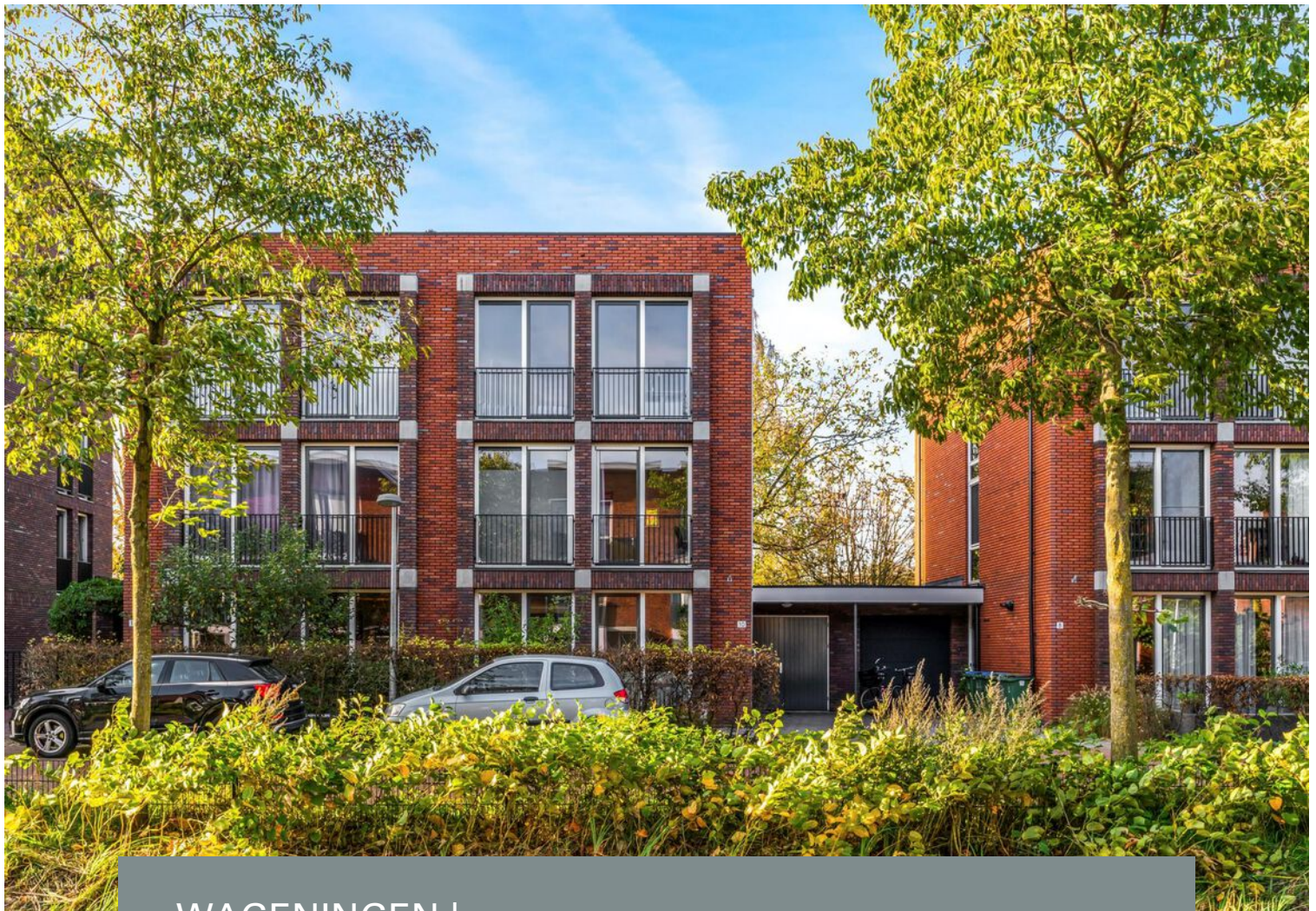


Rustig wonen op een super locatie



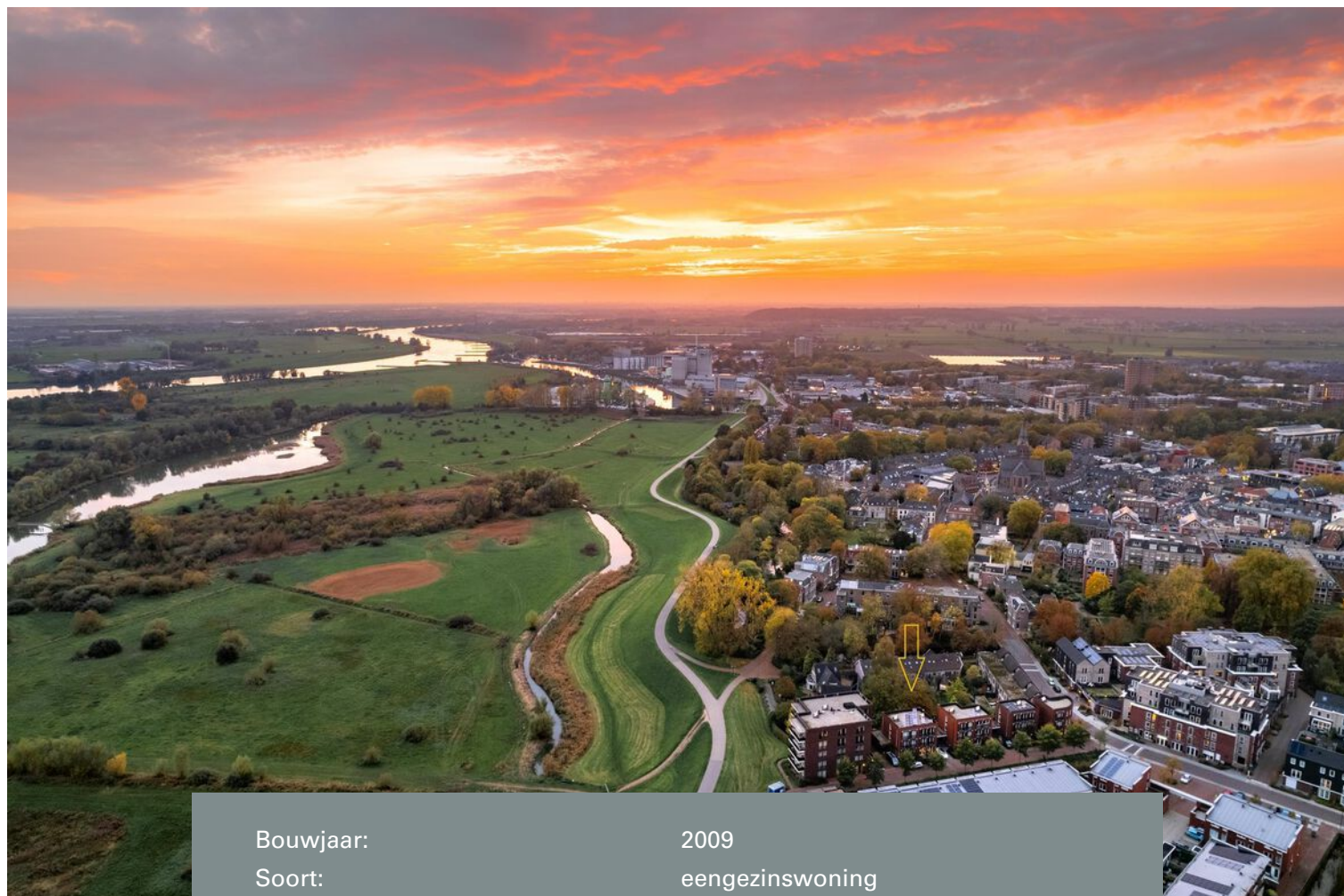
WAGENINGEN | Veste 10

vraagprijs € 735.000 k.k.


Jeltes ten Hoor
makelaars

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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2009
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	656 m ³
Woonoppervlakte:	174 m ²
Perceeloppervlakte:	215 m ²
Overige inpandige ruimte:	17 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	9 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, houtkachel
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energie label:	A+

Omschrijving

Modern HELFT VAN DUBBEL woonhuis met aangebouwde stenen GARAGE

Omschrijving:

Wakker worden met zachte geluiden van vogels vanuit de uiterwaarden. Regelmatig een eekhoorn in de achtertuin. Maar ook vijf minuten lopen van de Italiaanse ijssalon, de bioscoop en de gezellige terrassen van de Wageningse markt.

Deze royale twee-onder-een kapwoning is gelegen op een zeer unieke en gewilde locatie aan het water in de wijk Rustenburcht. De woning wordt met zorg bewoond en beschikt over luxe voorzieningen, 5 slaapkamers (waaronder 3 zeer royale) en een aangebouwde stenen garage die inpandig bereikbaar is. De achtertuin ligt op het zuidwesten en door de grote raampartijen is er overal in de woning veel lichtinval. De woning bevindt zich in een doodlopend zeer rustig straatje met op 50m directe opgang naar het prachtige natuurgebied de uiterwaarden. Daarnaast zijn tal van faciliteiten op loopafstand, zoals het gezellige historische stadscentrum en markt van Wageningen, maar ook theater, bioscoop, filmhuis, supermarkt, scholen en het busstation. Bovendien direct nabij uitvalswegen naar A12 en A50.

De woning heeft energielabel A+ en is voorzien van 12 zonnepanelen en een zonneboiler die zorgen voor beduidend lagere energielasten.

