TE KOOP

Everlaan 28

Wageningen



Vraagprijs

€ 975.000

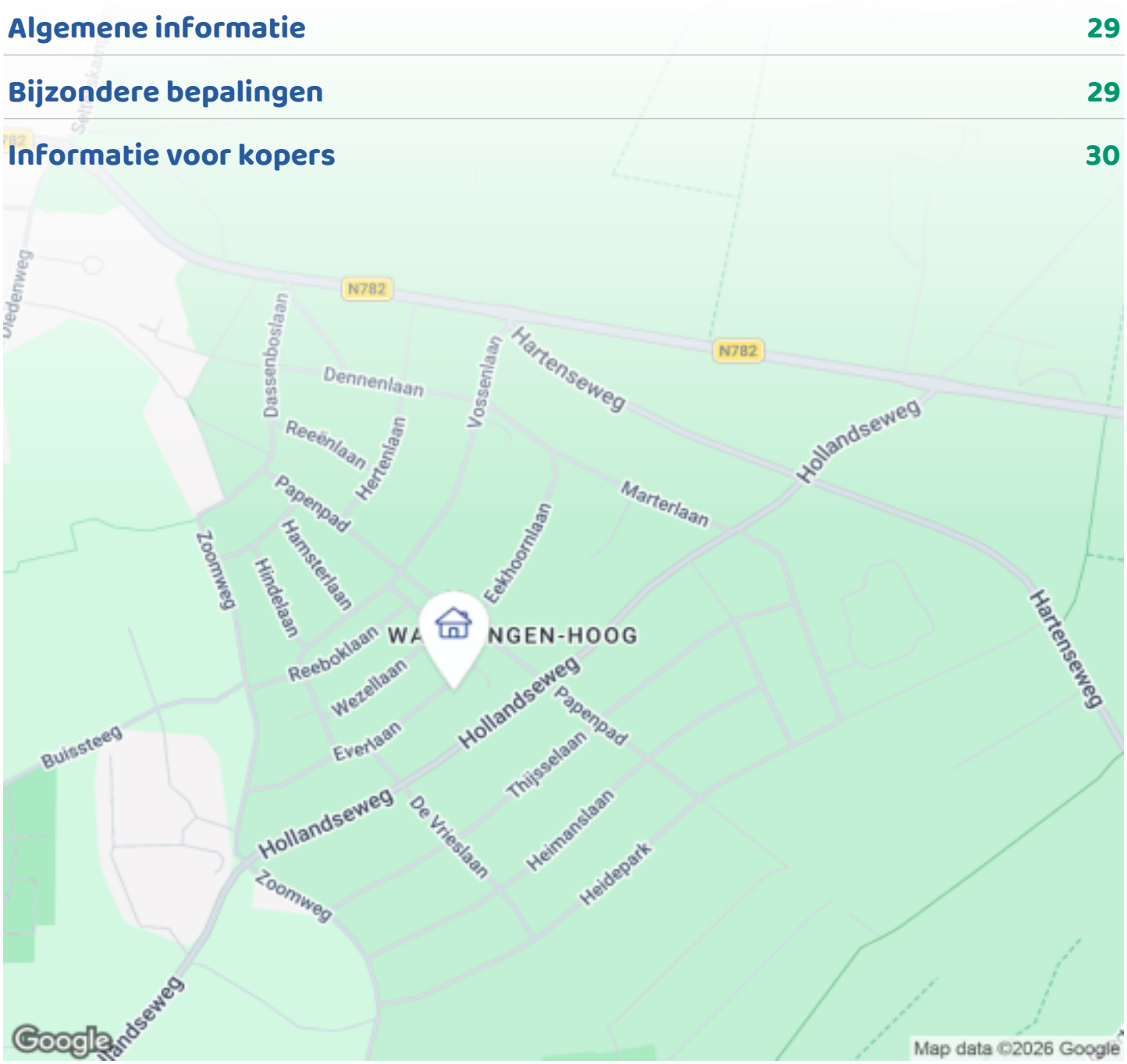
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	18
Kenmerken	23
Zakenlijst	26
Huis op de kaart	28
Algemene informatie	29
Bijzondere bepalingen	29
Informatie voor kopers	30



