



CULEMBORG  
Kattenstraat 15

Vraagprijs  
€ 544.500,- K.K.

# Wonen in hartje centrum!

**vrij** | makelaars  
& adviseurs

Kattenstraat 15 / 15a Culemborg

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

# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:  
1910

Soort:  
EENGEZINSWONING

kamers:  
5

Inhoud:  
423m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
121.40m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
50m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte:

-

Gebouwgebonden buitenruimte:

21 m2

Externe bergruimte:

-

Energie label  
A++



# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs  | € 544.500,- k.k. |
| Aanvaarding | In overleg       |

## Bouw

|                |                                         |
|----------------|-----------------------------------------|
| Type object    | Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning |
| Soort bouw     | Bestaande bouw                          |
| Bouwperiode    | 1910                                    |
| Dakbedekking   | Bitumen<br>Dakpannen                    |
| Type dak       | Samengesteld                            |
| Isolatievormen | Dakisolatie<br>Dubbel glas              |

## Oppervlaktes en inhoud

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Perceeloppervlakte                      | 50 m <sup>2</sup>    |
| Gebruiksoppervlakte wonen               | 121,4 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                                  | 423 m <sup>3</sup>   |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 21,2 m <sup>2</sup>  |

## Indeling

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 4                         |
| Aantal kamers    | 5 (waarvan 3 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 1                         |
| Aantal balkons   | 1                         |

## Locatie

|         |            |
|---------|------------|
| Ligging | In centrum |
|---------|------------|

## Energieverbruik

|              |     |
|--------------|-----|
| Energielabel | A++ |
|--------------|-----|

## CV ketel

|            |               |
|------------|---------------|
| CV ketel   | Remeha Avanta |
| Warmtebron | Gas           |

# Kenmerken & specificaties

|            |          |
|------------|----------|
| Bouwjaar   | 2017     |
| Combiketel | Ja       |
| Eigendom   | Eigendom |

## **Uitrusting**

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Warm water                           | CV-ketel<br>Elektrische boiler    |
| Verwarmingssysteem                   | Centrale verwarming<br>Warmtepomp |
| Heeft een balkon                     | Ja                                |
| Glasvezelaansluiting aanwezig        | Ja                                |
| Beschikt over een internetverbinding | Ja                                |
| Heeft een dakraam                    | Ja                                |

## **Kadastrale gegevens**

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



# Omschrijving

## UNIEKE STADSWONING MET WOON-/WERKCOMBINATIE IN HARTJE CULEMBORG

Instapklaar, volledig gemoderniseerd en verduurzaamd in 2026, energielabel A++, circa 121 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en een bestemming die volop mogelijkheden biedt. Kattenstraat 15 en 15a is een karakteristieke stadswoning midden in het historische centrum van Culemborg. Een bijzonder pand voor wie comfortabel wil wonen, wonen en werken wil combineren of op zoek is naar een plek met mogelijkheden voor een eigen atelier, praktijk, kantoor of andere centrumfunctie. Kattenstraat 15 en 15a beschikt over twee huisnummers conform de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) maar is niet kadastraal gesplitst.

Het pand is gelegen op eigen grond, uitstekend geïsoleerd en beschikt over maar liefst drie dakterrassen met in totaal circa 21 m<sup>2</sup> buitenruimte. En dan woon je ook nog eens op steenworp afstand van de Markt, uitzicht op de skyline van Culemborg, restaurants, de haven en de Lek. Een unieke combinatie van historie, comfort en flexibiliteit waar gewoond en gewerkt kan worden.

## MIDDEN IN HET HISTORISCHE CENTRUM

De ligging is zonder twijfel één van de grote pluspunten. Vanuit de Kattenstraat loop je zo naar de gezellige Markt met haar winkels, terrassen en restaurants. Ook theater de Fransche School ligt letterlijk om de hoek. Voor een wandeling hoef je evenmin ver: via de haven bereik je de Lekdijk en de uiterwaarden. Hier komt het beste van stads wonen en genieten van natuur samen.

