



BOELTJESGRAAF CULEMBORG

Luxe en comfortabel wonen

HUIZE VAN HAREN
MAKELAARDIJ

0344745133 - info@huizevanharen.nl - www.huizevanharen.nl



KENMERKEN

Woonoppervlakte 225 m²

Perceeloppervlakte 337 m²

Inhoud 939 m³

Aantal slaapkamers 5

Bouwjaar 2018

Energie label A



STIJLVOL WONEN AAN HET WATER, MET KLASSIEKE CHARME EN MODERN COMFORT

Een luxe vrijstaande villa waar architectuur, comfort en een bijzonder fraaie afwerking samenkomen. Op het geliefde Weteringeiland in Culemborg staat deze royale villa met een prachtige ligging aan het water. Een huis dat indruk maakt door zijn ruimte en uitstraling, maar vooral ook door de aandacht waarmee het is ingericht en afgewerkt.

Binnen valt direct de warme, stijlvolle sfeer op. Op alle verdiepingen liggen fraaie houten parketvloeren in visgraatmotief, die de verschillende ruimtes met elkaar verbinden. De luxe keuken, de sfeervolle gashaard, de stijlvolle badkamer en de royale slaapkamers maken het geheel compleet. Alles is zorgvuldig op elkaar afgestemd, met oog voor materiaal, kleur en detail.

Ook buiten is het heerlijk wonen. De fraai aangelegde tuin biedt verschillende plekken om van het buitenleven te genieten: een zonnig terras en een houten vlonder direct aan het water. Een bijzondere plek om rustig te zitten, uit te kijken over het water en de dag ontspannen af te sluiten.

Parkeren kan op eigen terrein, achter een elektrisch bedienbaar toegangshek. Ook is er een laadpaal aanwezig. De aangebouwde garage is ingericht als een bijzonder

praktische en fraai afgewerkte bijkeuken, met een vaste kastenwand voor de wasmachine en droger, extra bergruimte en een keukenblok. De kunststof kozijnen zorgen bovendien voor onderhoudsgemak.

Met vijf slaapkamers en royale leefruimtes biedt deze villa alle ruimte voor een gezin, thuiswerken en logés.

De woning ligt op Weteringeiland, een bijzonder stukje van de jonge woonwijk Parijsch. De klassieke architectuur, het vele groen en de ligging aan het water geven de buurt een eigen, bijna dorps karakter. Elk hofje heeft zijn eigen sfeer. Kinderen kunnen er heerlijk buitenspelen en via een bijzondere verbinding over het water het aangrenzende wijkpark bereiken. Winkelcentrum Parijsch, scholen, kinderopvang en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich dichtbij. Ook de Lekdijk, de uiterwaarden en het historische centrum van Culemborg zijn gemakkelijk bereikbaar.

Een stijlvolle, comfortabele villa op een bijzondere plek. Een huis waar niet alleen de ruimte, maar vooral de kwaliteit van wonen centraal staat. En bovendien energiezuinig!

INDELING

Begane grond

Via de eigen oprit en de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. De ruime hal geeft toegang tot de meterkast, toiletruimte, trapkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De royale L-vormige woonkamer is een heerlijke leefruimte met veel lichtinval. De grote raampartijen zorgen voor een open en ruimtelijk gevoel, terwijl de gashaard juist warmte en gezelligheid toevoegt. Een fijne plek om met familie en vrienden samen te zijn, maar ook om op een rustige avond comfortabel te ontspannen.

De fraaie houten visgraatparketvloer geeft de woonkamer een warme en elegante uitstraling en vormt een mooie basis voor het interieur.

Aan de achterzijde bevindt zich de luxe open keuken. Deze is voorzien van een royaal kook- en spoeliland en een vaste kastenwand met diverse inbouwapparatuur van hoogwaardige merken. Er is volop ruimte om uitgebreid te koken en tegelijkertijd gezellig contact te houden met de mensen aan tafel.

Direct naast de keuken bevindt zich de bijkeuken, die is gerealiseerd in de voormalige garage. Deze ruimte is bijzonder fraai en praktisch ingericht met een vaste kastenwand waarin de wasmachine en droger zijn ondergebracht, extra opbergruimte en een keukenblok. Zo zijn alle praktische voorzieningen netjes uit het zicht, maar altijd binnen handbereik.

