



# Aalsburg 2524

## Wijchen

C



Scan mij voor meer info!

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





# Onderhoudsvriendelijke tuin met extra zijruimte



Aan de geliefde Aalsburg, in een groene en ruim opgezette wijk, ligt deze royale twee-onder-een-kapwoning met garage, oprit en tuin op het westen. Gelegen op een mooi hoekperceel. Een ideale woning voor doorstromers die meer woonruimte, comfort en duurzaamheid zoeken. Dankzij de zeer riante living met open keuken en vier volwaardige slaapkamers biedt het huis verrassend veel leefruimte. De duurzame voorzieningen, zoals 16 zonnepanelen (2022, eigendom), airco op alle verdiepingen en grotendeels kunststof kozijnen met HR++-glas, maken het huis bovendien toekomstbestendig.

De straat/het hofje is rustig en doodlopend, wat zorgt voor een veilige en kindvriendelijke woonomgeving; er is een speelveldje en het Wijchense Meer ligt om de hoek. Ook het centrum van Wijchen en het NS-station zijn heel dichtbij; hier woon je rustig, maar toch met alle voorzieningen binnen handbereik.

## Indeling

### Begane grond

De entree is ruim en uitnodigend, met plek voor een garderobe, de meterkast en een nette toiletruimte met fontein. Zodra je de woonkamer binnenkomt, valt het licht direct op — grote ramen aan voor- en achterzijde zorgen voor een aangename, open sfeer. De uitbouw aan de achterzijde maakt het geheel extra ruim, met volop plek voor een grote eettafel, een gezellige zithoek en een speelse werk- of speelplek. De afwerking is strak en verzorgd: eikenhouten vloeren, gladde wanden en plafonds en airconditioning die zowel koelt als verwarmt.

De open keuken in een frisse ijsblauwe tint is voorzien van een granieten werkblad, gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koelkast. Er is ruimte voor een grote eettafel, heerlijk bij de grote glazen pui waar het daglicht rijkelijk naar binnen valt. Degelijk uitgevoerd, maar door de royale opzet ook perfect



# Aangename open sfeer door grote ramen aan beide kanten

Bouwjaar: 1972

Woonoppervlak: 148 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 279 m<sup>2</sup>

geschikt om er een moderne woonkeuken met eiland van te maken. Vanuit de keuken loop je door naar de praktische bijkeuken met witgoed aansluitingen en de Intergas cv-ketel (2017, eigendom). De voormalige garage is binnendoor bereikbaar en ingericht als multifunctionele ruimte – ideaal voor wie extra opbergruimte, een werkplek of hobbykamer zoekt. De ruimte heeft een vaste kastenwand, een brede deur voor motor of bakfiets en een vernieuwd, asbestvrij dakbeschot.

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers, allen met gladde wanden, plafonds en eikenhouten vloeren. De master bedroom is opvallend ruim en beschikt over een vaste kast die achterblijft. De moderne badkamer is uitgevoerd in trendy stijl met een inloepdouche, wandcloset, dubbel wastafelmeubel met betonlook waskommen en een houtlook vloertegel.

## Tweede verdieping

De tweede verdieping verrast met veel ruimte. De royale overloop biedt toegang tot twee praktische bergruimtes en een sfeervolle vierde slaapkamer met kunststof dakkapel, radiator en airco (2022). Dankzij het daglicht en de nette afwerking is dit een volwaardige extra kamer.

## Tuin

De tuin is compact maar slim ingedeeld: onderhoudsvriendelijk, met ruimte voor een gezellige eettafel en een zonnige loungehoek aan de zijkant. Dankzij het hoekperceel profiteer je van extra buitenruimte en privacy.







# Extra ruimte door de uitbouw aan de achterzijde





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





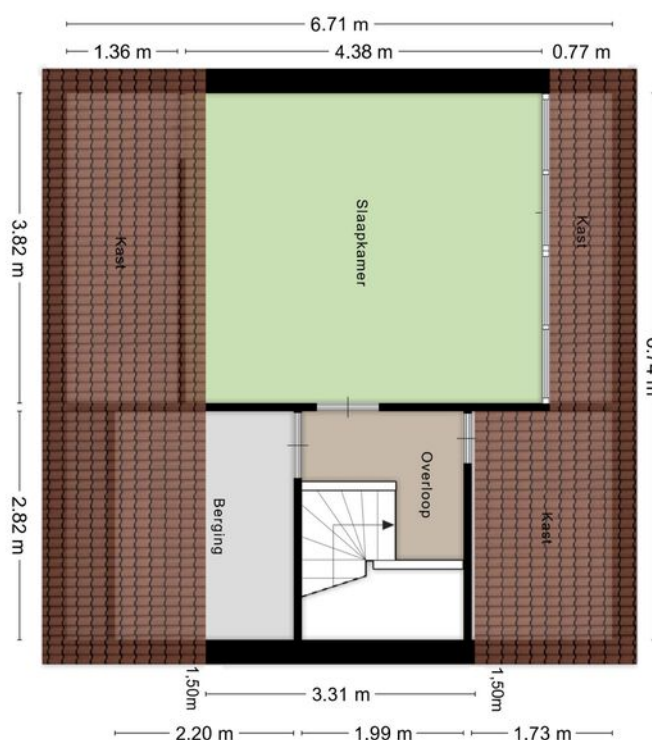


## Verdieping met 3 slaapkamers en moderne badkamer





## Tweede verdieping met veel ruimte en vierde slaapkamer



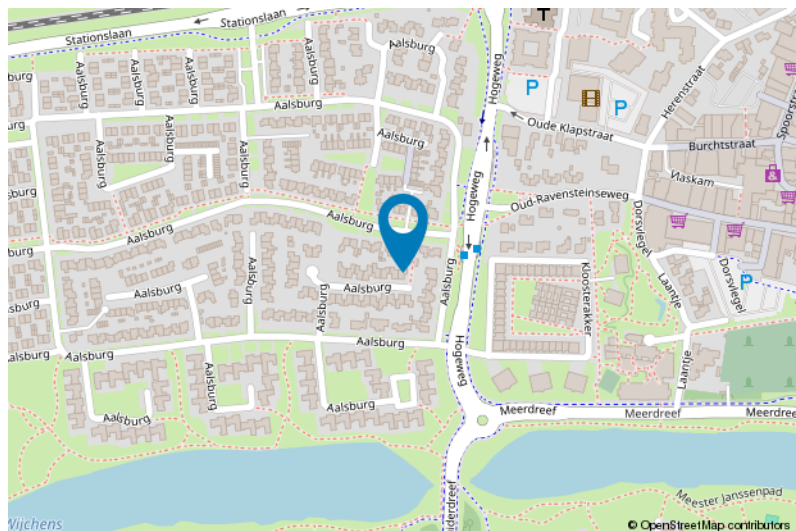
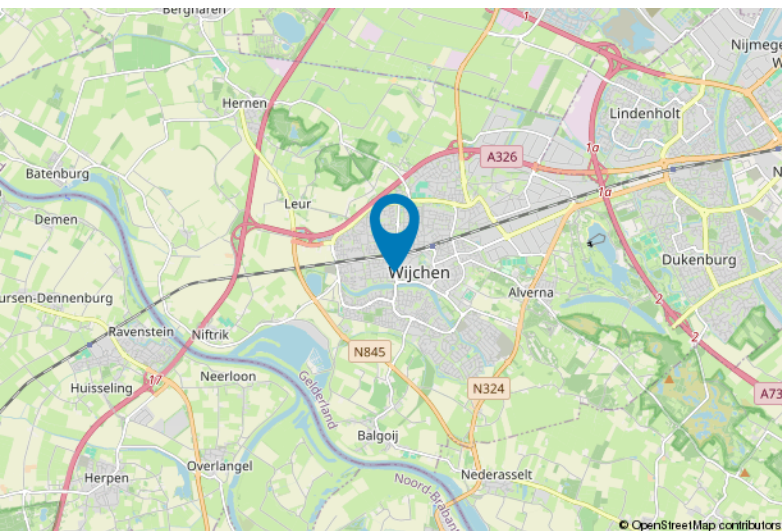


# Kadastrale kaart

## Wijchen



## Locatie kaart





# 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        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Kast grote slaapkamer                  | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              |               | X        |              |
| - overgordijnen                          |               | X        |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - spiegelwanden                          | X             |          |              |
| - schilderij ophangstelsel               | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              |               | X        |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vriezer                                |               | X        |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |





# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| 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             |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  | X             |          |              |
|  |               |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus   | X             |          |              |
| (Voordeur)bel  | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders  | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat  | X             |          |              |
| Airconditioning  | X             |          |              |
| Zonwering buiten   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat  |               | X        |              |
| Zonnepanelen   | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie   | 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!*