

# Half vrijstaand wonen



CULEMBORG | Luthulisingel 54

Vraagprijs € 665.000 K.K.

**vrij** | makelaars  
& adviseurs

0345-779720 | [info@vrij-makelaardij.nl](mailto:info@vrij-makelaardij.nl)  
[vrij-makelaardij.nl](http://vrij-makelaardij.nl)



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1990
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	6
Inhoud:	557 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	158 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	368 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	6 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	6 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	6 m <sup>2</sup>
Verwarming:	cvketel, airconditioning
Isolatie:	vollediggeïsoleerd
Energie label:	C

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 665.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1990
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Samengesteld
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	368 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	158 m <sup>2</sup>
Inhoud	557 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	6 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	6 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	6 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	In woonwijk
---------	-------------

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Staat	Normaal

# Kenmerken & specificaties

## Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

## CV ketel

CV ketel	Intergas hre
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2021
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming
Heeft airco	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------







# Omschrijving

## ROYALE TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING MET 5 SLAAPKAMERS EN ZONNIGE TUIN OP HET ZUIDEN.

Zoek jij een ruime twee-onder-één-kapwoning met 4 tot 5 slaapkamers en tuin op het zuiden? Dan is deze verrassend royale half vrijstaande geschakelde woning in de geliefde, kindvriendelijke wijk Molenzicht in Culemborg echt iets voor jou! Gelegen aan een rustige straat en op fietsafstand van winkels, supermarkten, scholen, huisartsenpraktijk én sportverenigingen. Met maar liefst 4 slaapkamers op de eerste verdieping, een extra slaap- of werkkamer in de voormalig garage, airconditioning, ruime bergzolder én een zonnige tuin op het zuiden, is dit jouw kans op een fantastisch huis!

---

### EEN RUSTIGE LIGGING MET ALLES DICHTBIJ

Deze woning ligt aan de rustige Luthulisingel tegenover gemeentegroen met waterpartij. Toch woon je hier verrassend centraal: het gezellige Koopmansgildeplein maar ook het historisch centrum met al zijn voorzieningen bevinden zich op fietsafstand. En moet je de stad uit? Alle uitvalswegen, maar ook de Lekdijk en de uiterwaarden zijn nabij gelegen.

---

### EIGEN OPRIT, CARPORT, BIJKEUKEN EN WOONRUIMTE IN DE VOORMALIGE GARAGE

Bij aankomst valt meteen de ruime oprit met halve carport/overkapping op. Parkeren op eigen terrein? Geen enkel probleem dus. In de voormalig garage is een extra werk- / slaapkamer en bijkeuken gerealiseerd, waardoor er extra leefruimte op de begane grond is ontstaan.

---

### LEVENSLOOPBESTENDIG WONEN KAN HIER

In de voormalig garage is extra leefruimte gecreëerd waardoor er meer GO wonen is ontstaan. De extra kamer kan dienen als slaapkamer op de begane grond. Na realisatie van een badkamer in de huidige bijkeuken zou deze woning dan ook levensloopbestendig genoemd kunnen worden. Met de huidige indeling is deze ruimte ook ideaal geschikt als thuiswerkplek, speel- of hobbyruimte. De gezellige L-vormige woonkamer is voorzien van een plavuizen vloerafwerking en sfeervolle houtkachel en dankzij de aluminium schuifpui geniet je hier van veel daglicht én een directe verbinding met de tuin. De ruimte kan gekoeld en verwarmd worden door een airconditioning (Toshiba inverter).

---

### KEUKEN IN U OPSTELLING EN MET QUOOKER

De ruime keuken in U opstelling aan de voorzijde van de woning is voorzien van een grote raampartij boven het werkblad waardoor de keuken lekker licht is. De keuken is verder voorzien van een kunststof werkblad, vaatwasser (gaat mee), losse koelkast met vriezer (gaat mee) en beschikt over inbouwapparatuur waaronder een combimagnetron, Quooker, 1 ½ spoelbak, een 4-pits gasfornuis met afzuigkap en een oven – ook deze ruimte biedt voldoende perspectief.

