

WAGENINGEN

Van der Waalsstraat 46 II

‘Samen meer in huis’

Verkoop | Aankoop | Nieuwbouw | Taxaties | Verhuur

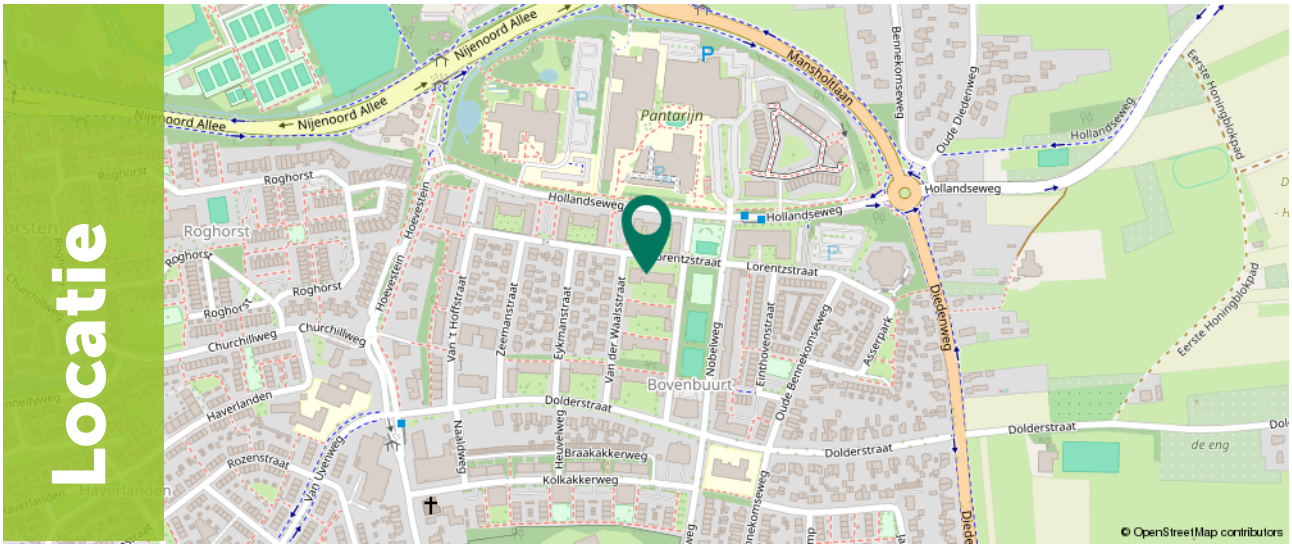
NVM

Kenmerken en gegevens

soort woning	bouwjaar	aantal kamers	woonoppervlakte
Galerijflat	1963	4	81 m²

Type woning	Appartement
Verdieping	2
Inhoud woning	264 m³
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren
Berging	Ja
Energielabel	C
Verwarming	C.v.-ketel
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
CV ketel	Remeha 2024

Locatie



Ditters
samen meer in huis

Omschrijving

Ben je op zoek naar een instapklaar vierkamerappartement met drie slaapkamers, een berging in de onderbouw én een zonnig balkon op het zuiden? Dit verzorgde appartement in Wageningen is gebouwd in 1963, bevindt zich op de tweede verdieping en beschikt over een fijne woonoppervlakte van 81 m². Met overal kunststof kozijnen en een praktische indeling is dit een hele prettige plek om te wonen.

Wonen aan de Van der Waalsstraat 46 II betekent genieten in een groene en rustige woonomgeving op korte afstand van het gezellige stadscentrum van Wageningen, diverse winkels, scholen en sportvoorzieningen. Ook de Wageningen University & Research en wandelgebied De Eng zijn gemakkelijk bereikbaar. De buurt kenmerkt zich door een royale opzet, veel openbaar groen en uitstekende voorzieningen binnen handbereik. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de A12 en de rest van de regio snel en goed te bereiken. Met de bus, auto of fiets is intercity station Ede-Wageningen nabij gelegen.



