

Wordt dit jouw droom[t]huis?



H. v. Schonauwenlaan 4

Culemborg

Een villa met een bijzonder hoog afwerkingsniveau, de vele prachtige en luxe details en zo compleet: zo zien wij ze zelden!



**Een huis koop
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij
ondersteunen

Reinerie Garantiemakelaars
staat voor je klaar

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Zowel binnenin de woning als buiten is werkelijk óveral aan gedacht en is nergens op bespaard. Er is een uitgebreid overzicht met alle bijzondere wetenswaardigheden beschikbaar voor u als belangstellende. Ben jij op zoek naar extreem luxe wooncomfort, een modern en energieneutrale woning, dan is dit de luxe vrijstaande woning die je zoekt. Dit is dan jouw nieuwe [t]huis! Op slechts enkele minuten van de A2 en op enkele minuten van het treinstation vind je deze woning!

Vraagprijs € 1.895.000 k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2022
Inhoud	959 m ³
Woonoppervlakte	236 m ²
Perceeloppervlakte	485 m ²
Tuin	Tuin rondom
Energie label	A+++
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5



Omschrijving van de woning

Een villa met een bijzonder hoog afwerkingsniveau, de vele prachtige en luxe details en zo compleet: zo zien wij ze zelden!

Zowel binnenin de woning als buiten is werkelijk óveral aan gedacht en is nergens op bespaard. Er is een uitgebreid overzicht met alle bijzondere wetenswaardigheden beschikbaar voor u als belangstellende.

Ben jij op zoek naar extreem luxe wooncomfort, een modern en energieneutrale woning, dan is dit de luxe vrijstaande woning die je zoekt. Dit is dan jouw nieuwe [t]huis! Op slechts enkele minuten van de A2 en op enkele minuten van het treinstation vind je de Hubert van Schonauwenlaan 4 te Culemborg!

Welkom in deze prachtige, moderne schuurwoning, die in december 2022 haar deuren opende voor een unieke levensstijl, verrijkt met luxe en comfort. Terwijl we door deze uitzonderlijke woning lopen, valt direct de aandacht voor detail en de compromisloze afwerking op, waarbij aan werkelijk elk aspect gedacht is. Denk aan veel licht en de vele schuifpuien, in de hele woning vloerverwarming en vloerkoeling, de fantastische buitenkeuken en het zwembad en de naadloos geïntegreerde domotica waarmee werkelijk álles in de woning is geautomatiseerd en zeer eenvoudig vanaf smartphone of tablet te automatiseren en te bedienen. Hoewel bedienen nauwelijk meer hoeft, want veel gaat op een natuurlijke wijze – vanzelf.

Laat ons de rondleiding starten;

WONEN, LEVEN EN KOKEN

Bij de entree worden we begroet door ruimte en licht, gecreëerd door de vide en hoge aluminium onderhoudsvrije pui. Hier valt direct het hoge afwerkingsniveau op. Aan alles is gedacht, van de in de vloer geïntegreerde droogloopmat en de prachtige gietvloer die zich door het hele huis uitstrekt, tot de ingebouwde garderobe en het stijlvolle luxe toilet. De woonkamer, keuken en de fantastische 10-persoons eettafel vormen het hart van het huis, waar de ruimte baadt in natuurlijk licht, mede dankzij de extra hoge schuifpuien. Deze ruimtes zijn niet alleen een toonbeeld van esthetiek maar ook van functionaliteit. De keuken is

volledig maatwerk, deels uitgevoerd in notenfineer met een matte lak gecombineerd met een wit gespoten eiland. De keuken, geheel uitgevoerd met extra zware lades is zeer efficiënt ingedeeld en biedt zeer veel bergruimte. Het Dekton blad, dat tegen elke temperatuur bestand is, completeert deze bijzondere, hoogwaardige keuken. Zoals in het hele huis, is er ook in de keuken een doordacht lichtplan dat naar wens is aan te passen; zoals 'koken' of 'diner'. Door het lichtplan ontstaat er in elke ruimte in de woning een perfecte setting passend bij het moment van de dag. De ruimte voor een zeer grote eettafel, om urenlang met vrienden en familie te tafelen, staat in directe verbinding met de keuken.