---

### ZONNIGE TUIN OP HET ZUIDEN MET BERGING, OVERKAPPING EN CENTRAAL ZITJE

Via de schuifpui in de woonkamer bereik je de verzorgde achtertuin compleet met zonnig terras, elektrisch zonnescherm, gazon, borders én een fijn schaduwrijk zitje centraal in de tuin. Hier geniet je tot in de late uurtjes van het buitenleven.

---

### VIER RUIME SLAAPKAMERS EN EEN LUXE BADKAMER

Op de eerste verdieping vind je vier slaapkamers, allen voorzien van houten kozijnen met dubbel glas. De master bedroom aan de voorzijde is extra comfortabel en met een ruime inbouwkast uitgerust. De slaapkamer boven de voormalig garage is uitgevoerd met Velux dakramen en er is een slaapkamer voorzien van wastafelmeubel. De badkamer heeft de beschikking over een douche, ligbad, wastafelmeubel en een zwevend toilet.

Op de tweede verdieping is de praktische en ruime bergzolder met raampartij aan de kopse kanten te vinden. De bergzolder is met een vaste trap vanaf de overloop te bereiken. Op de overloop is tevens de cv opstelling gesitueerd. De cv ketel betreft een Intergas hre uit 2021.

---

#### SAMENGEVAT:

- Royale half vrijstaande woning (circa 158 m<sup>2</sup> woonoppervlak!)
- Perceel van 368 m<sup>2</sup>
- 4 slaapkamers en extra slaap- /werkkamer op de begane grond
- Eigen oprit met overkapping bij de voordeur
- Begane grond beschikt grotendeels over vloerverwarming als bijverwarming
- Voormalig garage betreft woonruimte
- Praktische bijkeuken met wasmachine aansluiting en deur naar oprit
- Meterkast met circa 9 groepen en 3 aardlekschakelaars
- Energielabel
- CV Intergas hre uit 2021
- Rustige, kindvriendelijke buurt
- Dichtbij winkels, scholen, sport en uitvalswegen
- Zonnige tuin op het zuiden met berging en overkapping

---

#### KLAAR VOOR DE VOLGENDE STAP?

Kom de ruimte, rust, potentie en sfeer zelf ervaren – plan vandaag nog een bezichtiging. Je bent van harte welkom!

















