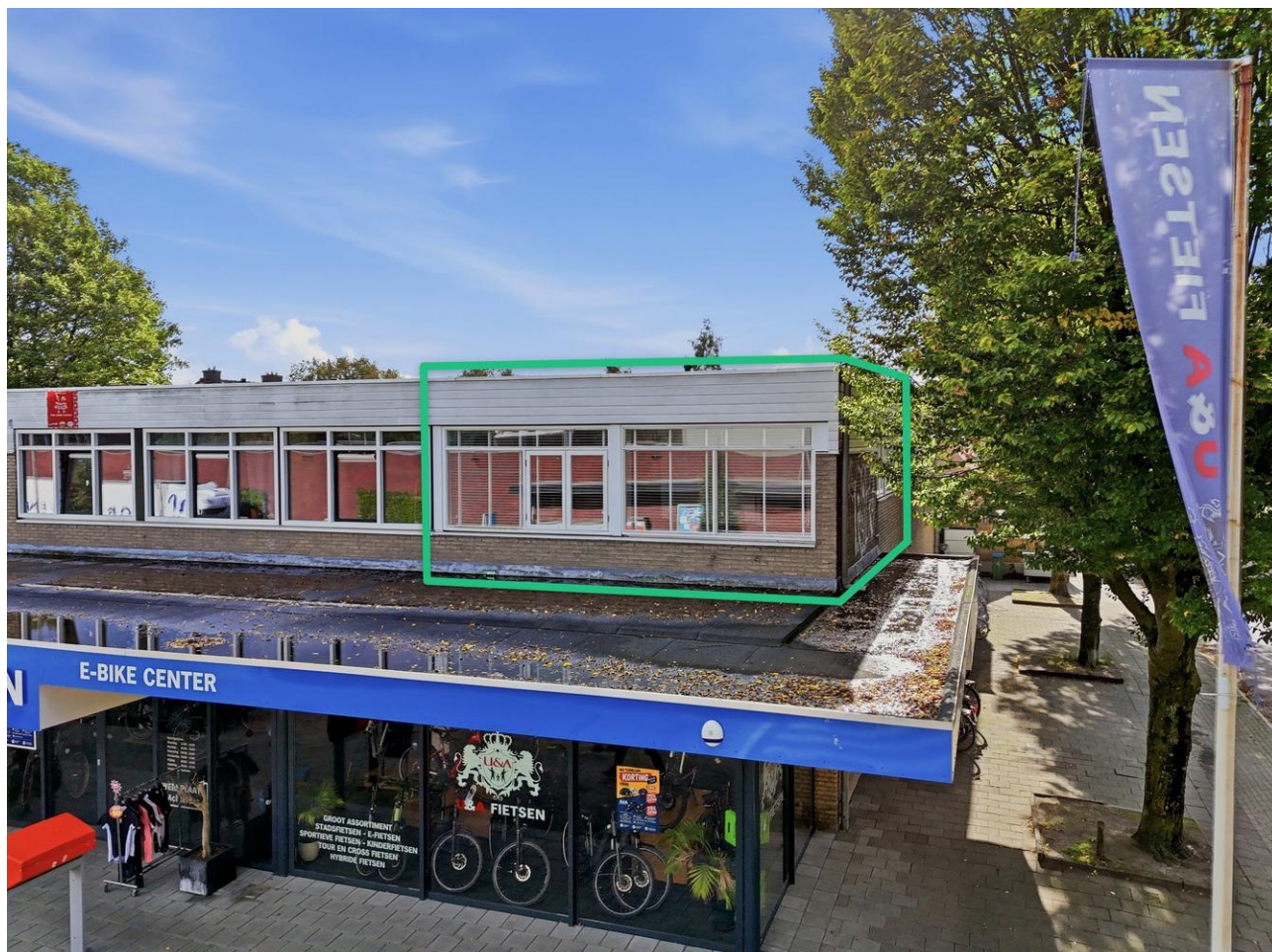




Geertjesweg 58 A, 6706 ED Wageningen

Vraagprijs € 315.000,- k.k.

