



GUUS TOONENSTRAAT 3

Culemborg

 **Mutters**
MAKELAARS & ADVISEURS

Welkom in een woning van Mutters Makelaars & Adviseurs

Wij heten je namens de verkopers van harte welkom bij hun woning.

Of je de woning nu zojuist hebt bezichtigd en dit een naslagwerk is of dat je misschien later een afspraak met ons maakt, met deze uitgebreide brochure kan je toch (nog) eens “binnen” kijken. Een huis kopen, maar ook verkopen, is een spannende gebeurtenis. Aan welke kant je ook staat, het is altijd fijn om te weten hoe je ervoor staat. Daarom willen wij je vragen om het ons ook even te laten weten als je niet verder gaat met de woning en waarom. Zo kunnen wij jou helpen om te beoordelen of je bezwaren misschien in een onderhandeling zijn mee te nemen en anders vrijblijvend voor je rondkijken naar een andere woning. Bovendien kunnen je argumenten ons helpen om de verkoper zo goed mogelijk te adviseren bij het verdere verloop van de verkoop.

geWOON BIJZONDER TEAM

Hoewel de brochure is bedoeld om je een zo compleet mogelijk beeld van de woning te geven, kan het zijn dat je toch nog vragen hebt. Schroom niet om hierover contact met ons op te nemen.



BART-JAN MUTTERS

Register makelaar/Register
taxateur



SYLVIA VAN ZANTVOORT

Register makelaar/Register
taxateur



ROB MUTTERS

Register makelaar



MANUELA NIEUWBOER

Office manager

Bij ons ben je zeker...

van persoonlijk advies. Want wij zijn:



Betrokken



geWOON bijzonder



Enthousiast

Guus Toonenstraat 3

Moderne, levensbestendige tussenwoning in uniek woonproject

Welkom in het unieke woonproject Het Prijse Erf in Culemborg, waar in 2023 elf prachtige woningen zijn gerealiseerd op de plek van een voormalige boerderij. Deze specifieke tussenwoning is onderdeel van een modern en duurzaam opgezet woonproject.

De tussenwoning heeft een woonoppervlakte van 80m² en telt twee slaapkamers. Alles is nieuw, hoogwaardig afgewerkt en de isolatie is van een hoog niveau (energielabel A+++). Heb jij altijd al gedroomd van wonen in een modern woonproject, waar samenleven en duurzaamheid hand in hand gaan? Dit is je kans! Deze woning combineert het allemaal, ideaal voor iedereen die op zoek is naar een klaar-voor-de-toekomst thuis in een vriendelijke omgeving.



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

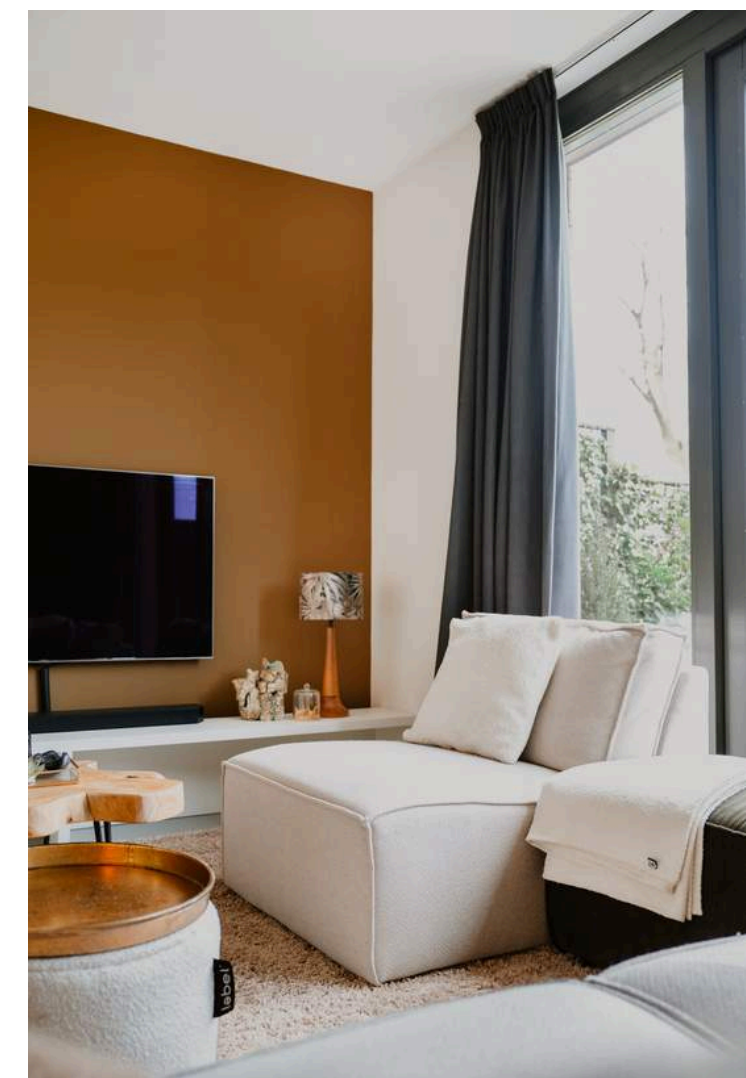
Indeling

Lichte hal met een stijlvolle gietvloer die doorloopt over de gehele begane grond. De trap is extra ruim ontworpen, perfect voor een eventuele toekomstige traplift, wat deze woning ideaal maakt voor levensbestendig wonen



Woonkamer

De woonkamer is licht en dankzij de openslaande deuren naar de achtertuin die uitkijkt op enkel groene velden, zit je hier heerlijk rustig.

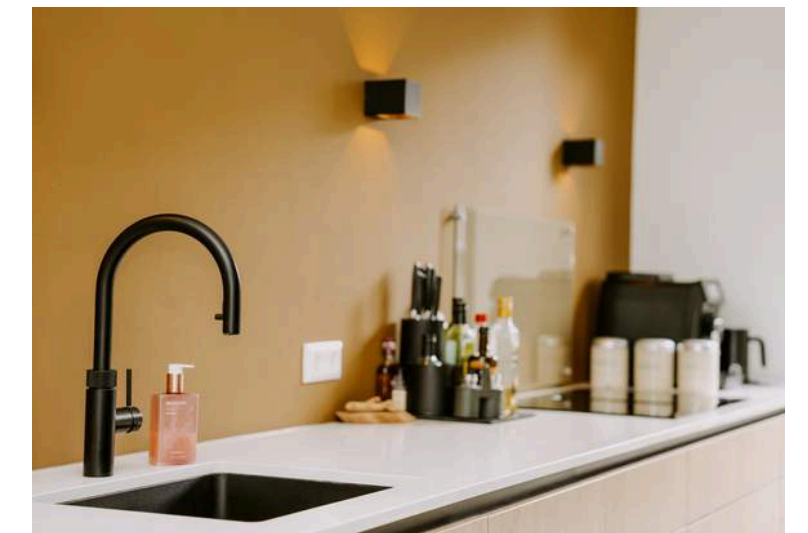






Keuken

De keuken blinkt uit met Siemens inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, Quooker, ruime combi-oven en veel kastruimte.

