



Woondromen
waarmaken

Poelslaan 9
Culemborg

€ 425.000,- k.k.

Wij helpen
je met **jouw**
volgende stap

Weten hoe?
Scan de QR-code!





Poelslaan 9, Culemborg

Kenmerken

BOUW

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1984
Soort dak	Zadeldak
Isolatie	Vloerisolatie & Dubbel Glas
Energie label	B

KENMERKEN

Woonoppervlakte	101 m ₂
Perceeloppervlakte	132 m ₂
Inhoud	358 m ₃
Aantal kamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	3

VOORZIENINGEN

Verwarming	CV-Combiketel
Warm water	CV-Combiketel
Tuin	Voor- & Achtertuin
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren & Op eigen terrein

Energie label

B

BIJZONDERHEDEN

Speelse en gezellige keuken, ideaal voor het koken met familie of vrienden.

Ligging

Uitstekende ligging in een rustige en landelijke omgeving!



Poelslaan 9, Culemborg

Stijlvolle gemoderniseerde en goed onderhouden woning!

Ben je op zoek naar een luxe recent gemoderniseerde en goed onderhouden woning in een rustige, landelijke omgeving? Deze mooi verbouwde eengezinswoning heeft alles wat je nodig hebt. Daarnaast parkeer je niet 1 maar 2 auto's voor de deur, de auto ook nog op eigen terrein! De lichte en sfeervolle woonkamer is voorzien van airconditioning, en de strakke moderne keuken is een echte eyecatcher! De woning biedt drie ruime slaapkamers, een walk-in closet, een moderne luxe en perfect afgewerkte badkamer. Een fijne diepe tuin met een recent nieuwe pergola, op het zuidoosten mag dan ook zeker niet ontbreken. Het is de ideale plek voor een comfortabel gezinsleven.

De ligging is uitstekend: je hebt direct toegang tot wandel- en fietspaden en er zijn diverse voorzieningen in de buurt, zoals scholen, sportfaciliteiten, een winkelcentrum en een kinderboerderij. De woning beschikt over vloerisolatie, dubbel glas en heeft energielabel B. Verwarming en warm water worden verzorgd door een moderne cv-combiketel (nieuw sinds 2023), wat bijdraagt aan een energiezuinige en comfortabele woonomgeving.

Met een perceel van 132 m² en een woonoppervlakte van ca. 101 m² is deze woning instapklaar en perfect voor een gezin dat op zoek is naar een moderne stijlvolle woning.!

Jouw unieke
makelaar



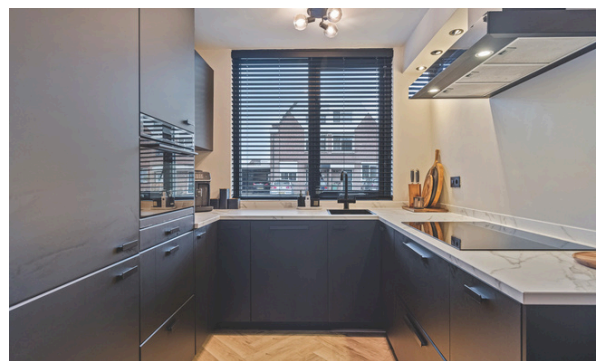
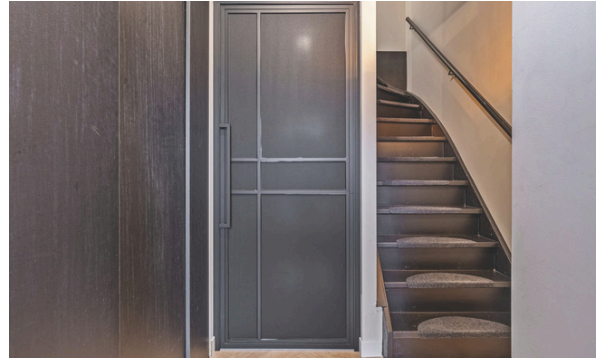
Poelslaan 9, Culemborg

Begane grond

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een ruime hal met een elegante zwarte tussendeur met rookglas. De hal biedt toegang tot de meterkast (deze beschikt over 10 groepen en de mogelijkheid voor 3-fase, wat inhoud dat je je auto elektrisch kunt opladen voor het huis), een ruime toiletruimte met een hangend toilet en fontein, en de trap naar de eerste verdieping.

Dankzij een schuifkast in de gang is er voldoende ruimte om spullen netjes op te bergen. Vanuit de hal kom je in de lichte en sfeervolle woonkamer, die door de grote raampartijen veel natuurlijk daglicht binnenlaat. De woonkamer is uitgerust met een airconditioner, ideaal voor de warme zomerdagen maar ook voor de koude dagen, gezien de functie om te verwarmen.

