



KALKHOVENSINGEL 30

Culemborg

 **Mutters**
MAKELAARS & ADVISEURS

Mutters Makelaars & Adviseurs heet je van harte welkom namens de verkopers

Voor je ligt de uitgebreide brochure over Kalkhovensingel 30 te Culemborg. Deze brochure kan helpen bij het in overweging nemen van het kopen van deze woning. Mutters Makelaars & Adviseurs verneemt graag je reactie op deze woning en denkt mee over of mogelijke bezwaren misschien kunnen worden meegenomen in een onderhandeling. In alle gevallen kijken we graag mee naar passende oplossingen voor woonwensen.

Ons team staat altijd voor je klaar!

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

Welkom bij Kalkhovensingel 30

Modern woongeluk nabij het oude centrum – instapklaar, ruim en verrassend compleet

Op steenworpafstand van het historische centrum, de gezellige haven, de mooie uiterwaarden van de rivier de Lek en het treinstation is het goed vertoeven aan Kalkhovensingel 30. Deze royale tussenwoning uit 2004 biedt vier slaapkamers, een zonnige tuin met een achterom en een verrassend lichte tweede verdieping met veel mogelijkheden. Volledig instapklaar en uitstekend onderhouden, met onder meer HR++ glas, een gietvloer met vloerverwarming, kunststof openslaande deuren naar de achtertuin en energielabel A.

De ligging is ideaal: Je woont hier in een rustige straat met vrij uitzicht, terwijl het bruisende centrum van Culemborg – met winkels, horeca, cultuur en scholen – op loopafstand ligt. Ook supermarkten, speeltuinen, sportvelden en zorg zijn allemaal in de buurt. Gratis parkeren kan voor de deur en er is volop plek.



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

Indeling

Je stapt de woning binnen via de nette voortuin.
In de hal vind je de meterkast en het toilet.



Woonkamer

De woonkamer is licht en ruim, met dubbele tuindeuren naar de achtertuin.



De begane grond is strak afgewerkt met een gietvloer en voorzien van comfortabele vloerverwarming.







Keuken

Aan de voorzijde van de woning ligt de open keuken, strak ingericht met een moderne uitstraling. Je kijkt hier vrij uit over het groen en het water, terwijl je kookt of aan de eettafel zit. De keuken is compleet uitgerust met een inductiekookplaat, combi-oven, koelkast, vaatwasser en afzuigkap – allemaal geïntegreerd voor een rustig geheel.

