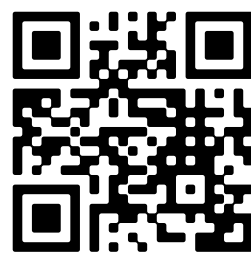


- 🏠 Aalsburg 1601, Wijchen
- € Vraagprijs: € 645.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 148 m<sup>2</sup>
- 🏠 Perceeloppervlakte: 195 m<sup>2</sup>
- 🏠 Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: B



📱 Scan Mij!





# Aalsburg 1601

## Wijchen

B



Scan mij voor meer info!



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





# Zonnige tuin op het zuiden met een terras en beplanting



Een huis waarin rust, ruimte en luxe moeiteloos samenkomen. Van de warme materialen tot de doordachte indeling, van de zonnige tuin tot het vrije uitzicht aan de voorzijde: aan de Aalsburg 1601 klopt het geheel. Deze fraai gemoderniseerde twee-onder-een-kapwoning ligt in een rustig woonhofje in een kindvriendelijke wijk en biedt alles wat een gezin zich kan wensen.

Met een woonoppervlakte van 148 m<sup>2</sup>, een solide bouwjaar (1970) én hoogwaardige updates is dit een woning waar je zó in kunt. De royale uitgebouwde woonkamer, luxe woonkeuken, vier volwaardige slaapkamers, moderne badkamer en aangebouwde garage met verdieping maken dit een compleet familiehuus. De zonnige achtertuin op het zuiden vormt daarbij een heerlijk verlengstuk van het wonen.

De ligging is ideaal: rustig en groen, maar tegelijk op fiets afstand van het centrum van Wijchen, het NS-station, het Wijchens Meer, scholen en uitvalswegen.

#### Bijzonderheden

- Moderne badkamer (2024) met spa-uitstraling
- Mat zwarte woonkeuken (2021)
- Vloerverwarming op de begane grond én in de garage (m.u.v. hal)
- Uitgebouwde woonkamer (ca. 2,5 m) met vernieuwde achtergevel
- Aangebouwde garage / inpandige fietsenberging
- Vier ruime slaapkamers
- Zonnige tuin op het zuiden
- Onder andere vloerisolatie en HR++ beglazing (m.u.v. badkamer)
- Plat dak vernieuwd in 2021
- Energie label gunstig mede door vloerisolatie (2021)
- Asbestclausule van toepassing (rookkanaal)



# Vloerverwarming op de begane grond én in de garage

Bouwjaar: 1970

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

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

Begane grond: Entree met garderobe, meterkast en modern toilet met fontein. Via de zwart stalen deur betreed je de royale en lichte woonkamer met vrij uitzicht over het groene hofje. De ruimte is strak afgewerkt met gestucte wanden en plafonds en een fraaie pvc-vloer met vloerverwarming. Aan de achterzijde bevindt zich de uitgebouwde woonkeuken, een echte leefruimte met plek voor een grote eettafel. De dubbele openslaande deuren en raampartijen tot aan de grond zorgen voor een prachtige verbinding met de tuin. De keuken is uitgevoerd in matzwart en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, koelkast, oven, combimagnetron, vaatwasser, kokend-waterkraan én een wijnklimaatkast. Vanuit de keuken bereik je de inpandige garage/berging. De openslaande deuren, vliering en directe doorgang naar de tuin zorgen voor comfort en gebruiksgemak.

1e verdieping: Op de eerste verdieping zijn drie fijne slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn allemaal lekker ruim en voorzien van een mooie laminaatvloer. De badkamer, volledig vernieuwd in 2024, straalt een luxe spa-sfeer uit. Hier geniet je van een ontspannend ligbad, een ruime inloepdouche, een dubbele wastafel en een tweede toilet, allemaal afgewerkt met inbouwspots en elegante marmerlook vloertegels.

2e verdieping: Via vaste trap bereikbare zolderverdieping met voorzolder, praktische wasruimte met cv-opstelling (eigendom) en wasmachineaansluiting. Daarnaast een volwaardige vierde slaapkamer met dakkapel en extra bergruimte.

Buitenruimte: De tuin is al even sfeervol als het huis. Aan de voorzijde een nette voortuin en een oprit voor twee auto's, met vrij uitzicht over het groene hofje. De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden en ingericht met een terras, gazon, houten erfafscheiding en beplanting: een fijne plek om de hele dag van de zon te genieten.







