

VRAAGPRIJS
€ 1.375.000 k.k.



LAWICKSE ALLEE 95, WAGENINGEN



GROENE RAEDT
MAKELAARS & RENTMEESTERS

GroeneRaedt Makelaars & Rentmeesters
0343-785075
www.groeneraedt.nl
info@groeneraedt.nl



Woonoppervlakte : 501 m²

Perceeloppervlakte : circa 15540 m²

Inhoud : 2246 m³

Bouwjaar : 1941

Energie label : C

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Woonboerderij met drie woongelegenheden, royale schuren en paardenvoorzieningen.

Aan de Lawickse Allee, op een prachtige locatie in het buitengebied van Wageningen, staat deze indrukwekkende en veelzijdige woonboerderij. Een object met uitzonderlijk veel mogelijkheden: de woning is opgedeeld in drie zelfstandige delen, beschikt over een kelder en wordt omringd door diverse bijgebouwen, waaronder meerdere schuren, paardenboxen en twee hooibergen.

Dankzij de aanwezige paardenfaciliteiten is dit object bovendien uitermate geschikt voor het hobbymatig houden van paarden. De combinatie van stallen, bergruimte en het landelijke karakter van het perceel biedt paardenliefhebbers alle ruimte om hun hobby aan huis uit te oefenen. Een unieke kans voor wie royaal en landelijk wil wonen, met mogelijkheden voor inwoning, mantelzorg, bedrijf of praktijk aan huis, verhuur of meergeneratiebewoning.

Wageningen

Wageningen is een levendige en groene stad aan de zuidelijke rand van de Veluwe, gelegen aan de rivier de Nederrijn. Het centrum van Wageningen biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en

terrassen. De combinatie van historische straatjes, karakteristieke panden en moderne voorzieningen zorgt voor een aantrekkelijke woonomgeving. Daarnaast kent de stad een rijk verleden; zo werd in Hotel de Wereld in 1945 de capitulatie van de Duitse troepen in Nederland getekend. Voor liefhebbers van natuur en recreatie is Wageningen bijzonder gunstig gelegen. De uitgestrekte bossen en heidevelden van de Veluwe liggen op korte afstand, evenals de uiterwaarden van de Nederrijn, waar volop gewandeld en gefietst kan worden. Bovendien biedt de locatie een prachtig uitzicht op de Grebbeberg en natuurgebied de De Blauwe Kamer, waar u heerlijk kunt wandelen en genieten van de natuur. Dit prachtige natuurgebied ligt letterlijk naast de deur, waardoor rust, ruimte en recreatie altijd binnen handbereik zijn.

Indeling

De woning is verdeeld in drie afzonderlijke woongelegenheden, elk met een eigen keuken en badkamer. We nemen u graag mee door de woning;

Hoofdwoning:

Via de entree betreedt u de hal, die toegang biedt tot de keuken en de woonkamer aan de voorzijde van de woning. De keuken en woonkamer staan in



open verbinding met elkaar, waarbij de haard zorgt voor een subtiele en sfeervolle scheiding tussen beide ruimtes.

De keuken is van alle gemakken voorzien. Vanuit de keuken heeft u tevens toegang tot de kelder, een praktische en koele ruimte die uitermate geschikt is voor het opslaan en bewaren van proviand en andere benodigdheden.

Vanuit de woonkamer komt u in een kleine hal die toegang geeft tot het tweede woongedeelte en de trap naar de eerste etage. De overloop geeft u toegang tot 5 slaapkamers en een badkamer met douche, ligbad, toilet en wastafel.

De eerder genoemde hal is bijzonder royaal en biedt tevens een tweede toegang tot de eerste verdieping. Via deze trapopgang bereikt u de overloop, die toegang geeft tot de zogeheten 'korenzolder', momenteel in gebruik als praktische bergruimte.

Daarnaast bereikt u vanuit de overloop de sfeervolle bar: een royale en veelzijdige ruimte met tal van gebruiksmogelijkheden. Denk hierbij aan een sportruimte, speelkamer, kantoor aan huis of andere invullingen geheel naar eigen wens.

Tweede woongedeelte:

Dit gedeelte beschikt over een eigen entree en hal, die toegang bieden tot een royale woonkamer en eetkamer. De praktisch ingerichte keuken staat in open verbinding met de leefruimtes, wat zorgt voor een prettige en functionele indeling.

Verder omvat dit gedeelte twee volwaardige slaapkamers, een badkamer voorzien van douche en wastafel, en een separaat toilet. Daarnaast zijn er twee inpancige kasten aanwezig, ideaal voor extra bergruimte.

Dankzij de zelfstandige indeling met eigen voorzieningen is dit deel uitermate geschikt voor inwonende familie, gastenverblijf of verhuur. Bovendien is deze woonunit niet alleen via de eigen entree bereikbaar, maar ook intern verbonden met de hoofdwoning, wat flexibiliteit biedt in gebruik en indeling.

Derde woongedeelte:

Het derde woongedeelte beschikt eveneens over een eigen entree, wat bijdraagt aan de zelfstandigheid en privacy van dit woongedeelte. Bij binnenkomst treft u een woonkamer met aansluitend de keuken in open verbinding, wat zorgt voor een ruimtelijke indeling.

Op de begane grond bevindt zich tevens een separaat toilet.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Vanuit de hal leidt een vaste trap naar de eerste verdieping. De overloop op deze verdieping biedt toegang tot twee slaapkamers, beide voorzien van een praktische bergruimte. Daarnaast is er een moderne badkamer aanwezig, uitgerust met een royale inloopdouche, toilet en wastafel. Verder beschikt deze verdieping over een technische ruimte, ideaal voor het onderbrengen van installaties en extra opslag.

De afgesloten tuin vormt een heerlijke en beschutte buitenruimte. Hier bevindt zich een prachtig tuinhuis, uitgevoerd met glazen wanden, waardoor u in de zomermaanden, maar ook in het voor- en najaar heerlijk kunt verblijven.

Ook dit woongedeelte combineert zelfstandigheid met comfort en is daarmee uitermate geschikt voor bijvoorbeeld dubbele bewoning, mantelzorg of verhuur.

Bijgebouwen en buitenruimte:

De woning beschikt over diverse functionele schuren die veel mogelijkheden bieden. Eén van de schuren is verdeeld in vier afzonderlijke gedeeltes, waarvan drie zijn ingericht als praktische bergingen. Daarnaast is er een overkapping aanwezig, ideaal voor het stallen van materialen of het creëren van

een beschutte werk- of opslagruimte. Bovendien zijn er nog twee hooibergen aanwezig, perfect voor extra opslag van bijvoorbeeld hooi, gereedschap of andere voorraden.

Daarnaast is er een zeer royale schuur van circa 450 m², voorzien van vier paardenboxen, waardoor hij uitstekend geschikt is voor paardenliefhebbers of kleinschalige veehouderij. De combinatie van bergingen, overkapping, hooibergen en de grote multifunctionele schuur biedt veel flexibiliteit en maakt het geheel bijzonder praktisch en gebruiksvriendelijk.

Extra praktisch is de aanwezigheid van een tweede inrit aan de Wageningse Afweg, wat zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid en een logische scheiding tussen wonen en werken of het aan- en afvoeren van spullen.

Een unieke meerwaarde vormt de mogelijkheid om circa 2,2 hectare aanvullende grond bij te kopen.