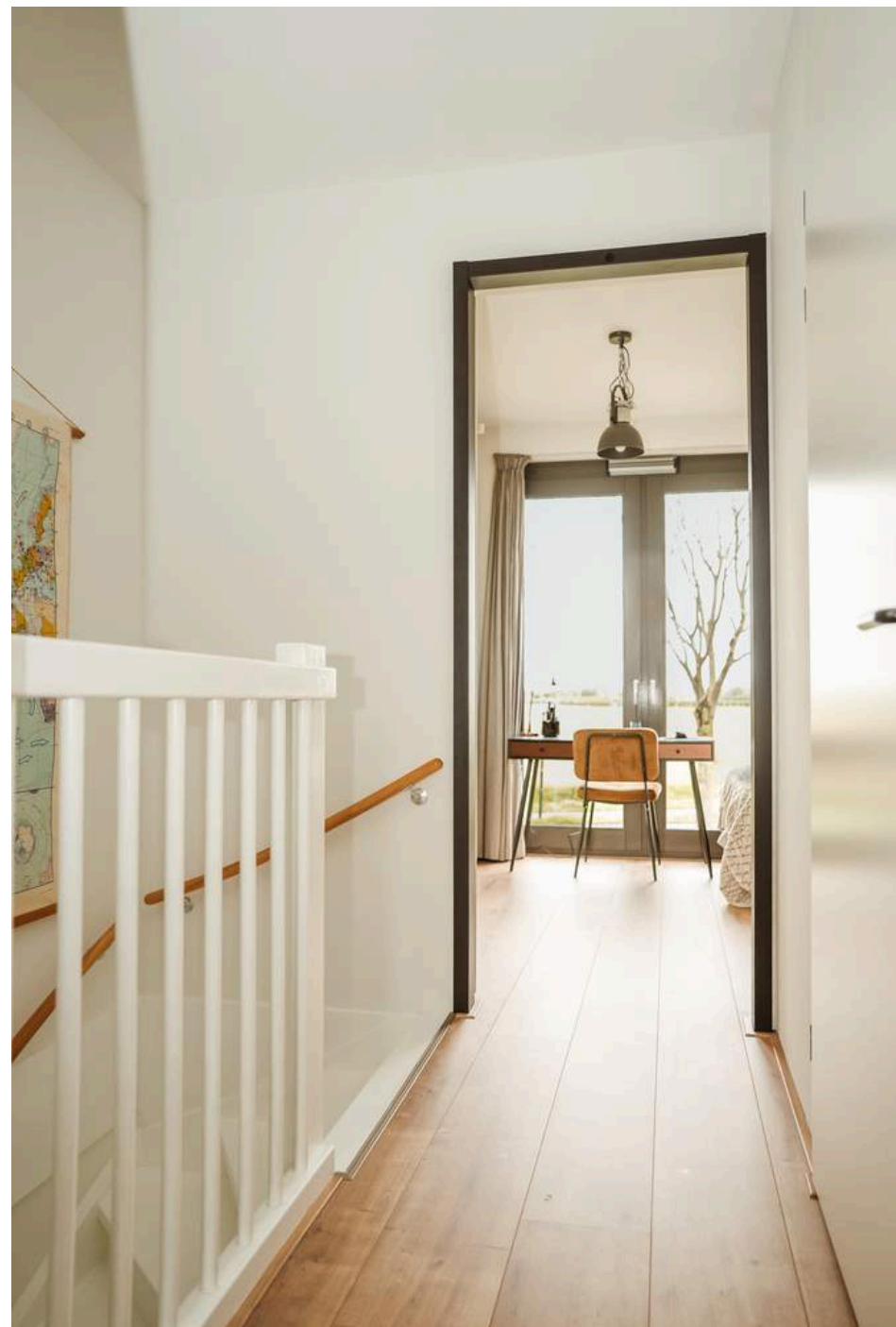
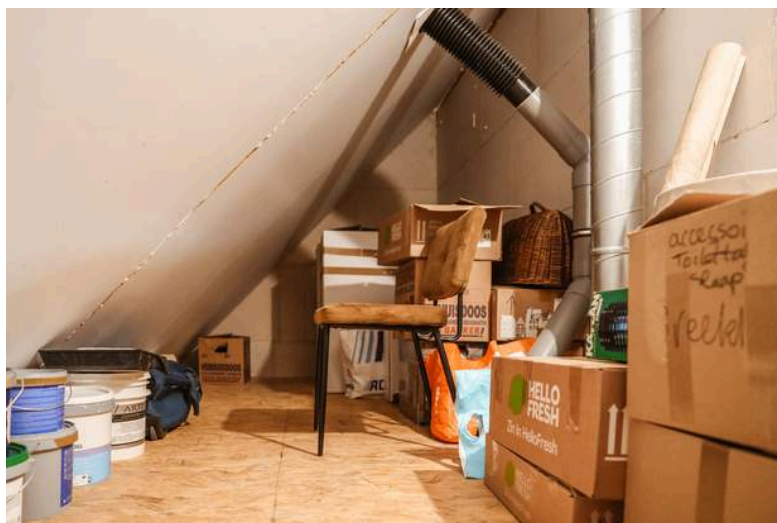




Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer. Overal is vloerverwarming aanwezig, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat.

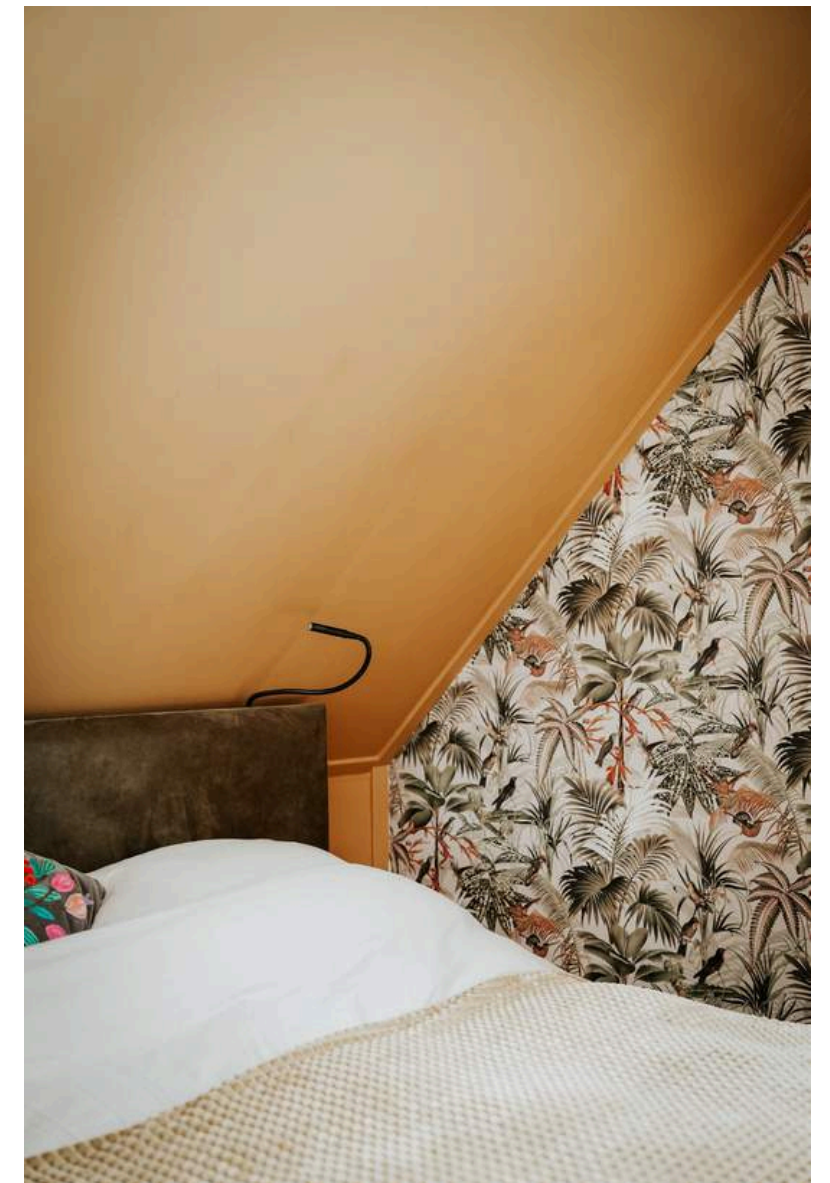
Vanaf de overloop is middels een luik met vlizotrap een ruime bergzolder, over de gehele lengte van het huis, bereikbaar.



