

5-kamer maisonnette



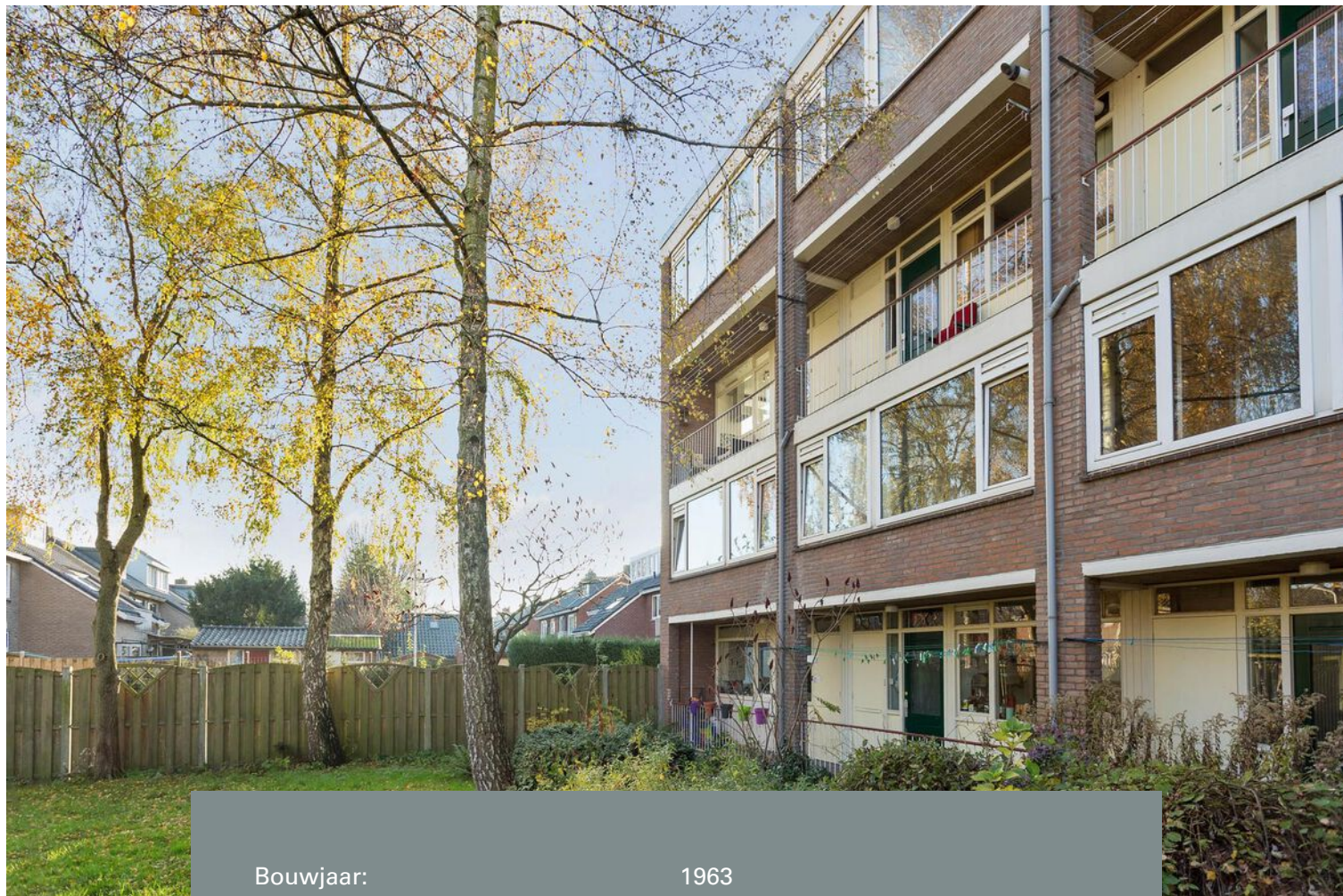
WAGENINGEN | Hollandseweg 28

vraagprijs € 320.000 k.k.


