

Rijksmonumentale stadsboerderij



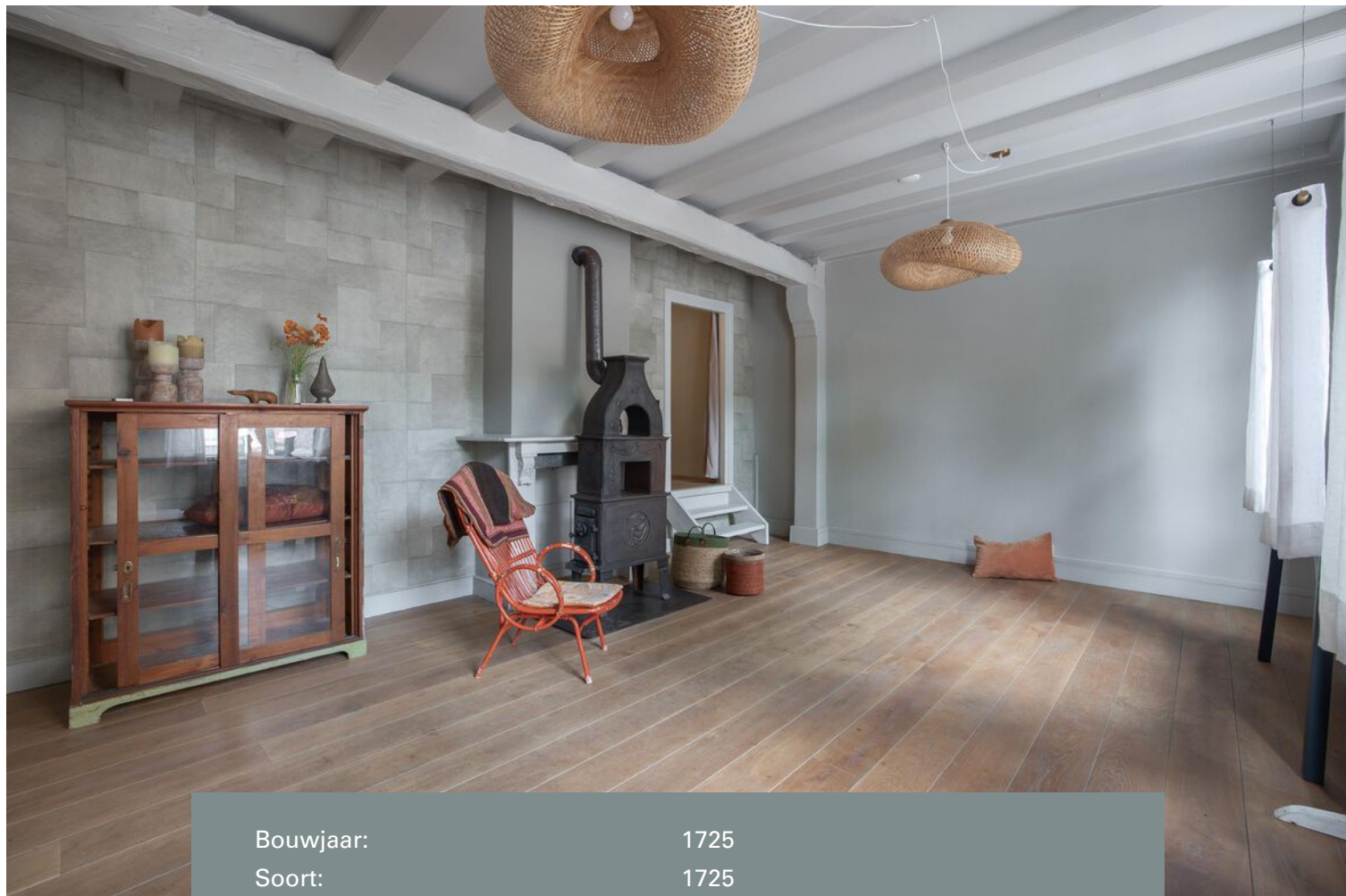
WAGENINGEN | 5 Mei plein 12

vraagprijs € 849.000 k.k.


Jeltes ten Hoor
makelaars

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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1725
Soort:	1725
Kamers:	rijksmonumentale stadsboerderij
Inhoud:	7
Woonoppervlakte:	755 m ³
Perceeloppervlakte:	206 m ²
Overige inpandige ruimte	270 m ²
Verwarming:	8 m ²
Isolatie:	c.v.-ketel
Energielabel:	dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas B (Bovenwoning) G (Begane grond, kantoorruimte)

Omschrijving

VERKOOPPROCEDURE

Het object wordt verkocht middels een verkoop bij inschrijving.

Kijkdagen:

Woensdag 17 juni 2026 15.00 uur – 17.00 uur

Vrijdag 19 juni 2026 15.00 uur – 17.00 uur

Mogelijkheid voor een 2de bezichtiging zijn natuurlijk aanwezig

Sluiting inschrijving:

Vrijdag 26 juni 2026 om 14.00 uur.

Bekendmaking gunning:

Uiterlijk dinsdag 30 juni 2026.

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht van gunning voor en is niet verplicht aan de hoogste bieder te gunnen.

Sommige panden koop je met je hoofd. Andere met je hart.

Aan het historische 5 Mei Plein in Wageningen, recht tegenover het wereldberoemde Hotel De Wereld, staat dit bijzondere rijksmonumentale stadsboerderijtje dat al bijna drie eeuwen deel uitmaakt van het straatbeeld van Wageningen.

Gebouwd tussen circa 1700 en 1750, geflankeerd door historische bebouwing van de binnenstad, vormt deze voormalige tabaksboerderij een zeldzame combinatie van wonen, werken, historie, rust en ruimte.

Wie voor de woning staat, ziet direct de karakteristieke gevel met zijn monumentale uitstraling, luiken en authentieke detaillering. Achter deze gevel ontvouwt zich een verrassend ruim object met een geheel eigen sfeer.

De begane grond wordt momenteel gebruikt als kantoor- en praktijkruimte. Dankzij de zelfstandige opzet en de prettige lichtinval leent deze verdieping zich uitstekend voor uiteenlopende vormen van werken aan huis, een atelier, praktijkruimte, galerie of kantoor.

De bovenverdiepingen vormen een zelfstandige woning waar karakter en comfort hand in hand gaan. Authentieke elementen, zichtbare hoge kapconstructies en historische details zorgen voor een woonomgeving die warmte en geborgenheid uitstraalt.

