



Hendrik Marsmanweg 2, 4103 WS Culemborg

Vraagprijs € 850.000,- k.k.

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

Omschrijving

Een woning zoals deze komt maar zelden op de markt. Met maar liefst 180 m² woonoppervlakte, vier volwaardige woonlagen, een royaal dakterras van 21 m², vier slaapkamers én een duurzame bouwkwaliteit is dit een unieke hoekwoning in de geliefde ecowijk EVA-Lanxmeer. Een huis dat ruimte, karakter, duurzaamheid en wooncomfort op bijzondere wijze weet te combineren.

Sommige woningen zijn lastig in één categorie te plaatsen. Hendrik Marsmanweg 2 is daar het perfecte voorbeeld van. Geen standaard hoekwoning, maar een architectonisch ontworpen woning met een speelse indeling, verrassende ruimtes en een woonoppervlakte die vergelijkbaar is met veel vrijstaande woningen.

Door de vier woonlagen biedt deze woning alle ruimte voor een groot gezin, thuiswerken, hobby's of logés. De woonkamer is heerlijk royaal en licht, de keuken vormt het hart van de woning en dankzij de vier slaapkamers is er ruimte voor iedereen. Als kers op de taart beschikt de woning over een fantastisch dakterras, waar je volop kunt genieten van de zon en het uitzicht over de groene omgeving.

Ook op het gebied van duurzaamheid loopt deze woning voorop. De woning is gebouwd in 2005 volgens de principes van de duurzame woonwijk EVA-Lanxmeer en beschikt onder andere over een zonneboiler, WTW-installatie en een heteluchtverwarmingssysteem, aangestuurd door een CV-ketel uit 2021. Hierdoor woon je comfortabel én energiezuinig. Daarnaast beschikt de woning over een praktische vrijstaande berging van circa 12 m², ideaal voor fietsen, gereedschap of extra opslag.

Locatie

Wie eenmaal in EVA-Lanxmeer woont, wil er vaak niet meer weg.

EVA-Lanxmeer behoort al jarenlang tot de meest bijzondere woonwijken van Nederland. De wijk is ontwikkeld vanuit de gedachte dat duurzaam wonen en prettig leven hand in hand kunnen gaan. Dat zie je direct terug in de opzet van de wijk. Veel groen, natuurlijke waterpartijen, autoluwe straten en bijzondere architectuur zorgen voor een rustige en vriendelijke leefomgeving waar bewoners elkaar kennen en kinderen veilig buiten kunnen spelen.

De wijk heeft een ontspannen en dorpse sfeer, terwijl alle dagelijkse voorzieningen verrassend dichtbij liggen. Op korte afstand bevinden zich meerdere basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen, supermarkten en het historische centrum van Culemborg met haar gezellige terrassen en winkels. Ook het NS-station ligt op loopafstand, waardoor steden als Utrecht en Den Bosch uitstekend bereikbaar zijn. Via de nabijgelegen A2 ben je bovendien snel onderweg richting de Randstad of het zuiden van het land.

Juist de combinatie van natuur, duurzaamheid, sociale verbondenheid en uitstekende bereikbaarheid maakt EVA-Lanxmeer tot een wijk waar woningen zelden lang beschikbaar zijn.

Indeling:

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de ruime hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang. Vanuit de hal bereik je de indrukwekkende leefruimte. De woonkamer is heerlijk ruim en dankzij de grote raampartijen bijzonder licht. Door de speelse architectuur voelt de ruimte open, maar tegelijkertijd sfeervol en knus. De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt volop werk- en kastruimte. Het kookeiland vormt een gezellige plek om samen te koken of aan te schuiven voor een kop koffie. Via de woonkamer stap je direct de tuin in.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, een tweede toiletruimte en de overloop. De hoofdslaapkamer is bijzonder royaal en biedt voldoende ruimte voor een groot tweepersoonsbed en een kledingkast. Vanuit de overloop en vanuit de slaapkamer is het royale dakterras bereikbaar. Met een oppervlakte van circa 21 m² is dit een heerlijke extra buitenruimte waar je in alle rust kunt genieten van de zon, een goed boek of een gezellige borrel met vrienden.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping beschikt over nog eens twee slaapkamers en de badkamer. Hierdoor telt de woning in totaal vier volwaardige slaapkamers, waardoor het huis uitstekend geschikt is voor grotere gezinnen of voor wie behoefte heeft aan een thuiswerkplek. De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, douche,

wastafel en praktische bergruimte. Dankzij de slimme indeling is dit een comfortabele ruimte voor het hele gezin.