Omschrijving

Belangrijkste kenmerken:

+ Instapklaar 4-kamerappartement gelegen op de bovenste verdieping met een woonoppervlakte van 81 m²;
+ Drie slaapkamers van circa 13 m², 12 m² en 5 m²;
+ Zonnig balkon op het zuiden, bereikbaar vanuit zowel de woonkamer als een van de slaapkamers;
+ Eigen berging van circa 8 m² in de onderbouw en toegang tot een gezamenlijke fietsenstalling;
+ Volledig voorzien van onderhoudsarme kunststof kozijnen en dubbele beglazing;
+ Actieve en financieel gezonde VvE met een maandelijkse bijdrage van € 175,45;
+ Gunstig gelegen nabij het centrum, de universiteit, scholen en diverse uitvalswegen.



Indeling



Via de centrale entree met het trappenhuis en de brievenbussen bereik je het appartement op de tweede verdieping. In de onderbouw van het complex bevindt zich een gezamenlijke fietsenstalling en jouw eigen privé berging van circa 8 m² voor extra opbergruimte.



Bij binnenkomst stap je via de entree met meterkast direct de ruime centrale hal in, die toegang biedt tot alle vertrekken. De lichte woonkamer is gelegen aan de achterzijde en biedt volop plek voor een fijne zithoek en een eethoek. Bij de eethoek vind je twee praktische inbouwkasten voor het netjes opbergen van je spullen. Vanuit de woonkamer stap je zo het zonnige balkon op.







Indeling

De keuken is gesitueerd aan de achterzijde van de woning en is uitgerust met onder andere een losstaand gasfornuis met oven, een afzuigkap en een vaatwasser. Tevens bevindt zich hier de opstelling van de cv-ketel, de aansluiting voor de wasmachine en handige bovenkasten voor extra opbergruimte.







Indeling

Het appartement beschikt over maar liefst drie slaapkamers. De royale slaapkamer aan de achterzijde is circa 13 m² groot, voorzien van een vaste inbouwkast en geeft tevens direct toegang tot het balkon. Aan de voorzijde liggen de overige twee slaapkamers van circa 12 m² en 5 m². De kamers lenen zich uitstekend als hoofdslaapkamer, kinderkamer of fijne thuiswerkplek.

De badkamer is netjes uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche, een wastafelmeubel, een spiegelkast, een designradiator en een toilet.





























Exterieur

Het zonnige balkon is gelegen op het zuiden en is bereikbaar via zowel de woonkamer als de voorslaapkamer. Dankzij de gunstige ligging kun je hier volop van de zon genieten, terwijl de fraaie boom in de omgeving op warme dagen ook voor aangename schaduw zorgt. Het grasveld aan de achterzijde is eigendom van de VvE en bijvoorbeeld in de zomer heerlijk te gebruiken om te picknicken. Rondom het complex is ruim voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig.

