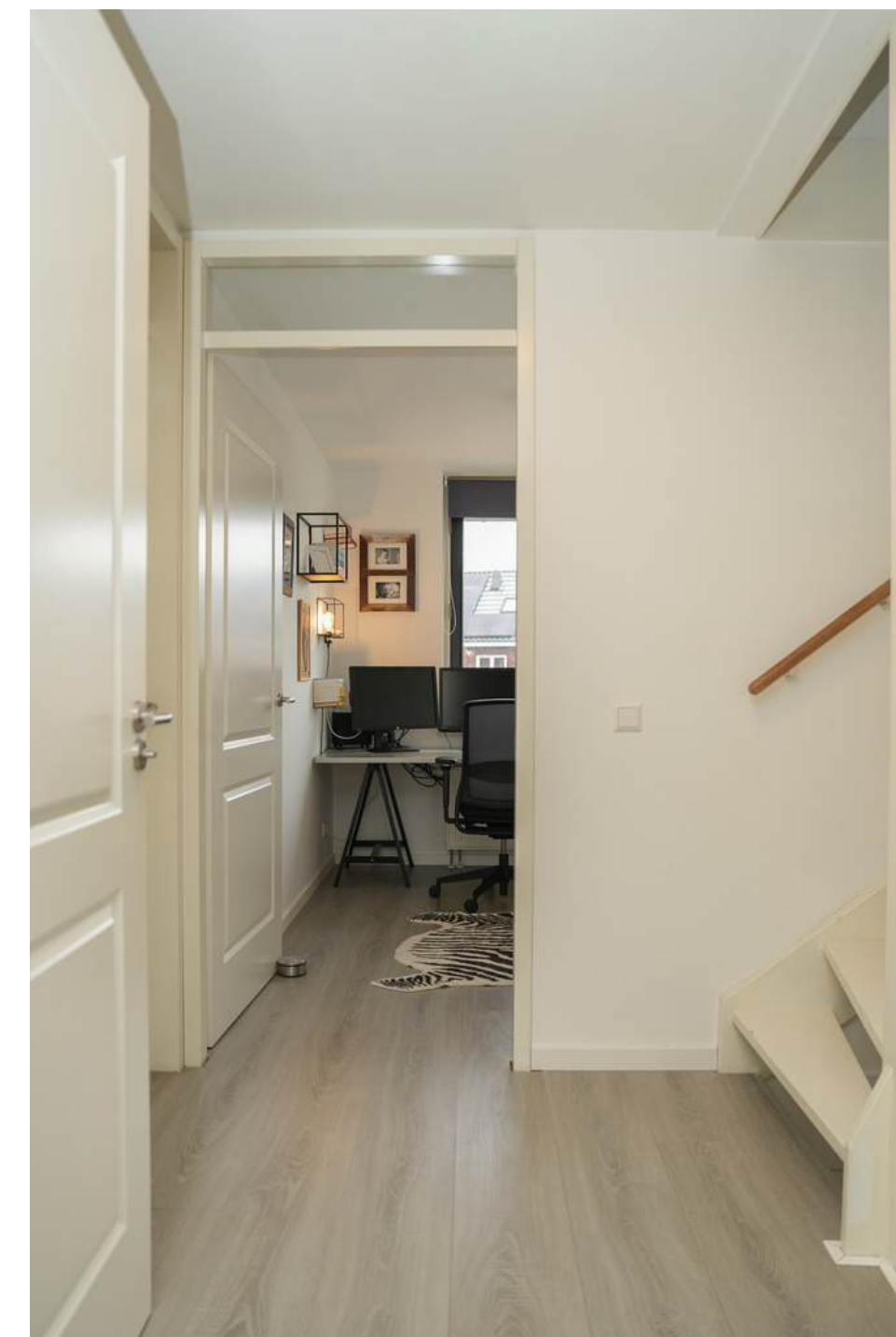


Er is volop ruimte voor een grote eettafel: dé plek waar je samenkomt met familie of vrienden, of juist rustig de dag begint met een kop koffie en uitzicht op de singel.



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, stuk voor stuk netjes afgewerkt en praktisch in te delen. Deze verdieping biedt ruimte genoeg voor een gezin, een thuiswerkplek en/of hobbyruimte.



Slaapkamer I

De hoofdslaapkamer (11 m²) ligt aan de zonnige achterzijde.



Slaapkamer II

Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers, waarvan de grootste 13 m² groot is.



Slaapkamer III



De andere slaapkamer aan de voorzijde is 8 m² groot. Groot genoeg als kinderkamer en ook goed te gebruiken als werk- of hobbykamer.

Badkamer

De badkamer is ruim opgezet en praktisch ingedeeld. Je vindt er een comfortabel ligbad voor een ontspannen moment aan het eind van de dag, een inloopdouche, een strak wastafelmeubel, een hangend toilet en een handdoekradiator. Alles is netjes afgewerkt in neutrale tinten, waardoor je hier met een paar accessoires zó je eigen sfeer neerzet.



Tweede verdieping

De tweede verdieping zal je verrassen. Deze is licht, ruim en biedt veel mogelijkheden. Op deze verdieping bevindt zich een royale slaapkamer met inloopkast. Ook is er een praktische voorzolder met plek voor de wasmachine en droger. Daar vind je ook de toegang tot de vliering voor extra opbergruimte.



Slaapkamer IV

De royale kamer biedt ruimte voor verschillende woonwensen. De inloopkast maakt de kamer af.



De slaapkamer wordt prachtig verlicht door een Velux 3-in-1 dakraam, dat niet alleen voor uitzicht en daglicht zorgt, maar ook voor een bijzonder ruimtelijk gevoel.



