



Kamperfoelielaan 10
6706 CW Wageningen

€ 549.000,- k.k.
Aanvaarding in overleg

Kenmerken

Bouw

Soort woning	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	: 1953
Kadastrale data	: Wageningen E 3996
Perceeloppervlakte	: 244 m ²
Woonoppervlakte	: 108 m ²
Externe bergruimte	: 0 m ²
Inhoud	: 399 m ³
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Soort dak	: Zadeldak

Energie

Energielabel	: E 22 juli 2036
Isolatie	: Dubbel glas
Verwarming	: C.V.-Ketel
Warm water	: C.V.-Ketel
C.v.-ketel type/bouwjaar	: 2005

Tuin

Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Tuin diepte (m)	: 12
Tuin breedte (m)	: 9,5
Hoofdtuin	: Achtertuin
Positie	: Oost



Karakteristieke twee-onder-een-kapwoning met nokverhoging en diepe tuin in de geliefde Benedenbuurt

Op een fijne en groene locatie in de geliefde Benedenbuurt staat deze karakteristieke en verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning in Wageningen. De woning is door de jaren heen op verschillende punten uitgebouwd en aangepast en biedt volop ruimte voor wonen, werken en ontspannen.

Met vier slaapkamers, een ruime woonkamer, bijkeuken, badkamer, meerdere bergruimtes en een diepe, privacyrijke achtertuin is er volop leefruimte. De woning is een echte woning die je naar eigen smaak en wensen kan moderniseren.

De ligging is bijzonder prettig. De woning staat in een rustige straat met voornamelijk bestemmingsverkeer, terwijl het centrum van Wageningen, scholen, winkels en openbaar vervoer op korte afstand liggen. Voor gezinnen is de omgeving extra aantrekkelijk. Om de hoek liggen meerdere plantsoenen en speelgelegenheden, waaronder het Meidoornplantsoen, waar kinderen heerlijk buiten kunnen spelen. Ook natuurliefhebbers zitten hier goed: de Wageningse Eng en de Wageningse bossen zijn gemakkelijk bereikbaar.

Voor wie de stad uit moet, zijn ook de uitvalswegen richting de Wageningen Campus, de A12 en de doorgaande route tussen Arnhem en Rhenen goed bereikbaar.

INDELING

Begane grond:

Via de entree kom je in de ruime en lichte hal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping.

De lichte woonkamer bevindt zich aan de voorzijde. Een bijzonder karakteristiek detail is het doorgeefluik met dubbele houten deurtjes, dat de woonkamer met de keuken verbindt. Aan de achterzijde zorgt een schuifpui voor een directe verbinding met de tuin.

De keuken is voorzien van een 4-pits gaskookplaat en afzuigschouw.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met aansluiting voor de wasmachine. Vanuit de bijkeuken is de badkamer bereikbaar. Deze is voorzien van een toilet, wastafel en douche. Vanuit de badkamer is tevens toegang tot een berging.

Vanuit zowel de bijkeuken als de berging is de achtertuin bereikbaar.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en een separaat toilet.

Twee slaapkamers zijn ruim van formaat en uitstekend geschikt als volwaardige tweepersoonskamers. De derde slaapkamer kan naar wens worden gebruikt als kinderkamer, werkkamer of kleedruimte.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze verdieping beschikt over een nokverhoging, bergkast en praktische bergruimte achter schuifwanden.

Hier bevindt zich de ruime vierde slaapkamer. Dankzij de nokverhoging aan de achterzijde is een royale en lichte ruimte ontstaan. Vanuit de slaapkamer heb je een fraai uitzicht over de achtertuin en de hoge bomen op het achterliggende perceel.

De aanwezige bergruimte achter de schuifwanden biedt volop plek voor kleding, koffers en andere spullen.

Tuin:

De diepe achtertuin ligt op het oosten en biedt veel privacy. Direct achter de woning bevindt zich een ruim terras en een groot gazon aan de achterzijde.

Door de combinatie van groen, zon en schaduw is hier op verschillende momenten van de dag een fijne plek te vinden. De tuin biedt volop ruimte voor kinderen, tuinliefhebbers en liefhebbers van het buitenleven.

Ook de voortuin is verzorgd aangelegd en voorzien van diverse beplanting.

Bijzonderheden:

- + Karakteristieke twee-onder-een-kapwoning in de geliefde Benedenbuurt;
- + Vier slaapkamers;
- + Tweede verdieping met nokverhoging;
- + Diepe en privacyrijke achtertuin op het oosten;
- + Rustige ligging met voornamelijk bestemmingsverkeer;
- + Speelgelegenheid voor kinderen op korte afstand;
- + Op loopafstand van De Wageningse Eng en de Wageningse bossen;
- + Dicht bij het centrum van Wageningen, scholen, winkels en openbaar vervoer;
- + Goede verbinding met onder andere Arnhem Centraal en het busstation van Wageningen.
- + De woning zal geleverd worden zoals deze er thans bij staat.

Een karakteristieke en ruime gezinswoning op een aantrekkelijke locatie in de Benedenbuurt. Een woning met ruimte, groen, privacy en volop mogelijkheden, waarbij je de gelegenheid krijgt om het geheel naar eigen smaak te moderniseren en er jouw eigen thuis van te maken.

Benieuwd naar de mogelijkheden? Plan een bezichtiging en ontdek de ruimte, het karakter en de fijne ligging van deze woning zelf.











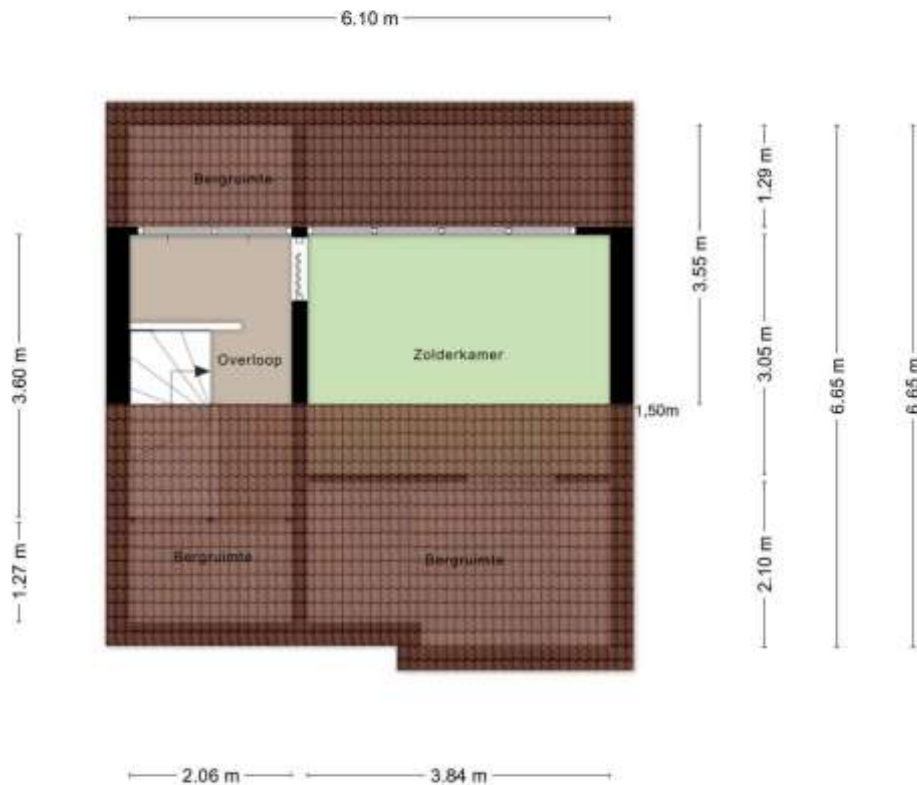




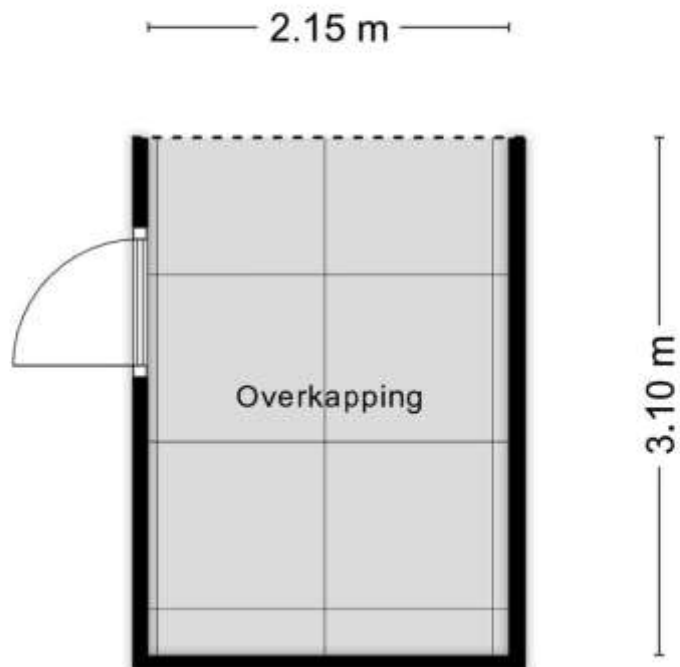
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Alle afmetingen kunnen geen rechten opleveren.
© 2020 van de Bunt.nl

Locatie

Adres gegevens

Adres	Kamperfoelielaan 10
Postcode / plaats	6706 CW Wageningen
Provincie	Gelderland

Locatiekaart



Notities

Belangstelling?

Een nieuw huis kopen is een bijzondere gebeurtenis! De NVM makelaar informeert u graag over alle belangrijke zaken zoals bijvoorbeeld erfdienstbaarheden. Indien gewenst ontvangt u van ons de NVM vragenlijst deel B en de Lijst Van Zaken. Dit is ook een bijlage bij de koopovereenkomst. Zo kunt u met een gerust hart de onderhandeling starten en wordt u goed geïnformeerd door de verkoper! Vergeet uw eigen onderzoeksplicht niet en schakel indien gewenst een bouwkundig expert in. De makelaars zijn bereikbaar zowel tijdens als buiten kantoor tijden voor uw vragen. Sluit u een hypotheek af en wilt u advies hierover? Dankzij ons netwerk en jarenlange ervaring in de lokale markt kunnen we u introduceren bij verschillende onafhankelijke hypotheekadviseurs! Bekijk ook de verschillende websites zoals funda.nl, vdbunt.nl en/of nvm.nl. Wij zijn u graag van dienst.



Van Roomen Van de Bunt NVM Makelaars B.V.

Arnhemseweg 8
6711 HA Ede Gld
T: 0318 – 619116
E: info@vdbunt.nl
I: www.vdbunt.nl



Onno van Roomen – NVM RMT Makelaar



Disclaimer. Aan de door ons vermelde gegevens, tekeningen en schaal kunnen geen aanspraken worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval recht geeft op een uitkering.

