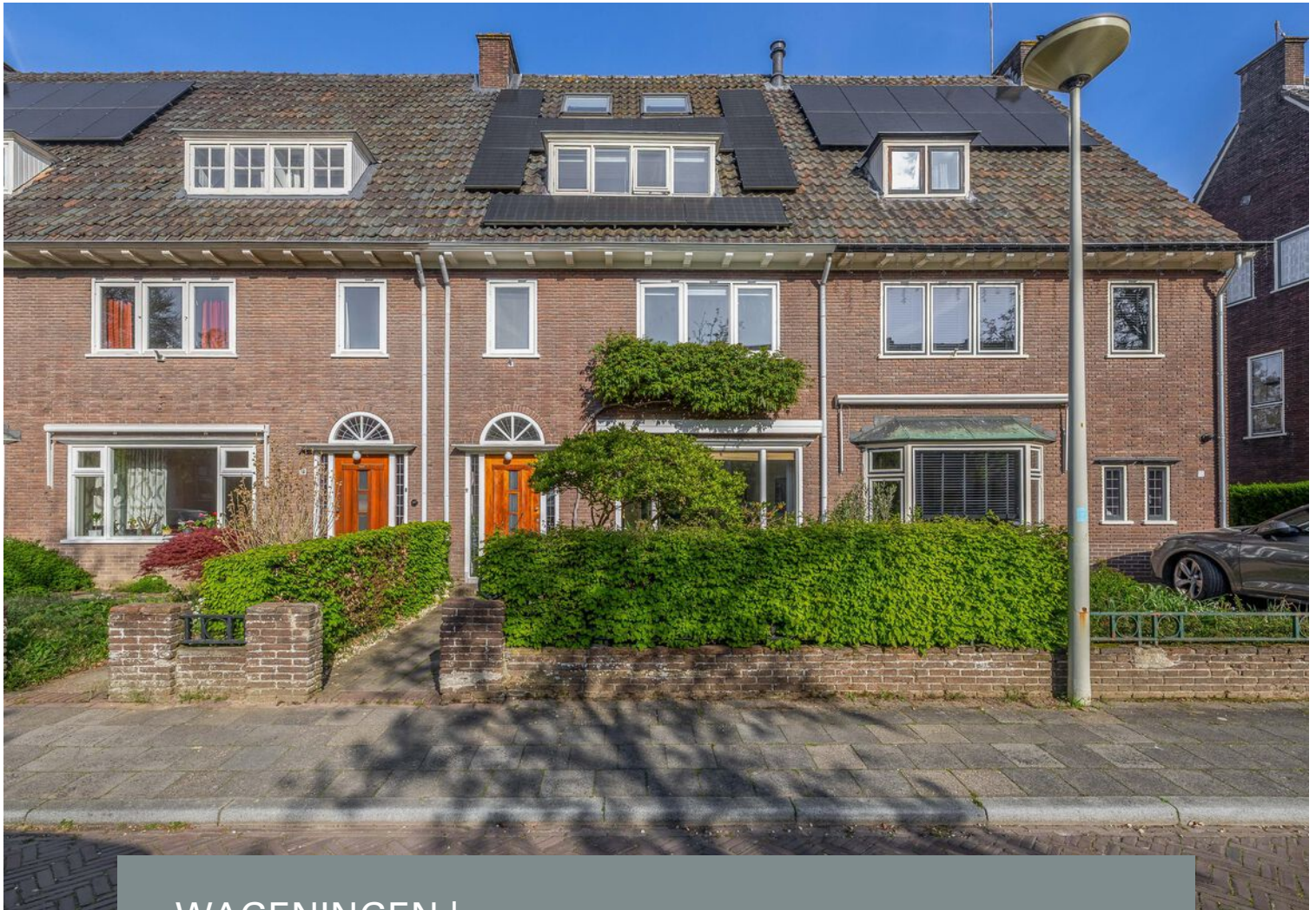


Karakteristiek jaren '30 herenhuis



WAGENINGEN | Nudestraat 12

vraagprijs € 825.000 k.k.


Jeltes ten Hoor
makelaars

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

Kenmerken & specificaties



| | |
|------------------------------|---|
| Bouwjaar: | 1937 |
| Kamers: | 6 |
| Inhoud: | 693 m ³ |
| Woonoppervlakte: | 187m ² |
| Perceeloppervlakte: | 203 m ² |
| Overige inpandige ruimte: | 9 m ² |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 6 m ² |
| Externe bergruimte: | 8 m ² |
| Verwarming: | c.v.-ketel |
| Isolatie: | dakisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas |
| Energielabel: | volgt |

Omschrijving

Karakteristiek jaren '30 HERENHUIS met diepe achtertuin en vrij uitzicht op een klein plantsoen.

Omschrijving:

Dit karakteristieke herenhuis is gebouwd in 1937 en heeft 5 slaapkamers.

Deze degelijk gebouwde en goed onderhouden woning heeft nog veel originele details en ligt aan de rand van het centrum van Wageningen.

De keuken, badkamer en toiletten zijn vernieuwd tussen 2021 en nu. Er zijn 13 zonnepanelen aangebracht en het glas is grotendeels (muv glas-in-lood) vervangen door HR++ glas. Ook is er een leiding naar de tweede verdieping gemaakt ten behoeve van een toilet.

Aan voorzijde uitzicht op een klein plantsoen, aan achterzijde circa 14 meter diepe tuin met stenen schuur met pannendak.

Vanuit de voordeur loopt u zo het centrum in met de markt en de winkelstraat. Maar ook het schitterende natuurgebied de uiterwaarden ligt op slechts een paar minuten lopen evenals het mooie stadspark Torckpark. Door de centrale ligging bevinden veel faciliteiten zich op loopafstand: supermarkten, scholen, bioscoop, Visum Mundi, theater Junushoff, vele restaurants en cafés en ook het 5-mei Plein, de stadsgracht met stadsmuur en de havens van Wageningen.

Indeling:

Begane grond: Ruime entree (tochtportaal) met veel glas-in-lood; meterkast; doordraaideur naar hal; toegang tot kelder (stahoogte en raam); vernieuwd toilet met hangend closet en fonteintje; kamer-en-suite (ca. 40 m²) met glas-in-lood schuifdeuren met inbouwkasten en dubbele openslaande deuren naar terras en tuin; half open vernieuwde keuken voorzien van eiland en inbouwapparatuur te weten: inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, vaatwasser, oven, magnetron, koelkast, vriezer en Quooker met kokend- en bruiswaterfunctie en deur naar terras en tuin.

1e verdieping: Overloop; kleine slaapkamer I met wasmachine aansluiting; grote slaapkamer II met inbouwkast; grote slaapkamer III met inbouwkasten en dubbele openslaande deuren naar balkon over de gehele achterzijde; vernieuwde badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel met dubbele wastafel; separaat vernieuwd tweede toilet met hangend closet en fonteintje.

2e verdieping: Grote zolderruimte met dakkapel; afzonderlijke hoek voor de c.v.-ketel (Remeha Quinta 2009) en wastafel; slaapkamer IV met dakkapel en bergruimte; slaapkamer V met dakkapel en bergruimte.

3e verdieping: Vaste trap naar vide met 2 Velux dakramen.

Bijzonderheden:

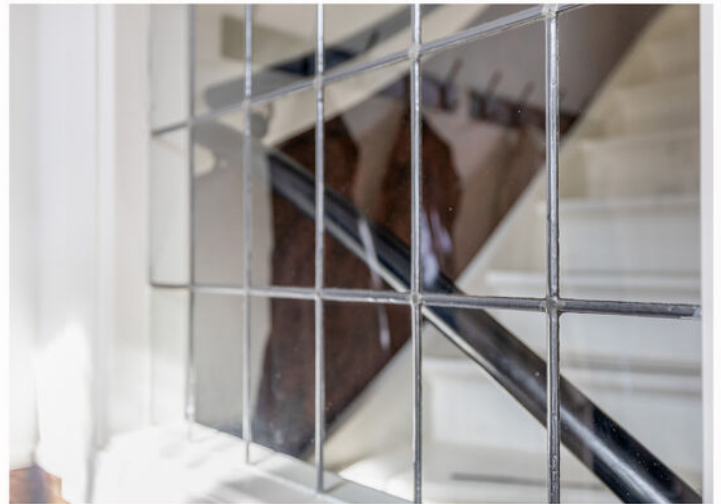
- totaal woonoppervlak ca. 172 m²
- voorzien van HR++ glas (muv glas-in-lood), vloerisolatie met glaswol dekens en dakisolatie;
- vernieuwde keuken, badkamer en toiletten;
- voorzien van leiding naar de tweede verdieping ten behoeve van een toilet;
- voorzien van 13 zonnepanelen in 2021;
- buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024;
- C.V.-ketel (Remeha Quinta 2009) onderhoud uitgevoerd in maart 2026;
- parkeren met parkeervergunning (2 stuks)
- energielabel volgt.





























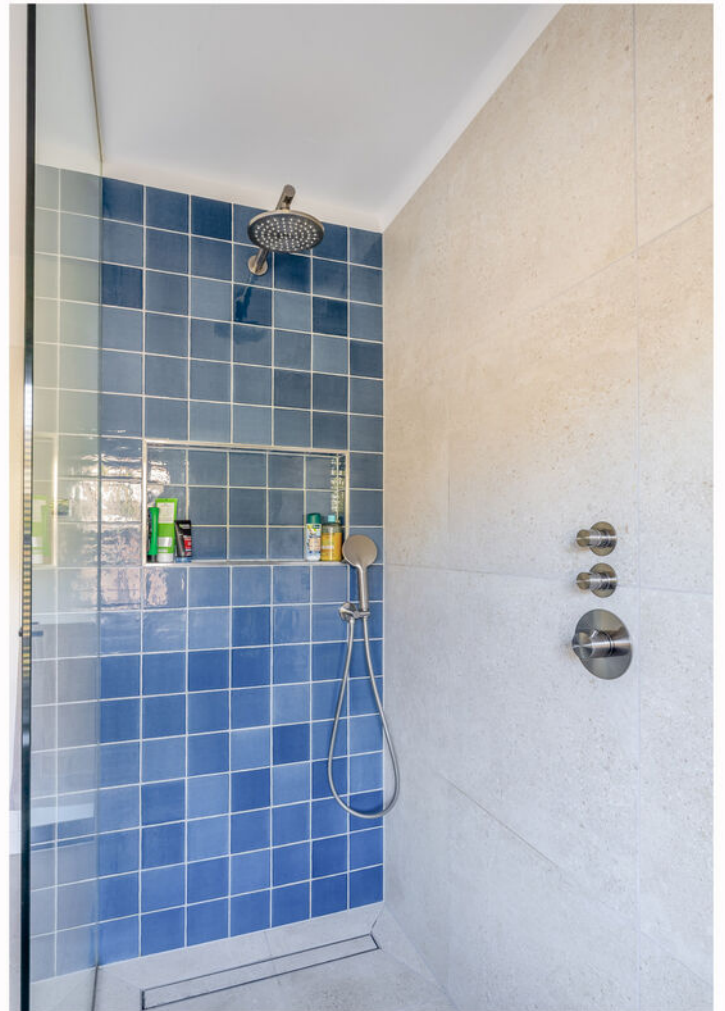






































Plattegrond



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



Plattegrond



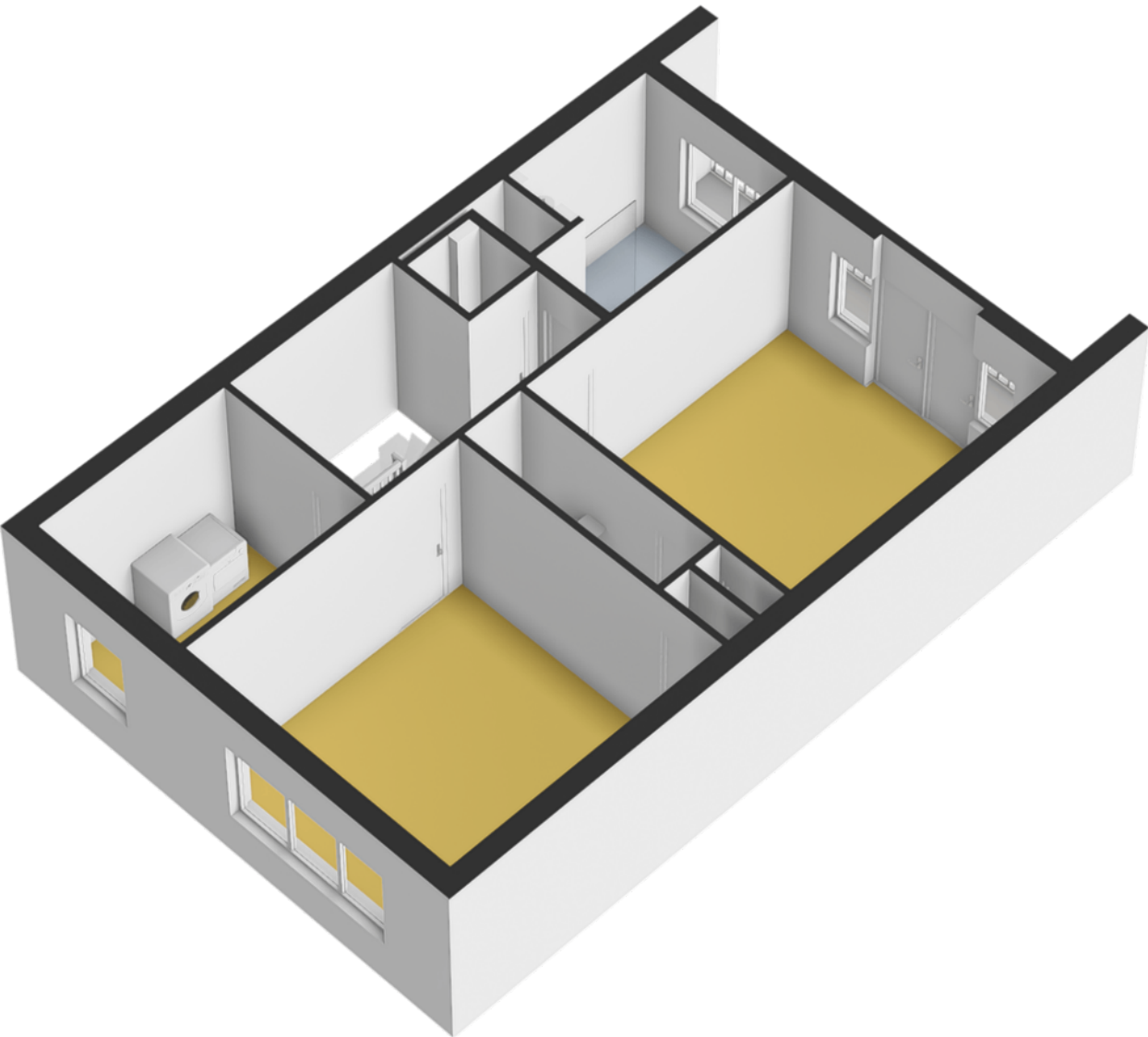
Plattegrond



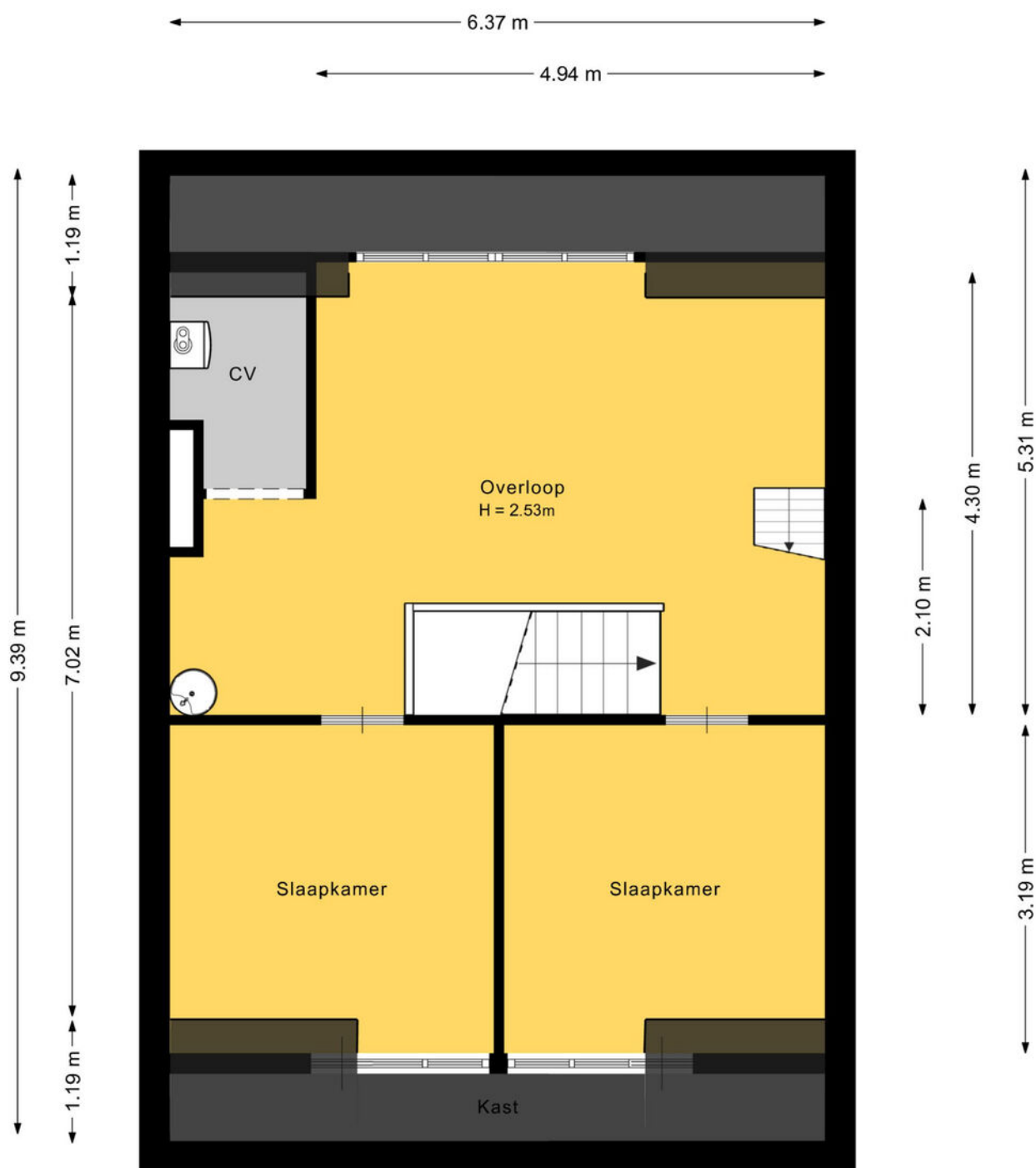
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