Derde verdieping:

De bovenste verdieping is een grote open zolderruimte met een indrukwekkende hoogte. Deze verdieping biedt tal van mogelijkheden en kan volledig naar eigen wens worden ingericht als hobbyruimte, thuiswerkplek, fitnessruimte, speelkamer of zelfs als extra slaapkamer. Tevens bevindt zich hier de technische ruimte en de wasmachine/ drogeraansluiting en is er volop bergruimte aanwezig.

Bijzonderheden

- Hoekwoning in de populaire ecowijk EVA-Lanxmeer
- Circa 180 m² woonoppervlakte
- Perceel van 146 m²
- Bouwjaar 2005
- Vier volwaardige woonlagen
- Royale woonkamer met veel lichtinval
- Open keuken met kookeiland
- Vier ruime slaapkamers
- Groot dakterras van circa 21 m²
- Vrijstaande berging van circa 12 m²
- Meerdere toiletten
- Verwarming middels heteluchtverwarming
- CV-ketel uit 2021
- Warm water via zonneboiler
- Voorzien van een WTW-installatie
- Duurzaam gebouwd
- Gelegen op loopafstand van station, winkels, scholen en het historische centrum van Culemborg

Hendrik Marsmanweg 2 is een woning die je eigenlijk zelf moet ervaren. De combinatie van de royale leefruimte, de speelse architectuur, de duurzame installaties en de unieke ligging in EVA-Lanxmeer maakt dit een huis dat zich onderscheidt van vrijwel alles wat momenteel op de markt is. Ben je op zoek naar een ruime, comfortabele en toekomstbestendige woning op een bijzondere locatie? Dan nodigen wij je graag uit voor een bezichtiging.

Kenmerken

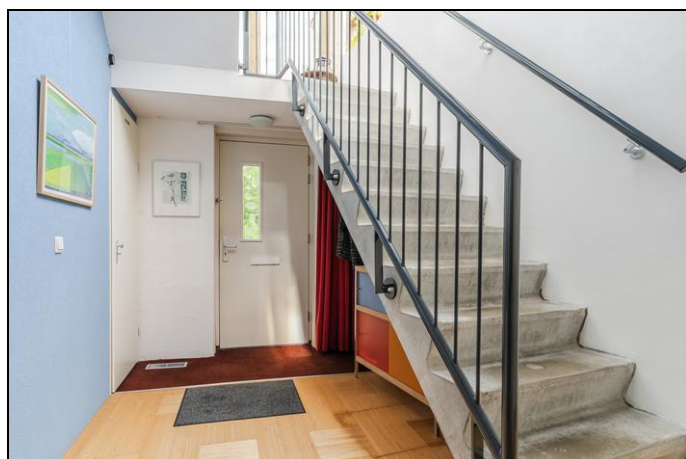
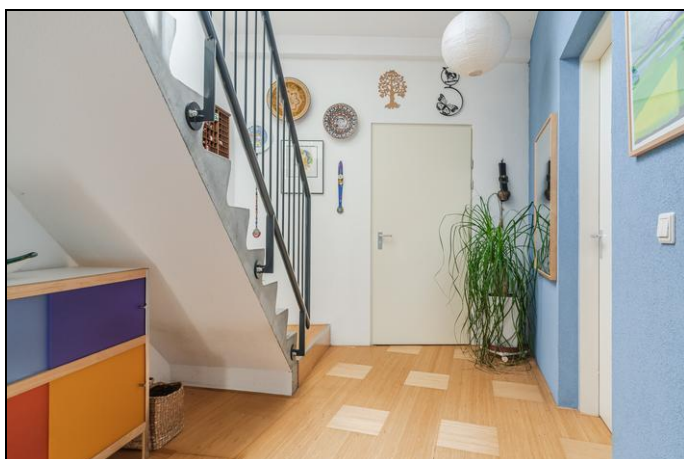
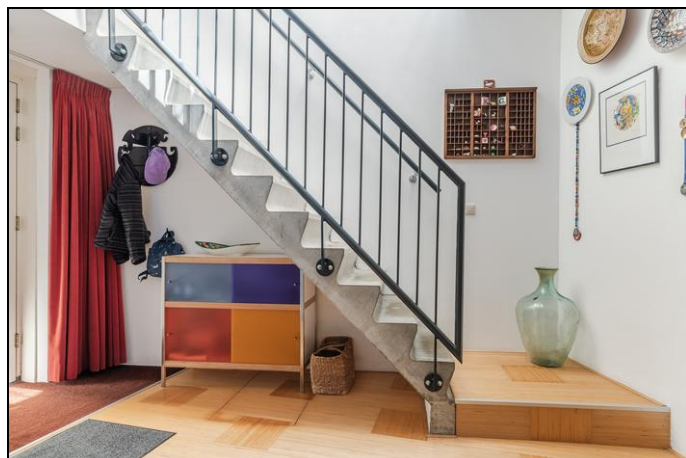
Vraagprijs	€ 850.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Hoekwoning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	691 m ³
Perceel oppervlakte	146 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	180 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	2005
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint
Hoofdtuin	Achtertuint 40 m ²
Garage	Geen garage
Energie label	A
Verwarming	C.V.-Ketel, Hete lucht verwarming
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam

Locatie

Hendrik Marsmanweg 2
4103 WS CULEMBORG

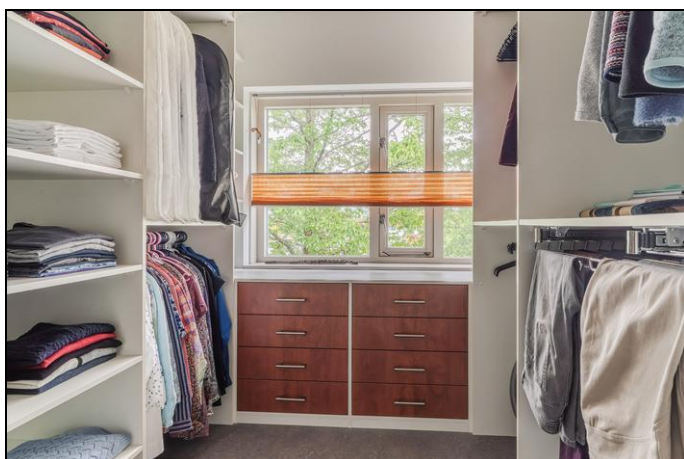








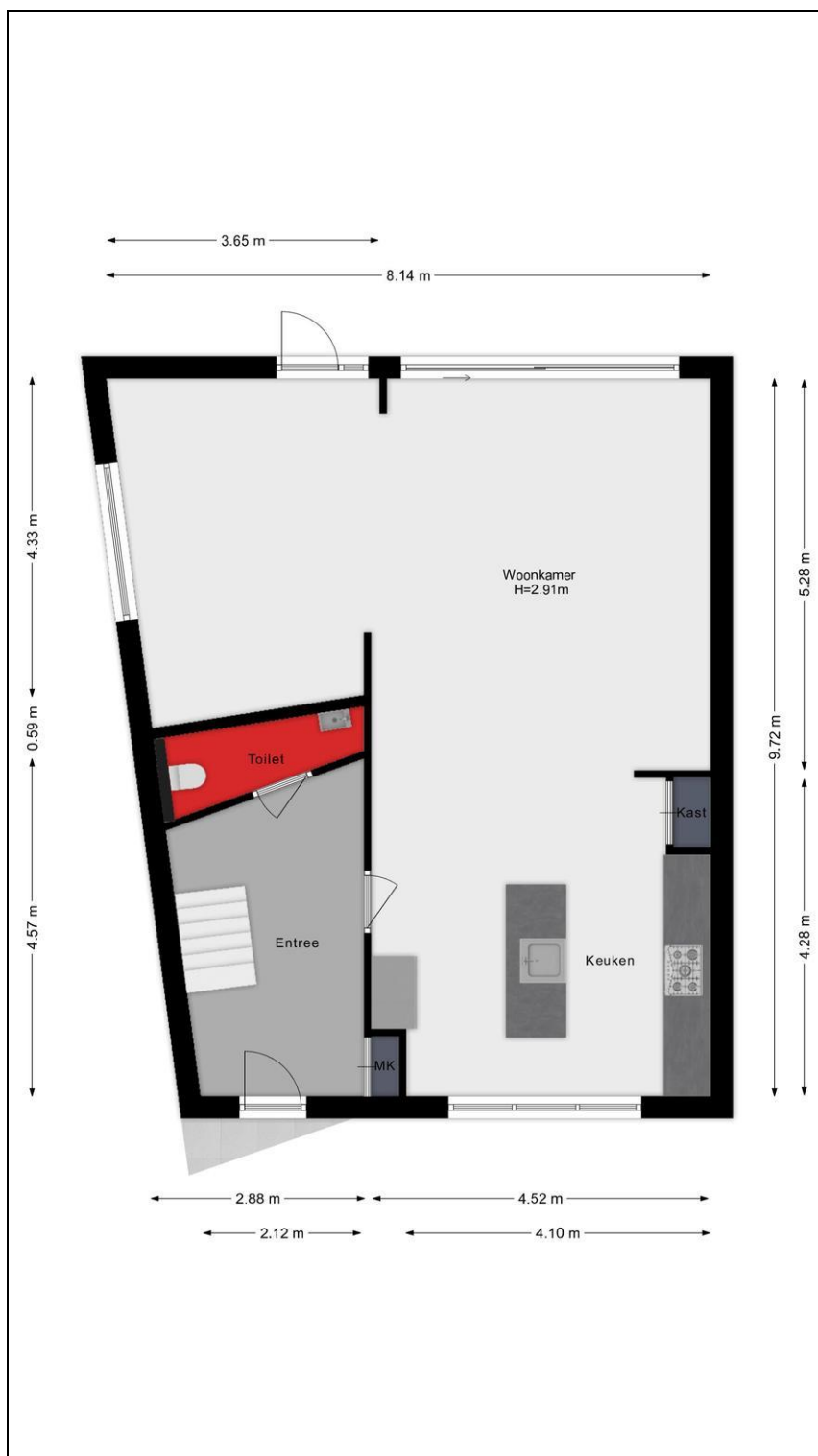




