieten van het buitenleven. De achtertuin ligt op het zuidwesten, is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een schuur voor extra bergruimte. Ook is er aan de achterzijde een praktische achterom aanwezig.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers profiteren van grote raampartijen over vrijwel de gehele breedte, waardoor iedere kamer heerlijk licht aanvoelt. De kunststof kozijnen met HR++ glas, kiep-kantelramen en horren zorgen daarnaast voor extra comfort en een uitstekende isolatie. De moderne badkamer aan de voorzijde is compleet uitgevoerd en past helemaal bij de uitstraling van de woning.

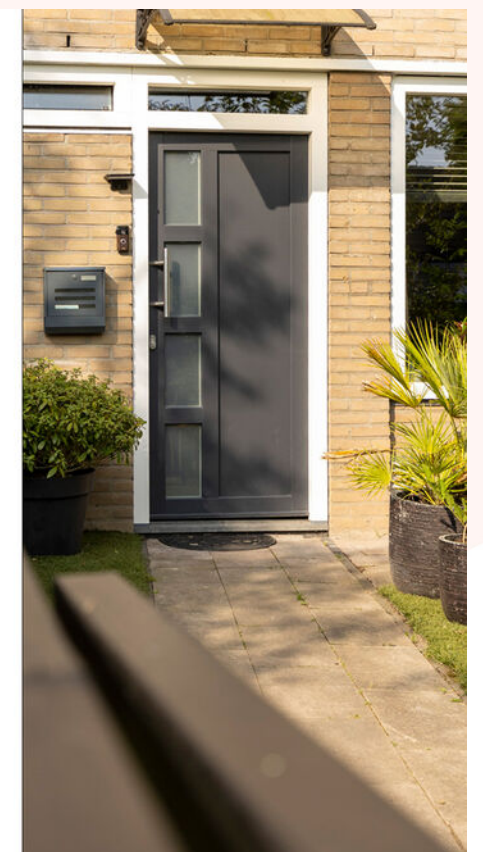
De tweede verdieping is een volwaardige extra woonlaag. Dankzij de dakkapel is hier een verrassend ruime vierde slaapkamer gerealiseerd. Ook vind je hier de aansluitingen voor het witgoed en de cv-installatie. Een ideale verdieping voor een extra slaapkamer, werkplek of hobbyruimte.

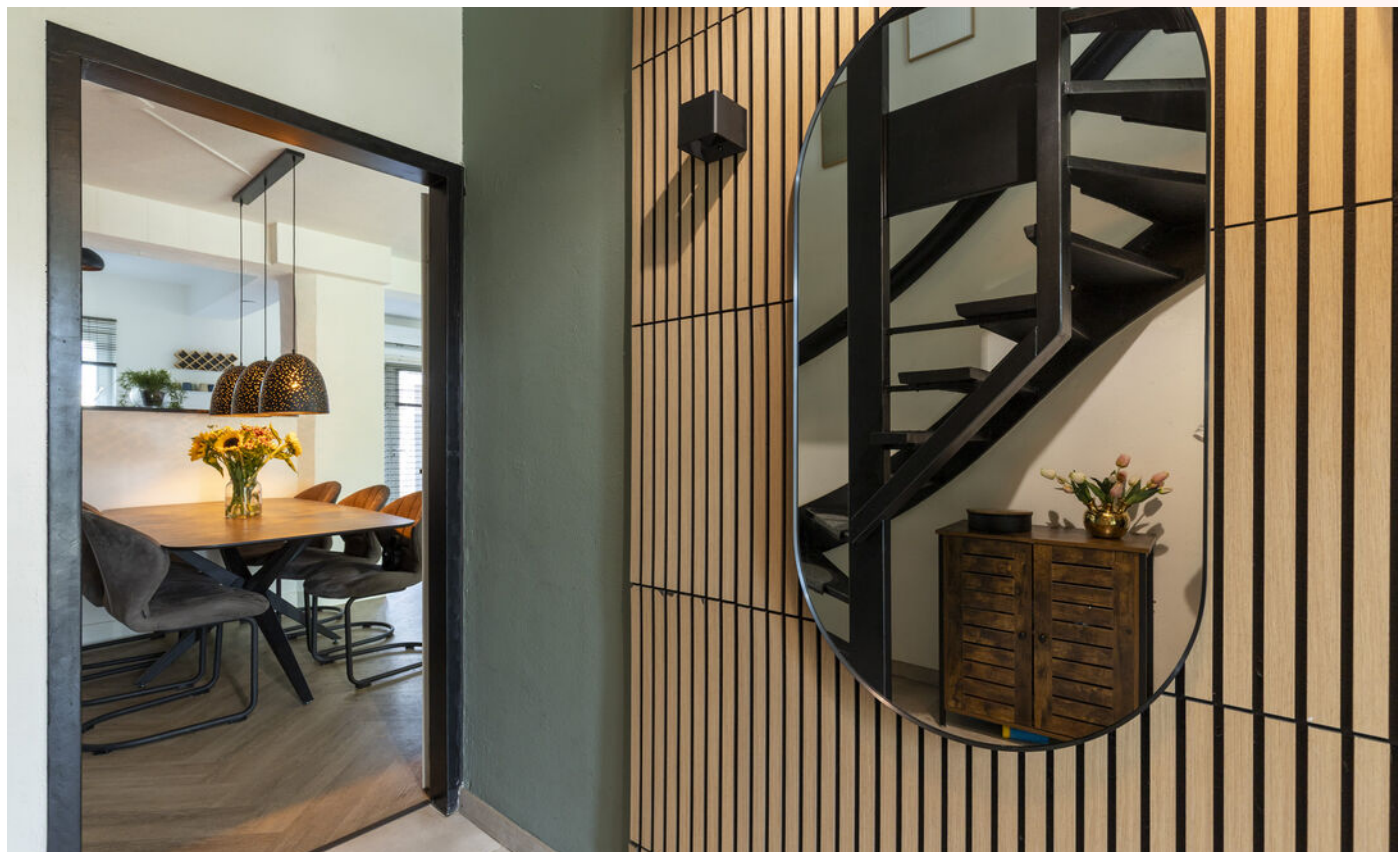
Met zijn ruime opzet, vier slaapkamers, zonnige tuin en ligging in één van de geliefde groene wijken van Culemborg is dit een woning die direct klaar is voor de volgende bewoners. Een heerlijk gezinshuis waar je zonder grote klussen kunt verhuizen en jarenlang met plezier kunt wonen.

