

# Wonen op top locatie



WAGENINGEN | Nassauweg 2

vraagprijs € 875.000 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:                    | 1950                   |
| Soort:                       | villa                  |
| Kamers:                      | 7                      |
| Inhoud:                      | 688 m <sup>3</sup>     |
| Woonoppervlakte:             | 162 m <sup>2</sup>     |
| Perceeloppervlakte:          | 544 m <sup>2</sup>     |
| Overige in pandige ruimte:   | 16 m <sup>2</sup>      |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 4 m <sup>2</sup>       |
| Externe bergruimte:          | 35 m <sup>2</sup>      |
| Verwarming:                  | c.v.-ketel, open haard |
| Isolatie:                    | -                      |
| Energie label:               | G                      |

# Omschrijving

Deze vrijstaande woning bevindt zich in een zeer geliefde buurt aan de voet van de Wageningse Berg en heeft een vrijstaande stenen GARAGE met pannendak alsmede een KAS Tevens is er een overdekt BALKON aanwezig op de 1e verdieping. De rondom gelegen tuin heeft zowel zonnige als schaduwrijke plekken en het is er heerlijk toeven.

Het woonhuis heeft 4 slaapkamers en een grote ruimte op de 1e verdieping die vele mogelijkheden biedt. De ligging is zeer rustig en kindvriendelijk en het centrum van Wageningen ligt op loopafstand. Andere faciliteiten zoals scholen, uitvalswegen en openbaar vervoer liggen ook vlakbij.

## Indeling:

Begane grond: Overdekte entree; gang; toilet met fontein; garderobehoek; kastenwand met meterkast; werkkamer; woonkamer met open haard en erker; kamer-en-suite deuren (glas in lood) naar eetkamer met vaste kasten en dubbele deur naar tuin; dichte keuken in rechte opstelling geplaatst; doorloop naar de bijkeuken met c.v.-opstelling, vaste kast, stortbak en deur naar buiten;

Kelder met koekoek;

1e verdieping: Overloop met inbouwkast en dakvenster; badkamer met raam, douche en wastafel; separaat toilet; slaapkamer I met vlizotrap naar 2e verdieping; slaapkamer II met inbouwkast en wastafel; grote slaapkamer III met 4 x inbouwkasten en met toegang tot het overdekte balkon; trapje naar beneden naar slaapkamer IV; grote ruimte met schuine zijde met veel mogelijkheden;

2e verdieping: bereikbaar middels vlizotrap in één van de slaapkamers: Opbergzolder, niet geïsoleerd.

## Bijzonderheden:

- gelegen in een geliefd stukje Wageningen;
- oorspronkelijk bouwjaar 1922, opnieuw gebouwd in 1950;
- glas in lood kamer-en-suite deuren;
- open haard;
- kelder met koekoek;
- op de 1e verdieping bevindt zich een grote ruimte met schuine zijde die veel mogelijkheden biedt;
- overdekt balkon;
- 2e verdieping middels vlizotrap bereikbaar;
- vrijstaande stenen garage met pannendak;
- kas;
- c.v.-ketel: Intergas VR;
- meterkast: 9 groepen en 2 aardlekschakelaars;
- olietank gesaneerd, KIWA-certificaat is aanwezig.



























































