



Vraagprijs
€ 265.000 k.k.

49

GROEN VAN PRINSTERERSTRAAT

WAGENINGEN



KENMERKEN

SOORT WONING:
portiekflat

ENERGIELABEL:
E

BOUWJAAR:
1963

WOONOPPERVLAKTE:
79 m²

INHOUD:
229 m³

KAMERS
5



OMSCHRIJVING

Dit appartement ligt op de 2e verdieping, heeft vrij uitzicht over groenvoorzieningen en is gelegen in de geliefde wijk De Nude, op korte afstand van leuke terrasjes, winkels, openbaar vervoer, sportvoorzieningen en uitvalswegen. Het appartement beschikt over een lichte, ruime woonkamer met deur naar een heerlijk balkon, een gesloten keuken, separate toiletruimte, 4 goede slaapkamers en een badkamer. Momenteel worden de appartementen verduurzaamd. Alle kozijnen en buitendeuren worden vernieuwd. Dit ruime appartement ligt op een prima plek en is zeker een bezoek waard!

Op loopafstand zijn de bushalte en supermarkt bereikbaar. Het bruisende centrum van Wageningen ligt ook op korte afstand en daar is het goed vertoeven in de gezellige restaurantjes, cafés en mooie winkels. Ook is de Wageningen University & Research, met naastgelegen sportverenigingen, op fietsafstand bereikbaar. Met de N225 dichtbij is het landelijke wegennet uitstekend toegankelijk.

Begane grond: Entree met trappenhuis en lift naar de verdiepingen. Via de hal is tevens de onderbouw bereikbaar met toegang tot de royale eigen berging en openbare fietsenberging.

Indeling: Ontvangsthal met meterkast, vaste kast met boiler en wasmachineaansluiting, separate toiletruimte en geheel betegelde badkamer met doucheruimte en wastafel. De gesloten keuken is in hoekopstelling geplaatst en voorzien van een kunststof werkblad en inbouwapparatuur, zoals een 4-pits gaskooktoestel, RVS-afzuigkap, combimagnetron, koelkast met vriesvak en vaatwasser. De ruime ouderslaapkamer ligt aan de galerijzijde en de overige 2 slaapkamers liggen aan de achterzijde, waarvan 1 slaapkamer een extra wasmachineaansluiting heeft. De ruime, lichte woonkamer heeft een toegangsdeur naar het balkon, waar je heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon. De woonkamer heeft een

afgesloten gedeelte aan de galerijzijde dat in gebruik is als extra slaapkamer. Deze wand kan eenvoudig weer worden verwijderd, zodat de ruimte weer bij de woonkamer kan worden getrokken.

In de onderbouw van het complex bevindt zich een royale privéberging van 16 m² en een grote, gezamenlijke fietsenberging, die afsluitbaar is.

Het in 1965 gebouwde appartement is gedeeltelijk voorzien van dubbel glas. Verwarming wordt verzorgd door blokverwarming. Het complex bestaat uit 12 appartementen. De maandelijkse vergoeding voor de Vereniging van Eigenaars bedraagt per 1 januari 2026 € 468,48 aan servicekosten en € 82,60 aan voorschot stookkosten. Het complex wordt momenteel verduurzaamd. Voor deze investeringen zijn de financiële middelen beschikbaar.

Buiten:

Het balkon is een heerlijke plek om buiten te zitten en te genieten van het vrije uitzicht over het omliggende groen.

MEER Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1965.
- Verwarmd middels blokverwarming en warm water via 80 liter boiler, eigendom.
- Royale berging in de onderbouw.
- Gemeenschappelijke afsluitbare fietsenberging.
- Vrij uitzicht over groenvoorzieningen.
- Gelegen in de groene en geliefde wijk De Nude.
- Nabij winkelveorzieningen, openbaar vervoer, sportvoorzieningen en uitvalswegen.
- Servicekosten € 468,48 en stookkosten € 82,60.
- Momenteel energielabel E, na het verduurzamingsproject zal dit naar verwachting energielabel A zijn.
- Snelle aanvaarding mogelijk.

Verduurzaming:

Momenteel is gestart met de werkzaamheden voor de verduurzaming van het complex Groen van Prinstererstraat 9 tot en met 129, oneven nummers. Deze werkzaamheden worden in oktober 2026 afgerond.

Onder de verduurzaming valt:

- De kozijnen van dit appartement worden vervangen door kunststof kozijnen met HR++/++ +-beglazing, -ventilatioeroosters en kierdichting, inclusief vervanging van de voordeur;
- Isoleren via spouwmuurisolatie van voor-, achter- en kopgevel;
- Isoleren van de kopgevel, noordelijke/ trappenhuiszijde, door het aanbrengen van een voorzetwand;
- Vervangen van de HR-ketel voor de blokverwarming door een Remeha Quinta 65 HR-ketel;
- isoleren van het dak door het bestaande dakpakket te vervangen vanaf de cementdekvloer en vervolgens een nieuw dakpakket aan te brengen;
- Isoleren van de bergingsvloer door het plafond van de bergingen te voorzien van isolatie;
- Plaatsen van zonnepanelen. Hierdoor krijgen alle appartementen energielabel A;
- Mechanische ventilatie door aanleg van een CO2-gestuurd systeem type C, met centraal afzuigstelsel op het dak en aanpassingen in de woningen;
- Herstel en onderhoud aan gevels;
- Aanpak van de entree van de flat, LED-verlichting en betononderhoud aan de galerijzijde.

Reeds uitgevoerd: vervangen van riolering in bergingen en buiten.

De volgende clausules zullen in de koopovereenkomst worden opgenomen:

Opkoopbescherming

In het gebied waarin het hierbij verkochte registergoed ligt, is de opkoopwet van de gemeente Wageningen van toepassing.

Op 17 februari 2022 heeft de gemeente Wageningen een opkoopbescherming ingevoerd. Dit betekent dat een woning niet mag worden gekocht om daarna te verhuren. Wie de woning koopt, moet hier in principe zelf in gaan wonen, zelfbewoningsplicht.

De opkoopbescherming geldt niet voor alle wijken in Wageningen en ook niet voor alle prijsklassen. Het geldt alleen voor huizen met een WOZ-waarde van minder dan € 355.000 in de wijken Binnenstad/Centrum, Boven- en Benedenbuurt, De Buurt-West en De Nude.

De landelijke Opkoopwet verplicht gemeenten een aantal uitzonderingen te maken. Deze maken het toch mogelijk de koopwoning te verhuren.

Deze uitzonderingen zijn:

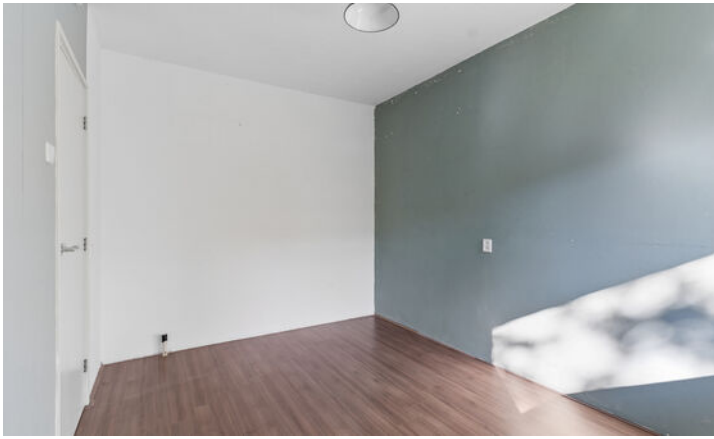
- Verhuur aan 1e of 2e graad familieleden, bijvoorbeeld je zoon, dochter, broer of kleinkind.
- Verhuur voor maximaal 1 jaar als je zelf al 12 maanden of langer in de woning woont, bijvoorbeeld als je een jaar naar het buitenland gaat.
- Verhuur van woonruimte die zich bevindt in een winkel, kantoor of bedrijfsruimte.

Als je situatie onder zo'n uitzondering valt, kun je via de website van de gemeente Wageningen een vergunning aanvragen, vergunning tijdelijke verhuur van woning, opkoopwet.

Wij verwijzen je naar de website van de gemeente Wageningen voor meer informatie.

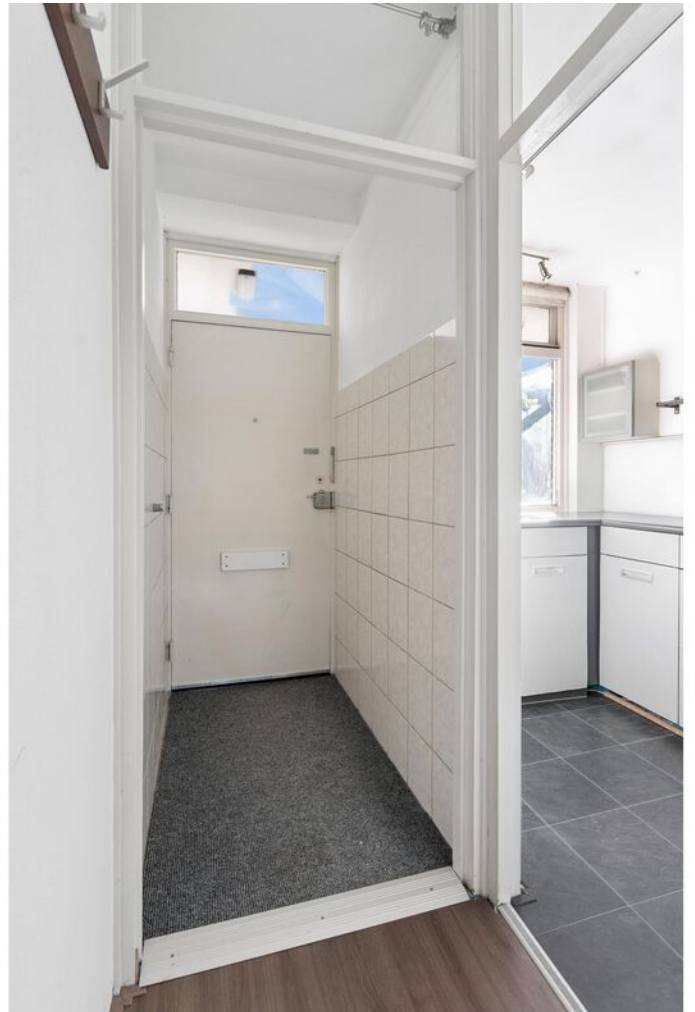
A photograph of a modern interior space. On the left, a large wall is painted a vibrant green. The floor is made of light-colored wooden planks. On the right, a large window with a white frame looks out onto a lush green landscape with trees. The ceiling is white and features several recessed circular lights. A dark purple semi-transparent rectangle is overlaid on the right side of the image, containing white text.

**'Comfortabel
wonen met
groen uitzicht'**











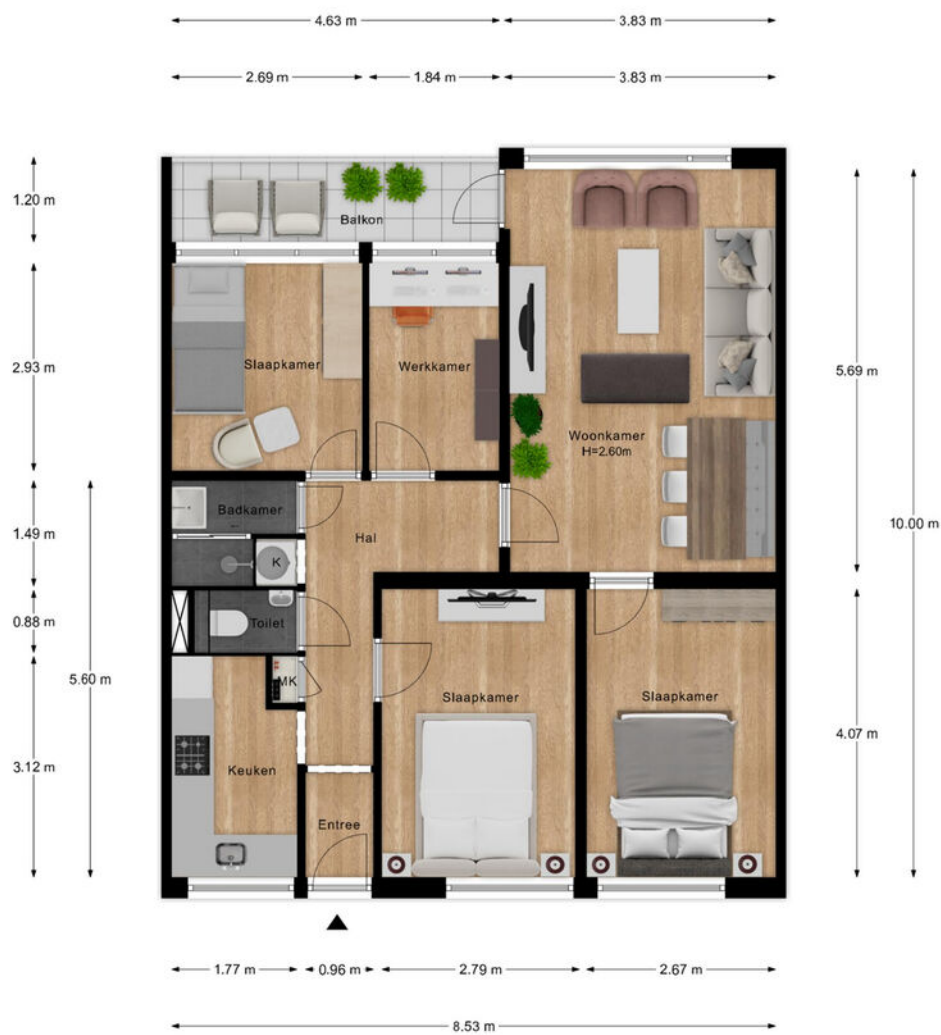






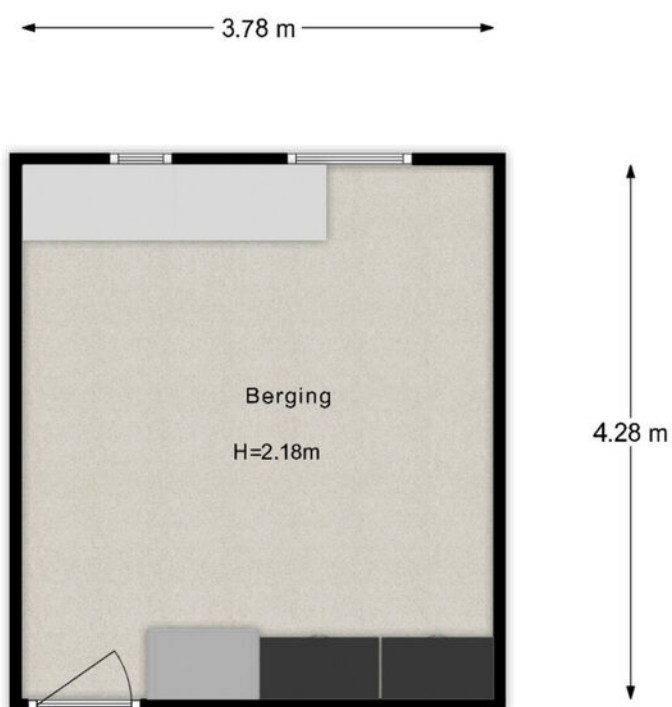