Slaapkamer I

De slaapkamer aan de voorzijde is 13m² groot.





Slaapkamer II

De slaapkamer aan de achterzijde is 11m² groot.



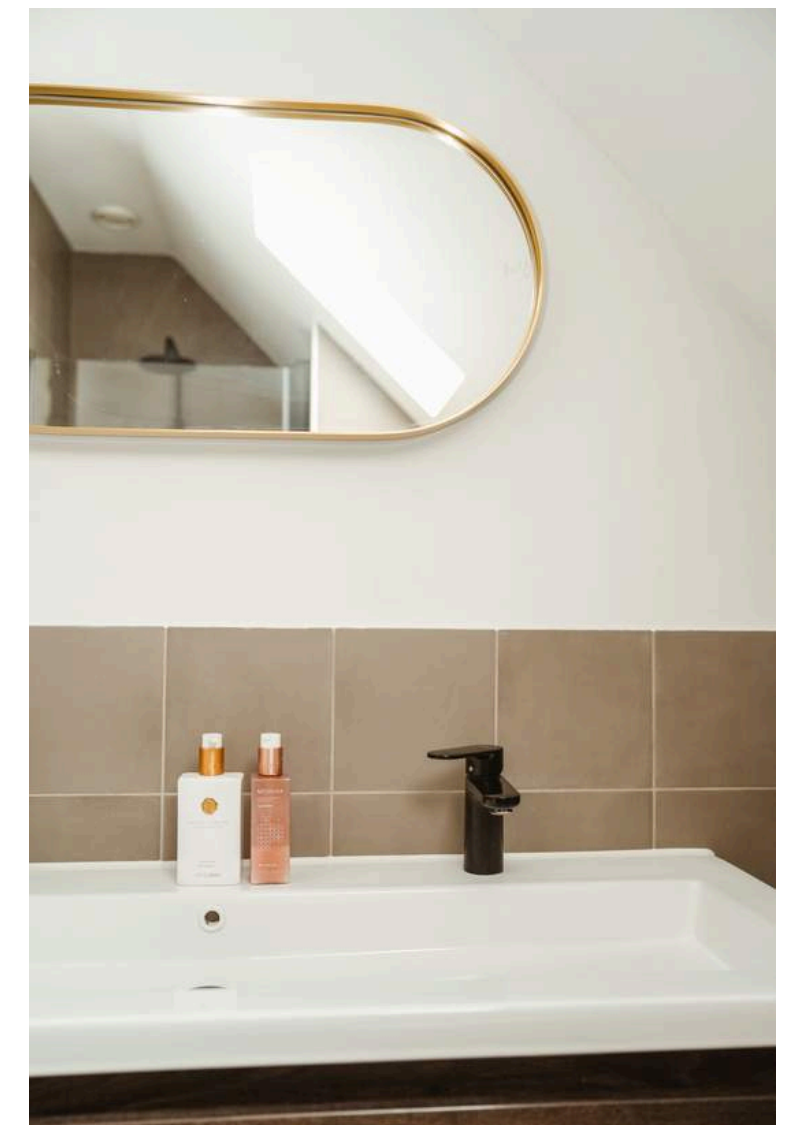
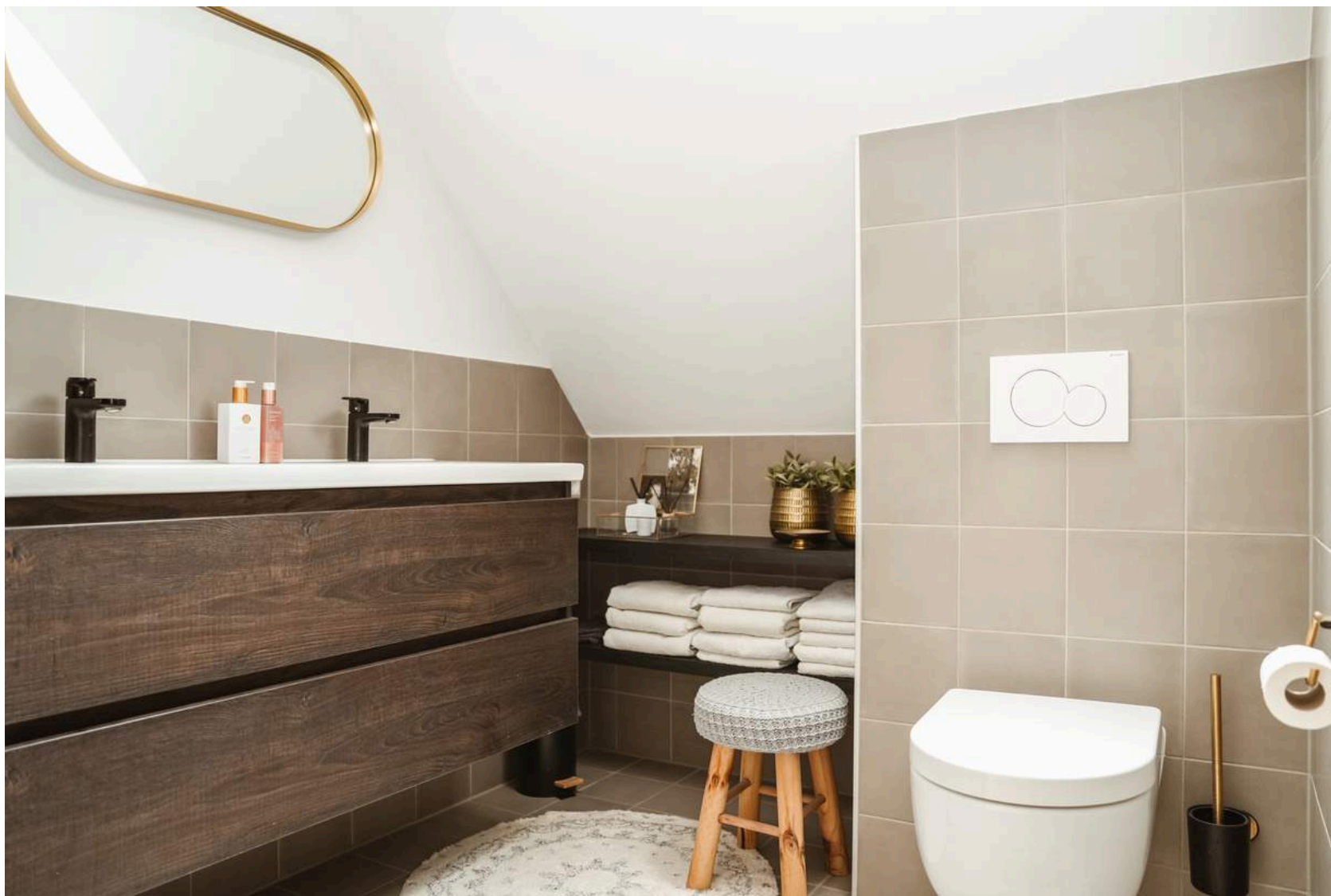