De woonkamer wordt afgescheiden door twee stalen en-suite deuren die geheel geïntegreerd wegvallen in de op maat gemaakte kasten. Naar gelang de situatie kunt u zich terugtrekken in deze knusse setting. Naast, wederom, een op maat gemaakt meubel met functionele lades, vindt u een gashaard die ook via de domotica in het huis te bedienen is. Een elektrisch bediend projectiescherm met beamer zorgt voor een intieme bioscoopervaring als aanvulling op de geïntegreerde televisie.

De benedenverdieping is voorzien van naadloos geïntegreerde screens die automatisch openen en sluiten op basis van het weerstation.

WERKEN

Op misschien wel de mooiste plek van het huis vinden we het thuishok. Deze is in verbinding met de woonkeuken en zo ben je desgewenst onderdeel van het gezin, maar met de geluid geïsoleerde deur heb je ook alle rust en privacy voor gesprekken. Hier heb je de vroege ochtendzon door de grote glaspartijen en door de schuifpui sta je in verbinding met de tuin. Ook hier is werkelijk aan alles gedacht; een volledig maatwerk interieur, akoestische materialen, een airco en TV en geïntegreerde muziek.

BUITENLEVEN & OPBERGEN

In de grote bijkeuken vinden we verdere doordachte voorzieningen zoals een extra aanrechtblok, maatwerk bergkasten en ook hier in de in vloer geïntegreerde schoonloopmatten. Buiten is een kraan geïnstalleerd, naast een laadpunt voor elektrische fietsen. Als we via de andere kant naar buiten lopen valt de ruime tuin op die, door de doodlopende straat waaraan zich het huis bevindt, alle rust biedt voor ontspanning. De tuin is voorzien gevarieerde, onderhoudsarme beplanting, een verwarmd zwembad met geavanceerde besturing (niet meer dan 15 minuten werk per week), een jacuzzi en een zeer bijzonder bijgebouw dat dienstdoet als volwaardige buitenkeuken. De buitenkeuken is, eveneens hoogwaardig, afgewerkt met maatwerk keukens die ook hier voorzien is van een Dekton blad, een professionele frituur, gasbarbecue en een pelletkachel. De glazen wand biedt beschutting bij koudere avonden maar verdwijnt bij opening volledig in de dubbele wand. De buitenkeuken is eveneens voorzien van een geïntegreerd elektrisch screen tegen de middag- en avondzon. Op deze plek ga je het hele jaar door vele avonden genieten!

SLAPEN & BADEN

We zetten de rondleiding door deze verfijnde woning voort door de fraaie, notenhouten trap naar de eerste verdieping te volgen. Hier gaan ontwerp en comfort naadloos over in privéruimtes die rust en luxe ademen. Hier bevinden zich de vier slaapkamers, elk ontworpen met dezelfde hoge normen en aandacht voor detail die u beneden hebt gezien. De slaapkamers zijn voorzien van extra hoge schuifpuien of hoge draaikiepramen, die zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht en een frisse luchtstroom, terwijl de uniformiteit in stijl en comfort door het gehele huis wordt voortgezet. De Master Suite is een hoogtepunt van de eerste verdieping; een ruim en sereen toevluchtsoord dat als een hotel voelt. De wand waar tegen het bed staat biedt een prachtige notenhouten nis en twee naadloos geïntegreerde lades, met zicht op een fraaie vrijstaande kolom met TV naar de luxueuze en-suite badkamer die rivaliseert met de beste spa's. Luxueuze Italiaanse mozaïektegels, een vrijstaand bad, en een inloofdouche, met zowel een regendouchekop als handdouche, creëren een gevoel van dagelijkse verwenning. Een grote walk-in closet maakt de ruimte compleet. De integratie

van moderne technologieën, zoals een ingebouwde TV en verschillende luidsprekers, zorgt ervoor dat ontspanning nooit ver weg is.

Via de overloop vinden we de aanvullende drie slaapkamers, elk met unieke eigenschappen die passen bij de behoeften en stijl van hun toekomstige bewoners. Zo heeft slaapkamer 2 een prachtig uitzicht op het sedumdak en de tuin en is voorzien van een schuifpui. Slaapkamer 3 en 4 zijn uitgerust met een extra hoog draaikiepraam van 250cm. Alle slaapkamers hebben hoogwaardige houten jaloezieën. Elke kamer is dus zorgvuldig ontworpen om een eigen sfeer en functionaliteit te bieden.

