TE KOOP

van Karnebeeklaan 11

Culemborg



Vraagprijs

€ 759.000

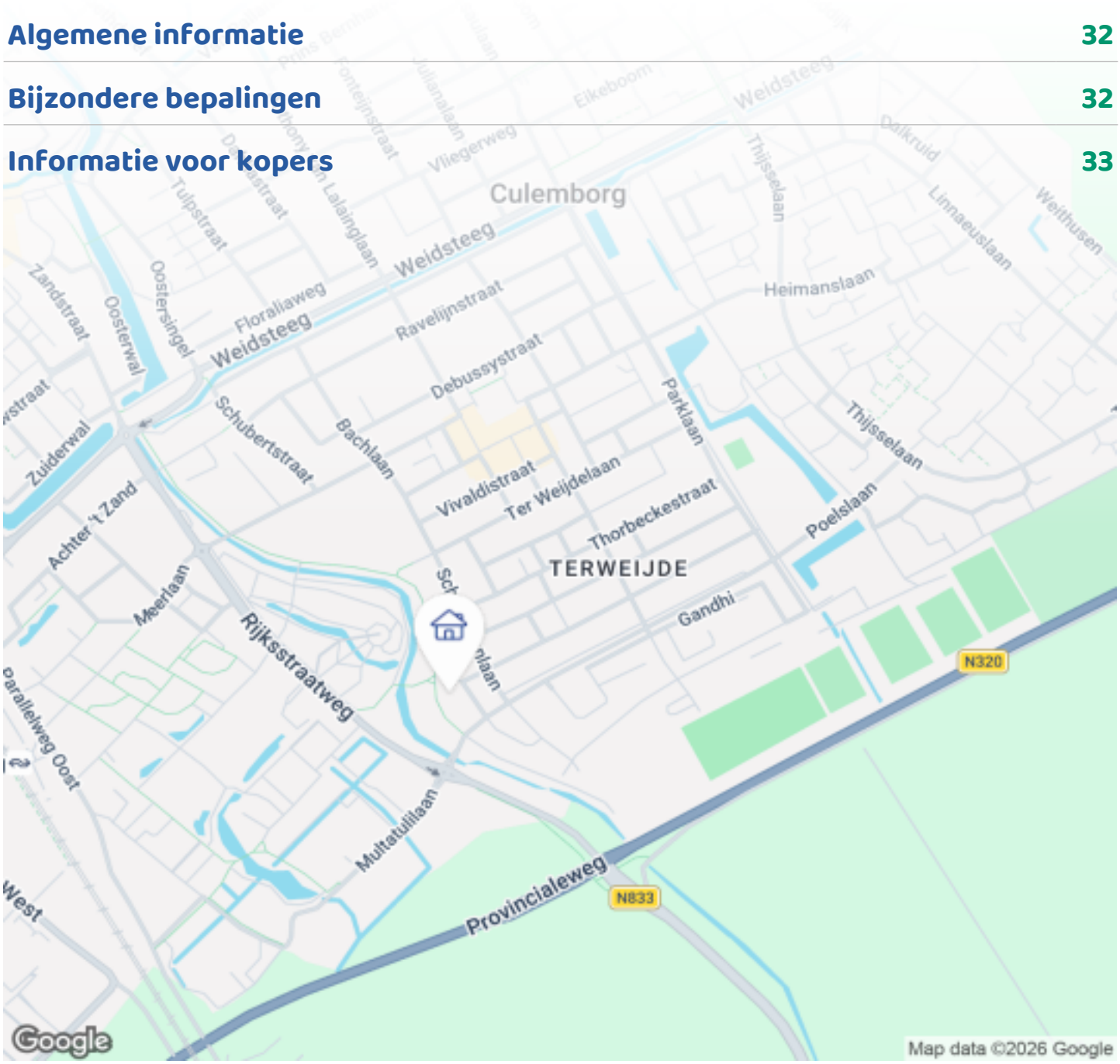
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	23
Kenmerken	26
Zakenlijst	29
Huis op de kaart	31
Algemene informatie	32
Bijzondere bepalingen	32
Informatie voor kopers	33



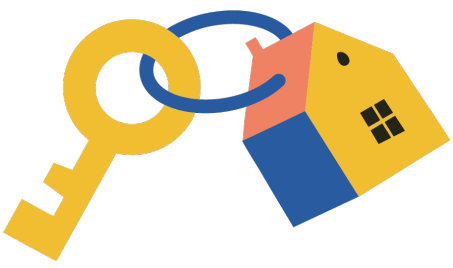
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Semibungalow met kansrijke mogelijkheden op royaal perceel van 563 m2.
Snel kijken kan! Zeer goed onderhouden.

