



## **Valeriaan 67 - Culemborg**

**Vraagprijs € 439.000,- k.k.**

## Omschrijving

### Valeriaan 67 - Culemborg

**RUIM EN COMFORTABEL WONEN MET 4 SLAAPKAMERS EN EEN ZONNIGE TUIN!**

In de ruim opgezette en kindvriendelijke woonwijk Voorkoop staat deze royale tussenwoning met vrijstaande stenen berging en een heerlijk zonnige achtertuin op het zuid/westen. Een fijne gezinswoning met verrassend veel leefruimte, 4 slaapkamers, een royale badkamer en een verzorgde tuin met fraaie houten overkapping.

De ligging is bijzonder prettig. Op korte afstand bevinden zich natuurpark De Zump, de kinderboerderij, diverse scholen, sportvoorzieningen en winkelcentrum Chopinplein. Ook het centrum en het NS-station van Culemborg zijn goed bereikbaar. Dankzij de centrale ligging zijn steden als Utrecht en 's-Hertogenbosch zowel per auto als per trein uitstekend te bereiken.

Binnen biedt de woning volop ruimte. De lichte woonkamer beschikt over een grote pui met openslaande deuren naar de tuin en een vloer met vloerverwarming. De open keuken sluit hier mooi op aan en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een bijzonder royale badkamer met onder andere een hoekligbad, separate douche en dubbele wastafel. De 2e verdieping biedt daarnaast een ruime vierde slaapkamer met dakkapel en veel praktische bergruimte.

De zonnige achtertuin maakt het geheel compleet. Dankzij de ligging op het zuid/westen kunt u hier tot laat op de dag van de zon genieten. Het terras, de plantenborders en de houten overkapping zorgen voor een sfeervolle plek om heerlijk buiten te zitten.

Bouwjaar: 1977

Inhoud: 413 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte: 125 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 140 m<sup>2</sup>

De indeling van deze woning is als volgt:

Begane grond: Entree, hal met meterkast en toiletruimte voorzien van toilet en fonteintje. De ruime L-vormige woonkamer heeft een fraaie vloer met vloerverwarming en beschikt over een grote pui met openslaande deuren. Hierdoor valt veel natuurlijk licht naar binnen en ontstaat een fijne verbinding met de achtertuin.

De open keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een spoelbak, afzuigkap, gaskookplaat, combimagnetron, vaatwasmachine, koelkast en vriezer. Vanuit de keuken is eveneens de achtertuin bereikbaar.

1e verdieping: Overloop met toegang tot 3 ruime slaapkamers, alle voorzien van een laminaatvloer. De zeer royale badkamer is geheel betegeld en beschikt over een groot hoekligbad, separate douche, 2e hangend toilet en een dubbele wastafel met badkamermeubel.

2e verdieping: Via een vaste trap is de 2e verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een ruime voorzolder met de aansluitingen voor de wasapparatuur, een groot dakraam en volop bergruimte. Daarnaast is er een ruime 4e slaapkamer met een grote dakkapel. Achter de knieschotten bevindt zich extra praktische bergruimte.

Buitensituatie: De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin. De verzorgde achtertuin ligt op het zuid/westen en biedt daardoor gedurende een groot gedeelte van de dag volop zon. De tuin is aangelegd met een terras, plantenborders en een fraaie houten overkapping, waardoor er meerdere fijne plekken zijn om buiten te zitten.

Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging voorzien van elektra, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en overige spullen. De achtertuin is tevens bereikbaar via een achterom.

Algemeen:

De woning heeft een energielabel A.

De woning is voorzien van dakisolatie, vloerisolatie, dubbele beglazing en muurisolatie. Verwarming en warm water middels een Atag cv-ketel uit 2016.

Aanvaarding: In overleg

Vraagprijs: €439.000,- k.k.



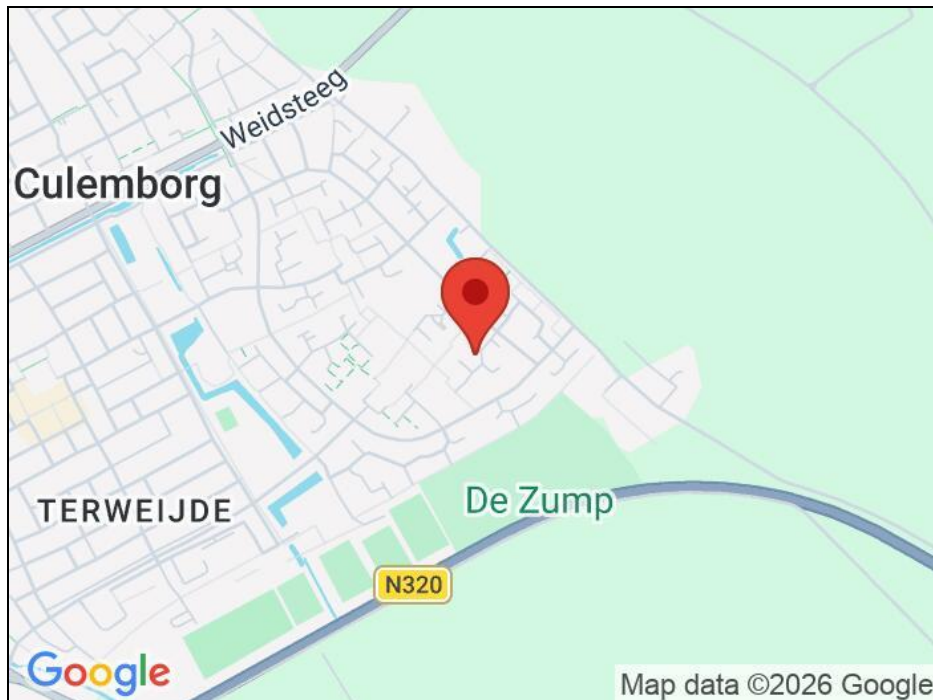
**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**

## Kenmerken

|                                            |                                                         |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Vraagprijs</b>                          | : € 439.000,- k.k.                                      |
| <b>Soort</b>                               | : Woonhuis                                              |
| <b>Type woning</b>                         | : Tussenwoning                                          |
| <b>Aantal kamers</b>                       | : 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)                      |
| <b>Inhoud woning</b>                       | : 413 m <sup>3</sup>                                    |
| <b>Perceel oppervlakte</b>                 | : 135 m <sup>2</sup>                                    |
| <b>Gebruiksoppervlakte<br/>woonfunctie</b> | : 125 m <sup>2</sup>                                    |
| <b>Soort woning</b>                        | : Eengezinswoning                                       |
| <b>Bouwjaar</b>                            | : 1976                                                  |
| <b>Ligging</b>                             | : Aan rustige weg, in woonwijk                          |
| <b>Tuin</b>                                | : Achtertuin, voortuin 58 m <sup>2</sup>                |
| <b>Garage</b>                              | : Geen garage                                           |
| <b>Verwarming</b>                          | : C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk              |
| <b>Isolatie</b>                            | : Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas |

## Locatie

Valeriaan 67  
4102 VH CULEMBORG



























**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**









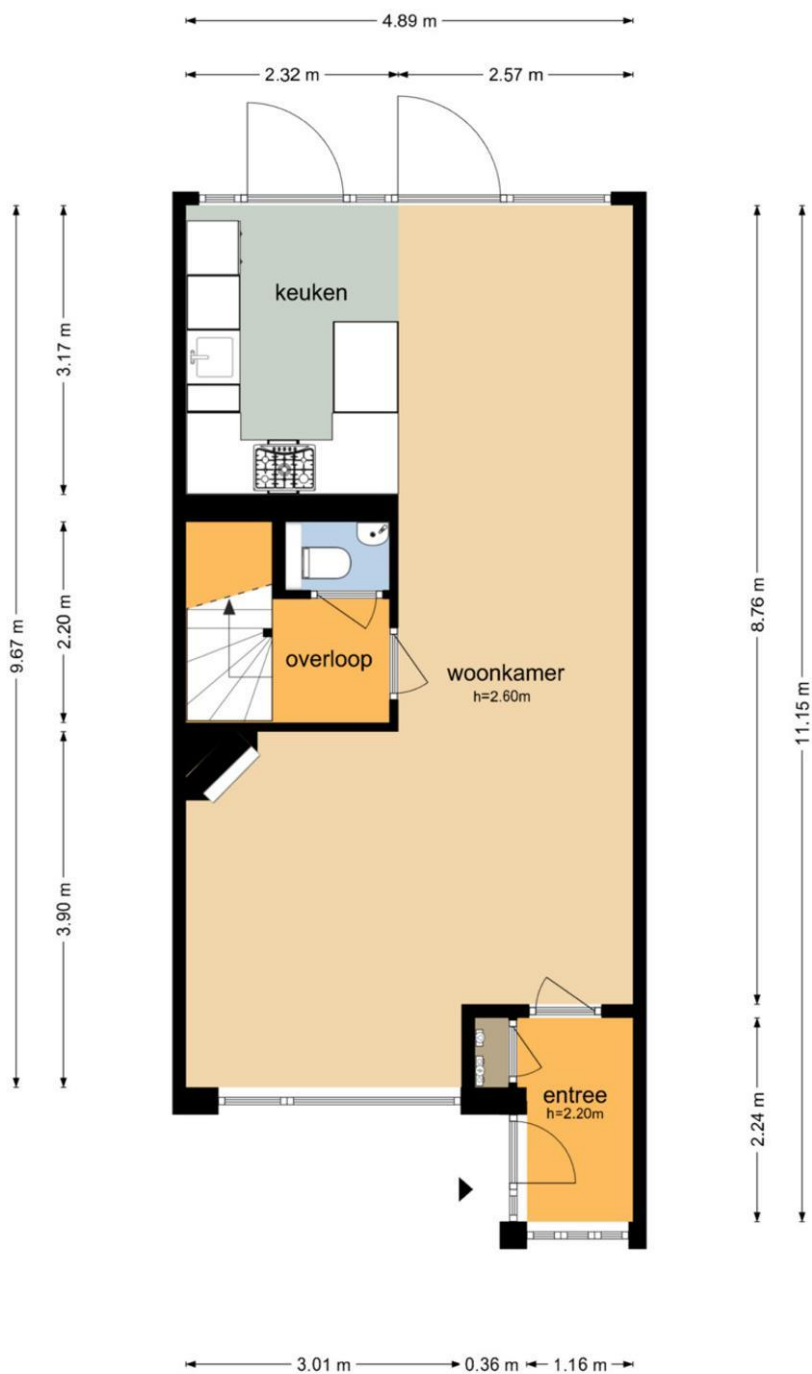






**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**

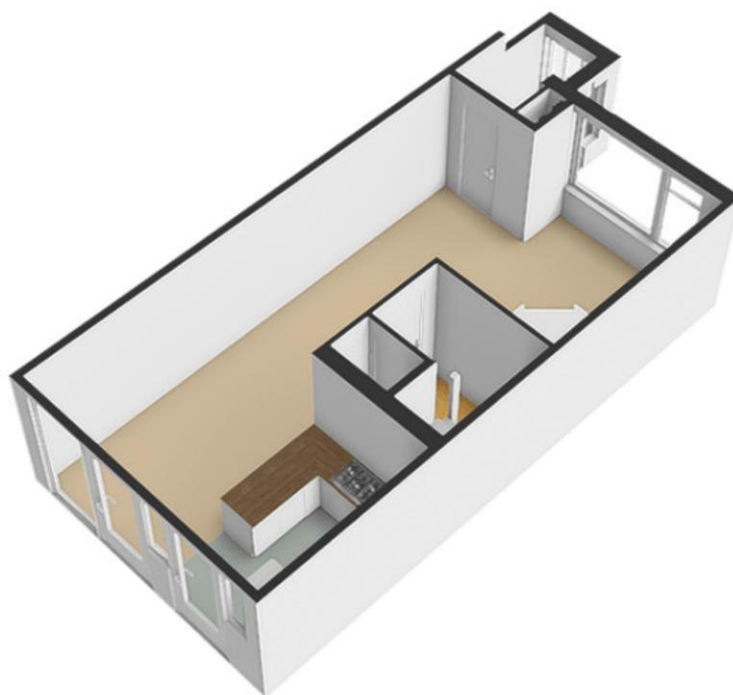
**Valeriaan 67 - Culemborg**  
**Begane Grond**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**





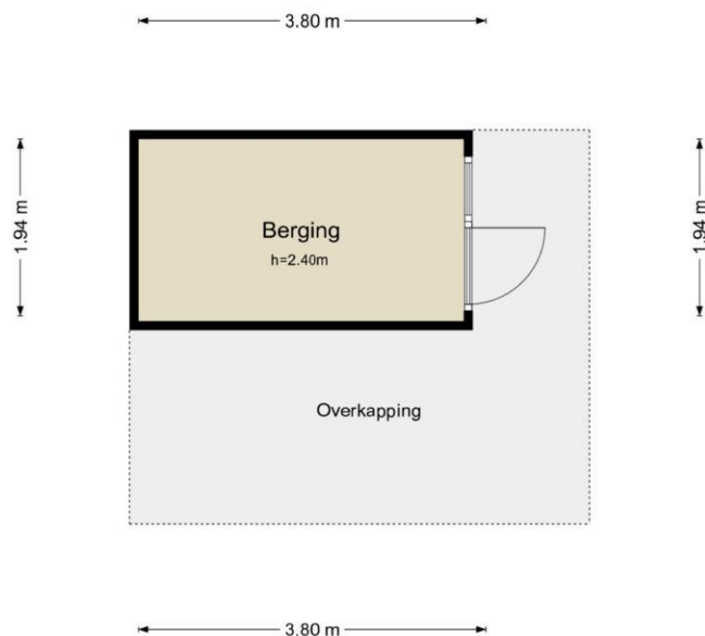
**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**





**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**

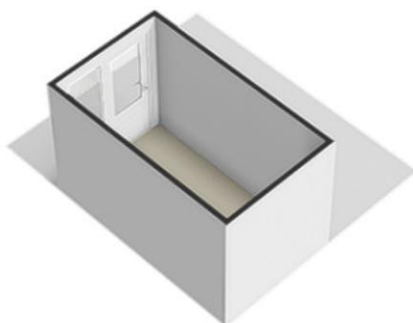
**Valeriaan 67 - Culemborg  
Berging**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**





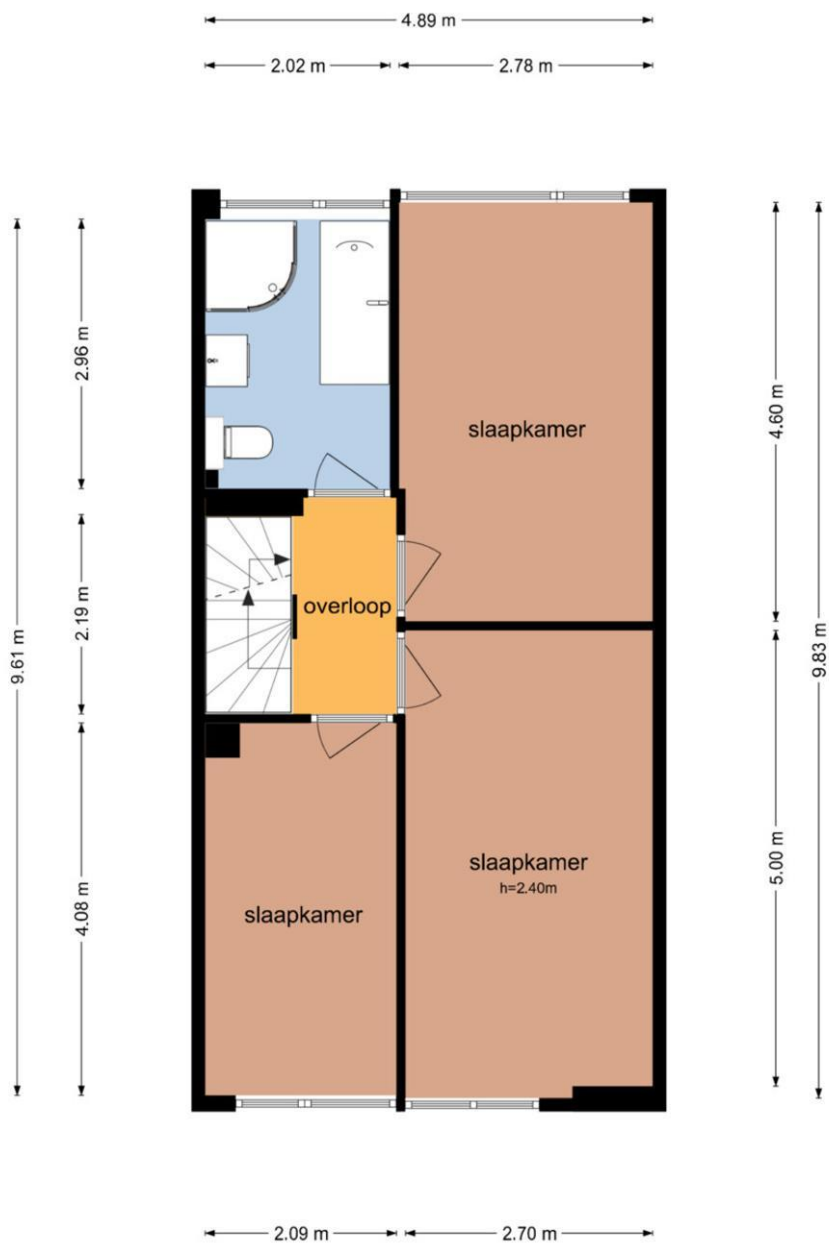
**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**





**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**

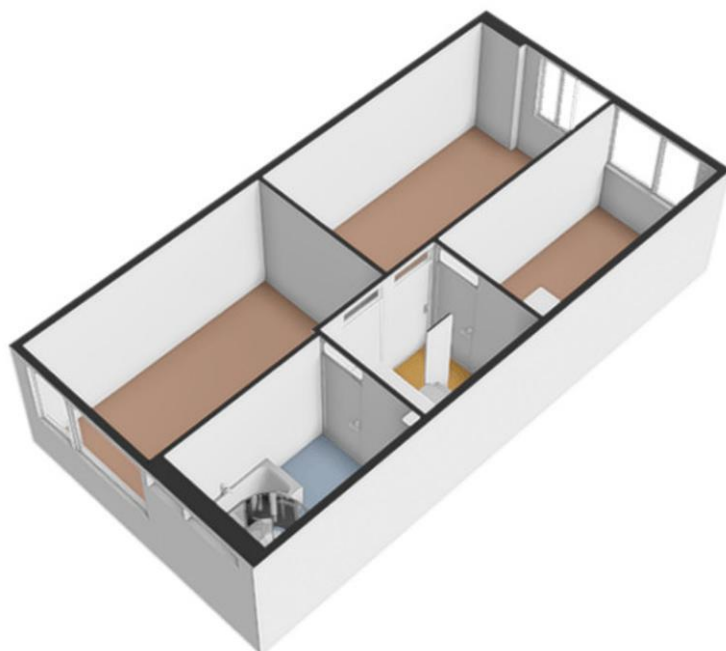
**Valeriaan 67 - Culemborg**  
**Eerste Verdieping**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

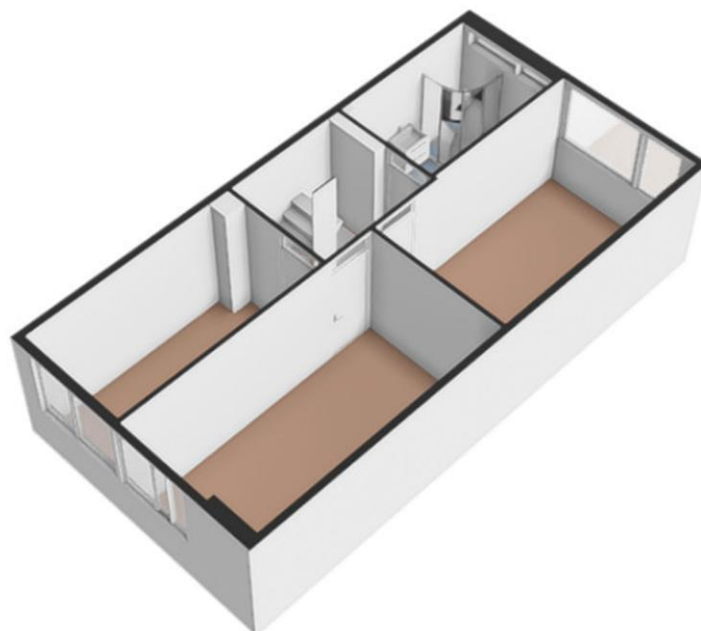


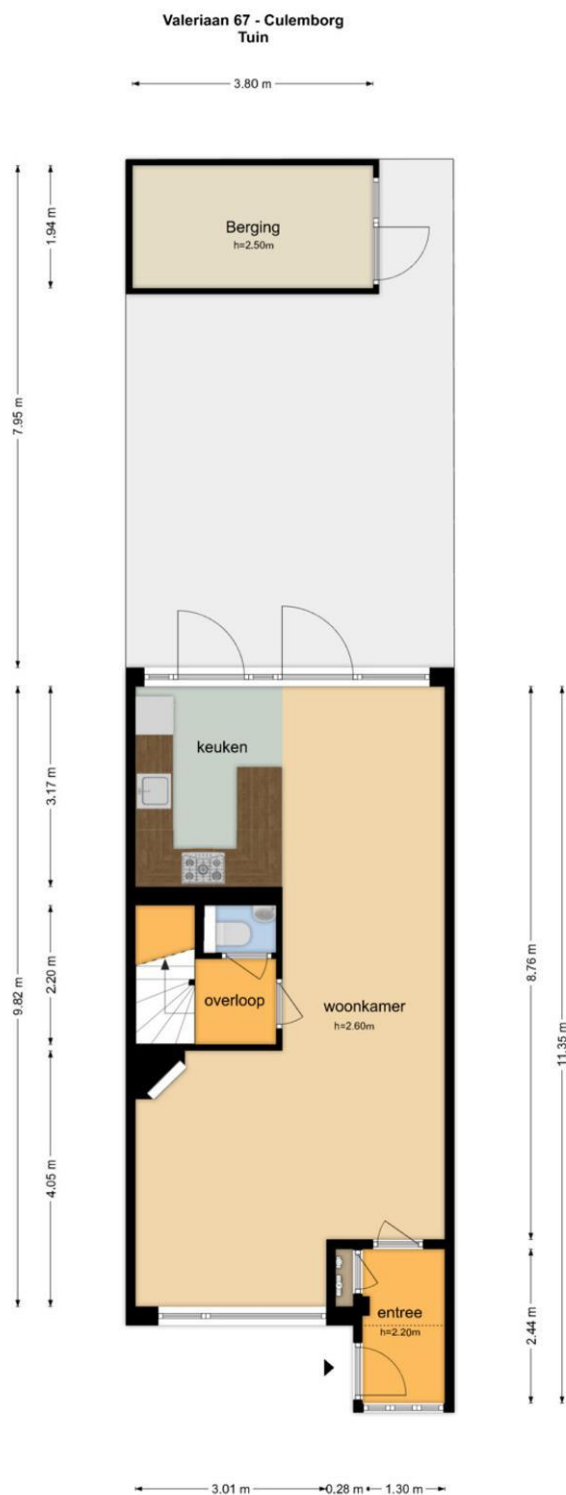
**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**





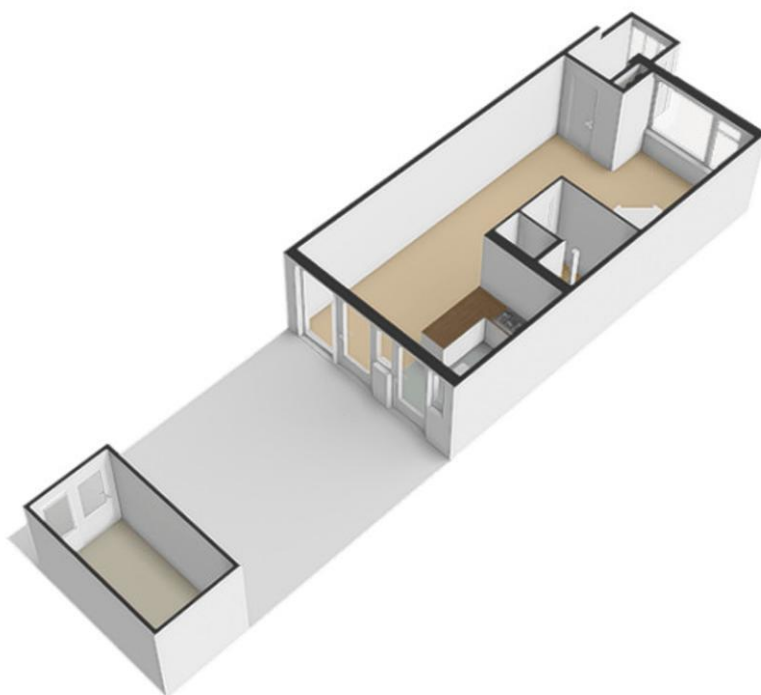
**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**







**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**

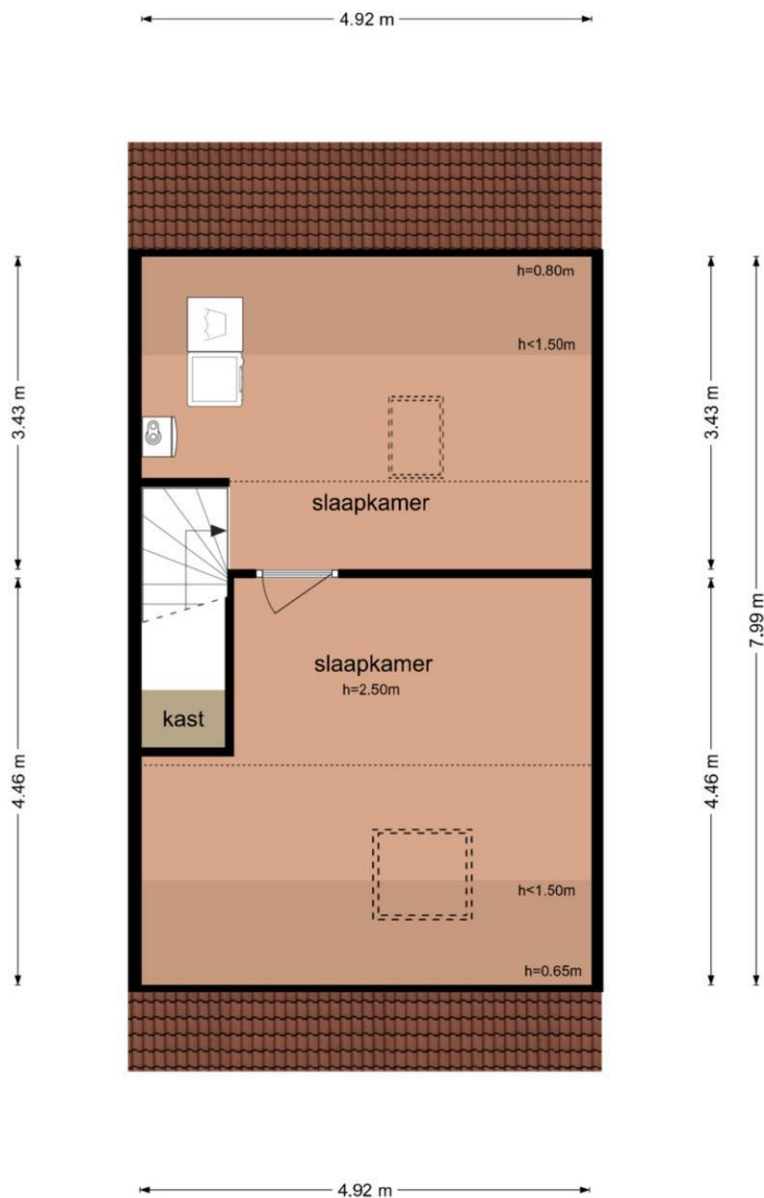




**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**

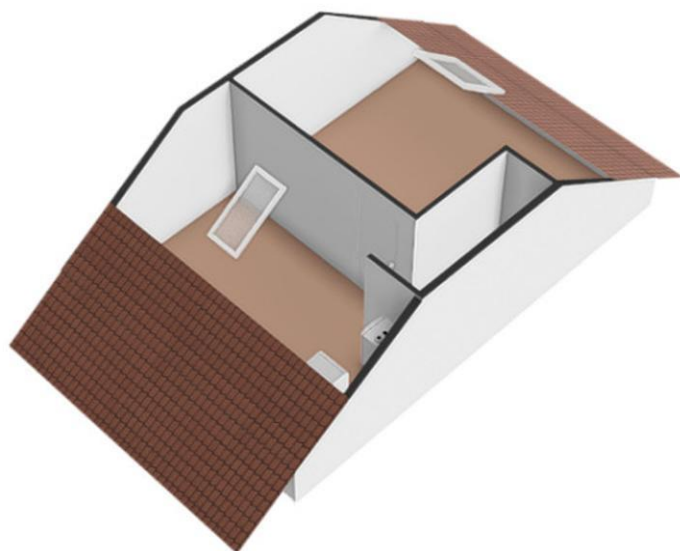


**Valeriaan 67 - Culemborg**  
**Tweede Verdieping**



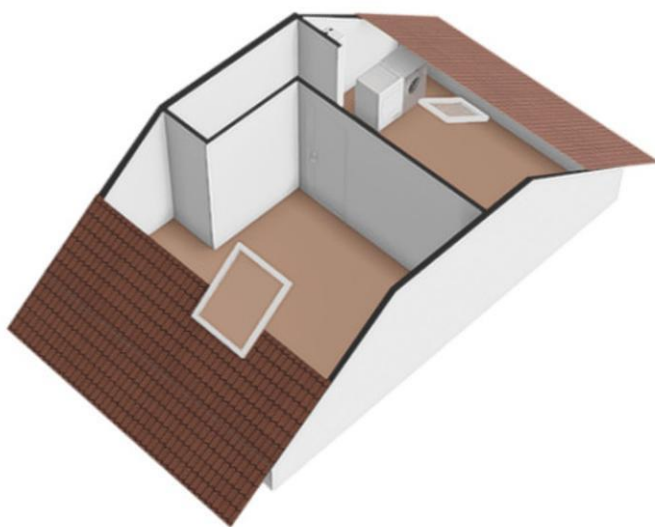


**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**





**Weeda & Jellema**  
**Makelaardij B.V.**



## Kadaster

| Kadastrale gegevens |                    |
|---------------------|--------------------|
| Adres               | Valeriaan 67       |
| Postcode / Plaats   | 4102 VH Culemborg  |
| Gemeente            | Culemborg          |
| Sectie / Perceel    | K / 3253           |
| Oppervlakte         | 135 m <sup>2</sup> |
| Soort               | Volle eigendom     |