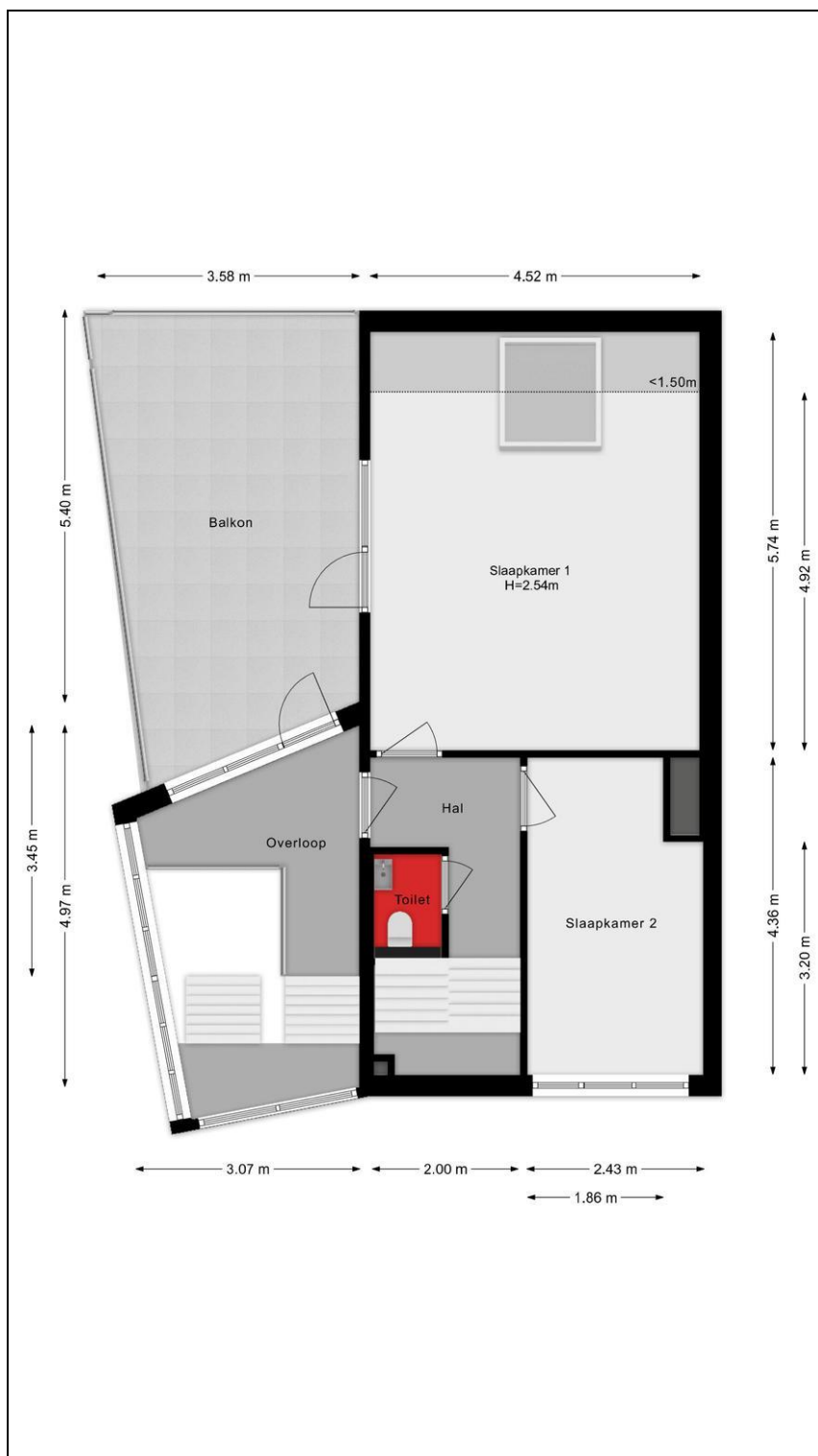




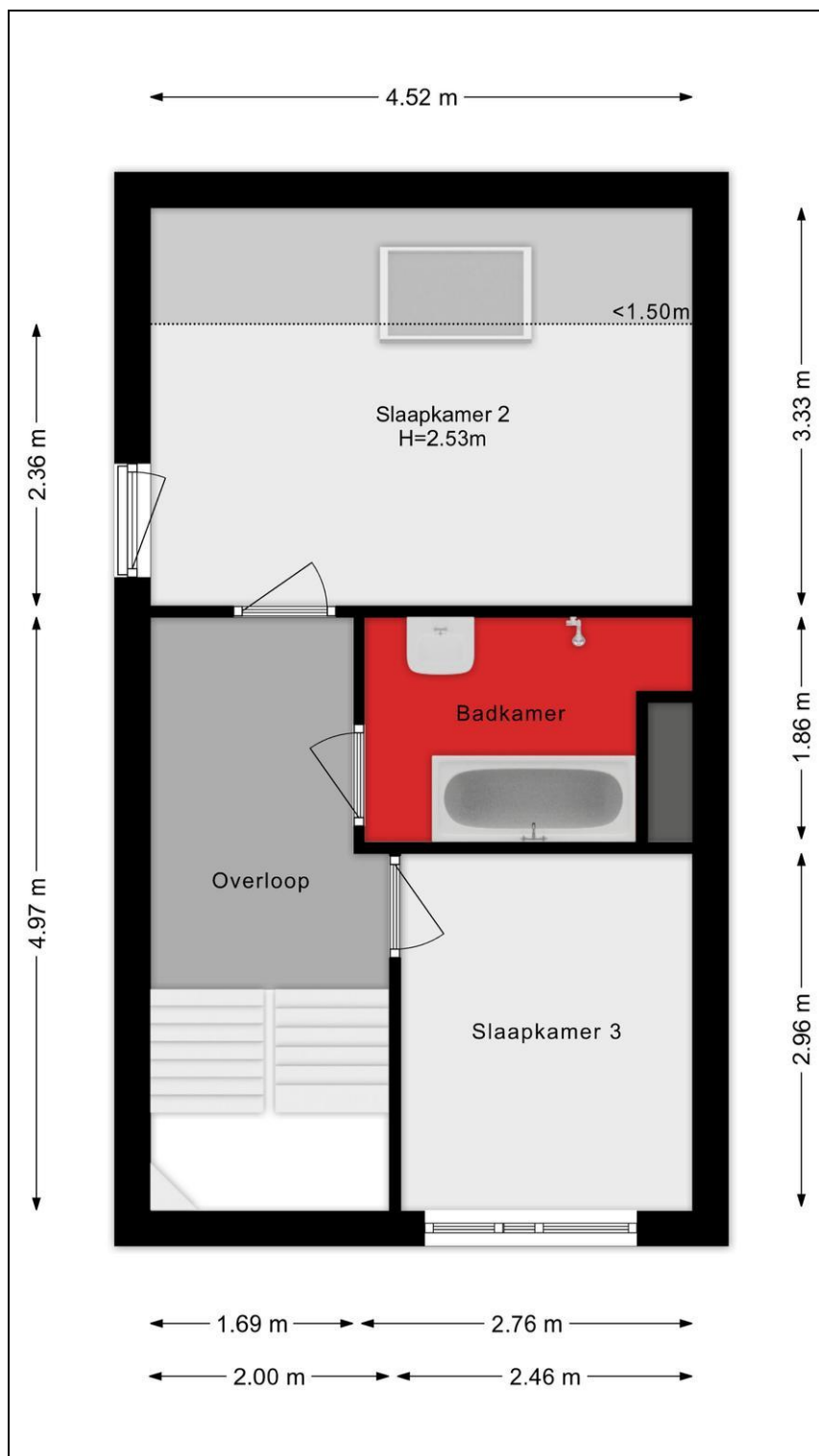
Begane grond



