



# Aalsburg 2901

## Wijchen

C



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





## Kenmerken en verdere gegevens



Wat een ruimte, wat een mogelijkheden en wat een licht. Slechts een paar van de kernwoorden die de kwaliteiten van deze woning omschrijven. Tel daarbij op dat de woning goed onderhouden is en op loopafstand van het gezellige centrum is gelegen, dan kan het zomaar zijn dat je zou willen dat dit je nieuwe thuis wordt.

Maar er is meer..... veel meer. Wat te denken van de 20 m tellende serre. In aluminium uitgevoerd met led-inbouwspots en volledig af te sluiten met een glazen schuifwand. Voorts heeft de woning een woonkamer van maar liefst 32 m<sup>2</sup>, vier slaapkamers op de eerste verdieping en een grote zolderruimte met tal van verdere (uitbreidings)mogelijkheden.

Lekker vrij gelegen met veel privacy aan het begin van de straat en met een achtertuin die op het zuiden is georiënteerd. De voor- en achtertuin zijn keurig aangelegd met vaste planten, straatwerk en een stukje kunstgras. De achtertuin is zowel via de overkapping van de voormalige garage alsook via een poort aan de achterzijde bereikbaar.

De woning beschikt over een lange oprit waarop makkelijk twee auto's geparkeerd kunnen worden; erg fijn om je auto('s) op eigen terrein te kunnen stallen. De (voormalige) garage en berging is feitelijk één bouwwerk dat thans is opgedeeld in drie secties, te weten: een overkapping en twee in elkaars verlengde gelegen bergingen.

Wijchen ligt gunstig en centraal t.o.v. voorzieningen en infrastructuur. Er is een kloppend winkelhart met alle denkbare winkelveorzieningen, horeca en bijvoorbeeld een bioscoop. Bijna alle voorzieningen liggen op loopafstand. Er is een treinstation op de lijn Nijmegen-Den Bosch en de aansluiting op de A50 en A73 is binnen 5 minuten bereikbaar. In de omgeving vind je prachtige natuur van het rivierenlandschap en natuurlijk volop sportfaciliteiten.



# Kenmerken en verdere gegevens

Bouwjaar: 1972

Woonoppervlak: 131 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 244 m<sup>2</sup>

## Indeling:

Begane grond: entree; hal met trapkast, meterkast en licht betegeld toilet voorzien van hangend closet en fonteintje.

Ruime doorzonwoonkamer met fraaie parketvloer en veel daglicht. Dichte keuken met een lengte van dik vier meter en tevens lekker breed. De keukeninrichting is functioneel en alle inbouwapparaten werken naar behoren. Het uiterlijk van de keuken is gedateerd, maar door bijvoorbeeld de frontjes te vervangen kan de keuken best nog even mee.

Eerste verdieping: overloop; vier slaapkamers van respectievelijk 12, 9, 9 en 6 m<sup>2</sup> waarvan één met inbouwkast. De degelijke badkamer is compleet te noemen; er is een ligbad, separate douche, wastafel en tweede hangend toilet. Ook is op de badkamer een nis gereserveerd voor de opstelling van witgoed, maar dat kan desgewenst ook op zolder worden geïnstalleerd.

Tweede verdieping: grote open zolderruimte met twee Velux-dakramen, de opstelling van de cv-ketel en mechanische ventilatiebox en veel bergruimte.







## Kenmerken Bijzonderheden

### Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via HR-combiketel.
- De woning is voorzien van dak- en vloerisolatie.
- Kunststof kozijnen met dubbele beglazing.
- Dakrenovatie 2021 waarbij de pannen, het zink van de goten inclusief hemelwaterafvoeren én de boeiborden zijn vervangen.
- Veel privacy binnen- en buitenshuis.
- Opties: terugbrengen van de garage door verwijderen muur, plaatsen dakkapel(len) of meer dakramen, realiseren van een open (woon)keuken.
- Wijchen heeft alle belangrijke voorzieningen.
- Overige (stads)voorzieningen in Nijmegen nabij.
- Goede bereikbaarheid, aansluiting landelijk wegennet én NS-station.
- Natuur, sport en cultuur altijd in de buurt.