Bijzonderheden:

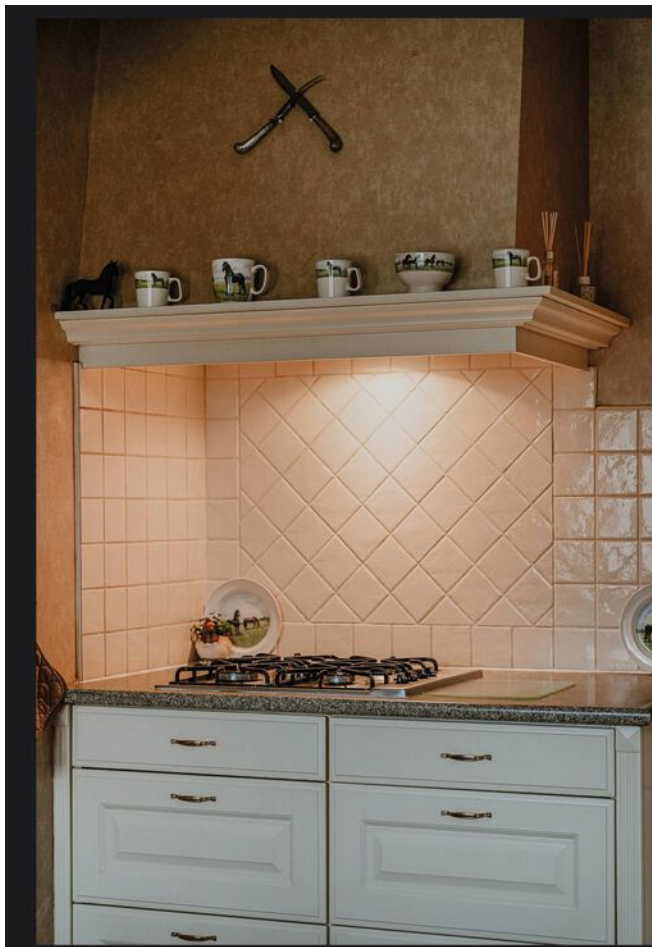
- Energielabel C;
- Opgedeeld in drie zelfstandige wooneenheden;

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



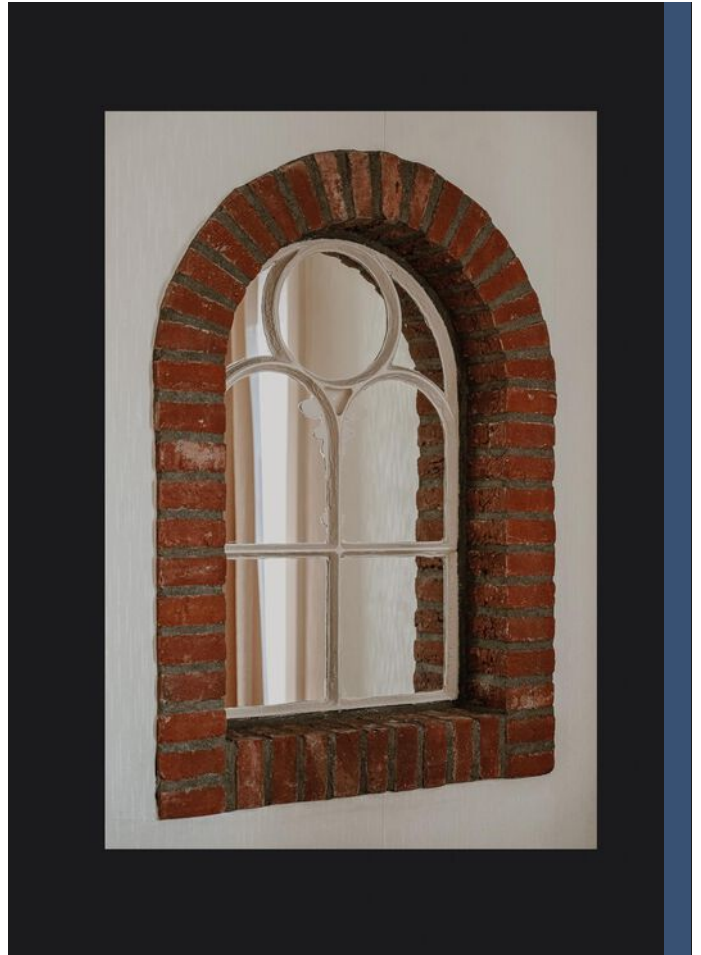
- Geschikt voor meergeneratiebewoning of combinatie wonen/werken;
- Elke wooneenheid heeft een aparte verwarmingsketel;
- Airco aanwezig keuken hoofdwoning;
- Airco aanwezig in slaapkamer en op de begane grond van de derde wooneenheid;
- Meerdere schuren en bergingen;
- Royale schuur met vier paardenboxen van circa 450 m²;
- Twee hooibergen;
- Veel bergruimte en gebruiksmogelijkheden;
- Landelijke ligging met goede bereikbaarheid;
- Royaal perceel van circa 15.540 m²;
- Optioneel circa 2,2 hectare grond bij te kopen;
- Voor vragen over functiewijziging verwijzen wij u naar het VAB-beleid van Regio Foodvalley.

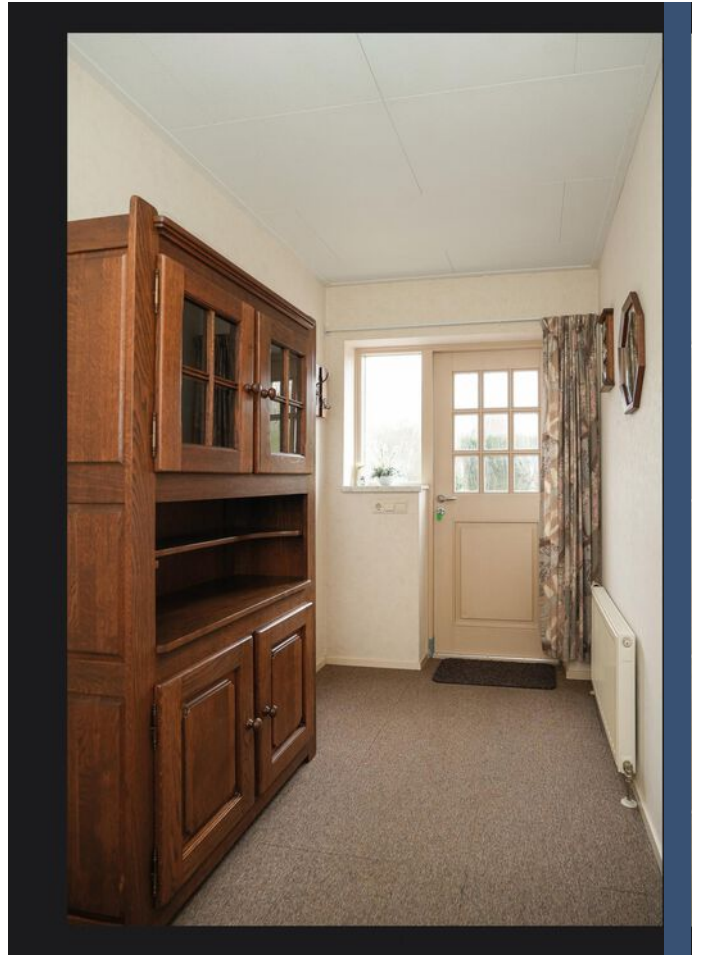
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