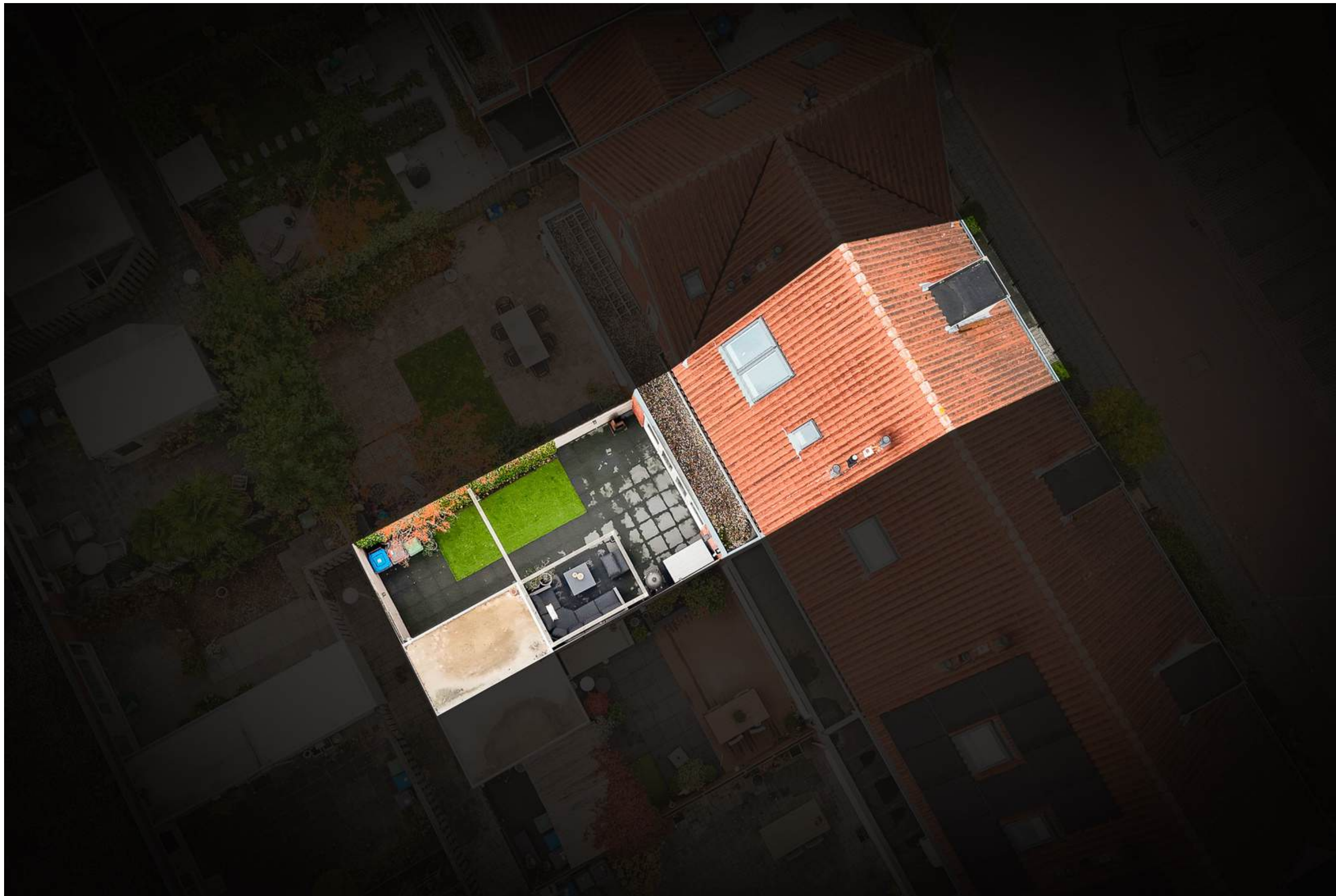
Buiten

De achtertuin ligt op het zuidoosten en is met zorg aangelegd. Hier geniet je in alle rust van de zon, terwijl de pergola met uitneembaar zonnedoek voor de nodige verkoeling zorgt op warme dagen. De tuin biedt een houten berging voor fietsen, een motor en tuingereedschap. En extra fijn: de tuin is toegankelijk via een achterom. Aan het einde van het pad ligt een beschutte speeltuin. Zonder te hoeven oversteken kunnen kinderen veilig spelen terwijl jij een boek leest in de zon.



