



# WONING MET BEDRIJF/ GARAGE

Te koop | € 545.000,= k.k.

Herenstraat 23, Culemborg



**van der Horst**  
bedrijfsmakelaardij

**Van der Horst Bedrijfsmakelaardij**  
Oudenhof 2A, 4191 NW Geldermalsen  
Telefoon: 0345 - 65 21 13  
info@vanderhorstmakelaardij.nl



[www.vanderhorstmakelaardij.nl](http://www.vanderhorstmakelaardij.nl)

# KENMERKEN

## Overdracht

Status

Aanvaarding

Bestemming

: Te koop

: In overleg

: Tussenwoning met garage

## Bouwworm

Bouwworm

Bouwjaar

: Bestaande bouw

: - 1906

## Indeling

Soort Object

Oppervlakte bedrijfshal

Woonoppervlakte

In units vanaf

Perceeloppervlakte

: Eengezinswoning met bedrijfsruimte/ garage

: 234 m<sup>2</sup>

: 120 m<sup>2</sup>

: 266 m<sup>2</sup>

:

Parkeerfaciliteiten

: Er is voldoende parkeergelegenheid op loopafstand (gratis en betaald).

Parkeerpl. overdekt

:

## Diversen

Locatie

Aantal lagen

Onderhoud binnen

Onderhoud buiten

: In stadscentrum

:

: Redelijk

: Redelijk

:

## VRAAGPRIJS

€ 545.000,= k.k.





## OMSCHRIJVING

Wonen en werken in hartje centrum Culemborg?

Kom kijken bij dit bijzondere combinatie pand. Op de begane grond vindt u een bedrijfsruimte van maar liefst 234 m<sup>2</sup> groot, laatst gebruikt voor een taxi bedrijf. Boven is het heerlijk wonen met alle voorzieningen op loopafstand en een zeer royaal dakterras.

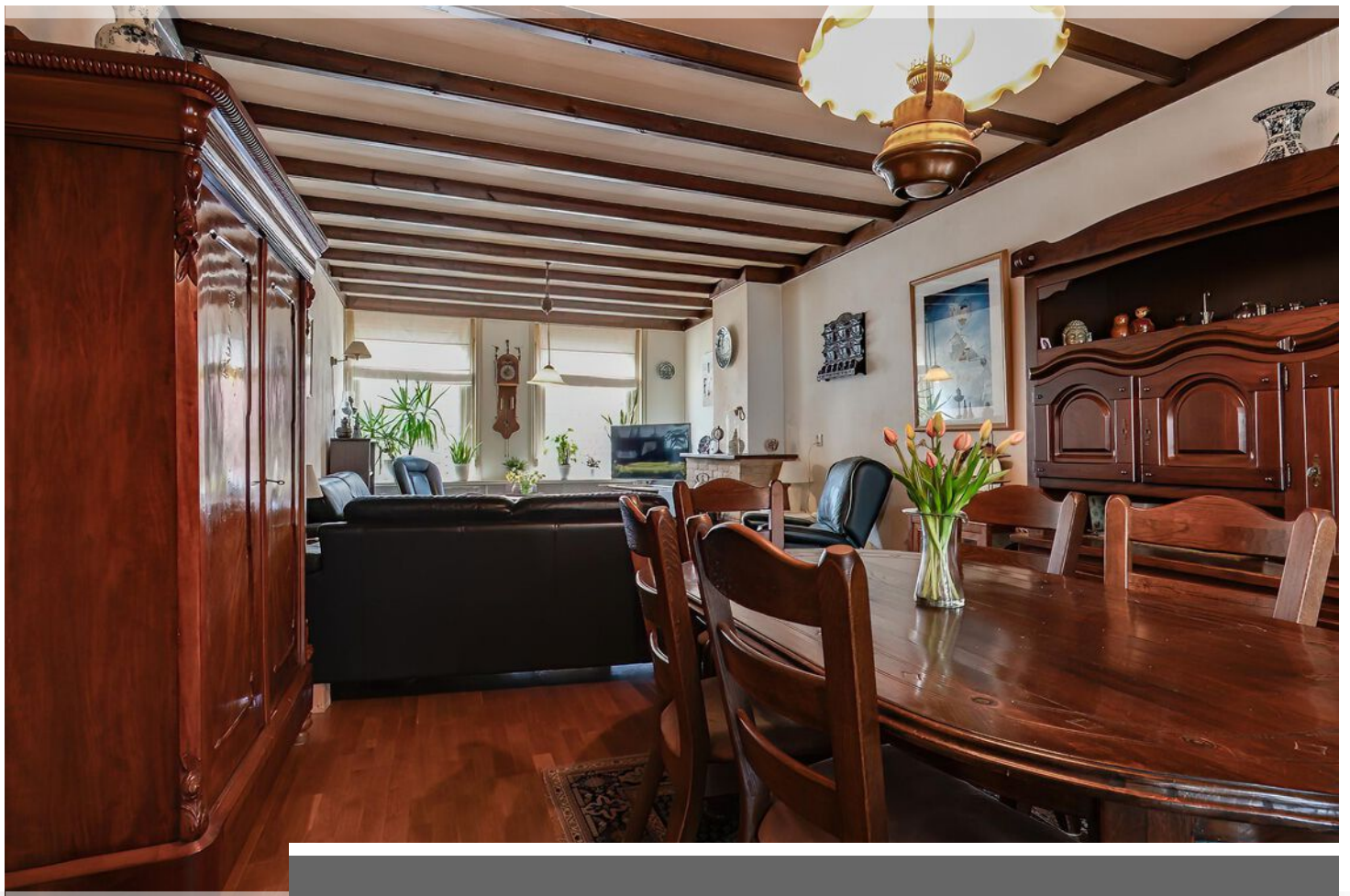
De begane grond mag conform het bestemmingsplan ook gebruikt worden als woonruimte, kantoor, dienstverlenend bedrijf of ambacht of kleinschalige maatschappelijke voorzieningen. Denk hierbij aan sport, recreatie, educatie of sociaal.