Jeltes ten Hoor
makelaars

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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1963
Soort:	maisonnette
Kamers:	5
Inhoud:	276 m ³
Woonoppervlakte:	85 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	6 m ²
Externe bergruimte:	6 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas
Energielabel:	C

Omschrijving

5-KAMER HOEK-MAISONNETTE met inpandige berging, veel lichtinval en 3 balkons

Volledig gemoderniseerde 5-kamer hoek-maisonnette gelegen op de derde en vierde woonlaag, aan het einde van de galerij en voorzien van een inpandige berging in de onderbouw. Het appartement is uitstekend onderhouden en gelegen in een kleinschalig appartementengebouw. Op korte afstand van het appartement treft u het stadscentrum, supermarkt, openbaar vervoer, scholen en kinderopvang. De Campus van Wageningen is op 5 minuten fietsafstand. Het appartement is gunstig gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen.

Entree naar appartement op de 3e en 4e woonlaag.

Woonverdieping: entree; vergrote hal met garderobenis, vriezer inbouw en kastruimte; meterkast; trapkast; luxe keuken in lichte kleurstelling, in hoek opstelling geplaatst voorzien van diverse inbouwapparatuur, t.w. gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser, koelkast, inbouw (provisie)kast en toegang tot balkon; toilet met fontein; woonkamer met veel lichtinval voorzien van vaste kast en toegang tot 2e balkon.

Slaapverdieping: overloop; slaapkamer I; slaapkamer II; slaapkamer III; slaapkamer IV waarvan 1 met inbouwkast en deur naar 3e balkon; vergrote badkamer v.v. wastafel met meubel en inloopdouche, design radiator en wasmachineaansluiting.

Bijzonderheden:

- Uitstekend onderhouden HOEK-MAISONNETTE;
- Beschikt over maar liefst 3 balkons;
- Veel lichtinval door 2 extra zijramen en 2 balkons aan de zuidzijde;
- Moderne keuken met deur naar balkon;
- Verzorgde badkamer;
- Glasvezelaansluiting aanwezig;
- Gelegen in een kindvriendelijke en groene omgeving met in de nabijheid een speelplaats;
- Op korte afstand van het appartement treft u het stadscentrum, supermarkt, openbaar vervoer, scholen en kinderopvang;
- De Campus van Wageningen Universiteit is op minder dan 5 minuten fiets afstand;
- het openbaar vervoer en de fietsstraat "Pico Bello" die een snelle en mooie fietsstraat van centrum Wageningen naar NS station Ede/Wageningen verbindt;
- Aan het einde van de galerij gesitueerd, daar geniet u heerlijk van de ochtend zon;
- Met medegebruik van de besloten en beschutte fraai aangelegde binnentuin met zit en speelgelegenheid.
- Gezonde VvE, zijn volop bezig met verduurzaming bezig;
- Servicekosten € 135,82.

Artikelen die in de koopovereenkomst opgenomen zullen worden:

*Artikel nooit zelf feitelijk gebruikt

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt

* Artikel Ouderdomsclausule:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 60 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele

ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

*** Artikel Asbest:**

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. De kosten voor eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen zullen voor rekening van de koper zijn.

*** Opkoopbescherming:**

Het appartement is gelegen in de Bovenbuurt, hier is de opkoopbescherming is van toepassing. Per 17 februari 2022 voert de gemeente Wageningen een opkoopbescherming in. Dit betekent dat een woning niet mag worden gekocht om daarna te verhuren. Wie de woning koopt, moet hier in principe zelf in gaan wonen (zelfbewoningsplicht). De opkoopbescherming geldt niet voor alle wijken in Wageningen en ook niet voor alle prijsklassen. Het geldt alleen voor huizen met een WOZ-waarde minder dan € 450.000 (NHG-waardegrens) in de wijken: Binnenstad/Centrum, Boven- en Benedenbuurt, De Buurt-West en de Nude.

