

Charmante jaren '30 helft van dubbel



WAGENINGEN | Ericalaan 8

vraagprijs € 875000 k.k.


Jeltes ten Hoor
makelaars

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

Kenmerken & specificaties



Soort:	herenhuis
Kamers:	6
Inhoud:	681 m ³
Woonoppervlakte:	177 m ²
Perceeloppervlakte:	456 m ²
Overige inpandige ruimte:	8 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	5 m ²
Externe bergruimte:	16 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, elektrische verwarming, houtkachel
Isolatie:	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel:	C

Omschrijving

Karakteristieke HELFT VAN DUBBEL woonhuis met aangebouwde stenen BERGING, prachtige royale tuin en vrijstaande stenen GARAGE.

Aan de geliefde Ericalaan, op een van de mooiste locaties van de Wageningse Berg, staat deze charmante helft van een dubbel woonhuis uit de jaren dertig. Een woning die direct weet te verleiden met haar karakteristieke uitstraling, authentieke details en de rust van een groene, lommerrijke woonomgeving.

Achter de fraaie gevel schuilt een sfeervol familiehuis waar de charme van vroeger harmonieus samengaat met het comfort van nu. De woning ademt warmte en karakter dankzij de hoge plafonds, grote raampartijen en de kenmerkende jaren-dertigarchitectuur. Het daglicht stroomt rijkelijk naar binnen en zorgt voor een aangename, lichte leefomgeving. De royale leefruimtes bieden alle ruimte om te wonen, werken en genieten. Vanuit de woonkamer is er een prachtig zicht op het groen rondom de woning, terwijl de tuin een heerlijke plek vormt om in alle privacy te ontspannen.

Wonen aan de Wageningse Berg betekent genieten van een unieke combinatie van natuur, rust en bereikbaarheid. Op loopafstand bevinden zich uitgestrekte bossen, wandelroutes en arboretum "Belmonte" met uitzicht op de uiterwaarden van de Rijn. Tegelijkertijd zijn het bruisende stadscentrum van Wageningen, voorzieningen, scholen en de universiteit eenvoudig bereikbaar.

Een bijzonder huis op een uitzonderlijke locatie; een plek waar sfeer, historie en wooncomfort samenkomen en waar iedere dag voelt als thuiskomen.

Indeling:

Begane grond: overdekte entree; hal met garderobe; toegang tot de praktische kelder met koekoek en meterkast; wandtoilet met fontein en raampartij (2007); sfeervolle royale living met erker en aparte werkruimte v.v. parketvloer en houtkachel en dubbele deuren naar de tuin; moderne dichte keuken (2015) welke in L-opstelling geplaatst en v.v. 4-pits gasfornuis, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, oven/magnetron, vaatwasser en granieten aanrechtblad; doorloop naar de praktische verwarmde bijkeuken met deur naar de tuin.

1e verdieping: ruime en lichte overloop met raampartij; slaapkamer I; slaapkamer II met wastafel en dubbele inbouwkast; slaapkamer III met dubbele inbouwkast en openslaande deuren naar het balkon; moderne badkamer (2007) met raam en v.v. vloerverwarming, inloopdouche met drain, wastafelmeubel en ligbad; apart toilet met fontein.

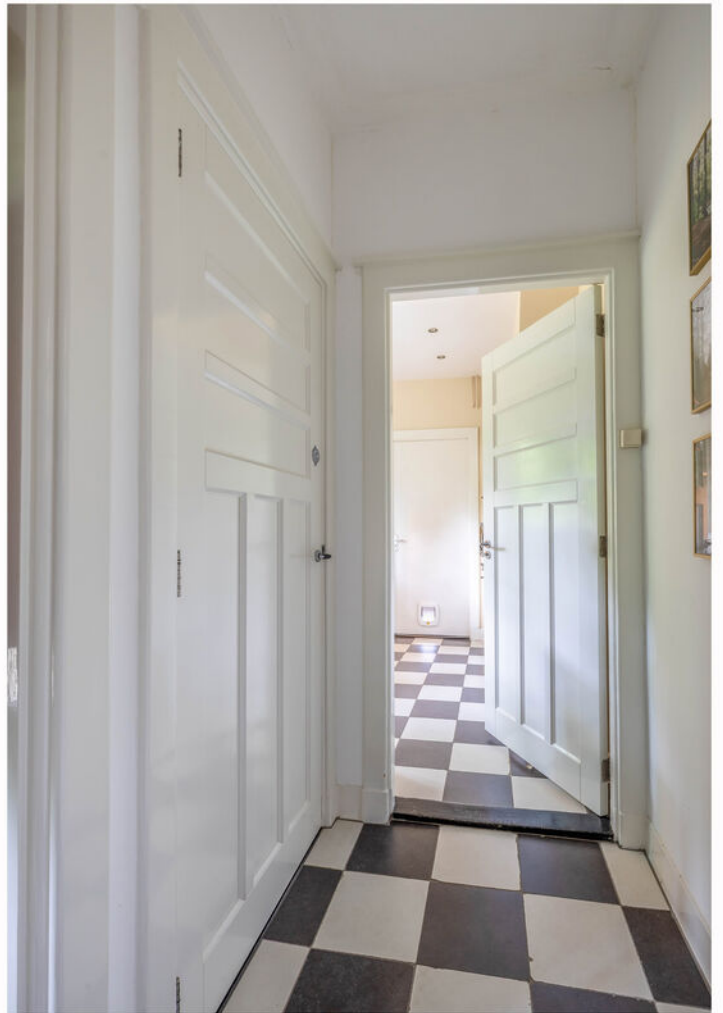
2e verdieping: grote open zolderruimte (kap geïsoleerd) v.v. een dakkapel en dakvenster alsmede toegang tot de vliering; opstelplaats voor de wasmachine; c.v. ketel (Atag 2024); slaapkamer IV met wastafel en dakvenster en slaapkamer V met wastafel en dakkapel.