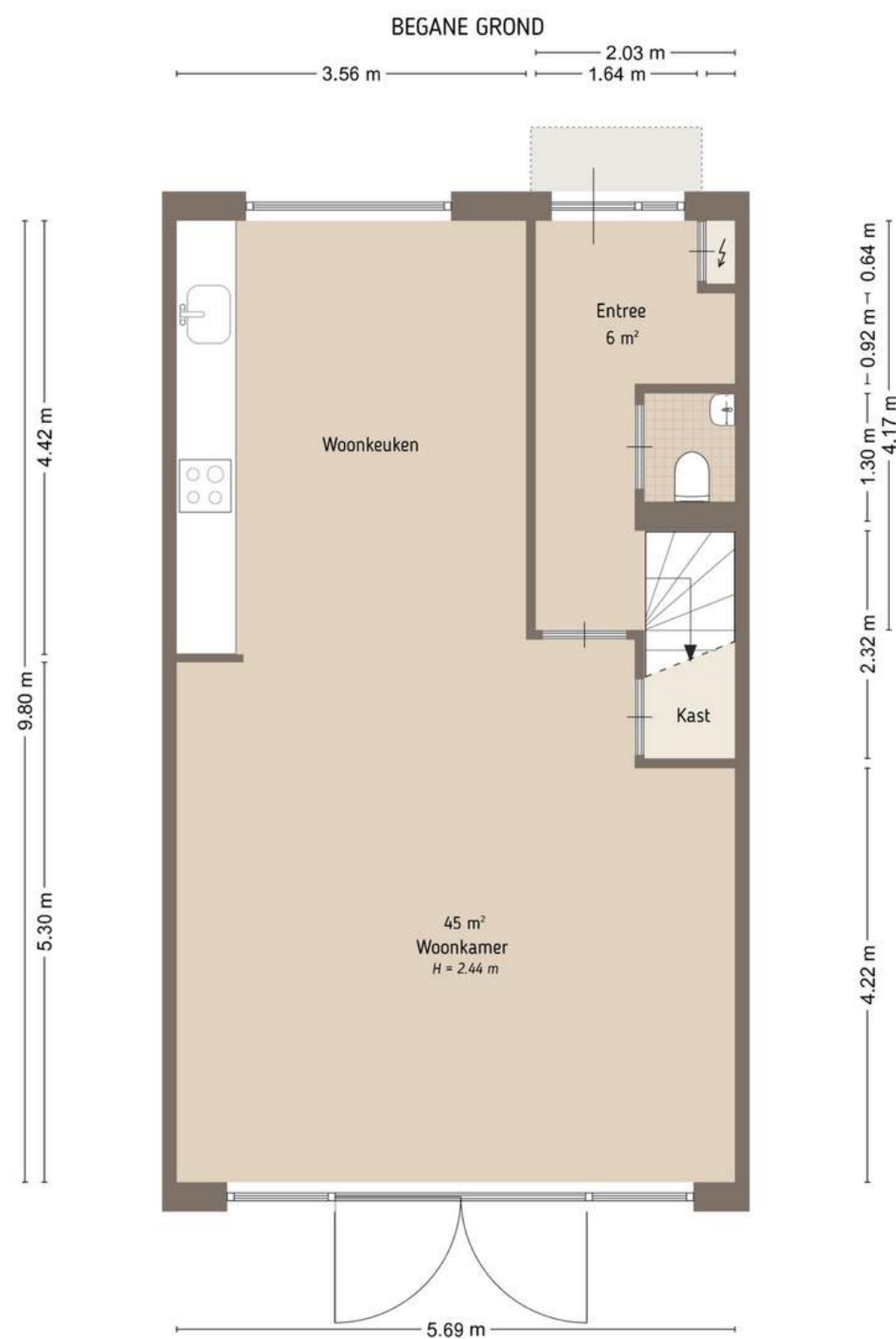




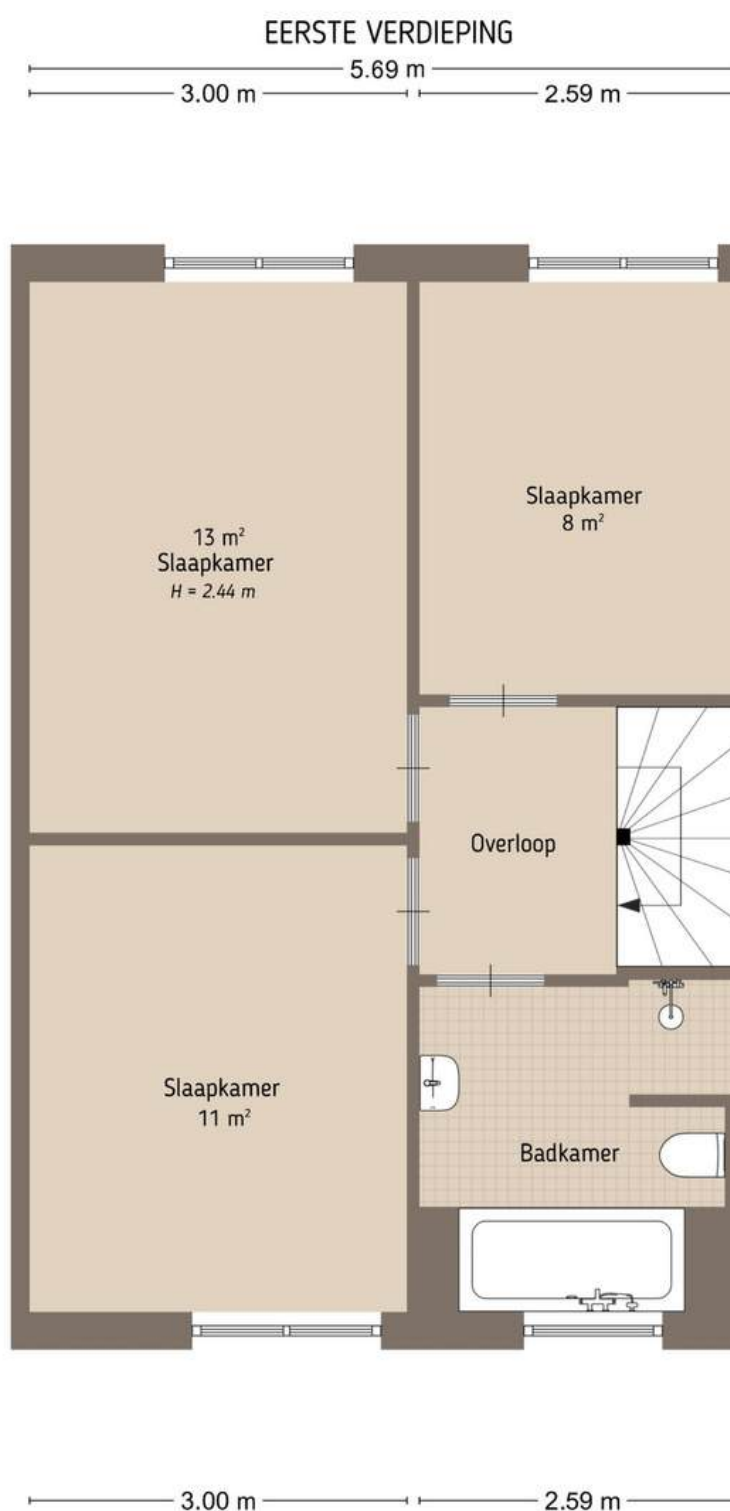