Deze achterslaapkamer is tevens voorzien van een wasmachineaansluiting.



Badkamer

De moderne badkamer is uitgerust met een stijlvol meubel met brede wastafel en 2 mengkranen, een inloopdouche met regen- en handdouche en een toilet.



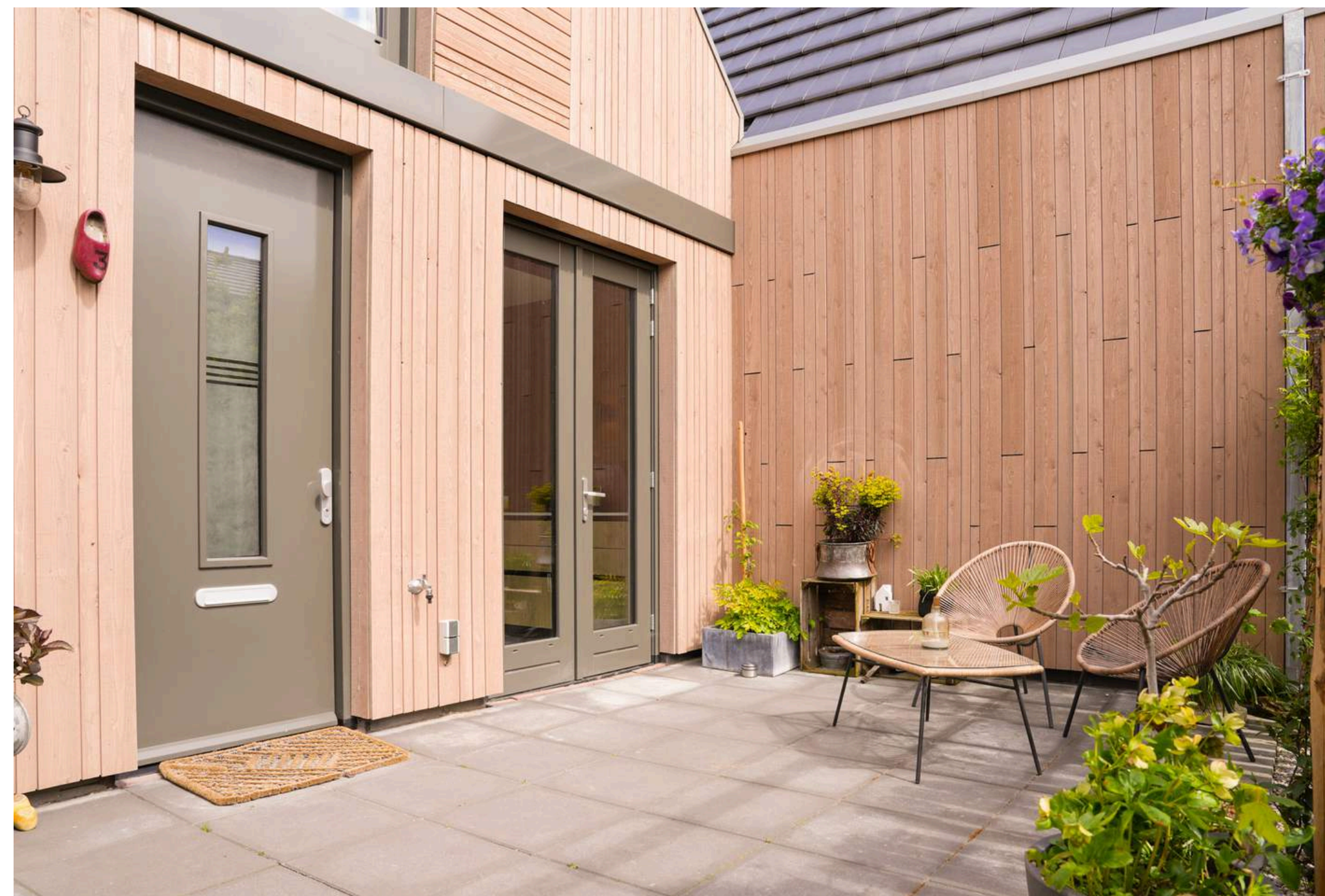
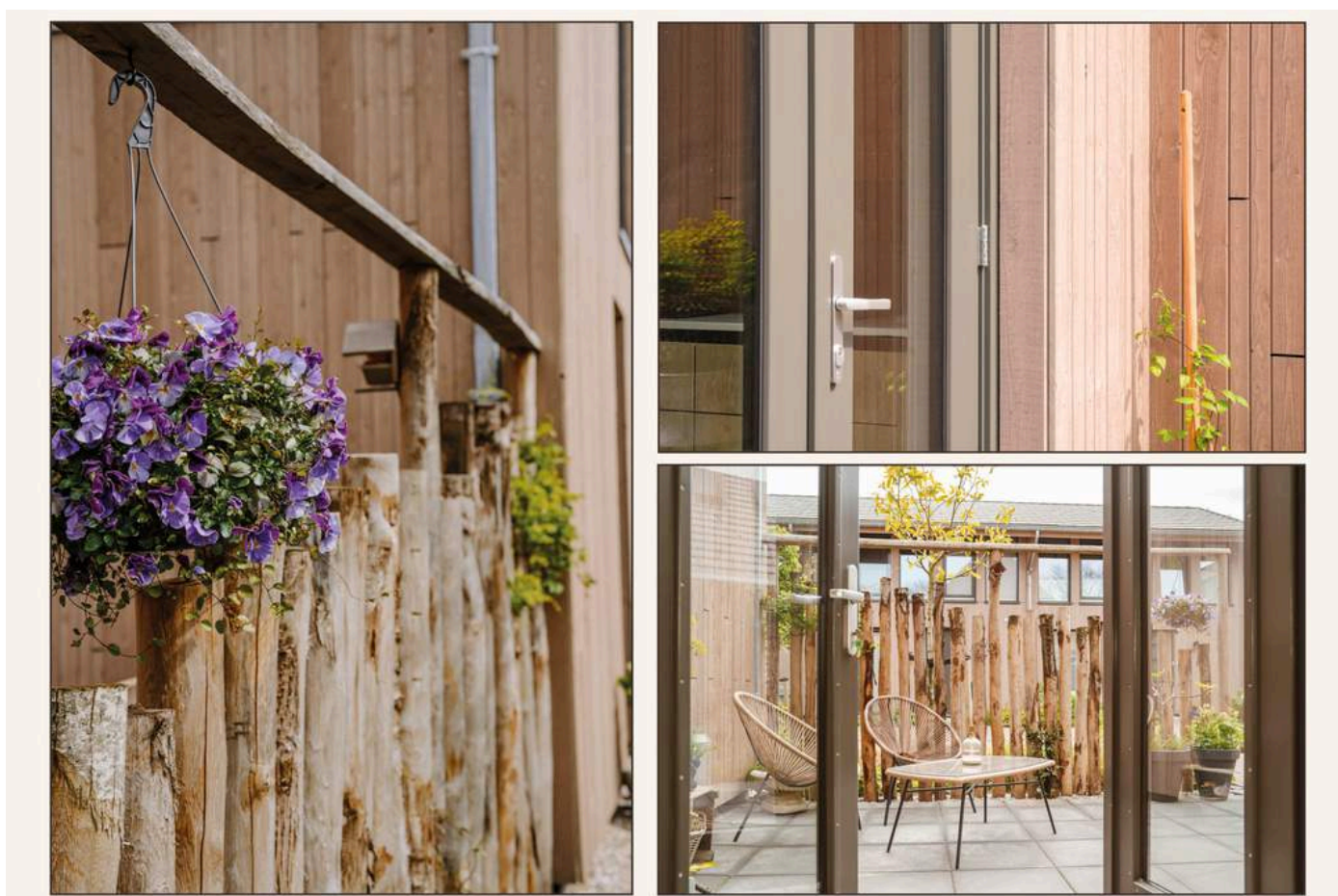
Buiten

