



**GRUTTOWEIDE 20**  
**WAGENINGEN**











# INTRO

Kijk binnen in deze verrassend ruime gezinswoning met talloze mogelijkheden. Met een gebruiksoppervlakte van 112m<sup>2</sup> biedt deze woning u vier ruime slaapkamers, een lichte open woon- en eetkamer, en een afgesloten keuken. De zonnige, onderhoudsarme achtertuin met een zonnescherm en de garage aan de voorzijde maken het plaatje compleet. Deze woning is perfect voor gezinnen die ruimte, comfort en potentie zoeken. En dat allemaal op een prachtige locatie in Wageningen.

De woning bevindt zich in een rustige, kindvriendelijke buurt. Het centrum van Wageningen ligt op slechts 10 minuten fietsafstand, waar u tal van winkels, cafés en restaurants vindt. Ook voorzieningen zoals supermarkten en basisscholen bevinden zich op loopafstand. Voor sportliefhebbers zijn er diverse sportclubs in de nabije omgeving en het openbaar vervoer is goed geregeld. De bushalte ligt op een paar minuten lopen en biedt verbindingen naar Ede, Arnhem en Nijmegen. Via de uitvalswegen bereikt u eenvoudig omliggende steden en dorpen, zoals Rhenen en Veenendaal. Kortom, een ideale locatie voor wie wil wonen in een rustige wijk, maar toch dicht bij alle voorzieningen.

De woning betreedt u via de voortuin, waar ook de garage zich bevindt. Eenmaal binnen komt u in een ruime hal die toegang biedt tot de afgesloten keuken, de woonkamer, het toilet en de trap naar de 1e verdieping.







# WOON- EN EETKAMER

De lichte, open woon- en eetkamer bevindt zich aan de achterzijde. Dankzij de grote raampartijen wordt de ruimte overspoeld met natuurlijk licht. Deze kamer biedt talloze mogelijkheden om zowel een comfortabele zithoek als een ruime eethoek te creëren. De directe toegang tot de tuin maakt deze ruimte ideaal voor gezellige diners of ontspannen momenten met het gezin.











# KEUKEN

Aan de voorzijde van het huis ligt de afgesloten keuken. Deze beschikt over een praktisch L-vormig aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur, zoals een gasfornuis met afzuigkap, een ingebouwde oven en een vaatwasser. De keuken biedt voldoende opbergruimte voor al uw kookbehoeften. Hoewel de keuken instapklaar is, biedt het ook mogelijkheden om naar eigen smaak gemoderniseerd te worden.











# 1e VERDIEPING

Een vaste trap in de hal leidt u naar de 1e verdieping, waar twee ruime slaapkamers en de badkamer zich bevinden. Deze verdieping biedt alles wat u nodig heeft voor rust en ontspanning.

De slaapkamers op deze verdieping zijn ruim en goed onderhouden. Dankzij de grote ramen genieten deze kamers van veel natuurlijk licht. De slaapkamer aan de achterzijde biedt toegang tot een balkon, terwijl de andere slaapkamer voorzien is van een aansluiting voor de wasmachine en droger. Beide kamers zijn multifunctioneel in te richten, of u nu behoefte heeft aan een extra logeerkamer of een thuishkantoor.



# BADKAMER

De ruime badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ligbad en een inloofdouche, perfect voor zowel een snelle ochtendroutine als een ontspannen bad. Verder beschikt de badkamer over een dubbele wastafel met spiegel, een handdoekradiator, een toilet en een praktisch opbergmeubel voor al uw toiletartikelen.











## 2e VERDIEPING

Via een vaste trap bereikt u de 2e verdieping, waar nog eens twee slaapkamers te vinden zijn. Deze verdieping biedt extra privacy en ruimte, ideaal voor tieners, gasten of om te gebruiken als hobbyruimte.

De slaapkamers op de bovenste verdieping zijn eveneens ruim en hebben een sfeervol karakter dankzij de ligging onder het dak. Ondanks de schuine wanden is er voldoende stahoogte en kunt u deze kamers naar wens inrichten. Met ingebouwde kastruimtes biedt deze verdieping bovendien volop opbergmogelijkheden.



# TUIN

De achtertuin van de woning is zonnig en onderhoudsarm dankzij de nette bestrating. Het terras biedt volop ruimte voor een loungeset of buitentafel, ideaal om van lange zomerdagen te genieten. Dankzij het aanwezige zonnescherm kunt u ook op warme dagen in de schaduw ontspannen. De tuin is tevens toegankelijk via een poort aan de zijkant van het huis.

De garage, gelegen aan de voorzijde van het huis, biedt voldoende ruimte om een auto overdekt te parkeren. Daarnaast is het een ideale plek voor opslag of het creëren van een werkplaats.





# BEGANE GROND



## KENMERKEN

### Oppervlakten en inhoud

Gebruikersoppervlak wonen	113m <sup>2</sup>
Inhoud woning	399m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	149m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	18m <sup>2</sup>



## 1e VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## 2e VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# KENMERKEN

### Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente

Wageningen

Sectie

B

Nummer

9643





## ALGEMENE GEGEVENS

Type woning: hoekwoning

Bouwjaar: 1973

Aantal kamers: 5

Aantal slaapkamers: 4

Aantal badkamers: 1

Parkeerruimte: in de eigen garage en in de directe omgeving is openbare parkeergelegenheid aanwezig

Aanwezig: garage, balkon en vliering

Tuin bereik: achterom en via de woning

## TECHNISCHE GEGEVENS

Warmwater- en verwarmvoorziening: HR cv-ketel

Voorzieningen: buitenzonwering aanwezig

Mechanische ventilatie: aanwezig

Isolatie: spouwmuren aanwezig

Dubbelglas: gedeeltelijk

Glasvezel kabel: aanwezig

Kozijnen: hout

# ONZE ADVISEURS



**WISTIK**

ZONNENBERG

Register Makelaar/Taxateur  
Eigenaar



**JORDY**

VAN KREEL

Makelaar Wonen



**JIMMY**

SPELBOSS

Erkend Hypotheekadviseur  
bij Velthuyse & Mulder

## ZONNENBERG MAKELAARDIJ

Kantoor Veenendaal

☎ 0318 - 55 96 00

📍 Kerkewijk 108

3904 JG Veenendaal

Kantoor Rhenen

☎ 0317 - 22 80 18

📍 Frederik van de Paltshof 12

3911 LB Rhenen

Kantoor Ede-Wageningen

☎ 0318 - 79 60 05

📍 Stationsweg 94 B

6711 PW Ede





🏠 Maandag t/m vrijdag 09.00 - 12.30 & 13.30 - 17.30 uur

Kantoor Rhenen 1e zaterdag van de maand 09.00 - 13.00 uur.

Kantoor Ede-Wageningen op afspraak geopend

Buiten onze kantoor tijden kunt u in overleg uiteraard een afspraak maken.

Volg ons op:

    / zonnenbergmakelaardij

🌐 [www.zonnenbergmakelaardij.nl](http://www.zonnenbergmakelaardij.nl)

✉ [info@zonnenbergmakelaardij.nl](mailto:info@zonnenbergmakelaardij.nl)

Aan de samenstelling van deze brochure is maximale zorg besteed. Aan onvolkomenheden in de brochure, zoals foto's, teksten, vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten en aanspraken worden ontleend. Gehele of gedeeltelijke overname van deze publicatie of herpublicering van gegevens daaruit is niet toegestaan.