



Vraagprijs € 379.000 K.K.

Thorbeckestraat 22

Culemborg

 www.dmva.nl • info@dmva.nl • 0183 30 70 40



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Thorbeckestraat 22 is een instapklare en goed onderhouden eengezinswoning met vier slaapkamers, een nette afwerking en een fijne tuin met berging.

Woonoppervlakte	89m²
Perceeloppervlakte	136m²
Inhoud	300m³
Bouwjaar	1970
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energie label	A
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Remeha, 2015

Heb je vragen?

De gegevens van onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



Het hele verhaal

Nette en instapklare eengezinswoning

Op zoek naar een fijne, instapklare woning waar je zó in kunt trekken? Dan is Thorbeckestraat 22 precies wat je zoekt. Deze netjes onderhouden eengezinswoning is recent gemoderniseerd: zo zijn onder andere de achterpui en een groot deel van de kozijnen vervangen. Een solide basis dus – en dat zie je én voel je. Met vier goede slaapkamers, een verzorgde afwerking en een prettige ligging dichtbij voorzieningen is dit een heerlijke plek om thuis te komen. De woning is voorzien van o.a. 10 zonnepanelen en een energielabel A! Goed geregeld dus...

Wonen & koken

Via de hal/entree stap je de woning binnen. Hier vind je onder andere de vernieuwde meterkast, het toilet en de trap naar boven. De woonkamer is licht, ruim en voelt direct uitnodigend aan. Dankzij de grote schuifpui staat de ruimte in directe verbinding met de achtertuin – ideaal voor lange zomeravonden of gewoon een frisse ochtendkoffie.

Aansluitend ligt de open keuken. Deze is uitgerust met een nette keukenopstelling met voldoende bergruimte en diverse inbouwapparatuur. Of je nu van snel en simpel koken houdt of van uitgebreid kokkerellen: je kunt hier alle kanten op.

Slapen en baden

Op de eerste verdieping vind je een overloop met drie ruime slaapkamers en een keurige badkamer voorzien van een douche en wastafel. Een toilet in de badkamer realiseren? Dat kan relatief eenvoudig. Op zolder bevindt zich nog een ruime vierde (slaap)kamer, netjes afgewerkt en flexibel in te delen. Verder vind je hier de cv-installatie, de aansluitingen voor wasmachine en droger én extra bergruimte. Perfect voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Buitenleven