Plan snel een bezichtiging in en ervaar zelf het comfort en de ruimte van deze woning. We ontmoeten je graag!



Scan de QR-code
voor de video



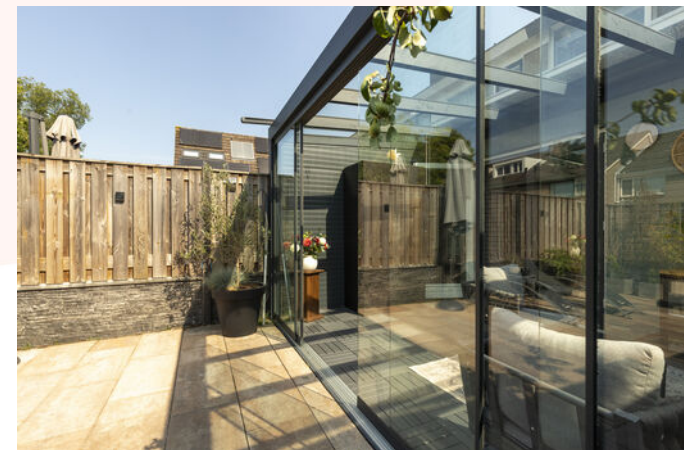


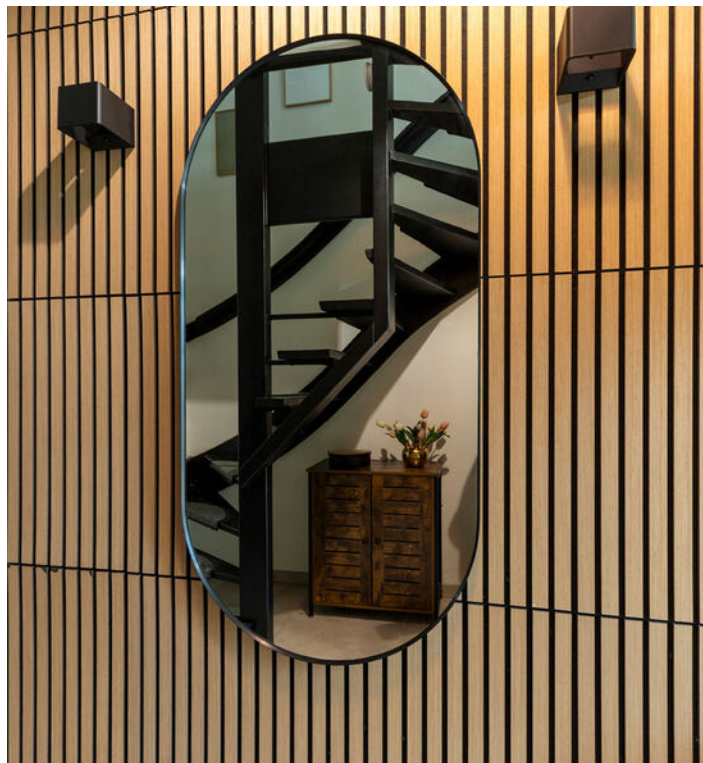
Samenvattend

- uitgebouwde tussenwoning
- groene woonwijk
- tuin op het zuidwesten met veel privacy
- fraaie overkapping/serre (2025)
- berging en achterom
- royale en moderne keuken (2024)
- moderne badkamer (2024)
- 4 slaapkamers (mogelijkheid tot 5)
- dakkapel
- kunststof kozijnen
- 8 zonnepanelen (huur)
- centrale ligging
- binnen enkele minuten op de A2
- NS-treinstation
- nabij vele voorzieningen





