

Karakteristiek Wonen



WAGENINGEN | Geertjesweg 7

vraagprijs € 790.000 k.k.


Jeltes ten Hoor
makelaars

0317-421225 | info@jeltes-tenhoor.nl
www.jeltes-tenhoor.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1954
Kamers:	12
Inhoud:	837 m ³
Woonoppervlakte:	215 m ²
Perceeloppervlakte:	810 m ²
Overige inpandige ruimte:	11 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	7 m ²
Externe bergruimte:	25 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel:	D

Omschrijving

Karakteristieke en royale HOEKWONING (3-onder-1 kap), totale frontbreedte van ruim 12 meter met VRIJSTAANDE stenen GARAGE en BERGING op een ruime kavel 810 m²

Omschrijving:

Gelegen aan de rand van Wageningen en in de omgeving van natuurgebied "De Wageningse Eng", zeer ruime en karakteristieke hoekwoning (3 onder 1 kap, helft van het blok) met prachtige voortuin op het zuiden en riante diepe achtertuin op het noorden. Tevens beschikt deze woning over een prachtige grote kamer op de begane grond welke voor veel doeleinden gebruikt kan worden, maar liefst 7 slaapkamers verdeeld over 2 verdiepingen en een ruime zolder. De oprit naast de woning biedt ruimte voor het parkeren van meerdere auto's. Tevens op korte afstand (enkele minuten fietsen) van het gezellige stadscentrum van Wageningen en de sportparken op de Wageningse Zoom en diverse faciliteiten op enkele minuten loopafstand zoals kinderopvang, diverse basis en middelbare scholen en supermarkten. Gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen A12 en A50 en openbaar vervoer.

Indeling:

Begane grond: entree van de woning via een ruime en zeer verzorgde voortuin; vestibule met meterkast en een glas- in- lood deur; via de gang naar de woonkamer met veel lichtinval dankzij grote raampartijen en achter- of eetkamer met inloopkast; en drietal elektrische markiezen aanwezig voor beschutting op zonnige dagen; tussenhal met toilet en fontein en eerste achterdeur naar het terras en enorme achtertuin; ruime kelder van 11 m²; woonkeuken in L-opstelling voorzien van een oven, 4-pits gasfornuis, afzuigkap, vriezer en koelkast met toegang tot het terras en achtertuin via de tweede achterdeur; 1 grote voormalig winkelruimte van voor naar achteren met dubbele deuren aan de voorzijde naar de tuin; aan de voorzijde bevindt zich een tussenruimte met toilet en dubbele deuren naar de tuin. Gehele begane grond is voorzien van prachtige eikenhouten vloer.

1e verdieping: royale overloop met raam en deur naar het balkon aan de achterzijde; slaapkamer I met dubbele inbouwkast en aan 2 zijde raampartijen (inclusief elektrisch rolluik); slaapkamer II met 1 inbouwkast en aan 2 zijde raampartijen (inclusief elektrisch rolluik); slaapkamer III met deur naar het balkon aan de voorzijde, slaapkamer IV met inbouwkast onder de trap; grote slaapkamer V; slaapkamer VI met keukenblokje; badkamer met toilet, wastafel en inloopdouche; en vervolgens via vaste trap naar de

