

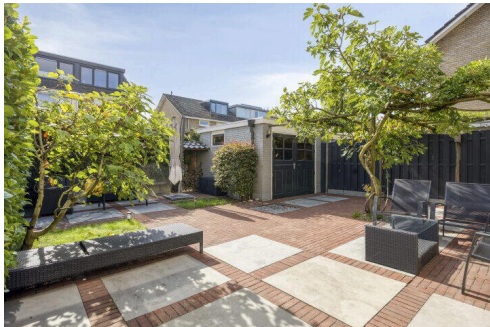
Wijchen

Aalsburg 1830 | Vraagprijs € 589.000 k.k.

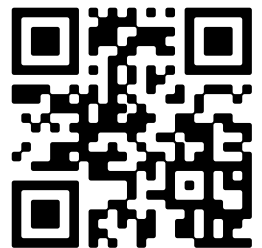


BESCHIKBAAR

WWW.AALSBURG1830.NL



Type object: 2 onder 1 kapwoning
Bouwjaar: 1970
Woonoppervlakte: 143 m²
Perceeloppervlakte: 202 m²
Inhoud: 505 m³
Aantal kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
Website: www.aalsburg1830.nl



Omschrijving

Aalsburg 1830, 6602 VH Wijchen

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:

- ruime twee-onder-een-kapwoning;
- rustig gelegen aan een groen woonhofje;
- kindvriendelijk, kinderen spelen op straat;
- 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;
- houtkachel in de woonkamer;
- mogelijkheid om aan de achterzijde uit te bouwen en een royale woonkeuken te realiseren;
- ca. 43 m² van de voortuin wordt gehuurd van de gemeente Wijchen voor € 178,72 per jaar;
- asbestclausule van toepassing (te weten in ontluichtingskanaal).

Indeling

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.

Tuin en garage

Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime voortuin en een eigen oprit met ruimte voor twee auto's. Via een ruime poort aan de zijkant van de woning is de achtertuin bereikbaar. De achtertuin ligt op het zuiden en beschikt over een royaal terras en diverse groene beplanting. Het aanwezige zonnescherm blijft achter en er is een buitenkraan aanwezig.

Achter in de tuin staat de garage. Deze beschikt over dubbele openslaande deuren en elektra. De dakbedekking van de garage is in 2023 vernieuwd.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 589.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1970
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	143 m²
Perceeloppervlakte:	202 m²
Inhoud:	505 m³
Externe bergruimte:	17 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	2 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad,toilet,dubbele wastafel,inloopdouche
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Rolluiken,tv-kabel,buitenzonwering,airconditioning,glasvezel kabel

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie,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
Tuin:	Achtertuint,voortuin
Achtertuint:	90 m² (9.5 meter diep en 9.5 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuiden en bereikbaar via achterom