Indeling kantoor:

Begane grond: entree; gang; toilet met fontein; voorkamer met schouw; opstap naar pantry; afstap naar tussenruimte met schouw; doorgang naar achter ruimte met deur naar de tuin.

Indeling bovenwoning:

Begane grond: entree; hal; meterkast; toegang tot de kelder; trapopgang; doorloop naar kantoor (nu afsluitbaar);

1e verdieping: overloop; prachtige grote living; woon-/eetkeuken met rechte opstelling en voorzien van elektrische kookplaat met afzuigkap, vaatwasser, koelkast, aansluiting wasmachine en wasdroger; aan de voorzijde bevinden zich slaapkamer I en slaapkamer II; apart toilet met fontein; badkamer met raam v.v. douche en vaste wastafel.

2e verdieping: grote ruimte (werkkamer/slaapkamer) met 2x dakvenster en dakkapel; 2x bergkasten; keukenblokje en opstelplaats voor c.v.-ketel (Remeha Avanta)

Misschien wel het meest verrassende onderdeel bevindt zich aan de achterzijde. Hier ligt een diepe stadstuin op het zuiden. Een groene en beschutte plek waar de dynamiek van de binnenstad volledig naar de achtergrond verdwijnt. Middels een zandpad langs de woning, een unicum midden in een historische binnenstad, kom je bij een kleinschalig buurttuintje dat bijdraagt aan de bijna dorpse sfeer van deze locatie.

De huidige eigenaresse heeft het object jarenlang met veel liefde, aandacht en respect voor de monumentale waarden onderhouden. Daarbij is niet alleen geïnvesteerd in het behoud van historische elementen, maar ook in comfort en verduurzaming.

Met een perceel van circa 270 m², een combinatie van wonen en werken, een diepe stadstuin, een zelfstandige bovenwoning, een rijke historie en een unieke ligging biedt dit rijksmonument een kans die slechts zelden voorbij komt.

Dit is een plek met een verhaal.

Het object wordt verkocht op basis van as is where is:

"as is, where is" .

Uitgangspunt bij het sluiten van deze koopovereenkomst en van de verkoop en levering is dat het verkochte is verkocht en wordt geleverd "As is, where is", dat wil zeggen in de staat ten tijde van de levering met alle aan het Verkochte verbonden rechten en plichten, alsmede eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken en zonder garantie van enig soort, waaronder de met betrekking tot ontwikkelings-, realisatie, technische, bouwkundige, juridische, fiscale, milieukundige, huur- en commerciële aspecten van het Verkochte. Koper aanvaardt uitdrukkelijk het risico voortvloeiende uit de "As is, where is" koop en levering.

Het risico van afwezigheid van bepaalde eigenschappen van het Verkochte die Koper verwacht(te) casu quo van aanwezigheid van eigenschappen die Koper niet verwacht en/of meent te hoeven verwachten casu quo het risico van enig defect of gebrek komt geheel voor rekening en risico van Koper en zulks kan nooit enige tekortkoming of onrechtmatige daad van verkoper of grond voor (een beroep op) dwaling opleveren, noch kan zulks voor Koper een grond opleveren voor gehele of gedeeltelijke ontbinding of vernietiging van deze overeenkomst of voor enige andere actie van Koper jegens Verkoper, zoals aanspraken tot vergoeding van schade, aanspraken tot vermindering en/of terugbetaling van de koopprijs en wijziging van de overeenkomst al dan niet op grond van onvoorziene omstandigheden.













