# Plattegrond



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



# Plattegrond



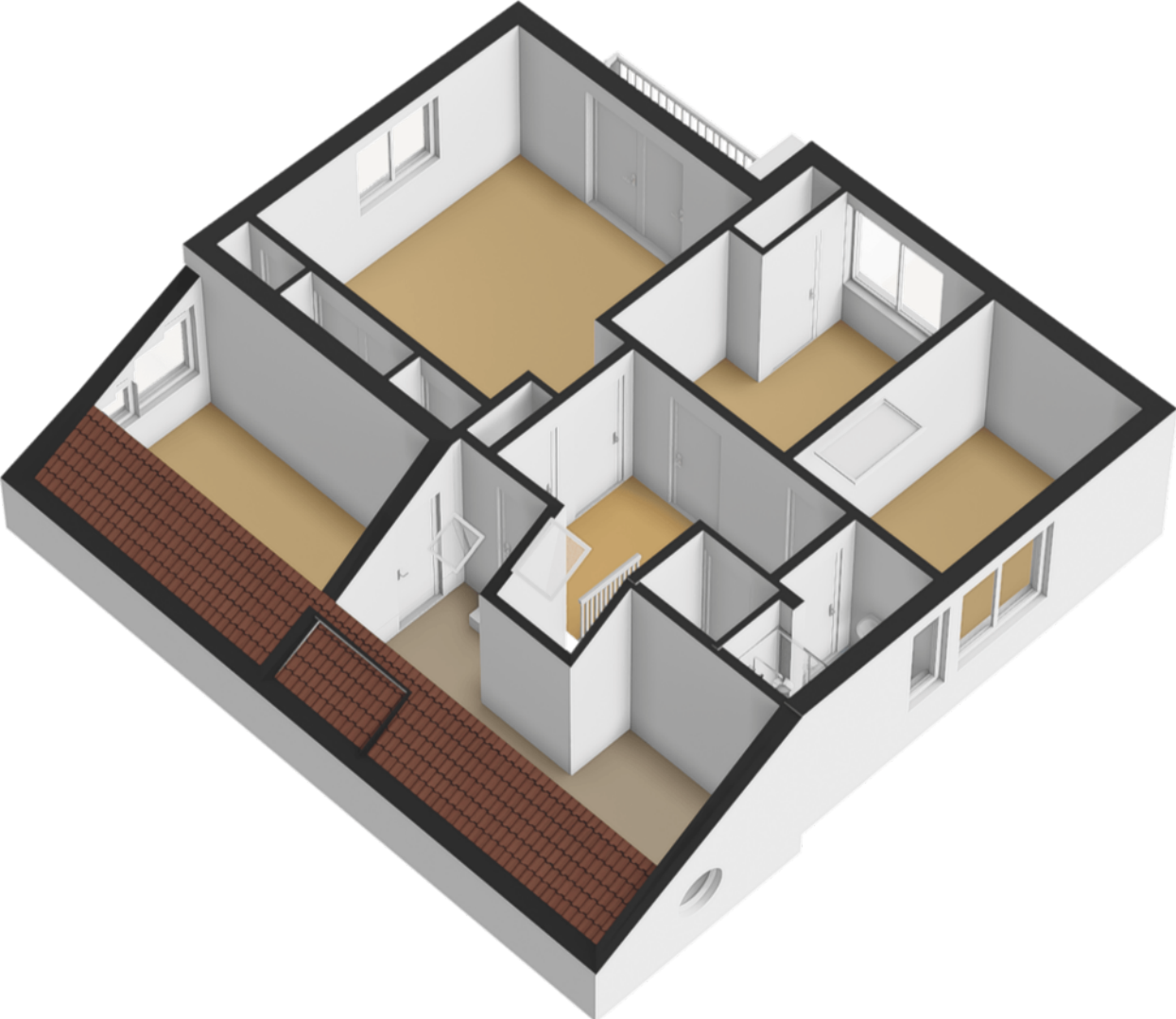
# Plattegrond



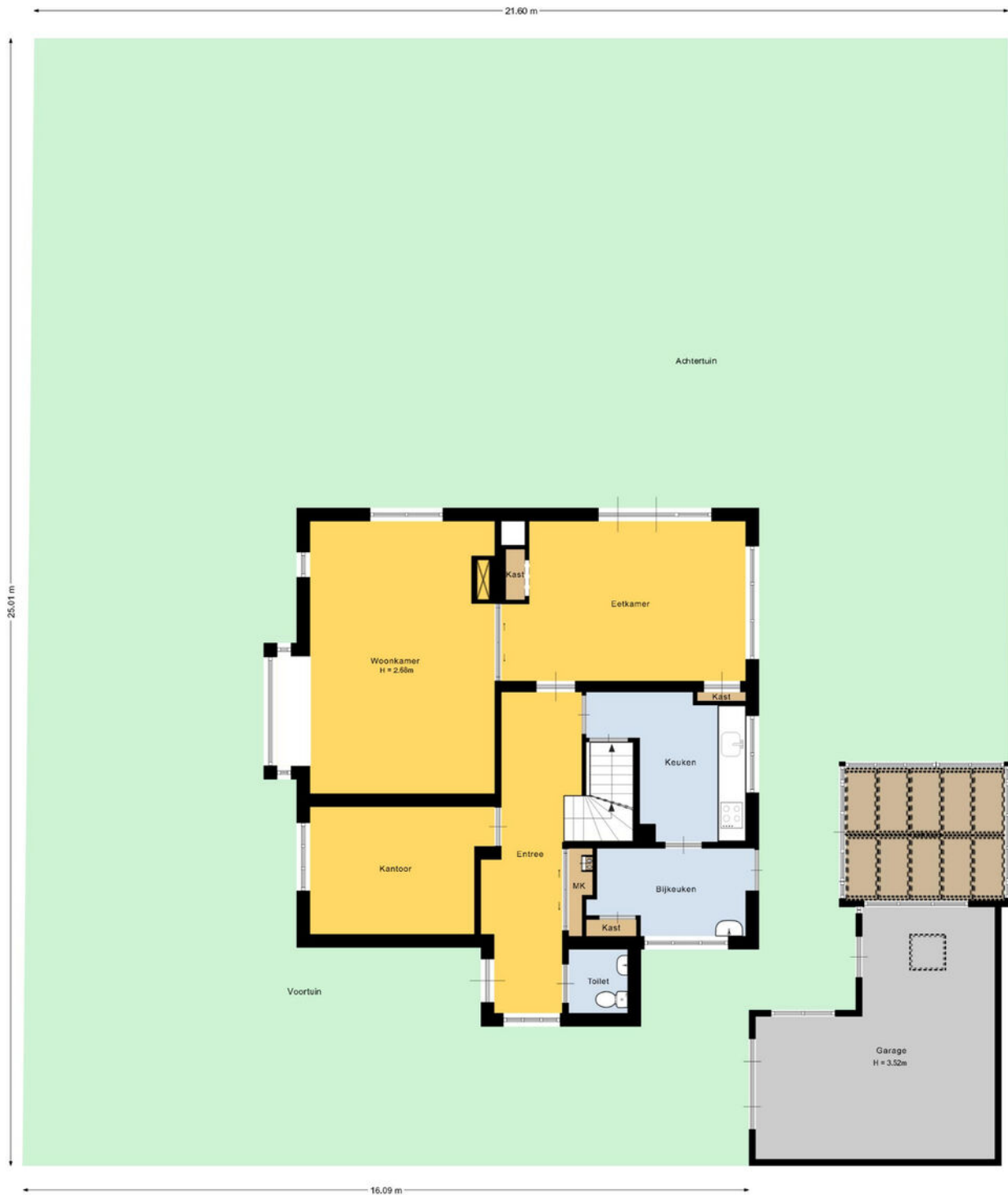
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# Plattegrond



