



# Aalsburg 1830

## Wijchen

C



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 50 jaar uw huismakelaar



# Achtertuintuin gelegen op het zuiden met een royaal terras



Ruime twee-onder-een-kapwoning met garage, vier slaapkamers, oprit en zonnige tuin.

Rustige ligging, volop ruimte en een zonnige tuin op het zuiden; aan Aalsburg 1830 komt dit allemaal samen. Deze ruime twee-onder-een-kapwoning ligt aan een groen en kindvriendelijk woonhofje en beschikt over een garage, een oprit voor twee auto's en drie royale slaapkamers op de eerste verdieping. Ook de zolderverdieping biedt volop leefruimte dankzij de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde en beschikt over een ruime vierde slaapkamer.

De ligging maakt het plaatje compleet. Vanuit de woonkamer kijk je vrij uit over het groene hofje en aan de achterzijde geniet je van een sfeervolle tuin op het zuiden. Het Wijchens Meer, de basisschool en het centrum van Wijchen liggen op korte loopafstand. Dankzij de nabijgelegen uitvalswegen zijn onder andere Nijmegen, Arnhem en 's-Hertogenbosch eveneens goed bereikbaar.

Bijzonderheden:

- rustig gelegen aan een groen woonhofje;
- vier royale slaapkamers;
- ruime zolderverdieping met dakkapel aan voor- en achterzijde;
- royale badkamer met o.a. inloopdouche, dubbele wastafel en ligbad;
- airco uit 2024, geschikt voor koelen en verwarmen;
- meterkast vernieuwd in 2025;
- plat dak dakkapel achterzijde vernieuwd in 2024;
- plat dak garage vernieuwd in 2023;
- gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- ca. 43 m2 van de voortuin wordt gehuurd van de gemeente Wijchen voor € 178,72 per jaar;
- asbestclausule van toepassing (te weten in ontluchtingskanaal).



# Rustig gelegen aan een groen woonhofje

Bouwjaar: 1970

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

Perceeloppervlak: 202 m<sup>2</sup>

Begane grond: Entree met toegang tot de hal. Hier bevinden zich de meterkast, provisiekast, toiletruimte met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft dankzij het zijraam een prettige lichtinval. Vanuit de woonkamer is er mooi uitzicht over het groene woonhofje. De aanwezige houtkachel zorgt voor een sfeervol element. Aan de achterzijde is ruimte voor een royale eettafel. Vanuit hier geven dubbele openslaande deuren direct toegang tot de tuin. De keuken is eveneens aan de achterzijde gelegen en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een heteluchtoven, magnetron, gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koelkast. Vanuit de keuken is er tevens toegang tot de tuin. Aan de achterzijde is een uitbouw goed denkbaar. Hiermee kan bijvoorbeeld een ruime woonkeuken met kookeiland worden gerealiseerd.

Eerste verdieping: Lichte overloop met toegang tot drie royale slaapkamers en de badkamer. Dit woningtype staat bekend om de praktische indeling met drie ruime slaapkamers op deze verdieping. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een rolluik en een extra wastafel. De badkamer is uitgevoerd in een neutrale kleurstelling en beschikt over een ruime inloopdouche, toilet, dubbele wastafel en ligbad. Dankzij het aanwezige ventilatieraam komt er ook daglicht binnen.

Zolderverdieping: Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. De voorzolder biedt ruimte aan de witgoedopstelling, wastafel, cv-ketel en bergruimte. Daarnaast is hier de airconditioning aanwezig, waarmee de verdieping zowel gekoeld als verwarmd kan worden. Door de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde is de zolderverdieping erg royaal geworden en is er een ruime vierde slaapkamer gerealiseerd.