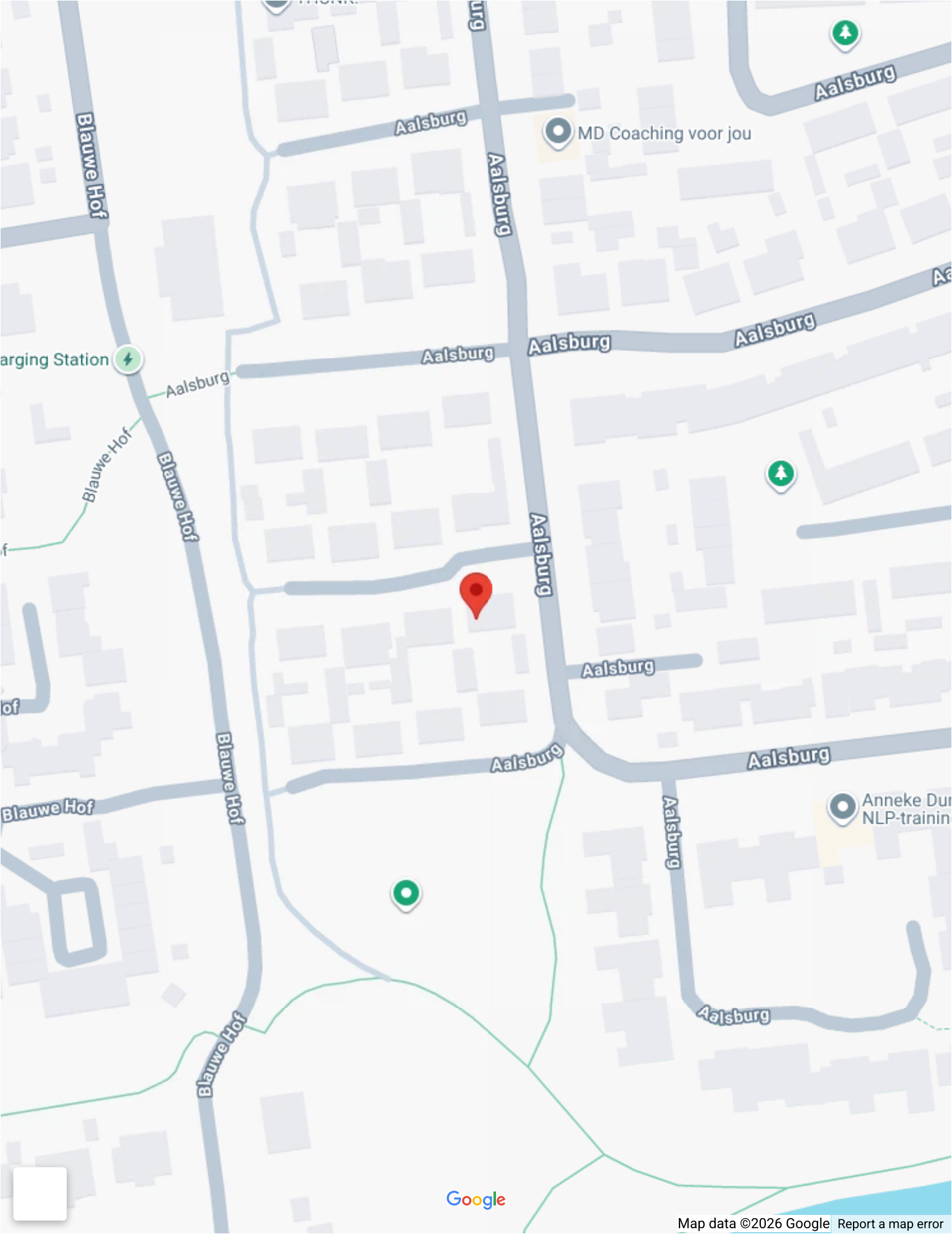
Bergruimte

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

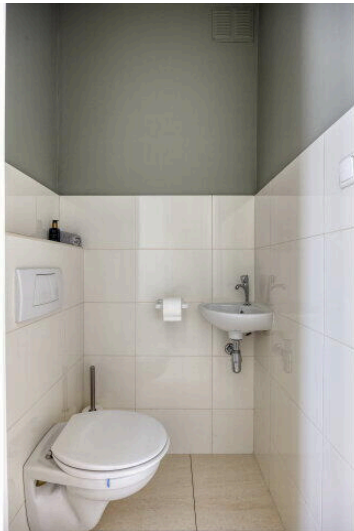
Garage

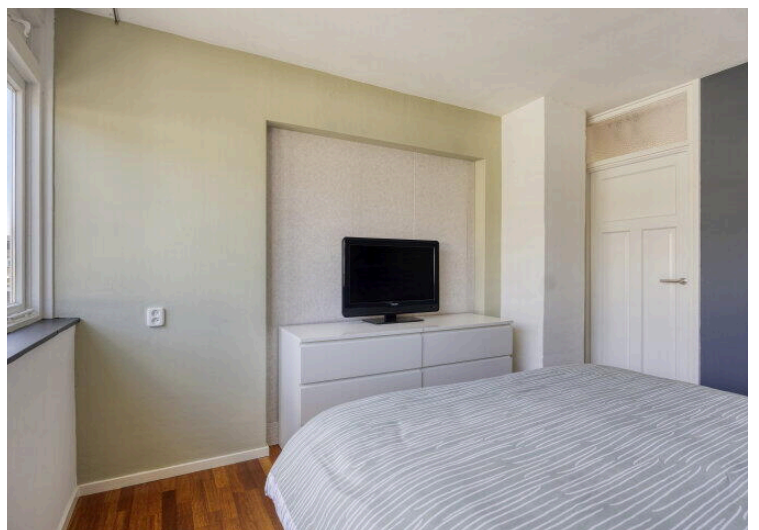
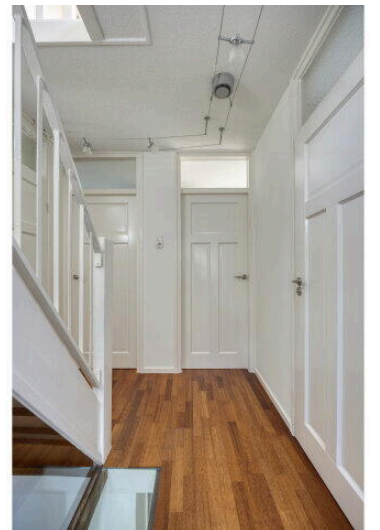
