

Wageningen

Ambachtstraat 31



'Samen meer in huis'

Verkoop | Aankoop | Nieuwbouw | Taxaties | Verhuur



Kenmerken en gegevens



soort woning
Eengezinswoning



bouwjaar
2016



perceeloppervlakte
120 m²



aantal kamers
6

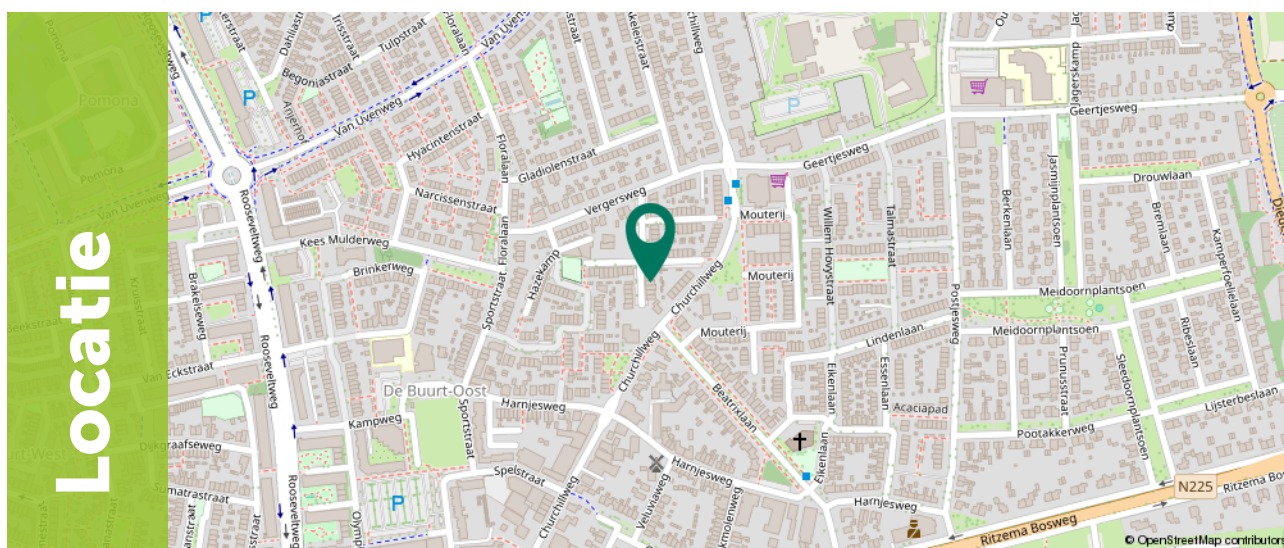


woonoppervlakte
121 m²



tuinligging
Oost

Type woning	Tussenwoning
Inhoud woning	432 m ³
Bouwjaar	2016
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Energie label	A
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
CV ketel	Intergas hre 2016



Omschrijving

Welkom aan de Ambachtstraat 31 in Wageningen, een instapklare tussenwoning uit 2016 waar comfort en ruimte hand in hand gaan. Met een woonoppervlakte van circa 121 m², vijf slaapkamers en een tuin op het oosten is dit een ideale woning waar je zó kunt intrekken.

De 14 zonnepanelen, vloerverwarming op zowel de begane grond als de eerste verdieping en de recent vernieuwde tweede verdieping zorgen voor een energiezuinig en toekomstbestendig wooncomfort. De woning is voorbereid voor de toekomst, gasloos wonen is eenvoudig te realiseren door het plaatsen van een warmtepomp.

De woning bevindt zich aan een rustige, doodlopende straat en ligt bovendien centraal en goed bereikbaar in Wageningen. De kinderopvang ligt op slechts 4 minuten lopen, en meerdere basisscholen bevinden zich binnen 5 minuten fietsen. Bovendien sta je al binnen 4 minuten fietsen in het gezellige centrum met winkels, horeca en diverse voorzieningen. Ook voor het dagelijks gemak zit je hier goed: een supermarkt ligt op 5 minuten loopafstand en het centrale busstation aan de Stadsbrink bereik je binnen 10 minuten lopen. Een fijne combinatie van rustig wonen met alles binnen handbereik.



Omschrijving

Belangrijkste kenmerken op een rij:

- Instapklare tussenwoning uit 2016
- Maar liefst 5 slaapkamers
- Badkamer gemoderniseerd in 2023
- Tweede verdieping vernieuwd in 2023 met dakkapel en airconditioning
- Fraai aangelegde tuin op het oosten
- Voorzien van 14 zonnepanelen
- Vloerverwarming op de begane grond en 1e verdieping
- Veel opbergruimte dankzij de vliering, ruime knieschotten en een grote trapkast op de begane grond
- Energielabel A



Begane grond

Bij binnenkomst in de hal vind je de meterkast, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De leefruimte is direct een fijne binnenkamer: een lichte en open woonkamer met voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek. De openslaande deuren zorgen voor een prettige verbinding met de tuin en laten veel daglicht binnen.



Begane grond

De open keuken in L-opstelling is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap, oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Dankzij de open indeling blijf je altijd in contact met de rest van het gezin of je gasten.

Daarnaast is er een handige trapkast aanwezig voor extra bergruimte. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort.





1e Verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van circa 14 m², 11 m² en 5 m². De kamers zijn licht en praktisch in te delen en kunnen flexibel worden gebruikt als slaap-, werk- of hobbyruimte.

De badkamer is in 2023 gemoderniseerd en strak afgewerkt. Hier vind je een ligbad, inloopdouche, toilet en een wastafelmeubel, waardoor de ruimte zowel comfortabel als compleet is.

Ook deze verdieping is volledig voorzien van vloerverwarming, wat bijdraagt aan een aangenaam woonklimaat.









2e Verdieping

De tweede verdieping is in 2023 grondig aangepakt en biedt twee extra slaapkamers van circa 8 m². Dankzij de kunststof dakkapel met screen aan de achterzijde en het dakraam aan de voorzijde zijn dit volwaardige, lichte kamers geworden. Beide slaapkamers zijn uitgerust met airconditioning die zowel kan verwarmen als koelen, wat zorgt voor extra comfort in zowel de zomer als de winter.

Op de overloop bevindt zich een praktische wasruimte met de cv-ketel, de zonneboiler, een aansluiting voor de wasmachine en een ruimte voor een droger. Daarnaast is er verrassend veel bergruimte aanwezig achter de knieschotten en op de vliering..





