Herenstraat 12 a
CULEMBORG



Vraagprijs € 239.000 k.k.

Van Kessel Kroezen
info@vankesselkroezen.nl
www.vankesselkroezen.nl

Herman Kuijkstraat 62
4191 AL Geldermalsen
0345 - 52 25 22

Varkensmarkt 3
4101 CK Culemborg
0345 - 52 25 22



Vraagprijs	€ 239.000 k.k.
Soort	bovenwoning
Type	appartement
Aantal kamers	2
Inhoud	100 m³
Woonoppervlakte	35 m²
Bouwjaar/-periode	1950
Ligging	aan rustige weg, in centrum
Tuin	dakterras
Isolatie	muurisolatie & dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Energielabel	C

Omschrijving

APPARTEMENT MET DAKTERRAS!

Wie zegt dat je veel vierkante meters nodig hebt om heerlijk te wonen? Dit charmante appartement van circa 35 m^2 bewijst het tegendeel! Met een fijne woonkamer, een aparte slaapkamer én een heerlijk eigen dakterras is dit een verrassend leuk plekje midden in de gezellige binnenstad van Culemborg.

Wonen in het centrum betekent genieten van alles wat deze sfeervolle stad te bieden heeft. Leuke winkels, gezellige restaurants, terrassen en dagelijkse voorzieningen liggen op loopafstand. Even snel een boodschap doen of spontaan ergens neerstrijken voor een kop koffie? Je hoeft er nauwelijks de deur voor uit!

Parkeren in de Herenstraat is typisch voor het gezellige centrum van Culemborg: niet altijd direct voor de deur, maar goed geregeld in de directe omgeving. Met een bewonersvergunning kun je parkeren op korte loopafstand, bijvoorbeeld bij P - Lange Meent, Sint Janskerkhof of 't Hof Parking.

Indeling:
Begane grond:
Entree met bel, brievenbus en een gezamenlijke hal. Hier vind je ook de trap naar boven.

Bij binnenkomst valt meteen de gezellige uitstraling op. De lichte woonkamer heeft een sfeervol balkenplafond en openslaande deuren naar het dakterras. Hierdoor lopen binnen en buiten op een heerlijke manier in elkaar over. Op een zonnige dag zet je de deuren lekker open en haal je het buitenleven gewoon naar binnen!

De open keuken met donkere kastfronten en een warm houten werkblad sluit mooi aan op de woonkamer. Een fijne plek om te koken en ondertussen gezellig bij te praten. Daarnaast beschikt het appartement over een aparte slaapkamer met prettige lichtinval en een badkamer met douche, wastafel en toilet. Alles wat je nodig hebt, overzichtelijk en praktisch bij elkaar!

En dan dat dakterras...!
Dat is toch wel de kers op de taart! Een eigen buitenruimte midden in de stad waar je een gezellig zitje kunt creëren. Een kop koffie in de ochtendzon, een goed boek op een vrije middag of een lekker drankje na een lange werkdag. Hier maak je er helemaal je eigen plekje van!

Bijzonderheden:
- De woning is gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht
- Er wordt een niet-bewoningsclausule toegevoegd aan de overeenkomst
- Servicekosten bedragen € 166,- per maand maar dat is incl. voorschot nuts





