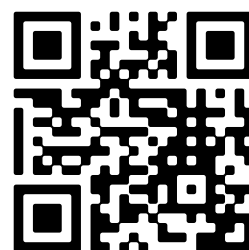


- 🏠 Aalsburg 1709, Wijchen
- € Vraagprijs: € 625.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 161 m²
- 🏠 Perceeloppervlakte: 223 m²
- 🏠 Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: B



📱 Scan Mij!



Aalsburg 1709

Wijchen

B



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Uitgebouwde 2-onder-1-kap met maar liefst 4 slaapkamers



Aan een mooie brede straat dichtbij het centrum van Wijchen ligt deze uitgebouwde, ruime (161 m²) 2-onder-1 kapwoning met een moderne keuken, toilet en badkamer en met maar liefst 4 slaapkamers en een dakkapel.

Extra's van deze woning:

- Aanbouw van de woning is in 2002 gerealiseerd en het platte dak is vernieuwd in 2022
- Moderne keuken
- Nieuwe badkamer en toilet (2023)
- 3 airco's (woonkamer (2023) en beide verdiepingen (2024 en 2025))
- De gehele begane grond (m.u.v. toilet) beschikt over een gepolijste lichte vloertegel met vloerverwarming
- Nagenoeg alle kozijnen zijn tussen 2005 -2007 vervangen; t.w. op de begane grond hardhout en op de 1e en 2e verdieping kunststof met horren en rolluiken op alle slaapkamers
- Kunststof voordeur 2025
- Geheel voorzien van dubbele beglazing (HR ++)
- De garage/berging heeft hardhouten openslaande deuren en het platte dak is vernieuwd in 2017
- De dakgoten zijn vernieuwd in 2008

Bouwjaar: 1972.

Inhoud: 571 m³

Woonoppervlakte: 161 m², externe bergruimte 17,6 m²

Perceel.: 223 m² (excl. strookje grond voortuin in bruikleen van de gemeente Wijchen).



Mooie royale living met openslaande deuren

Bouwjaar: 1972

Woonoppervlak: 161 m²

Perceeloppervlak: 223 m²

Indeling

De diepte van de voortuin biedt privacy vanaf de straat en op de oprit is plaats voor meerdere auto's. Je betreedt de woning in de ruime hal met meterkast, toilet, garderobe en de trap naar boven. Een goed ontworpen lay-out zorgt voor optimaal gebruik van de beschikbare ruimte. De achtergevel is uitgebouwd en hierdoor heb je een hele mooie royale living voorzien van openslaande deuren naar de tuin. De woonkamer meet ± 36 m² en is voorzien van een gashaard en airco.

De keuken ligt aan de voorzijde van de woning en heeft een luxe inrichting met metallic champagne en donkerbruine houtlook keukenkastjes met diverse inbouwapparatuur (een inductiekookplaat, vaatwasser, heteluchtoven, combi-oven, quooker en een koffiemachine). Aansluitend aan de keuken kun je met gemak een grote eettafel kwijt. In de voormelde hal bevindt zich de trap naar de eerste verdieping. Daar vind je drie ruime slaapkamers en een riante badkamer. De slaapkamers zijn mooie lichte vertrekken met een vinylvloer in houtlook en een praktische indeling. De luxe badkamer is betegeld en voorzien van een vrijstaand bad, 2 vaste wastafels in badmeubel, een tweede toilet, een heerlijke royale inloopdouche en elektrische vloerverwarming.

Verrassend is de grote, hoge en lichte zolderetage voorzien van een kunststof pandbrede dakkapel. Deze bestaat uit een 4e slaapkamer van ± 12 m² en een royale voorzolder met de stookruimte (cv-ketel 2013) en de witgoedopstelling. Verder nog veel praktische bergruimte.

De tuin is al even sfeervol als het huis. Voorzien van een heerlijke veranda/overkapping met een zonnenscherm en aan beide kanten een schutting. De tuin is grotendeels voorzien van royale tegels en een stukje kunstgras, dus vergt niet veel onderhoud, des te meer gelegenheid heb je om binnen en buiten te relaxen. Je eventuele werk- of tuinspullen kun je kwijt in de aangrenzende schuur/garage.





Luxe keuken van alle gemakken voorzien





Plattegrond

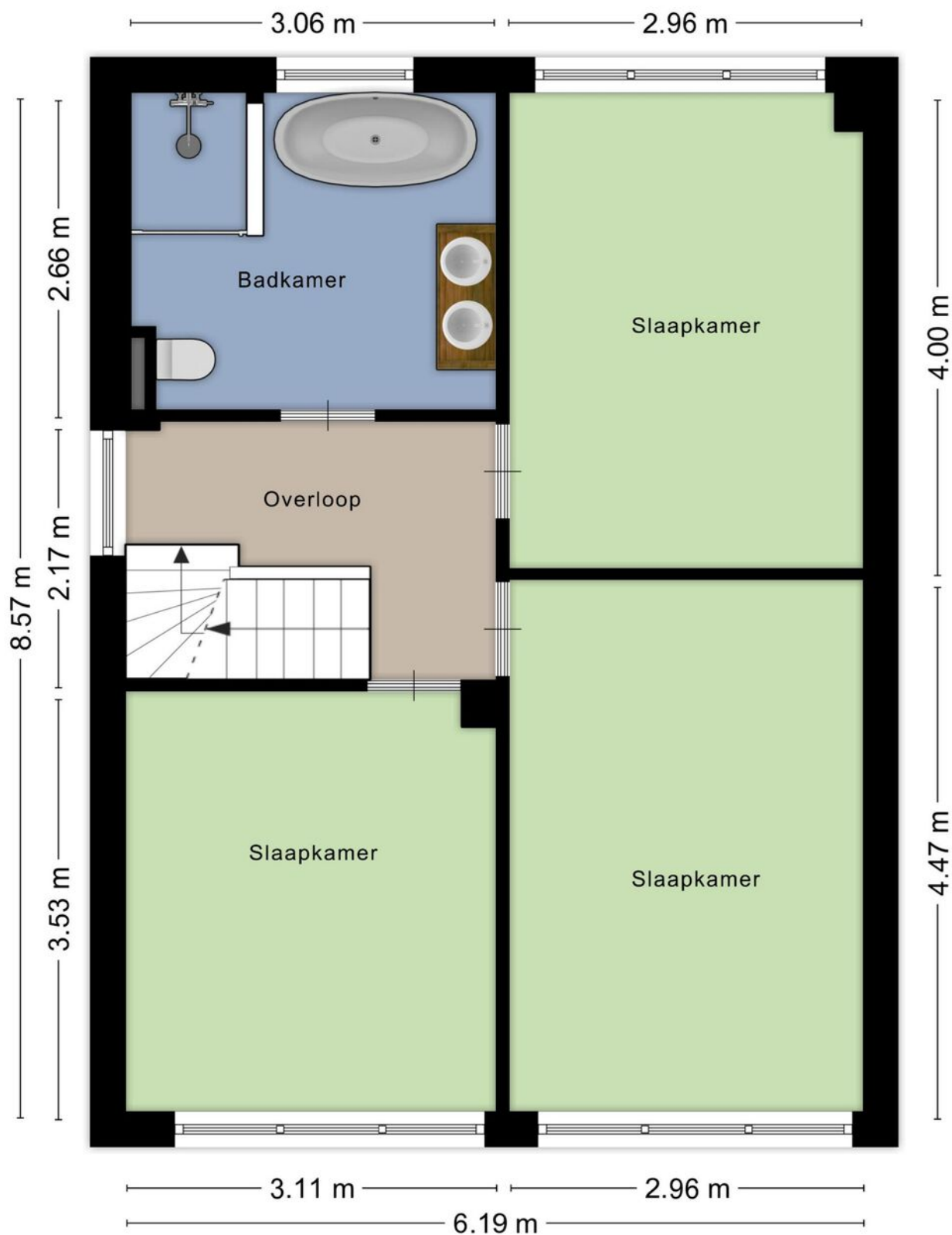
Begane grond





Plattegrond

1e verdieping



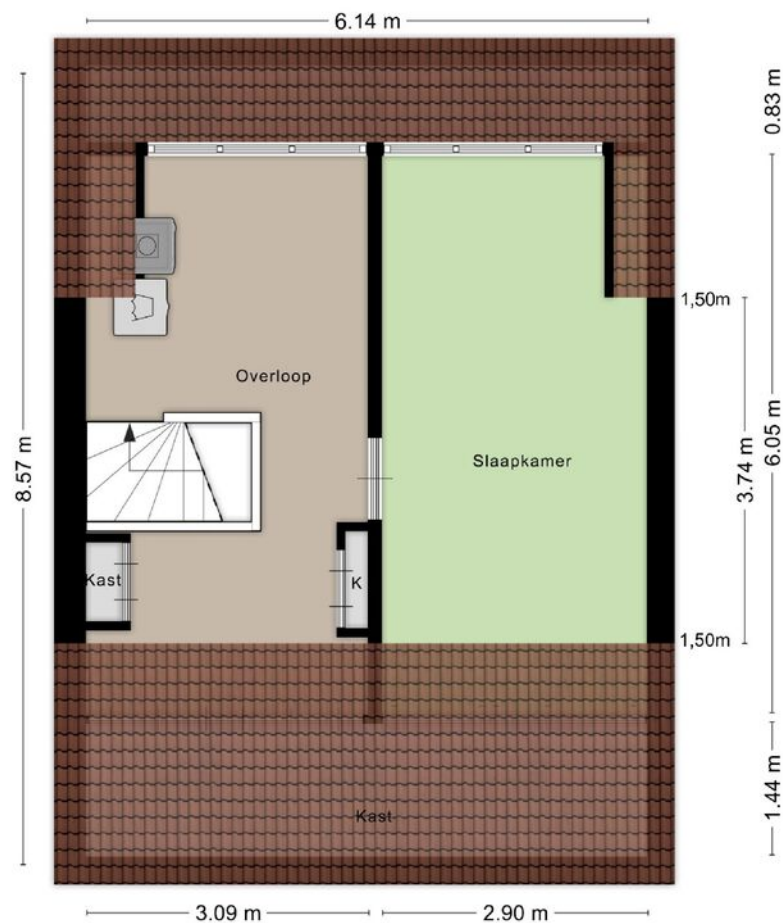
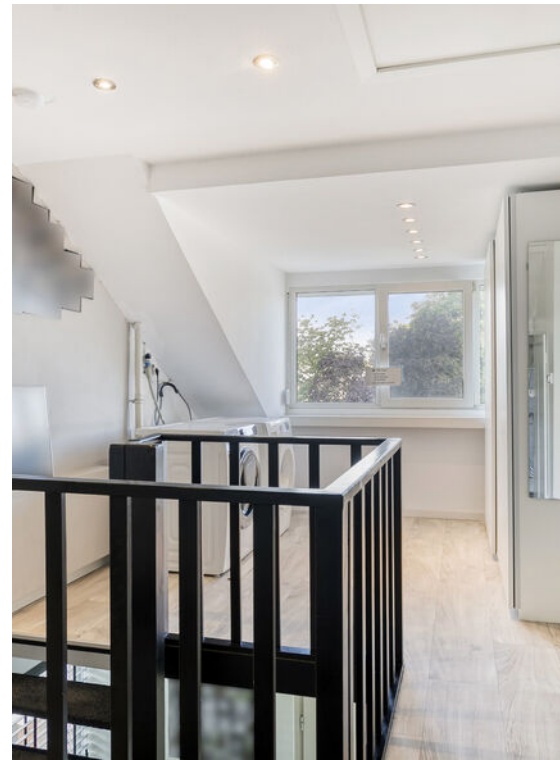


3 ruime slaapkamers en riante badkamer





Plattegrond 2e verdieping 4e slaapkamer

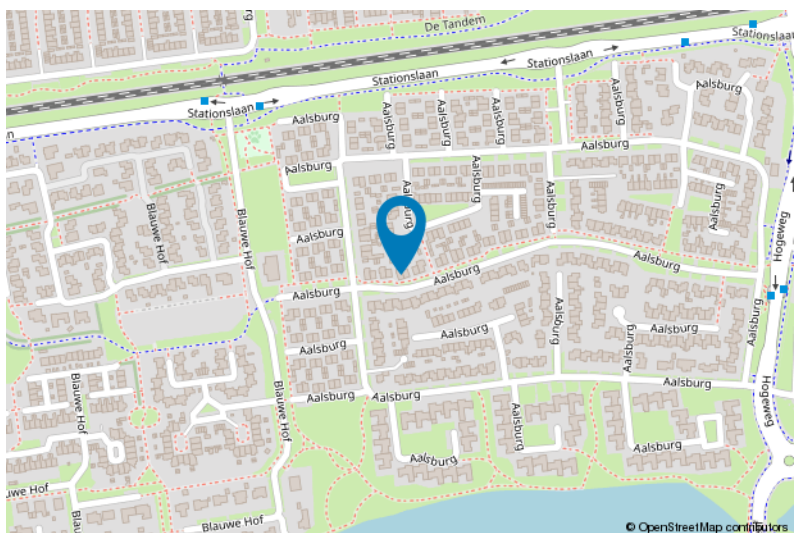




Van toepassing:

- 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
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Lampen slaapkamers		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
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			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Palmbomen voortuin		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



Driessen Makelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar

Kasteellaan 23 6602 DB Wijchen
T (024) 649 01 00
E-mail: 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!*