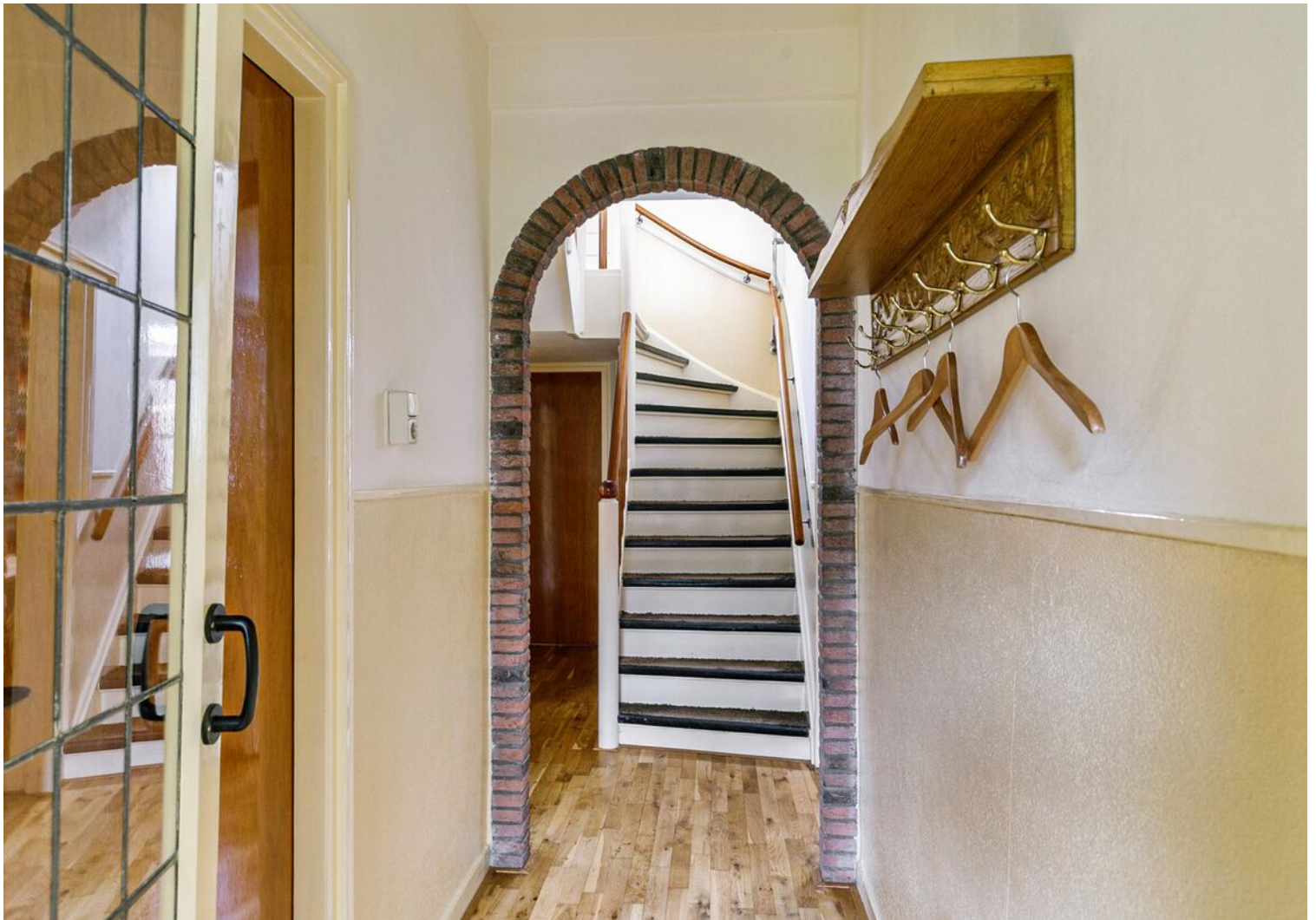
2e verdieping: grote voorzolder met 2 dakvensters met opstelplaats voor de CV-ketel (Nefit Ecomline) en aansluitingen voor de zonnepanelen uit 2014; slaapkamer VII met dakkapel en 2x dakvensters; beide ruimtes zijn geïsoleerd.

Tuin: Zeer ruime voortuin op het zonnige zuiden met eigen oprit en karakteristieke en bijpassend bestrating en begroeiing. Achtertuin op het noorden bestaande uit terras en kruidentuin en zeer diepe moes- en bloementuin verdiept aanwezig. Moestuin heeft rijke aanwezigheid aan fruitbomen en -struiken, waaronder kiwi, peer, appel, pruim, frambozen, vijgen, bessen (rode, zwarte, kruis, Japanse wijnbes), bramen en aardbeien.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte van 215m²;
- Maar liefst 7 slaapkamers;
- Praktische kelder van 11 m²;
- Zeer brede woning met een frontbreedte van 12,5m;
- De voormalige winkelruimte is voor vele doeleinden geschikt;
- Dubbele bewoning mogelijk;
- Royale kavel van 810m²;
- 45 meter diepe tuin welke veel privacy biedt;
- 10 zonnepanelen uit 2014 – de woning is elektriciteit neutraal in afgelopen jaren;
- Zowel vrijstaande stenen garage als vrijstaande stenen berging, beide pannen gedekt.