Deze tussenwoning heeft een knusse achtertuin, welke uitkijkt op groene velden.





De voortuin is vanuit de keuken te bereiken via openslaande deuren.



Het Prijsse Erf

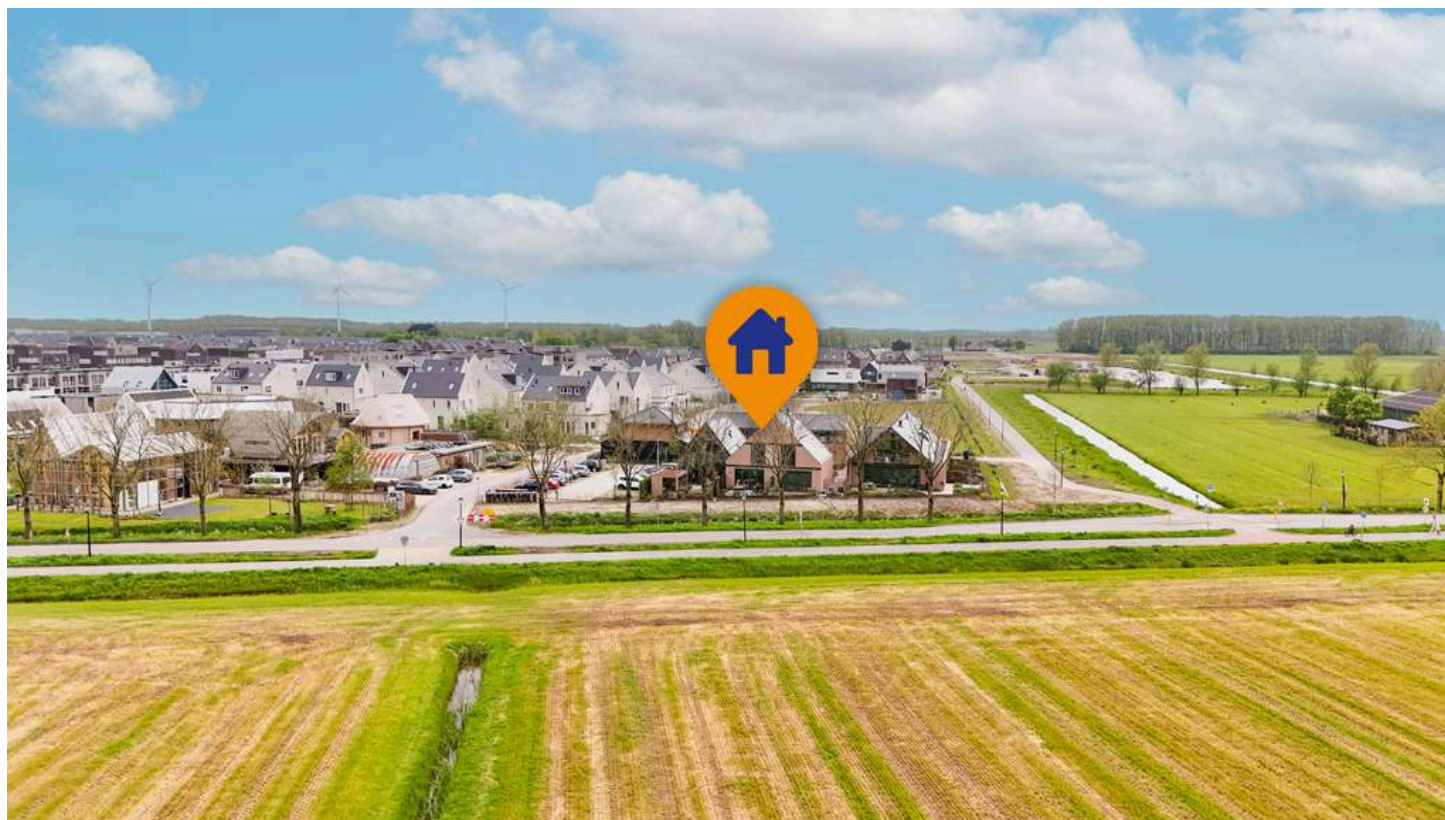
Het Prijsse Erf is een mandelig terrein, gemeenschappelijk onderhouden door de bewoners. Hier vind je een fraai aangelegde siertuin, een fruittuin met appel- en perenbomen, bessenstruiken, frambozen en een moestuin. Er zijn twee waterpompen voor het opvangen en gebruiken van regenwater voor de tuinen.