Indeling:

Begane grond: entree; hal met wandcloset en fontein; meterkast; sfeervolle open luxe woon-/keuken in U-opstelling geplaatst en v.v. vaatwasser, magnetron, koel/vries combinatie, 6-pits gasfornuis, oven, afzuigkap en granieten aanrechtblad; woonkamer met houten vloer en hoogwaardige spekstenen houtkachel.

1e verdieping: overloop met schuifdeur bij trap naar beneden; slaapkamer I over de volle breedte met airco, elektrische zonnescreeën, plissé hordeur en toegang tot het balkon; badkamer met raam en v.v. wastafelmeubel, inloopdouche, wandcloset, ligbad en design radiator; slaapkamer II met inloopkast, plissé hordeur en frans balkon; slaapkamer III met plissé hordeur en frans balkon.

2e verdieping: overloop; separaat wandcloset; wasruimte met wastafel (vrij eenvoudig een 2e badkamer te realiseren) en aansluiting voor wasmachine en wasdroger, cv ketel Remeha HR (2021) met aparte 120 liter boiler gekoppeld aan een zonnecollector; slaapkamer IV over de volle breedte met airco, hor en elektrische zonnescreeën; slaapkamer V over de volle breedte.

Bijzonderheden:

- royaal en luxe helft van dubbel woonhuis met een aangebouwde stenen garage
- het geheel is keurig afgewerkt en onderhouden en de buitenzijde is in 2021 nog geschilderd
- 12 zonnepanelen en een zonnecollector gekoppeld aan een voorraadboiler van 120 liter
- sfeervolle woon-/eetkeuken v.v. diverse inbouwapparatuur
- uitgebouwde living v.v. een prachtige houten vloer en een hoogwaardige spekstenen houtkachel. De dubbele openslaande deuren geven toegang tot de tuin
- meerdere slaapkamers hebben een Frans balkon.
- elektrische zonwerende screens en airco's op de 1e en 2e verdieping aan de achterzijde. Plissé hordeuren overal op 1e verdieping
- de heerlijk besloten stadstuin gericht op het zuid/westen biedt veel privacy en veel zon.
- oprit met elektrische laadpaal voor parkeren en laden op eigen terrein
- woning is na overdracht direct geschikt om te gaan bewonen.
- op een unieke en zeer geliefde plek aan een autoluw doodlopend straatje gesitueerd op loopafstand van het gezellige centrum van Wageningen, aan de voet van de Wageningse berg en op een steenworp afstand van de uiterwaarden en oevers van de Nederrijn die als direct verlengde van de achtertuin functioneren.

Energie label A+ dankzij:

- Hoogwaardige isolatie van vloeren, dak, muren en HR++ glas
- 12 zonnepanelen
- Zonneboiler
- Moderne hoogwaardige spekstenen houtkachel (rendement 86%)
- Airco-units op twee slaap/werkkamers.
- De stookkosten bedragen maximaal € 100,- per maand (rekenend met de hoge energieprijzen van 2022/2023)