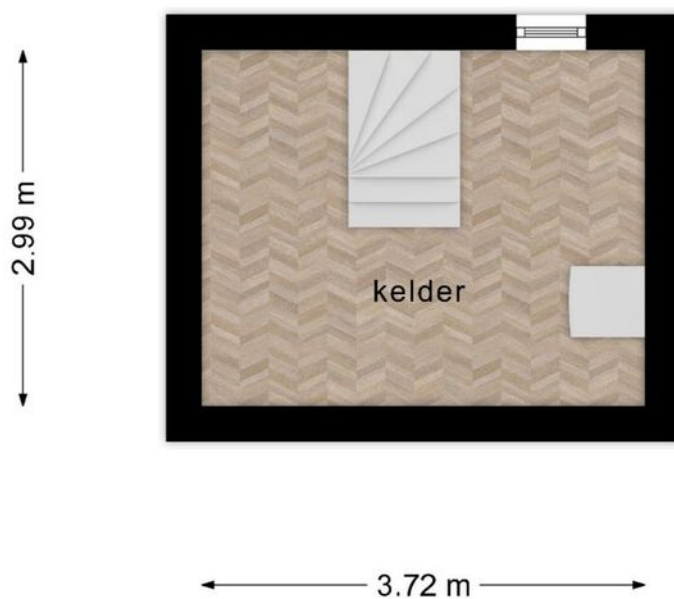








Plattegrond



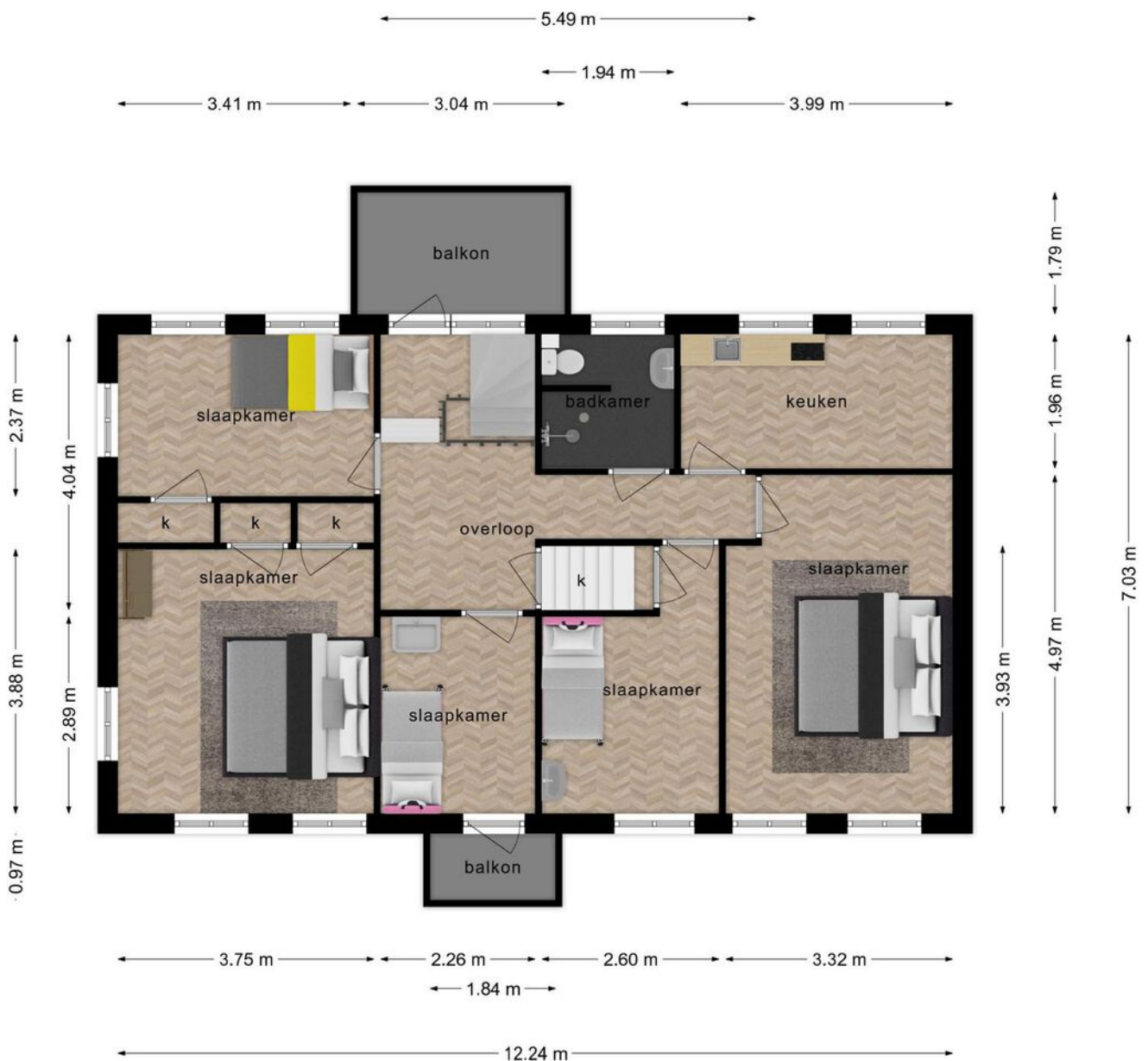
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