Vanuit de leefruimte geven openslaande deuren toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie royale slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte.

Ook op deze verdieping is gekozen voor fraaie houten visgraatparketvloeren. De warme uitstraling van het parket en de verzorgde afwerking zorgen voor een mooie eenheid met de begane grond.

De hoofdslaapkamer is bijzonder ruim en beschikt over grote raampartijen die zorgen voor prettig daglicht. De twee andere slaapkamers hebben eveneens royale

afmetingen en zijn uitstekend geschikt als kinder-, logeer- of werkkamer.

De luxe badkamer is stijlvol ingericht met een royale inloofdouche en een dubbele wastafel met meubel. De hoogwaardige materialen en zorgvuldige afwerking geven de ruimte een rustige, elegante uitstraling.

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte.

Hier bevinden zich nog twee royale slaapkamers, beide met de fraaie houten visgraatparketvloer die door de hele woning is toegepast.

Deze kamers bieden volop mogelijkheden. Denk aan slaapkamers voor oudere kinderen, een comfortabele logeerkamer, een werkruimte of een hobbykamer.

Ook op deze verdieping is voldoende praktische bergruimte aanwezig, zodat alles netjes kan worden opgeborgen.

TUIN EN BUITENRUIMTE

De tuin is met evenveel aandacht aangelegd als het interieur van de woning. De verschillende terrassen, hoogteverschillen, het groen en de zorgvuldig gekozen beplanting zorgen voor een fraai geheel, met volop mogelijkheden om buiten te zitten.

Direct bij de woning is ruimte voor een grote eettafel, terwijl je verderop in de tuin een fijne plek vindt om rustig te ontspannen.

Het mooiste plekje ligt misschien wel aan het water. Hier bevindt zich een fraaie houten vlonder, waar je heerlijk kunt zitten met uitzicht over de waterpartij. De ligging aan het water geeft de tuin een bijzonder vrij en ontspannen karakter.

Ook aan de voorzijde is alles verzorgd. De eigen oprit is afsluitbaar met een elektrisch bedienbaar toegangshek en biedt parkeergelegenheid op eigen terrein. De aanwezige laadpaal maakt het geheel extra comfortabel.

Aanvaarding: in overleg.