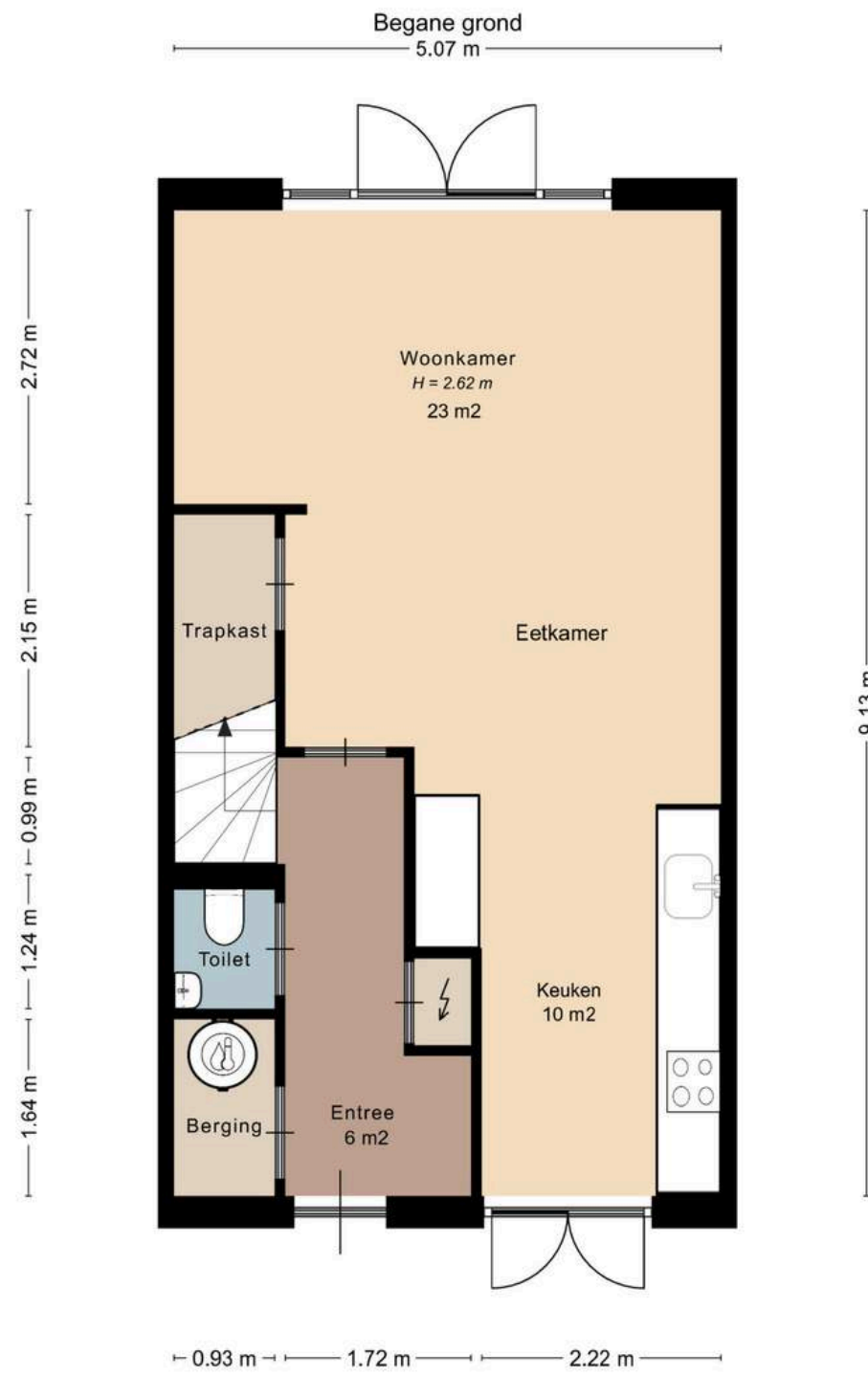


Naast eigen parkeerplaatsen zijn er vier bezoekersplaatsen beschikbaar.
De financieel gezonde VVE beheert alles rondom dit terrein met een bijdrage van €100,- per maand.