## CENTRUM – 3: VEEL MOGELIJKHEDEN

Een bijzonder aspect van deze woning is de bestemming Centrum – 3. Op de begane grond zijn wonen en bedrijvigheid conform de bestemming Centrum 3 toegestaan. Op de verdiepingen is wonen toegestaan. Daarmee leent deze woning zich uitstekend voor bijvoorbeeld een woon-/werkcombinatie, waarbij de begane grond kan worden benut als winkel-, praktijk-, kantoor- of woonruimte uiteraard binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.

## BEGANE GROND MET EIGEN ENTREE

De begane grond is voorzien van een betonnen vloerconstructie en heeft een eigen entree. De ruimte is momenteel praktisch verdeeld in vier segmenten.

Aan de voorzijde bevindt zich een winkel-/woonruimte van circa 4 x 2,35 meter met een fraaie Belgisch hardstenen vloer. Daarachter bevinden zich nog twee ruimtes, eveneens voorzien van Belgisch hardsteen, waarvan één beschikt over een wastafel. De derde ruimte biedt plaats aan de meterkast en een praktische bergkast.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken van circa 3 x 2,5 meter, voorzien van een combimagnetron, koelkast, inductiekookplaat, afzuigkap, spoelbak en close-in boiler. Verder beschikt de begane grond over een separaat toilet en de entree naar de woonverdieping. Onder de trap bevindt zich een praktische trapkast/bergruimte met wateraansluiting. Het oppervlakte van de begane grond betreft ruim circa 40 m<sup>2</sup>.

### SFEERVOLLE WOONVERDIEPING MET NIEUWE KEUKEN

Op de eerste verdieping begint het woongedeelte van deze bijzondere stadswoning. De overloop is afgewerkt met een prachtige blank-eiken visgraat PVC-vloer, die doorloopt in de alle woonvertrekken. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne leefkeuken welke in 2026 geheel vernieuwd is. De keuken is compleet uitgevoerd met een koelkast, vriezer, vaatwasser, combimagnetron, inductiekookplaat en afzuigkap. Aan de achterzijde ligt de sfeervolle woonkamer. Ook hier ligt de visgraat PVC-vloer en zorgen de houten kozijnen met dubbele beglazing voor een karakteristieke uitstraling. Via de openslaande deuren stap je zo het ruime dakterras op. Een heerlijke plek voor een kop koffie in de ochtend of een gezellige borrel met vrienden.

### SLAAPKAMER, BADKAMER EN KARAKTERISTIEK BALKON

De tweede verdieping beschikt over een overloop met trapkast en een vaste trap naar de derde verdieping. Ook hier is de blank-eiken visgraat PVC-vloer doorgelegd.

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met openslaande deur naar het karakteristieke balkon. De houten kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing.

Aan de achterzijde is de badkamer gesitueerd. Deze is compleet uitgerust met een douchecabine, wastafelmeubel, zwevend toilet, elektrische handdoekradiator en wasmachineaansluiting. De combinatie van zwarte vloertegels en beige wandtegels tot plafond geeft de badkamer een moderne uitstraling. De kunststof kozijnen zijn in 2026 geplaatst en voorzien van HR++ glas.

### DERDE VERDIEPING MET EXTRA SLAAPKAMER EN DAKTERRAS

De derde verdieping is eveneens volledig afgewerkt met de visgraat PVC-vloer. Hier bevindt zich een tweede slaapkamer, voorzien van een kunststof Velux dakraam met HR ++ glas uit 2026.

Via de overloop bereik je bovendien het achtergelegen dakterras middels de openslaande deuren met kunststof kozijnen en HR++ glas. Ook deze kozijnen zijn in 2026 vernieuwd. Op deze verdieping bevinden zich tevens de technische voorzieningen, waaronder de Remeha Avanta cv-ketel uit 2017 voor de (winkel)ruimte op de begane grond en de Remeha hybride warmtepomp uit 2026 voor de bovengelegen ruimtes.

