



# Aalsburg 3007

## Wijchen

C



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Royale gezinswoning op toplocatie met vrij uitzicht



Deze verrassend ruime en degelijk gebouwde woning biedt alles wat je als (opgroeïend of samengesteld) gezin zoekt: vijf volwaardige slaapkamers, een lichte en sfeervolle woonkamer met split-level indeling, een moderne keuken en volop bergruimte dankzij de bijkeuken, bergingen en extra kamer boven de garage. Dankzij het vrije uitzicht aan de voorzijde, een zonnige tuin op het oosten én een eigen oprit voor twee auto's geniet je hier dagelijks van rust, comfort en gemak. Ook aan duurzaamheid is gedacht: met 12 zonnepanelen (2023) en goede isolatievoorzieningen, zoals HR++ glas is dit een toekomstbestendige woning.

De woning is gunstig gelegen in een rustig, autoluw hofje in de Aalsburg – een fijne, kindvriendelijke wijk die uitermate geschikt is voor wie waarde hecht aan privacy en veiligheid. Voor jonge gezinnen zijn er diverse speelveldjes en een basisschool op korte loopafstand te vinden. Tegelijkertijd profiteert u van de nabijheid van het levendige centrum van Wijchen, met winkels, supermarkten, gezellige horecagelegenheden en het treinstation binnen handbereik. Ook scholen, sportvoorzieningen en medische zorg zijn ruimschoots vertegenwoordigd in de directe omgeving. Op steenworp afstand ligt het Wijchens Meer, waar u kunt genieten van allerlei recreatiemogelijkheden zoals wandelen, hardlopen of een ontspannen ommeetje met de kindervagen.

#### Bijzonderheden:

- Voorzien van 12 zonnepanelen (2023)
- Parkeren op eigen terrein
- Binnenmuur met burens uitgevoerd met dubbele spouw – extra geluidsisolatie
- Voordeur en schuifpui geplaatst in 2023 (Alku)
- Ruime en fraai aangelegde achtertuin met zonnenscherm, berging en tuinhuisje met elektra
- Extra kamer boven de garage – ideaal als hobbyruimte, thuiswerkplek of extra slaapkamer
- Bijkeuken en bergingen voor extra opslag en wasruimte
- Centrale ligging: nabij Wijchens Meer én op loopafstand van het centrum, station en voorzieningen



# Lichte sfeervolle woonkamer met grote raampartijen

Bouwjaar: 1978

Woonoppervlak: 191 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 324 m<sup>2</sup>

## Indeling

Begane grond: Je komt binnen via de vernieuwde voordeur in een ruime hal met trapopgang en toilet. Vanuit hier heb je direct toegang tot de lichte en sfeervolle woonkamer aan de voorzijde. De woonkamer heeft een praktische indeling met een royale zithoek en een ruime eettafel. Dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde geniet je van een prettige lichtinval. De ruimte is sfeervol afgewerkt met een geschilderd balkenplafond, strak geschilderde metselwerkmuren en eikenhouten vloerdelen. Een gashaard zorgt voor extra warmte en gezelligheid. De woonkamer ligt iets hoger en is via een split level verbonden met de achterzijde van de woning. Aan de achterzijde vind je de moderne open keuken, die is uitgerust met diverse inbouwapparatuur en volop werk- en kastruimte. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met extra bergruimte en aansluiting voor wasapparatuur, evenals een tweede berging en een handige vaste kast. Via de schuifpui in het eetgedeelte stap je zo de fraai aangelegde achtertuin in, met een groot terras, groene borders, grasveld en een vrijstaande berging achterin de tuin. Eerste verdieping: Vanaf de overloop heb je toegang tot drie ruime slaapkamers. De kamers zijn netjes afgewerkt en bieden voldoende ruimte voor kasten en een tweepersoonsbed. De moderne badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, een royale inloofdouche, een toilet en een infrarood sauna. Verder is er een extra zolderkamer bereikbaar, gesitueerd boven de garage. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een hobbyruimte of een comfortabele thuiswerkplek. Tweede verdieping: Op de tweede verdieping bevindt zich een overloop met dakkapel en opstelplaats voor de cv-ketel. Vanuit hier is er via een vlizotrap toegang tot een praktische vliering. Verder zijn er op deze verdieping nog twee slaapkamers, beide voorzien van bergruimte achter de knieschotten. Dankzij het dakraam en de dakkapel is dit een volwaardige woonlaag met veel lichtinval.







