

# Sfeervol wonen



WAGENINGEN | Veluviaweg 12 B

vraagprijs € 995.000 k.k.

  
**Jeltes ten Hoor**  
makelaars

0317-421225 | [info@jeltes-tenhoor.nl](mailto:info@jeltes-tenhoor.nl)  
[www.jeltes-tenhoor.nl](http://www.jeltes-tenhoor.nl)



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1930
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	10
Inhoud:	1167 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	288 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	562 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	26 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	2 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dubbel glas
Energielabel:	G

# Omschrijving

Unieke vrijstaande en uitgebouwde VILLA met GARAGE, CARPORT en zelfstandige woonruimte boven de garage.

## Omschrijving:

Deze fraaie vrijstaande villa beschikt over een sfeervolle woonkamer met ronde erker, royale slaapkamers, moderne luxe keuken en badkamer en een aangebouwde garage met carport. Boven de garage bevindt zich een 3-kamer appartement met eigen keuken, sanitair en eigen entree. Met name de begane grond is zeer fraai verbouwd en sfeervol afgewerkt. De keuken is vernieuwd in 2023, beschikt over veel lichtinval en een prachtige visgraat vloer. De indeling is speels met een knusse erker met glas-in-lood ramen en een serre in de woon-/eetkeuken.

De woning is rustig gelegen, op loopafstand van het gezellige stadscentrum van Wageningen en in de nabijheid van de woning vindt u scholen, het Arboretumpark, een speeltuintje, uitvalswegen, openbaar vervoer en andere faciliteiten.

## Indeling:

Begane grond: entree; hal; werkkamer; meterkast; wandcloset met fontein; sfeervolle woonkamer met ronde erker, moderne energiezuinige gas openhaard en dubbele deuren naar de tuin; eetkamer met stalen taats deuren en dubbele deuren naar de tuin; toegang tot de kelder; grote keuken in 2x rechte opstelling geplaatst en v.v. inductie kookplaat, 5-pits gas op glas, afzuigkap, oven, magnetron, 2 kranen waarvan 1 een Quooker en vaatwasser. Doorloop naar grote tweede woonkamer/tuinkamer met houtkachel en doorgang naar aangebouwde stenen garage met opstelruimte voor de wasmachine;

Upstairs trap met led lights naar de 1e verdieping:

1e verdieping: overloop met raam en vaste opbergkast; slaapkamer I met dakvenster en raam, slaapkamer II met prachtige erker; slaapkamer III met raam; moderne badkamer v.v. bidet, toilet, ligbad, wastafel meubel, design radiator en douche.

