

- 🏠 Aalsburg 1274, Wijchen
- € Vraagprijs: € 569.000 k.k.
- 📏 Woonoppervlakte: 129 m<sup>2</sup>
- 📏 Perceeloppervlakte: 202 m<sup>2</sup>
- 🛏️ Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: B



📱 Scan Mij!





# Aalsburg 1274

## Wijchen

B



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Achtertuintuin op het oosten met een vrijstaande garage



Deze royale en goed onderhouden halfvrijstaande woning met garage, gelegen aan een rustig woonhofje met diverse groenstroken en bomen in de populaire wijk 'Aalsburg', biedt enorm veel woongenot, comfort en mogelijkheden. De woning heeft een fijne sfeer en beschikt over een heerlijk lichte woonkamer, een open keuken met een erker, vier prima slaapkamers en een badkamer. De zonnige achtertuin met garage en veel privacy, completeren het geheel.

'Aalsburg' is een geliefde 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 het een aantrekkelijke woonomgeving door de nabij gelegen voorzieningen zoals een basisschool en de veilige speelveldjes.

#### Pluspunten:

- mooi gelegen op een hoek, aan een rustig woonhofje
- complete luxe keuken met erker en inbouwapparatuur
- 3 ruime slaapkamers op de 1e verdieping
- dakkapel op zolder met slaapkamer en royale voorzolder en afgewerkte bergruimte
- kunststof kozijnen, gedeeltelijk met screens
- kunststof dakgoten en boeiboord (2024)
- nieuwe c.v.ketel 2023
- 12 zonnepanelen (eigendom), lage energiekosten
- garage met een elektrische roldeur

Bouwjaar: 1970., inhoud: 456 m3, woonoppervlakte: 129 m2, externe bergruimte 17 m2  
Perceel: 202 m2, gedeelte van de voortuin is in bruikleen van de gemeente Wijchen.



# Gelegen op een hoek, aan een rustig woonhofje

Bouwjaar: 1972

Woonoppervlak: 129 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 202 m<sup>2</sup>

## Indeling

De diepte van de voortuin biedt privacy vanaf de straat en op de oprit is plaats voor meerdere auto's.

Vanuit de voordeur kom je in de ruime hal met meterkast, toilet, garderobe en de trap naar boven.

Rechtdoor ga je de woonkamer in met aangrenzend de open keuken en erker. De woonkamer is voorzien van vloerbedekking en de eetkamer en keuken van een pvc vloer.

De luxe keuken is voorzien van veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur. De boven- en onderkastjes zijn greeploos en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, zoals een inductiekookplaat, afwasmachine, combimagnetron, koffiezetapparaat en een quooker. Met genoeg ruimte voor een grote eettafel en een overvloedige lichtinval door de vele raampartijen wordt de eetkamer vast je favoriete plek in huis. In de voormelde hal bevindt zich de trap naar de eerste verdieping. Daar vind je drie ruime slaapkamers voorzien van screens en een riante badkamer. De slaapkamers zijn mooie lichte vertrekken met een laminaatvloer en een praktische indeling. De luxe badkamer is gedeeltelijk betegeld en gedeeltelijk gestukt en is voorzien van 2 vaste wastafels, een tweede toilet en een heerlijke royale inloofdouche. Daarnaast heeft de badkamer een vergroot raam waardoor het extra licht wordt zonder inkijk op de doucheruimte.

2e Verdieping: Kers op de taart is de verrassend grote, hoge en lichte zolderetage. Deze bestaat uit een 4e slaapkamer met een dakkapel over de hele breedte en een voorzolder met een aparte bergruimte voor de witgoedopstelling en opstelling van de c.v.-ketel.

Tuin: De woning beschikt over een voor- en achtertuin. De voortuin is voorzien van vaste beplanting. De achtertuin ligt op het oosten en is voorzien van sierbestrating, gras en borders met vaste beplanting. De vrijstaande garage achter in de tuin heeft een elektrische roldeur aan de straatzijde.







# Heerlijk lichte woonkamer & open keuken met een erker





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping







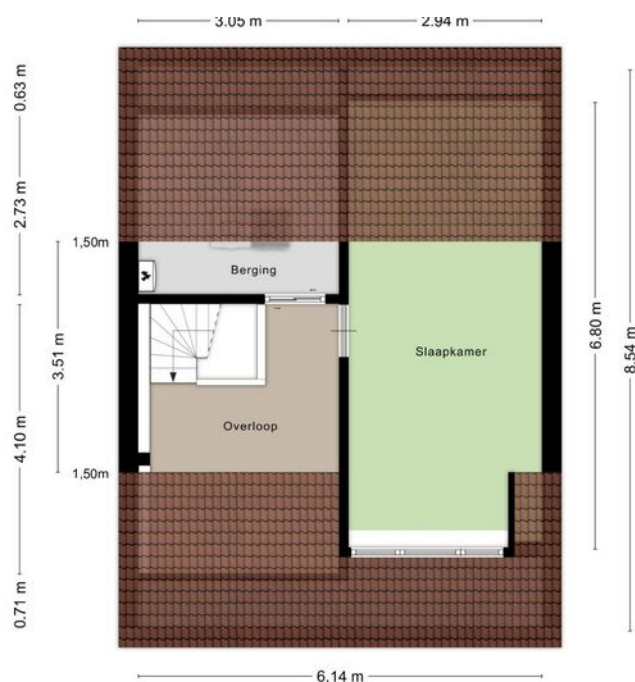
## Verdieping met 3 slaapkamers & een riante badkamer







# Plattegrond 2e verdieping 4e Slaapkamer met dakkapel



# 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.

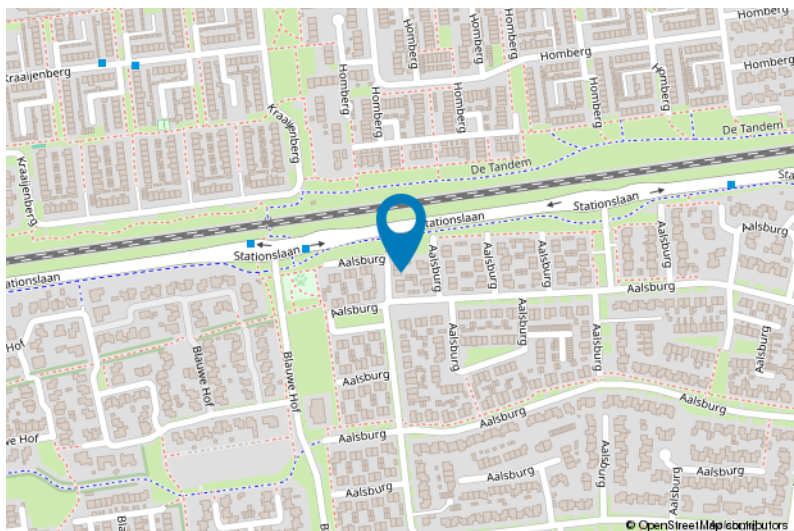
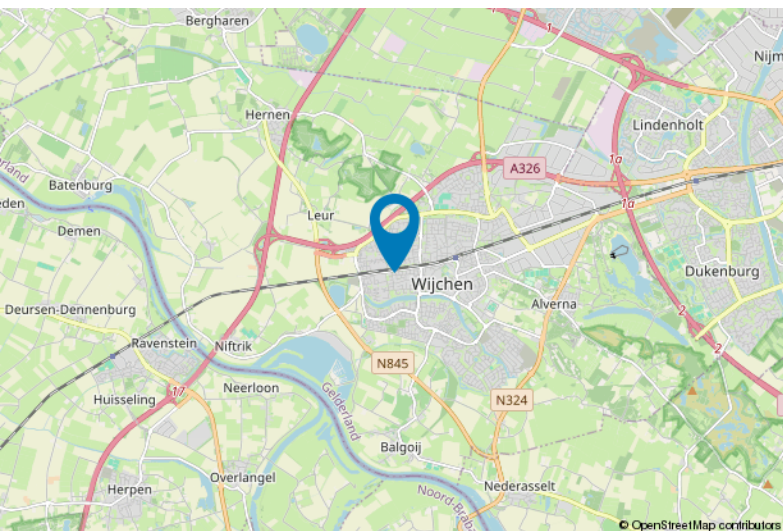
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** I  
**Perceelnummer:** 2775  
**Perceeloppervlakte:** 202 m<sup>2</sup>

**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>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kleedkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Vloerverwarming	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	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!*