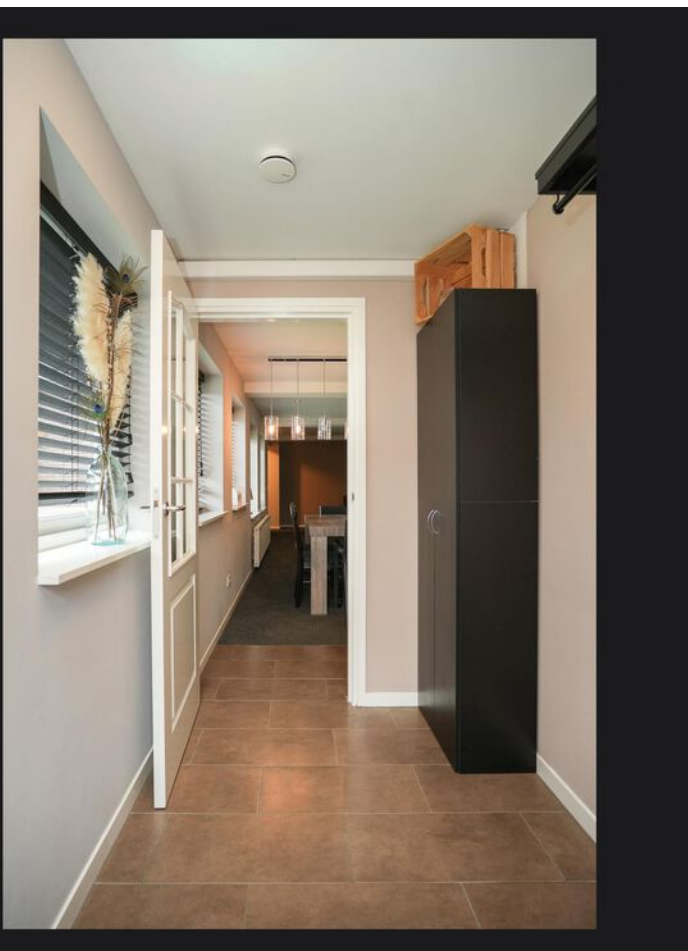
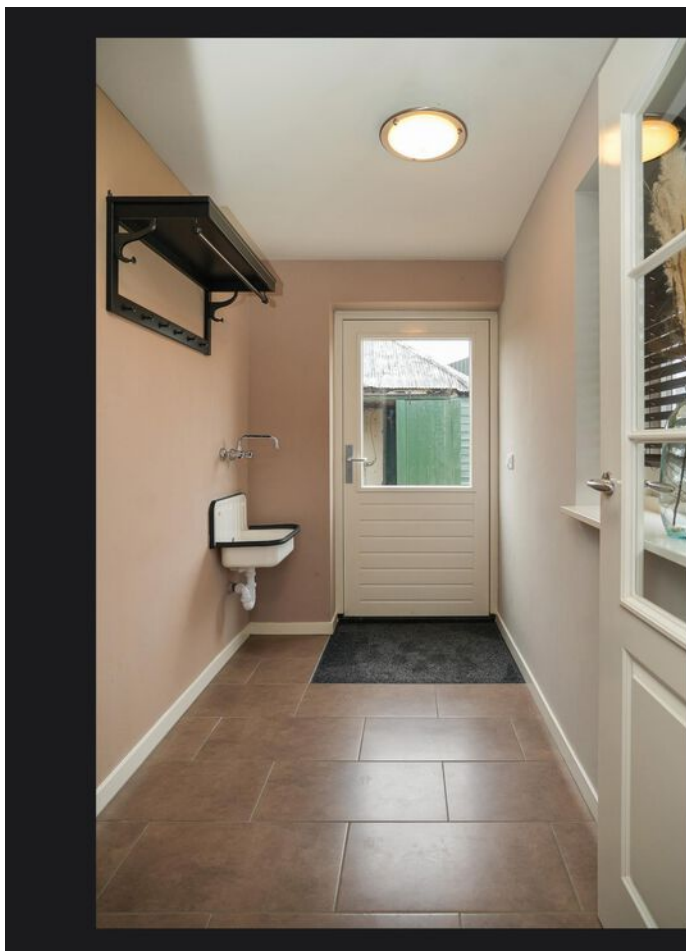


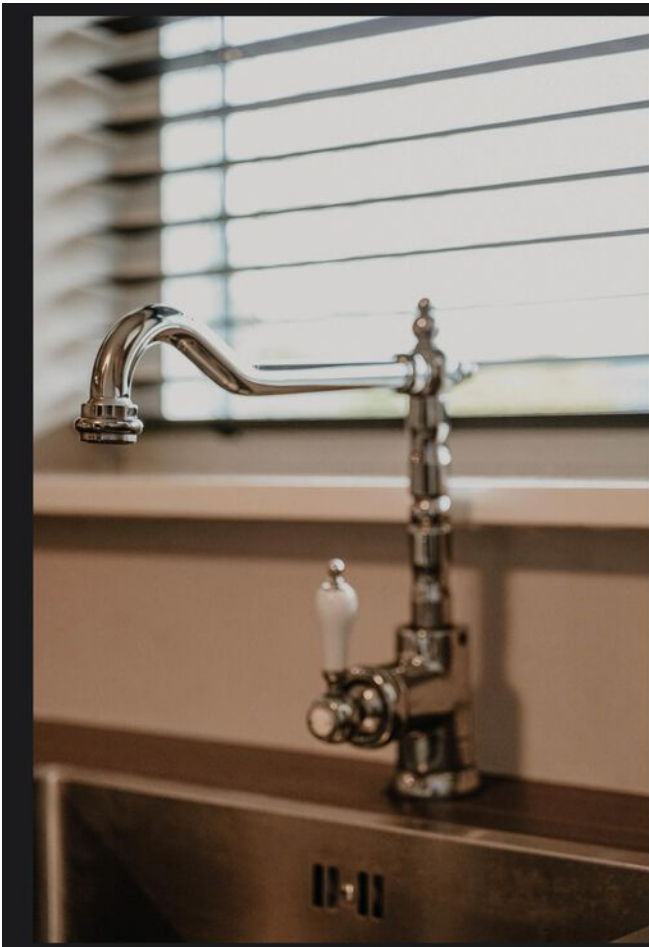
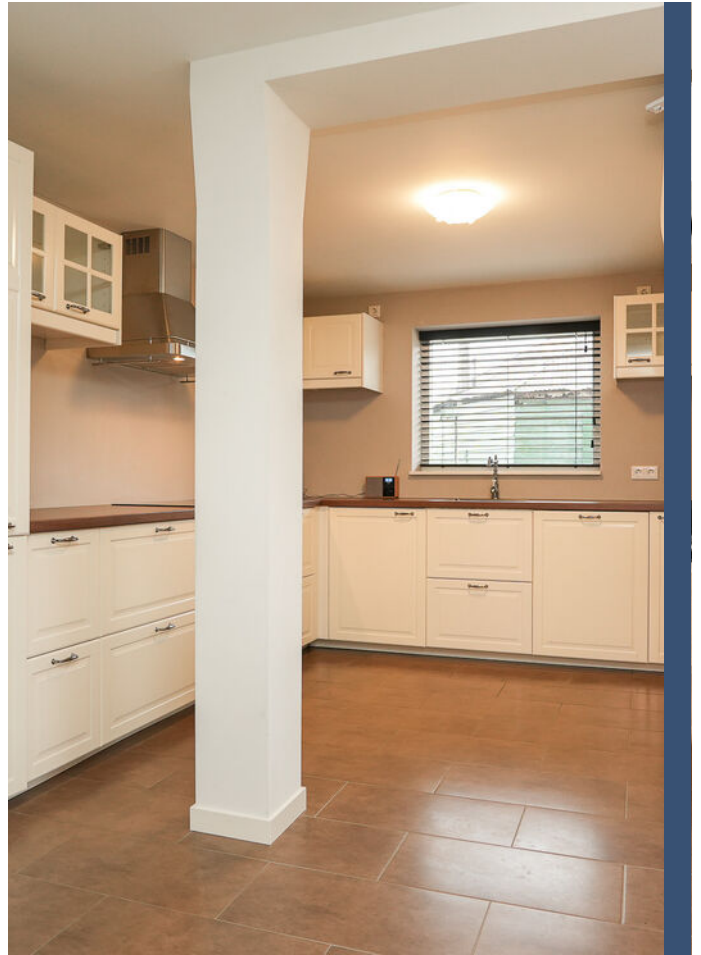


