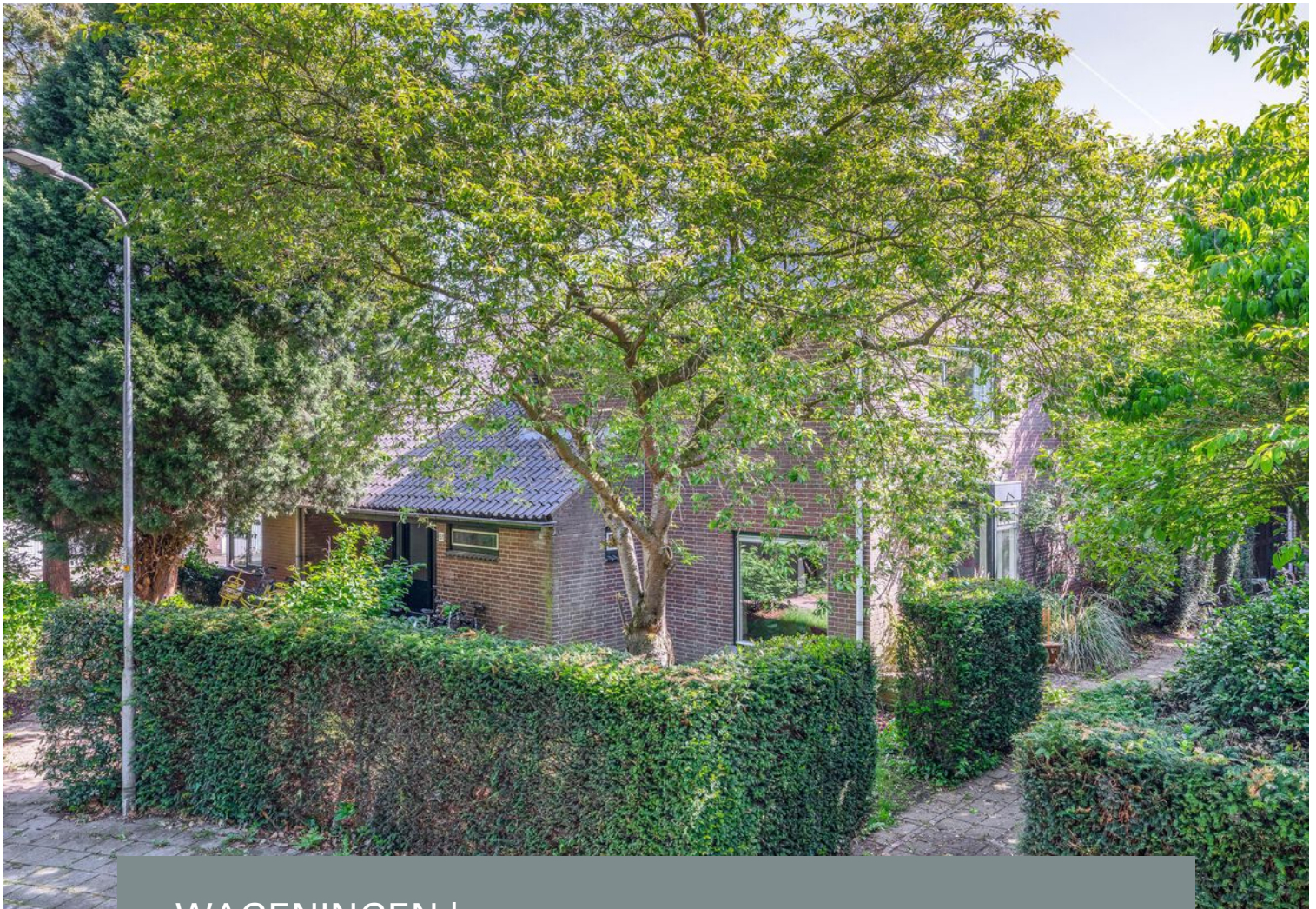


# vrijstaand woonhuis met praktijkruimte



WAGENINGEN | Jagerskamp 51

vraagprijs € 975.000 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:	1975
Soort:	vrijstaand woonhuis met praktijkruimte
Kamers:	10
Inhoud:	923 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	245 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	590 m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte:	18 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	45 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	31 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, open haard, warmtepomp
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas HR++
Energie label:	A

# Omschrijving

VRIJSTAAND woonhuis met PRAKTIJKRUIMTE en dubbele vrijstaande stenen GARAGE

## Omgeving:

Aan de rand van Wageningen, op loopafstand van de Wageningse Eng, gelegen goed onderhouden vrijstaande woning. De woning is verduurzaamd en voorzien van zonnepanelen en een hybridewarmtepomp. De woning is voorzien van een balkon aan de achterzijde van de woning dat tevens bereikbaar is vanuit de achtertuin middels een trap, een royale garage en een heerlijk besloten achtertuin. Eveneens op korte afstand van de woning treft u diverse basisscholen, kinderopvang, winkels en het stadscentrum van Wageningen. De woonwijk is groen, ruim opgezet, rustig en kindvriendelijk.

## Indeling:

Begane grond:

Overdekte entree; gang; toilet met fontein ½ betegeld met raam; meterkast; cv ketel 2018 (Atag HR); aparte werkruimte; 2e entree praktijkruimte; gang; wachtruimte; grote kamer met inbouwkasten en keukenblok; doorloop naar andere kamer; badkamer tot plafond betegeld en voorzien van toilet en wastafel; dichte keuken met deur naar de tuin en voorzien van diverse inbouwapparatuur, t.w. vaatwasser, gasfornuis met afzuigkap, oven, combi magnetron, koelkast + vriezer; sfeervolle woonkamer met erker aan de zijkant, openhaard en parketvloer.