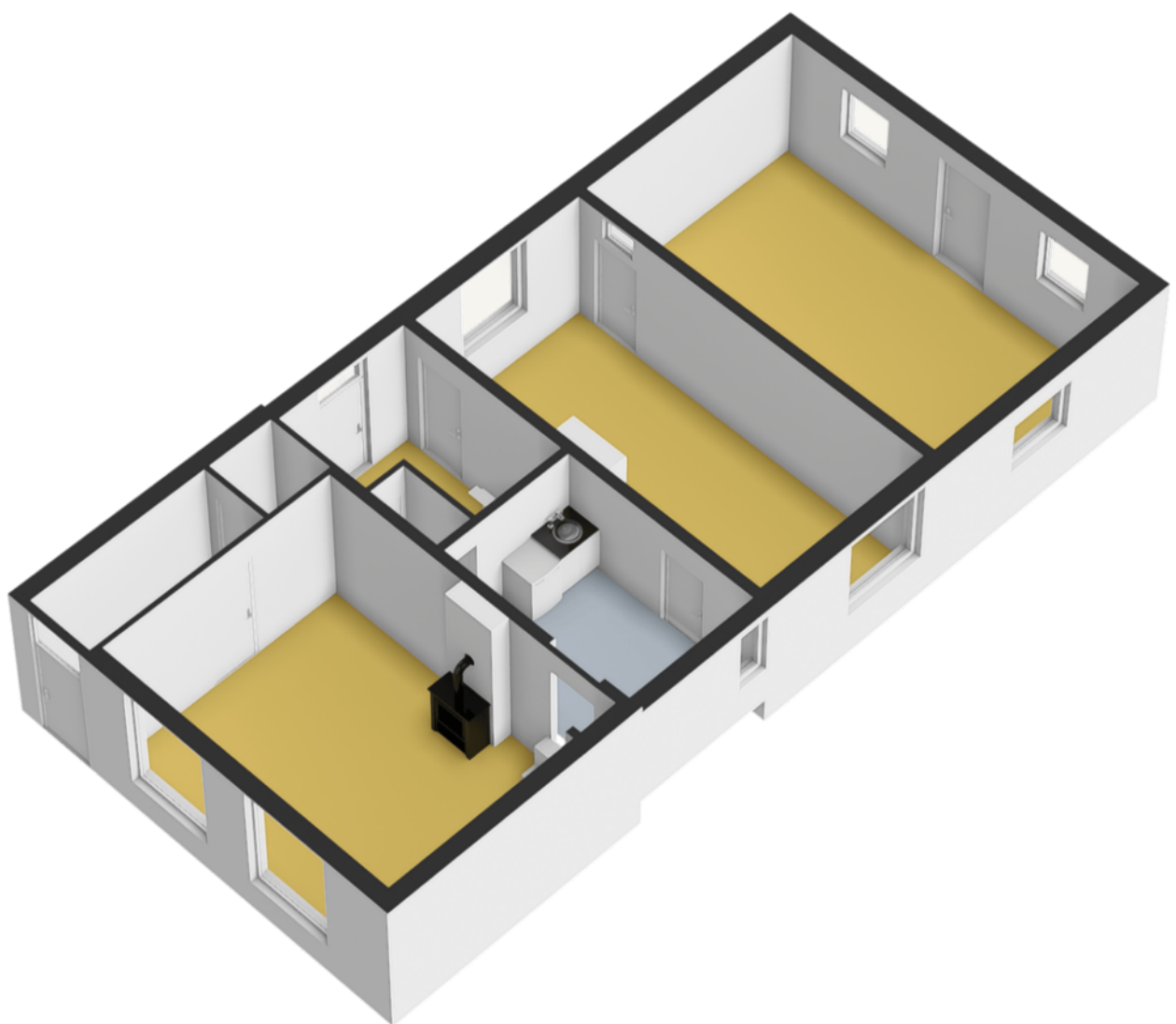
Plattegrond



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



Plattegrond



Plattegrond



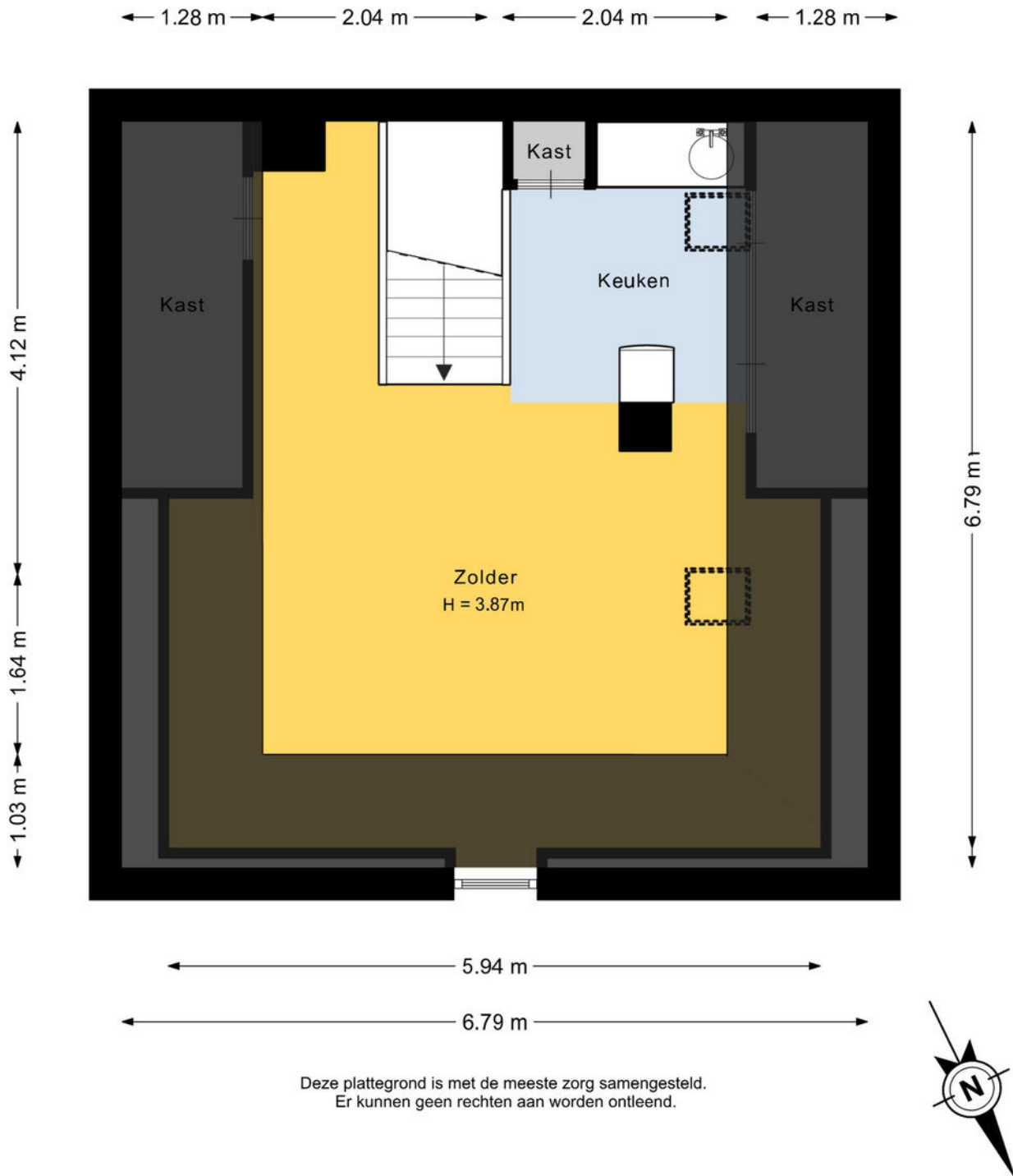
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



