

Sfeervol wonen



WAGENINGEN | Dolderstraat 70

vraagprijs € 725.000 k.k.


Jeltes ten Hoor
makelaars

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

Kenmerken & specificaties



| | |
|---------------------------|--|
| Bouwjaar: | 1932 |
| Soort: | eengezinswoning |
| Kamers: | 4 |
| Inhoud: | 426 m ³ |
| Woonoppervlakte: | 115 m ² |
| Perceeloppervlakte: | 360 m ² |
| Overige inpandige ruimte: | 5 m ² |
| Externe bergruimte: | 13 m ² |
| Verwarming: | c.v.-ketel |
| Isolatie: | dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas |
| Energielabel: | C |

Omschrijving

Gelegen in een geliefde, rustige woonwijk jaren '30 twee-onder-één-kap woning. Het woonhuis heeft een carport en een fraai aangelegde tuin en bevindt zich aan een voor auto's doodlopende straat op zeer korte loopafstand van het wandelgebied de Eng, het bos en de uiterwaarden.

De lichte woning is vanaf 2005 volledig gerenoveerd en o.a. voorzien van zonnepanelen waarbij diverse karakteristieke details zijn behouden.

De op het zuiden gelegen achtertuin heeft een grote diversiteit aan begroeiing en biedt zeer veel privacy. Door de ruimte en de indeling van de tuin zijn er meerdere mogelijkheden waar u lekker kunt zitten. In de tuin is een vrijstaande houten berging aanwezig met elektra en betontegels. Tevens bevindt zich een vijver in de tuin waar een grote diversiteit van natuurlijk waterleven is.

In de directe nabijheid vindt u diverse faciliteiten zoals een supermarkt en scholen. Het centrum van Wageningen bereikt u binnen 10 fietsminuten. Ook de uitvalswegen naar de A50 zijn binnen handbereik.

Indeling:

Begane grond: Entree; gang met glas-in-loodraam; meterkast; verdiepte trapkast; toilet tot de helft betegeld voorzien van raam en fonteintje; doorzon woonkamer; moderne open keuken in L-opstelling en eiland en voorzien van inductie kookplaat en RVS-afzuigschouw, vaatwasser, diepvries, koelkast en hete lucht oven, tevens bevindt zich een lichtkoepel in de keuken, schuifpui en deur naar buiten; doorgang naar de berging (origineel) met wasmachine-aansluiting en vliering (nieuw riool aangebracht).

1e verdieping: Overloop met raam; slaapkamer I met dakkapel en zijgevelraam; slaapkamer II met dakkapel en inbouwkast; slaapkamer III met dakkapel en inbouwkast; badkamer met dakkapel en zijgevelraam en voorzien van ligbad, halfronde douchecabine, wastafelmeubel en toilet met wandcloset.

2e verdieping: Grote zolderruimte met 2 x dakvenster (mogelijkheid voor het creëren van een slaapkamer) en bergruimte met opstelling c.v.-installatie.

Bijzonderheden:

- Het glas-in-loodraam in de gang, raam bovenin de bijkeuken en raam bijkeuken/woonkamer zijn voorzien van voorzetramen de rest van de woning voorzien van dubbel glas;
- Voorzien van gevelisolatie;
- Voorzien van dakisolatie;
- Voorzien van 8 zonnepanelen;
- Meterkast voorzien van 9 groepen en 2 aardlekschakelaars;
- Rustig gelegen aan een doodlopende straat op loopafstand van de Wageninse Eng, bos en uiterwaarden.

Wat zeggen de eigenaren over deze woning?

Wij hebben met heel veel plezier in dit heerlijke huis en vriendelijke straatje gewoond. Je loopt vanuit ons fijne, doodlopende straatje zo de Wageningse Eng op, richting bos of uiterwaarden, terwijl aan de andere kant de gezellige binnenstad binnen fietsbereik is. We krijgen nu de kans om een al lang gekoesterde droom te vervullen, maar anders waren we hier nooit weggegaan. We hopen dat de nieuwe eigenaren hier net zo gelukkig worden en genieten van huis, tuin en omgeving.