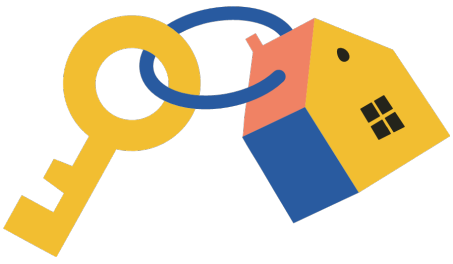
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Luxe, instapklare geschakelde villa met een uitzonderlijk compleet buitenleven. Deze heerlijke ruime familiewoning is gelegen in de bosrijke villawijk Wageningen-Hoog.

Een fijne woning op een prachtige locatie, waar natuur, binnen én buiten wonen uitstekend samenkomen. En een regio waar je alle kanten op kan. Op loopafstand prachtige bossen en natuurgebieden, de rijn en uiterwaarden, heide en de Hoge Veluwe op fietsafstand en rustig gelegen tussen de gezellige stad Wageningen en het fraaie dorp Bennekom. De autosnelwegen A12 en A50 zijn snel te bereiken met de auto. Ook het treinstation Ede-Wageningen ligt op fietsafstand. Ook vindt je op fietsafstand vele sport- en cultuurverenigingen.

Ruim en comfortabel wonen, genieten en ontspannen op een royaal perceel van 681 m² met een heerlijke zonnige tuin met zwembad. Aan de Everlaan 28 staat deze verrassend ruime en comfortabele woning uit



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

1972, met maar liefst 176 m² woonoppervlak, vier volwaardige slaapkamers, waardoor de woning uitstekend geschikt is voor een gezin met kinderen, thuiswerkende ouders of een combinatie van wonen en werken. Een moderne open keuken, sfeervolle badkamer met inloopdouche, een inpandige garage van 25 m² en een fantastische, volledig vrij gelegen tuin met zwembad, veranda en blokhut. De woning is in 2017 volledig gerenoveerd naar huidige comfort niveau.

Hier combineer je de ruimte van een royale gezinswoning met het comfort van nu én de luxe van een heerlijke buitenruimte. Door de vele glaspartijen in de woning is het comfortabel en prettig leven met veel lichtinval en eenheid met de buitenruimte.

Ruimte en licht vanaf binnenkomst.

Bij binnenkomst valt direct de ruime hal met vide op. De vide zorgt voor een ruimtelijk gevoel en geeft de entree extra allure. Vanuit hier bereik je de eveneens ruime woonkamer, eetkamer en open keuken.

De woning beschikt over vloerverwarming over de gehele begane grond, wat zorgt voor een aangenaam en gelijkmatig comfort.

De gezellige woonkamer voorzien van openhaard, eetkamer en moderne keuken vormen een fijne leefruimte in het huis. Het royale kookeiland met bar biedt volop werkruimte en maakt deze keuken voorzien van Bosch / Siemens keukenapparatuur niet alleen praktisch, maar ook een heerlijke plek om samen te komen.

Vanuit de hal bereik je de ruime badkamer en separaat toilet. De sfeervolle moderne badkamer heeft een dubbele wastafel, ruime inloopdouche, vloerverwarming en mechanische afzuiging.

Het souterrain is voorzien van een hal met grote kledingkast. De technische ruimte is voorzien van een Remeha Tzerra HR Combi-ketel van bouwjaar 2020. Vanuit de hal bereik je ook de ruime vierde slaapkamer (ook geschikt als bijvoorbeeld kantoor).

Op de verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. Een pluspunt zijn de bergingen bij de twee grootste slaapkamers. Eén van de slaapkamers heeft bovendien een heerlijk balkon.

