

Aalsburg 1507

Wijchen



Ruime twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit en vrijstaande garage

Kenmerken



Vraagprijs
€ 465.000 k.k.



Woonoppervlakte
137 m²



Perceeloppervlakte
222 m²



Bouwjaar
1970

Soort object	Woonhuis	Inhoud	457 m³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	5
Type woning	2-onder-1-kapwoning	Aantal slaapkamers	4
Locatie	Aan rustige weg, in woonwijk	Afmetingen tuin	1450 cm lang x 925 cm breed
Bouwvorm	Bestaande bouw	Externe bergruimte	17 m²
Energie label	C	Berging	



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Diederik Sloot

Register Makelaar en Taxateur (RMT)



06 54 28 10 14 / 024 645 45 11



Diederik.sloot@hansjanssen.nl

Omschrijving

Wonen in een geliefde buurt in Wijchen? Dit is jouw kans!

Op een fijne locatie in de geliefde wijk Aalsburg staat deze ruime twee-onder-een-kapwoning. Het huis ligt op een mooi perceel met een eigen oprit en een vrijstaande garage.

De indeling is praktisch en licht: Op de begane grond vind je een ruime woon-/eetkamer met deur naar de achtertuin en een dichte keuken. De eerste verdieping telt drie volwaardige slaapkamers en een royale badkamer. Op de tweede verdieping bevinden zich de overloop en een vierde slaapkamer met dakkapel. Hier woon je in een prettige omgeving, in een huis met volop mogelijkheden.

Het gezellige centrum van Wijchen, het Wijchens Meer, NS-station, sportgelegenheden, basisscholen, diverse vormen van voortgezet onderwijs, bioscoop en zwembad zijn binnen enkele minuten bereikbaar. In de directe omgeving zijn fraaie natuurgebieden te vinden, zoals het Vormers en Leurse Bos, de uiterwaarden van de Maas, recreatiegebied en golfbaan De Berendonck en de Hatertse vennen. Wijchen ligt op de rand van Noord-Brabant en Gelderland, de uitvalswegen A50 en A73 op ca. 5 minuten, waardoor Nijmegen (10 km), 's-Hertogenbosch (30 min) en Eindhoven (40 min) goed bereikbaar zijn.

Kenmerken:

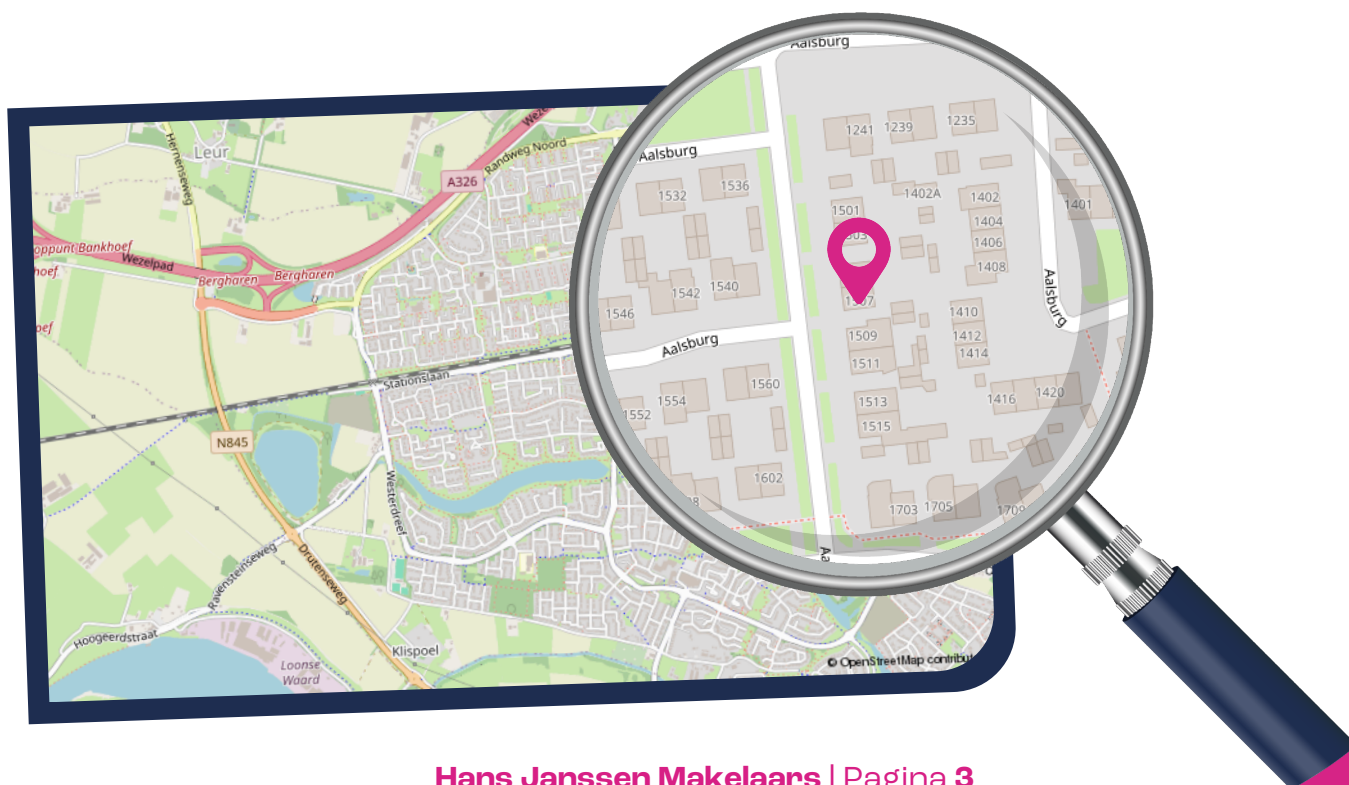
- Type huis: 2-onder-1 kap woning
- Woonoppervlak: ca. 137 m²
- Overige inpandige ruimte (garage): ca. 17 m²
- Inhoud: ca. 457 m³
- Perceeloppervlakte: 222 m²
- Bouwjaar: 1970
- Energielabel: C (geldig tot 19-08-2035)
- Aantal slaapkamers: 4
- Tuinligging: Oost
- Ligging: Aan een rustige weg, in een kindvriendelijke en zeer gewilde buurt.
- Aanvaarding in overleg (kan snel)

Laten we binnen kijken...