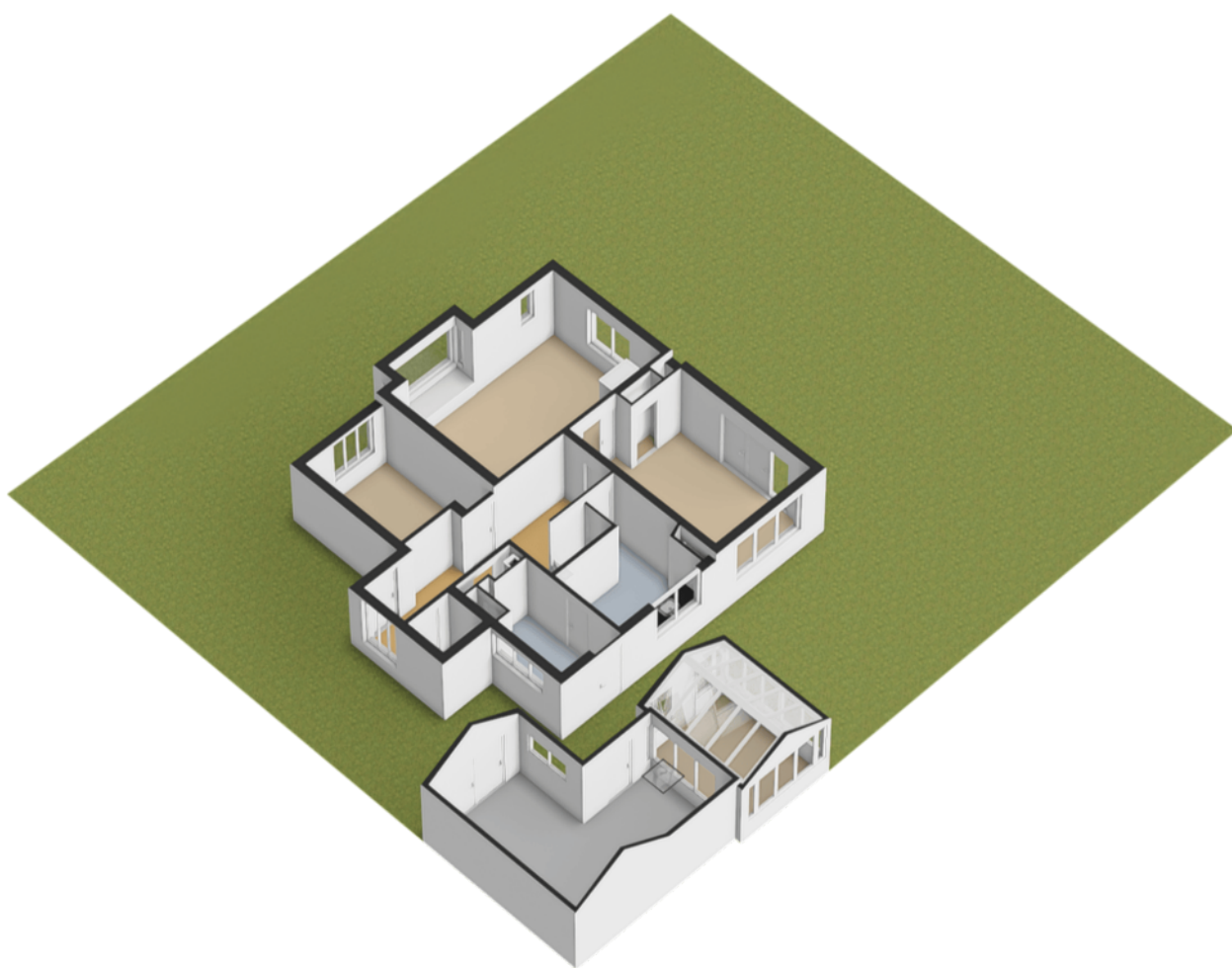
# Plattegrond



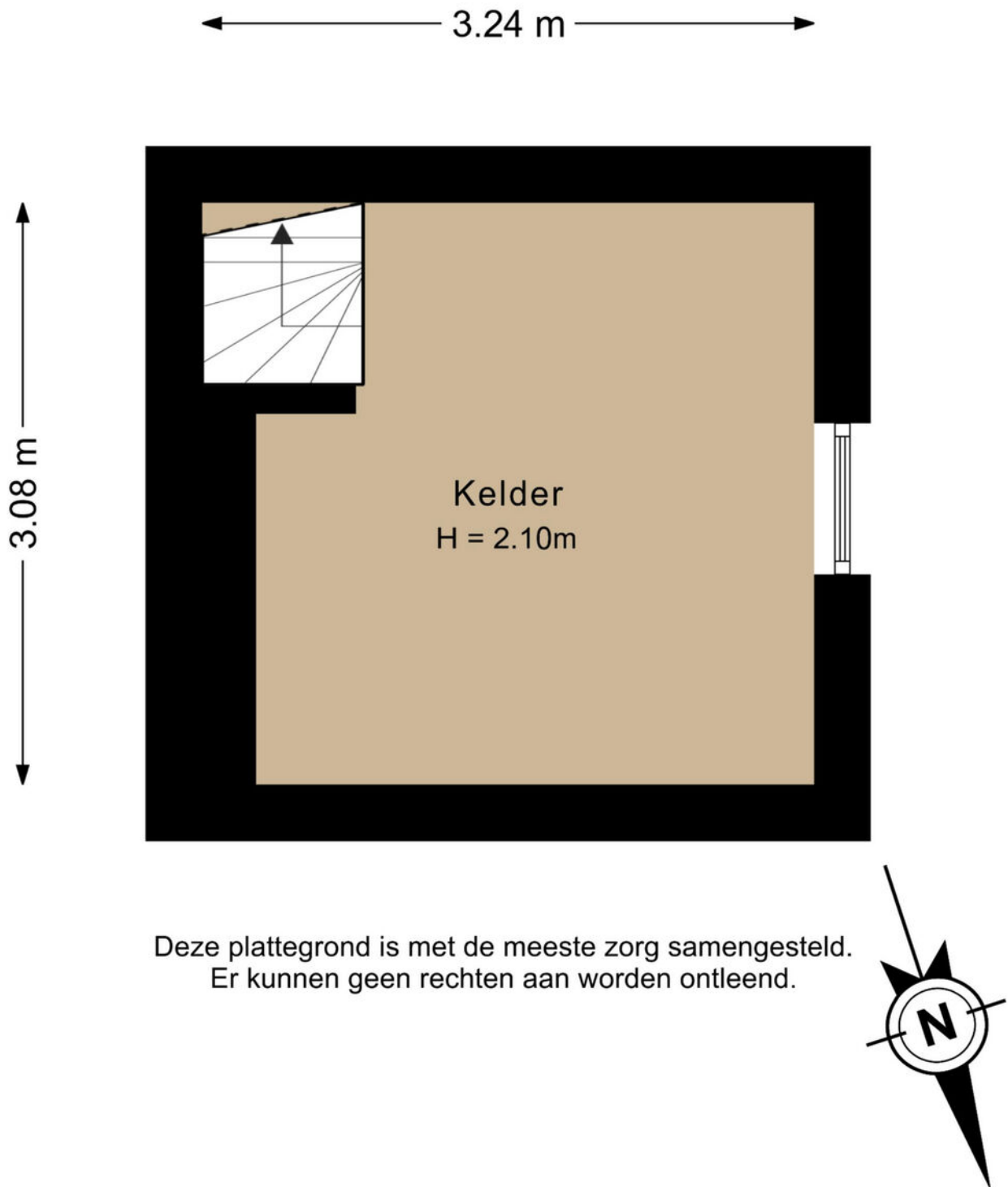
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