De tweede badkamer op deze verdieping is niet minder indrukwekkend, met dezelfde hoogwaardige afwerkingen en armaturen die in de master suite te vinden zijn. Een tweede inloofdouche zorgt ervoor dat ochtendroutines soepel en zonder wachttijd verlopen. Terwijl we onze weg terug naar beneden maken, reflecteren we graag op het feit dat deze woning, niet alleen een toevluchtsoord van luxe en comfort biedt, maar ook de garantie op een zorgeloos leven met moderne voorzieningen en duurzame oplossingen. Van de slimme laadpaal op de oprit tot de zorgvuldig gekozen materialen die door het hele huis gebruikt zijn, elk aspect van deze woning is ontworpen met zeer veel oog voor detail en op de toekomst. Zo kan van het thuishok en de naastgelegen bijkeuken eenvoudig een slaapkamer en badkamer worden gerealiseerd.

HOOGTEPUNTEN & BIJZONDERHEDEN

- ^ Bijzondere woning met veel ruimte en extreem luxe en compleet uitgevoerd;
- ^ Uniek huis in ontwerp, zeer ruim en tegelijkertijd intiem en zeer sfeervol;
- ^ Doodlopende straat, zeer rustig en voldoende openbare parkeerplaatsen;
- ^ Energielabel A+++;
- ^ Zeer laag energieverbruik van < € 0,00;
- ^ Volledige woning uitgerust met vloerverwarming en vloerkoeling;
- ^ Klimaat in iedere kamer afzonderlijk te regelen;
- ^ Verwarming en koeling via aardwarmte warmtepomp;
- ^ 34 zonnepanelen;
- ^ Hele woning voorzien van maatwerk interieurbouw;
- ^ Elektrisch bedienbare screens via een weerstation;
- ^ Aluminium onderhoudsvrije kozijnen;
- ^ Volledige garantie van toepassing;
- ^ Veel ruimtes in huis voorzien van, veelal ingebouwde luidsprekers;
- ^ Zitkamer, werkkamer en master suite voorzien van LG OLED televisies;
- ^ Woonkamer met naadloos geïntegreerde beamer en projectiescherm;
- ^ Volledig voorzien van eenvoudig te bedienen hoogwaardige domotica
- ^ Van alle installaties is alle documentatie en/of support via installateurs beschikbaar
- ^ Energielabel A+++;
- * Oplevering in overleg.

TIP! Wij gebruiken ook WHATSAPP voor het maken van afspraken of het beantwoorden van vragen! Stuur ons gerust een appje op 030-6884455.

Wil je graag hulp in de zoektocht naar jouw nieuwe [t]huis of wil je kijken wat je **hypotheekmogelijkheden** zijn? Maak dan een afspraak met ons team!

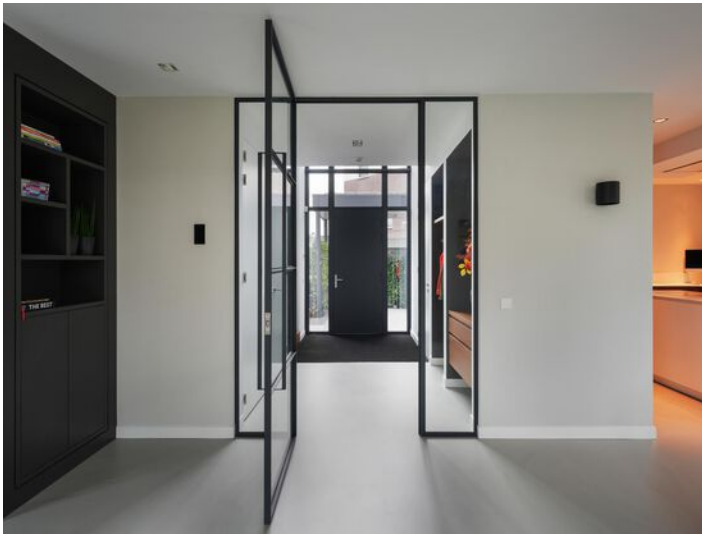
De informatie op deze website en brochures is uitsluitend bedoeld als algemene informatie. Er kunnen geen rechten aan de informatie op deze website worden ontleend. Hoewel Reinerie Garantiemakelaars zorgvuldigheid in acht neemt bij het samenstellen en onderhouden van deze informatie en daarbij gebruik maakt van bronnen die betrouwbaar geacht worden, kunnen wij niet instaan voor de juistheid, volledigheid en actualiteit van de geboden informatie. Reinerie Garantiemakelaars garandeert niet dat de informatie foutloos is. Reinerie Garantiemakelaars wijst iedere aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid, volledigheid, actualiteit van de geboden informatie en het (ongestoord) gebruik van deze website uitdrukkelijk van de hand.









