

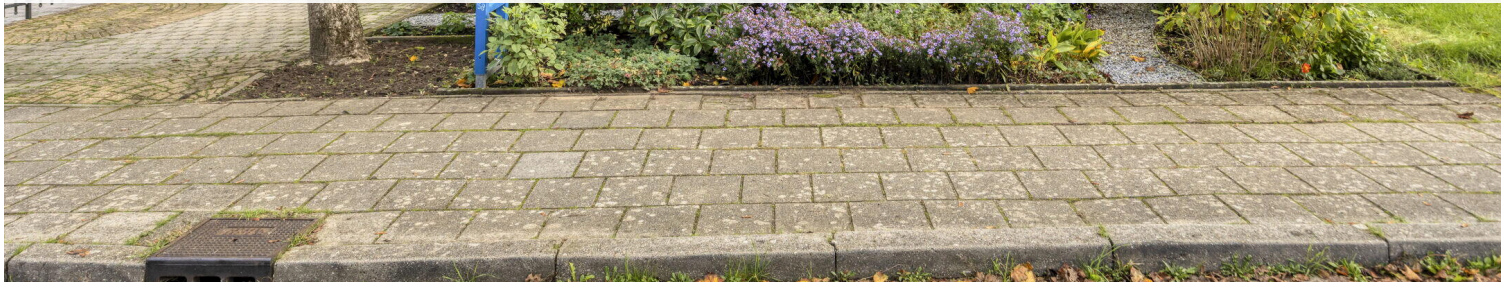
# Wijchen

Aalsburg 1720 | Vraagprijs € 578.000 k.k.



## BESCHIKBAAR

[WWW.AALSBURG1720.NL](http://WWW.AALSBURG1720.NL)



**Type object:** Eensgezinswoning, 2-onder-1-ka...  
**Bouwjaar:** 1974  
**Woonoppervlakte:** 153 m<sup>2</sup>  
**Perceeloppervlakte:** 259 m<sup>2</sup>  
**Inhoud:** 617 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers:** 6 kamers (4 slaapkamers)  
**Website:** [www.aalsburg1720.nl](http://www.aalsburg1720.nl)



# Omschrijving

## Aalsburg 1720, 6602 VD Wijchen

Op zoek naar een grote, fijne gezinswoning met lekker veel ruimte, een garage én het centrum van Wijchen dichtbij? Dan is deze royale twee-onder-een-kapwoning, met maar liefst 153 m<sup>2</sup> woonoppervlakte in de geliefde wijk Aalsburg, zeker het bekijken waard. De woning heeft een royale opzet, een prettige lichtinval, een verrassend ruime tweede verdieping en dat alles op slechts vijf minuten lopen van het centrum van Wijchen.

Met vier slaapkamers, twee badkamers, een zeer royale, multifunctionele zolder én een zonnige tuin op het zuiden is dit een heerlijk huis dat je van binnen echt moet ervaren.

Ook op het gebied van verduurzaming is de afgelopen jaren al veel gedaan. Zo zijn de kozijnen vernieuwd en voorzien van HR++-glas en beschikt de woning over muur- en vloerisolatie. Ook de garage is aangepakt met een vernieuwd dak, een nieuwe garagedeur en nieuwe kozijnen met HR++ glas. Hiermee is al flink geïnvesteerd in comfort en energiezuiniger wonen. De aanwezige garage biedt bovendien niet alleen ruimte voor het stallen van een auto of fietsen, maar kan ook mogelijkheden bieden voor extra bergruimte of het uitoefenen van een hobby.

De ruimte en indeling bieden volop mogelijkheden om deze woning helemaal naar eigen wens in te richten. Denk aan een werkplek, hobbyruimte of extra leefruimte op zolder of misschien zelfs een uitbouw. Een huis met alle ruimte om jouw woonwensen waar te maken, nu én in de toekomst!

De ligging maakt het plaatje compleet. Aalsburg is een ruim opgezette, groene en kindvriendelijke wijk, terwijl je binnen enkele minuten in het gezellige centrum van Wijchen staat. Ook het NS-station, het Wijchens Meer, scholen, verschillende speeltuintjes en dagelijkse voorzieningen liggen dichtbij. Via de A50 en A73 rijd je bovendien gemakkelijk richting Nijmegen en 's-Hertogenbosch.