# Plattegrond

## Begane grond



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



# Foto's







Foto's





# Plattegrond

## 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





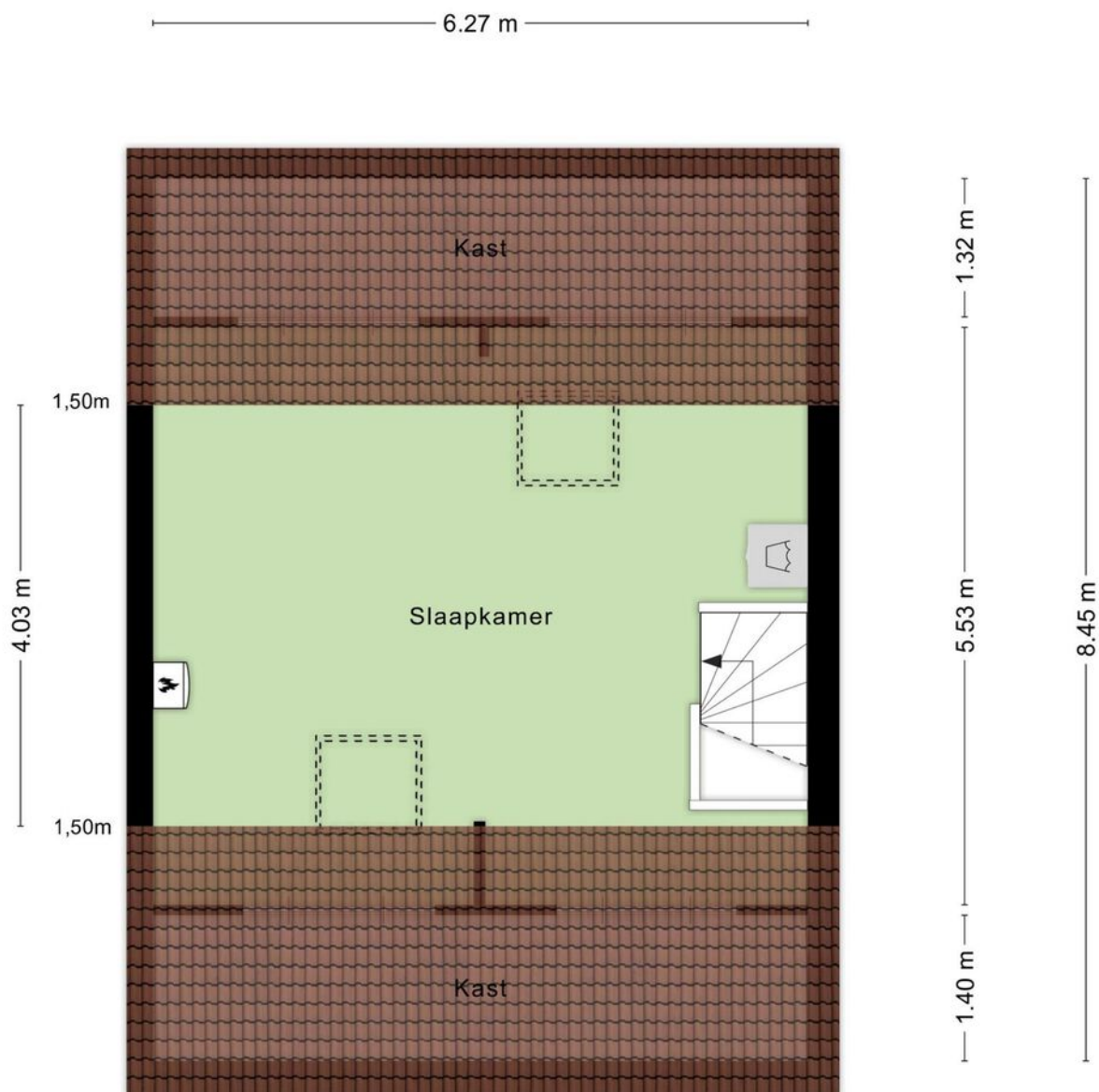
Foto's





# Plattegrond

## 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

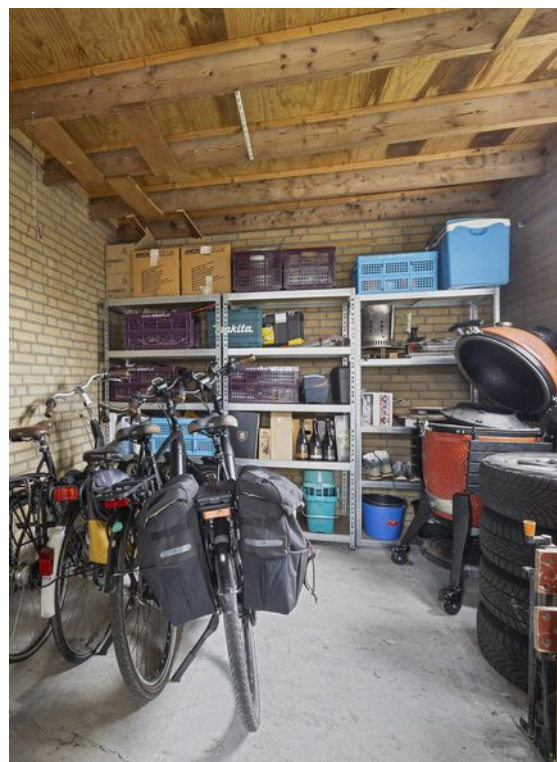




Foto's









# 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.

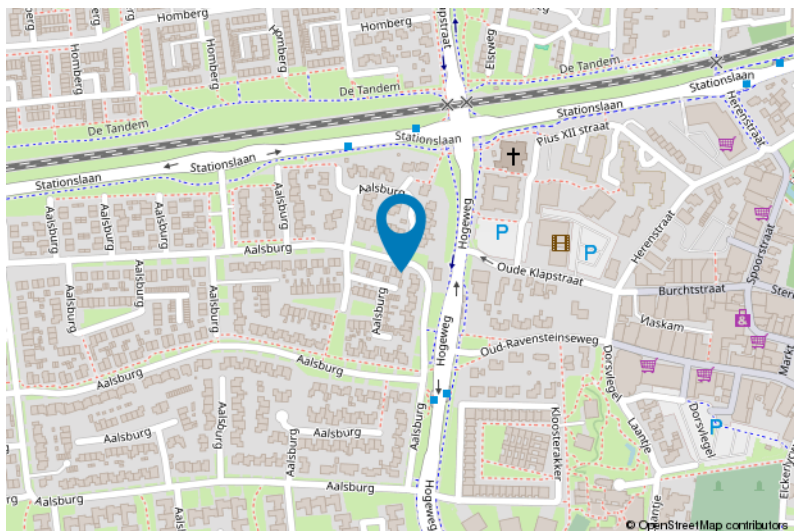