Lawickse Allee 95, Wageningen



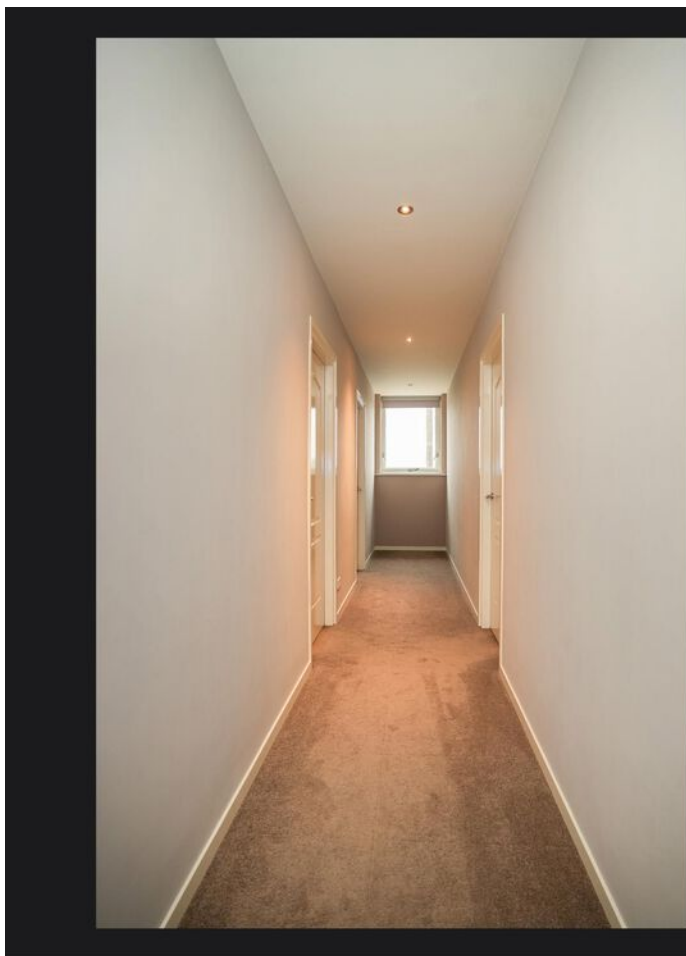
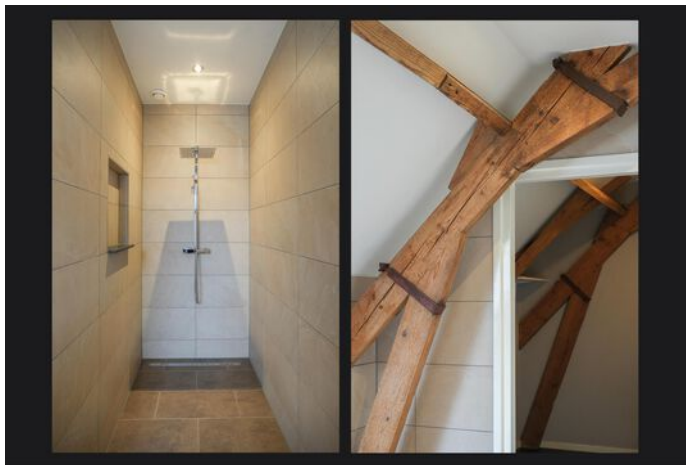