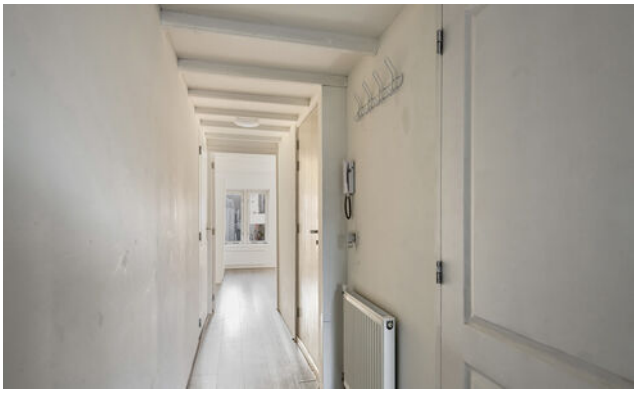






















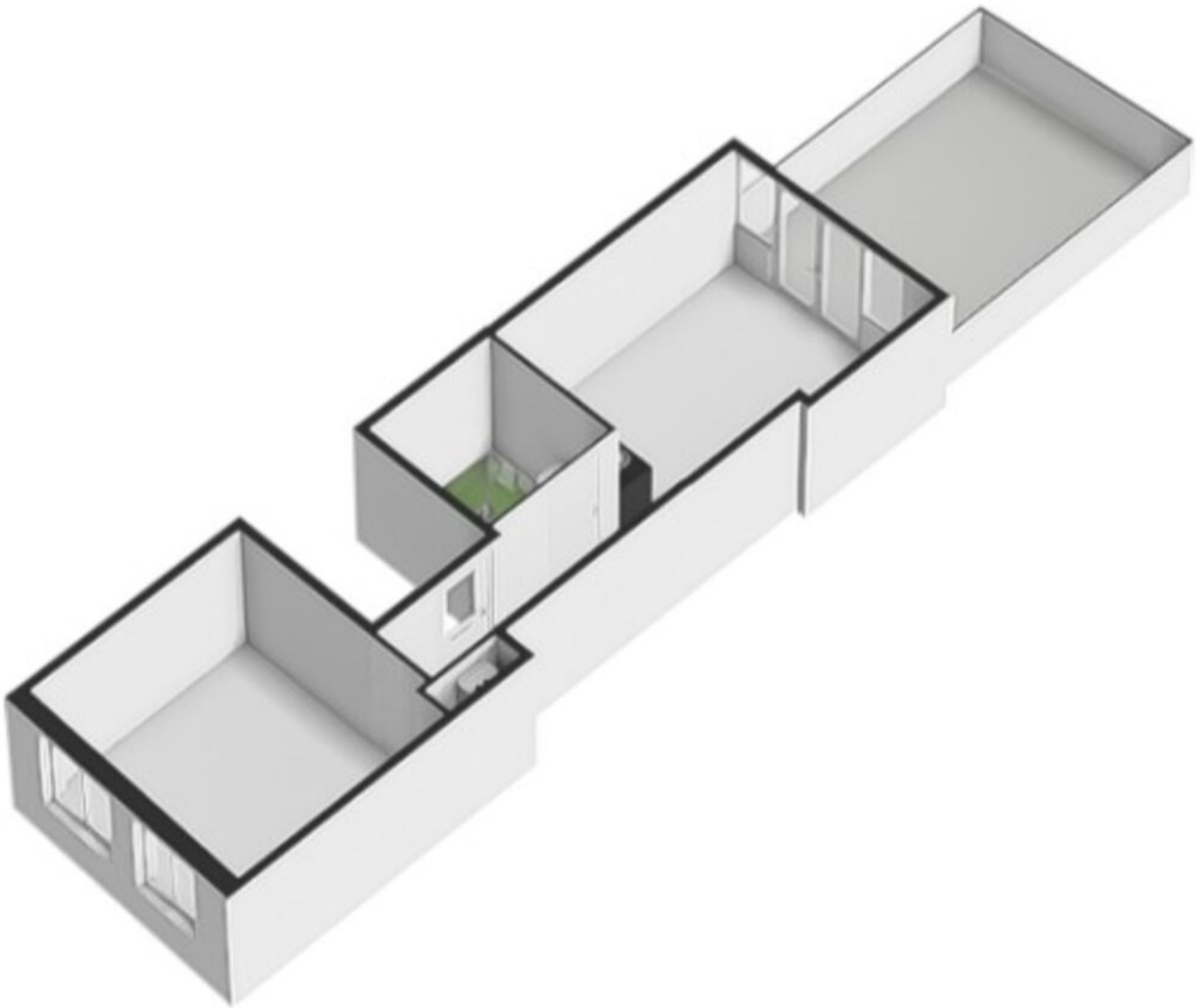


Plattegrond appartement



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

Plattegrond appartement 3D



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: herenstraat 12a



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Culemborg
Sectie	I
Perceel	5033

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.

kadaster

Culemborg

Culemborg is een kleine stad gelegen aan de rivier de Lek met ca. 30.300 inwoners (2025) in provincie Gelderland, regio de Betuwe.