Gelegen aan de Geertjesweg, ligt dit appartement van circa 77 m2 met terras in een levendige en kindvriendelijke buurt. In de directe omgeving zijn supermarkten, scholen, sportclubs en Ov-voorzieningen aanwezig.

De ligging op de hoek zorgt voor extra veel lichtinval en de indeling, met twee slaapkamers, maakt het appartement heel aantrekkelijk. De keuken met inbouwapparatuur, de nette badkamer en de keurige afwerking zorgen ervoor dat je niet hoeft te verbouwen. Goed om te weten: bij de voordeur is ruimte om lekker buiten in de zon te zitten!

Verder woon je op korte afstand van het landelijke gebied "de Wageningse Eng", de Wageningse bossen en het gezellige centrum. Dit maakt het tot een tactisch gelegen woning. Uitvalswegen richting naastgelegen steden zijn eenvoudig te bereiken.

Indeling:

Aan de kant van de Geertjesweg zie je een poort, met daarnaast de brievenbussen van huisnummers 58a en 60. Achter deze poort is een trap, die naar de eerste verdieping leidt. Vervolgens loop je naar de voordeur van het appartement op nummer 58a, fraai gelegen op de hoek van de Geertjesweg en de Postjesweg.

Via de voordeur loop je de lichte hal in, met de meterkast en een kast waar de HR-ketel hangt. De eerste indruk van dit appartement is zeer goed; zo ligt er een mooie laminaatvloer en zorgt de zwarte schuifdeur met glas voor een mooi doorkijkje naar de keuken. De lichte kleur van de wanden, het plafond en de binnendeuren maakt de hal tot een fraaie ontvangstruimte.

De woonkamer, met een breedte van bijna 6 meter, heeft een mooie verdeling tussen het zit- en het eetgedeelte. Door de grote ramen valt veel licht naar binnen en de witte raambekleding past perfect in het geheel. De aanwezige meubels worden ter overname aangeboden, waardoor je de mogelijkheid krijgt om direct te gaan wonen in dit fraaie appartement.

Tussen de woonkamer en de hal is de keuken, waar een lichte wandopstelling staat. Bij het kookgedeelte is een rvs-achterwand geplaatst en de inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven, koelkast en vriezer staan klaar voor jarenlang kook- en bakplezier.

Aan de kant van de Postjesweg zijn twee slaapkamers, die nagenoeg even groot zijn. Perfect om in te richten met een groot tweepersoonsbed of twee enkele bedden, plus een garderobekast. De badkamer is ingedeeld met een douche, een wastafelmeubel en een spiegel met ledverlichting. Onder de stijlvolle, grijze tegelvloer ligt vloerverwarming en bij de douche is een glazen wand met deur geplaatst.

Bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen circa 77 m², exclusief externe berging
- Licht hoekappartement met twee slaapkamers
- De aanwezige meubels worden ter overname aangeboden
- Berging op de begane grond
- Geen actieve VvE
- Energielabel A+
- Voorzien van 8 zonnepanelen

Bijzonderheden & Verkoopvoorwaarden

Dit object is in het verleden altijd verhuurd geweest. Omdat de verkoper de woning zelf nooit feitelijk heeft bewoond en het een complex uit 1970 betreft, gelden er bij de verkoop een aantal specifieke voorwaarden en kenmerken:

