J&B
MAKELAARS
EXCLUSIVE REAL ESTATE
Est. 2016

Fazantstraat 39

4105 WL CULEMBORG



VRIJSTAAND WONEN AAN HET WATER

VRAAGPRIJS	SLAAPKAMERS	WOONOPPERVLAKTE	BADKAMERS	ENERGIELABEL
€890.000,- k.k.	4	212 m²	2 + gasten-wc	A

VRIJSTAANDE WONING OP EEN HOEKKAVEL AAN HET WATER

2 GERENOVEERDE BADKAMERS • 16 ZONNEPANELEN • OPRIT 3 AUTO'S

+31 (0) 6 24 84 65 97 | info@jbmakelaars.nl | www.jbmakelaars.nl

J&B MAKELAARS
EXCLUSIVE REAL ESTATE
Est. 2016

WELKOM THUIS

Ruimte voor het hele gezin, *met het water rondom*

In de groene gezinswijk Parijsch in Culemborg-West ligt Fazantstraat 39, een vrijstaande woning uit 2000 met vier slaapkamers en 212 m² woonoppervlak.
De woning ligt op een hoekkavel van 374 m², aan twee zijden omringd door water, en heeft energielabel A, vloerverwarming beneden en 16 zonnepanelen.

Achter het huis ligt een ruim terras met loungevlonder en vuurplaats aan het water. De tuin ligt op het zuidwesten, met zon tot in de avond. Aan de voorzijde parkeer je op eigen terrein, met plaats voor drie auto's.



OPRIT VOOR 3 AUTO'S

Parkeren op eigen terrein, naast de woning

WONEN AAN HET WATER

Hoekkavel met water aan twee zijden en vrij uitzicht

ENERGIELABEL A

16 zonnepanelen en vloerverwarming op de begane grond

VIER SLAAPKAMERS

Plus een werkkamer en twee gerenoveerde badkamers

PERCEEL

374 m² eigen grond

> *Een huis waar het water je uitzicht is*
> *en elk gezinslid een eigen plek heeft.*

J&B MAKELAARS
EXCLUSIVE REAL ESTATE
Est. 2016

DE WOONKAMER

Licht, ruim en *rond de haard*

De woonkamer van 43 m² heeft een plafondhoogte van 2,80 m en ramen aan drie zijden. Aan de voorzijde ligt een glazen erker met openslaande deuren, een lichte plek voor een ronde eettafel.

Blikvanger is de haardwand met gashaard, natuurstenen strips en houten lamellen. Op de hele begane grond ligt een PVC-vloer met vloerverwarming eronder, voor een gelijkmatige warmte.





WOONKAMER 43 M²

Ruimte voor een royale zithoek en eethoek

SFEERVOLLE GASHAARD

In een wand van natuursteen en lamellen

GLAZEN ERKER

Met openslaande deuren naar de voortuin

PLAFOND 2,80 M

Een open en luchtig woongevoel

VLOERVERWARMING

Onder de PVC-vloer, op de hele begane grond

> *“Een woonkamer waar je 's winters rond de haard zit en 's zomers de deuren opent.”*

WERKEN AAN HUIS

Een Eigen Plek om te Werken

Naast de eetkamer ligt een aparte werkkamer van 9 m², bereikbaar via een boogopening met stalen glazen schuifdeuren. Zo werk je rustig met de deuren dicht, terwijl het daglicht doorloopt.

Een eigen tuindeur geeft direct toegang naar buiten. Ernaast ligt de bijkeuken van 11 m² voor witgoed en voorraad, en de schuur van 10 m² biedt extra bergruimte.

J&B MAKELAARS
EXCLUSIVE REAL ESTATE
Est. 2016



WERKKAMER 9 M²

Thuiskantoor of speelkamer

SCHUIFDEUREN

Staal met mat glas, in een boogopening

EIGEN TUINDEUR

Direct naar buiten

BIJKEUKEN 11 M²

Plaats voor witgoed en voorraad

SCHUUR 10 M²

Extra opslag voor fietsen en tuinspullen

"Thuiswerken met de deur dicht, en het daglicht gewoon binnen."



