

Helft van dubbel woonhuis



WAGENINGEN | Oudlaan 45

vraagprijs € 515.000 k.k.


Jeltes ten Hoor
makelaars

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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1994
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	480 m ³
Woonoppervlakte:	118 m ²
Perceeloppervlakte:	169 m ²
Overige inpandige ruimte:	18 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energielabel:	A

Omschrijving

Geschakeld helft van dubbel woonhuis met aangebouwde multifunctionele ruimte (voorheen garage) met een eigen toiletruimte en een keukenblok en een tuin gelegen op het zuiden.

Het woonhuis heeft een lichte woonkamer met toegang naar de zonnige tuin, een open keuken met inbouwapparatuur aan de voorzijde (vernieuwd in 2021) en 5 slaapkamers verdeeld over de 1e en 2e verdieping.

Het woonhuis is gelegen in de geliefde woonwijk Noord-West. Dit is een groene, kindvriendelijke woonwijk met in de directe omgeving, een supermarkt, een sporthal en natuurgebied Het Binnenveld.

Indeling;

Begane grond: entree; hal met garderobe; meterkast, toilet met een fonteintje uitgevoerd in een witte kleurstelling; lichte woonkamer met PVC vloer, een trapkast en de deur naar de tuin; aansluitend de halfopen keuken in L-opstelling geplaatst en voorzien van inductie kookplaat, vlakscherm afzuigkap, magnetron, oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie.

1e verdieping: overloop; slaapkamer I aan de voorzijde van de woning; slaapkamer II en III aan de achterzijde gelegen en slaapkamer IV boven de multifunctionele ruimte met dakvensters; badkamer met raam en uitgevoerd in een witte wandtegels en een witte vloertegel en voorzien van een ligbad-/douchecombinatie, vaste wastafel, toilet en designradiator.

2e verdieping: overloop met dakvenster en raam in zijgevel (kunststof kozijn geplaatst in 2023), bergruimte, opstelplaats cv ketel (vernieuwd in 2021), mechanische ventilatiebox (vernieuwd in 2022) en de aansluiting voor de wasapparatuur; slaapkamer V met een dakvenster en bergruimte. Boven slaapkamer V is een vliering met heel veel bergruimte aanwezig.

De woning heeft een aangebouwde stenen multifunctionele ruimte (te gebruiken als bijvoorbeeld berging of praktijkruimte) met een keukenblok, toilet met fonteintje, plavuizenvloer met vloerverwarming en een deur naar de tuin. De ruimte is geïsoleerd en heeft een ingang aan zowel de voor- als de achterzijde. Er is parkeerplaats op eigen terrein.

Bijzonderheden:

- luxe keuken met inbouw apparatuur uit 2021;
- 10 zonnepanelen aangebracht in 2022;
- begane grond is v.v. vloerverwarming;
- zowel de c.v. ketel (Remeha HR) als mechanische ventilatie box zijn vervangen in 2021 en 2022;
- aan de achterzijde op de 1e verdieping zijn in 2023 kunststof kozijnen v.v. HR++ glas aangebracht;
- elektrisch bedienbare rolluiken aan de achterzijde op de 1e verdieping, aangebracht in 2023;
- de woonkamer heeft een PVC vloer en de slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer;
- tuin op het zuiden;
- parkeermogelijkheid op eigen terrein;
- garage omgebouwd tot praktijkruimte met toilet en keukenblok, is eenvoudig terug te brengen naar een garage;
- energielabel A.

