FOTOGRAFIE





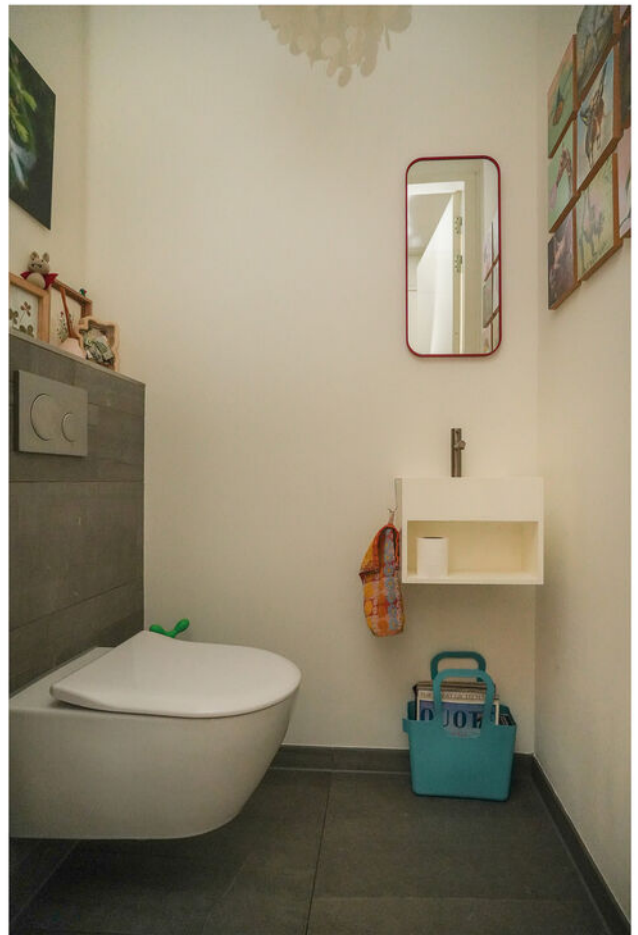






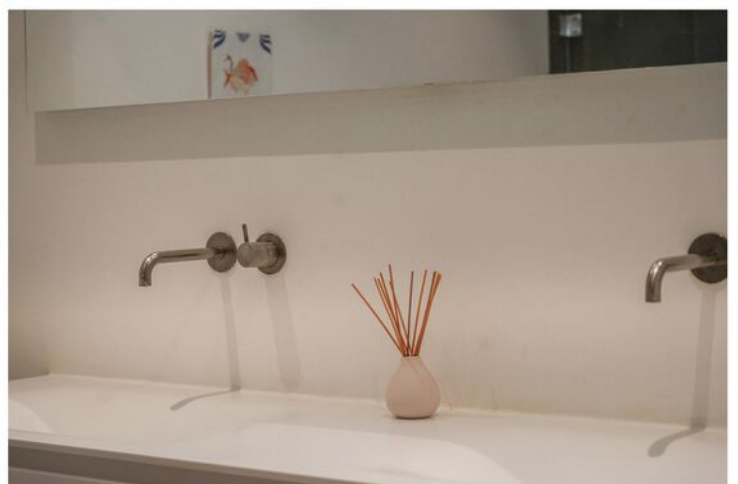
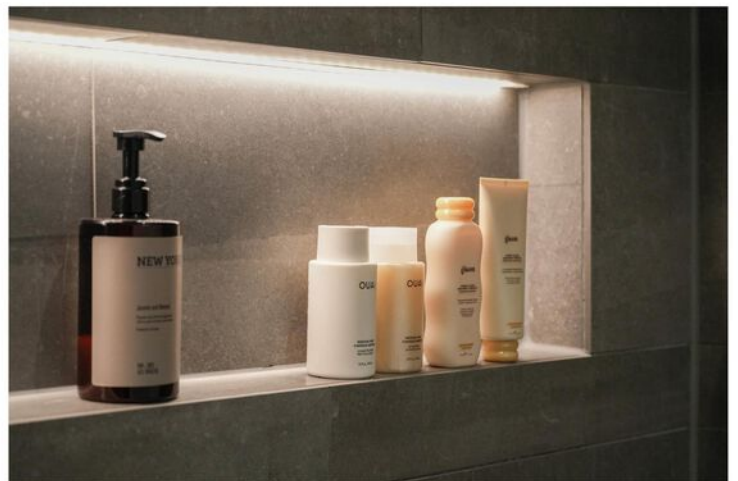