J&B MAKELAARS
EXCLUSIVE REAL ESTATE
Est. 2016

DE KEUKEN

Koken met Uitzicht over het Water

De woonkeuken van 32 m² is in 2021 vernieuwd en ligt aan de waterzijde. Greeploze antraciet kasten, een groot kookeiland met marmerlook werkblad en witte metrotegels zorgen voor een strak, tijdloos geheel. Je kookt op een breed Smeg-gasfornuis, met een extra inbouwoven en een wijnklimaatkast in het eiland. Aan de lange eettafel kijk je via grote ramen en openslaande deuren over het water.

GROOT KOOKEILAND

Met dubbele spoelbak en marmerlook werkblad

EXTRA INBOUWOVEN

Naast de grote oven van het fornuis

WIJN-KLIMAATKAST

Geïntegreerd in het kookeiland

SMEG GASFORNUIS

Breed fornuis met grote oven en afzuigkap

GREEPLOZE KASTENWAND

Antraciet, met hoge kastenwand en volop bergruimte

VEEL DAGLICHT & VRIJ UITZICHT

Grote ramen en deuren naar het water

"Een keuken waar het hele gezin samenkomt, met het water als achtergrond."



EN-SUITE

Gerenoveerde Badkamer En-suite

De badkamer en-suite bij de hoofdslaapkamer is recent gerenoveerd en afgewerkt met grote wandtegels in marmerlook en een donkere tegelvloer. Het zwevende badmeubel heeft twee opzetwaskommen op een houten blad, onder een ledspiegel. De inloopdouche met zwart stalen wand heeft een regendouche en thermostaatkraan. Op de eerste verdieping ligt nog een tweede gerenoveerde badkamer.



INLOOPDOUCHE
Zwart stalen glazen wand en regendouche

THERMOSTAATKRAAN
Direct de juiste temperatuur

ZWEVEND TOILET
Strak en makkelijk schoon te houden

DUBBELE WASTAFEL
Twee opzetwaskommen op een houten blad

GERENOVEERD
Marmerlook wandtegels, donkere vloer

TWEEDE BADKAMER
Ook gerenoveerd, op de eerste verdieping

"Elke ochtend begint in je eigen suite, van slaapkamer tot badkamer."



MASTERSUITE

Hoofdslaapkamer met Inloopkast en Balkon

De ruime hoofdslaapkamer op de eerste verdieping heeft openslaande deuren naar het balkon aan de voorzijde. Een wand met houten lamellen scheidt het slaapgedeelte van de inloopkast, met aan twee zijden kasten met glazen deuren. Zo loop je rechtstreeks door naar de badkamer.