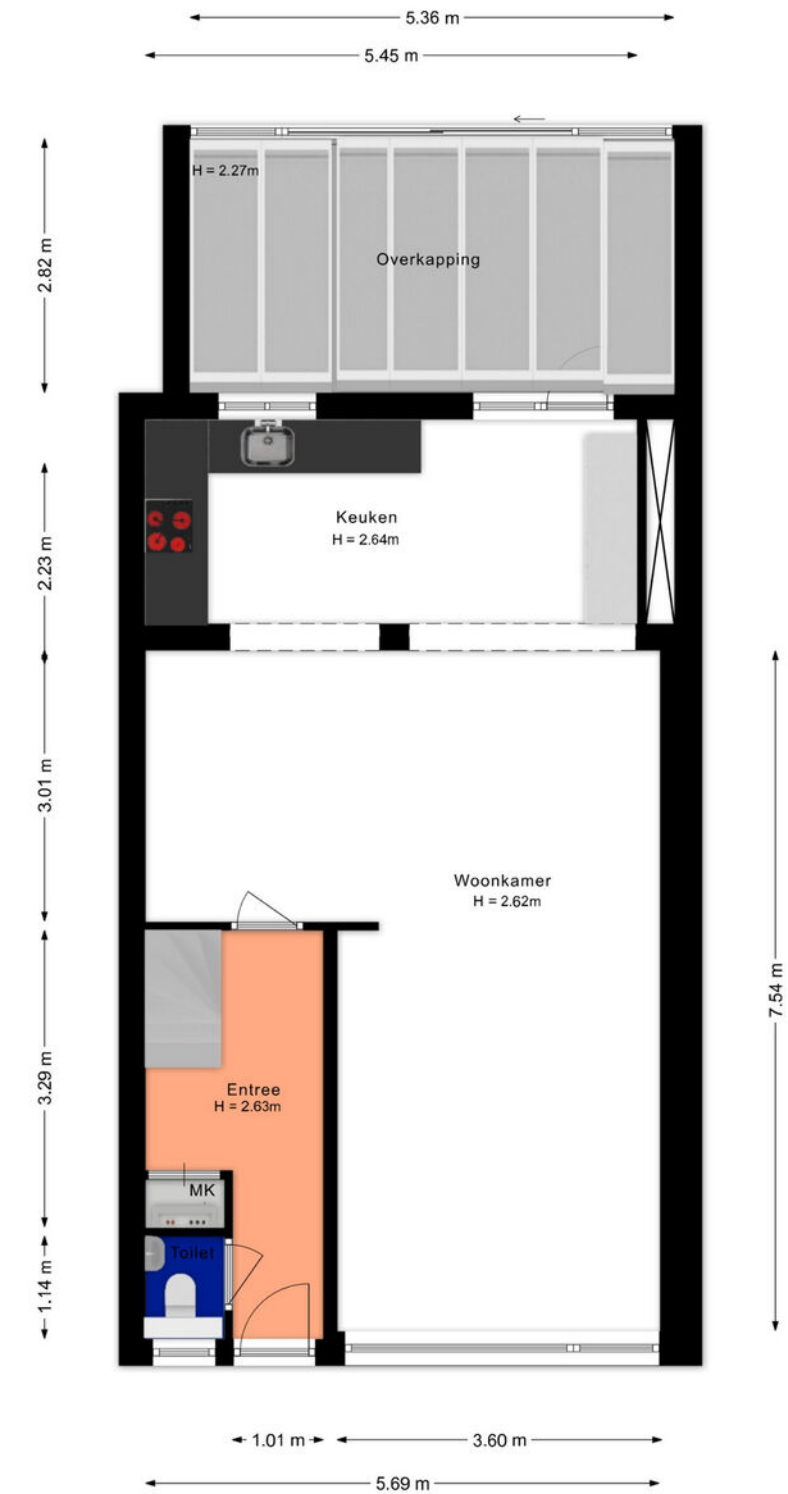








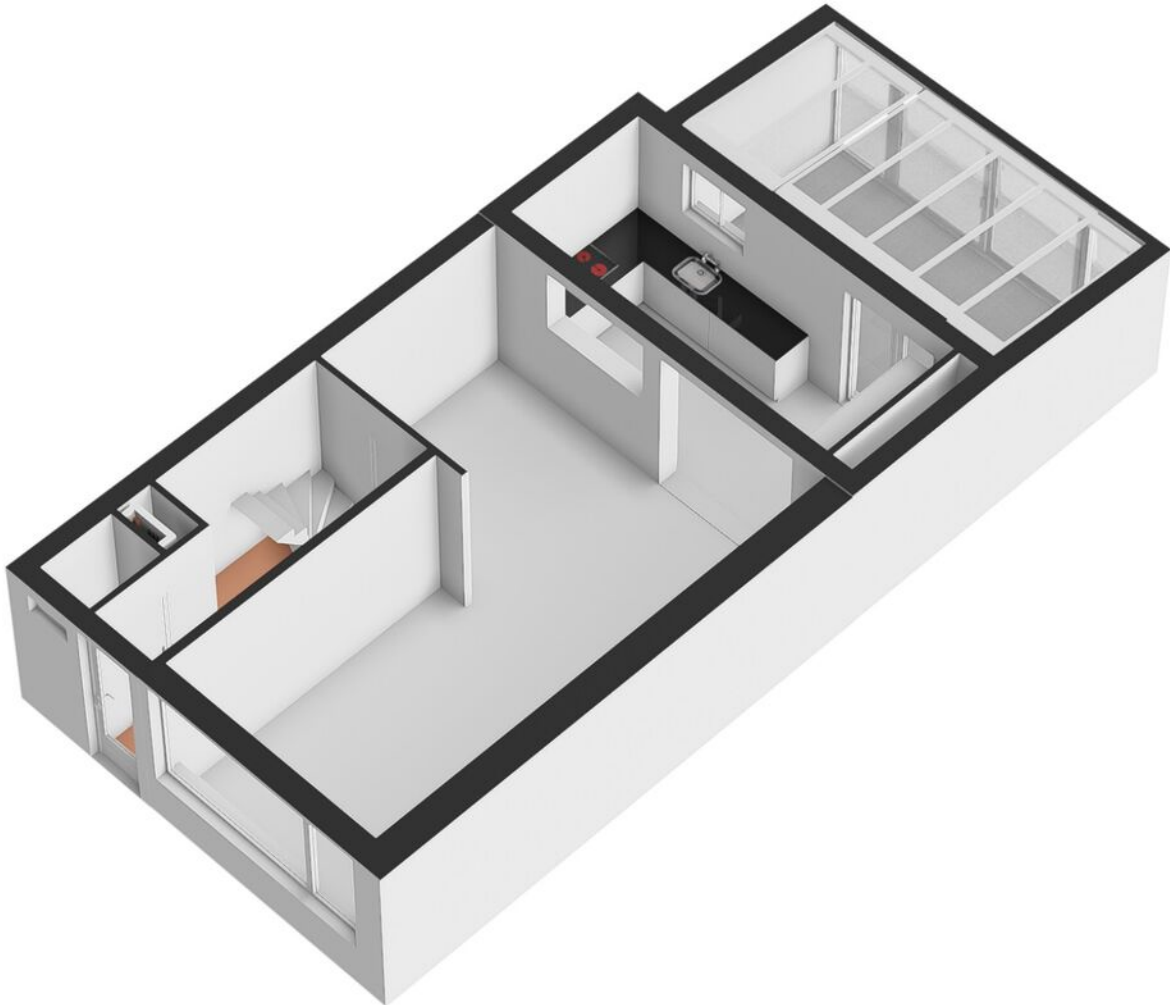
Plattegrond



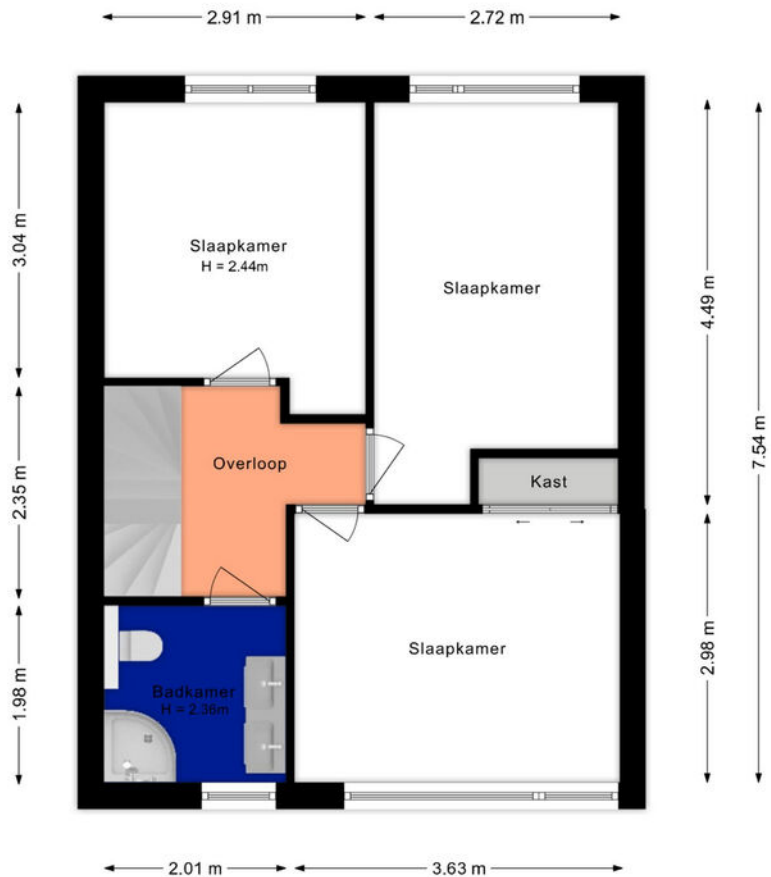
Begane grond

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

Plattegrond



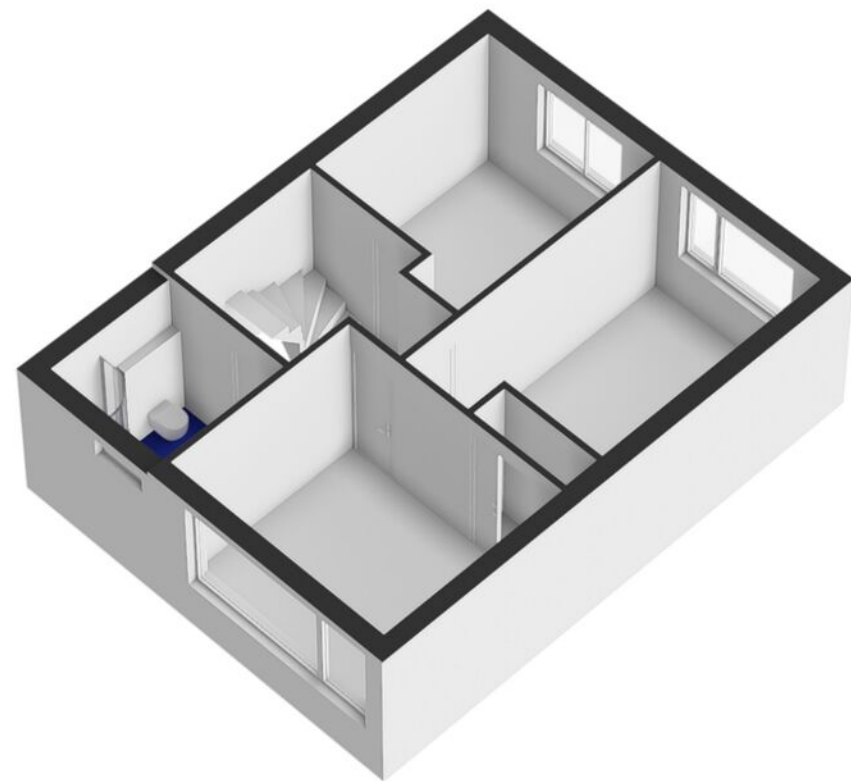
