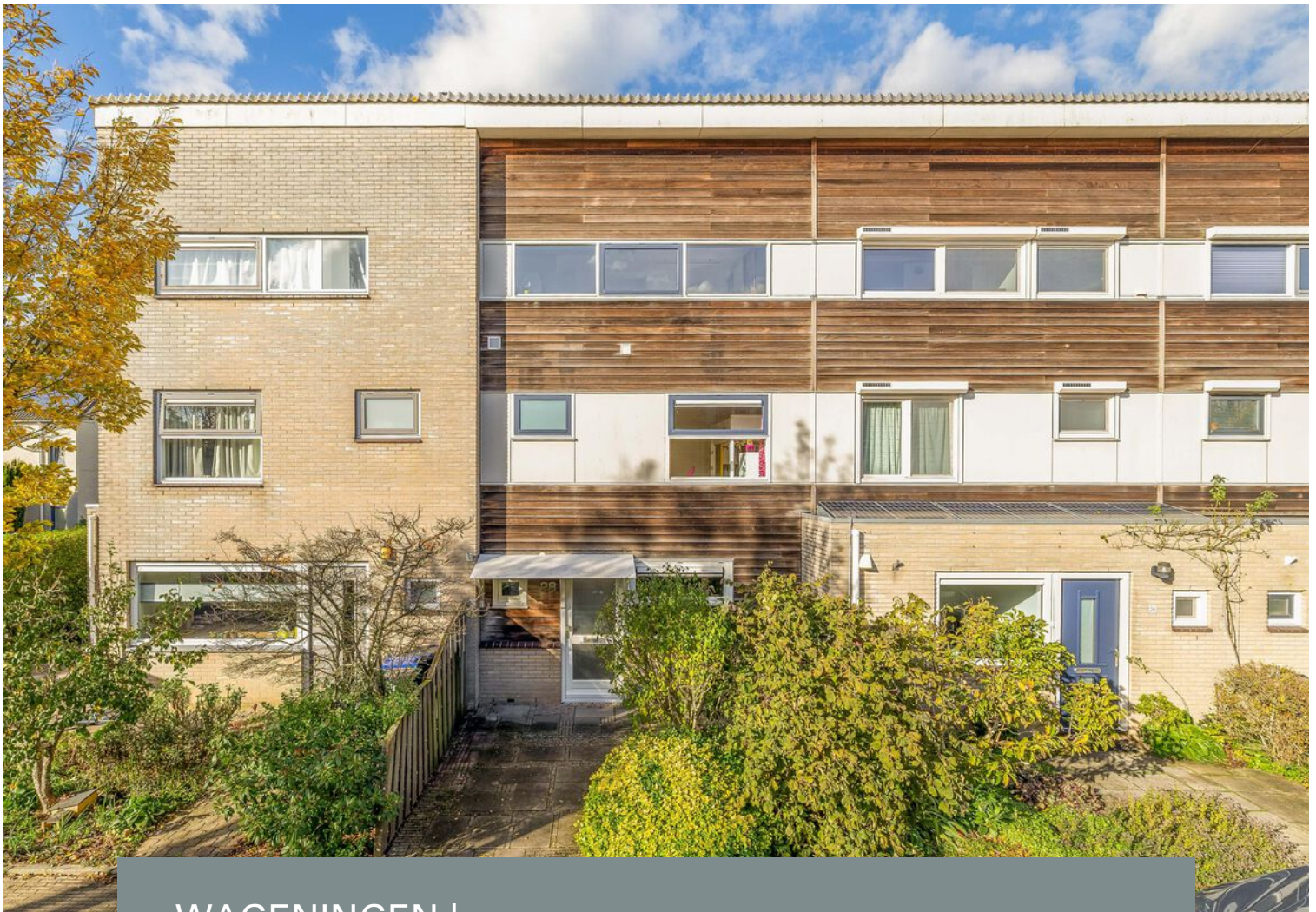


Uitgebouwde tussenwoning



WAGENINGEN | Nienke van Hichtumstraat 28 vraagprijs € 519.000 k.k.


Jeltes ten Hoor
makelaars

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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1996
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	421 m ³
Woonoppervlakte:	121 m ²
Perceeloppervlakte:	154 m ²
Externe bergruimte:	17 m ²
Verwarming:	stadsverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energielabel:	A

Omschrijving

Aan de rand van de woonwijk Noord-West, vlakbij het Binnenveld gelegen, staat deze goed onderhouden uitgebouwde ruime middenwoning. Een fijne plek voor gezinnen die graag groen en kindvriendelijk wonen. Met in totaal vijf (slaap)kamers, verdeeld over twee verdiepingen, is er genoeg plek voor het hele gezin. Op de 2e verdieping is een dakkapel gerealiseerd waardoor ook daar veel ruimte aanwezig is. Verder heeft het woonhuis een vrijstaande stenen berging en een verzorgde achtertuin.

De wijk Noord-West is een mooie, ruim opgezette, kindvriendelijke woonwijk die nagenoeg alle voorzieningen binnen handbereik heeft. Er zijn speeltuinen, basisscholen, kinderopvang, sportclubs en een kleinschalig winkelcentrum in de wijk aanwezig.

Op de fiets ben je binnen 10 minuten in het gezellige centrum van Wageningen en ook de Campus van Wageningen Universiteit is binnen 10 fietsminuten bereikbaar.

Indeling:

Begane grond: Overdekte entree; gang; toiletruimte (verbouwd in 2018) met wandcloset, fonteintje en raam; meterkast (7 groepen en aardlekschakelaar en warmtewisselaar); trapkast; garderobenis; uitgebouwde woonkamer met houten vloer gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming (uitbouw), dubbele openslaande deuren naar de tuin en tussenhal; half open keuken (vernieuwd in 2023) uitgevoerd in een lichte kleurstelling in L-vormige opstelling met rechte opstelling en voorzien van inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem, vaatwasser, combi oven, koelkast en granieten aanrechtblad.

