



# Aalsburg 1516

## Wijchen

A



Scan mij voor meer info!

**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





## 2/1-Kapwoning met garage

### Onderhoudsvrije tuin



Op een van de mooiste locaties in de ruim opgezette wijk Aalsburg, dichtbij het centrum, ligt deze mooie 2-onder-1-kap woning met 4 slaapkamers, eigen oprit, garage en fijne tuin. De woning is gemoderniseerd, ziet er zeer verzorgd uit en heeft een prachtige ligging.

Gelegen in een rustig en autoluw hofje met uitzicht op een plantsoen. Naast het groenrijke hofje bevindt zich nog een speelveldje en een basisschool. Het centrum en het Wijchens Meer liggen op loopafstand. Een ideale en veilige plek voor gezinnen met opgroeiende kinderen.

Bouwjaar: 1970. Perceeloppervlak: 227 m<sup>2</sup>. Woonoppervlak: 133 m<sup>2</sup>. Inhoud: 470 m<sup>3</sup>.

Bijzondere kenmerken:

- begane grond (incl. voordeur) en 1e verdieping voorzien van nieuwe kunststofkozijnen met HR++ glas en horren;
- 10 zonnepanelen (2022);
- energielabel A;
- badkamer en toilet vernieuwd in 2018;
- laminaatvloeren 1e en 2e verdieping vernieuwd in 2018;
- zeer verzorgde en lichte woning;
- gelegen in een rustig hofje met veel groen;
- heel kindvriendelijk; speelveldje en basisschool vlakbij.

De onderhoudsvriendelijke en verzorgde tuin heeft zon- en schaduwplekken, is voorzien van een buitenkraan en een praktische poort aan de zijkant. De oprit, die plaats biedt aan twee auto's, is opnieuw bestraat in 2019 samen met de naastgelegen woning.

De vrijstaande garage met elektra en kanteldeur biedt extra opbergruimte en gebruiksgemak.



# Ruime, lichte woonkamer

## Voorzien van laminaatvloer

Bouwjaar: 1970

Woonoppervlak: 133 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 227 m<sup>2</sup>

### Indeling:

Begane grond: entree, hal met meterkast, provisie-/trapkast en een vernieuwd toilet met fonteintje. De ruime woonkamer met open keuken straalt een gevoel van openheid en licht uit dankzij de grote schuifpui van kunststof (geplaatst in 2022) met HR++ glas en een hor. De woonkamer is voorzien van een laminaatvloer en wanden met glad stucwerk. Een sfeervolle gashaard vormt het middelpunt van de woonkamer, perfect voor gezellige avonden.

De open keuken is uitgevoerd in hoogglans wit en is voorzien van een 6-pits gasfornuis inclusief wok-brander, grote oven, afzuigkap, combi magnetron, vernieuwde koelkast (2023) en vaatwasser (2022).

Eerste Verdieping: de trap naar de eerste verdieping is recentelijk opnieuw bekleed. Deze verdieping beschikt over drie royale en strak afgewerkte slaapkamers, allemaal voorzien van gladde wanden en nieuwe laminaatvloeren uit 2018. De lichte overloop en vernieuwde vensterbanken dragen bij aan het moderne en verzorgde karakter van deze verdieping.

De grote en moderne badkamer, vernieuwd in 2018, is uitgerust met een ligbad, inloopdouche, 2e toilet, wastafelmeubel met 2 kranen, designradiator en daglichttoetreding.

Tweede Verdieping: biedt extra leefruimte dankzij de vierde slaapkamer met dakkapel.

De voorzolder met dakraam biedt plaats aan de cv-ketel, wasmachine en droger, evenals de omvormer voor de 10 zonnepanelen (geplaatst in 2022). De gehele 2e verdieping is voorzien van een laminaatvloer uit 2018 en biedt veel bergruimte. De verdieping is bereikbaar met een vaste trap.