Plattegrond



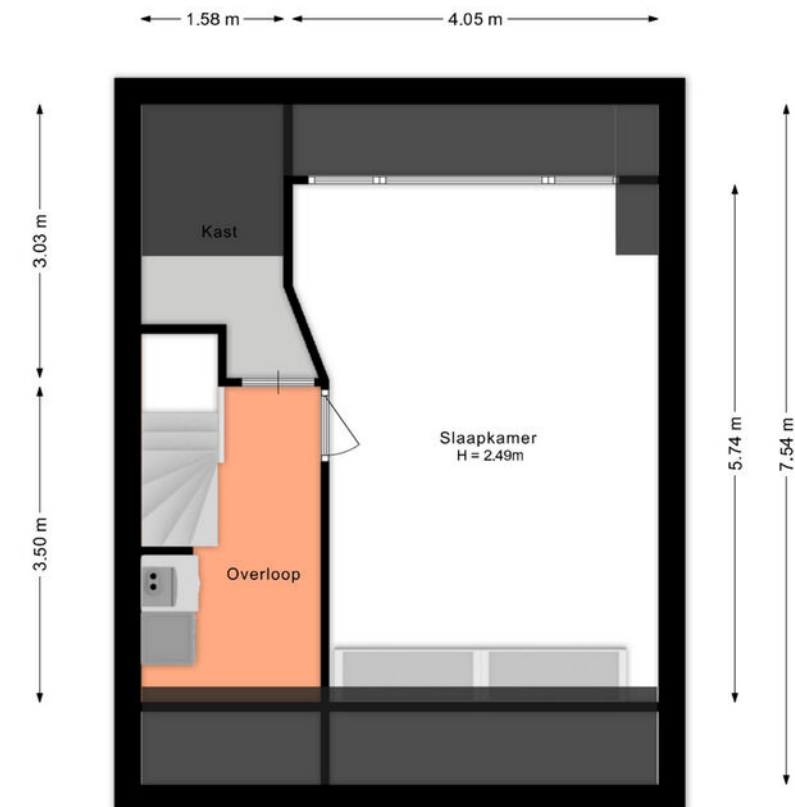
1e Verdieping

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

Plattegrond



Plattegrond



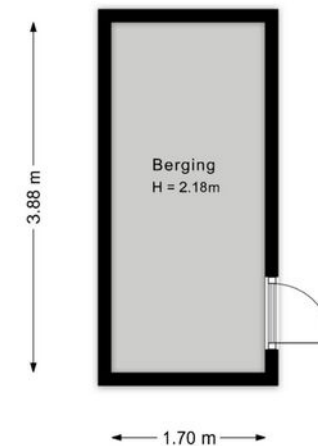
2e Verdieping

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