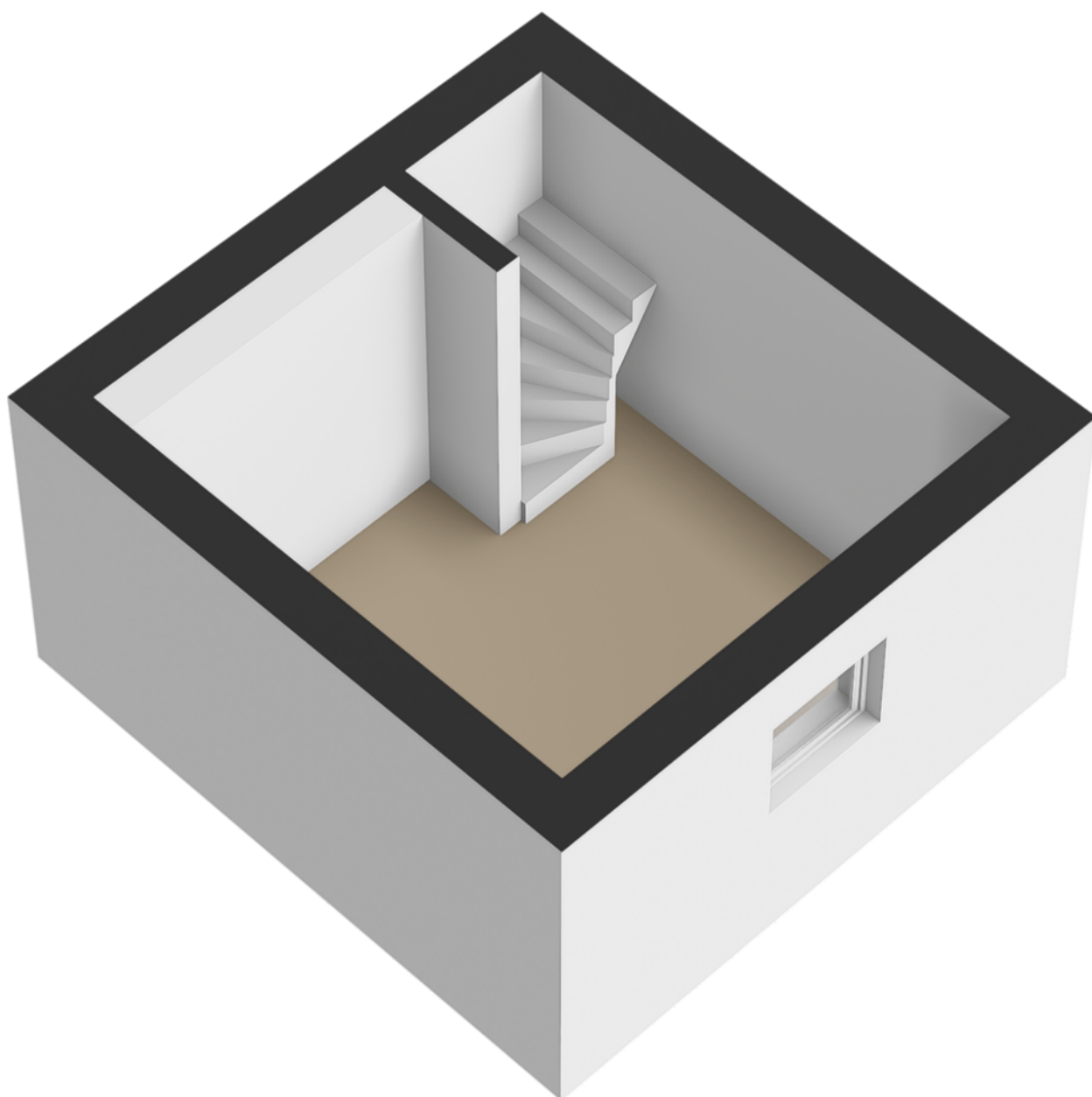
# Plattegrond



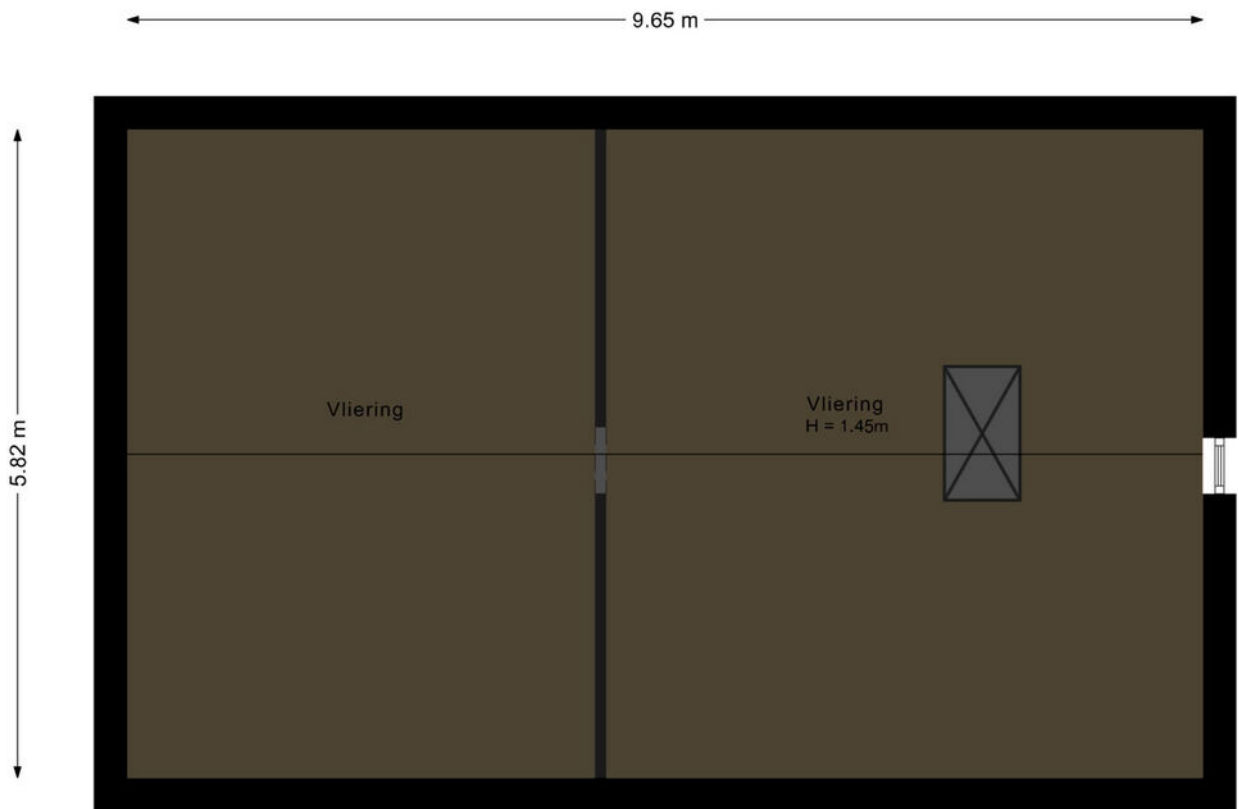
# Plattegrond



# Plattegrond