Bouwjaar: 1974

Woonoppervlakte: 153 m<sup>2</sup>

Inhoud: 593 m<sup>3</sup>

Garage: ca. 20 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 259 m<sup>2</sup>

Bijzonderheden:

Vernieuwde kozijnen met HR++ glas, draai kiepramen en horren

Muur- en vloerisolatie aanwezig

Cv-ketel vernieuwd in 2019

Vier slaapkamers met mogelijkheden voor een vijfde slaapkamer

Twee badkamers: één met douche, toilet en wastafel en één met vrijstaand ligbad; concrete mogelijkheden om met beperkte investeringen een grotere badkamer en apart toilet op de 1e verdieping te creëren

Een dubbele, zeer royale dakkapel op de tweede verdieping zorgt voor een enorme multifunctionele ruimte op zolder

Rolluiken op de eerste en tweede verdieping

Garage met vernieuwd dak, vernieuwde garagedeur en nieuwe houten kozijnen met HR++ glas

Zonnige achtertuin op het zuiden

Twee elektrisch bedienbare zonneschermen (met nieuwe zonneschermen uit 2025)

Parkeren op eigen terrein

Indeling:

Begane grond

Via de overdekte entree stap je binnen in de ruime hal met vaste garderobekast, meterkast, toiletruimte met wandcloset en de trap naar boven. De woonkamer is royaal opgezet en dankzij de grote raampartijen heerlijk licht. De parketvloer en open haard geven de ruimte een warme uitstraling. Er is volop plek voor een comfortabele zithoek én een grote eettafel voor lange diners met familie en vrienden, terwijl je vanuit de woonkamer direct de achtertuin in loopt.

De open keuken sluit mooi aan op de eetkamer. Je beschikt hier over diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, magnetron, vaatwasser uit 2025 en een royaal Smeg 6-pits fornuis met dubbele oven. Een fijne keuken voor wie graag uitgebreid kookt. Ook vanuit de keuken heb je direct toegang tot de tuin via dubbele openslaande tuindeuren.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan twee met een inbouwkast. De royale slaapkamers aan de voor- en achterzijde beschikken bovendien over een balkon. De badkamer is praktisch ingericht met een douchecabine, wastafel, en toilet. Extra bijzonder is de tweede badkamer die is voorzien van een vrijstaand ligbad en ook een praktische inbouwkast. Een fijne plek om even te ontspannen, maar ook een ruimte met mogelijkheden: desgewenst kun je hier een extra douche en wastafels plaatsen, slaapkamer of thuishkantoor van maken. De ruimte en aansluitingen zijn er al.

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping verrast met veel ruimte. Via de vaste trap bereik je de ruime voorzolder met witgoed aansluitingen, vaste internetaansluiting voor thuiswerkplek(ken), mechanische ventilatie en de cv-ketel uit 2019.

Aansluitend ligt een royale multifunctionele ruimte die kan dienen als slaapkamer, speelkamer, tienerkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Dankzij de grote dubbele dakkapel met kunststof kozijnen en geïntegreerde rolluiken is hier een lichte en volwaardige kamer ontstaan. Het dak is extra geïsoleerd en de verdieping is voorzien van een vinylvloer.

Garage en tuin

De stenen garage is met circa 20 m<sup>2</sup> lekker ruim en biedt volop mogelijkheden voor fietsen, opslag, gereedschap en hobbyspullen. De garage is inmiddels voorzien van een vernieuwd dak, een nieuwe garagedeur en nieuwe kozijnen. Op de ruime oprit kun je bovendien gewoon op eigen terrein parkeren.

De achtertuin vormt een van de absolute pluspunten van deze woning. Dankzij de gunstige ligging op het zuiden geniet je hier vrijwel de hele dag van de zon. Een fijne plek om vanaf het voorjaar tot ver in het najaar van het buitenleven te genieten. Direct aan de woning ligt een ruim terras met twee elektrisch bedienbare zonneschermen, zodat je op warme dagen ook gemakkelijk de schaduw opzoekt. Verder biedt de tuin voldoende ruimte voor mooie kleurrijke borders, groene beplanting en meerdere gezellige speel- en zitplekken.

Kortom: een heerlijk ruime gezinswoning met vier slaapkamers, twee badkamers, een garage en een zonnige tuin, op een centrale plek in Wijchen. Een huis met een perfecte basis én volop ruimte om er helemaal je eigen thuis van te maken.