1e verdieping: Overloop; slaapkamer I; slaapkamer II; slaapkamer III; badkamer met raam en betegeld tot aan het plafond en voorzien van wastafelmeubel met dubbele wastafel (2018), design-radiator, wandcloset en inloopdouche met drain.

2e verdieping: Voorzolder/slaapkamer met aansluiting voor de was-apparatuur, wastafel en veel ramen; slaapkamer IV met dakkapel; via luik te bereiken vliering.

Bijzonderheden:

- de woning is op de begane grond aan de achterzijde uitgebouwd;
- in de uitbouw van de woonkamer is vloerverwarming aanwezig;
- de uitbouw is voorzien van een sedum dak;
- een gerenommeerd keukenbedrijf heeft in 2023 de keuken vernieuwd met hoogwaardige merkapparatuur;;
- de 2e verdieping is voorzien van een dakkapel;
- achtertuin gelegen op het noordwesten met stenen berging;
- verwarming en warmwater voorziening via stadsverwarming;
- inhoud circa 421 m³;
- perceeloppervlakte 154 m²;
- energielabel A, geldig tot 2030.

*** Deze sfeervolle woning is uitgebouwd en afgewerkt in lichte kleurstelling. De tuin is dermate gesitueerd dat u vrijwel de hele dag kunt genieten van de zon ***

Aanvaarding in overleg.

































