

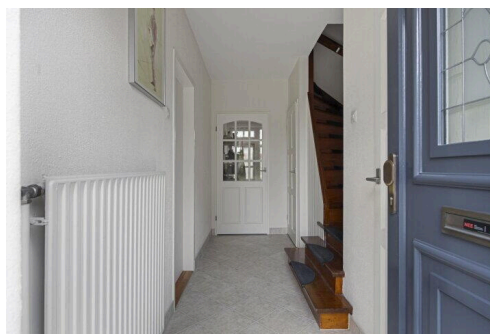
# Wijchen

Aalsburg 2901 | Vraagprijs € 539.000 k.k.

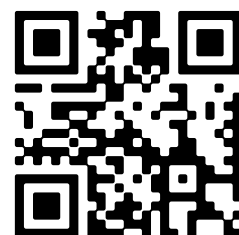


## BESCHIKBAAR

[WWW.AALSBURG2901.NL](http://WWW.AALSBURG2901.NL)



- Type object:** 2 onder 1 kapwoning  
**Bouwjaar:** 1972  
**Woonoppervlakte:** 131 m<sup>2</sup>  
**Perceeloppervlakte:** 244 m<sup>2</sup>  
**Inhoud:** 465 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers:** 6 kamers (5 slaapkamers)  
**Website:** [www.aalsburg2901.nl](http://www.aalsburg2901.nl)



# Omschrijving

## Aalsburg 2901, 6602 WK Wijchen

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<sup>2</sup> 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.

### 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.

### 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.

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 539.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1972
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	131 m²
Perceeloppervlakte:	244 m²
Inhoud:	465 m³
Externe bergruimte:	19 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	27 m²

## Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, douche, wastafel, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, tv-kabel, dakraam, natuurlijke ventilatie

## Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Avanta 35c combiketel gas gestookt uit 2012 (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
----------	------------------------------

Tuin:	Achtertuintuin, voortuin
Achtertuintuin:	51 m² (7.7 meter diep en 6.6 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuiden en bereikbaar via achterom