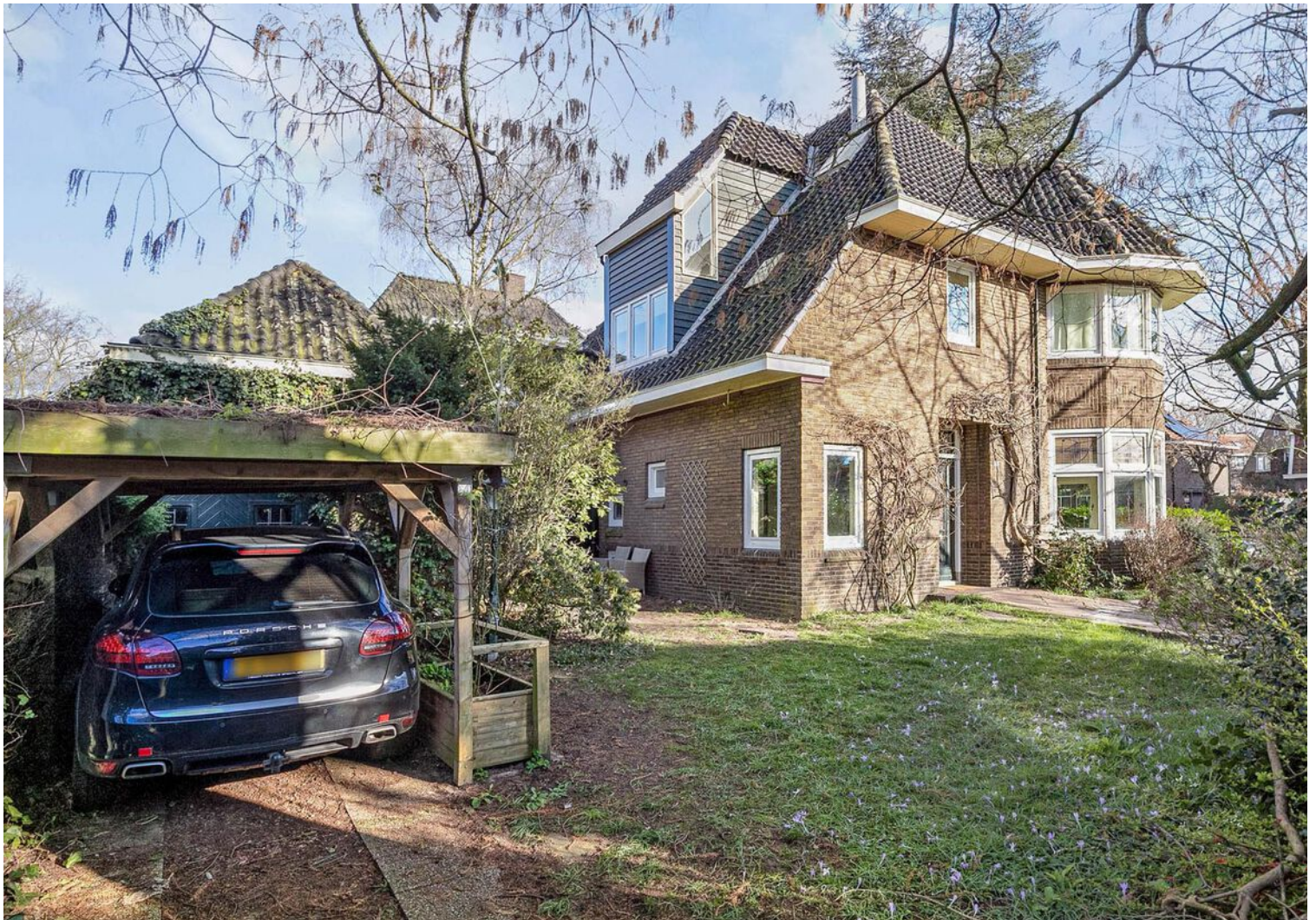
2e verdieping: overloop met opbergkast; grote ruimte met keukenblokje en toegang tot het balkon met uitzicht op de molen.

Het 3-kamer appartement is via een zelfstandige ingang bij de garage, maar ook vanuit de garage te bereiken; entree; hal; trapopgang naar de eerste verdieping; keuken met 4-pits gasfornuis en magnetron; badkamer met dakvenster, wandcloset, wastafel en douchecabine; slaapkamer I met 2x dakvenster; slaapkamer II met dakvenster; ruime woonkamer met 2x dakvenster en dakkapel.

## Bijzonderheden:

- Royale vrijstaande villa met unieke halve toren
- Garage en carport
- Zelfstandige woonruimte boven de garage, geschikt voor meerdere doeleinden
- Woning volledig gerenoveerd/gemoderniseerd in 2023
- Luxe woonkamer en keuken op de begane grond
- Ruime extra woonkamer/tuinhuis met veel mogelijkheden
- Royaal perceel
- Parkeren op eigen terrein
- Kindvriendelijke woonomgeving
- Centrale ligging
- Nieuw (geruis verlagend) zoab op aangelegen weg
- Upstairs trap met led lights











































































