De stad kenmerkt zich door een rijke historie die nog terug te vinden is in het charmante centrum. Vele historische gebouwen omringen de Markt en de Varkensmarkt en vormen nu het hart van de stad. Hier vindt u vele winkels, restaurants en horeca.

Culemborg ligt op 20 minuten afstand van Utrecht en is zowel met de auto als met de trein goed bereikbaar.

In Culemborg vindt u alle mogelijke voorzieningen. Er zijn meerdere basisscholen en er od voortgezet onderwijs aanwezig. Ook zijn er diverse sportverenigingen, een theater en een jachthaven.

Culemborg is in omvang behoorlijk gegroeid door de nieuwbouwwijk Parijsch aan de westzijde van de stad.

VAN KESSEL KROEZEN
makelaars taxateurs

Historie van Culemborg:

Culemborg was een welvarende handelsnederzetting die al stadsrechten kreeg in 1318. Tot 1714 was Culemborg een zelfstandig graafschap, een zogeheten Vrijstad. Misdadigers en mensen met schulden konden hier terecht voor asiel.

Elisabeth van Culemborg was van grote betekenis voor de stad. De schatrijke dame liet een nieuw stadhuis bouwen en stichtte het Elisabeth Gasthuis, een hofje met huizen voor oude mannen en vrouwen. Uit haar erfenis werd in 1560 ook nog een weeshuis gebouwd, nu te bezoeken als museum.



Veelgestelde vragen 1/2

VAN KESSEL KROEZEN makelaars taxateurs

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:
a) Een tegenbod te doen.
b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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 heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. 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. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?
Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

8. Wat is een optie?
Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM- makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

funda NVM

Veelgestelde vragen 2/2

VAN KESSEL KROEZEN makelaars taxateurs

9. Wanneer komt de koop tot stand?
Als de verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit “onder voorbehoud financiering” is. De koop wordt overigens pas definitief nadat de koopovereenkomst zowel door verkoper als koper getekend is en de drie dagen bedenktijd voor koper zijn verstreken.

10. Valt de makelaarscourtage onder de ‘kosten koper’?
Nee, deze courtage zit er niet in. Onder ‘kosten koper’ vallen:
a) Overdrachtsbelasting.
b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

11. Wat is een waarborgsom of bankgarantie?
In Nederland is het gebruikelijk om een waarborgsom of bankgarantie op te nemen in de koopakte. Dit is een zekerheid voor de verkoper. Indien er overeenstemming wordt bereikt over verkoop van de woning zal in de koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen voor het stellen van een bankgarantie of waarborgsom.

De hoogte van deze bankgarantie of waarborgsom is 10% van de koopsom. Deze zal in de regel uiterlijk 6 tot 7 weken na mondelinge overeen-komst bij de notaris beschikbaar moeten zijn.

12. Wat is een ouderdomsclausule?
In een ouderdomsclausule wordt de koper er in de koopovereenkomst op gewezen dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat de eisen die aan de (bouw)kwaliteit van de woning gesteld mogen worden in het algemeen (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwe woningen. Deze clausule zal worden opgenomen in de koopovereenkomst bij woningen ouder dan 20 jaar.

funda NVM

Antwoord op al uw financiële vragen



LOOP BINNEN, BEL OF MAIL VOOR EEN KOSTELOZE AFSPRAAK.

Van Kessel & Hypotheken

Tijd voor een frisse blik op hypotheken

Herman Kuijkstraat 62, 4191 AL Geldermalsen

Varkensmarkt 3, 4101 CK Culemborg

0345-820333 - info@vkhypotheken.nl - www.vkhypotheken.nl

NVM



EXACT GEMETEN

volgens branchebrede meetinstructie

Van Kessel Kroezen
Makelaars - Taxateurs

Herman Kuijkstraat 62
4191 AL Geldermalsen

Varkensmarkt 3
4101 CK Culemborg
0345 - 52 25 22

info@vankesselkroezen.nl
www.vankesselkroezen.nl

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.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580.
De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Partners

Van Kessel & Van Gellicum
MAKELAARS - TAXATEURS

Geldermalsen

Van Kessel & Hypotheken
Tijd voor een frisse blik op hypotheken

Geldermalsen - Culemborg