Wijchen

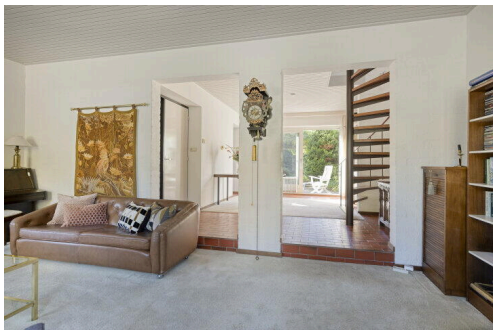
Aalsburg 2803 | **Vraagprijs € 539.000 k.k.**

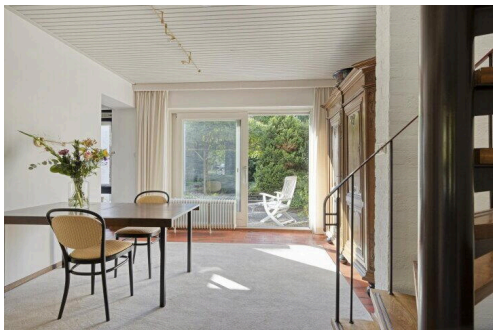


BESCHIKBAAR

WWW.AALSBURG2803.NL









Type object:	2 onder 1 kapwoning
Bouwjaar:	1971
Woonoppervlakte:	118 m²
Perceeloppervlakte:	282 m²
Inhoud:	486 m³
Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.aalsburg2803.nl

Omschrijving

Aalsburg 2803, 6602 WJ Wijchen

Een woning met karakter, volop ruimte en mogelijkheden om geheel naar eigen wens in te richten.

Op een mooie, vrije locatie in Aalsburg staat deze karakteristieke twee-onder-een-kapwoning met een herkenbare architectuur in de stijl van de Bossche School. De woning beschikt over een lichte woonkamer met vrij uitzicht, een keuken met mogelijkheden voor een royale woonkeuken, maar liefst vier slaapkamers, een garage en een ruime voor- en achtertuin. Bovendien biedt de woning volop mogelijkheden om de indeling aan te passen aan uw woonwensen. Zo is de garage eventueel te verbouwen tot een slaapkamer en badkamer op de begane grond, waardoor de woning ook levensloopbestendig kan worden gemaakt.

De woning ligt aan de rand van de geliefde wijk Aalsburg, op zeer korte afstand van het centrum van Wijchen en diverse dagelijkse voorzieningen. Ook het NS-station, het Wijchens Meer en verschillende uitvalswegen richting Nijmegen en omliggende plaatsen zijn goed bereikbaar. Aan de voorzijde geniet je van een vrij uitzicht, terwijl je in de achtertuin juist profiteert van veel groen en privacy.

Bijzonderheden:
- Karakteristieke twee-onder-een-kapwoning in de stijl van de Bossche School;
- Lichte woonkamer met gashaard en vrij uitzicht;
- Keuken met mogelijkheden voor een royale woonkeuken;
- Mogelijkheid tot uitbouw aan de achterzijde;
- Garage met mogelijkheden voor het realiseren van een slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Royale voor- en achtertuin;
- Achtertuin gelegen op het westen met veel privacy;
- Oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Zeven zonnepanelen;
- Plat dak van de woning vernieuwd en geïsoleerd in 2024;
- Plat dak van de garage vernieuwd in 2024;
- Vernieuwde lichtkoepel op de eerste verdieping (2024);
- Ouderdoms-, asbest- en niet-zelfbewoningsclausule van toepassing.

Indeling

Begane grond

Overdekte entree met toegang tot de hal, meterkast en toiletruimte met fontein. Vanuit de hal kom je in de woonkamer, die aan de voorzijde is gesitueerd. Dankzij de grote raampartijen en het extra zijraam is dit een aangename, lichte ruimte met vrij uitzicht over de omgeving. De gashaard vormt een centraal element in de woonkamer. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden om een royale woonkeuken te realiseren, eventueel in combinatie met een uitbouw aan de achterzijde. Via de schuifpui is er direct toegang tot de achtertuin.