Kortom: mogelijkheden genoeg!

De bovenwoning is qua afwerking en voorzieningen enigszins gedateerd maar biedt voldoende ruimte en is heel prettig gelegen midden in het historische centrum van Culemborg.



*Bedrijfsruimte begane grond*



## INDELING

Begane grond: entree, hal met trapopgang naar de bovenwoning en toegang naar de bedrijfsruimte. De bedrijfsruimte beslaat het hele perceel en bestaat uit een open garage ruimte met enkele bergkasten onder de trap.

1ste verdieping: overloop met toilet, woonkamer met gashaard, slaap- of kantoorkamer, woonkeuken aan de achterzijde voorzien van een inbouwkeuken, airco, toegang naar het dakterras.

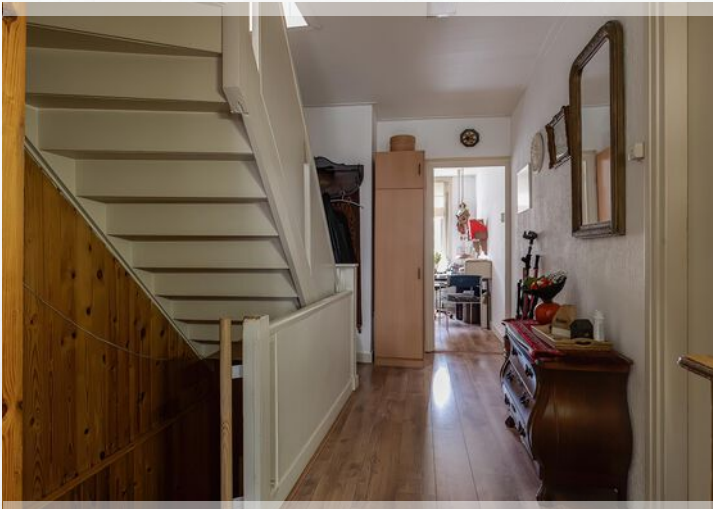
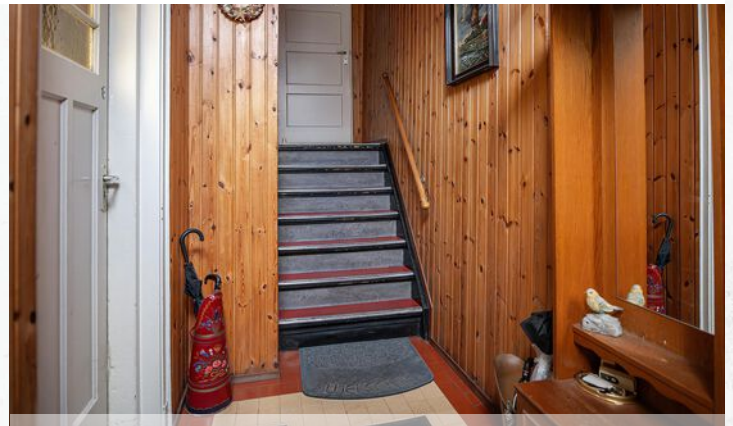
2de verdieping: overloop met witgoed aansluitingen en vaste kastruimte, 3 slaapkamers, douchegelegenheid met wastafel.