Exterieur

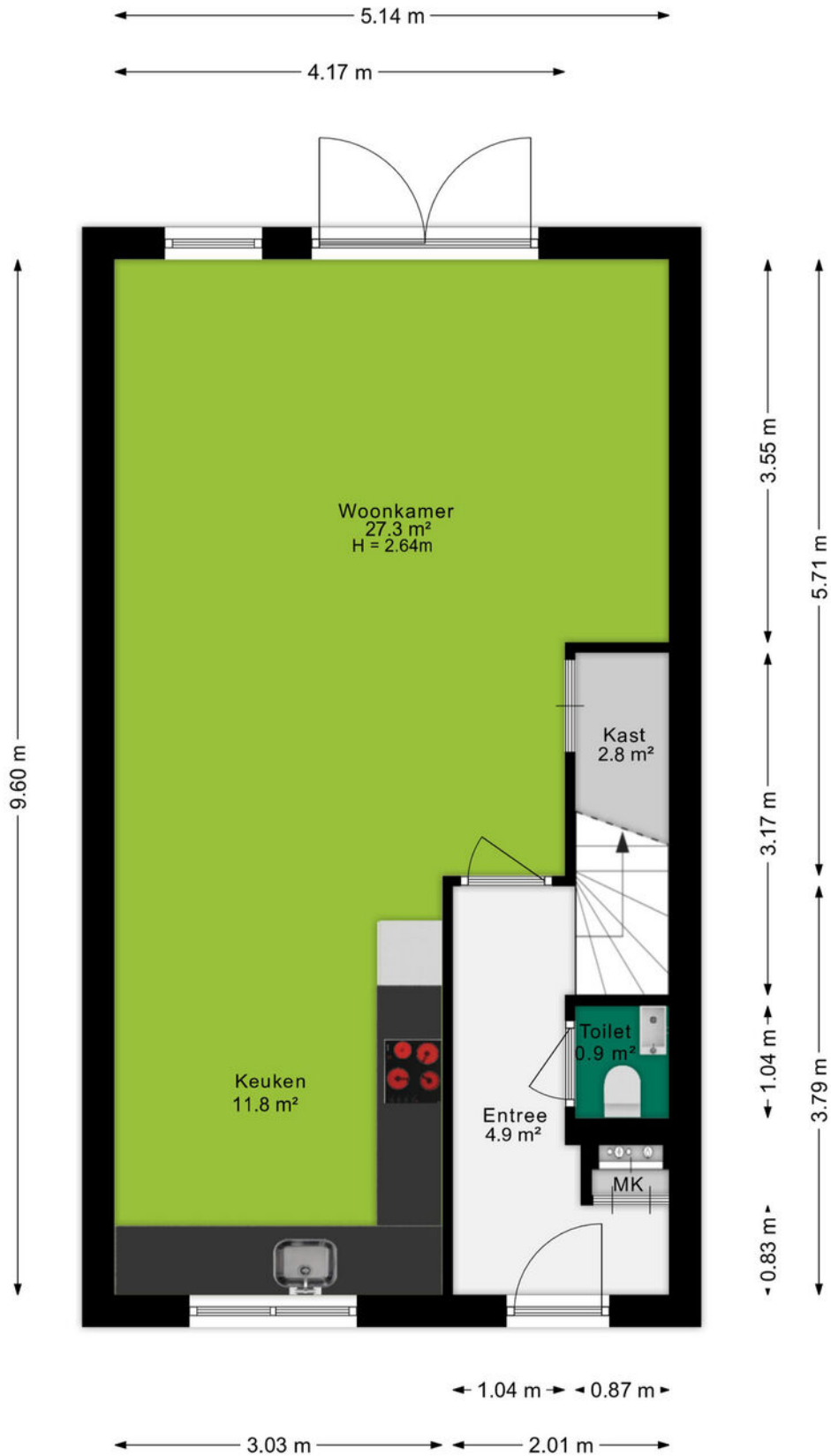
De achtertuin ligt op het oosten, waardoor je hier in de ochtend en vroege middag heerlijk van de zon kunt genieten. De tuin is praktisch ingericht en beschikt over een achterom en een houten berging, ideaal voor het stallen van fietsen en tuingeredschap.





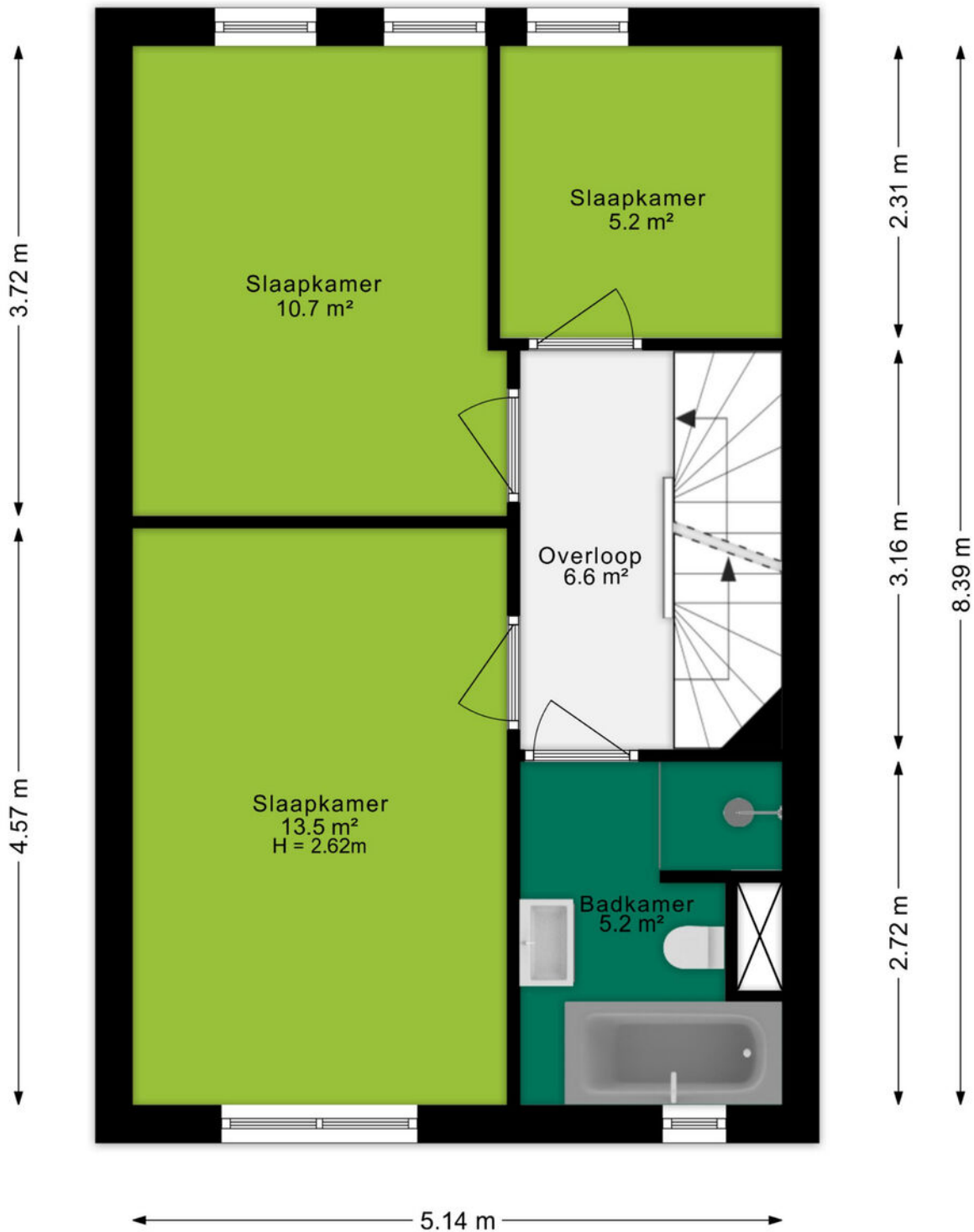
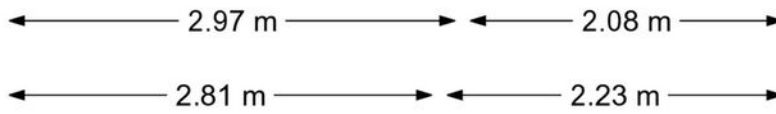
Plattegrond

Begane grond



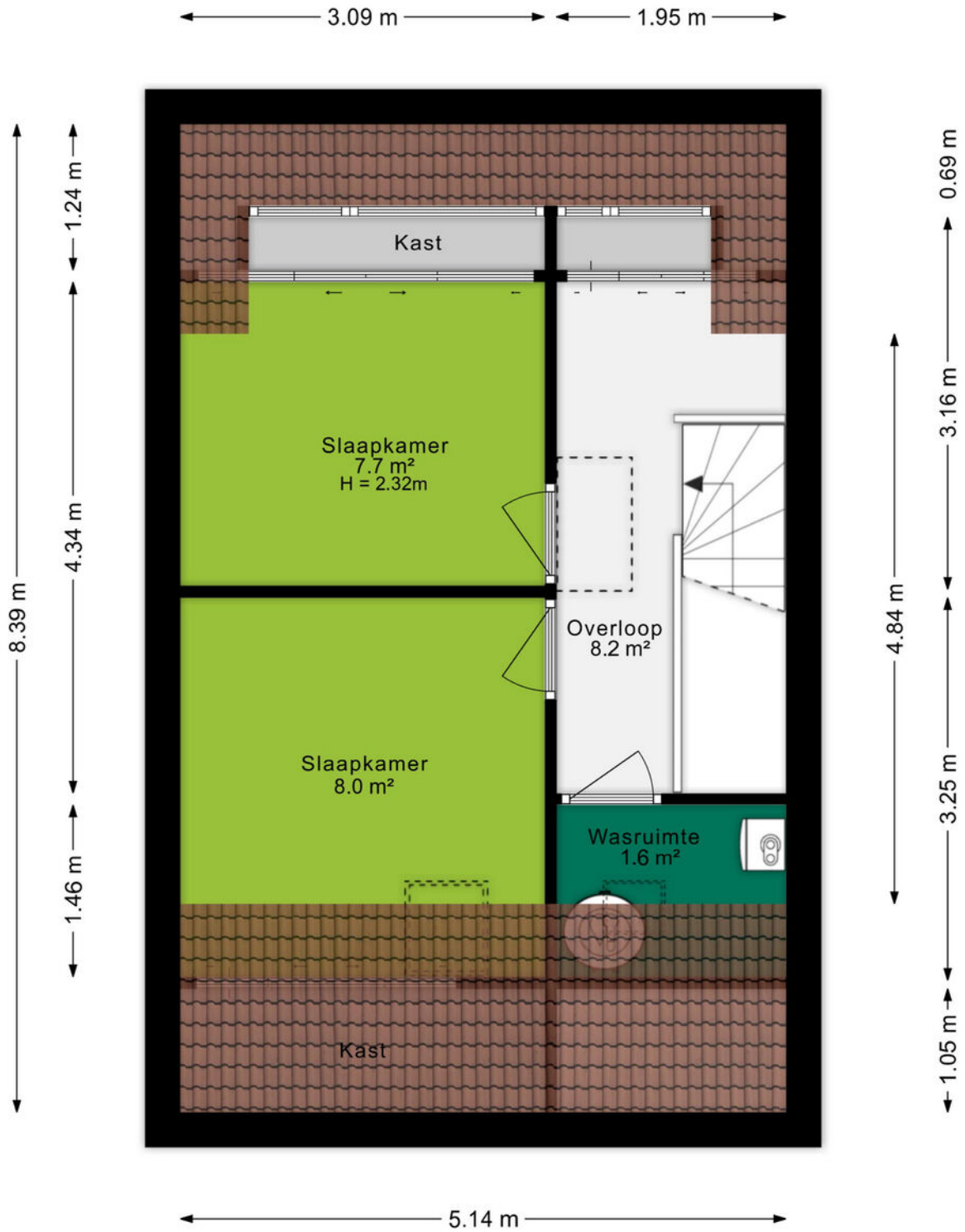
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping

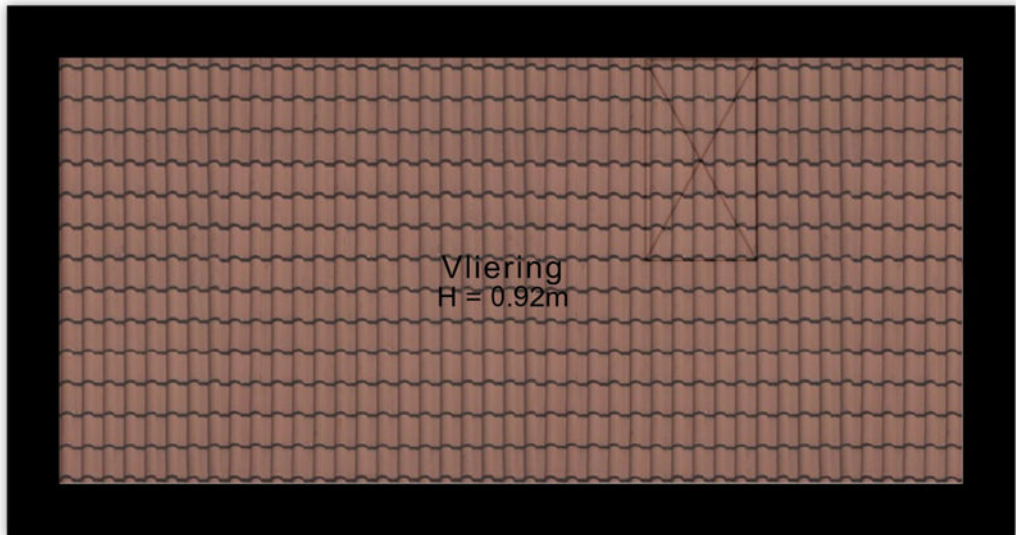


Plattegrond

Vliering

5.14 m

2.42 m



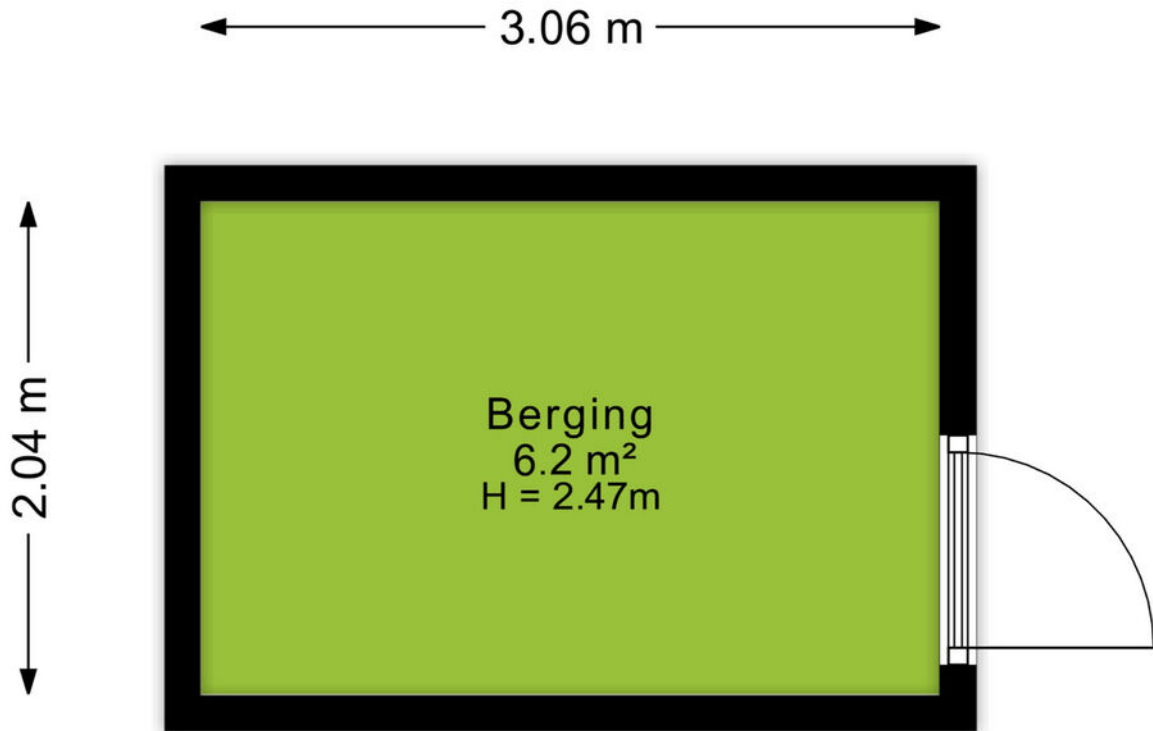
Plattegrond

Situatieschets



Plattegrond

Berging




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ambachtstraat 31



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wageningen Sectie B Perceel 11287</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>	
---	---	---



Omgeving

Wageningen staat bekend om haar gezellige stadscentrum in combinatie met de prachtige natuur en wandelgebieden die de stad omringen. Het centrum is zeer centraal gelegen waardoor je hier met enkele minuten bent en ook gemakkelijk weer op de bus richting de omliggende dorpen of steden stapt.

Wageningen staat vooral bekend als Universiteitsstad en Stad der Bevrijding. In Hotel de Wereld hebben de gesprekken en uiteindelijk ook de ondertekening van de Duitse capitulatie plaatsgevonden. Dit wordt elk jaar groots gevierd met het Bevrijdingsfestival op 5 mei door de hele stad. In het centrum vind je het Heerenstraat Theater en een breed scala aan terrassen, restaurants en winkels. Op korte afstand van het centrum van Wageningen bevindt zich de Wageningse Universiteit en ook diverse sportgelegenheden zoals een zwembad en de hockeyclub. Verspreid over Wageningen bevinden zich meerdere winkelcentra zoals De Tarthorst en bevindt ook het basisonderwijs zich op meerdere plekken.

De geliefde wandelgebieden worden gekenmerkt door Belmonte Arboretum, de Uiterwaarden, 't Binnenveld en De Blauwe Kamer. Ook de diverse uitvalswegen waaronder de A12 en A50 zijn in de nabije omgeving.



Over ons

Een onbezorgde financiële woontoeekomst voor jou. Dat is de drijfveer van ons team.

