

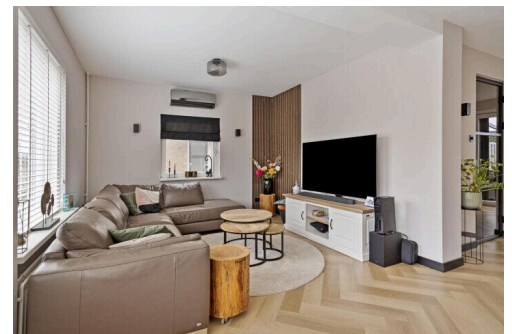
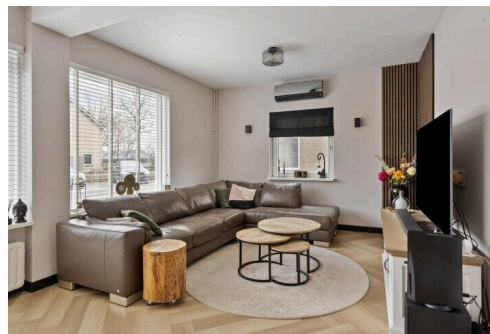
Wijchen

Aalsburg 1272 | Vraagprijs € 569.000 k.k.



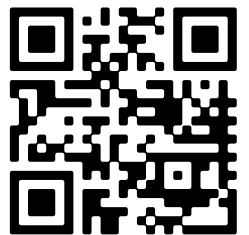
BESCHIKBAAR

WWW.AALSBURG1272.NL



Type object:	2 onder 1 kapwoning
Bouwjaar:	1970
Woonoppervlakte:	140 m ²
Perceeloppervlakte:	202 m ²
Inhoud:	495 m ³
Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.aalsburg1272.nl


DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Omschrijving

Aalsburg 1272, 6602 TH Wijchen

Op een mooie en geliefde locatie, dichtbij het centrum gelegen, prachtig gerenoveerde 2-onder-1-kapwoning met 4 ruime slaapkamers, garage, eigen oprit en fijne tuin met terrasoverkapping.

De moderne updates in de woning en de goede afwerking zorgen voor eigentijds comfort en maakt deze woning instapklaar; je kunt hier dus zó in.

Deze fraaie tweekapper is gelegen in een rustig woonhofje - van een zeer kindvriendelijke wijk - en heeft een mooi vrij uitzicht aan de voorzijde en voldoende parkeergelegenheid.

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: 1970.

Woonoppervlak: 140 m².

Inhoud: 495 m³.

Perceeloppervlak: 202 m² (excl. gedeelte voortuin gehuurd van de gemeente Wijchen).

Deze woning heeft heel wat te bieden:

- In 2023 gehele begane grond gerenoveerd (door aannemer);
 - nieuwe moderne keuken
 - PVC visgraat vloer in woonkamer, keuken en hal
 - wanden en plafond strak stucwerk
 - zwart stalen binnendeur
- In 2022 gehele woning (incl. schuifpui, dakkapel en deur in garage) nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas;
- Airco op begane grond en 2e verdieping (van 2024; koelen en verwarmen);
- 1e en 2e verdieping elektrische rolluiken en 2 elektrische screens begane grond voorzijde (van 2022);
- 3 slaapkamers op de 1e verdieping;
- 1 slaapkamer op de 2e verdieping voorzien van een nieuwe pandbrede dakkapel (van 2022);
- 16 zonnepanelen (in eigendom);
- Garage voorzien van elektra en een ruime oprit;
- Terrasoverkapping aan de achtergevel (extra diep en met elektra);
- * Elektra in de tuin en 2 buitenkranen;
- * Energielabel A.

Indeling:

Begane grond:

entree, hal met meterkast, provisiekast en toilet met fonteintje. Ruime sfeervolle L-vormige woonkamer met veel lichtinval en voorzien van een nieuwe PVC vloer, de wanden en het plafond zijn opnieuw gestukadoord (glad); nieuwe schuifpui met toegang tot de terrasoverkapping en de tuin. Open keuken, geheel vernieuwd, modern en uitgerust met Bora inductiekookplaat met afzuiging, combi oven/magnetron, grote koelkast, vriezer, vaatwasser en quooker. Het werkblad is van composiet.

Vanuit de keuken toegang naar buiten.