Vlizotrap naar bergzolder.



# BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar ca. 1900.
- Het object valt onder het beschermd stadsgezicht.
- De woning wordt verwarmd middels gaskachels. In de keuken en in één van de slaapkamers is een airco aanwezig.
- De keuken is voorzien van een inbouwkeuken met 6 pits gaskookplaat, oven, afzuigkap en vaatwasser.
- Gehuurde geiser voor warm water voorziening.
- Een deel van het platte dak is ingericht als dakterras. Uitbreiding is mogelijk.
- Het gehele perceel is bebouwd. Naast het dakterras is er geen buitenruimte.
- Aanvaarding in overleg. Verkoper is flexibel.





# ALGEMEEN



Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het bestemmingsplan 'Binnenstad' enkelbestemming Centrum-3 en heeft o.a. als bestemmingsomschrijving wonen, kleinschalige maatschappelijke voorzieningen, publiek verzorgend ambacht en dienstverlening en kantoren met of zonder baliefunctie. Voor inzage van het bestemmingsplan van dit pand verwijzen wij u naar de website: [omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/)

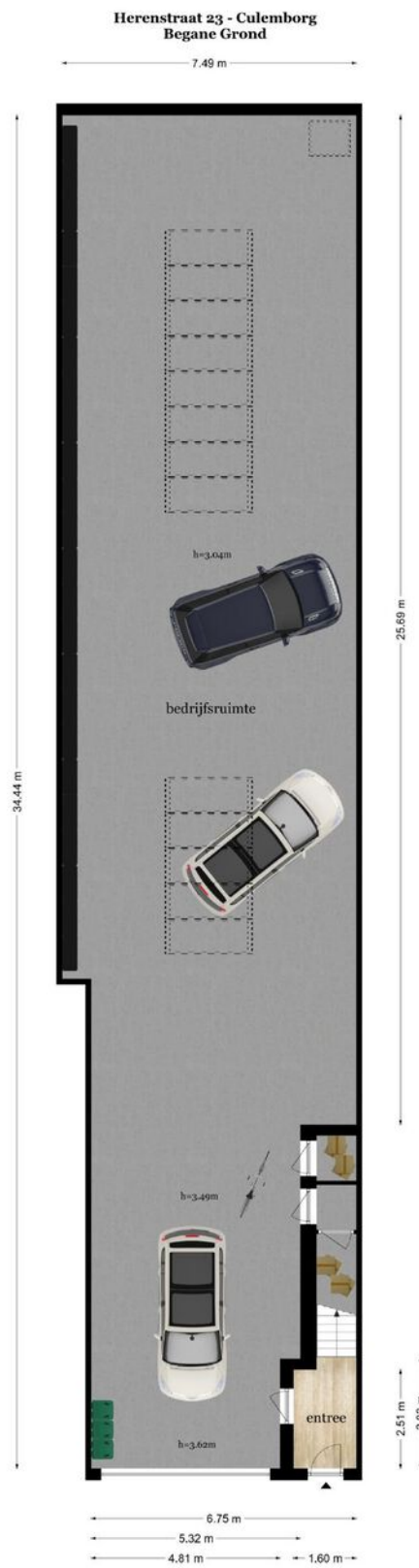






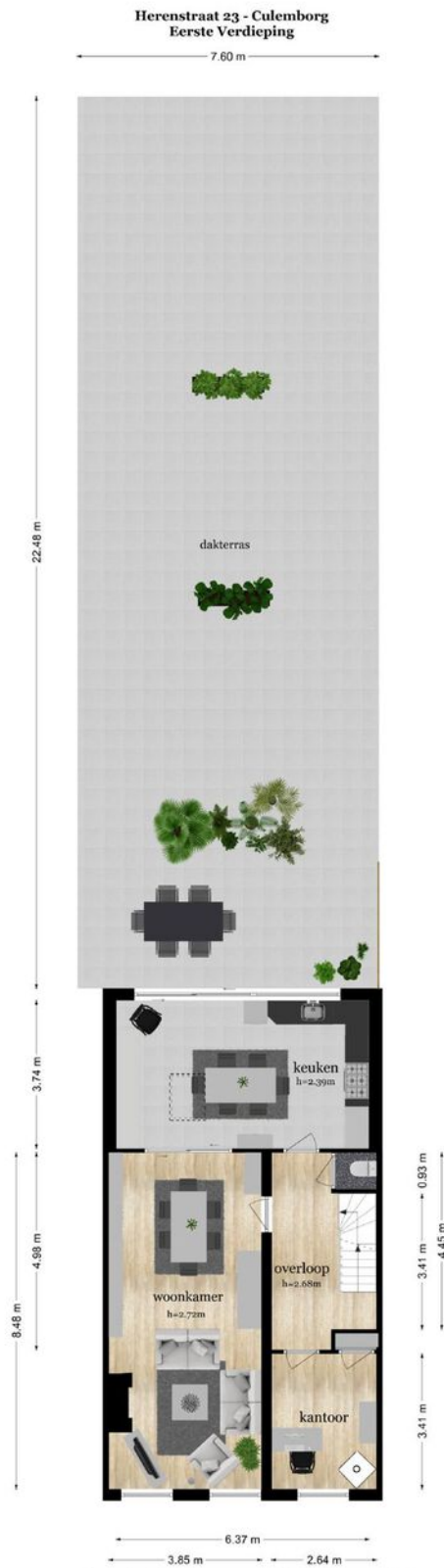


# PLATTEGROND Begane grond



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

# PLATTEGROND 1e Verdieping



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



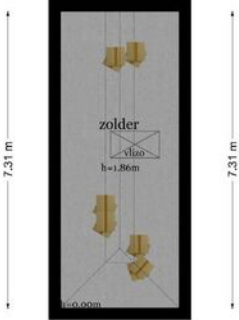
# PLATTEGROND 2e Verdieping



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

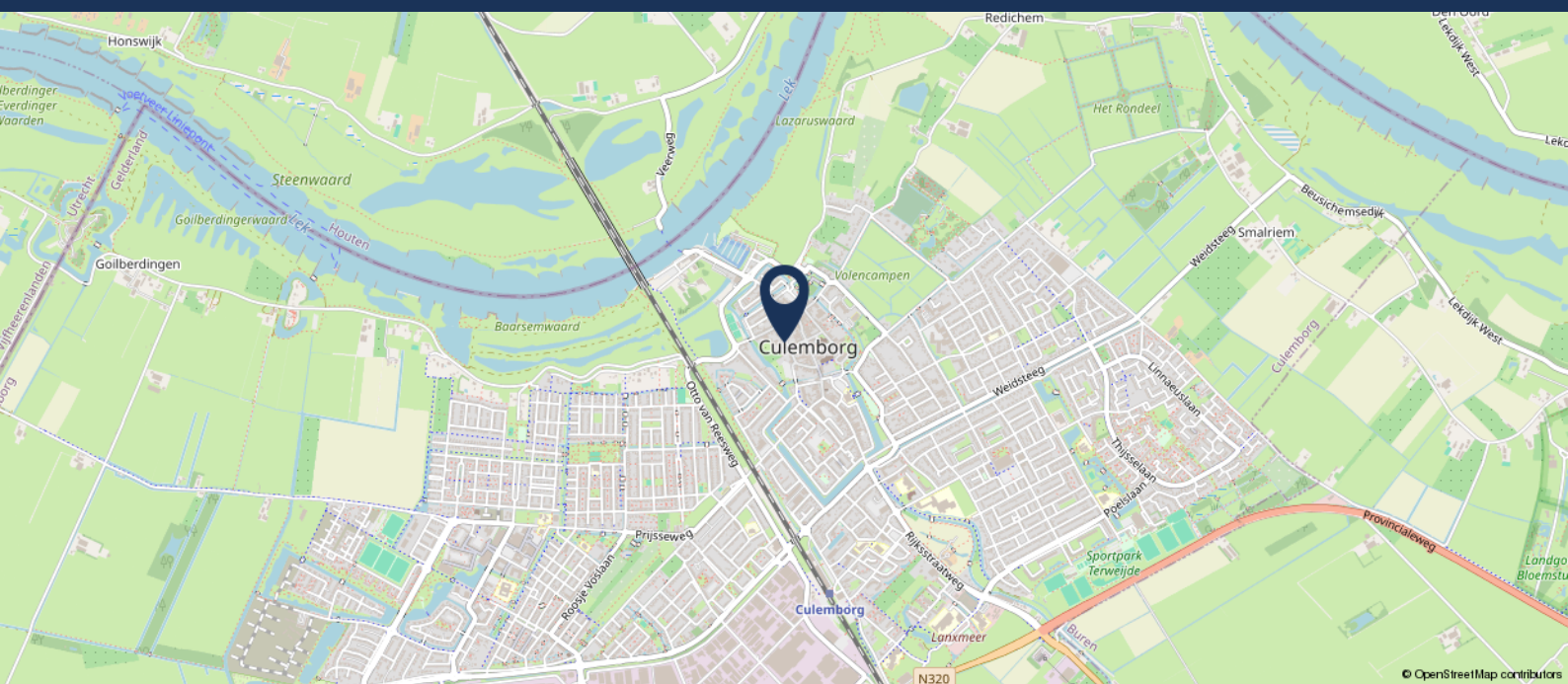
# PLATTEGROND 3e Verdieping

Herenstraat 23 - Culemborg  
Derde Verdieping



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





## LOCATIE

De woning ligt in de gezellige binnenstad van Culemborg, in een autoluw gebied. Bij de gemeente is voor bewoners een inrijpas te verkrijgen om toegang te hebben met de auto in de straat. Op loopafstand is voldoende parkeergelegenheid (betaald of met vergunning) voor bezoekers. Gratis parkeren is mogelijk op slechts 5 minuten loopafstand van de Markt op parkeerplaats Palumbus.

De binnenstad van Culemborg kan worden getypeerd als een "gemakscentrum", waar de consument niet alleen boodschappen kan doen, maar ook recreatief kan winkelen. De gezellige sfeer in het centrum, met haar grote cultuurhistorische waarde, zorgt voor een positieve uitstraling, waarin het goed winkelen is. Er is elke vrijdagavond koopavond in Culemborg tot 21.00 uur.

Culemborg is een bedrijvige, gastvrije gemeente. Deze mooie stad met ongeveer 28.500 inwoners, is fraai gelegen aan de Lek en heeft een prachtige historische kern. Culemborg heeft een centrum functie voor de regio en is daarom rijk aan voorzieningen op het gebied aan winkels, gezondheidszorg, onderwijs en sport. Culemborg ligt langs de rijksweg A2, nog net in de provincie Gelderland maar in de rook van de Randstad. Culemborg heeft een eigen NS-station met prima verbindingen richting Utrecht en 's-Hertogenbosch.

# VOORWAARDEN (BIJ KOOP)

- Koopakte** Conform NVM-model (model vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis)
- Notaris** Ter keuze aan de kopende partij, tenzij anders vermeld.
- Waarborgsom** Deze geldt tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij. Kopende partij stort als waarborgsom in handen van de notaris een bedrag groot 10% van de koopsom, binnen 4 weken na koop overeenstemming. In plaats van deze waarborgsom te storten kan koper een schriftelijk bankgarantie doen stellen.
- Financiering** Indien gewenst kan koper, na toestemming van verkoper, een ontbindende voorwaarde voor financiering krijgen. Deze ontbindende voorwaarde is geldig voor een periode van 6 weken na koop overeenstemming. Indien koper van een ontbindende voorwaarde gebruik wenst te maken dient dit voor het sluiten van de koop kenbaar gemaakt te worden.
- Ouderdomsclausule** Indien van toepassing wordt aan koper bekend verondersteld, dat dit pand meer dan 30 jaar oud is, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere panden. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan garandeert, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen van electriciteit, water en gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand op optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht nimmer belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven gebruik.