Onder één dak bieden we je alle diensten om je zo veel mogelijk te ontzorgen bij alles omtrent het onderwerp wonen. Denk hierbij aan de aan- of verkoop van een (nieuwbouw)woning, een verbouwing, taxatie, projectontwikkeling, verhuur en het afsluiten van een hypotheek of verzekering. Met vijf vestigingen in Amersfoort, Arnhem, Ede, Veenendaal en Wageningen zijn wij actief in een grote regio.

Samen meer in huis.



Bert Breunissen

06-21390913

bertbreunissen@ditters.nl

De 10 redenen voor een hypotheek bij Ditters

Een hypotheek kunt u overal afsluiten. Ogenschijnlijk is het verschil tussen de aanbieders niet zo groot. Maar schijn bedriegt. 10 redenen om voor een hypotheek van Ditters te kiezen.

1

Deskundig De adviseurs van Ditters zijn ervaren en uitstekend opgeleid. Ze worden periodiek getraind, zodat zij op de hoogte zijn van de laatste ontwikkelingen. Zo krijgt u altijd een actueel advies.

6

Transparant Wat kost het afsluiten van een hypotheek? Bij Ditters weet u het direct. U krijgt een gespecificeerd overzicht van de kosten voor ons advies.

2

Voordelig Ditters biedt de keuze uit meer dan 30 aanbieders van Hypotheken en vindt dus altijd de beste deal. Een heel verschil met bijvoorbeeld een bank die slechts één voorstel kan doen.

7

Team Omdat makelaars en hypotheekadviseurs bij Ditters een team vormen, schakelen zij snel. Ze werken intensief samen bij bijvoorbeeld de aankoop van een woning. Zo weet u snel of uw woonwensen zijn te realiseren.

3

Onafhankelijk en objectief Ditters is volledig onafhankelijk. De adviseurs kunnen dus altijd in alle vrijheid namens u onderhandelen over de beste voorwaarden.

8

Reëel Natuurlijk verkopen we graag een hypotheek, maar niet ten koste van alles. We willen dat u vandaag en morgen zorgeloos woont en geld overhoudt voor andere dingen dan 'wonen'. Daarom geven we u een reëel advies, zodat het huis geen blok aan uw been wordt.

4

Daadkrachtig Bij Ditters zijn de lijnen kort. Na het eerste contact kunt u al binnen 24 uur aan tafel zitten met één van onze hypotheekadviseurs.

9

Betrokken We blijven betrokken bij uw financiële situatie. We nemen periodiek contact met u op om uw hypotheek door te nemen en anticiperen zo op eventuele wijzigingen in uw situatie.

5

Persoonlijk Bij Ditters heeft u altijd een vast aanspreekpunt. Dus bent u verzekerd van persoonlijk advies en wordt u niet geholpen door de zoveelste anonieme 'accountmanager' die wellicht morgen alweer elders werkt.

10

Helder Het afsluiten van een hypotheek is doorgaans geen simpele zaak. Moeilijke termen, ingewikkelde berekeningen. Ditters houdt het graag eenvoudig en legt alles uit in heldere taal.

Is uw droomhuis haalbaar? Kom in gesprek.

Ook voor een gedegen hypotheek- en verzekeringsadviseur bent u bij Ditters aan het juiste adres. Als tussenpersoon zijn wij in staat om voor u de gunstigste aanbieder te vinden.

Onze erkende adviseurs berekenen uw mogelijkheden, zodat u de hypotheek en verzekering krijgt die bij u past.



Amersfoort

Daltonstraat 38
3817 VB Amersfoort
033 – 30 12 605
amersfoort@ditters.nl
www.ditters.nl



Arnhem

Willemsplein 29
6811 KC Arnhem
026 - 3033633
arnhem@ditters.nl
www.ditters.nl



Ede

Stationsweg 89
6711 PM Ede
0318 - 657 657
ede@ditters.nl
www.ditters.nl



Veenendaal

Einsteinstraat 50
3902 HN Veenendaal
0318 – 52 99 68
veenendaal@ditters.nl
www.ditters.nl



Wageningen

Stadsbrink 1G
6707 AA Wageningen
0317 - 745 645
wageningen@ditters.nl
www.ditters.nl