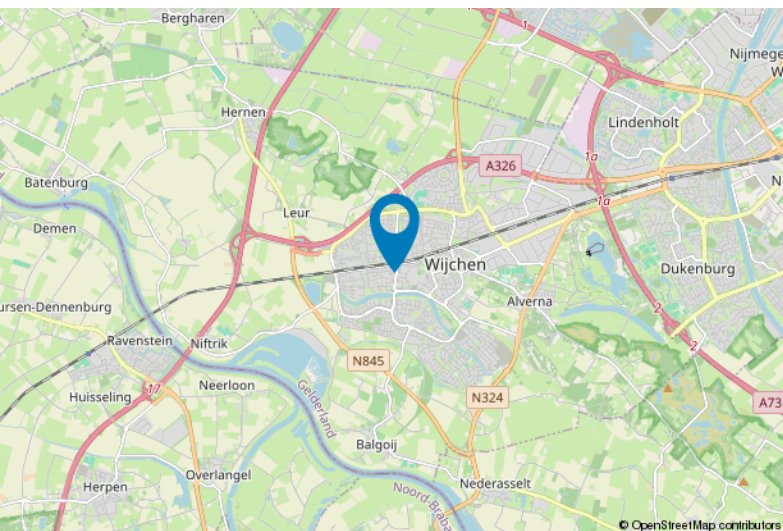
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** I  
**Perceelnummer:** 1560  
**Perceeloppervlakte:** 244m<sup>2</sup>

**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 gebruiksoverlakte. 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>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	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!**