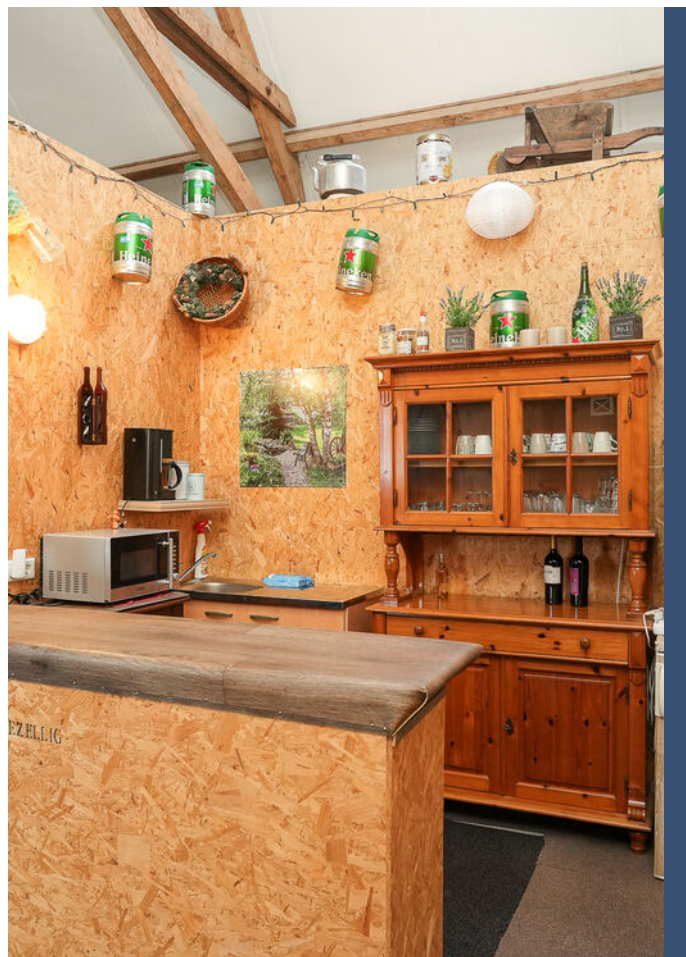


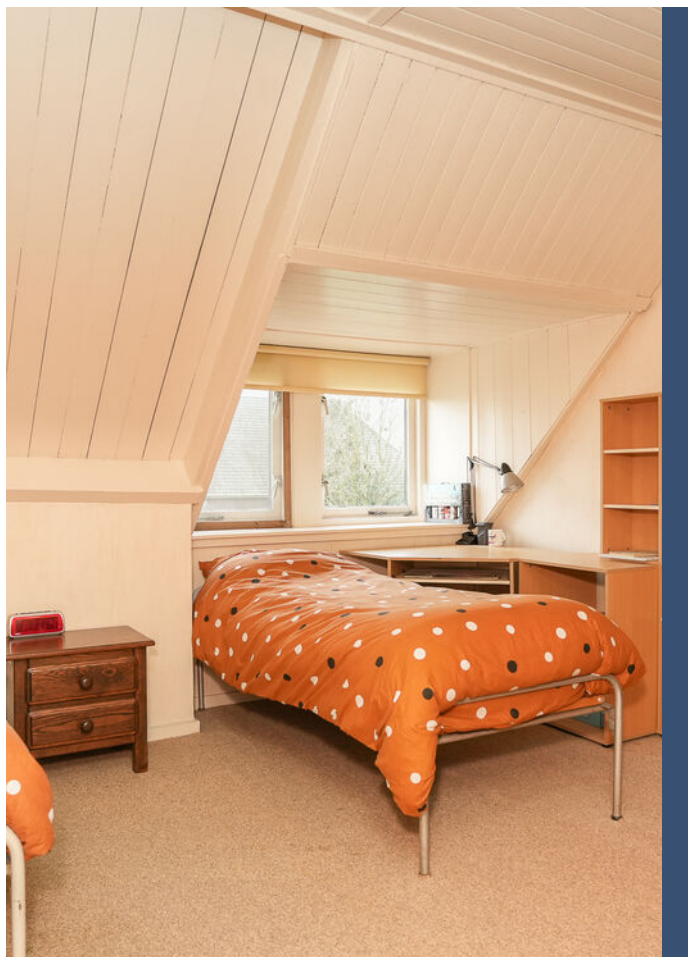


Lawickse Allee 95, Wageningen

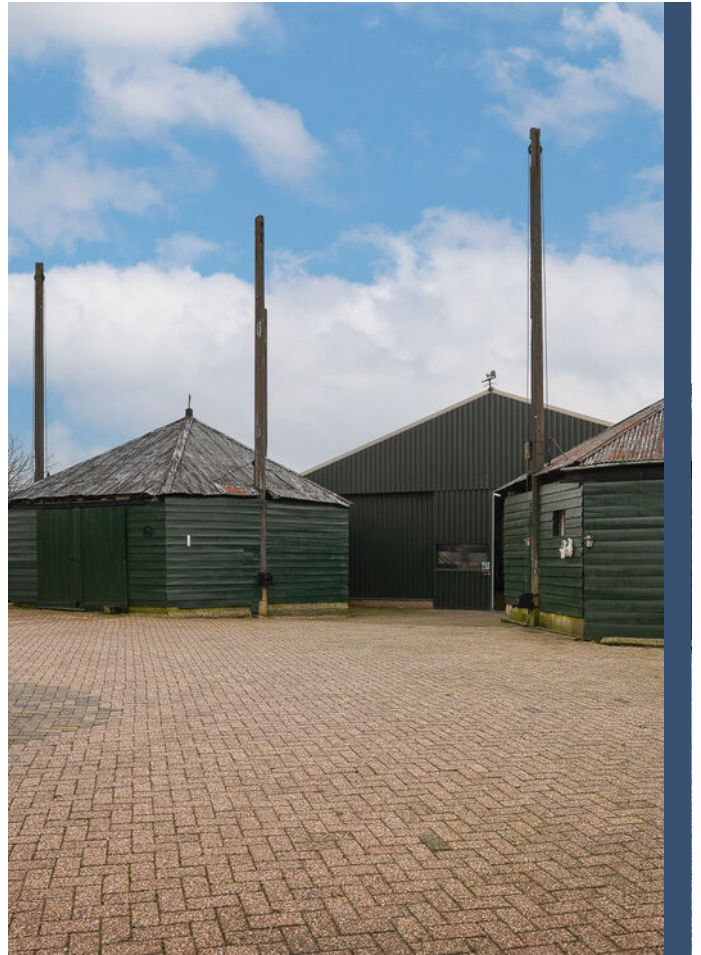




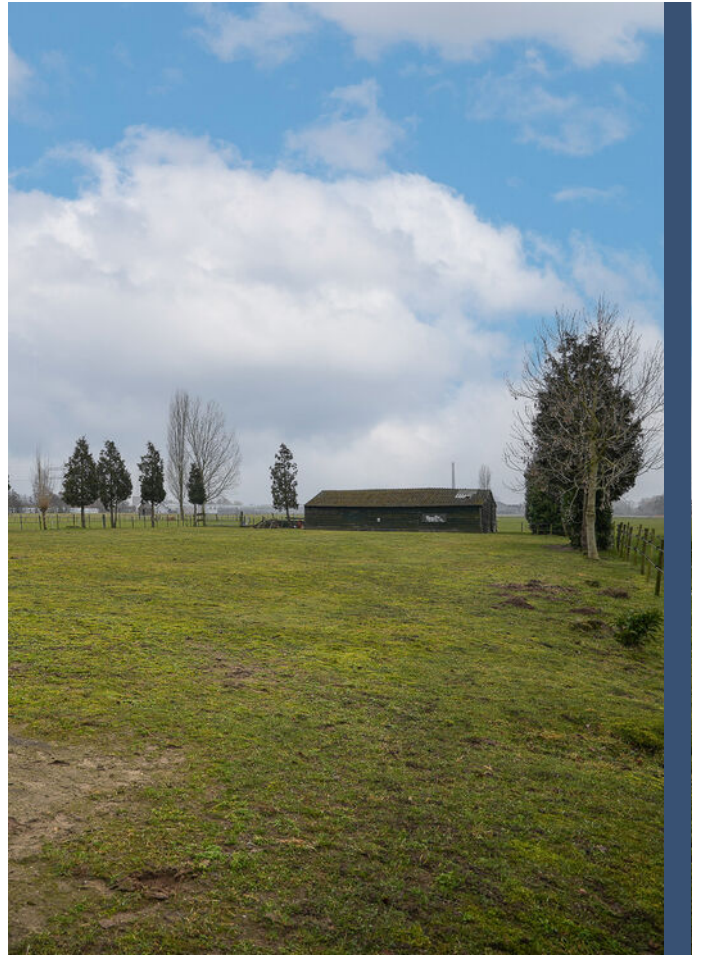