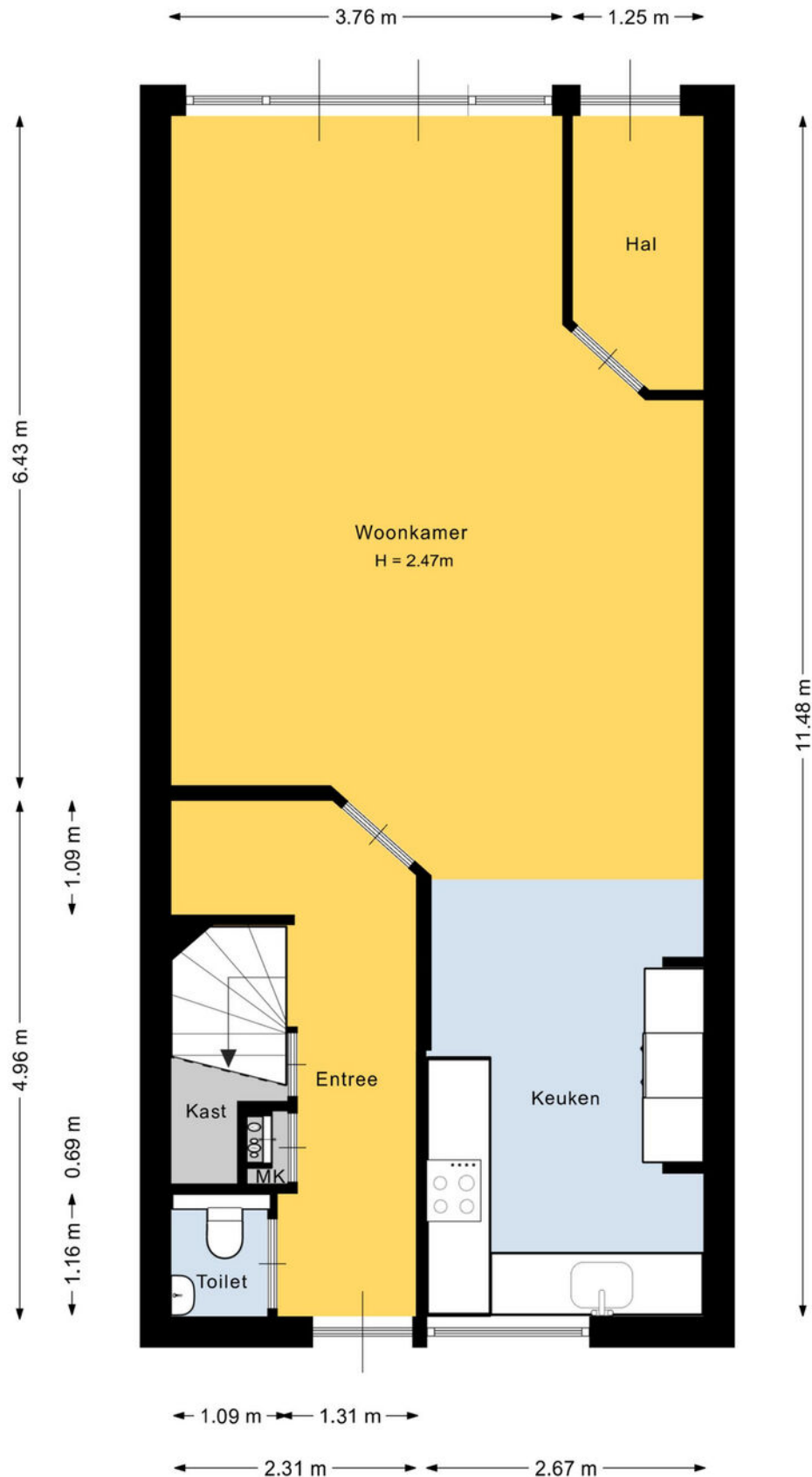






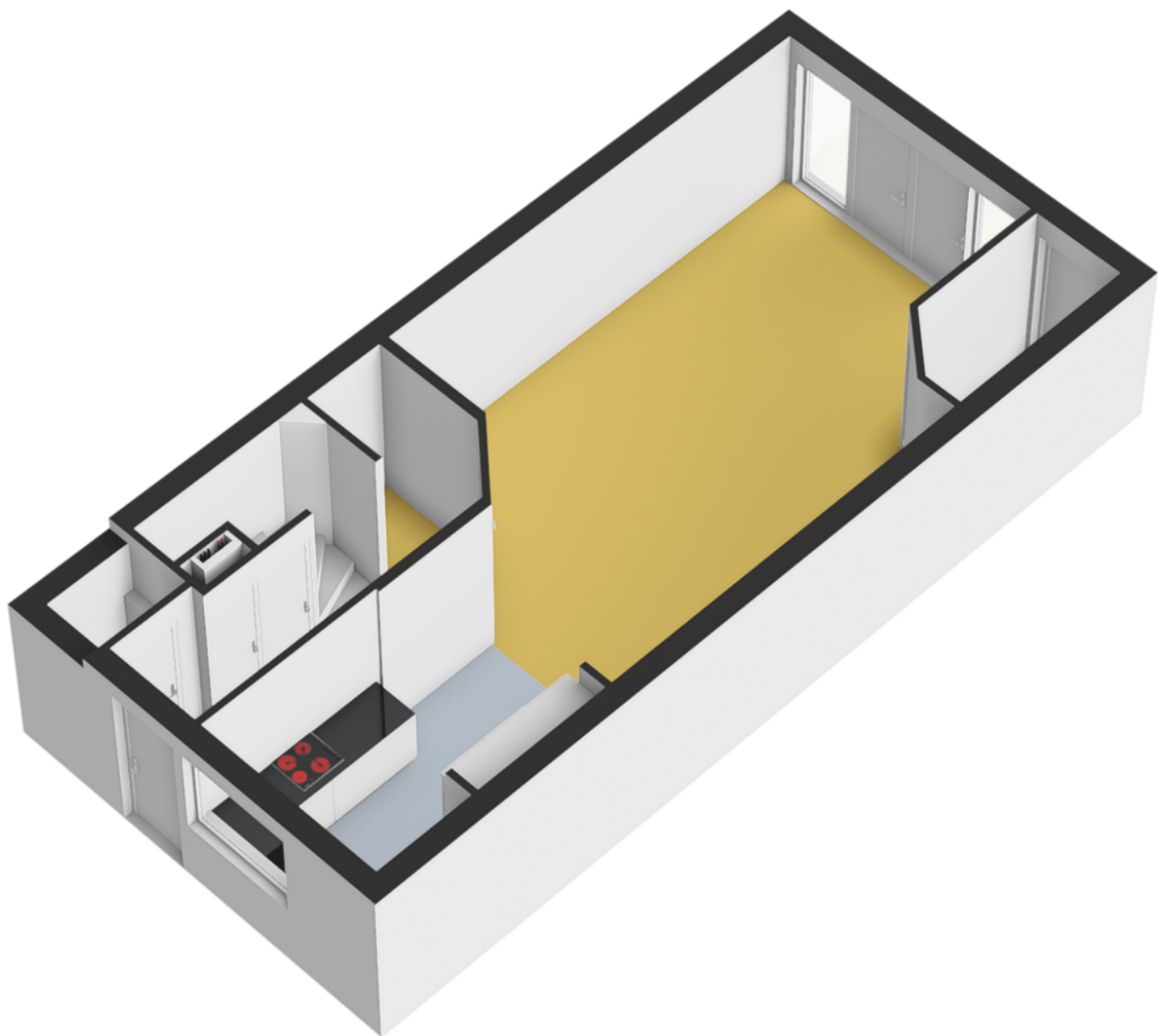


Plattegrond

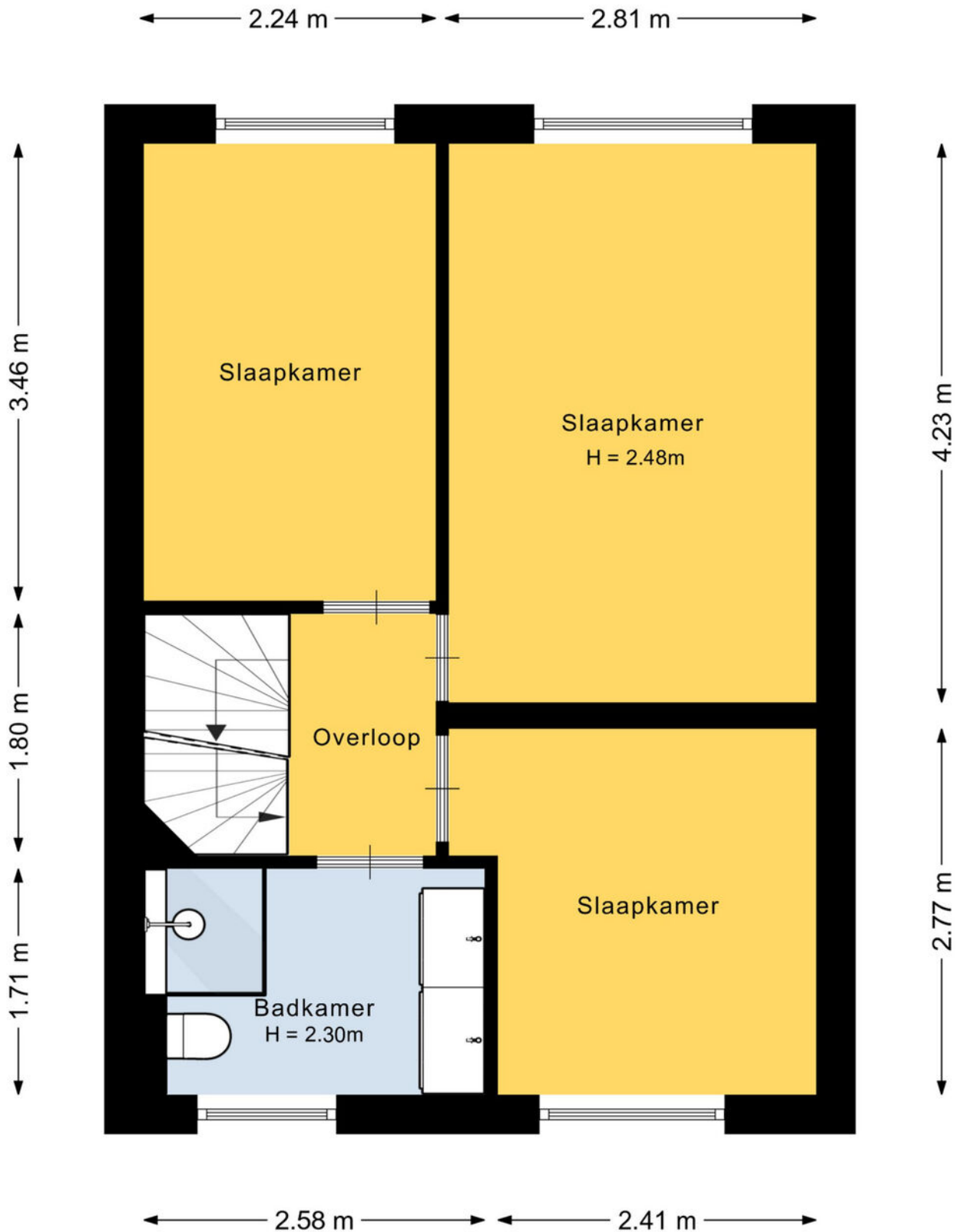