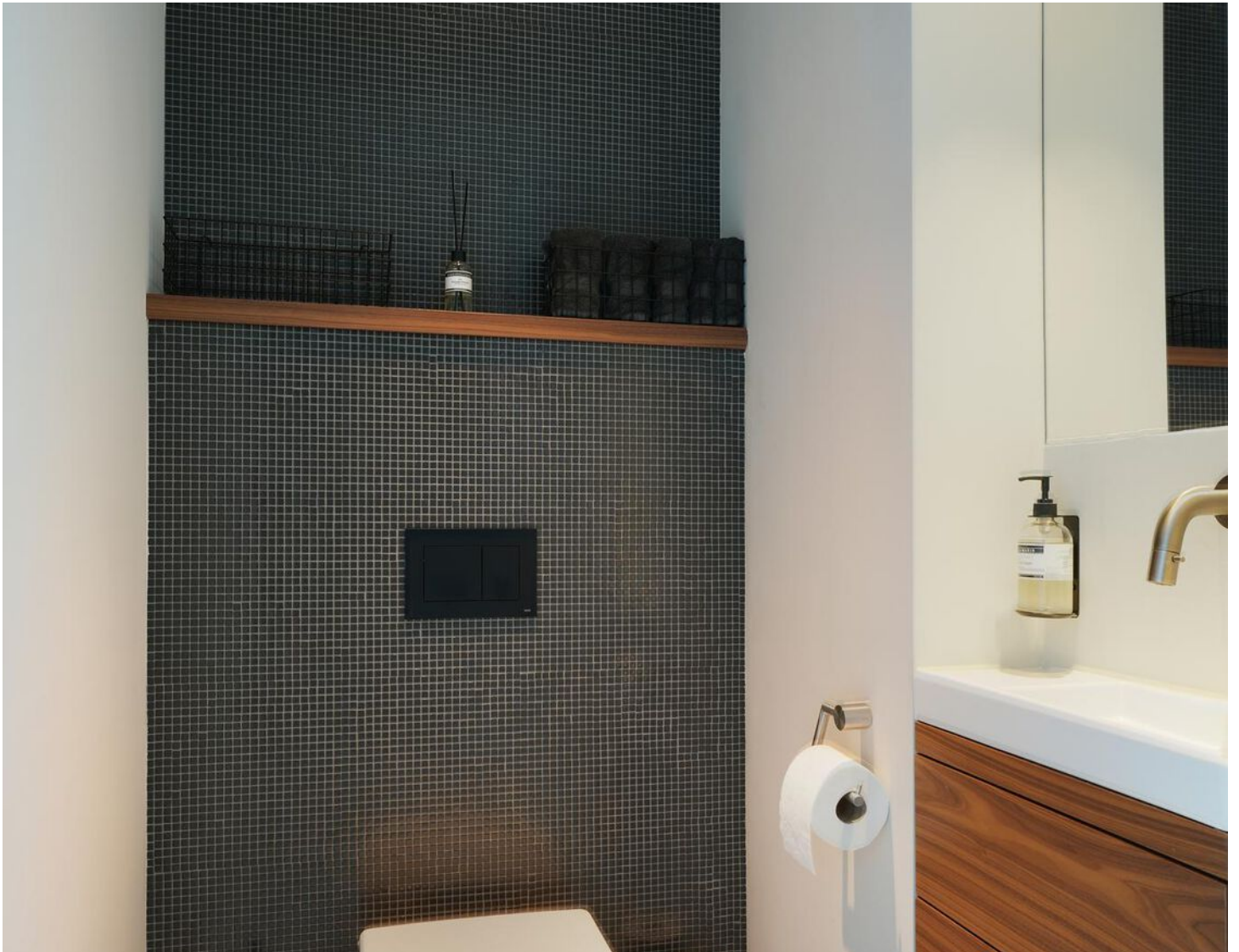
























































Plattegrond Situatie



Plattegrond Begane grond



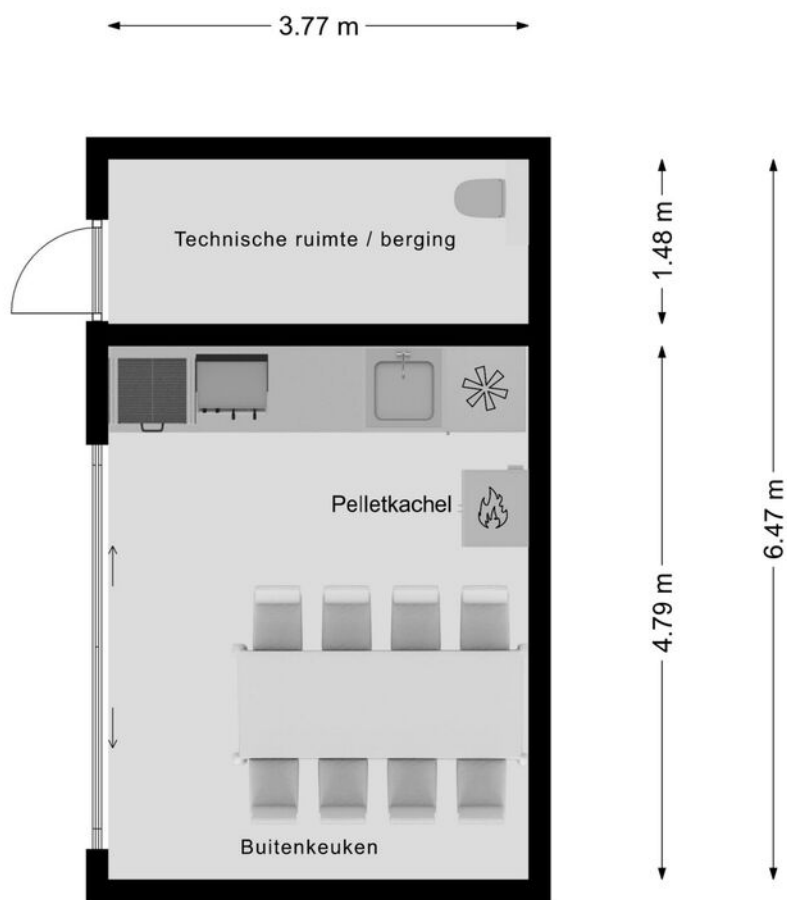
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Buiten keuken