De landelijke Opkoopwet verplicht gemeenten een aantal uitzonderingen te maken. Deze maken het toch mogelijk de koopwoning te verhuren. Deze uitzonderingen zijn:

- Verhuur aan 1e of 2e graad familieleden. Bijvoorbeeld uw zoon of dochter. Of broer of kleinkind.
- Verhuur voor maximaal 1 jaar als u zelf al 12 maanden of langer in de woning woont.

Bijvoorbeeld als u een jaar naar het buitenland gaat.

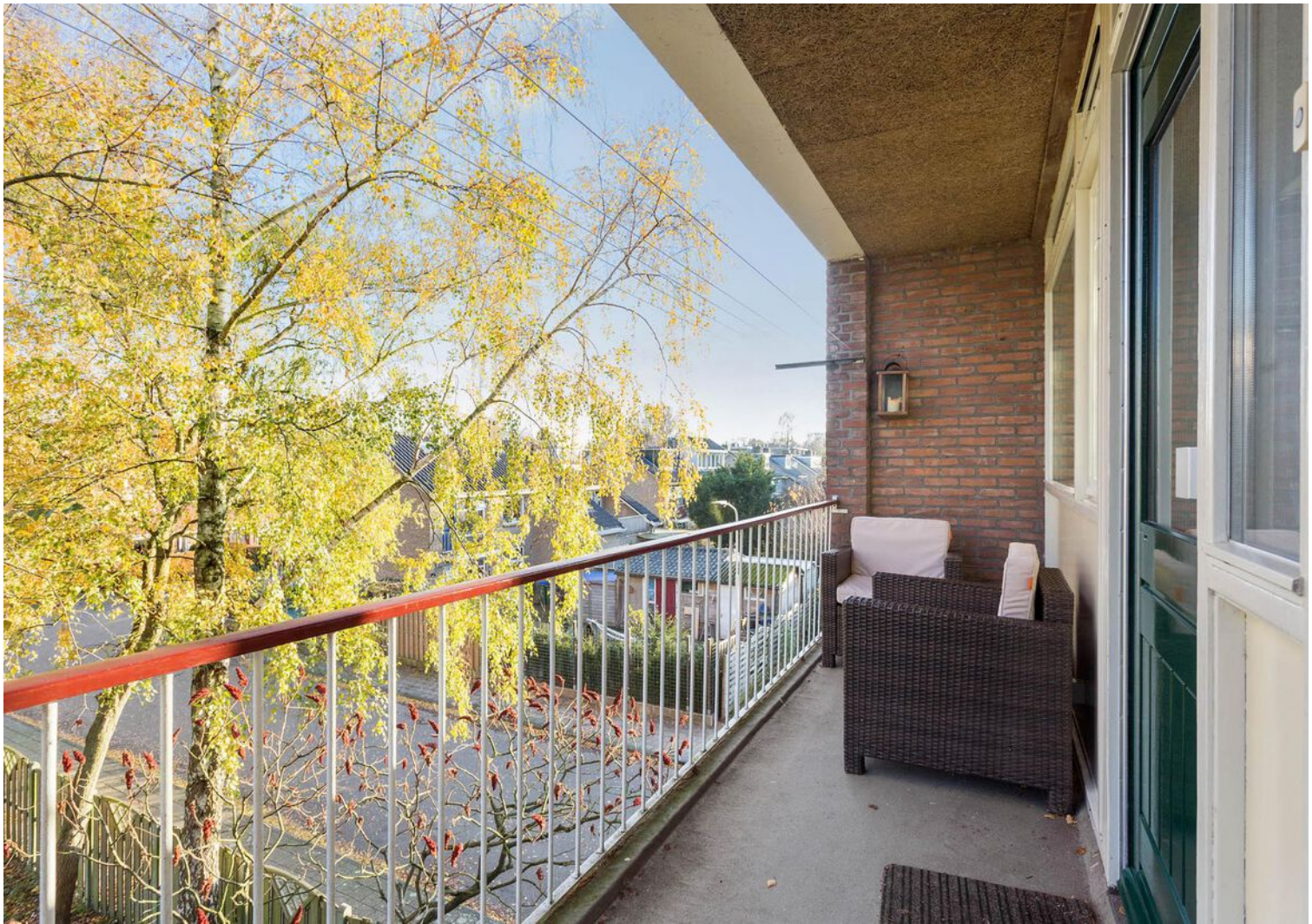
- Verhuur van woonruimte die zich bevindt in een winkel, kantoor of bedrijfsruimte.