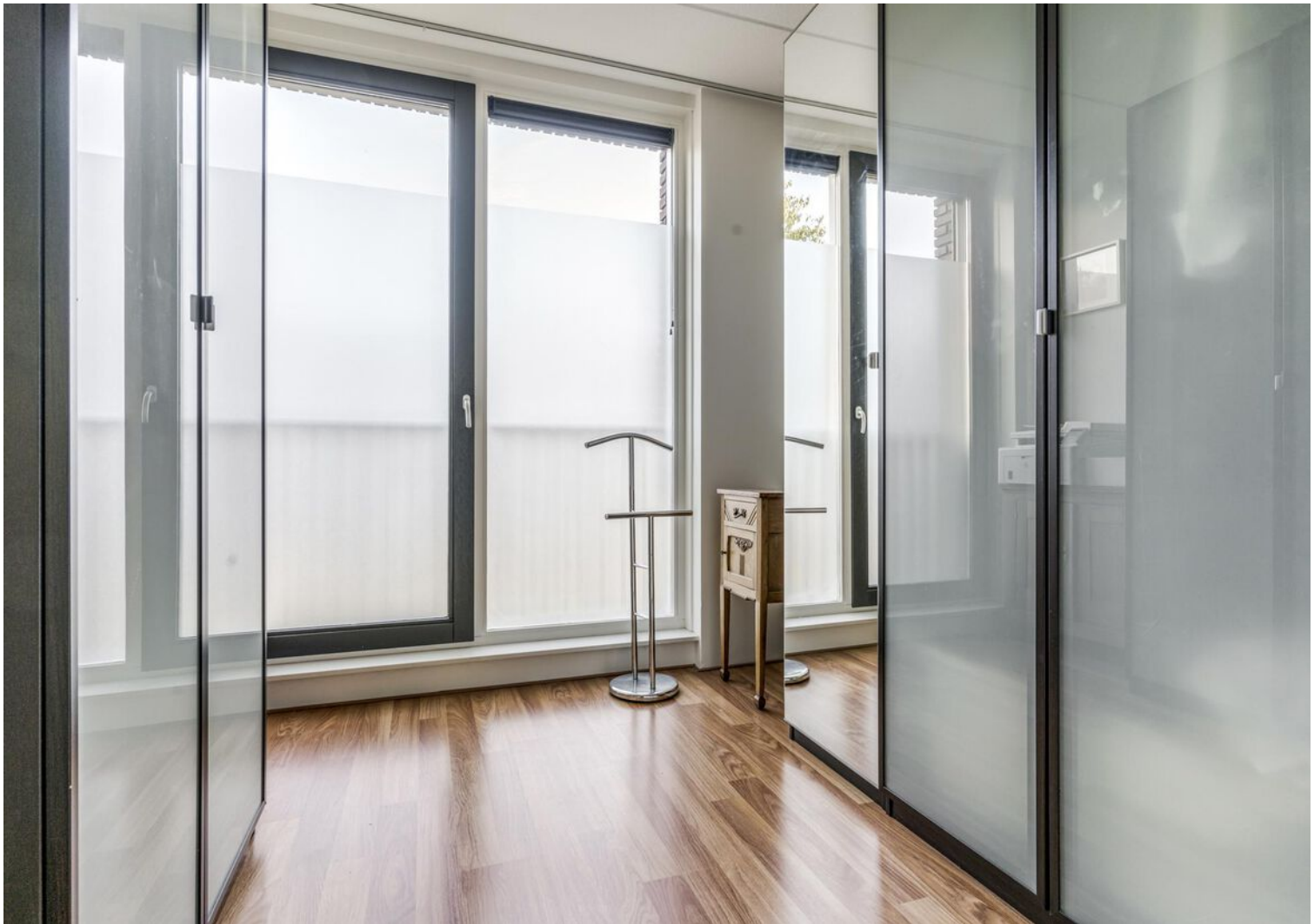
































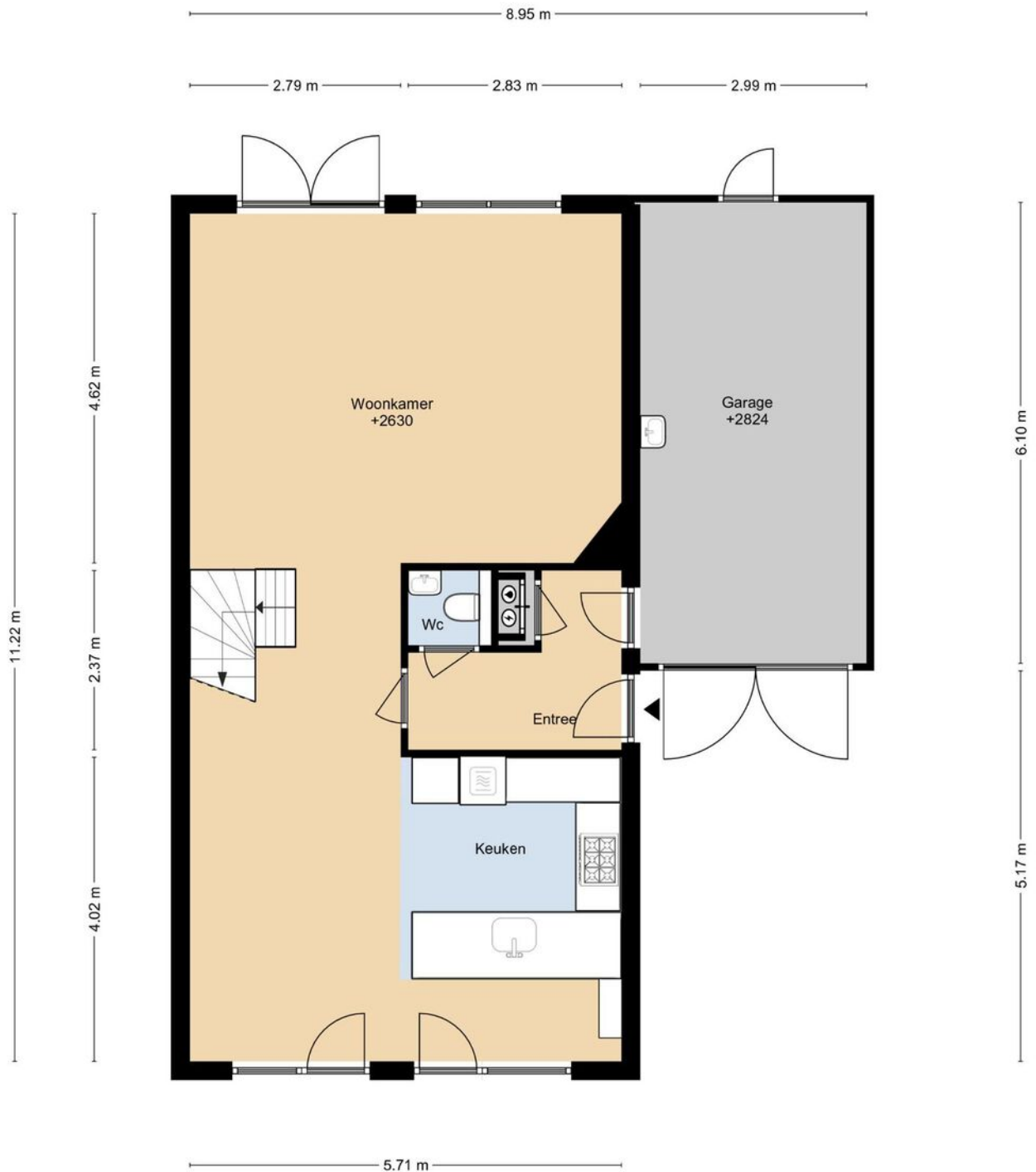
Plattegrond