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

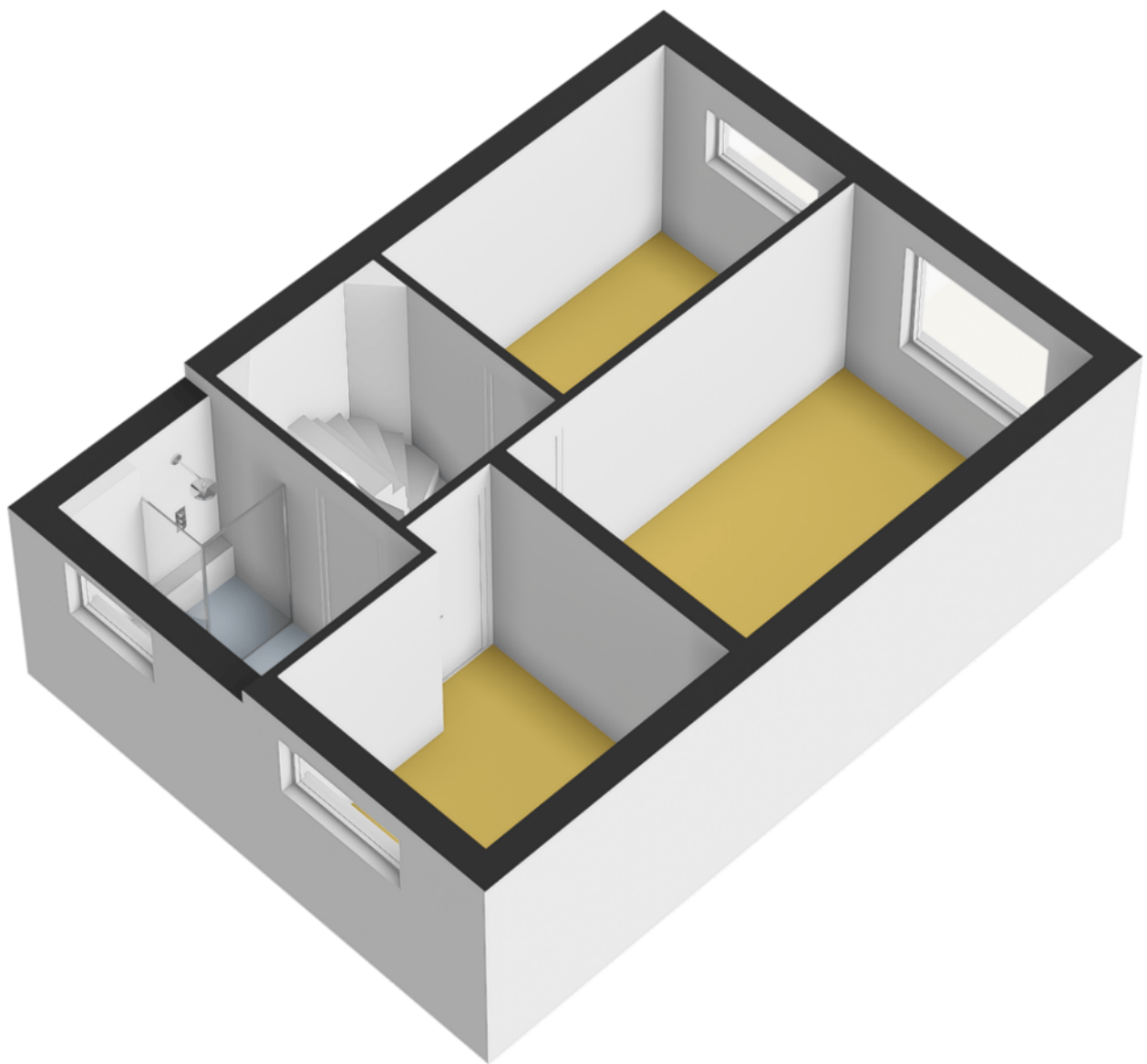


Plattegrond