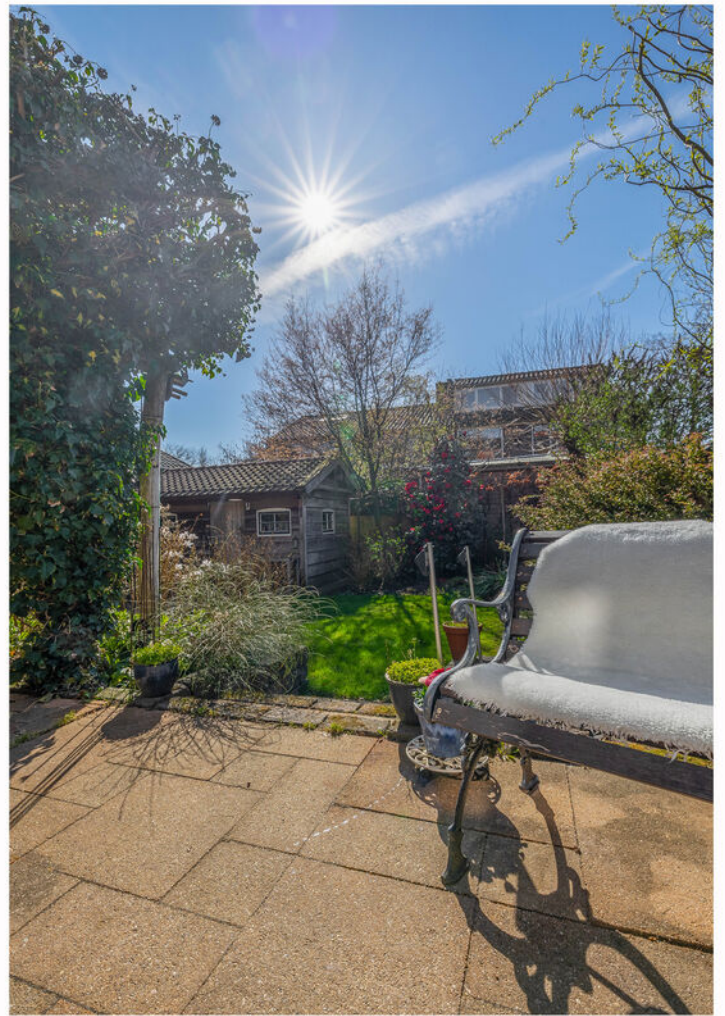












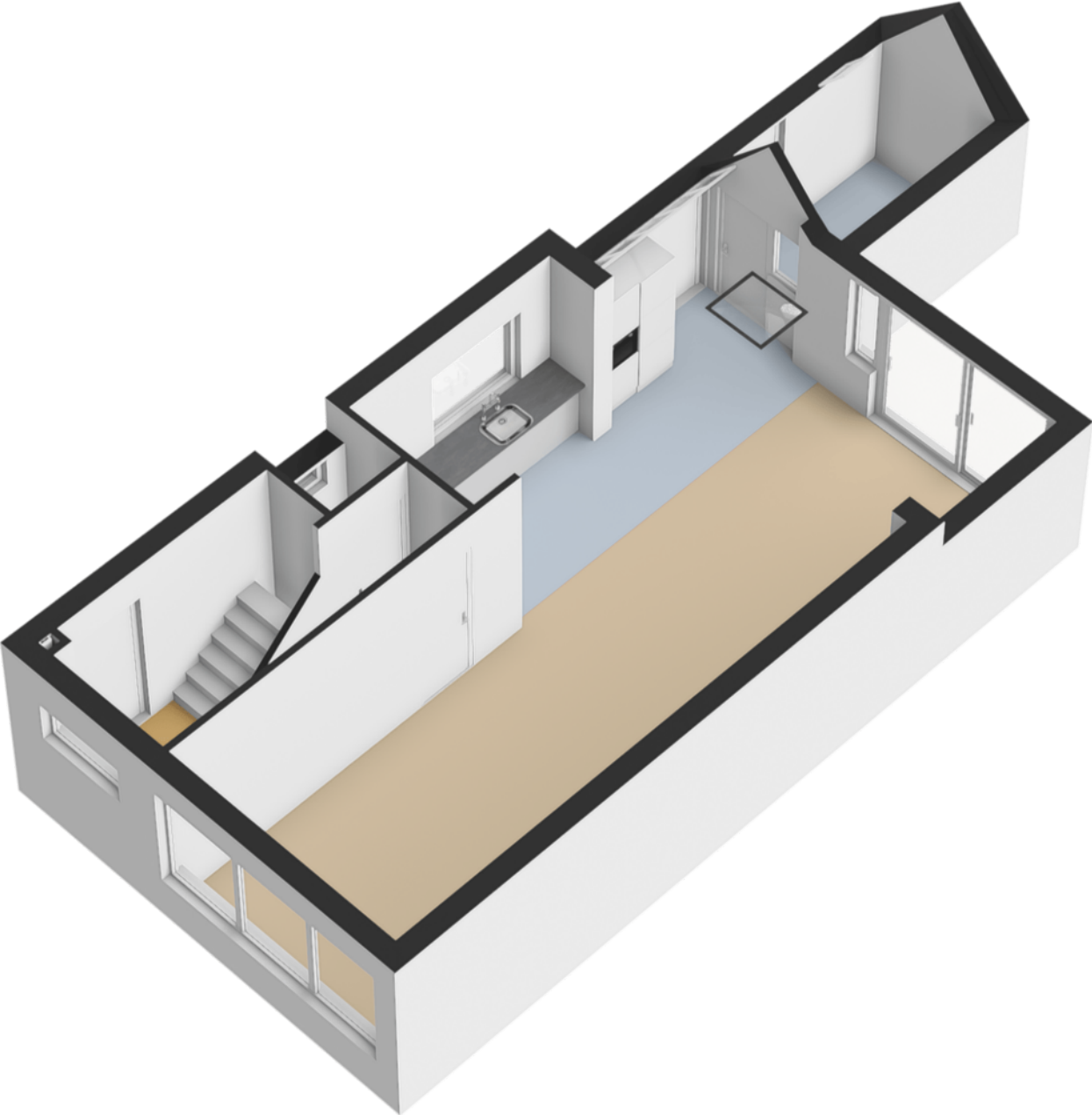
Plattegrond



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