Bijzonderheden:

- gesitueerd op een prachtige en zeer geliefde groene woonomgeving;
- vrijstaande stenen garage met betonnen vloer en loopdeur (5,57 x 2,81);
- bouwjaar 1932;
- royale living met erker en aparte werkruimte v.v. een prachtige houten vloer;
- veel ruimte rondom de woning, prachtige royale en besloten tuin met veel privacy op zuiden-oosten gesitueerd;
- 5 royale slaapkamers;
- veel authentieke details.

Ericalaan 8: een karaktervolle jaren-dertigwoning op een van de meest gewilde woonlocaties van Wageningen.

















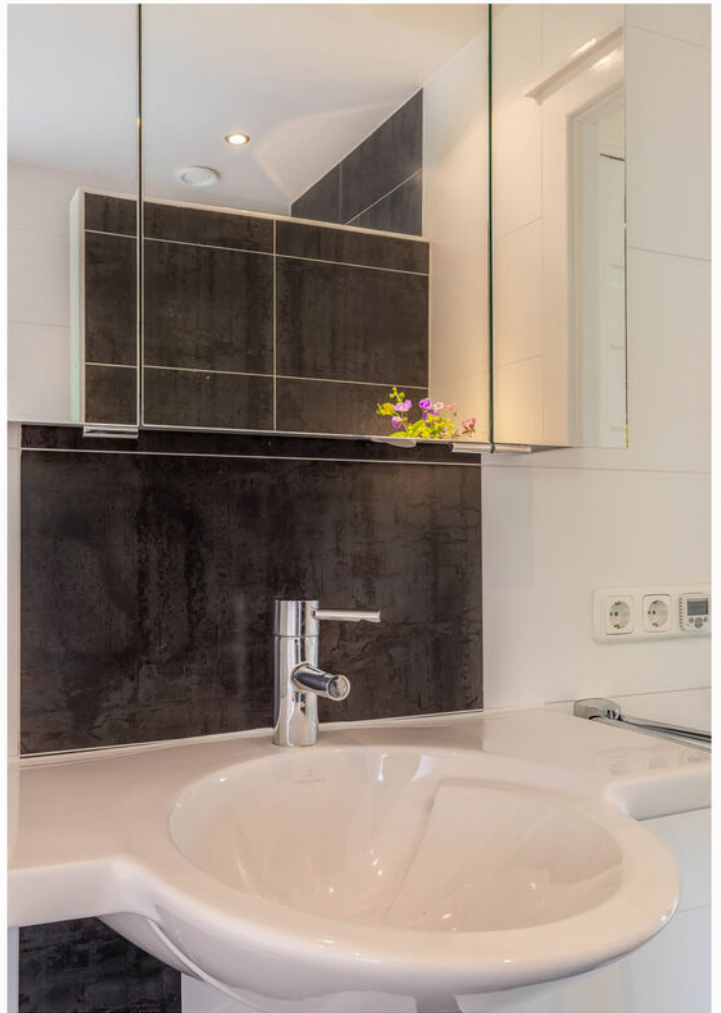










































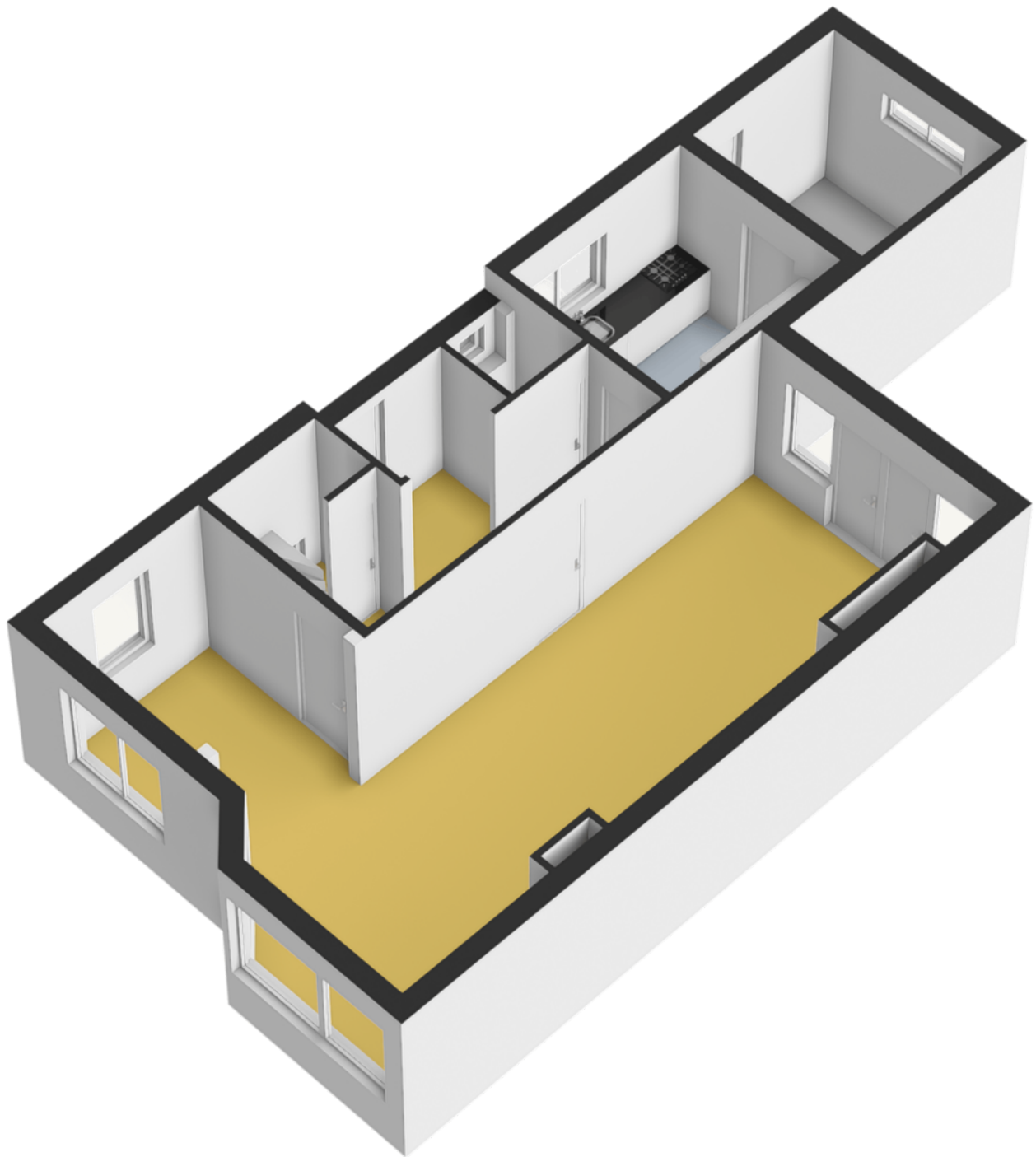
Plattegrond



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



Plattegrond



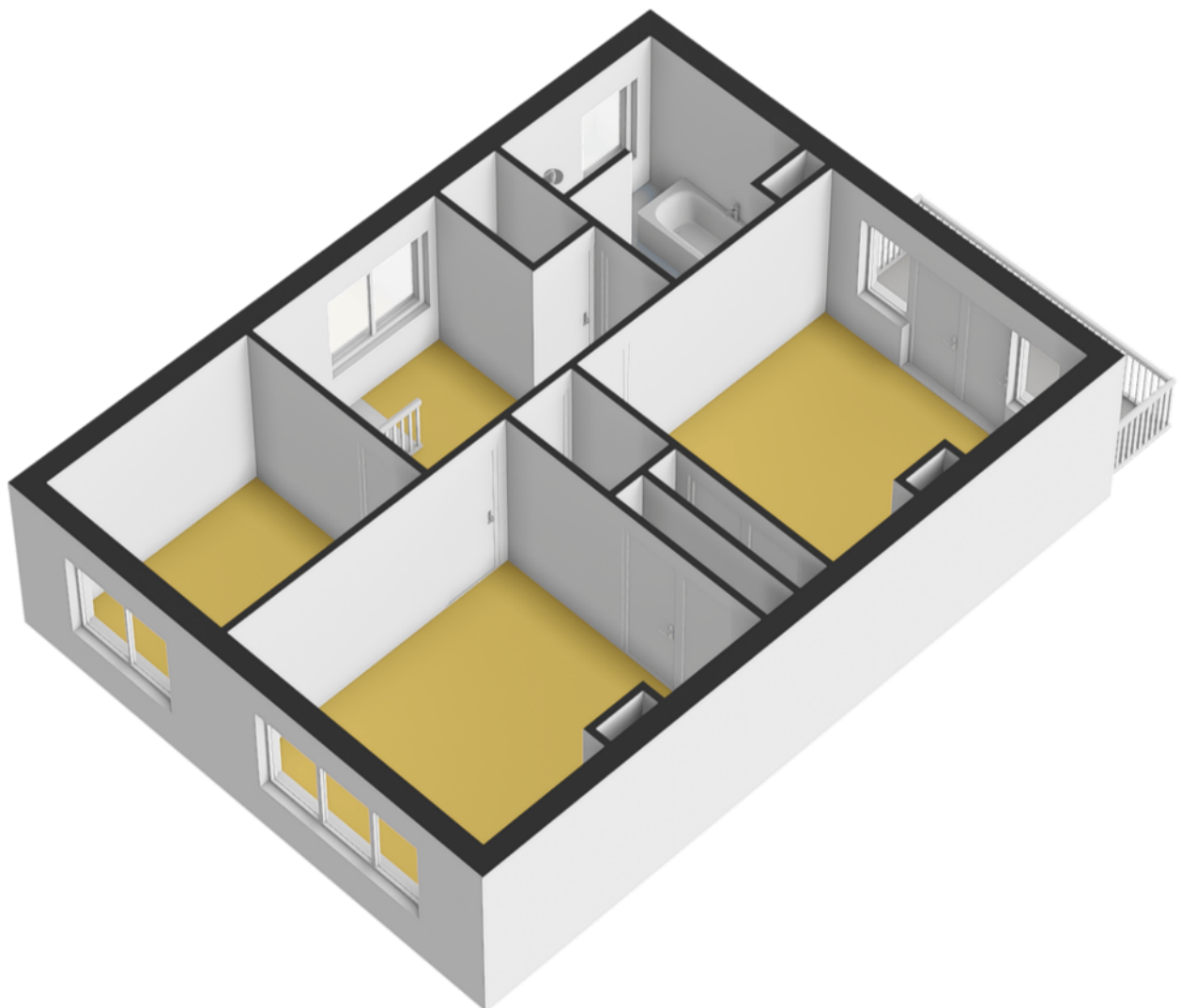
Plattegrond



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



Plattegrond



Plattegrond



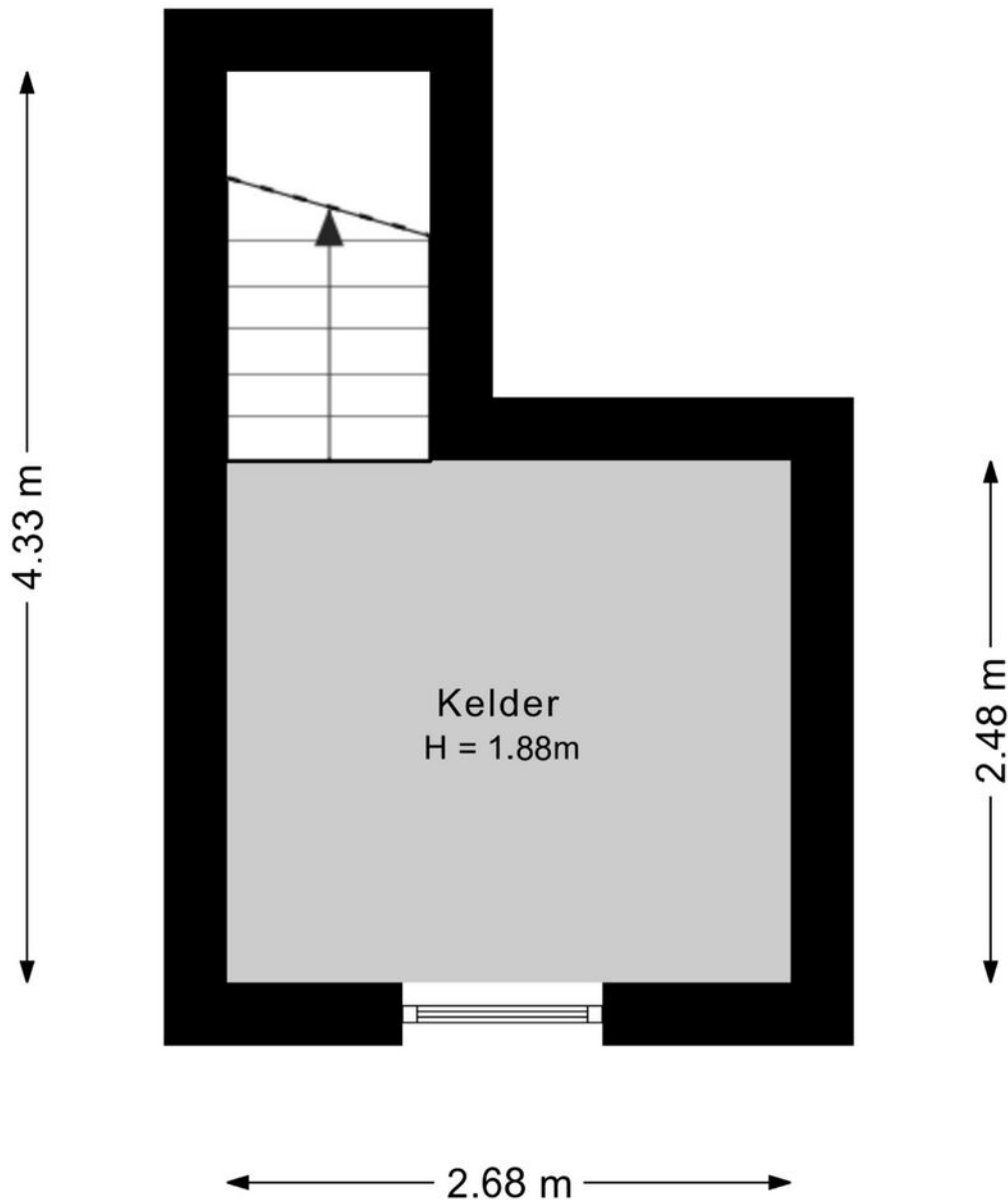
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