EIGEN BALKON

Via openslaande deuren aan de voorzijde

INLOOP-KAST

Kasten met glazen deuren aan twee zijden

BADKAMER EN-SUITE

Direct bereikbaar via de inloopkast

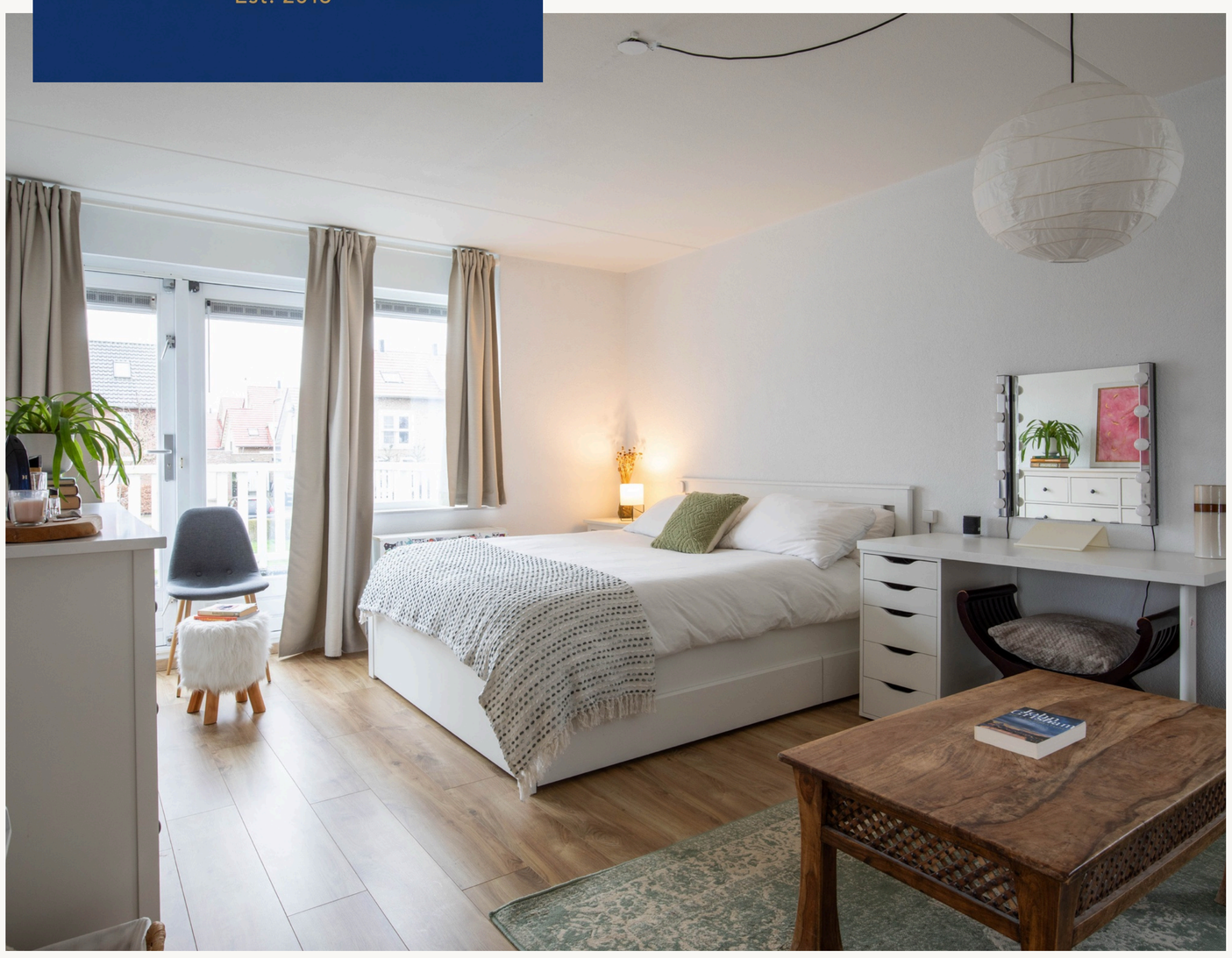
"Een rustige, lichte suite waar je de dag ontspannen begint en afsluit."

J&B MAKELAARS
EXCLUSIVE REAL ESTATE
Est. 2016

DE EERSTE VERDIEPING

Ruimte om te groeien

Slaapkamer twee & tweede badkamer





SLAAPKAMER TWEE

De tweede slaapkamer is royaal, met openslaande deuren naar het balkon en volop ruimte voor een tweepersoonsbed, een bureau of een zithoek.

TWEEDE BADKAMER

Gerenoveerd, met inloopdouche, regendouche, dubbel badmeubel en ledspiegel, plus een raam voor daglicht.

RUIME KAMER
Met deuren naar het balkon

INLOOPDOUCHE
Met regendouche en thermostaatkraan

DUBBELE WASTAFEL
Plus ledspiegel en daglicht

> *“Een eigen plekje voor iedereen,*
> *en geen ochtendfiles in de badkamer.”*

J&B MAKELAARS
EXCLUSIVE REAL ESTATE
Est. 2016

TWEEDE VERDIEPING

Twee Slaapkamers onder de Nok

Via de open trap bereik je de tweede verdieping, met twee slaapkamers van 16 m² en 10 m². Beide kamers hebben een groot karakteristiek gevelraam met uitzicht over de wijk, en de schuine kappen geven een gezellige, ruimtelijke sfeer. Op de overloop staat een kastenwand, en de cv-opstelling zit uit het zicht in een aparte kast. Een volwaardige verdieping van 39 m², ideaal voor kinderen of logees.









SLAAPKAMER 16 M²
Met groot gevelraam en zithoek

SLAAPKAMER 10 M²
Ideaal als kinder- of logeerkamer

GROTE GEVELRAMEN
Veel daglicht onder de kap

KASTEN-WAND
Extra bergruimte op de overloop

VERDIEPING 39 M²
Gemeten volgens NEN 2580

DUURZAAM COMFORT
16 zonnepanelen, dak- en vloerisolatie, energielabel A

"Een eigen verdieping voor tieners of logees, met de wijk als uitzicht."