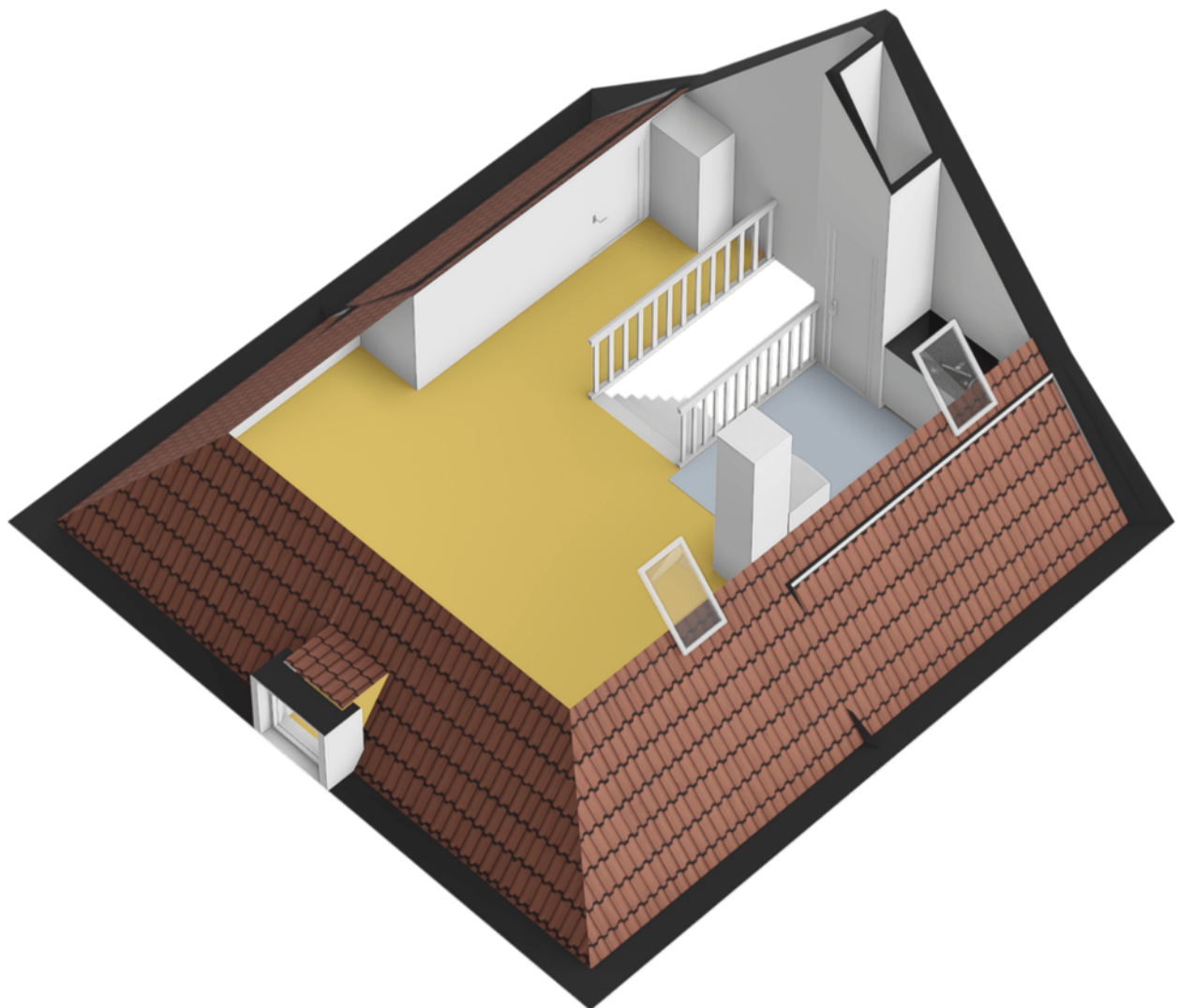
Plattegrond



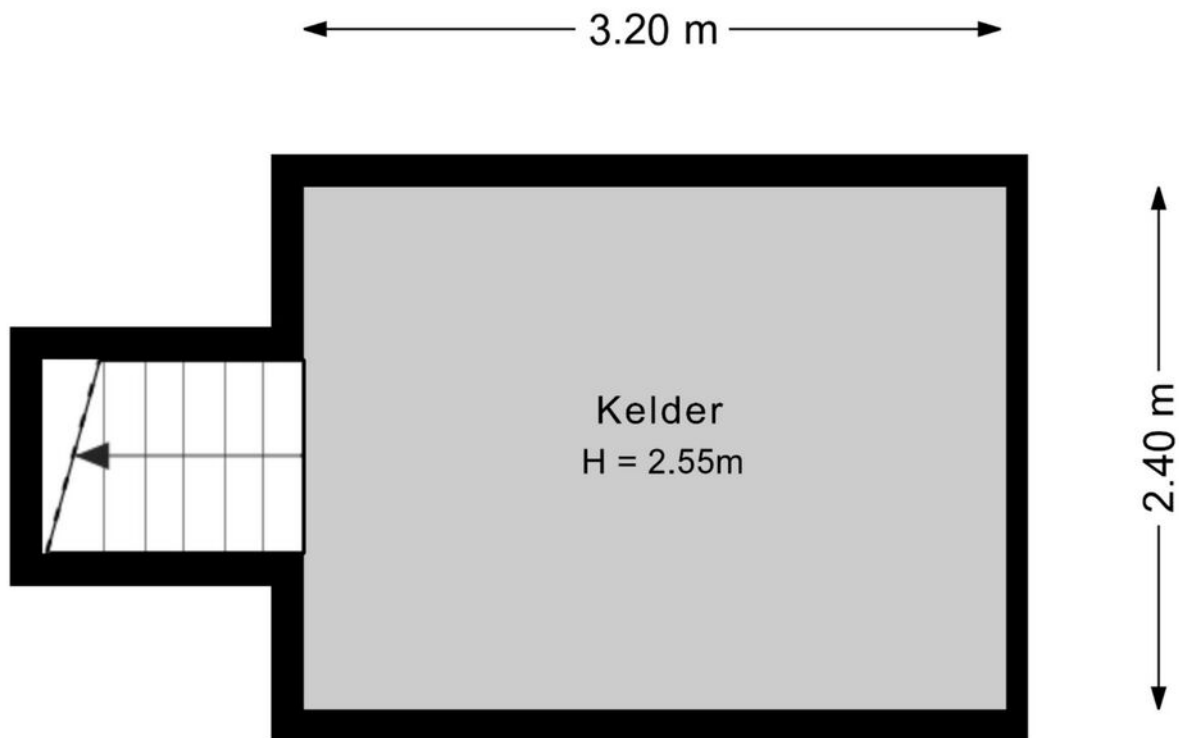
Plattegrond



Plattegrond