Culemborg is ‘hot’ als woonlocatie!
Yuppen hebben het ook ontdekt! Zo’n kans komt niet vaak voorbij! Multifunctioneel semibungalow met veel mogelijkheden voor wonen, werken én een prachtige tuin met veel privacy. Dichtbij alle faciliteiten met 5 grote terrassen, parkeerplaats voor 6 auto’s, carport van bijna 600 x 600, praktijkruimte met eigen ingang, serre van 650 x 350, 2 complete badkamers, 3 toiletten en 5 slaap- e/o werkkamers. Verrassend veel extra's. Ideaal om te klussen, schilderen, kantoor aan huis, ouder/kind wonen of het uitoefenen van andere hobby’s.

Wees er snel bij, de 1e, beste enthousiaste kijker/koper kan eigenaar van dit prachtig geheel worden. Nu, luxe wonen, voor later een effectieve investering.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Wat maakt het zo interessant?
-Wonen en werken met meerdere huishoudens, bijvoorbeeld als zorgwoning.
-In of uit de zon relaxen op verschillende terrassen
-Overvloed aan ruimte om te klussen
-Praktijk aan huis, gescheiden van privé door een aparte intercom, ingang en toilet. Deze ruimt is voorzien van vloerverwarming
-Dichtbij grote steden en ouder worden in een mooie omgeving én alles bij de hand zoals winkels, de trein, schitterend natuur, De Lek, lagere - en middelbare scholen en vertier op loopafstand.
-Rust wanneer u dat nodig vindt en vertier zoekt u op wanneer u wenst.
-Op een unieke locatie gelegen bungalow op 563 m2 grond.
-Carport met elektrische Hormann roldeur voorzien van Electra en water
-Garage, nu gedeeltelijk als gezellige bar ingericht met elektrische Hormann roldeur
-Dakkapel, 2x met screens
-Energielabel C. Bij een nieuwe aanvraag, mogelijk een hogere klasse vanwege, zonnepanelen en kunststof kozijnen.
-22 zonnepanelen ,9 KW met een omvormer verdeeld in 2 groepen
-Schoeiing over de gehele breedte van de tuin en terras aan het water De Meer met uitzicht over de stadsboerderij.
-Glasvezel wel aangelegd, niet aangesloten vanwege huidige schotelvoorziening
-Ramen en deuren van kunststof en zeer goede kwaliteit van Nederlandse fabrikant.
-Dakgoten vernieuwd in 2015
-Keukenapparatuur (vernieuwd in 2016 en 2020) vaatwasser, magnetron, oven
-Radiatoren uitgelegd met grotere capaciteit.
-De tuin is rondom verlicht
-Serre met speciale moderne verlichting
-18 minuten met de trein naar Utrecht/Den Bosch
-8 minuten lopen naar het treinstation Culemborg

De eigenaar vertelt:
Al 20 jaar woon ik in dit huis. Het zal wennen zijn om ‘deze schitterende plek te verlaten. Ik geniet nog iedere dag van de ruimtes, de tuin, het rustgevend uitzicht op de Stadsboerderij, de walnoten ‘laan’ en natuurlijk van een luxe comfortabel en warm huis. Kom, kijk en voel hoe vredig het hier is!

Begane grond
Hoge carport voorzien van water en elektra, garage; prachtige bar aan de voorkant van de garage (feestje kan beginnen) praktijkruimte met eigen ingang en badkamer met inloopdouche , glazen wastafel met onderkasten en 2 wandkasten en vrij hangend toilet (ook te gebruiken als slaapkamer)