Als uw situatie zo'n uitzondering is, kunt u via deze website van de gemeente Wageningen een vergunning aanvragen.

(vergunning tijdelijke verhuur van woning (opkoopwet) aanvragen).

Wij verwijzen u naar de website van de gemeente Wageningen voor meer informatie.























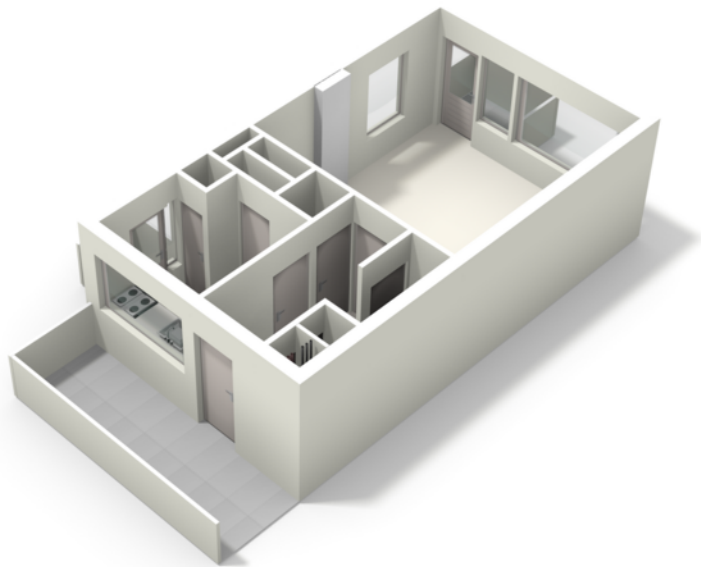




Plattegrond



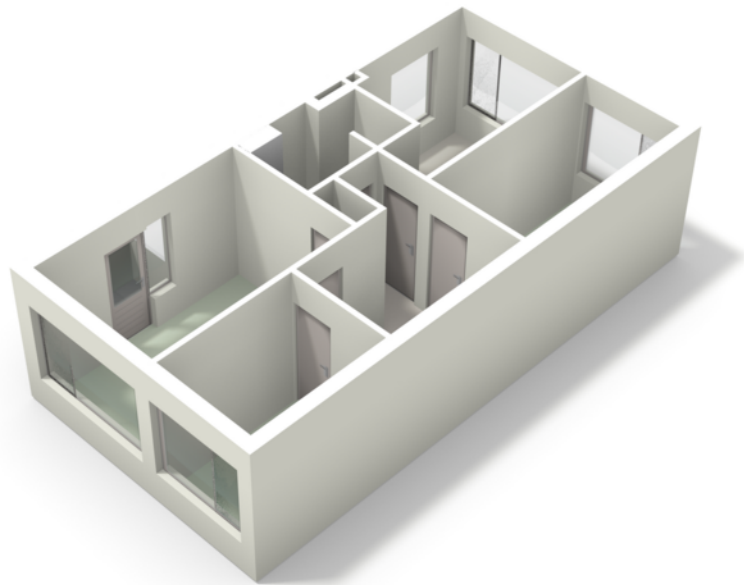
Plattegrond



Plattegrond



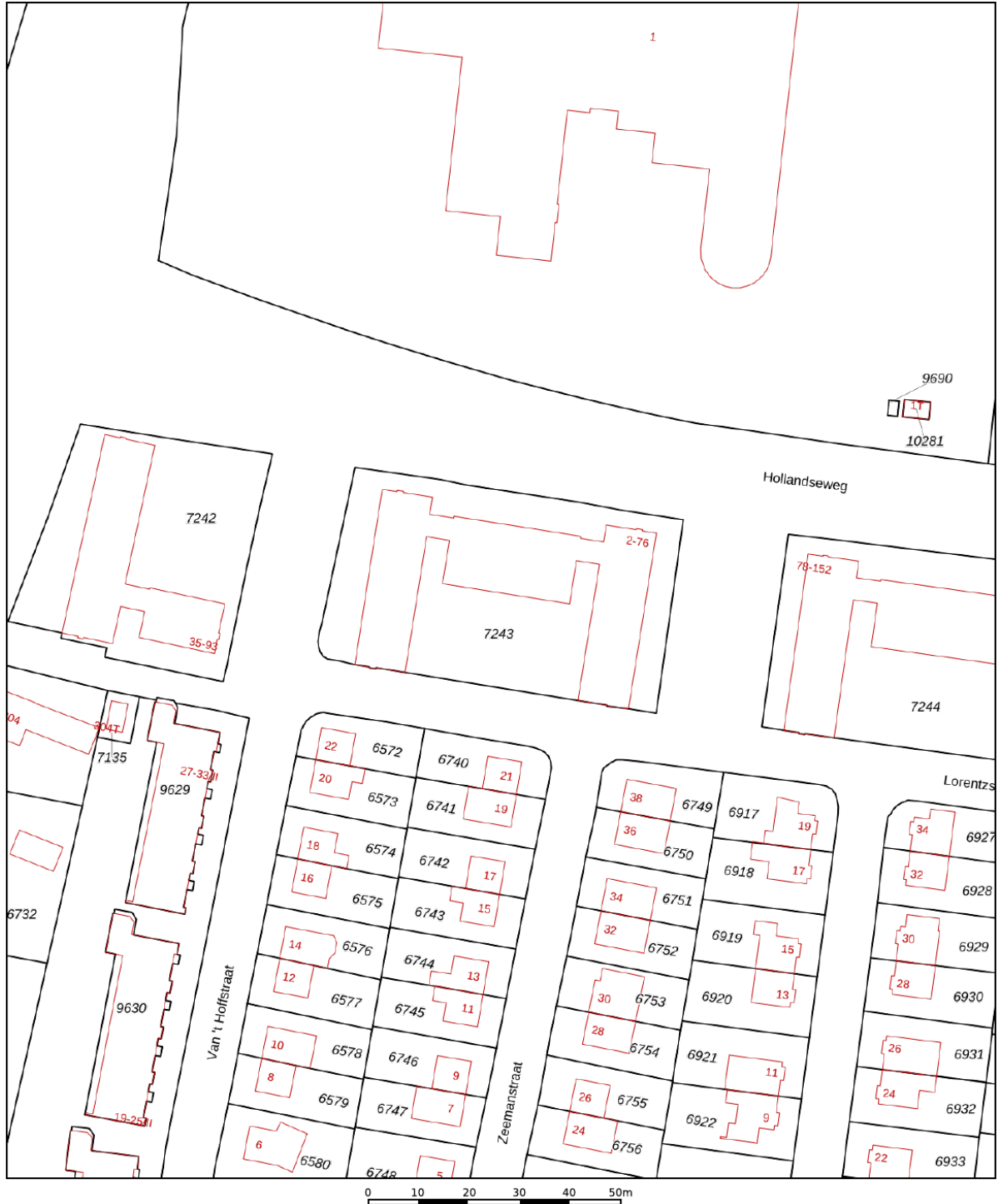
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Glenn