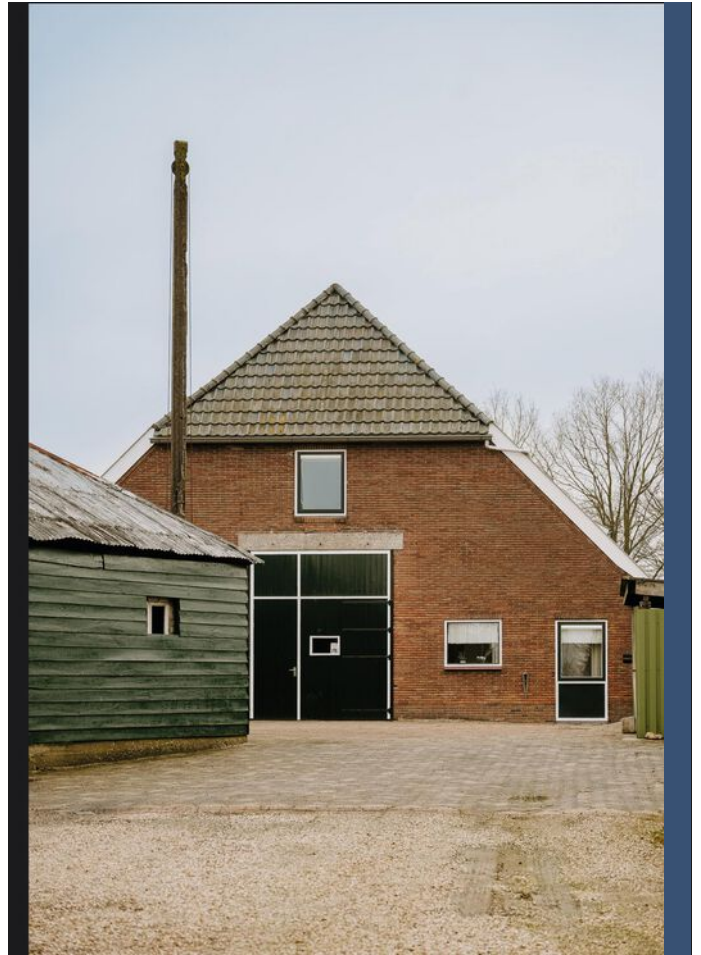








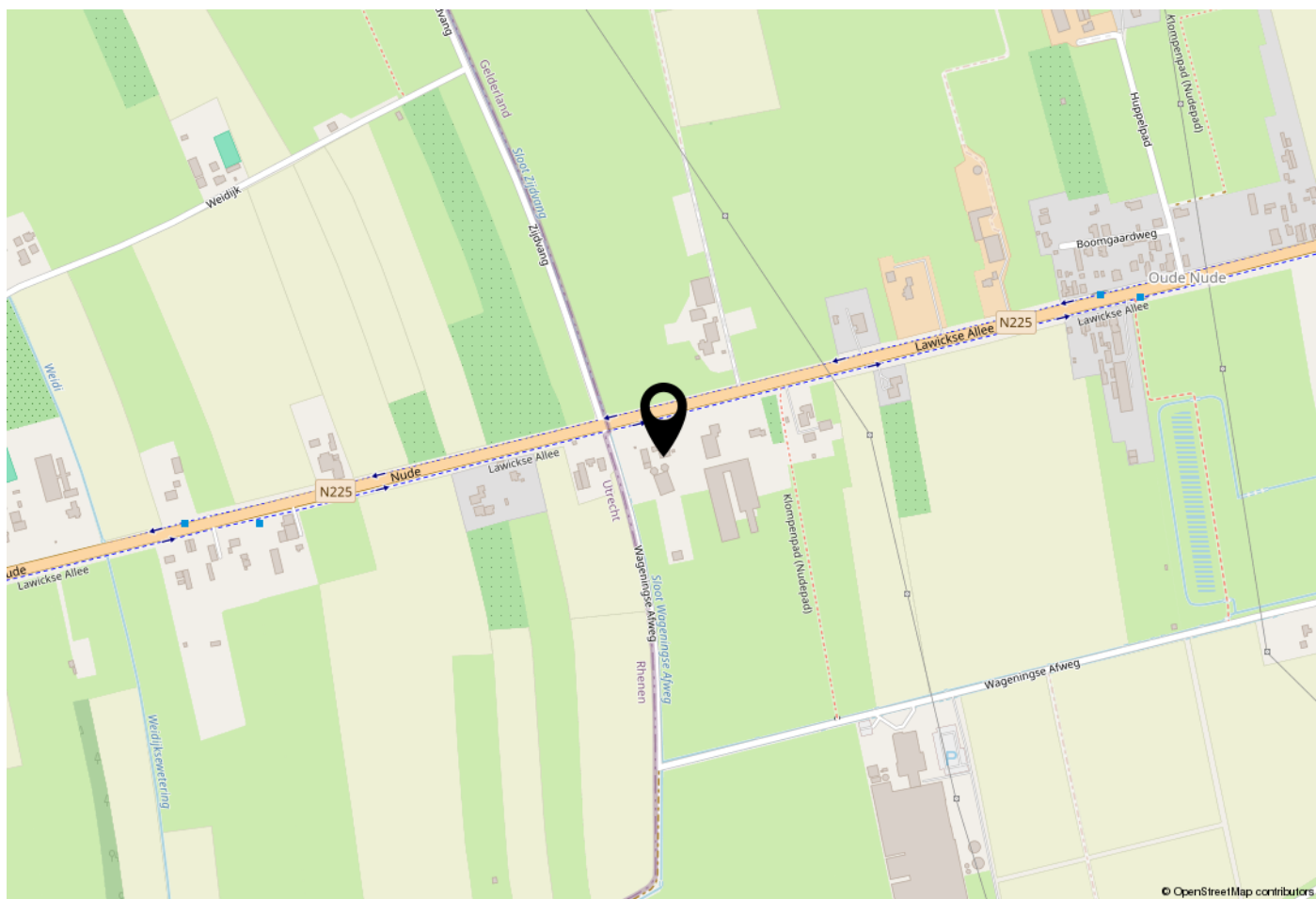




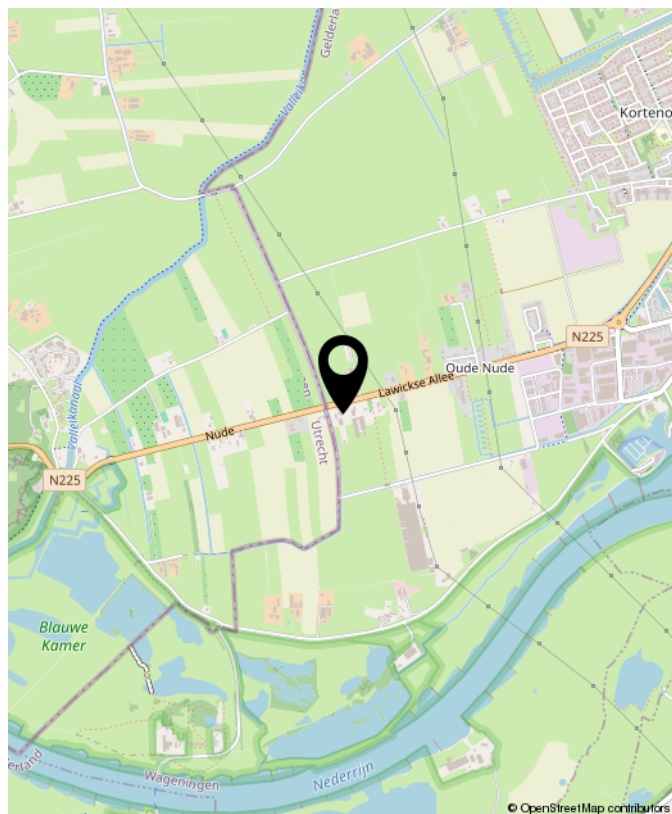


Lawickse Allee 95, Wageningen

LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?