J&B MAKELAARS
EXCLUSIVE REAL ESTATE
Est. 2016

DE TUIN

Wonen met het Water aan Twee Zijden

De tuin ligt op een hoekkavel die aan twee zijden wordt omringd door water. Het ruime terras van natuursteen loopt door naar een verhoogde houten loungevlonder onder een pergola, direct aan het water. Een ingebouwde vuurplaats maakt het terras ook op koele avonden aantrekkelijk. Rondom staat een smeedijzeren hek.







WATER AAN TWEE ZIJDEN
Vrij uitzicht over water en groen

LOUNGE-VLONDER
Onder een pergola, direct aan het water

INGEBOUWDE VUURPLAATS
Buiten zitten tot laat in het seizoen

TWEE BALKONS
Samen 20 m² op de eerste verdieping

OPRIT VOOR 3 AUTO'S
Parkeren op eigen terrein

SCHUUR 10 M²
Voor fietsen en tuinspullen

"Zomeravonden aan het water, in je eigen tuin."

J&B MAKELAARS
EXCLUSIVE REAL ESTATE
Est. 2016

DE DIRECTE OMGEVING

Groen en Kindvriendelijk Wonen in Culemborg

Fazantstraat 39 ligt in Parijsch, een groene en kindvriendelijke wijk in Culemborg-West waar veel gezinnen bewust voor kiezen. Rond de woning liggen water, grasvelden en wandelpaden, en aan de rand van de wijk begint de polder. Scholen, winkels en sportverenigingen liggen dichtbij, en je woont in een rustige straat met vrijstaande woningen.







WATER EN GROEN
Watergangen, grasvelden en wandelpaden

DE POLDER OM DE HOEK
Wandelen en fietsen in open landschap

SCHOLEN OM DE HOEK
Basisscholen en kinderopvang dichtbij

GEZINSWIJK
Een wijk waar veel gezinnen wonen

RUSTIGE STRAAT
Vrijstaande woningen, weinig verkeer

WINKELS & SPORT
Winkels en sportverenigingen dichtbij

"Een buurt waar kinderen buiten spelen en het water om de hoek ligt."

J&B
MAKELAARS
EXCLUSIVE REAL ESTATE
Est. 2016



TOPLOCATIE

Historisch Culemborg, Utrecht Dichtbij

Culemborg combineert een historische binnenstad aan de Lek met moderne, groene woonwijken. Hier woon je rustig en kindvriendelijk, met Utrecht op circa 25 minuten afstand.

Vanaf station Culemborg rijden directe treinen naar Utrecht Centraal en 's-Hertogenbosch, met overstap naar Amsterdam en Schiphol. Scholen, winkels en sportverenigingen liggen dichtbij, en de historische binnenstad met winkels en horeca ligt op fietsafstand.

Met de auto ben je snel op de A2. Voor internationale gezinnen liggen de internationale scholen in de regio Utrecht goed bereikbaar, wat Culemborg tot een ideale uitvalsbasis maakt.