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrat

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Wageningen

Sectie B

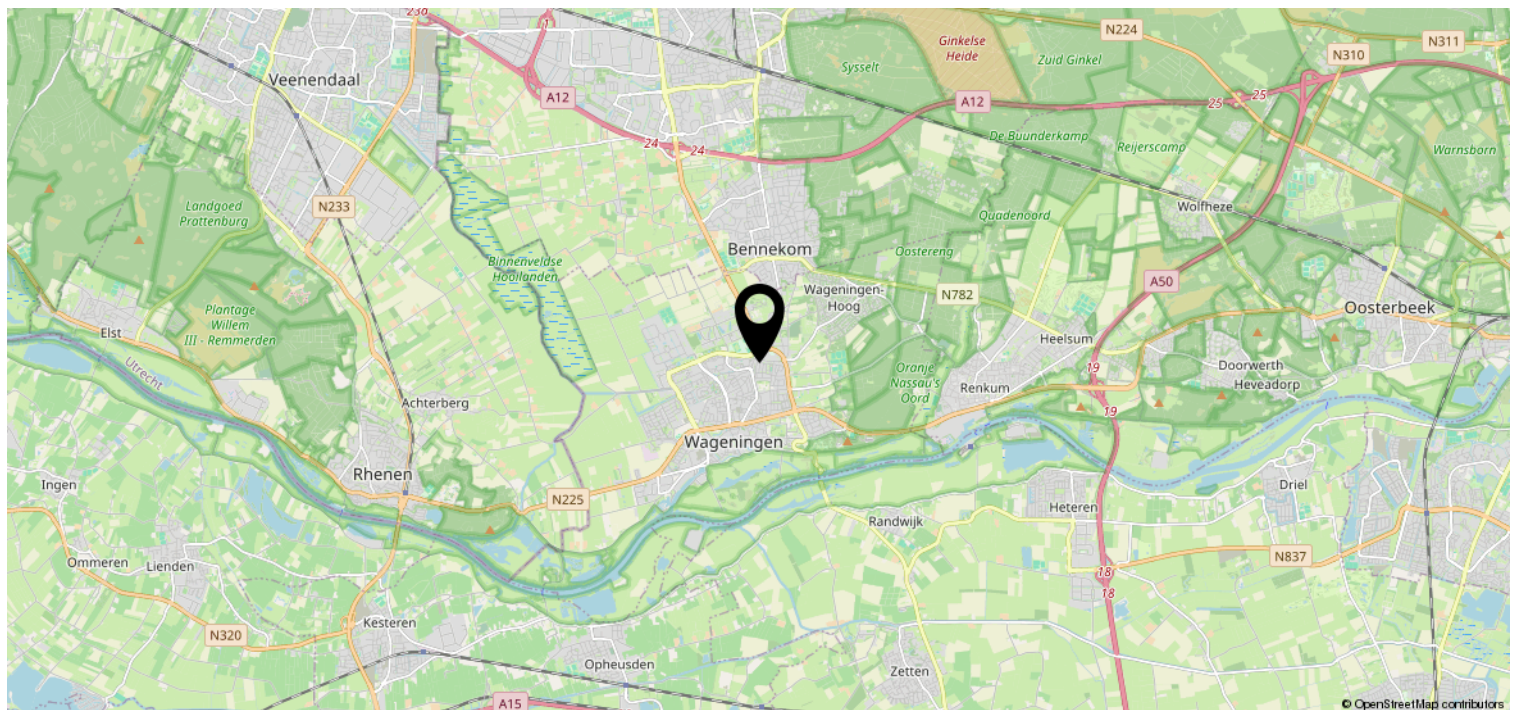
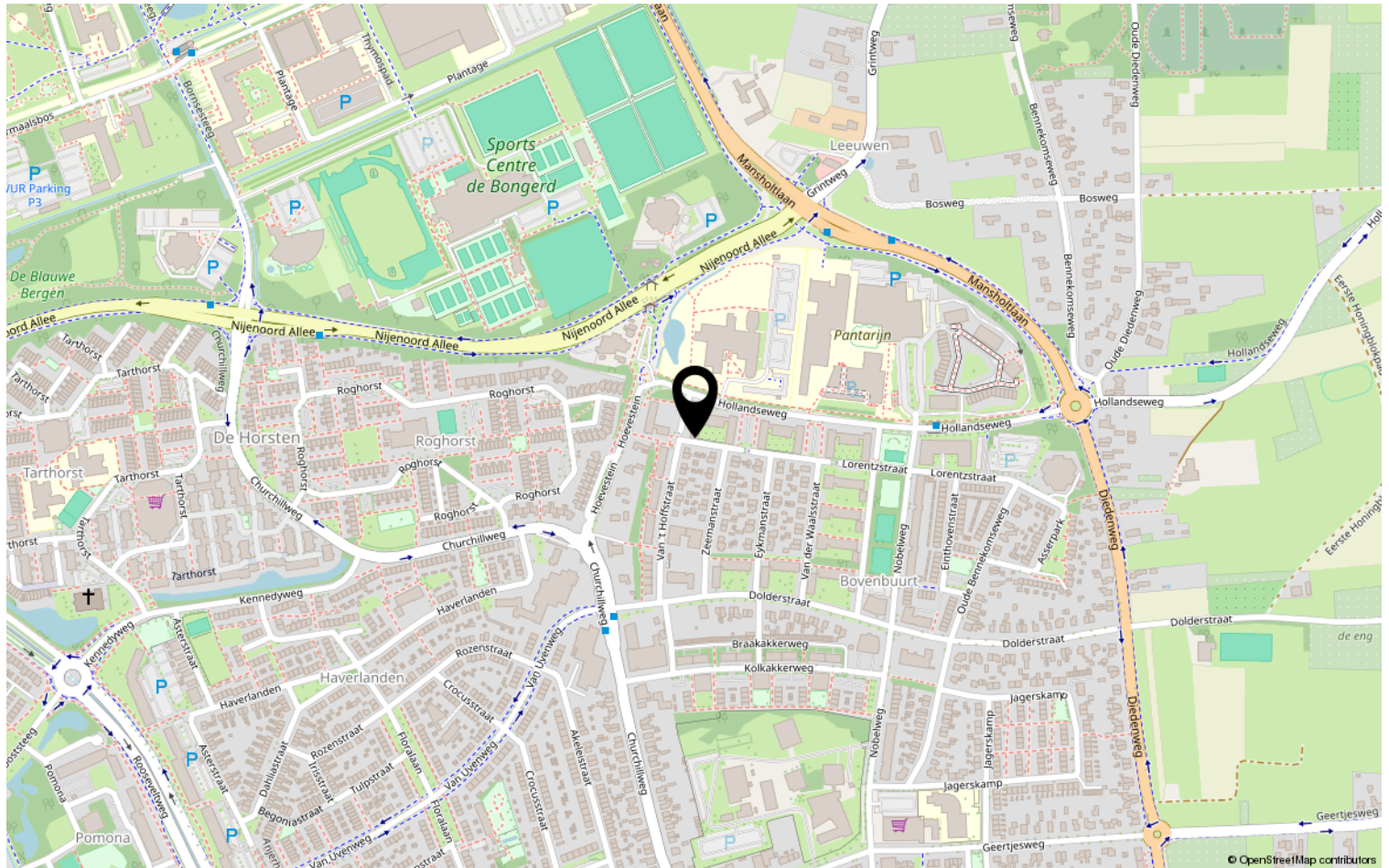
Perceel	7243
---------	------

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.

kadaster



Locatie op de kaart



Heeft u interesse?



Plantsoen 44
6701 AS Wageningen

0317-421225 | info@jelles-tenhoor.nl
www.jelles-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!"