Plattegrond



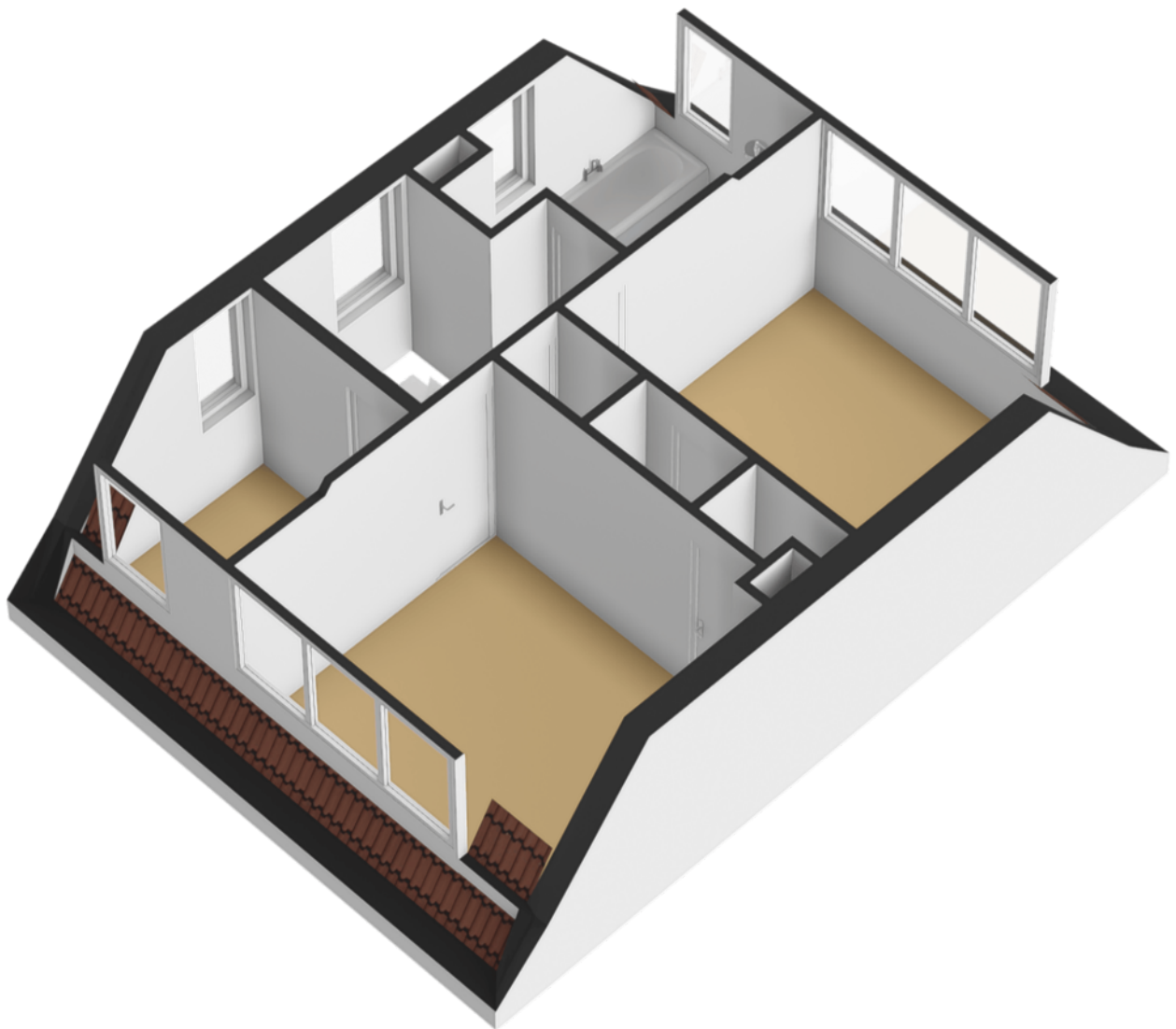
Plattegrond



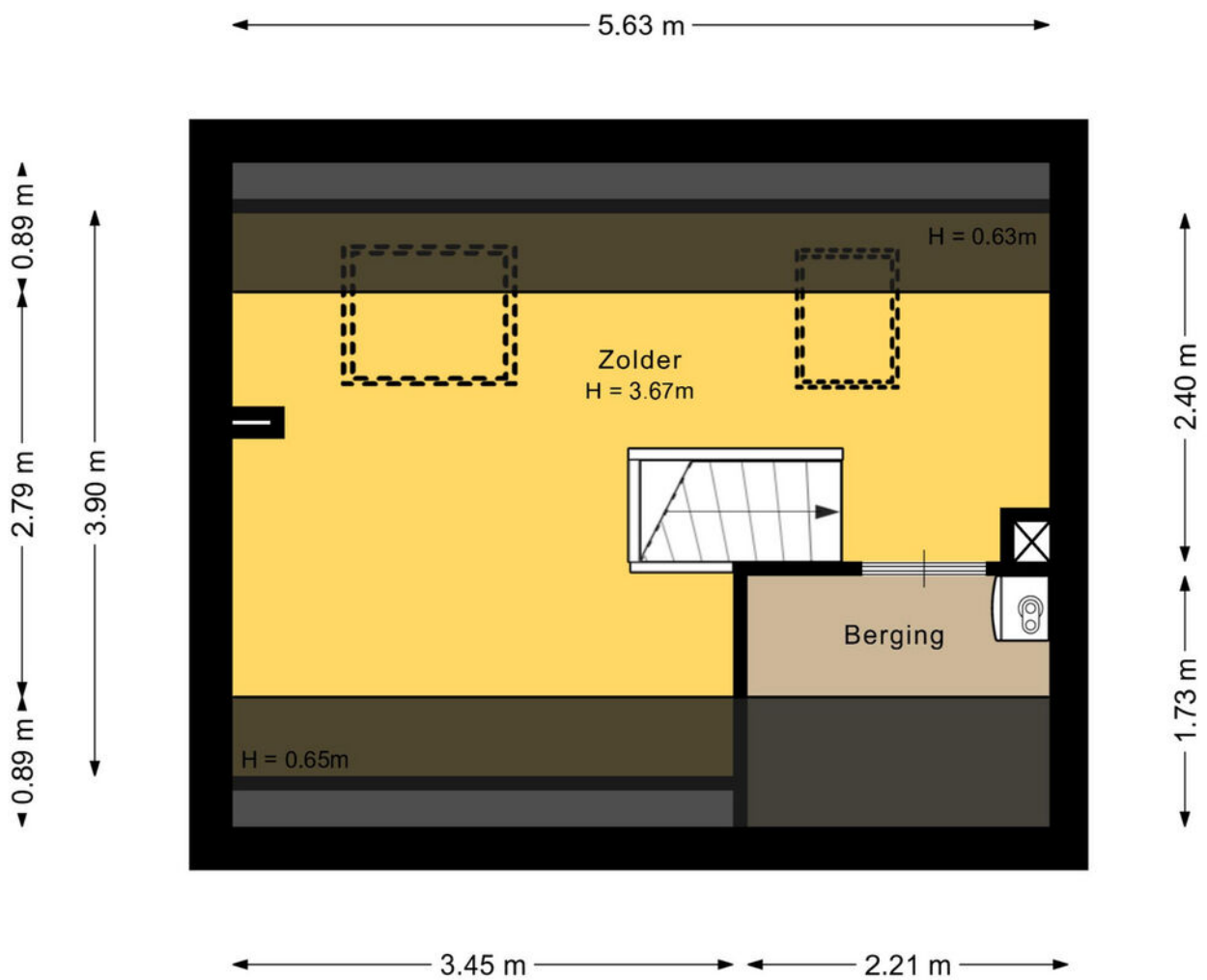
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