## Eerste verdieping:

Overloop met luik met vlizotrap; hal met inbouwkast; slaapkamer I met inbouwkast; slaapkamer II met inbouwkasten en toegang tot balkon; slaapkamer III; badkamer tot plafond betegeld en uitgerust met inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele wastafel, raam en design radiator; hal met inbouwkasten; slaapkamer IV; slaapkamer V met toegang tot balkon; berging met aansluiting was-apparatuur; toilet met fonteintje en granitovloer;

## Tweede verdieping:

Bereikbaar middels vlizo trap; in gebruik als berging met dakvenster.

## Bijzonderheden:

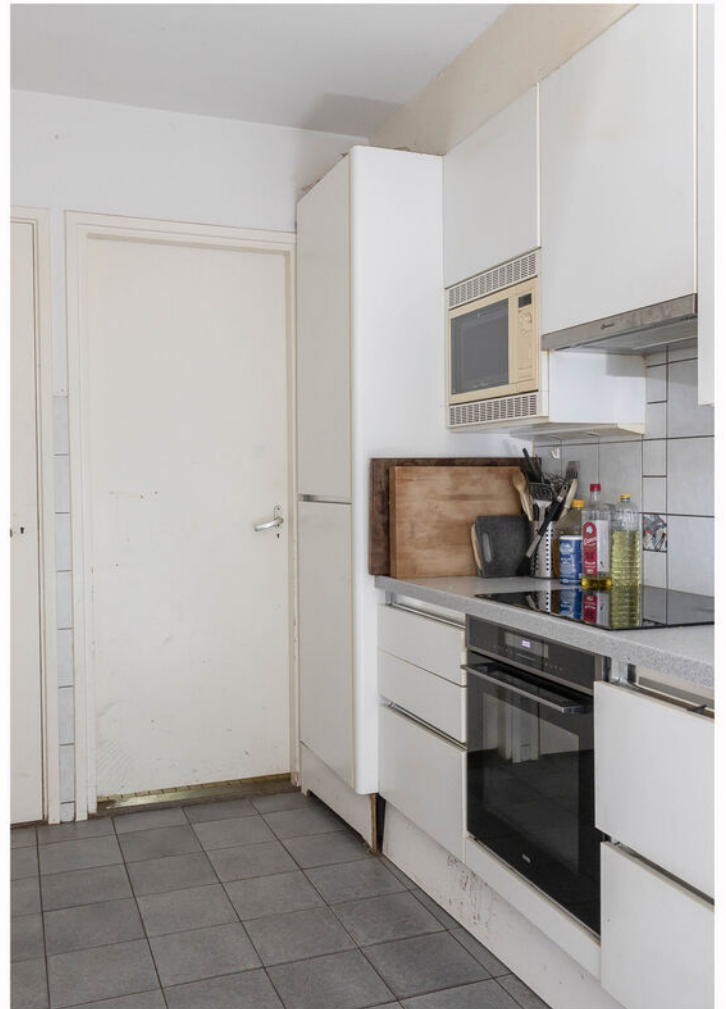
- Enorm veel mogelijkheden qua bestemming en indeling;
- Praktijkruimte met zelfstandige entree;
- Sfeervolle living voorzien van parketvloer met openhaard en erker;
- Mogelijkheid van max 6 slaapkamers op de eerste verdieping;
- Dubbele vrijstaande stenen garage met pannendak in spouw gebouwd en v.v. pannendak (afmeting 5,70 x 5,40);
- De tuin met kippenhok is besloten en biedt veel privacy;
- Praktijkruimte met zelfstandige entree;
- Auto opstelplaats op eigen terrein;
- Voldoende parkeergelegenheid aanwezig;
- Elektrische zonwering aan de achterzijde;
- Voorzien van 26 zonnepanelen te weten: 18 op het dak van de woning en 8 op het dak van de garage;
- Voorzien van hybridewarmtepomp (2026);
- Energielabel A.



