

PRIJSSESTRAAT 65-65a en MOLENWAL 40-42-44, CULEMBORG

Wonen en werken in het centrum.

Voor zeer
diverse
doeleinden
geschikt!



van **Ekeren
Kuiper**





Kenmerken

Objectgegevens

Vraagprijs	€ 1.250.000,- kosten koper
Totale oppervlakte	Ca. 437 m ²
Bouwjaar	1931 (BAG Viewer)
Verdiepingen	3
Oppervlakte winkel-/kantoor 65	Ca. 67 m ²
Oppervlakte woning 65a	Ca. 158 m ²
Oppervlakte woning Molenwal 40	Ca. 69 m ²
Oppervlakte woning Molenwal 42	Ca. 72 m ²
Oppervlakte Molenwal 44	Ca. 71 m ²
Bestemming	Centrum-3 en Wonen



Meerdere woningen
en een winkel-/
kantoorruimte.





Omschrijving

Beleggingsobject met ontwikkelpotentie – Pijsssestraat 65-65a & Molenwal 40, 42 en 44 te Culemborg

In het hart van het historische centrum van Culemborg bieden wij dit veelzijdige beleggingsobject aan, bestaande uit meerdere woningen, een winkel-/kantoorruimte, een garage met kantoorruimte én een ruime achtertuin. Met een mix van verhuurde en vrije eenheden biedt dit object directe huuropbrengsten én volop ontwikkelmogelijkheden.

Het object is gesitueerd op twee locaties: de Pijsssestraat, een levendige winkelstraat in het centrum en de Molenwal, een rustige en groene straat direct daarachter.

Pijsssestraat 65 (verhuurd)

- Winkel-/kantoorruimte van ca. 67 m² v.v.o. voorzien van pantry, toilet en eigen nutsvoorzieningen
- Gelegen op de begane grond, op een prominente zichtlocatie met veel (voetgangers-)verkeer
- Huidige huurder betreft een zorgmaatschappij
- Flexibele opzegtermijn van 3 maanden, partijen hebben dit vastgelegd middels een addendum
- Gelet de bestemming zoals hieronder weergegeven is het denkbaar dat ook hier een woonfunctie aan gegeven kan worden
- De vloer tussen de begane grond en de verdieping is voorzien van een 0 decibel plafond en voldoet aan de brandeisen.



Woningen voorzien van energielabel A.



Prijssestraat 65a (vrij van huur en gebruik)

- Royale bovenwoning van ca. 120,5 m² verdeeld over twee verdiepingen met een dakterras en een ruime tuin (ca. 665 m³ inhoud)
 - Zelfstandige toegang op de begane grond van ca. 37,3 m² met entree, hal, toilet, bijkeuken en berging
 - Energielabel A en voorzien van 11 zonnepanelen
 - Ideaal voor eigen bewoning of verhuur
 - Begane grond woning: zelfstandige entree naar de bovenwoning met hal, toilet, bijkeuken en berging; toegang tot tuin die nog dient opgesplitst te worden.
 - Eerste verdieping woning: ruime woonkamer voorzien van sfeerhaard (gas), slaapkamer, overloop met bergkast, badkamer, separaat toilet met Geberit douche-wc, hardhouten trap naar de 2e verdieping en toegang tot het dakterras.
- Verder
- voorzien van o.a.:
- * luxe Siematix keuken met natuurstenen blad en luxe inbouwapparatuur waaronder een vaatwasser op hoogte
 - * deels natuurstenen en hardhouten vloeren
 - * airconditioning
 - * elektrische screens
 - * kunststof kozijnen met op de slaapkamer een rolluik
 - * een automatisch deuropener systeem met camera en beveiliging middels een camerasysteem.
 - Tweede verdieping woning; overloop; twee slaapkamers; infrarood cabine en een berging.

Molenwal 40 (verhuurd)

- Woonoppervlakte ca. 69 m²
- Energielabel A en voorzien van eigen nutsaansluitingen
- Begane grond: entree met hal en berging, woonkamer, keuken en toilet
- 1e verdieping: 2 slaapkamers, badkamer met toilet en balkon
- 2e verdieping: vliering
- Voorzien van vloerverwarming en sfeergashaard
- Prachtig uitzicht op de stadsgracht

Molenwal 42 (verhuurd)

- Woonoppervlakte ca. 72 m²
- Energielabel A en voorzien van eigen nutsaansluitingen
- Begane grond: entree met hal en berging
- 1e verdieping: 1 slaapkamer, badkamer, toilet, woonkamer, keuken en een ruim balkon
- 2e verdieping: vide + vliering
- Prachtig uitzicht op de stadsgracht

Molenwal 44 (vrij van huur en gebruik)

- Woonoppervlakte ca. 71 m²
- Momenteel in gebruik als garage met kantoorruimte
- Uitstekende transformatiekans naar wonen

Culemborg is een historische stad met een levendig centrum, ideaal voor zowel wonen als ondernemen. De centrale ligging biedt uitstekende bereikbaarheid via zowel het openbaar vervoer als de weg, en het is gelegen in een gebied waar de vraag naar zowel woningen als commerciële ruimtes hoog is.



Eigenschappen:

- **Unieke combinatie van beleggingsobject en ontwikkelkans**
- **Gelegen in een populaire woon- en winkelomgeving**
- **3 woningen met energielabel A**
- **Mogelijkheid tot transformatie van winkel-kantoorruimte en garage/kantoorruimte naar wonen**
- **Diverse gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden door flexibele bestemming**
- **Meetrapportage beschikbaar op aanvraag**

Bestemming

De bestemming van de Pijssestraat betreft 'Centrum-3'. De voor 'Centrum – 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a op de begane grond:

- 1 bestaande detailhandel;
- 2 bestaande horeca;
- 3 kantoren met baliefunctie;
- 4 kantoren zonder baliefunctie;
- 5 kleinschalige maatschappelijke voorzieningen, tot een vloeroppervlakte van maximaal 200 m², zoals educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsook ondergeschikte detailhandel van deze voorzieningen;
- 6 publiekverzorgend ambacht en dienstverlening;
- 7 bedrijven in de bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de categorie A, B en C
- 8 wonen;

b op de verdieping(en):

- 1 wonen;

alsmede voor:

- c tuinen, erven en verhardingen;
- d (on)verharde wegen en paden;
- e groenvoorzieningen;
- f speelvoorzieningen;
- g water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De bestemming van de Molenwal betreft 'Wonen'.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar het omgevingsloket.

Kadastrale gegevens

Gemeente Culemborg, sectie I met nummers 2928, 3342, 3343 en 3344.

Totale kadastrale grootte 330 m².

Aanvaarding

In overleg.

Vraagprijs

€ 1.250.000,- kosten koper

Huurinformatie

De totale jaarlijkse huuropbrengst van de twee appartementen en de winkel-/kantoorruimte bedraagt ca. € 34.939,-.

Dit is onder te verdelen in een jaarlijkse huuropbrengst van € 25.939,- voor de 2 verhuurde woningen en € 9.000,- excl. BTW voor de winkelruimte.



Plattegrond

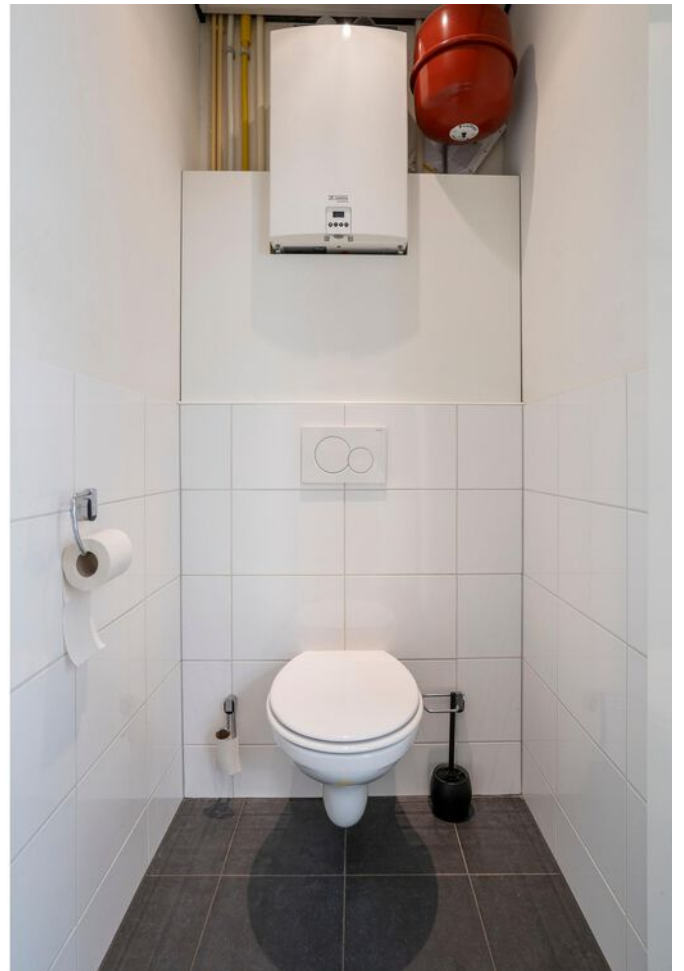


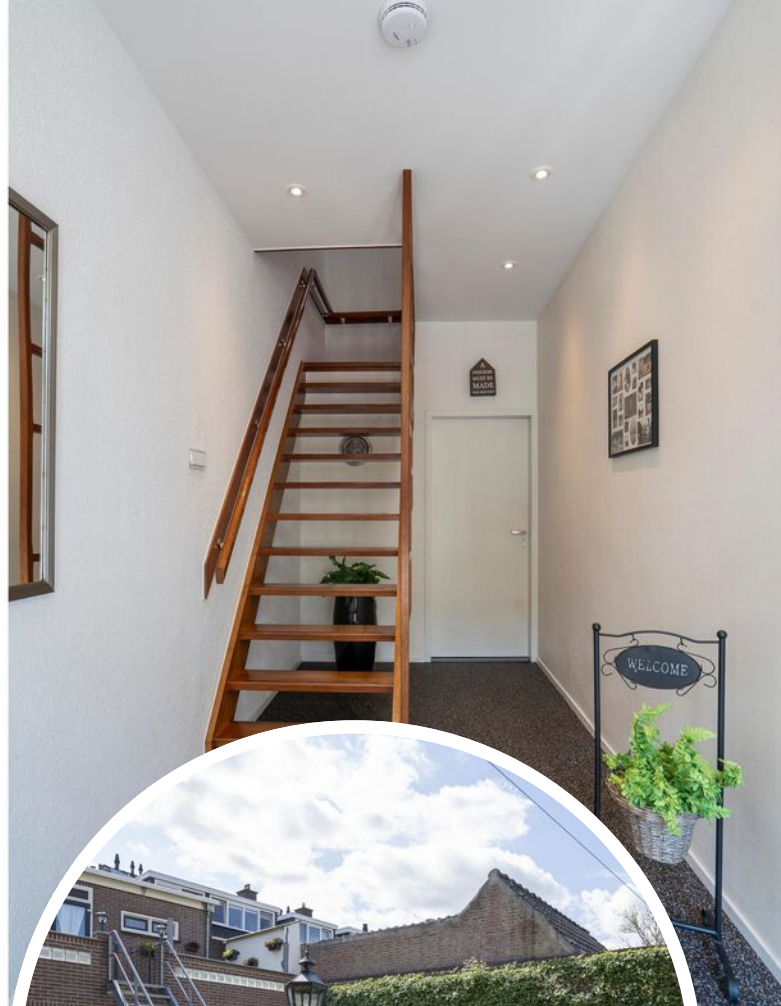
Begane Grond 65 & 65a







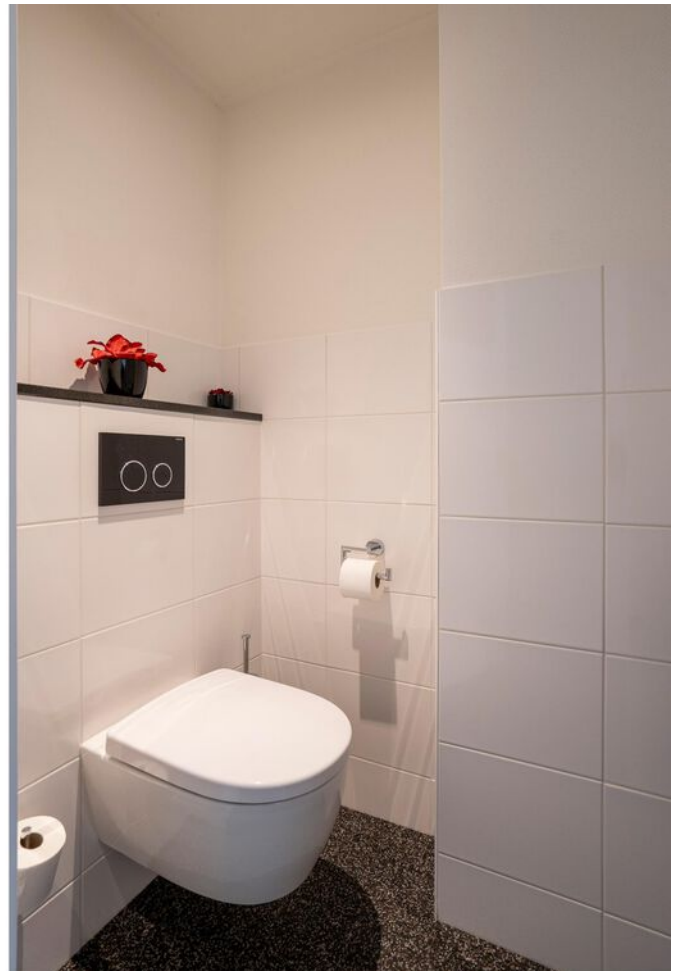




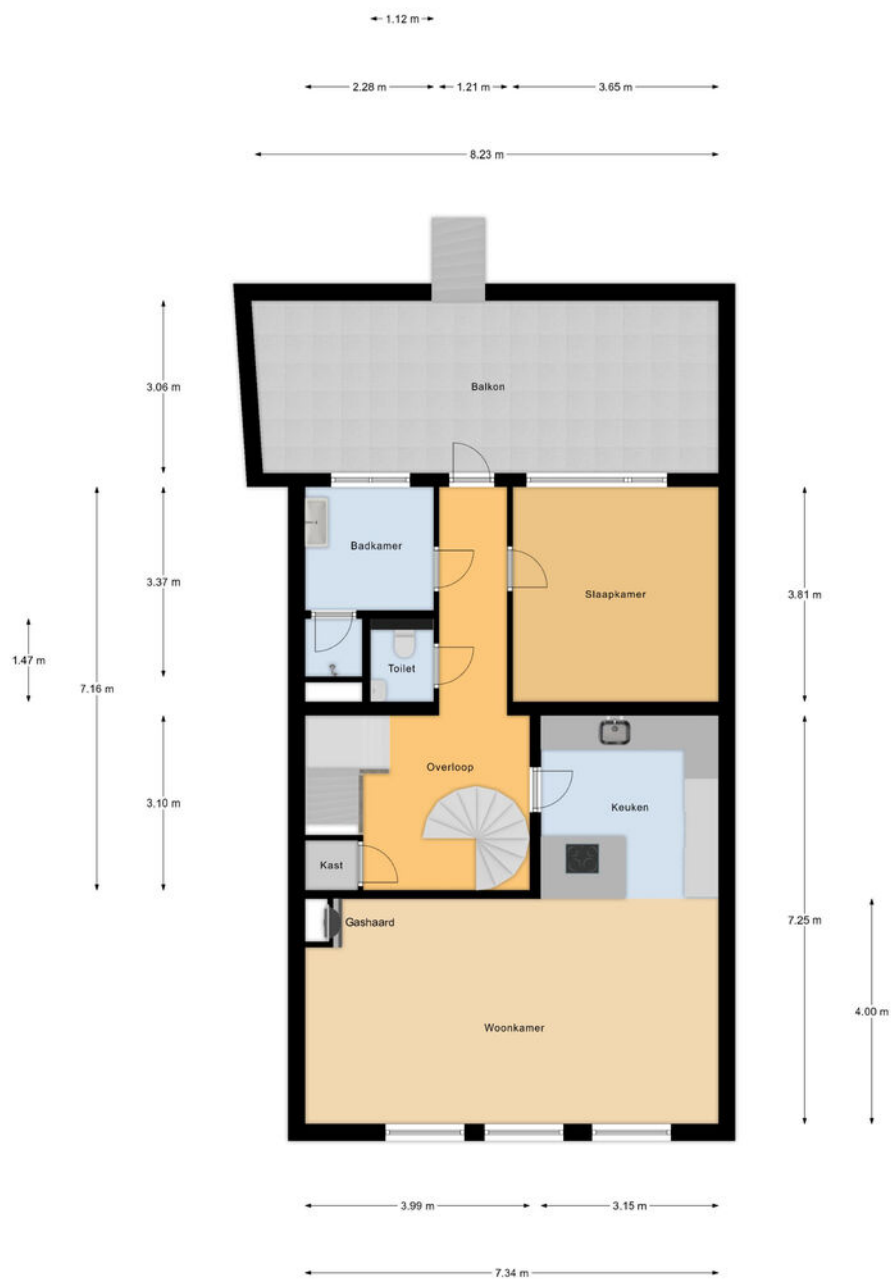
**Ruime tuin in het
centrum van
Culemborg!**