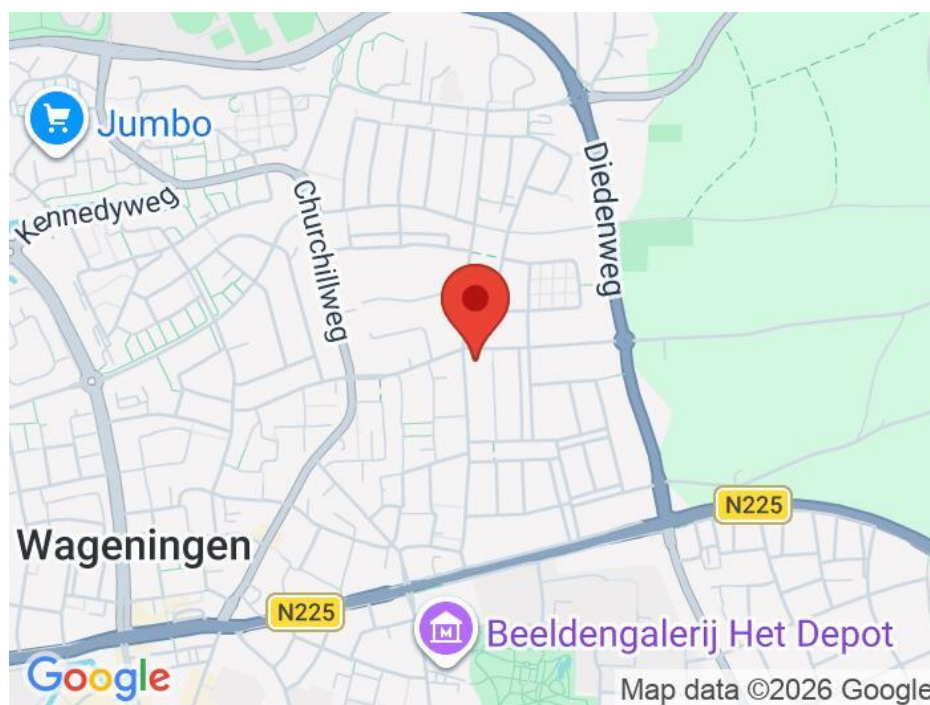
- **Geen Vragenlijst & Lijst van Zaken:** Aangezien het een voormalige huurwoning betreft, zijn er **geen NVM-Vragenlijst deel B en geen Lijst van Zaken beschikbaar**. De woning wordt opgeleverd in de staat waarin deze zich tijdens de bezichtiging bevindt.
- **Status van de VvE:** De Vereniging van Eigenaars (VvE) is **formeel ingeschreven in de Kamer van Koophandel (KvK)** en er is een **gemeenschappelijke opstalverzekering** afgesloten. Er is echter sprake van een **slapende/niet-actieve VvE**: er worden momenteel geen periodieke vergaderingen gehouden en er wordt geen maandelijks servicebijdrage of reservefonds opgebouwd. Onderhoudskosten worden ad hoc tussen de eigenaren verdeeld.
- **Niet-zelfbewonings**
Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit/recentelijk zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.
- **Ouderdomsclausule:** Het is de koper bekend dat hij een oudere woning koopt waarbij de eisen aan bouwkwaliteit als gevolg van het originele bouwjaar (circa 1970) lager gesteld dienen te worden en bij wijzigingen en of verbouwingen zich onvoorzienbare omstandigheden kunnen openbaren welke vooraf niet te voorzien waren.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 315.000,00
Soort	: Appartement
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: Circa 257 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Circa 77 m ²
Soort appartement	: Galerijflat
Bouwjaar	: 1970
Ligging	: In woonwijk
Buitenruimte	: Terras aan de entree zijde
Berging	: Eigen berging op de begane grond
Energielabel	: A+
Verwarming	: C.V.-Ketel Intergas HRE
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom

Locatie

Geertjesweg 58 A
6706 ED WAGENINGEN



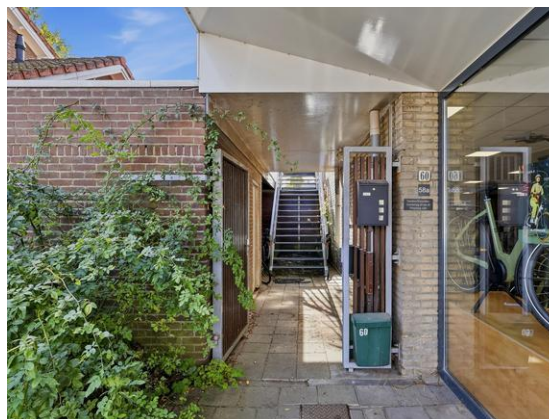
Foto's



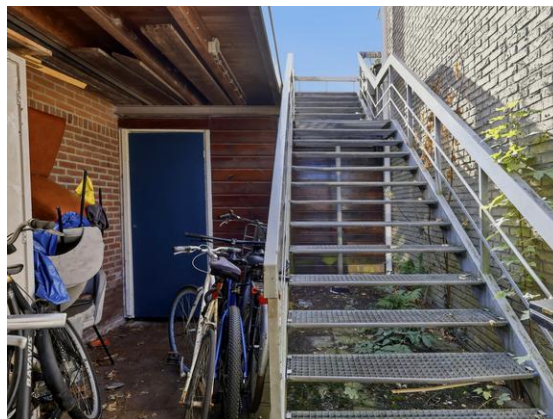
Foto's



Foto's



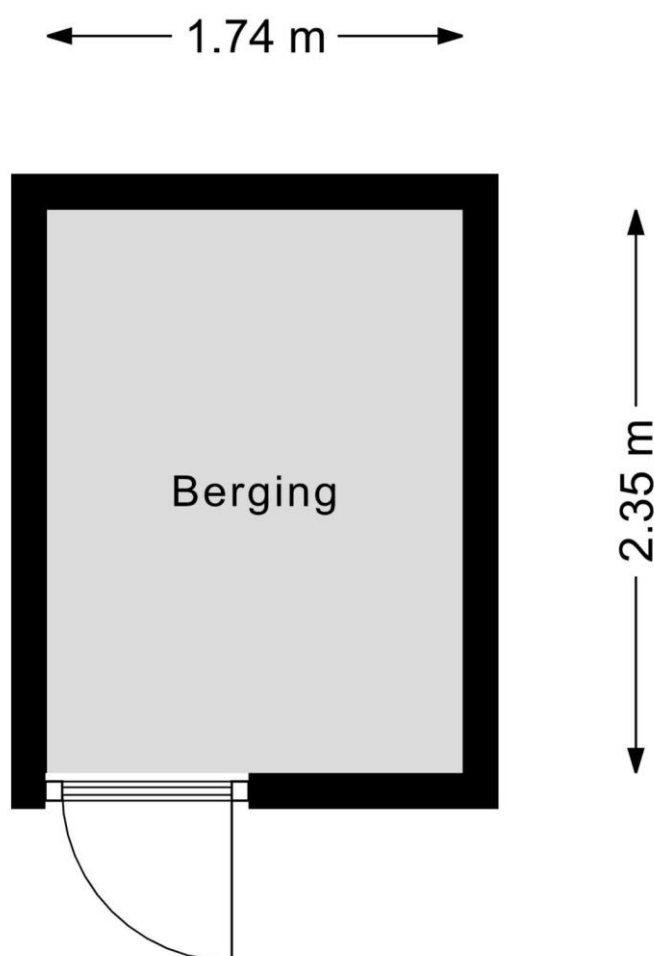
Foto's



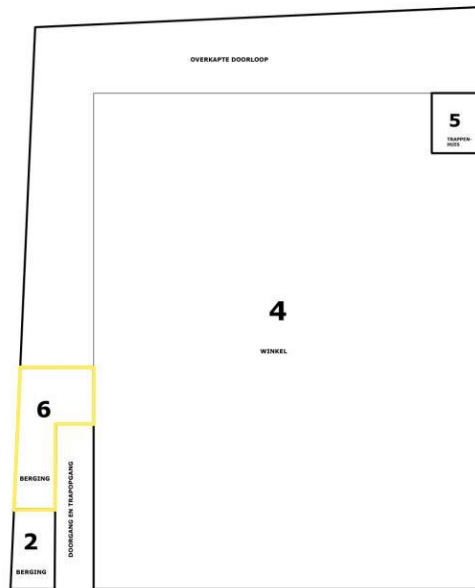
Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



begane grond



1e verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: EK/Verk Geertjesweg



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 4913	kadaster 
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 oktober 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>			
<small>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.</small>			

Ernst Kleijn makelaardij
Willem Berkhemerstraat 49
6709 TG, WAGENINGEN
Tel: 06-83579007
E-mail: info@ek-makelaardij.nl
www.ek-makelaardij.nl



Verkoopinformatie Woning bezichtigen

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Door een mail te sturen naar info@ek-makelaardij.nl. Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens. Door te bellen met 06-83579007.