### BUITENRUIMTE OP NIVEAU

Wie midden in de stad woont, wil natuurlijk ook buiten kunnen genieten. Dat kan hier volop. De woning beschikt over drie dakterrassen met in totaal circa 21 m<sup>2</sup> buitenruimte. Vanuit verschillende verdiepingen heb je toegang tot deze buitenruimtes. Een zeldzame luxe midden in het historische centrum!

### VOLLEDIG GEMODERNISEERD EN ENERGIEZUINIG

In 2026 is de woning volledig gemoderniseerd, verduurzaamd en verbouwd waardoor het pand zo te betrekken is. Daarnaast is de woning goed geïsoleerd en deels voorzien van HR-beglazing. De combinatie van energielabel A++, vijf zonnepanelen en de nieuwe hybride warmtepomp maakt het geheel bovendien bijzonder energiezuinig en comfortabel in het gebruik.

## HIGHLIGHTS OP EEN RIJ

- Karakteristieke stadswoning midden in historisch Culemborg
- Circa 121 m<sup>2</sup> GO wonen
- Gelegen op eigen grond
- Volledig gemoderniseerd, verduurzaamd en verbouwd in 2026
- Energielabel A++
- Goed geïsoleerd
- Volledig voorzien van dubbele en HR ++ beglazing
- 5 zonnepanelen
- Hybride warmtepomp Remeha uit 2026
- Drie dakterrassen met totaal circa 21 m<sup>2</sup>
- GO wonen circa 121 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar circa 1910
- Ontworpen door de bekende Culemborgse architect Theodorus Aloysius Ausums
- Karakteristiek balkon aan de voorzijde
- Moderne leefkeuken uit 2026
- Twee slaapkamers, optie tot meer.
- Begane grond voor winkel-/praktijk-/woonruimte
- Bestemming Centrum – 3
- Uitermate geschikt voor woon-/werkcombinatie
- Remeha Avanta cv-ketel uit 2017
- Op loopafstand van Markt, winkels, horeca en theater de Fransche School
- Nabij haven, Lekdijk en uiterwaarden
- Per direct beschikbaar

## EEN PAND MET KARAKTER, COMFORT EN MOGELIJKHEDEN

Kattenstraat 15 en 15a is geen dertien-in-een-dozijnwoning. Het is een karaktervol stadsobject waarin wonen, werken, historie en modern comfort op een bijzondere manier samenkomen. De volledige modernisering in 2026, het uitstekende energielabel, het leef oppervlakte en de royale dakterrassen maken deze woning instap klaar. Zie jij hier jouw nieuwe thuis of woon-/werkcombinatie? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. De woning is per direct beschikbaar, we laten je graag zelf de sfeer en mogelijkheden van deze bijzondere plek ervaren!

Vraagprijs: € 544.500,- k.k.

Oplevering per direct en in overleg.



