# Mogelijkheid om aan de achterzijde uit te bouwen





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping



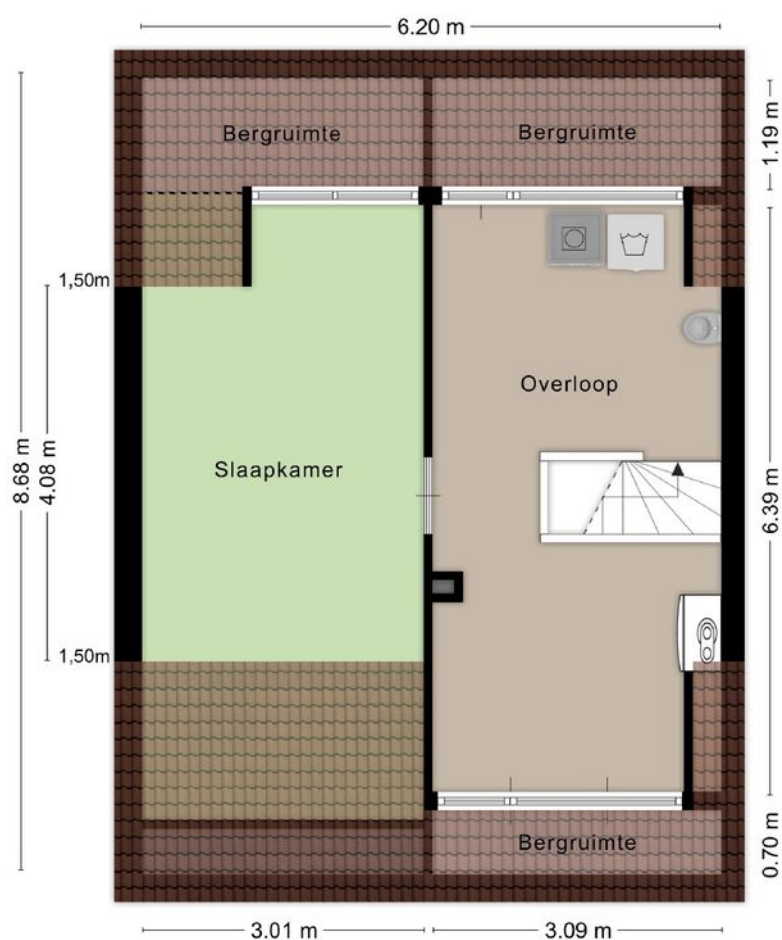


## Royale badkamer met o.a. ligbad en inloopdouche

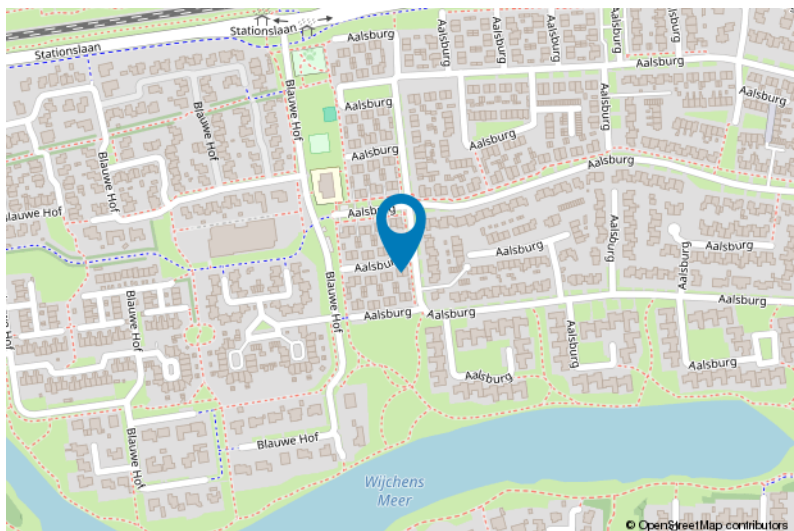




## Zolderverdieping bereikbaar via een vaste trap



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             |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              |               | X        |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - parketvloer                            | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - magnetron                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - fontein                                | X             |          |              |



# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - planchet                                                         | X             |          |              |
| - toiletkast                                                       | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Airconditioning                                                    | X             |          |              |
| Rolluiken                                                          | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                  |               | X        |              |
| Waterslot wasautomaat                                              |               | X        |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | 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!*