1e verdieping:

overloop met daglicht, 3 royale slaapkamers alle voorzien van een laminaatvloerafwerking; grote badkamer met ligbad, douchecabine, zwevend toilet, een dubbele wastafel, designradiator en daglichttoetreding/ventilatieraam.

2e verdieping:

vaste trap naar mooi gerenoveerde zolderverdieping met een nieuwe pandbrede dakkapel aan de achterzijde voor extra ruimte en licht. Voorzolder met opstelling wasmachine en droger, cv-ketel en royale bergruimte, vervolgens een royale 4e slaapkamer voorzien van verwarming en met bergruimte. Op deze verdieping is airco aangebracht.

Garage: vrijstaande garage met een nieuwe kunststof deur in de zijgevel en voorzien van elektra. Aangrenzend een ruime oprit voor 2 auto's.

Tuin: de voortuin is opnieuw aangelegd en in de achtertuin (aan de achtergevel van de woning) is een sfeervolle terrasoverkapping gemaakt die extra diep is en voorzien is van elektra.

De woning heeft een achterom.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 569.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1970
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	140 m²
Perceeloppervlakte:	202 m²
Inhoud:	495 m³
Externe bergruimte:	17 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	23 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, douche, dubbele wastafel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Rolluiken, tv-kabel, buitenzonwering, airconditioning, schuifpui, glasvezel kabel, zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Hr glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Daalderop combiketel gas gestookt uit 2009 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	In woonwijk
----------	-------------

Tuin:	Achtertuin, voortuin
Achtertuin:	66 m² (11 meter diep en 6.06 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het oosten en bereikbaar via achterom

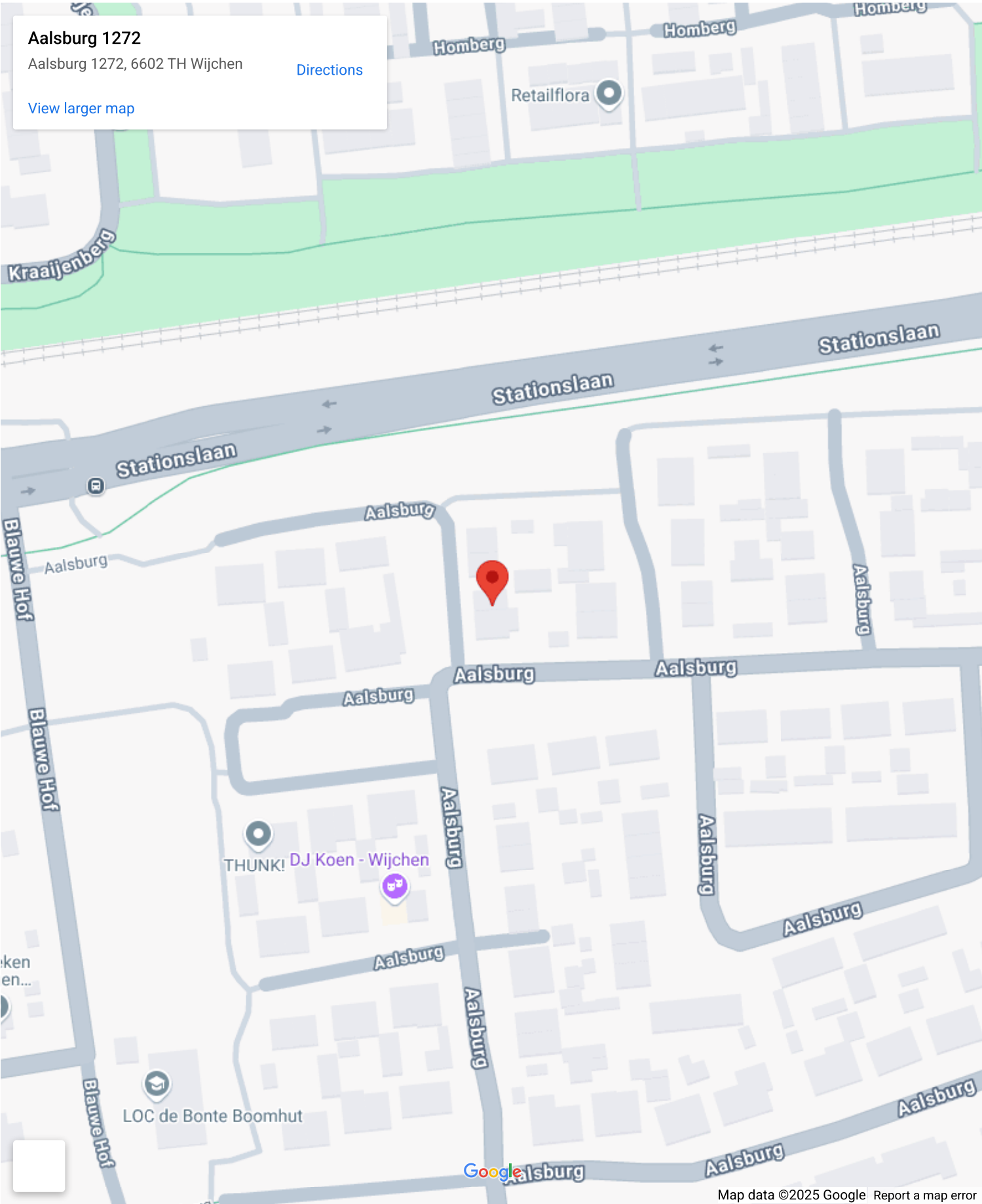
Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein
---------------------------	------------------

