



- 🏠 Aalsburg 1226, Wijchen
- € Vraagprijs: € 585.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 171 m<sup>2</sup>
- 🏠 Perceeloppervlakte: 220 m<sup>2</sup>
- 🏠 Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: B



📱 Scan Mij!



# Aalsburg 1226

Wijchen



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar



# Riante 2-onder-1-kap in 2018 gemoderniseerd



Deze riante (171 m<sup>2</sup>) twee-onder-een-kapper met 4 slaapkamers, een dakkapel op zolder, een fantastische woonkeuken en een mooi aangelegde tuin met overkapping/veranda, is helemaal af en klaar om bewoond te worden.

De woning is in 2018 vrijwel geheel gemoderniseerd. De oorspronkelijk al riante ruimte is toen direct over de volle breedte met 3 meter uitgebouwd, waardoor er nog meer ruimte is ontstaan.

Deze woning is gelegen aan een rustig breed hofje in een zeer kindvriendelijke wijk met veel groen. In de nabijheid van de woning zijn diverse uitvalswegen (A50 en A73), basisscholen en winkels. Ook het centrum van Wijchen is op korte afstand.

#### Pluspunten:

- mooi gelegen op een hoek, aan een rustig woonhofje
- uitbouw voorzien van een ruime woonkeuken met lichtstraat
- strak gestukte plafonds
- 2 airco's (woonkamer en zolder)
- badkamer met inloopdouche, toilet en 2 wastafels
- 4 ruime slaapkamers
- dakkapel op zolder over de gehele breedte
- 12 zonnepanelen
- nieuwe c.v.ketel 2021
- voorgevel gezandstraald, gevoegd en voorzien van een coating
- vloerverwarming begane grond en de badkamer
- nieuwe rolluiken op de 1e verdieping

Bouwjaar: 1975. Inhoud: 605 m<sup>3</sup>. Woonoppervlakte: 171 m<sup>2</sup>

Perceel: 220 m<sup>2</sup>, gedeelte van de voortuin is in bruikleen van de gemeente Wijchen



# Mooi gelegen op een hoek aan rustig woonhofje

Bouwjaar: 1975

Woonoppervlak: 171 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 220 m<sup>2</sup>

De diepte van de voortuin biedt privacy vanaf de straat en op de oprit is plaats voor meerdere auto's. Vanuit de voordeur kom je in de ruime hal met meterkast, toilet, garderobe en de trap naar boven. Rechtdoor ga je de woonkamer in met aangrenzend de uitbouw met open keuken. De woonkamer is voorzien van een houten vloer, gashaard en airco. Aan de achterzijde is uitgebouwd en is deze ruimte omgetoverd tot een woonkeuken. De keuken is ingericht met een modern keukenblok, uitgevoerd in mat zwart. De boven- en onderkastjes zijn greeploos en het aanrechtblad is van dezelfde sjeke uitstraling en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, zoals een inductiekookplaat met Bora afzuiging, koel/vriescombinatie, afwasmachine, combimagnetron en een oven. Met genoeg ruimte voor een grote eettafel voor 6 of 8 personen en een overvloedige lichtinval door de lichtstraat wordt dit vast je favoriete plek in huis. Bij mooi weer zet je de schuifpui wagenwijd open, maar ook op andere dagen kun je hier heerlijk ontbijten, werken, lunchen, borrelen en eten! En dan is het nog niet gedaan met alle ruimte op de begane grond: rechts van de keuken kom je in de praktische bijkeuken met een tegelvloer, de witgoedopstelling, vriezer en een inbouwschuifkast. Je hebt er ook van buiten toegang toe, vanaf de oprit. In de voormelde hal bevindt zich de trap naar de eerste verdieping. Daar vind je drie ruime slaapkamers voorzien van rolluiken en een riante badkamer. De slaapkamers zijn mooie lichte vertrekken met een laminaatvloer en een praktische indeling. De luxe badkamer is gedeeltelijk betegeld en gedeeltelijk gestukt en is voorzien van 2 vaste wastafels, een tweede toilet en een heerlijke royale inloofdouche.