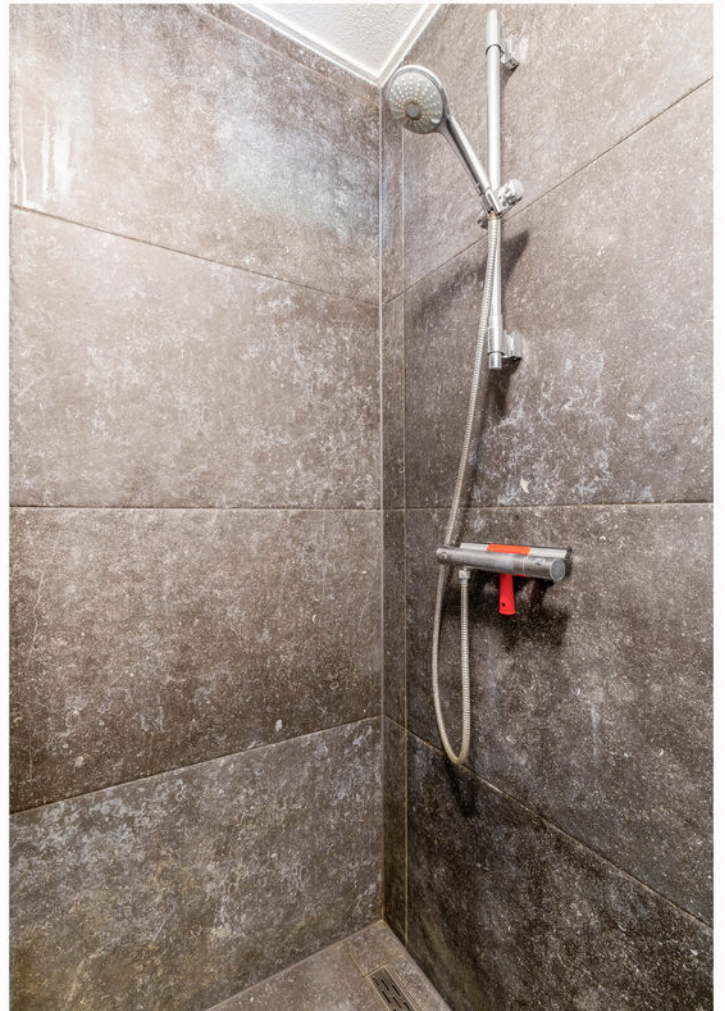






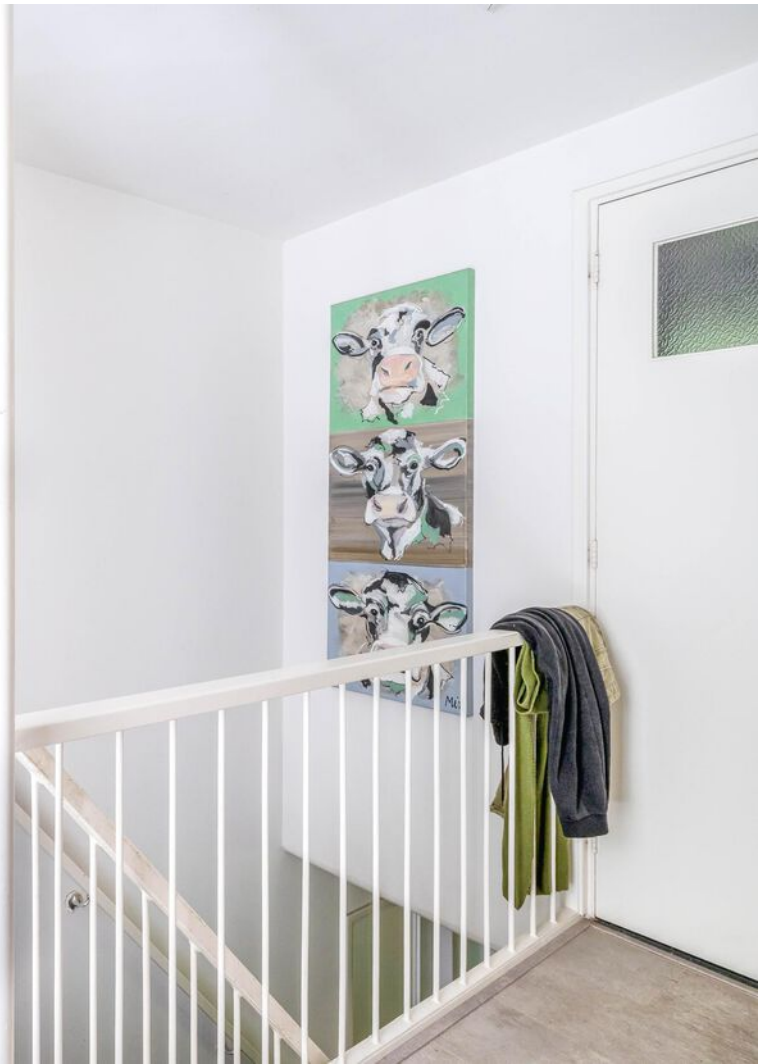










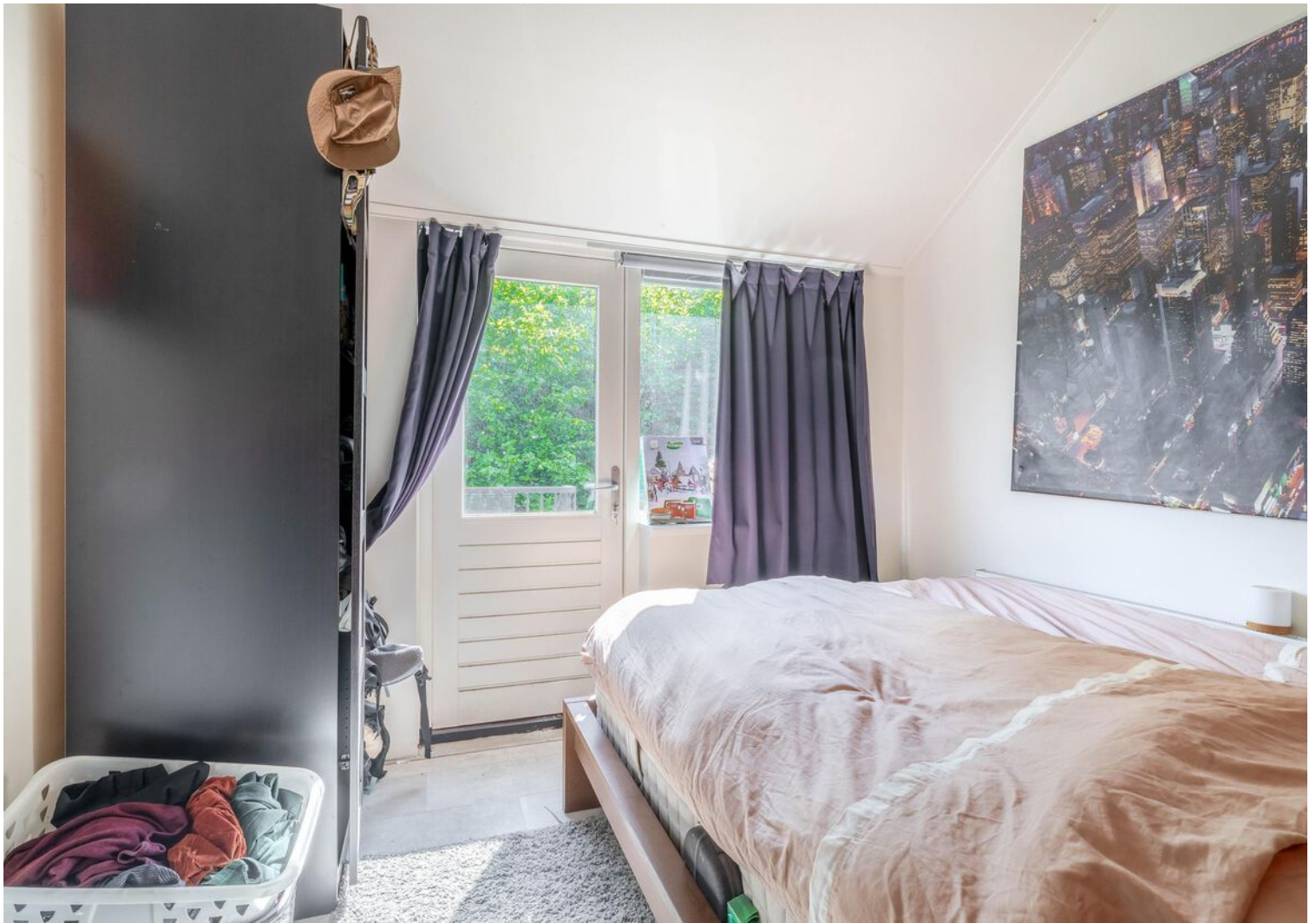






