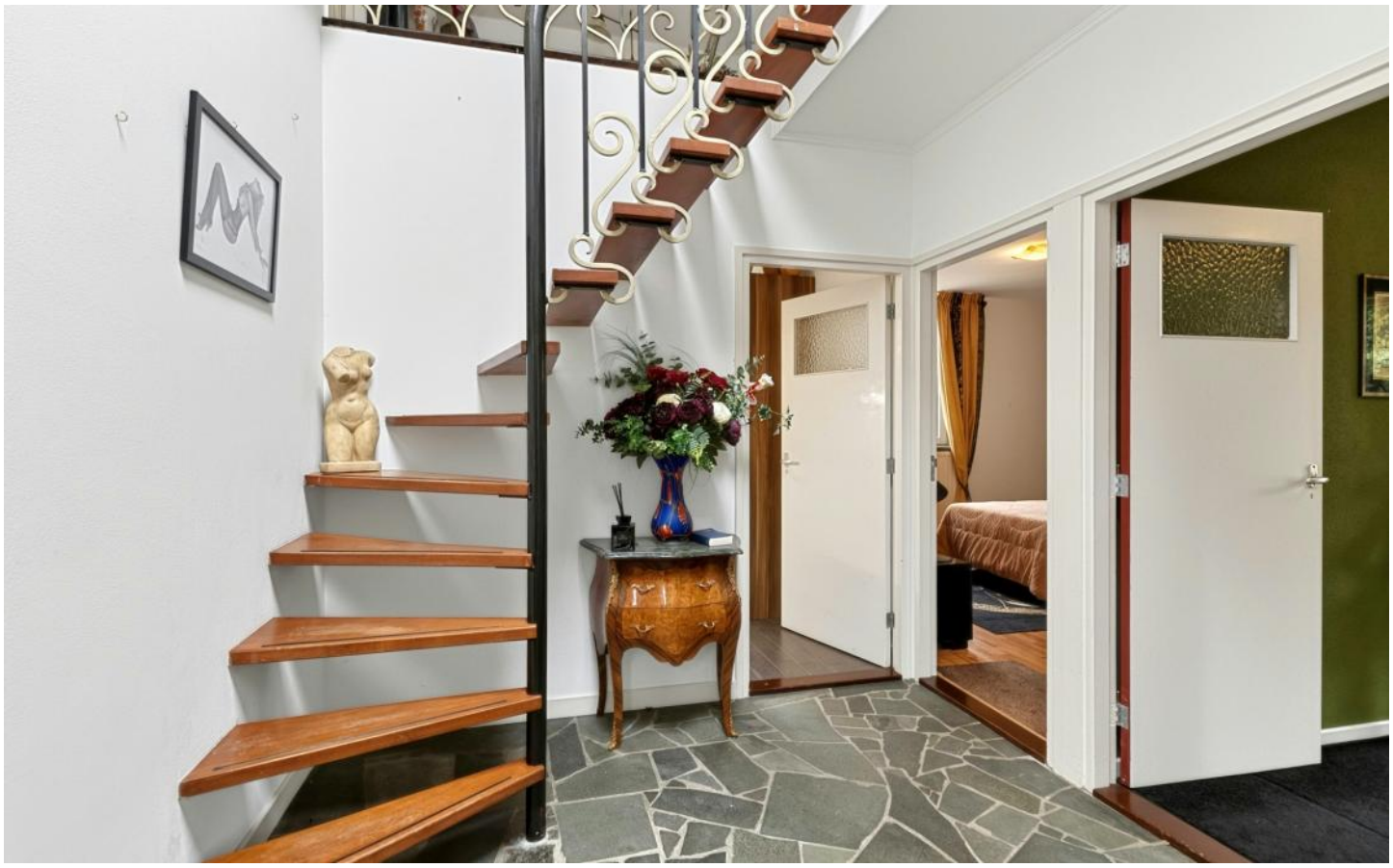
Ingang van de woning
Hal met natuur stenen vloer, toilet, woonkamer met prachtige houten vloer, kantoor/slaapkamer, keuken, serre en grote slaapkamer met 3 inbouwkasten. Via deze slaapkamer is de praktijkruimte te bereiken. Deze kunt u gebruiken als slaapkamer, kunststudio, nagel- en/of haarstudio, kantoor of gastenverblijf.
Er is capaciteit voor 2 wasmachines en 2 drogers.

Verdieping
Twee slaapkamers, 2e badkamer en 3e toilet en veel bergruimte. 2 dakkapellen met kunststofkozijnen en screens, heerlijk veel licht en uitkijk over de laan met notenbomen.

Wilt u kijken? Een bezichtiging is snel geregeld!



FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S









FOTO'S













FOTO'S















FOTO'S



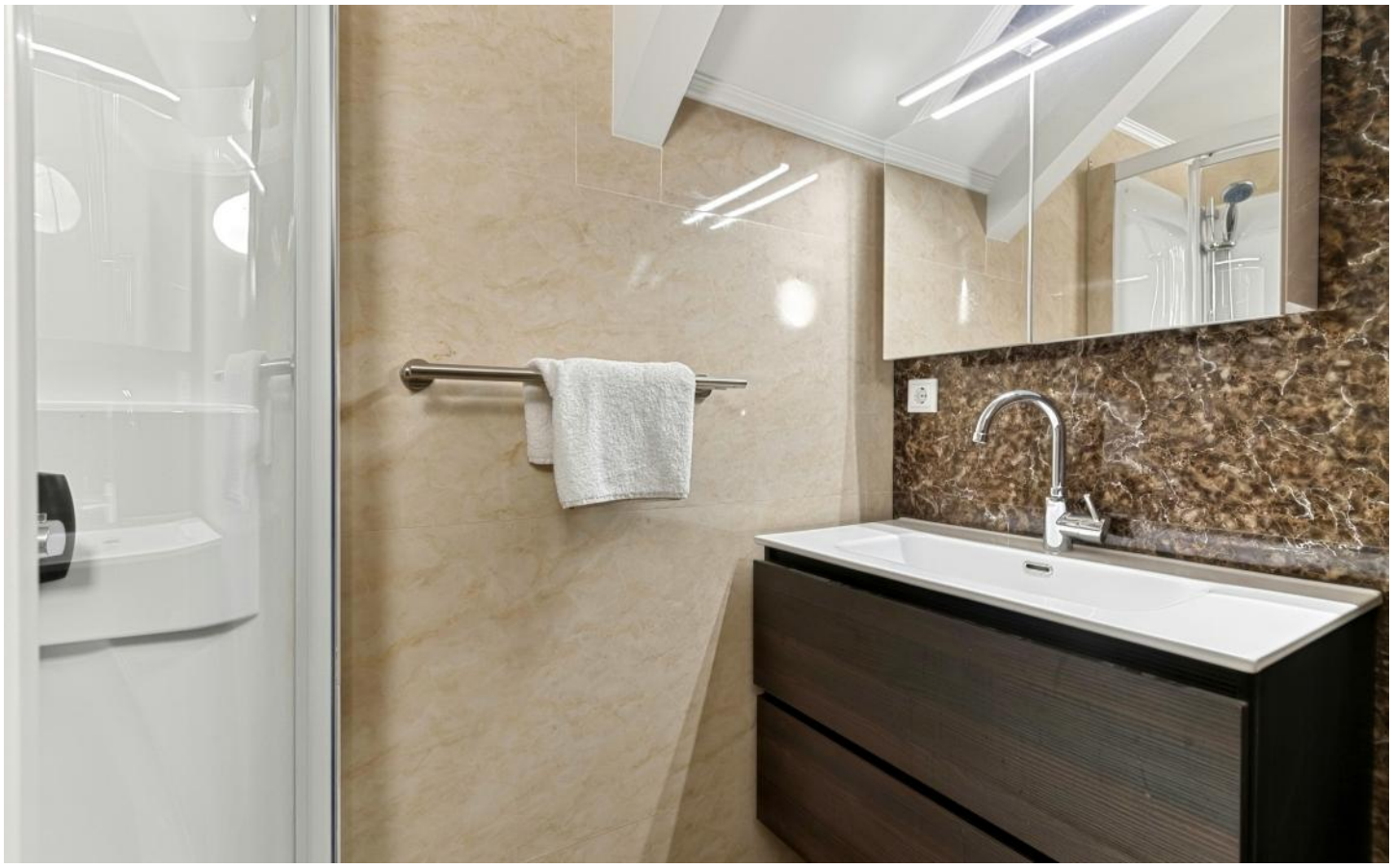








FOTO'S







FOTO'S













FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S







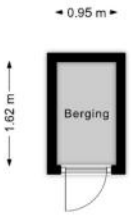
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Geschakelde woning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1969**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**563 m²**
Inhoud	**624 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**134 m²**
Overige inpandige ruimte	**22 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**64 m²**
Externe bergruimte	**2 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**6 kamers (waarvan 4 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**2 badkamers en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**2 toiletten, 2 douches, 2 wastafelmeubels**
Aantal woonlagen	**2 woonlagen**
Voorzieningen	**TV kabel, Rookkanaal, Zonnepanelen**

Energie

Energielabel	**C**
Isolatie	**Dakisolatie, Muurisolatie, HR-glas**
Verwarming	**Cv-ketel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Remeha**
Bouwjaar cv-ketel	**2007**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**In woonwijk, Vrij uitzicht, Beschutte ligging**
Tuin	**Tuin rondom**

KENMERKEN

Garage

Soort	**Aangebouwd steen, Carport**
Voorzieningen	**Verwarming, Elektra, Water**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren, Op eigen terrein**

Bedrijfsruimte

Type	**Praktijkruimte**
Situatie	**Inpandig**
Status	**Aanwezig**

Kadastrale gegevens

Culemborg K 286

Oppervlakte	**563 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting			●
Antenne/Schotel			●
Zonwering buiten voor			●
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails		●	
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Horren	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires			●
Badkameraccessoires			●
Houten vloer(delen)	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

Gaan mee



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Culemborg
Sectie	K
Perceel	286

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 november 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.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 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 de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

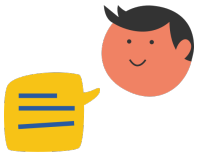
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.