PLATTEGROND

BEGANE GROND



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

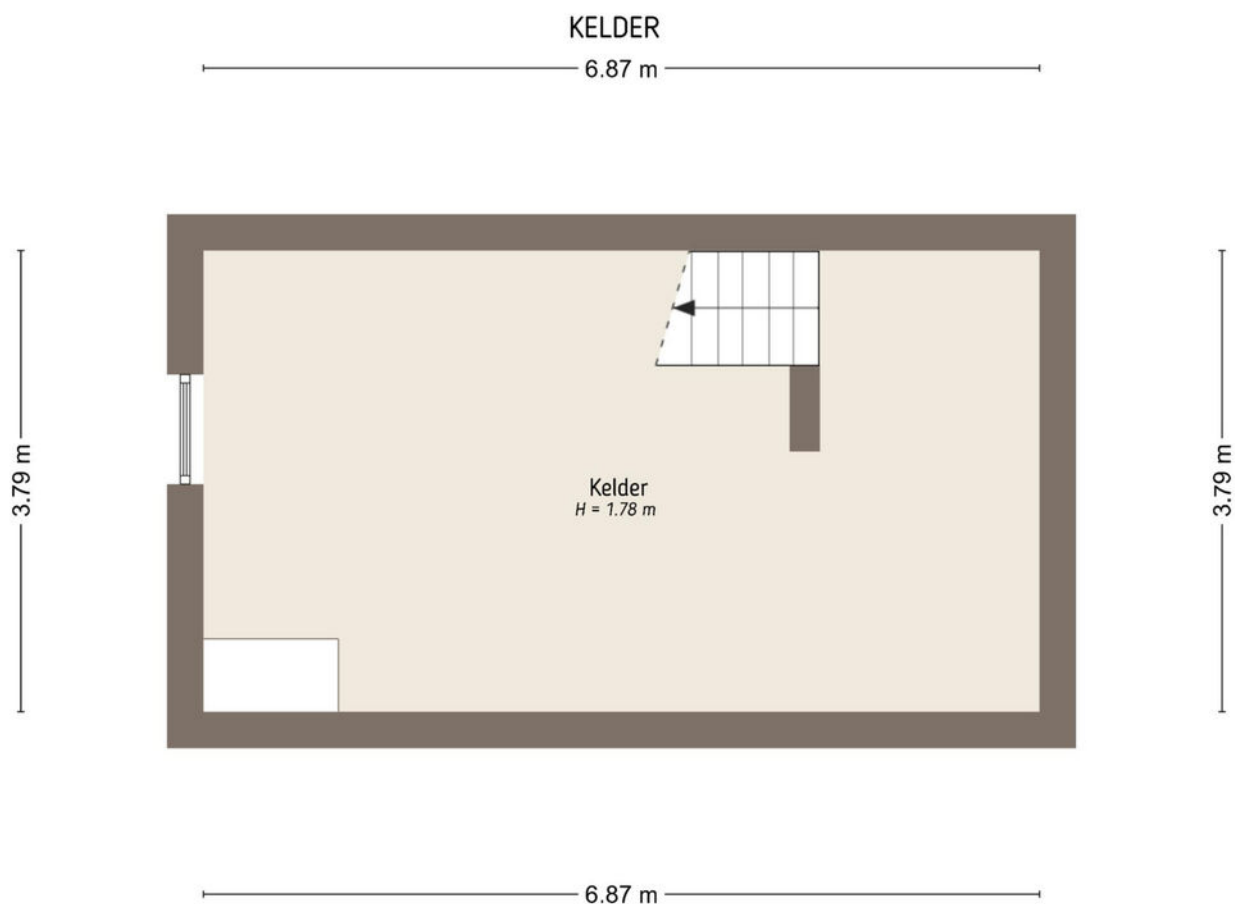
PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING



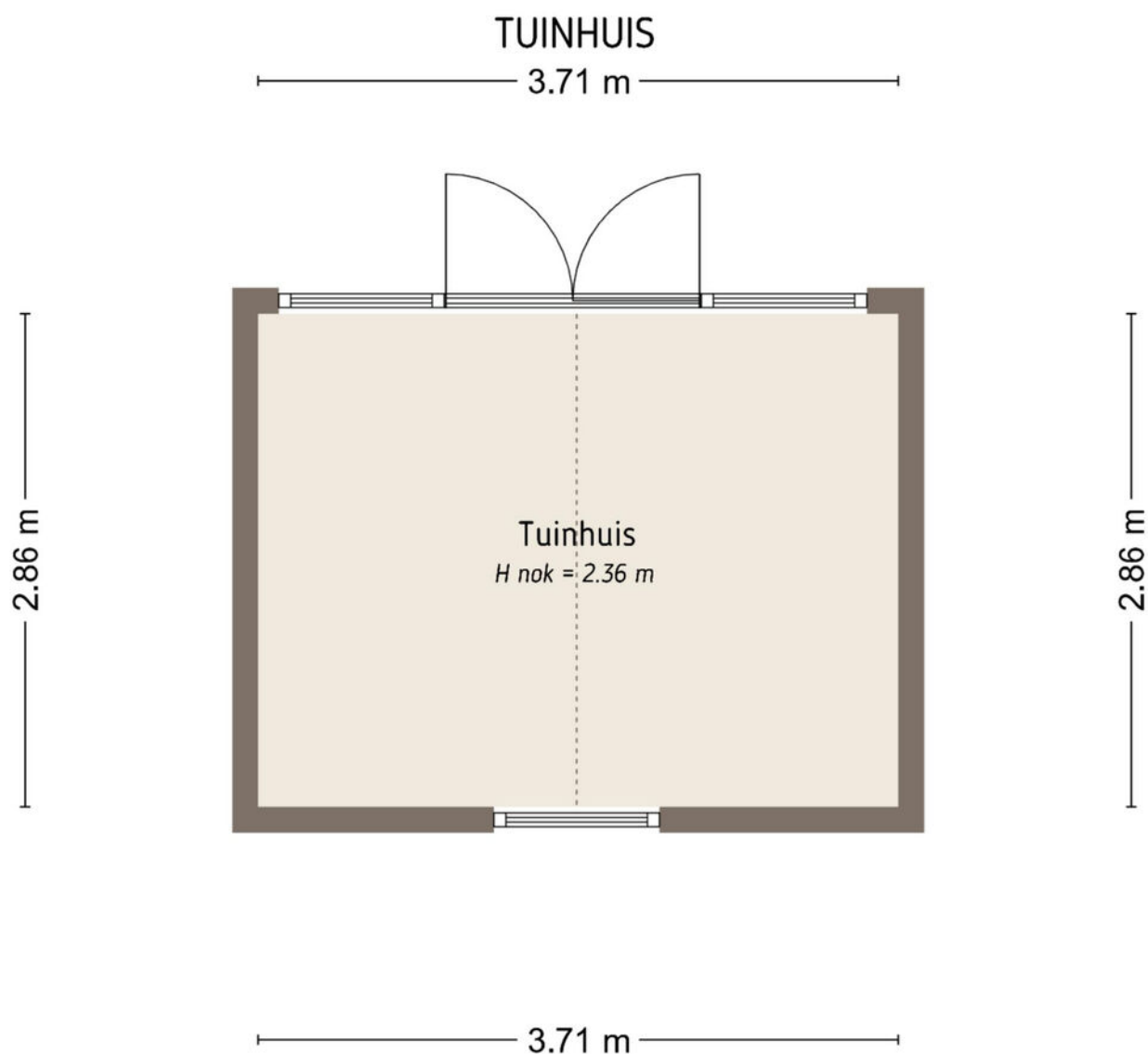
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