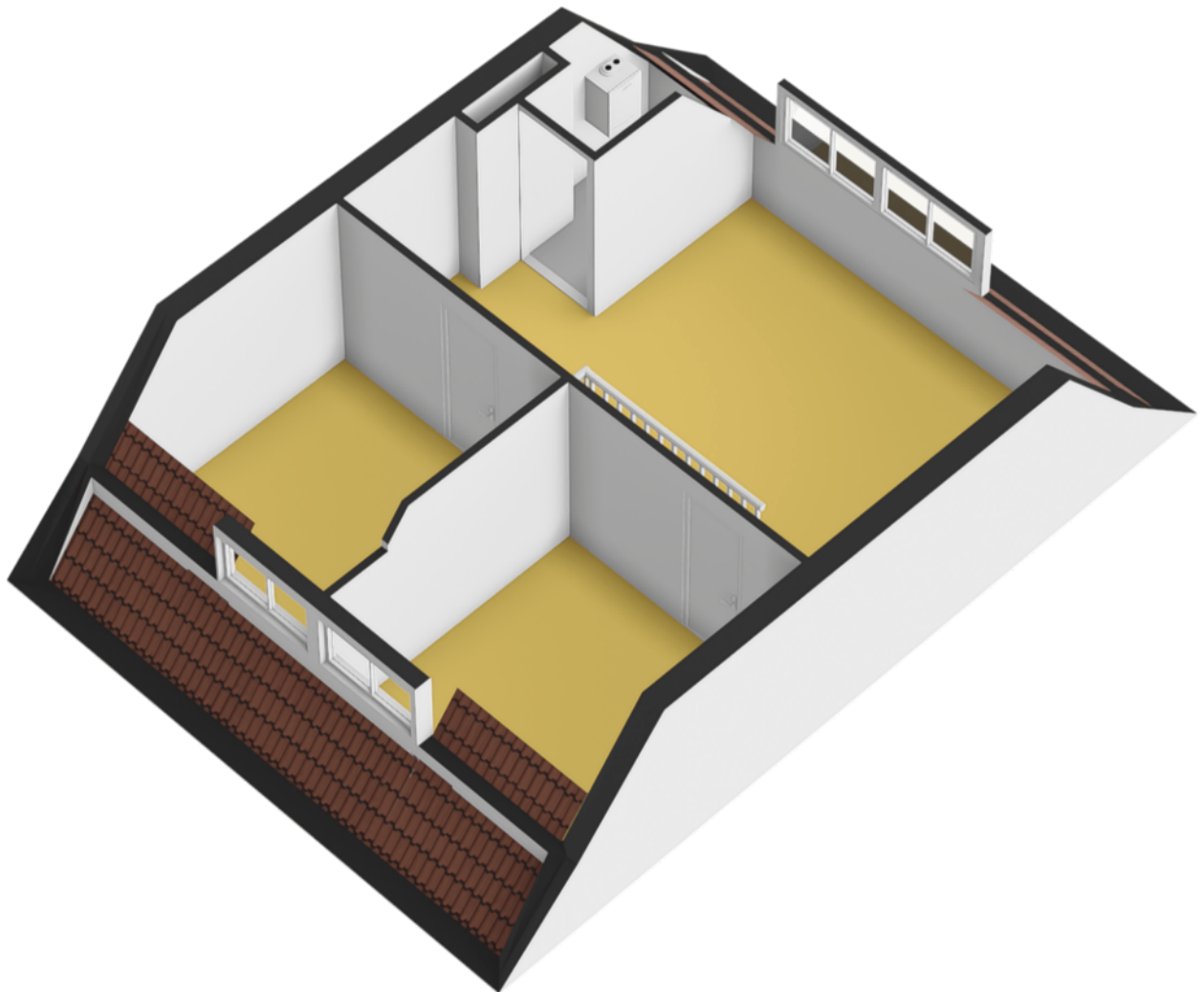
Plattegrond



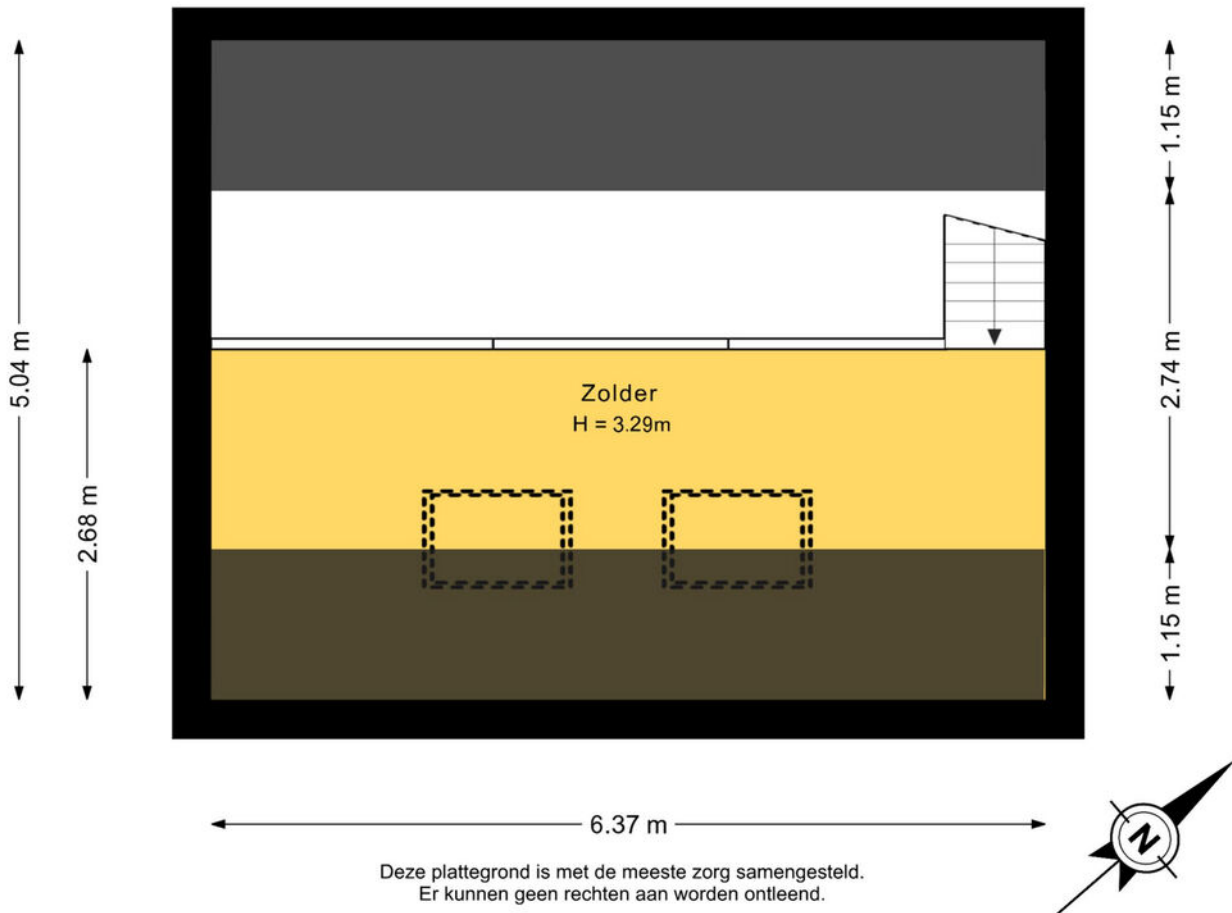
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



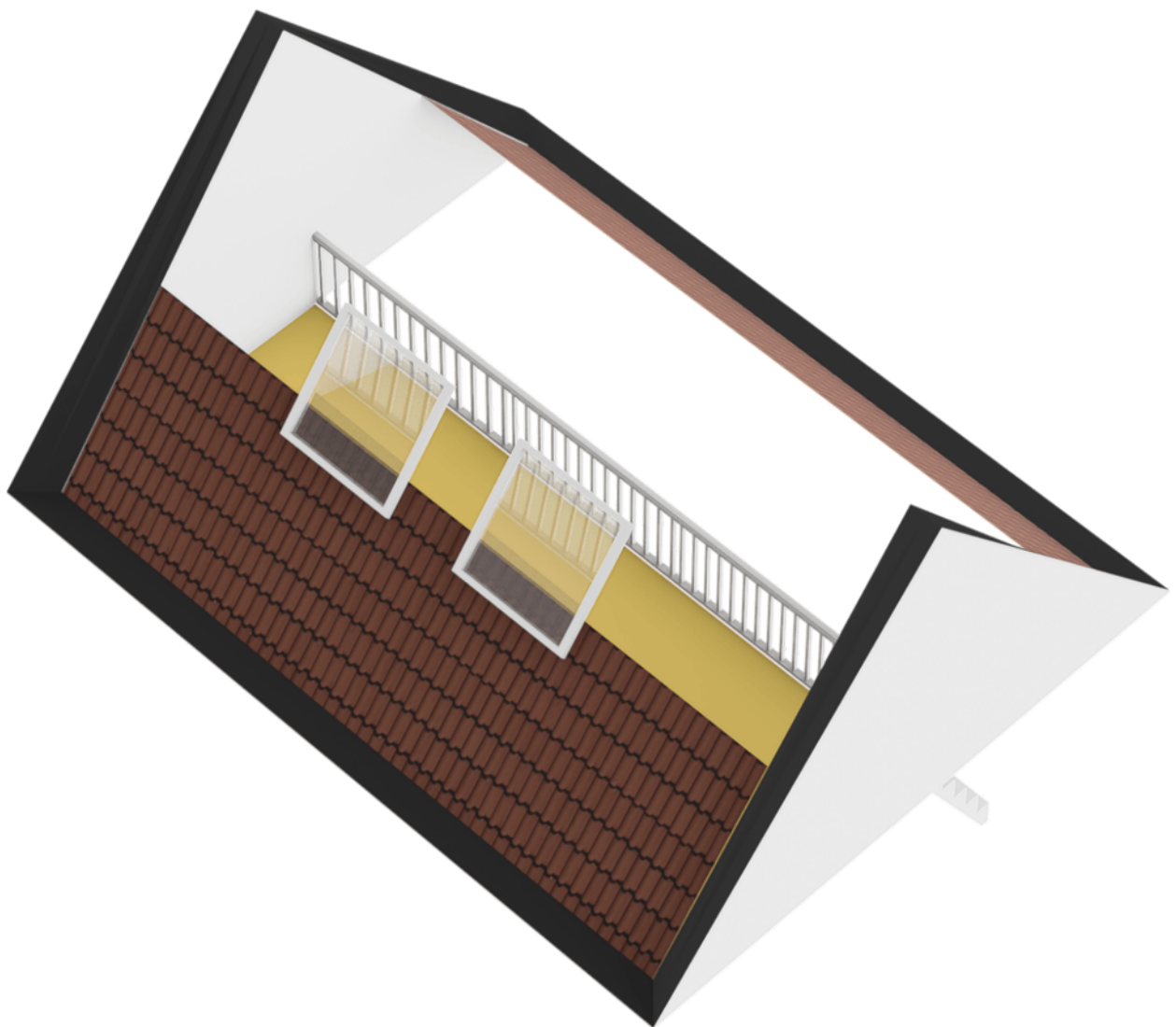
Plattegrond



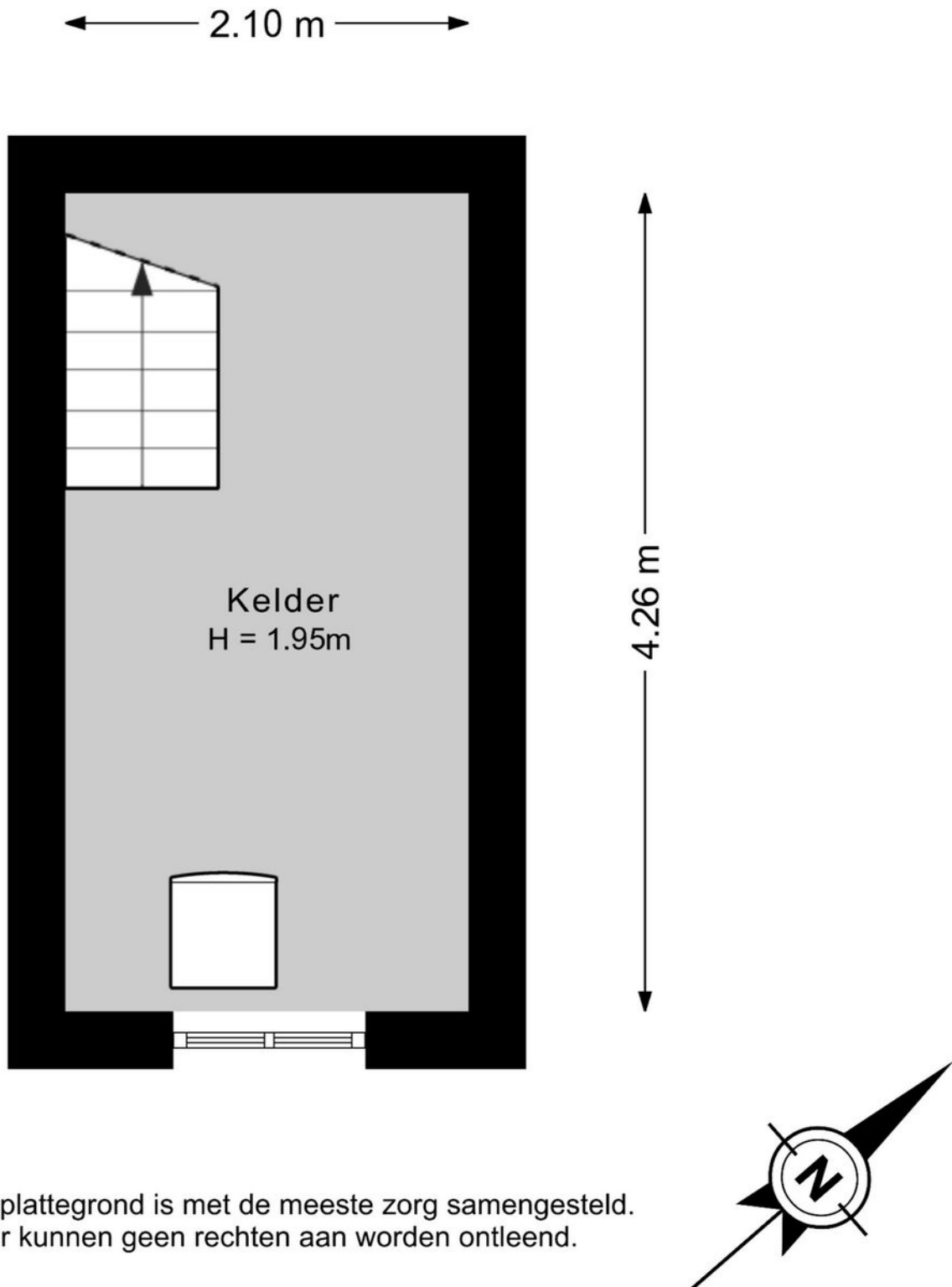
Plattegrond



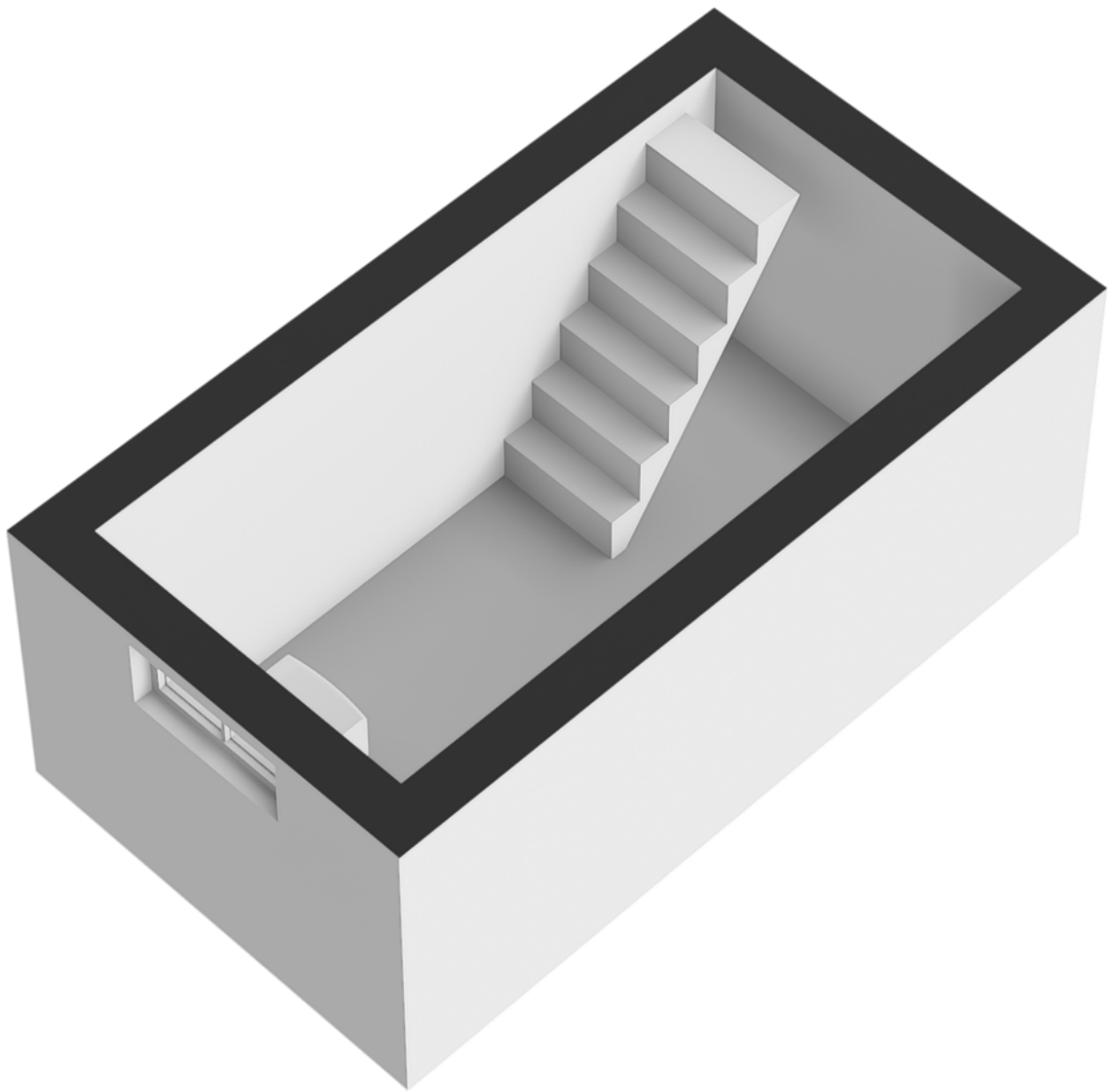
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



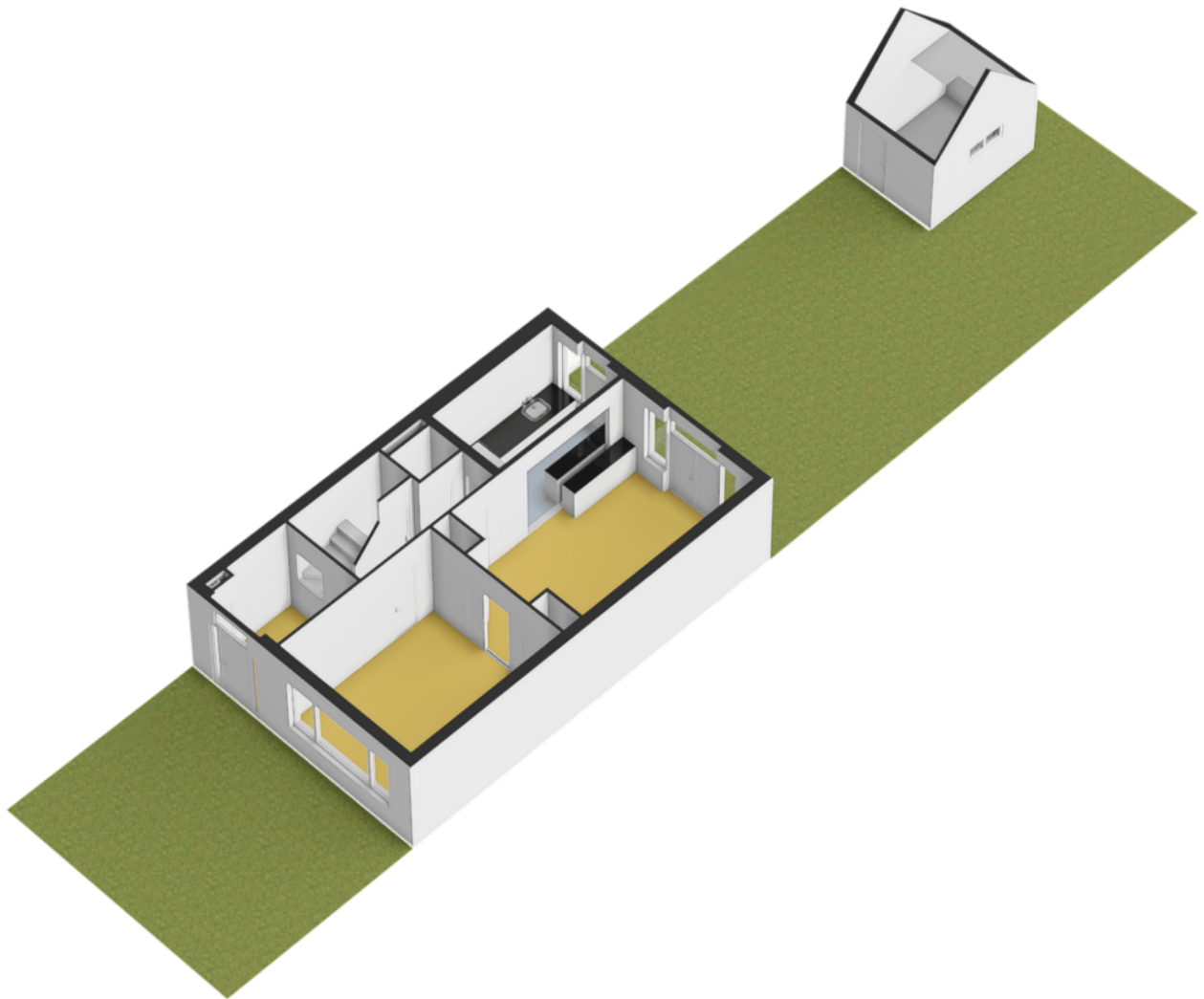
Plattegrond



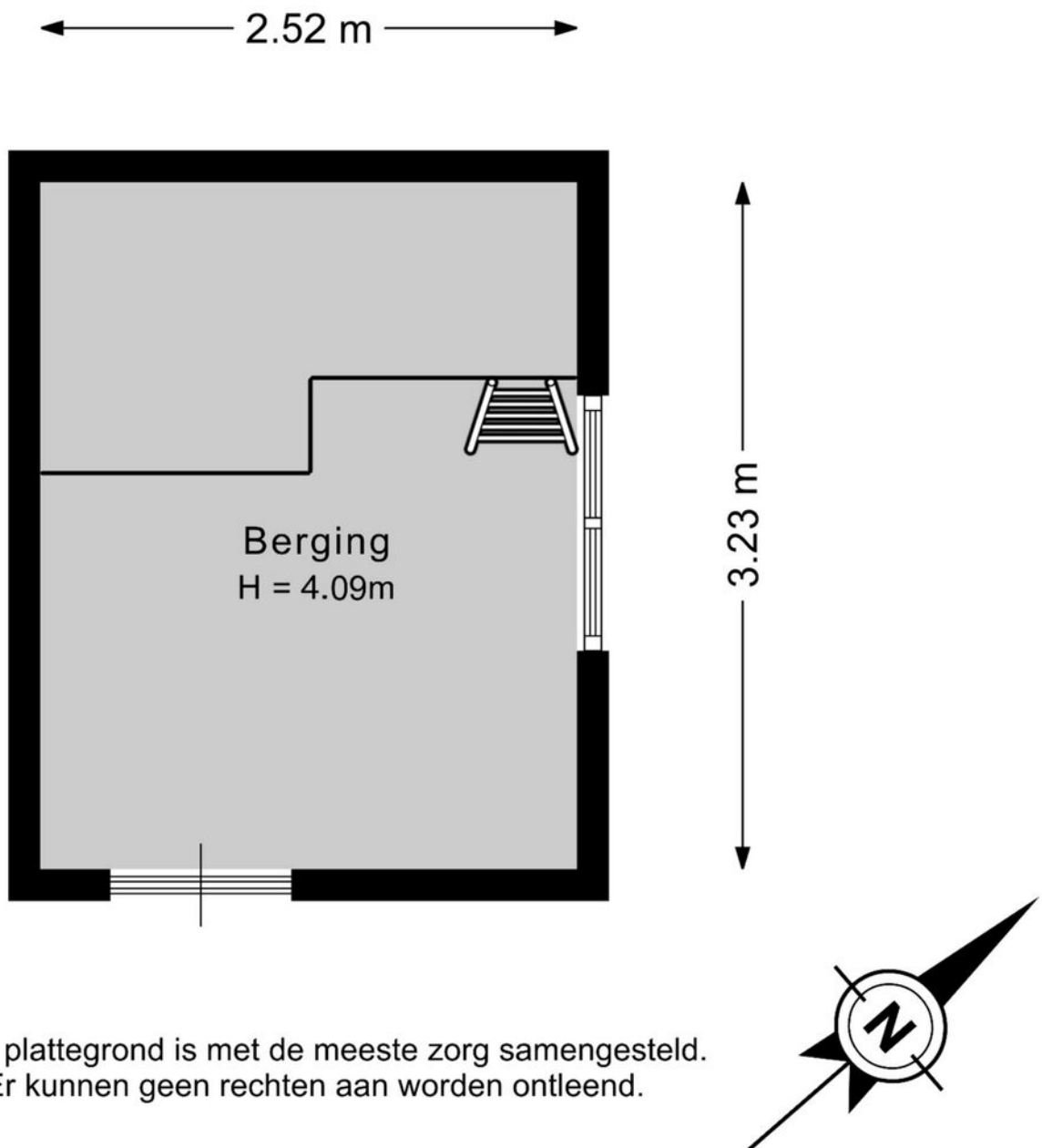
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond

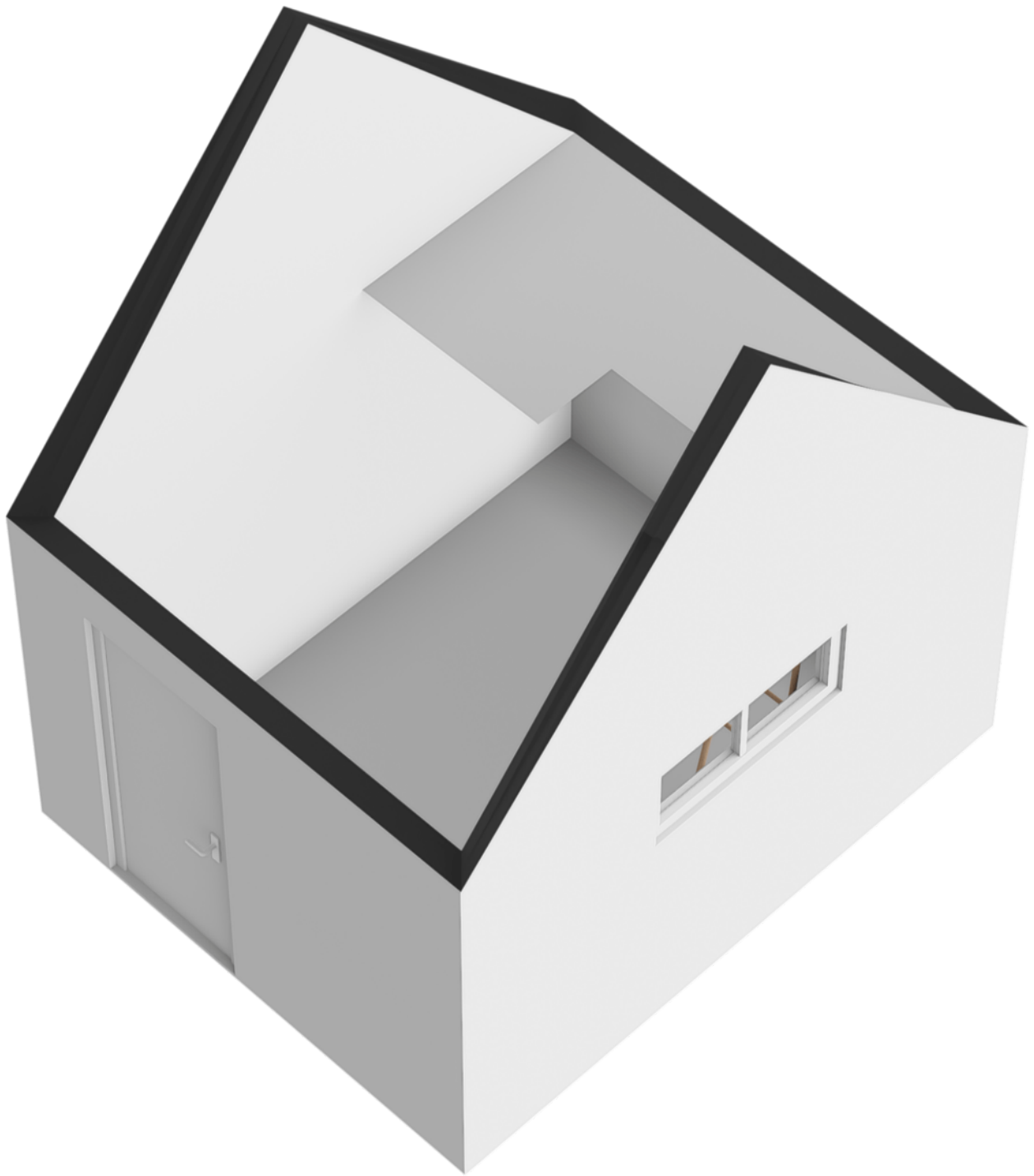


Plattegrond



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

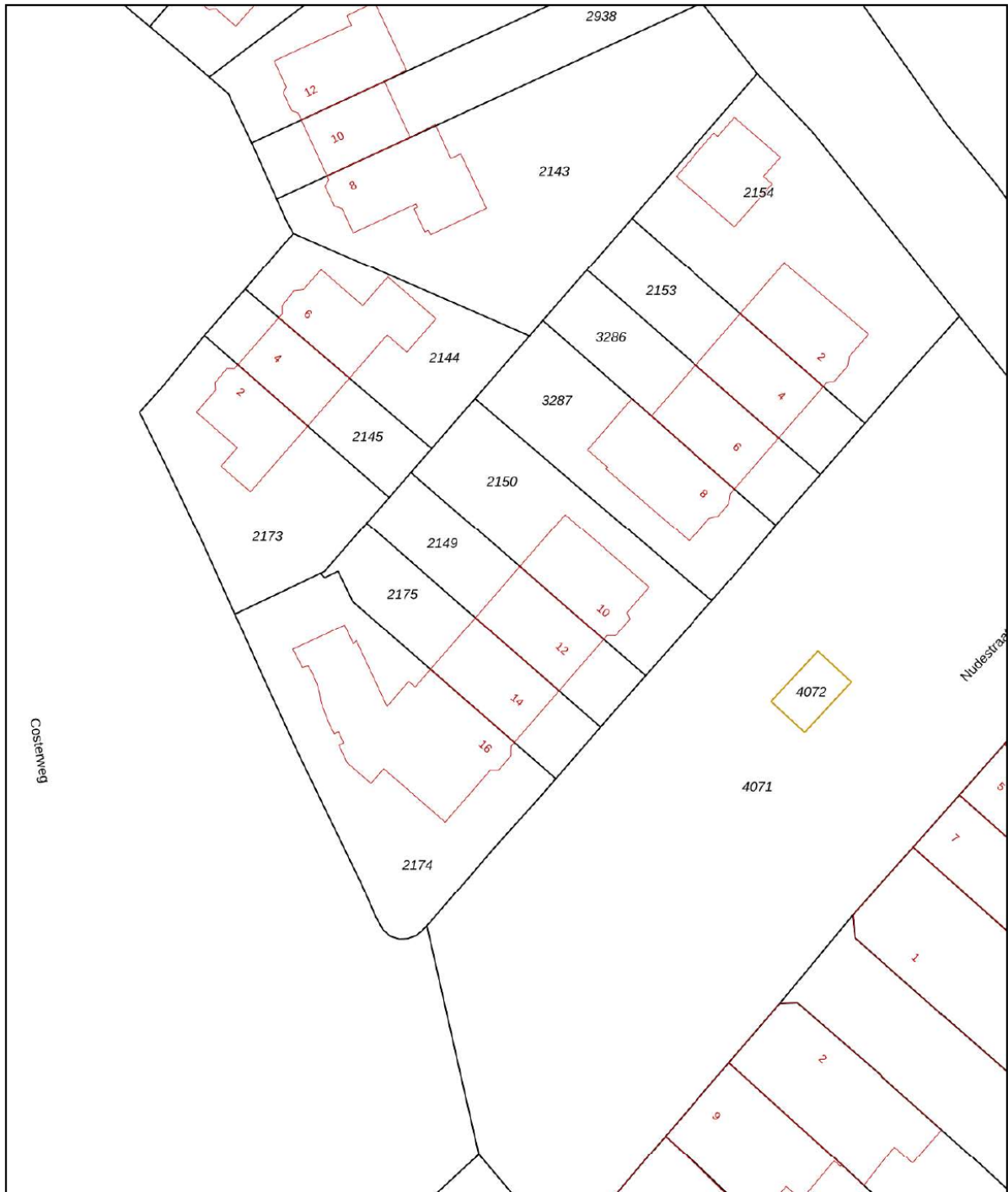
Plattegrond








Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Glenn

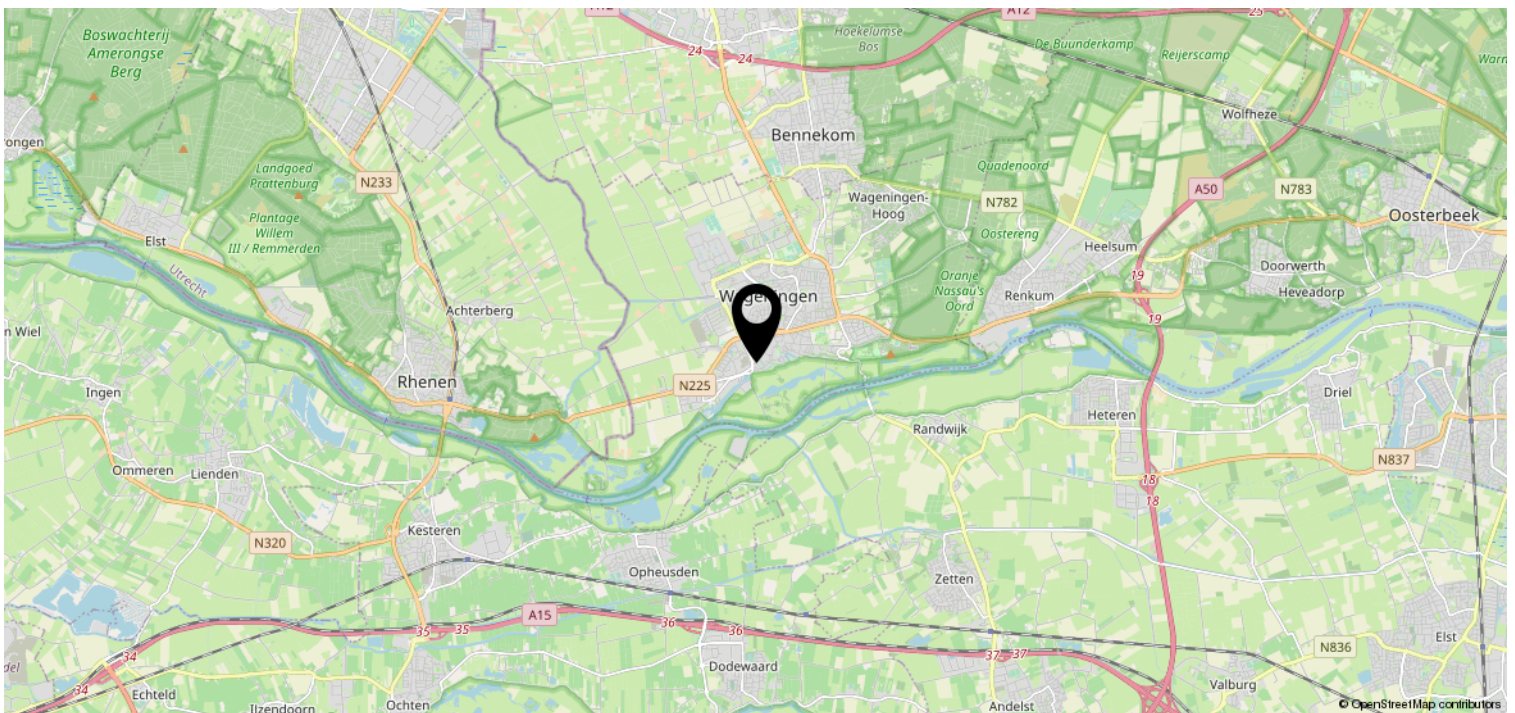
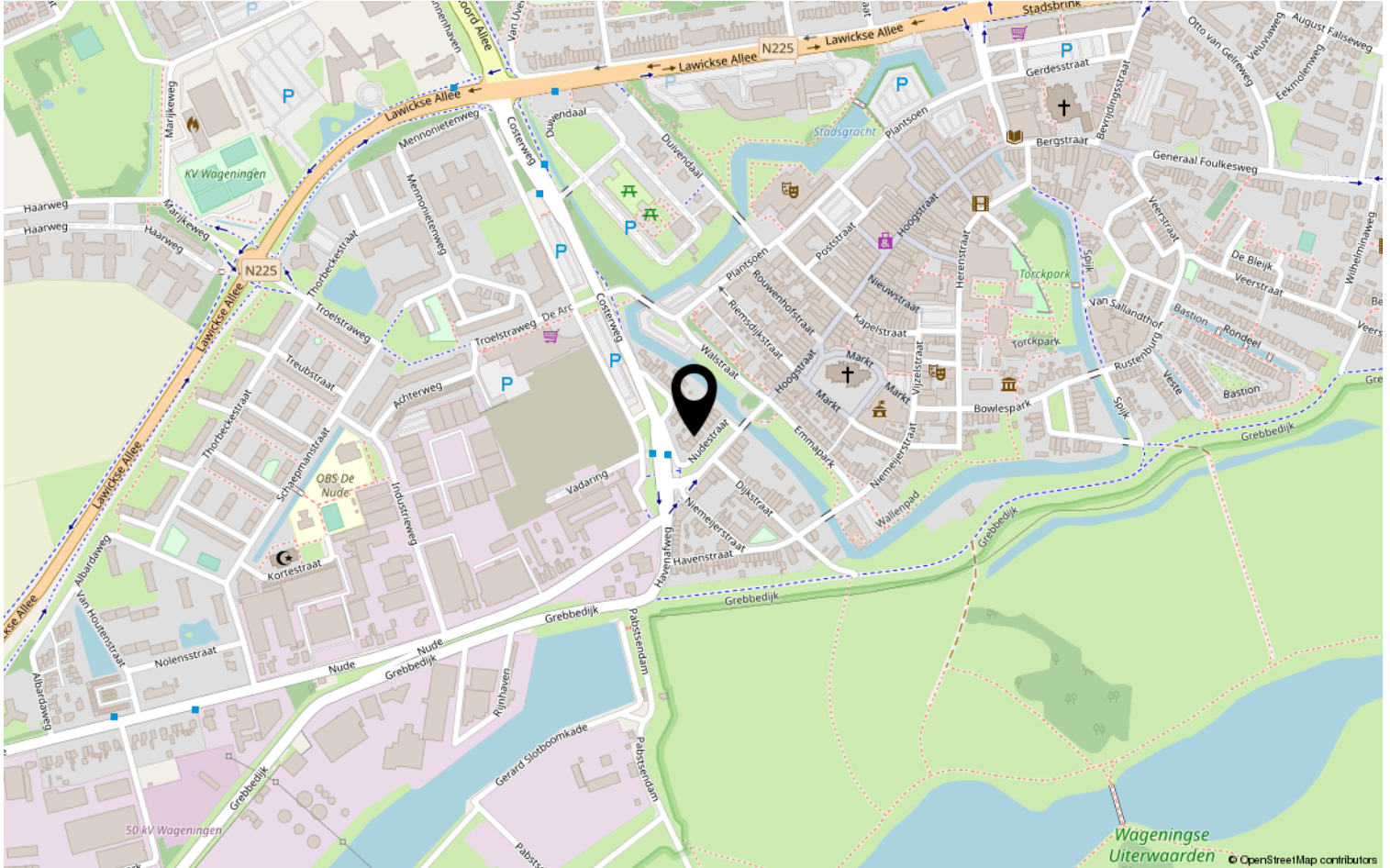


| | | | |
|---|----------------------------------|--------------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Wageningen | |
| | Huisnummer | Sectie | |
|  | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 2149 | |
|  | Voorlopige kadastrale grens | | |
|  | Administratieve kadastrale grens | | |
|  | Bebouwing | | |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| Woning - Interieur | | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | | | | X |
| Allesbrander | | | | X |
| Houtkachel | | | | X |
| (Gas)kachels | X | | | |
| Designradiator(en) | X | | | |
| Radiatorafwerking | X | | | |
| Verlichting, te weten | | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | | |
| - Legplanken inbouwkasten, planken keuken | X | | | |
| - Losse kasten | | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | | |
| - gordijnrails | | | X | |
| - gordijnen | | | X | |
| - overgordijnen | | | | X |
| - vitrages | | | | X |
| - rolgordijnen | | | X | |
| - lamellen | | | | X |
| - jaloezieën | | | X | |
| - (losse) horren/rolhorren | | | X | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Vloerdecoratie, te weten | | | | |
| - vloerbedekking | | | | X |
| - parketvloer | | | | X |
| - houten vloer(delen) | X | | | |
| - laminaat | X | | | |
| - plavuizen | | | | X |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| Woning - Sanitair/sauna | | | | |
| Sauna met toebehoren | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | | |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | | | | X |
| - toiletborstel(houder) | | | | X |
| - fontein | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | | |
| - ligbad | | | | X |
| - jacuzzi/whirlpool | | | | X |
| - douche (cabine/scherm) | | | | X |