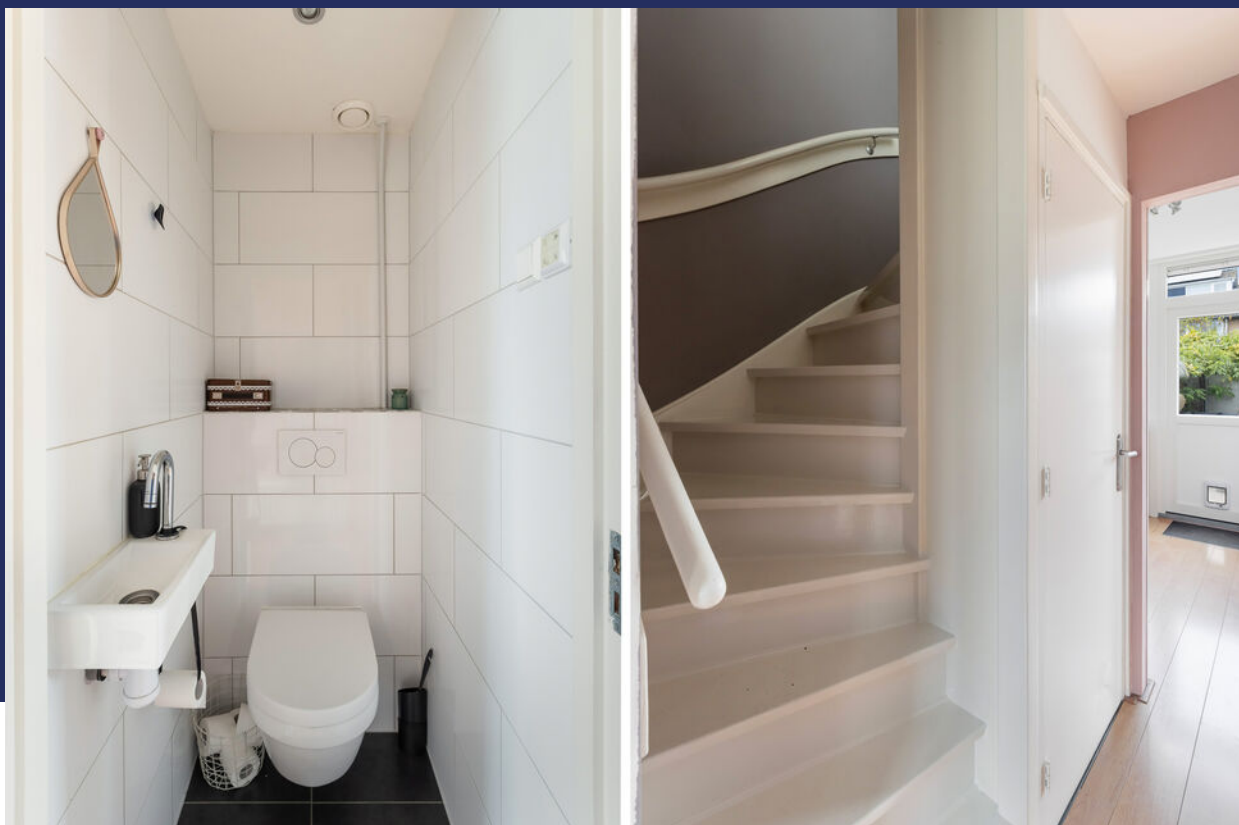
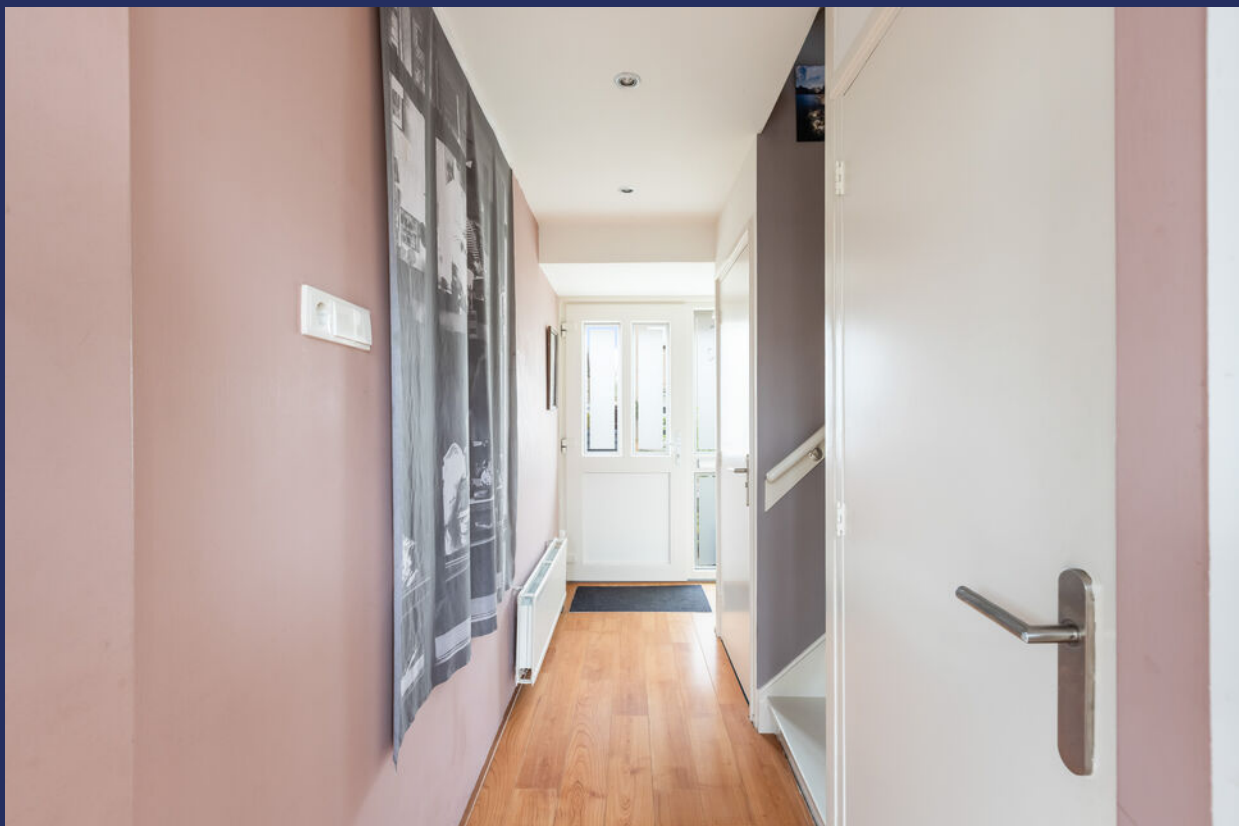
Het totale perceel omvat 136 m². De achtertuin is ruim bemeten en heeft een perfecte zonnige ligging: je vindt er altijd een plekje in de zon én in de schaduw – al moet de zon natuurlijk wél schijnen. Achter op het perceel staat een praktische berging, ideaal voor fietsen, tuingereedschap of andere spullen. Al met al is het een verzorgde tuin waar je het hele jaar door prettig kunt vertoeven