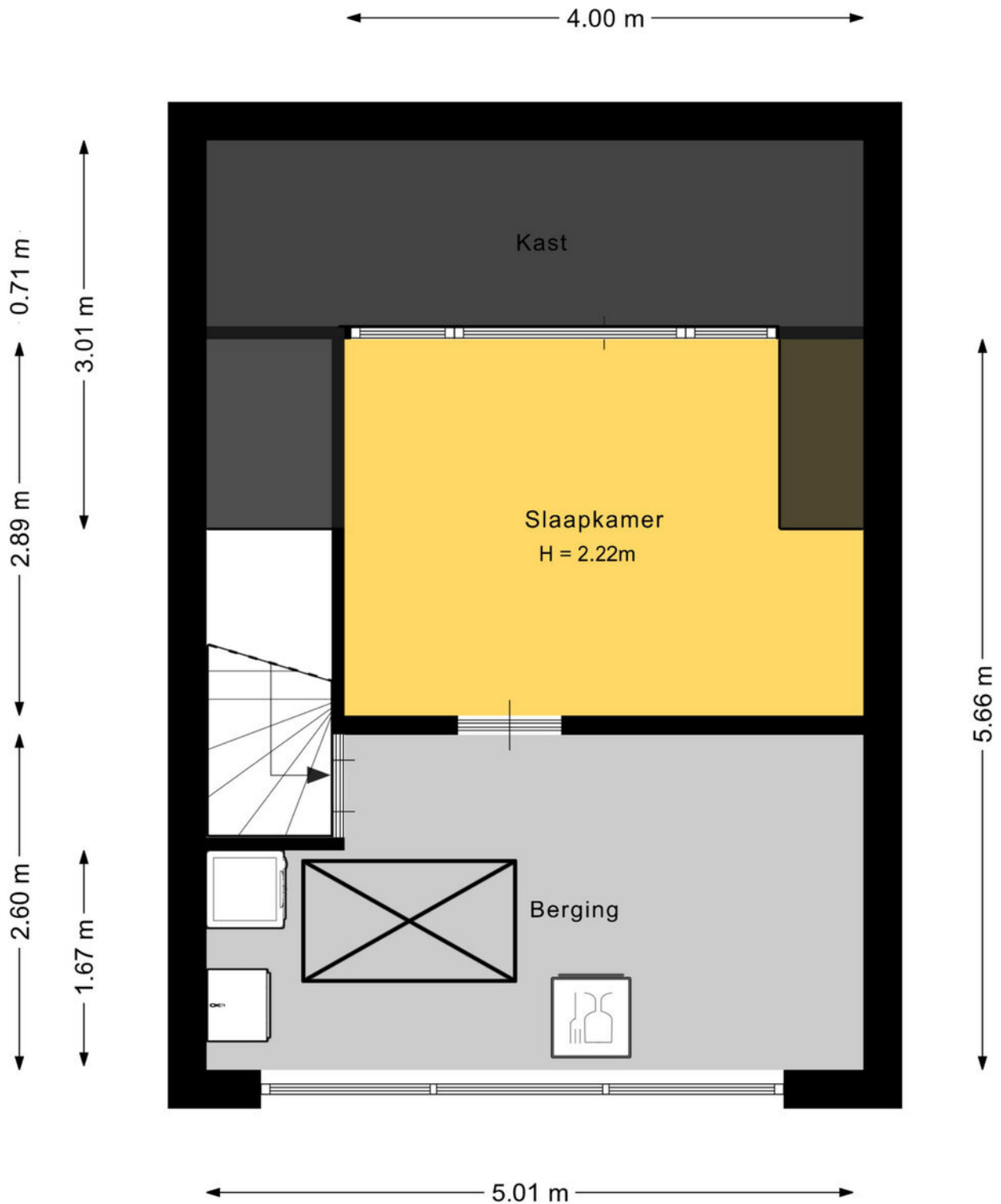


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

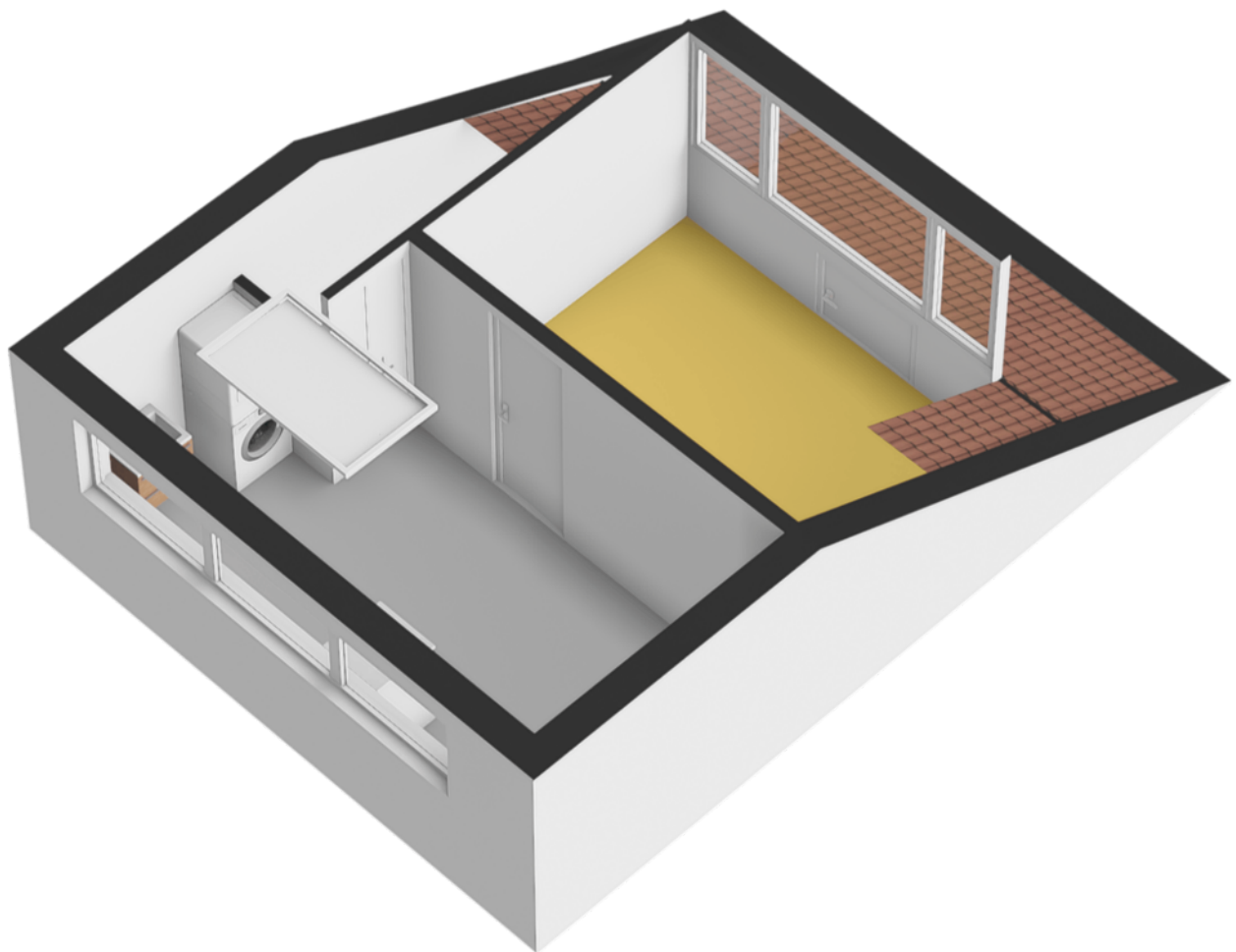