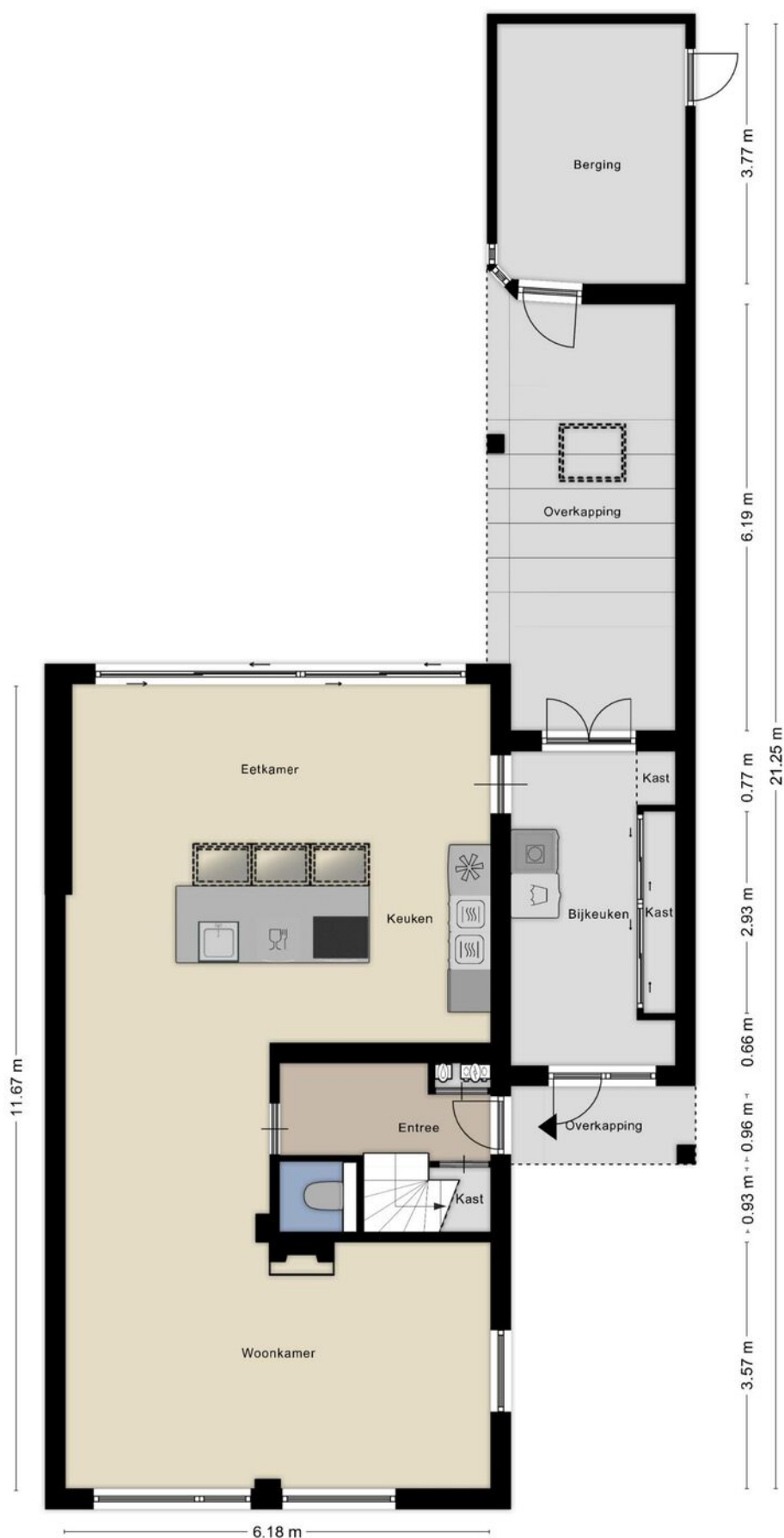
Kers op de taart is de verrassend grote, hoge en lichte zolderetage. Deze bestaat uit een hotel sjeke slaapkamer met een dakkapel over de hele breedte en een voorzolder met een kantoorplek en aparte bergruimte met opstelling van de c.v.-ketel.