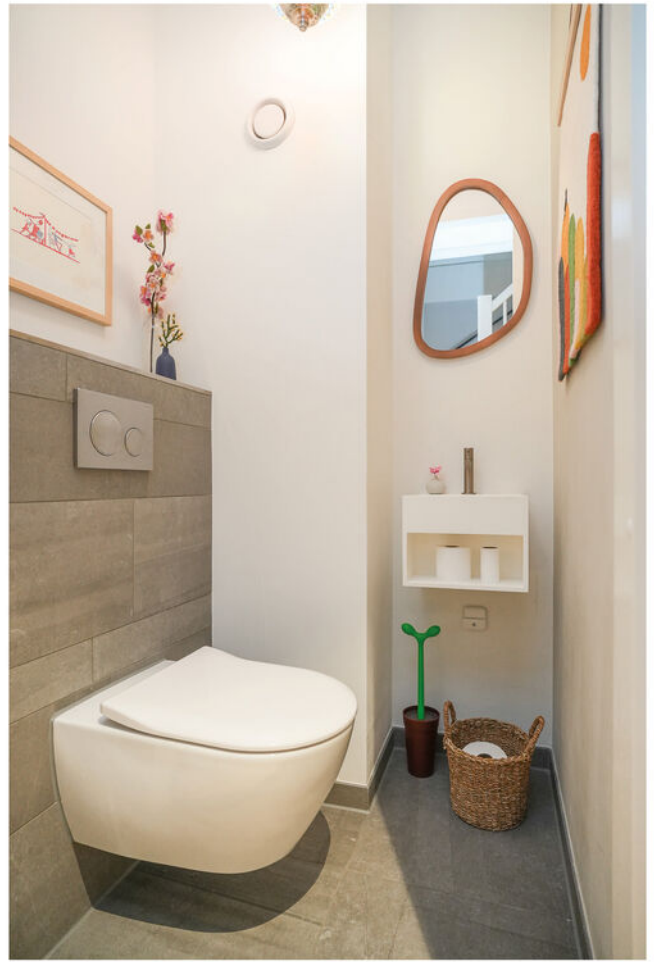




































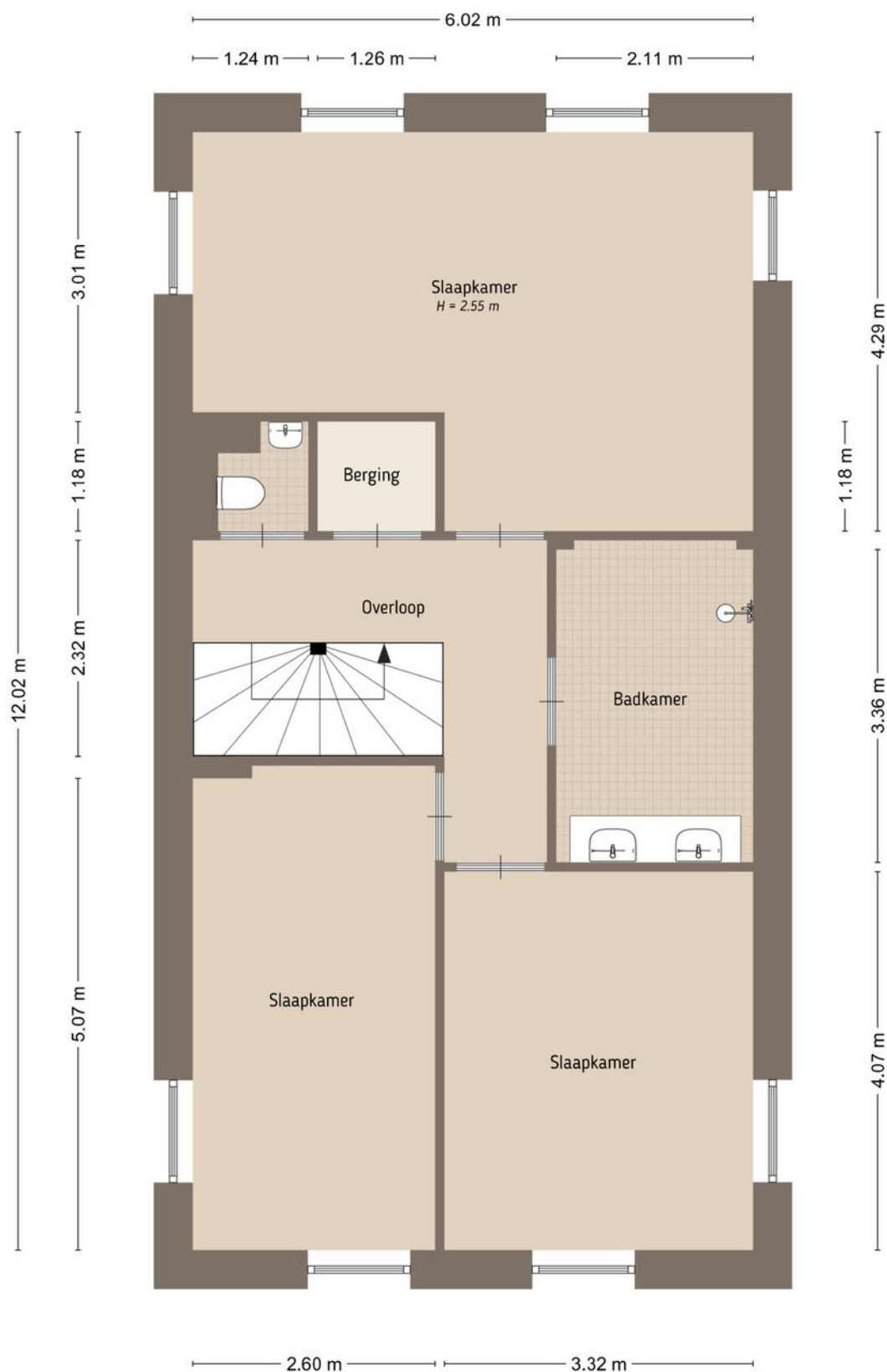
BEGANE GROND