Vanuit de keuken bereik je de praktische wasruimte met witgoedaansluitingen en een deur naar de tuin. Aansluitend bevindt zich een separate stookruimte met de cv-ketel. Vanuit de wasruimte is de garage bereikbaar. Deze biedt ruimte voor het stallen van een auto en het opbergen van spullen, maar kan ook andere functies krijgen. Denk bijvoorbeeld aan een kantoor of, na een verbouwing, een slaapkamer met badkamer op de begane grond. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om de woning levensloopbestendig te maken.

Eerste verdieping
De overloop is voorzien van een vernieuwde lichtkoepel (2024) en geeft toegang tot vier slaapkamers. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over een vaste kast, airconditioning en een directe toegang tot de badkamer, waardoor een ensuitegevoel ontstaat.

Aan de achterzijde bevindt zich een tweede ruime slaapkamer met een vaste kast. De overige twee slaapkamers zijn eveneens praktisch in te delen en bieden volop mogelijkheden, bijvoorbeeld als kinder-, werk- of logeerkamer.

Tuin
De woning beschikt over een royale voor- en achtertuin. De achtertuin is gunstig gelegen op het westen en biedt dankzij het vele groen een prettige mate van privacy. Er is ruimte voor meerdere terrassen, waardoor je op verschillende momenten van de dag een fijne plek in de zon of schaduw kunt vinden.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 539.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1971
Soort dak:	Plat dak

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	118 m²
Perceeloppervlakte:	282 m²
Inhoud:	486 m³
Overige inpandige ruimte:	19 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	9 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet,douche,wastafel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Tv-kabel,airconditioning,rookkanaal,schuifpui,glasvezel kabel,zonnepanelen

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie,gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit combiketel gas gestookt uit 2003 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg,in woonwijk,vrij uitzicht
Tuin:	Achtertuin,voortuin
Achtertuin:	127 m² (11.5 meter diep en 11 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het westen en

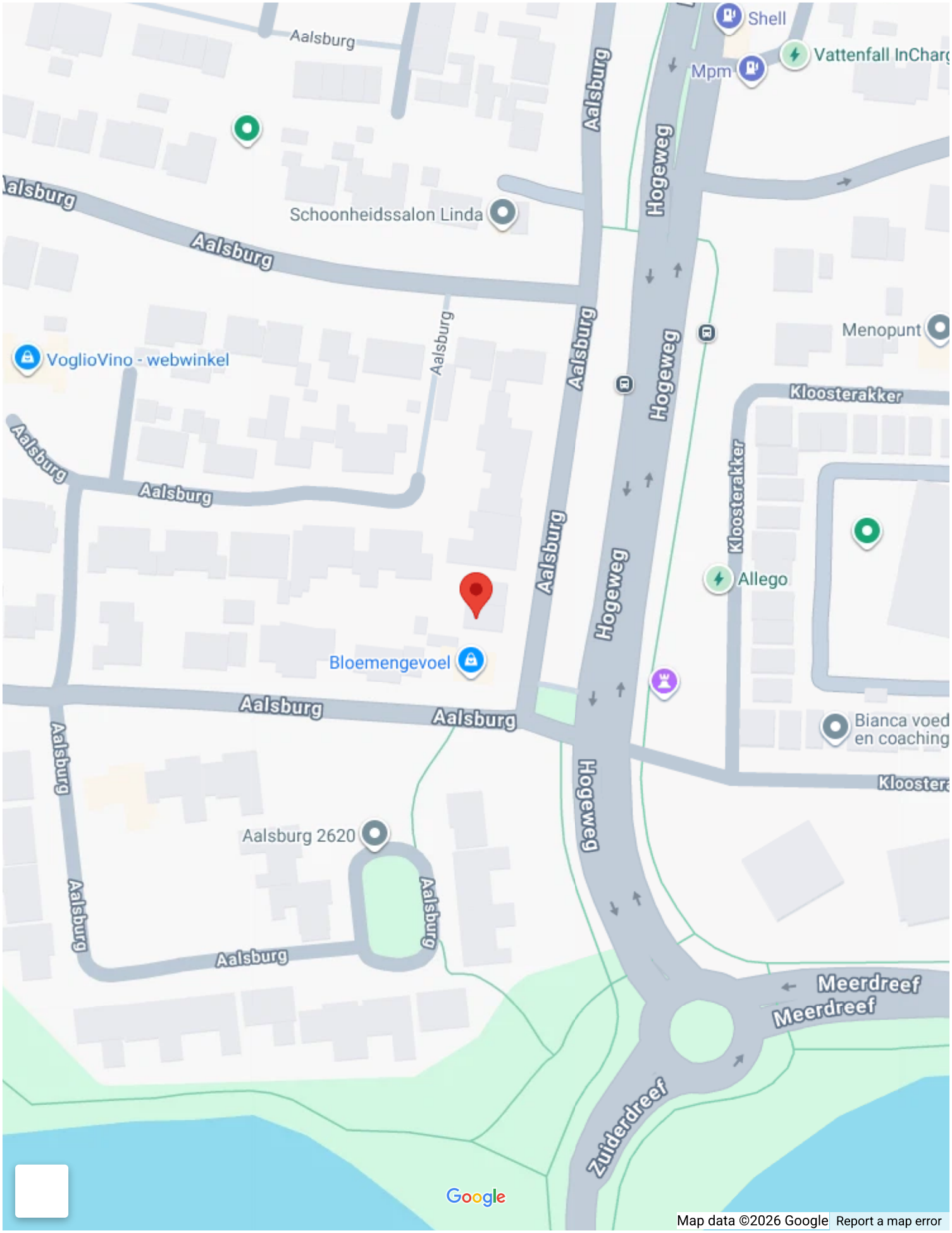
Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein

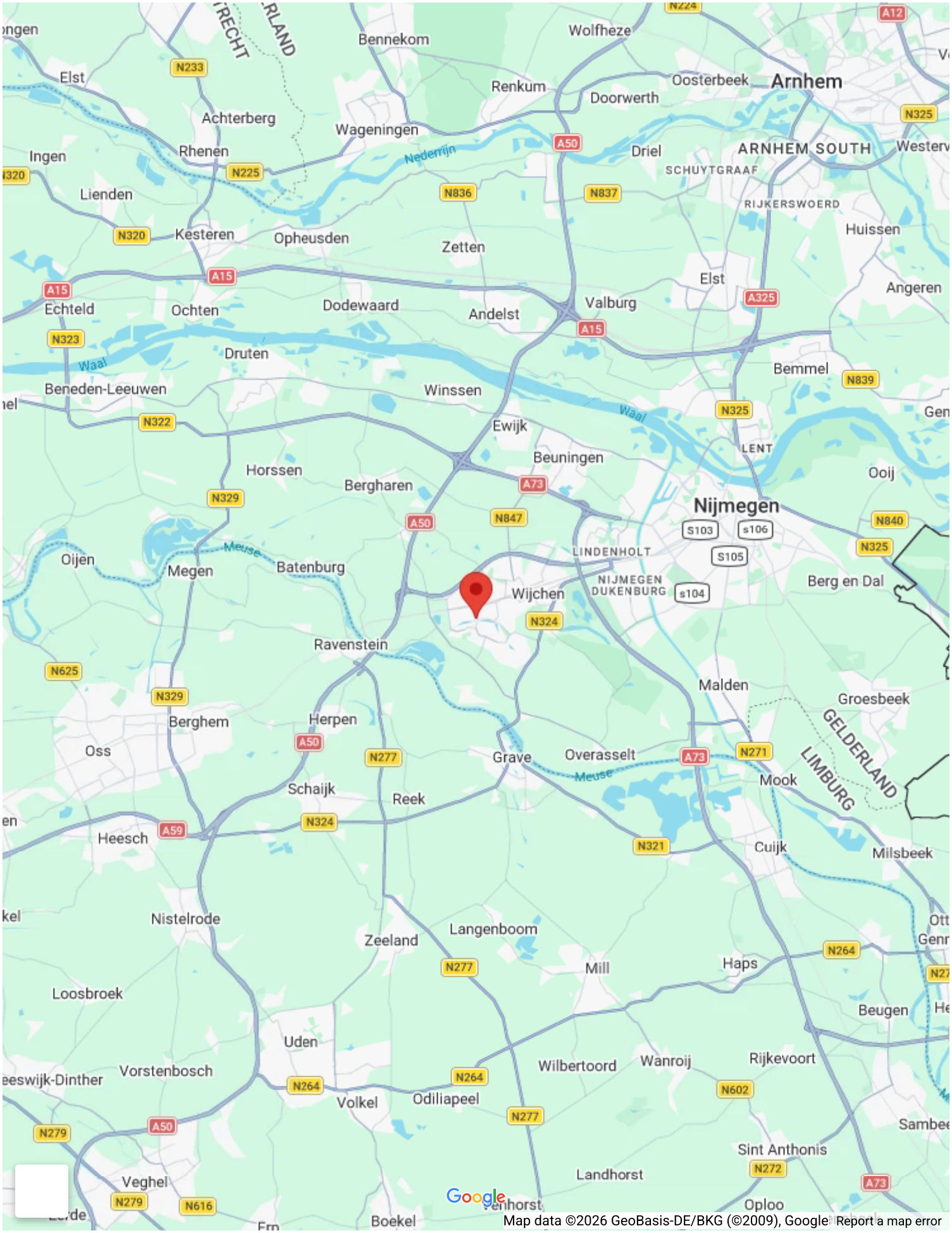
Garage

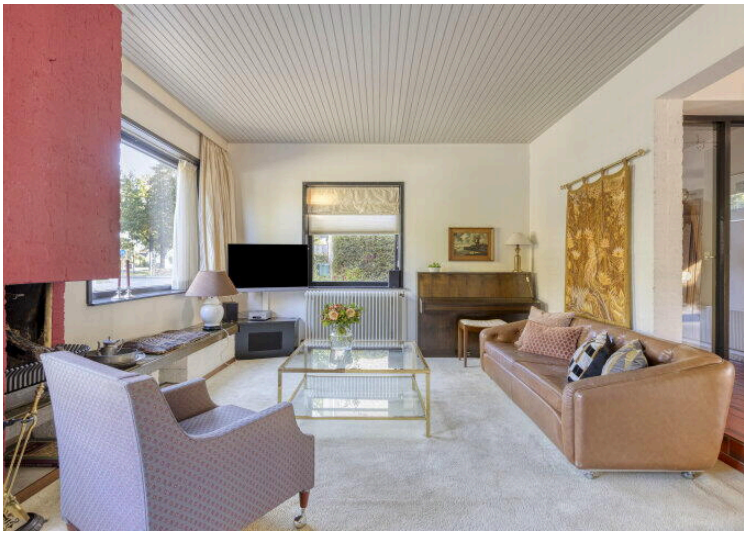
Soort garage:	Aangebouwd steen
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektra,elektrische deur

Op de kaart


Shell
Vattenfall InCharg
Mpm
Aalsburg
Hogeweg
Schoonheidssalon Linda
Menopunt
VoglioVino - webwinkel
Kloosterakker
Allego
Bloemengevoel
Bianca voed
en coaching
Aalsburg 2620
Meerdreef
Zuiderdreef
Google
Map data ©2026 Google
Report a map error