# Plattegrond

## Begane grond





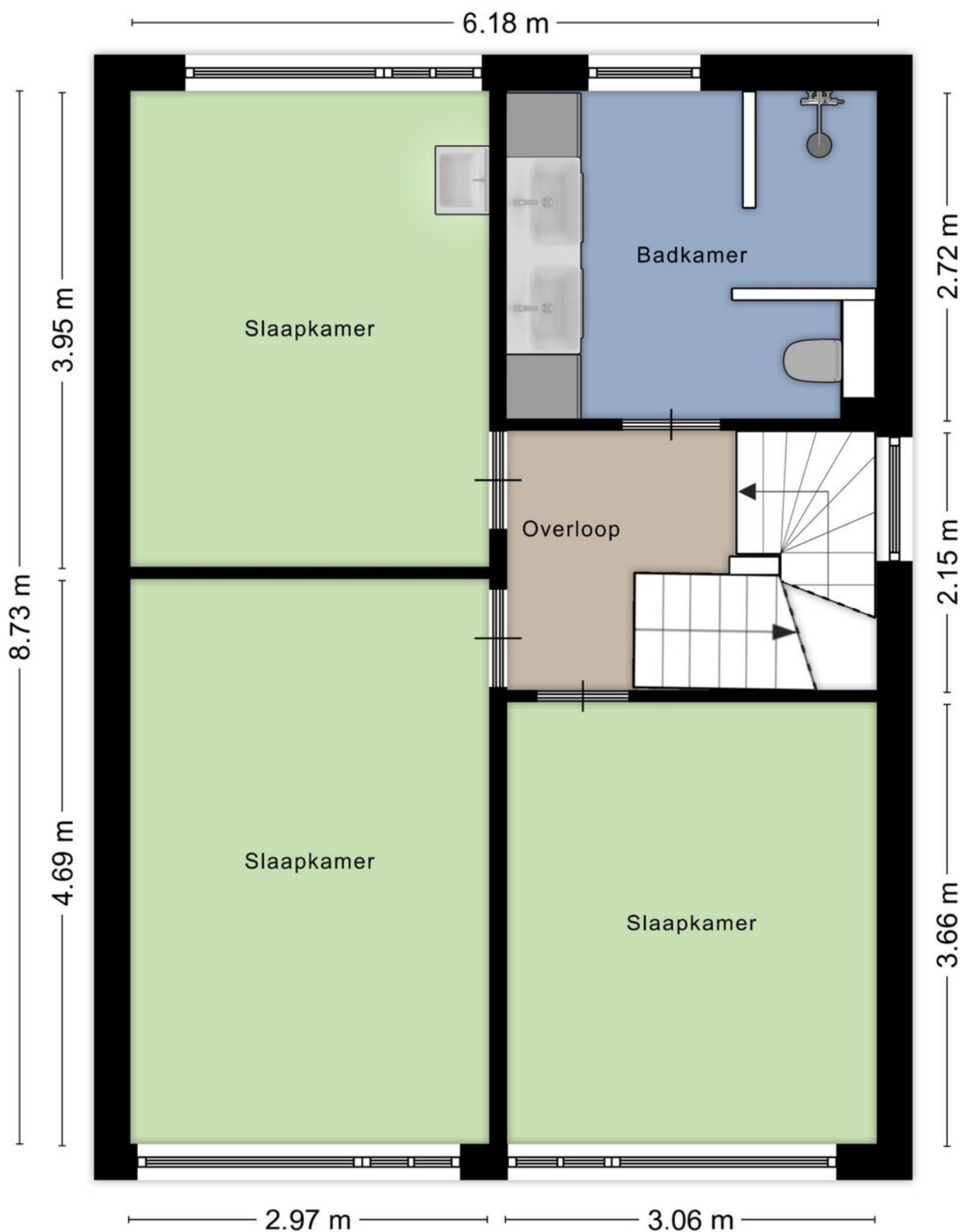
# Uitbouw voorzien van ruime woonkeuken en lichtstraat