Plattegrond



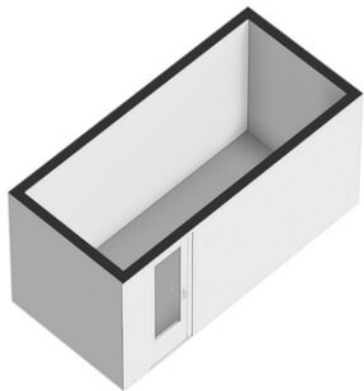
Plattegrond



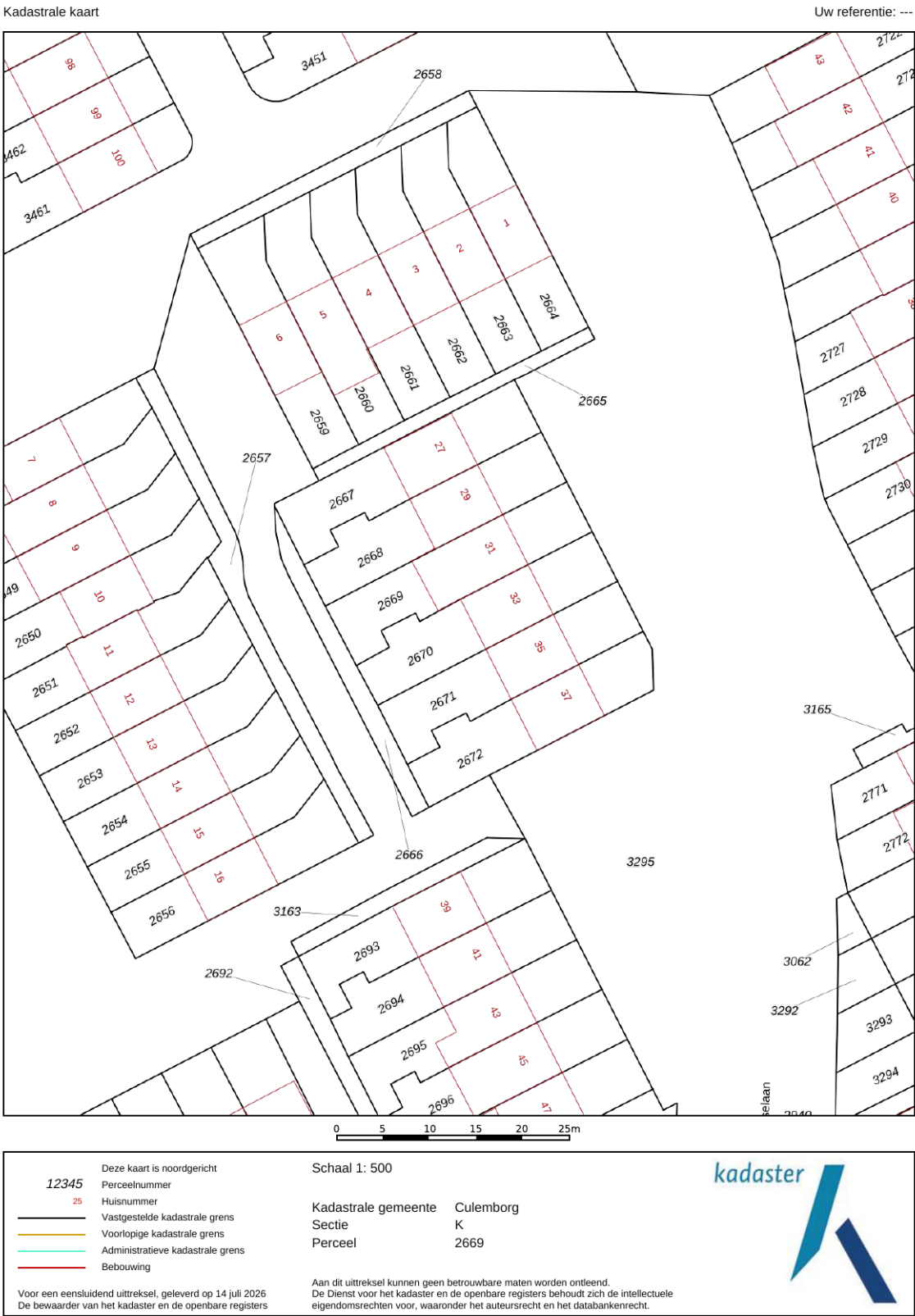
Berging

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

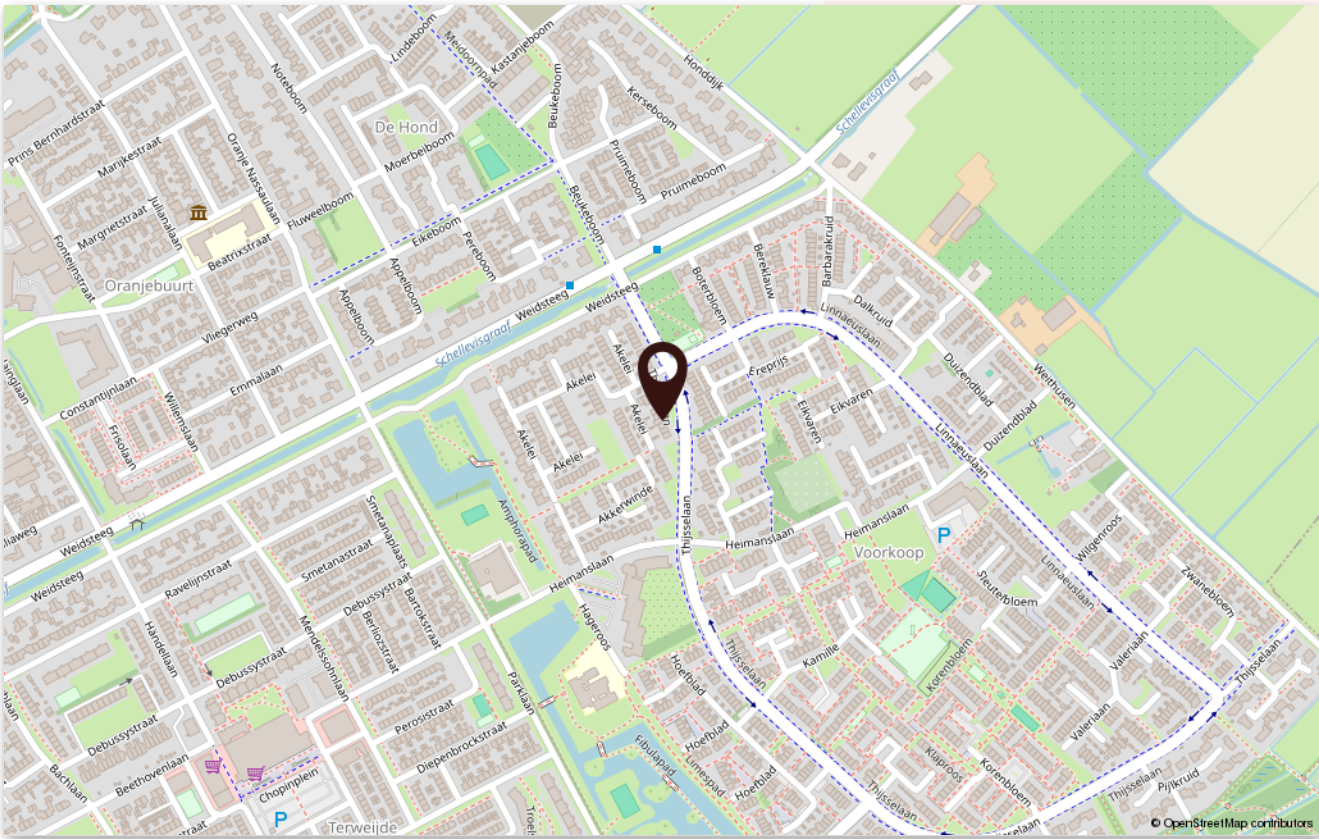
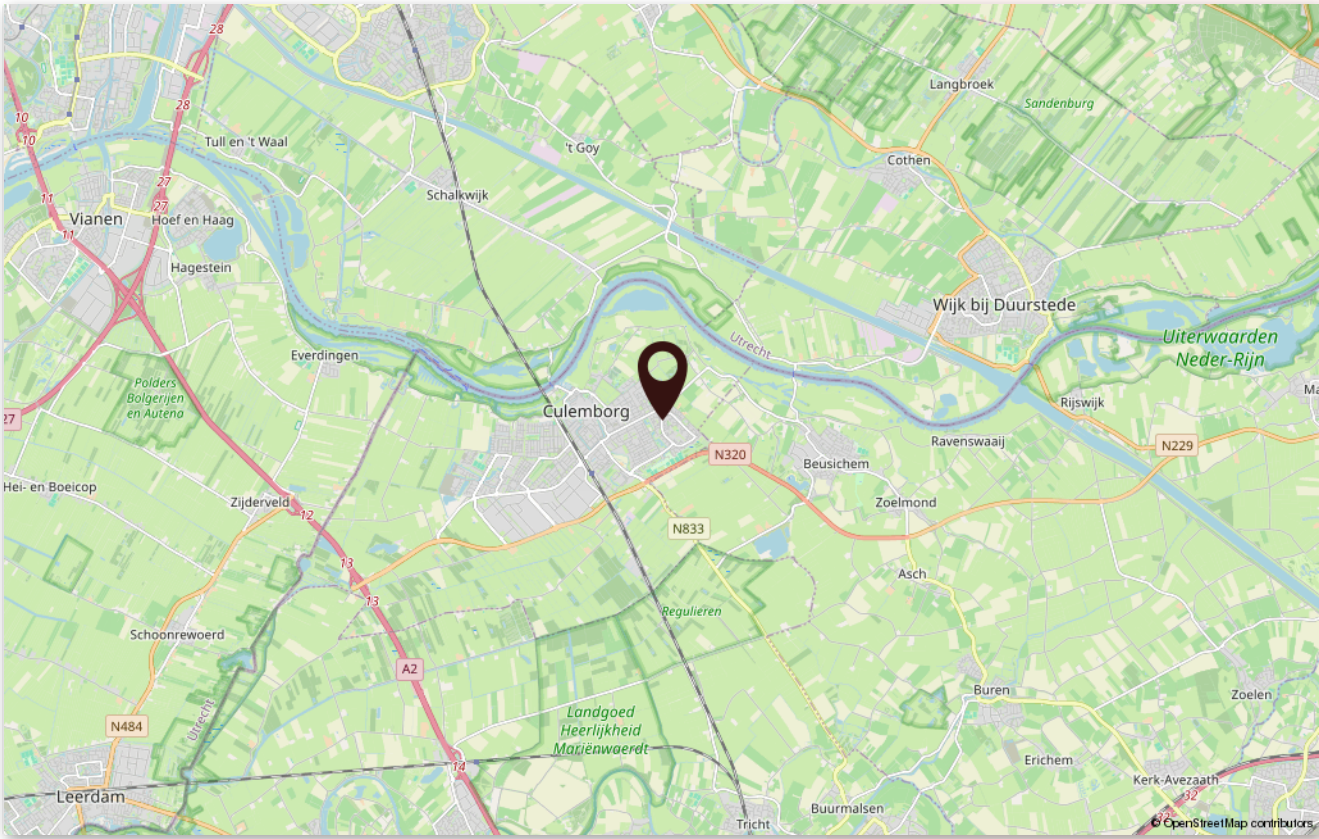
Plattegrond



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	
Hanglampen in de woonkamer en keuken gaan mee		x	
(/losse) kasten, legplanken			
Grote slaapkamer 1ste verdieping voor kast met schuifdeuren	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
PVC vloer woonkamer/keuken	x		
vloerdelen serre	x		
Interieur			
Designradiator(en)	x		
Overige			
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel		x	
Rookmelders	x		
Airconditioning	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Zonwering buiten	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
serre	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Over te nemen contracten			
Zonnepanelen			x

Woonkoppel

MAKELAARDIJ



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

woonkoppel.nl