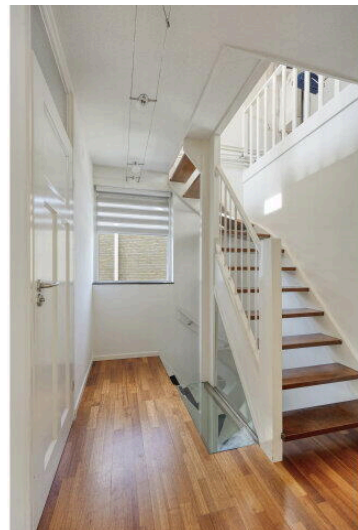
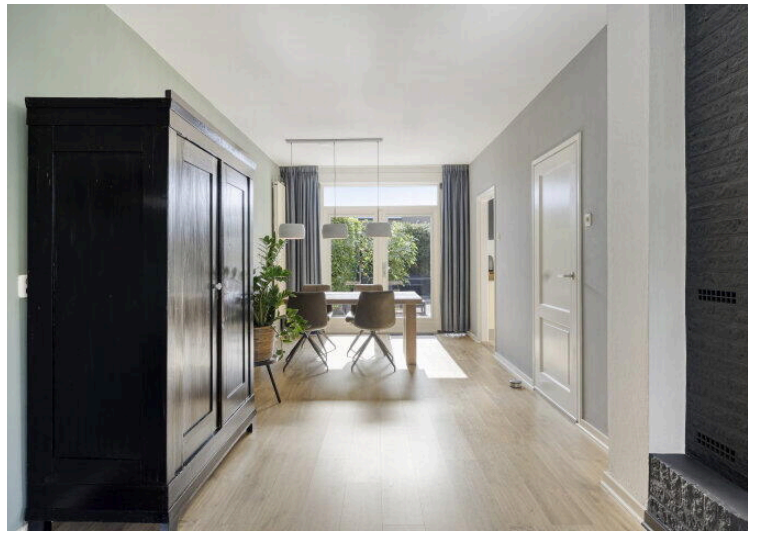
Soort garage:	Vrijstaand steen
Voorzieningen garage:	Elektra

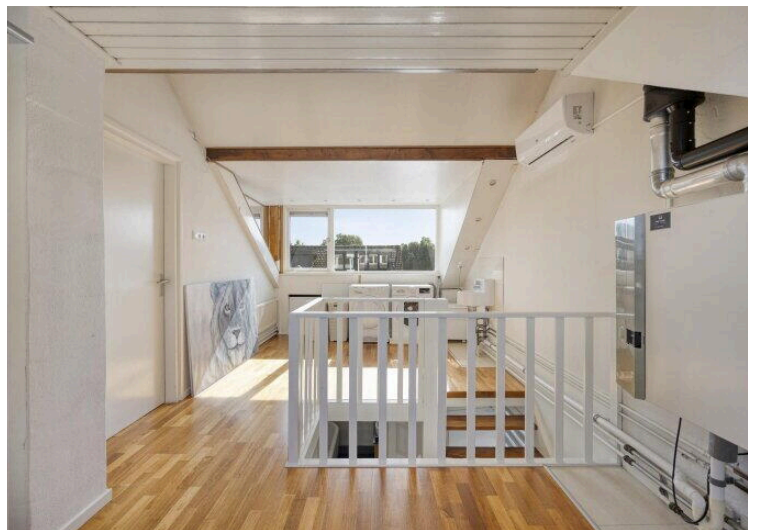
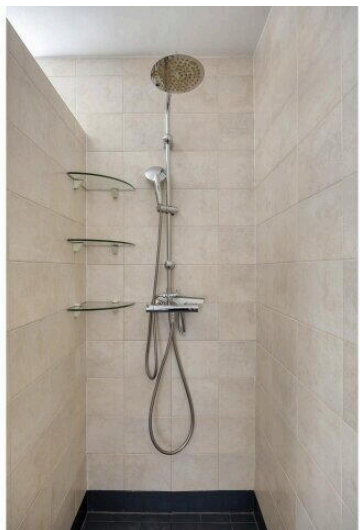
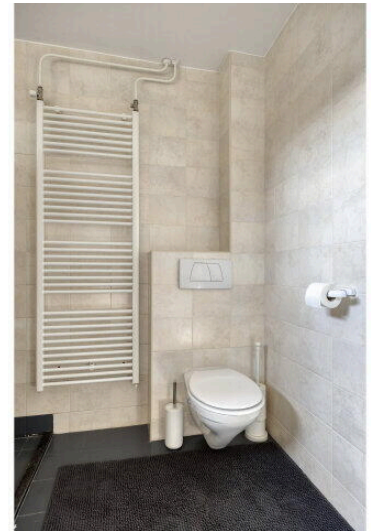
Op de kaart