Indeling:

Op de begane grond komt u binnen in de hal, met toegang tot de meterkast, een toiletruimte met fontein, de trapkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereikt u zowel de woonkamer als de keuken. De ruime en lichte L-vormige woon-/eetkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek én een grote eettafel. Daarnaast is er een deur naar de achtertuin en ligt er een houten planken vloer.

De keuken geeft toegang tot de oprit en kijkt uit over de achtertuin.



Er is een dubbele wasbak, een geiseropstelling en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gasfornuis, combioven en afzuigkap. De indeling biedt veel mogelijkheden om de keuken geheel naar wens en in een moderne stijl in te richten.

De eerste verdieping met overloop die toegang geeft tot de 3 ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn voorzien van grote ramen die de ruimte vullen met natuurlijk licht en 1 slaapkamer is voorzien van wastafel met koud en warm water. De royale badkamer is uitgerust met een douche, wastafelmeubel, toilet, wasmachine en droger aansluiting en verwarming.

De tweede verdieping, via een vaste trap bereik je de voorzolder met veel opbergruimte o.a. in de 4 vaste kasten, opstelplaats voor de Cv-ketel (Vaillant, 2012) en is er voldoende ruimte voor het plaatsen van de wasmachine/droger. De royale vierde slaapkamer is voorzien van een dakkapel, verwarming en knieschotten voor extra bergruimte. Ideaal voor een groot gezin of multifunctioneel inzetbaar bijvoorbeeld als werkplek of hobbykamer.

De achtertuin ligt op het oosten en is bereikbaar via de oprit en biedt een heerlijke plek om lekker te genieten. Boven het terras bevindt zich een elektrisch zonneschermbalk en is er tevens een buitenkraan aanwezig. Aan de zijkant van de woning is er plek om op eigen terrein te parkeren.

De garage heeft een oppervlakte van ca. 17 m² en is voorzien van elektra, betonvloer, raampje en garagedeur naar de oprit.

Belangrijk om te weten:

Gezien de aard van deze verkoop is er geen vragenlijst deel B beschikbaar.

In de koopakte zal een niet zelfbewonings- en ouderdomsclausule worden opgenomen.

Ben je op zoek naar een huis met ruimte en gelegen in de gewilde wijk de Aalsburg. Dan is Aalsburg 1507 zeker een bezichtiging waard. Neem contact met ons op voor meer informatie of plan direct een afspraak. We leiden je graag rond in deze fijne woning!