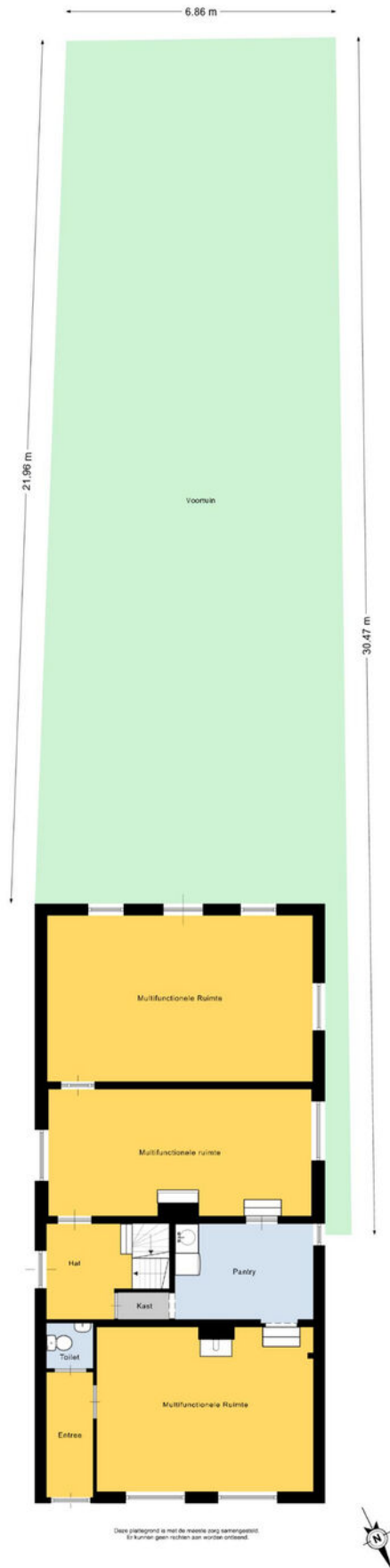
Plattegrond



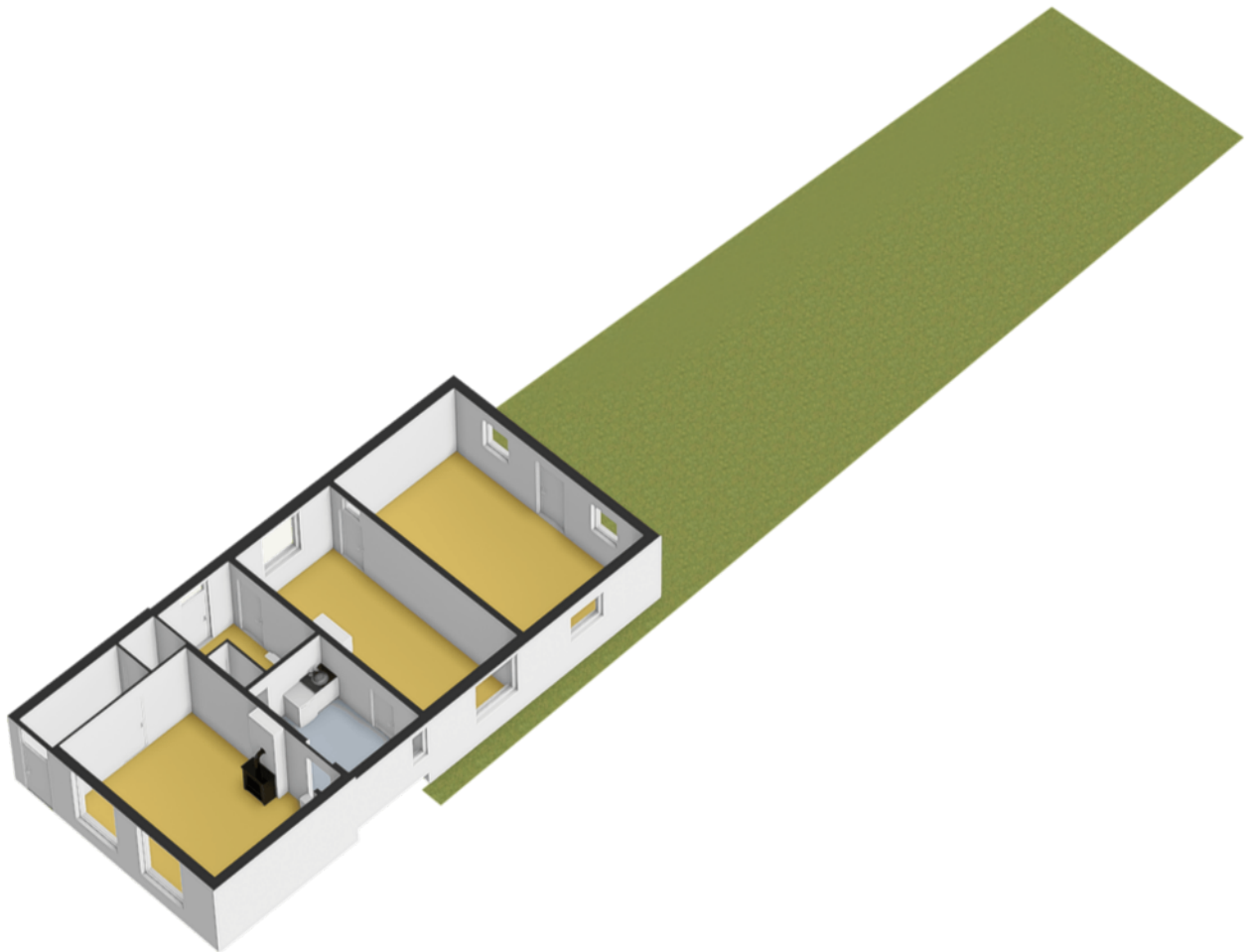
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Glenn



