




# Troelstraweg 11

6702 AE Wageningen | € 295.000 k.k.

## Kenmerken


 85 m<sup>2</sup>

 -

 3 Slaapkamers

 Wageningen

## Welkom in uw nieuwe thuis

 0318-270 000

 ede@bvmakelaars.nl

[www.bvmakelaars.nl](http://www.bvmakelaars.nl)





” Wij maken van deze  
woning uw nieuwe  
thuis.

## Uw contactpersonen



**Roy Dillen**  
Makelaar K-RMT

☎ 06 42 09 94 52

✉ [dillen@bvmakelaars.nl](mailto:dillen@bvmakelaars.nl)



**Marloes van der Kolk**  
Makelaar RMT

☎ 0318 270 000

✉ [vanderkolk@bmvamkelaars.nl](mailto:vanderkolk@bmvamkelaars.nl)



# Inhoud

---

- 04** De woning
- 06** Appartement
- 15** Plattegronden
- 18** Extra informatie
- 21** Hypotheek
- 22** Onze dienstverlening
- 23** Klanttevredenheid
- 24** Ons team

---

# De woning

---

Op zoek naar een ruim vierkamerappartement van ca. 85 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en een balkon over de gehele breedte van het appartement op het noordwesten? Dan is dit appartement wat voor jou!

Het appartement heeft een eenvoudige afwerking en met wat kluswerk is het appartement helemaal naar eigen wens te maken.

Het appartement is gelegen in de wijk 'Nude'. Deze wijk is op korte afstand gelegen van het stadscentrum van Wageningen. De wijk kenmerkt zich door zijn gunstige ligging. Er zijn veel voorzieningen op loop- of fietsafstand, zoals een supermarkt, openbaar vervoer en diverse andere winkels en horeca. De snelwegen A12 en A50 zorgen voor een goede verbinding.

Kortom: dit appartement biedt veel ruimte en met wat aanpassingen kun je dit appartement omtoveren tot jouw droom appartement! Bezichtigen? Neem contact op met ons kantoor!





## Specificaties

Vraagprijs: € 295.000,- k.k.

Soort woning: galerijflat

Bouwjaar: 1968

Woonoppervlakte: 85 m<sup>2</sup>

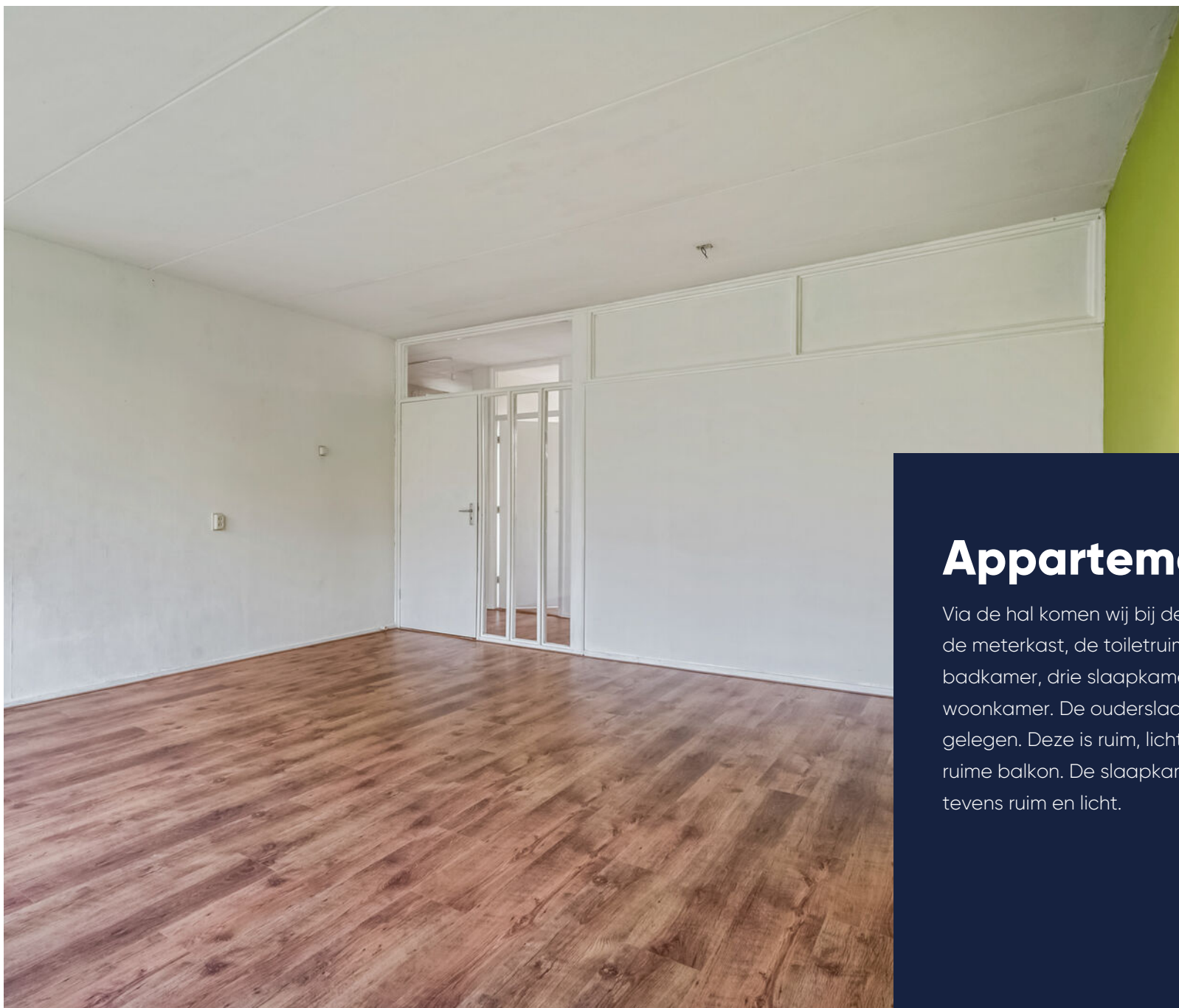
Inhoud: 270 m<sup>3</sup>

Aantal kamers: 4

Aantal slaapkamers: 3

Wijk: Wageningen

Energie label: E



Ruime lichte woonkamer

## Appartement

Via de hal komen wij bij de doorgang naar de keuken, de meterkast, de toiletruimte (met fonteintje), de badkamer, drie slaapkamers en de doorgang naar woonkamer. De ouderslaapkamer is aan de achterzijde gelegen. Deze is ruim, licht en geeft toegang tot het ruime balkon. De slaapkamers aan de galerijzijde zijn tevens ruim en licht.