Garage

Soort garage:	Vrijstaand steen
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektra

Op de kaart



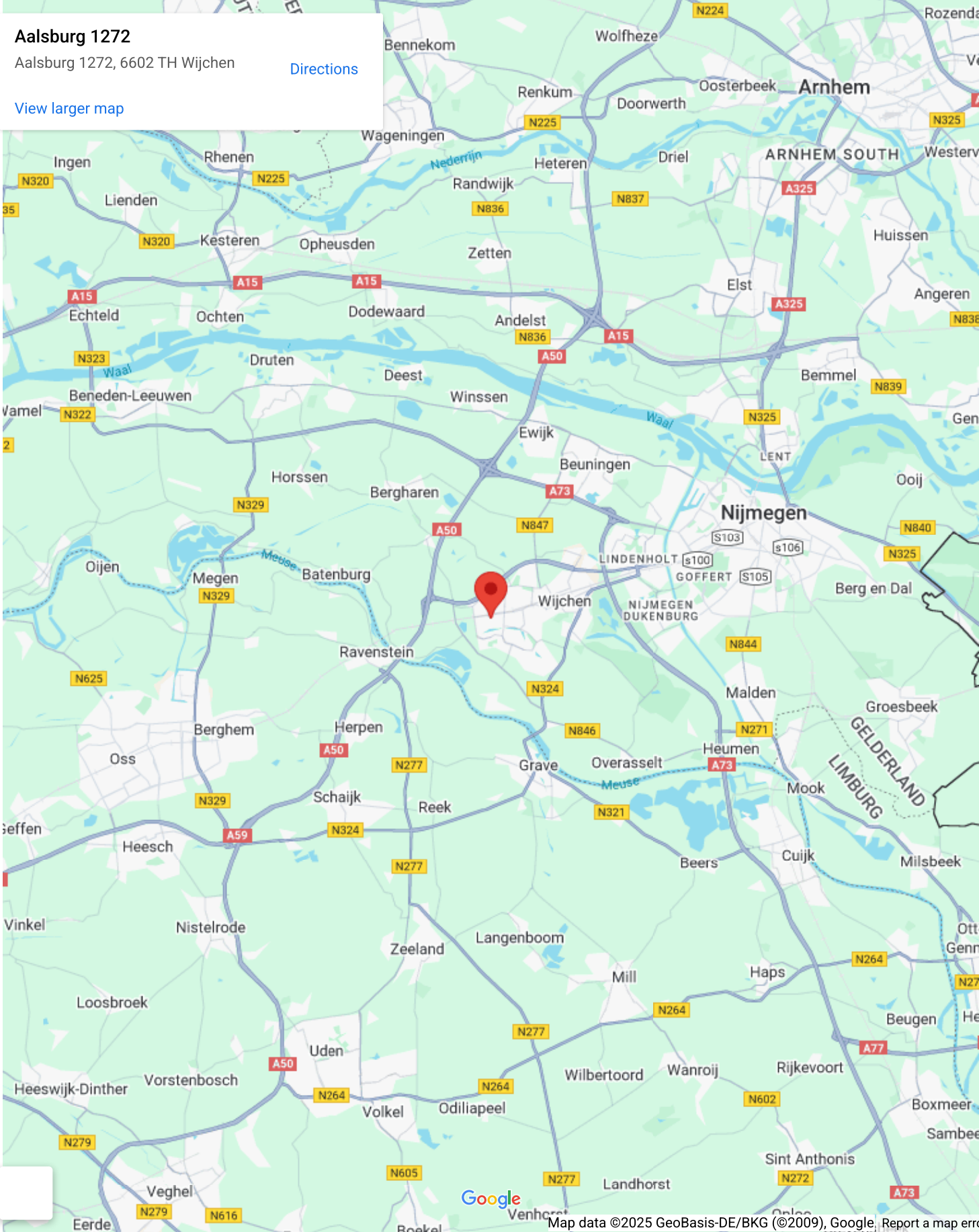
Op de kaart