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

PLATTEGROND

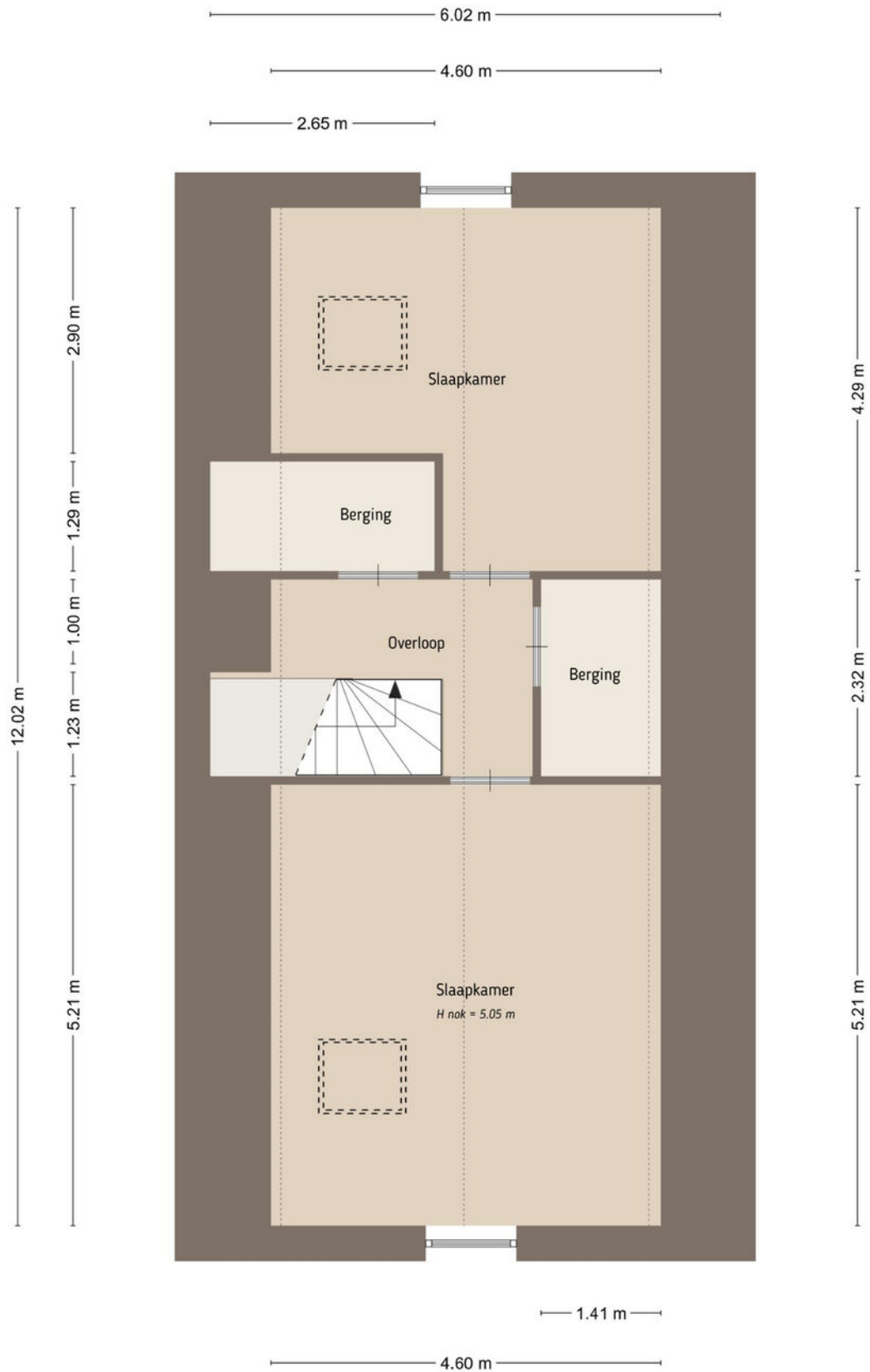
EERSTE VERDIEPING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