# Plattegrond

## 1e verdieping



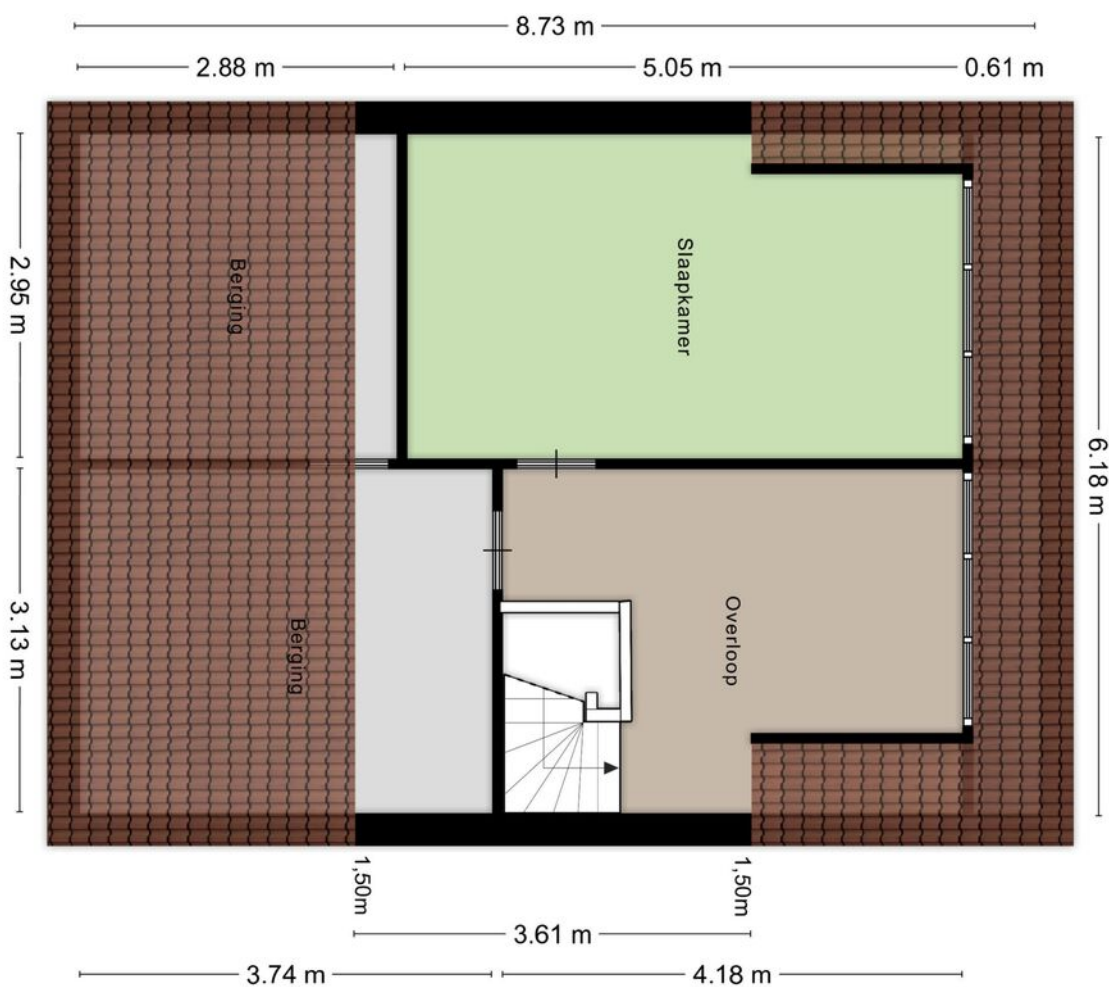
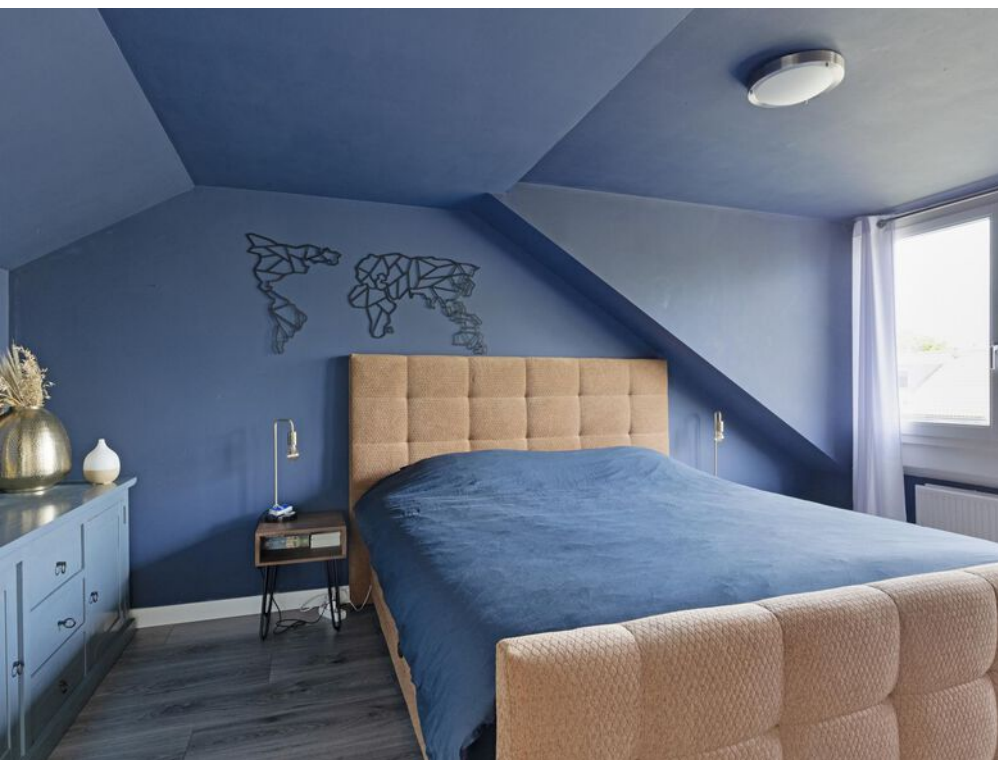