Locatie

Thorbeckestraat 22 ligt in een rustige, vriendelijke woonwijk in Culemborg, waar kinderen veilig kunnen spelen en buren elkaar nog groeten. Op korte afstand vind je scholen, supermarkten, sportverenigingen en speelvoorzieningen – alles wat het dagelijks leven comfortabel maakt. Ook het gezellige historische centrum van Culemborg ligt binnen handbereik, net als het station voor forenzen richting Utrecht, 's-Hertogenbosch of Arnhem. Bovendien ben je zo bij de groene uiterwaarden van de Lek voor een fijne wandeling of een rondje hardlopen. Een praktische én prettige plek om te wonen dus.



Hal | Toilet



Wonen





Voordelen

- Instapklaar
- Gezellige, lichte woonkamer
- Moderne achterpui
- Nette keuken
- 4 slaapkamers
- Mooie badkamer
- Heerlijke tuin
- Rustige, centrale ligging in Culemborg







Koken



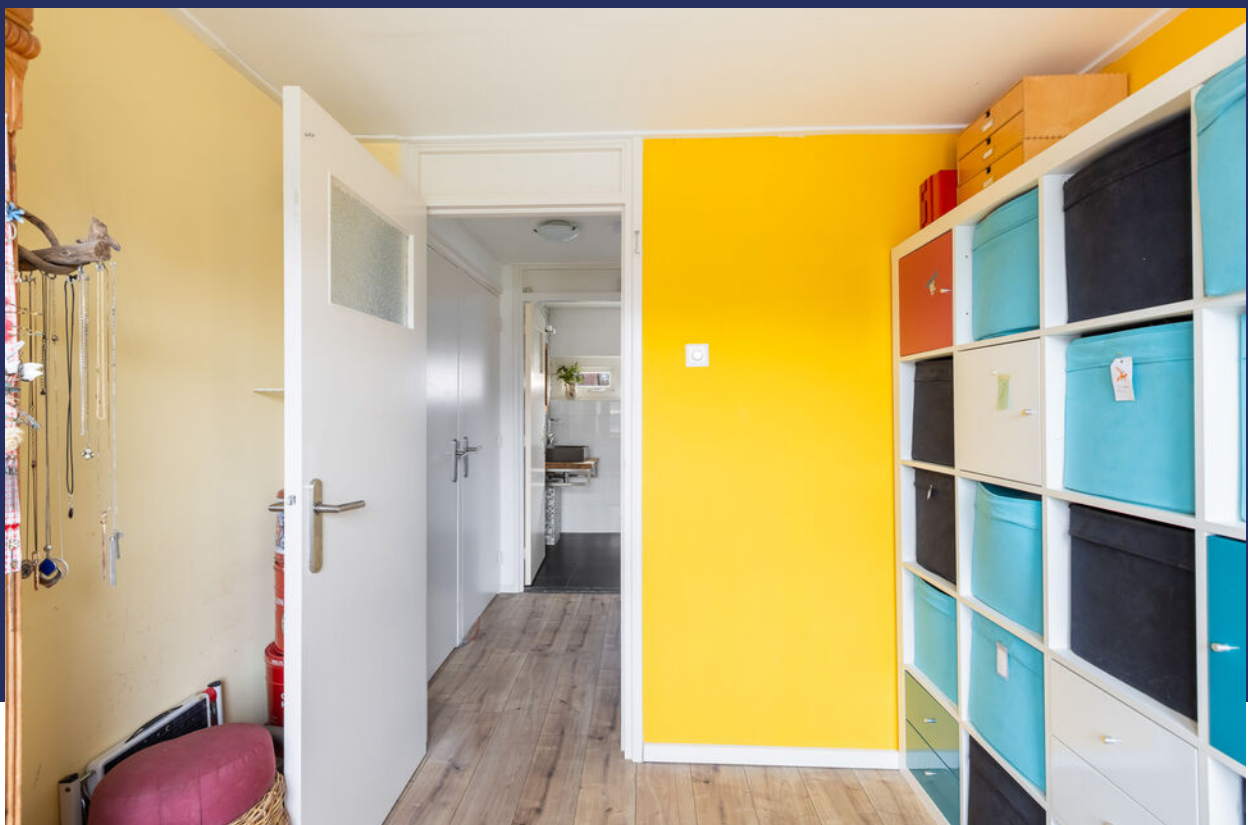


Overloop



Slapen

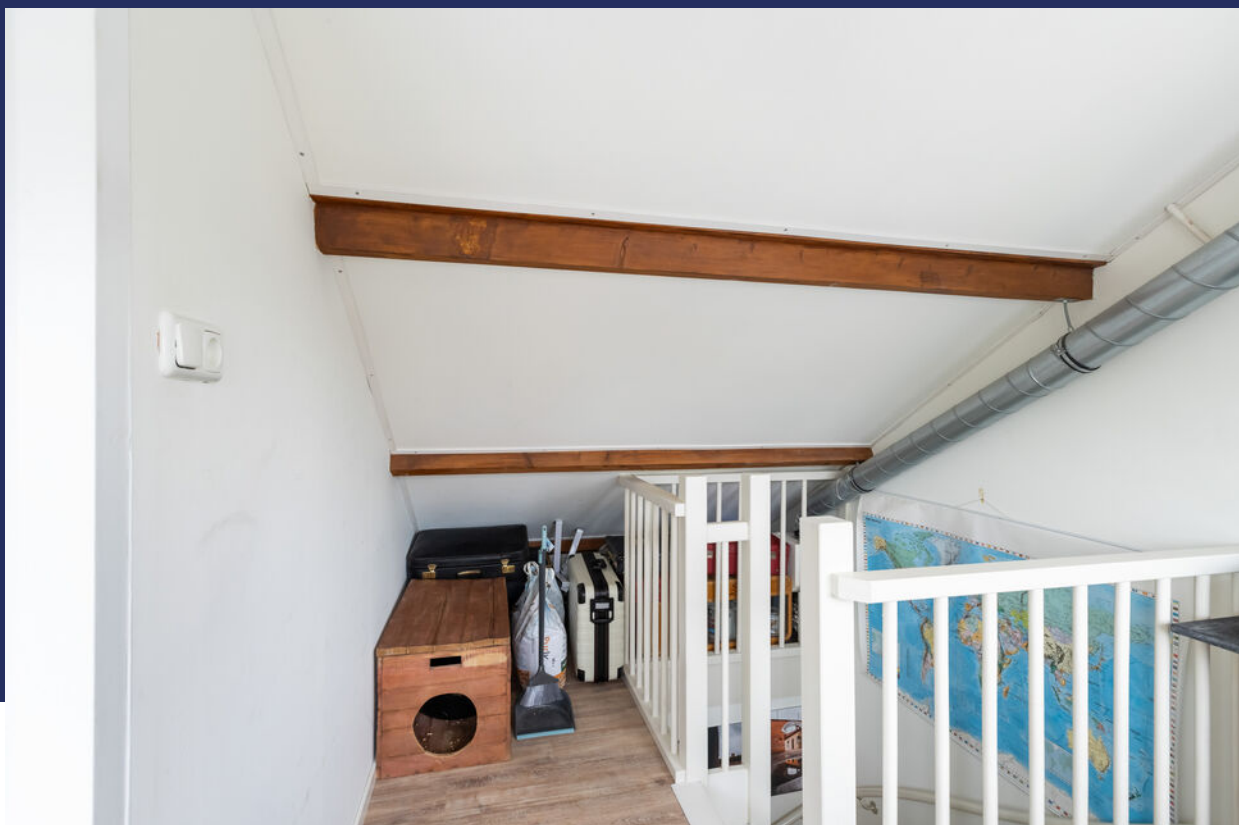




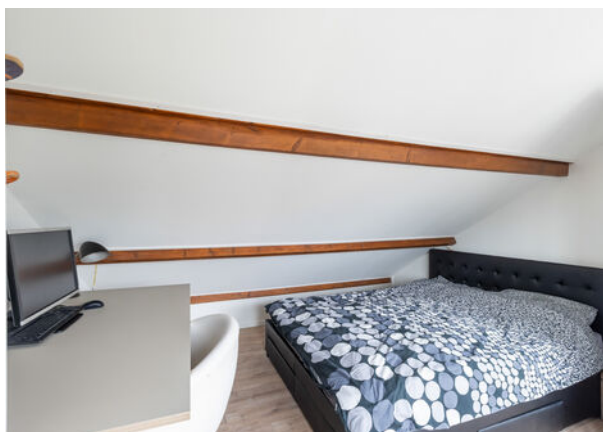
Baden



Overloop



Slapen



Buitenleven



Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde woning. De begane grondvloer en de verdiepingsvloer zijn van beton, de zoldervloer van hout. De woning is voorzien van een spouwmuur, een zadeldak bedekt met dakpannen. De woning is grotendeels geïsoleerd en uitgerust met een energielabel A. De cv betreft een Remeha Avanta, waarschijnlijk uit 2015.
- Indicatie gewenste oplevering begin maart 2026.
- Gezien het bouwjaar zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hierin staat vermeld dat je als koper verklaard bekend te zijn met het feit