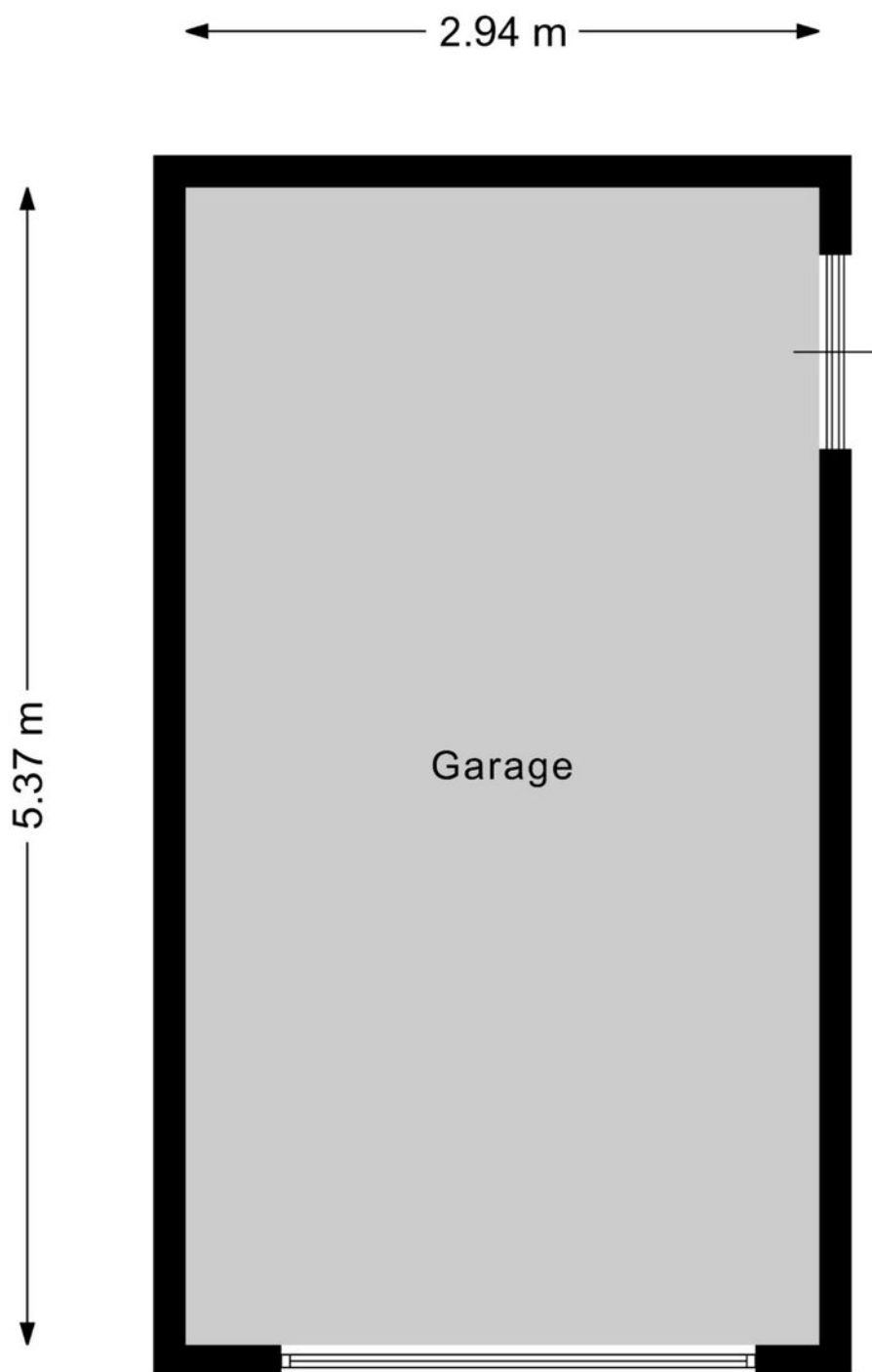
Plattegrond



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



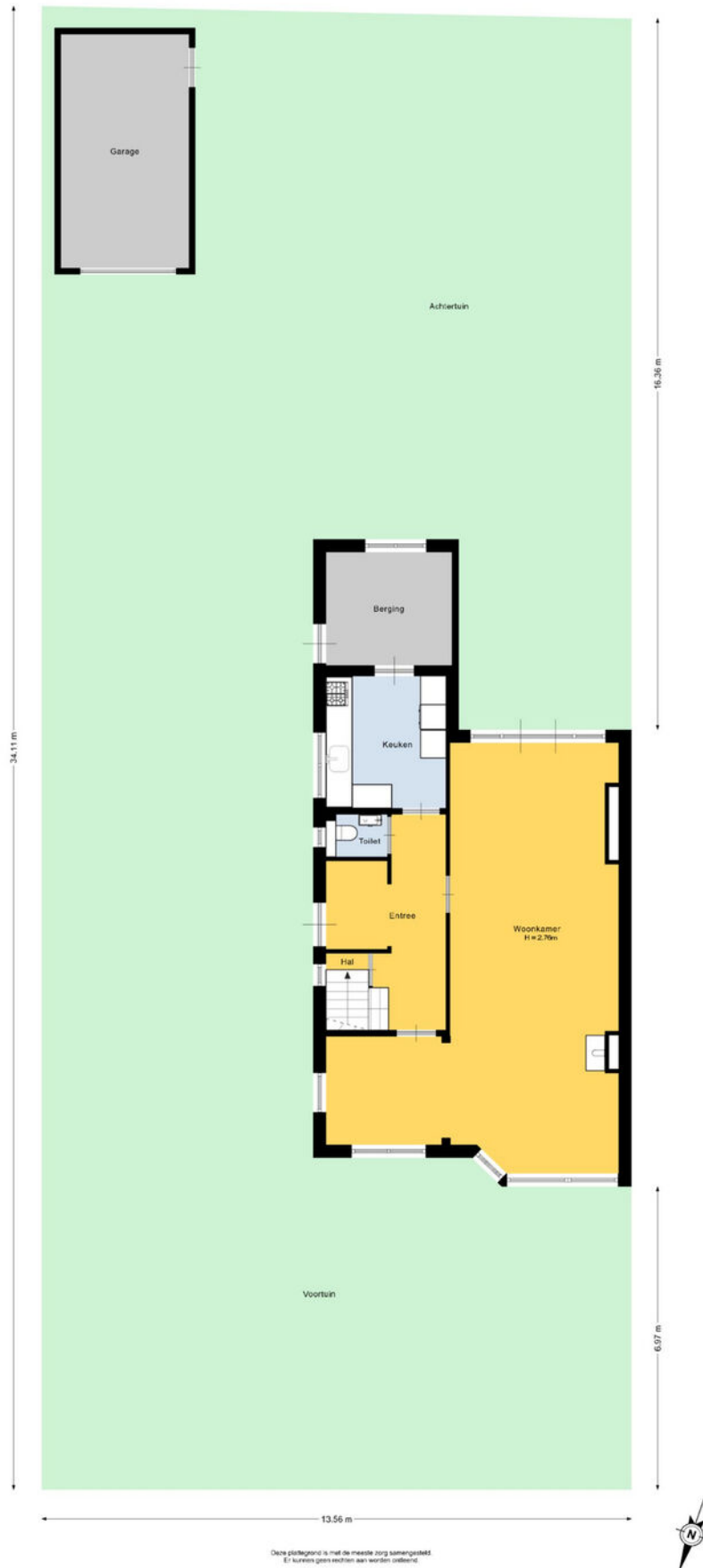
Plattegrond



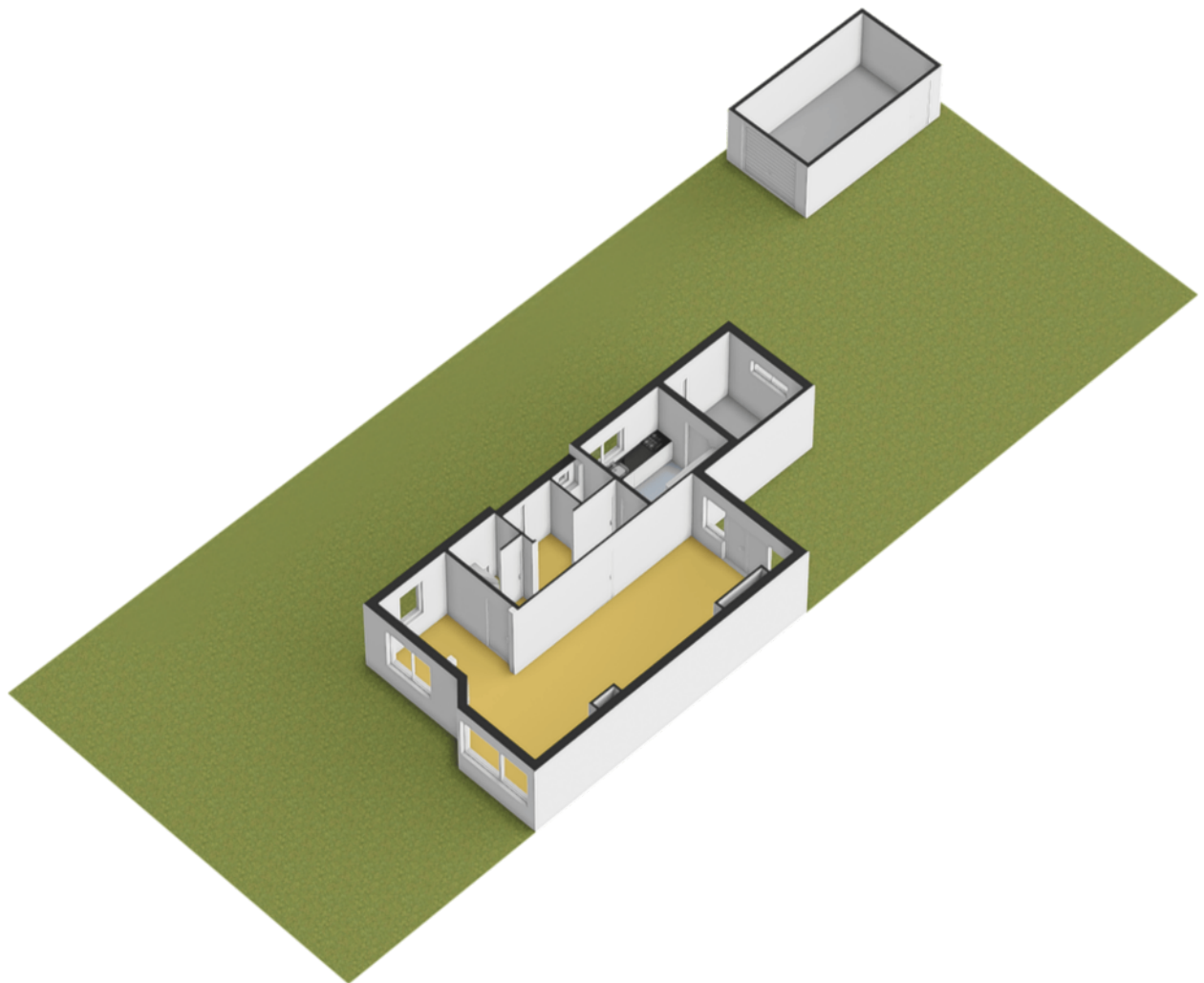
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



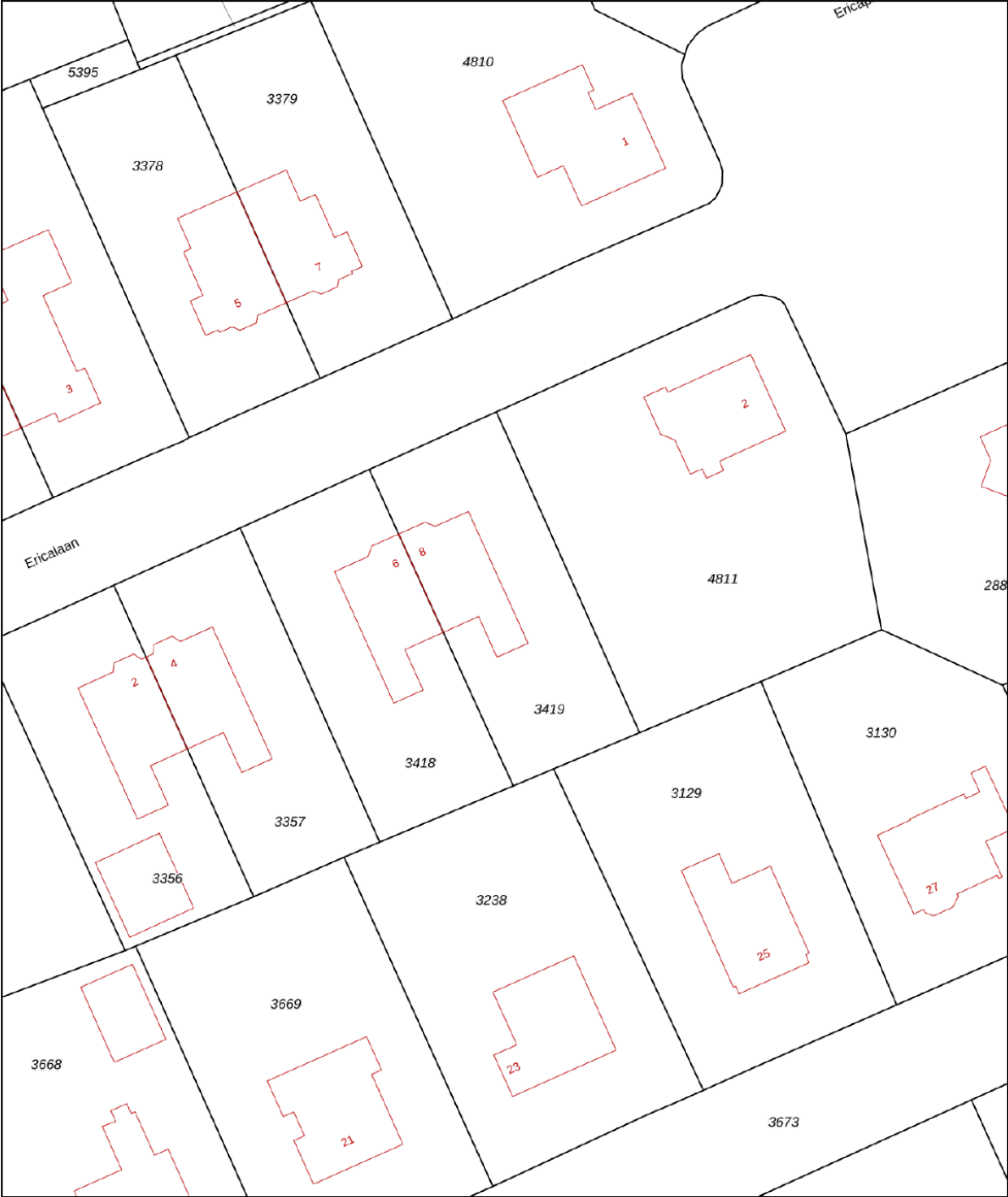
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Glenn



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wageningen
Sectie E
Perceel 3419

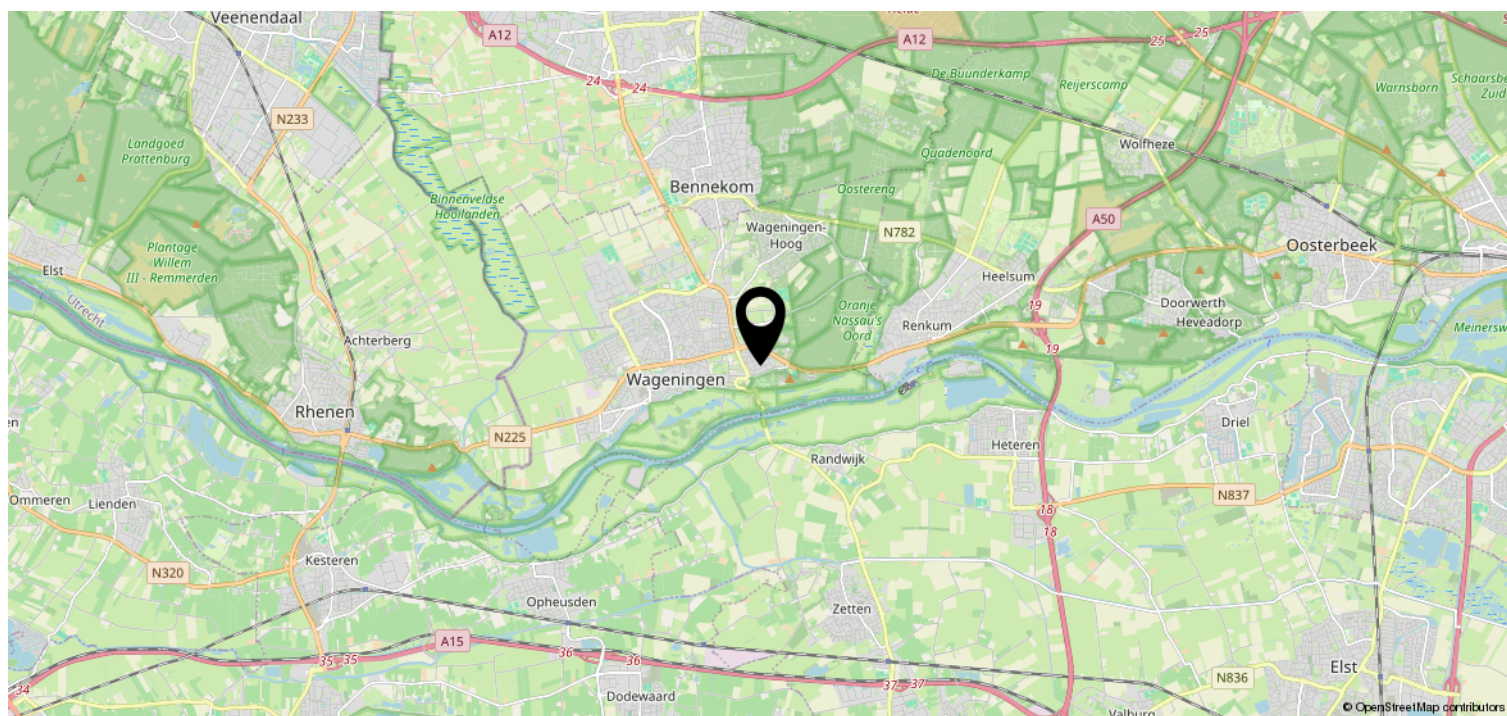
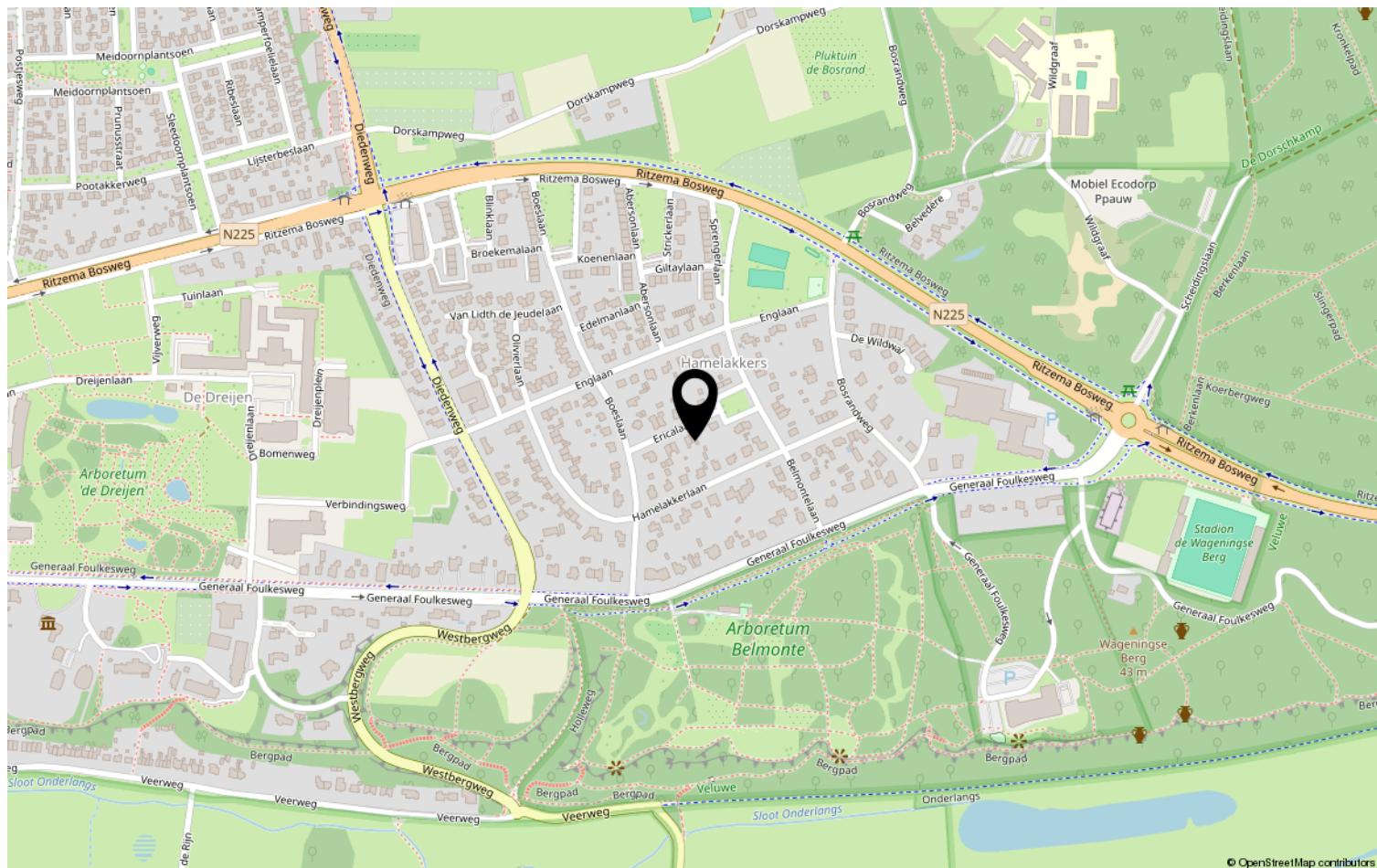
kadaster



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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 augustus 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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				
- Kledingkast slaapkamer en legplank ernaast			X	
- Alle andere 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			
- Schaduwdoek slaapkamer	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			

Lijst van zaken

[illegible]

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
- Toiletkast met spiegel	X			
- Los kastje wit		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
				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			
Losse bakken		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
Rek openhaard hout	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@jeldes-tenhoor.nl
www.jeldes-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!"