HISTORISCHE STAD
Binnenstad aan de Lek met winkels en horeca

VOORZIENINGEN
Scholen, winkels en sport in de buurt

UITSTEKEND BEREIKBAAR
Directe trein naar Utrecht Centraal en 's-Hertogenbosch

SNEL OP DE SNELWEG
A2 dichtbij

INTERNATIONALE SCHOLEN
Goed bereikbaar in de regio Utrecht

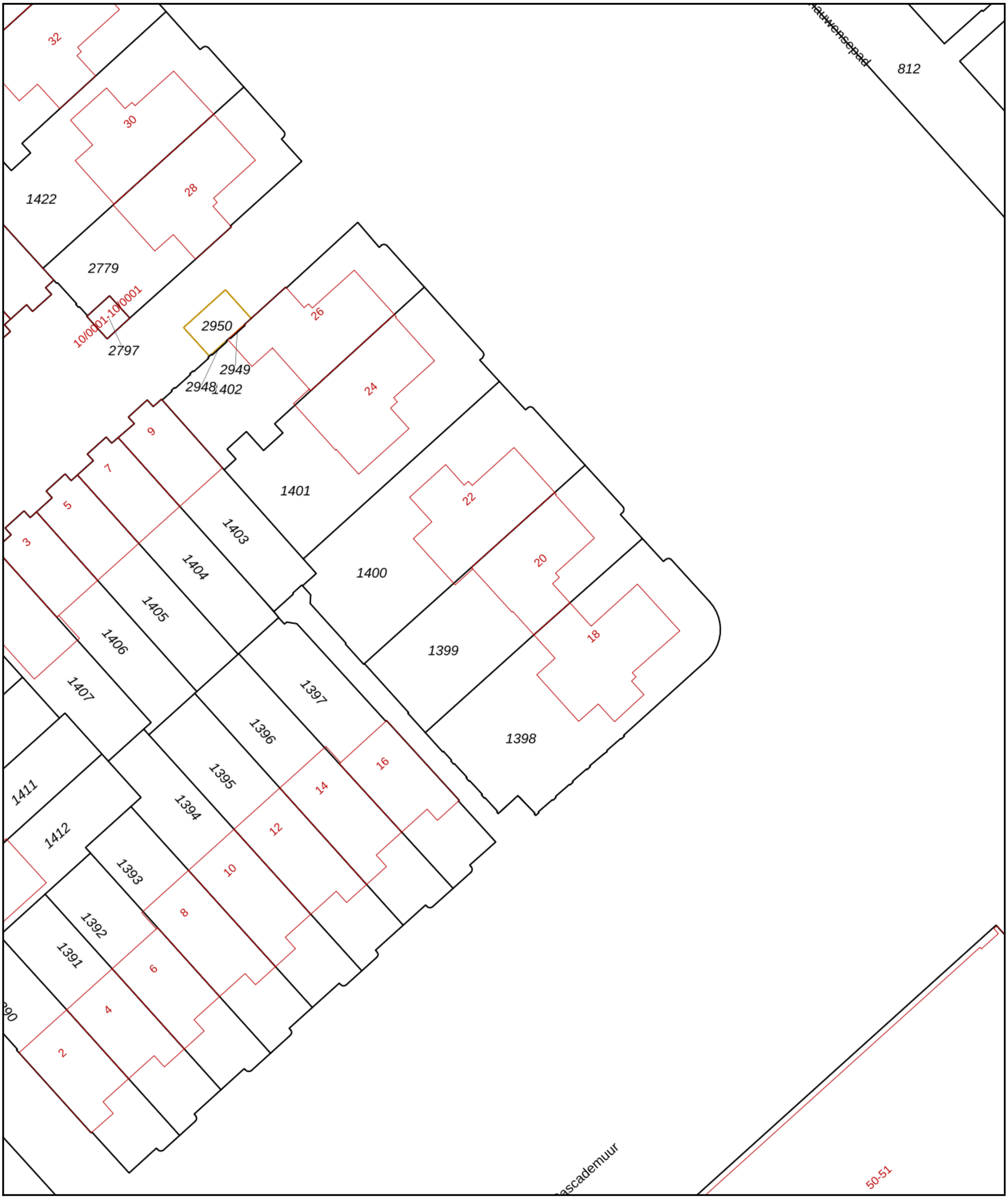


STATION CULEMBORG
1,5 km
CENTRUM CULEMBORG
Op loopafstand
SNELWEG A2
3 min. met de auto
via de N320
SCHOLEN
Diverse scholen
binnen 500 meter
PARK ELISABETHWEIDE
Op fietsafstand
WINKELCENTRUM
Op loopafstand

"Het beste van twee werelden: groen wonen aan het water, met Utrecht binnen handbereik."

Kadastrale kaart

Uw referentie: [x]



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Culem
Sectie	borg
Perceel	[x]
	[x]

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 oktober 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.

kadaster

J&B MAKELAARS
EXCLUSIVE REAL ESTATE
Est. 2016

PLATTEGROND

Begane Grond & Tuin

Fazantstraat 39, 4105 WL Culemborg

Ruim opgezet, met water rondom

Een begane grond van 107 m² met vloerverwarming, een lichte woonkamer met erker en gashaard, een woonkeuken aan de waterzijde, een werkkamer en een bijkeuken.