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

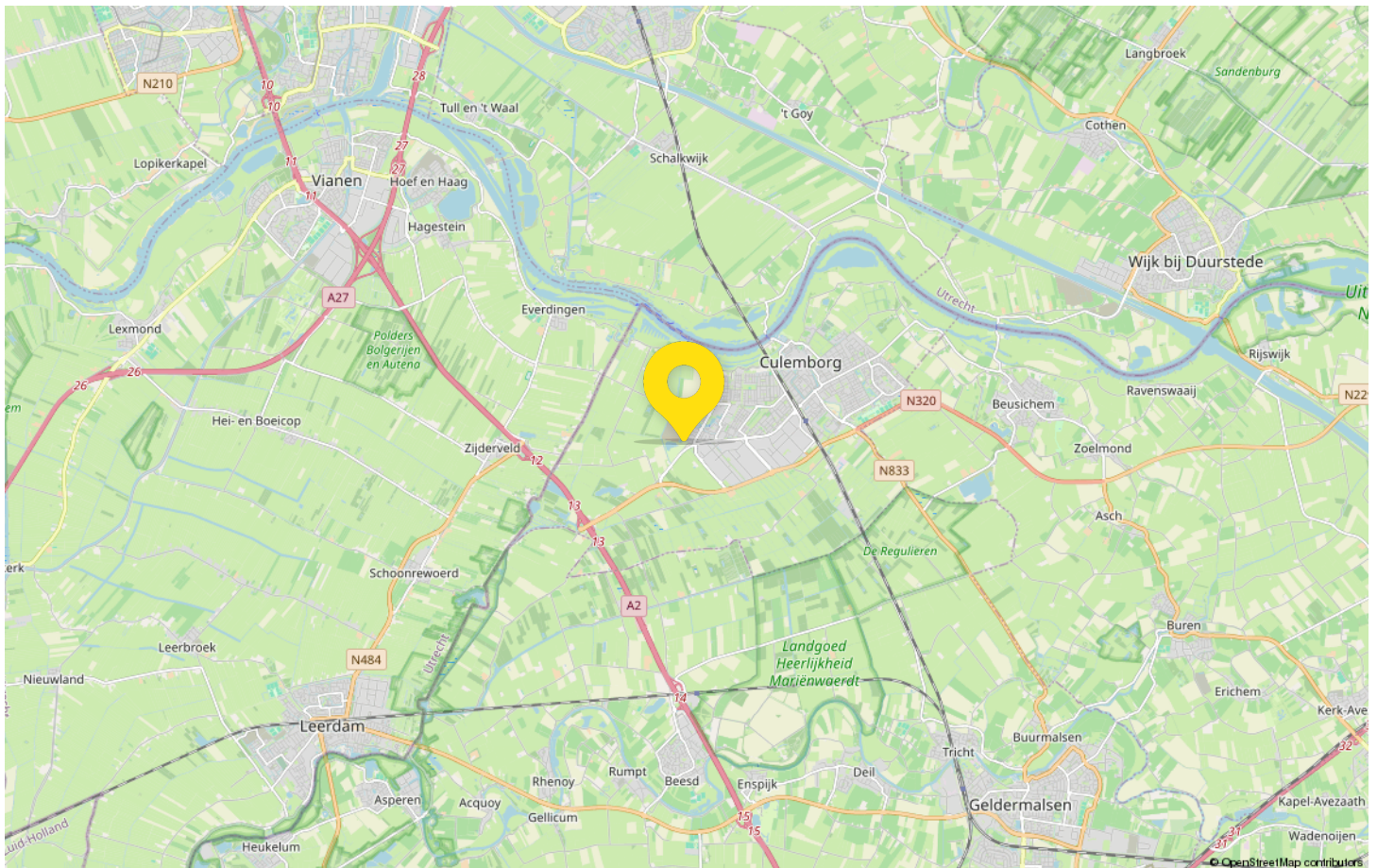
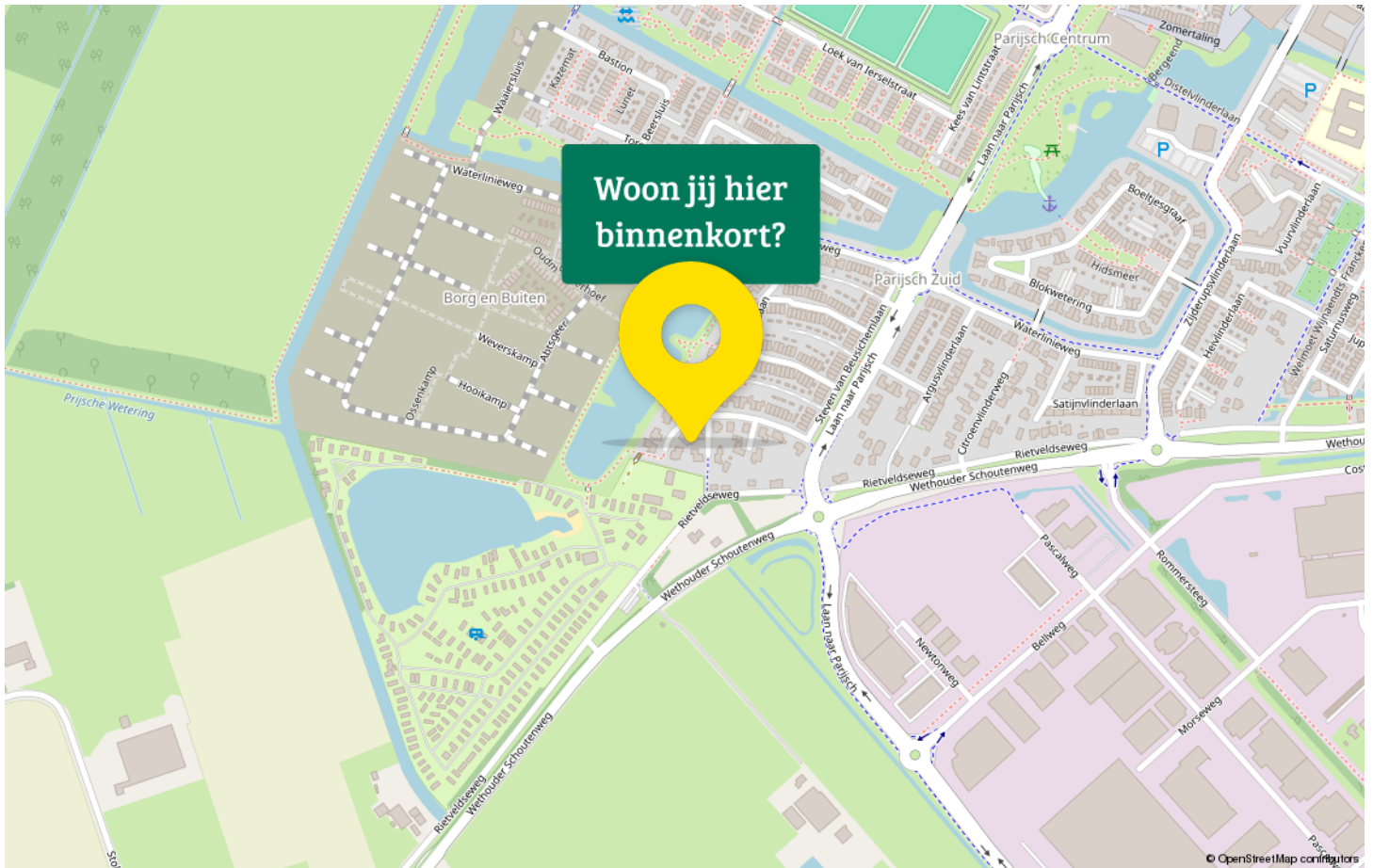
Uw referentie: Hubert van Schona4



