

Wageningen

Mouterij 15



'Samen meer in huis'

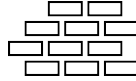
Verkoop | Aankoop | Nieuwbouw | Taxaties | Verhuur



# Kenmerken en gegevens



**soort woning**  
Eengezinswoning



**bouwjaar**  
2018



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



**aantal kamers**  
6



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



**tuinligging**  
Oost

**Type woning**

Tussenwoning

**Inhoud woning**

496 m<sup>3</sup>

**Bouwjaar**

2018

**Ligging**

Aan rustige weg, in woonwijk

**Energielabel**

A

**Verwarming**

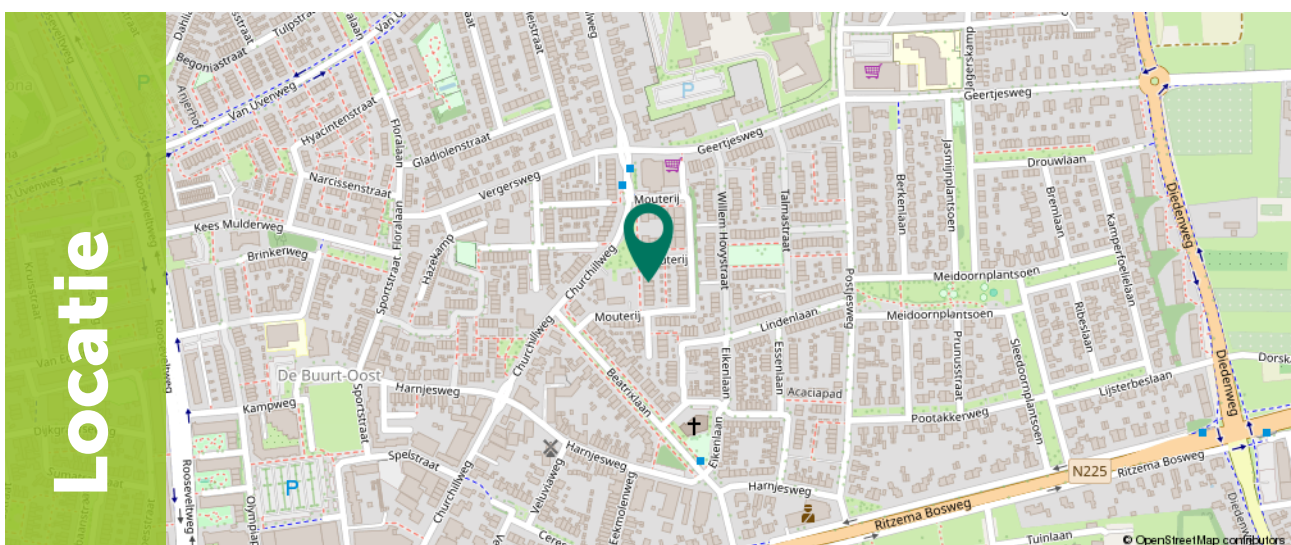
C.v. -ketel

**Isolatie**

Volledig geïsoleerd

**CV ketel**

Intergas 2018



# Omschrijving

Ben je op zoek naar een jonge, energiezuinige gezinswoning met een zee aan ruimte, een moderne afwerking en een diepe tuin op het oosten? Deze instapklare eengezinswoning aan de Mouterij 15 in Wageningen is gebouwd in 2018, beschikt over een energielabel A en biedt met 142 m<sup>2</sup> woonoppervlakte alle ruimte die een modern gezin zoekt. Gelegen in de populaire en groene wijk Mouterij, is dit het ideale basishuis voor de toekomst.

Dit moderne woonhuis is strak en functioneel afgewerkt. De begane grond valt direct op door de royale leefruimte, waar de lichte woonkamer naadloos overloopt in een luxe open keuken met kookeiland. Met drie comfortabele slaapkamers op de eerste verdieping en een indrukwekkend grote, multifunctionele tweede verdieping biedt de woning volop flexibiliteit. De aanwezigheid van zes zonnepanelen en volledige isolatie zorgt bovendien voor een duurzaam binnenklimaat en lage energielasten.