dat de woning ouder is en dat de eisen die je aan de bouwkwiteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen.
- Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.
- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst. Als je een hypotheek nodig hebt dan kan jouw financieel adviseur dit ook regelen.
- We hebben deze brochure met grote zorg samengesteld maar een foutje sluipt er soms zomaar in. Dat is de reden dat wij expliciet vermelden dat je geen rechten kunt ontlenen aan eventuele fouten of onvolledigheden. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en de informatie die wij jou geven ontslaat je niet van jouw onderzoek plicht.

Plattegrond

Begane grond



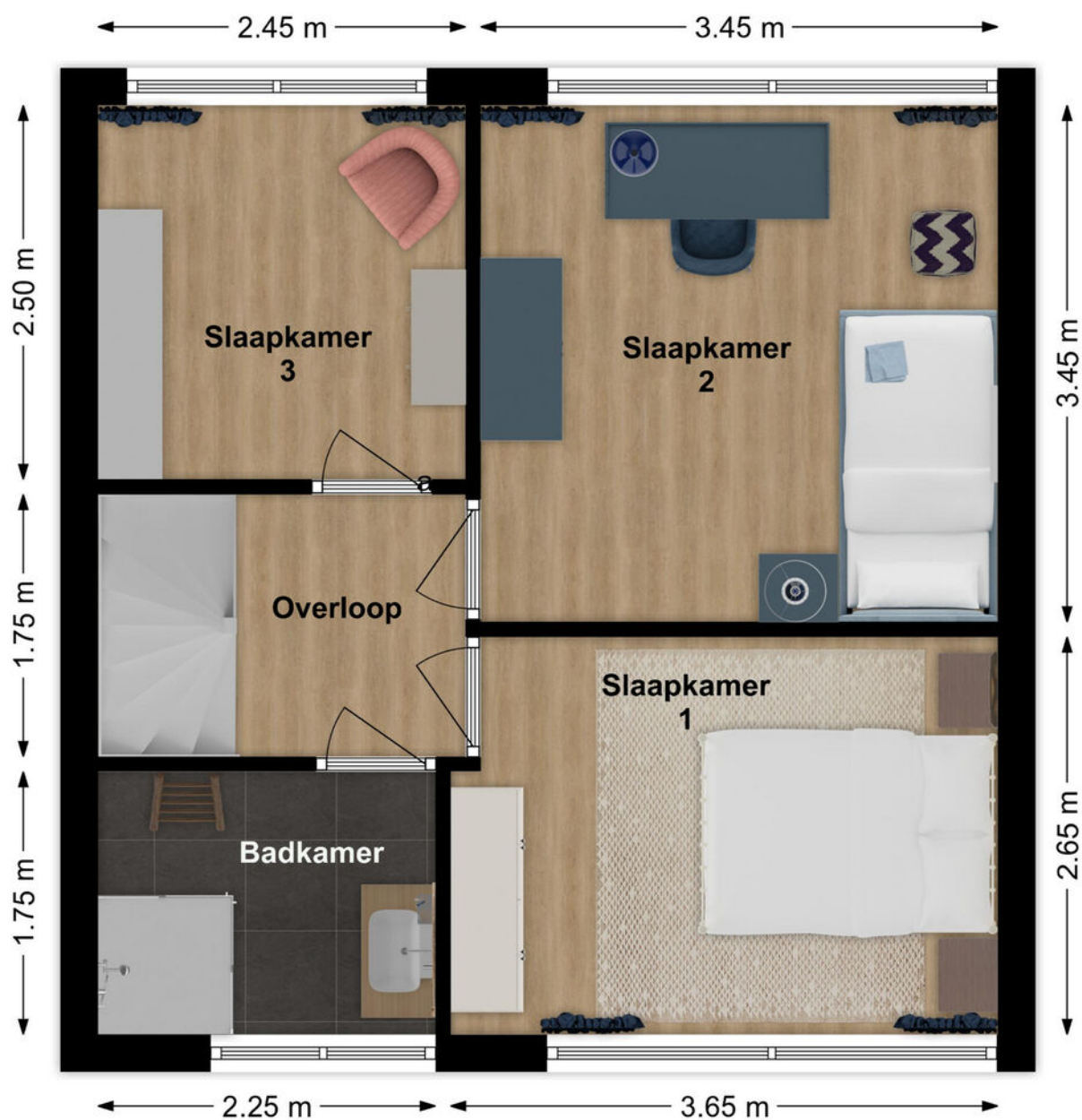
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



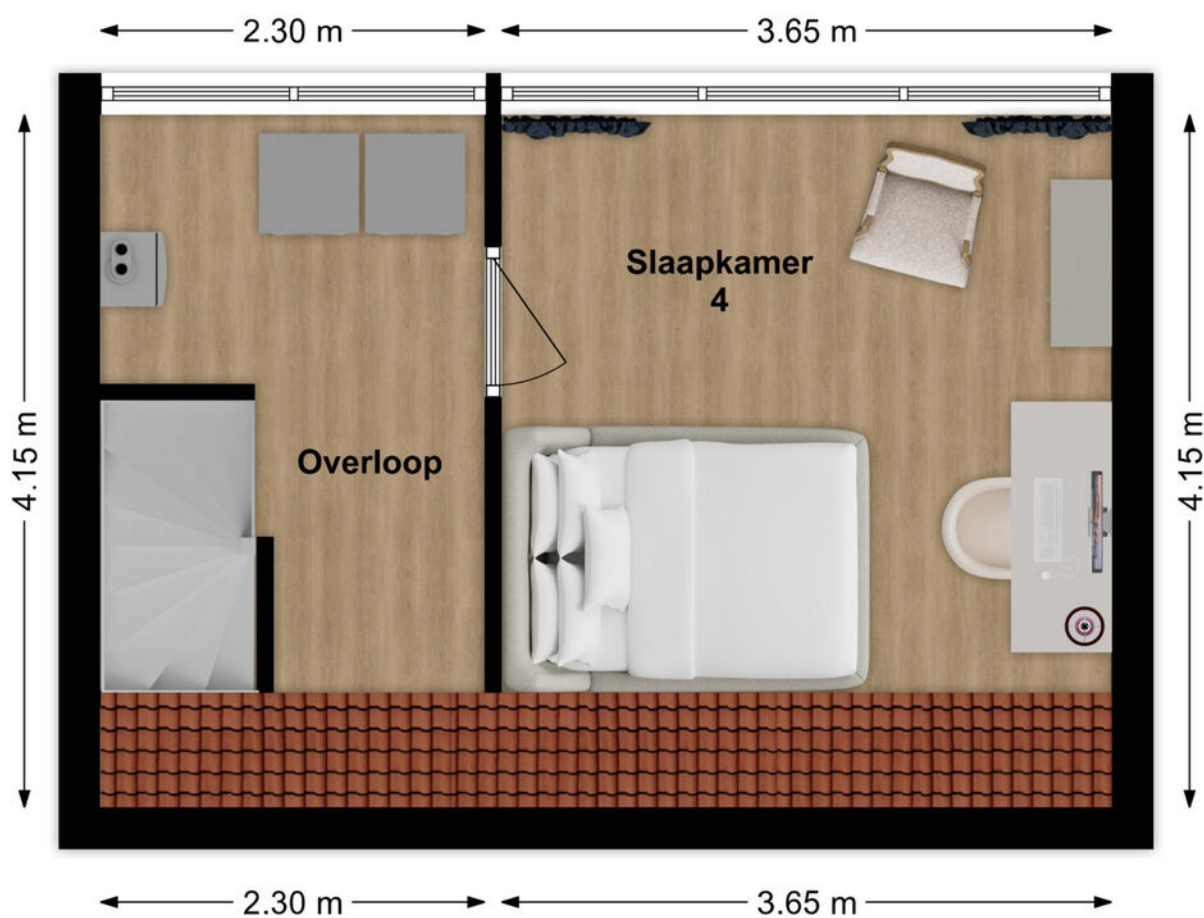
3D Plattegrond

Verdieping



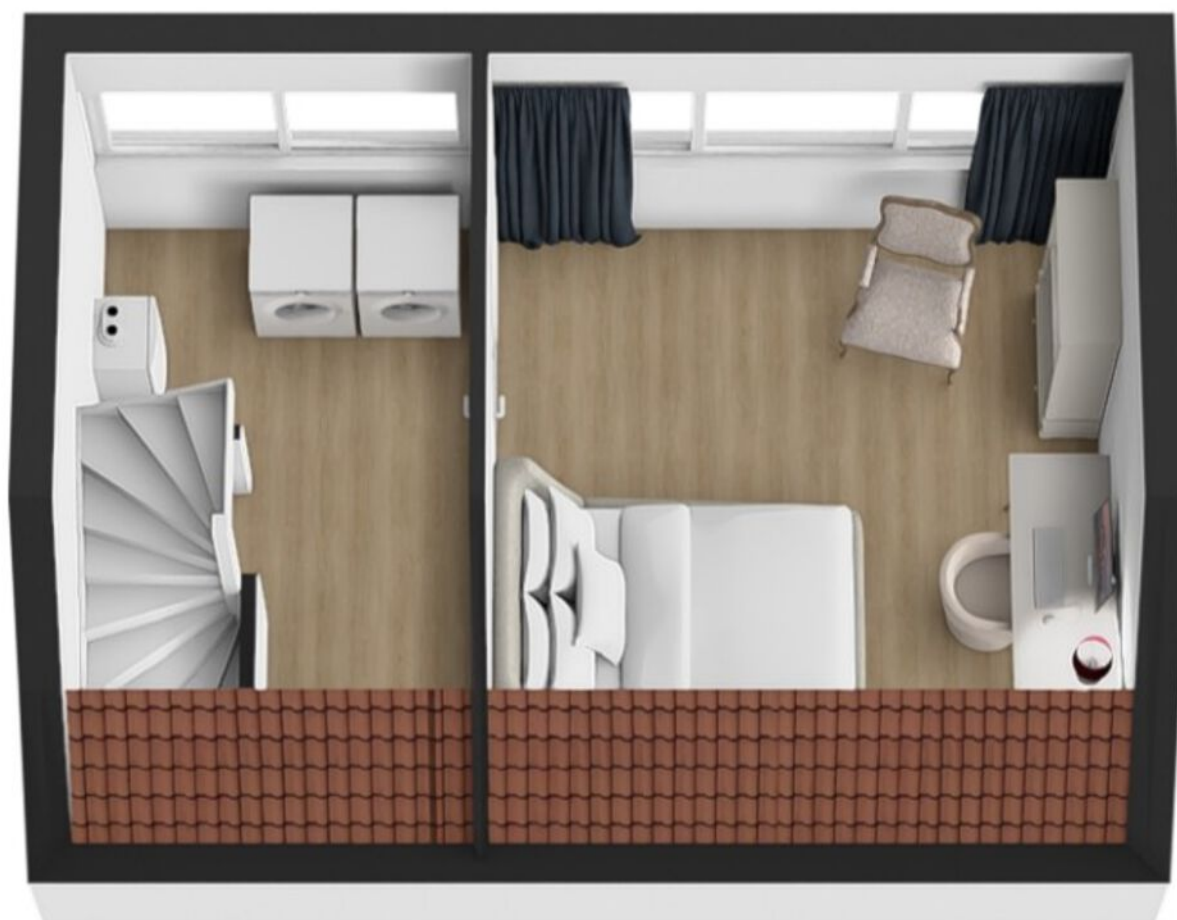
Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Thorbeckestraat 22, Culemborg

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGEGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Losse planten, Jasmijn en Sering	☐	☒	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens voor buiten, elektrisch	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☒
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Etages:	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
Etages:	☒	☐	☐	☐
Vitrages	☒	☐	☐	☐
Etages: boven voor	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☒	☐	☐
Gordijnen bij schuifpui	☐	☒	☐	☐

Thorbeckestraat 22, Culemborg

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☐	☐	☐	☒
Etages:				
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages: alle				
Overige:	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Quooker	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren				
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☐	☐	☐	☒
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast	☐	☐	☒	☐
Wasmachine	☒	☐	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting woonkamer	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☐	☐	☒
Kast met vakken en laatjes, kleine kamer	☒	☐	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☒	☐	☐	☐

Thorbeckestraat 22, Culemborg

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Sauna	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
Tuinslang	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Overige	☐	☐	☐	☒

Aanvullende opmerkingen: In overleg kunnen andere dingen achter blijven.

Thorbeckestraat 22, Culemborg

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
779964524

Datum registratie
28-11-2025

Geldig tot
27-11-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken		+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	2858 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



19,3 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Thorbeckestraat 22
4102EN Culemborg
BAG-ID: 021601000008959

Detailaanduiding

Bouwjaar 1970
Compactheid 1,65
Vloeroppervlakte 90m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

R.A.M. Tonen

Vakbekwaamheidsnummer

55152331

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Coralie



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Culemborg
	Huisnummer	Sectie	K
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	364
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			



Op de kaart



Thorbeckestraat 22

Culemborg

Over de buurt

Op korte afstand vind je scholen, supermarkten, sportverenigingen en speelvoorzieningen – alles wat het dagelijks leven comfortabel maakt. Ook het gezellige historische centrum van Culemborg ligt binnen handbereik, net als het station voor forenzen richting Utrecht, 's-Hertogenbosch of Arnhem. Bovendien ben je zo bij de groene uiterwaarden van de Lek voor een fijne wandeling of een rondje hardlopen. Een praktische én prettige plek om te wonen dus.

Plaats een bod



Bieden op Thorbeckestraat 22, Culemborg

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Thorbeckestraat 22, Culemborg.

Hoe het werkt

Via de QR-code kom je op het biedformulier van 'Eerlijk Bieden' waar jij je gegevens en je voorstel in kan vullen. Wanneer je je bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd. Na verloop van tijd zullen wij en de verkoper jouw voorstel beoordelen. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; hij/zij mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na deze aanwijzing krijg jij direct te horen of je het geworden bent of niet.

Eerlijk bieden

Dé Makelaars van Altena is in bezit van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'. Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!



Notities

[illegible]

This image shows a full page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, leaving small margins at the top and bottom. There is no handwriting or other markings on the paper.

Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou wij dus wel! Niet alleen jouw huis maar een behoorlijk aantal huizen in de regio De Langstraat, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena. Vanuit onze jarenlange ervaring als makelaars helpen we je met een helder verhaal. Wij geloven dat het kopen en verkopen van je huis, naast een serieuze zaak, ook een ontspannen en leuke ervaring mag zijn. Dit is voelbaar in al onze communicatie.

Meer dan 25 jaar een begrip in de regio!

Al sinds 1998 zijn Dé Makelaars van Altena actief in de regio Altena. Met onze drie locaties in Woudrichem, Sprang-Capelle en Wijk en Aalburg kunnen onze allround makelaars jou van de beste zorgen voorzien.

Persoonlijk en betrokken

We gaan ervoor om jou een 'tevreden klant' te noemen. Onze klanten zijn namelijk onze beste ambassadeurs. We nemen de tijd om te luisteren naar je wensen en adviseren je over de soms toch wel lastige materie.

Kom je een bakkie doen?

Die betrokkenheid zorgt ervoor dat we bij heel wat adressen op de koffie mochten komen. Dat is fijn, want koffie lusten we graag. Deze relatie met de klant maakt voor ons het verschil. Panden zijn leuk, maar de mensen die bij de panden horen maken dit werk écht waardevol. Wij leven met je mee, we zijn niet van de kleine lettertjes en communiceren op een transparante manier. En je verwacht het misschien niet, maar we komen zelfs op tijd.

Wij staan elke dag met een glimlach voor je klaar





Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je eigen woning verkopen?

Zet de eerste stap naar het verkooptraject door je aan te melden voor de gratis waardebeoordeling van Dé Makelaars van Altena.

Vestiging Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Vestiging Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Vestiging Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl