
Kom binnen
BUITEN STATE makelaars
Prijsseweg 6, Culemborg
"Vrijstaand wonen vol sfeer, ruimte en verborgen verrassingen"
van Ekeren Kuiper
voor 't Leven



Vrijstaande landelijke villa in oud-Hollandse stijl met privéwellness

Vraagprijs

€ 1.750.000,- k.k.

Type woning
Vrijstaande woning

Woonoppervlakte
350 m²

Slaapkamers
5

Energielabel
A

Wordt dit jouw nieuwe (t)huis?

- Volledig vrijstaand op een royaal perceel van 1.505 m²
- Gelegen aan een rustige fietsroute, waar fietsers de ruimte krijgen en autoverkeer een ondergeschikte rol heeft.
- Een complete wellnessverdieping en een weelderige, bloemrijke tuin vol verrassingen



Robbert Pennock
NVM makelaar - taxateur en Buitenstate makelaar
robbert@vanekerenkuiper.nl
0345 229 300

Ik vertel je er graag meer over!

Ontdek in deze brochure de sfeer, ruimte en mogelijkheden van deze woning.
Voor al je vragen sta ik graag voor je klaar!

Je hebt ons **Voor 't Leven**





Kom binnen...

Aan de voorzijde laat deze markante landelijke villa nog maar weinig prijs van wat erachter schuilgaat. Eenmaal binnen ontvouwt zich een warm, royaal en verrassend familiehuis waarin je van de ene ontdekking in de andere loopt. De klassieke gevel, luiken, oude bouwmaterialen en het vele handgemaakte maatwerk geven het huis een authentieke oud-Hollandse sfeer, zonder dat het aan hedendaags comfort ontbreekt.

De uitzonderlijk rustige en groene ligging maakt het plaatje compleet. Tegelijkertijd ligt Culemborg zeer centraal in Nederland, tussen Utrecht en ’s-Hertogenbosch, met het historische centrum, scholen, winkels, het station en de A2 gemakkelijk bereikbaar.

Een bijzonder thuis voor wie vrijheid en privacy zoekt, met ruimte om samen te leven én ieder een eigen plek te geven.



















Het hart van het huis

Dit is een huis dat is gemaakt om samen te leven. De ruime landelijke leefkeuken vormt het natuurlijke hart van het huis: een plek om te koken, bij te praten en lang te tafelen. De allesbrander verspreidt een heerlijke warmte en zorgt voor extra sfeer en gezelligheid. Via de openslaande deuren loop je vanuit dezelfde keuken rechtstreeks het terras en de tuin in. Zo gaan binnen en buiten hier als vanzelf in elkaar over.









Wellness

Onder het huis wacht een geheel eigen wereld: een complete wellnessverdieping waar rust en privacy centraal staan. Dankzij de verbinding met de beschutte binnenplaats lopen ook hier binnen en buiten prachtig in elkaar over. Je sluit de deur en laat de drukte van de dag moeiteloos achter je.

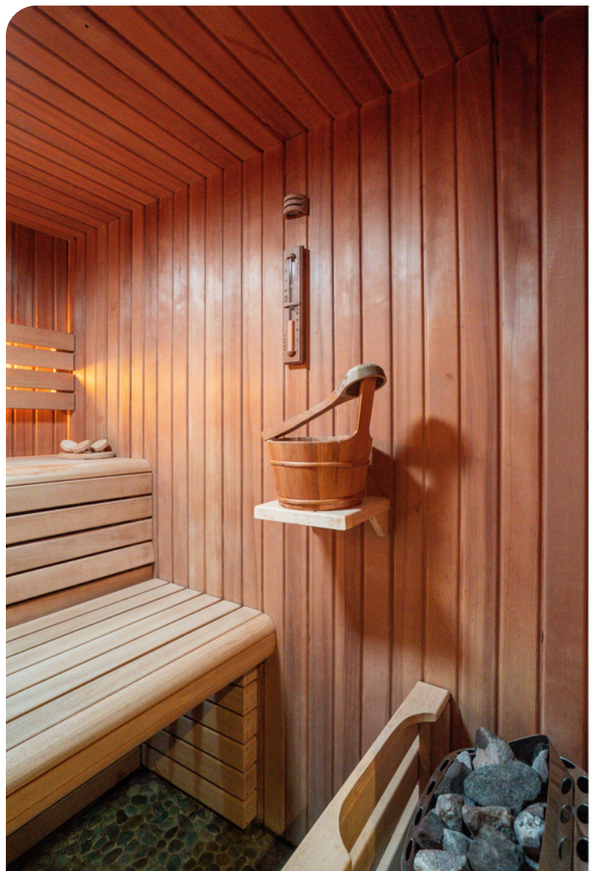
























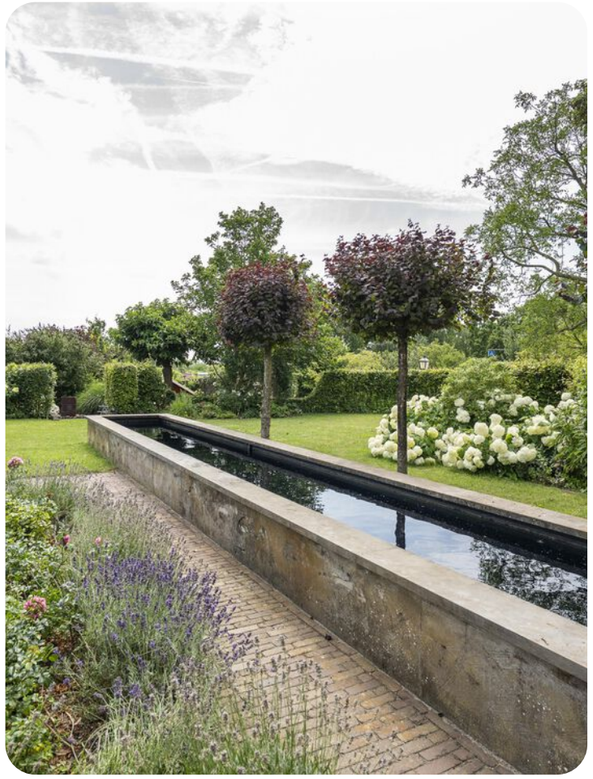


Slaapkamers, badkamer en balkon

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers en een extra kamer voor werk, hobby of logeren. De badkamer beschikt over een ligbad, een douche en twee separate wastafels. Verder zijn er een separaat toilet en een royale inloopkast. Twee slaapkamers hebben toegang tot het balkon aan de oostzijde, waar je ’s ochtends heerlijk van de opkomende zon kunt genieten.

Buiten
in de tuin

Ook de tuin blijft verrassen. Rondom het huis ligt een weelderige, bloemrijke tuin met de romantische sfeer van een Engelse landtuin. Kronkelpaden voeren langs volwassen bomen, gazon, beschutte terrassen en verborgen zitplekjes. Door het seizoen heen wisselen rozen, hortensia's, seringen, lavendel en andere bloemen elkaar af.
De achtertuin ligt op het zuiden. Dankzij de vrije ligging en de vele verschillende hoekjes is er gedurende de dag altijd een heerlijke plek in de zon óf juist in de schaduw te vinden. De oude tuinmuur omarmt het geheel en geeft rust en privacy. Overal is iets nieuws te ontdekken.







Goed om te weten:

- De woning is voorzien van een energielabel A
- Voor de ramen zijn zowel binnen- als buitenluiken aanwezig.
- De wellnessruimte beschikt over een verwarmd binnenzwembad met klimaatbeheersing, een Finse sauna met lichttherapie en een dubbele regendouche. De wellnessruimte kan ook worden verhuurd aan mensen die er even uit willen zijn
- Het perceel grenst aan een water- en wandelgebied met een boomgaard.
- Gebruik van het tuinhuis als mantelzorgplek, bed and breakfast of zelfstandige woonruimte is afhankelijk van de geldende regels en eventueel benodigde toestemmingen.

















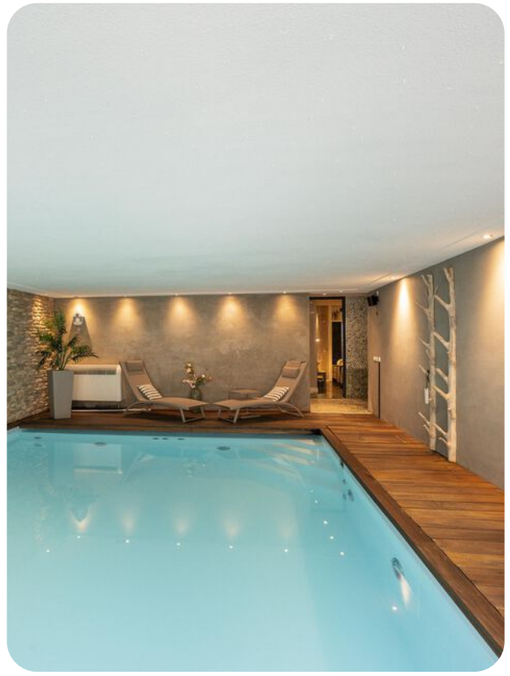








De globale indeling



Souterrain en wellnessverdieping:
Bereikbaar via een vaste trap. Hal met vaste inbouwkasten, keukentje met dubbele spoelbak en koelkast, separaat toilet en een slaapruimte met inbouwkasten. De wellness beschikt over een dubbele regendouche, een Finse sauna met lichttherapie en een verwarmd binnenzwembad met klimaatbeheersing. Via de harmonicadeuren bereik je de beschutte binnenplaats, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

Begane grond:
Ruime entree met garderobe, meterkast, toilet en trapopgang. Dubbele deuren geven toegang tot de royale landelijke leefkeuken met ontbijtbar, een zespitsfornuis met drie ovens en een sfeervolle allesbrander. De keuken biedt alle ruimte om samen te koken, te eten en uitgebreid te tafelen. Via de openslaande deuren stap je vanuit de keuken rechtstreeks het terras en de tuin in.
Aansluitend ligt de royale woonkamer met maatwerkkasten en fraai zicht op het terras, het waterornament en de tuin.

De woonkamer beschikt over een fraaie schouw met gashaard, die met haar gezellige vlammenspel direct een warme sfeer creëert.

Aan de voorzijde bevindt zich een kamer die nu als tv-kamer wordt gebruikt en ook geschikt is als slaapkamer. Dit biedt mogelijkheden voor beneden wonen. Verder zijn er een kantoor met vaste kasten en toegang tot de wellness, en een praktisch klompenhok met inbouwkasten, een tweede toilet en een buitendeur.

Voldoende ruimte voor het hele gezin



Eerste verdieping:
Overloop, vier slaapkamers en een extra kamer voor werk, hobby of logeren. De badkamer beschikt over een ligbad, een douche en twee separate wastafels.

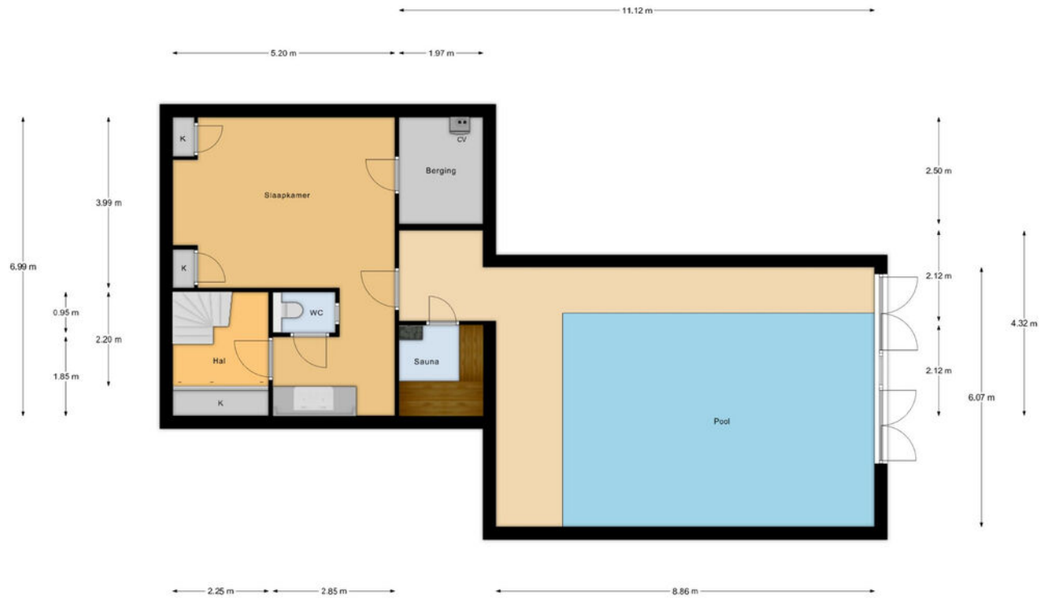
Verder zijn er een separaat toilet en een royale inloopkast. Twee slaapkamers hebben toegang tot het balkon aan de oostzijde.

Tweede verdieping:
Vaste trap naar de overloop met aansluitingen voor wasmachine en droger en de cv-opstelling. De praktische zolderruimte biedt volop opbergmogelijkheden en ruimte om te spelen.

Buiten:
Een fraai toegangshek met elektrisch bedienbare poort sluit het perceel af. De ruime oprit en carport bieden volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

De stenen schuur heeft elektra en een vliering. In de tuin bevinden zich meerdere terrassen en beschutte zitplekken. De veranda met terraskachels grenst direct aan een groot waterornament in de vorm van een spiegelvijver. Deze spiegelvijver kan desgewenst ook als visvijver worden ingericht. Daarnaast is er een overdekt terras met lichtkoepels en een plek voor een buitenvuur.
Achter in de tuin staat een vrijstaand tuinhuis met mogelijkheden voor logeren, thuiswerken of een eigen plek voor oudere kinderen. Het perceel grenst aan een water- en wandelgebied met een boomgaard.

Plattegronden



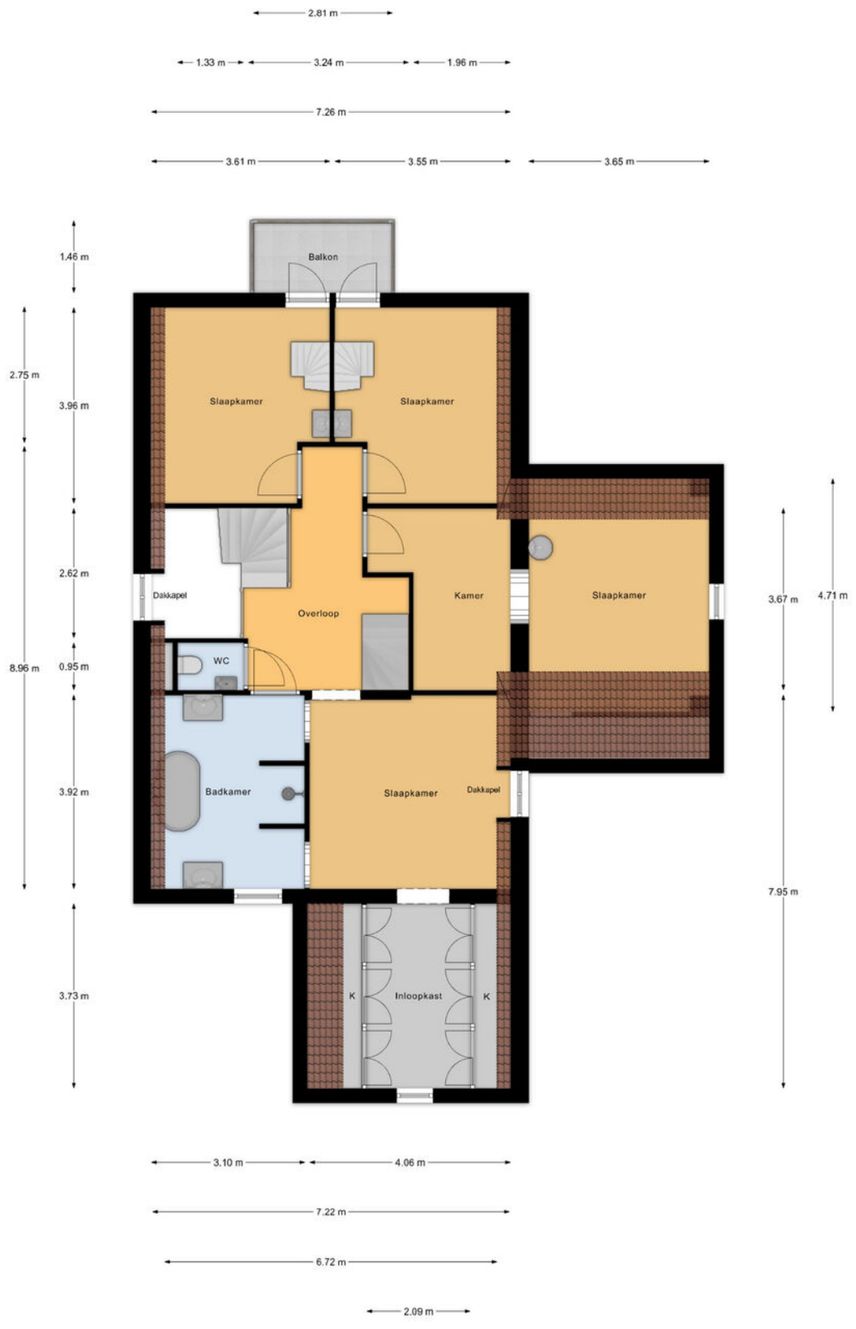
Souterrain

Plattegronden



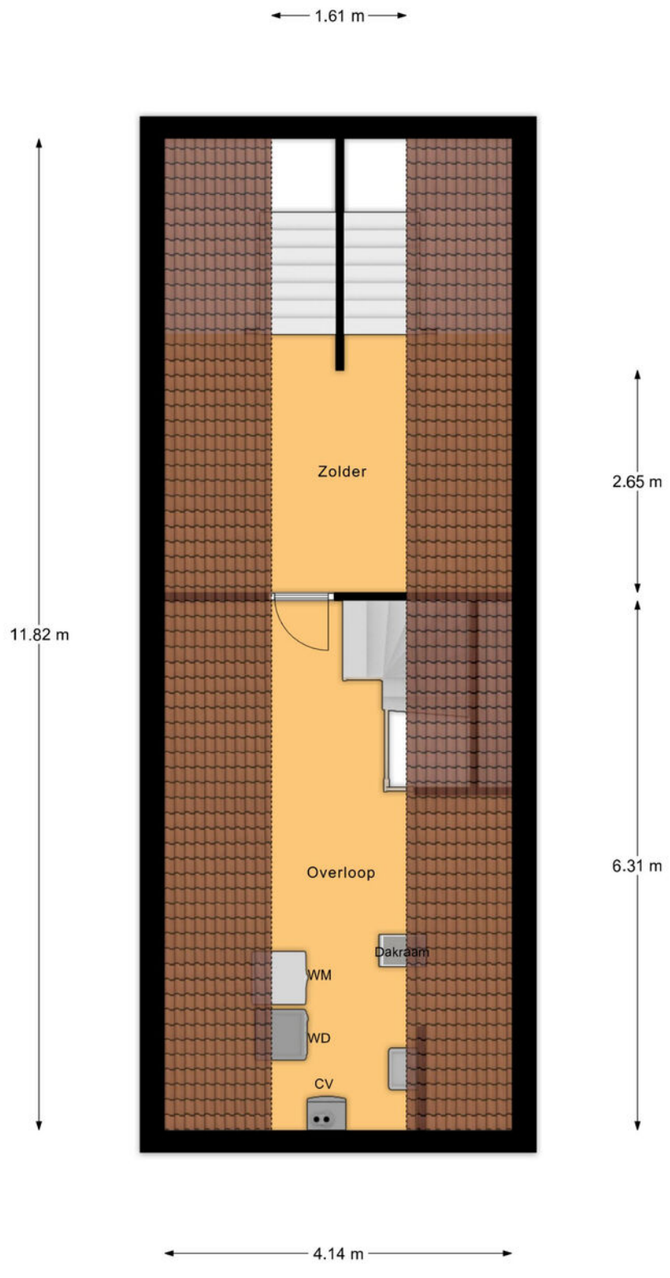
Begane Grond

Plattegronden



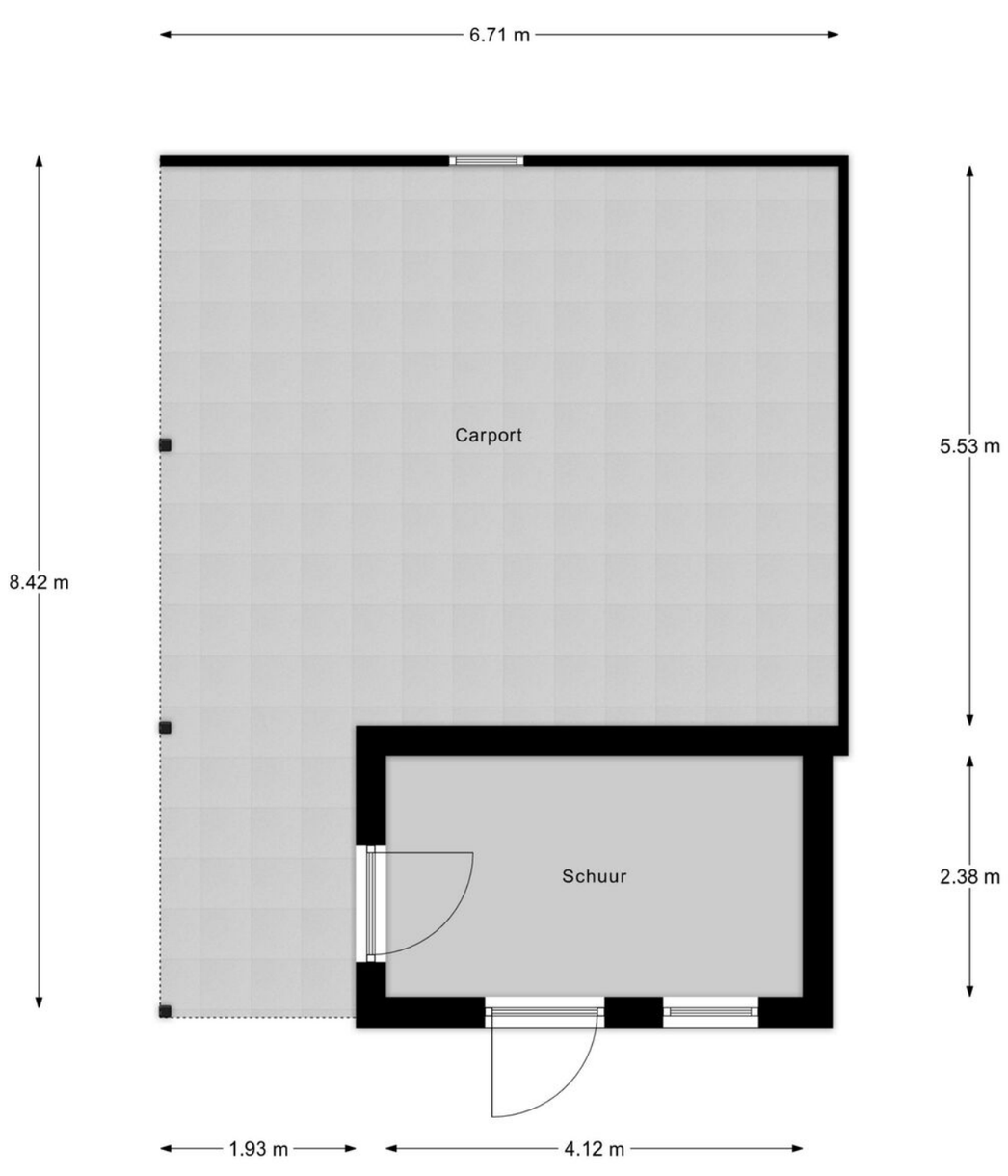
1e Verdieping

Plattegronden



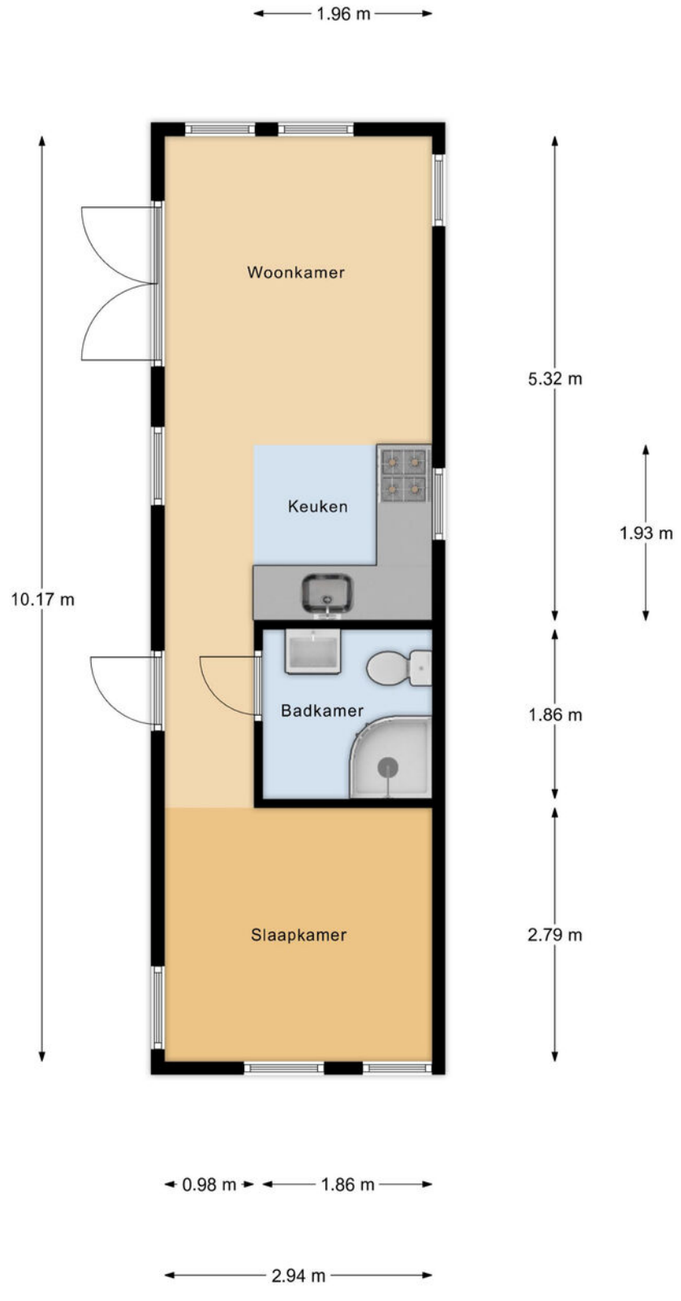
2e Verdieping

Plattegronden



Schuur

Plattegronden



Bijgebouw

Wonen in Culemborg

Een historische vrijstad met een prachtige ligging aan de Lek! De binnenstad is sfeervol, met in de directe omgeving volop groen en mooie fiets- en wandelroutes.



Hotspots

Restauranttip
Kade7

Lunchtip
Caatje aan de Lek

Supermarkt
Jumbo, Plus, Lidl, Aldi

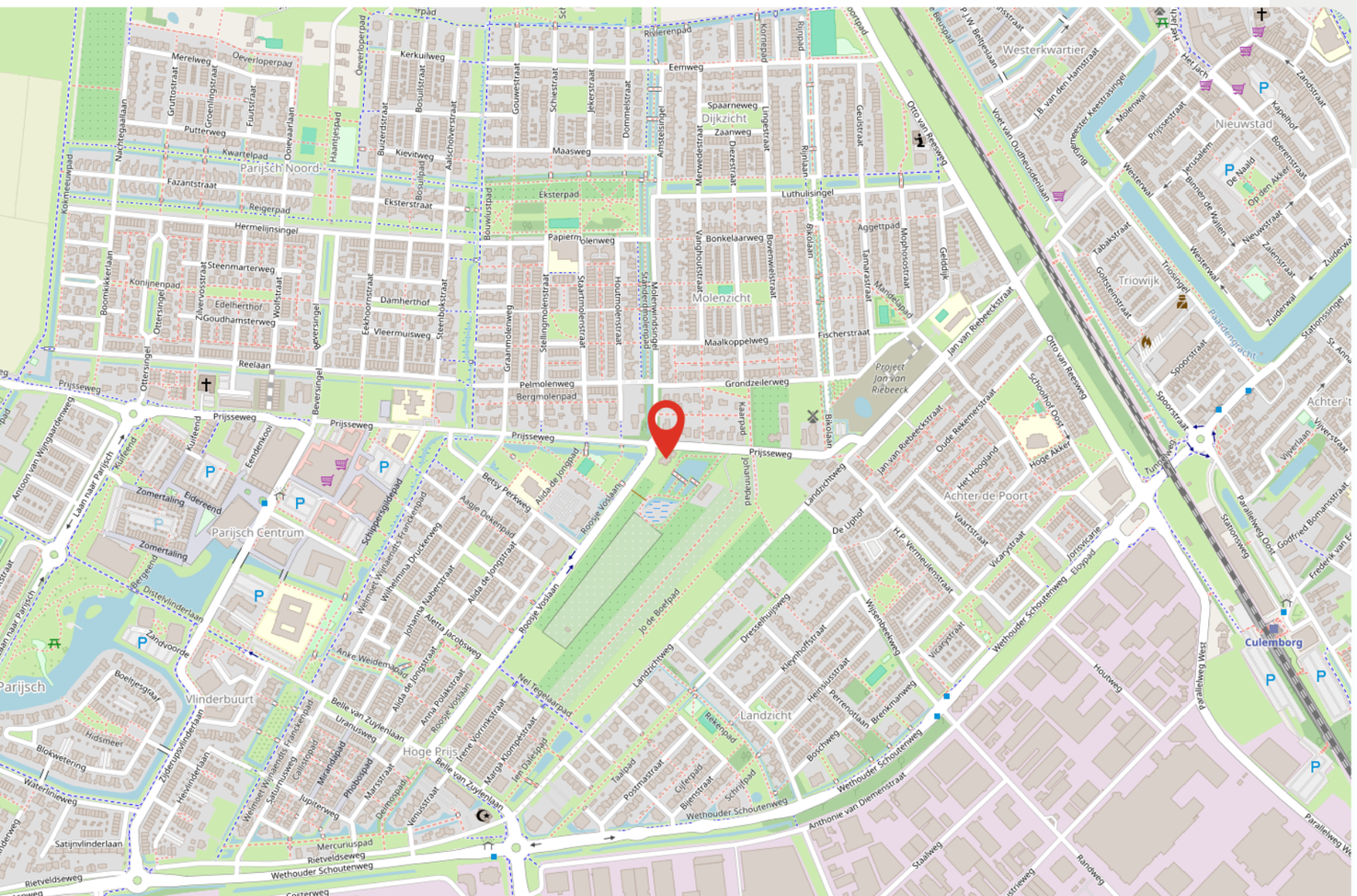
Winkelcentrum
Parijsch en Chopinplein

Cultuur en historie
Elisabeth Weeshuis Museum

Sport
Voetbal, hockey, tennis

Scholen
Basis- en middelbaar

Park
De Plantage







Voel je thuis in de omgeving

voor 't Leven

Woning- en Bedrijfsmakelaars • Hypotheken • Verzekeringen

vanekerenkuiper.nl