

- 🏠 Aalsburg 2823, Wijchen
- € Vraagprijs: € 495.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 143 m<sup>2</sup>
- 🏠 Perceeloppervlakte: 257 m<sup>2</sup>
- 🏠 Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
- 🌍 Energielabel: C



📱 Scan Mij!



# Aalsburg 2823

Wijchen

C



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar



# Royale 2-onder-1-kap op mooie en geliefde locatie



Op een mooie en geliefde locatie, nabij het centrum gelegen, royale geschakelde 2-onder-1-kapwoning met 4 ruime slaapkamers, grote garage met glazen pui met loopdeur, eigen oprit en zonnige tuin op het westen met terrasoverkapping. Gelegen aan de rand van de Aalsburg, op korte loopafstand van het centrum met een mooi vrij uitzicht. De Aalsburg is een aantrekkelijke en rustige wijk, vlakbij het centrum, het NS-station en het mooie Wijchens Meer. Daarnaast is de ligging erg gunstig ten opzichte van de uitvalswegen. Voor gezinnen met jonge kinderen is de woning tevens aantrekkelijk door de nabij gelegen basisschool en de veilige speelveldjes.

Bouwjaar: 1971, woonoppervlak: 143 m<sup>2</sup>, overige inpandige ruimte: 26 m<sup>2</sup>, inhoud: 597 m<sup>3</sup>, perceeloppervlak: 257 m<sup>2</sup>.

Bijzonderheden:

- garage met diverse gebruiksmogelijkheden;
- thuiswerkmogelijkheid;
- mooie en rustige ligging;
- basisschool vlakbij;
- ideaal voor (jonge) gezinnen;
- 4 ruime slaapkamers;
- woonkamer, keuken en hal glad gestuukte wanden en plafonds;
- gehele woning incl. voordeur kunststof kozijnen met dubbel glas;
- terrasoverkapping met warmtewerend glas;
- 8 zonnepanelen van 2024;
- Brink heteluchtverwarming (2011), geen radiatoren.



# Lichte woonkamer met toegang tot de overkapping

Bouwjaar: 1971

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

Perceeloppervlak: 257 m<sup>2</sup>

## Indeling:

Begane grond: entree, hal met trapopgang, toilet met fonteintje, meterkast/cv-kast en toegang tot garage. Lichte woonkamer voorzien van glad gestuukte wanden en plafond en een deur aan de tuinzijde met toegang tot de terrasoverkapping. Open keuken, gesitueerd aan de voorzijde van de woning met een vrij uitzicht op de Hogeweg. De hoekopstelling biedt een praktische indeling en is voorzien van een keramische kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en een onderbouw vaatwasser.

1e verdieping: overloop, 3 royale en lichte slaapkamers, alle met kunststof kozijnen en laminaatvloeren; badkamer voorzien van inloopdouche, 2e toilet, wastafel en daglichttoetreding.

2e verdieping: bereikbaar door middel van een vaste trap, lichte voorzolder met een raam in de zijgevel, opstelling van de wasmachine en droger en bergruimte. Vervolgens een ruime 4e slaapkamer, voorzien van een groot Velux dakraam en bergruimte.

Grote garage van 26 m<sup>2</sup>, bereikbaar vanuit de hal, met aan de voorzijde een glazen geïsoleerde pui met een loopdeur, hierdoor ook geschikt om er op eenvoudige wijze werk-/of speelruimte of bijvoorbeeld een salon of kantoor van te maken en ook een thuiswerkplek behoort tot de mogelijkheden; aansluitend een bijkeuken/berging met een aanrechtblok met wateraansluiting en een deur met toegang tot de achtertuin. Eigen oprit.

Tuin: zonnige en besloten achtertuin gelegen op het westen met een terrasoverkapping die voorzien is van warmtewerend glas.





# Open keuken met praktische indeling en vrij uitzicht





# Plattegrond

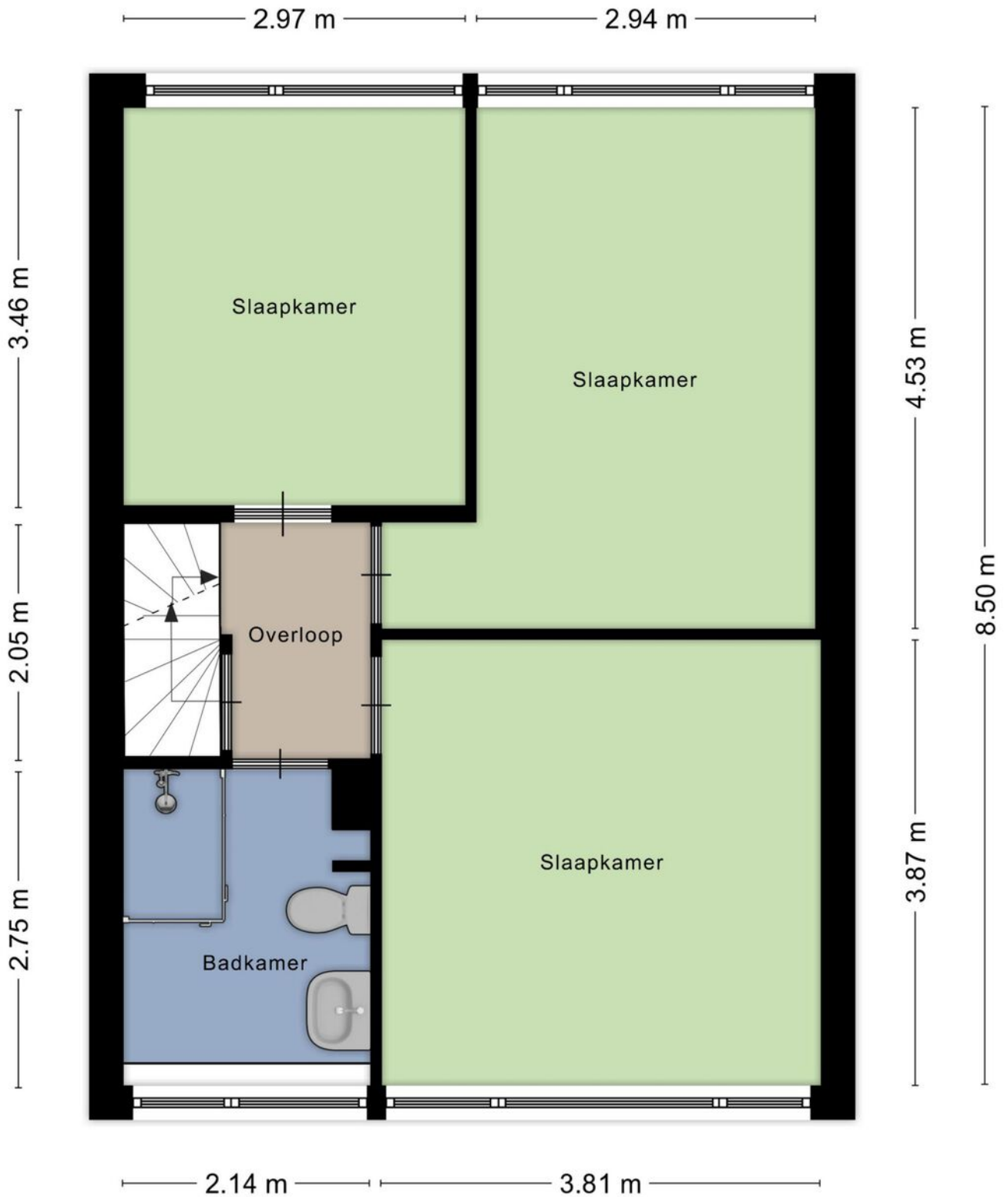
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





## 3 royale, lichte slaapkamers badkamer met inloopdouche







# Plattegrond 2e verdieping 4e slaapkamer







# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletkast	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



**DriessenMakelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*

Kasteellaan 23 6602 DB Wijchen  
T (024) 649 01 00  
E-mail: 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!