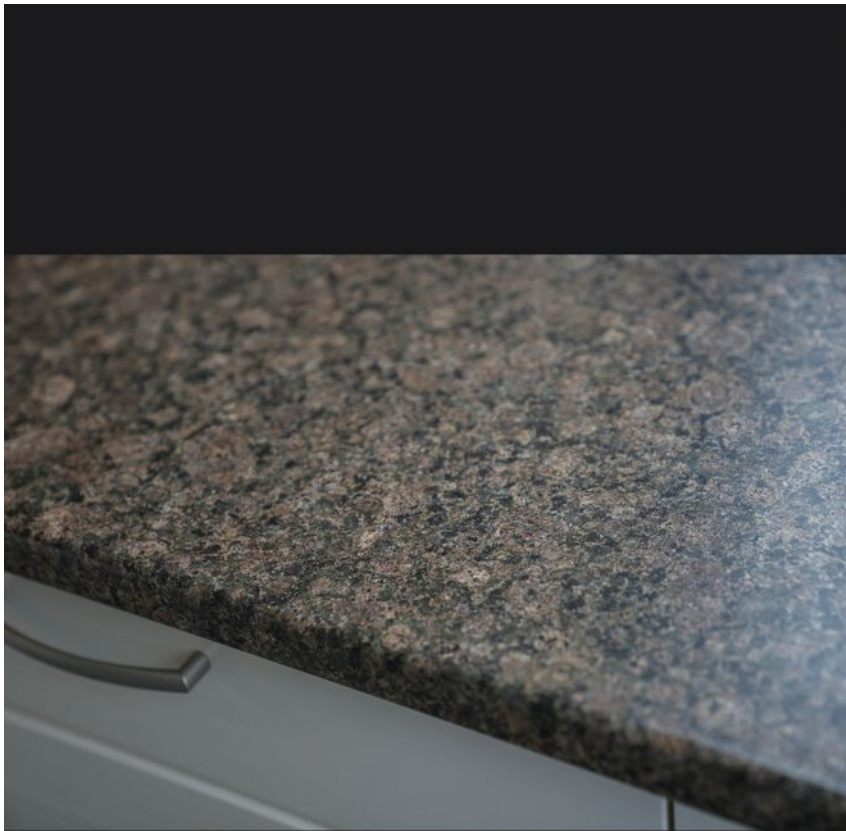












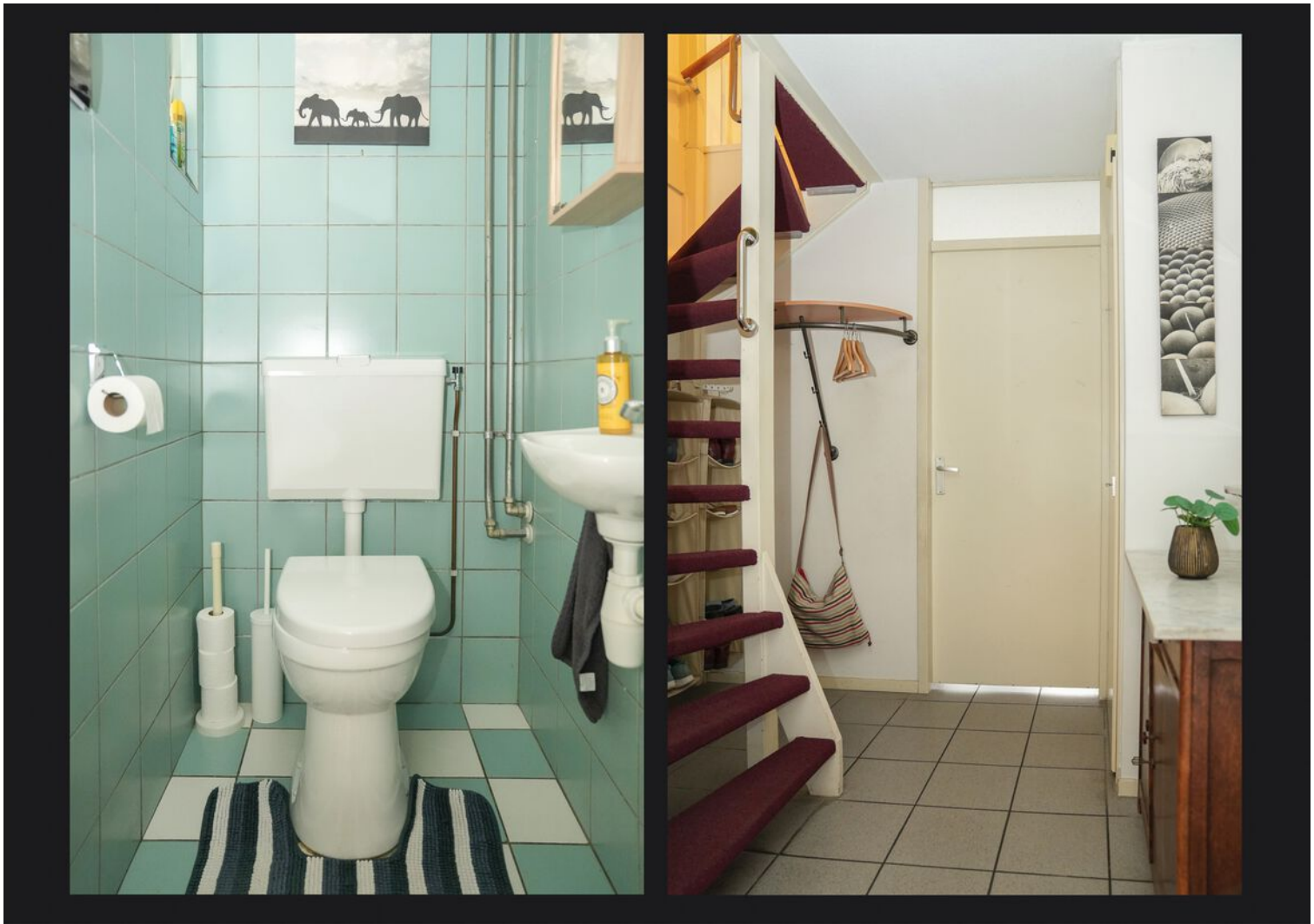
























































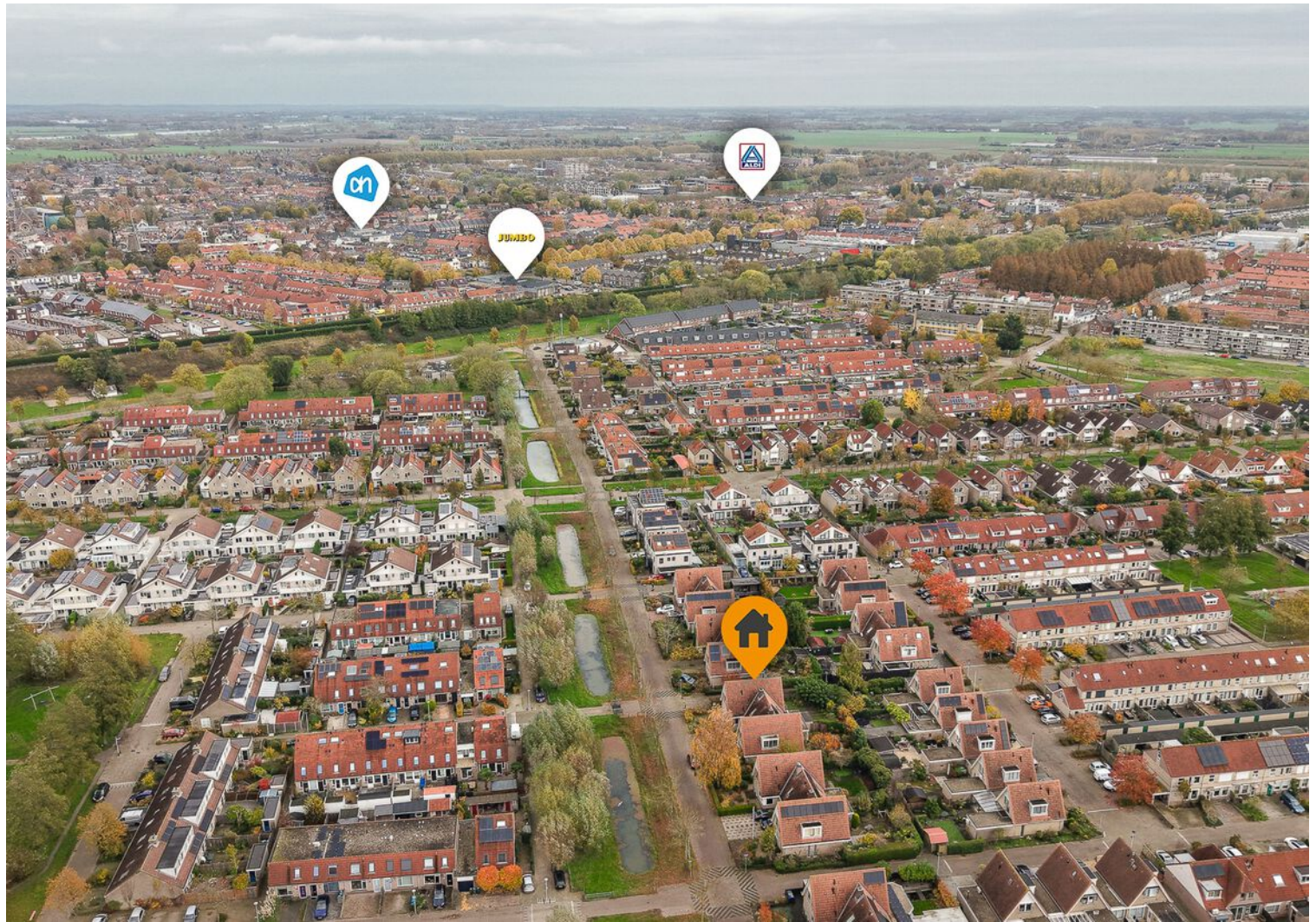