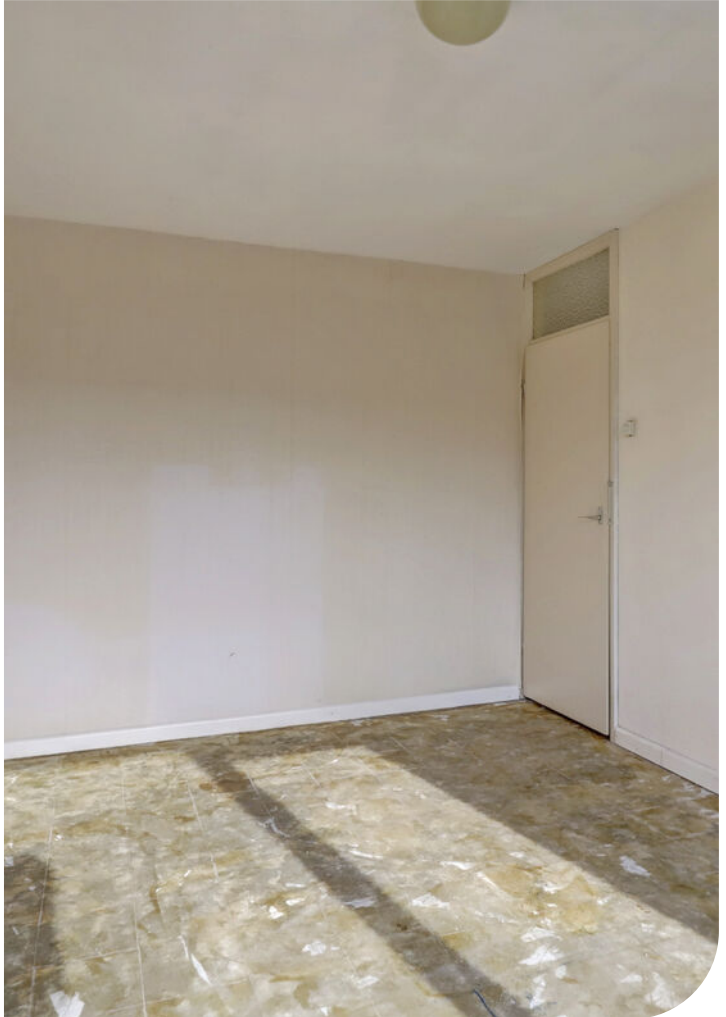


**Lichte en praktisch
ingedeelde woning,
gelegen op een fijne
locatie in de geliefde
wijk Aalsburg**











**Centraal wonen in
Wijchen met diverse
voorzieningen in de
directe omgeving**











De garage is voorzien van elektra, raampje en garagedeur naar de oprit





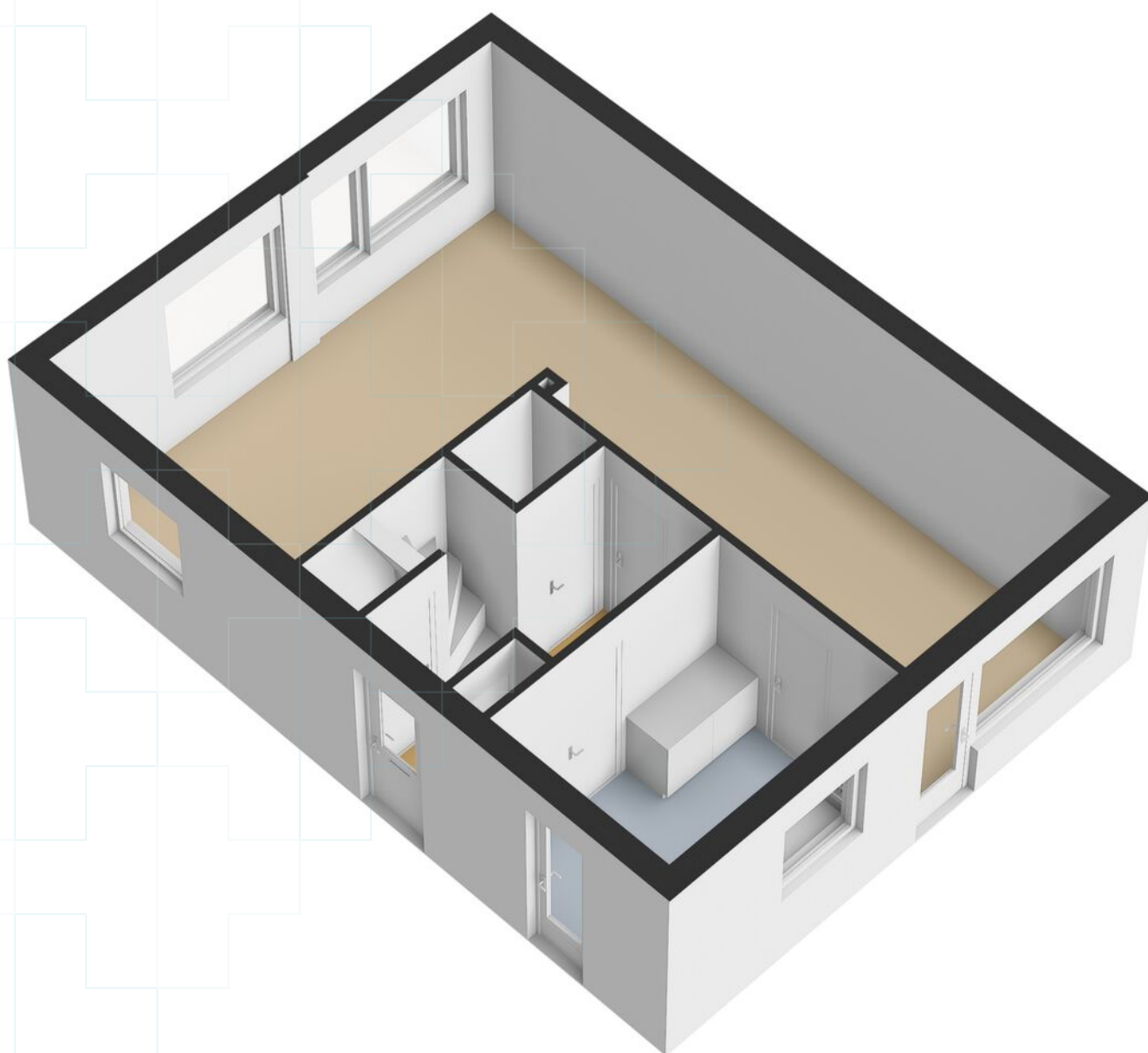
Plattegrond

Begane grond



Begane Grond

Plattegrond



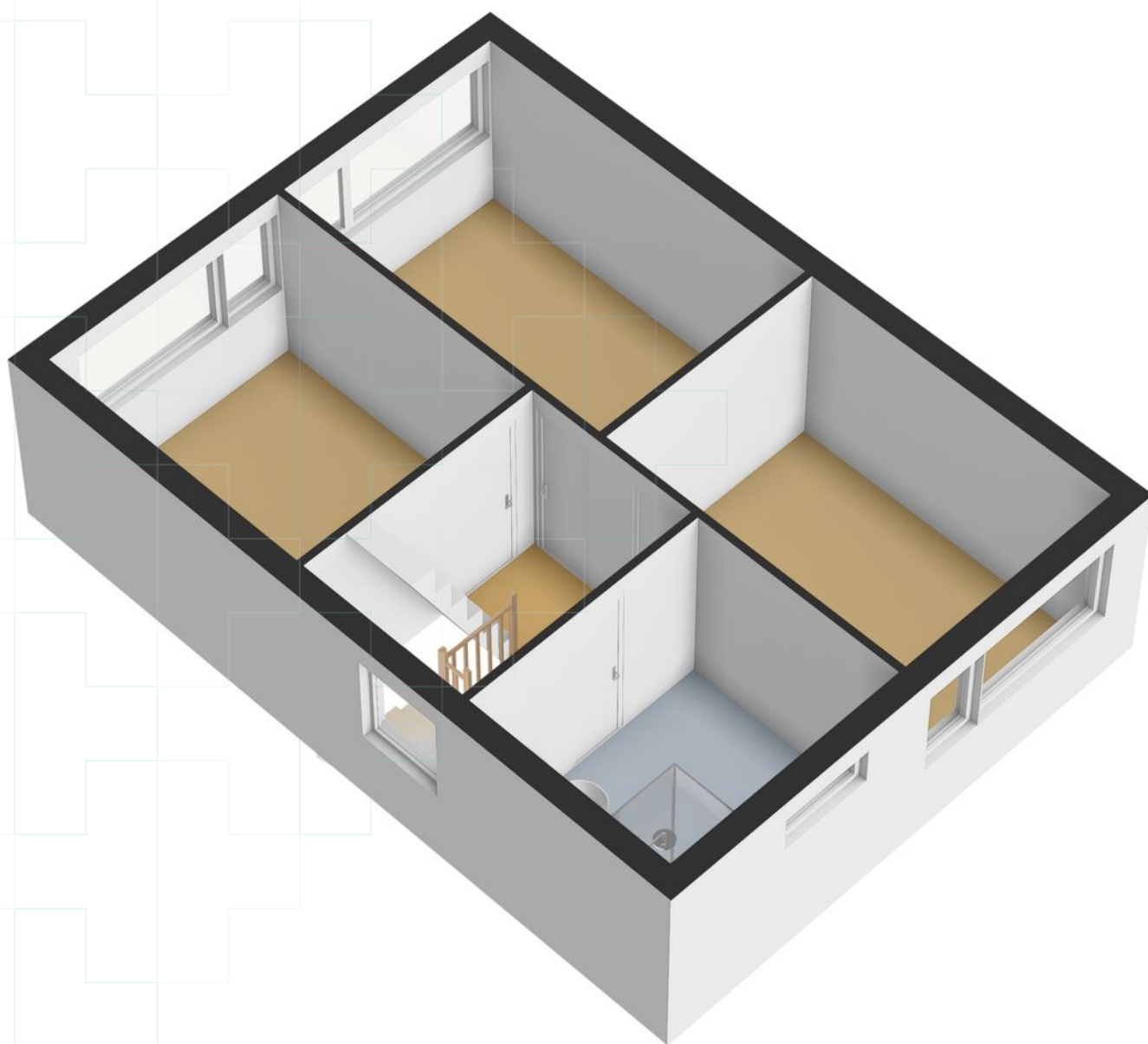
Plattegrond

1ste Verdieping



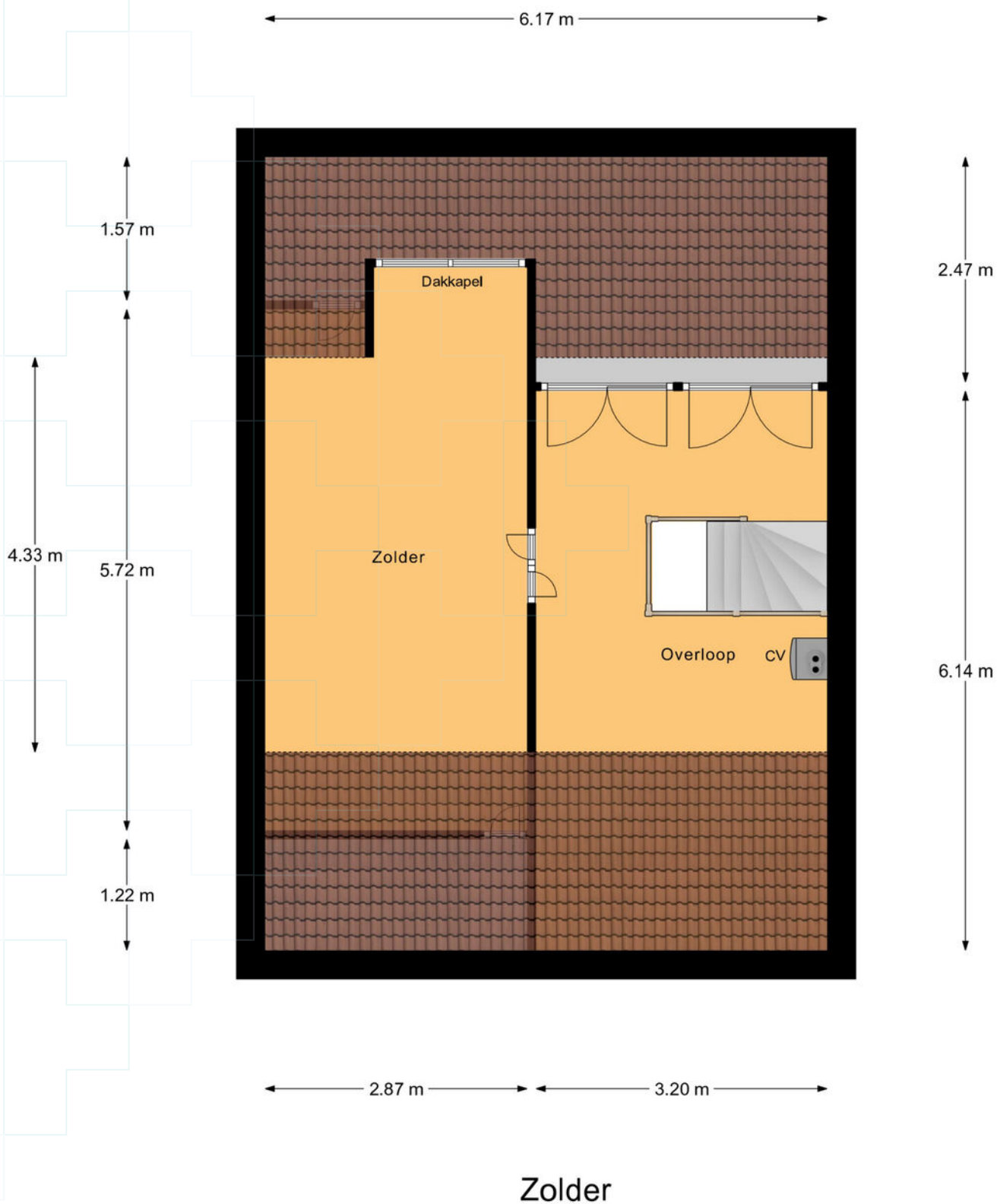
1e Verdieping

Plattegrond

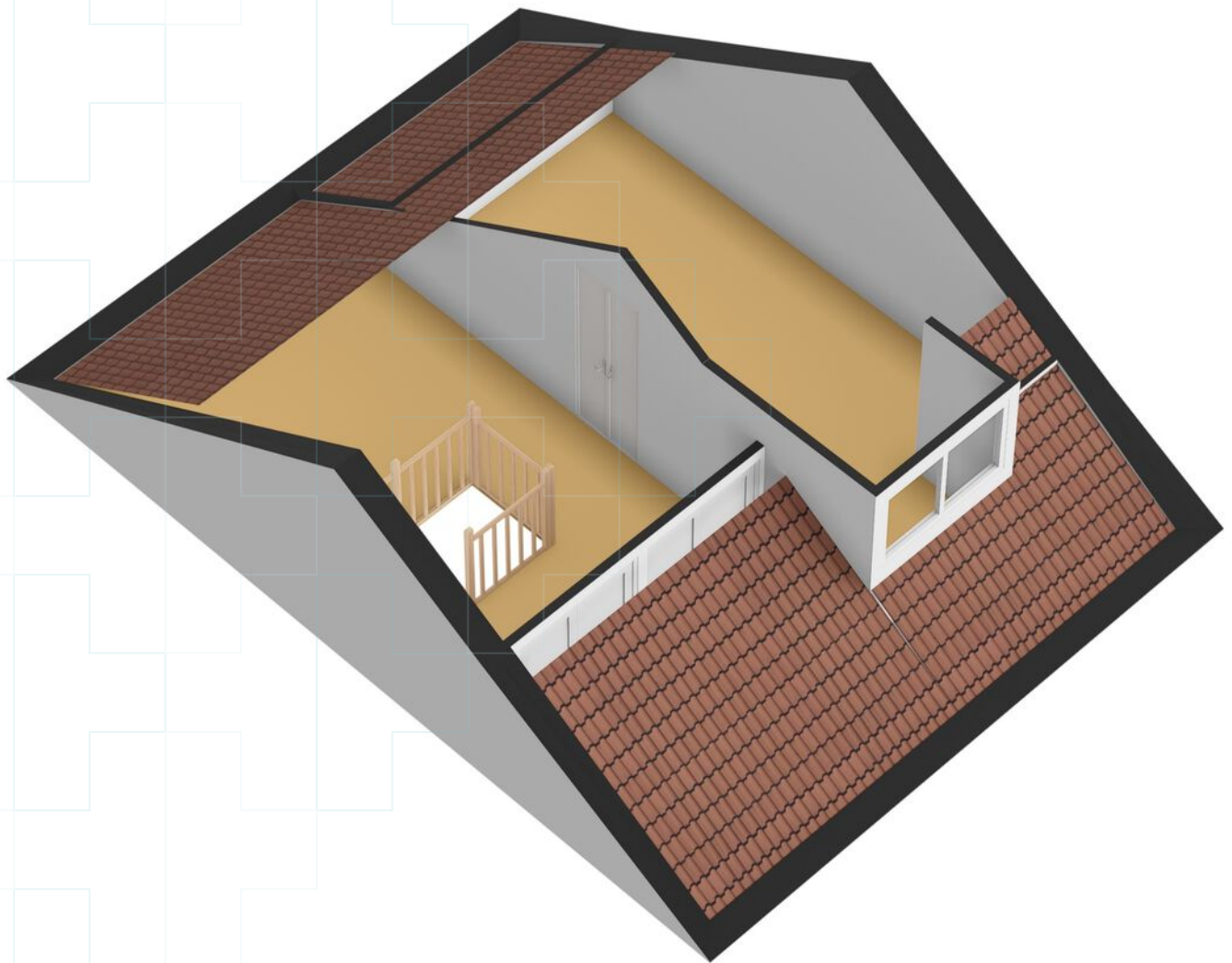


Plattegrond

2de Verdieping



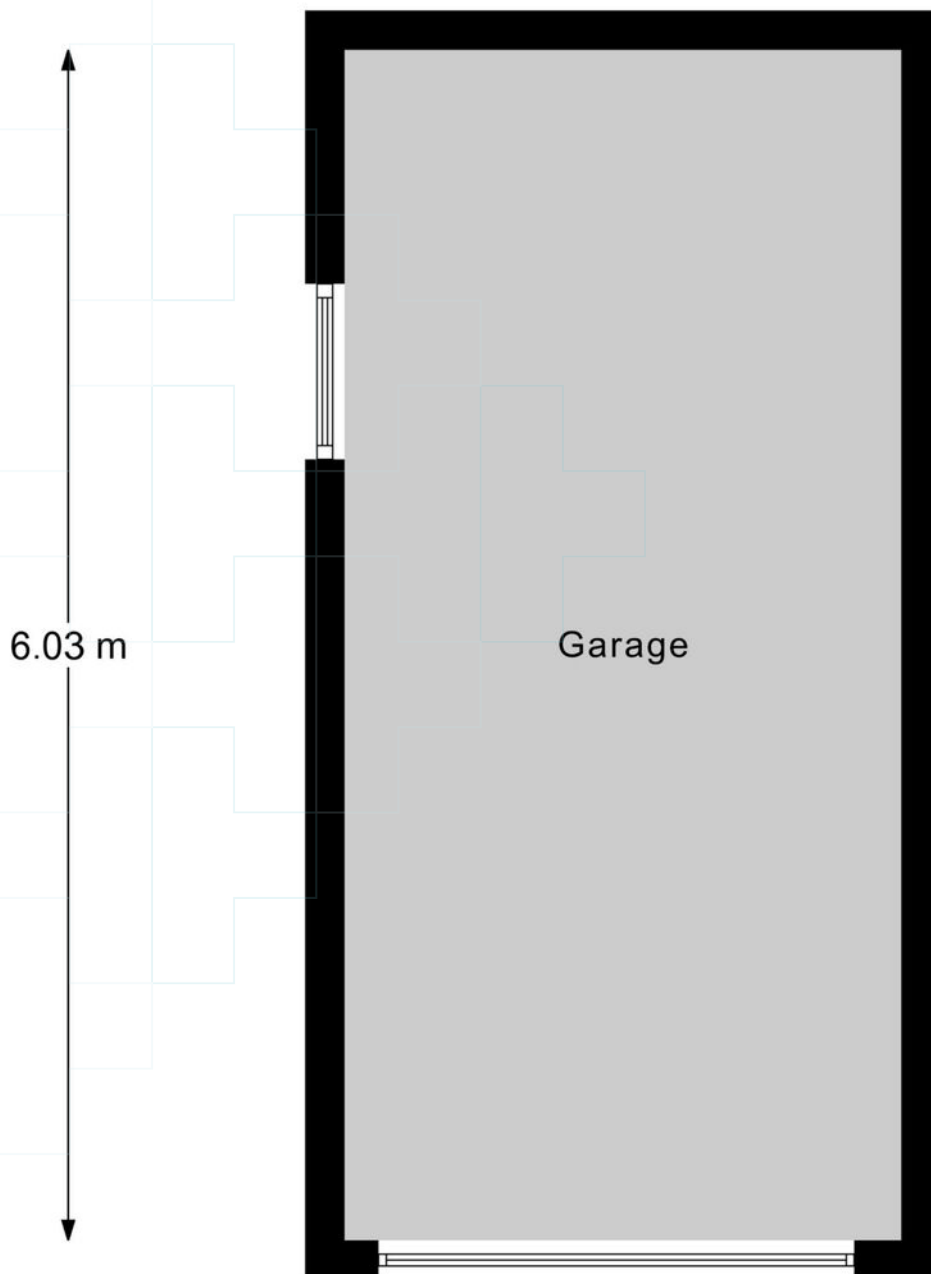
Plattegrond



Plattegrond

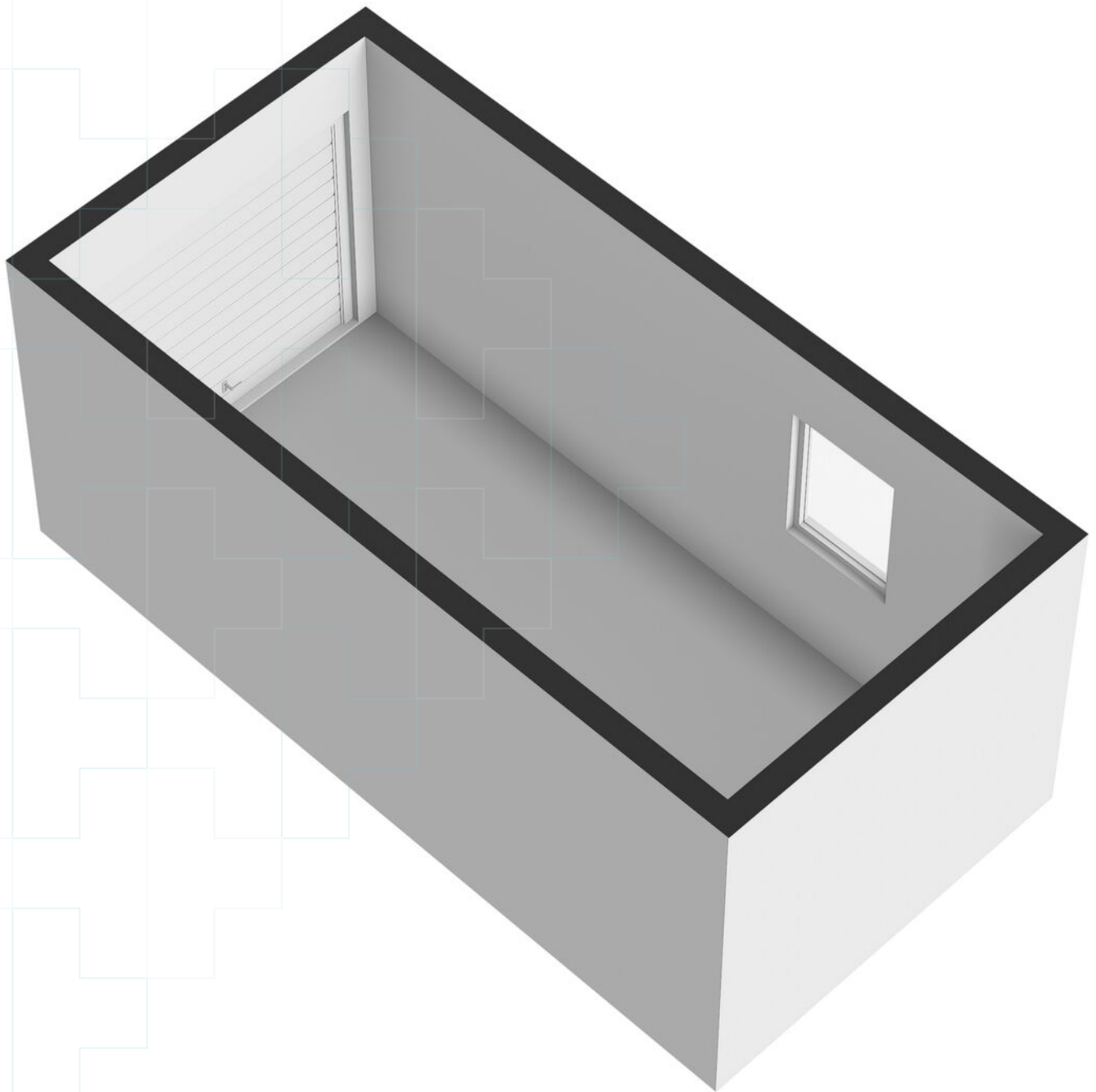
Garage

← 2.82 m →



Garage

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wijchen

Sectie I

Perceel 1366

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

- losse (hang)lampen

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Losse kast op zolder