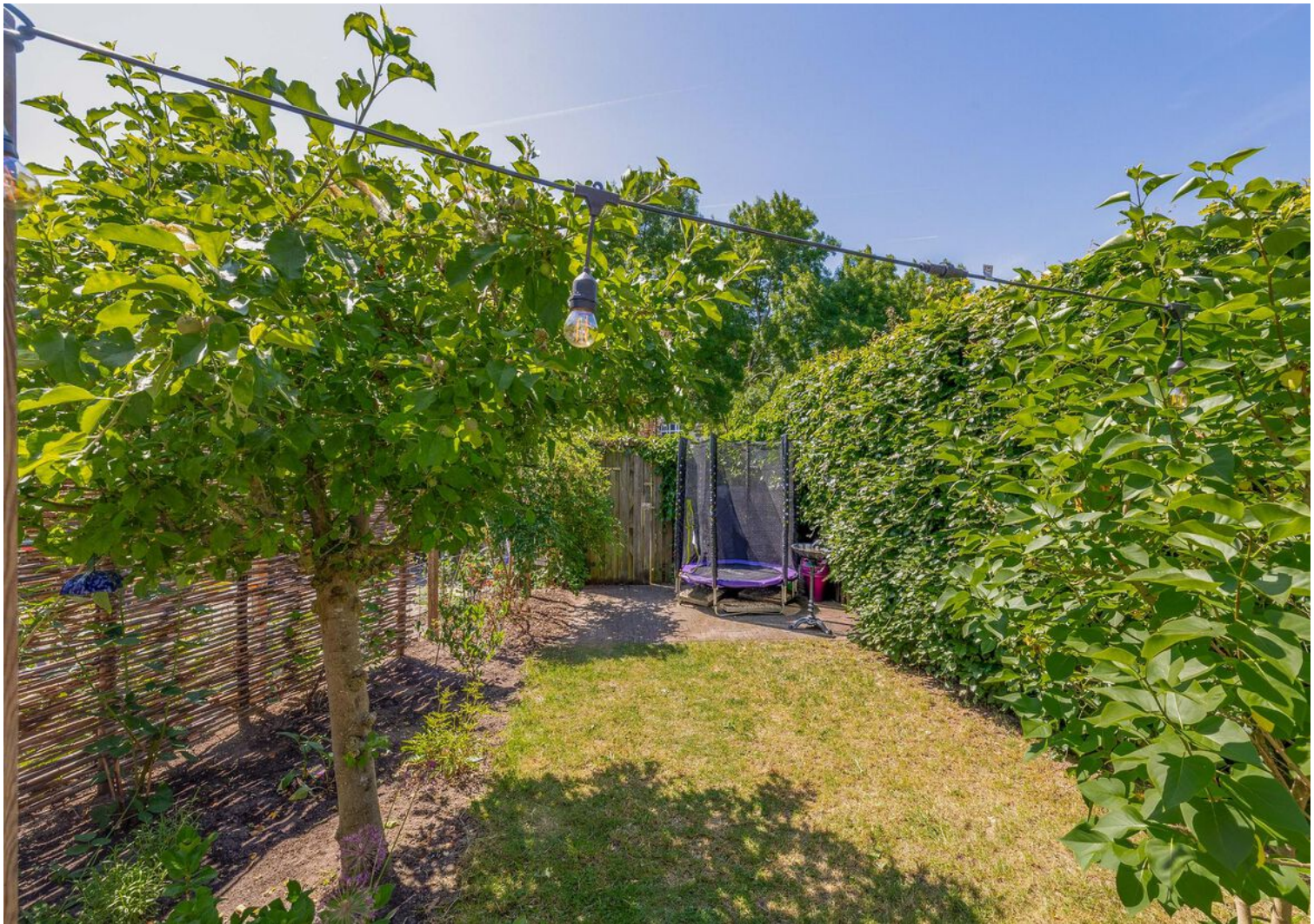








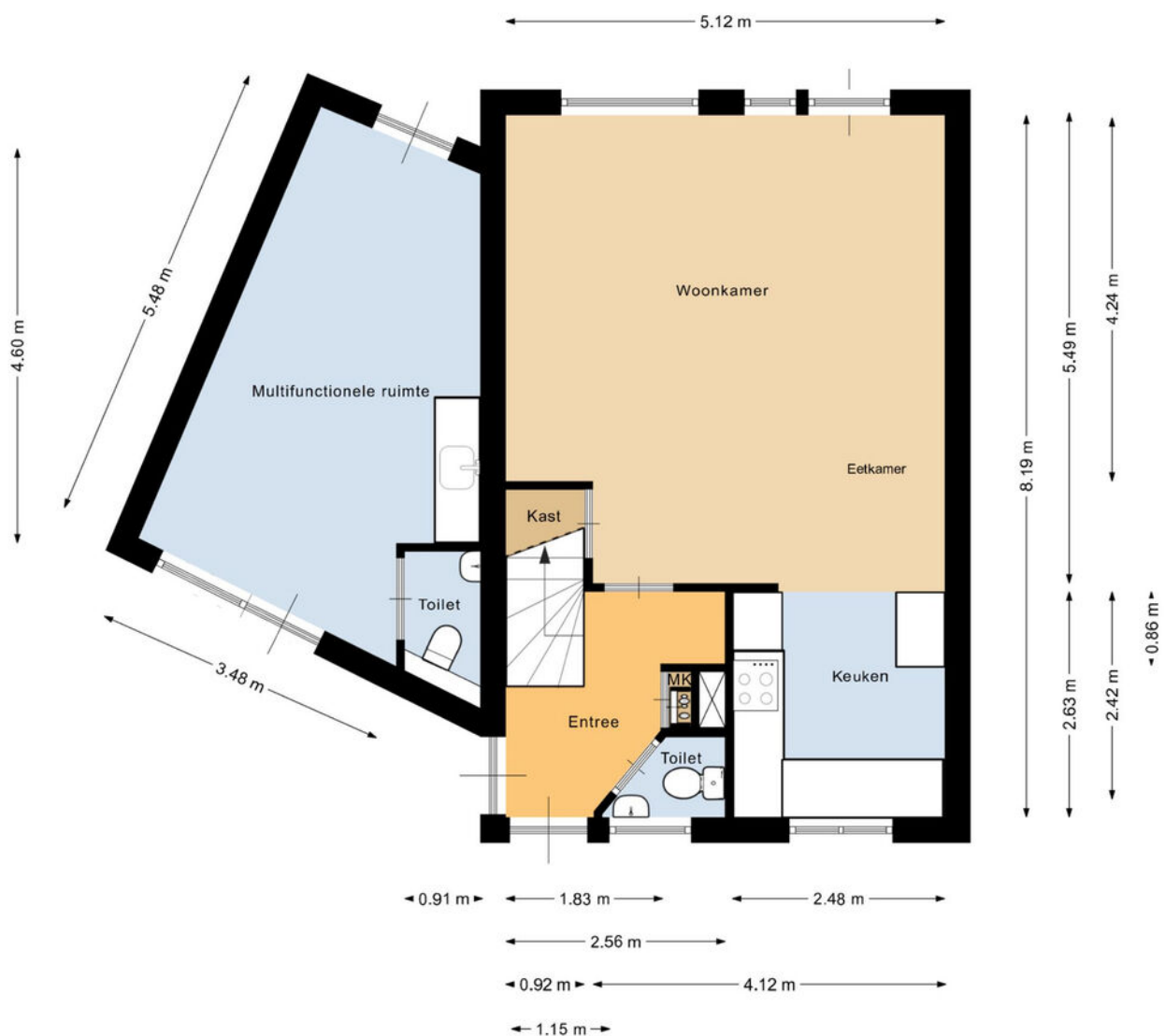








Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond



Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond



Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond



Plattegrond

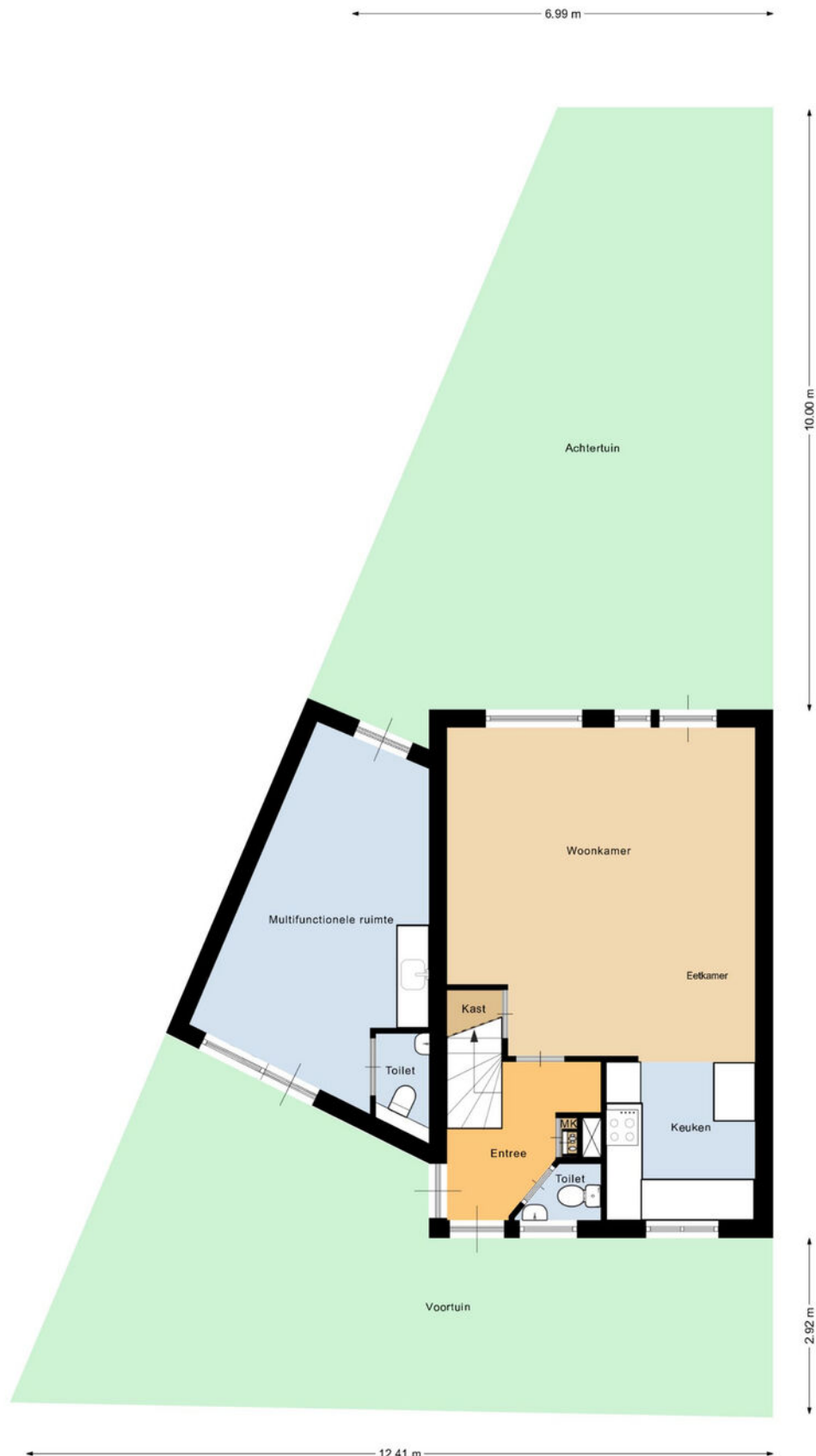


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

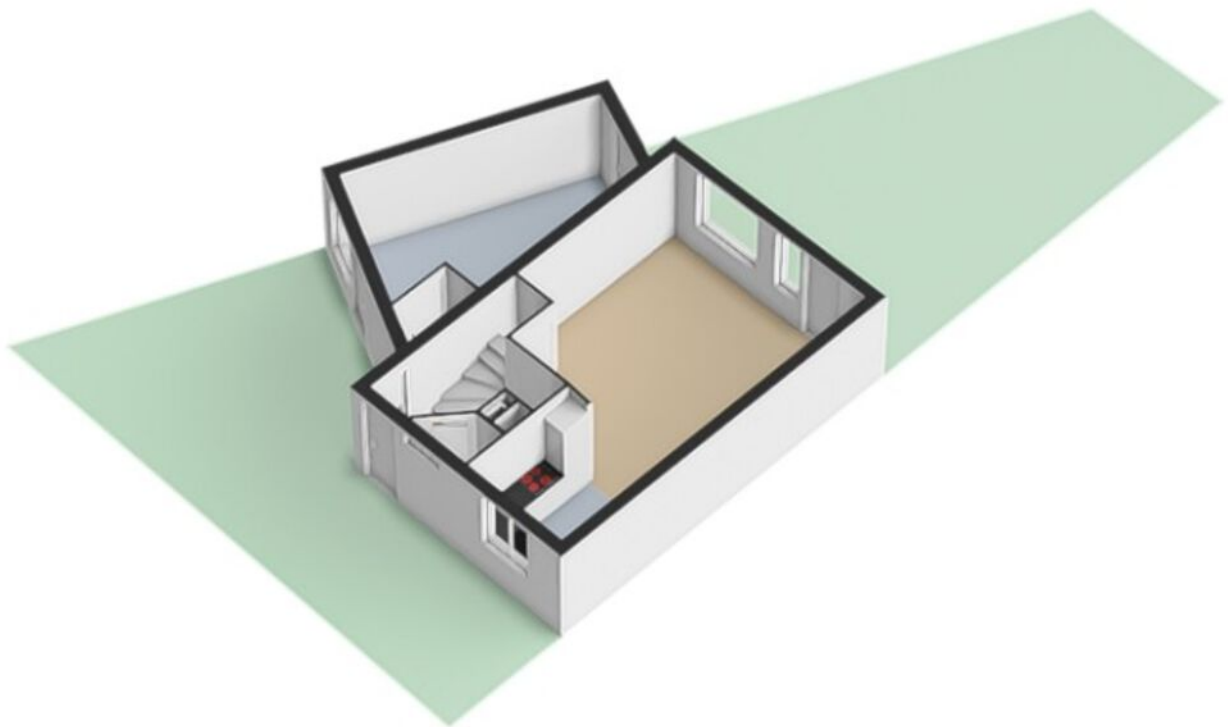


Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

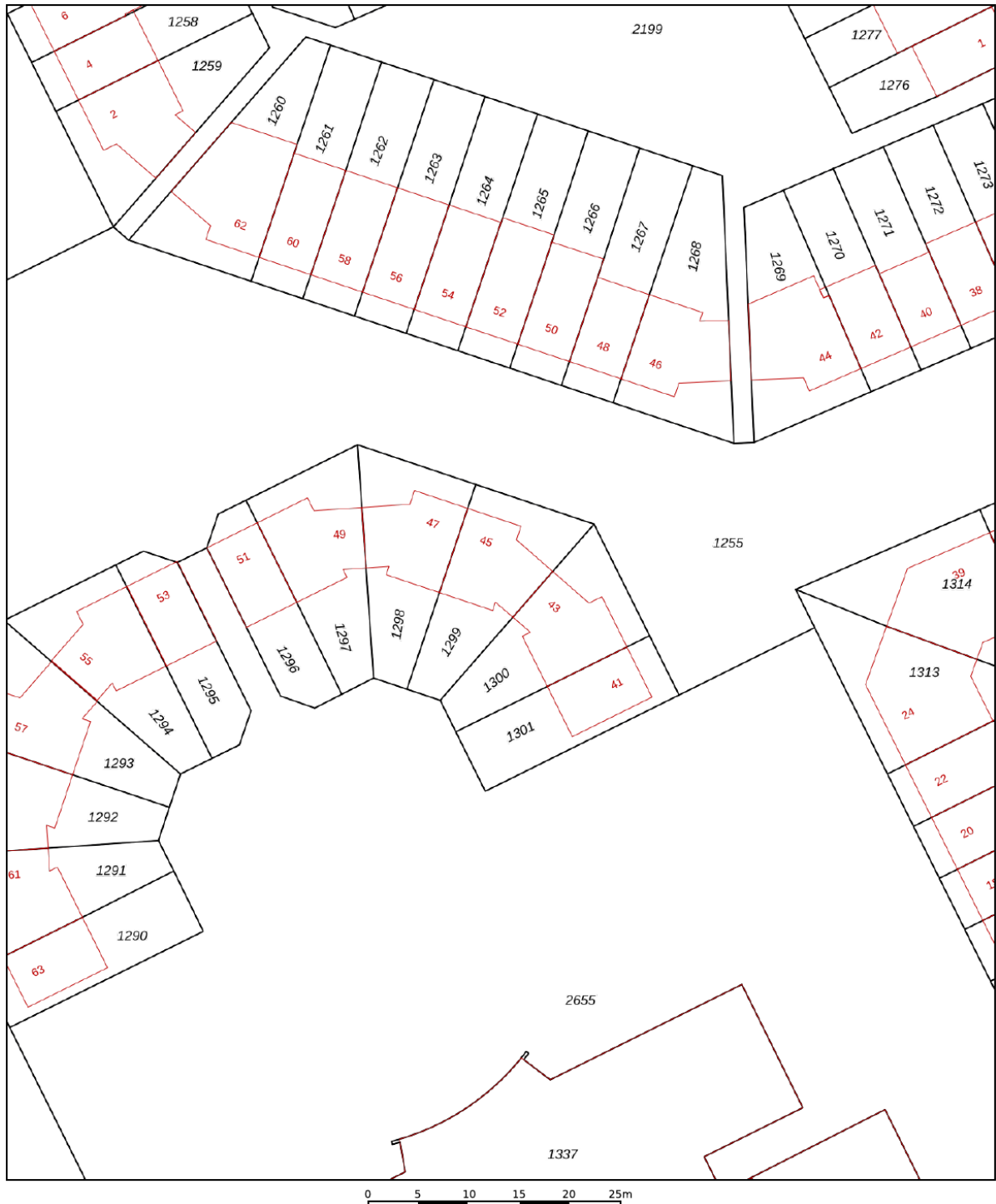
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Glenn