## Kenmerken

|              |                |
|--------------|----------------|
| Vraagprijs:  | € 578.000 k.k. |
| Aanvaarding: | In overleg     |

## Bouw

|              |                                      |
|--------------|--------------------------------------|
| Object type: | Eengezinswoning, 2 onder 1 kapwoning |
| Soort bouw:  | Bestaande bouw                       |
| Bouwjaar:    | 1974                                 |
| Soort dak:   | Zadeldak                             |

## Oppervlakte en inhoud

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte:             | 153 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte:          | 259 m <sup>2</sup> |
| Inhoud:                      | 617 m <sup>3</sup> |
| Overige inpandige ruimte:    | 21 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 13 m <sup>2</sup>  |

## Indeling

|                        |                                            |
|------------------------|--------------------------------------------|
| Aantal kamers:         | 6 kamers (4 slaapkamers)                   |
| Aantal badkamers:      | 2 badkamers                                |
| Badkamervoorzieningen: | Toilet,douche,wastafel ligbad              |
| Aantal woonlagen:      | 3 woonlagen                                |
| Voorzieningen:         | Rolluiken,tv-kabel,buitenzonwering,dakraam |

## Energie

|               |                                                      |
|---------------|------------------------------------------------------|
| Energielabel: | B                                                    |
| Isolatie:     | Dakisolatie,muurisolatie,vloerisolatie,dubbel glas   |
| Verwarming:   | Cv-ketel                                             |
| Warm water:   | Cv-ketel                                             |
| Cv ketel:     | Intergas combiketel gas gestookt uit 2019 (eigendom) |

## Buitenruimte

|          |             |
|----------|-------------|
| Ligging: | In woonwijk |
|----------|-------------|

|                   |                                          |
|-------------------|------------------------------------------|
| Balkon dakterras: | Balkon                                   |
| Tuin:             | Achtertuintuin,voortuin                  |
| Achtertuintuin:   | 100 m² (10 meter diep en 10 meter breed) |
| Ligging tuin:     | En bereikbaar via achterom               |