De moderne luxe inbouwkeuken (2023) is van alle gemakken voorzien, inclusief kokend waterkraan, inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser en heeft veel opbergruimte. De gehele begane grond is strak afgewerkt met glad gestucte muren en plafonds, gefreesde wandlampen en een mooie visgraatlaminaatvloer, wat bijdraagt aan de moderne uitstraling.

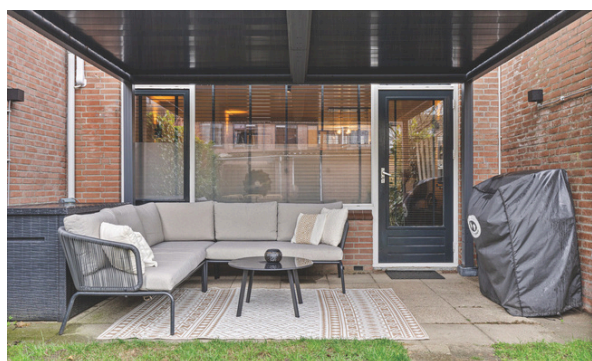




Poelslaan 9, Culemborg

Tuin

Aan de voorkant van de woning is er ruimte om 2 auto's op eigen terrein te parkeren, wat het eenvoudig maakt om boodschappen in te laden of kinderen uit de auto te halen. De achtertuin, gelegen op het zuidoosten, biedt volop mogelijkheden om van de zon te genieten, daarnaast tref je aan de achtergevel ook een mooie overkapping aan! Hier kun je heerlijk buiten dineren of ontspannen. Met een oppervlakte van circa 66 m² is de tuin ruim van opzet. Vanuit de tuin bereik je ook de berging, ideaal voor het opbergen van tuinspullen die je uit het zicht wilt houden of voor fietsen.



Jouw unieke
makelaar



Poelslaan 9, Culemborg

Eerste Verdieping

Op de eerste verdieping vind je twee ruime slaapkamers, een walk-in closet (met wat kleine aanpassingen is hier een extra slaapkamer van te maken) en een moderne zeer luxe badkamer (2023). In de kamer aan de voorzijde van de woning is een airconditioning geïnstalleerd (2023). De strak afgewerkte en moderne badkamer biedt een perfecte plek om te ontspannen en is van alle gemakken voorzien, met een inloopdouche, een zwevend toilet, een dubbele wastafel met prachtige marmeren waskommen en een verlichte (verwarmde) spiegel.

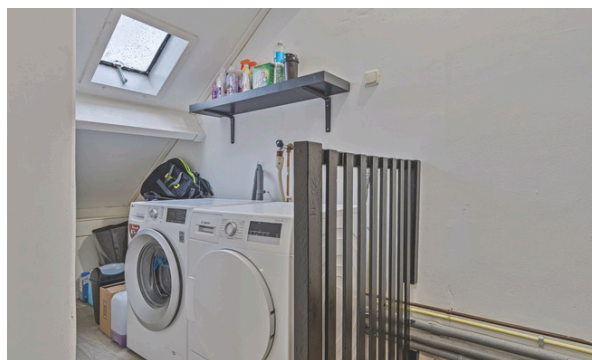




Poelslaan 9, Culemborg

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt extra leefruimte, mede door de dakkapel aan de achterzijde van de woning. Hier is een derde slaapkamer te vinden, met airconditioning en is er veel opbergruimte. Daarnaast is op deze verdieping de opstelplaats voor de cv-combiketel (2023) en de mogelijkheid om een wasmachine en droger aan te sluiten.



Jouw unieke
makelaar



Poelslaan 9, Culemborg

Lijst van zaken

ROERENDE ZAKEN - BUITEN:

	Blijft achter	Gaaf mee	Ter overname	N.v.t.
Tuinaanleg/bestrating/ beplanting				X
Buitenverlichting		X		
Tijdschakelaar		X		
Tuinhuis/Buitenberging				X
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Zonnepanelen	X			
Pergola aluminiumoverkapping			X	

ROERENDE ZAKEN - BINNEN:

Alarminstallatie				X
Brievenbus				X
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders				X
Veiligheidssloten				X
Vliegenhorren	X			
Schilderijophangstelsysteem				X

WARMWATERVOORZIENING / CV:

	Blijft achter	Gaaf mee	Ter overname	N.v.t.
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie				X
Air conditioning	X			
Kokend waterkraan	X			

OPEN HAARD, HOUTKACHEL:

(Voorzet) open haard				X
Allesbrander				X
Kachels				X

RAAMDECORATIE, TE WETEN:

Jaloezieën begane grond				X
Jaloezieën eerste verdieping				X
Jaloezieën tweede verdieping				X
Gordijnen eerste verdieping				X

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden

Poelslaan 9, Culemborg

Lijst van zaken

Blijft achter
Gaaf mee
Ter overname
N.v.t.