- Woonkamer van 43 m² met glazen erker en gashaard
- Woonkeuken van 32 m² aan de waterzijde
- Werkkamer van 9 m² met eigen tuindeur
- Bijkeuken van 11 m² en schuur van 10 m²
- Oprit voor drie auto's naast de woning
- Terras en loungevlonder aan het water



Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

KENMERKEN

Perceel
374 m², eigen grond

Bouwjaar
2000

Energielabel
A

Woonoppervlakte
212 m²

Zonnepanelen
16 panelen (5.236 Wp)

Inhoud
703 m³

Schuur
10 m²

Buitenruimte
28 m² (balkons en overkapping)

EERSTE VERDIEPING

Plattegrond Eerste Verdieping

Mastersuite, slaapkamer & badkamer

Praktisch en comfortabel ingedeeld

De eerste verdieping (66 m²) biedt de mastersuite en een tweede slaapkamer, beide met openslaande deuren naar het balkon. De hoofdslaapkamer heeft een inloopkast en een gerenoveerde badkamer en-suite met dubbele wastafel en inloopdouche. Daarnaast ligt een tweede gerenoveerde badkamer met inloopdouche, regendouche en dubbel badmeubel.

- Twee slaapkamers
- Inloopkast en badkamer en-suite
- Tweede badkamer met inloopdouche
- Twee balkons, samen 20 m²



KENMERKEN

Oppervlakte
66 m²

Slaapkamers
2

Badkamers
2, beide gerenoveerd

Inloopkast
Bij de mastersuite

Buitenruimte
Twee balkons

"Een complete eerste verdieping met een eigen suite en twee gerenoveerde badkamers."

J&B MAKELAARS
EXCLUSIVE REAL ESTATE
Est. 2016

TWEEDE VERDIEPING

Plattegrond Tweede Verdieping

Twee slaapkamers & overloop

Een veelzijdige tweede verdieping *onder de nok*

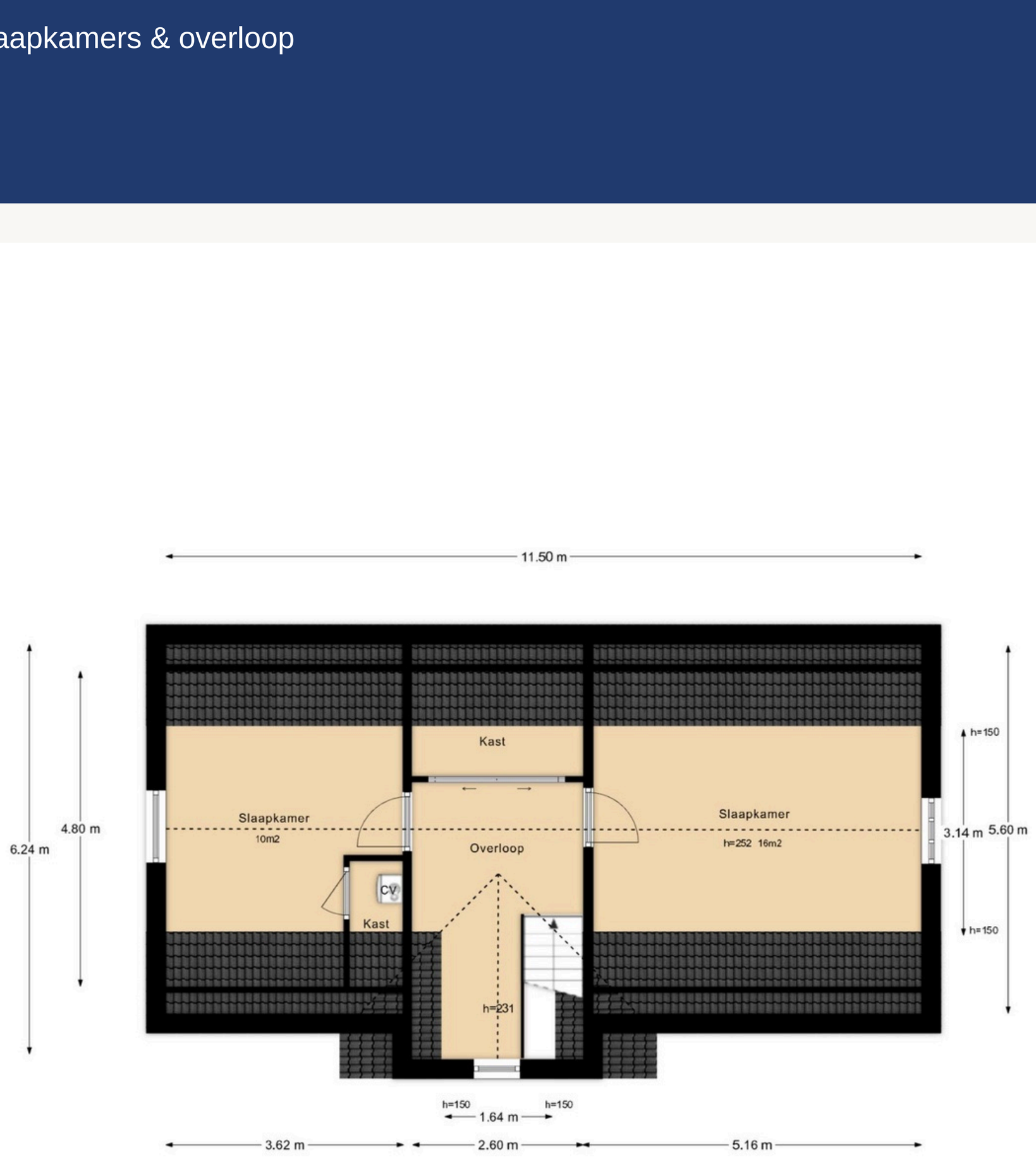
Via de open trap bereik je de tweede verdieping (39 m²). Hier liggen twee slaapkamers van 16 m² en 10 m², elk met een groot gevelraam en uitzicht over de wijk. De schuine kappen geven de kamers een gezellige, ruimtelijke sfeer. Op de overloop staat een kastenwand, en de cv-opstelling zit uit het zicht in een aparte kast. Zo heb je boven een rustige, complete slaapverdieping.