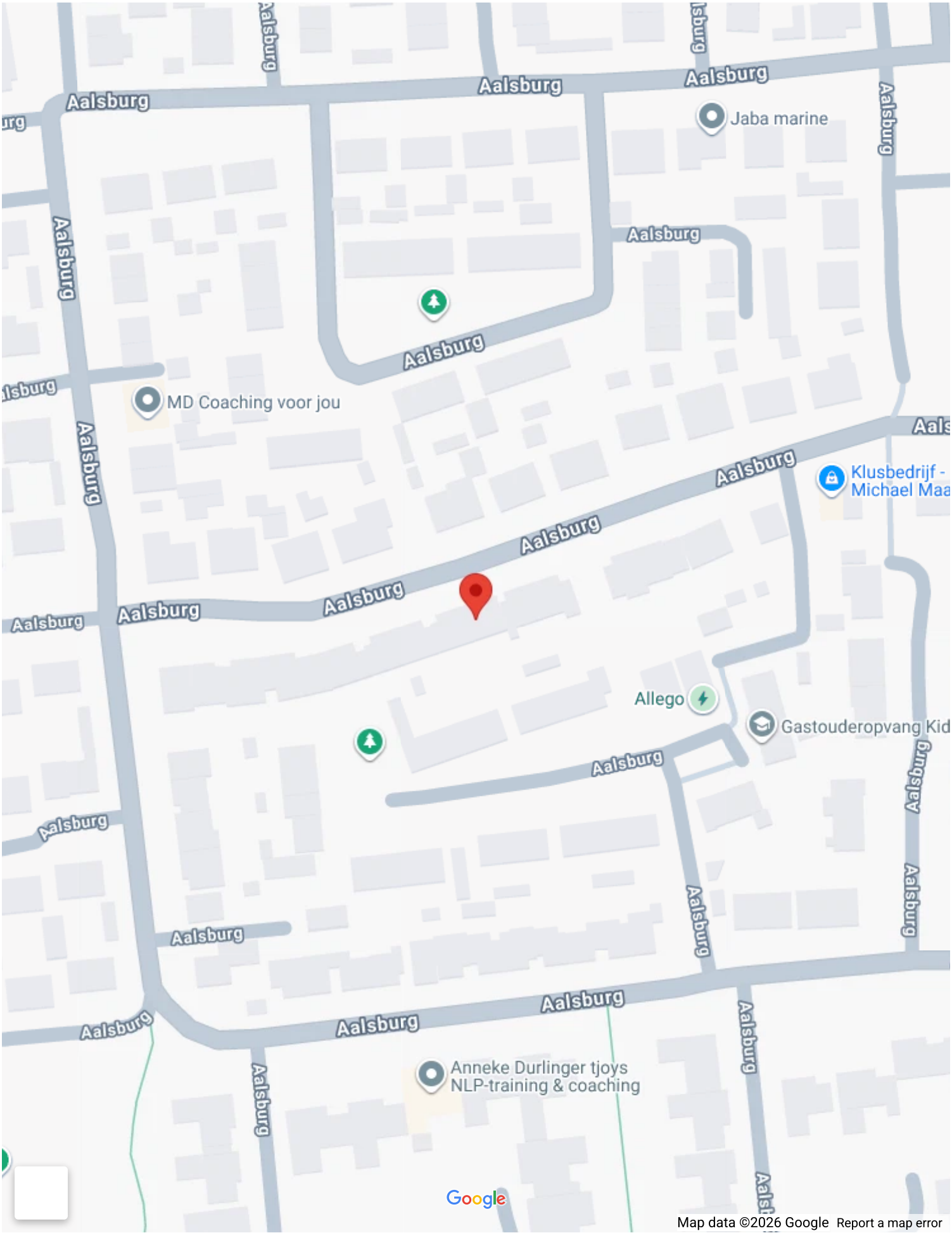
**Bergruimte**

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Soort parkeergelegenheid: | Op eigen terrein |
|---------------------------|------------------|