VESTE 10 SITUATIE



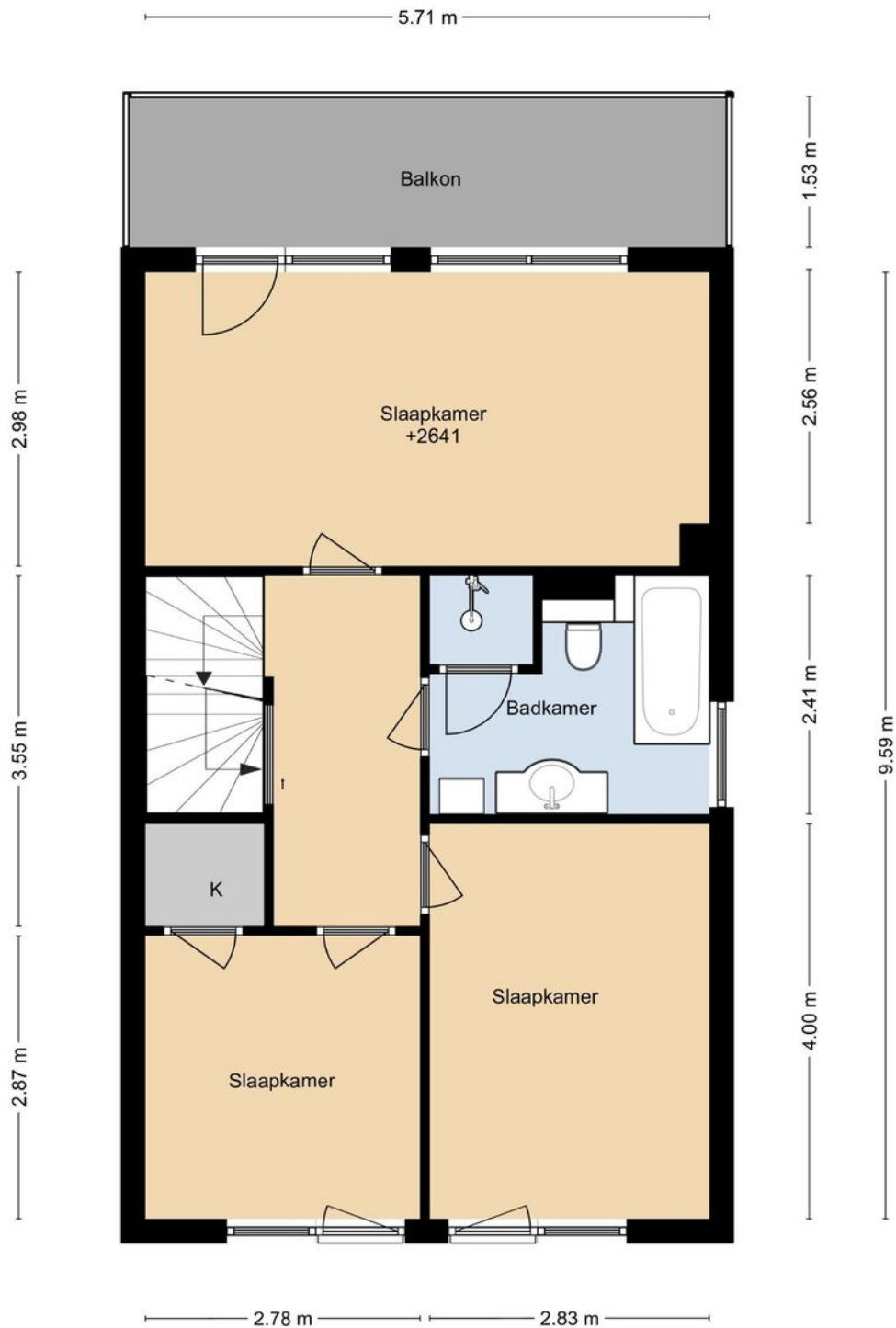
Plattegrond

VESTE 10 BEGANE GROND