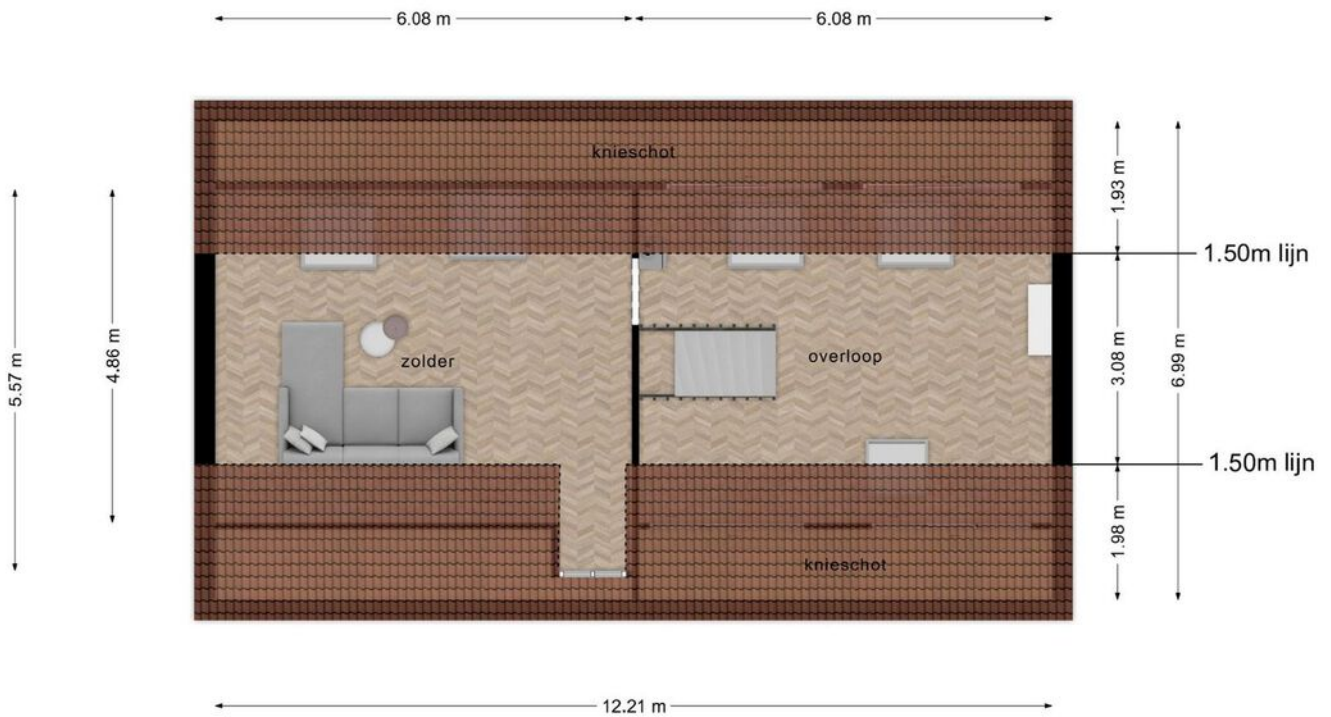
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