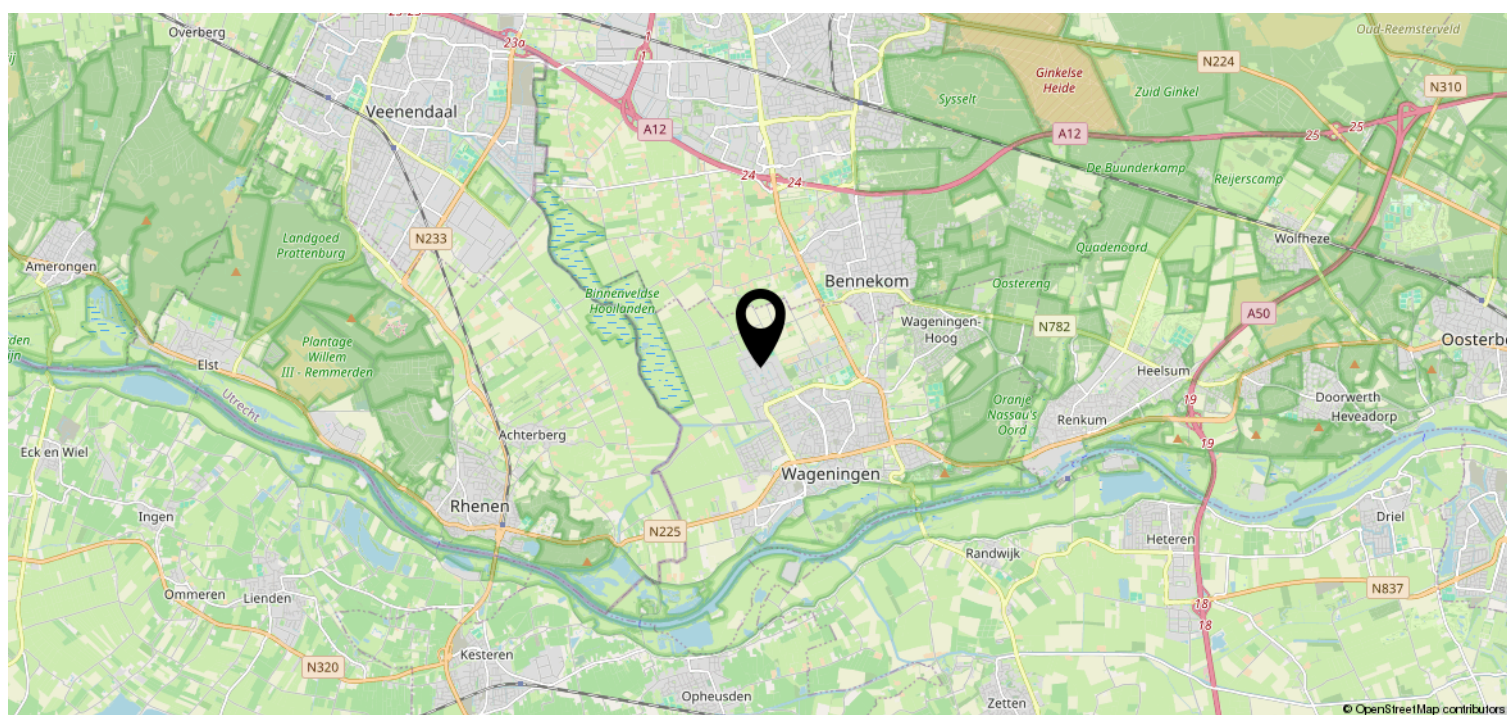
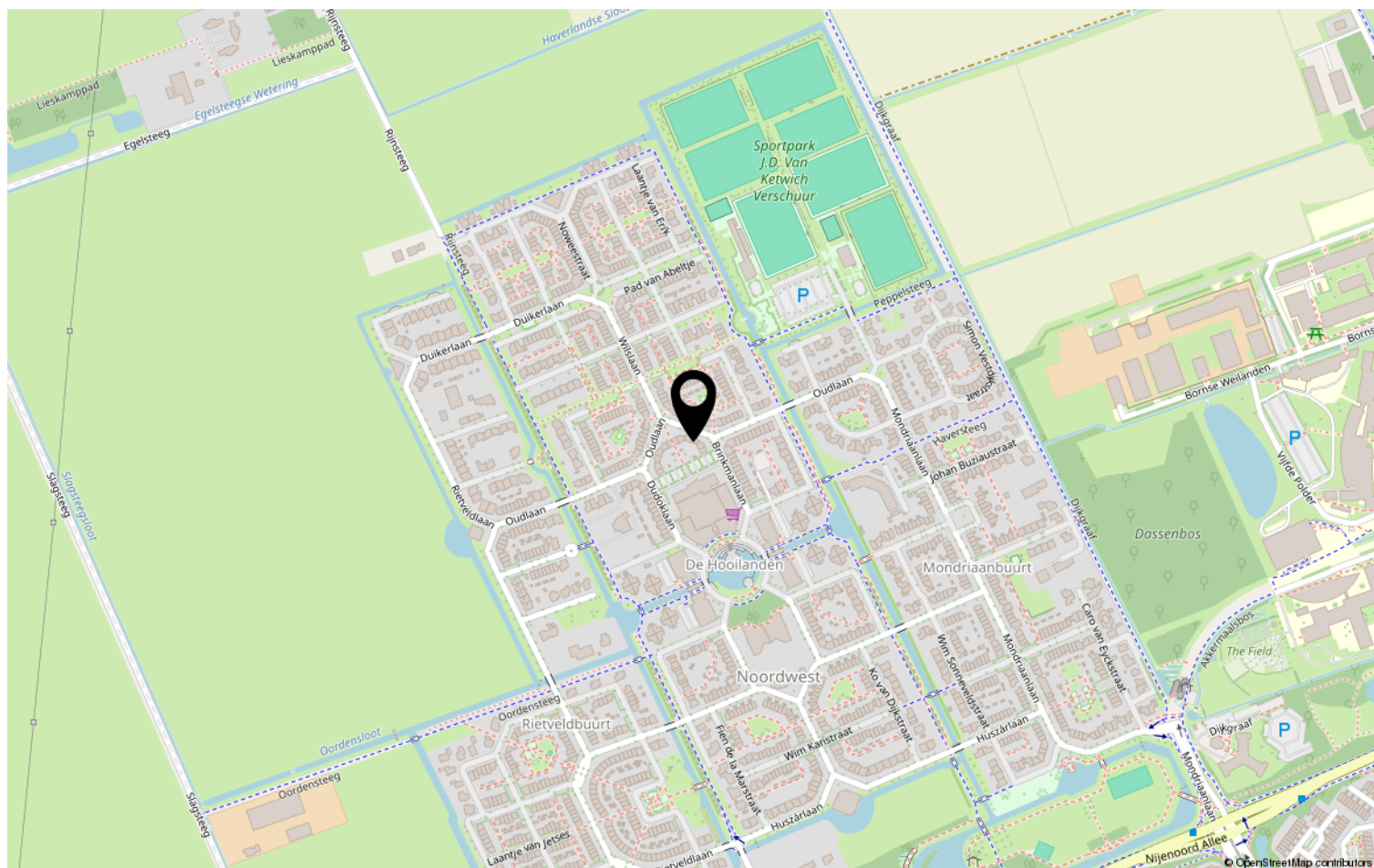