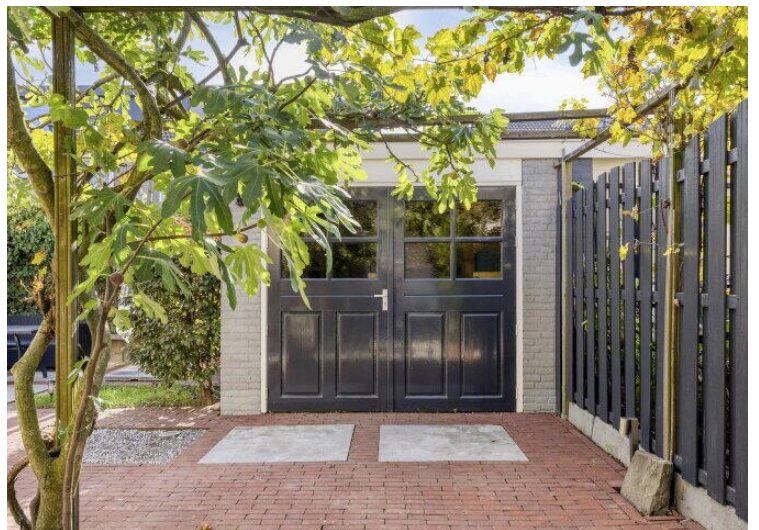
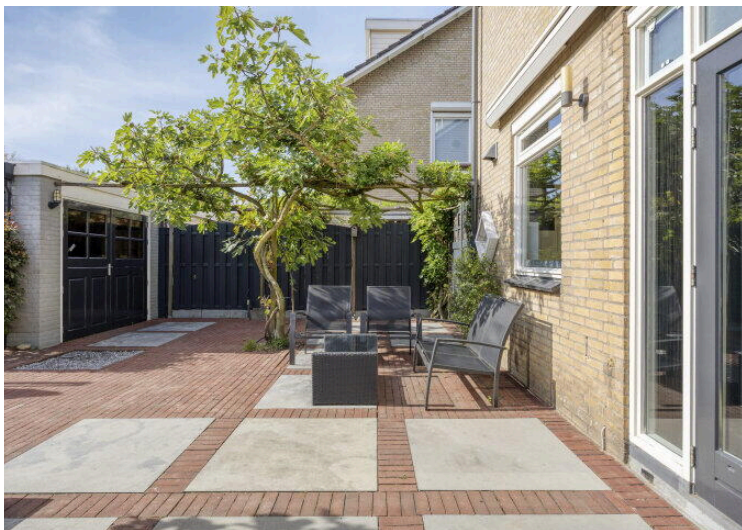
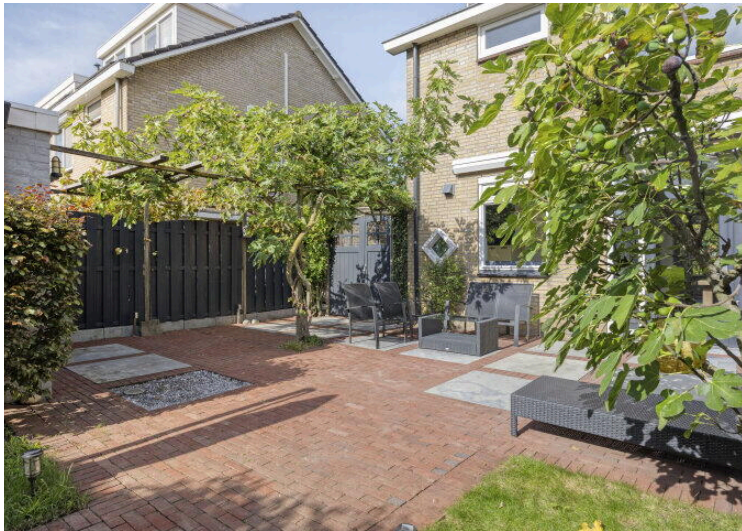
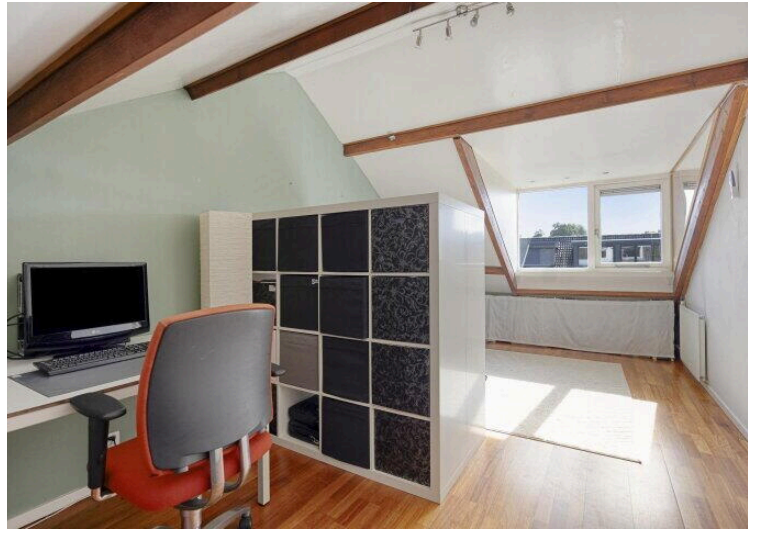


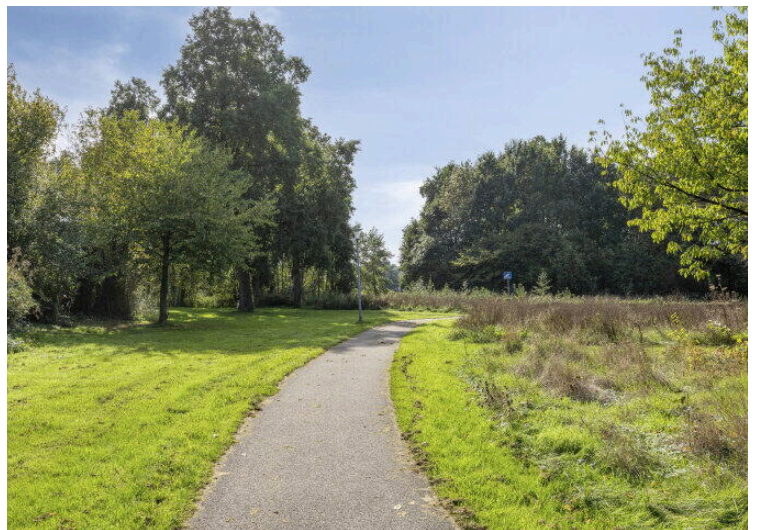
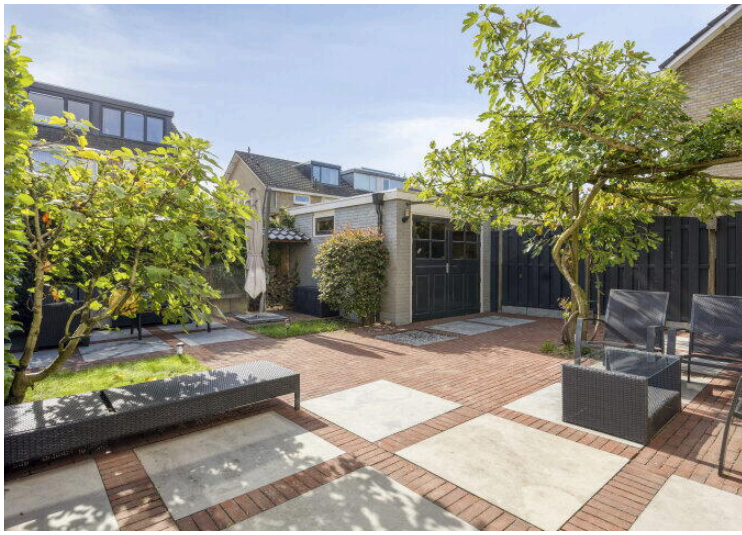
A detailed map of the Nijmegen region in the Netherlands. The map shows the city of Nijmegen in the center, with the Nijmegen Canal (Nijmegenkanaal) flowing through it. To the north is Arnhem, and to the west is Wageningen. The map includes major roads such as the A15, A50, and A73. A red pin is located near the city center of Nijmegen, specifically near the intersection of the A50 and A73. The map also shows various smaller towns and villages, including Bergharen, Wijchen, and Malden. The Nijmegen Canal is a prominent feature, flowing from the north towards the south. The map is labeled with various place names and road numbers, providing a comprehensive view of the region.

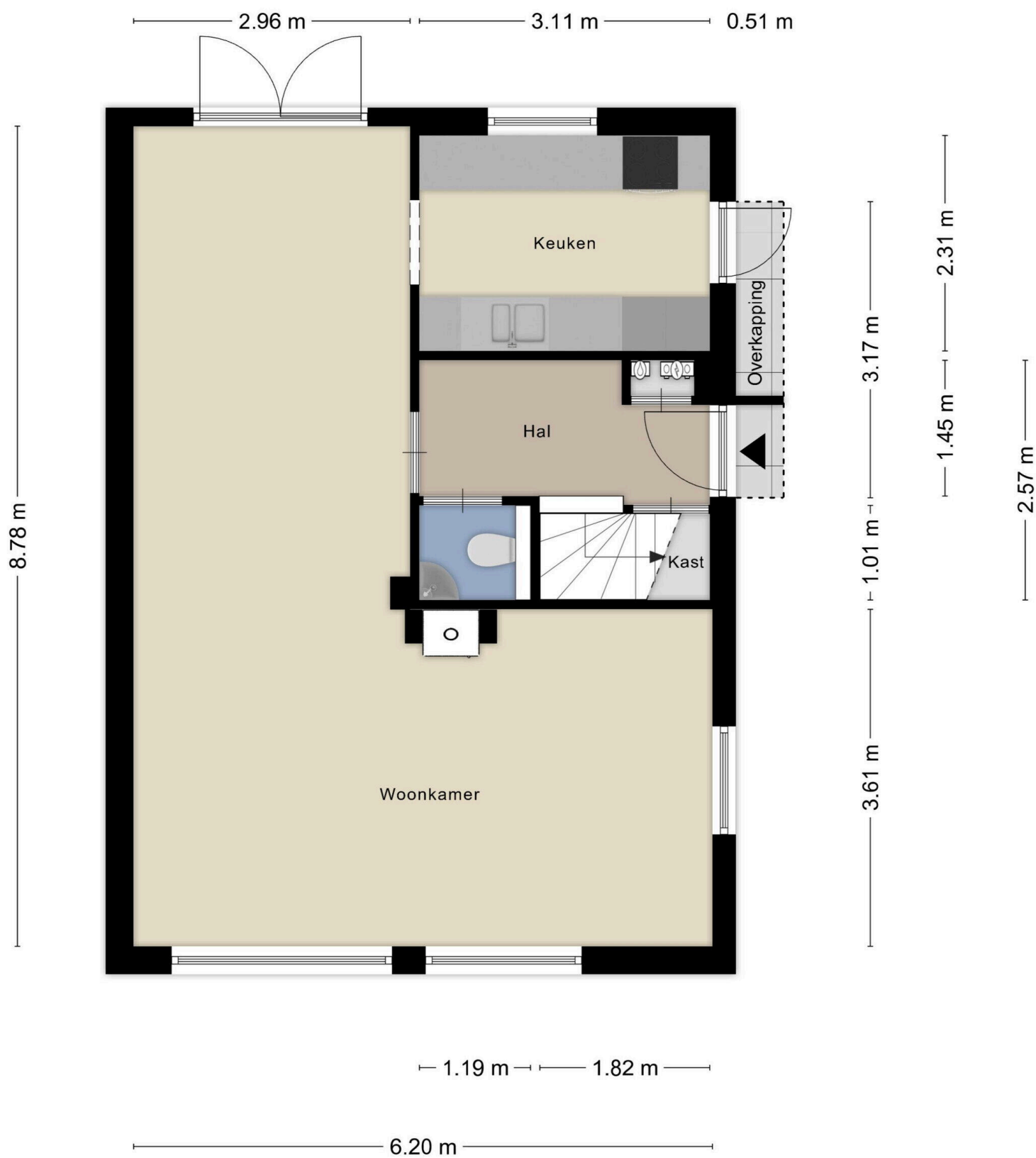








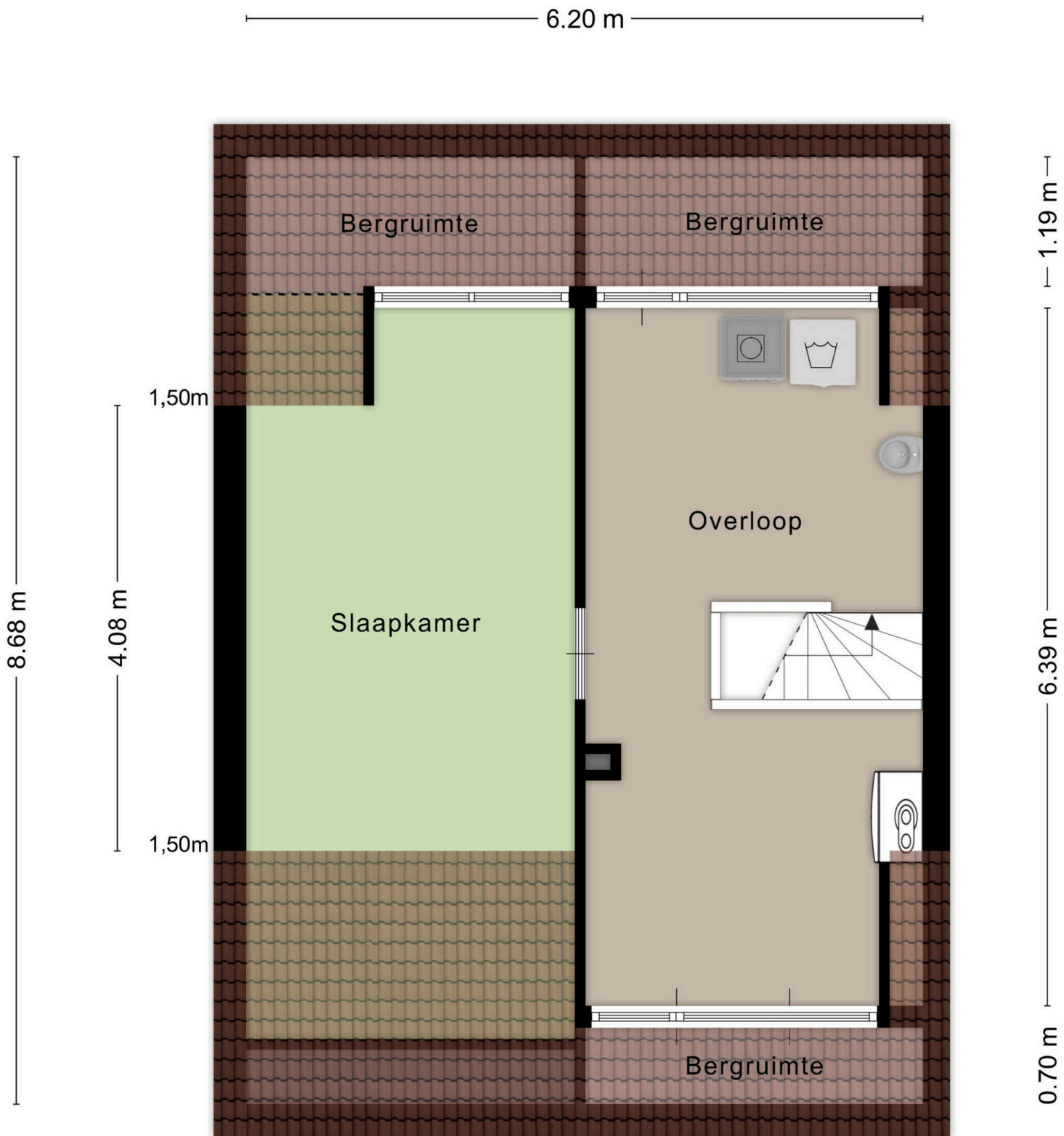




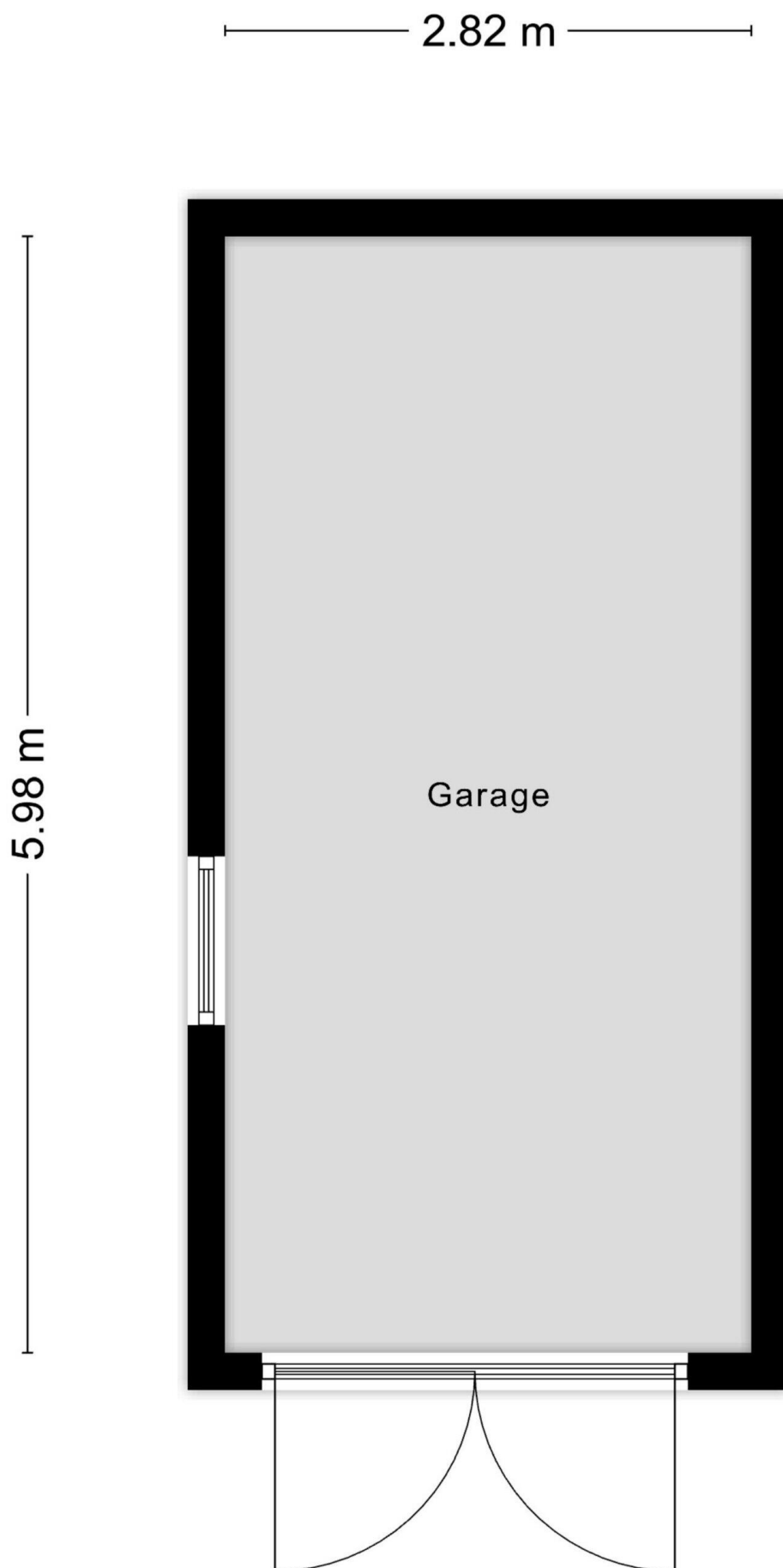
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Aalsburg 1830

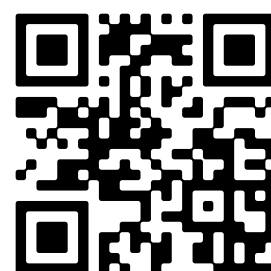
www.aalsburg1830.nl



Driessen Makelaardij

Kasteellaan 23
6602 DB, Wijchen

www.driessenmakelaardij.nl
024 64 90100



Scan Mij!