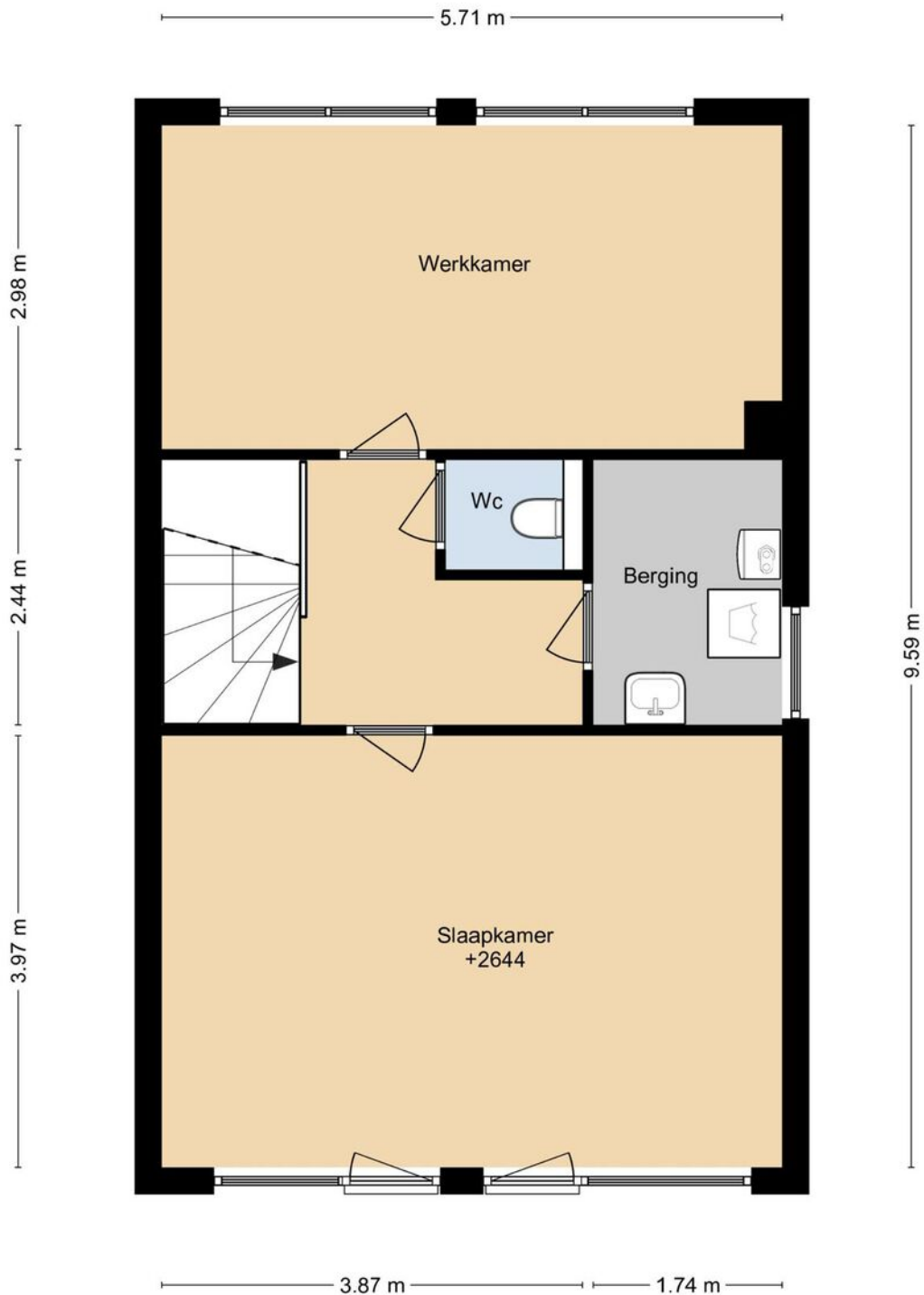
Plattegrond

VESTE 10 1E VERDIEPING



Plattegrond

VESTE 10 2E VERDIEPING