# Moderne open keuken met tweede eethoek





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





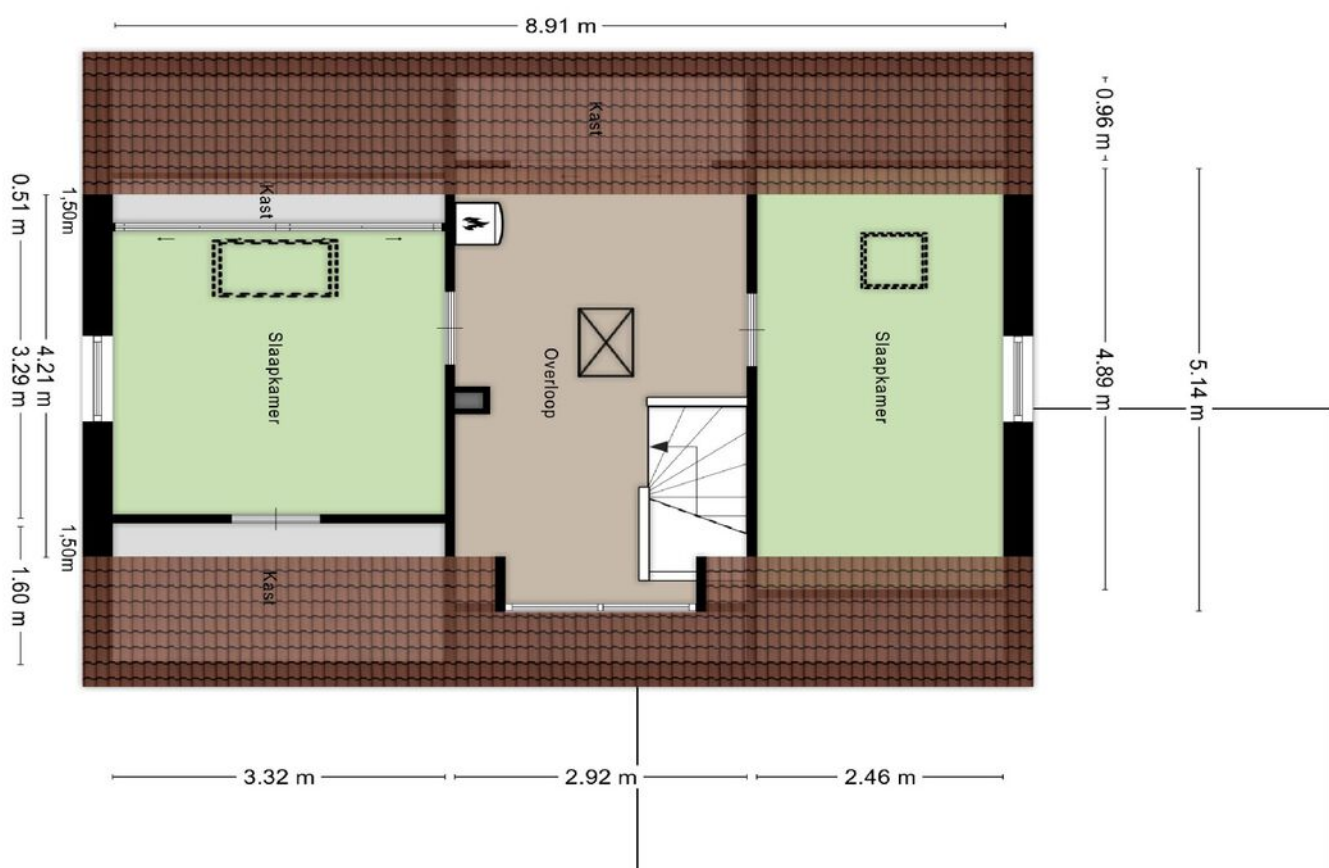
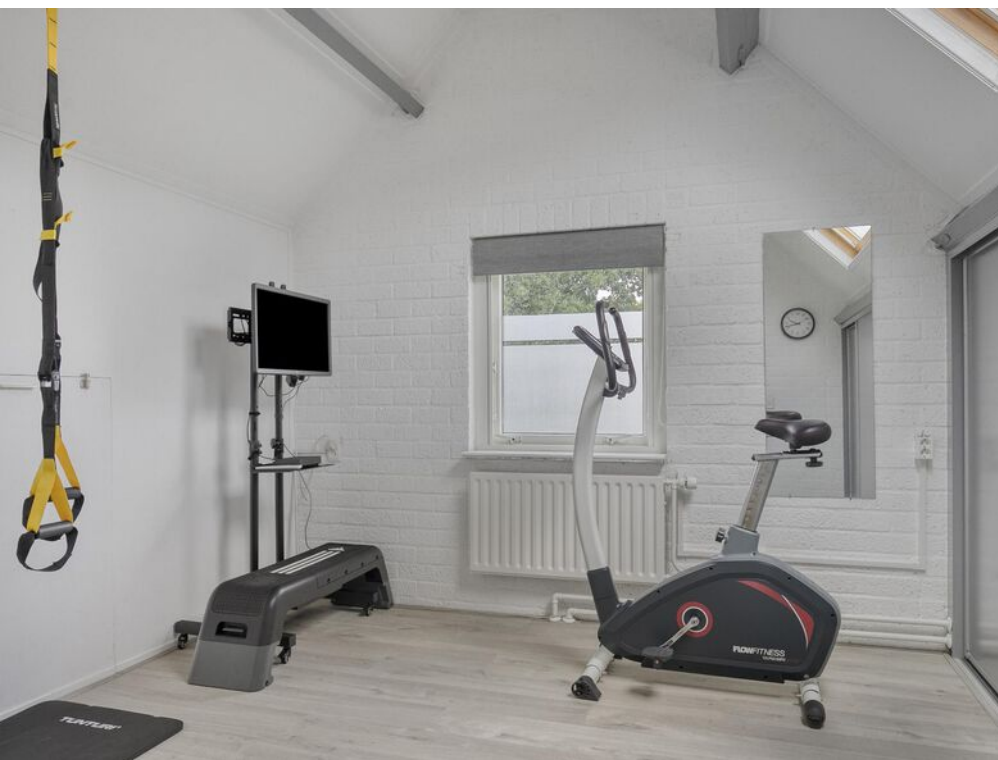