Aankoopbegeleiding:

Ernst Kleijn makelaardij treedt op als verkopend makelaar en behartigd de belangen van de verkoper voor dit object en adviseert potentiële gegadigden een NVM makelaar in te schakelen voor begeleiding bij aankoop.

Bieden op een woning

Heb je een woning bezichtigd en wil je een bod uitbrengen? Dan ontvangen wij jouw bieding altijd graag **schriftelijk** (bij voorkeur per e-mail), zodat we deze correct kunnen verwerken. Vermeld hierbij:

- het adres van de woning
- je contactgegevens
- de hoogte van je bod
- eventuele ontbindende voorwaarden
- je gewenste overdrachtsdatum

Een bod kan voorafgaand telefonisch worden toegelicht. Ieder uitgebracht bod behandelen wij vertrouwelijk en leggen wij uitsluitend voor aan de verkoper. De verkoper kan het bod accepteren, afwijzen of een tegenbod doen.

Verkoopsysteem

Er zijn twee manieren waarop wij biedingen behandelen, afhankelijk van de situatie:

Regulier biedproces (eerste-biederprincipe)

Zodra de woning op de markt komt, krijgt degene die als eerste — naar het oordeel van de verkoper of verkopend makelaar — een **serieus en onderhandelbaar openingsbod** uitbrengt, de positie van “eerste bieder”.

- Onderhandelingen starten pas als de verkoper op dat eerste bod een tegenvoorstel doet.
- Tijdens deze onderhandelingen kunnen er nog bezichtigingen plaatsvinden met andere geïnteresseerden.
- Potentiële bidders krijgen te horen dat er een openingsbod ligt, maar niet de hoogte, voorwaarden of naam van de bieder.

Inschrijvingsprocedure

Wanneer er veel belangstelling is en meerdere serieuze kandidaten een bod willen doen, kan de verkoper besluiten om over te gaan op een **inschrijvingsprocedure**.

- Alle geïnteresseerden krijgen een vooraf bepaalde termijn om éénmalig hun eindbod uit te brengen.
- De verkoper kiest vervolgens het voor hem meest gunstige bod (dit hoeft niet het hoogste bod te zijn; ook voorwaarden spelen een rol).
- Deze procedure verloopt via eerlijkbieden.nl of move.nl.

Je wordt altijd tijdig door ons geïnformeerd als het verkoopsysteem verandert, zodat je weet welk proces voor de betreffende woning geldt.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Wilsovereenstemming

Een overeenkomst komt eerst dan tot stand indien overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend.

Opkoopbescherming:

Het appartement is gelegen in de Nude, hier is de opkoopbescherming van toepassing.

Per 17 februari 2022 voert de gemeente Wageningen een opkoopbescherming in. 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 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 jouw zoon of dochter. Of broer of kleinkind.
- Verhuur voor maximaal 1 jaar als u 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.

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

[Huisvestingsverordening Wageningen 2023 | Lokale wet- en regelgeving](#)

Koopakte

Nadat de overeenkomst is gesloten, wordt er door Ernst Kleijn makelaardij een koopovereenkomst opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden hiervoor als basis de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopovereenkomst die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt pas tot stand zodra beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd.

Schriftelijke vastlegging

De partij die deze akte als eerste ondertekent, heeft het recht de overeenkomst te ontbinden wanneer hij of Ernst Kleijn makelaardij niet uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de derde werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, gebruik is gemaakt.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beiden partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn. Indien de koper de overeenkomst wenst te ontbinden dient hij dit binnen de gestelde termijn schriftelijk te bevestigen aan Ernst Kleijn makelaardij alwaar de verkoper voor wat de ontbinding betreft domicilie kiest.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Ernst Kleijn makelaardij een termijn van 6 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Bankgarantie/waarborgsom

De bankgarantie is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris. De koper krijgt 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) om dit te regelen.

Registreren koopakte

Tenzij anders overeengekomen wordt de koopovereenkomst ingeschreven in de openbare registers (Dienst van het kadaster en de Openbare registers). De kosten van deze inschrijving zijn voor rekening koper.

Transportnotaris

Behoudens andere afspraken vindt de notariële overdracht plaats bij een notaris in de regio, ter keuze van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/ plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-makelaar in te schakelen en hem mee te nemen naar de bezichtiging(en).

Onderzoek Vereniging van Eigenaren

Koper heeft een onderzoeksplicht en zal mede daarom contact opnemen met de vastgoedbeheerder / Vereniging van Eigenaren voor de meest recente stand van zaken omtrent de hoogte van de servicekosten en de eventuele toekomstige besluiten van de Vereniging van Eigenaren. Deze besluiten kunnen mogelijk een verzwaring van de financiële verplichtingen tot gevolg hebben.

Toevoeging ex. Art. Ontbindende voorwaarden

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en een van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk de eerste werkdag na afloop van de in de koopakte genoemde datum ingeroepen te zijn. Indien het inroepen van een voorbehoud verband houdt met het niet verkrijgen van de financiering dient de koper dit door middel van minimaal twee afwijzingen van erkende Nederlandse financieringsinstellingen aan te tonen.

Clausules

Overbruggingshypotheek

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering te bezwaren met (overbruggings) hypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn

ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3, lid 3 boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het vorenstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, welke dan ook.

Milieuclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem en/of grondwater en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele verontreiniging (van bodem, grondwater e.d.) kan voortvloeien.

Asbest

Het verkochte is gebouwd in een periode waarin de toepassing van asbesthoudende materialen niet bij wet was verboden, waardoor de aanwezigheid ervan niet geheel is uit te sluiten. Koper vrijwaart verkoper van de eventuele aanwezigheid hiervan.”

Ouderdomsclausule

Het is de koper bekend dat hij een oudere woning koopt waarbij de eisen aan bouwkwaliteit als gevolg van het originele bouwjaar (circa 1970) lager gesteld dienen te worden en bij wijzigingen en of verbouwingen zich onvoorzienbare omstandigheden kunnen openbaren welke vooraf niet te voorzien waren.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Bouwkundige keuring

Verkoper stelt koper in de gelegenheid een bouwkundige inspectie te doen uitvoeren. Deze inspectie geschiedt alsdan in opdracht en voor rekening van koper. Van deze mogelijkheid heeft koper wel/geen gebruik gemaakt.

Brochure

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie is ons kantoor in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De door Ernst Kleijn makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod.



Wie zijn wij?

Wij willen ons graag aan u voorstellen en u informeren over onze dienstverlening, werkwijze en beloning. Als u besluit om van onze dienstverlening gebruik te maken, weet u waar u aan toe bent en wat wij wederzijds van elkaar mogen verwachten. Wilt u over bepaalde onderwerpen meer weten, dan kunt u hierover contact met ons opnemen.

Finance Partner staat voor een deskundig advies en goede service.

Onze dienstverlening voldoet aan alle eisen die wetgeving aan financiële dienstverleners stelt en wij beschikken voor het verlenen van onderstaande diensten over een Wft-vergunning van de Autoriteit Financiële Markten onder nummer 1200358.

Onze diensten:

Wij bieden u deskundige en onafhankelijke advisering en bemiddeling op het gebied van hypotheekair krediet, levensverzekeringen, consumptief krediet, bancaire producten pensioenen en Financial planning.

Omdat financiële dienstverlening zich vaak uitstrekt tot een bredere oriëntatie op financiële producten, kunt u van ons een integrale aanpak verwachten die rekening houdt met wat in uw specifieke situatie van belang is. Wij helpen u o.a. met het kiezen van de juiste hypotheek, de verzekeringen die daarmee samenhangen en een passend pensioenplan. Zo zorgen wij ervoor dat u prettig woont én nog steeds de dingen kunt blijven doen die het leven zo leuk maken.

Wij beschikken over de kennis, de expertise en de contacten met leveranciers van financiële producten die daarvoor nodig zijn. Indien nodig en wenselijk onderhouden wij namens u de contacten met de leveranciers van deze financiële producten.

Met vriendelijke groet,

Ton den Hartog (EFA)

Financieel Adviseur

Generaal Foulkesweg 30a, 6703BS Wageningen

Mob 06-19266212

E-mail: ton@financepartner.nl

Internet: www.financepartner.nl



Vergroot je kans op succes!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.