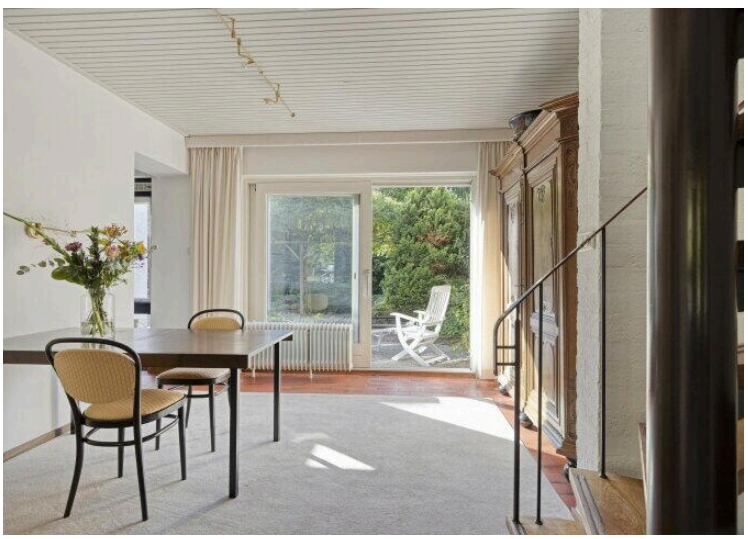
Op de kaart


Bennekom
Wolfheze
Elst
Renkum
Oosterbeek
Arnhem
Doorwerth
Achterberg
Wageningen
Ingen
Rhenen
Nederrijn
Driel
ARNHEM SOUTH
SCHUYTGRAAF
Lienden
RIJKERSWOORD
Huissen
Kesteren
Opheusden
Zetten
Angeren
Echteld
Ochten
Dodewaard
Andelst
Valburg
Elst
Druten
Bemmel
Waal
Beneden-Leeuwen
Winssen
Ewijk
Beuningen
LENT
Horssen
Ooij
Bergharen
Nijmegen
Oijen
Megen
Batenburg
Meuse
LINDENHOLT
NIJMEGEN DUKENBURG
Wijchen
Berg en Dal
Ravenstein
Malden
Groesbeek
Berghem
Herpen
Oss
Grave
Overasselt
Mook
GELDERLAND
LIMBURG
Schaijk
Reek
Heesch
Cuijk
Milsbeek
Nistelrode
Zeeland
Langenboom
Haps
Loosbroek
Mill
Beugen
Uden
Vorstenbosch
Wilbertoord
Wanroij
Rijkevoort
Volkel
Odiliapeel
Sint Anthonis
Veghel
Landhorst
Boekel
Oploo
Google
Map data ©2026 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google
Report a map error









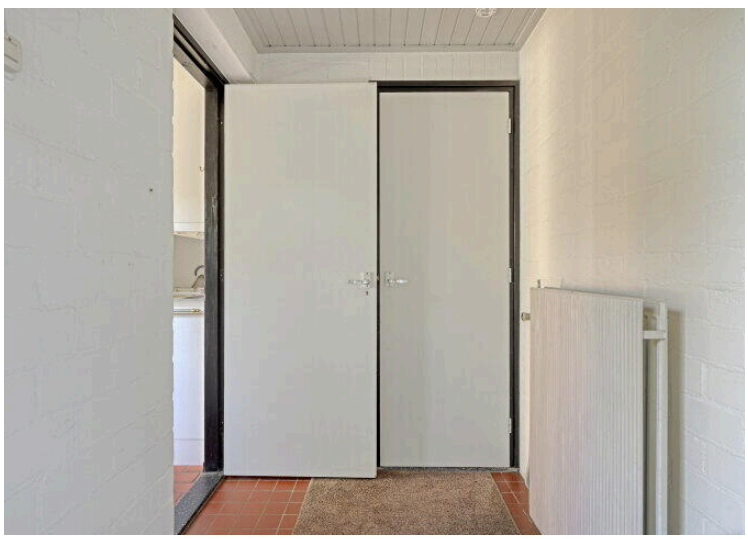


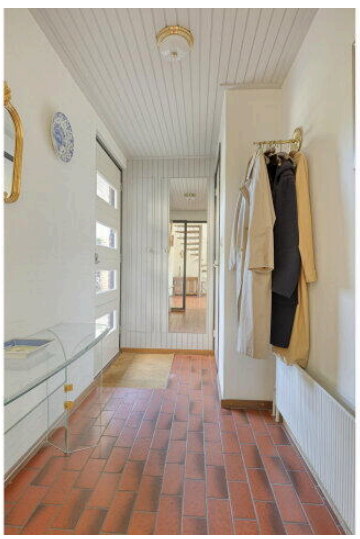


















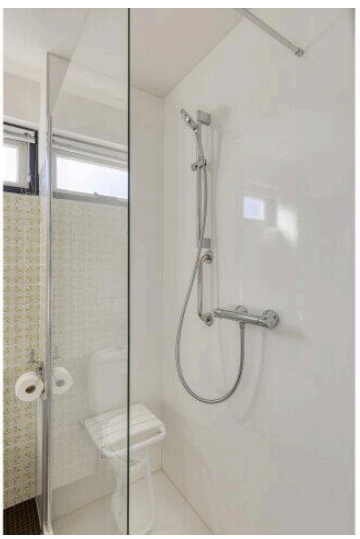


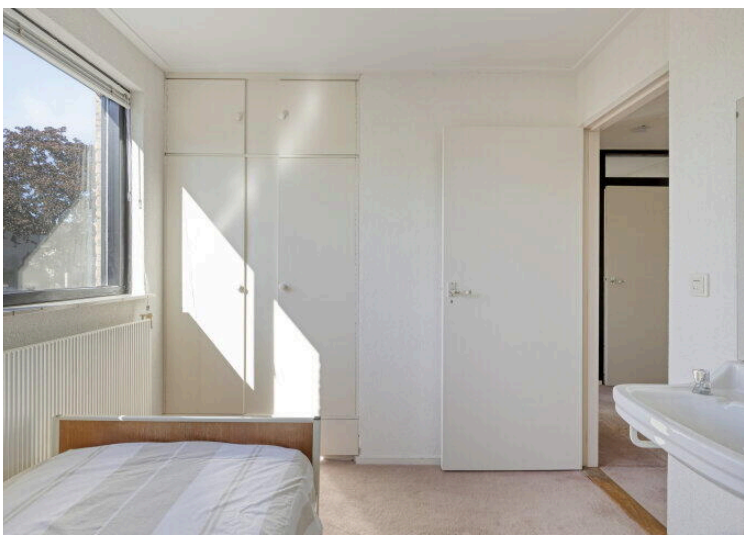
















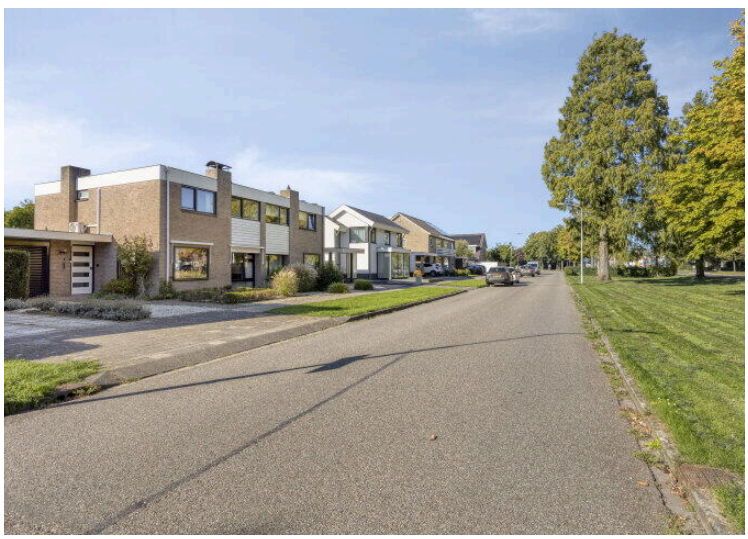