# Plattegrond



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

# Plattegrond



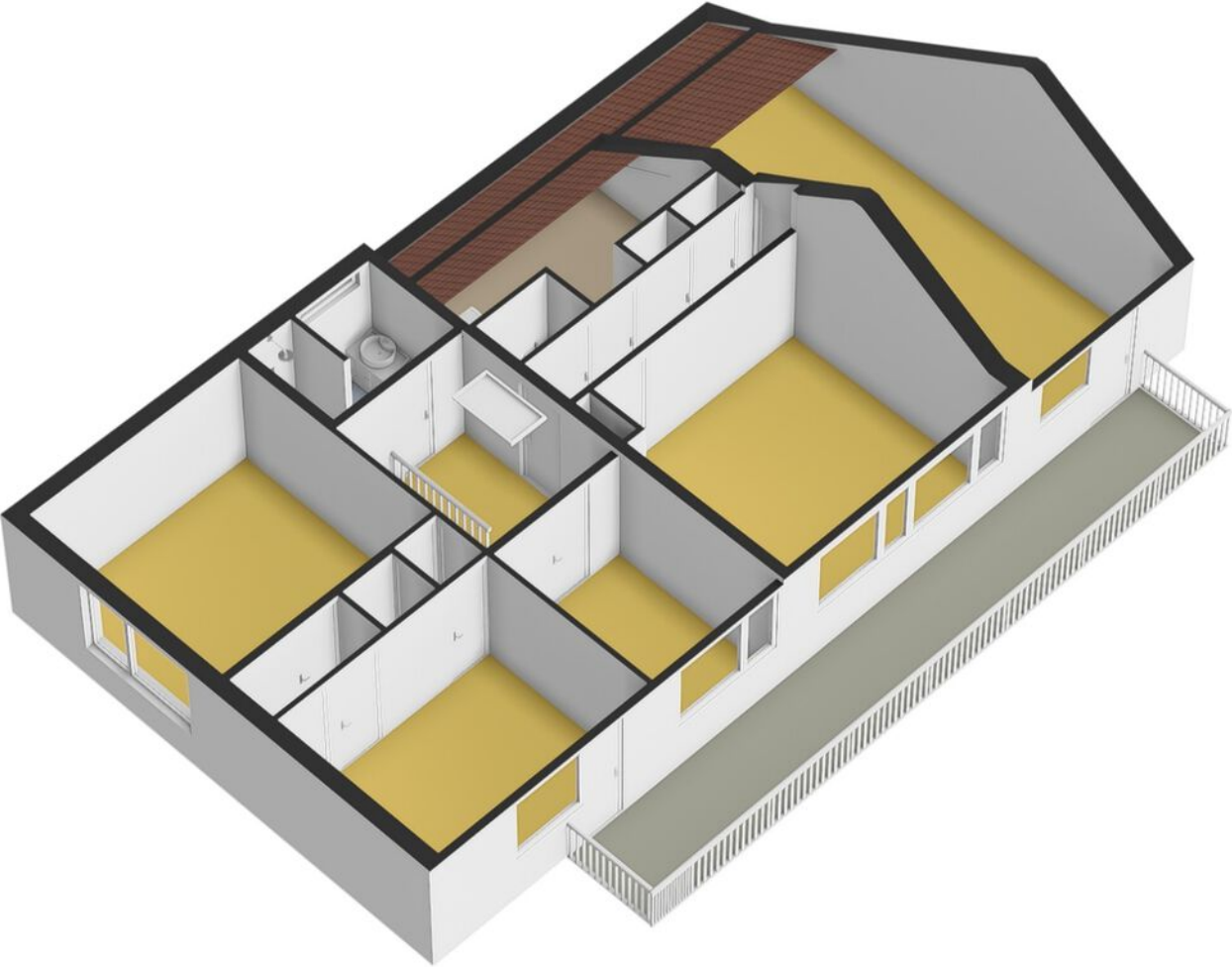