Plattegrond

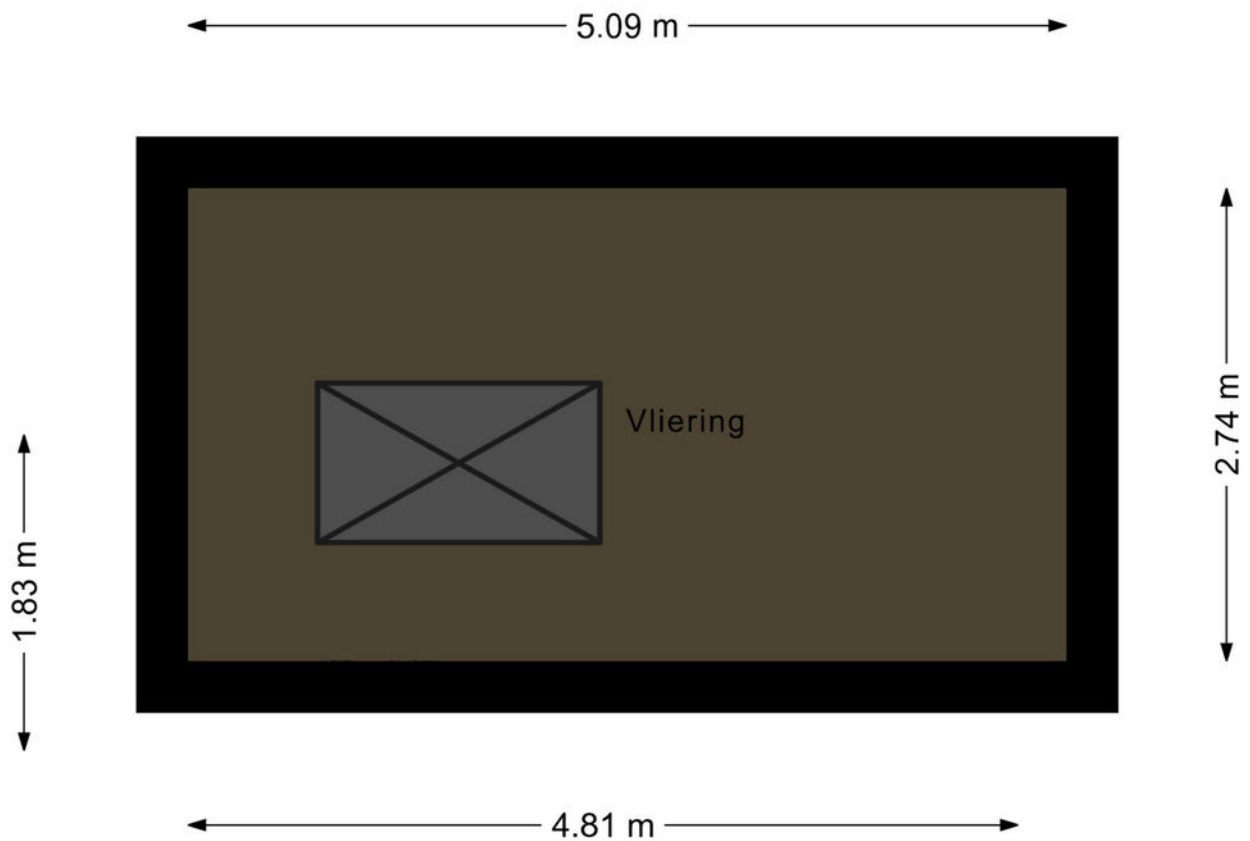


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

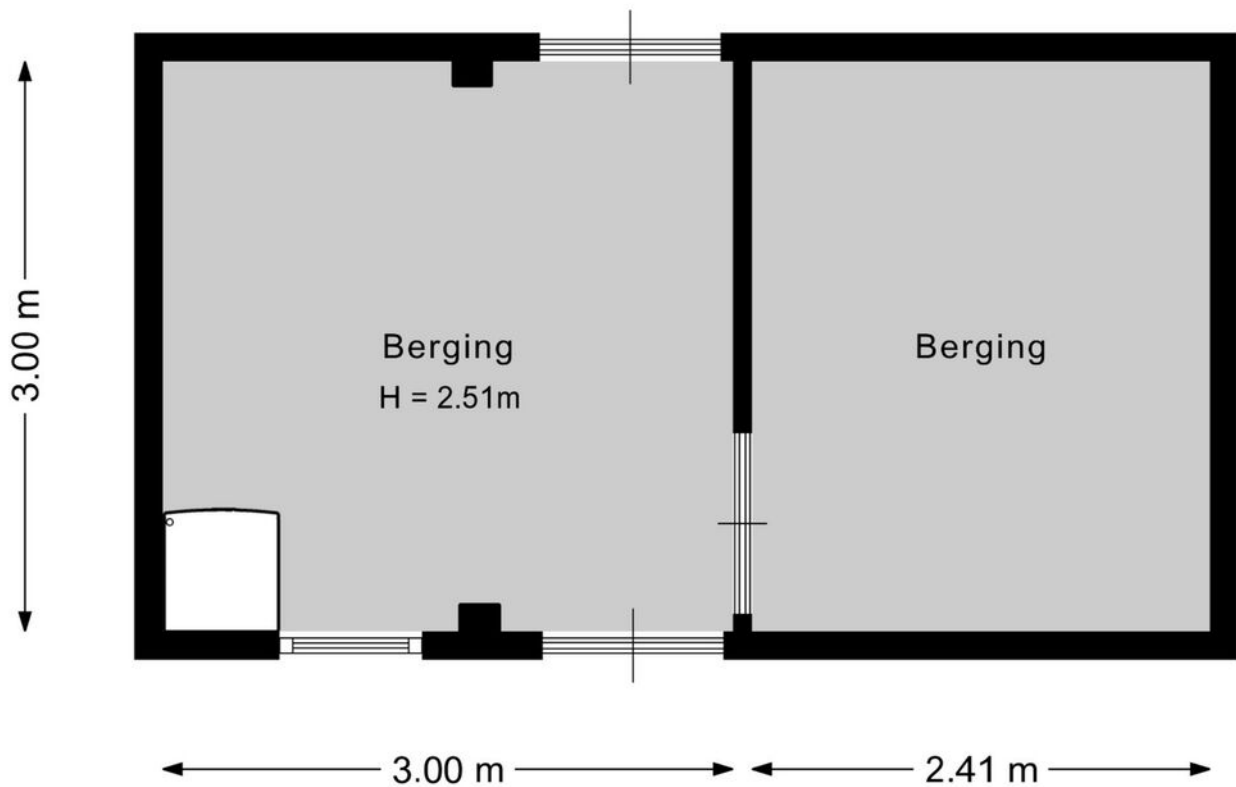


