

# Wageningen

## Koenenlaan 4



## 'Samen meer in huis'

Verkoop | Aankoop | Nieuwbouw | Taxaties | Verhuur



# Kenmerken en gegevens



**soort woning**  
Eengezinswoning



**bouwjaar**  
1969



**perceeloppervlakte**  
246 m<sup>2</sup>



**aantal kamers**  
7



**woonoppervlakte**  
173 m<sup>2</sup>



**tuinligging**  
Zuid

## Type woning

Tussenwoning

## Inhoud woning

544 m<sup>3</sup>

## Bouwjaar

1969

## Ligging

Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht

## Energie label

B

## Verwarming

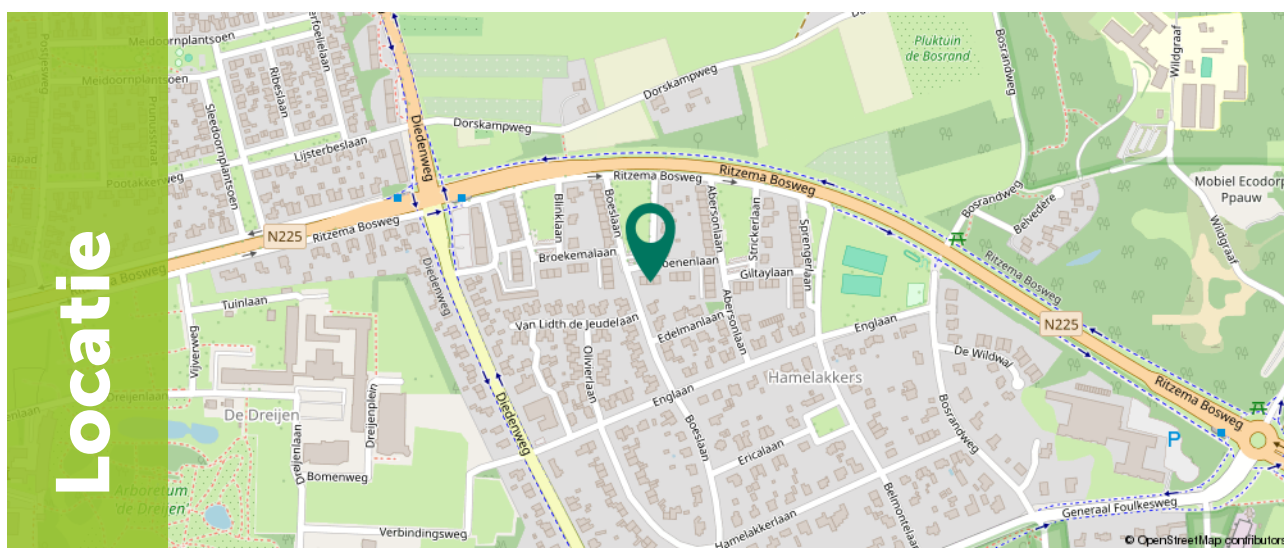
C.V.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

## Isolatie

Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

## CV ketel

Remeha



# Omschrijving

Recent gerenoveerde woning met veel ruimte en uitzicht op de Wageningse Eng!

Zoek je een woning die écht af is, waar je met een groot gezin terecht kunt of waar werken aan huis serieus mogelijk is? Deze tussenwoning biedt het allemaal. Met een woonoppervlakte van 173 m<sup>2</sup>, maar liefst zes slaapkamers en een zonovergoten tuin op het zuiden, is dit een zeldzame kans op een toplocatie in Wageningen.

Wat woon je hier prachtig, aan de rand van Wageningen in een kindvriendelijke woonwijk. Voor liefhebbers van natuur liggen Arboretum De Dreijen en de Botanische Tuinen Belmonte letterlijk om de hoek. Alle stedelijke voorzieningen bevinden zich binnen handbereik. Op circa 10 minuten fietsen ben je in het gezellige centrum van Wageningen, bij de Wageningen University (WUR) of het centrale busstation aan de Stadsbrink. Ook scholen, kinderopvang en de uitvalswegen naar de A12 en A50 zijn uitstekend bereikbaar. Hierdoor biedt deze locatie de perfecte balans tussen serene rust en de levendigheid van de stad.



# Omschrijving

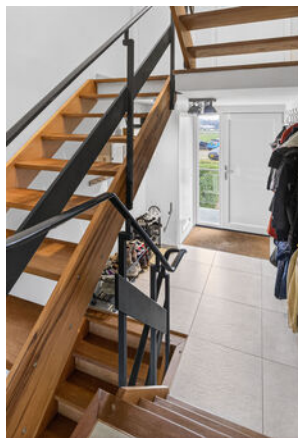
Belangrijkste kenmerken op een rij:

- Recent gerenoveerde tussenwoning
- Maar liefst 6 slaapkamers, verdeeld over de verdiepingen en het souterrain
- Souterrain met multifunctionele ruimtes, ideaal voor een kantoor aan huis, studio of praktijk
- Ook geschikt voor mantelzorg of dubbele bewoning
- Nieuwe keuken (2024)
- Twee moderne badkamers (2024/2025)
- Vloerverwarming in de woonkamer, keuken en de badkamer op de bovenverdieping
- Meterkast volledig vernieuwd in 2025
- Energielabel B, voorzien van 10 zonnepanelen en individueel bedienbare elektrische verwarmingssystemen
- Het merendeel van de kozijnen is uitgevoerd in onderhoudsvriendelijk kunststof
- Gelegen aan de rand van Wageningen, met vrij uitzicht over de Wageningse Eng



# Begane grond

Bij binnenkomst sta je in de hal met de meterkast (die in 2025 helemaal is vernieuwd). Wat meteen opvalt is dat dit geen standaard huis is, maar een speels huis met verschillende hoogtes. Met een halve trap omhoog kom je in de woonkamer van zo'n 24 m<sup>2</sup>. Omdat deze aan de achterkant ligt, heb je geen inkijk van mensen op straat. Vanuit de woonkamer loop je zo het balkon op dat precies op het zuiden ligt (lekker veel zon dus!). Loop je vanuit de woonkamer een paar treden naar beneden, dan kom je in de grote woonkeuken. De keuken is in 2024 helemaal aangepakt en heeft alles wat je nodig hebt met o.a. een inductiekookplaat met afzuiging erin verwerkt, een combi-oven, koel-vriescombinatie en natuurlijk een vaatwasser.





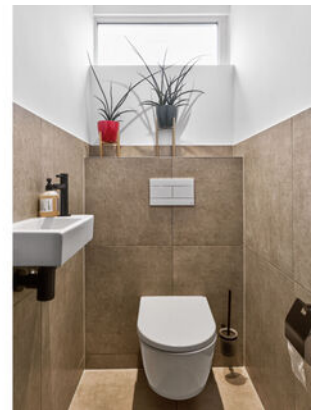


# 1e Verdieping

Boven heb je drie slaapkamers. De twee grootste kamers zijn ruim 10 m<sup>2</sup>. De derde kamer is zo'n 8 m<sup>2</sup>, ideaal als kinderkamer.

De badkamer is in 2024 vernieuwd: je hebt er vloerverwarming, een ligbad, een inloopdouche en een dubbele wastafel. Het toilet is separaat geplaatst en in de vaste kast staat de wasmachine netjes uit het zicht opgesteld.







# Souterrain

Dit is eigenlijk de grootste verrassing van het huis. Onder het woonniveau heb je nog een zee aan ruimte. Er is hier een vierde slaapkamer, maar er zijn ook twee grote extra ruimtes (van 18 m<sup>2</sup> en 13 m<sup>2</sup>). Die kun je echt voor alles gebruiken: een kantoor aan huis, een gameroom voor de kids, slaapkamers of een eigen studio. Twee van de kamers aan de achterzijde van de woning beschikken bovendien over een eigen deur naar de tuin.

In het souterrain bevindt zich tevens een tweede badkamer, die in 2025 is vernieuwd en is uitgerust met een inloopdouche en een wastafel. Ook hier is het toilet weer apart van de douche gesitueerd.









# Exterieur

De tuin is met zorg aangelegd en zowel de voor- als achtertuin zien er verzorgd uit. De achtertuin ligt op het zuiden, waardoor je de hele dag van de zon kunt genieten op het ruime terras. Voor degenen met groene vingers is er een kas aanwezig om eigen groenten en kruiden te kweken. Achterin de tuin staat een houten berging (dakleer vervangen in 2025) met een handige achterom naar het achtergelegen pad.







# Plattegrond

Begane grond



# Plattegrond

Eerste verdieping



# Plattegrond

Souterrain



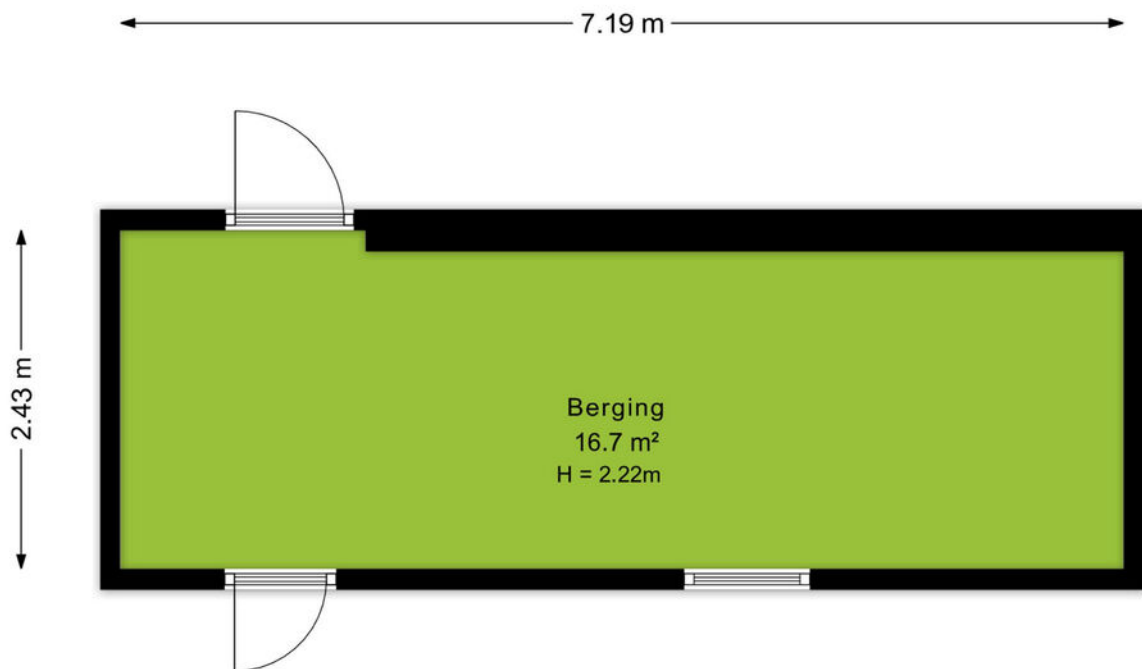
# Plattegrond

Situatieschets



# Plattegrond

Berging




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Koenenlaan 4



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wageningen	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4656	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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 18 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



## 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 tegenwoordig 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](mailto:bertbreunissen@ditters.nl)

# De 10 redenen voor een hypotheek bij Ditters

Een hypotheek kunt u overal afsluiten. Ogenscheinlijk 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

