



JB MAKELAARDIJ
uw (t)huis, onze passie

JB Makelaardij
Nieuwstraat 17, 4921 CT Made

0162 56 24 24



info@jbmakelaardij.nl
www.jbmakelaardij.nl



Vlasselt 3 - Wageningen

Woonoppervlakte ca. 127 m²

Overige inpandige ruimte ca. 11 m²

Gebouwgebonden buitenruimte ca. 37 m²

Externe bergruimte ca. 37 m²

Perceel 371 m²

Bouwjaar 1976

Vraagprijs € 545.000,-- k.k.



Algemeen

Ruime twee-onder-een-kapwoning, gelegen op een rustige en gemoedelijke locatie in Wagenberg. De woning beschikt over een grote garage, een ruime afsluitbare carport, een berging en een veranda. Op de oprit is er parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Voor wie op zoek is naar niet alleen binnen maar ook buiten veel ruimte is hier op het juiste adres. Ideaal voor een gezin maar ook voor ZZP-ers of hobbyisten. Daarnaast is de woning energiezuinig, zorgvuldig onderhouden en op diverse punten gemoderniseerd. Kortom, deze woning is klaar voor zijn volgende bewoners!

De woning beschikt over dak-, vloer- en spouwmuurisolatie en is voorzien van kunststof kozijnen met deels HR- en deels HR+++-glas. Daarnaast beschikt de woning over 14 zonnepanelen. Het energielabel is A (geldig tot 25-11-2035). Tevens is de volledige woning voorzien van geïntegreerde horren.



Het Dorp

Het Brabantse dorp Wagenberg is gelegen in een landelijke omgeving in de gemeente Drimmelen. Het dorp telt ca. 2200 inwoners. Voor een klein dorp heeft Wagenberg een relatief hoog voorzieningenniveau o.a. een sporthal, brede school, horeca, winkels en sportvelden. In de omgeving tal van recreatiemogelijkheden in de natuur, op het water of de diverse fiets- en wandelroutes. Gunstig gelegen nabij de uitvalswegen A16 en A59. Goede busverbinding naar o.a. Breda.





Begane grond Hal/entree

Via de voordeur betreed je een nette hal die toegang geeft tot het toilet, de meterkast en de woonkamer. In de hal ligt een plavuizen vloer, terwijl de woonkamer en open keuken zijn voorzien van een donkere, unieke mozaïekparketvloer.



Woonkamer

In de Z-vormige woonkamer beschik je over een aangename hoeveelheid leefruimte. Aan de voorzijde is een zitgedeelte gecreëerd, terwijl de achterzijde ruimte biedt aan de eethoek. Door deze indeling blijven beide zones overzichtelijk en sfeervol, ondanks de royale oppervlakte. In het woongedeelte staat een pelletkachel (2019) en onder de trap is een praktische trapkast gerealiseerd. De woonkamer beschikt over zonnewering.

Afmetingen zithoek ca. 570 x 356 cm.

Afmetingen eethoek ca. 493 x 297 cm.





Keuken

Aan de achterzijde bevindt zich de tijdloze, tweedelige keuken (2011), uitgevoerd in een licht grijs/beige kleurstelling. De keuken beschikt over een grote raampartij. Deze keuken is uitgerust met een 4-pits gaskookplaat, een vaatwasser, een combi-magnetron, een RVS-afzuigkap, een koelkast en een vriezer. Er is gekozen voor eenzelfde plavuizen vloerafwerking als in de hal. Vanuit de keuken is er toegang tot de tuin.

Afmetingen keuken ca. 262 x 356 cm.





Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt ruimte voor drie slaapkamers en een ruime, gemoderniseerde badkamer. Deze verdieping is afwisselend afgewerkt met een laminaatvloer of een mozaiek parketvloer. De wanden zijn strak gestuct en afgewerkt in neutrale kleurstellingen of behang.

Slaapkamer 1

De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning. Een vaste kastenwand strekt zich uit over vrijwel de gehele lengte van de kamer, zonder dat dit ten koste gaat van de ruimte. Daarnaast is de kamer uitgerust met airconditioning.

Afmetingen slaapkamer 1 ca. 333 x 354 cm.