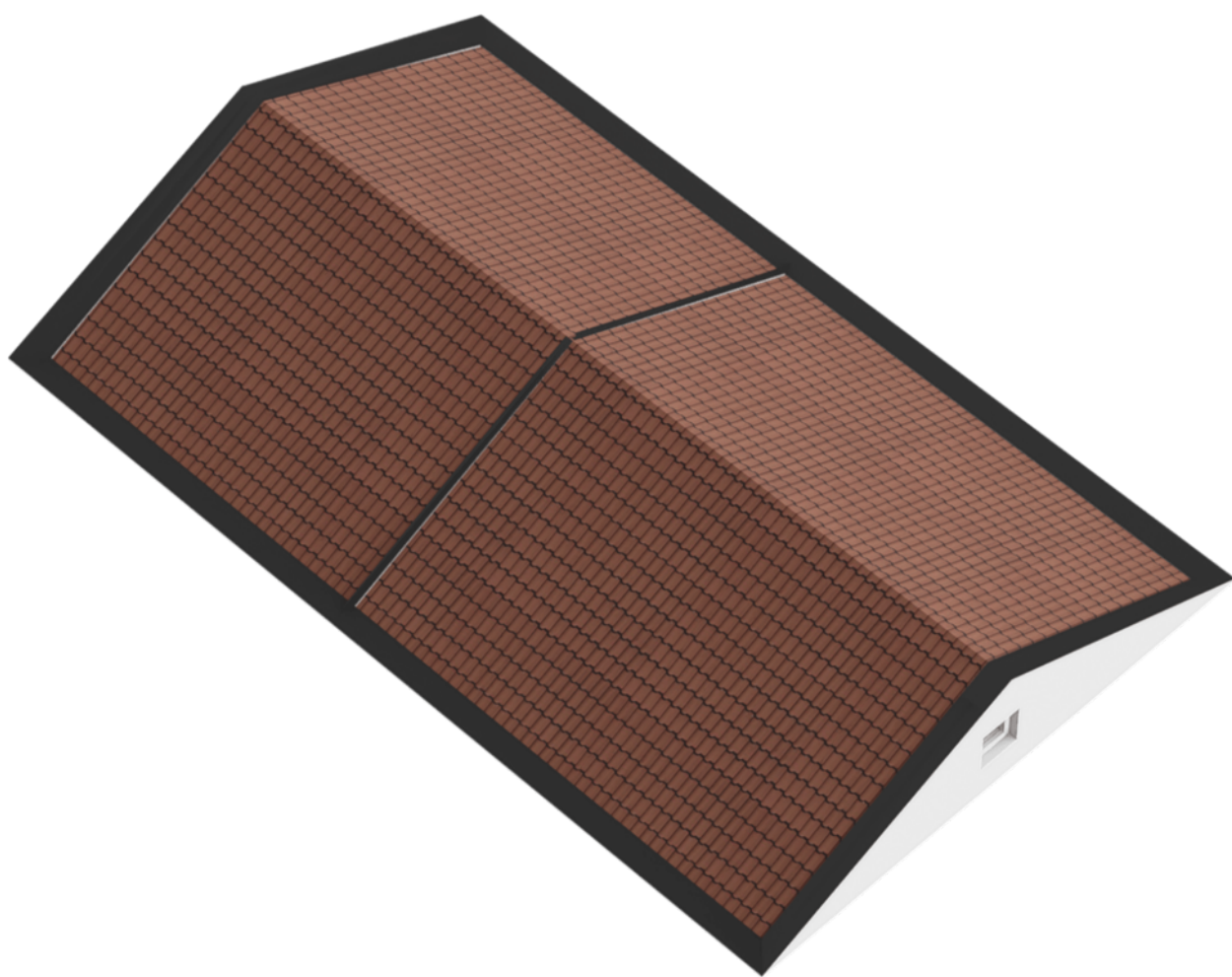
# Plattegrond



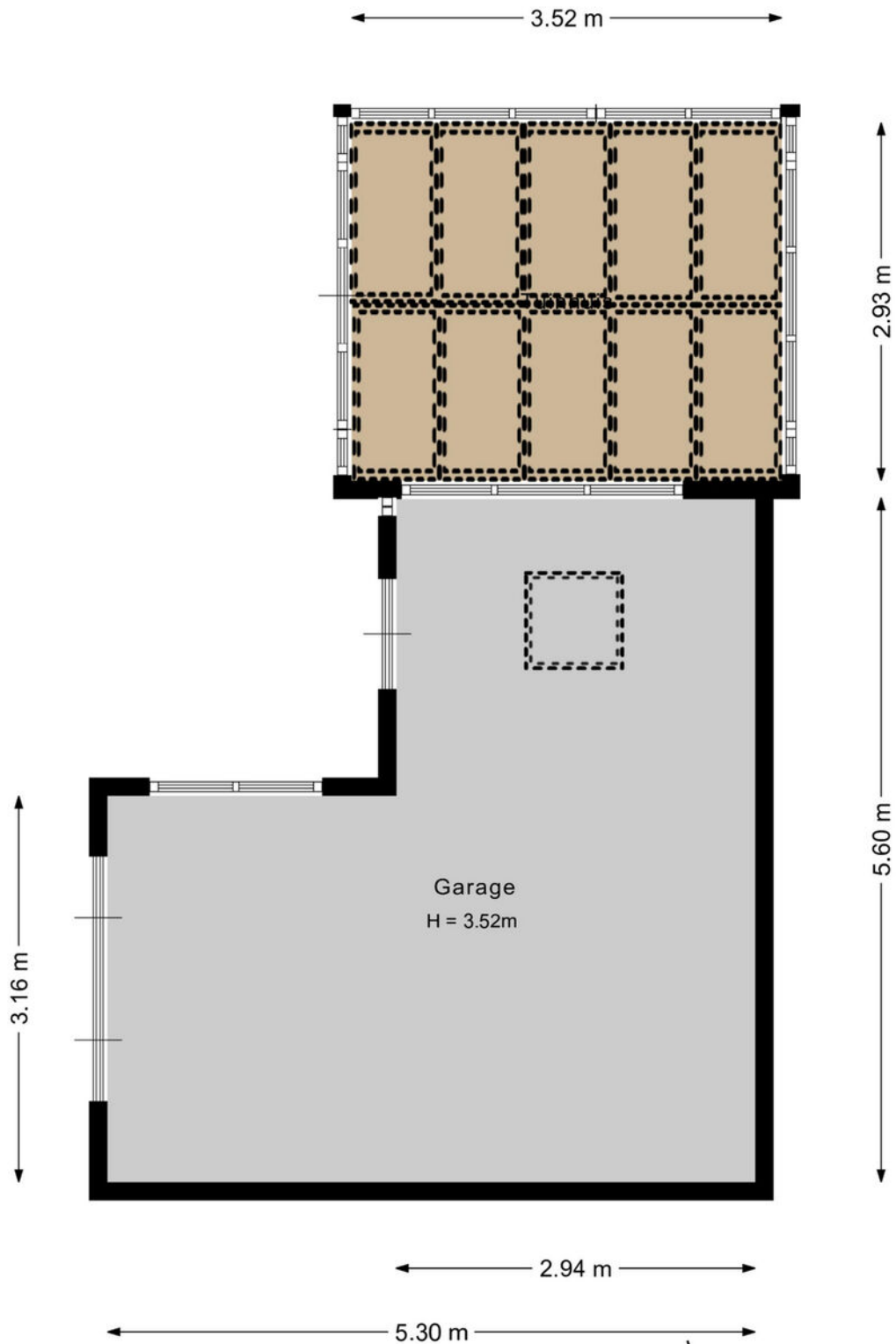
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# Plattegrond