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

- gordijnen

- lamellen

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

- laminaat

- plavuizen

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

- (gas)fornuis

- afzuigkap

- combi-oven/combimagnetron

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

- toiletrolhouder

- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)

- wastafel

- wastafelmeubel

- planchet

- toiletkast

- toilet

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	●		
- badkamermeubels	●		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Zonwering buiten	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
Tuin - Bebouwing			
Garage werkbank	●		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Bruikleen stuk grond van gemeente, kan worden gehuurd of overgenomen			●
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			
Geiser	●		

Wonen

Wijchen

Wijchen is een bruisende, veelzijdige plaats met een rijke historie en een gemoedelijke sfeer. Hier woon je in een sfeervol dorp met de voorzieningen van een stad én de rust van het groene buitengebied. De gemeente telt ruim 40.800 inwoners en bestaat naast Wijchen uit de kerkdorpen Alverna, Balgoij, Batenburg, Bergharen, Hernen, Leur en Niftrik.

Het centrum van Wijchen is een heerlijke plek om te vertoeven. Authentieke gebouwen, moderne winkels en een breed aanbod aan horecagelegenheden geven het dorp een unieke charme. Of je nu een kop koffie wilt drinken op een zonnig terras, gezellig wilt winkelen of een avondje naar de bioscoop gaat, in Wijchen kan het allemaal.

Liefhebbers van natuur en recreatie kunnen hun hart ophalen in en rondom Wijchen. De omgeving biedt prachtige fiets- en wandelroutes door bossen, langs de Maas en over historische dijken. Recreatiegebied De Berendonck is een trekpleister voor jong en oud, met een recreatieplas, een golfbaan, een strandpaviljoen en volop watersportmogelijkheden.

Wijchen ligt centraal en is uitstekend bereikbaar. NS-station Wijchen biedt snelle verbindingen naar Nijmegen, Arnhem, Oss en Den Bosch. Met de auto zit je binnen enkele minuten op de A73 of A50, waardoor steden als Utrecht, Eindhoven en zelfs Duitsland goed bereikbaar zijn. Daarnaast zorgen diverse buslijnen voor een vlotte verbinding met omliggende plaatsen. Voor internationale reizigers ligt luchthaven Weeze (Duitsland) op slechts een klein uur rijden.

Voor gezinnen is Wijchen een uitstekende plek om te wonen. Er zijn meerdere basisscholen en middelbare scholen, en voor verdere studie ligt Nijmegen, met zijn universiteit en hogescholen, om de hoek. Ook op sportief vlak heeft Wijchen veel te bieden. Van voetbal, hockey en tennis tot golfen en watersporten; iedereen vindt hier een sport die bij hem of haar past.



Over ons

Hans Janssen Makelaars

Al meer dan 50 jaar zijn wij thuis in het Rijk van Nijmegen. Met kantoren in Wijchen, Beuningen en Nijmegen kennen we de regionale huizenmarkt als geen ander. Onze diepgaande lokale kennis, gecombineerd met het grootste netwerk van kopers en verkopers in de regio, maakt ons tot de ideale partner voor jouw woonwensen.

Wat ons uniek maakt? Onze persoonlijke aanpak en de kracht van de Hans Janssen Groep. De Hans Janssen Groep bestaat behalve uit ervaren NVM-makelaars en enthousiaste nieuwbouwspecialisten, ook uit LIV Hypotheken & Verzekeringen en de LIV Wooncoach. Samen hebben we het grootste netwerk kopers en verkopers in de hele regio Nijmegen. Dat betekent een grotere kans op het huis dat je zoekt en een grotere kans op een geslaagde verkoop.



Verkoop



Aankoop



Nieuwbouw



Huur



Hypotheken & Verzekeringen



Bedrijfsontroerend vastgoed

Duidelijkheid en transparantie vinden wij erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!



Aalsburg 1507 | info@hansjanssen.nl



Handig om te weten

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet op jouw bod. Als de makelaar je vertelt dat jouw bod wordt doorgegeven aan de verkoper, dan betekent dat dus niet dat je al in onderhandeling bent.