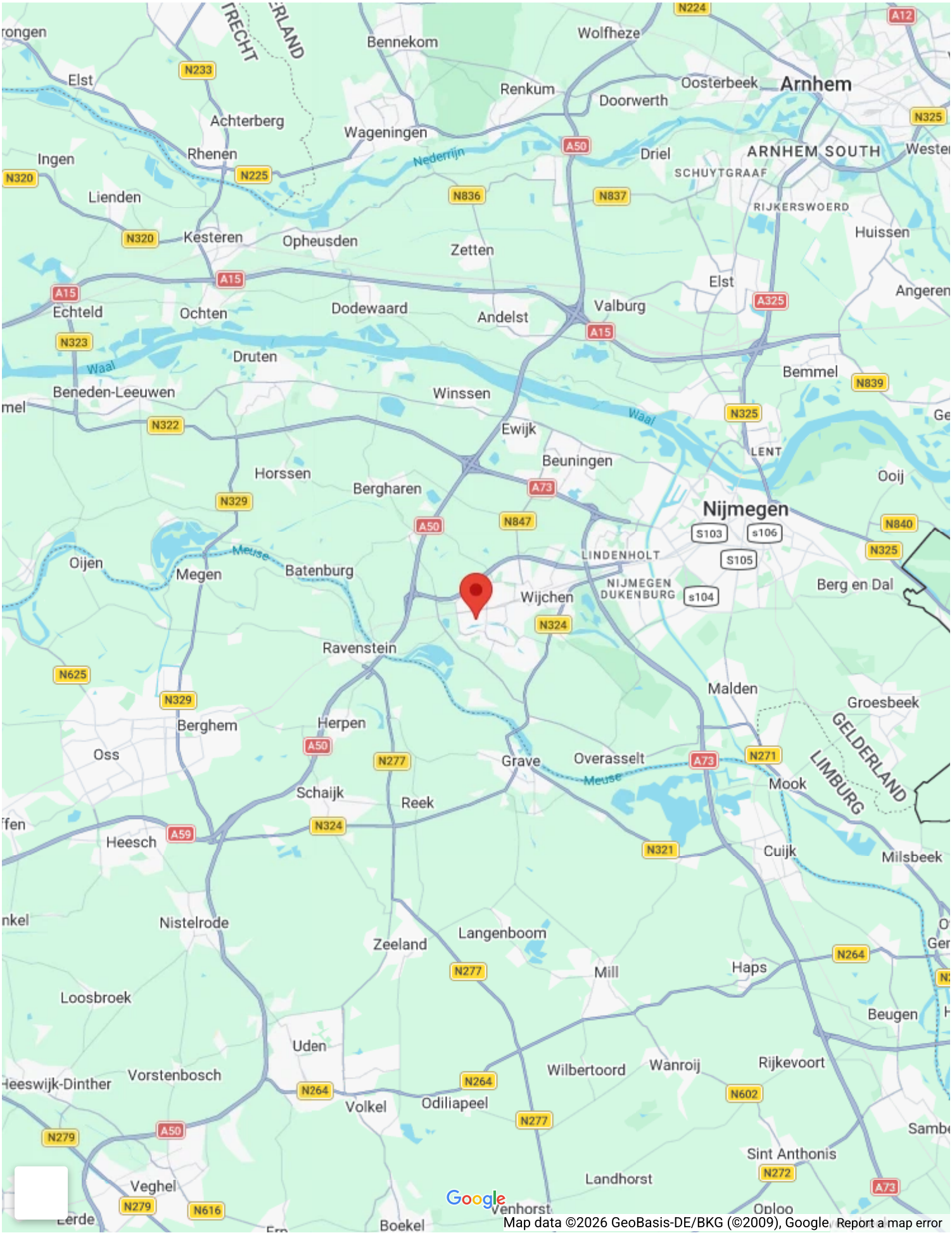
**Garage**

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Soort garage:         | Aangebouwd steen |
| Capaciteit garage:    | 1 auto           |
| Voorzieningen garage: | Elektra          |

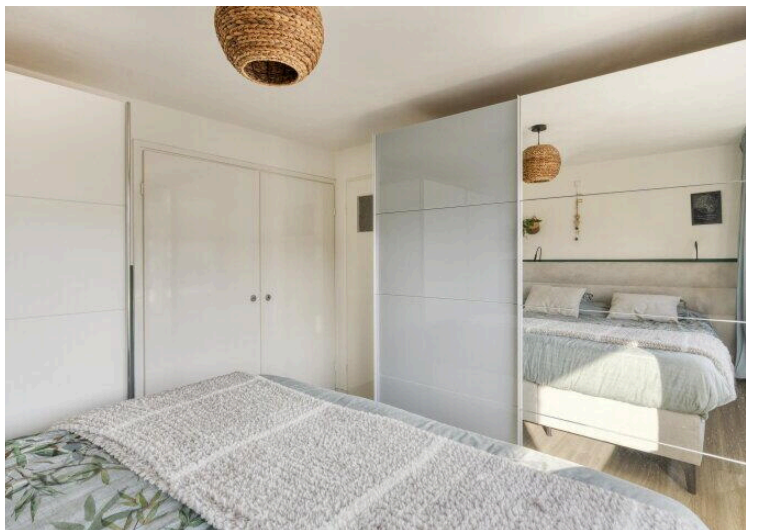
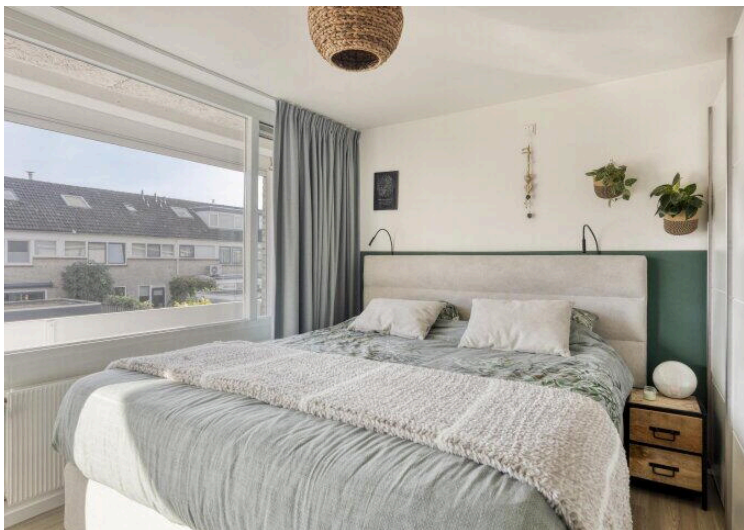
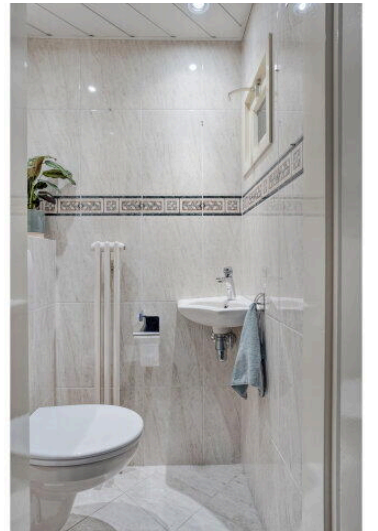
# Op de kaart