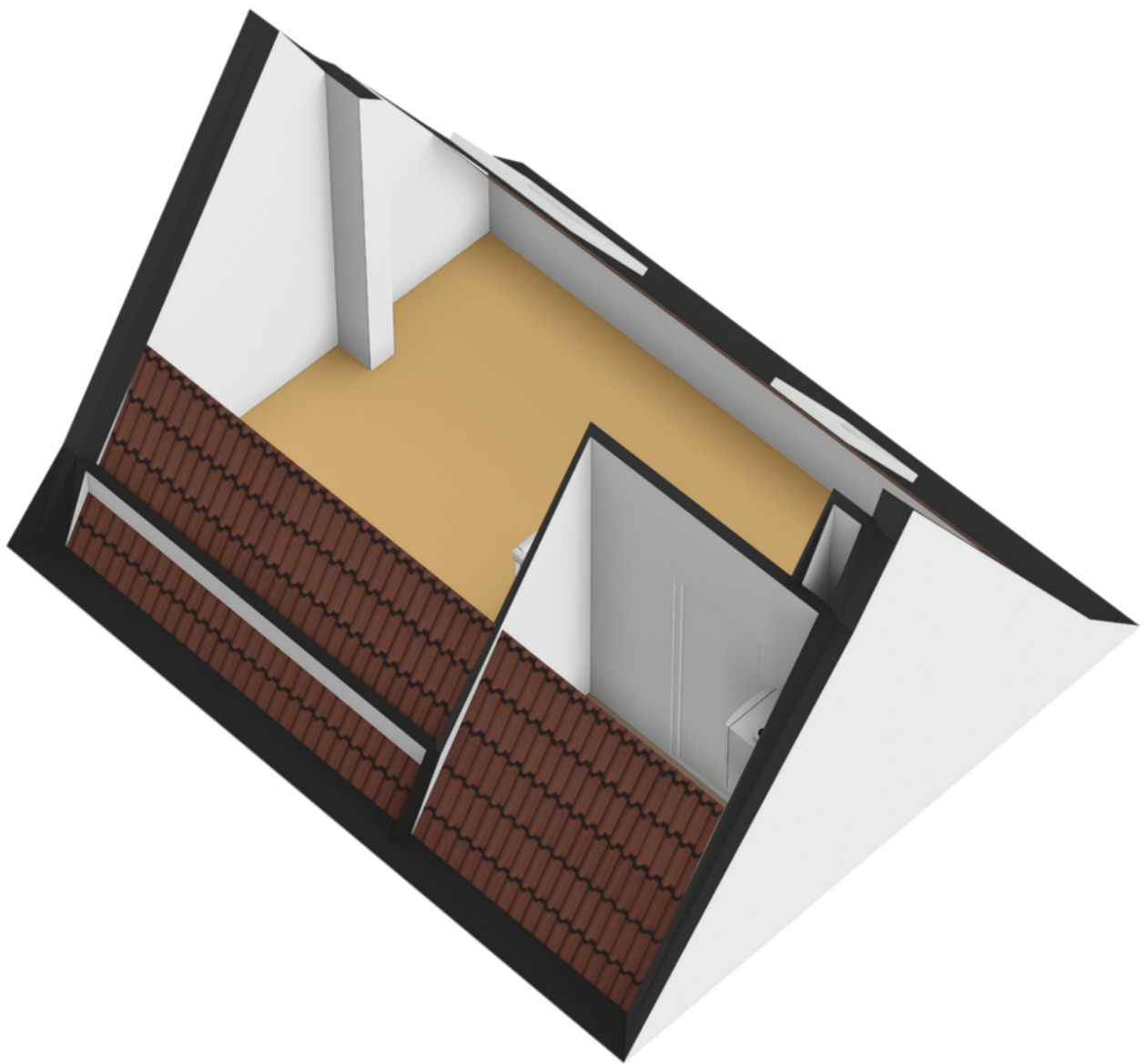
Plattegrond



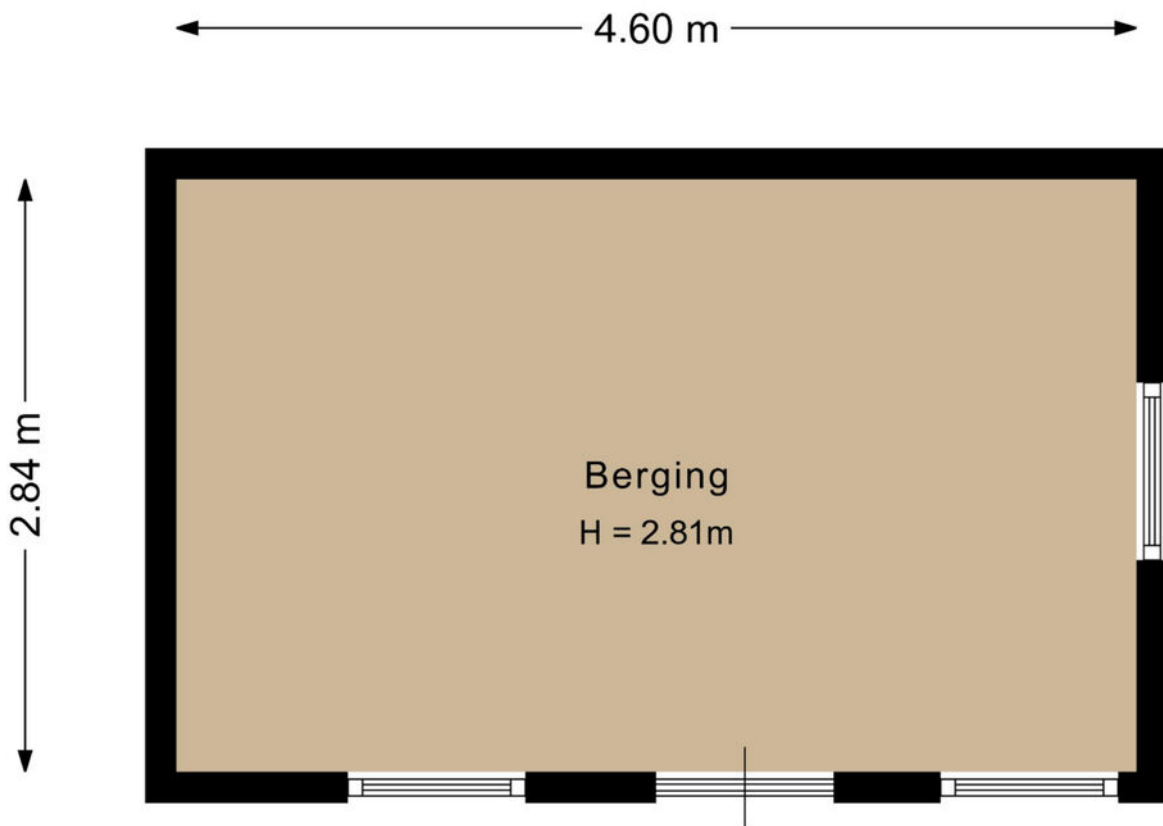
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