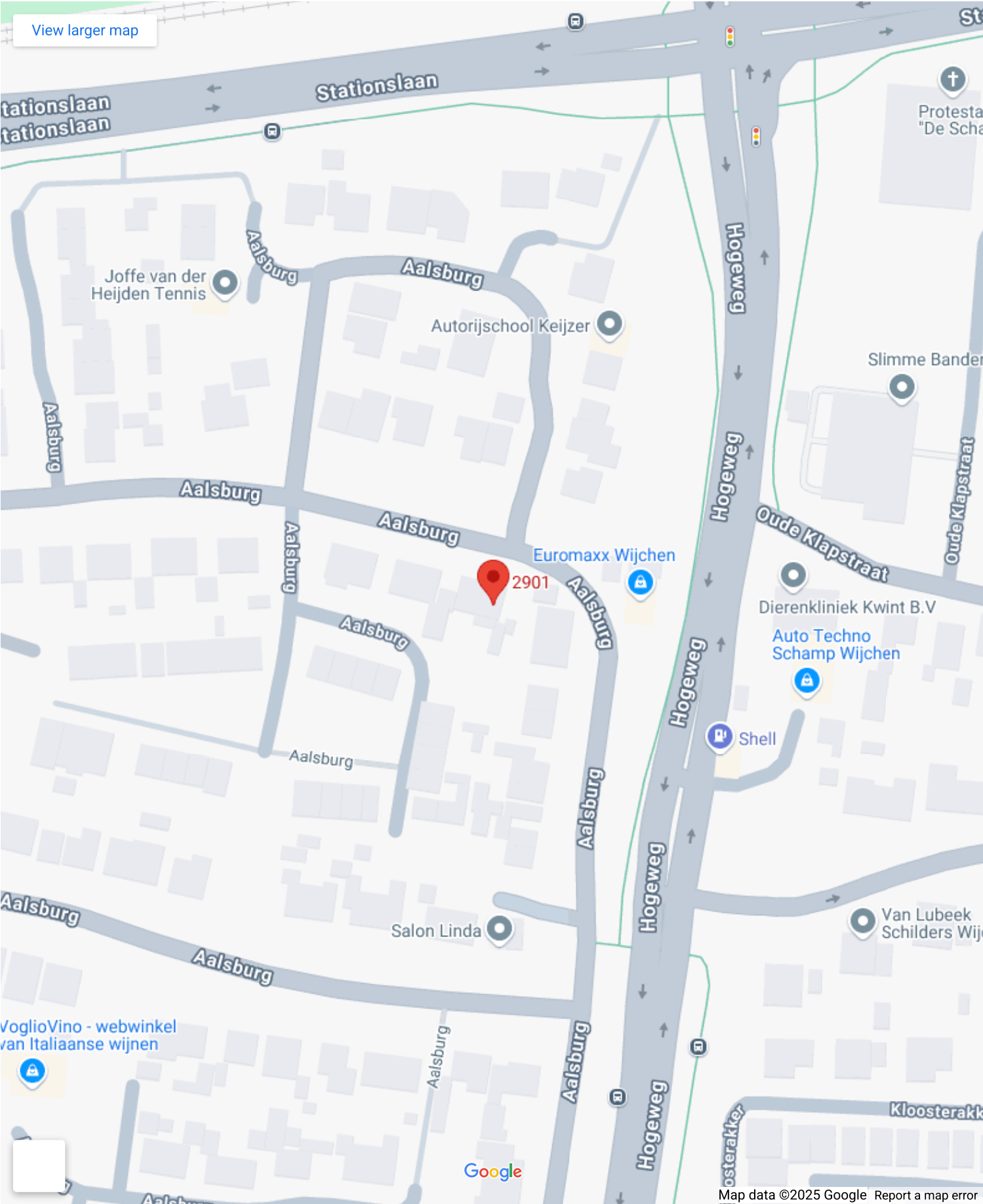
**Bergruimte**

Schuur berging:	Vrijstaand steen
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein

**Garage**

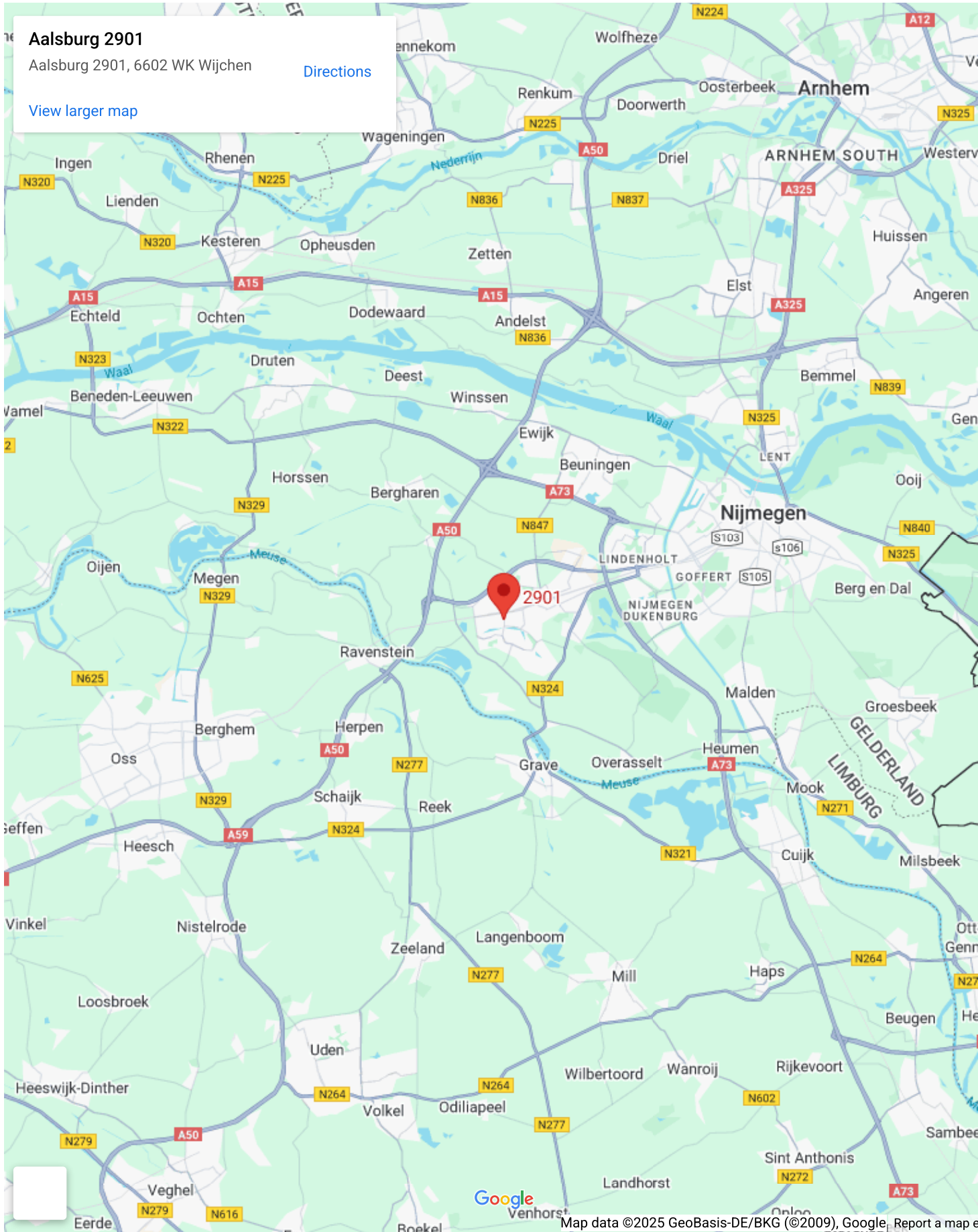
Soort garage:	Vrijstaand steen
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektra

# Op de kaart





# Op de kaart



Aalsburg 2901

Aalsburg 2901, 6602 WK Wijchen

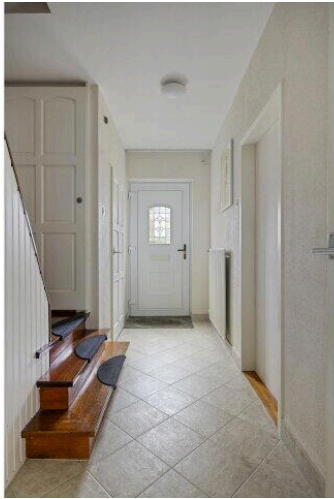
[Directions](#)

[View larger map](#)

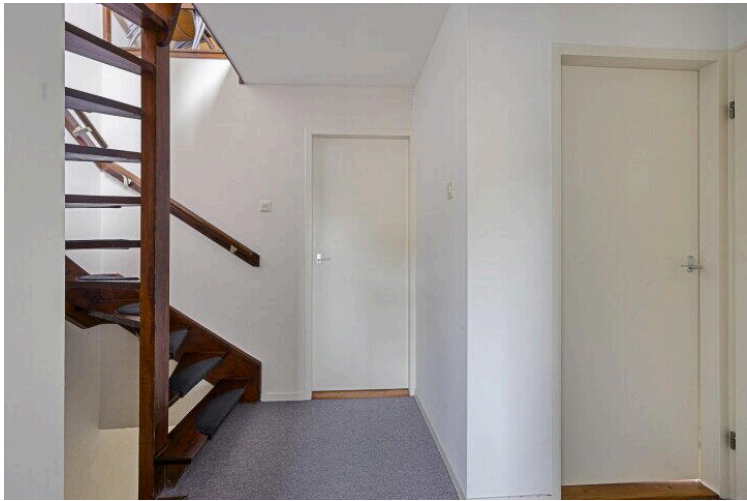




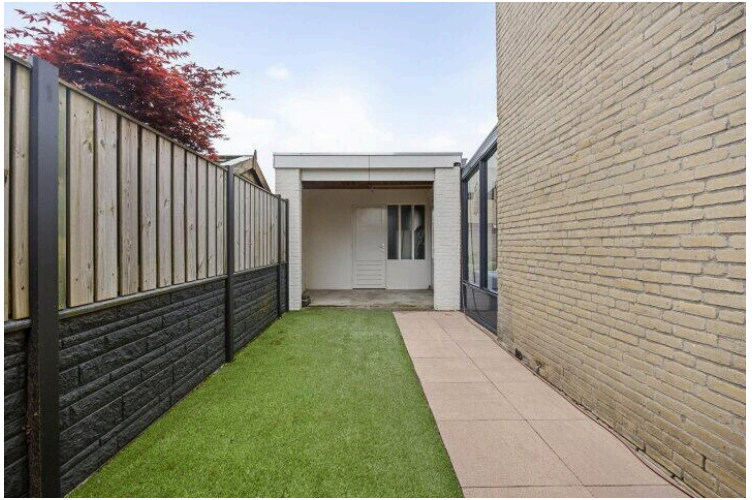




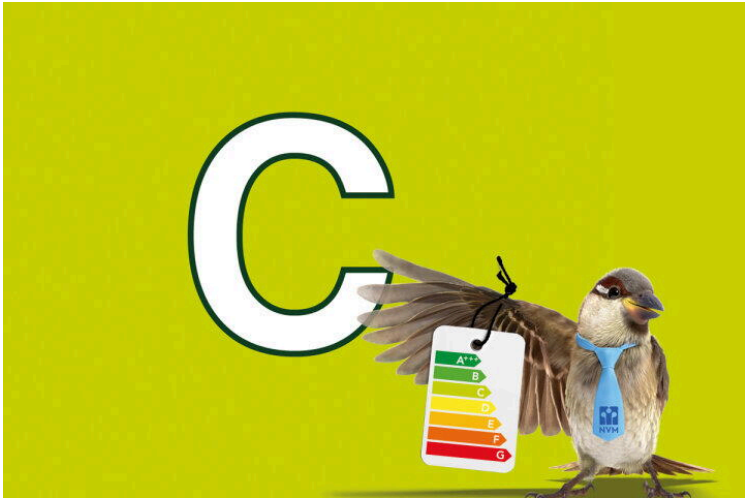










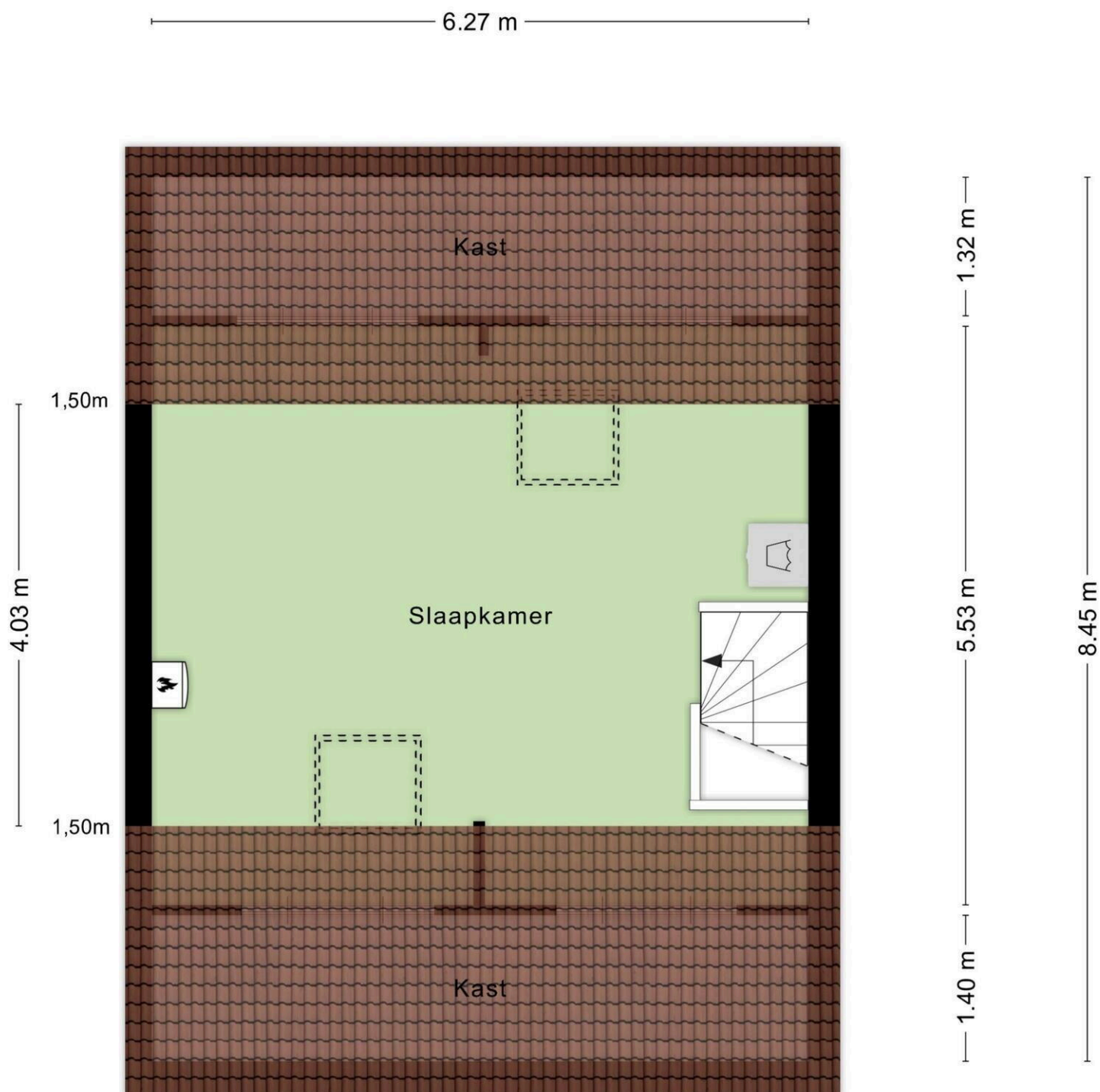






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





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

# Aalsburg 2901

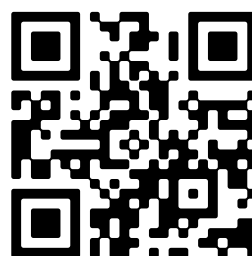
[www.aalsburg2901.nl](http://www.aalsburg2901.nl)



## Driessen Makelaardij

Kasteellaan 23  
6602 DB, Wijchen

[www.driessenmakelaardij.nl](http://www.driessenmakelaardij.nl)  
024 64 90100



Scan Mij!