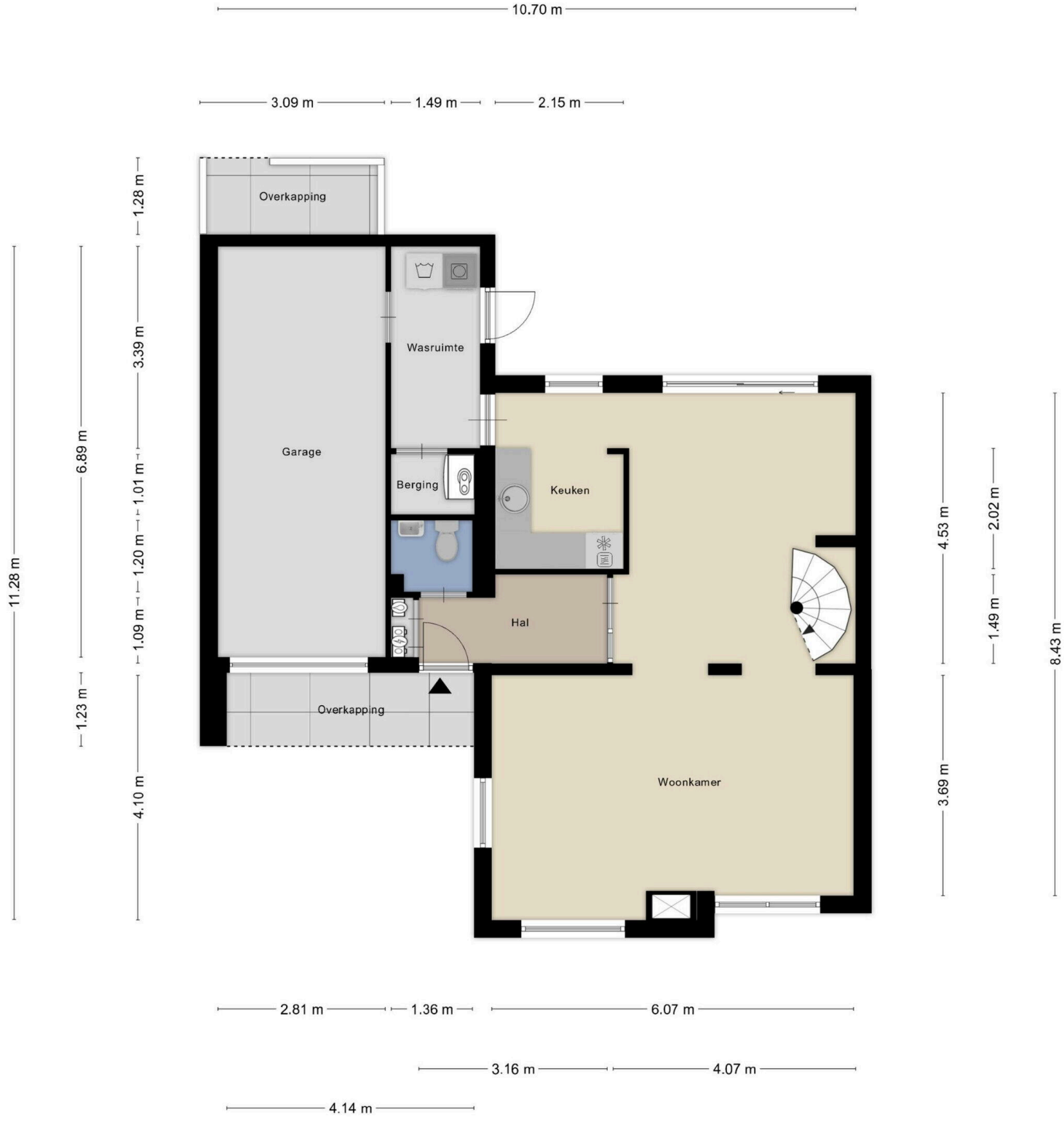







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Aalsburg 2803

www.aalsburg2803.nl



Driessen Makelaardij

Kasteellaan 23
6602 DB, Wijchen

www.driessenmakelaardij.nl
024 64 90100

Scan Mij!