PLATTEGROND

SITUATIE



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
 © maltipo.nl

PLATTEGROND



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 N

Perceel 4141

kadaster



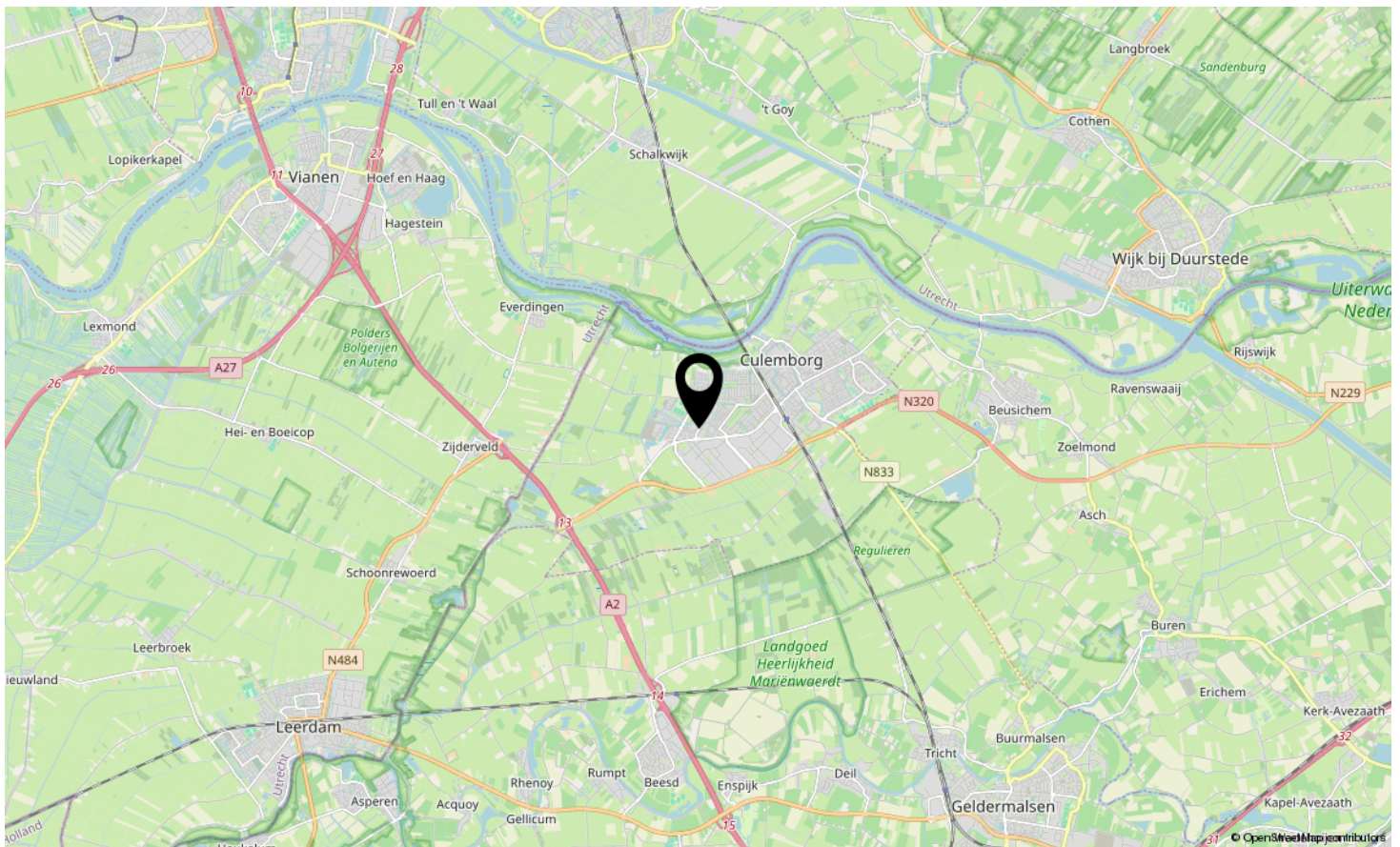
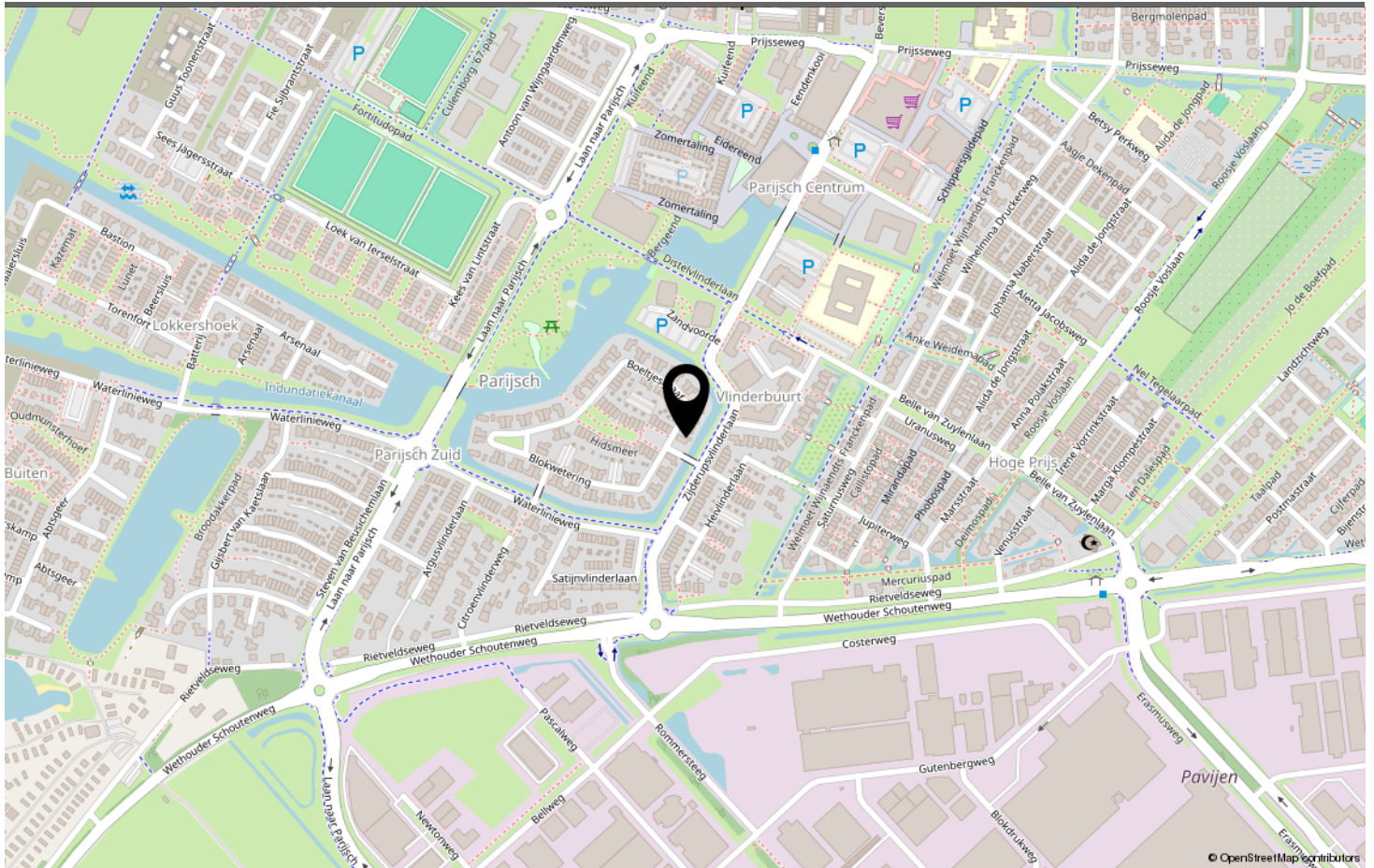
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 september 2026

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.

KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen				X
-			X	
- Spots plafond algemeen				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Pax Kast eerste verdieping			X	
- Pax Kast zolder			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Duettes in gehele huis			X	
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/schermb)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie			X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Oploadpunt elektrische auto	X			
Waterontharder				X
				X
				X
Wifi Netwerk met 6 accesspoints			X	
Buitencamera's 4x	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Waterontharder	X			
- 20x Zonnepanelen				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- Tuinslang met ophangstelsel			X	
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

LIJST VAN ZAKEN

HUIZE VAN HAREN

Boeltjesgraaf 3, CULEMBORG



boeltjesgraaf3.nl

**Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!**



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!



BOELTJESGRAAF CULEMBORG

Meer weten? we laten u graag de woning zien.

Huize van Haren - Prinses Beatrixstraat 39 A, 4024 HL Eck En Wiel
0344745133 - info@huizevanharen.nl - www.huizevanharen.nl

HUIZE VAN HAREN
MAKELAARDIJ