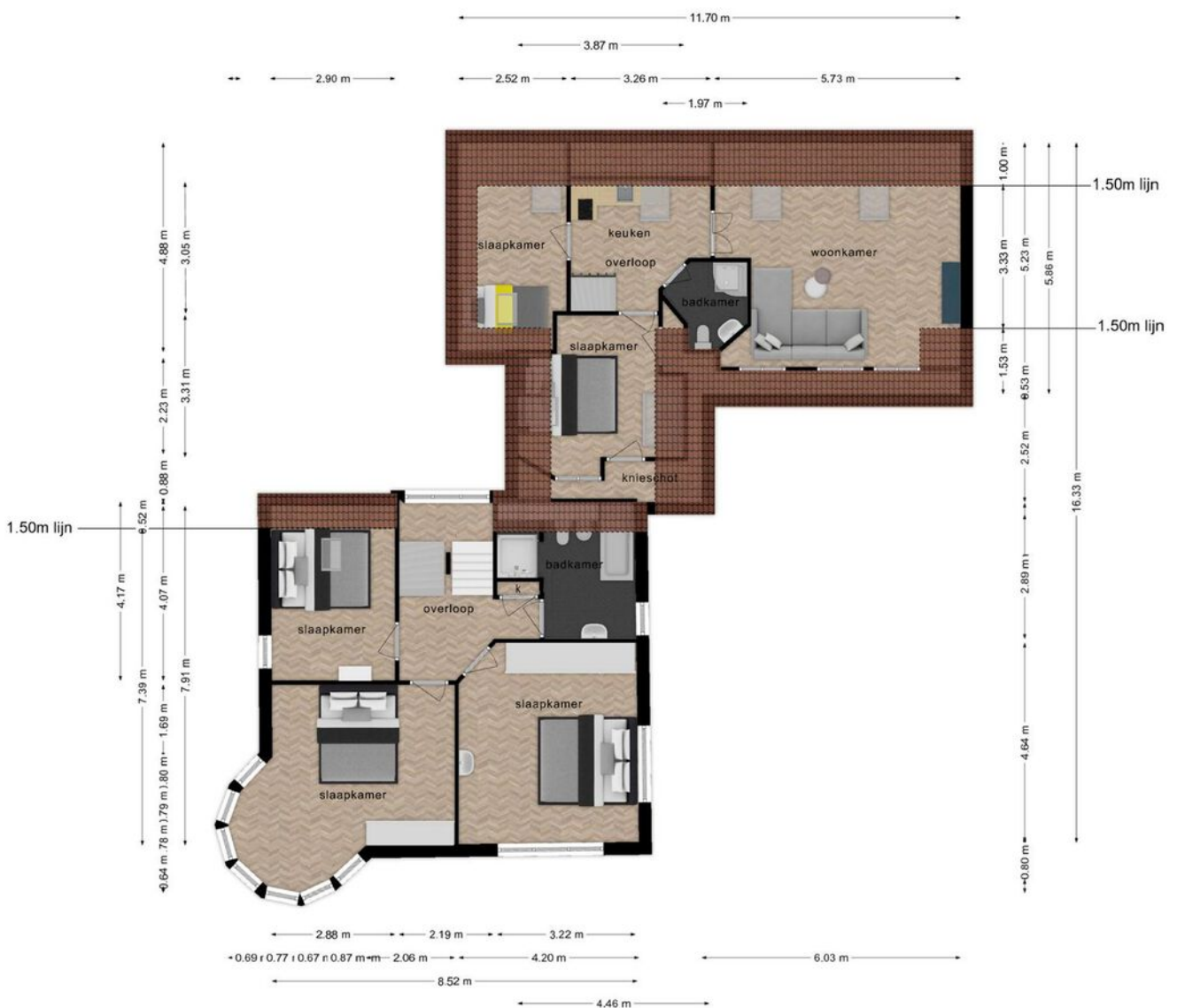
# Plattegrond



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



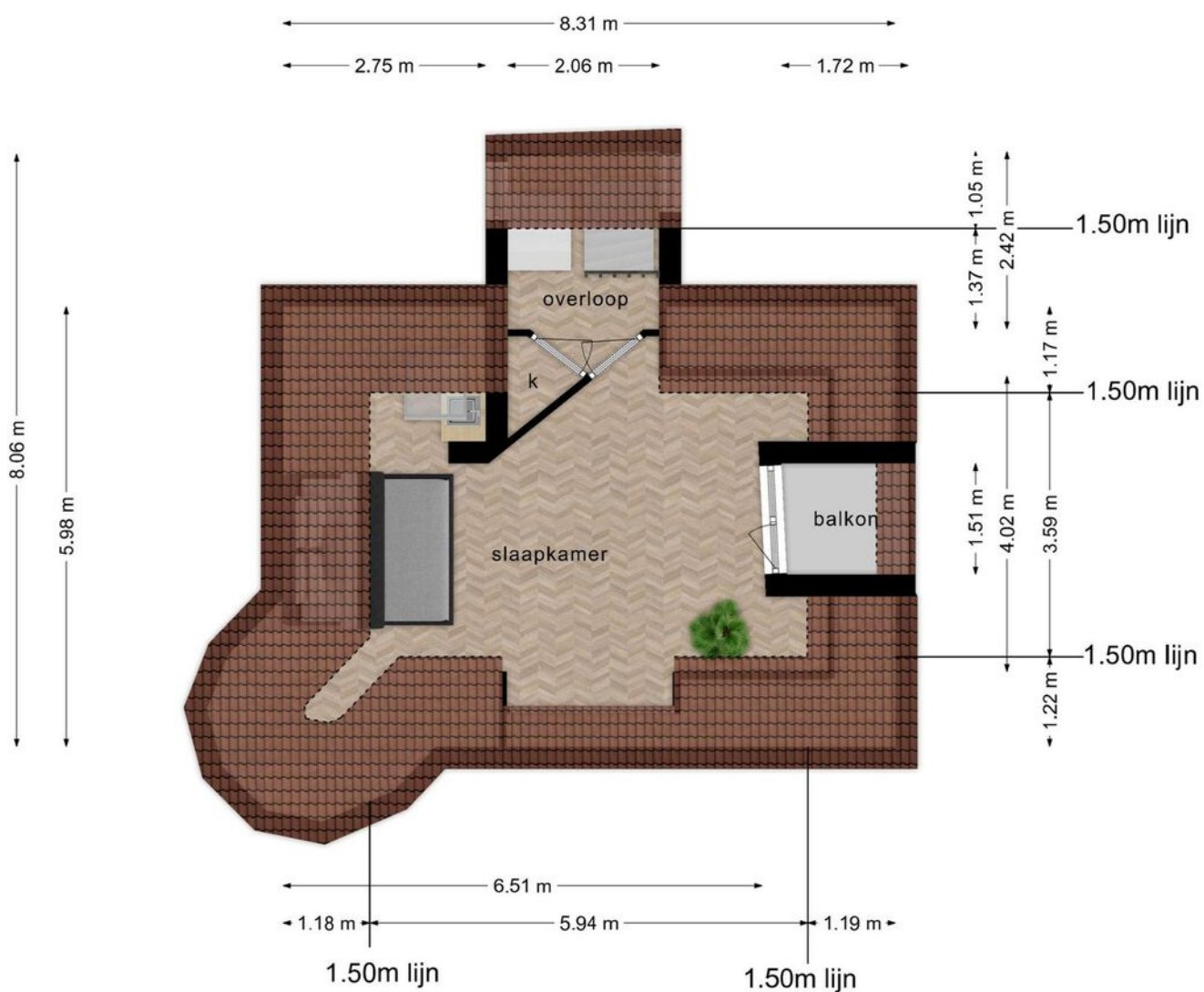
# Plattegrond



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



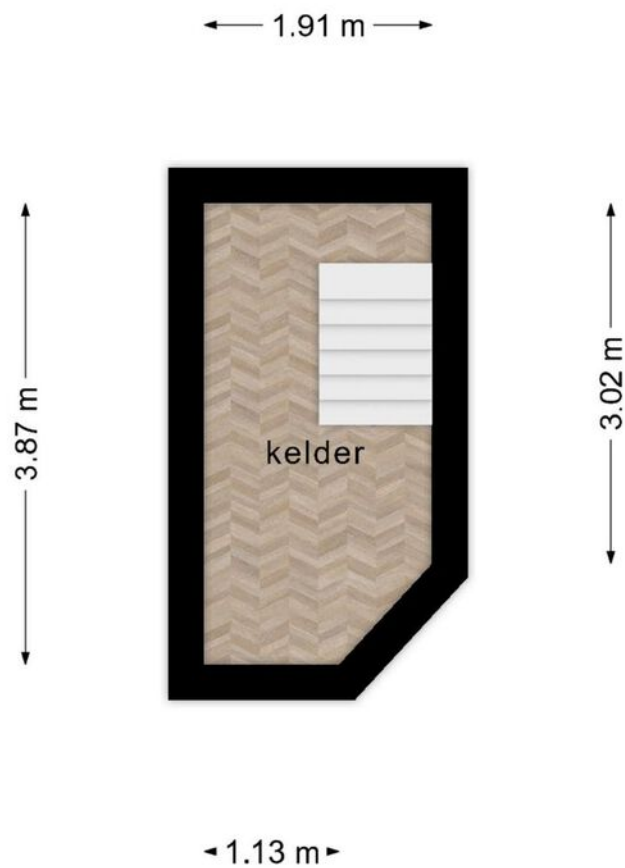
# Plattegrond



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



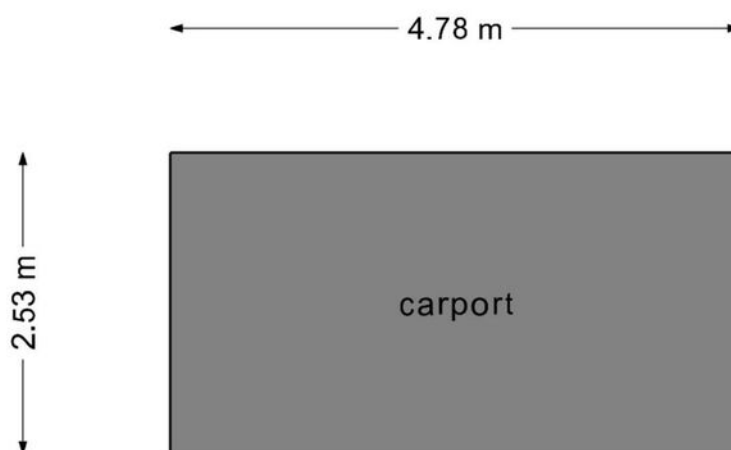