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wageningen

Sectie E

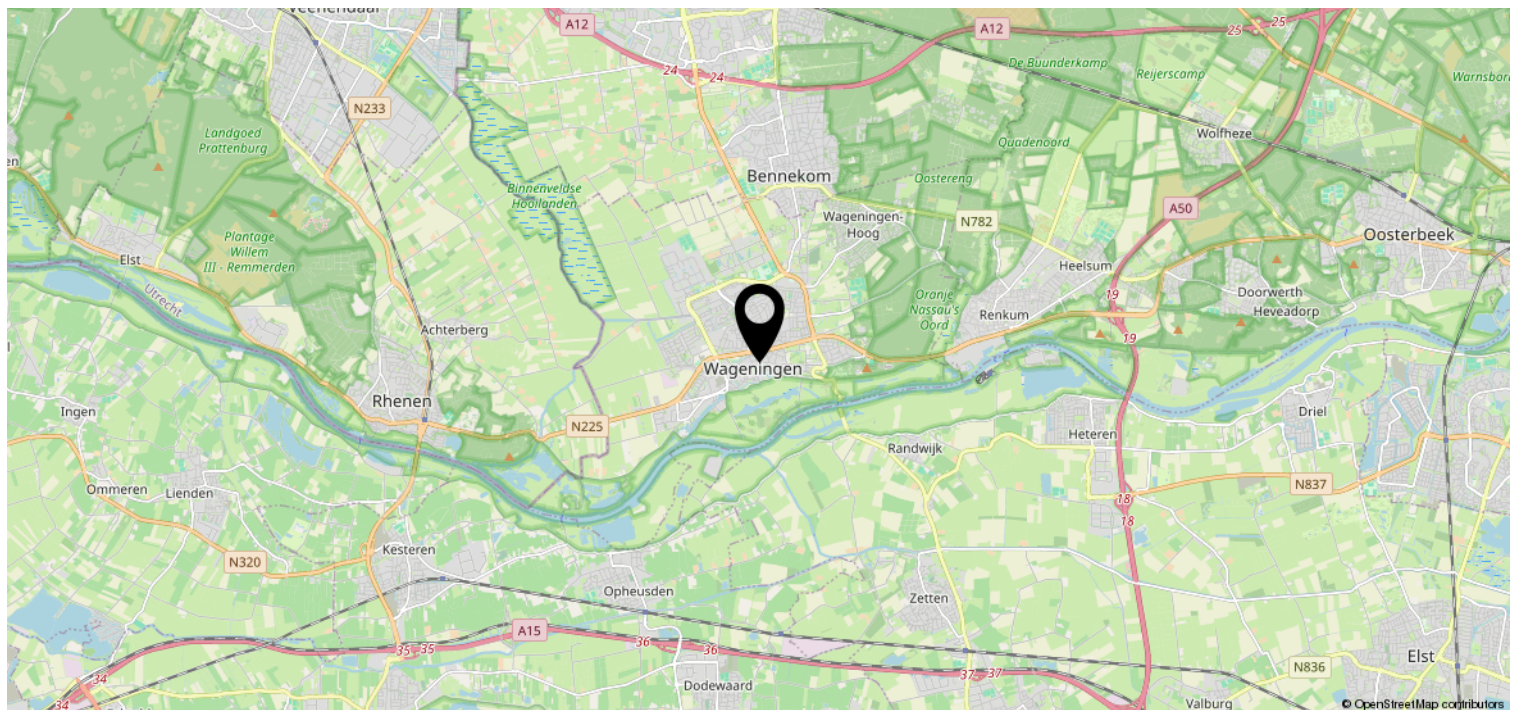
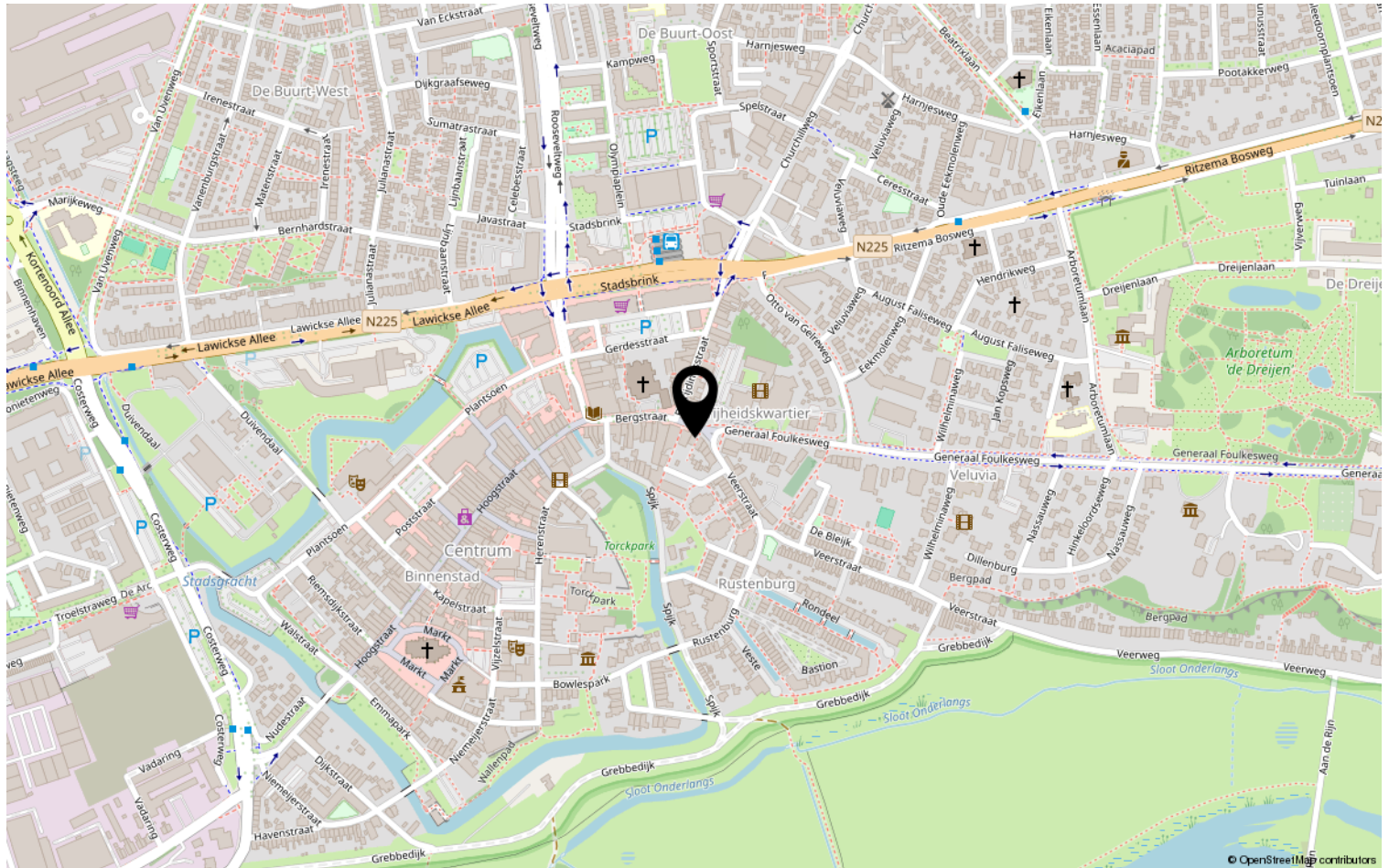
Perceel 5646

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 21 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



KOPERSHANDLEIDING

5 MEI PLEIN 12 / 12A WAGENINGEN

Rijksmonumentale stadsboerderij met kantoorruimte, zelfstandige bovenwoning, diepe stadstuin en unieke ligging in Wageningen.

WELKOM IN DE DATAROOM

Welkom in de digitale dataroom van het object gelegen aan het 5 Mei Plein 12 / 12A te Wageningen.

Deze kopershandleiding is opgesteld om geïnteresseerde partijen zo volledig mogelijk te informeren over het object, de eigendomssituatie, de monumentale status, de onderhoudshistorie, de publiekrechtelijke mogelijkheden en de verkoopprocedure.