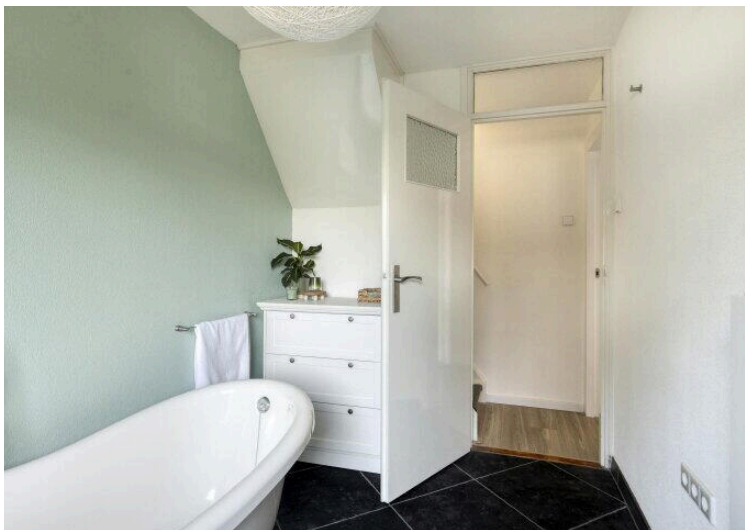
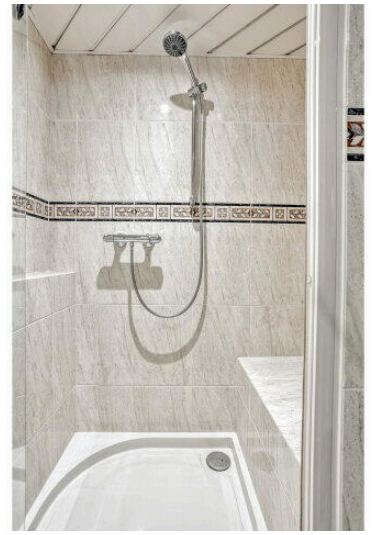


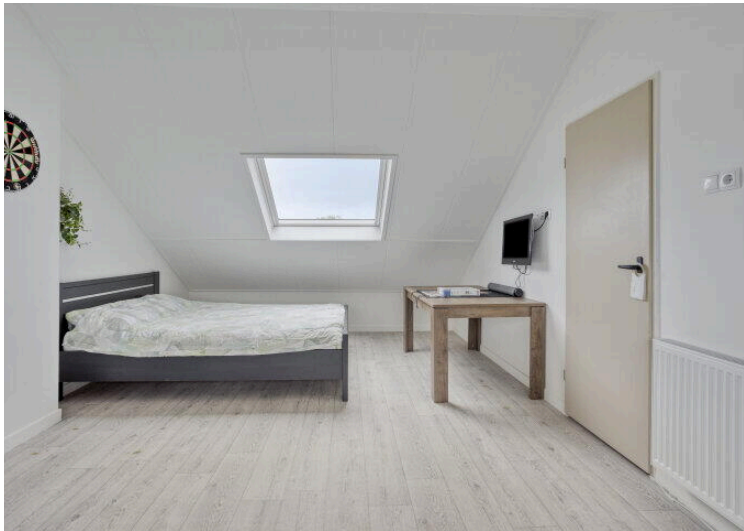
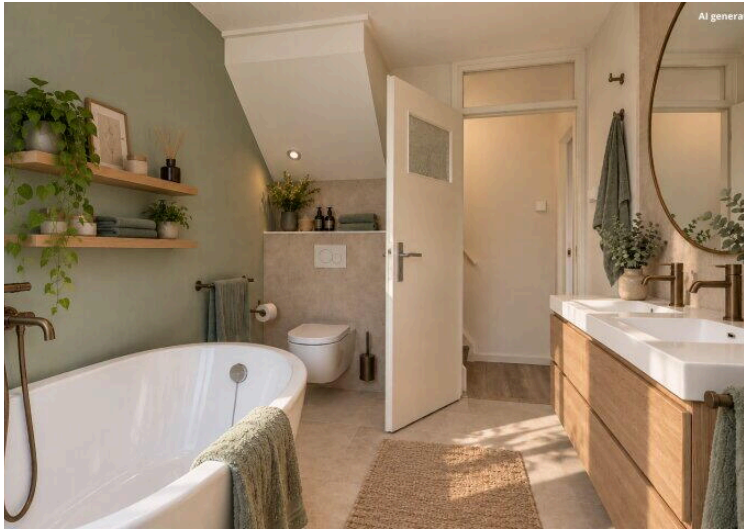
# Op de kaart



