



Aalsburg 2823

Wijchen

C



Scan mij voor meer info!

DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Royale 2-onder-1-kap op mooie en geliefde locatie



Op een mooie en geliefde locatie, nabij het centrum gelegen, royale geschakelde 2-onder-1-kapwoning met 4 ruime slaapkamers, grote garage met glazen pui met loopdeur, eigen oprit en zonnige tuin op het westen met terrasoverkapping. Gelegen aan de rand van de Aalsburg, op korte loopafstand van het centrum met een mooi vrij uitzicht. De Aalsburg is een aantrekkelijke en rustige wijk, vlakbij het centrum, het NS-station en het mooie Wijchens Meer. Daarnaast is de ligging erg gunstig ten opzichte van de uitvalswegen. Voor gezinnen met jonge kinderen is de woning tevens aantrekkelijk door de nabij gelegen basisschool en de veilige speelveldjes.

Bouwjaar: 1971, woonoppervlak: 143 m², overige inpandige ruimte: 26 m², inhoud: 597 m³, perceeloppervlak: 257 m².

Bijzonderheden:

- garage met diverse gebruiksmogelijkheden;
- thuiswerkmogelijkheid;
- mooie en rustige ligging;
- basisschool vlakbij;
- ideaal voor (jonge) gezinnen;
- 4 ruime slaapkamers;
- woonkamer, keuken en hal glad gestuukte wanden en plafonds;
- gehele woning incl. voordeur kunststof kozijnen met dubbel glas;
- terrasoverkapping met warmtewerend glas;
- 8 zonnepanelen van 2024;
- Brink heteluchtverwarming (2011), geen radiatoren.



Lichte woonkamer met toegang tot de overkapping

Bouwjaar: 1971

Woonoppervlak: 143 m²

Perceeloppervlak: 257 m²

Indeling:

Begane grond: entree, hal met trapopgang, toilet met fonteintje, meterkast/cv-kast en toegang tot garage. Lichte woonkamer voorzien van glad gestuukte wanden en plafond en een deur aan de tuinzijde met toegang tot de terrasoverkapping. Open keuken, gesitueerd aan de voorzijde van de woning met een vrij uitzicht op de Hogeweg. De hoekopstelling biedt een praktische indeling en is voorzien van een keramische kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en een onderbouw vaatwasser.

1e verdieping: overloop, 3 royale en lichte slaapkamers, alle met kunststof kozijnen en laminaatvloeren; badkamer voorzien van inloopdouche, 2e toilet, wastafel en daglichttoetreding.

2e verdieping: bereikbaar door middel van een vaste trap, lichte voorzolder met een raam in de zijgevel, opstelling van de wasmachine en droger en bergruimte. Vervolgens een ruime 4e slaapkamer, voorzien van een groot Velux dakraam en bergruimte.

Grote garage van 26 m², bereikbaar vanuit de hal, met aan de voorzijde een glazen geïsoleerde pui met een loopdeur, hierdoor ook geschikt om er op eenvoudige wijze werk-/of speelruimte of bijvoorbeeld een salon of kantoor van te maken en ook een thuiswerkplek behoort tot de mogelijkheden; aansluitend een bijkeuken/berging met een aanrechtblok met wateraansluiting en een deur met toegang tot de achtertuin. Eigen oprit.

Tuin: zonnige en besloten achtertuin gelegen op het westen met een terrasoverkapping die voorzien is van warmtewerend glas.