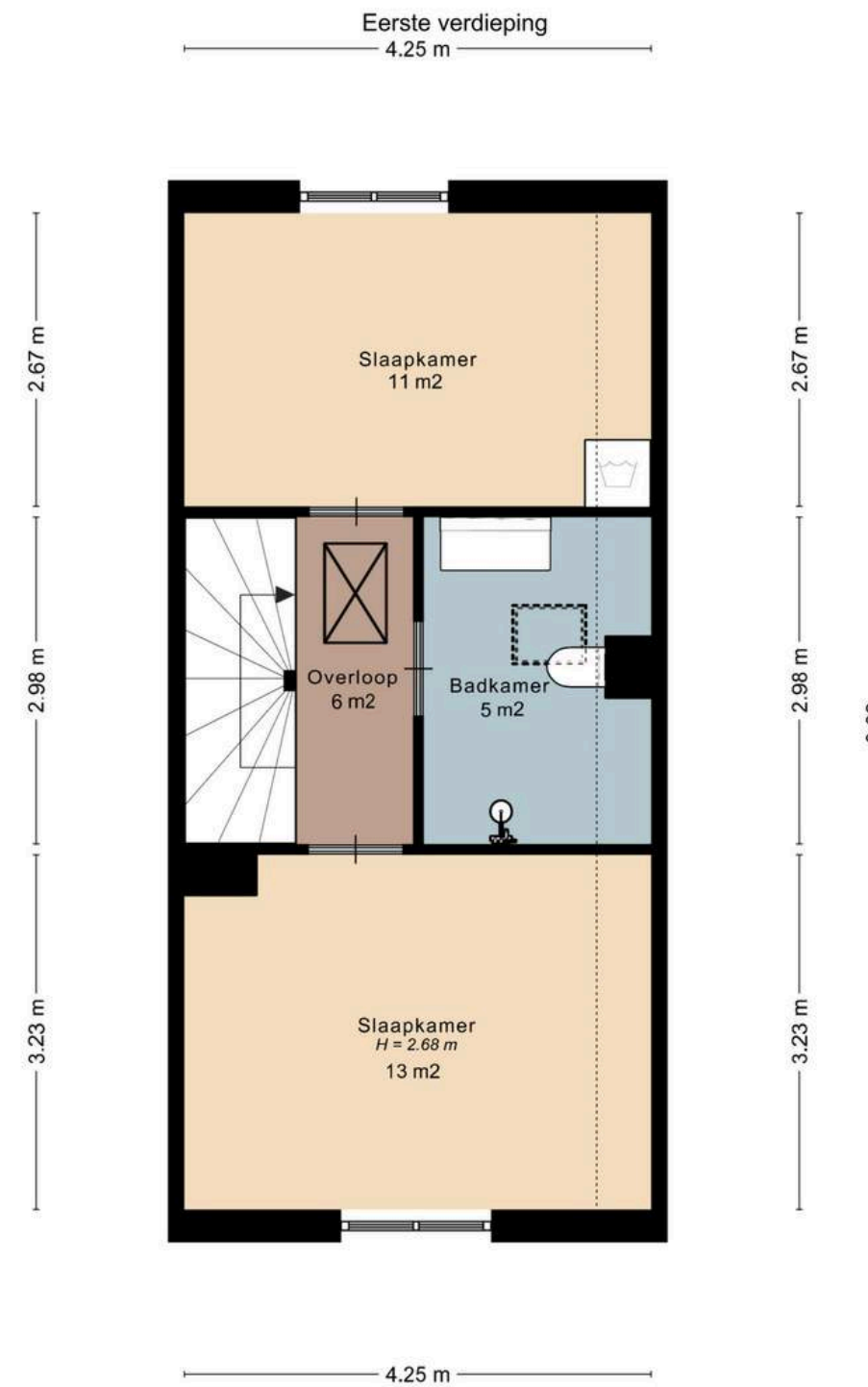




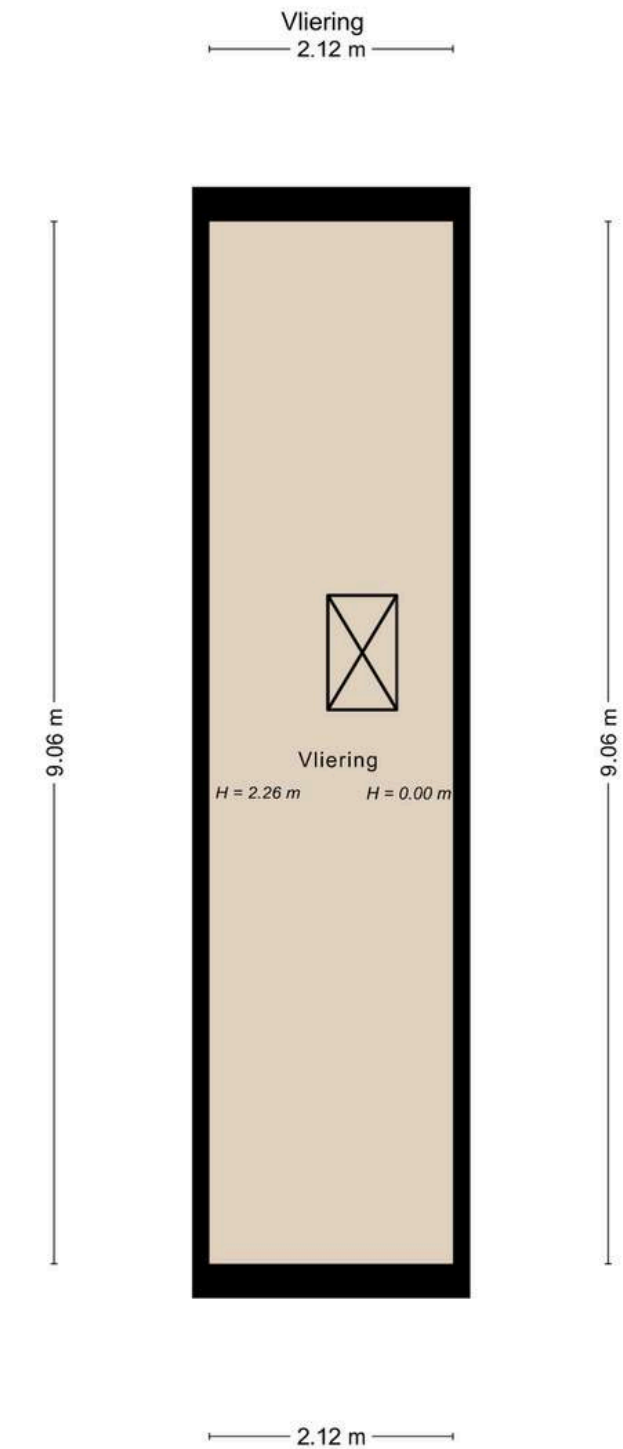
Plattegronden



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

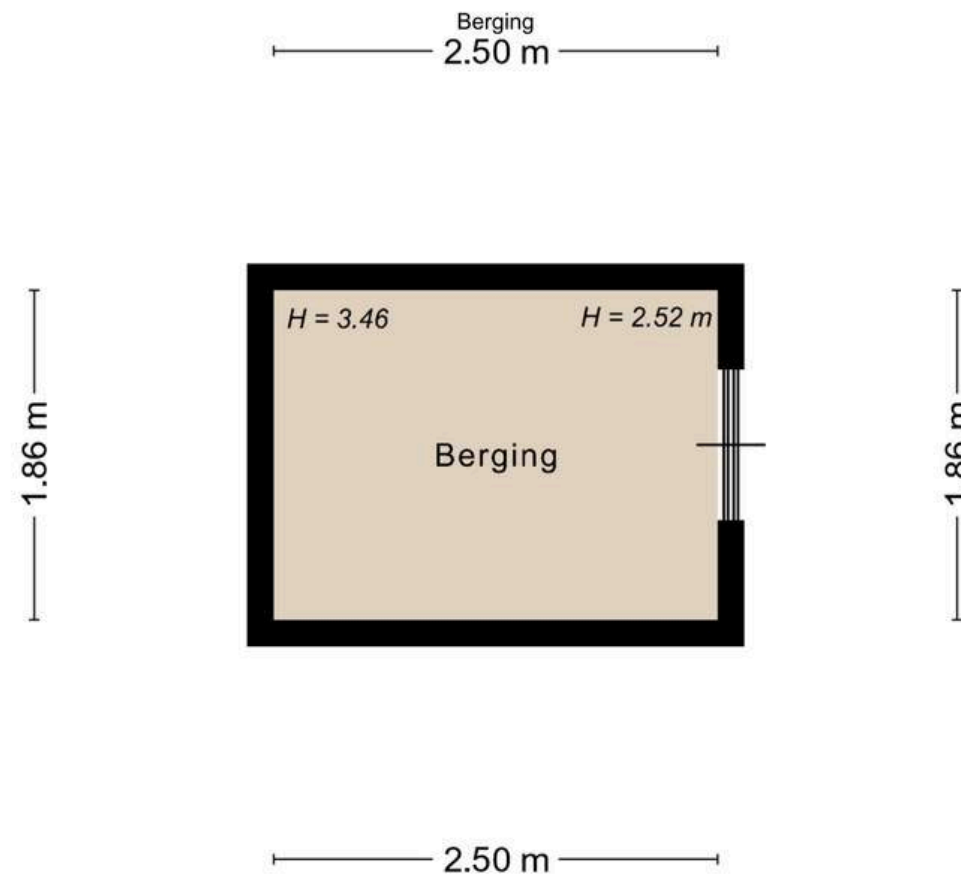


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© studiomaltipo.nl

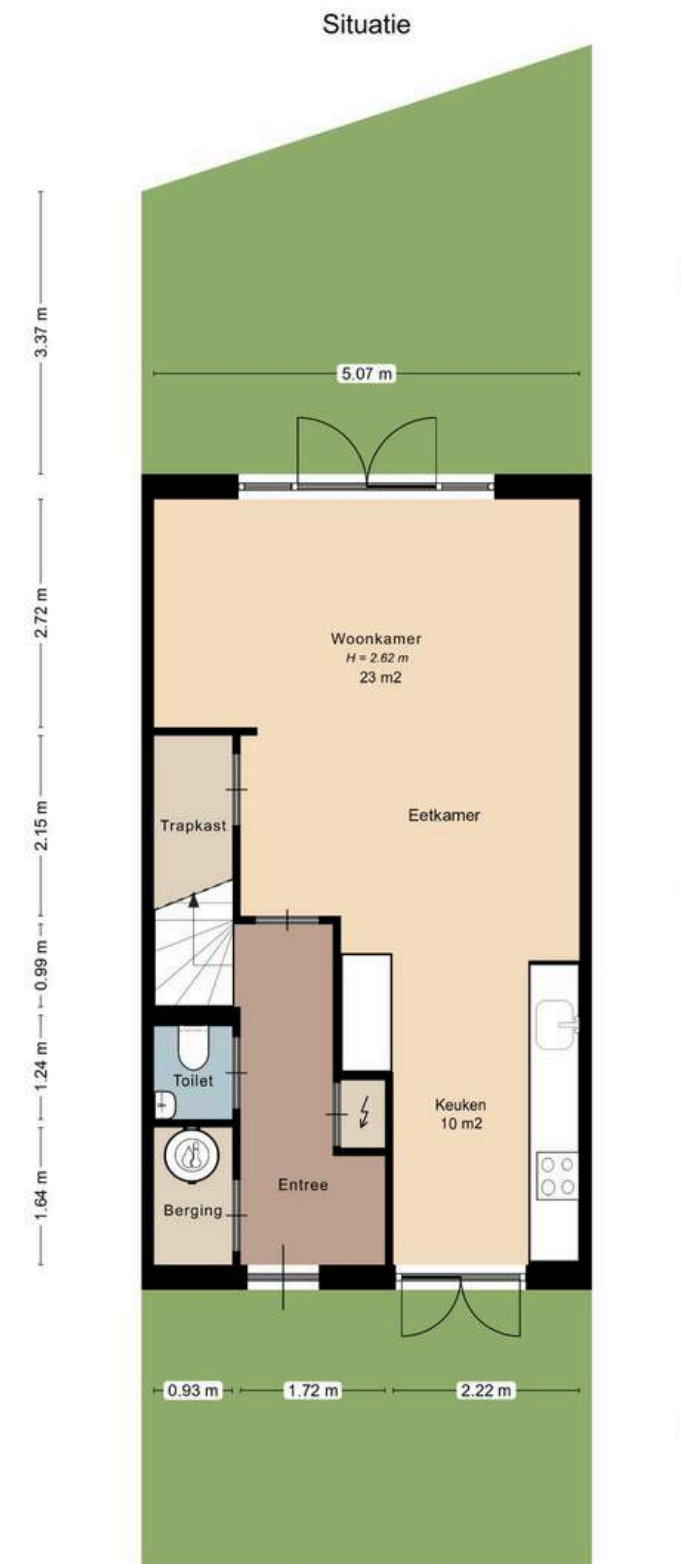


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© studiomaltipo.nl

Plattegronden



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



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

Bijzonderheden

Bouwjaar	2023
Fundering	De woning is volledig onderheid met betonpalen.
Vloeren	De vloeren van de begane grond en de 1e verdieping zijn van beton, de vloer van de zolderverdieping is van hout.
Gevels	De gevels zijn opgebouwd uit een kalkzandsteen binnenblad, isolatie en aan de buitenzijde bekleed met houten delen.
Dak	Het dak is voorzien van pannen.
Isolatie	De woning is geheel geïsoleerd en is voorzien van HR++ beglazing in hardhouten kozijnen.
Verwarming	De verwarming en warmwatervoorziening wordt geregeld door een luchtwaterpomp “f2040 Nibe” uit 2023. De buitenunit staat in de achtertuin. Zowel op de begane grond als op de 1e verdieping is vloerverwarming aanwezig.
Energie	Er zijn 8 zonnepanelen aanwezig.

Overige technische kenmerken

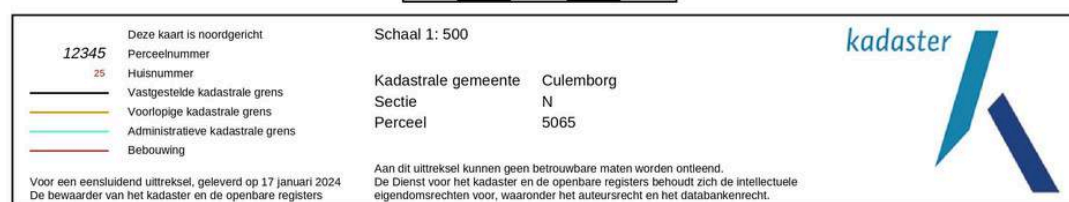
- De meterkast is uitgevoerd met voldoende groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteitsmeter en een watermeter.
- De woning beschikt over een energielabel A+++
- De woning wordt op mechanische wijze geventileerd.

Algemeen

- Zowel aan de voor- als achterzijde is een vorstwerende buitenkraan geplaatst.
- De woning beschikt over een eigen berging en 1 parkeerplaats op het eigen parkeerterrein.

Kadaster, perceel, tuin en ligging

Kadastrale kaart Uw referentie: Guus Toonenstraat 3



Op deze pagina vind je een kopie van de kadastrale kaart met het gemarkeerde perceel. De kaart is niet op schaal vanwege digitalisering, maar het origineel is beschikbaar op ons kantoor.

Kadastrale kenmerken

Kadastrale gemeente : Culemborg

Sectie: N

Nummer(s) : 5065

Grootte : 98 m²

Juridische status : Eigen grond

Mandelig terrein

1/11e aandeel in het mandelig terrein, kadastraal bekend gemeente Culemborg, sectie N, nummer 5056, grootte 1158 m².

Tuin en ligging

Ligging tuin: Noordoosten

Erfdienstbaarheden

Indien er op het perceel erfdienstbaarheden (bijv. het recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen of andere bedingen rusten, dan gaan deze over op de nieuwe eigenaar. In het eigendomsbewijs wordt hier dan melding van gemaakt.

Kenmerken woning

Type woning: tussenwoning

Bouwjaar: 2023

Aantal slaapkamers: 2

Aantal kamers: 3

Gebruiksoppervlak wonen: 80 m²

Overige inpandige ruimte: 6 m²

Perceeloppervlakte: 98 m²

Inhoud: 317 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Culemborg

Culemborg was in de 14e eeuw een kleine handelsstad aan de Lek en kende toen een levendige industrie. Inmiddels is het een stad waar je niet alleen geniet van de rijke historie (de stad telt bijvoorbeeld maar liefst drie stadswallen en zeven stadspoorten) maar waar je ook mooie fiets- en wandeltochten kunt maken.

Aanrader is Werk aan het Spoel, onderdeel van de Hollandse waterlinie, waar je kunt wandelen, maar waar ook andere activiteiten worden georganiseerd. Op het terrein is ook Caatje aan de Lek gevestigd voor een lekkere lunch of diner.

Culemborg kent een leuk centrum met nog veel meer leuke restaurants en winkels, meerdere scholen en sportverenigingen.

Op korte afstand van de woning bevinden zich de Lidl en de Plus en iets verderop bij de Witte Schuur kan je lekker verse zuivel, groente, fruit en andere producten halen.

De connectie met de rest van Nederland is perfect: binnen enkele minuten bereik je de A2 en de A27. Steden als 's-Hertogenbosch en Utrecht zijn binnen 30 minuten bereikbaar. Culemborg beschikt over een NS station.

**Een woning van Mutters
Makelaars.
geWOON bijzonder.**

Bedankt!

Meer info of geWOON even contact?



www.muttersmakelaars.nl



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl