

# Royale woning



WAGENINGEN | Gruttoweide 72

vraagprijs € 475.000 k.k.

  
**Jeltes ten Hoor**  
makelaars

0317-421225 | [info@jeltes-tenhoor.nl](mailto:info@jeltes-tenhoor.nl)  
[www.jeltes-tenhoor.nl](http://www.jeltes-tenhoor.nl)

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1969
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	374 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	109 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	144 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	5 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	26 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel:	B

# Omschrijving

Royale TUSSENWONING met uitgebouwde keuken en vrijstaande stenen BERGING, de GARAGE is apart bij te kopen.

## Omschrijving:

Deze royale woning is gelegen in een rustige, groene en kindvriendelijke woonwijk. De woonwijk is ruim opgezet met veel groen en leuke speelveldjes. Op korte afstand van de woning zijn diverse faciliteiten te vinden zoals scholen, kinderopvang, speelveldjes en een winkelcentrum met o.a. een supermarkt, kaasboer, drogist, groenteboer en snackbar. Het gezellige stadscentrum van Wageningen en de Campus van de Wageningen Universiteit bevinden zich op slechts 10 minuten fietsafstand van de woning.

De woning beschikt over 5 slaapkamers, tuingerichte woonkamer, uitgebouwde moderne keuken, moderne badkamer met inloofdouche, een vrijstaande stenen berging en een besloten achtertuin op het zuidoosten met veel privacy.

## Indeling:

Begane grond: Entree; gang; toiletruimte met wandcloset en fontein; meterkast; trapkast; L-vormige woonkamer met deur naar de tuin; half open uitgebouwde moderne keuken (2011) met vloerverwarming, airco en in twee maal rechte opstelling geplaatst en v.v. granieten blad en vaatwasser (2022), 6-pits gasfornuis met brede oven en afzuigkap, koelkast en doorloop naar buiten; overkapping.

1e verdieping: Overloop; slaapkamer I; slaapkamer II; slaapkamer III; moderne badkamer (2011) met raam en v.v. inloofdouche met stortdouche, glazen wand en drain, wastafelmeubel, designradiator en toilet met wandcloset.

2e verdieping: Overloop/voorzolder met dakvenster en opstelling was-apparatuur, c.v.-ketel (Nefit HR-ketel (2026) en 120 liter zonneboiler (2015)); slaapkamer IV met dakkapel en opbergruimte achter knieschotten; slaapkamer V met dakkapel; slaapkamer IV met dakkapel.

\*\*\*\* De garage (voorzien van kanteldeur met loopdeur vernieuwd in 2024) is optioneel apart te koop voor een vraagprijs van € 29.500,= k.k. \*\*\*\*

## Bijzonderheden:

- Royale tussenwoning;
- 5 slaapkamers;
- Voorzien van zonnepanelen (2015);
- Voorzien van HR ketel (2026) en zonneboiler (2015);
- Vrijstaande stenen berging met elektra;
- Kunststof kozijnen en dubbel glas;
- Uitgebouwde moderne keuken;
- Besloten achtertuin op het zuiden oosten gesitueerd met achterom;
- Stukje grond achter de woning wordt al gepacht/gehuurd vanaf 1976 voor € 36,= per jaar (is nooit geïndexeerd);
- Rustige en kindvriendelijke woonomgeving;
- Centrale ligging nabij vele voorziening;
- Energielabel B.









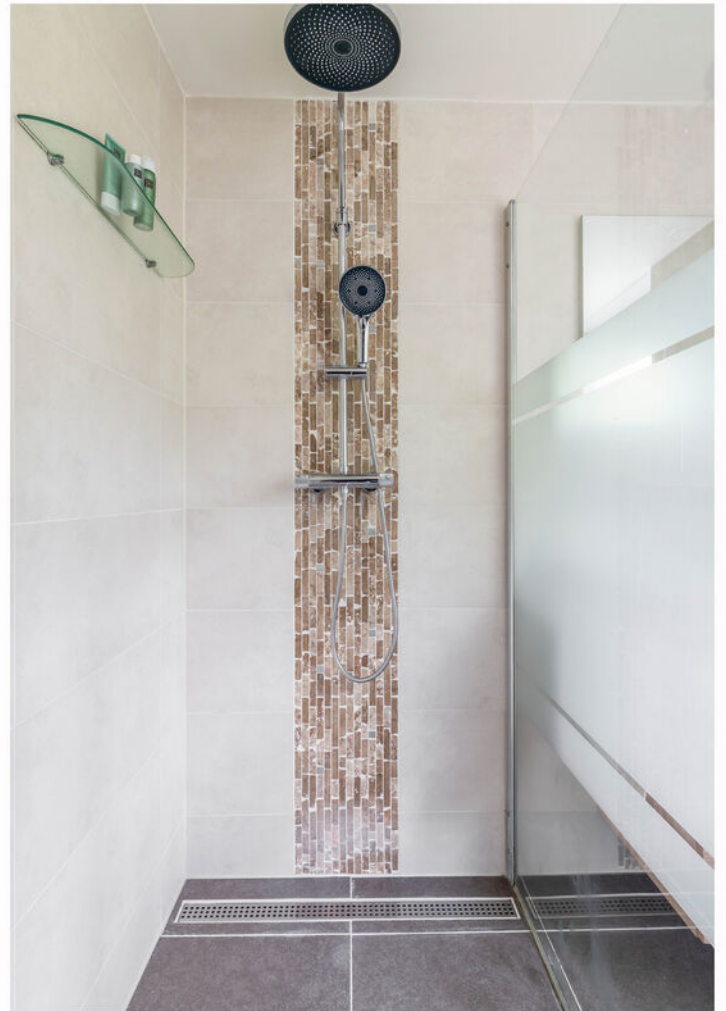






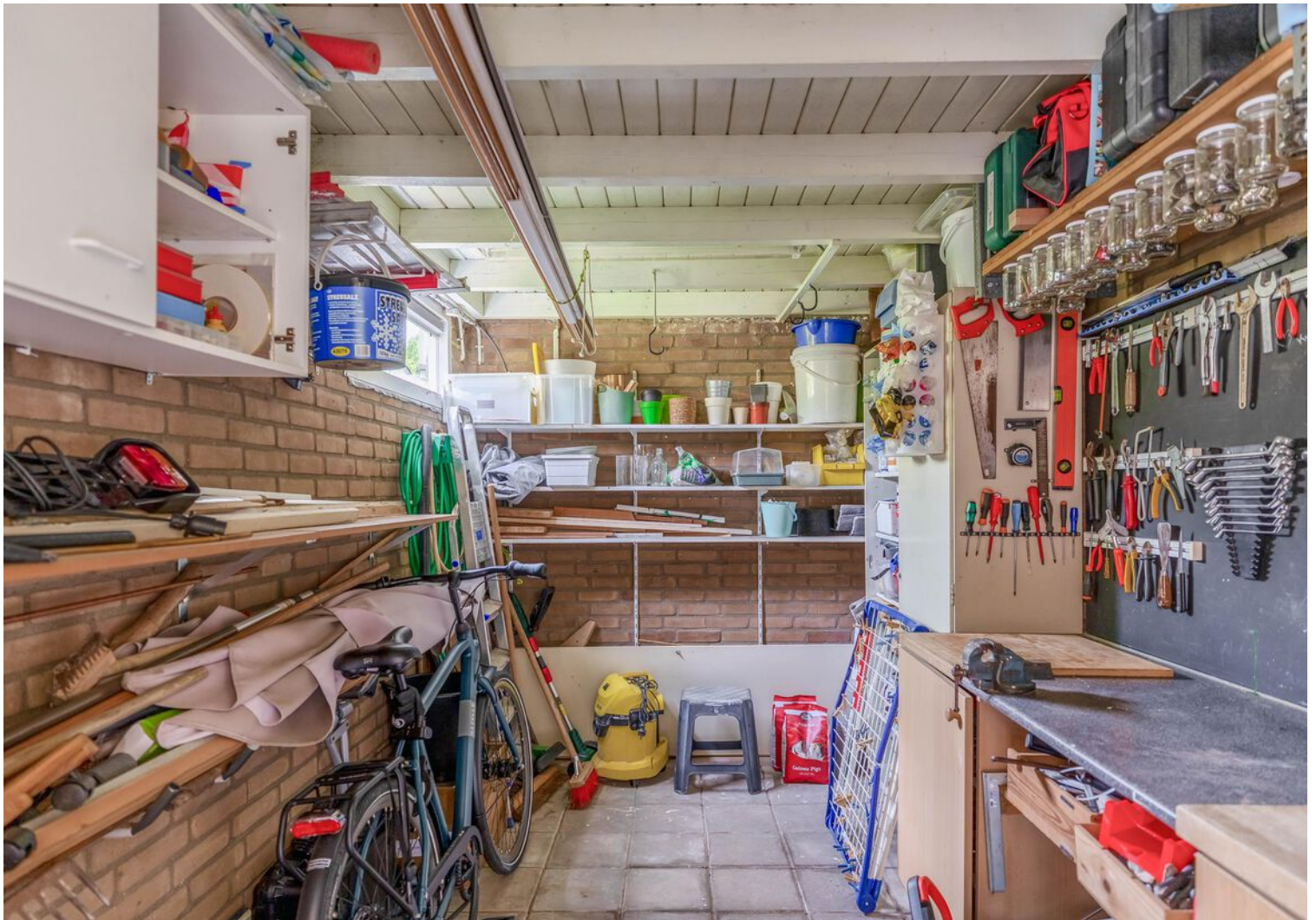


















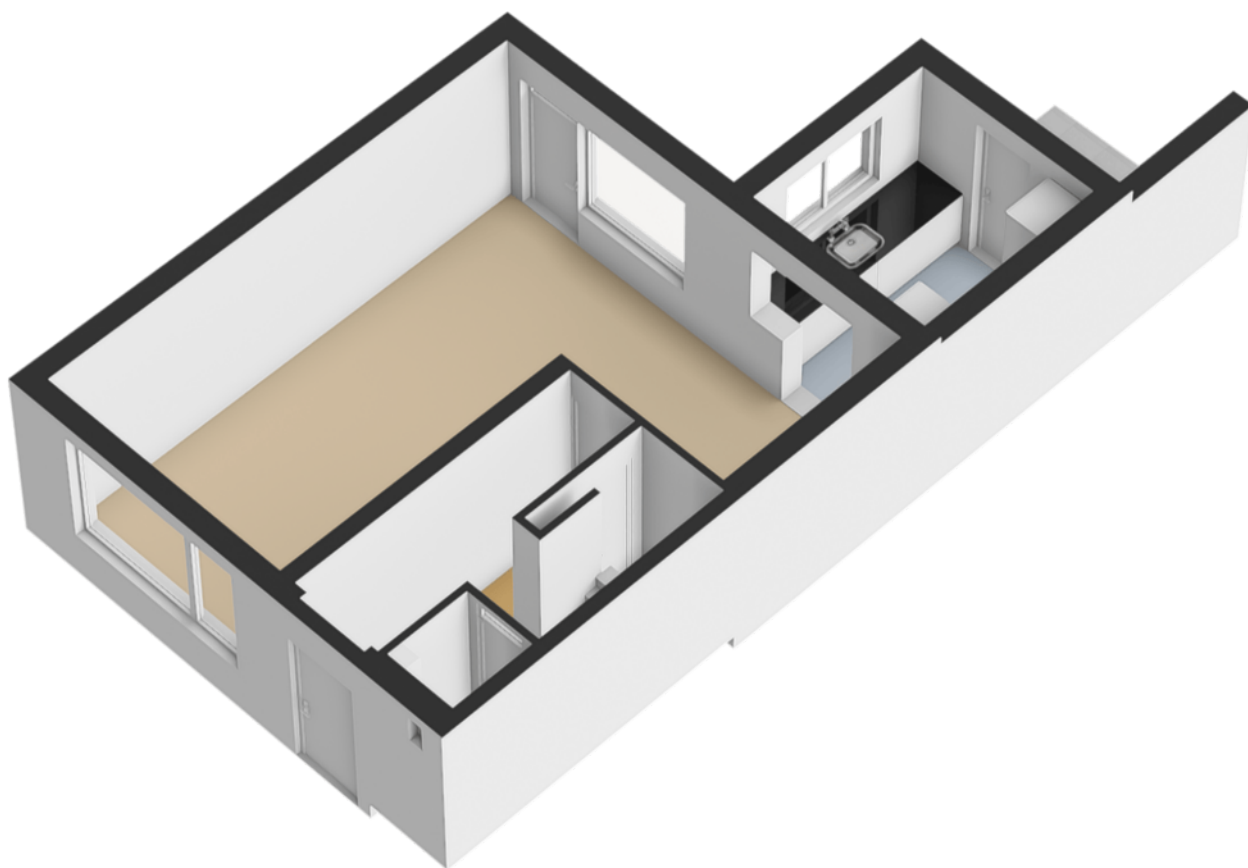


# Plattegrond

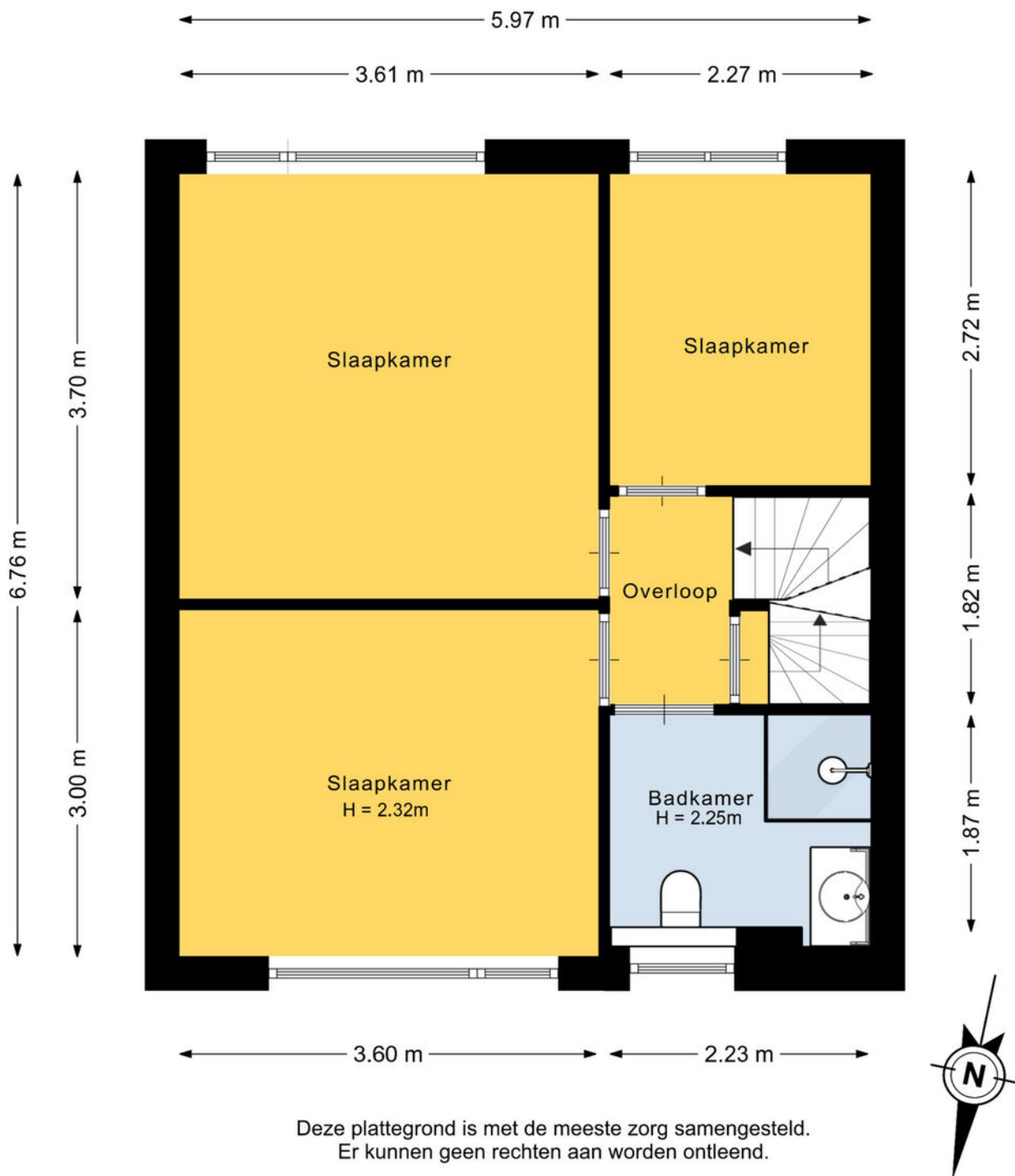


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

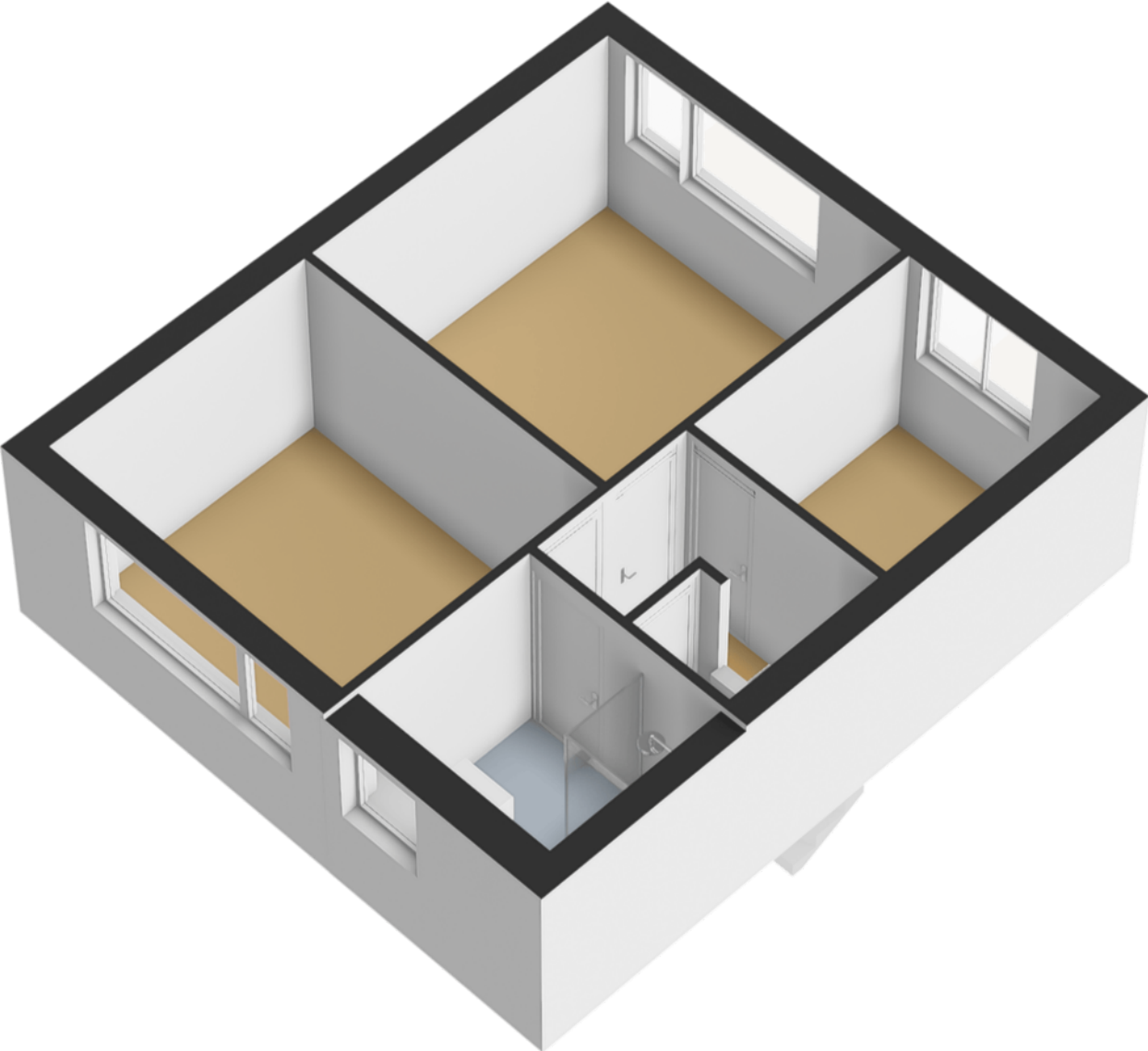
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



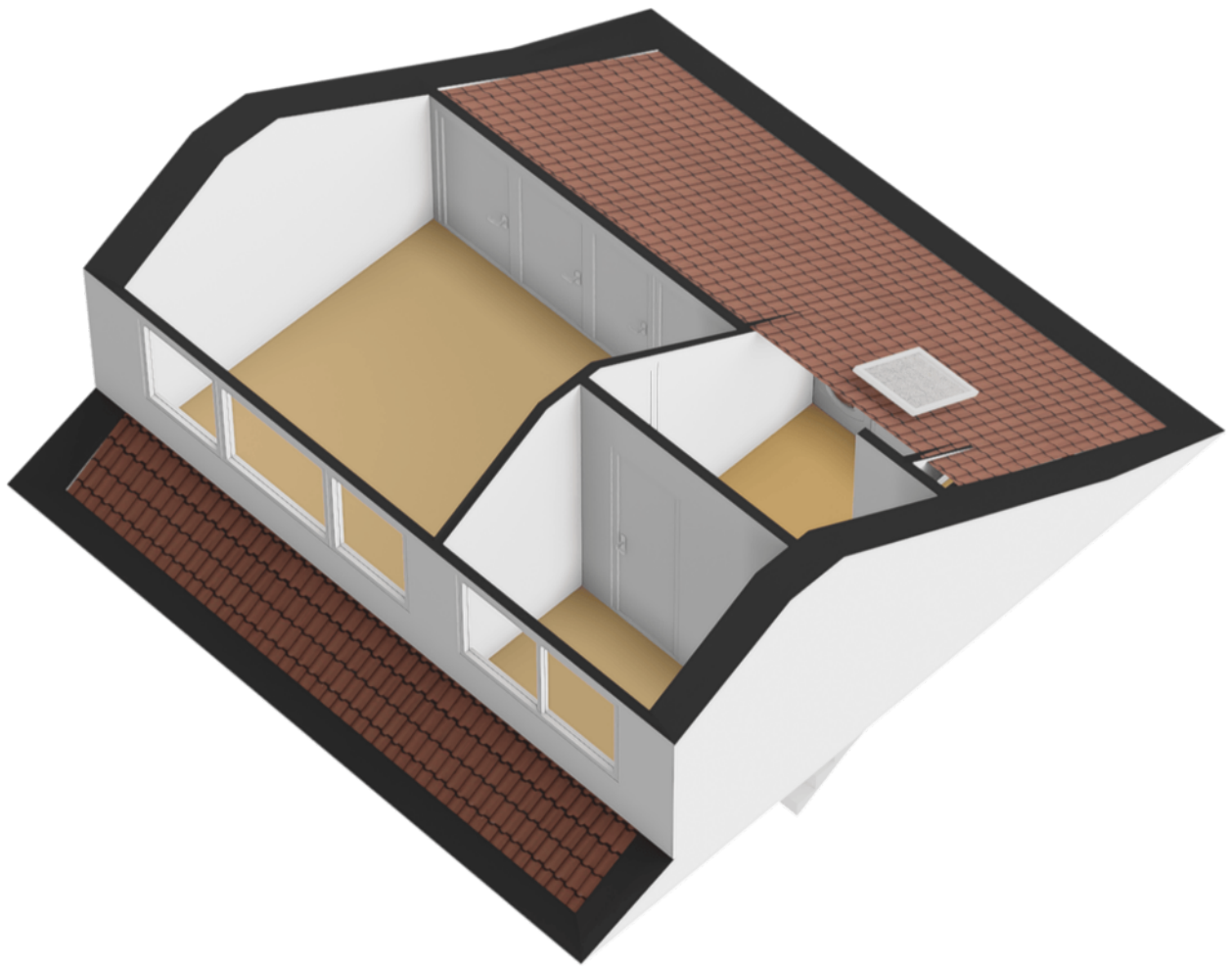
# Plattegrond



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



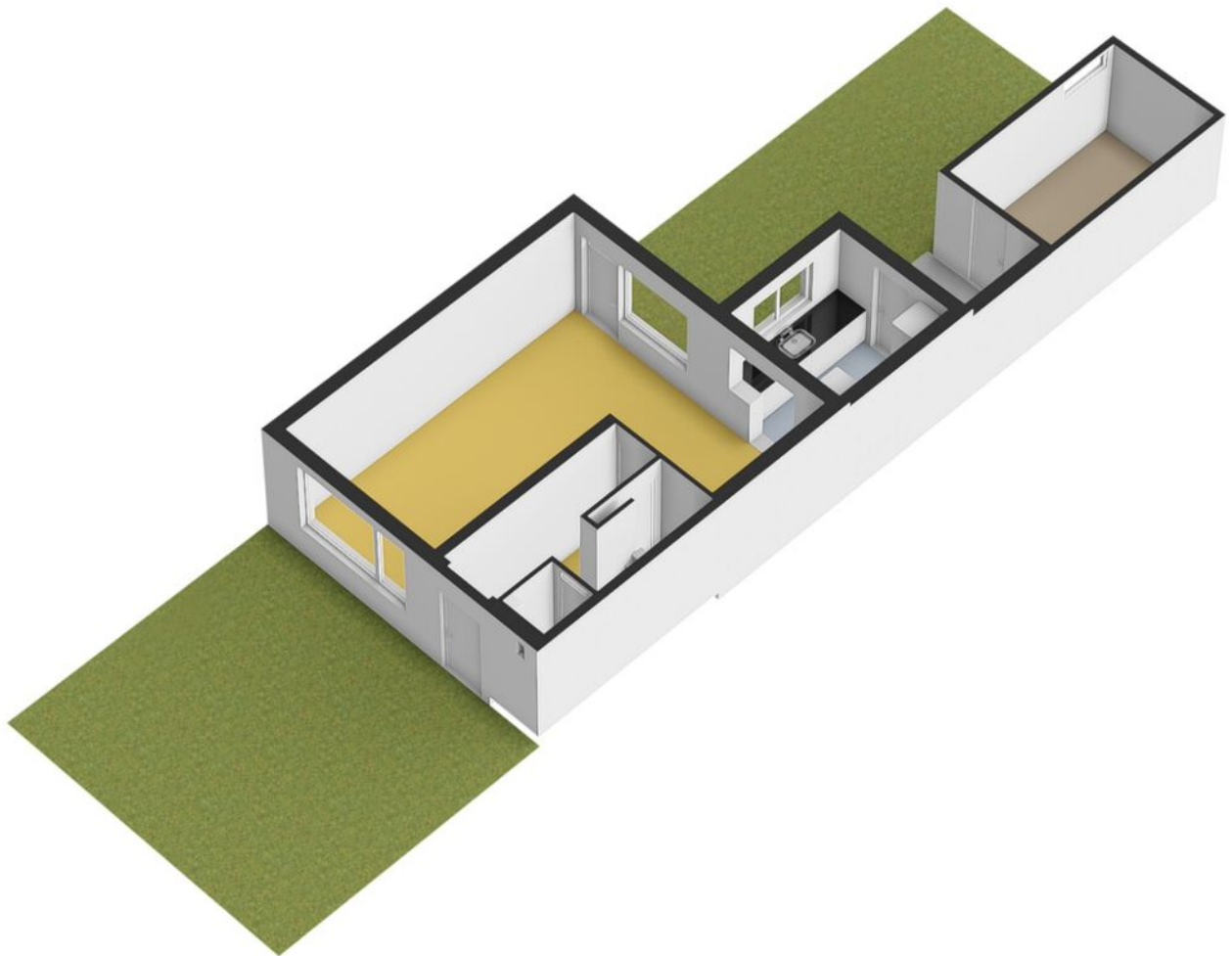
# Plattegrond



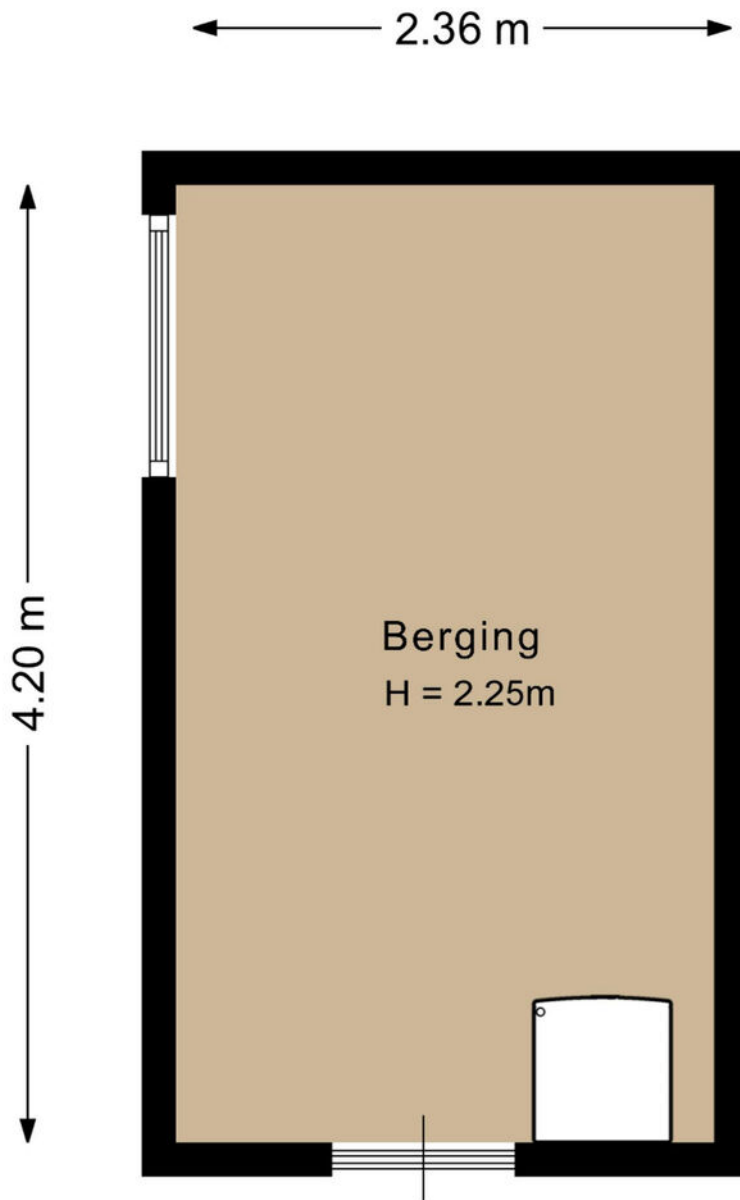
# Plattegrond



# Plattegrond



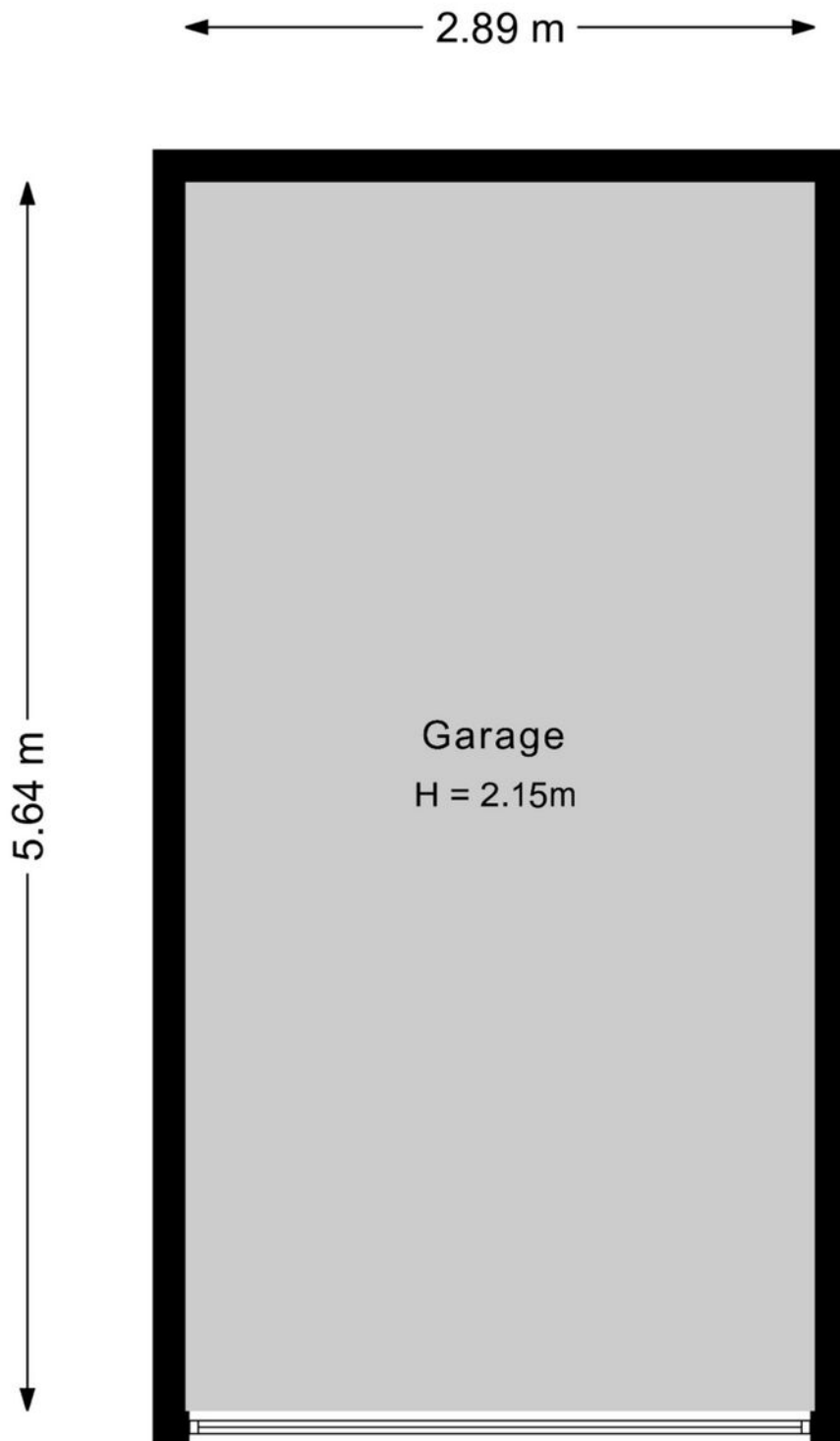
# Plattegrond



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



# Plattegrond



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




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Glenn

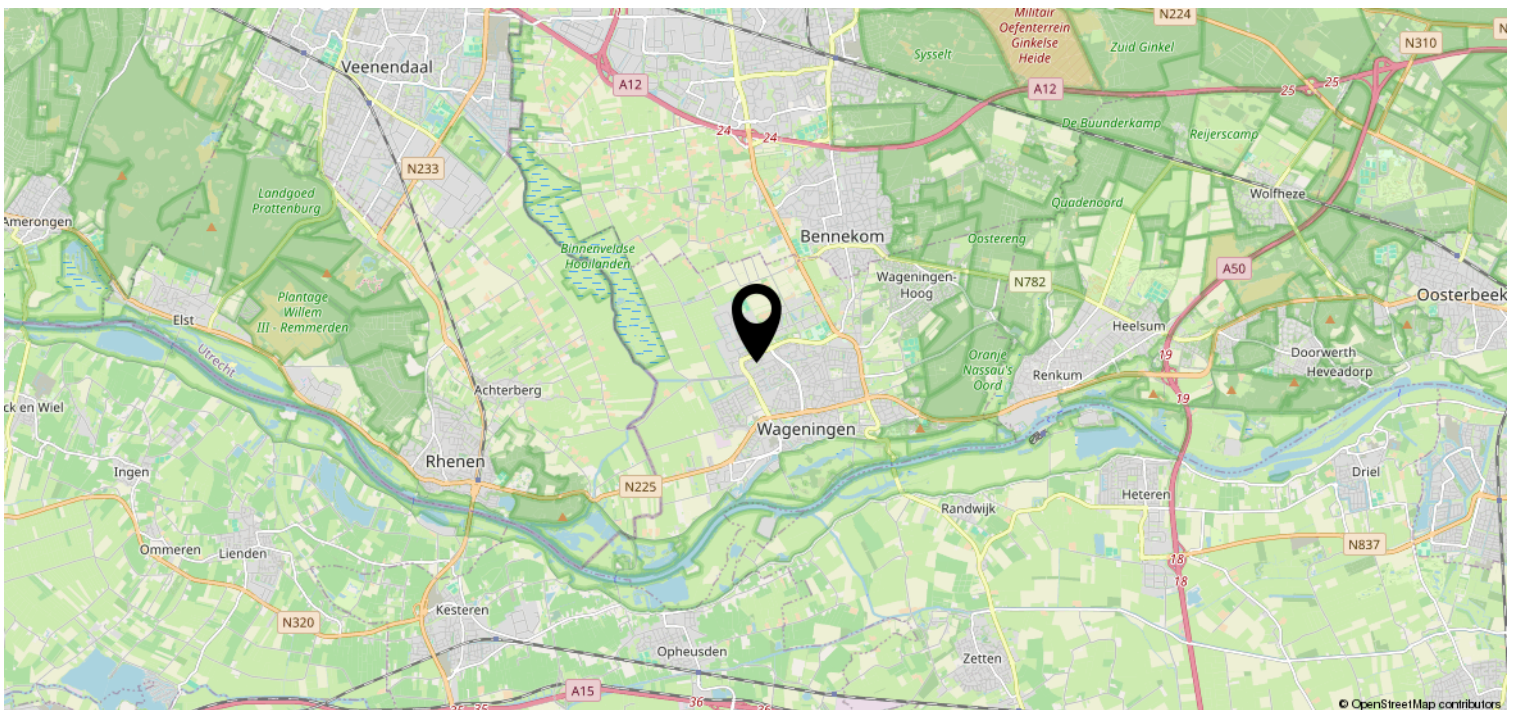
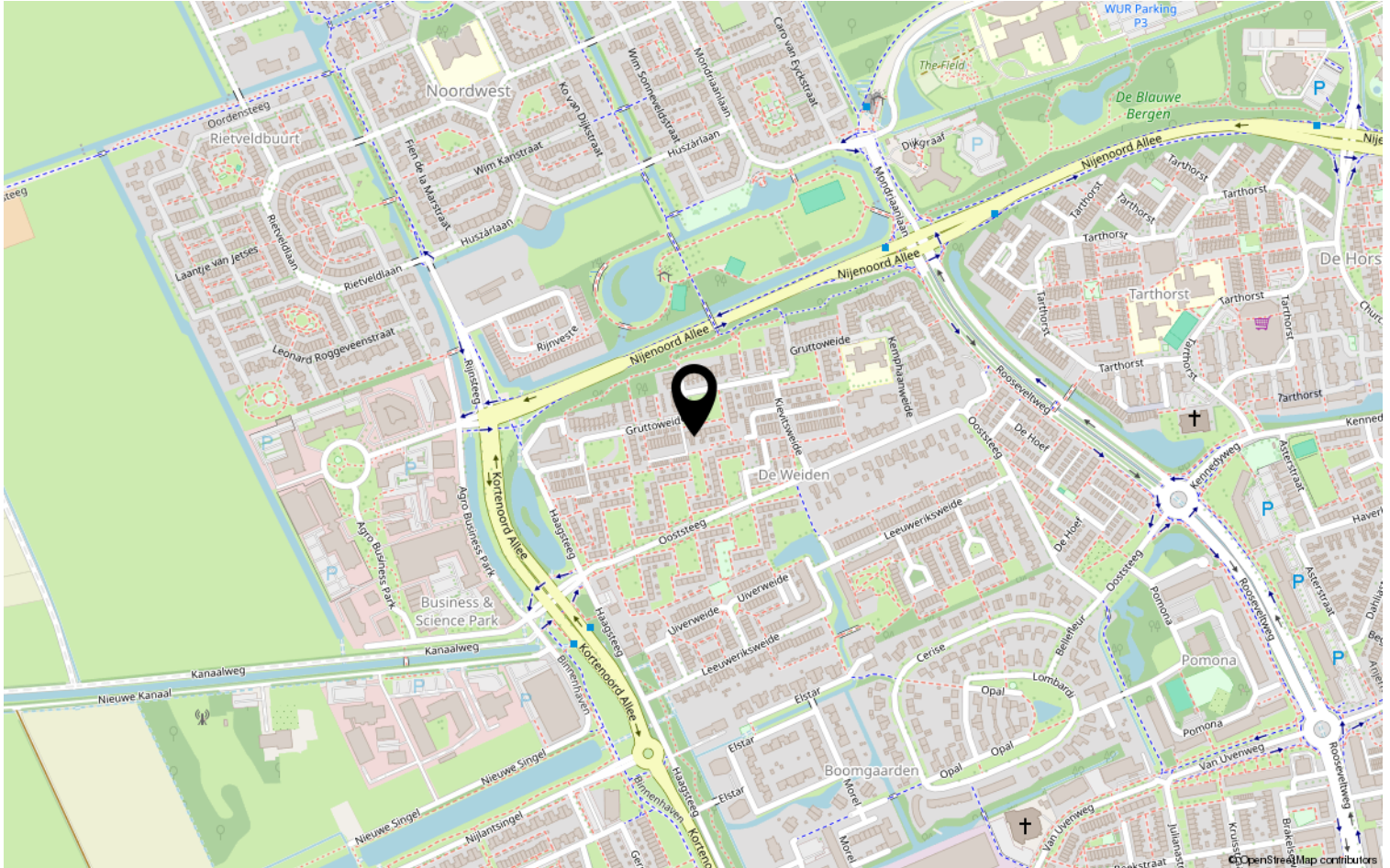


<p><b>12345</b></p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wageningen</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 7818</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 september 2025  
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
<b>Woning - Interieur</b>				
(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
- Ikea kasten woonkamer (bruin en wit)			X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- kast grote slaapkamer			X	
- kasten kinderkamer voor			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			
-				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
- handdoek haakjes	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
- handdoekrek	X			
- douche plankje (glasplaat)	X			
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Zonneboiler met vat en bijbehorende warm water wasautomaat	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Regenton	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
Kasten (wit 2x), legplanken (wit), hangkast (wit) en werkbank (met lades)	X			
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- fietsenstalling achtertuin	X			
- picknicktafel en plantenbakker (beton en hout)	X			
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# Heeft u interesse?



Plantsoen 44  
6701 AS Wageningen

0317-421225 | [info@jeltes-tenhoor.nl](mailto:info@jeltes-tenhoor.nl)  
[www.jeltes-tenhoor.nl](http://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!”*