# Plattegrond



**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



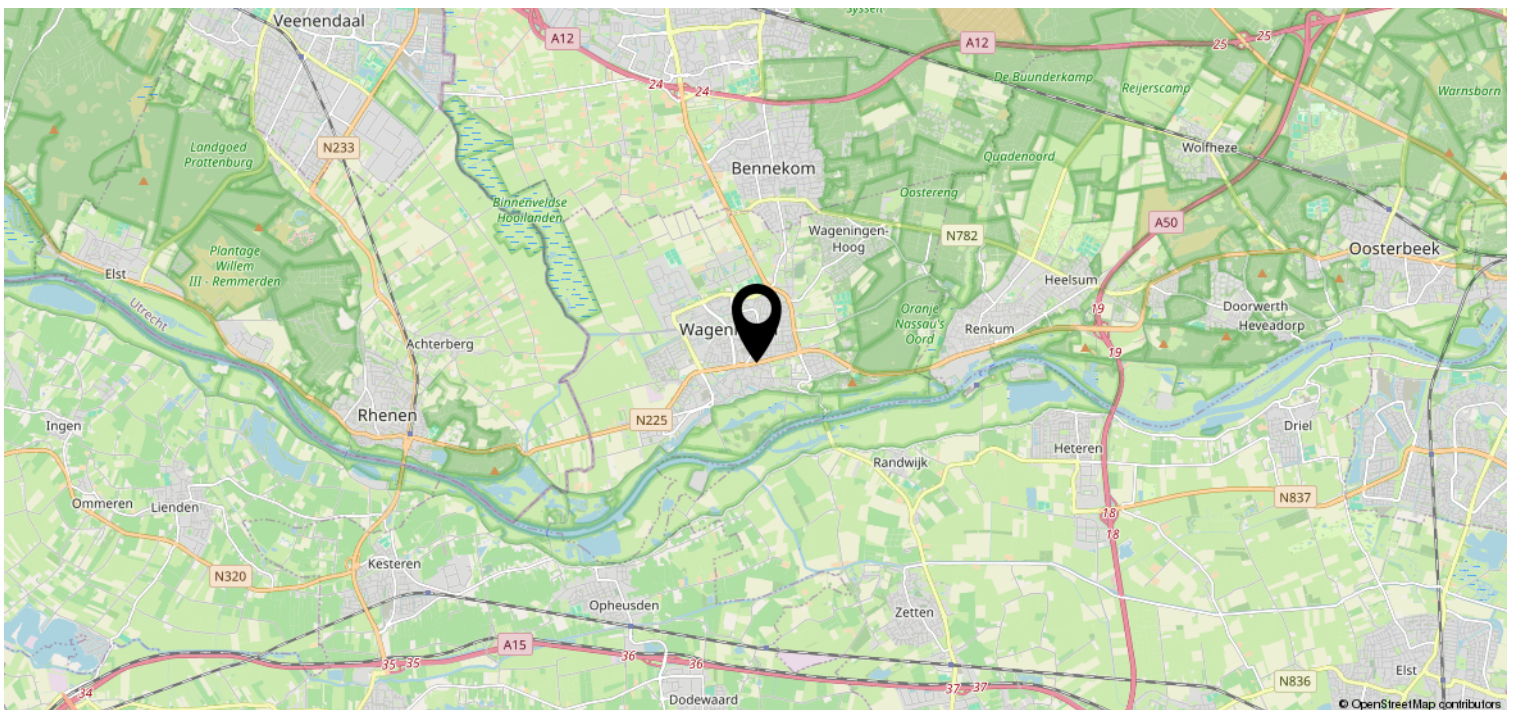
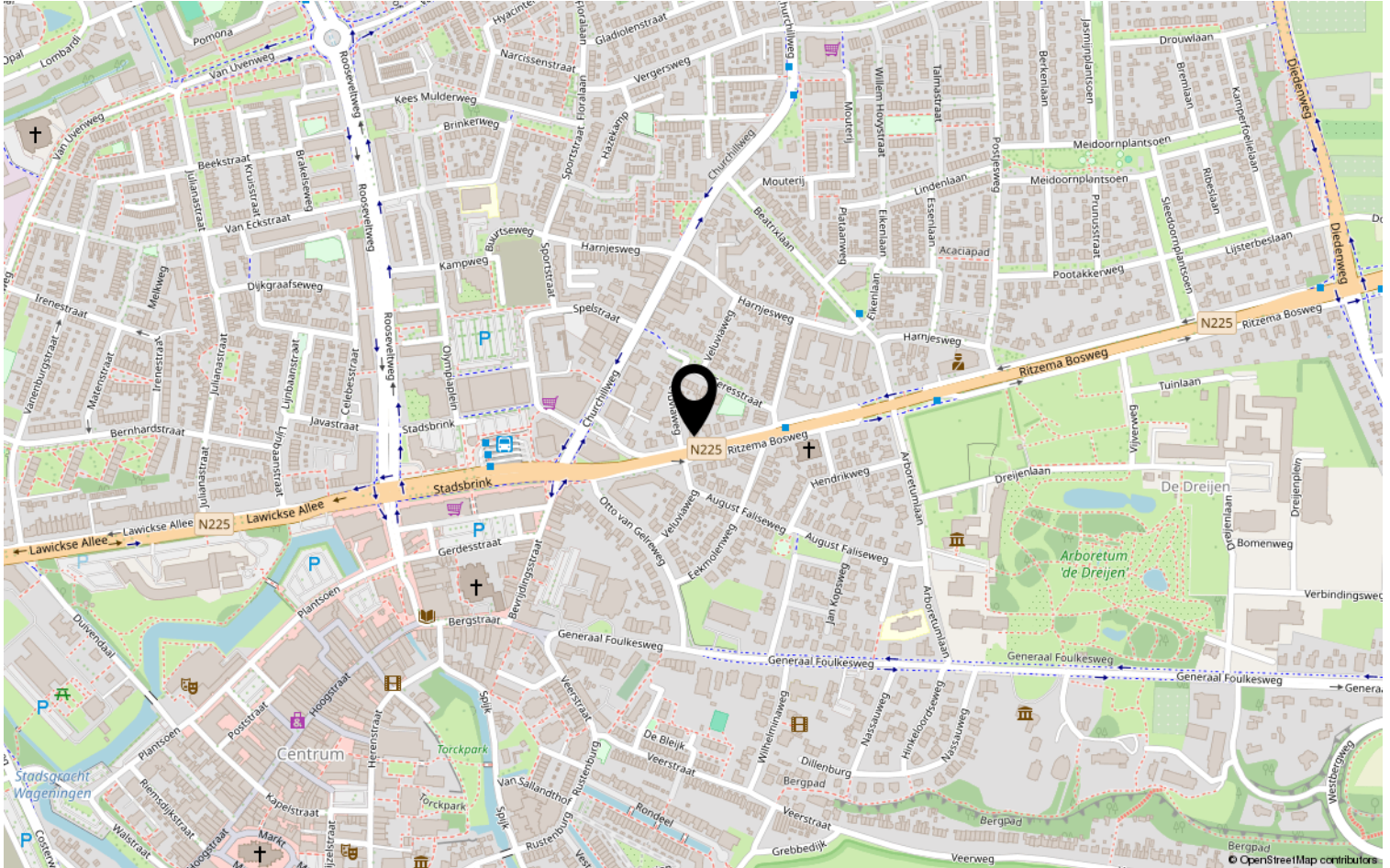
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.







# Locatie op de kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(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		
- Sonos plafond boxen			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
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
- PVC vloeren	X			







# Lijst van zaken

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



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
Beamerscreen woonkamer			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
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinhuis/buitenberging		X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
Keukenblok tuinkamer		X		
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- Carport	X			
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
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](http://WWW.JELTES-TENHOOR.NL)

0317-421225