# Huis waarin rust, ruimte en luxe moeiteloos samenkomen





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping







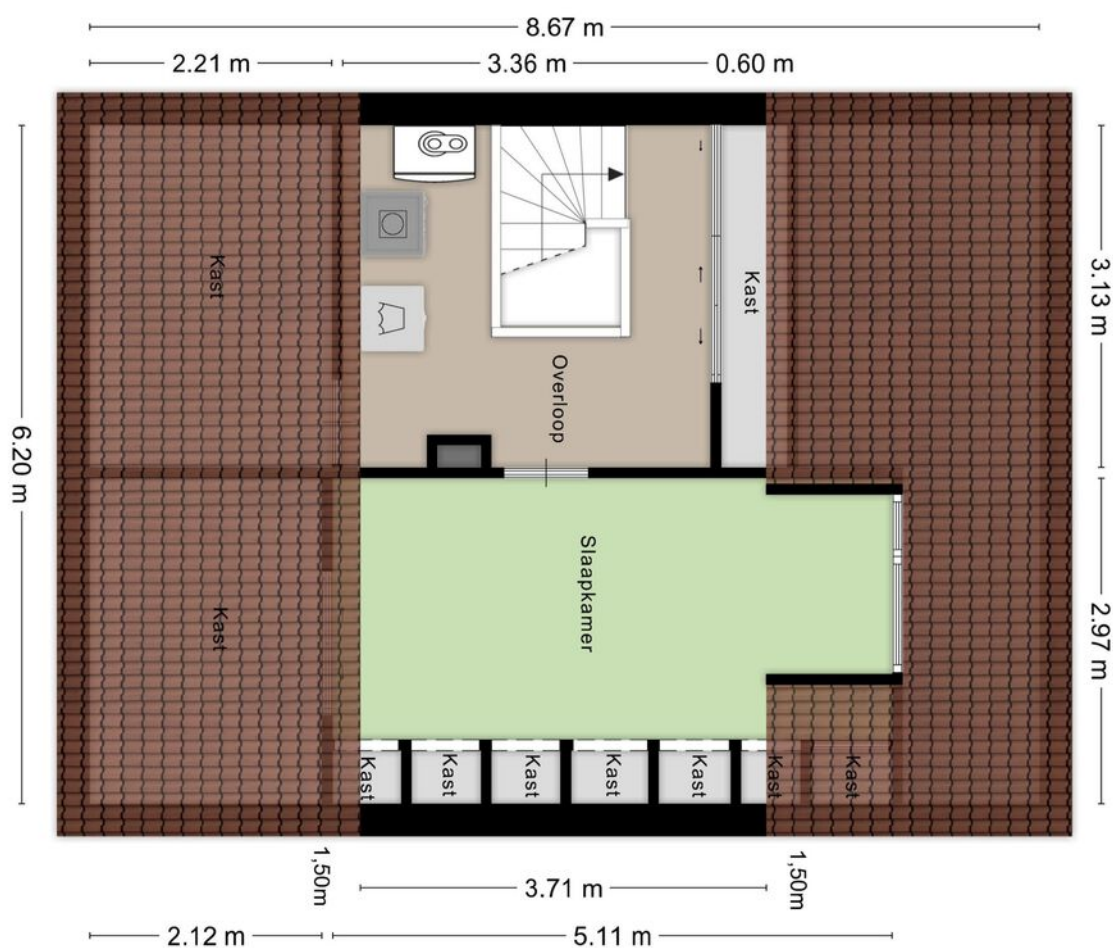
# Drie fijne slaapkamers en badkamer met spa-uitstraling

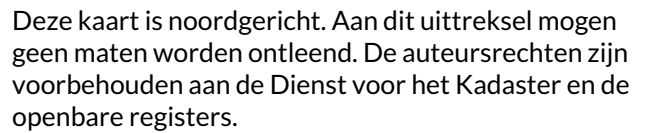






# Praktische voorzolder en vierde slaapkamer

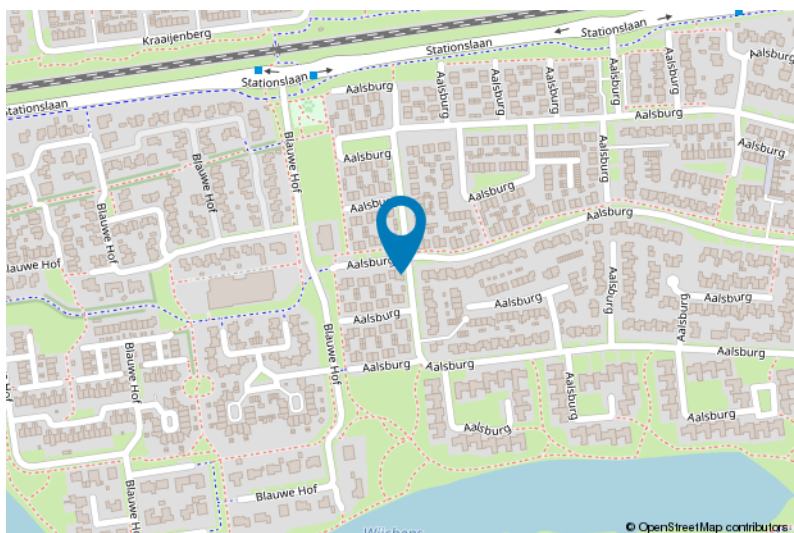




Van toepassing:

- 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
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- werkbank garage	X		
- hangkasten boven werkbank	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- PVC vloer begane grond	X		
Overig, te weten			
- kledingkast zolder	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Koelkast in garage		X	
- Vriezer in garage		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- trampoline	X		



# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



**DriessenMakelaardij**  
*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!*