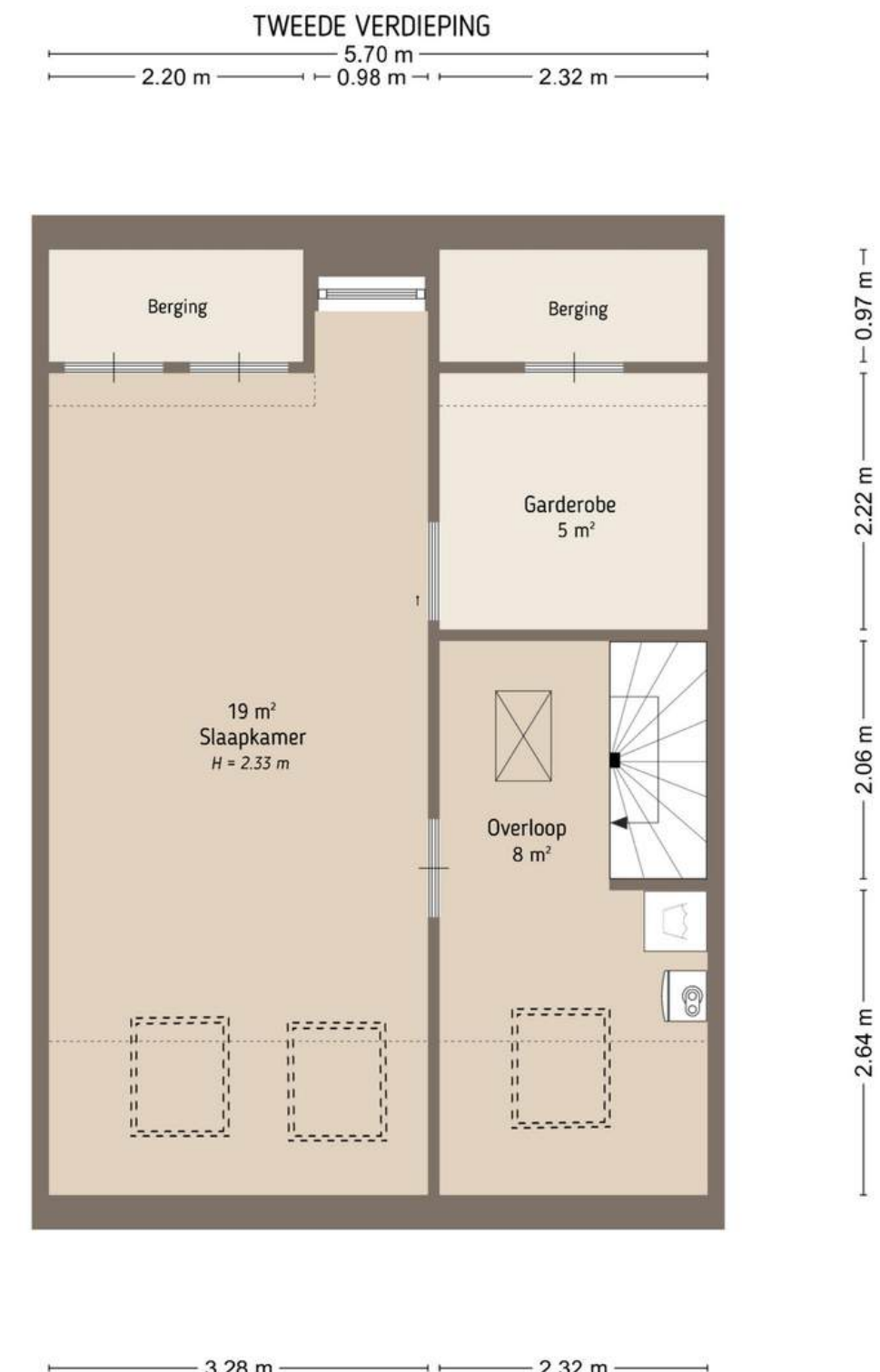
Plattegronden



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