# Plattegrond





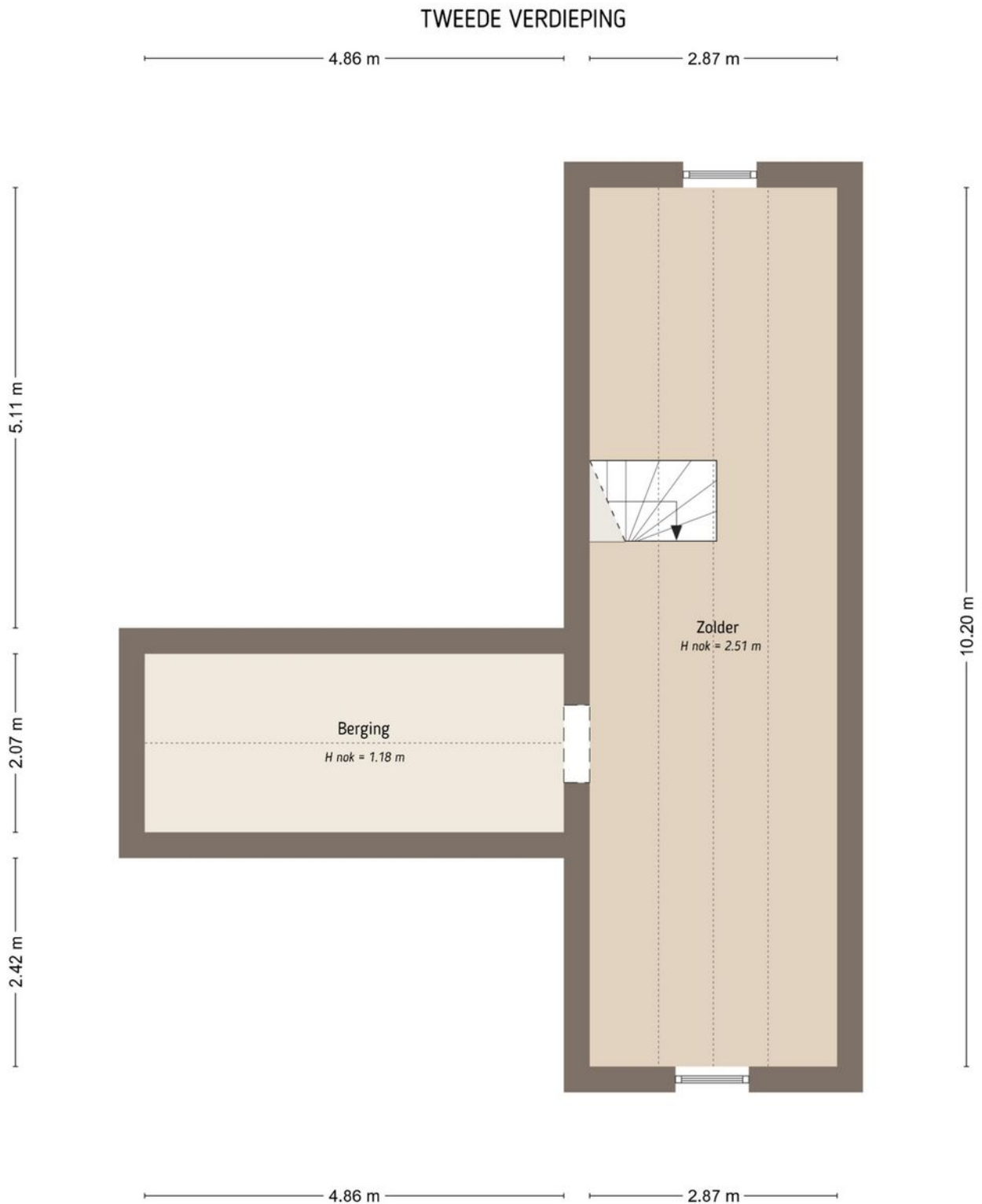
# Plattegrond



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



# Plattegrond



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