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Glenn

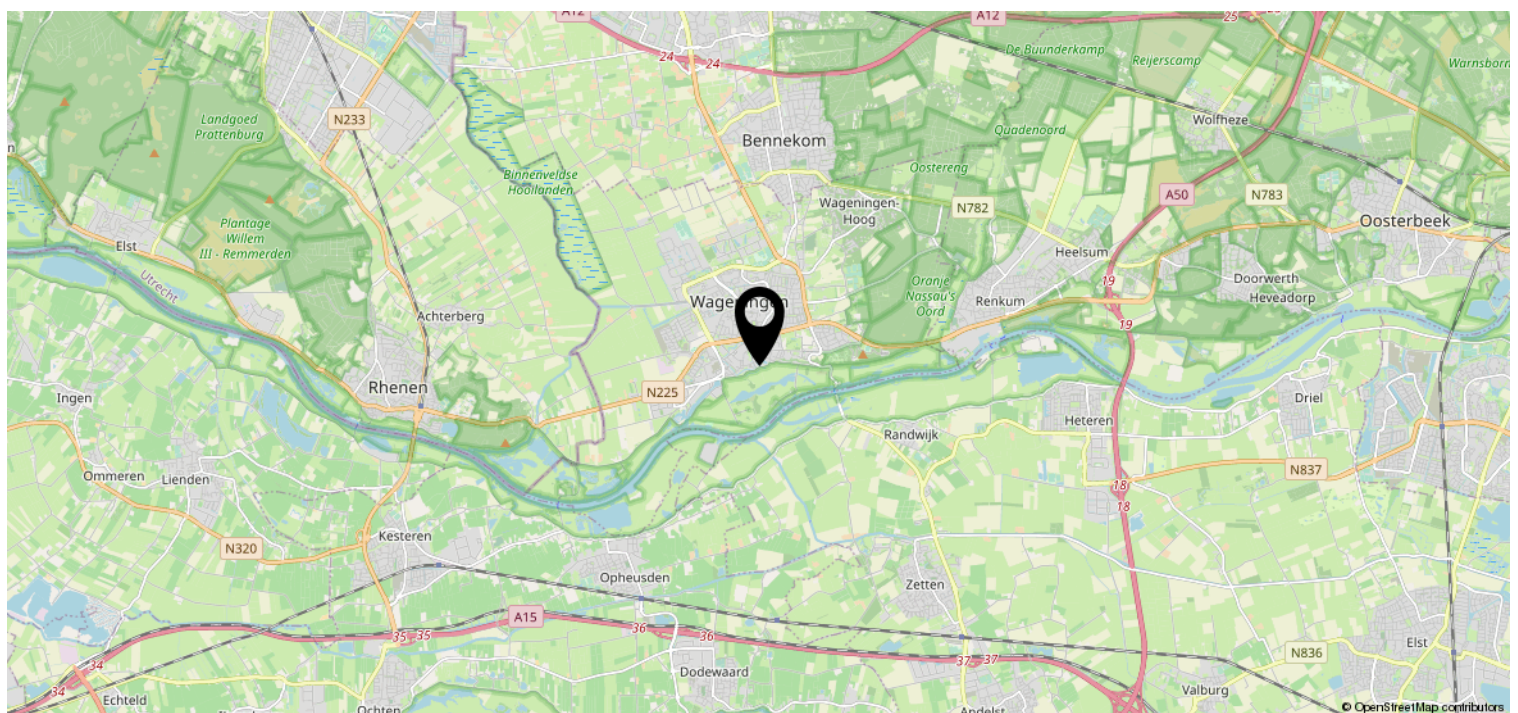
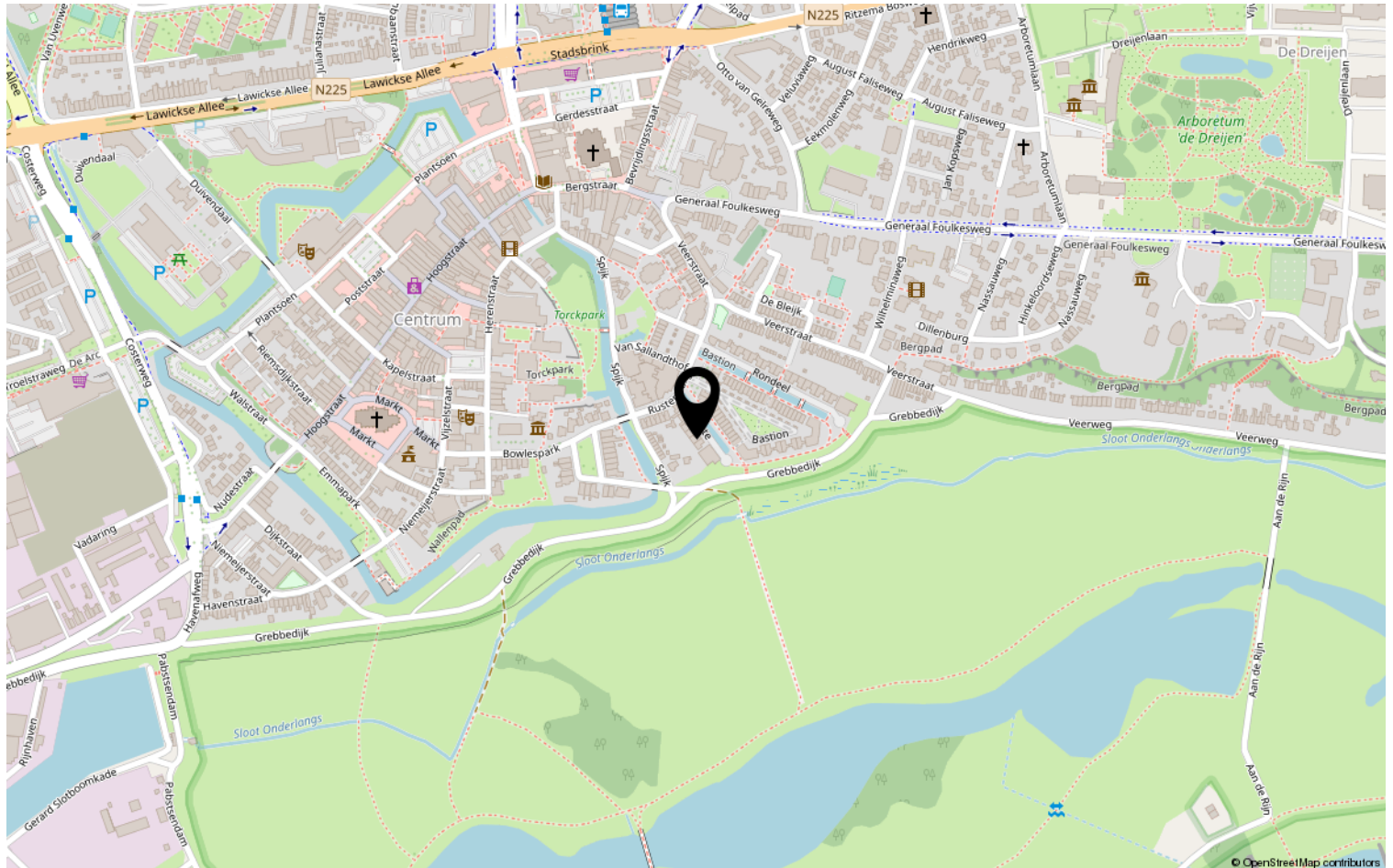