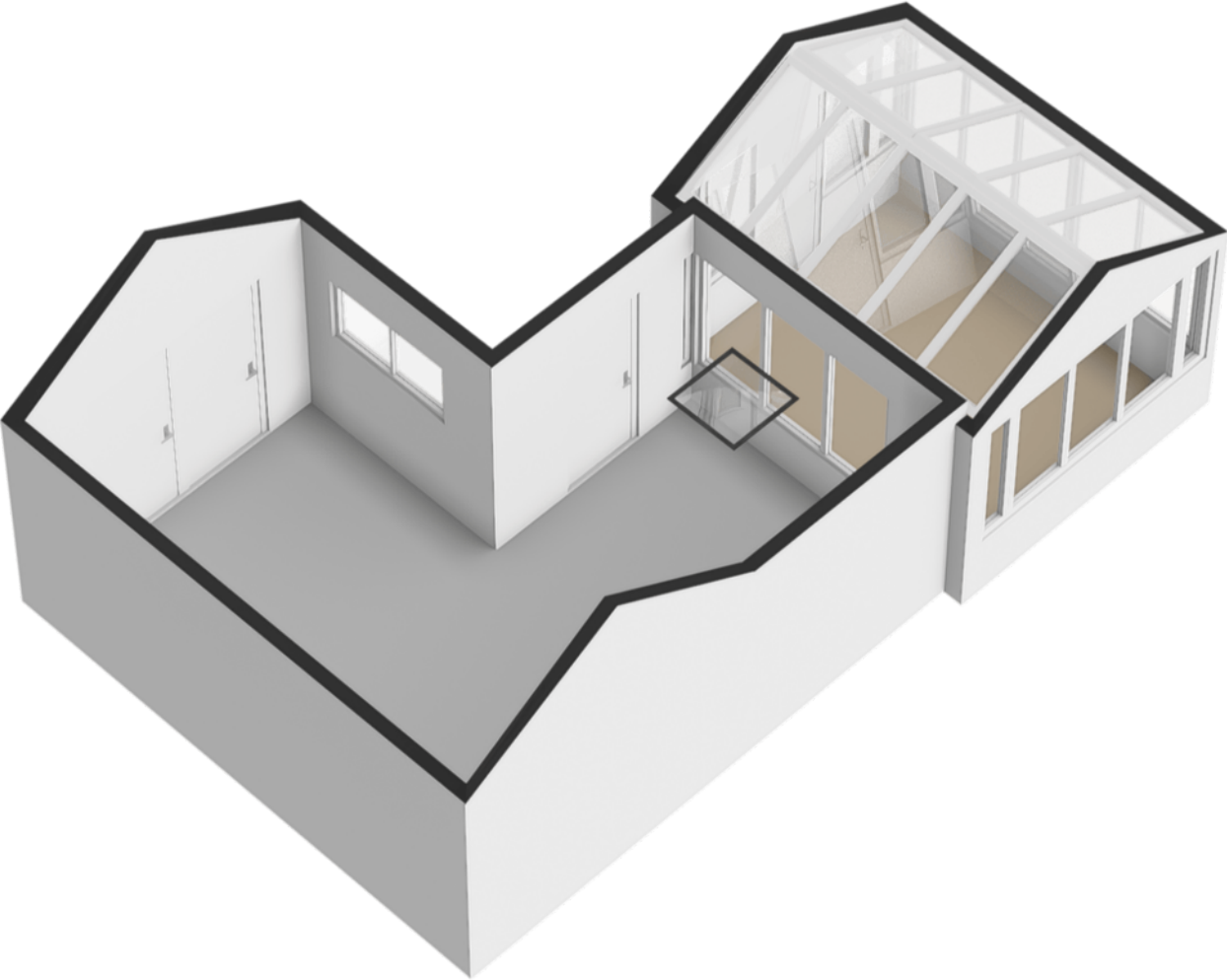
# Plattegrond



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



# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2987



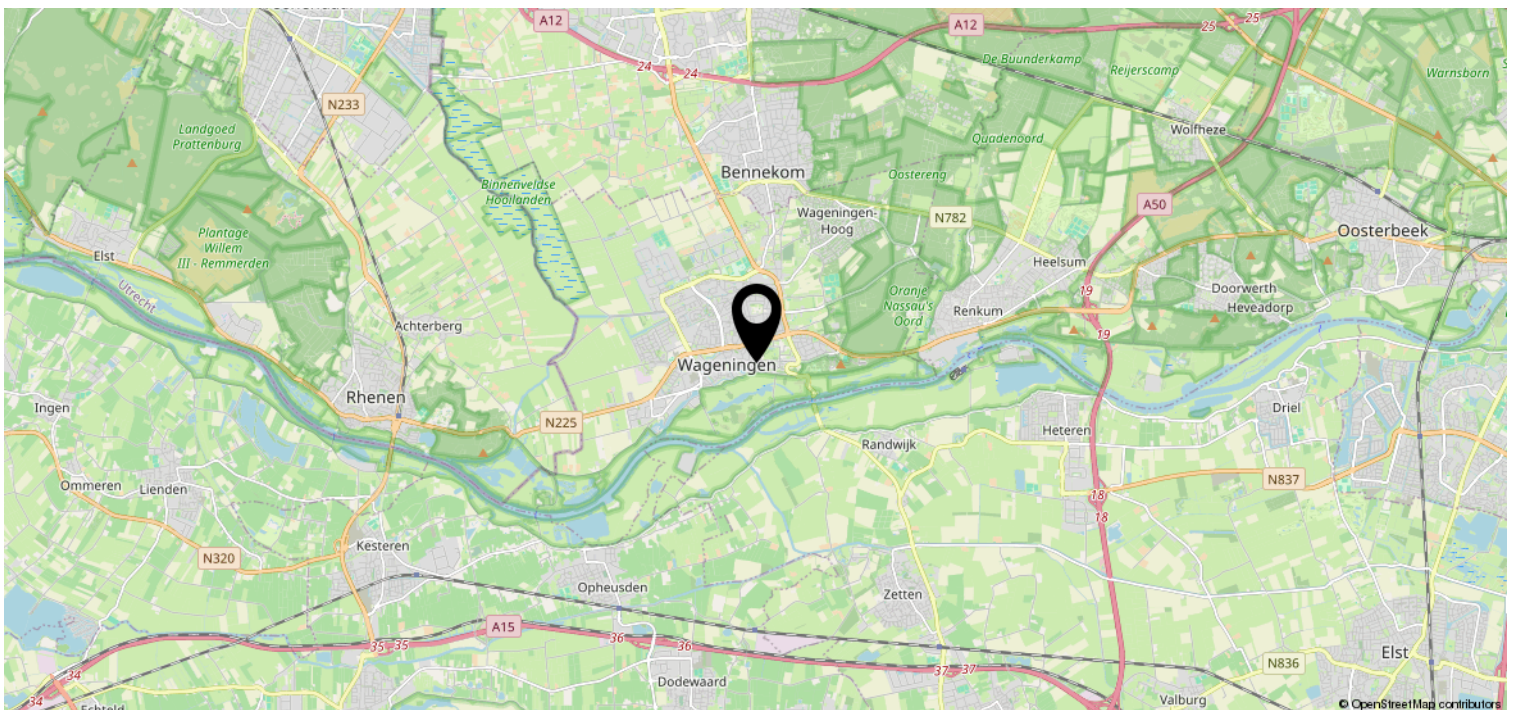
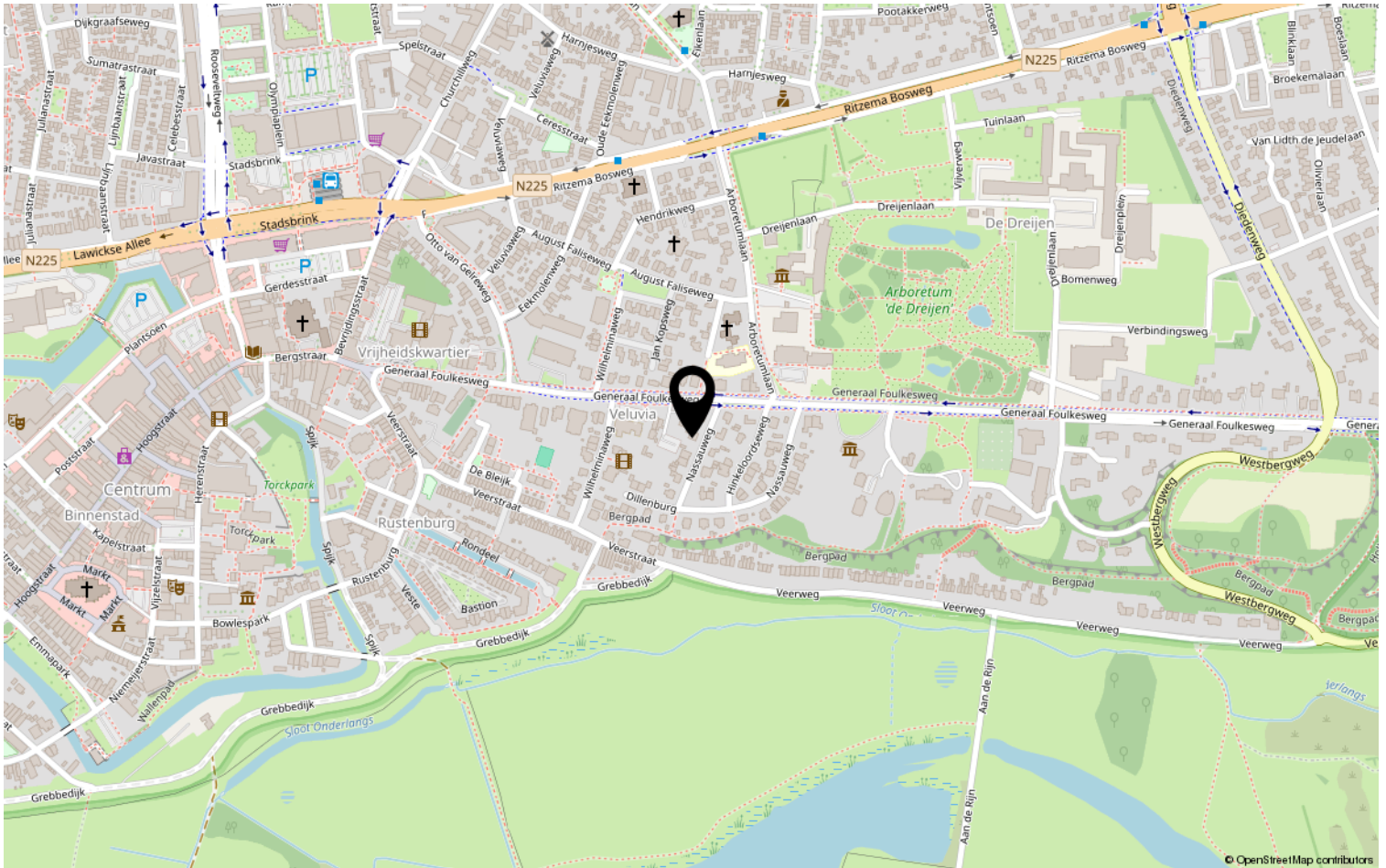
0 5 10 15 20 25m