Een tuin die het vakantiegevoel naar huis haalt. Een zonnige, beschutte tuin met veranda en zwembad creëert een bijzondere buitenruimte die in het voorjaar, zomer en najaar vrijwel als een tweede leefruimte functioneert.

De tuin is zonder twijfel een van de grote troeven van deze woning. Je geniet in de tuin van volledige privacy.

En dan is er natuurlijk het zwembad. Een verkoelende duik op een zomerse dag, ontspannen onder de veranda of 's avonds gezellig buiten eten: hier kan het allemaal.
De tuin is zuidelijk georiënteerd en biedt gedurende de dag volop zon, maar ook voldoende schaduwrijke plekken voor de warme zomerdagen.

De veranda zorgt voor een sfeervolle plek om beschut buiten te zitten, terwijl de vrijstaande blokhut extra mogelijkheden biedt als multifunctionele buitenruimte zoals een hobbyruimte, atelier, tuinkamer of kantoor/praktijkruimte. De blokhut is voorzien van vaste vloer, elektra, internetverbinding en gezellige pellet kachel.

In de grote voortuin is volop ruimte voor groen en parkeren op eigen terrein. De grote fraaie carport heeft een ruime berging onder de kap.

Praktisch en comfortabel.

De woning beschikt daarnaast over een ruime inpandige garage van 25 m2 bereikbaar vanuit de hal via het souterrain, ideaal voor het stallen van een auto, motor, fietsen en andere spullen. Er zijn mogelijkheden genoeg om deze garage te verbouwen tot aparte studio voor verhuur, kantoor, praktijkruimte of uitbreiding van slaapkamers.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Met energielabel B is bovendien al een belangrijke stap gezet richting comfortabel en energiezuinig wonen. De woning is geheel voorzien van HR++ dubbelglas, muur-, plafond en dakisolatie en uitstekende cv-ketel die nog vele jaren mee kan.

De belangrijkste kenmerken:
•Ca. 176 m² woonoppervlak
•Perceel van 681 m²
•Bouwjaar 1972
•Energielabel B
•Vier ruime slaapkamers
•Ruime hal met karakteristieke vide
•Moderne keuken met royaal kookeiland (2018)
•Sfeervolle badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel
•Separaat toilet
•Vloerverwarming over de gehele begane grond
•Veel praktische bergruimte bij de slaapkamers
•Ruime inpandige garage (25 m²) met volop woning uitbreidingsmogelijkheden
•Vrij gelegen tuin met veel privacy
•Zuidelijk georiënteerde tuin met zowel zon als schaduw
•Zwembad
•Ruime veranda
•Vrijstaande hoogwaardige blokhut
•Grote fraaie carport met berging

Everlaan 28 is een woning voor wie ruimte, comfort en buitenleven wil combineren. Een royaal huis met vier slaapkamers, veel praktische voorzieningen en een tuin die uitnodigt om optimaal van het buitenleven te genieten. De vrije ligging, het zwembad, de veranda, chalet en de privacy maken dit tot een bijzonder fijne plek om thuis te komen.

Een bezichtiging geeft pas echt een beeld van de ruimte, sfeer en bijzondere buitenbeleving die deze woning te bieden heeft. Uw wordt dan ook van harte uitgenodigd.

De informatie is met zorg opgesteld echter, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S