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Wageningen
	Huisnummer	Sectie		A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		1299
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 mei 2025
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		
- plafonnieres wc, overloop, spots klein zolder	X			
- lampje boven spiegel badkamer	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- losse kasten, legplanken, hangkastje (grijs) slaapkamer		X		
- knieschot kasten kamer boven garage	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- luxaflex kamer voorzijde + zijraam zoldertrap	X			
- groene plisségordijnen naast voordeur		X		
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- plavuizen				X
- PVC vloer woonkamer	X			
- reserve planken PVC vloer en laminaat	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem	X			
- spiegel slaapkamer		X		
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
- close-in boiler keuken garage	X			
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- waterkoker		X		
- hangkastje keuken boven vaatwasser			X	
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
- kast met spiegel	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			
- houder voor föhn		X		
- designradiator	X			
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus		X		
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
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
staande witte kast met legplanken in kamer boven garage	X			
grenen secretairekast zolder	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- close in boiler keukenblok garage	X			
- rol traphek (zoldertrap)		X		
- wit traphek	X			
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
regenton en vulautomaat		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
lichtsnoer boven terras		X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
stellingen/kasten in berging/garage		X		
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
- trampoline, zandbad, tuinset, vogeldrinkbak		X		
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Heeft u interesse?



Plantsoen 44
6701 AS Wageningen

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

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.

"Wij zijn u graag van dienst!"