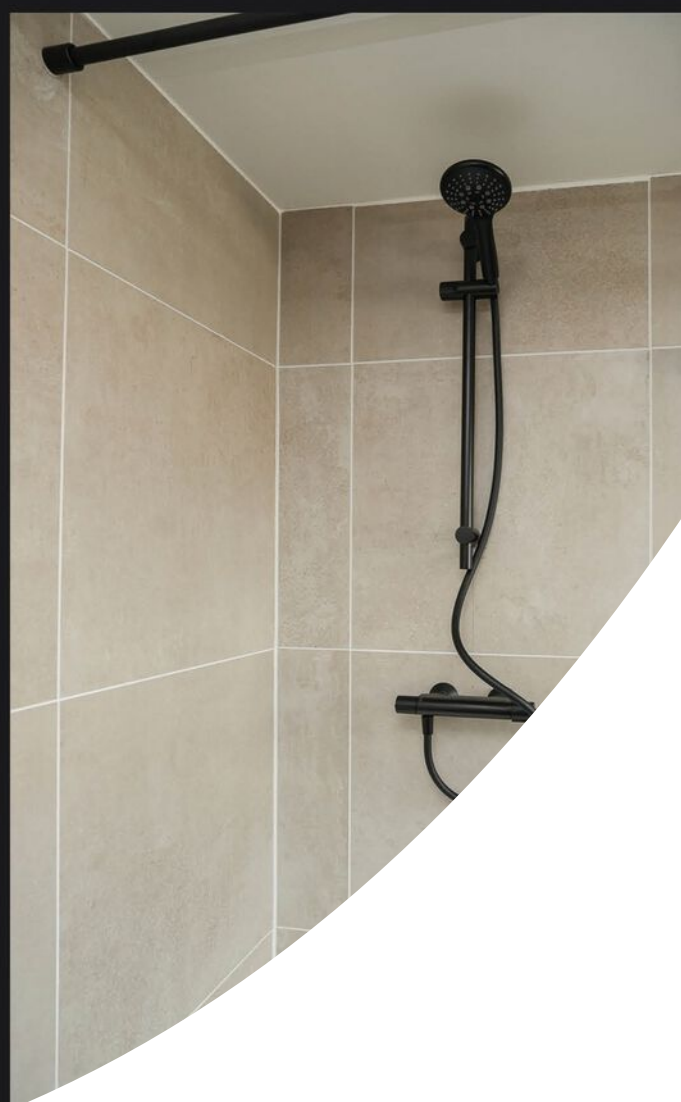














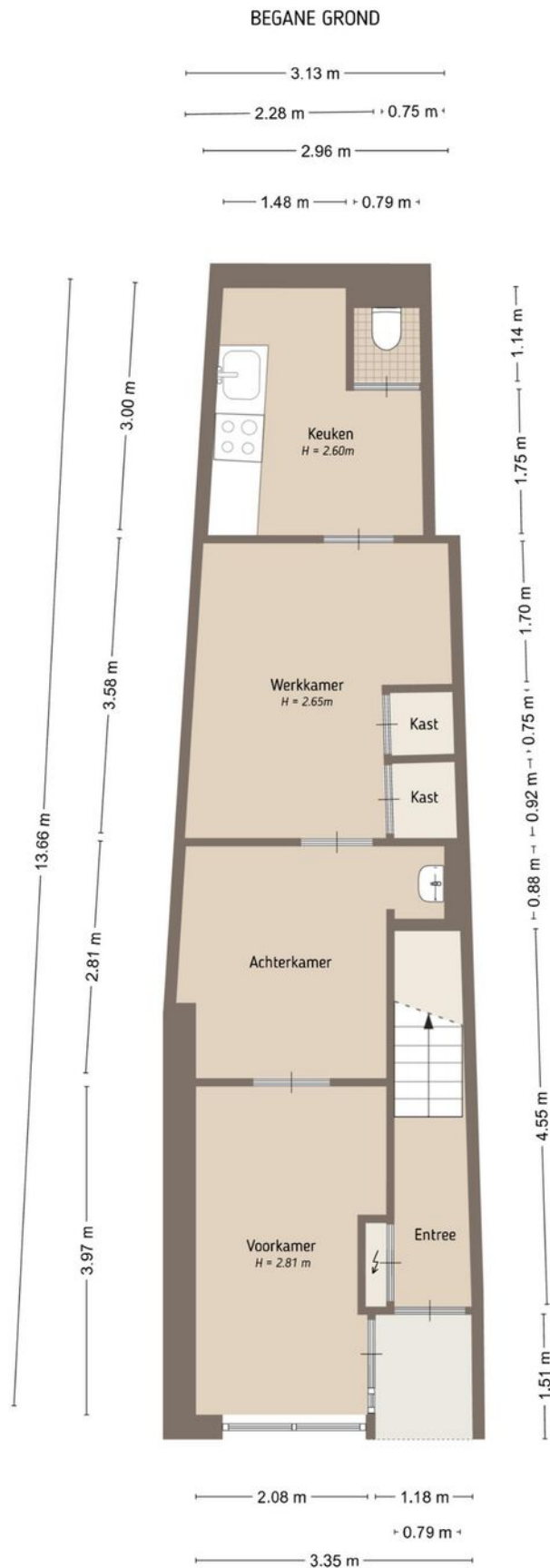




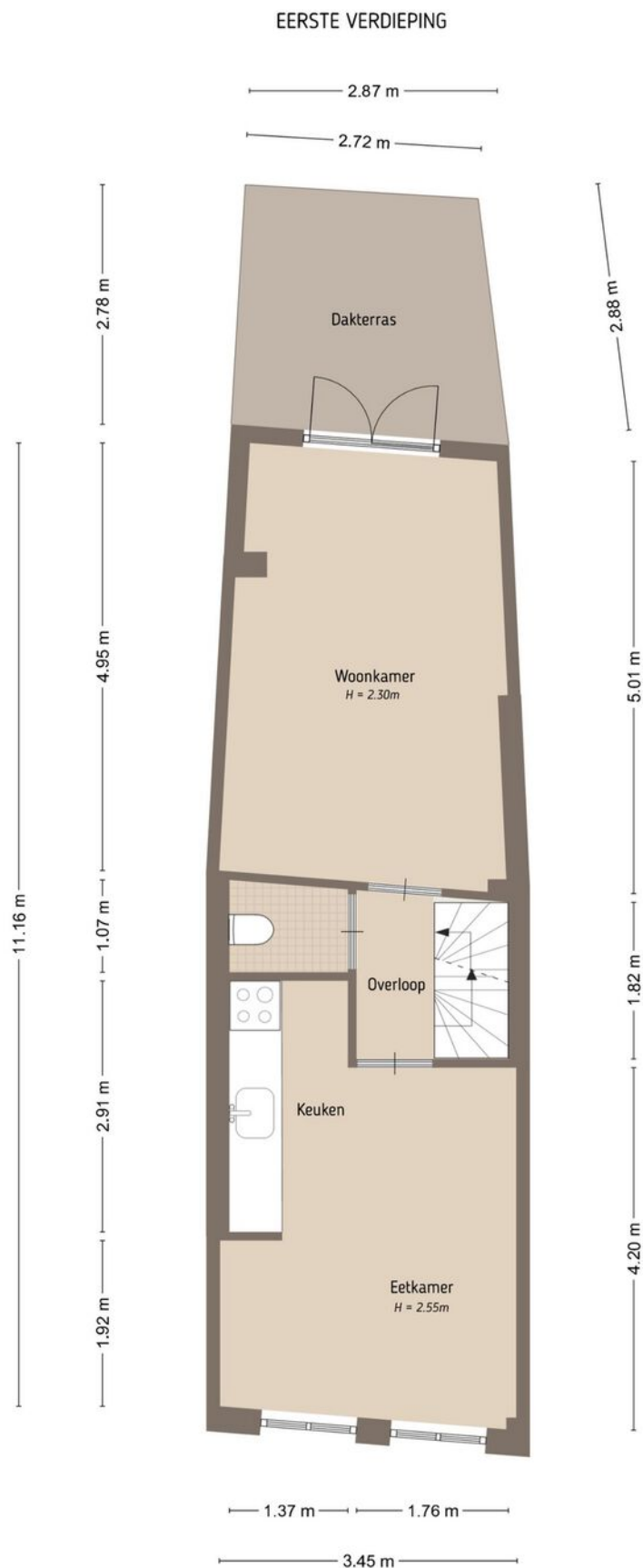




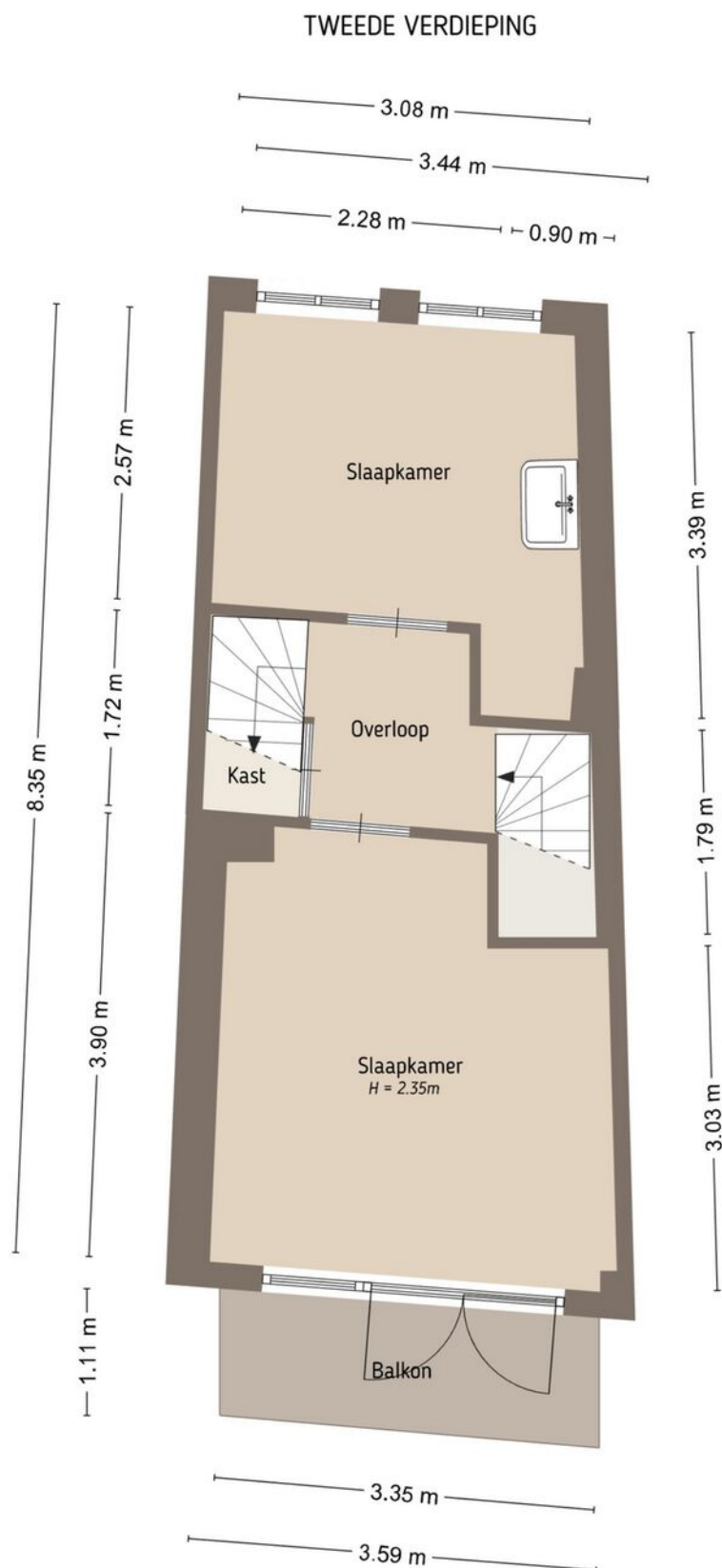
# Plattegrond



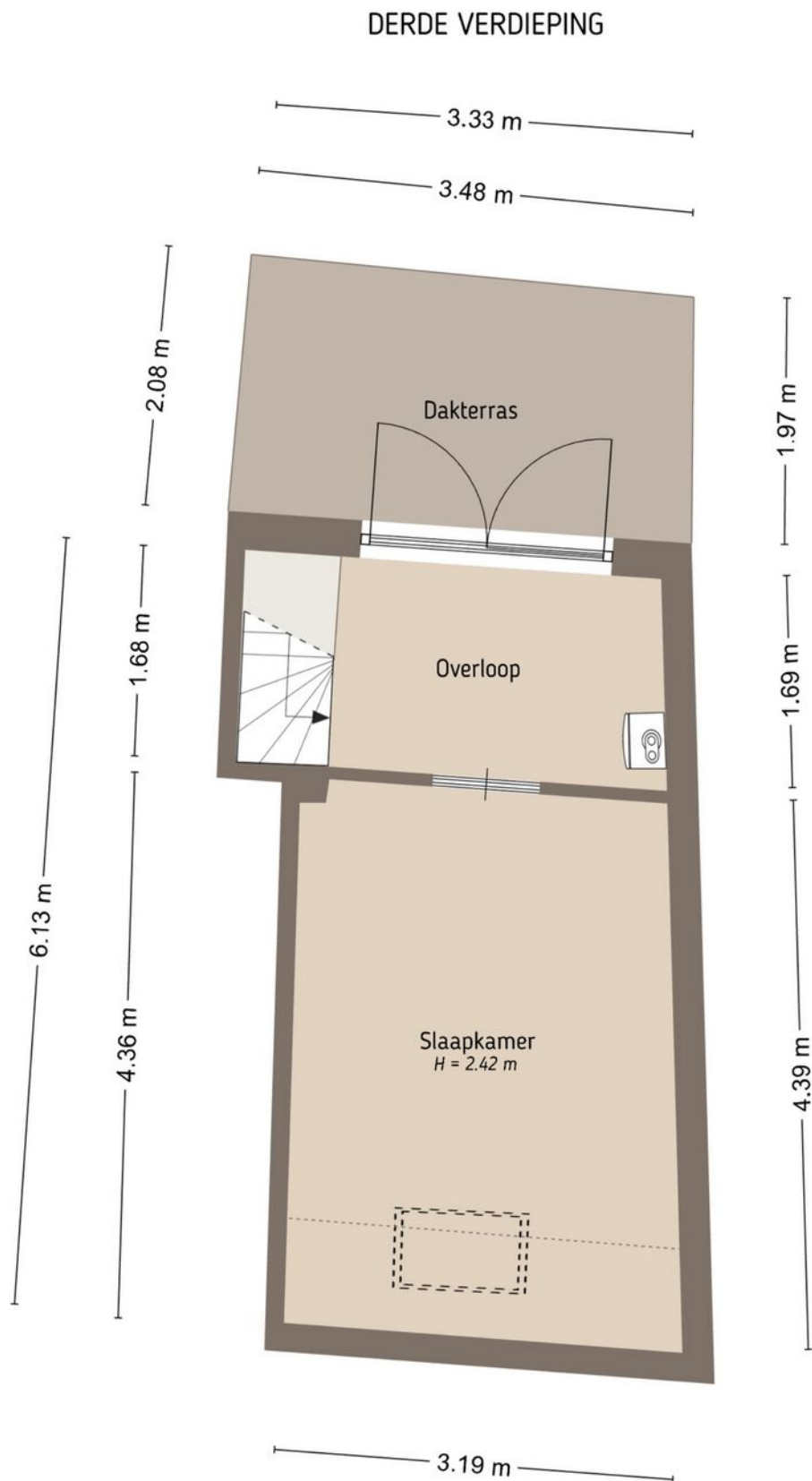
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kattenstraat 15



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrati

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Culemborg

Sectie

Perceel

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 27 januari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

*kadaster*



# Locatie op de kaart



# Bekijk deze woning online!

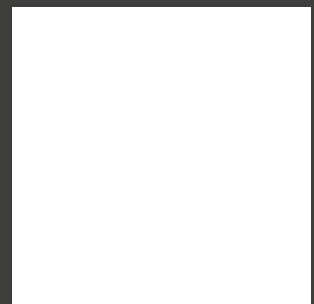
[webpace.yisual.com/kattenstraat15](https://webpace.yisual.com/kattenstraat15)

**vrij** makelaars  
adviseurs

Kattenstraat 15, Culemborg



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



Heeft u  
interesse?

**vrij** | makelaars  
& adviseurs

Pascalweg 5 02  
4104 BE Culemborg

0345-779720  
info@vrij-makelaardij.nl  
vrij-makelaardij.nl