



# Aalsburg 1602

## Wijchen

A++++



Scan mij voor meer info!

  
**DriessenMakelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*





# Netjes aangelegde tuin met een gezellige overkapping



Ruime twee-onder-een-kapwoning op een fijne hoeklocatie – Aalsburg 1602, Wijchen

Aan de Aalsburg 1602 in Wijchen staat deze goed verzorgde twee-onder-een-kapwoning met garage, vier grote slaapkamers, eigen oprit en tuin met overkapping. De woning ligt in de ruim opgezette wijk Aalsburg, dichtbij het centrum en met alle voorzieningen binnen handbereik.

Een ideale plek voor wie op zoek is naar een comfortabele, instapklare woning.

De woning is gebouwd in 1970 en heeft een woonoppervlak van 131,5 m<sup>2</sup>.

De strakke afwerking van vloeren, wanden en plafonds zorgt voor een frisse en verzorgde uitstraling. Dankzij de hoekligging geniet u van veel daglicht in de woning.

## Indeling:

Op de begane grond komt u binnen in de hal met toilet en meterkast, gevolgd door een U-vormige woonruimte met de woonkamer aan de voorzijde en de halfopen keuken aan de tuinzijde.

## Ruimte op alle verdiepingen

Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers te vinden, evenals een moderne badkamer met een inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet. De overloop is voorzien van een raam, wat zorgt voor natuurlijk licht op deze verdieping.



# Een comfortabele, instapklare woning met veel daglicht

Bouwjaar: 1970

Woonoppervlak: 132 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 194 m<sup>2</sup>

Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping. Hier bevindt zich een voorzolder met opstelplaats voor de cv-ketel (Intergas, 2022), wasmachine en droger. Daarnaast is er een vierde slaapkamer met dakkapel en een praktische kastruimte.

#### Tuin, garage en meer

De tuin is netjes aangelegd en beschikt over een gezellige overkapping waar het ook in de avonden prettig vertoeven is. De garage van 16,5 m<sup>2</sup> biedt volop ruimte voor opslag of hobby's, en met de eigen oprit parkeert u altijd voor de deur.

De woning beschikt over 10 zonnepanelen en een energielabel A.

#### Ligging en omgeving

De Aalsburg is een geliefde wijk in Wijchen, met volop groen en een rustige sfeer. Winkels, scholen, sportverenigingen en het openbaar vervoer liggen op loop- of fietsafstand. Het centrum van Wijchen is binnen 5 minuten bereikbaar.

#### Kortom

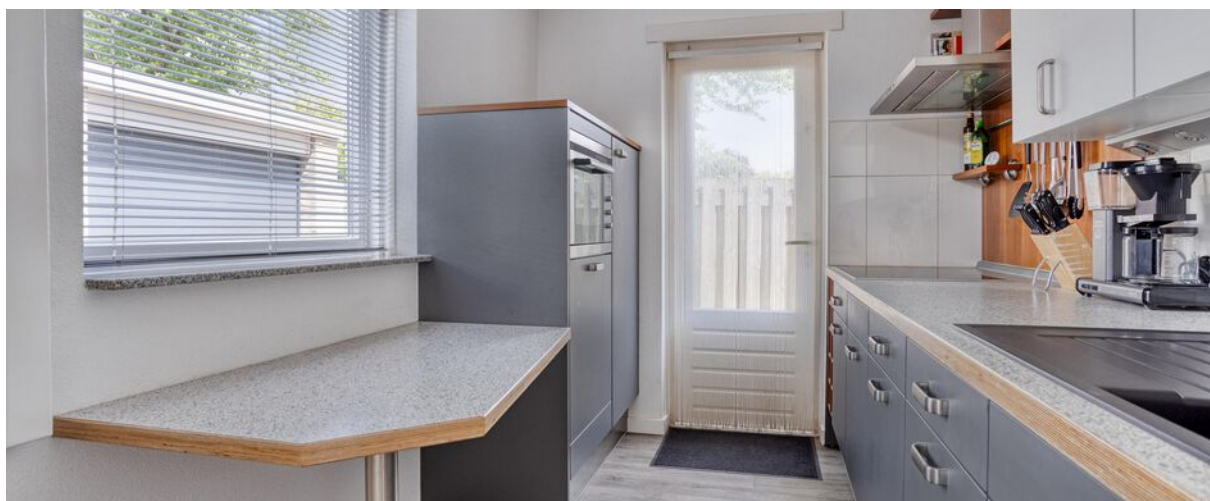
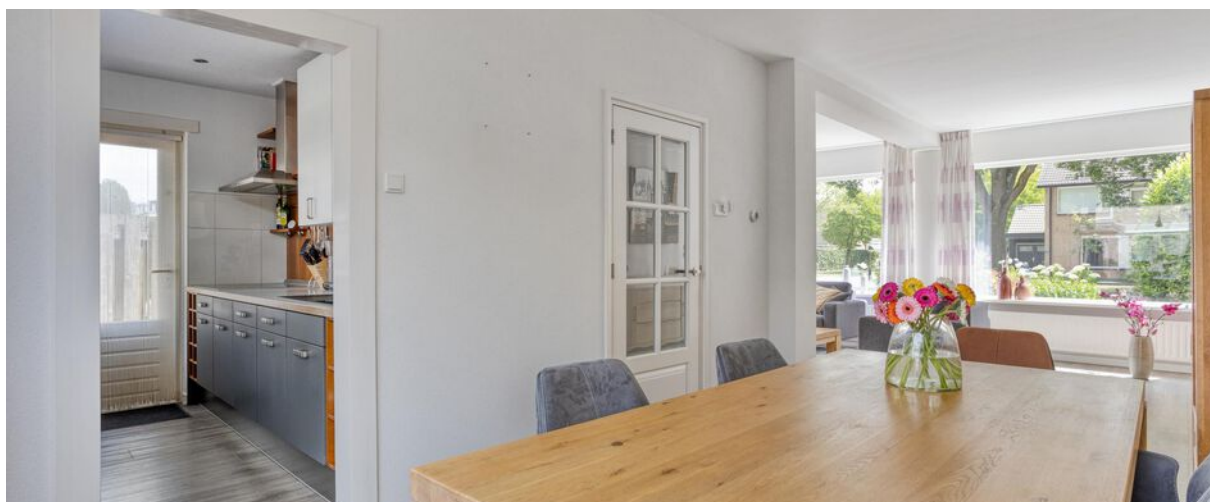
Een goed onderhouden woning met garage, vier royale slaapkamers en een prettige ligging in een rustige, kindvriendelijke buurt. Neem gerust contact op voor een bezichtiging – we laten de woning graag aan u zien.







# U-vormige woonruimte met een halfopen keuken





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping







# Drie ruime slaapkamers & een moderne badkamer





# Plattegrond 2e verdieping 4e Slaapkamer met dakkapel



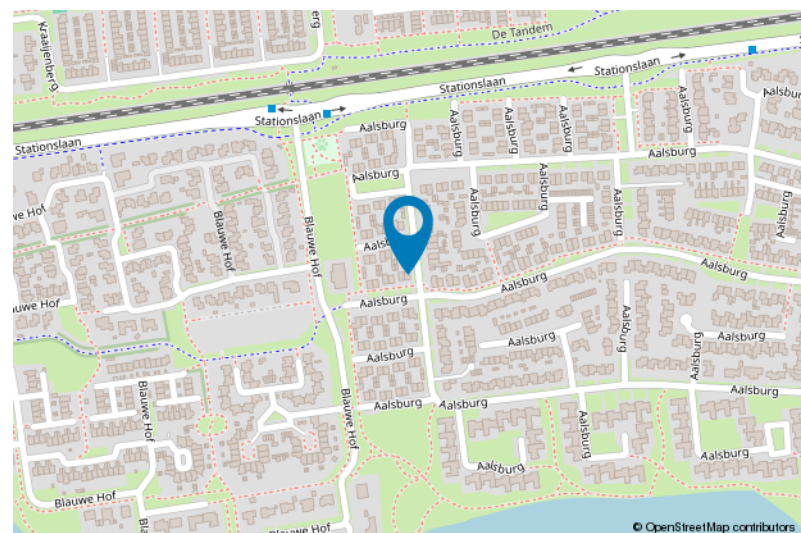




Van toepassing:

- 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- PVC Vloer	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		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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!*