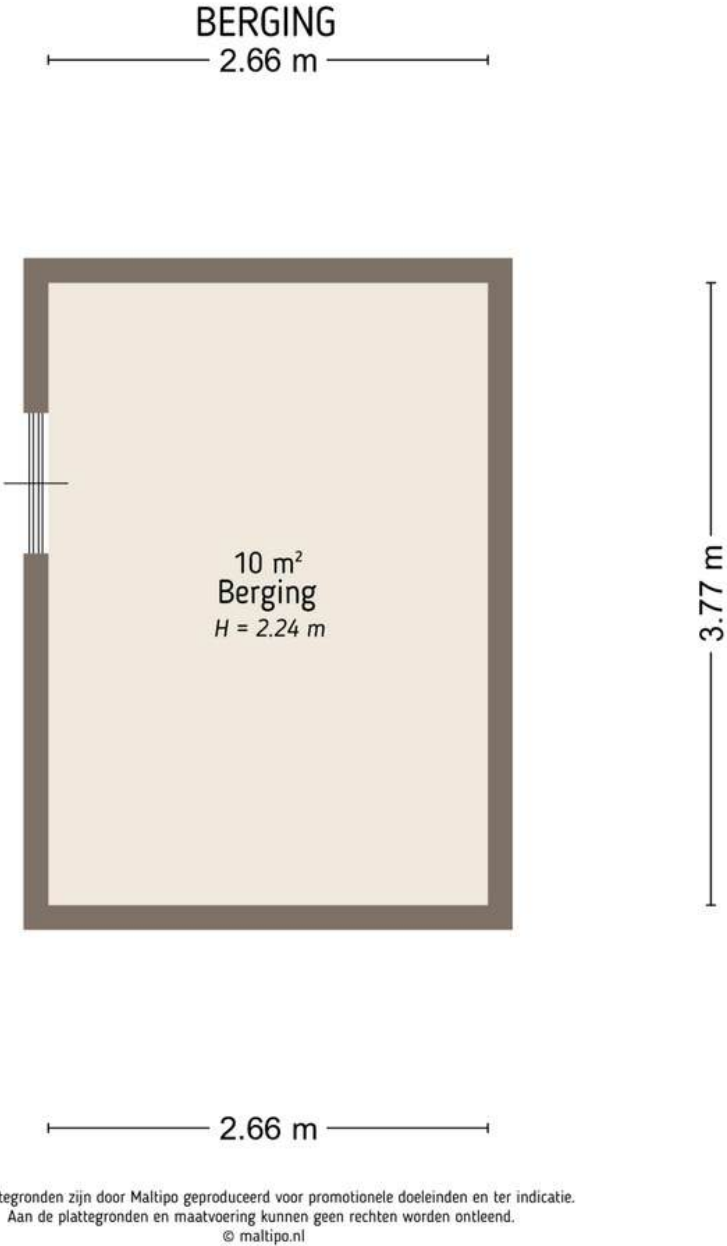
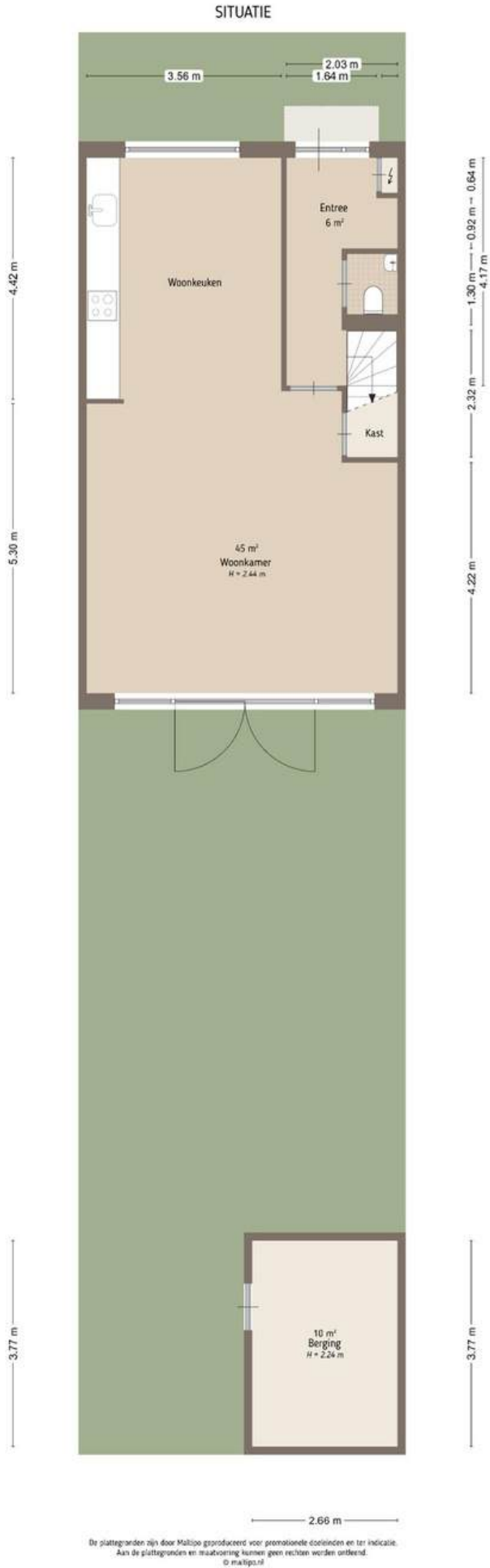
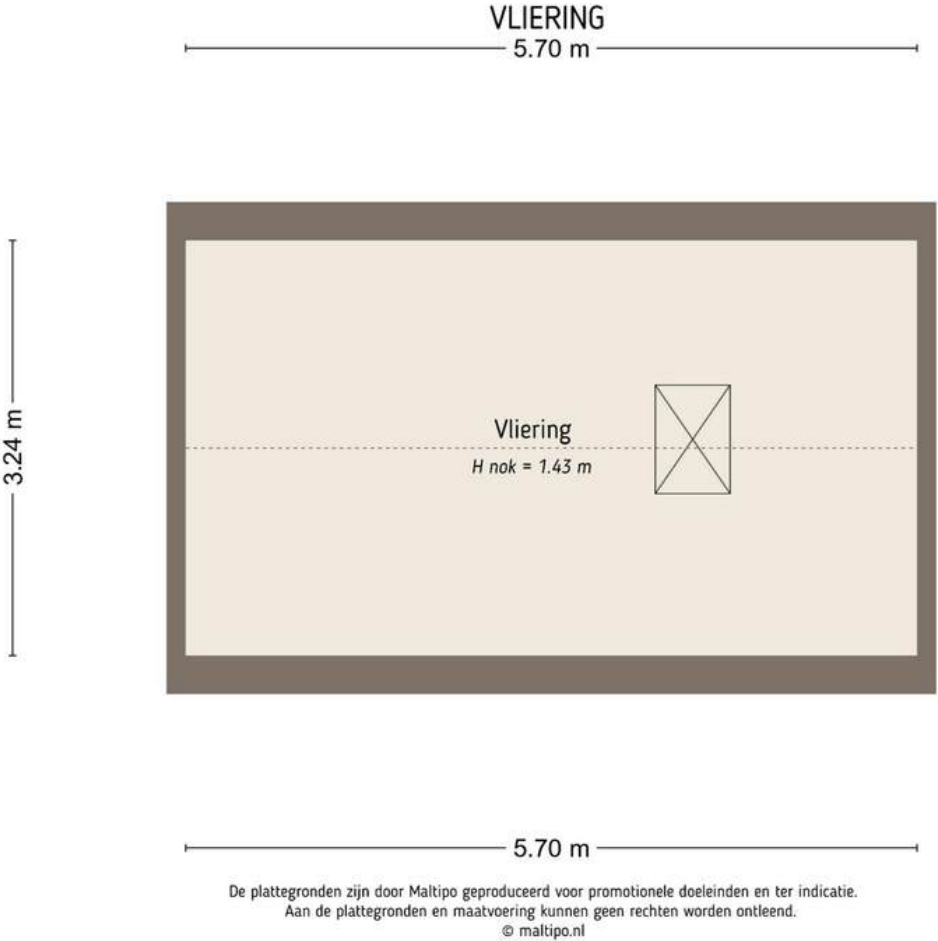