Open keuken met praktische indeling en vrij uitzicht





Plattegrond

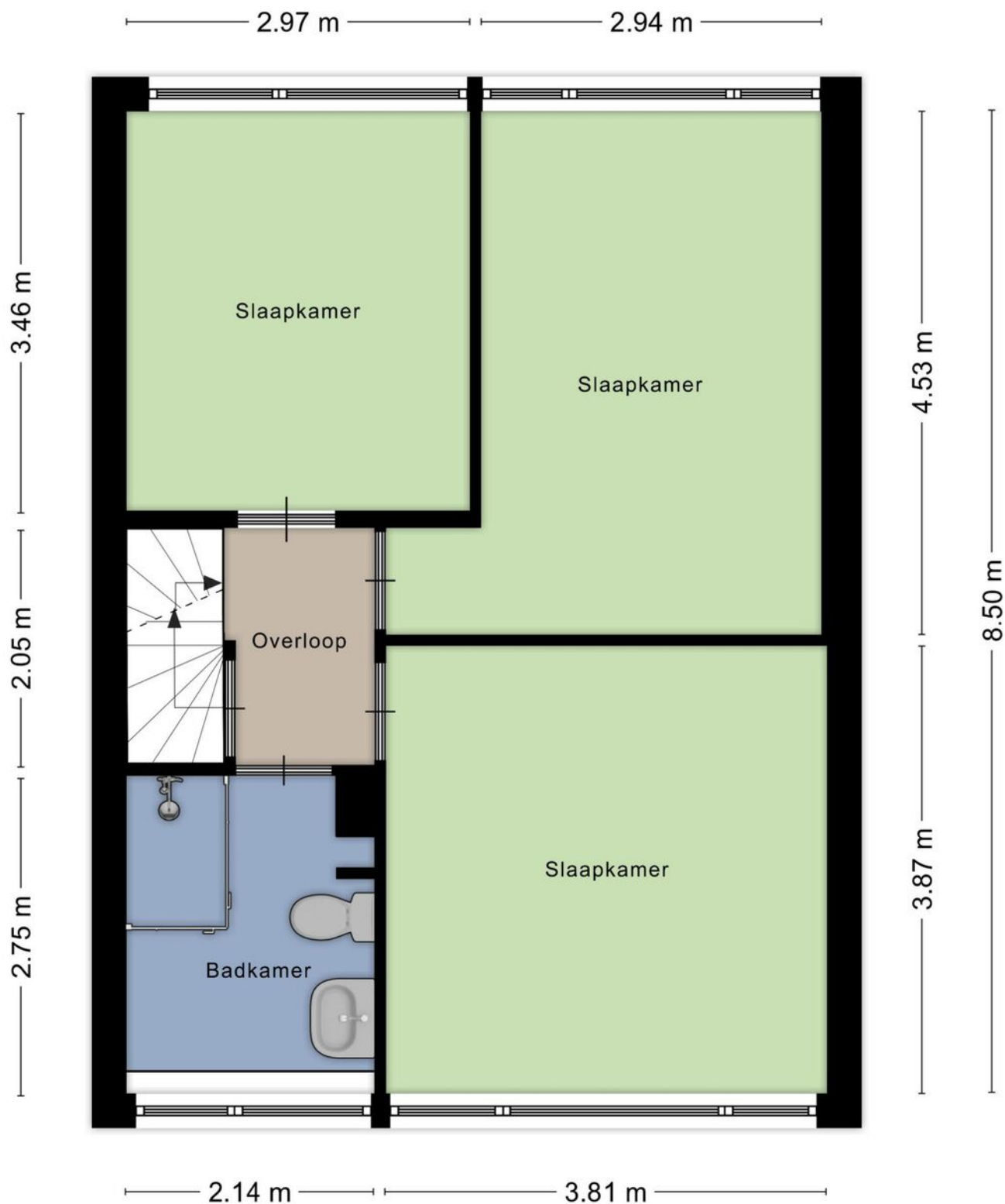
Begane grond





Plattegrond

1e verdieping



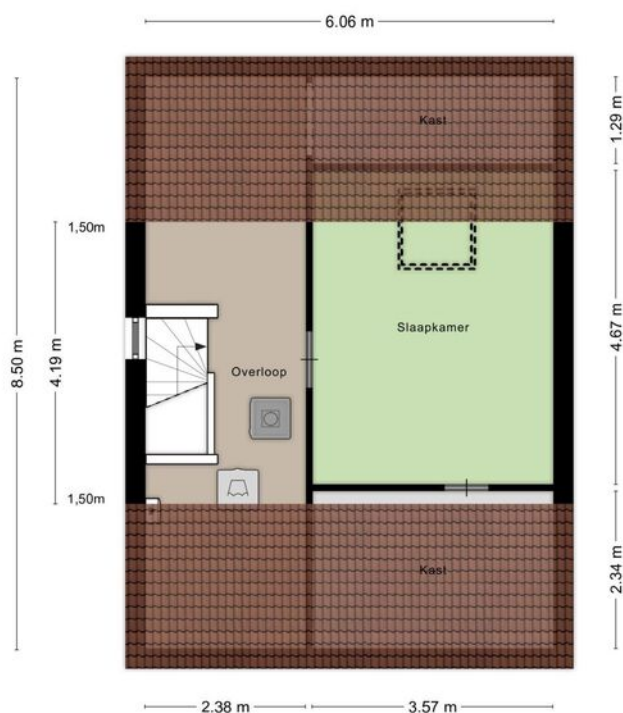


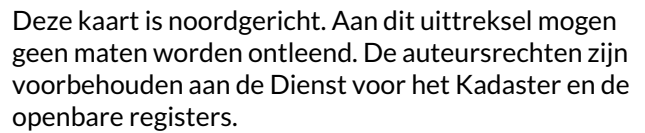
3 royale, lichte slaapkamers badkamer met inloopdouche





Plattegrond 2e verdieping 4e slaapkamer

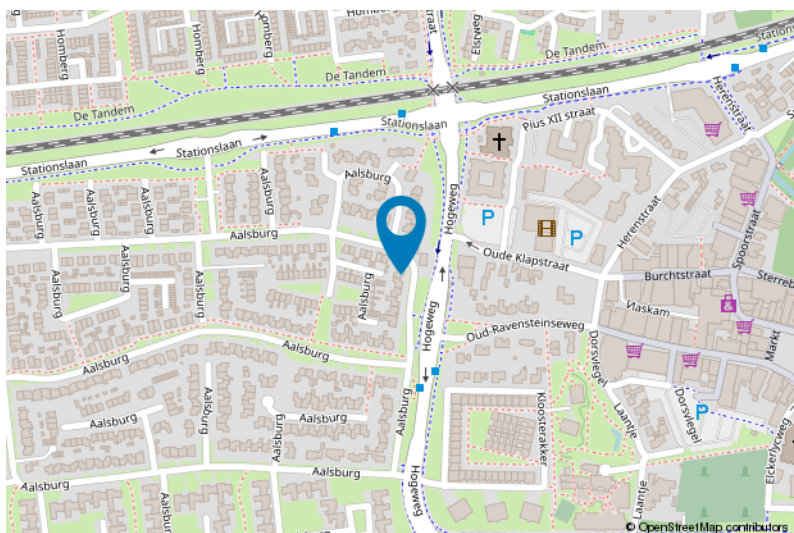




Van toepassing:

- NVM-model koopakte;
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

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
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletkast	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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

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!*