Plattegrond



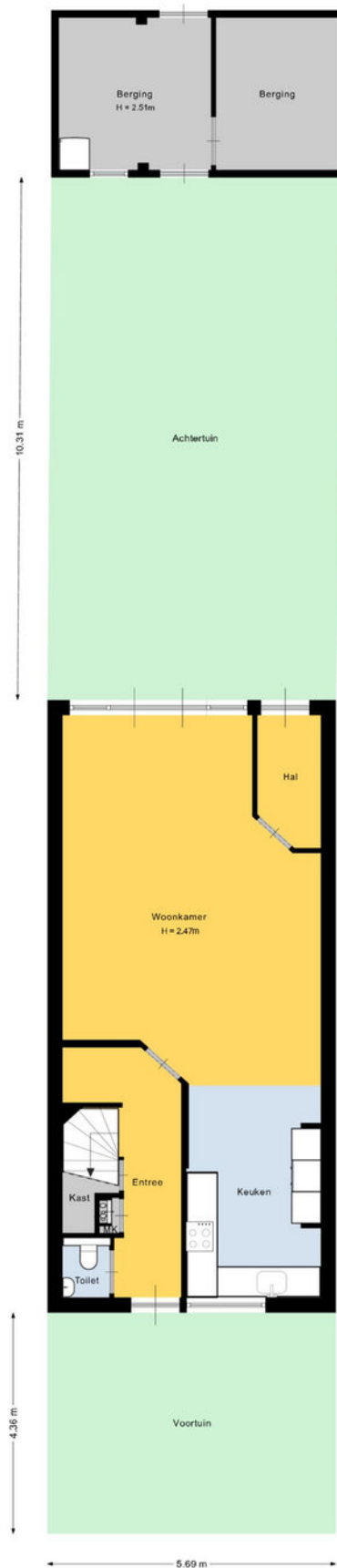
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Glenn