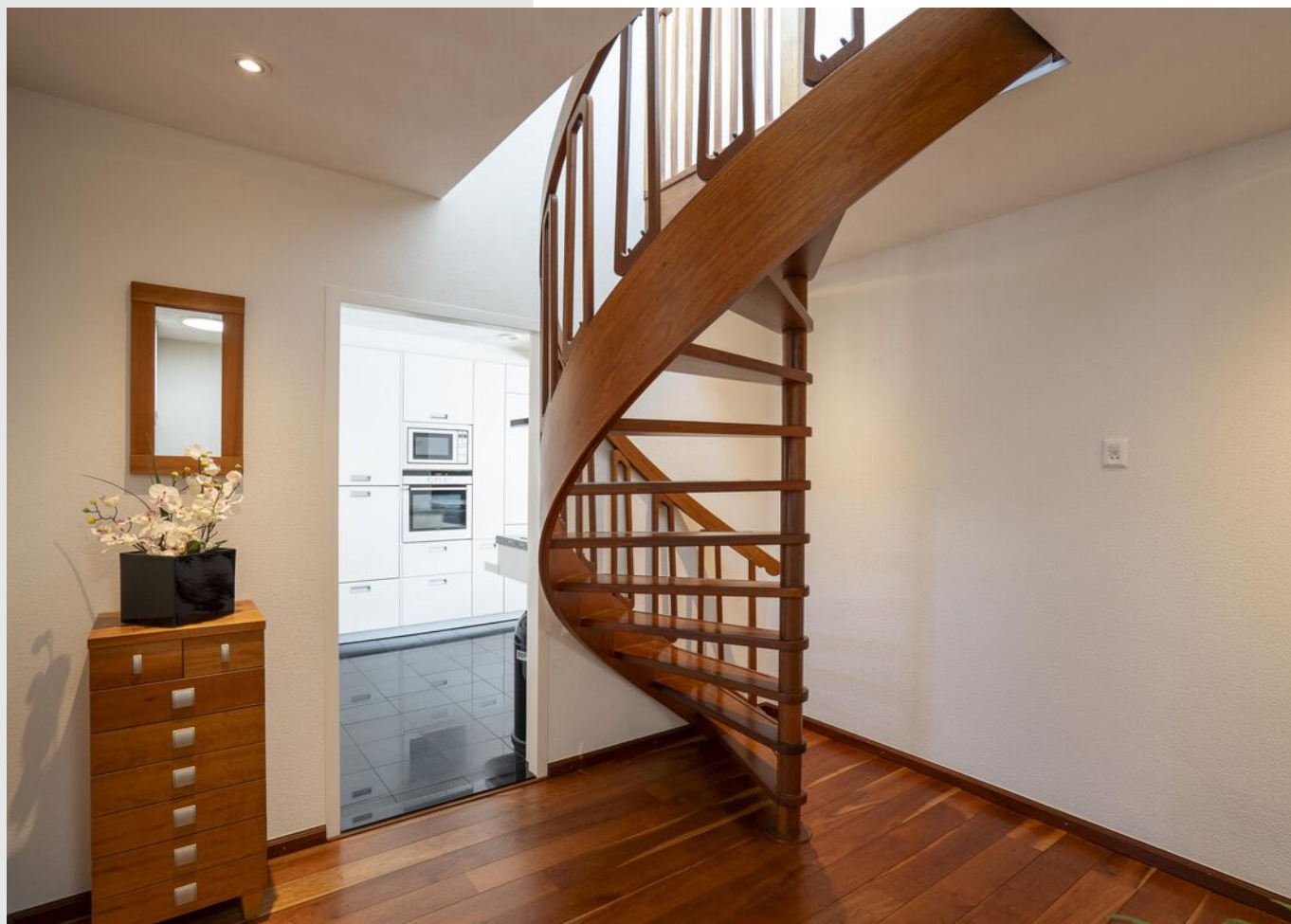
Plattegrond











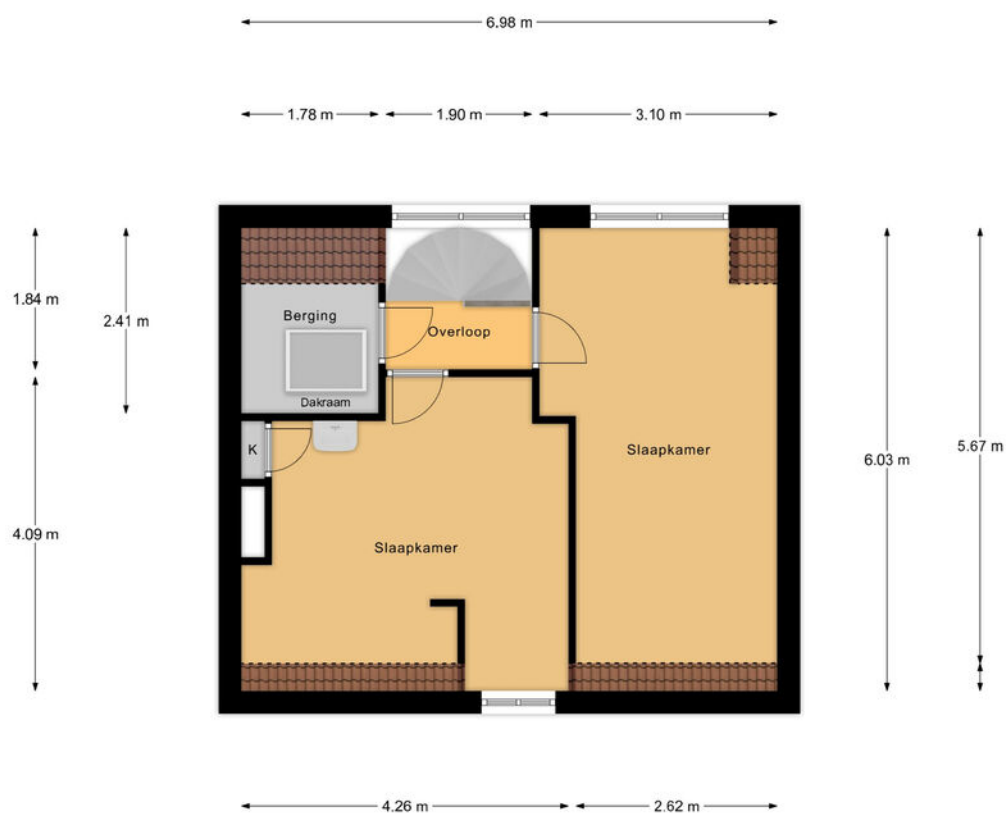








Plattegrond



2e Verdieping 65a







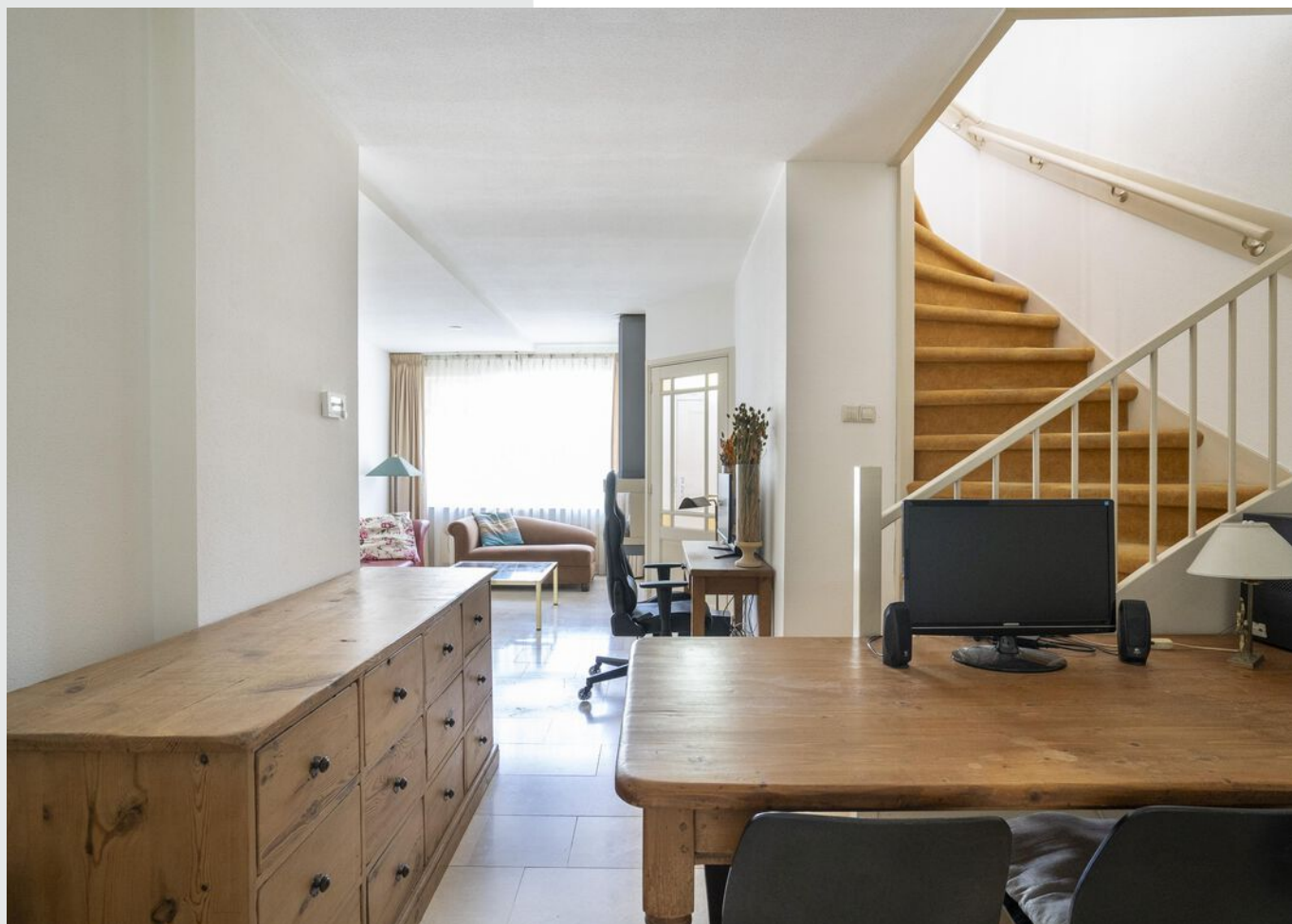
Plattegrond



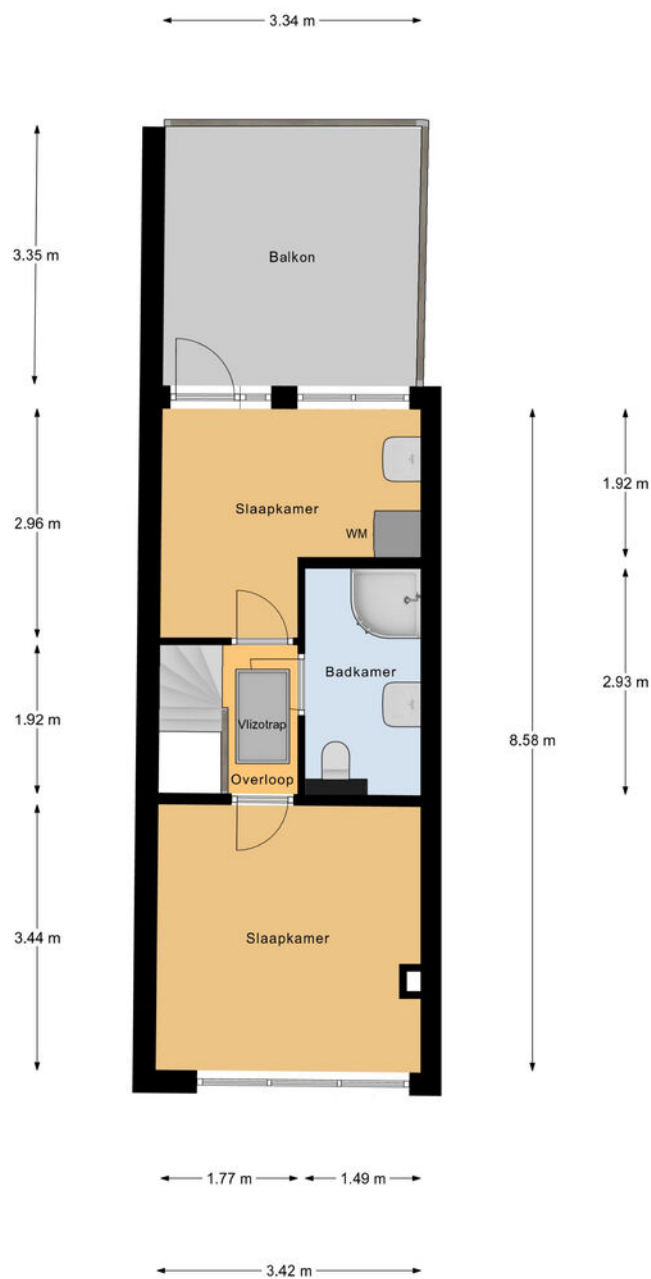
Begane Grond Nr. 40







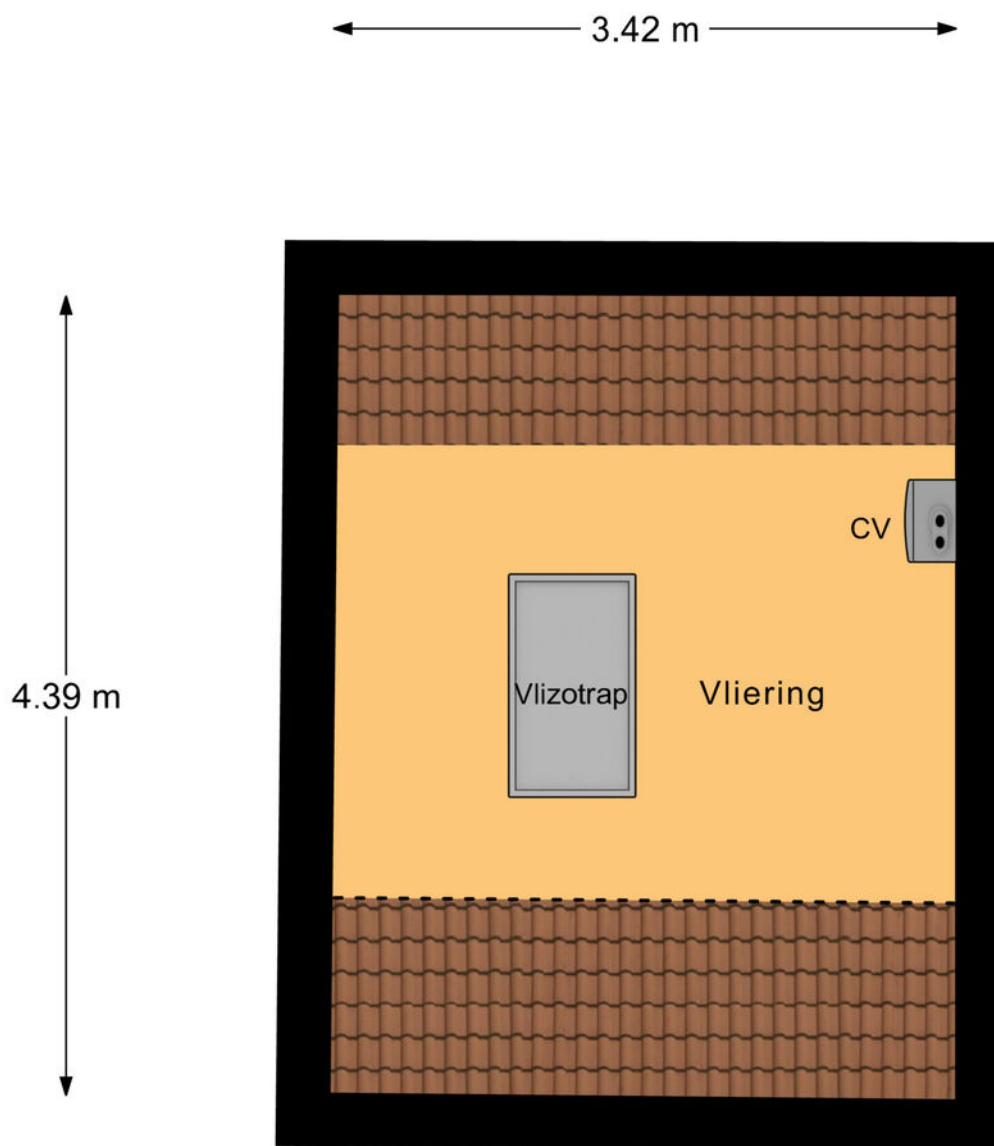
Plattegrond



1e Verdieping Nr. 40



Plattegrond



Vliering Nr. 40

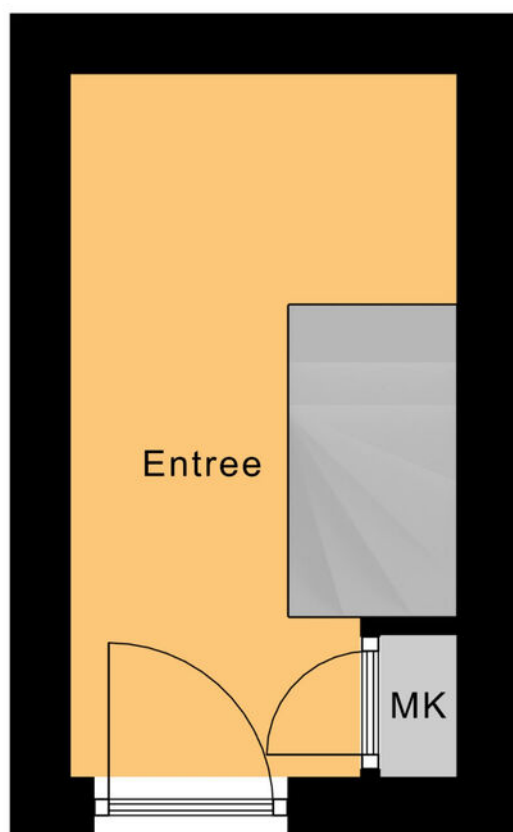






Plattegrond

1.90 m



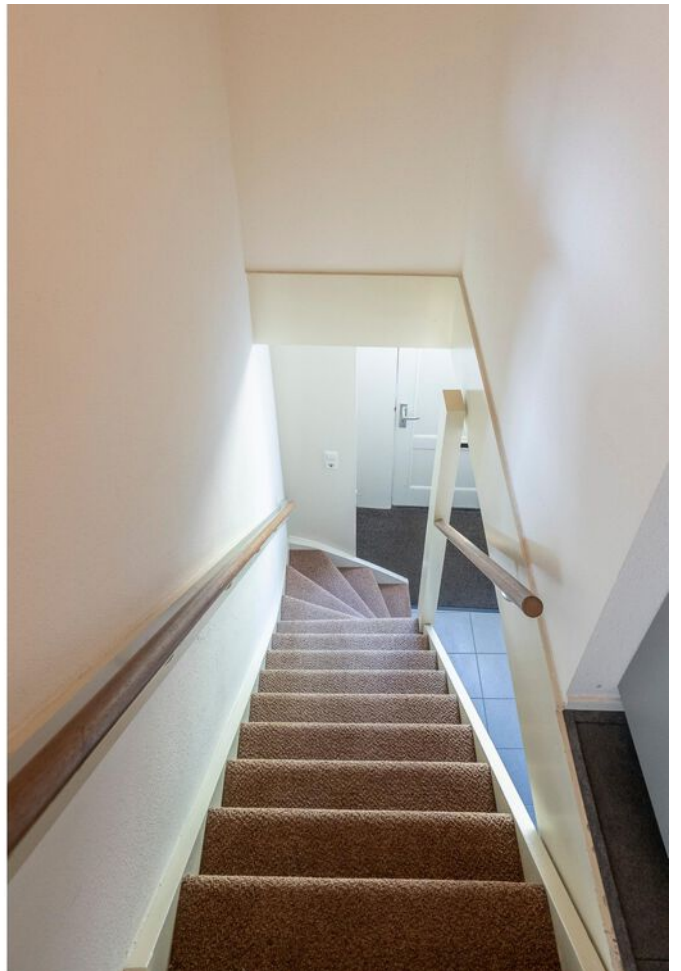