# Plattegrond

## SITUATIE



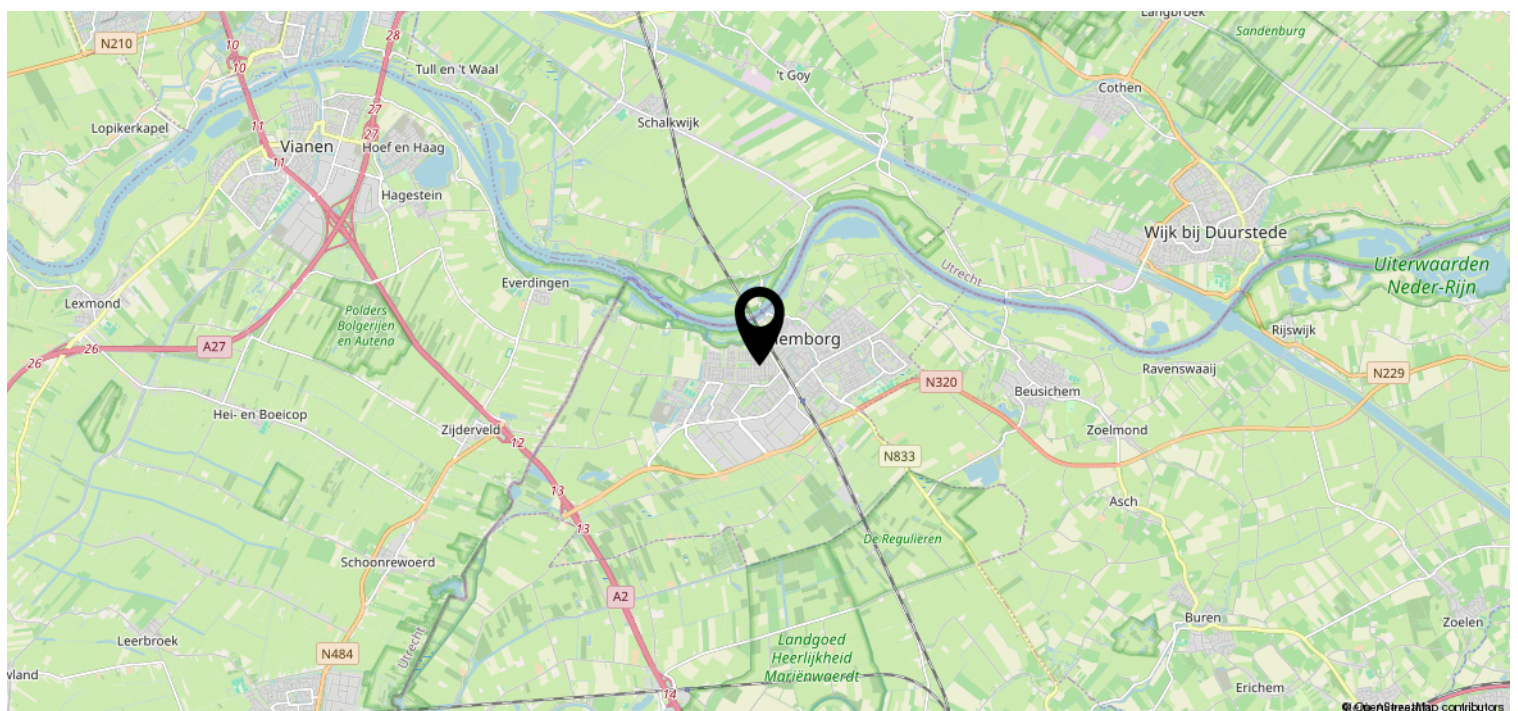
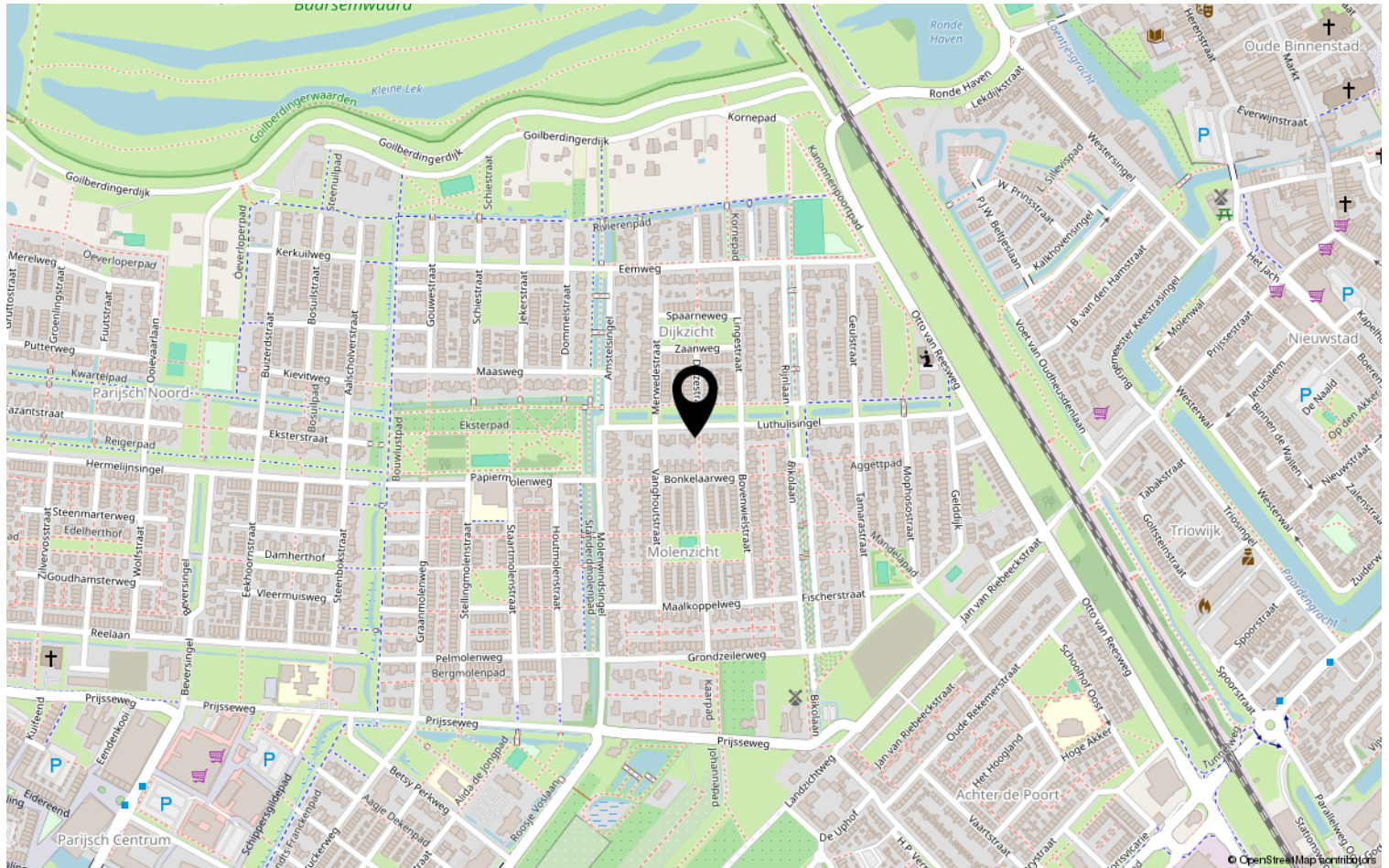


# Kadastrale kaart





# Locatie op de kaart





# Bekijk deze woning online!

[webpace.yisual.com/luthulisingel54](https://webpace.yisual.com/luthulisingel54)

**vrij** makelaars  
adviseurs

Luthulisingel 54, Culemborg



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



# Heeft u interesse?



Pascalweg 5 02  
4104 BE Culemborg

0345-779720 | [info@vrij-makelaardij.nl](mailto:info@vrij-makelaardij.nl)  
[vrij-makelaardij.nl](http://vrij-makelaardij.nl)