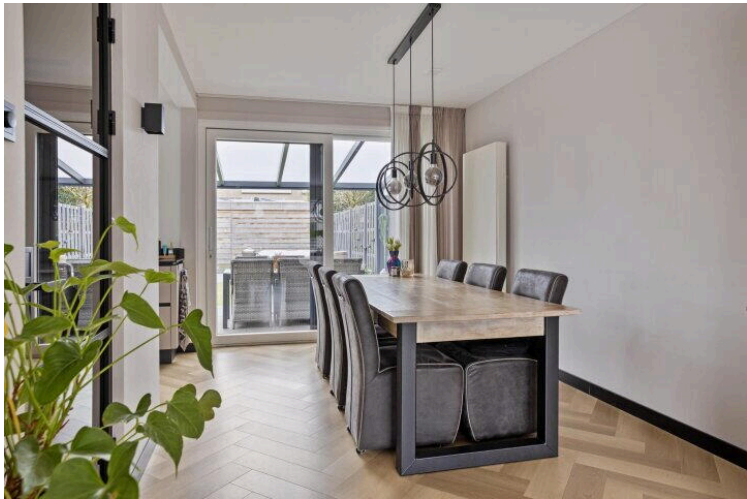
Aalsburg 1272

Aalsburg 1272, 6602 TH Wijchen

Directions

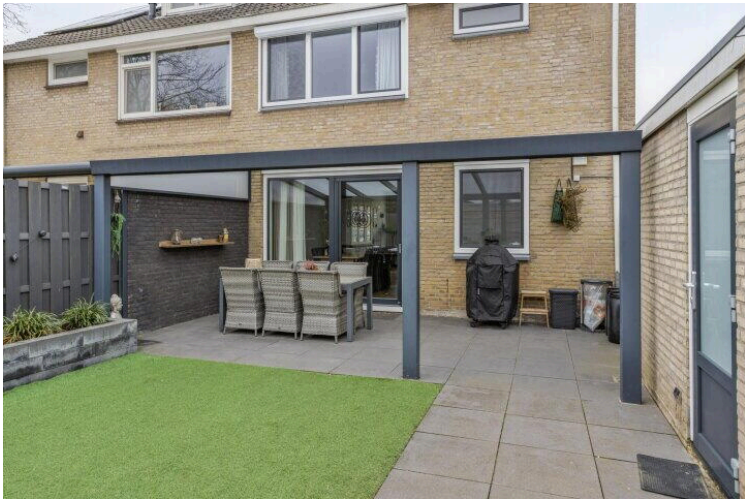
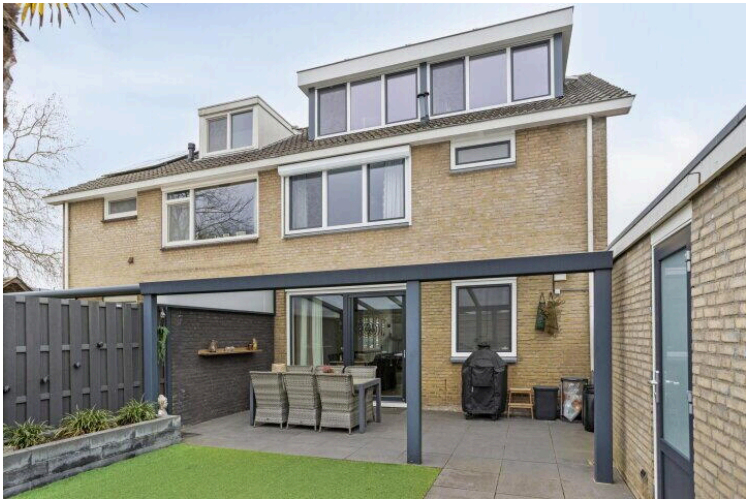
View larger map