# Plattegrond



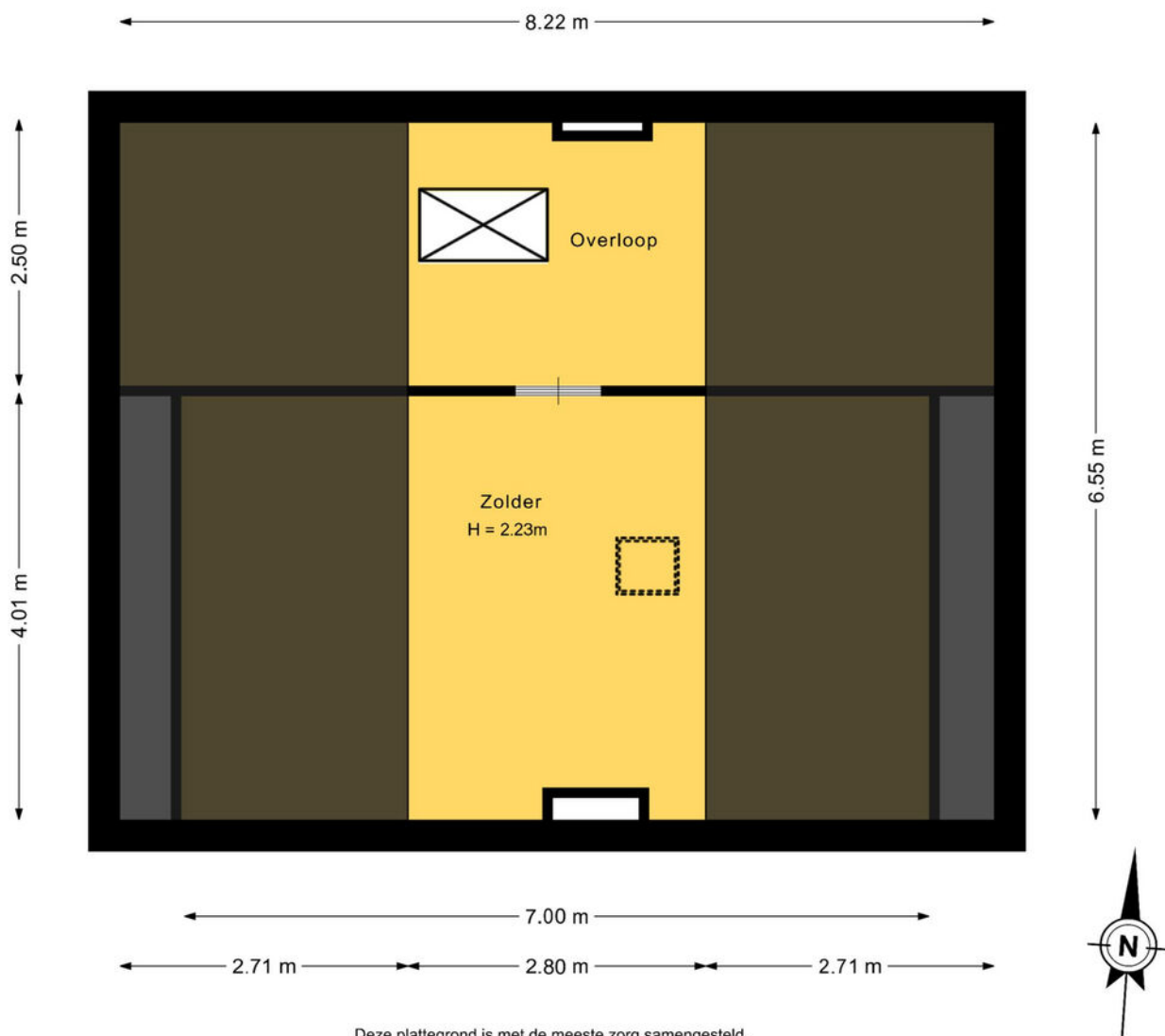
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# Plattegrond