# Omschrijving

De woning ligt in de moderne en rustig opgezette wijk Mouterij. Dit is een relatief jonge woonbuurt die bekendstaat om haar duurzame bouw, brede groenstroken en waterpartijen. Voor kinderen is het hier een paradijs dankzij de vele speelvoorzieningen en het autoluwe karakter. Scholen, kinderopvang, sportfaciliteiten en een buurtwinkelcentrum bevinden zich op korte afstand, en ook het gezellige centrum van Wageningen is lopend bereikbaar. Via de N781 en N225 ben je binnen enkele minuten op de A12 richting Utrecht of Arnhem.

Belangrijkste kenmerken:

- Duurzaam & Energiezuinig: Energielabel A en uitgerust met 6 zonnepanelen;
- Luxe leefkeuken: Moderne open keuken (ca. 15,2 m<sup>2</sup>) met een strak kookeiland;
- De woning is bovendien voorzien van een ventilatiesysteem, wat bijdraagt aan een prettig en gezond binnenklimaat;
- Ruimte en licht: Royale living (ca. 30,2 m<sup>2</sup>) met grote raampartijen en openslaande deuren;
- Diepe tuin op het oosten: Verzorgd aangelegd met terras, pergola, berging en achterom;
- Flexibele tweede verdieping: Verrassend grote open ruimte van ca. 37,3 m<sup>2</sup> met talloze mogelijkheden;
- Toplocatie: Gelegen in de jonge, groene en zeer kindvriendelijke wijk Mouterij.

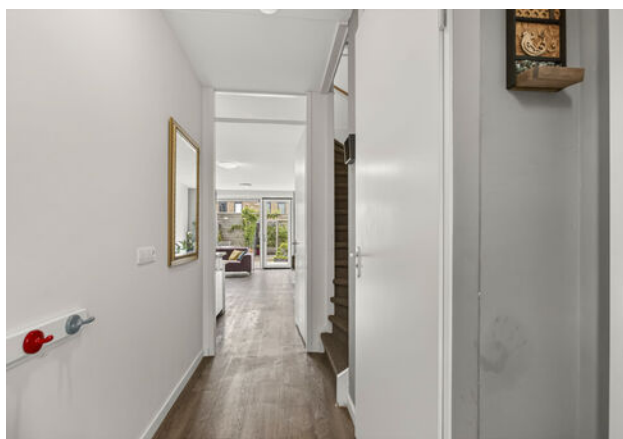


# Begane grond

Bij binnenkomst tref je de entreehal met de meterkast, een moderne toiletruimte en de trapopgang.

Vanuit de hal loop je de lichte leefruimte in. Aan de voorzijde bevindt zich de royale open keuken (ca. 15,2 m<sup>2</sup>).

Het strakke kookeiland vormt de blikvanger van de ruimte en biedt veel werk- en opbergruimte. Aansluitend is er meer dan genoeg plaats voor een grote eettafel.





# 1e Verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de complete badkamer. Alle vertrekken tonen een nette afwerking en een prettige lichtinval.

Slaapkamer I (ca. 13,6 m<sup>2</sup>): De hoofdslaapkamer is ruim van opzet en biedt voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en een uitgebreide kastenwand. Slaapkamer II & III (ca. 9,9 m<sup>2</sup> en 6,3 m<sup>2</sup>):

Twee functionele kamers, ideaal in te richten als kinderkamer, thuishkantoor of hobbyruimte.

De badkamer (ca. 5,4 m<sup>2</sup>) is compleet uitgevoerd met een ligbad, een aparte douche, een toilet en een wastafelmeubel. Dankzij het aanwezige raam profiteer je hier van natuurlijk daglicht en extra ventilatiemogelijkheden.





## 2e Verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze etage verrast door zijn open opzet en een indrukwekkend oppervlak van circa 37,3 m<sup>2</sup>.

De ruimte beschikt over ramen aan weerszijden en is momenteel ingericht als een zeer royale vierde slaapkamer. De afmetingen lenen zich echter ook uitstekend om hier eenvoudig twee aparte kamers of een combinatie van slapen en werken te realiseren.

Daarnaast bevindt zich hier een separate berging (ca. 5,4 m<sup>2</sup>) met de wasmachine- en drogeropstelling. Deze ruimte kan worden omgebouwd tot een badkamer, aangezien er afvoerleidingen aanwezig zijn voor een toilet en een bad.



# Exterieur

De diepe achtertuin is fraai gelegen op het oosten en vormt een heerlijke plek om na een werkdag te ontspannen in de middag- en avondzon.

Direct aan de woning bevindt zich een ruim terras, ideaal voor een gezellige eethoek of lange zomeravonden met familie en vrienden.

Via een speels pad met natuurlijke staptegels bereik je het achterste deel van de tuin, waar je volop kunt genieten van rust en privacy.

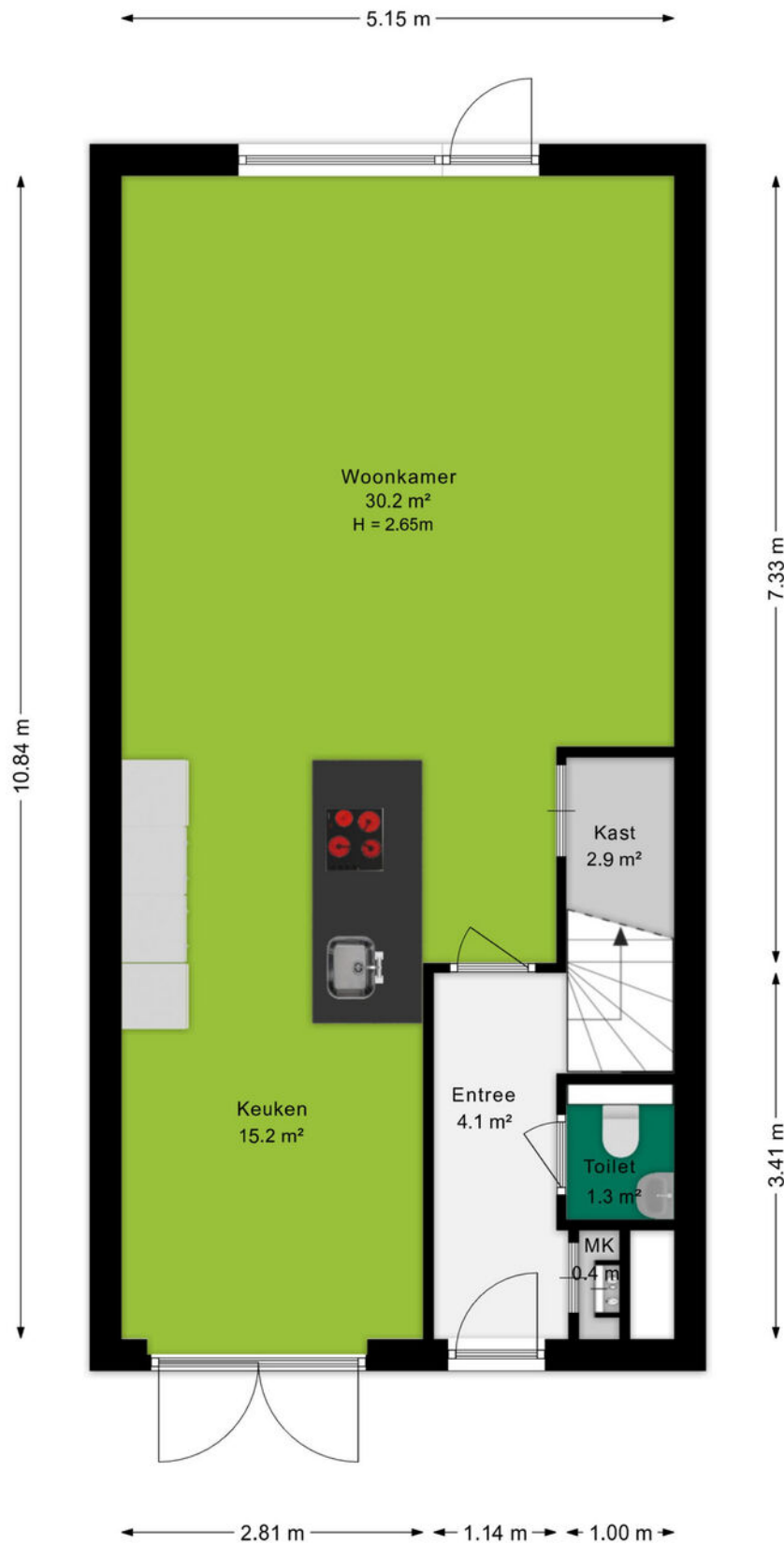
Ook de voortuin biedt een fijne zitplek om heerlijk buiten te zitten en van de zon te genieten.





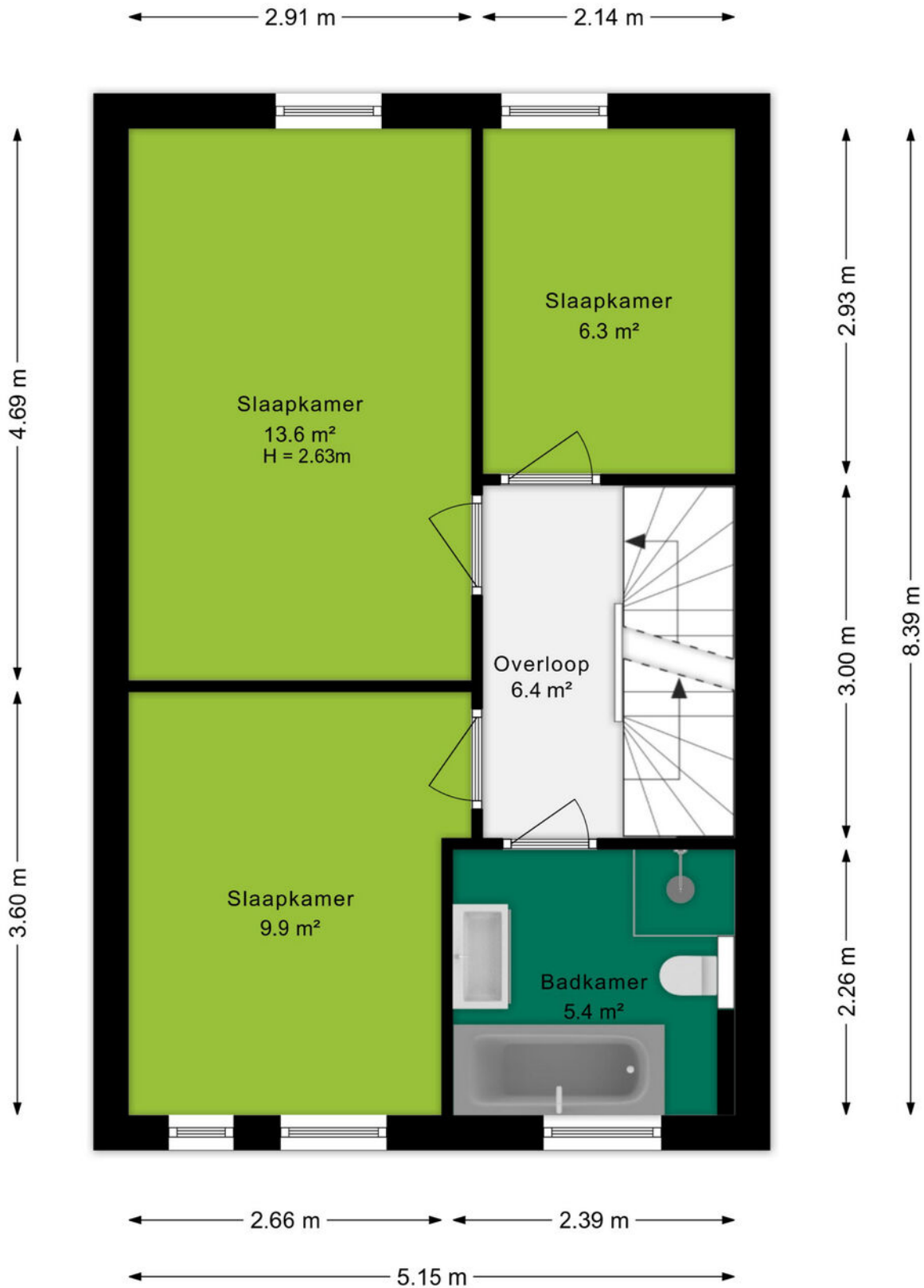
# Plattegrond

*Begane grond*



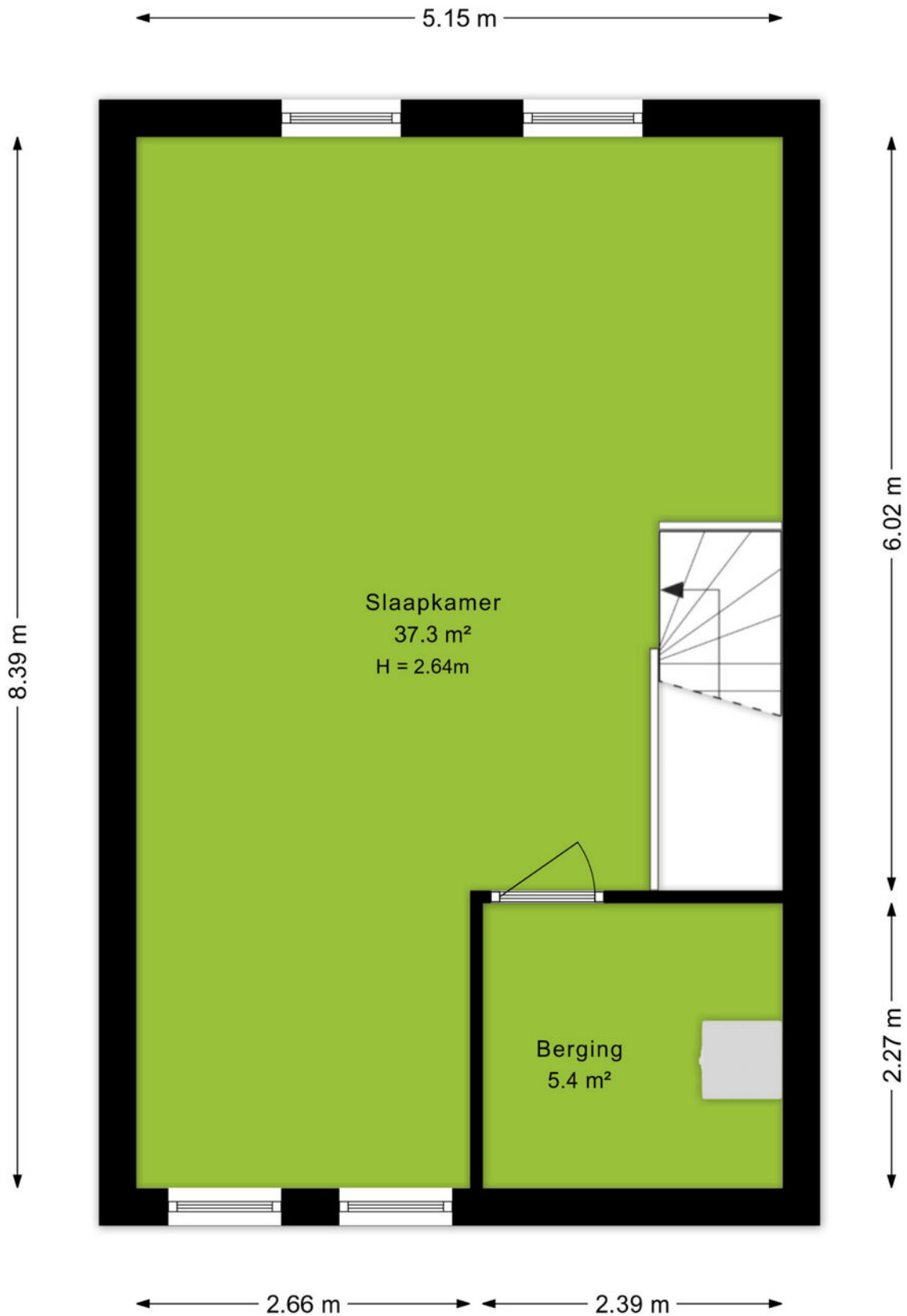
# Plattegrond

1e verdieping



# Plattegrond

2e verdieping



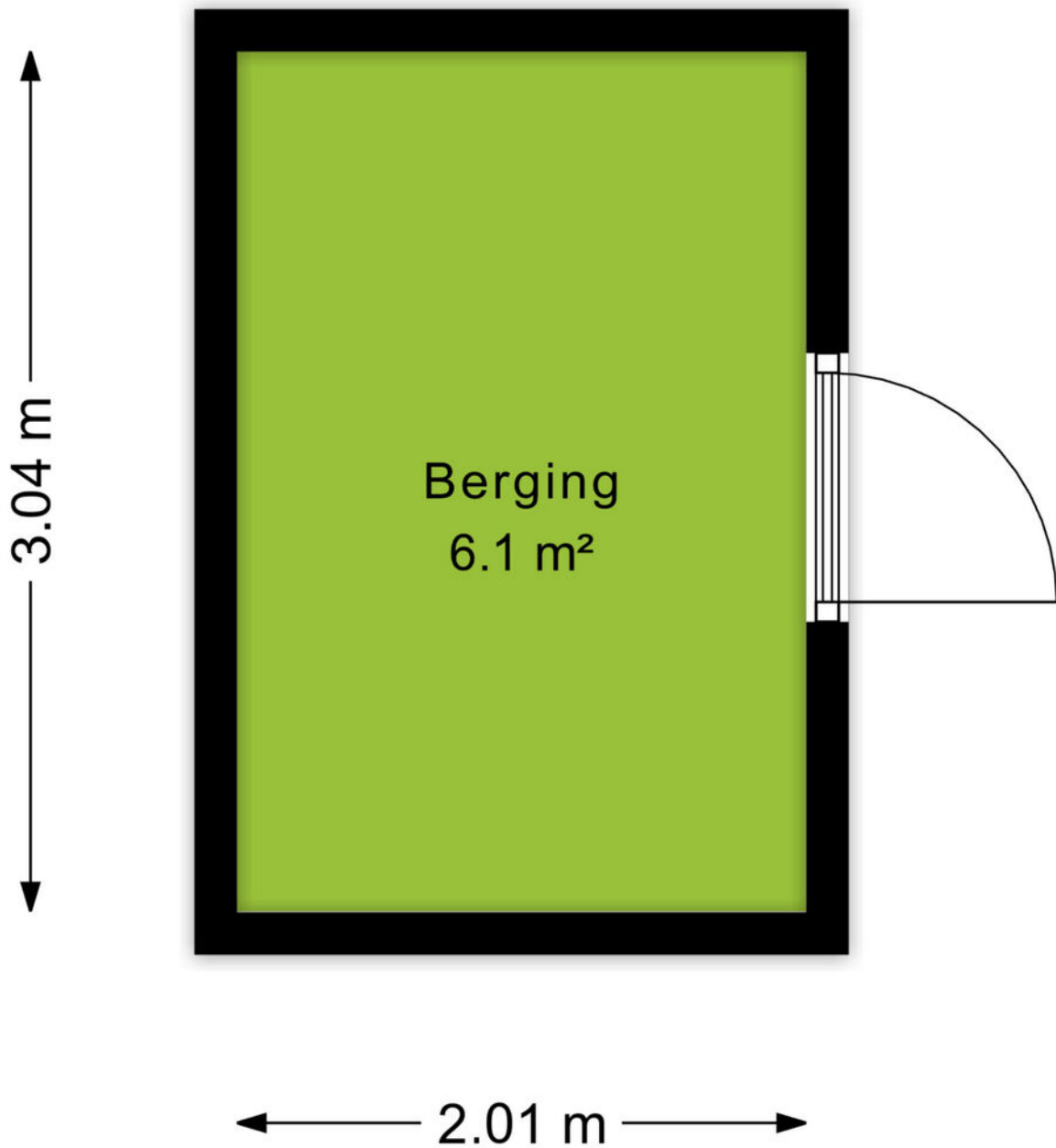
# Plattegrond

Situatie schets



# Plattegrond

*Berging*




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Mouterij 15



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 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 eensluitend uittreksel, geleverd op 21 april 2026</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wageningen</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 11586</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>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 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.

Duurzaamheid en groen leven staat in Wageningen centraal. Alle woningen in de nieuwe wijk Kortenoord zijn daarom voorzien van een energiezuinig verwarmingssysteem door middel van warmte- en koudeopslag in de bodem. Dat betekent standaard overal vloerverwarming en lage stookkosten.



## 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



Isa Berends  
0317-745645  
isaberends@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