# Schuifpui naar de tuin

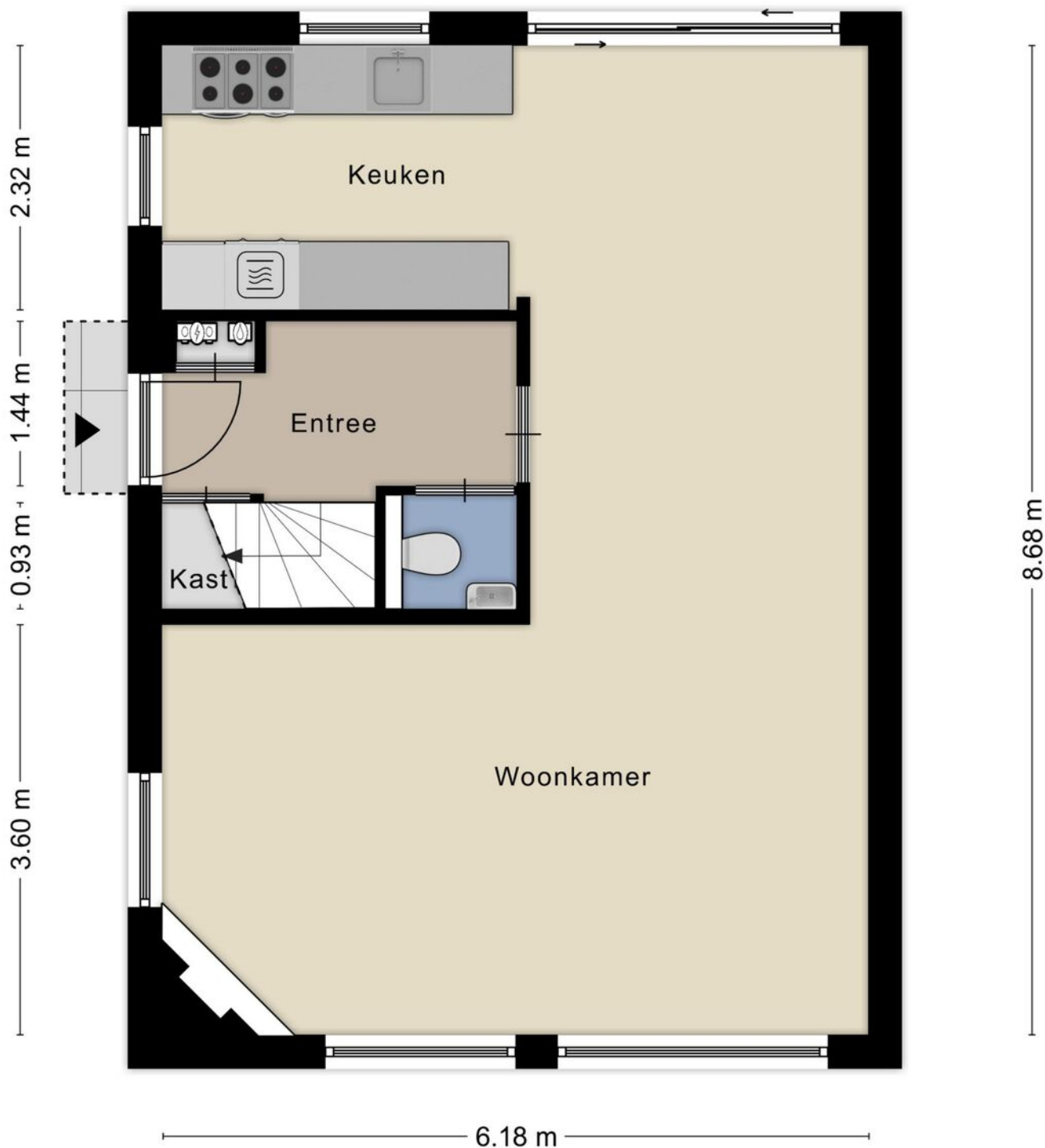
## Open keuken in hoogglans wit





# Plattegrond

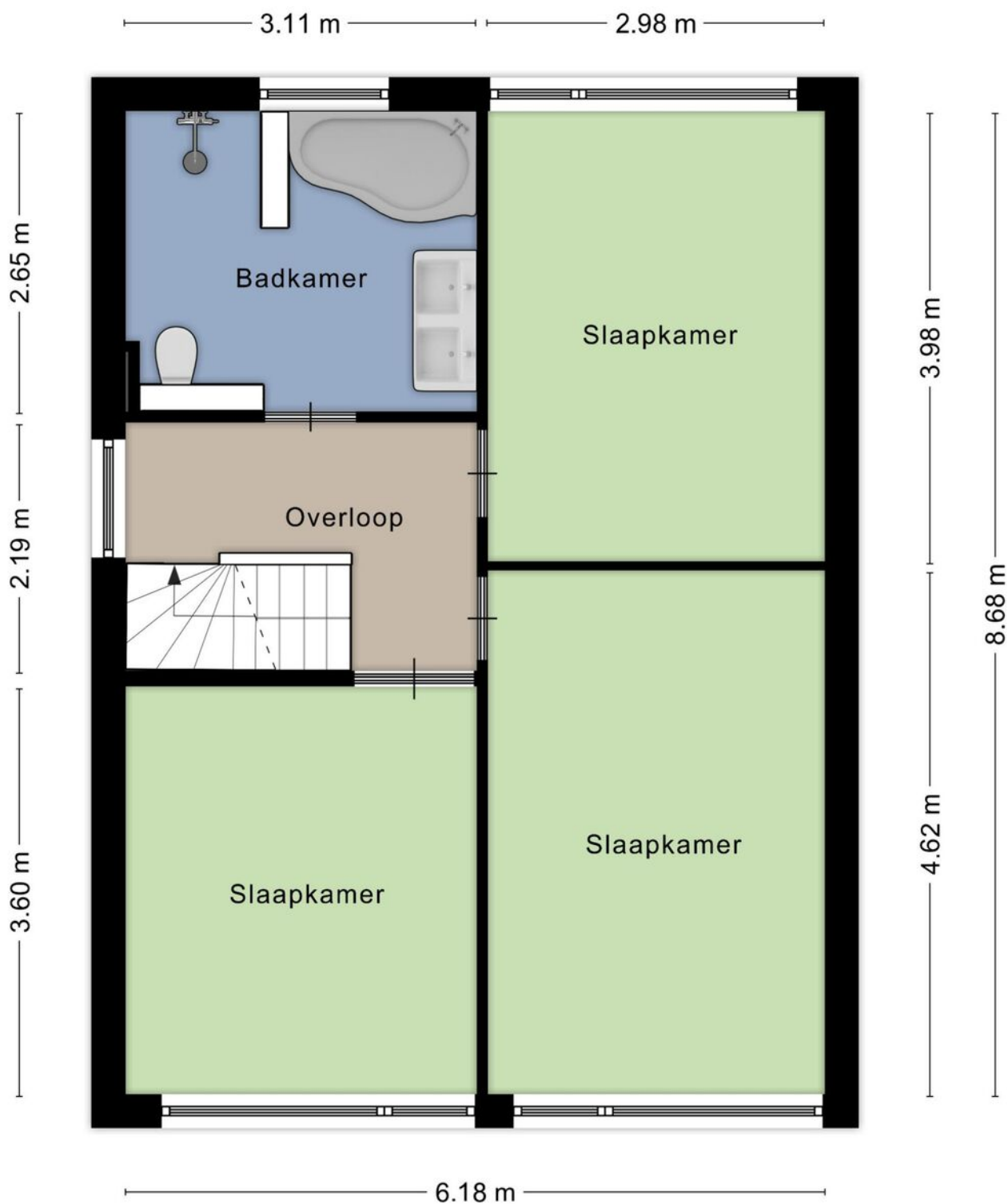
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





# Grote en moderne badkamer

## Drie strak afgewerkte slaapkamers







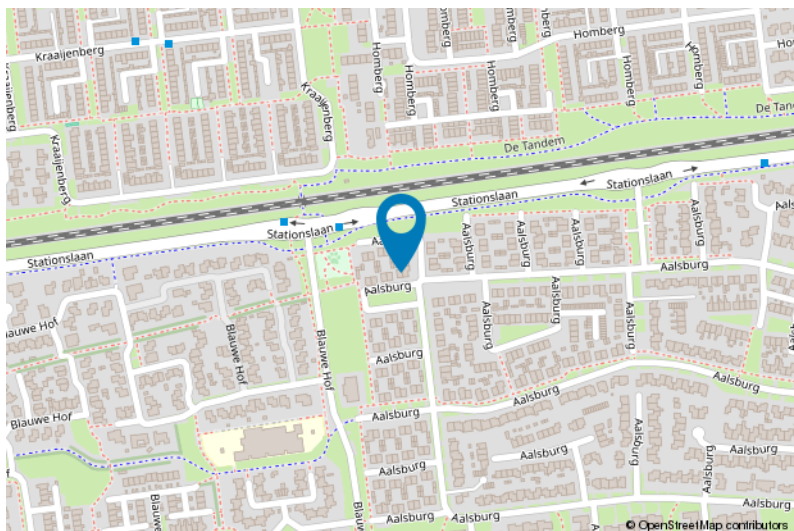
# Plattegrond 2e verdieping

## 4e Slaapkamer met dakkapel





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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten op slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	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	

# 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!*