## 3 slaapkamers voorzien van rolluiken en luxe badkamer





# Zolder met dakkapel, 4e slaapkamer en werkruimte



# Kadastrale kaart

## Wijchen



Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend. De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

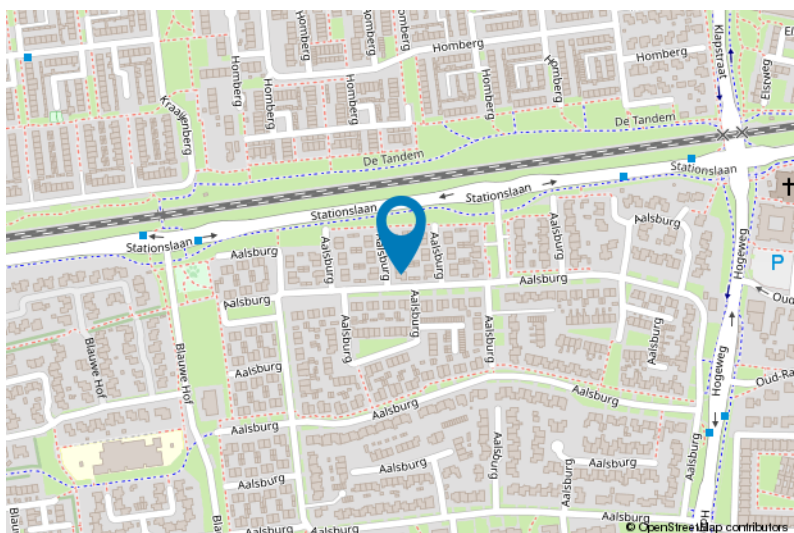
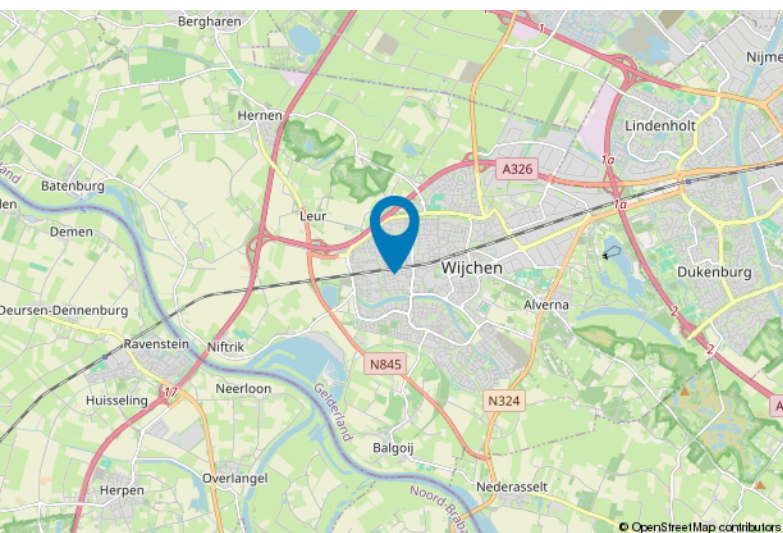
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** I  
**Perceelnummer:** 1964  
**Perceeloppervlakte:** 220 m<sup>2</sup>

**Van toepassing:**  
- NVM-model koopakte;  
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

De samenstelling van deze brochure is met zorg geschied. Desondanks kan aan de inhoud hiervan geen aansprakelijkheid worden ontleend.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlappende. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Locatie kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten op voorzolder (wit), dressoir zolder (zwart), stelling kasten en lage kast schuur.	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Vijver incl pomp en inhoud.	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning			X
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Speelhuisje	X		
Zandbak	X		

# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



**DriessenMakelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*

Kasteellaan 23 6602 DB Wijchen  
T (024) 649 01 00  
E-mail: [info@driessenmakelaardij.nl](mailto:info@driessenmakelaardij.nl)

## De Hypotheekshop Wijchen

Altijd dichtbij met financieel advies!

- Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- Geen maandelijkse abonnementskosten
- Lagere bemiddelingskosten dan veel andere hypotheekkantoren
- Onafhankelijk, persoonlijk en deskundig financieel advies
- Afspraak ook buiten kantoortijd mogelijk

**Maak ook gebruik van het beste financiële advies in  
Wijchen. Neem vrijblijvend contact op met  
De Hypotheekshop Wijchen, telefoon (024) 6490101.**



**Duidelijk verhaal**



*Het eerste  
gesprek is  
kosteloos!*