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Culemborg</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 5045</p>	<p>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.</p>	
--	---	---	---

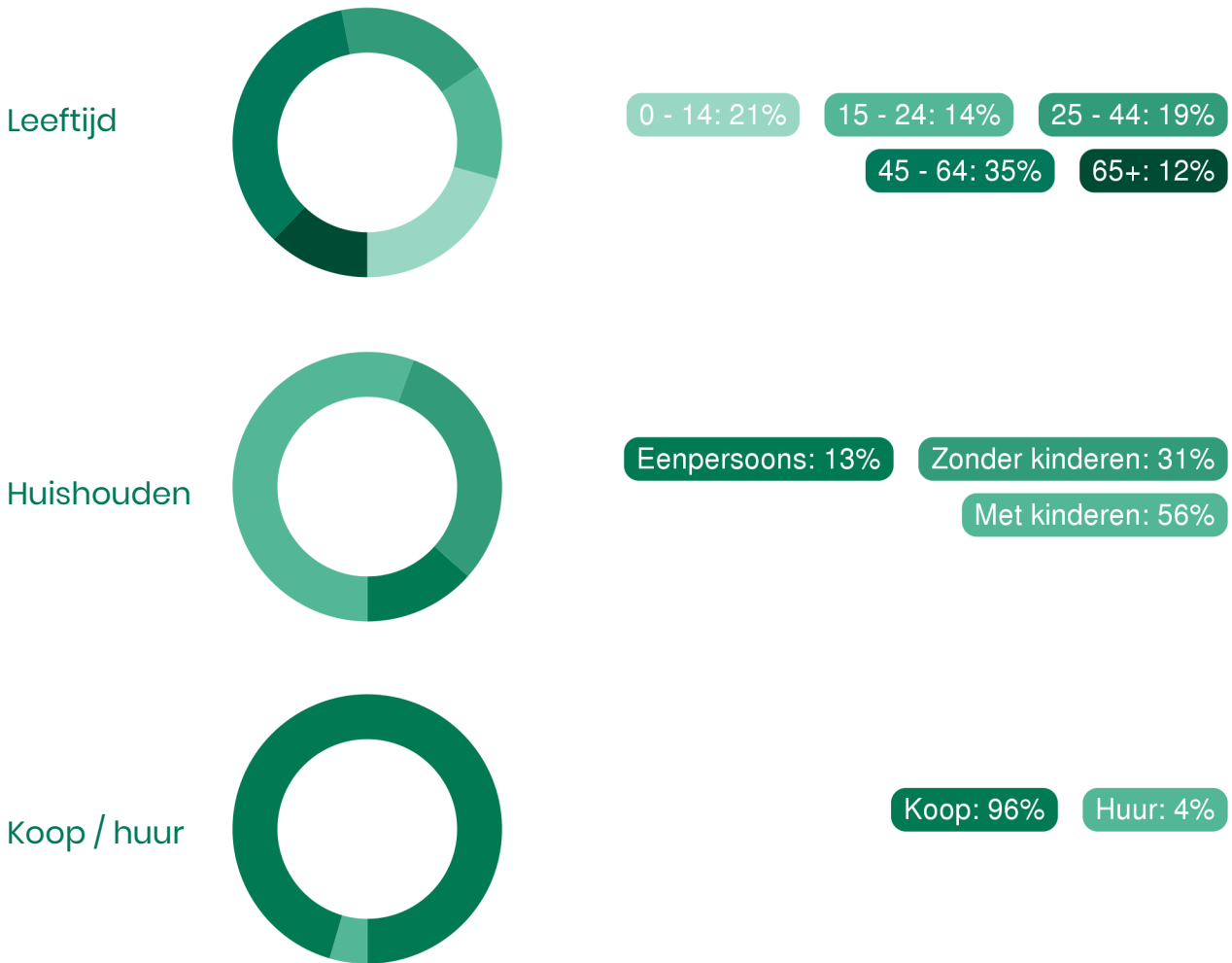
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 februari 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie - Vlissingen / Lammerenburg



52%
man

48%
vrouw



1,4 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:
€ 285.000



Reinerie Garantiemakelaars jouw Garantiemakelaar

Reinerie Garantiemakelaars

ONZE MISSIE: IEDEREEN EEN [T]HUIS 'omdat een huis meer is dan een stapel stenen'.

Het gaat om het gevoel dat een huis je geeft.

Thuis is de plek waar je droomt en herinneringen maakt, daarom wil je een makelaar die je een goed gevoel geeft, die je bij staat met de verkoop van je eigen plek én je helpt jouw nieuwe [t]huis te vinden!

Hoe wij dat doen?

Door te ontdekken wie jij bent en wat jij belangrijk vindt in het leven. Wij willen namelijk het beste voor jou, zodat jij je ook bij ons '[t]huis' voelt.

Want wij zien je graag terug wanneer je toe bent aan je volgende stap! Zo maken we samen jouw dromen waar.

Reinerie Hypotheken

Wanneer je uitkijkt naar een nieuw [t]huis is het prettig om te weten wat er financieel mogelijk is. Ben je benieuwd naar jouw maandlasten voor een bepaalde woning? Of wil je oversluiten? Wim en Marcus van Reinerie Hypotheken vertellen het je graag! Wim is erkend Hypothecair Planner en Marcus is financieel adviseur en geven je beiden graag een vrijblijvend en onafhankelijk advies over de verschillende hypotheek mogelijkheden.

Nieuwsgierig naar je hypotheekmogelijkheden?

Bel, mail of app ons via de onderstaande gegevens en wij plannen graag een eerste vrijblijvende afspraak met je in!



Wij zijn [t]huis op:

Benschopperstraat 37
3401 DG, IJsselstein Ut

Wij zijn bereikbaar via:

030-6884455

info@reinerie.nl

www.reinerieijsselstein.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe [t]huis genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

030-6884455

info@reinerie.nl

www.reinerieijsselstein.nl