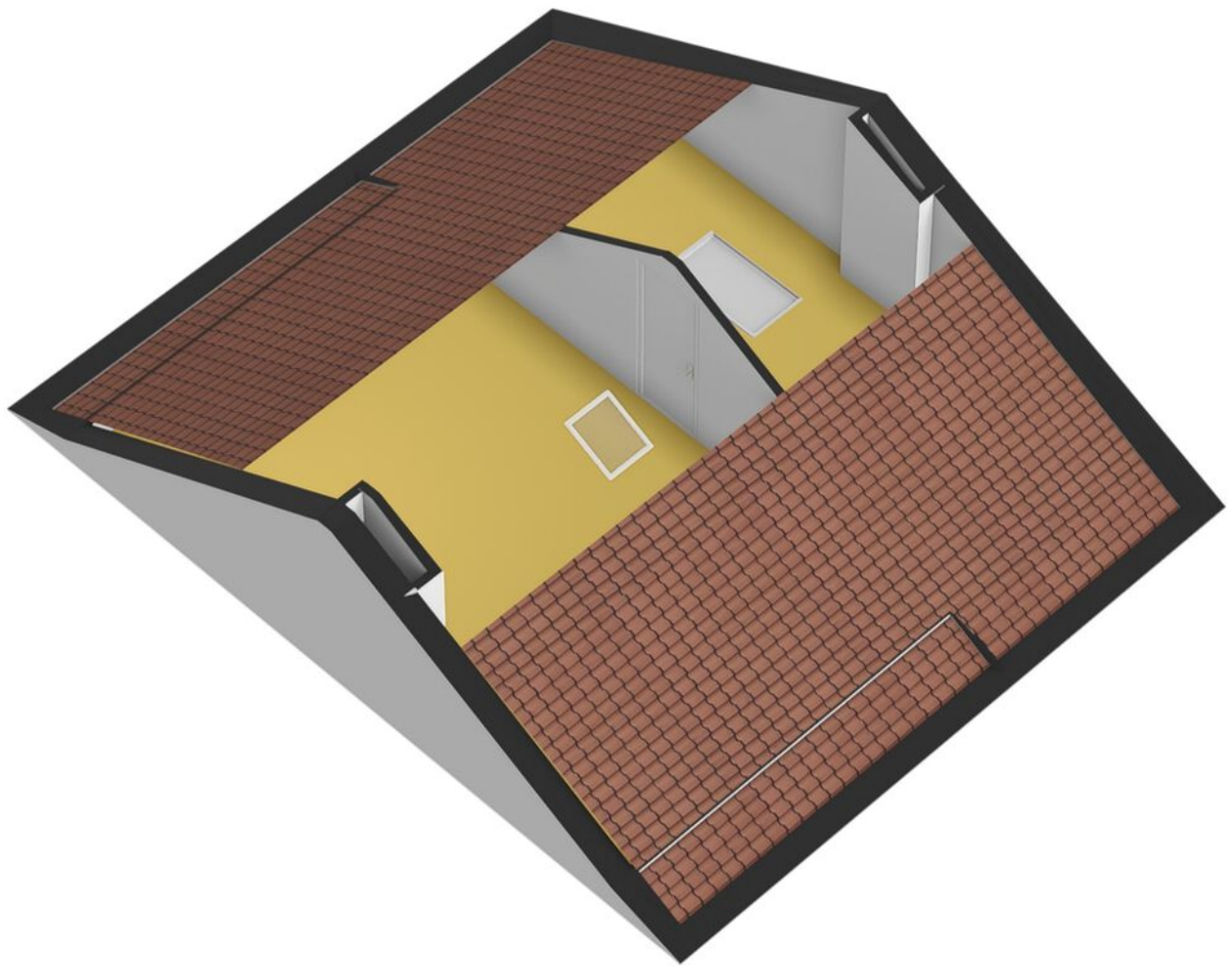


# Plattegrond

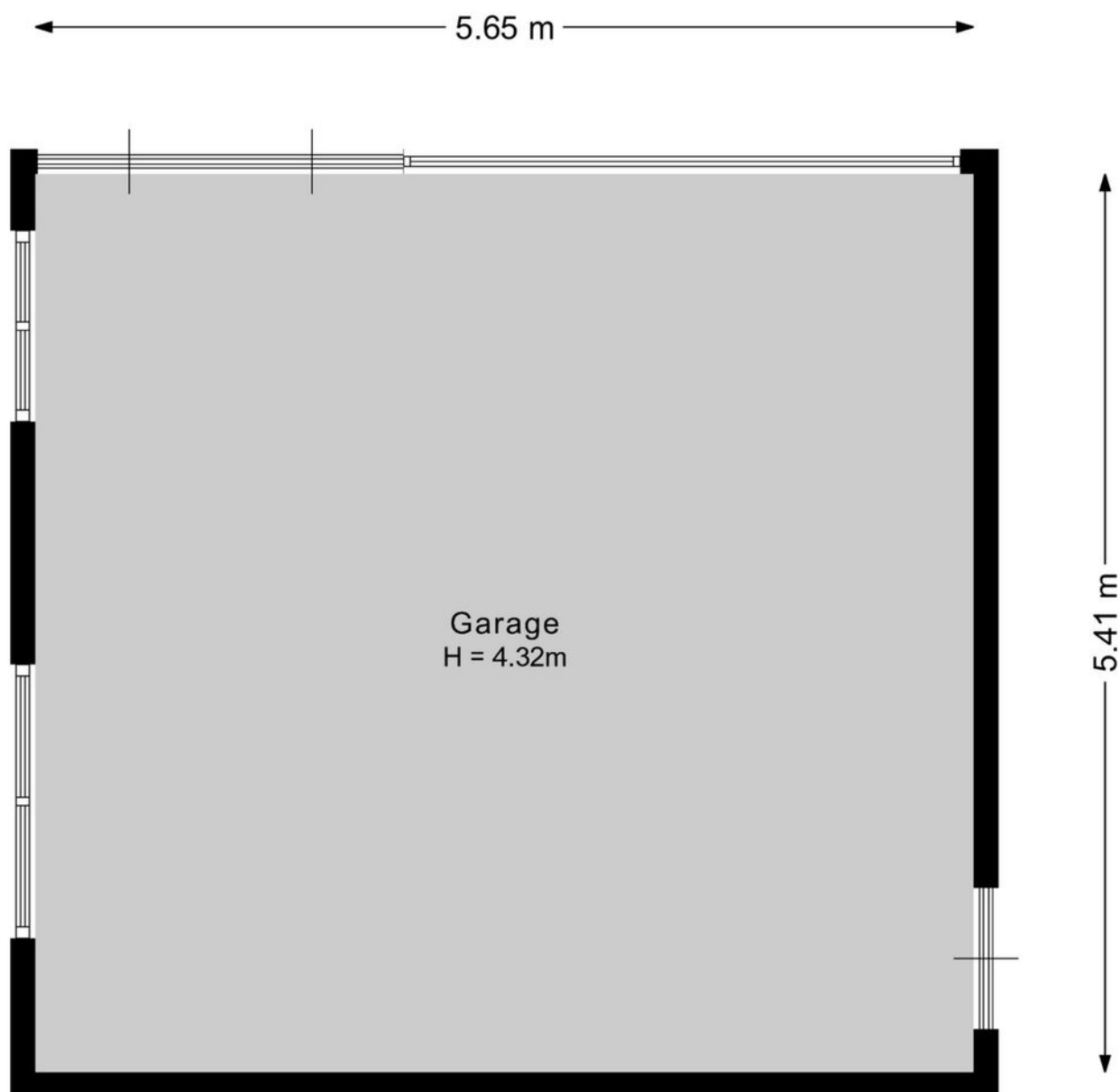


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegrond



# Plattegrond

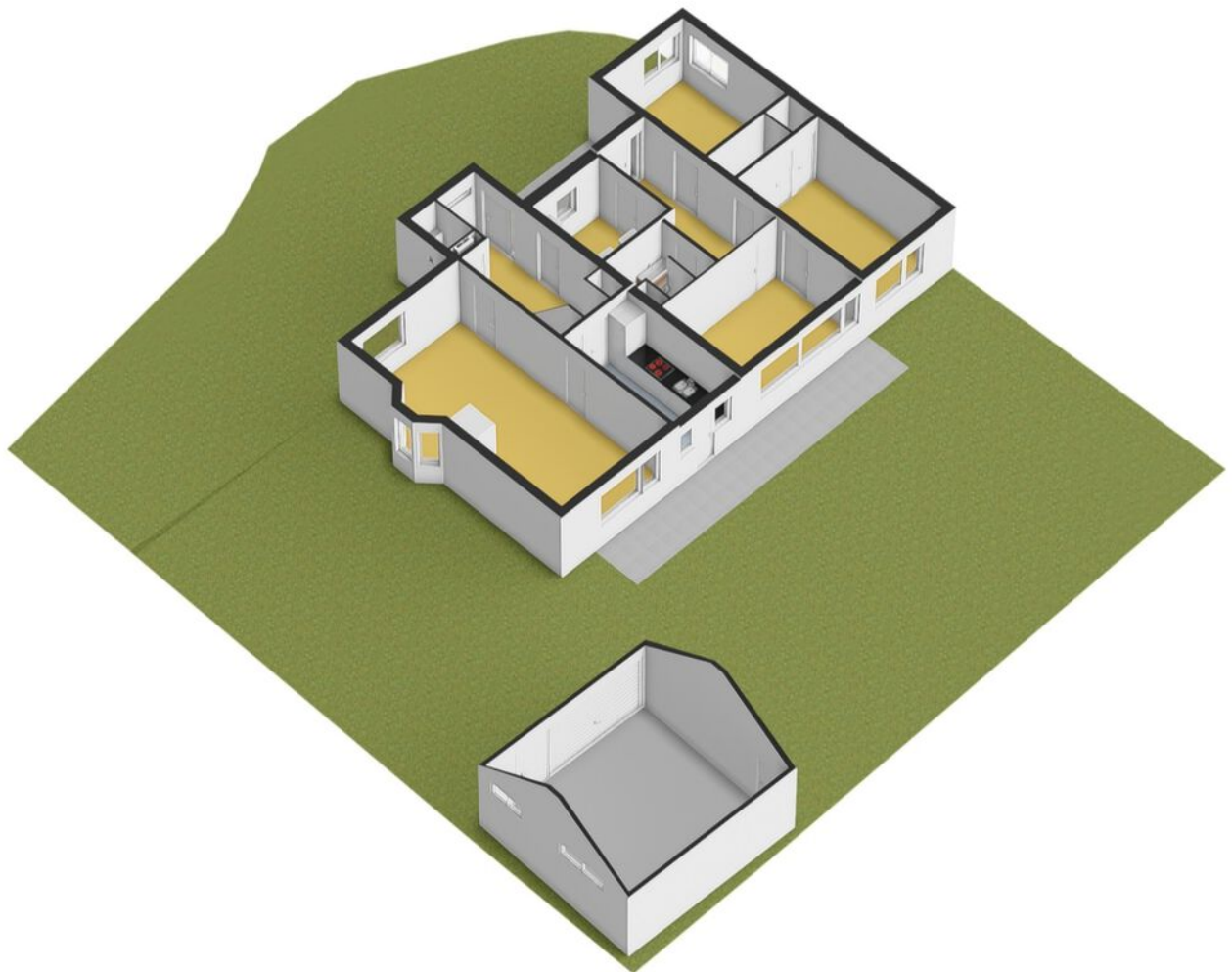


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegrond

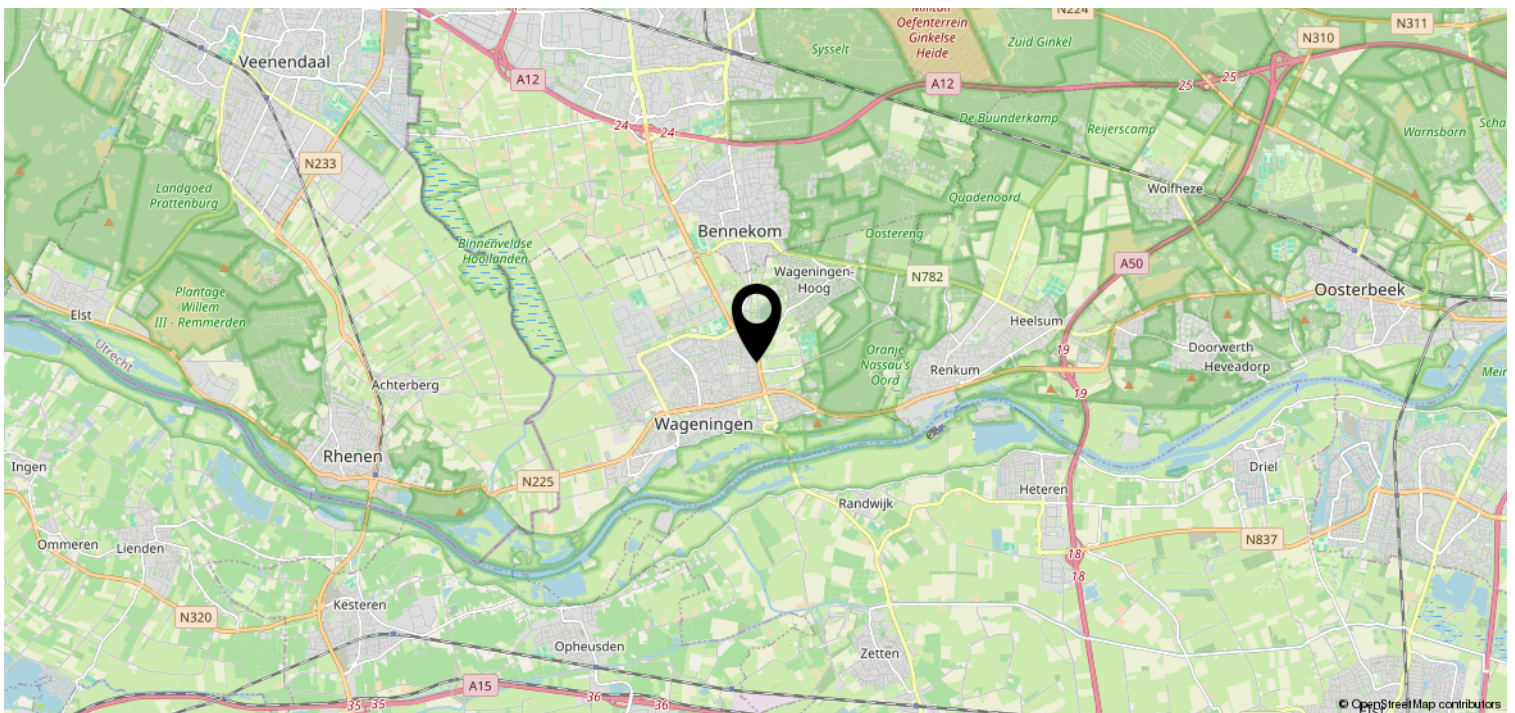
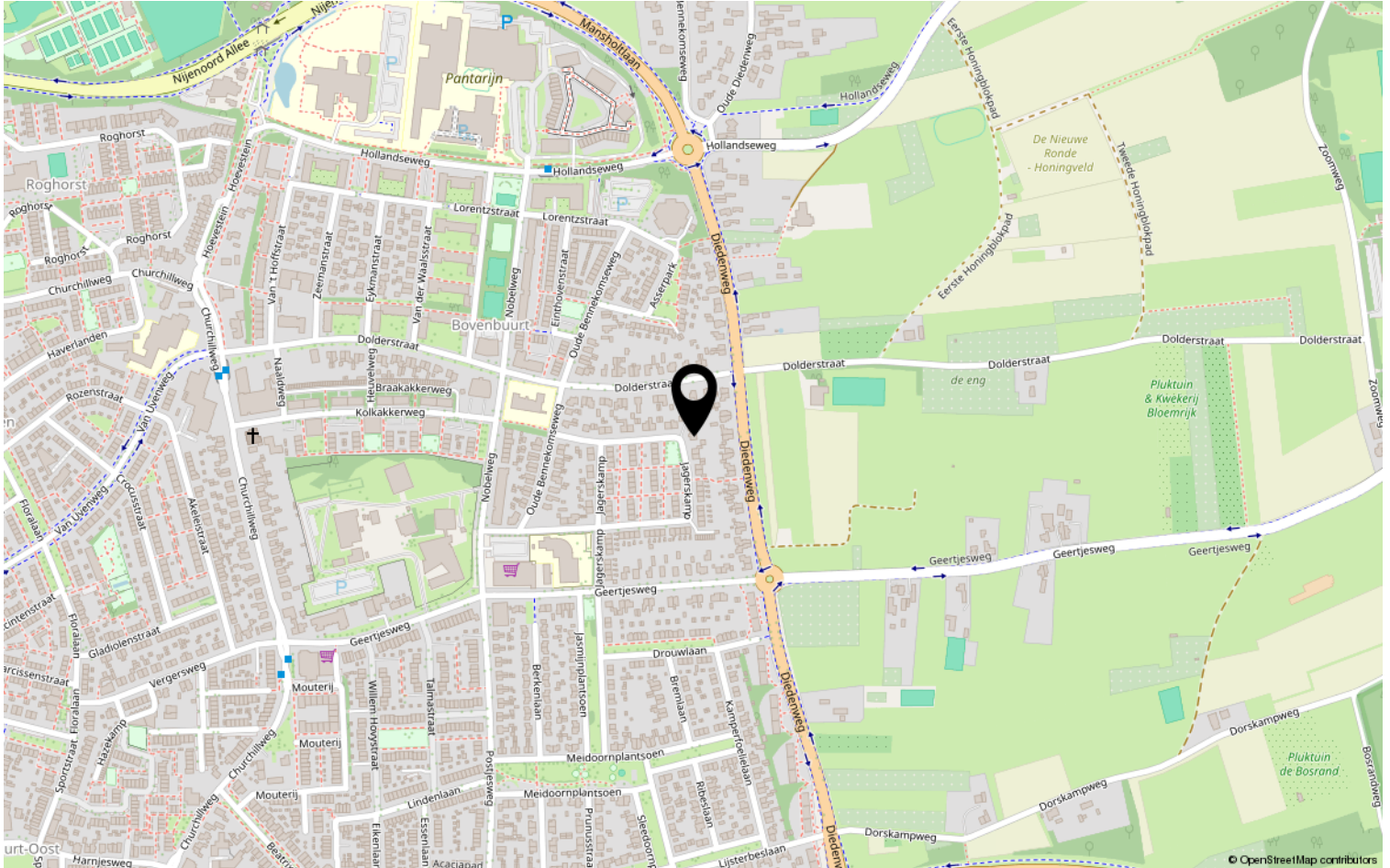


# Plattegrond





# 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	
- Lampen van huidige huurders		X		
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Inbouwkasten + planken	X			
- Losstaande kasten (niet aan/in huis bevestigd b		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
<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			
-				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
- Spiegels	X			
-				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			

# 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
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Hybride warmtepomp	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				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
Kippenhok	X			
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Tuinmeubilair		X		
-				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!”*