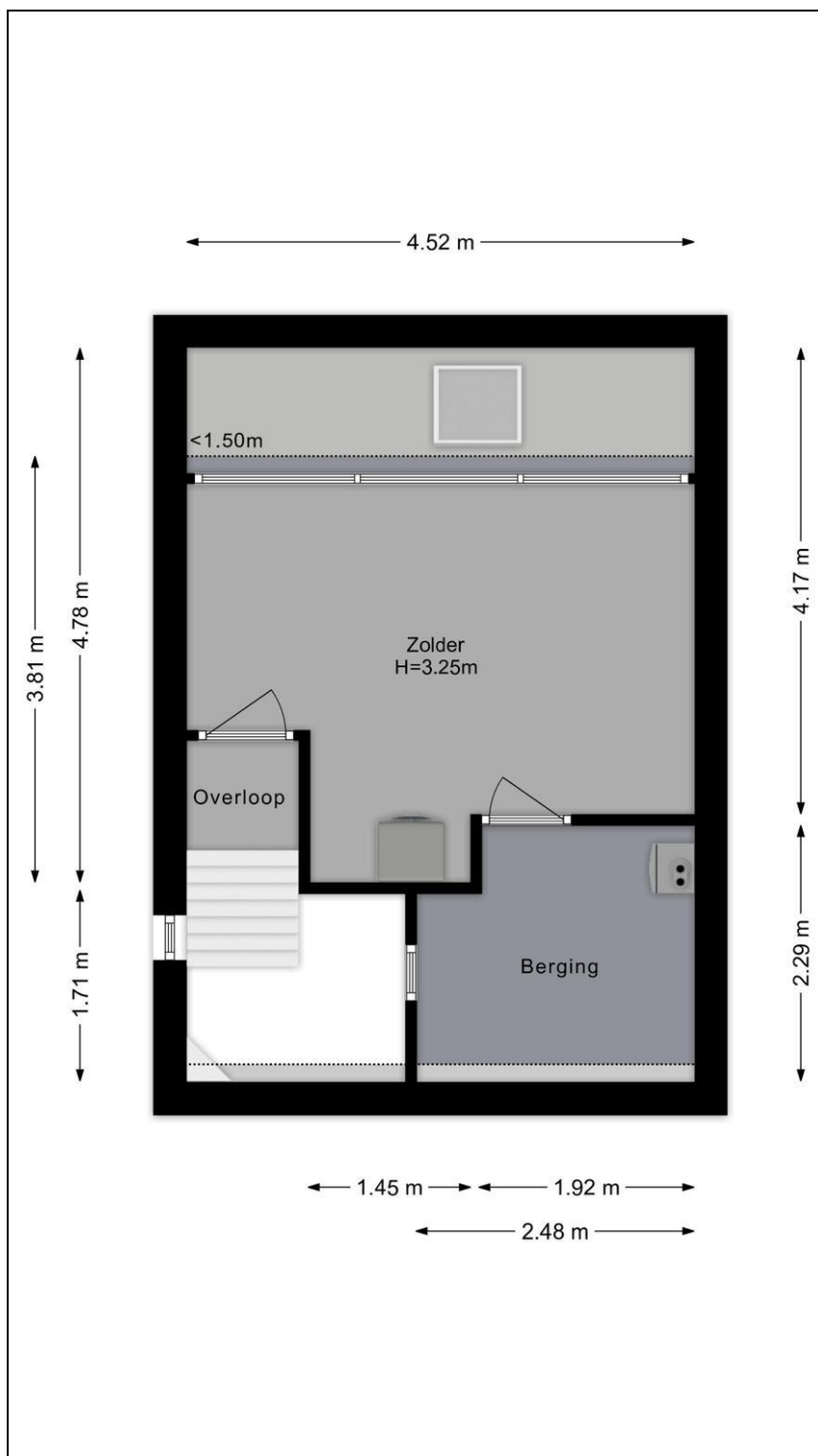
1e verdieping



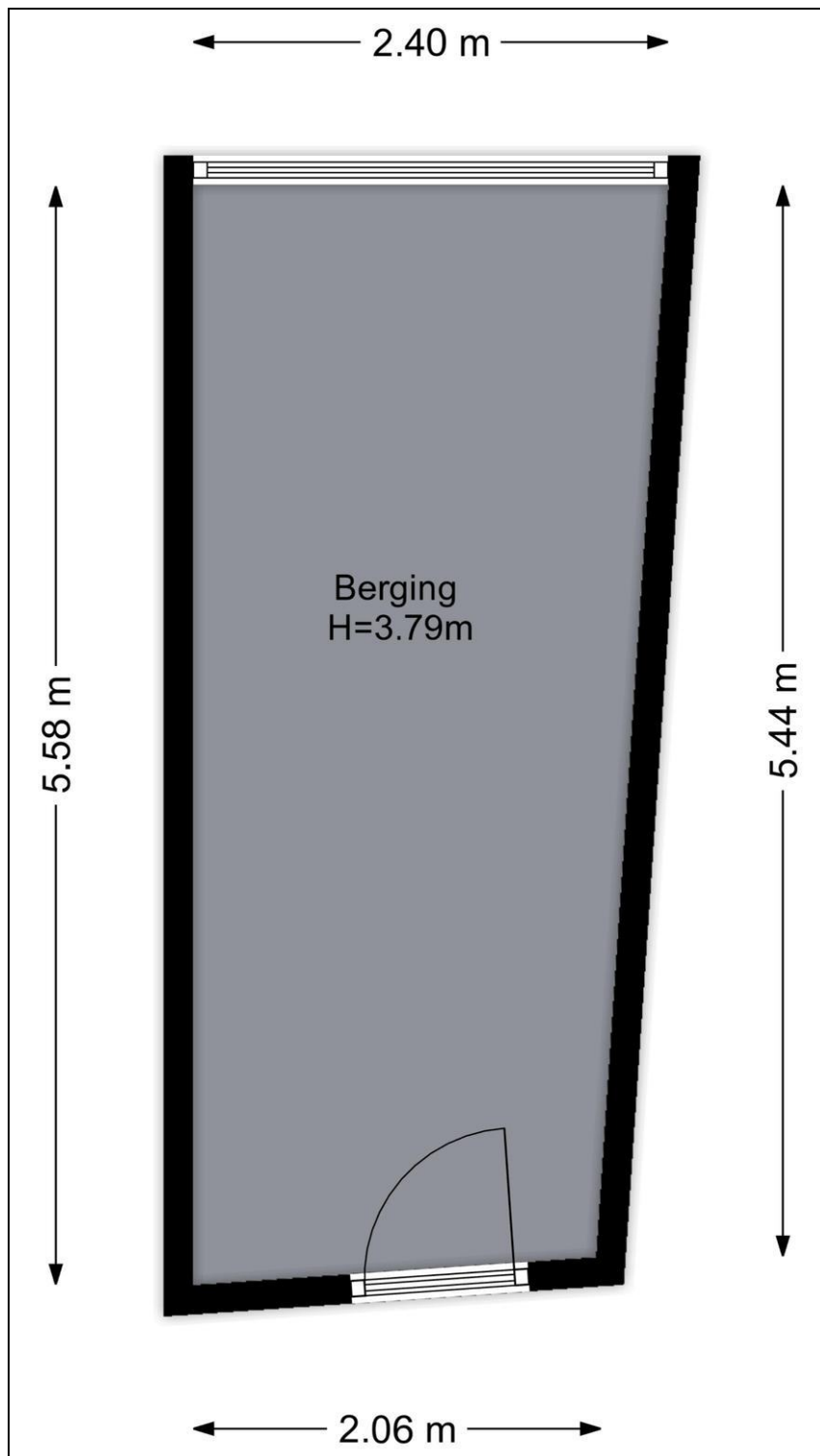
2e verdieping



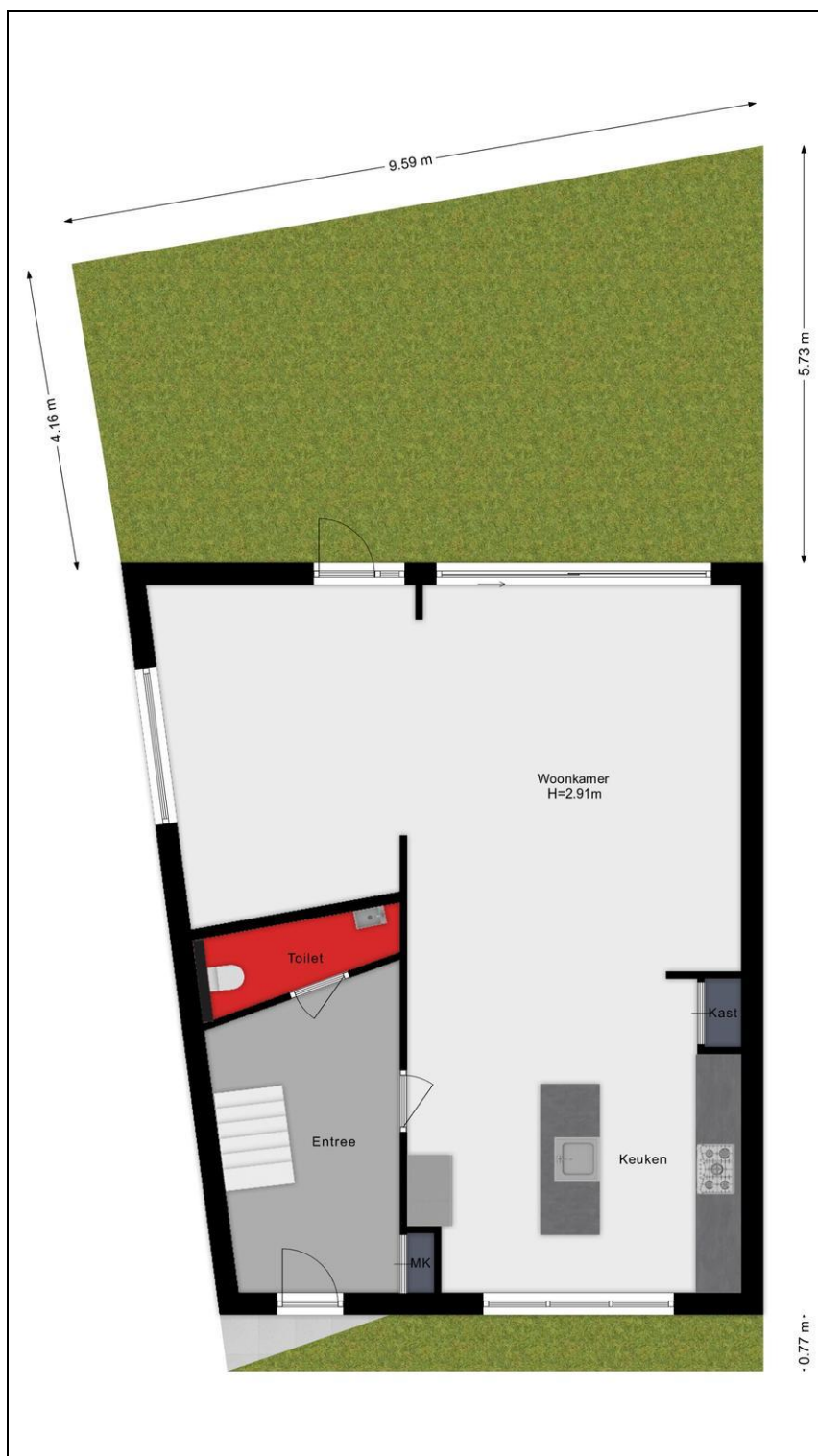
3e verdieping



Berging



Perceel



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Hendrik Marsmanweg 2
Postcode / Plaats	4103 WS Culemborg
Gemeente	Culemborg
Sectie / Perceel	C / 3227
Oppervlakte	146 m ²
Soort	Volle eigendom

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 leeftijds criterium, 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.