Als ik de vraagprijs biedt ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, de vraagprijs is een richtprijs en een uitnodiging voor geïnteresseerde om een bod uit te brengen of om in onderhandeling te komen.

Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als je in onderhandeling bent?

In Nederland mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen van een woning, zelfs als er al onderhandelingen lopen met een potentiële koper. Een onderhandeling betekent namelijk niet automatisch dat de koop ook daadwerkelijk tot stand komt. Totdat er een schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend door beide partijen, is de verkoop niet definitief.

Het is echter wel gebruikelijk dat een makelaar transparant is over het proces. Als er serieuze onderhandelingen gaande zijn met een geïnteresseerde partij, zal de makelaar dit vaak communiceren aan andere geïnteresseerden. Dit kan invloed hebben op de beslissing van andere potentiële kopers om een bod uit te brengen of om de woning te bezichtigen.

Daarnaast kan de verkoper, in overleg met de makelaar, besluiten om geen bezichtigingen meer te doen tijdens de onderhandelingen, als teken van goede wil naar de potentiële koper toe. Dit is echter geen verplichting en hangt af van de strategie en voorkeuren van de verkoper en de makelaar.

Het is ook mogelijk dat een makelaar een 'biedingsprocedure' hanteert, waarbij er een deadline wordt gesteld voor het uitbrengen van biedingen. In zo'n geval kunnen bezichtigingen en biedingen doorgaan tot de vastgestelde deadline, ongeacht of er al onderhandelingen met een van de bidders zijn gestart.

Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling dat het moeilijk is voor een verkoper om te bepalen wie de beste koper is. De makelaar kan dan adviseren om de gekozen strategie te wijzigen. Uiteraard moet dit wel duidelijk gecommuniceerd worden.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de prijs, de leveringsdatum en eventuele andere voorwaarden. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een koopovereenkomst.

De voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van de koopovereenkomst. Bespreek dit dus al tijdens de onderhandelingen zodat er achteraf geen onduidelijkheden ontstaan.

Wanneer is de koop rechtsgeldig?

De koop van je nieuwe woning is pas rechtsgeldig als de koopovereenkomst door beide partijen, dus verkoper en koper, getekend is. Vanaf dat moment heeft de koper nog drie dagen bedenktijd. Als de drie dagen bedenktijd voorbij zijn, is de koop officieel en kan niemand meer inbreken op het koopproces.

Wat is een waarborgsom?

De waarborgsom wordt betaald nadat de koopovereenkomst is getekend en de wettelijke bedenktijd van drie dagen is verstreken. De betaling van de waarborgsom gebeurt via de notaris, die het bedrag op een derdenrekening houdt tot de overdracht van de woning plaatsvindt. Bij de overdracht wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom die de koper nog moet betalen.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper, vaak afgekort als 'k.k.', zijn de bijkomende kosten die bovenop de koopsom van een huis komen en die voor rekening van de koper zijn.

Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling dat het moeilijk is voor een verkoper om te bepalen wie de beste koper is. De makelaar kan dan adviseren om de gekozen strategie te wijzigen. Uiteraard moet dit wel duidelijk gecommuniceerd worden.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de prijs, de leveringsdatum en eventuele andere voorwaarden. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een koopovereenkomst.

De voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van de koopovereenkomst. Bespreek dit dus al tijdens de onderhandelingen zodat er achteraf geen onduidelijkheden ontstaan.

Wanneer is de koop rechtsgeldig?

De koop van je nieuwe woning is pas rechtsgeldig als de koopovereenkomst door beide partijen, dus verkoper en koper, getekend is. Vanaf dat moment heeft de koper nog drie dagen bedenktijd. Als de drie dagen bedenktijd voorbij zijn, is de koop officieel en kan niemand meer inbreken op het koopproces.

Wat is een waarborgsom?

De waarborgsom wordt betaald nadat de koopovereenkomst is getekend en de wettelijke bedenktijd van drie dagen is verstreken. De betaling van de waarborgsom gebeurt via de notaris, die het bedrag op een derdenrekening houdt tot de overdracht van de woning plaatsvindt. Bij de overdracht wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom die de koper nog moet betalen.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper, vaak afgekort als 'k.k.', zijn de bijkomende kosten die bovenop de koopsom van een huis komen en die voor rekening van de koper zijn.

Wat onze klanten over ons zeggen

Bereikbaarheid & communicatie

In contact gekomen via via. Ik ben vanaf moment 1 direct goed geholpen. Er is altijd iemand bereikbaar en er is vertrouwen in zowel mensen als kennis. Twan, de aankoopmakelaar die bij dit huis heeft geholpen, heeft echt alles uit de kast gehaald. Ik kon hem bijna dag en nacht bereiken, zelfs toen hij op vakantie was. Fijn ook dat er constant even gebeld werd zodra er een belangrijk mailtje kwam of wanneer er een beslissing gemaakt moest worden. Conclusie: mega tevreden en heel eng bedankt!!

★★★★★ Anoniem, 's-Heerenhoek

Deskundig & vriendelijk

Onze makelaar was kundig, vriendelijk, accuraat, betrouwbaar, bereikbaar en integer. Heel tevreden dus.

★★★★★ Anoniem

Prima begeleiding

Goed bereikbaar en waardevol bij aankoop van woning vanwege kennis, 'kritisch doch rechtvaardig' instelling en daarmee een prachtig pand aangekocht waar we zelf 'overheen' hadden gekeken.

★★★★★ Anoniem, Nijmegen

Hans Janssen Makelaars
Touwslagersbaan 89
6602 AJ Wijchen
024 – 6 454 511
info@hansjanssen.nl
www.hansjanssen.nl