PLATTEGROND



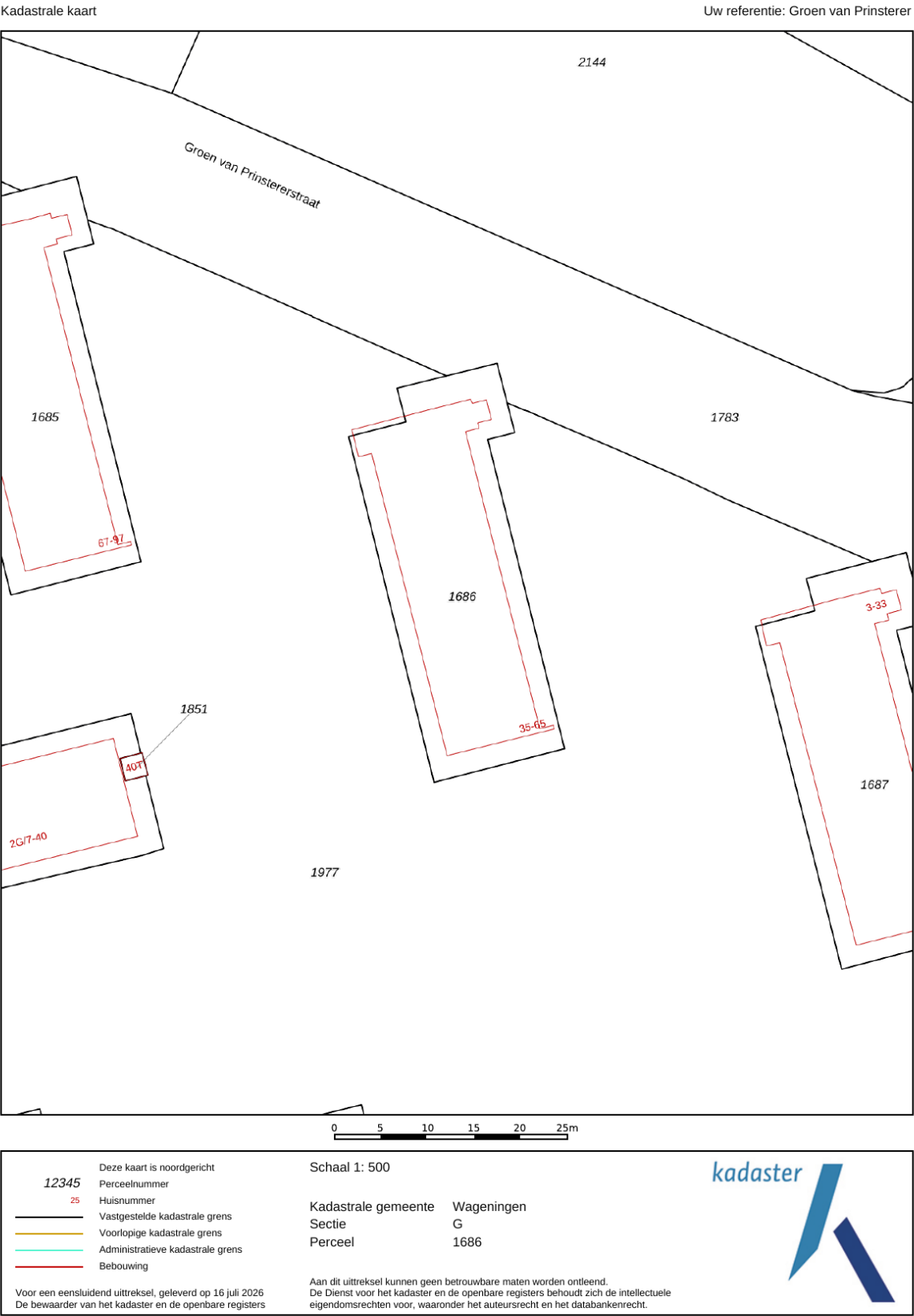
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGROND

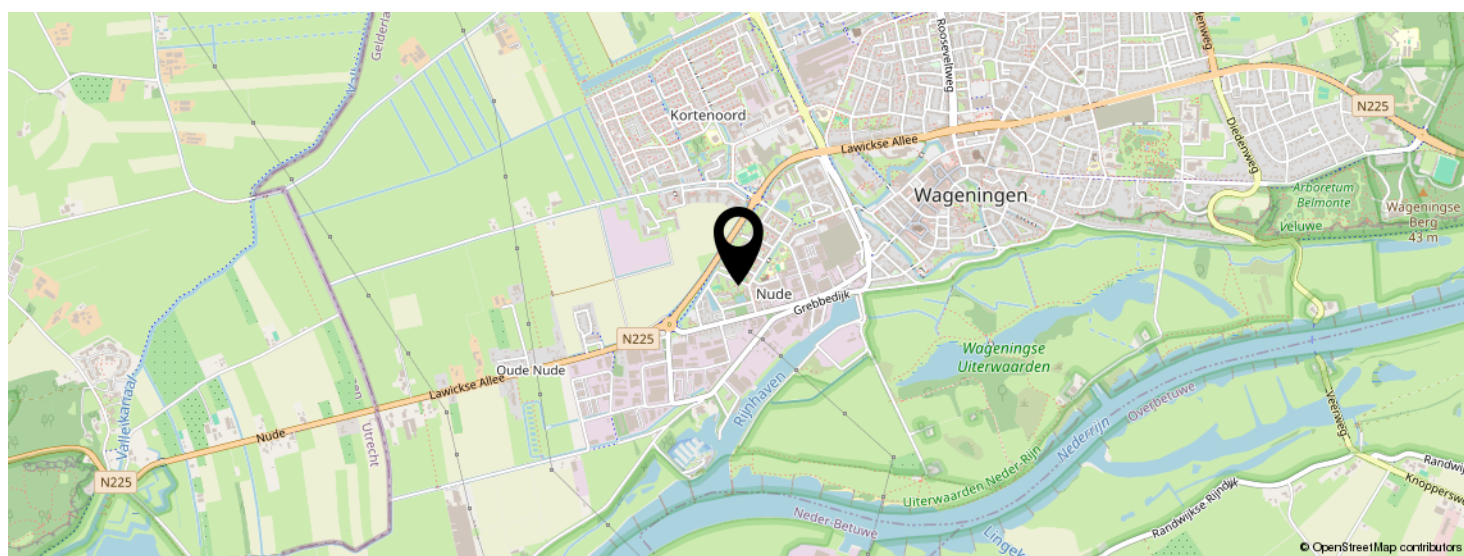
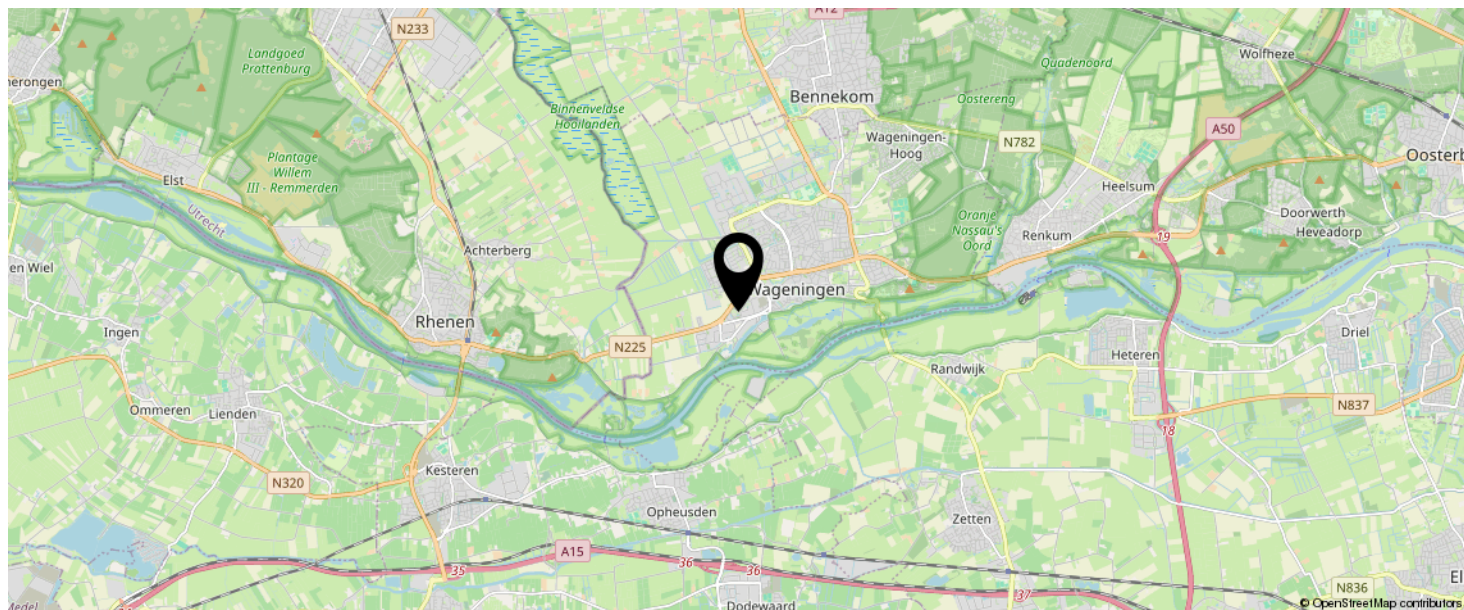


- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

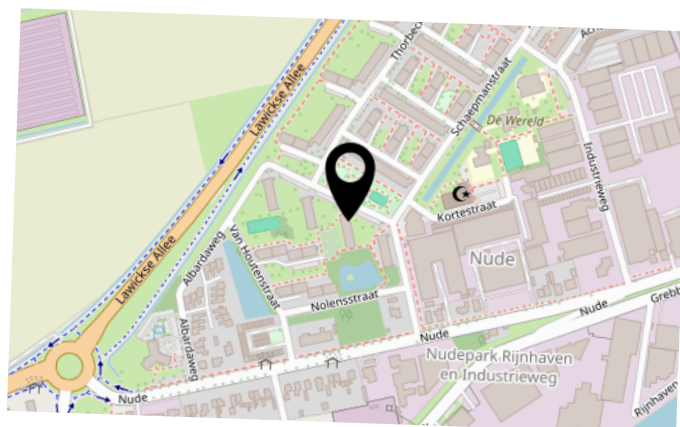
KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART



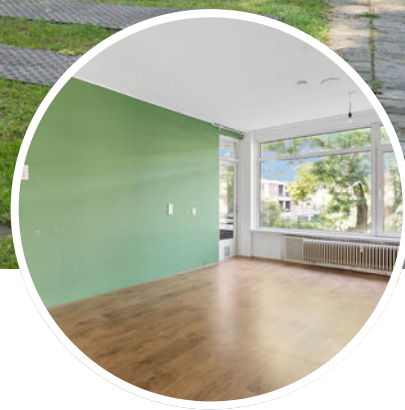
**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!



Meer Makelaar

Herenstraat 49

3911 JB, Rhenen

0317-614375

info@meermakelaar.nu

www.meermakelaar.nu

MEER  **MAKELAAR**