De verkoper heeft de bij haar bekende relevante documentatie verzameld en beschikbaar gesteld via deze dataroom. We hopen hiermee u in staat te stellen goed geïnformeerd een eventuele bieding uit te brengen.

De dataroom zal gedurende het verkoopproces waar nodig worden aangevuld met aanvullende informatie, waaronder een professionele fotorapportage, de reactie van de gemeente Wageningen en eventueel aanvullende onderhoudsdocumentatie.

AANBIEDING

Sommige panden koop je met je hoofd. Andere met je hart.

Aan het historische 5 Mei Plein in Wageningen, recht tegenover het wereldberoemde Hotel De Wereld, staat dit bijzondere rijksmonumentale stadsboerderijtje dat al bijna drie eeuwen deel uitmaakt van het straatbeeld van Wageningen.

Gebouwd tussen circa 1700 en 1750, geflankeerd door historische bebouwing van de binnenstad, vormt deze voormalige tabaksboerderij een zeldzame combinatie van wonen, werken, historie, rust en ruimte.

Wie voor de woning staat, ziet direct de karakteristieke gevel met zijn monumentale uitstraling, luiken en authentieke detaillering. Achter deze gevel ontvouwt zich een verrassend ruim object met een geheel eigen sfeer.

De begane grond wordt momenteel gebruikt als kantoor- en praktijkruimte. Dankzij de zelfstandige opzet en de prettige lichtinval leent deze verdieping zich uitstekend voor uiteenlopende vormen van werken aan huis, een atelier, praktijkruimte, galerie of kantoor.

De bovenverdiepingen vormen een zelfstandige woning waar karakter en comfort hand in hand gaan. Authentieke elementen, zichtbare hoge kapconstructies en historische details zorgen voor een woonomgeving die warmte en geborgenheid uitstraalt.

Indeling kantoor: Begane grond: entree; gang; toilet met fontein; ruimte I; opstap naar ruimte met keukenblokje; afstap naar ruimte II met schouw; ruimte III met deur naar de tuin.

Indeling bovenwoning: Begane grond: entree; hal; meterkast; toegang tot de kelder; trapopgang; doorloop naar kantoor (nu afsluitbaar);

1e verdieping: overloop; prachtige grote living; woon-/eetkeuken met rechte opstelling en voorzien van elektrische kookplaat met afzuigkap, vaatwasser, koelkast, aansluiting wasmachine en wasdroger; aan de voorzijde bevinden zich slaapkamer I en slaapkamer II; apart toilet met fontein; badkamer met raam v.v. douche en vaste wastafel.

2e verdieping: grote ruimte (werkkamer/slaapkamer) met 2x dakvenster en dakkapel; 2x bergkasten; keukenblokje en opstelplaats voor c.v.-ketel (Remeha Avanta)

Misschien wel het meest verrassende onderdeel bevindt zich aan de achterzijde. Hier ligt een diepe stadstuin op het zuiden. Een groene en beschutte plek waar de dynamiek van de binnenstad volledig naar de achtergrond verdwijnt. Middels een zandpad langs de woning, een unicum midden in een historische binnenstad, kom je bij een kleinschalig buurttuintje dat bijdraagt aan de bijna dorpse sfeer van deze locatie.

De huidige eigenaresse heeft het object jarenlang met veel liefde, aandacht en respect voor de monumentale waarden onderhouden. Daarbij is niet alleen geïnvesteerd in het behoud van historische elementen, maar ook in comfort en verduurzaming.

Met een perceel van circa 270 m², een combinatie van wonen en werken, een diepe stadstuin, een zelfstandige bovenwoning, een rijke historie en een unieke ligging biedt dit rijksmonument een kans die slechts zelden voorbij komt.

Dit is een plek met een verhaal.

OBJECTGEGEVENS

Adres: 5 Mei Plein 12 / 12A 6701 DG Wageningen

Kadastrale aanduiding: Gemeente Wageningen Sectie E Nummer 5646

Perceeloppervlakte: 270 m²

Bouwjaar: Circa 1725

Monumentstatus: Rijksmonument

Monumentnummer: 38232

Richtprijs: EUR 849.000,- kosten koper

Gebruik:

Begane grond:

- kantoor-/praktijkruimte

Verdiepingen:

- zelfstandige woning

Bijbehorende voorzieningen:

- vergunde serre / kas;
 - diepe stadstuin;
 - achterom;
 - erf en ondergrond.
-

HISTORIE

Volgens de monumentenbeschrijving betreft het object één van twee voormalige stadsboerderijtjes die zijn gebouwd tussen circa 1700 en 1750.

Het pand maakt onderdeel uit van de historische kern van Wageningen en vormt al eeuwenlang een herkenbaar onderdeel van het stadsbeeld.

In 1981 heeft een ingrijpende restauratie plaatsgevonden waarbij het gebouw geschikt is gemaakt voor hedendaags gebruik met behoud van monumentale waarden.

MONUMENTALE STATUS

Het object is aangewezen als Rijksmonument.

In de dataroom zijn opgenomen:

- monumentenbeschrijving;
- vergunningen;
- restauratiedocumentatie;
- subsidieaanvragen;
- onderhoudsinformatie;
- correspondentie monumentenzorg.

Potentiële kopers dienen rekening te houden met het feit dat wijzigingen aan een rijksmonument vergunningplichtig kunnen zijn.

BESTEMMING EN PUBLIEKRECHTELIJKE SITUATIE

Uit beschikbare correspondentie met de gemeente Wageningen blijkt onder meer dat:

- het object historisch een bredere bestemming kende;
- wonen, horeca en kantoorfuncties in het verleden waren toegestaan;
- de huidige horecabestemming mogelijk voortvloeit uit een planologische omissie;
- de bestaande woonfunctie volgens de gemeente overgangsrechtelijk legaal aanwezig is;
- de woonfunctie ook na verkoop mag worden voortgezet.

Aan de gemeente Wageningen is verzocht een actuele bevestiging af te geven ten aanzien van:

- de huidige bestemming;
- de woonfunctie;
- eventuele mogelijkheden voor wonen op de begane grond;
- eventuele mogelijkheden voor het realiseren van één of twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

Deze informatie zal na ontvangst aan de dataroom worden toegevoegd.