3.46 m

Begane Grond Nr. 42

Plattegrond



1e Verdieping Nr. 42



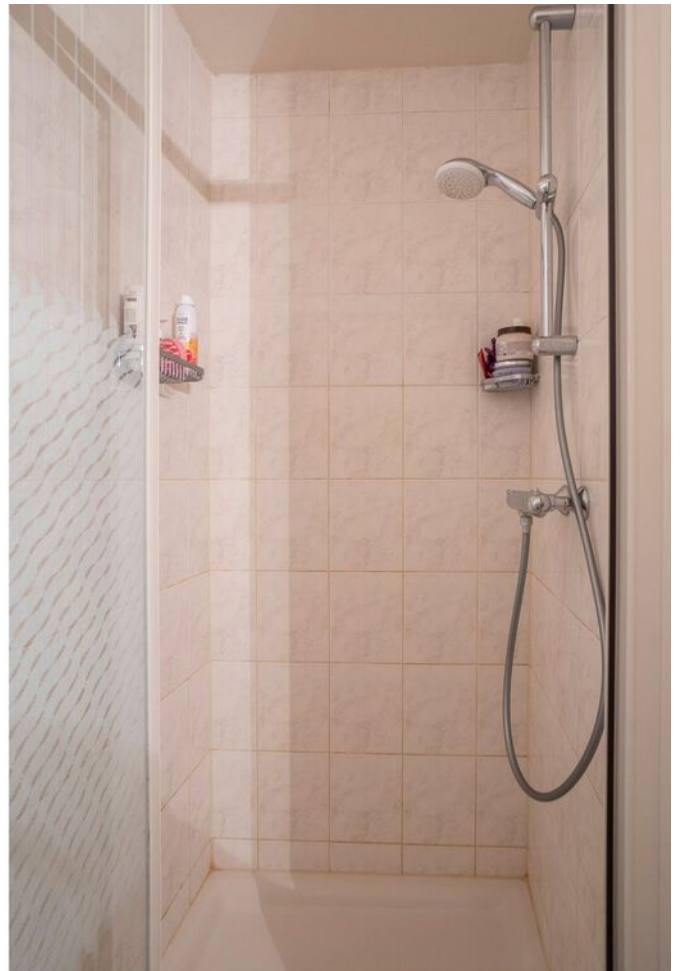






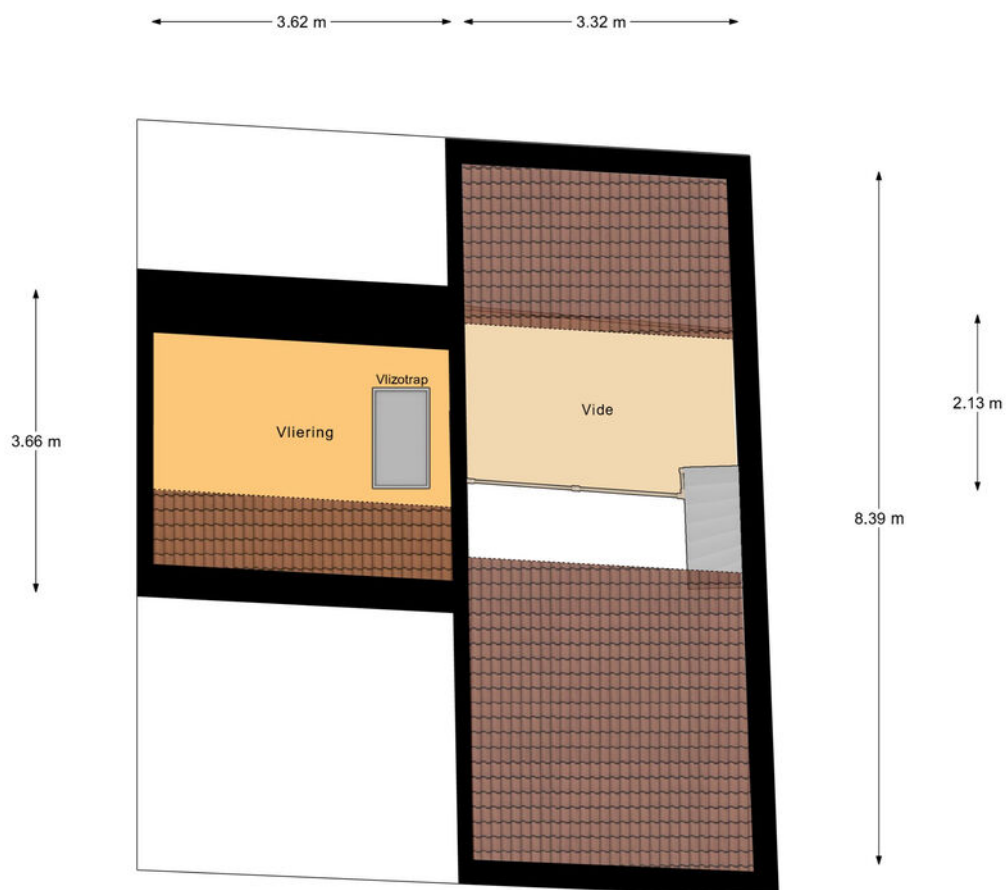








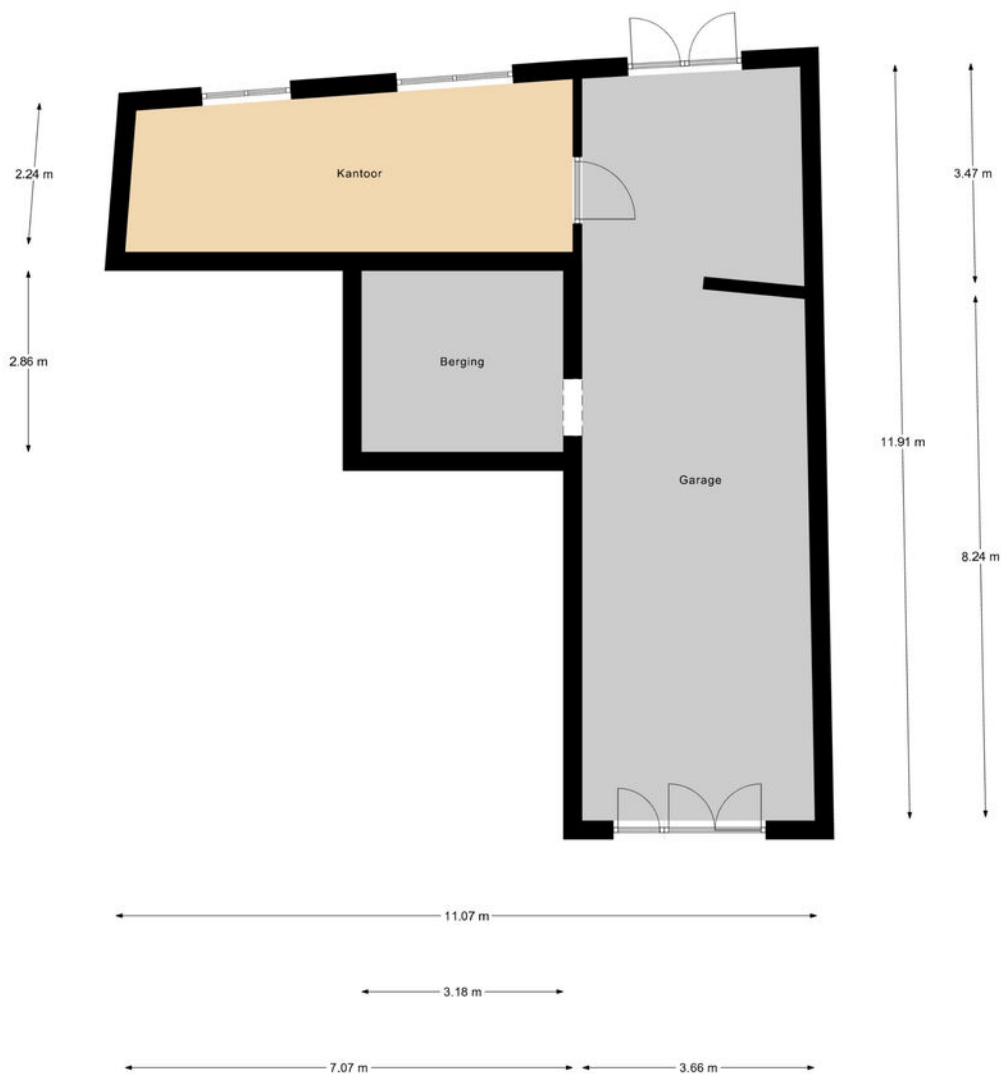
Plattegrond



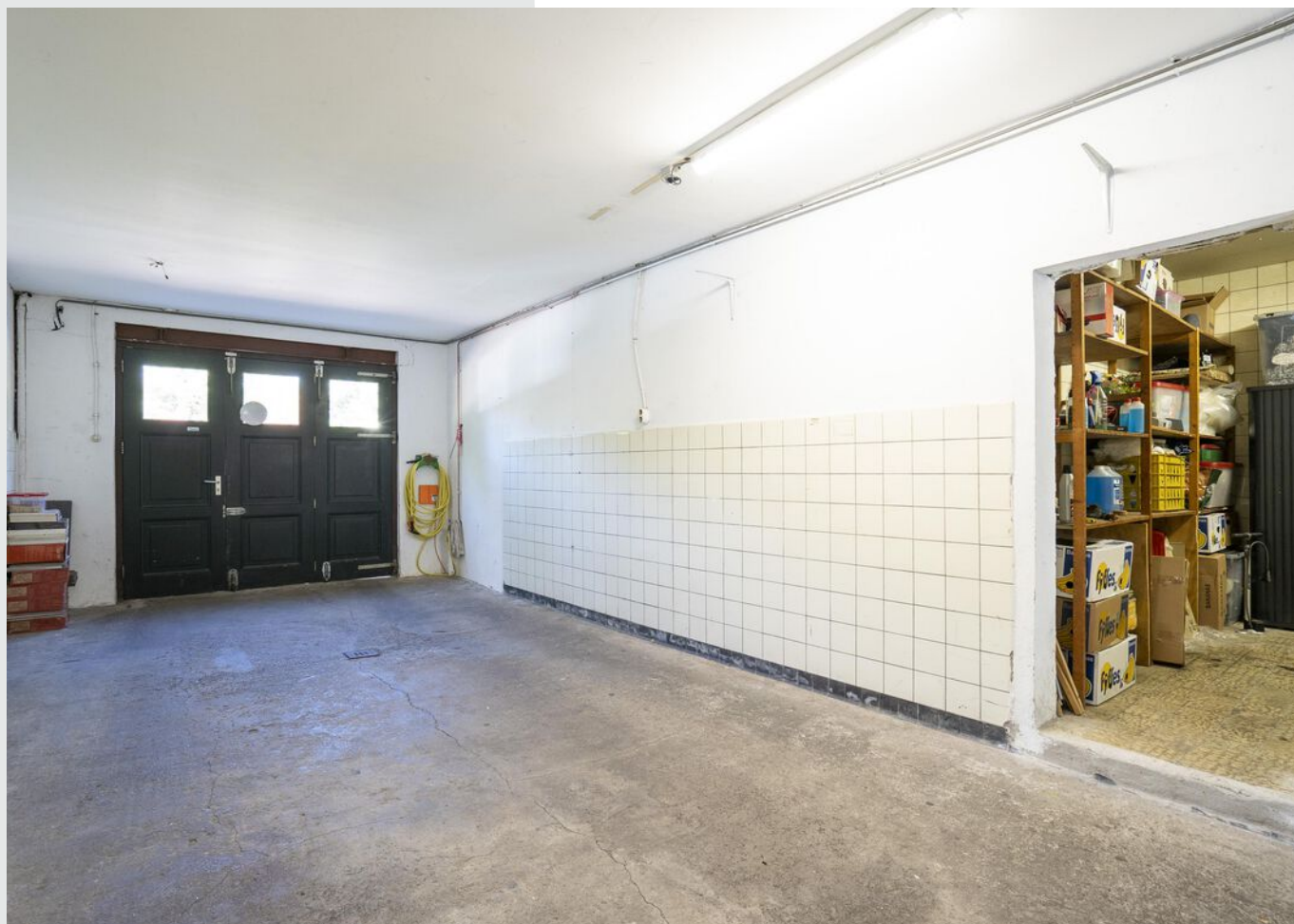