Impression





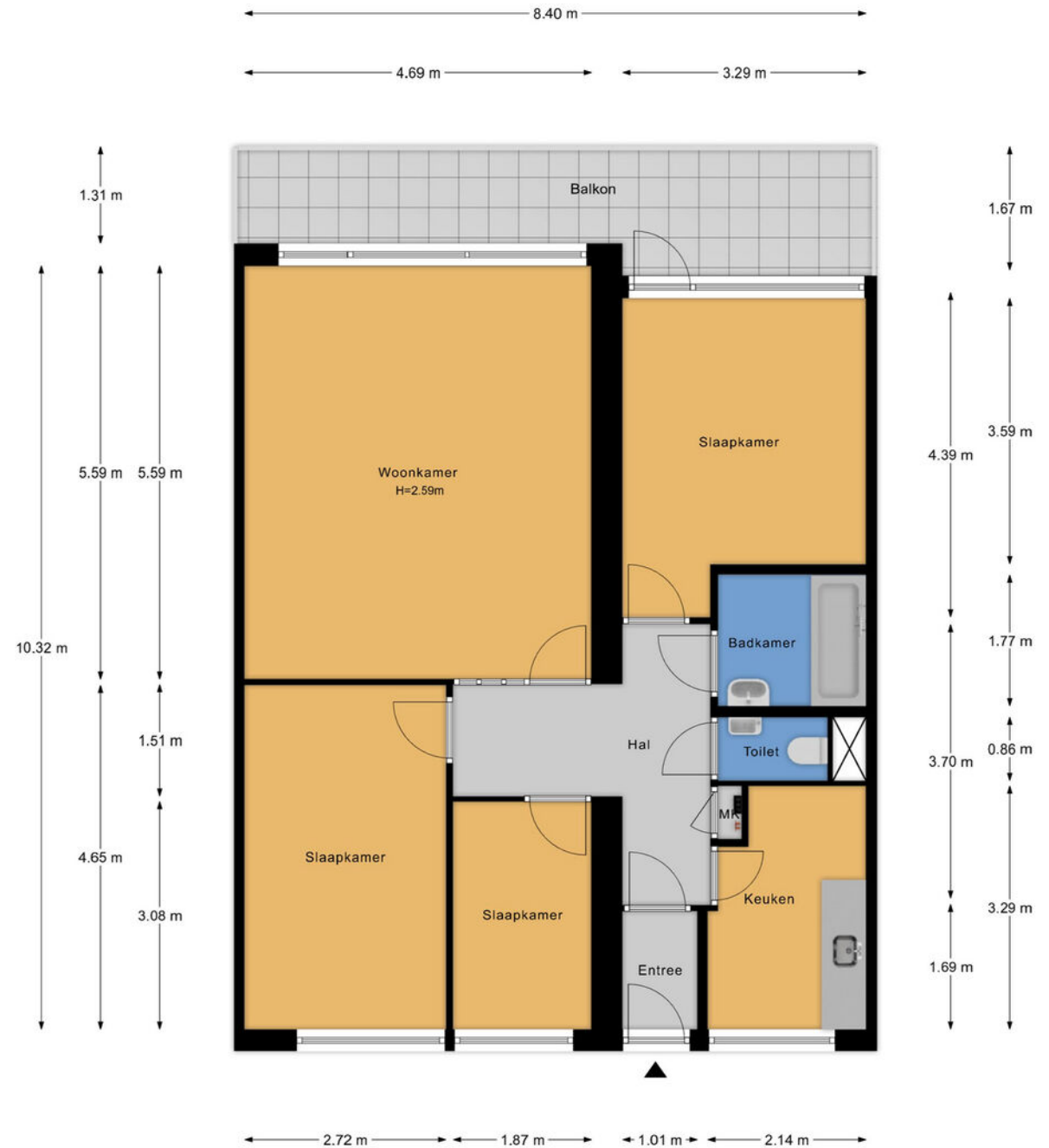






# Plattegrond

Appartement

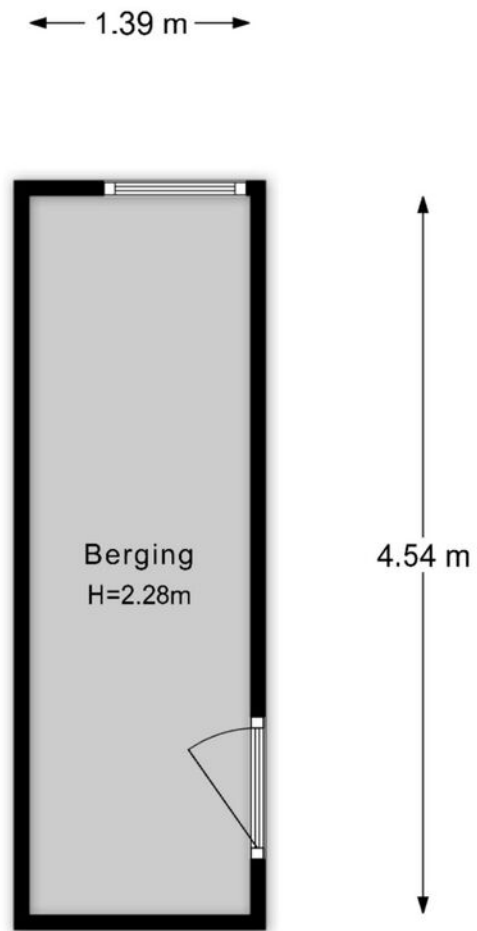


- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

---

# Plattegrond

Berging



- Vastgoed fotovideo -

Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.



# Plattegrond

Kadastrale kaart

**Gemeente:** Wageningen  
**Sectie:** I  
**Huisnummer:** 11  
**Perceelnummer:** 3930

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Wageningen</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 3475</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>	
---	---	--

---

# Extra informatie

---

## Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

## Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

## Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

## Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

## Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

## Lijst van zaken

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

## Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

## Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen

---

voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

### **Mededeling tot verkoop**

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

### **Biedverloop**

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

### **Gunning**

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

### **Koopakte**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en

wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

### **Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen**

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

---

# Extra informatie

---

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963–1983 zijn er mogelijkwerijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

## Bouwkundige risico's

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Notariskeuze koper

Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

## Koop onroerende zaken en aanneming van werk

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

## De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

# Maakt u zich vooral géén zorgen over uw hypotheek

Bij het kopen van een woning komt er veel op u af. Eén van de zaken die waarschijnlijk geregeld moet worden, is de financiering.

Wat kunt u maximaal lenen? Welke hypotheekvorm en rentevariant passen het beste bij uw situatie? Is het verstandig om eigen geld in het huis te steken? Er is vaak meer mogelijk dan u denkt!

Voor het antwoord op dit soort vragen bevelen wij u van harte aan:

- ✓ Onafhankelijk financieel dienstverlener
- ✓ Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- ✓ Altijd uw eigen, vaste adviseur
- ✓ Lokale betrokkenheid



## Nieuwsgierig naar de werkwijze?



Gosse van Veldhuizen



Timon Schumacher

☎ 0318-672767

✉ [hypotheek@stargroup.nl](mailto:hypotheek@stargroup.nl)

📞 +31 6 30 93 65 43

# Onze dienstverlening



## Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Lokale en landelijke dekking en marketing



## Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- ✓ Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch woonadvies
- ✓ Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- ✓ Tijdig advies en raad op de juiste momenten



## Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- ✓ Tegen een aantrekkelijk tarief!



**Erwin Broersma**  
Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 518 337 51

✉ broersma@bvmakelaars.nl



**Marc Bakker**  
Makelaar K-RMT

☎ 06 102 084 56

✉ bakker@bvmakelaars.nl



**Paul Holterman**  
Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 467 102 41

✉ holterman@bvmakelaars.nl



**Marloes van der Kolk**  
Makelaar RMT

☎ 0318 270 000

✉ vanderkolk@bvmakelaars.nl

# Klanttevredenheid

Alles naar wens geweest?  
Laat een beoordeling achter op [www.funda.nl](http://www.funda.nl)



"Had veel kennis en zelfs persoonlijke ervaring van het type woning dat werd verkocht. Veel aandacht, advies en persoonlijke uitleg over de te volgen weg. Heeft zeker bijgedragen aan een snelle verkoop van de woning. Wij zijn er heel tevreden over."

**9,3** **De heer Verlinden**  
Geschreven op 30 december 2023

"Alles zeer snel en goed verkopen. Verkoop ging volledig volgens vooraf ingeschatte scenario. Zou een volgende keer zeker weer BMV inschakelen bij een aan- of verkoop."

**9,8** **Een funda gebruiker**  
Geschreven op 8 januari 2024

**Verkoop gemiddelde**

**9,3**

Op basis van 305 reviews



**Aankoop gemiddelde**

**9,3**

Op basis van 53 reviews



# Ons team



**Erwin Broerma**

Makelaar/Taxateur Wonen RMT

☎ 06 518 337 51

✉ broersma@bvmakelaars.nl



**Marc Bakker**

Makelaar K-RMT

☎ 06 102 084 56

✉ bakker@bvmakelaars.nl



**Paul Holterman**

Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 467 102 41

✉ holterman@bvmakelaars.nl



**Marloes van der Kolk**

Makelaar RMT

☎ 0318 270 000

✉ vanderkolk@bvmakelaars.nl



**Roy Dillen**

Makelaar K-RMT

☎ 06 42 09 94 52

✉ dillen@bvmakelaars.nl



**Marin Retel**

Aankoopcoördinator

☎ 0318 270 000

✉ retel@bvmakelaars.nl



**Ashley Jansen**

Commercieel medewerker woningmakelaardij

☎ 026-355 21 00

✉ jansen@bvmakelaars.nl



**Laurie Eisma**

Commercieel medewerker

☎ 0318 270 000

✉ eisma@bvmakelaars.nl



# Wordt Wageningen uw nieuwe thuis?

Neem contact met ons op!

## **BMV Makelaars Arnhem-Noord**


Sweerts de Landasstraat 27

6814 DA Arnhem

## **BMV Makelaars Arnhem-Zuid**

Fortunastraat 37

6846 XZ Arnhem


 (026) 355 21 00

 [wonen@bmvmakelaars.nl](mailto:wonen@bmvmakelaars.nl)

## **BMV Makelaars Ede**

Stationsweg 103

6711 PM Ede

 0318 270 000

 [ede@bmvmakelaars.nl](mailto:ede@bmvmakelaars.nl)

[www.bmvmakelaars.nl](http://www.bmvmakelaars.nl)

