

Royaal 4kamer appartement



WAGENINGEN | Van der Waalsstraat 46 I

vraagprijs € 349.000 k.k.


Jeltes ten Hoor
makelaars

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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1963
Soort:	galerijflat
Kamers:	4
Inhoud:	247 m ³
Woonoppervlakte:	82 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	5 m ²
Externe bergruimte:	7 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie
Energielabel:	B

Omschrijving

Royaal, 4-KAMER appartement op de eerste verdieping met BALKON op het zuiden met zonnig, licht en groen uitzicht en inpandige BERGING.

Dit royale, goed onderhouden 4-kamer appartement is gelegen in de rustige van der Waalsstraat, dichtbij het centrum van Wageningen, scholen, de Wageningen Universiteit, wandelgebied de Eng en een supermarkt. Het appartement is door de brede ramen heerlijk licht en zonnig. De woning heeft een op het zuiden gelegen balkon waar u heerlijk in de zon kunt zitten en is geheel voorzien van HR++ glas. Vanuit de woonkamer en de eerste slaapkamer loopt u zo het zonnige balkon op, met uitzicht op het groen.

Door de geringe bouwhoogte van het appartementengebouw (drie woonlagen) en de ruimte tussen de complexen en de tuinen (grasgazon) heeft het geheel een vriendelijke en aantrekkelijke uitstraling.

Bij het appartementencomplex is een fietsenstalling en op het terrein bevinden zich enkele parkeerplaatsen.

Indeling:

Entree: vestibule met meterkast, garderobe en toegang tot de hal. De hal is centraal in het appartement gelegen en biedt toegang tot:

- Royale woonkamer, voorzien van twee inbouwkasten, brede ramen, laminaatvloer, met toegang tot het balkon, en biedt genoeg plek voor zithoeken en een ruime eethoek;
- Dichte keuken in rechte opstelling geplaatst, voorzien van de volgende apparatuur: 5-pits gasfornuis met afzuigkap (met koolstoffilter), vaatwasser en een vrijstaande koel-vriescombinatie. De keuken heeft een vinyl vloer en een inbouwkast met CV ketel Nefit Smartline HR (2004);
- Slaapkamer 1 met groen uitzicht en voorzien van een inbouwkast, wastafel en vloerbedekking. Een deur biedt toegang tot het balkon;
- Slaapkamer 2 met laminaatvloer en een wastafel;
- Slaapkamer 3 met laminaatvloer en een inbouwkast; geschikt als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer;
- Luxe badkamer voorzien van een inloop-douche met thermostaatkraan, wastafel met bovenmeubel, wandcloset, wasmachine aansluiting en designradiator;
- Provisiekast; extra opbergruimte.

Onder het appartementencomplex bevindt zich een inpandige berging, voorzien van elektra.

Bijzonderheden:

- Keurig onderhouden 4- kamer appartement;
- 2e woonlaag';
- Heerlijk ruim balkon op het zuiden met uitzicht op groen;
- Energielabel B, geldig tot 2036
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen en deuren met HR++ glas; slaapkamers, keuken en balkondeuren vervangen in maart 2026 ;
- Goed geïsoleerd en zuinig in stookkosten;
- Inpandige berging in de onderbouw voorzien van elektra;
- Servicekosten € 175,45 per maand.

Een prachtig appartement met alles erop en eraan, direct klaar om te betrekken. Plan een bezichtiging en laat u verrassen door het licht, de ruimte en de mooie locatie. Eén ding is zeker: hier start uw nieuwe verhaal in Wageningen!





