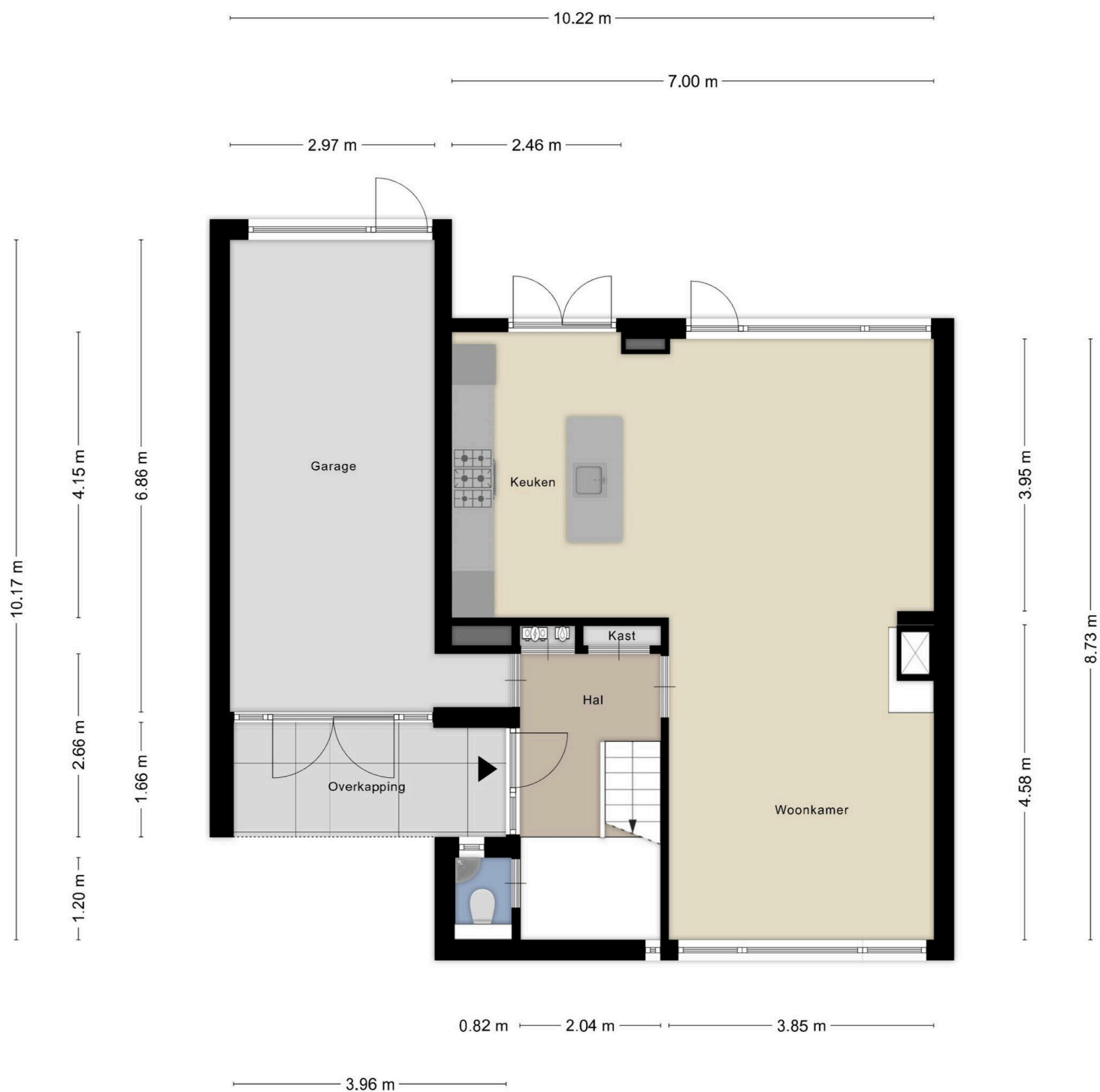






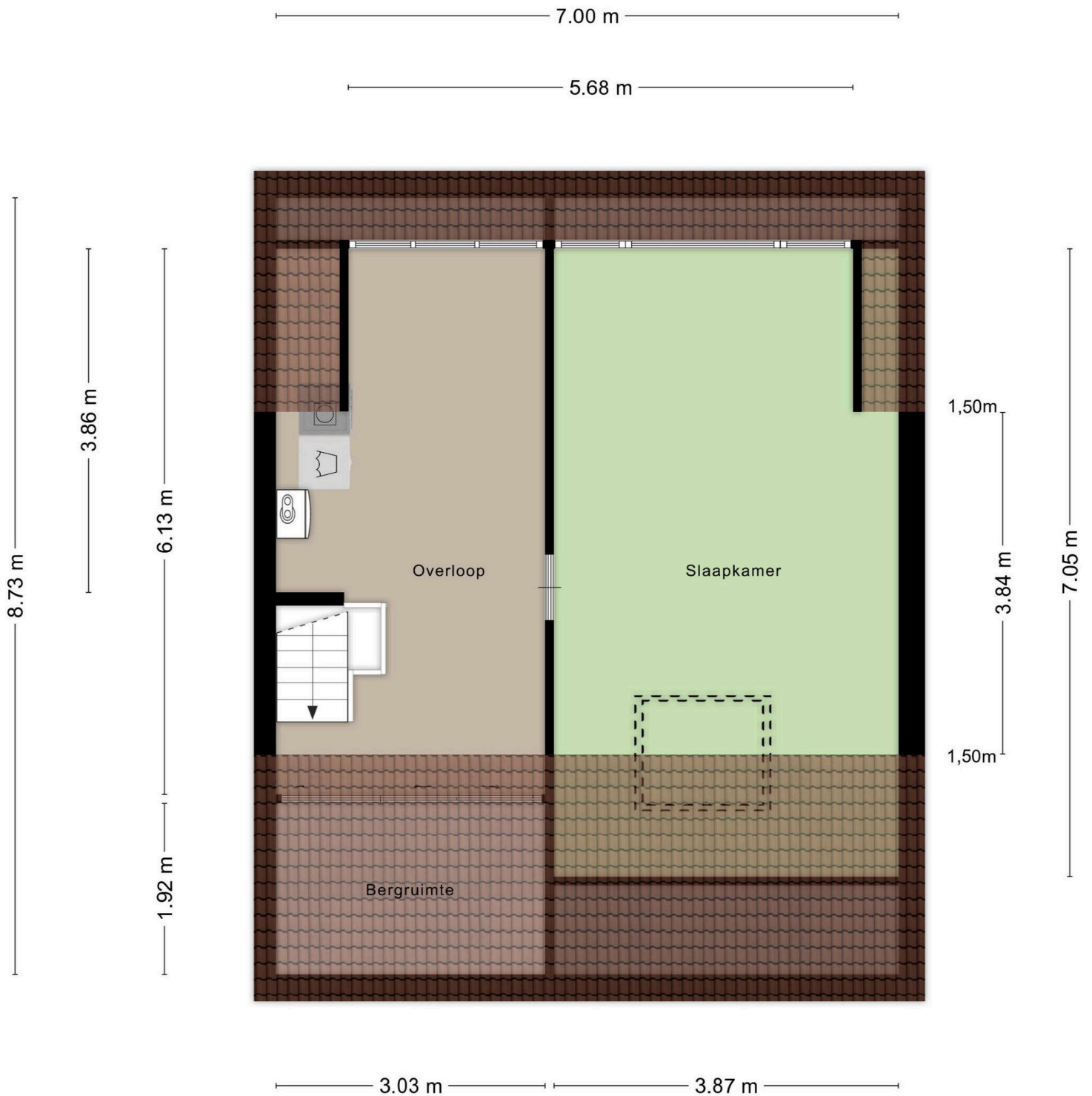






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Aalsburg 1720

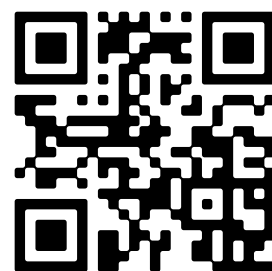
[www.aalsburg1720.nl](http://www.aalsburg1720.nl)



## Driessen Makelaardij

Kasteellaan 23  
6602 DB, Wijchen

[www.driessenmakelaardij.nl](http://www.driessenmakelaardij.nl)  
024 64 90100



Scan Mij!