Slaapkamer van 16 m²
met groot gevelraam

Slaapkamer van 10 m²
ideaal als kinder- of logeerkamer

Verdieping van 39 m²
gemeten volgens NEN 2580

Kastenwand
extra bergruimte op de overloop



Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

"Een eigen verdieping voor tieners of logees, met twee kamers onder de nok."

J&B
MAKELAARS
EXCLUSIVE REAL ESTATE
Est. 2016



EXCLUSIEVE VERTEGENWOORDIGING

Interesse in *Fazantstraat 39?*

Sommige woningen moet u eigenlijk niet alleen op foto's bekijken. De ruimte van drie woonlagen, het water aan twee zijden en het terras met loungevlonder aan het water ervaart u pas echt wanneer u hier rondloopt. Het is een plek waar een gezin alle ruimte krijgt, binnen én buiten.

J&B Makelaars laat u deze woning daarom graag persoonlijk ervaren. Neem gerust contact op voor aanvullende informatie of voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging. Wij begeleiden u graag, in het Nederlands of in het Engels.

OVER J&B MAKELAARS

J&B Makelaars combineert innovatieve marketing, deskundige onderhandeling en persoonlijke service om elke woning de presentatie en aandacht te geven die zij verdient.

WAT U VAN ONS MAG VERWACHTEN

- Professionele woningpresentatie
- Uitgebreide marktkennis
- Persoonlijke begeleiding
- Transparante communicatie
- Toegewijde klantenservice

INTERESSE IN DEZE WONING?

Wij verzorgen graag een bezichtiging of voorzien u van aanvullende informatie.

CONTACTGEGEVENS

+31 (0) 6 24 84 65 97

Bridgette Ball (ook WhatsApp)

bridgette@jbmakelaars.nl
info@jbmakelaars.nl

www.jbmakelaars.nl

OPENINGSTIJDEN

Maandag t/m Vrijdag: 09:00 - 17:30
Zaterdag: Op afspraak

“Uw droomwoning begint hier – samen maken we het mogelijk.

Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan de inhoud, maten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. De lijst van zaken is op aanvraag beschikbaar.