VERDUURZAMING, ONDERHOUD EN INVESTERINGEN

Monumentenglas

In 2021 is aan de voorzijde van het pand monumentenglas aangebracht.

Hiermee is het wooncomfort verbeterd terwijl de monumentale uitstraling behouden is gebleven.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft deze aanpassing akkoord bevonden.

Buitenschilderwerk

In 2021 is het buitenschilderwerk uitgevoerd.

In het kader van de vergunningprocedure is vastgesteld dat bij een toekomstige schilderbeurt een kleurhistorisch onderzoek zal worden uitgevoerd.

Ooievaarsnest

Er is een nieuw ooievaarsnest aangebracht in 2022, helaas nog geen huurder van het nest opgedoken.

Houtrotherstel

In 2022 zijn herstelwerkzaamheden uitgevoerd aan het houtwerk en de boeiboorden aan de achterzijde van het object.

Vergunde serre

Op 13 oktober 2022 is een omgevingsvergunning verleend voor de serre aan de achterzijde.

De Omgevingsdienst De Vallei heeft daarbij vastgesteld dat:

- de uitbreiding ondergeschikt is aan het monument;
- de uitbreiding reversibel is;
- voldoende zicht op de achtergevel behouden blijft;
- de uitbreiding stedenbouwkundig acceptabel is.

Subsidieaanvraag

In 2025 is een subsidieaanvraag ingediend voor onderhouds- en instandhoudingswerkzaamheden.

Hieronder vallen onder meer:

- vochtschermen;
- injecteren van gevels;
- vochtwerende maatregelen.

Begrote investering: EUR 13.425,-- - is reeds EUR 5.000,-- subsidie voor vervangen en wordt verstrekt aan koper.

2026 – Natuursteenherstel

Uitgevoerd door Ambiance Natuursteen-Restauratie:

- plaatsing Belgisch hardstenen neuten;
- aanpassing kozijnen;
- vochtbehandeling kozijnen;
- herstel dorpelconstructie;
- afwerking natuursteenwerk.

Investering: € 550,50 inclusief BTW.

ENERGIELABELS

Begane grond (kantoorruimte)

- Energielabel G
- Geldig tot 27 mei 2036

Bovenwoning

- Energielabel B

- Geldig tot 27 mei 2036

Voor een rijksmonument uit circa 1725 is het energielabel van de woning bijzonder gunstig.

WAARDERING EN LASTEN

WOZ-waarde 2026

- WOZ-waarde: EUR 616.000,-
- Waardepeildatum: 1 januari 2025

Gemeentelijke lasten

- OZB eigenaar: EUR 681,- per jaar

Waterschapslasten

- Zuiveringsheffing: EUR 76,82 per jaar
-

ENERGIEVOORZIENING

Leverancier: om | nieuwe energie

Voorschot gas: EUR 331,47 per maand

Voorschot elektriciteit: EUR 81,72 per maand

Totaal voorschot: EUR 413,19 per maand inclusief BTW

VERZEKERINGEN

5 Mei Plein 12

- Woonhuisverzekering Interpolis
- Jaarpremie: € 321,34
- Eigen risico stormschade: € 250,-

5 Mei Plein 12A

- Woonhuisverzekering Interpolis
- Jaarpremie: € 482,38
- Eigen risico stormschade: € 250,-

Totale verzekeringspremie

- € 803,72 per jaar

BESCHIKBARE DOCUMENTATIE

Juridisch

- eigendomsakte;
- kadastrale gegevens;
- eigendomsinformatie.

Publiekrechtelijk

- bestemmingsinformatie;
- gemeentelijke correspondentie;
- overgangsrecht woonfunctie.

Monumenten

- monumentendossier;
- vergunningen;
- subsidieaanvragen.

Bouwkundig

- vergunningstekeningen;
- serretekeningen;
- onderhoudsfacturen;
- monumentenglas;
- houtrotherstel.

Energie

- energielabel woning;
- energielabel kantoor;
- energiegegevens.

Financieel

- WOZ-beschikking;
 - OZB-aanslag;
 - waterschapsaanslag.
-

VERKOOPPROCEDURE

Het object wordt verkocht middels een verkoop bij inschrijving.

Kijkdagen

Woensdag 17 juni 2026 15.00 uur – 17.00 uur

Vrijdag 19 juni 2026 15.00 uur – 17.00 uur

Mogelijkheid voor een 2^{de} bezichtiging zijn natuurlijk aanwezig

Sluiting inschrijving

Vrijdag 26 juni 2026 om 14.00 uur.

Bekendmaking gunning

Uiterlijk dinsdag 30 juni 2026.

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht van gunning voor en is niet verplicht aan de hoogste bieder te gunnen.

Het object wordt verkocht op basis van as is where is:

"as is, where is"

Uitgangspunt bij het sluiten van deze koopovereenkomst en van de verkoop en levering is dat het verkochte is verkocht en wordt geleverd "As is, where is", dat wil zeggen in de staat ten tijde van de levering met alle aan het Verkochte verbonden rechten en plichten, alsmede eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken en zonder garantie van enig soort, waaronder de met betrekking tot ontwikkelings-, realisatie, technische, bouwkundige, juridische, fiscale, milieukundige, huur- en commerciële aspecten van het Verkochte. Koper aanvaardt uitdrukkelijk het risico voortvloeiende uit de "As is, where is" koop en levering. Het risico van afwezigheid van bepaalde eigenschappen van het Verkochte die Koper verwacht(te) casu quo van aanwezigheid van eigenschappen die Koper niet verwacht en/of meent te hoeven verwachten casu quo het risico van enig defect of gebrek komt geheel voor rekening en risico van Koper en zulks kan nooit enige tekortkoming of onrechtmatige daad van verkoper of grond voor (een beroep op) dwaling opleveren, noch kan zulks voor Koper een grond opleveren voor gehele of gedeeltelijke ontbinding of vernietiging van deze overeenkomst of voor enige andere actie van Koper jegens Verkoper, zoals aanspraken tot vergoeding van schade, aanspraken tot vermindering en/of terugbetaling van de koopprijs en wijziging van de overeenkomst al dan niet op grond van onvoorziene omstandigheden.

DISCLAIMER

Hoewel deze kopershandleiding en de dataroom met de grootst mogelijke zorgvuldigheid zijn samengesteld, kunnen aan de verstrekte informatie geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden blijven verantwoordelijk voor hun eigen beoordeling van het object en de voor hen relevante aspecten van de aankoop.

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!"