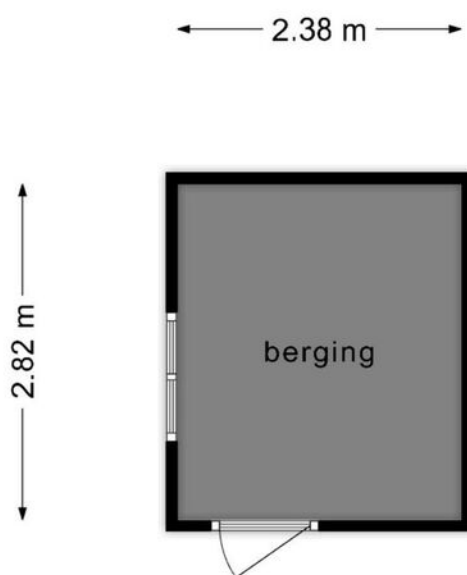
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



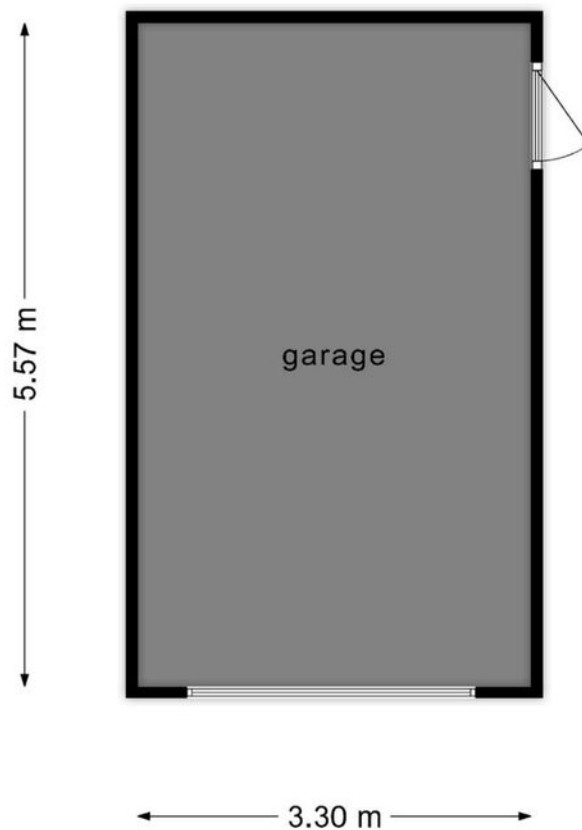
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond








**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: JTH

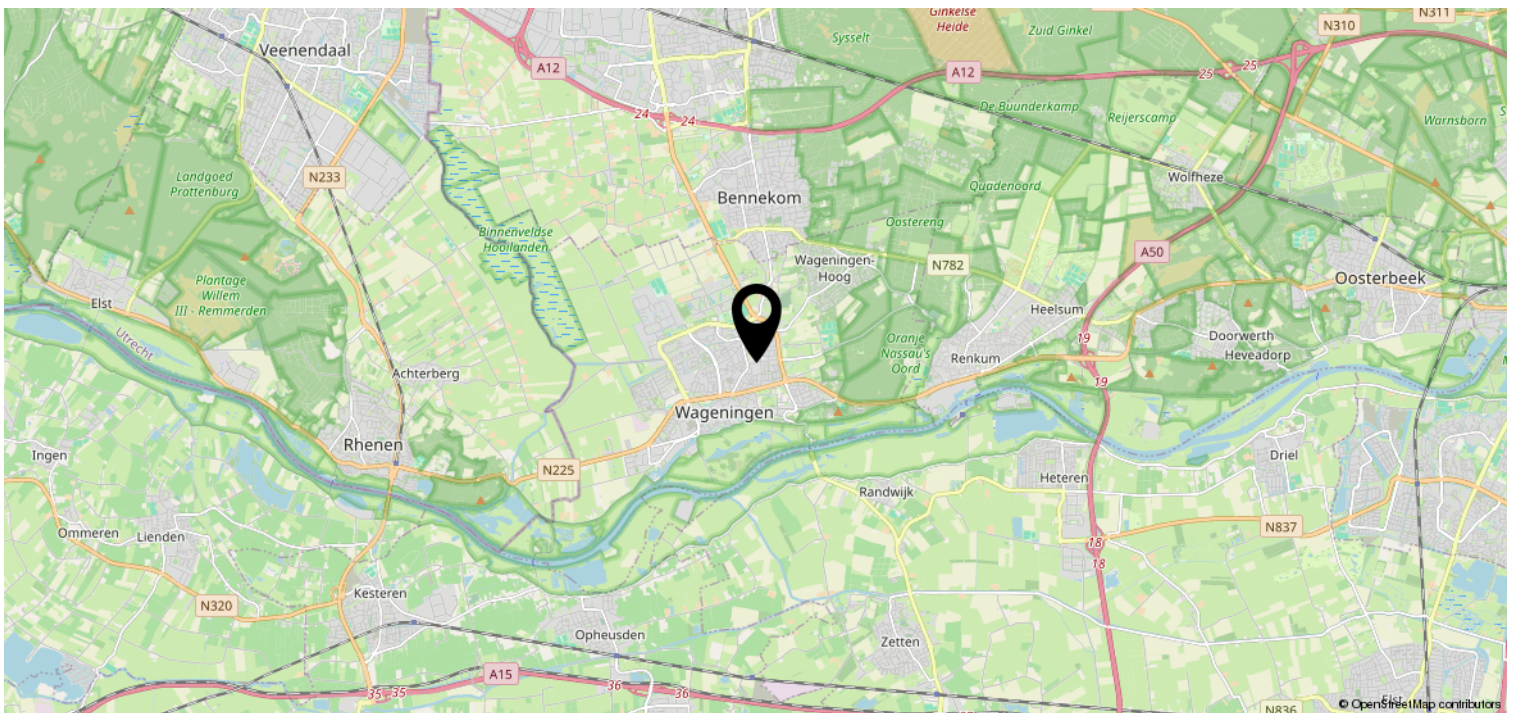
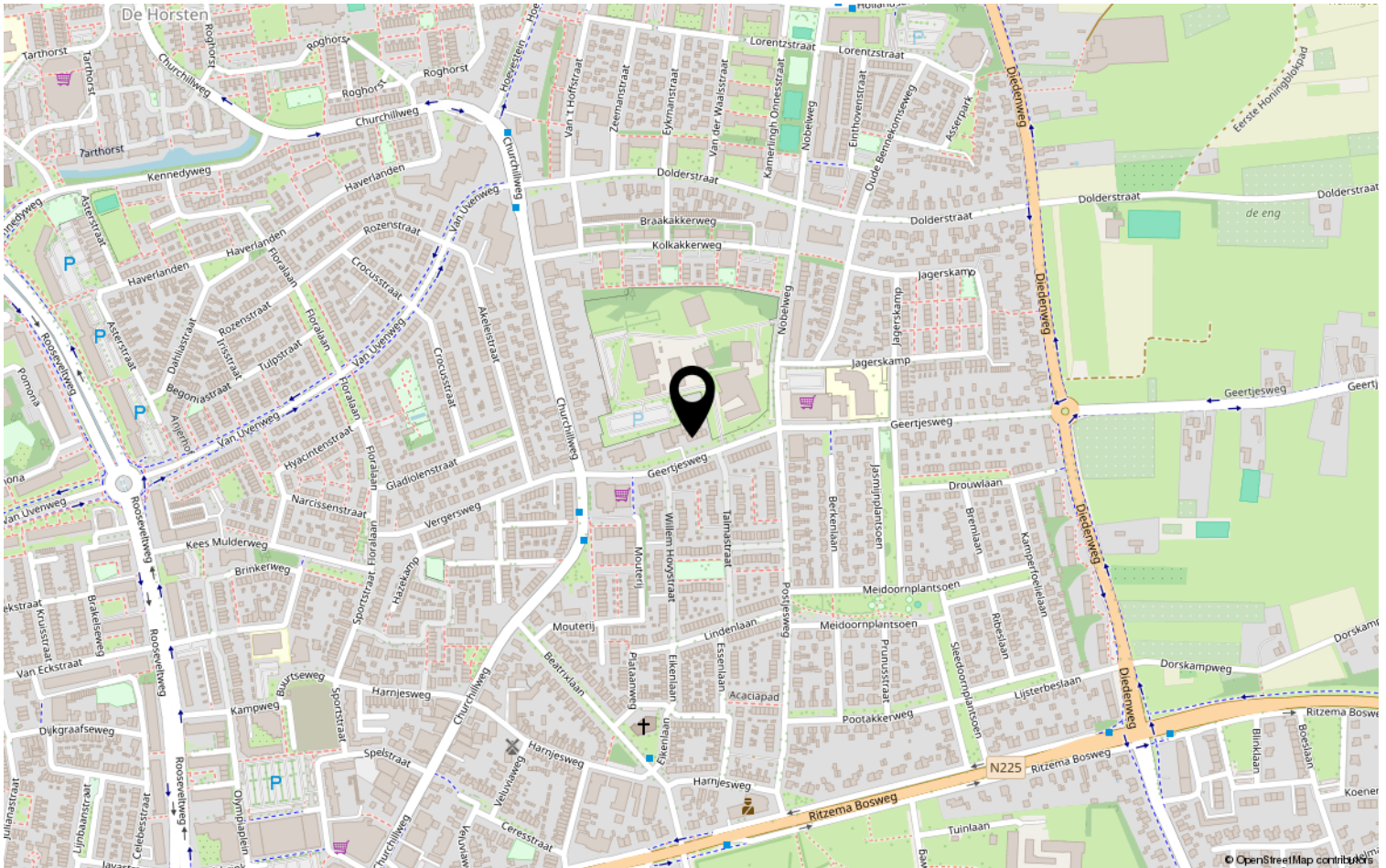