| - stoomdouche (cabine) | | | | X |
| - wastafel | | | | X |
| - wastafelmeubel | | | | X |
| - planchet | | | | X |
| - toiletkast | | | | X |
| - toilet | | | | X |
| - toiletrolhouder | | | | X |
| - toiletborstel(houder) | | | | X |
| - Spiegel | | X | | |
| - Hangkast | X | | | |
| Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing | | | | |
| Schotel/antenne | | | | X |
| Brievenbus | | | | X |
| Kluis | | | | X |
| (Voordeur)bel | X | | | |
| Alarminstallatie | | | | X |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | | |
| Rookmelders | X | | | |
| (Klok)thermostaat | X | | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| Airconditioning | | | | X |
| Screens | | | | X |
| Rolluiken | | | | X |
| Zonwering buiten | | | | X |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | | | | X |
| Waterslot wasautomaat | | X | | |
| Zonnepanelen | X | | | |
| Oplaadpunt elektrische auto | | | | X |
| Voorkant begane grond | X | | | |
| Achterkant begane grond | X | | | |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | | |
| - CV-installatie | X | | | |
| - boiler | | | | X |
| - geiser | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Tuin - Inrichting | | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | | |
| Beplanting | X | | | |
| | | | | X |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | | |
| Buitenverlichting | X | | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder | | | | X |
| | | | | X |
| Tuin - Bebouwing | | | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Tuinhuis/buitenberging | X | | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | | X | | |
| (Broei)kas | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Tuin - Overig | | | | |
| Overige tuin, te weten | | | | |
| - (sier)hek | X | | | |
| - vlaggenmast(houder) | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Overig - Contracten | | | | |
| CV: Nee | | | | |
| Boiler: Nee | | | | |
| Zonnepanelen: Nee | | | | |

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!"