FOTO'S



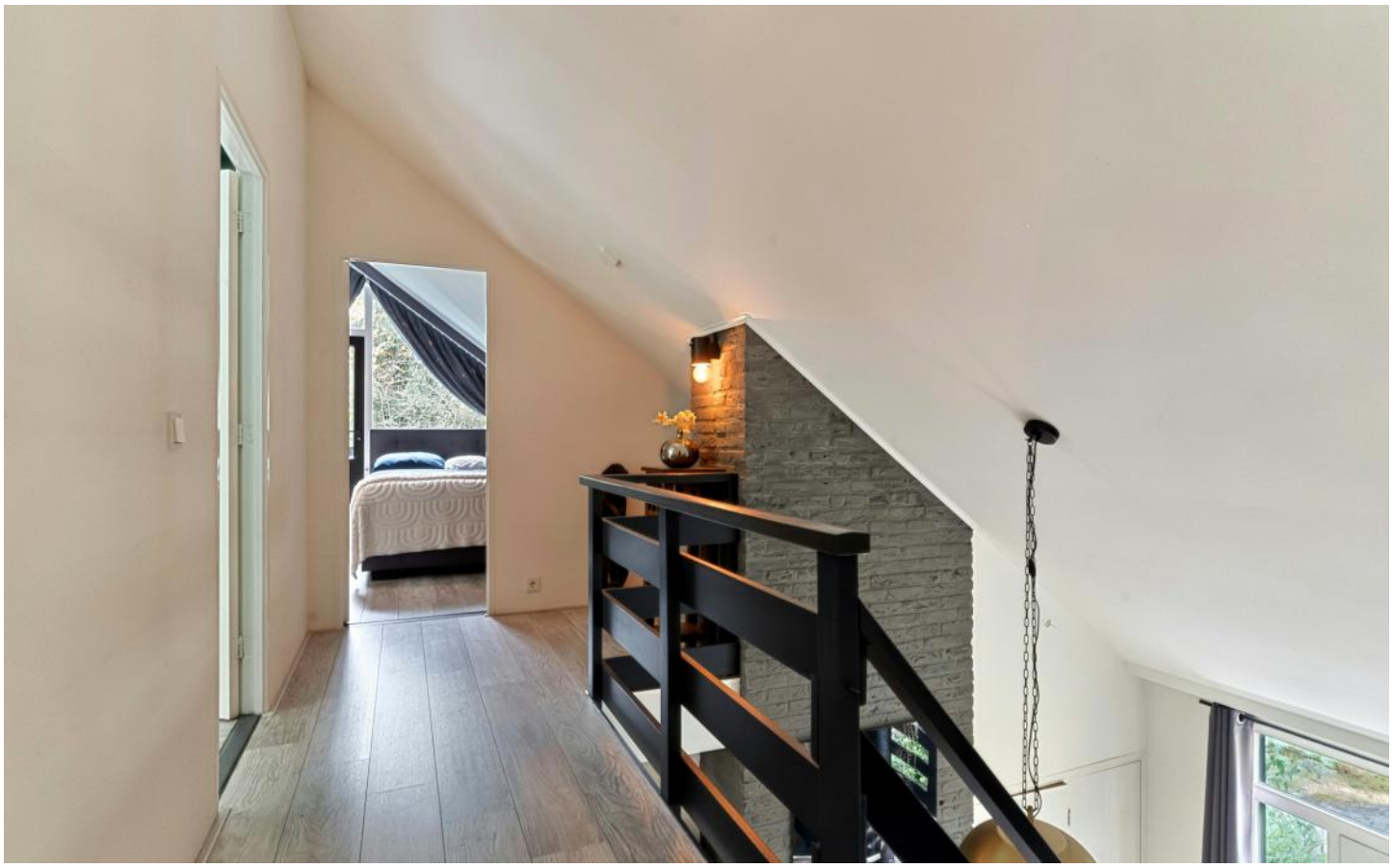








FOTO'S



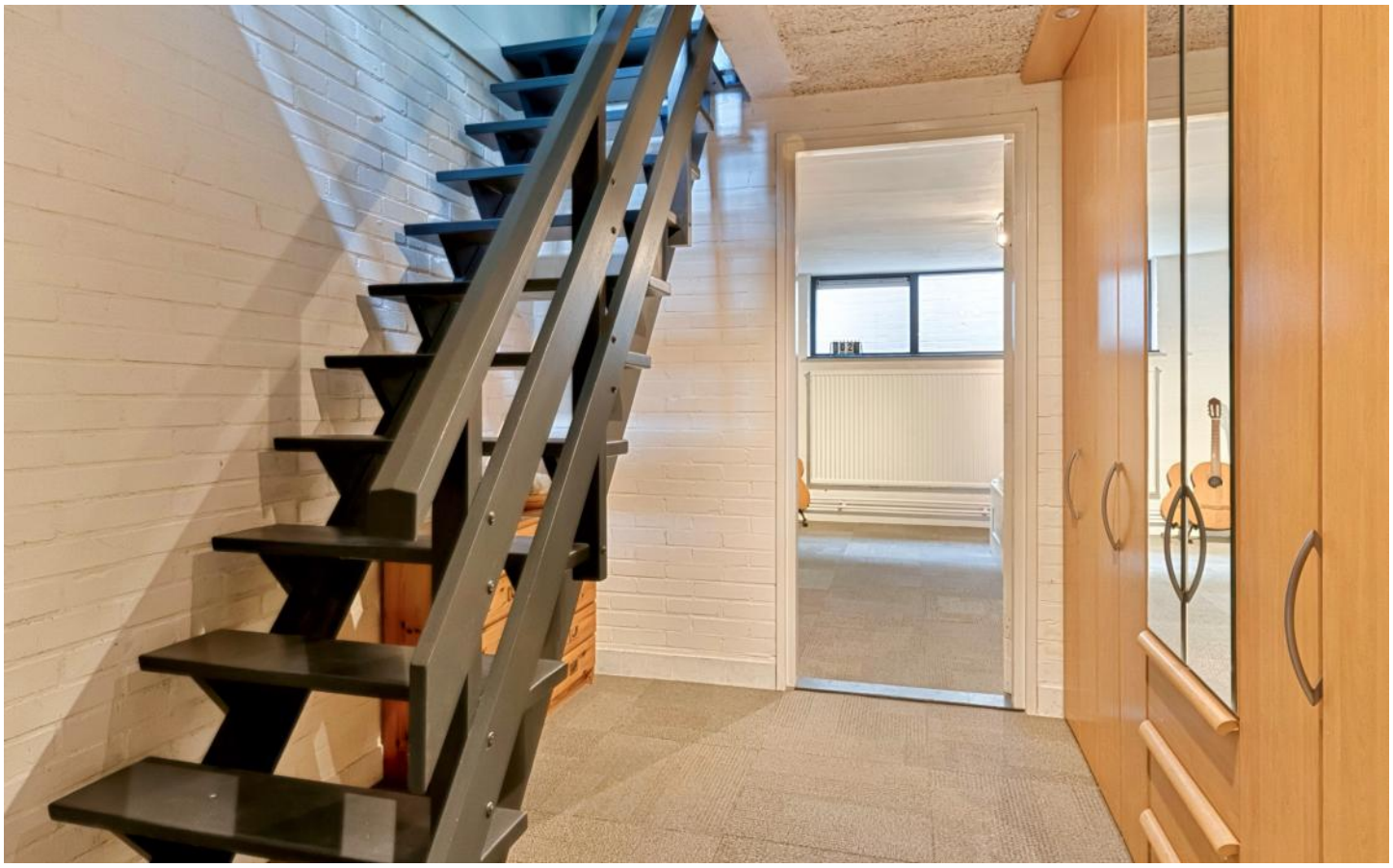








FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S

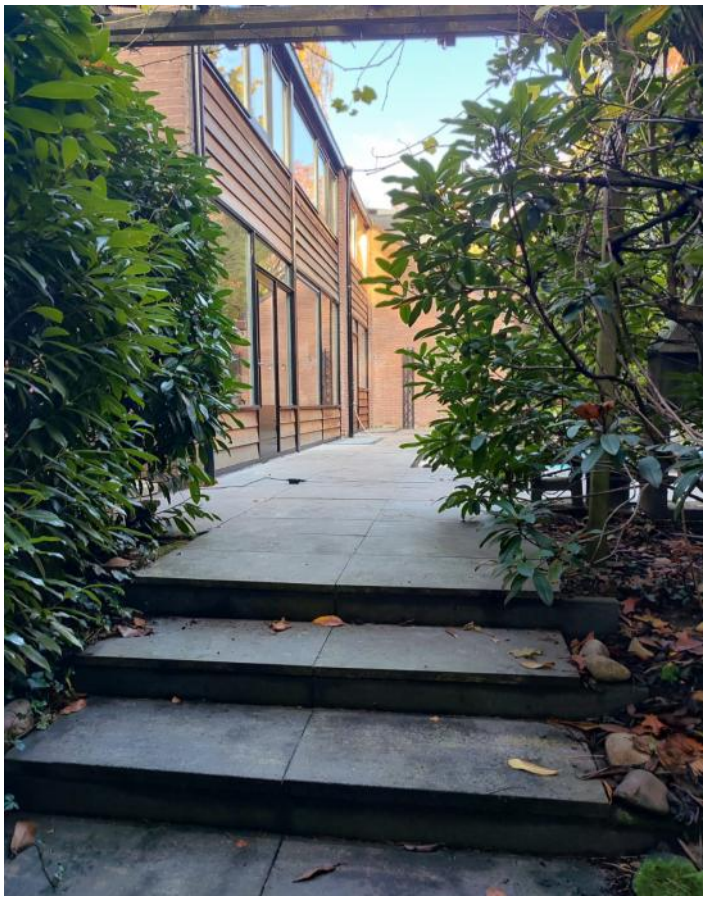








FOTO'S













FOTO'S









PLATTEGRONDEN



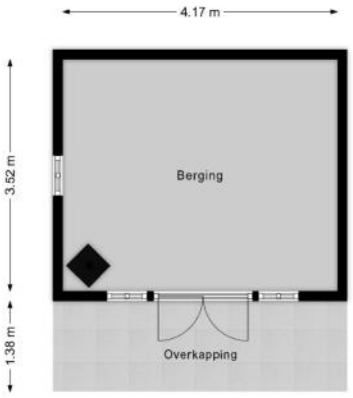
PLATTEGRONDEN



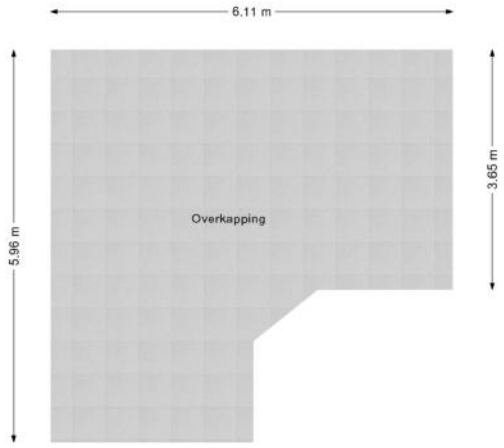
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1972**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**681 m²**
Inhoud	**688 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**175 m²**
Overige inpandige ruimte	**25 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**6 m²**
Externe bergruimte	**15 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Douche, wastafelmeubel**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen**
Voorzieningen	**TV kabel, Zwembad, Rookkanaal**

Energie

Energielabel	**B**
Isolatie	**Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas**
Verwarming	**Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**remeha**
Bouwjaar cv-ketel	**2020**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In bosrijke omgeving**
Tuin	**Tuin rondom**
Balkon/Dakterras	**Balkon aanwezig**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand hout**

Garage

Soort	**Inpandige garage**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren, Op eigen terrein**

Kadastrale gegevens

Wageningen C 2367

Oppervlakte	**681 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails		●	
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Laminaat	●		
Kachels			●
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron			●
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers			●
Binnenverlichting			●
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

grote kast in souterrain hal blijft achter. tuinhaard blijft achter. tuinbankje blijft achter. hoekzit en driehoektafel veranda blijft achter. fontein in tuin blijft achter.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Wageningen
Sectie	C
Perceel	2367

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

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

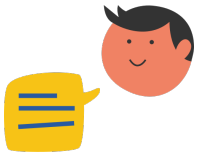
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening 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.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

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 jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.