12345
Perceelnummer
25
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wageningen
Sectie A
Perceel 1653

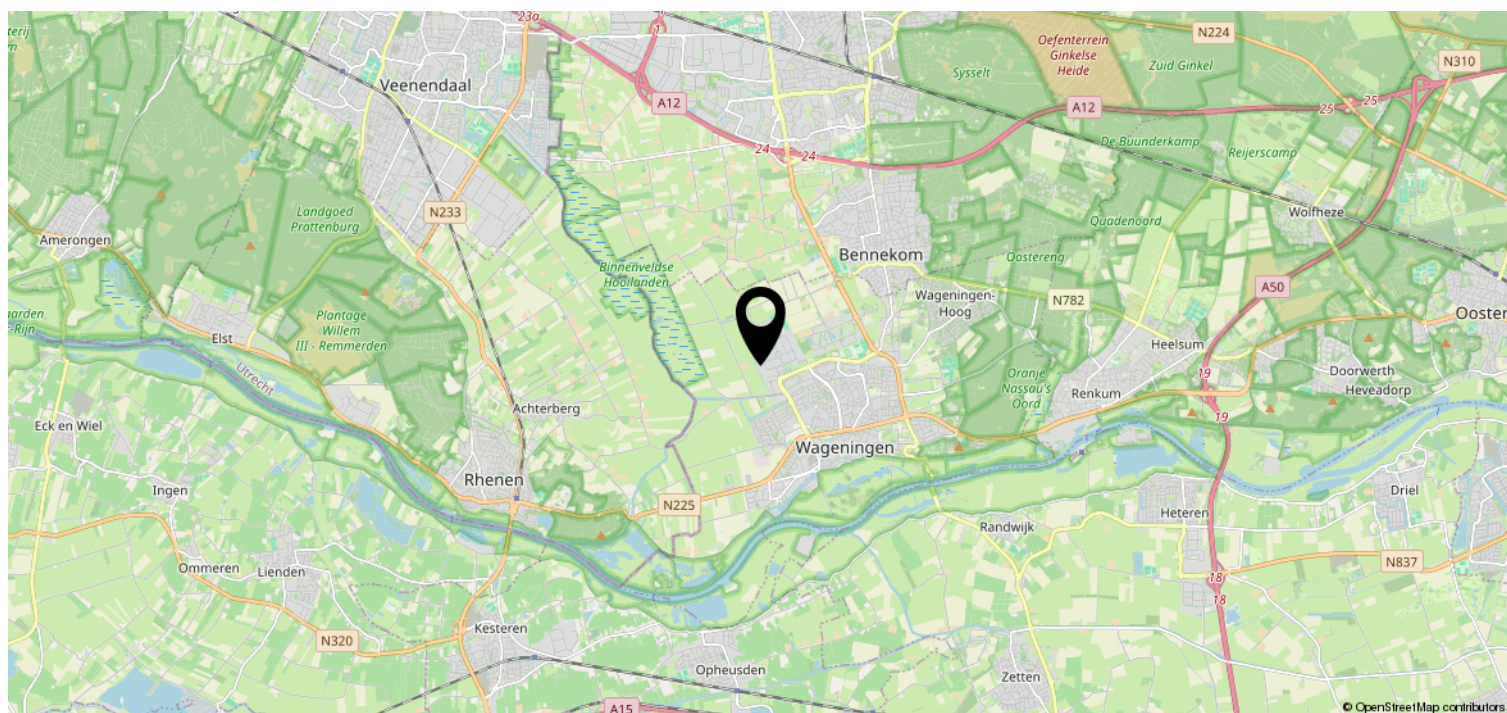
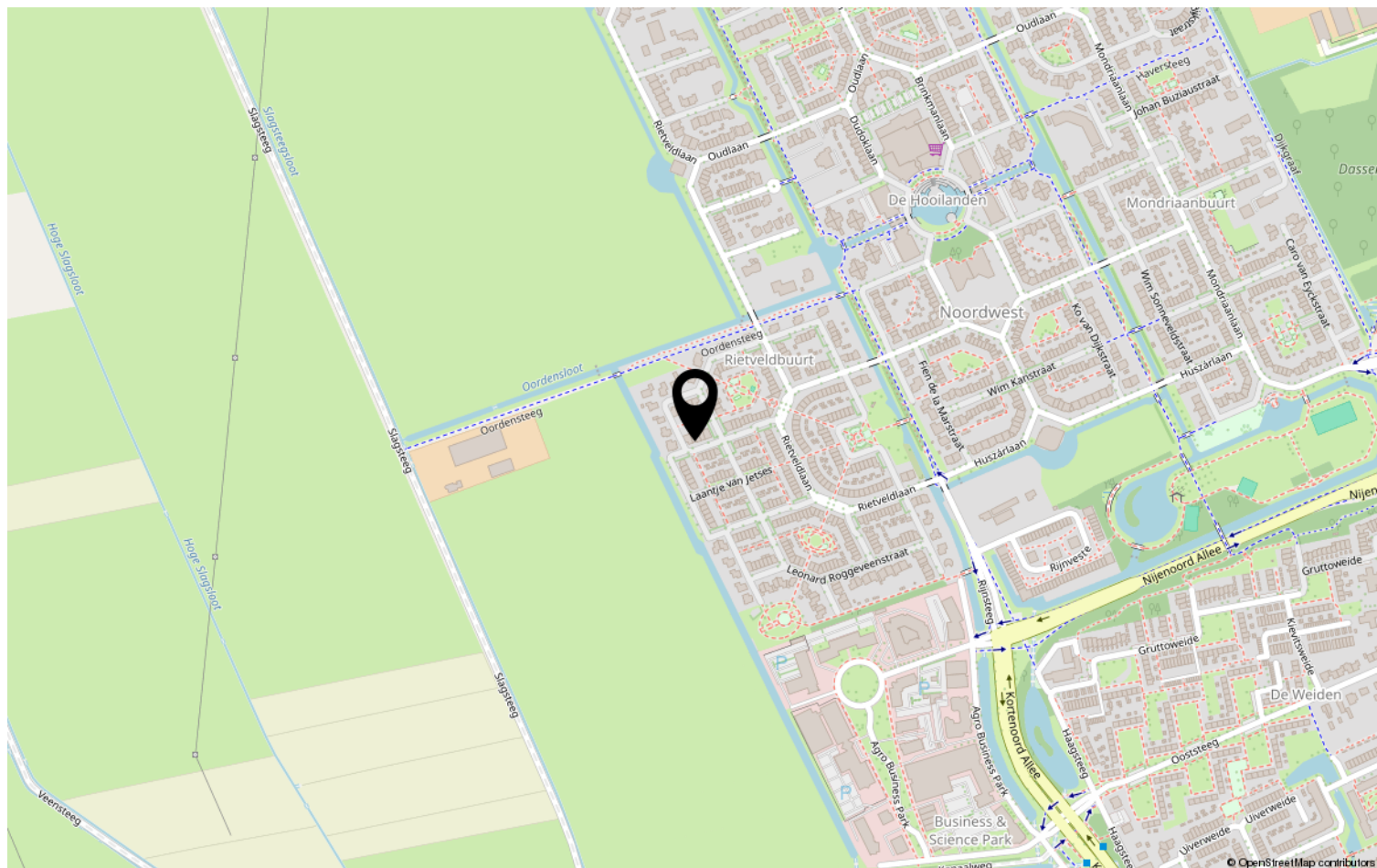
kadaster



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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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				
- kast zolder met grote spiegel	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			
-				X

Lijst van zaken

[illegible]

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/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				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			
(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
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
- stadsverwarming, warmtewisselaar	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
schommel	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
houthok	X			
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- schutting	X			
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Heeft u interesse?



Plantsoen 44
6701 AS Wageningen

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