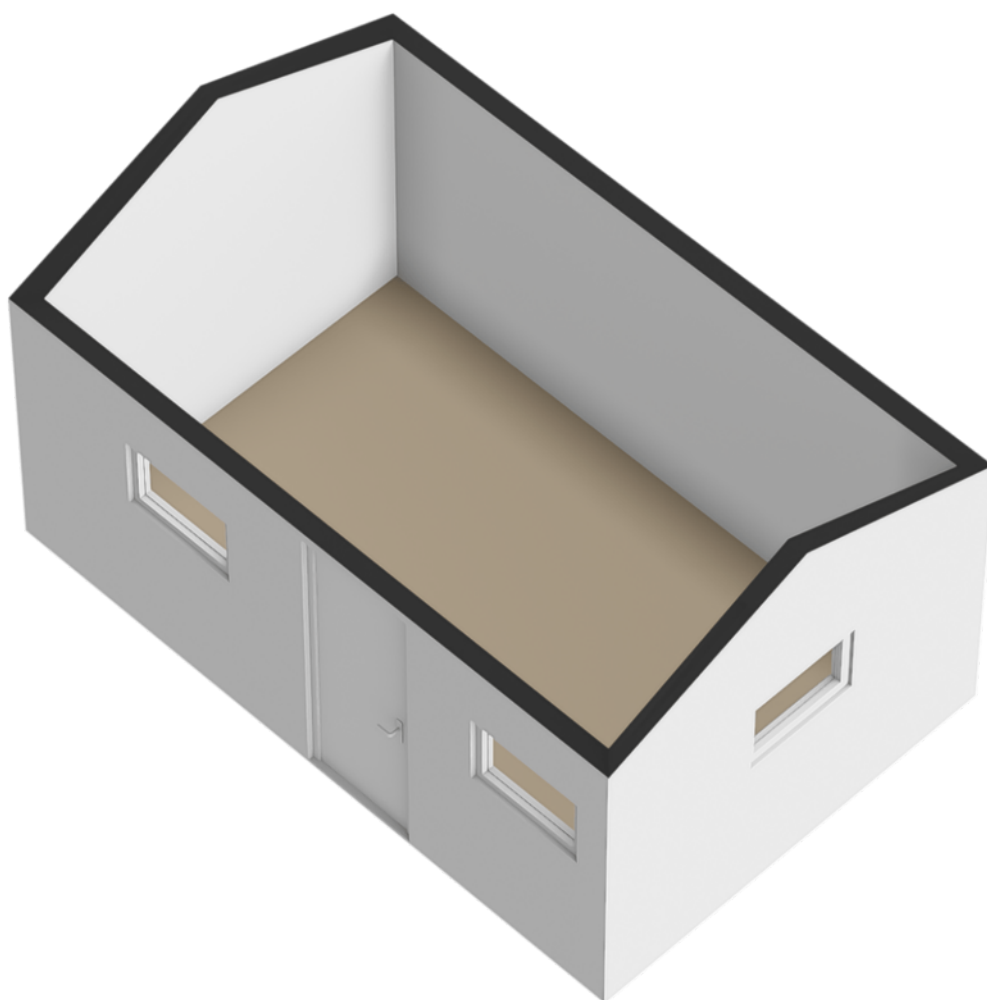
Plattegrond



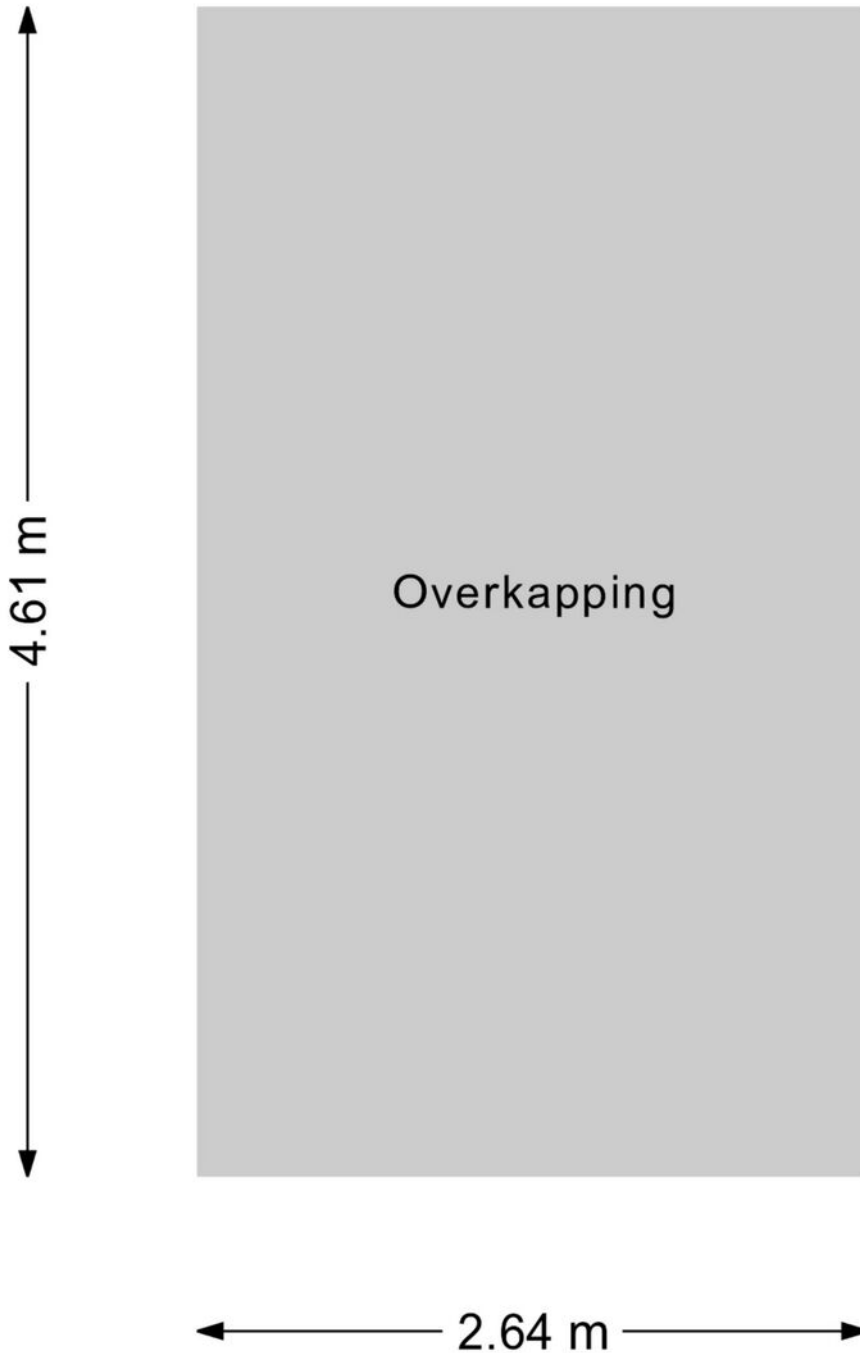
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