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wageningen	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 9272	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 april 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
- Markiezen	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/schermb)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas	X			
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



Jeltes ten Hoor makelaars

Wie zijn wij?

Wij staan voor makelaars met een missie en voor wonen met persoonlijkheid. Onze missie vertaalt zich in het aan- en verkopen, huren en verhuren en taxeren van onroerend goed in opdracht van onze opdrachtgevers. Een missie die wij elke dag weer met betrokkenheid, kennis, kunde en enthousiasme uitvoeren. Met een team van professionele medewerkers zetten wij ons maximaal in voor de wens van de opdrachtgever.

Naar aanleiding van deze brochure of bezichtiging heeft u wellicht nog enkele vragen. Graag geven wij u de antwoorden daarop. Het zal duidelijk zijn dat de eigenaar benieuwd is naar uw reactie. Vriendelijk verzoeken wij u uw reactie binnen drie dagen te laten weten, ook als de woning minder geschikt voor u blijkt te zijn. Misschien kunnen wij dan toch iets voor u betekenen.

Wij kunnen u bijvoorbeeld assisteren bij het zoeken naar een woning die wél aan uw wensen voldoet. U kunt zich via onze Internetsite gratis inschrijven voor het aanbod dat via ons verkocht wordt. Voor een grotere scoringskans is het verstrekken van een zoek/aankoopopdracht aan te bevelen. Wij vertellen u hier graag meer over in een persoonlijk gesprek.

Wilt u uw woning verkopen, dan is het aan te raden vrijblijvend te informeren naar de verkoopmogelijkheden, zodat de aan- en verkoop goed op elkaar afgestemd worden.



PLANTSOEN 44 WAGENINGEN

WWW.JELTES-TENHOOR.NL

0317-421225