KEUKEN (INBOUW) APPARATUUR, TE WETEN:

Keukenmeubel	x			
(Combi)magnetron	x			
Inductie	x			
Oven	x			
Vaatwasser	x			
Afzuigkap / Schouw	x			
Koelkast		x		
Wasmachine		x		
Wasdroger		x		

VERLICHTING, TE WETEN:

Inbouwverlichting / dimmers				x
Opbouwverlichting				x
Philips hue wandlampen			x	
Hanglamp boven eettafel			x	
Buitenverlichting wandlamp			x	
Wandlampen slaapkamer			x	

LOSSE KASTEN, LEGPLANKEN, TE WETEN:

Losse kast(en)			x	
Boeken / legplanken	x			
Kasten in schuur	x			
Vast bureau				x
Paxkasten ikea walk-in closet			x	

SANITAIRE VOORZIENINGEN:

Blijft achter
Gaaf mee
Ter overname
N.v.t.

Badkameraccessoires				x
Wastafels	x			
Toiletaccessoires	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x			
Waterslot wasautomaat	x			
Sauna				x

TELEFOONTOESTEL /-INSTALLATIE:

Telefoon toestellen				x
Telefooninstallaties				x

VOORZETRAMEN, TE WETEN:

Radiatorafwerking				x
Voorzetramen				x
Isolatievoorzieningen				x

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van de verkoper omdat er sprake is van een leasecontract? Zo ja, neemt de verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?

OVERIGE, TE WETEN:

Ja
Nee
Gaaf mee
Overnemen

CV		x		
Boiler		x		
Zonnepanelen		x		

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden



Poelslaan 9, Culemborg
Begane grond

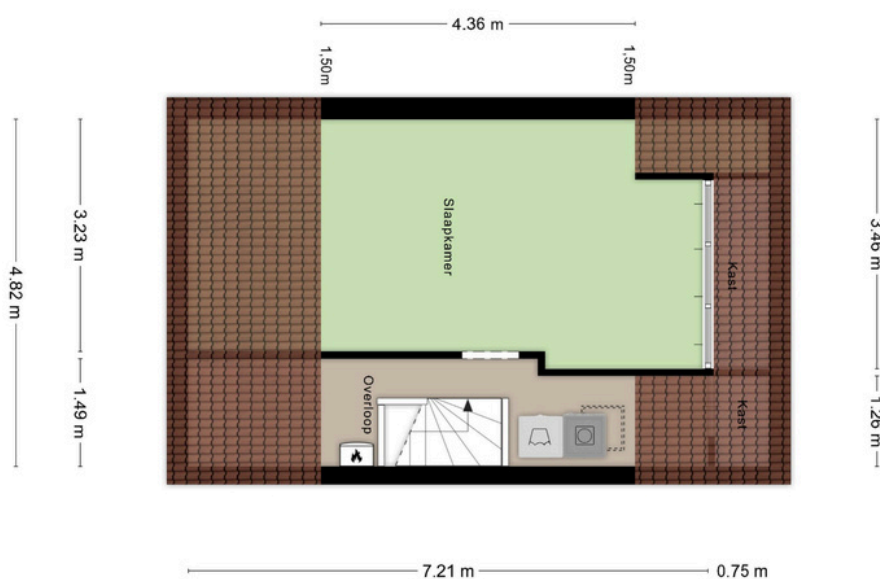




Poelslaan 9, Culemborg
Eerste verdieping



Tweede verdieping

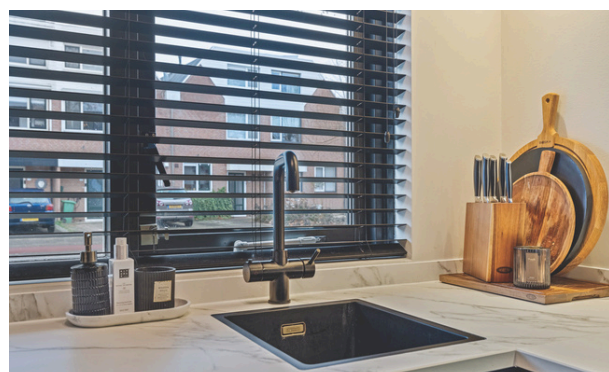




Poelslaan 9, Culemborg

Bijzonderheden

- Stijlvolle gemoderniseerde en goed onderhouden woning;
- Lichte en sfeervolle woonkamer met airconditioning;
- Moderne luxe inbouwkeuken met kokend waterkraan;
- Drie ruime slaapkamers en een walk-in closet;
- Fijne tuin op het zuidoosten met overkapping;
- Parkeren kan direct voor de deur!
- 8 zonnepanelen en op elke verdieping airconditioning;
- De gehele woning is de laatste 2 jaar gemoderniseerd!
- Uitstekende ligging in een rustige en landelijke omgeving!



Jouw unieke
makelaar

Poelslaan 9, Culemborg

Uittreksel Kadastrale Kaart



Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Culemborg	
—	Huisnummer	Secctie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1886	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eindsluitend uittreksel, geleverd op 16 februari 2025
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.



Poelslaan 9, Culemborg

Over Culemborg

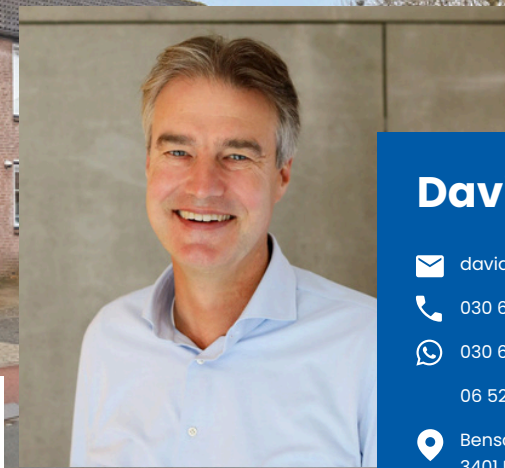
Culemborg is een stad die zich goed heeft ontwikkeld met een focus op zowel cultuur als natuur. In de omgeving zijn er mooie wandel- en fietsroutes, en de stad heeft een aantal interessante evenementen, zoals de jaarlijkse Culemborgse Zompdagen, die gaan over de geschiedenis van de rivier en de boten die vroeger gebruikt werden.



Een van de bekendste kenmerken van Culemborg is de prachtige oude binnenstad, waar je nog veel historische gebouwen kunt vinden, zoals het stadhuis en de Grote Kerk. De stad heeft ook een kasteel, het Kasteel Culemborg, dat in de 17e eeuw werd gebouwd, maar in de loop der tijd is het gebouw meerdere keren verbouwd.

Nog niet uit gekeken?
Bekijk de **video**
van deze woning!





David van Oord

✉ david@vanoordmakelaardij.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

06 524 33 800

📍 Benschopperstraat 35,
3401 DG IJsselstein UT

Wij helpen je graag!

Van Oord Makelaardij

Benschopperstraat 35
3401 DG IJSELSTEIN UT

Direct contact

Telefoon: 030 - 68 68 280

Whatsapp: mogelijk via bovenstaand nummer
info@vanoordmakelaardij.nl

Lees meer over onze diensten

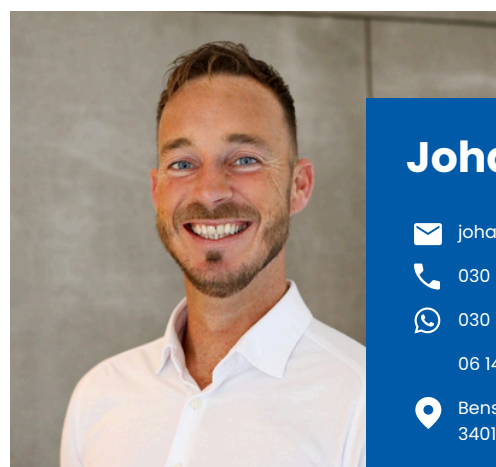
op: www.vanoordmakelaardij.nl

Of volg ons op social media:

@vanoordmakelaardij

facebook.com/vanoordmakelaardij

linkedin.com/company/van-oord-makelaardij/



Johan Leenheer

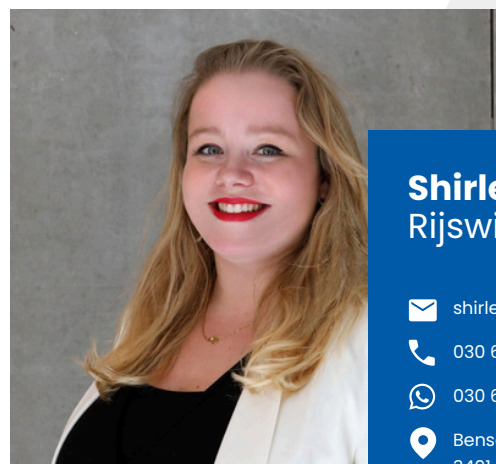
✉ johan@vanoordmakelaardij.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

06 141 81 100

📍 Benschopperstraat 35,
3401 DG IJsselstein UT



Shirley van Rijswijk - Meenhorst

✉ shirley@vanoordmakelaardij.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

📍 Benschopperstraat 35,
3401 DG IJsselstein UT

Liefde op het eerste gezicht?

Voor alle documenten van de woning
en voor het uitbrengen van je voorstel,
scan de QR code of klik op deze [link!](#)



Volg de stappen
via de QR-code!