PLATTEGROND



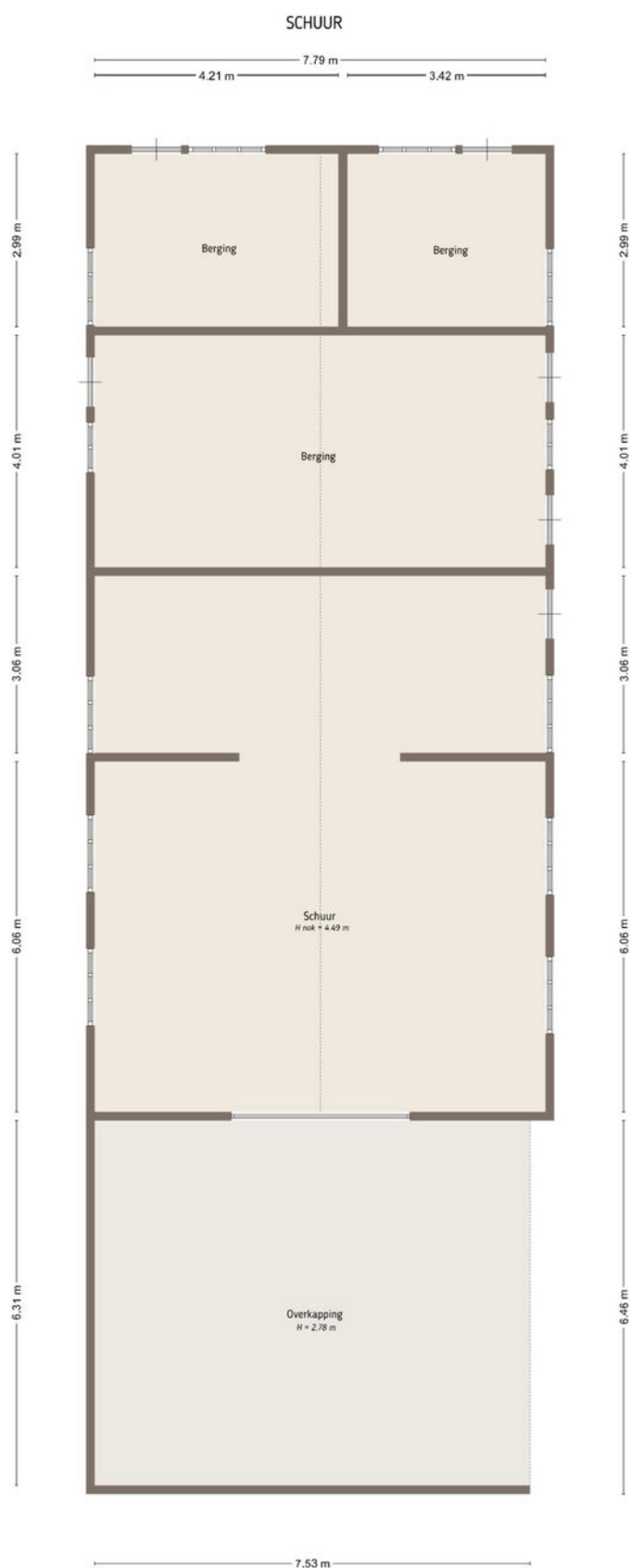
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

PLATTEGROND



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

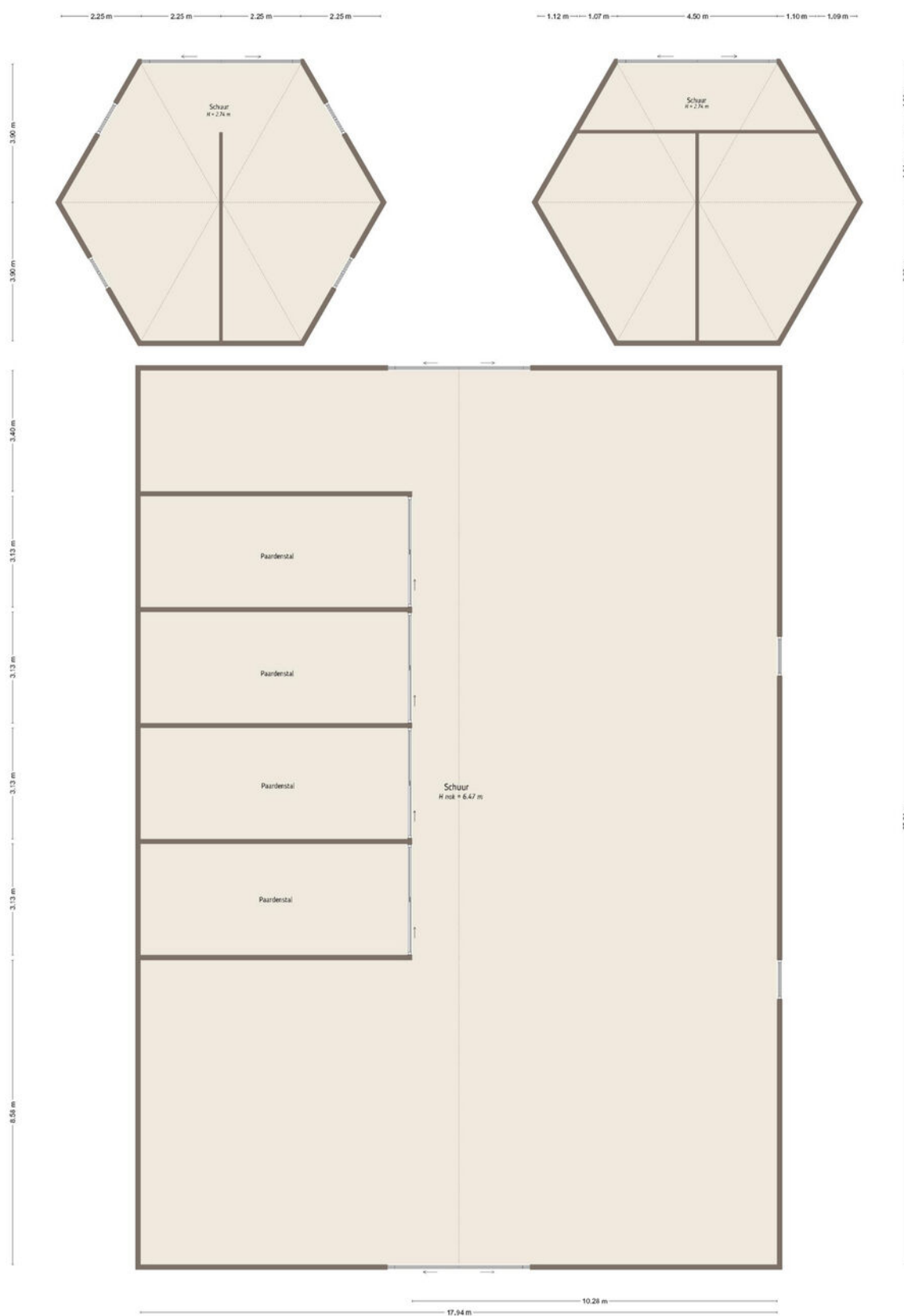
PLATTEGROND



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

PLATTEGROND

PAARDENSTAL



De plattegronden zijn door Makipo gerealiseerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© makipo.nl



INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Christiaan van Beusekom

Rentmeester NVR | Register-Taxateur | Makelaar
TEL. 06 463 436 32
christiaan@groeneraedt.nl

Wim Veldhuizen

Taxateur I Makelaar
Tel. 06 55873804
wim@groeneraedt.nl

Piet van Dijk

Rentmeester
TEL. 06 515 148 90
piet@groeneraedt.nl

GroeneRaedt Makelaars & Rentmeesters

Langbroekerdijk A61,
3947 BD, Langbroek

GroeneRaedt Makelaars & Rentmeesters

Woudenbergseweg 66,
3953 MH, Maarsbergen

0343-785075
www.groeneraedt.nl
info@groeneraedt.nl



GROENE RAEDT
MAKELAARS & RENTMEESTERS