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



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

Plattegronden



Technische omschrijving

Bouwjaar	2004
Fundering	De woning is onderheid.
Vloeren	De verdiepingvloeren zijn van beton.
Gevels	De gevels zijn opgetrokken in spouwmuren met isolatie.
Uitbouw	De woning is tijdens de bouw direct voorzien van een uitbouw van de woonkamer.
Dak	Het dak is voorzien van pannen. Aan de achterzijde is de uitbouw voorzien van een bitumen dakbedekking.
Isolatie	De woning is geheel geïsoleerd tijdens de bouw en is voorzien van HR++ beglazing in hardhouten kozijnen. De achterpui is in 2019 geplaatst en uitgevoerd in kunststof.
Verwarming	De verwarming en warmwatervoorziening wordt geregeld door een HR ketel uit 2020, van het merk Intergas. De begane grond is in 2019 voorzien van vloerverwarming en daarna afgewerkt met een gietvloer.

Overige technische kenmerken

- De meterkast beschikt over 9 groepen, 3 aardlekschakelaars, een slimme elektriciteitsmeter, een watermeter en verbindingen voor optimaal internet.
- Er is een mechanisch ventilatiesysteem aanwezig.
- Aan de achterzijde is een buitenkraan geplaatst.
- In de achtertuin is een hardhouten pergola gerealiseerd, met een zonnedoek dat uitneembaar is.
- Onbekend is wanneer het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd.
- Er is glasvezel aanwezig.
- De woning beschikt over een energielabel A.

Deze technische omschrijving is zorgvuldig opgesteld in overleg met de verkoper en gebaseerd op de beschikbare informatie.

Wij wijzen erop dat de informatie mogelijk niet volledig is en raden kopers aan altijd zelf grondig onderzoek te doen naar de bouwtechnische staat van de woning. Mutters Makelaars & Adviseurs kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de informatie zoals vermeld in deze brochure.

Kadaster, perceel, tuin en ligging



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. Neem contact met ons op voor extra toelichting als de afbeeldingskwaliteit niet optimaal is.

Kadastrale kenmerken

Kadastrale gemeente : Culemborg

Sectie : H

Nummer(s) : 2675

Grootte : 145 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: Zuidoosten

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.

Ouderdomsclausule

Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak, zal in de koopovereenkomst de zogenoemde 'ouderdomsclausule' worden opgenomen.