2e verdieping Nr. 42

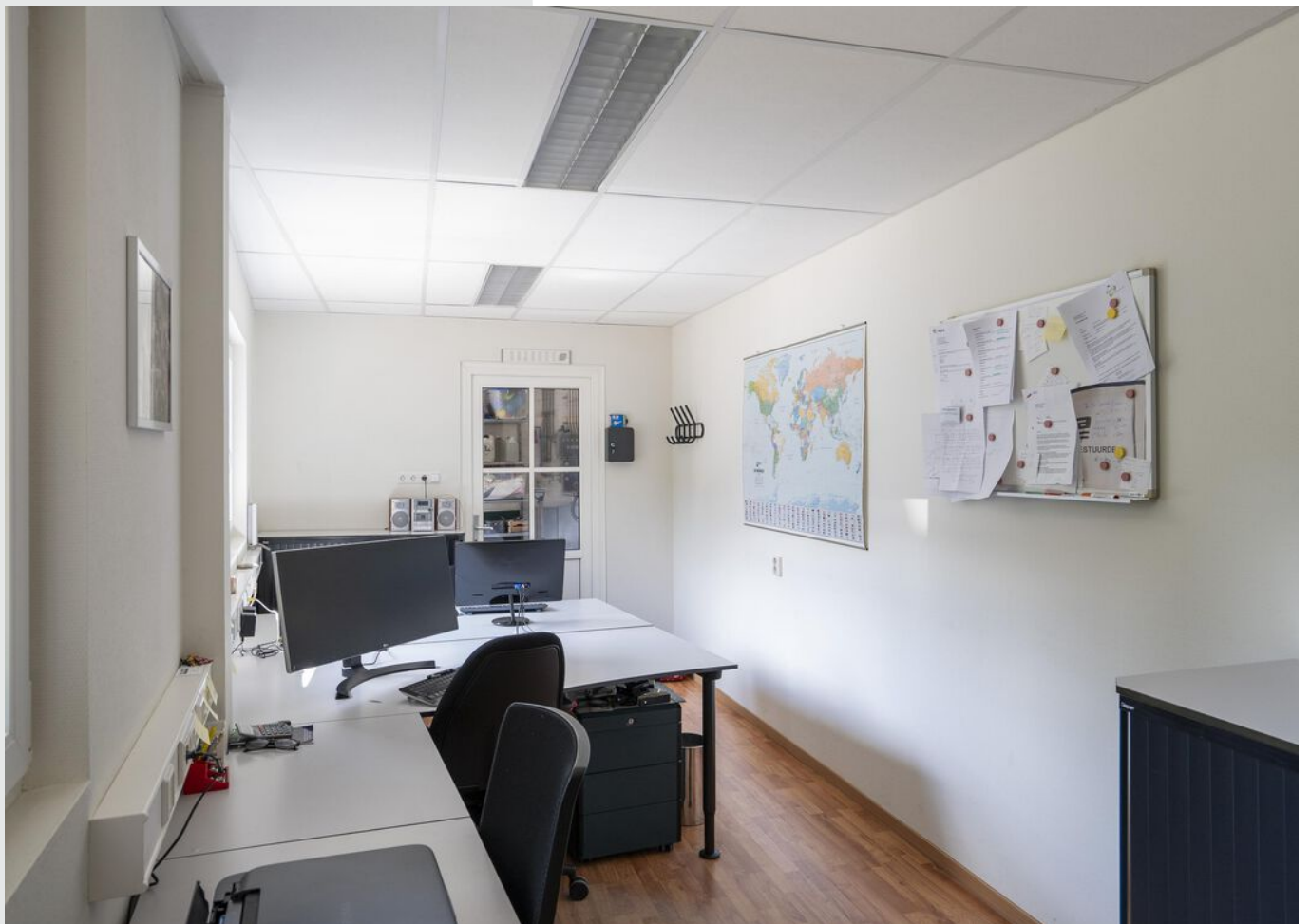


Plattegrond



Begane grond Nr. 44







Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: NPR



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Culemborg

Sectie I

Perceel 2928

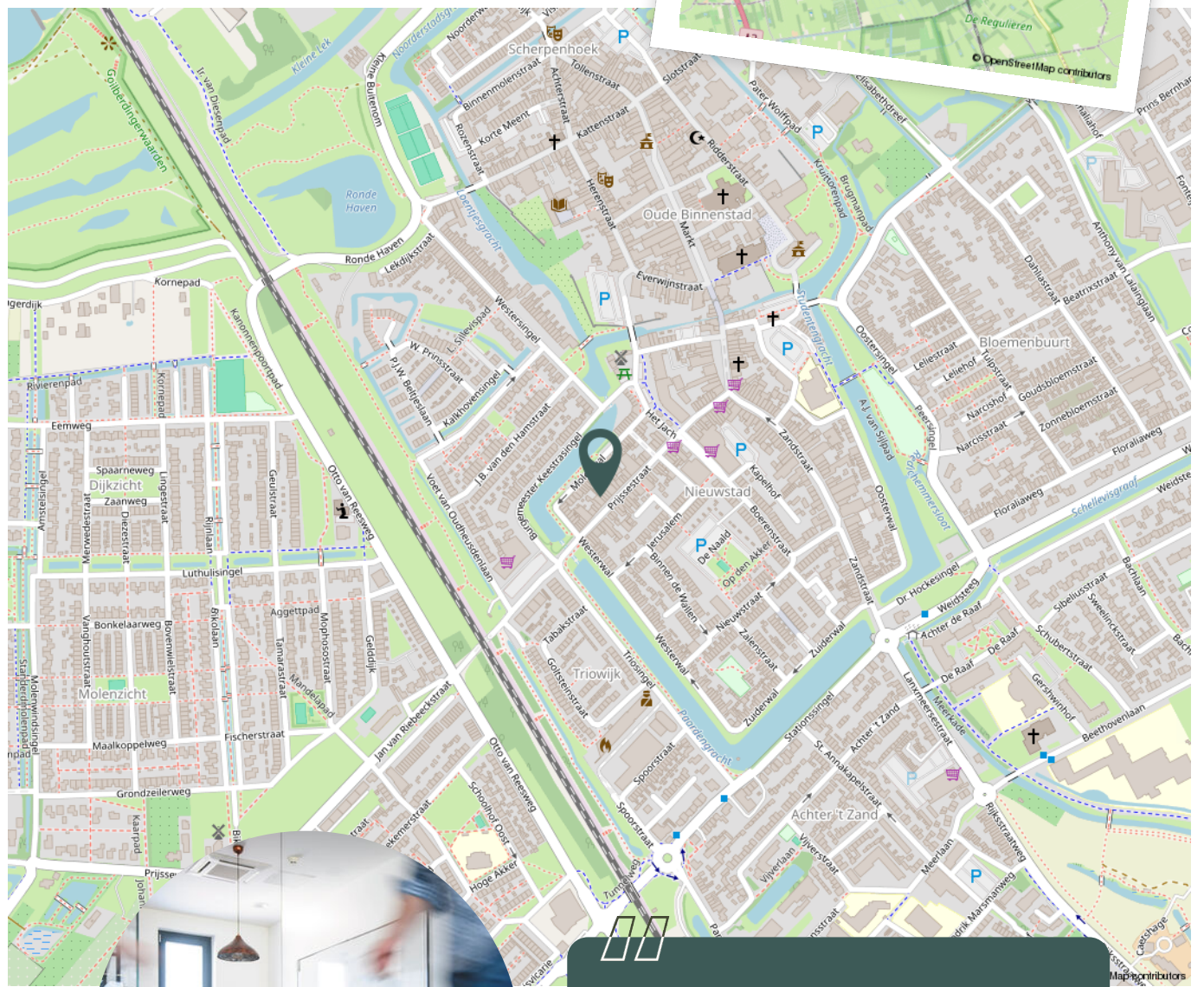
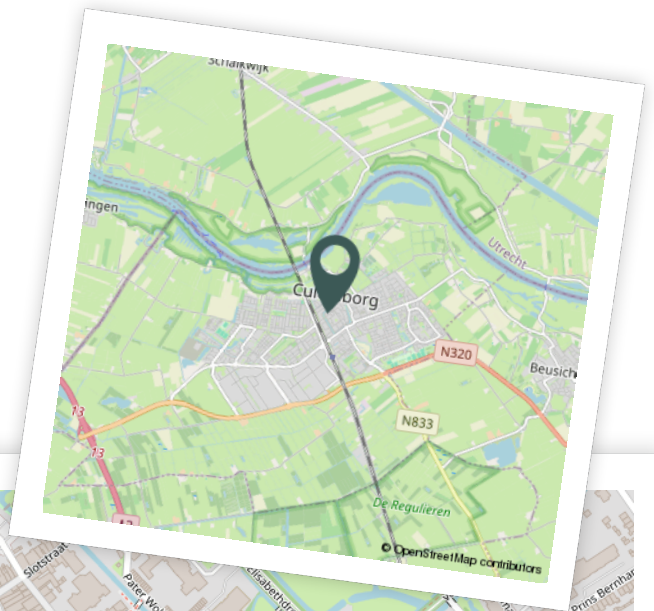
kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Locatie op de kaart



Werkt u binnenkort
op deze locatie?"

Het geld regelen voor jouw **bedrijfshuisvesting** doe je niet alleen.

Maak nu een afspraak voor een gratis
1e hypotheek-gesprek. Bel ons op **0183 67 29 99**,
of mail naar hypotheken@vanekeren.nl



**Interesse in de woning?
Neem contact op met
één van onze kantoren.**