**Vragen?**  
Bel 0345 - 65 21 13 of mail naar  
[info@vanderhorstmakelaardij.nl](mailto:info@vanderhorstmakelaardij.nl)



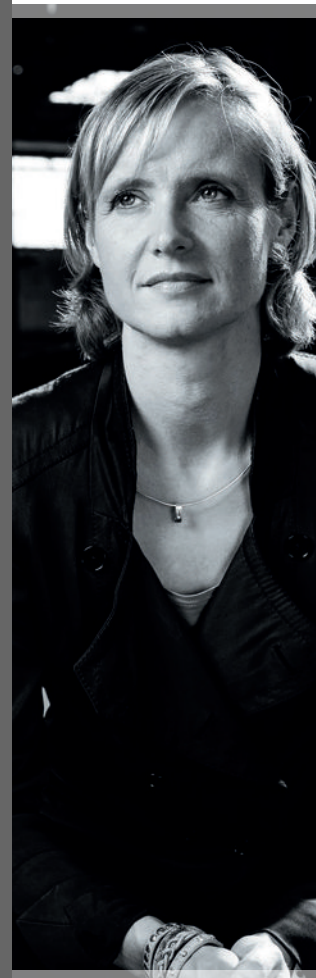
# HET KANTOOR, EEN FAMILIEBEDRIJF

Verhuren, verkopen, taxeren en beheren van winkels, bedrijfspanden, kantoren, logistieke gebouwen en bouwgronden: dát is voor ons dagelijkse kost. De regio kennen we door ons uitgebreide netwerk op onze duim en we zijn persoonlijk betrokken bij al onze klanten. Daar zijn we dan ook trots op!

Wij denken graag mee én out of the box, altijd met oog voor detail. Waarin uit zich dat? Samen met u wandelen we graag buiten de geijkte paden. Uiteraard wagen we ons ook op het gewone pad, als u dat beter past. Zolang we maar de oplossing creëren die het beste voor ú is. Zodat u weer vooruit kunt in een bedrijfshuisvesting die uw onderneming op het lijf geschreven is.

Tot nu 'bemannen' we de zaak met enkel vrouwen. Vakvrouwschap staat dan ook voorop, net als persoonlijke aandacht. Ons gevarieerde team van specialisten, van taxateurs tot makelaars tot VvE-deskundigen, staat voor elke zakelijke vastgoedvraag voor u klaar. Met een vleugje humor, een no-nonsense mentaliteit en een drive en passie voor hard werken.

*Welk pad mogen we met u bewandelen?*



*Wendy van der Horst*

## NADERE INFORMATIE

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor:



### **Van der Horst Bedrijfsmakelaardij**

Telefoonnummer: 0345-65 21 13,

Mailadres: [info@vanderhorstmakelaardij.nl](mailto:info@vanderhorstmakelaardij.nl).

De door Van der Horst Bedrijfsmakelaardij o.g. en verkoper / verhuurder verstrekte informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg. Hoewel de informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, wordt noch door de makelaar, noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte, nog te verstrekken of vermelde gegevens. Aan afwijkingen in de tekst, maten en tekeningen kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Ons volledige aanbod staat vermeld op: [www.vanderhorstmakelaardij.nl](http://www.vanderhorstmakelaardij.nl)

Tevens zijn wij te vinden op:     



## HEEFT U INTERESSE?

Neem contact met ons op!



Bel 0345 - 65 21 13 of mail naar [info@vanderhorstmakelaardij.nl](mailto:info@vanderhorstmakelaardij.nl)

**van der Horst**  
bedrijfsmakelaardij

**Van der Horst Bedrijfsmakelaardij**  
Oudenhof 2A, 4191 NW Geldermalsen  
Telefoon: 0345 - 65 21 13  
[info@vanderhorstmakelaardij.nl](mailto:info@vanderhorstmakelaardij.nl)



[www.vanderhorstmakelaardij.nl](http://www.vanderhorstmakelaardij.nl)