



# Aalsburg 1108

## Wijchen

C



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
*Al 50 jaar uw huismakelaar*





# Royale 2-onder-1-kap met garage en zonnige tuin



Aan de Aalsburg 1108 staat deze royale twee-onder-een-kapwoning met garage, oprit en een zonnige achtertuin op het westen. De woning biedt opvallend veel leefruimte en comfort, met als absolute blikvanger de riante living met moderne open keuken in stijlvol mat zwart (2020). De indeling is praktisch en flexibel, met de mogelijkheid voor vier volwaardige slaapkamers, waardoor de woning ideaal meegroeit met veranderende woonwensen. Parkeren kan op eigen terrein en dankzij diverse verbeteringen op het gebied van isolatie en installaties is dit een comfortabele en toekomstgerichte woning.

De woning ligt aan het begin van de geliefde wijk Aalsburg, rustig maar toch dichtbij alle centrumvoorzieningen. Een speelveldje en het fraaie Wijchense Meer liggen om de hoek, perfect voor een wandeling, een rondje hardlopen of gewoon even ontspannen in de buitenlucht. Het centrum van Wijchen met winkels, horeca en het NS-station is snel bereikbaar. Hier woon je rustig en comfortabel, met alles wat je dagelijks nodig hebt letterlijk om de hoek. Een ideale combinatie van ruimte, rust en bereikbaarheid.

#### Bijzonderheden

- Serre met elektrisch screen
- Dakkapel aan de achterzijde
- Vernieuwde cv-ketel (Intergas, 2025, eigendom)
- Mogelijkheid om terug te brengen naar de oorspronkelijke 3-kamerindeling op de eerste verdieping
- Garage
- Parkeren op eigen terrein
- Hoofddak nageïsoleerd met PUR-isolatieplaten (2020)
- Tuinhuis (2021)
- Voorste gedeelte van de voortuin in bruikleen van de gemeente Wijchen.



# Veel leefruimte en comfort met praktische indeling

Bouwjaar: 1970

Woonoppervlak: 143 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 195 m<sup>2</sup>

## Indeling

Begane grond: Bij binnenkomst valt direct de lichte, ruime uitstraling van de woning op. De woonkamer heeft strak gestucte wanden en plafonds en een moderne pvc-vloer. De oorspronkelijke open haard is vervangen door een sfeervolle gashaard. De open keuken (2020) is uitgevoerd in mat zwart en voorzien van alle inbouwapparatuur, waaronder een combimagnetron, Bora-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, grote koelkast en een kunststof werkblad. Vanuit de keuken bereikt u de lichte serre met ruimte voor een royale eettafel, waar u het hele jaar prettig kunt dineren.

Eerste verdieping: Vanaf de overloop zijn de slaapkamers bereikbaar. Oorspronkelijk waren hier drie kamers; momenteel zijn de twee slaapkamers aan de voorzijde samengevoegd tot één royale kamer. Deze indeling is eenvoudig terug te brengen (totaal 4 slaapkamers). De verdieping is afgewerkt met een pvc-vloer. De nette badkamer is deels vernieuwd en beschikt over een nieuw wastafelmeubel en toilet, een ligbad met whirlpoolfunctie, een douche en een ventilatieraam.

Tweede verdieping: Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping met overloop en zolderkamer. Dankzij de dakkapel aan de achterzijde is er extra ruimte en licht, ideaal als slaap-, werk- of hobbykamer. Hier bevinden zich ook de wasmachineaansluiting en de cv-ketel (Intergas, 2025, eigendom).

Tuin & Garage: De achtertuin heeft een houten berging voor fietsen en klike's. Aan de voorzijde van de garage is een kleine overkapping met verlichting geplaatst. De garage is opgesplitst: het voorste deel is ingericht als hobby salon met openslaande deuren, isolatie en een kacheltje; het achterste deel wordt gebruikt als berging. De westelijk gelegen achtertuin biedt tot in de avond zon en is een fijne plek om te ontspannen.







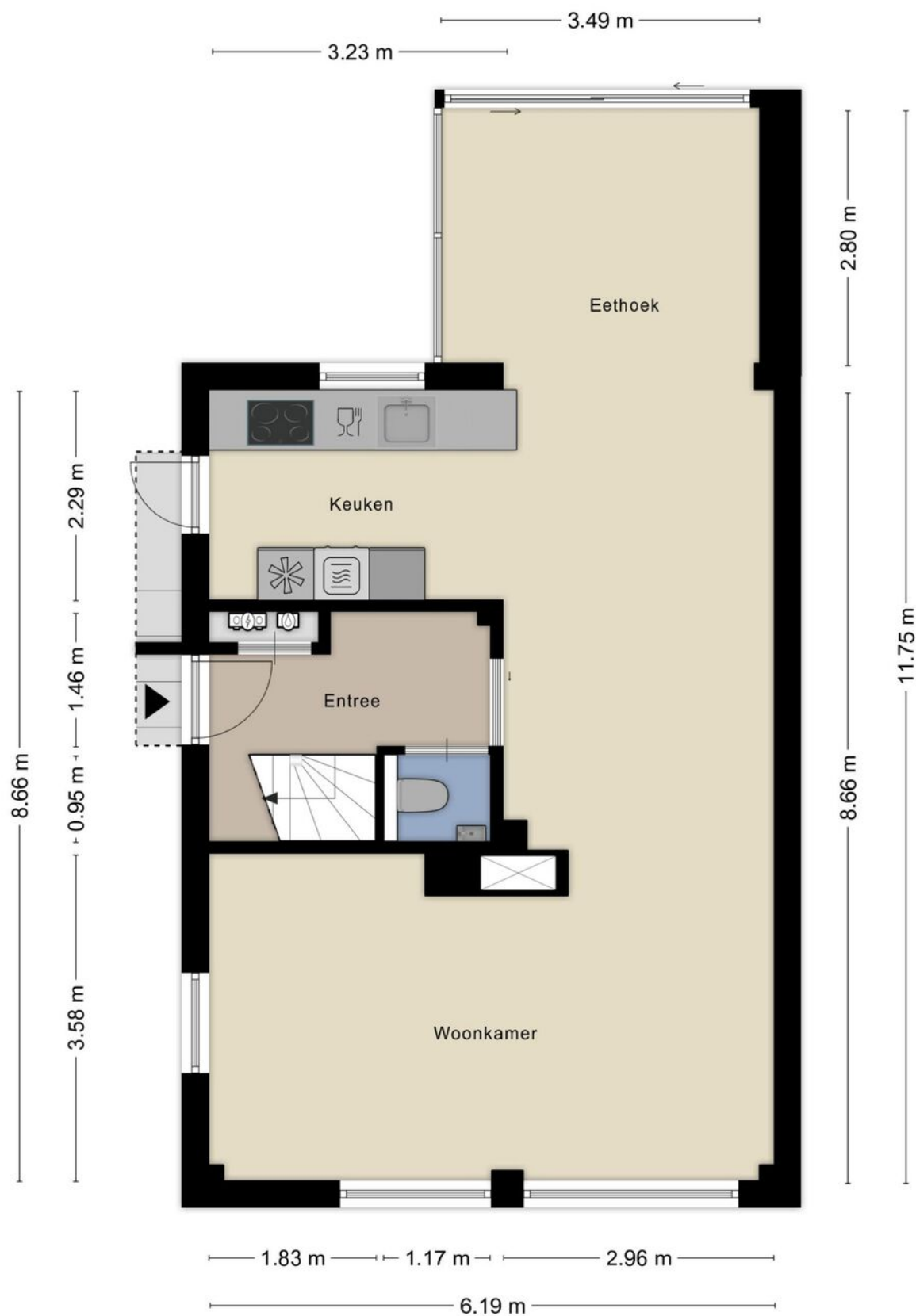
# Riante living en moderne open keuken in stijlvol zwart





# Plattegrond

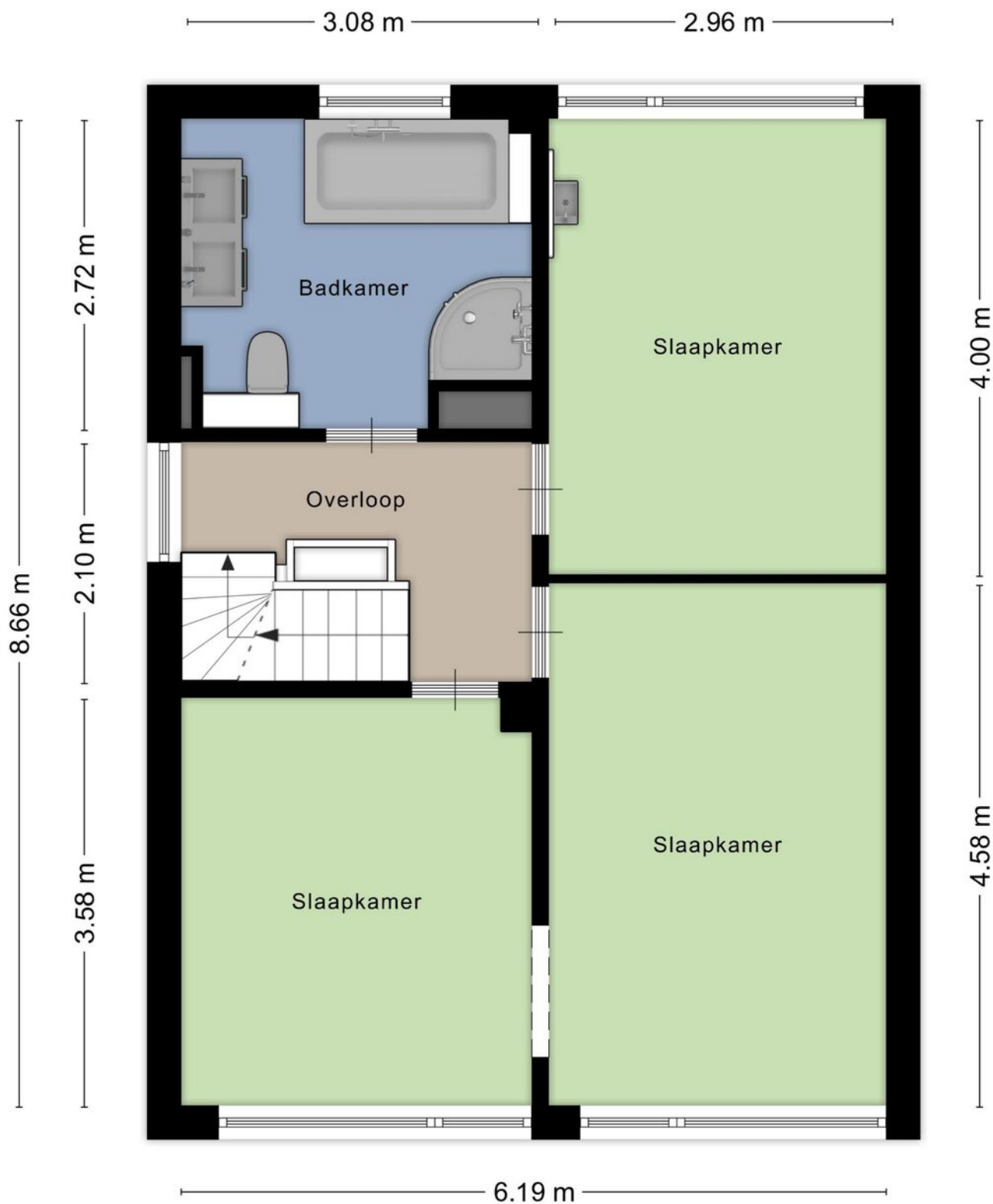
## Begane grond





# Plattegrond

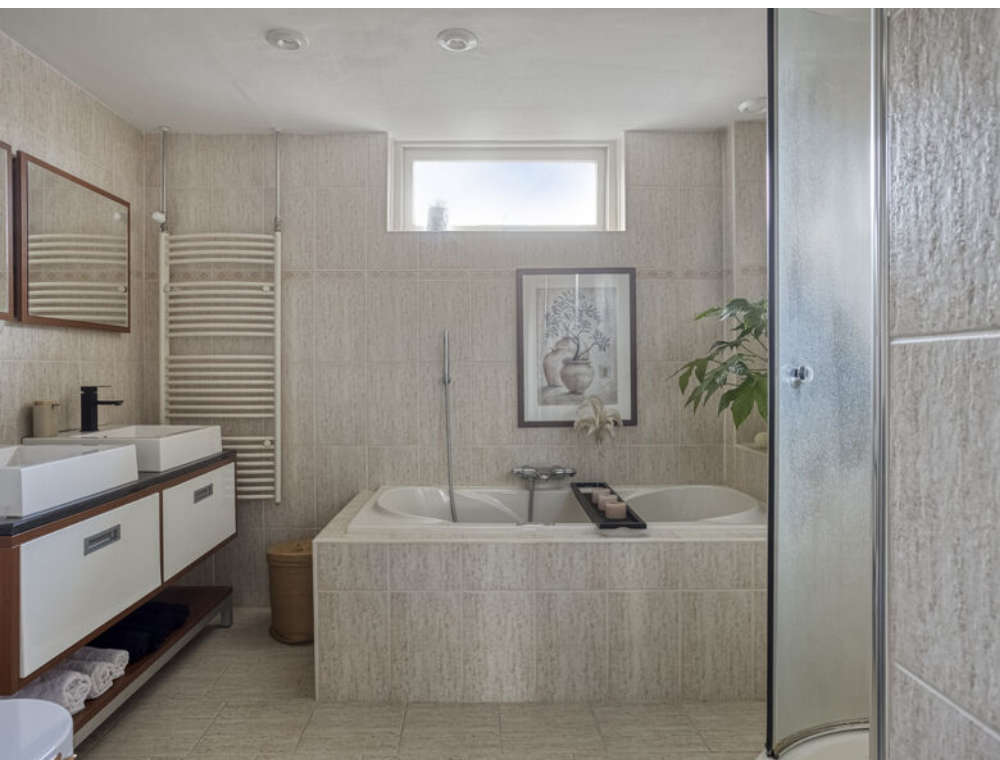
## 1e verdieping







# Ruime slaapkamers en nette, verzorgde badkamer





## 2e verdieping met zolderkamer met dakkapel



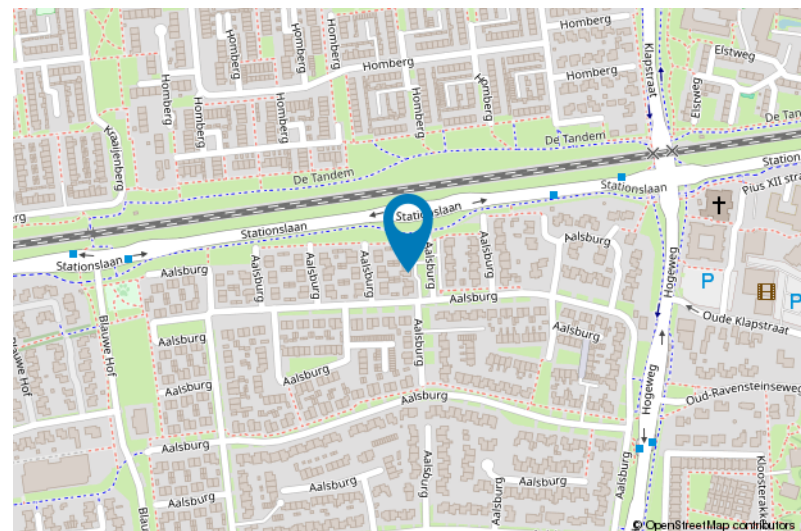
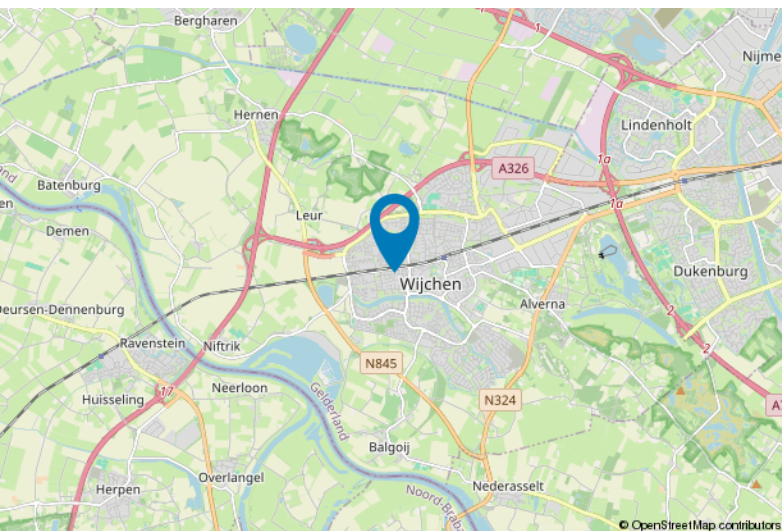


# Kadastrale kaart

## Wijchen



## Locatie kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Paxkastenwand slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- PVC	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	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		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Sier)hek	X		
Vlaggenmast(houder)	X		

# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



**Driessen Makelaardij**  
*Al 50 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!*