Ditters
samen meer in huis

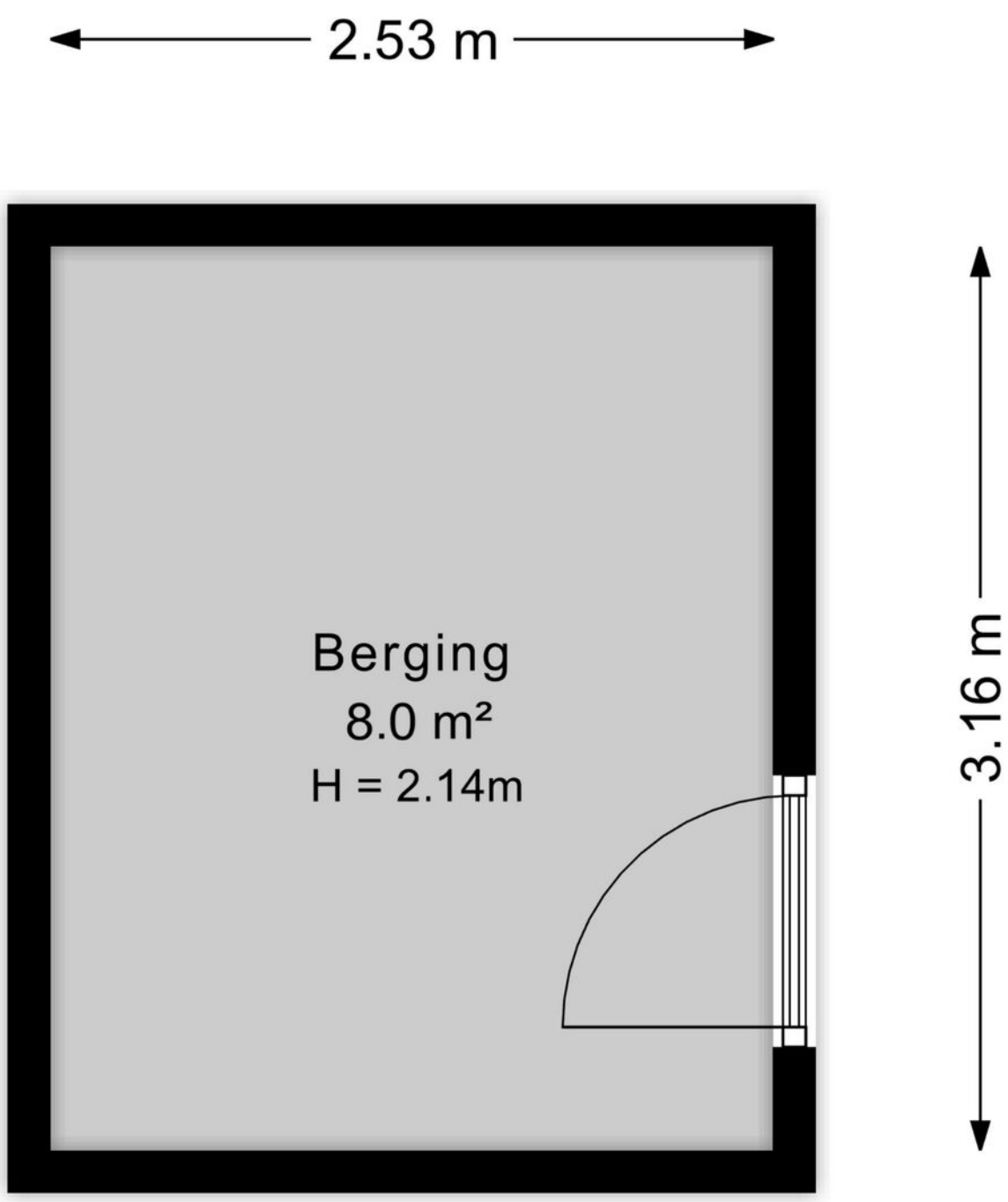
Plattegrond

Appartement



Plattegrond

Berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Waal 46 -2



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 oktober 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

Ditters
samen meer in huis



Omgeving

Wageningen staat bekend om haar gezellige stadscentrum in combinatie met de prachtige natuur en wandelgebieden die de stad omringen. Het centrum is zeer centraal gelegen waardoor je hier met enkele minuten bent en ook gemakkelijk weer op de bus richting de omliggende dorpen of steden stapt.

Wageningen staat tegenwoordig vooral bekend als Universiteitsstad en Stad der Bevrijding. In Hotel de Wereld hebben de gesprekken en uiteindelijk ook de ondertekening van de Duitse capitulatie plaatsgevonden. Dit wordt elk jaar groots gevierd met het Bevrijdingsfestival op 5 mei door de hele stad.In het centrum vind je het Heerenstraat Theater en een breed scala aan terrassen, restaurants en winkels. Op korte afstand van het centrum van Wageningen bevindt zich de Wageningse Universiteit en ook diverse sportgelegenheden zoals een zwembad en de hockeyclub. Verspreid over Wageningen bevinden zich meerdere winkelcentra zoals De Tarthorst en bevindt ook het basisonderwijs zich op meerdere plekken.

De geliefde wandelgebieden worden gekenmerkt door Belmonte Arboretum, de Uiterwaarden, 't Binnenveld en De Blauwe Kamer. Ook de diverse uitvalswegen waaronder de A12 en A50 zijn in de nabije omgeving.

Duurzaamheid en groen leven staat in Wageningen centraal. Alle woningen in de nieuwe wijk Kortenoord zijn daarom voorzien van een energiezuinig verwarmingssysteem door middel van warmte- en koudeopslag in de bodem. Dat betekent standaard overal vloerverwarming en lage stookkosten.



Over ons

Een onbezorgde financiële woontoekomst voor jou. Dat is de drijfveer van ons team.