Plattegrond

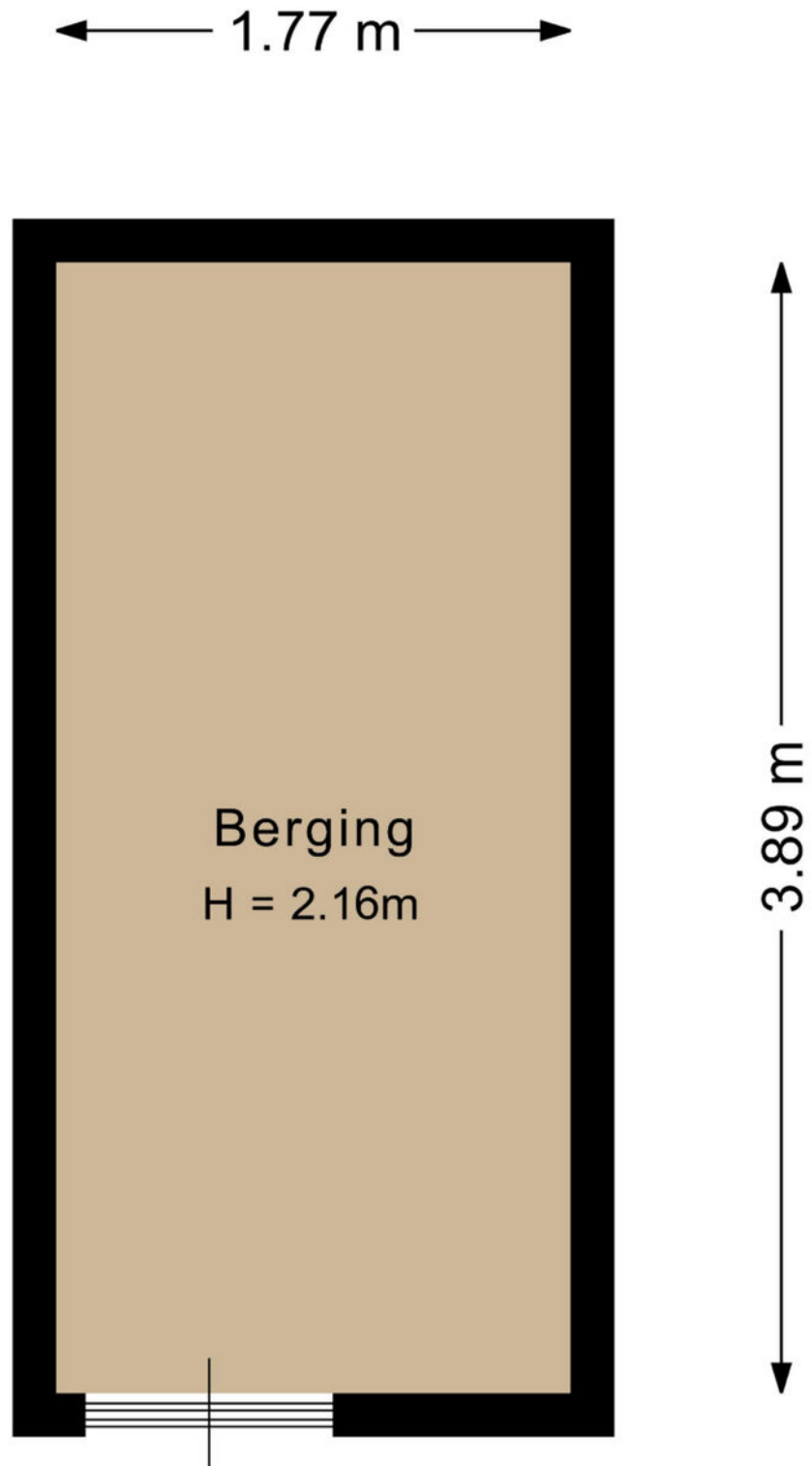


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond



Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Glenn



12345
Perceelnummer

25
Huisnummer

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

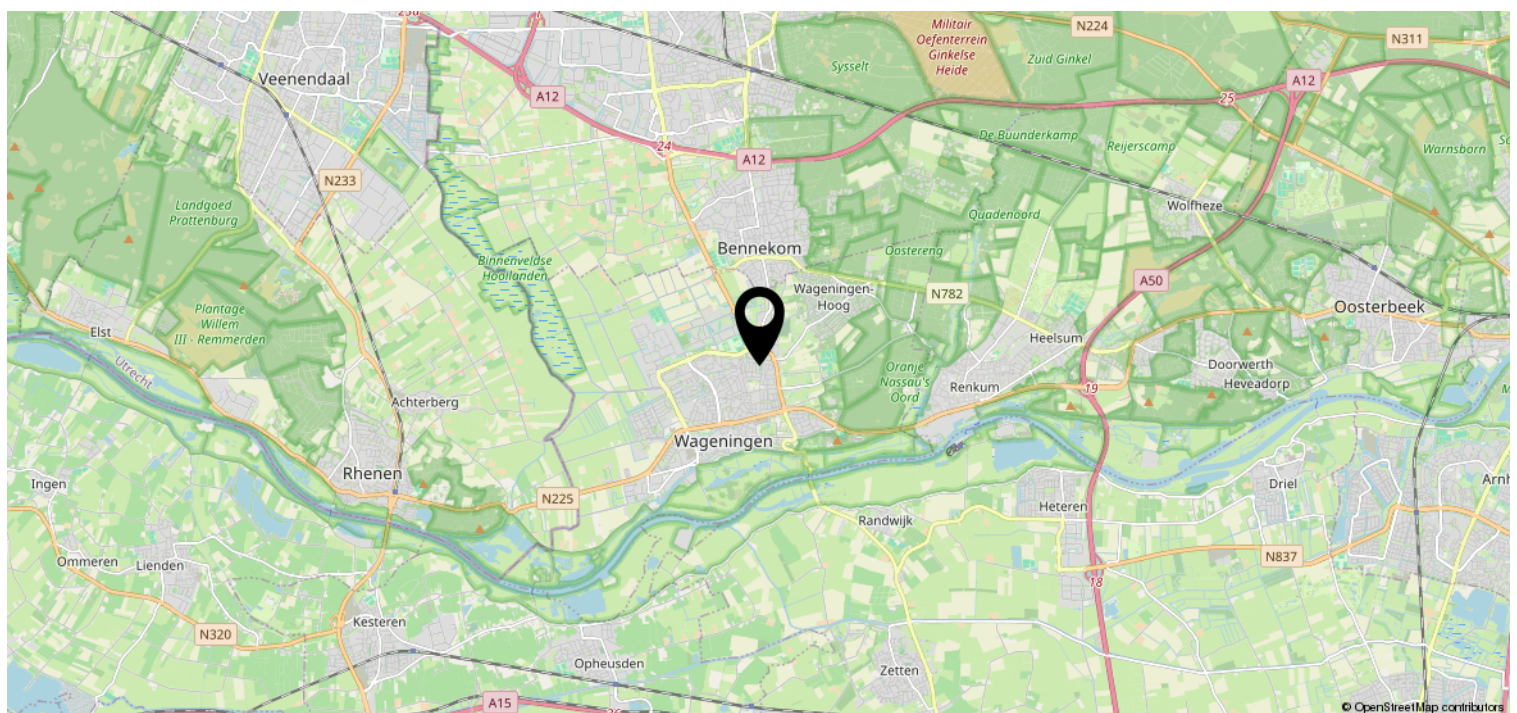
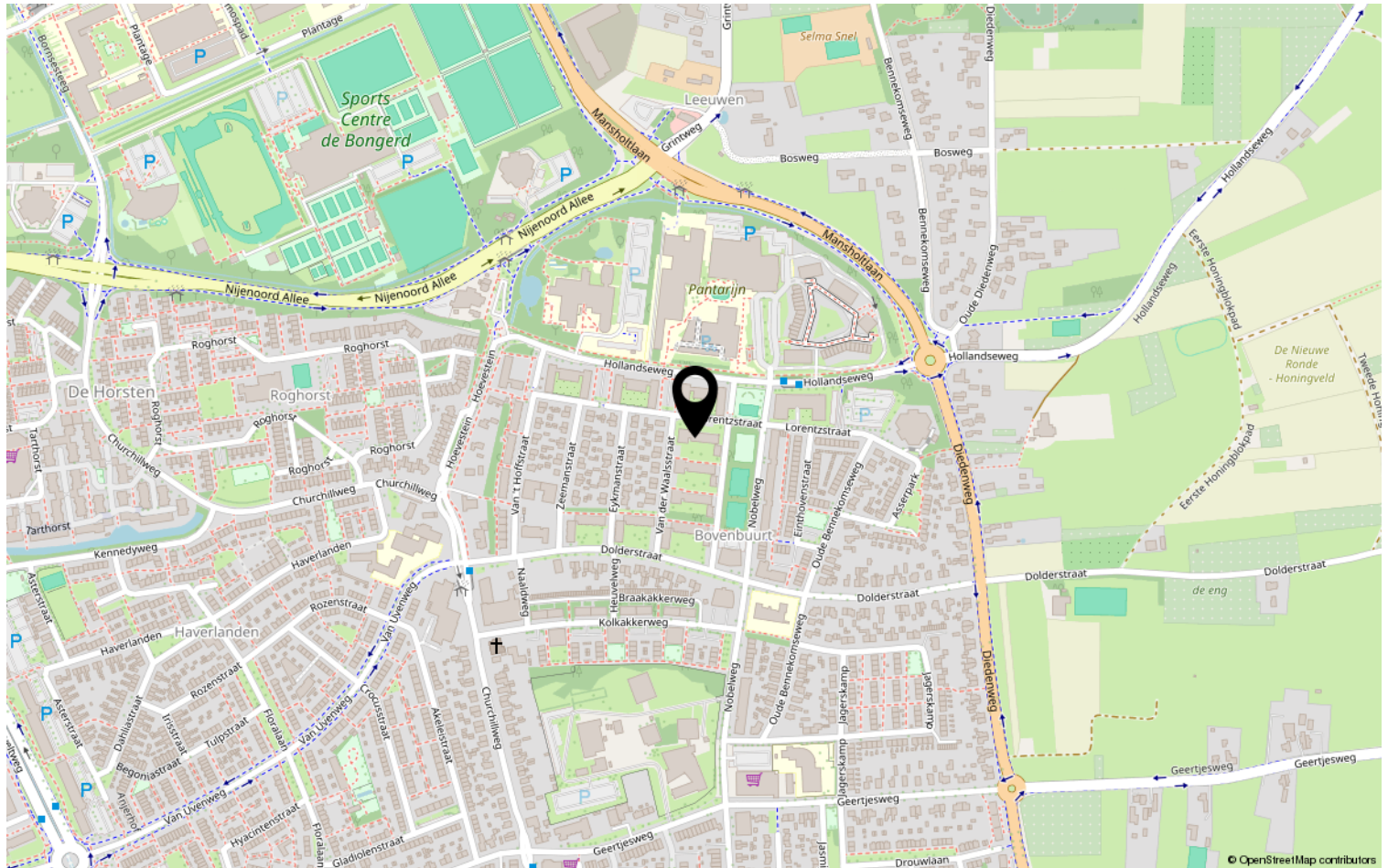
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wageningen
Sectie B
Perceel 8280

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.

kadaster

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		
- Plafond ventilator woonkamer			X	
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Inbouwkasten met planken	X			
- Wandkast slaapkamer 1 (3 deurs)			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages			X	
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
- Legplanken slaapkamer 2			X	
- Legplanken berging			X	
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
- Vinyl vloer	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/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/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			
Airconditioning				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
- Radiatorfolie	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				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!"