12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Wageningen	
— Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E	
— Administratieve kadastrale grens	Perceel	5811	
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2022.
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

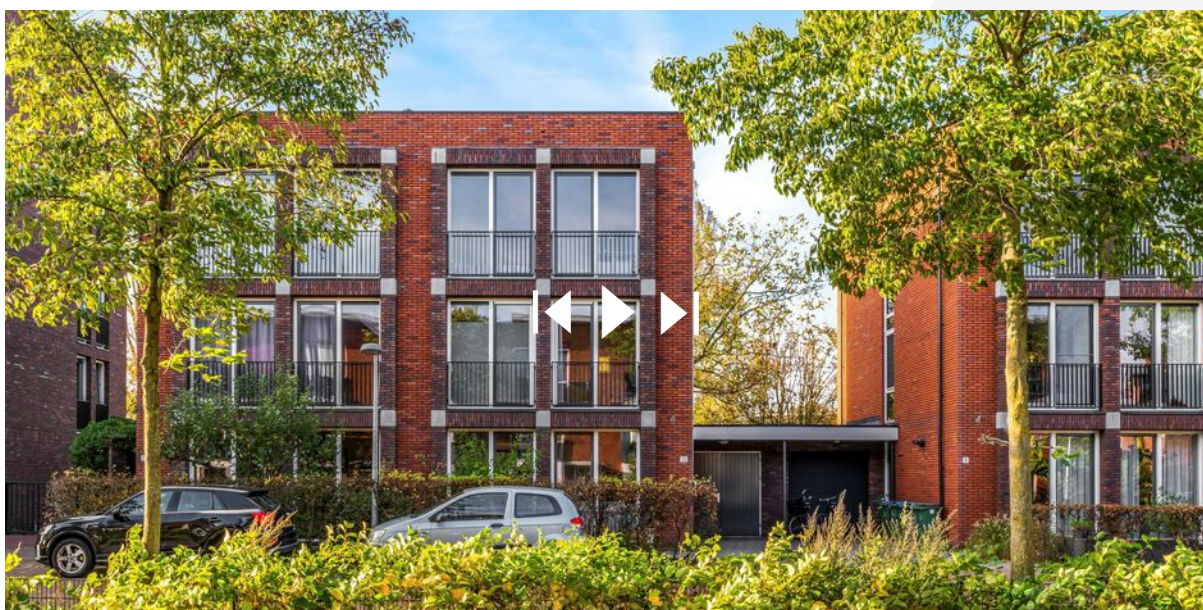


Bekijk deze woning online!

www.veste10.nl

Jeltes ten Hoor
makelaars

Veste 10, Wageningen



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/aankoop-opdracht 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