Onder één dak bieden we je alle diensten om je zo veel mogelijk te ontzorgen bij alles omtrent het onderwerp wonen. Denk hierbij aan de aan- of verkoop van een (nieuwbouw)woning, een verbouwing, taxatie, projectontwikkeling, verhuur en het afsluiten van een hypotheek of verzekering. Met vijf vestigingen in Amersfoort, Arnhem, Ede, Veenendaal en Wageningen zijn wij actief in een grote regio.

Samen meer in huis.



Jorik Otten
06-25144800
jorikotten@ditters.nl



Judith de Graaf
0317-745645
judithdegraaf@ditters.nl

De 10 redenen voor een hypotheek bij Ditters

Een hypotheek kunt u overal afsluiten. Ogenschijnlijk is het verschil tussen de aanbieders niet zo groot. Maar schijn bedriegt. 10 redenen om voor een hypotheek van Ditters te kiezen.

1

Deskundig De adviseurs van Ditters zijn ervaren en uitstekend opgeleid. Ze worden periodiek getraind, zodat zij op de hoogte zijn van de laatste ontwikkelingen. Zo krijgt u altijd een actueel advies.

2

Voordelig Ditters biedt de keuze uit meer dan 30 aanbieders van Hypotheken en vindt dus altijd de beste deal. Een heel verschil met bijvoorbeeld een bank die slechts één voorstel kan doen.

3

Onafhankelijk en objectief Ditters is volledig onafhankelijk. De adviseurs kunnen dus altijd in alle vrijheid namens u onderhandelen over de beste voorwaarden.

4

Daadkrachtig Bij Ditters zijn de lijnen kort. Na het eerste contact kunt u al binnen 24 uur aan tafel zitten met één van onze hypotheekadviseurs.

5

Persoonlijk Bij Ditters heeft u altijd een vast aanspreekpunt. Dus bent u verzekerd van persoonlijk advies en wordt u niet geholpen door de zoveelste anonieme 'accountmanager' die wellicht morgen alweer elders werkt.

6

Transparant Wat kost het afsluiten van een hypotheek? Bij Ditters weet u het direct. U krijgt een gespecificeerd overzicht van de kosten voor ons advies.

7

Team Omdat makelaars en hypotheekadviseurs bij Ditters een team vormen, schakelen zij snel. Ze werken intensief samen bij bijvoorbeeld de aankoop van een woning. Zo weet u snel of uw woonwensen zijn te realiseren.

8

Reëel Natuurlijk verkopen we graag een hypotheek, maar niet ten koste van alles. We willen dat u vandaag en morgen zorgeloos woont en geld overhoudt voor andere dingen dan 'wonen'. Daarom geven we u een reëel advies, zodat het huis geen blok aan uw been wordt.

9

Betrokken We blijven betrokken bij uw financiële situatie. We nemen periodiek contact met u op om uw hypotheek door te nemen en anticiperen zo op eventuele wijzigingen in uw situatie.

10

Helder Het afsluiten van een hypotheek is doorgaans geen simpele zaak. Moeilijke termen, ingewikkelde berekeningen. Ditters houdt het graag eenvoudig en legt alles uit in heldere taal.

Is uw droomhuis haalbaar? Kom in gesprek.

Ook voor een gedegen hypotheek- en verzekeringsadviseur bent u bij Ditters aan het juiste adres. Als tussenpersoon zijn wij in staat om voor u de gunstigste aanbieder te vinden.
Onze erkende adviseurs berekenen uw mogelijkheden, zodat u de hypotheek en verzekering krijgt die bij u past.

Ditters
samen meer in huis



Amersfoort
BusinessCenter Spoetnik
Spoetnik 10-64
3824 MG Amersfoort
033 – 3012605
amersfoort@ditters.nl
www.ditters.nl



Arnhem
Willemsplein 29
6811 KC Arnhem
026 - 3033633
arnhem@ditters.nl
www.ditters.nl



Ede
Stationsweg 89
6711 PM Ede
0318 - 657 657
ede@ditters.nl
www.ditters.nl



Veenendaal
Einsteinstraat 50
3902 HN Veenendaal
0318 – 52 99 68
veenendaal@ditters.nl
www.ditters.nl



Wageningen
Stadsbrink 1G
6707 AA Wageningen
0317 - 745 645
wageningen@ditters.nl
www.ditters.nl

NVM