Plattegrond



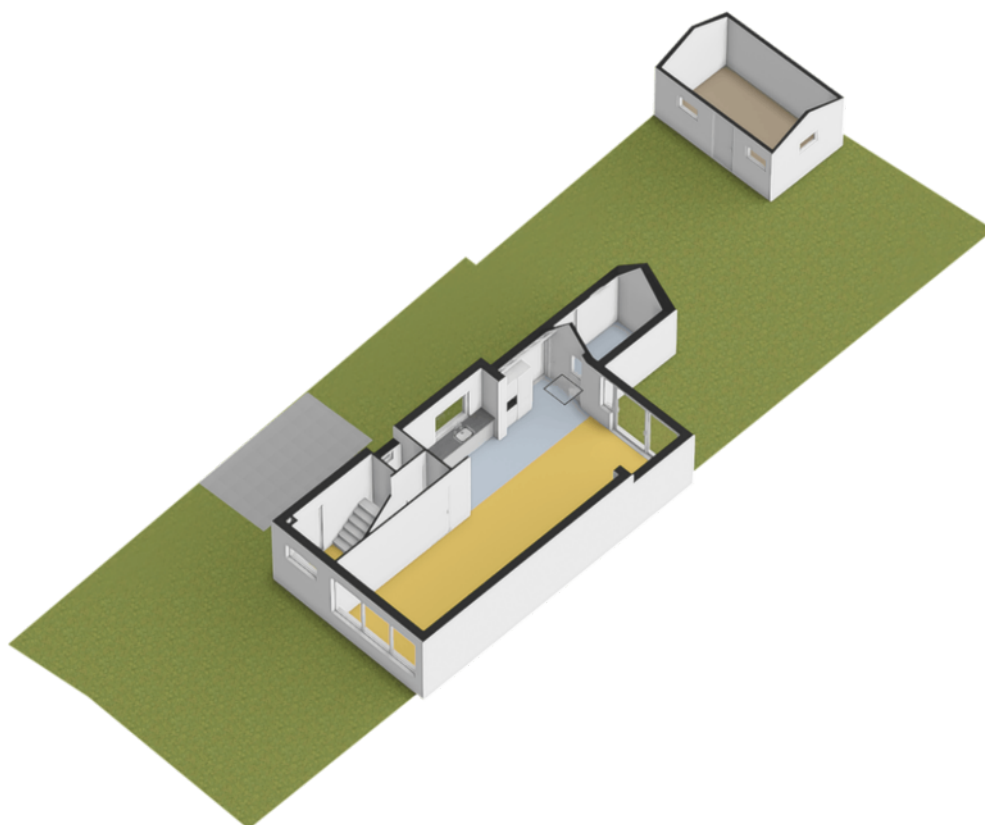
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