Slaapkamer 2

Deze slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is de meest compacte kamer op de eerste verdieping. Dankzij de aanwezige vaste kast blijft de ruimte echter goed benutbaar en is er voldoende plaats voor bijvoorbeeld een tweepersoonsbed of een andere praktische indeling.

Afmetingen slaapkamer 2 ca. 353 x 285 cm.



Slaapkamer 3

De derde slaapkamer is eveneens gelegen aan de achterzijde, echter heeft deze kamer een ruimer oppervlak en beschikt deze eveneens over airconditioning.

Afmetingen slaapkamer 3 ca. 453 x 285 cm.





Badkamer

De badkamer (2024) is recent volledig gemoderniseerd en voorzien van een ruime inloopdouche met zowel een stort- als handdouche. Daarnaast zijn er een breed wastafelmeubel, een spiegel met geïntegreerde verlichting, een wandcloset en een wandradiator aanwezig. De lichte wand- en vloertegels zorgen samen voor een eigentijdse en neutrale uitstraling. Via het raam is er natuurlijke ventilatie mogelijk.

Afmetingen badkamer ca. 118 x 206 cm.



Tweede verdieping

De tweede verdieping is slim ingedeeld in een vierde slaapkamer, een was- en werkhoek en extra bergruimte naast de slaapkamer. Aan de achterzijde vind je de aansluitingen van de wasapparatuur en de C.V.-installatie (Atag, 2019).

Afmetingen overloop ca. 631 x 229/591 cm.





Slaapkamer 4

De vierde slaapkamer is voorzien van een dakkapel en airconditioning. De afwerking bestaat uit een grijskleurige laminaatvloer en strak gestucte wanden en plafond. Deze slaapkamer telt dan ook zeker als een volwaardige slaap- of werkkamer.

Afmetingen slaapkamer 4 ca. 349 x 334 cm.



Tuin

De tuin is ingericht met een combinatie van een gazon, sierbestrating, een vijver en een veranda. Ondanks de noordoostelijke ligging geniet je dankzij het royale oppervlak op verschillende momenten van de dag van aangename zonuren. Daarnaast biedt de tuin verrassend veel ruimte en mogelijkheden. Zo kun je bijvoorbeeld een camper of caravan stallen in de afsluitbare carport, of je auto parkeren in de garage. Ook aan opbergruimte is geen gebrek: de woning beschikt bovendien over een extra berging.

Afmetingen tuin ca. 13,5 x 9,8 m.

Afmetingen garage/berging ca. 1268 x 293 cm.

Afmetingen carport ca. 919 x 317 cm.

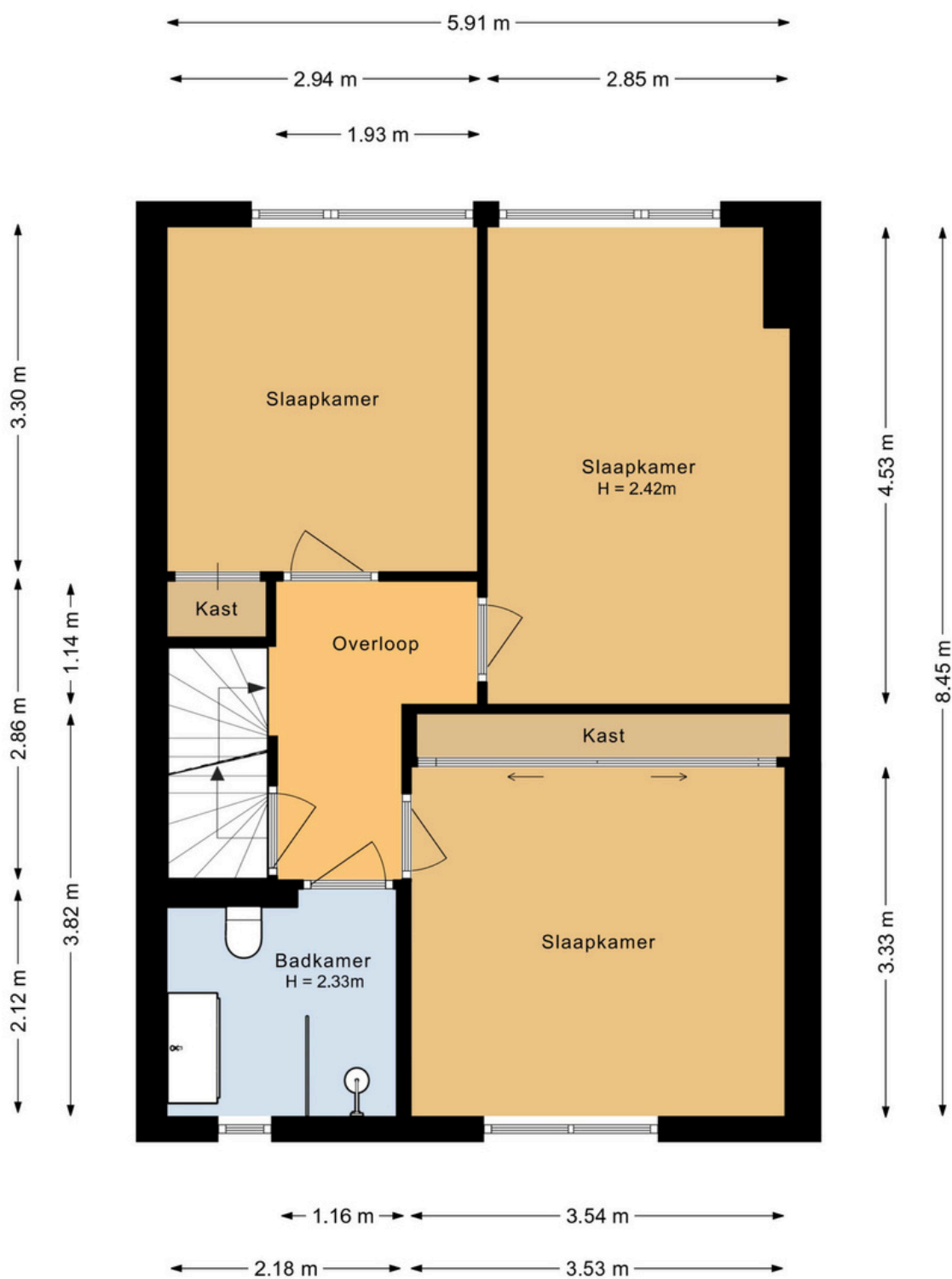




www.jbmakelaardij.nl



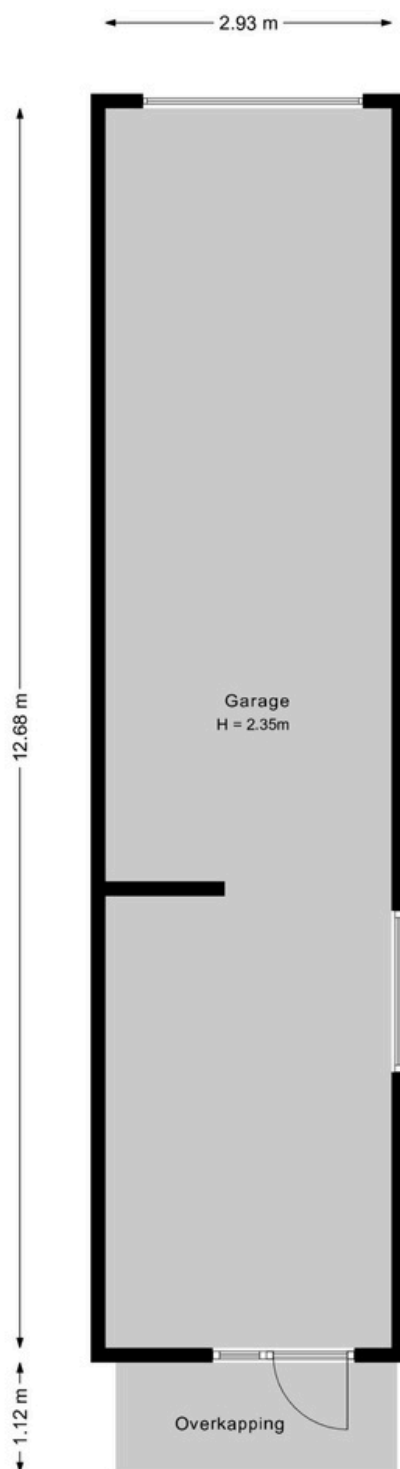


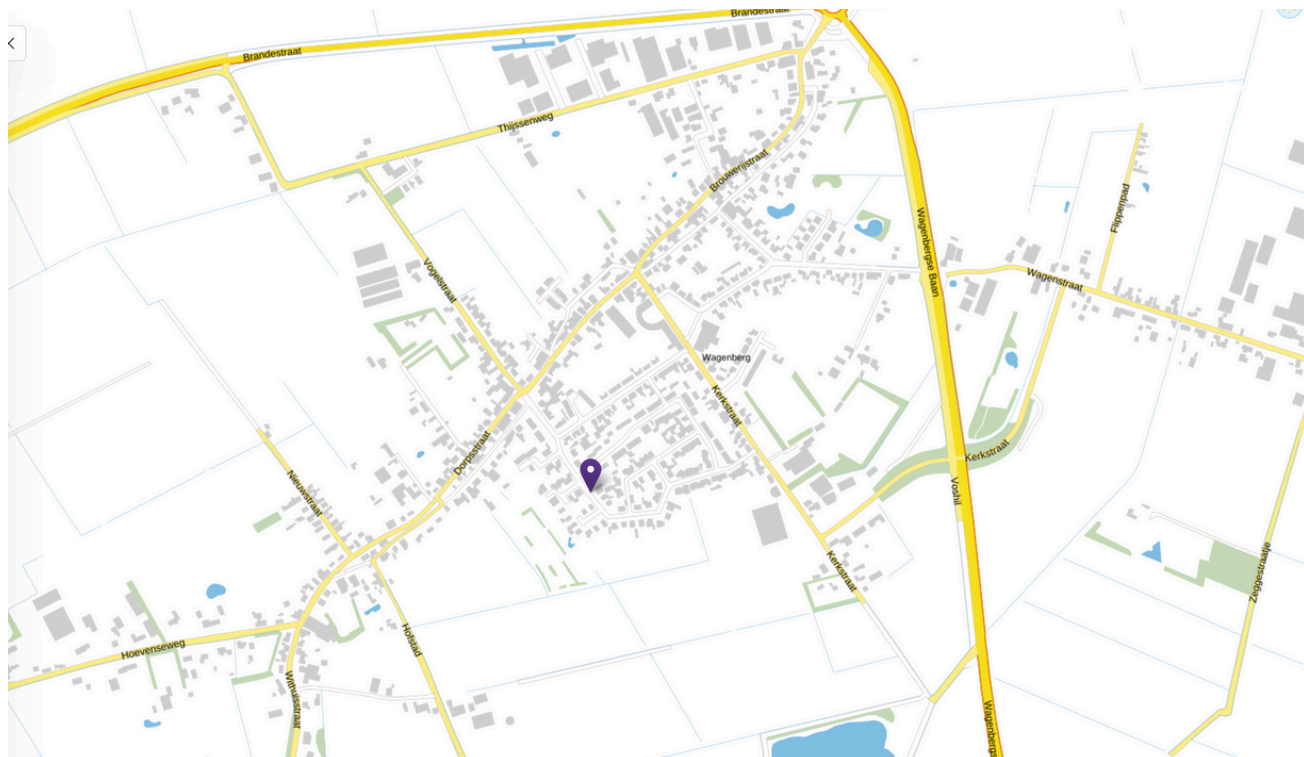






www.jbmakelaardij.nl







Samengevat

- **Fijne en duurzame gezinswoning in een rustig hofje in Wageningen.**
- **Met berging, garage, afsluitbare overkapping én veranda!**
- **Uitvalswegen richting Breda en Made eenvoudig bereikbaar.**
- **Bijzonder veel leefruimte, zowel binnen als buiten.**
- **Uitgerust met airconditioning.**
- **Energielabel A.**

Vraagprijs € 545.000,-- k.k.