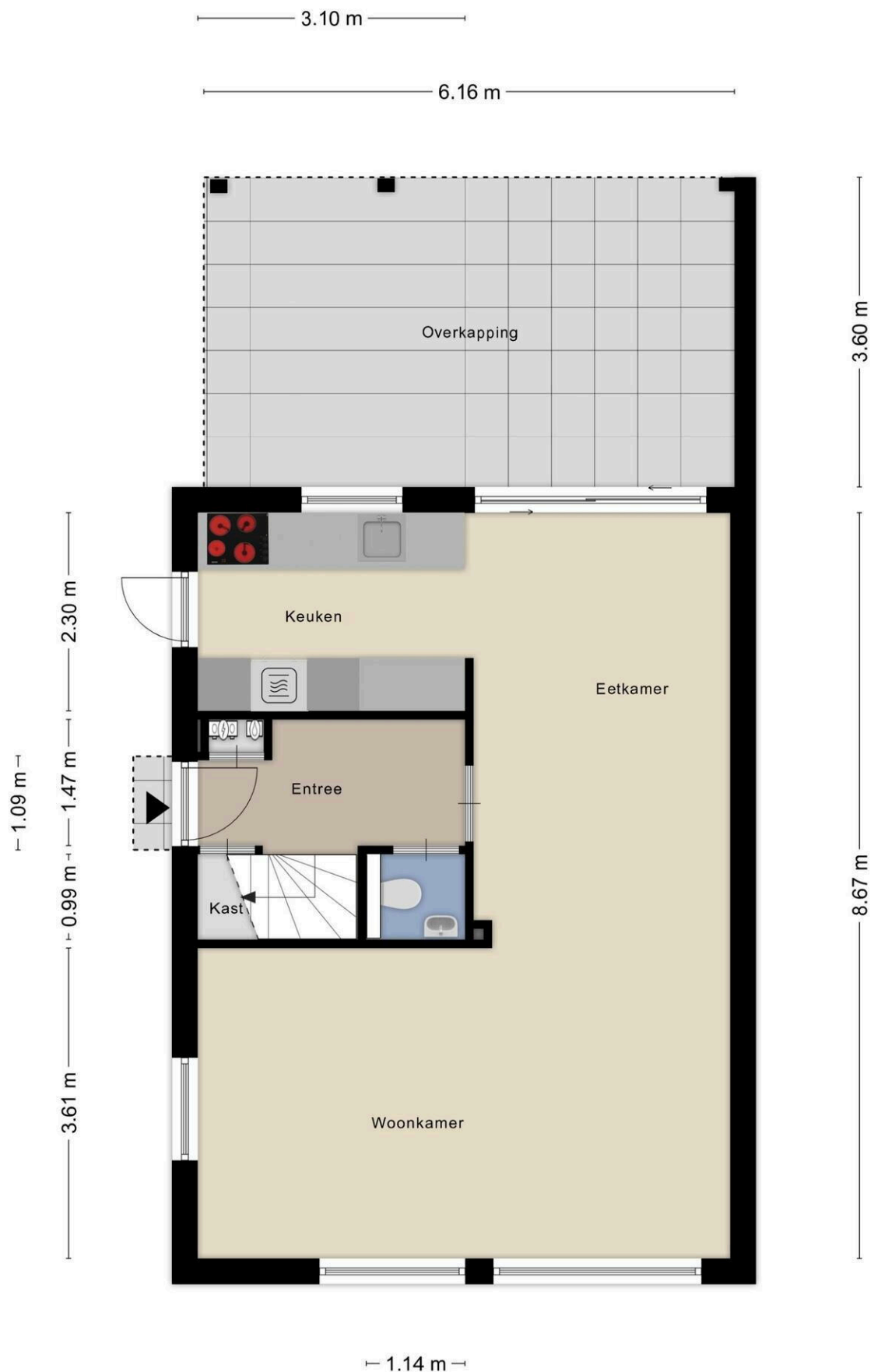












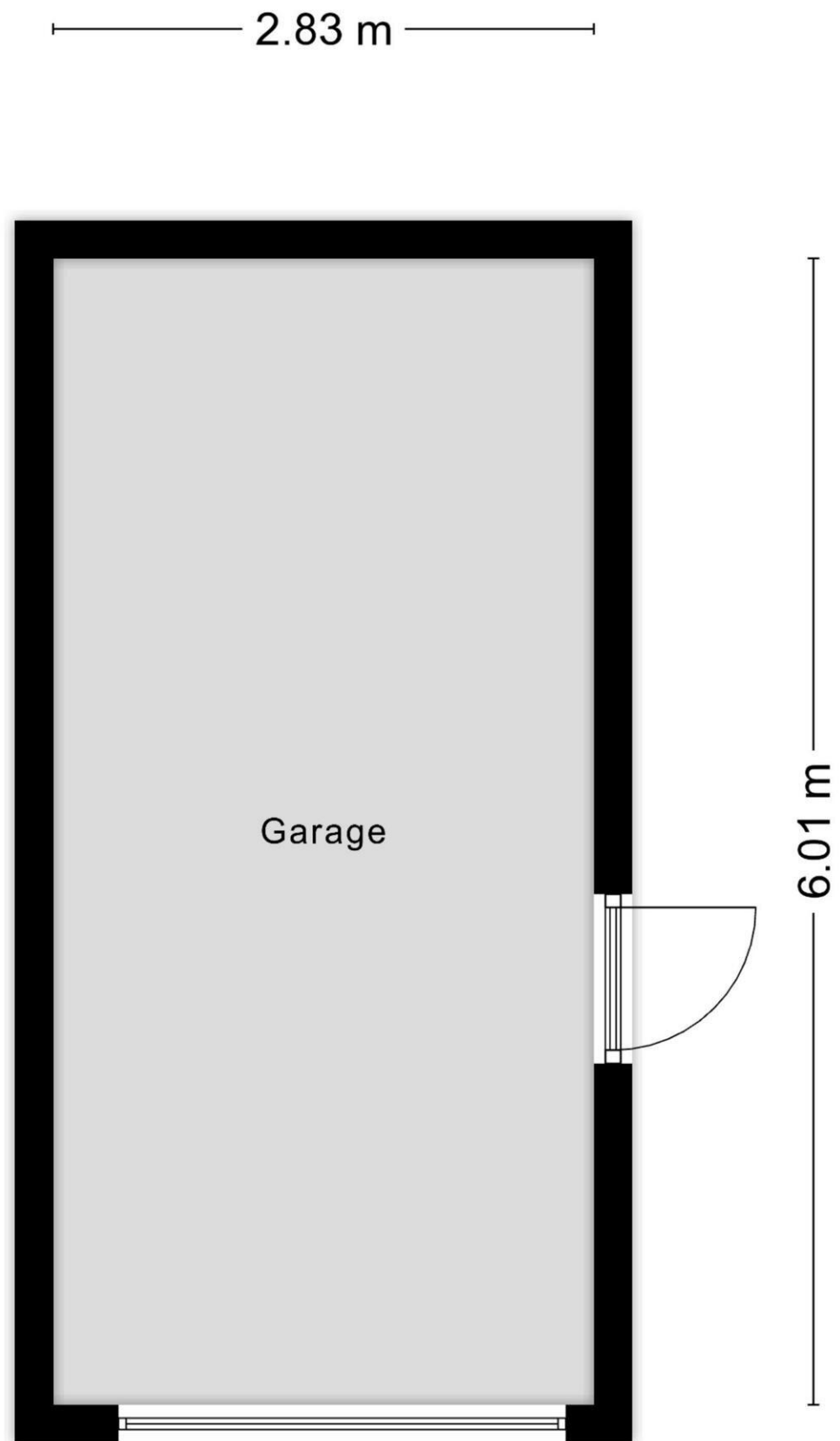
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Aalsburg 1272

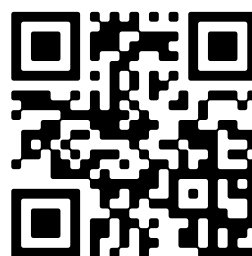
www.aalsburg1272.nl



Driessen Makelaardij

Kasteellaan 23
6602 DB, Wijchen

www.driessenmakelaardij.nl
024 64 90100



Scan Mij!