## 3 ruime slaapkamers en badkamer met sauna

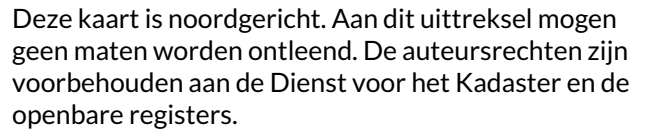




## 2e verdieping met nog 2 volwaardige slaapkamers



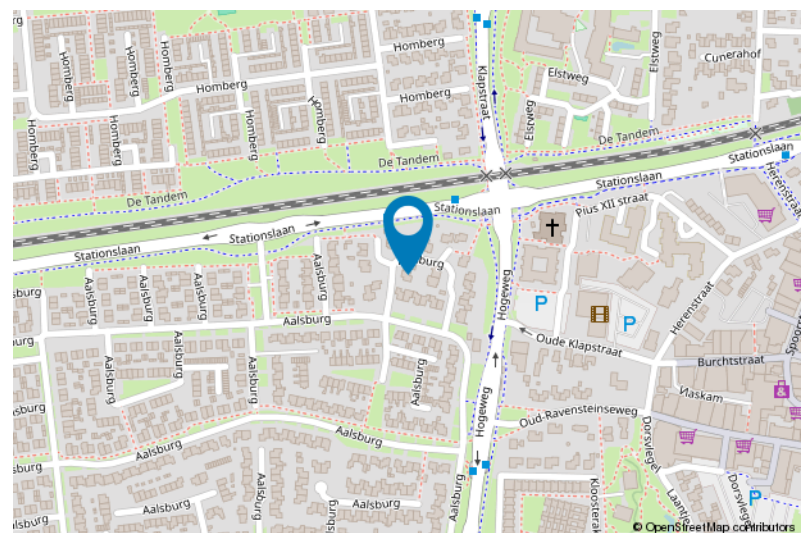




Van toepassing:

- 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>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Designlamp boven eettafel en bijpassende schemerlamp			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 4-deurs slaapkamer kledingkast			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			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Sauna met toebehoren	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Badkamermeubel	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
220v oplaadpunt oprit	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Keukenboiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	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!*