|              |                                  |                                |   |
|--------------|----------------------------------|--------------------------------|---|
| <b>12345</b> | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                  |  |
| <b>25</b>    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Wageningen |   |
| —            | Huisnummer                       | Sectie E                       |   |
| —            | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 2987                   |   |
| —            | Voorlopige kadastrale grens      |                                |   |
| —            | Administratieve kadastrale grens |                                |   |
| —            | Bebouwing                        |                                |   |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 november 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 |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| <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   |
| - lamp eetkamer   |               | X        |              |     |
| -   |               |          |              | X   |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten   |               |          |              |     |
| - 2 kasten eetkamer   |               | X        |              |     |
| - alle roerende zaken (zoals) meubilair, klok e.d. gaat mee, tenzij anders overeengekomen |               |          |              | X   |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten  |               |          |              |     |
| - gordijnrails  | X             |          |              |     |
| - gordijnen   |               |          |              | X   |
| - overgordijnen   |               |          |              | X   |
| - vitrages  |               |          |              | X   |
| - rolgordijnen  |               |          |              | X   |
| - lamellen  |               |          |              | X   |
| - jaloezieën  |               |          |              | X   |
| - (losse) horren/rolhorren  |               |          |              | X   |
| - Gordijnen slaapkamers boven, keuken   | X             |          |              |     |
| - Gordijnen zit-/eetkamer beneden en gordijn bijkeuken                                    |               | X        |              |     |
| Vloerdecoratie, te weten  |               |          |              |     |
| - vloerbedekking  |               |          |              | X   |
| - parketvloer   | X             |          |              |     |
| - houten vloer(delen)   |               |          |              | X   |
| - laminaat  | X             |          |              |     |



# Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| -   |               |          |              | X   |
| <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   |
| - toiletkastje + -spiegel   | X             |          |              |     |
| -   |               |          |              | X   |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                     |               |          |              |     |
| - ligbad  |               |          |              | X   |
| - jacuzzi/whirlpool   |               |          |              | X   |
| - douche (cabine/scherm)  |               |          |              | X   |
| - stoomdouche (cabine)  |               |          |              | X   |
| - wastafel  |               |          |              | X   |
| - wastafelmeubel  |               |          |              | X   |
| - planchet  |               |          |              | X   |
| - toiletkast  | X             |          |              |     |
| - toilet  |               |          |              | X   |
| - toiletrolhouder   |               |          |              | X   |
| - toiletborstel(houder)   |               |          |              | X   |
| - spiegel   | X             |          |              |     |
| - gordijnrails  | X             |          |              |     |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/<br/>veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |     |
| Schotel/antenne   |               |          |              | X   |
| Brievenbus  |               |          |              | X   |
| Kluis   |               |          |              | X   |
| (Voordeur)bel   |               | X        |              |     |
| Alarminstallatie  |               |          |              | X   |
| (Veiligheids)sloten en overige<br>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   |
|   |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |
| Warmwatervoorziening, te weten  |               |          |              |     |
| - CV-installatie  | X             |          |              |     |
| - boiler  | X             |          |              |     |
| - geiser  |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/<br>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/<br>bewegingsmelder                        |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |

# Lijst van zaken

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Tuin - Bebouwing</b>             |               |          |              |     |
| Tuinhuis/buitenberging              | X             |          |              |     |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X             |          |              |     |
| (Broei)kas                          | X             |          |              |     |
|                                     |               |          |              | X   |
|                                     |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Overig</b>                |               |          |              |     |
| Overige tuin, te weten              |               |          |              |     |
| - (sier)hek                         |               |          |              | X   |
| - vlaggenmast(houder)               |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| <b>Overig - Contracten</b>          |               |          |              |     |
| CV: Nee                             |               |          |              |     |
| Boiler: Nee                         |               |          |              |     |
| Zonnepanelen: Nee                   |               |          |              |     |

# Heeft u interesse?



Plantsoen 44  
6701 AS Wageningen

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