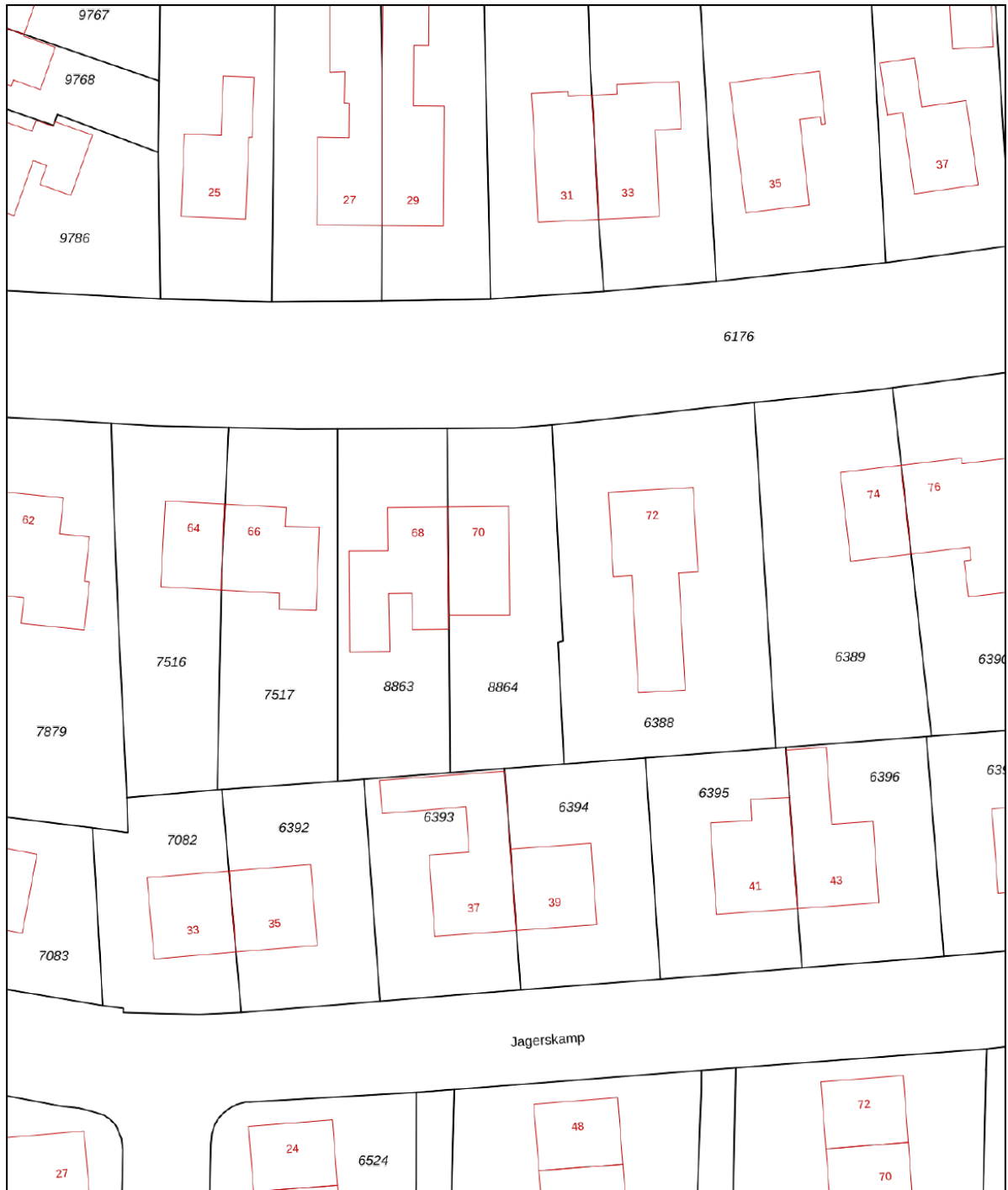
Plattegrond




Kadastrale kaart

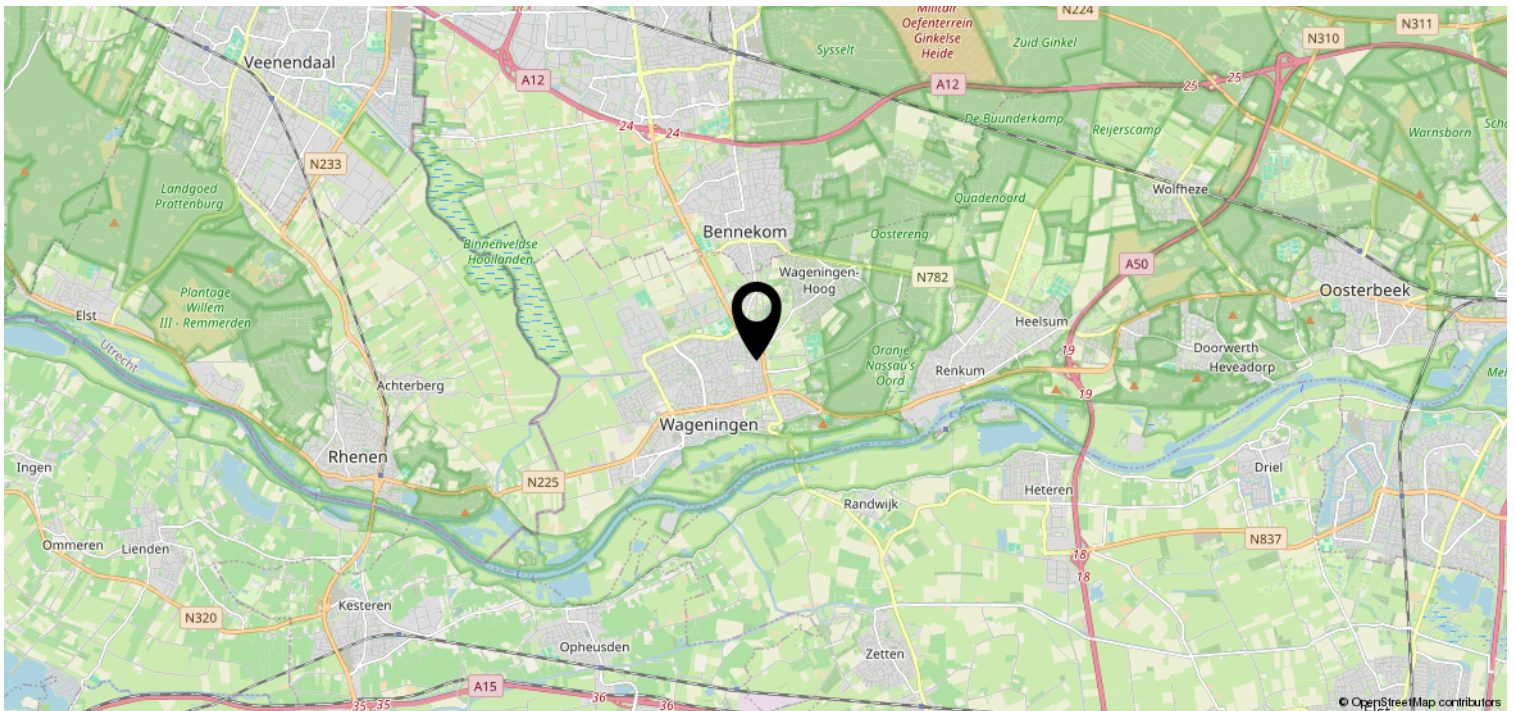
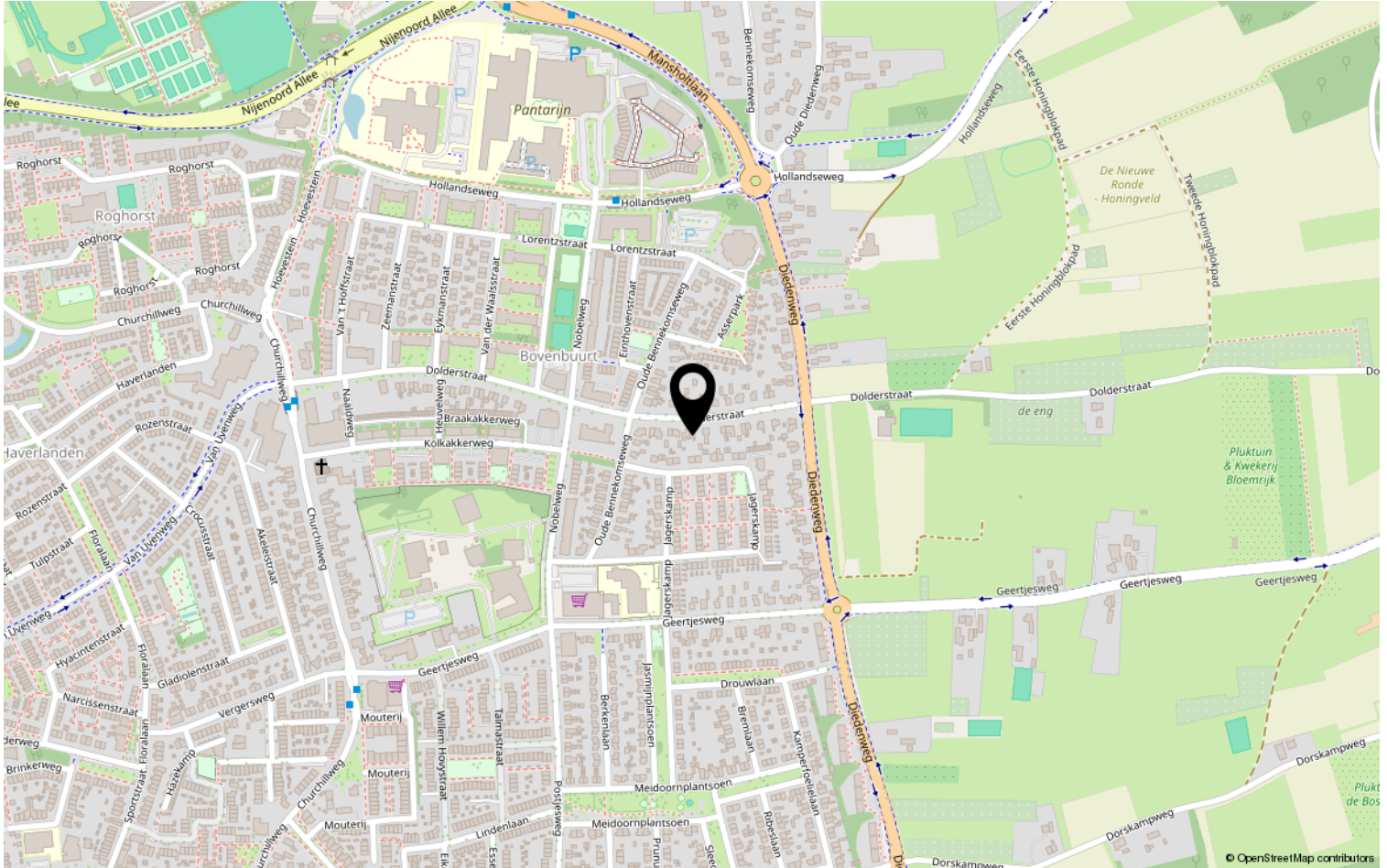
Kadastrale kaart

Uw referentie: Glenn



| | | |
|---|--|---|
| <p>12345</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 november 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wageningen</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 8864</p> <p>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.</p> |  |
|---|--|---|

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 | | |
| - TL-verlichting bijkeuken en schuur | X | | | |
| - | | | | X |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | | |
| - Alle losse planken (behalve los keukenblok), kastenwand woonkamer, stelling in schuur | | X | | |
| - Legplanken in schuur en bijkeuken | | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | | |
| - gordijnrails | X | | | |
| - gordijnen | | X | | |
| - overgordijnen | | | | X |
| - vitrages | | | | X |
| - rolgordijnen | X | | | |
| - lamellen | X | | | |
| - jaloezieën | | | | X |
| - (losse) horren/rolhorren | | | | X |
| - Topdown/bottom-up gordijnen slaapkamers en lichtstraat woonkamer | | | X | |
| - Topdown/bottom-up gordijn keuken | 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 | | | |
| - Marmoleum zolder | X | | | |
| - | | | | X |
| Overig, te weten | | | | |
| - spiegelwanden | | | | X |
| - schilderij ophangstelsel | X | | | |
| - Radiatorventilatoren | | 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 |
| - Losstaand keukenblok | X | | | |
| - Plintverwarming keuken (onder keukenblok met kookplaat) | X | | | |
| Keukenaccessoires, te weten | | | | |
| - Ophangbeugels aan keukenblok voor handdoeken etc. (2x) | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Woning - Sanitair/sauna | | | | |
| Sauna met toebehoren | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | | |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | X | | | |
| - toiletborstel(houder) | | | | X |
| - fontein | X | | | |
| - Haakje handdoek | 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 |
| - Medicijnkastje | X | | | |
| - Staande kast | X | | | |
| Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing | | | | |
| Schotel/antenne | | | | X |
| Brievenbus | | | | X |
| Kluis | | | | X |
| (Voordeur)bel | X | | | |
| Alarminstallatie | | | | X |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| Rookmelders | X | | | |
| (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 |
| Standers en doek voor zonnescherm op terras bij schuifpui | X | | | |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Internetaansluiting | | X | | |
| | | | | X |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | | |
| - CV-installatie | X | | | |
| - boiler | | | | X |
| - geiser | | | | X |
| - Keukenboiler | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten | | | | |
| - Voorzetramen: raam bijkeuken/ woonkamer, raam bovenin bijkeuken, raam gang | X | | | |
| - Radiatorfolie | X | | | |
| Tuin - Inrichting | | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | | |
| Beplanting | X | | | |
| Een aantal planten nemen we graag mee. Dit kan in in afstemming met nieuwe eigenaren | | X | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| Buitenverlichting | X | | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder | | | | X |
| Losse elementen buitenverlichting | | X | | |
| Tuin - Bebouwing | | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | | X | | |
| (Broei)kas | | | | X |
| Houthok en hout | | X | | |
| | | | | X |
| Tuin - Overig | | | | |
| Overige tuin, te weten | | | | |
| - (sier)hek | X | | | |
| - vlaggenmast(houder) | | | | X |
| - Regenton | | X | | |
| - Tuintafel, tuinset | | 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!"