Kenmerken woning

Type woning: Tussenwoning

Bouwjaar: 2004

Aantal slaapkamers: 4

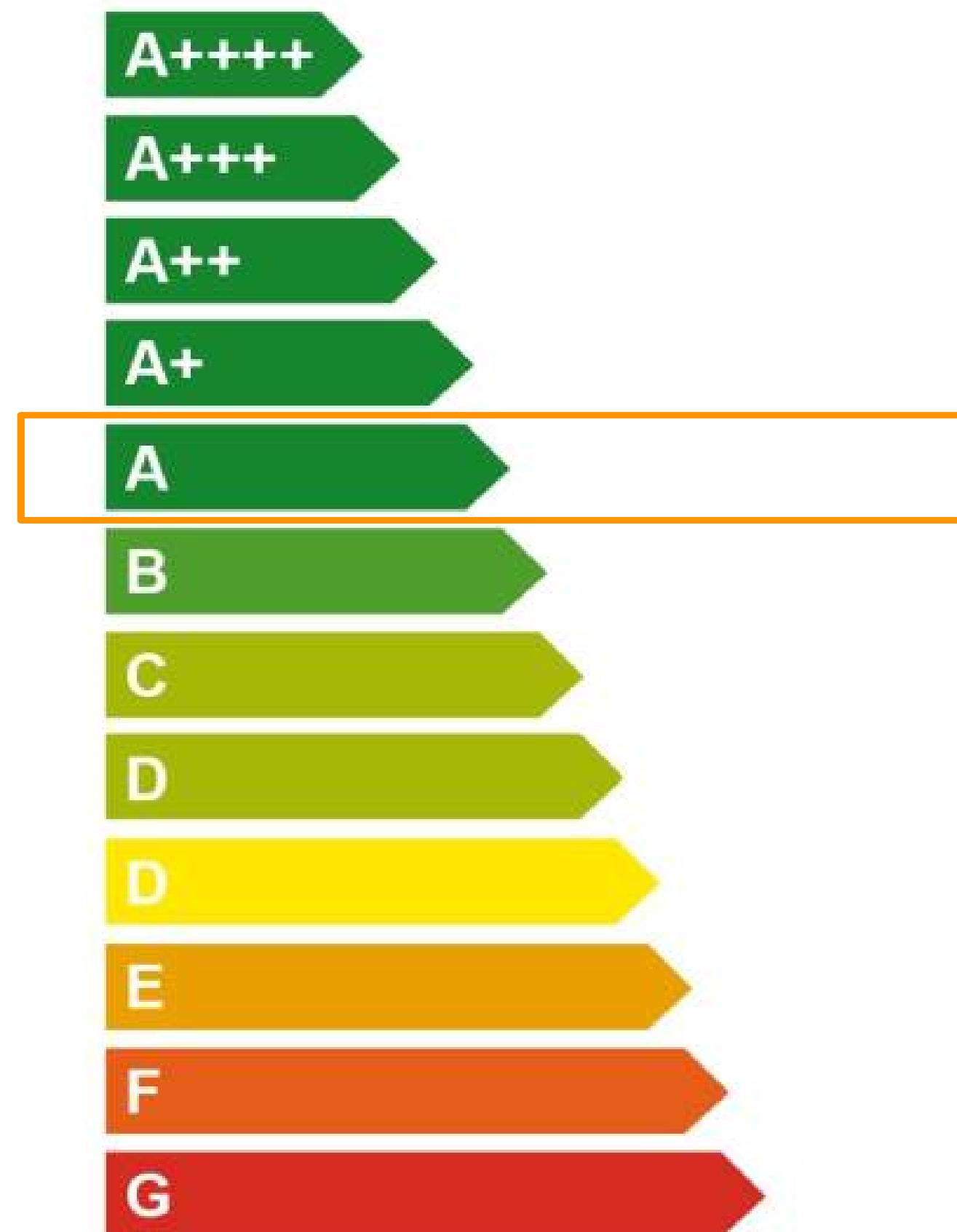
Aantal kamers: 5

Gebruiksoppervlak wonen: 134.6 m²

Perceeloppervlakte: 145 m²

Inhoud: 456 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. Ook is een bezoekje aan de haven de moeite waard. Het uitzicht vanuit het nieuwe restaurant Welkom bezorgt je direct een vakantiegevoel en 's avonds geniet je van de gezellige sfeer door de lampjes die boven de bootjes branden. Culemborg kent een leuk centrum met nog veel meer leuke restaurants en winkels, meerdere scholen en sportverenigingen.

Om de hoek van de woning bevinden zich de supermarkten Jumbo en Albert Heijn, een klein stukje verder de Lidl en de Plus. Iets verderop bij de Witte Schuur kan je terecht voor een kop koffie of een ijsje op het terras en lekker verse zuivel, groente, fruit en andere producten.

Italiaans eet je bij restaurant Una Volta dat zich bevindt in de Gelderlandfabriek naast het station. Ontdek ook restaurant en wijnbar Cul Sec. Beiden op steenworp afstand van de woning.

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**
met passie en liefde gepresenteerd

Bedankt voor het lezen en je aandacht!

Meer info of vragen? We staan voor je klaar!



www.muttersmakelaars.nl



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl