

# Aalsburg 2819

## Wijchen



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

# Kenmerken



Vraagprijs  
€ 450.000 k.k.



Woonoppervlakte  
161 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
275 m<sup>2</sup>



Bouwjaar  
1970

<b>Soort object</b>	Woonhuis	<b>Inhoud</b>	632 m <sup>3</sup>
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning	<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Type woning</b>	Geschakelde 2-onder-1- kapwoning	<b>Aantal slaapkamers</b>	4
<b>Locatie</b>	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht	<b>Afmetingen tuin</b>	900 cm lang x 1100 cm breed
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw	<b>Externe bergruimte</b>	-
		<b>Berging</b>	



## 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!

Welkom bij Aalsburg 2819, een ruime, charmante en uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning gelegen in een rustige woonwijk met vrij uitzicht. Deze karakteristieke jaren '70 woning biedt alles wat je zoekt: ruimte en een geweldige locatie. Met supermarkten, winkels en andere voorzieningen op loopafstand woon je hier heerlijk centraal.

Kom binnen en laat je verrassen door de ruimte! Deze woning heeft een woonoppervlakte van maar liefst 161 m<sup>2</sup> en een perceel van 275 m<sup>2</sup>. De aangebouwde garage en de oprit bieden voldoende ruimte voor je auto én opslag. Hier geniet je van een fijne leefomgeving in een huis met potentie.

Highlights van de woning:

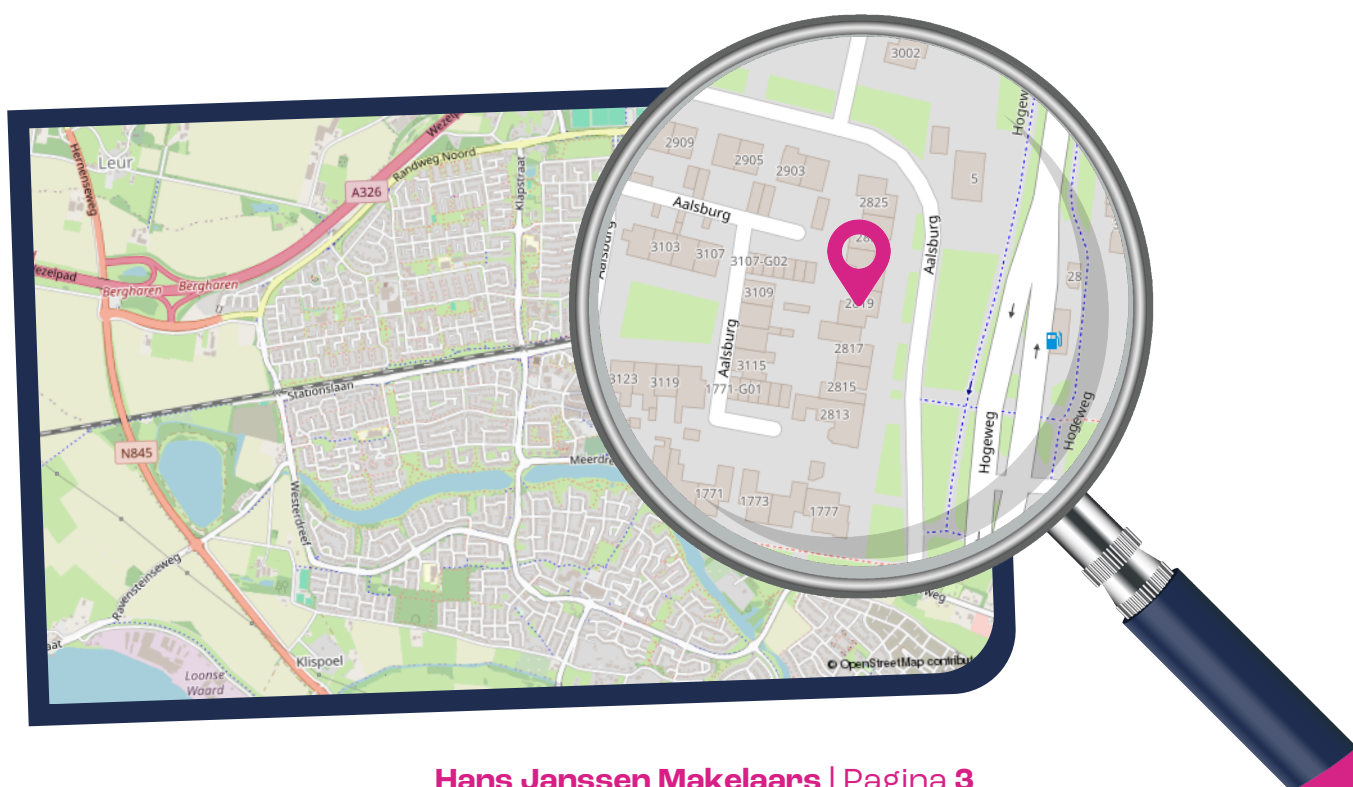
- Ruime indeling waaronder 4 slaapkamers;
- Nefit Ecomline Cv-ketel uit 2024;
- Energielabel E, geldig tot 2034;
- Heerlijk zonnige achtertuin op het westen
- Ligging: Aan een rustige weg, in een kindvriendelijke en zeer gewilde buurt.

- Vrij uitzicht en op korte loopafstand van het centrum.
- Garage van ca. 18 m<sup>2</sup> en van binnenuit, via de bijkeuken te bereiken;
- Dakbedekking van het platte dak in 2017 vernieuwd;

Indeling van de woning:

Begane grond:

Ruime hal, toiletruimte, meterkast en entree naar de woonkamer. Ruime en lichte L-vormige woon-/eetkamer met voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en grote eettafel, schouw met openhaard en deur naar de achtertuin. De halfopen keuken in de uitbouw biedt volop mogelijkheden voor een hedendaagse indeling, deur naar de bijkeuken en je hebt tevens mooi uitzicht op de achtertuin. De praktische bijkeuken met opstelplaats voor de wasmachine/droger, deur naar de achtertuin en biedt toegang tot de garage en de kelder. De garage heeft een oppervlakte van ca. 18 m<sup>2</sup> en is voorzien van verwarming, lichtkoepel, garagedeur en loopdeur naar de oprit.



#### Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot 3 ruime slaapkamers en de badkamer. De badkamer is uitgerust met een ligbad, wastafel, bidet en toilet.

#### Tweede verdieping:

Vaste trap naar de overloop met bergruimte en opstelplaats voor de Cv-ketel (Nefit, 2024). De vierde slaapkamer is voorzien van een dakkapel, wastafel en knieschotten voor extra bergruimte. Ideaal voor een groot gezin of multifunctioneel inzetbaar bijvoorbeeld als werkplek of hobbykamer.

#### Kelder:

De kelder van ca. 7 m<sup>2</sup> is bereikbaar vanuit de bijkeuken en is perfect als provisiekelder met een stahoogte van ca. 185 cm.

#### Tuin:

De zonnige achtertuin op het westen biedt een heerlijke plek om lekker te genieten. Aan de voorzijde is plek om op eigen terrein te parkeren.

#### Algemeen:

Woonoppervlakte: ca. 161 m<sup>2</sup>, Garage: ca. 18 m<sup>2</sup>, Kelder: ca. 7 m<sup>2</sup>, Perceeloppervlakte: 275 m<sup>2</sup>, Inhoud: ca. 632 m<sup>3</sup>, Bouwjaar: 1970;

#### 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 jij op zoek naar een huis met ruimte, karakter en een toplocatie?

Dan is Aalsburg 2819 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!





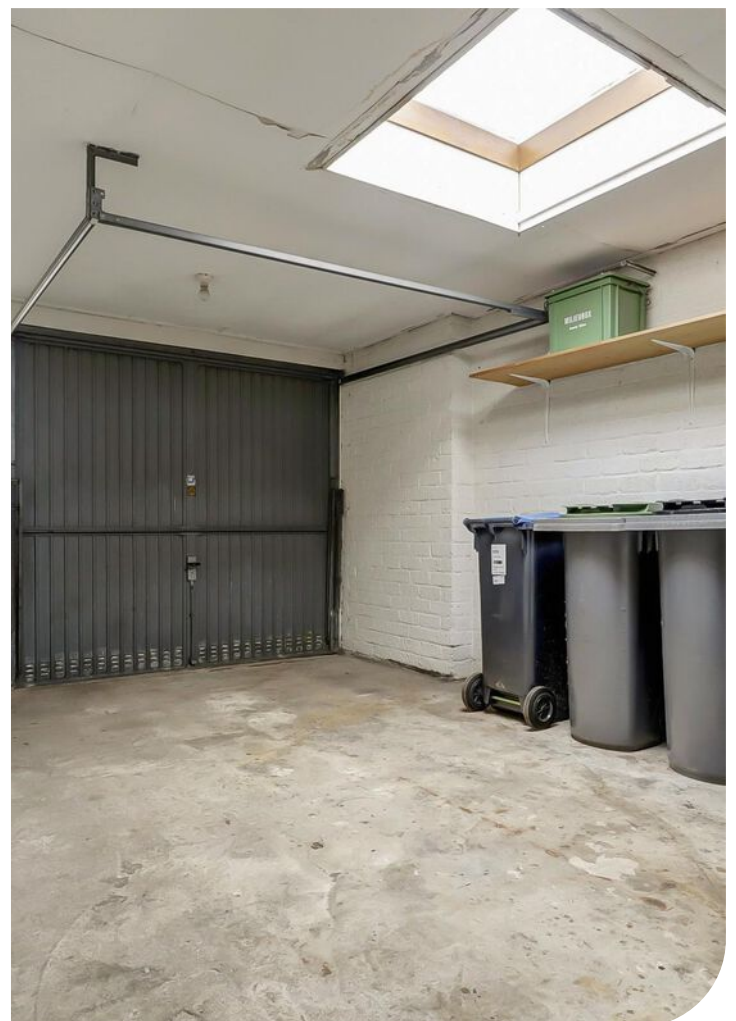
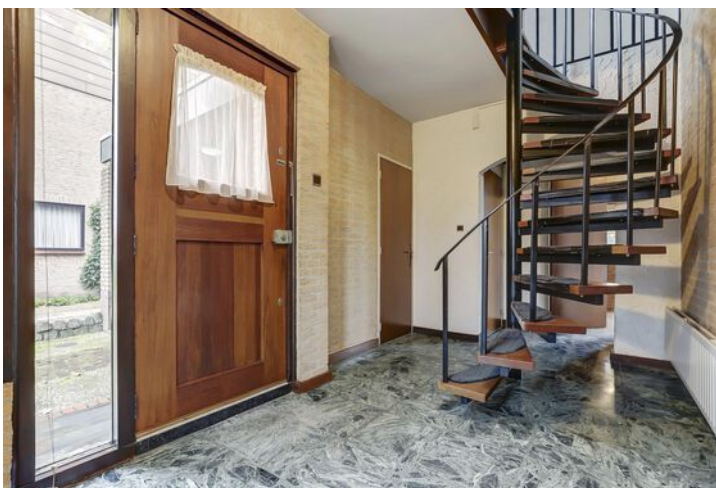


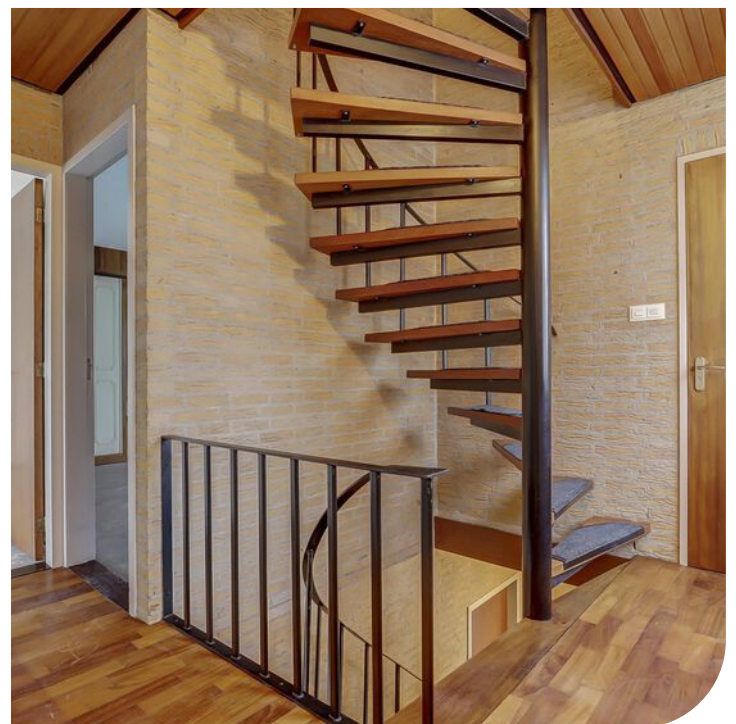
**Deze karakteristieke jaren '70 woning biedt alles wat je zoekt: ruimte en een geweldige locatie.**





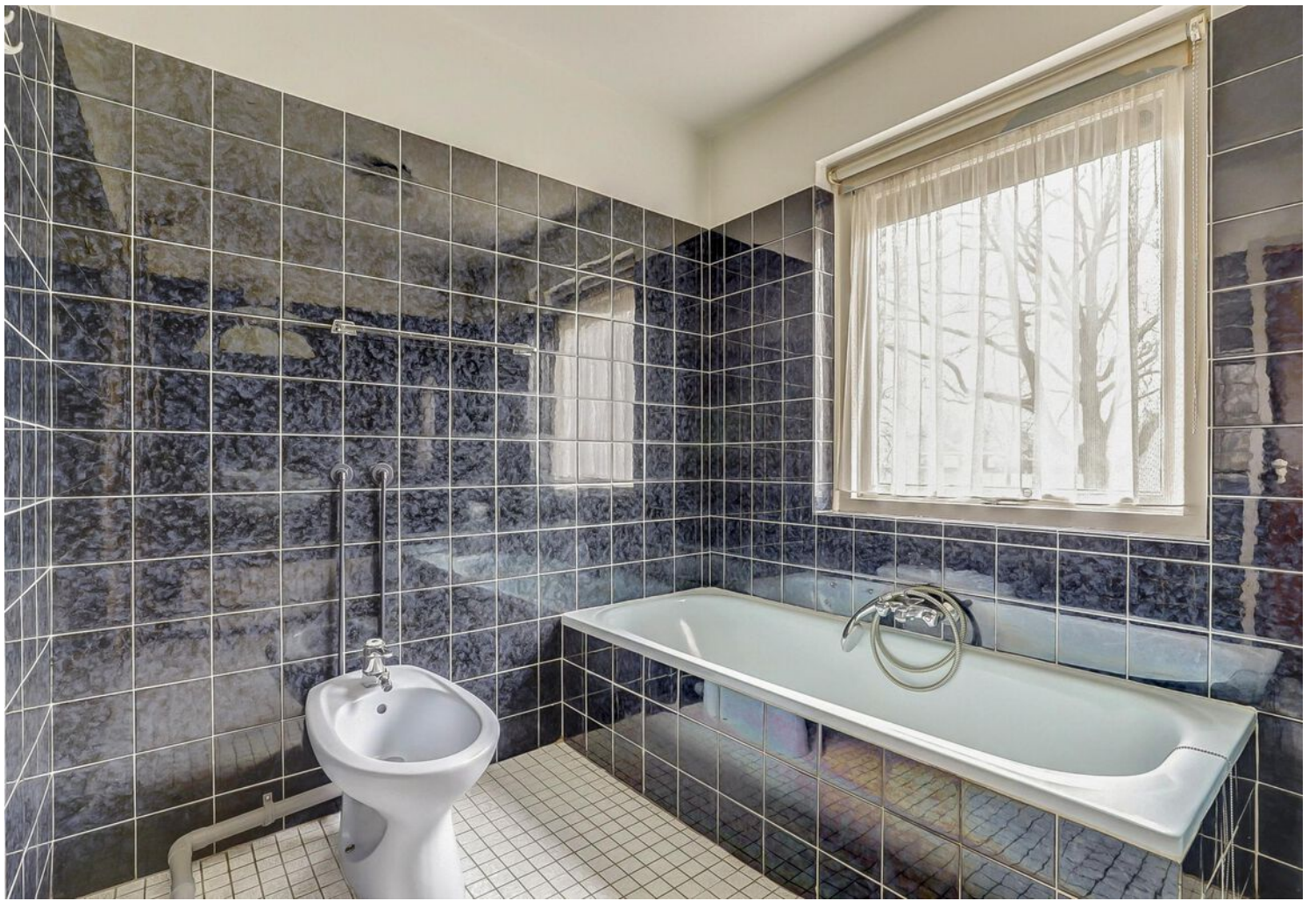
Deze woning heeft een woonoppervlakte van maar liefst 161 m<sup>2</sup> en een perceel van 275 m<sup>2</sup>.

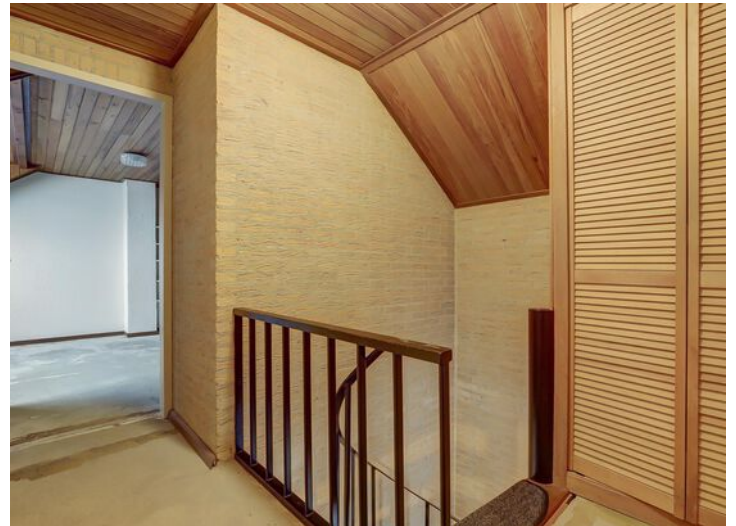














**De zonnige achtertuin op het westen biedt een heerlijke plek om lekker te genieten.**









# Plattegrond



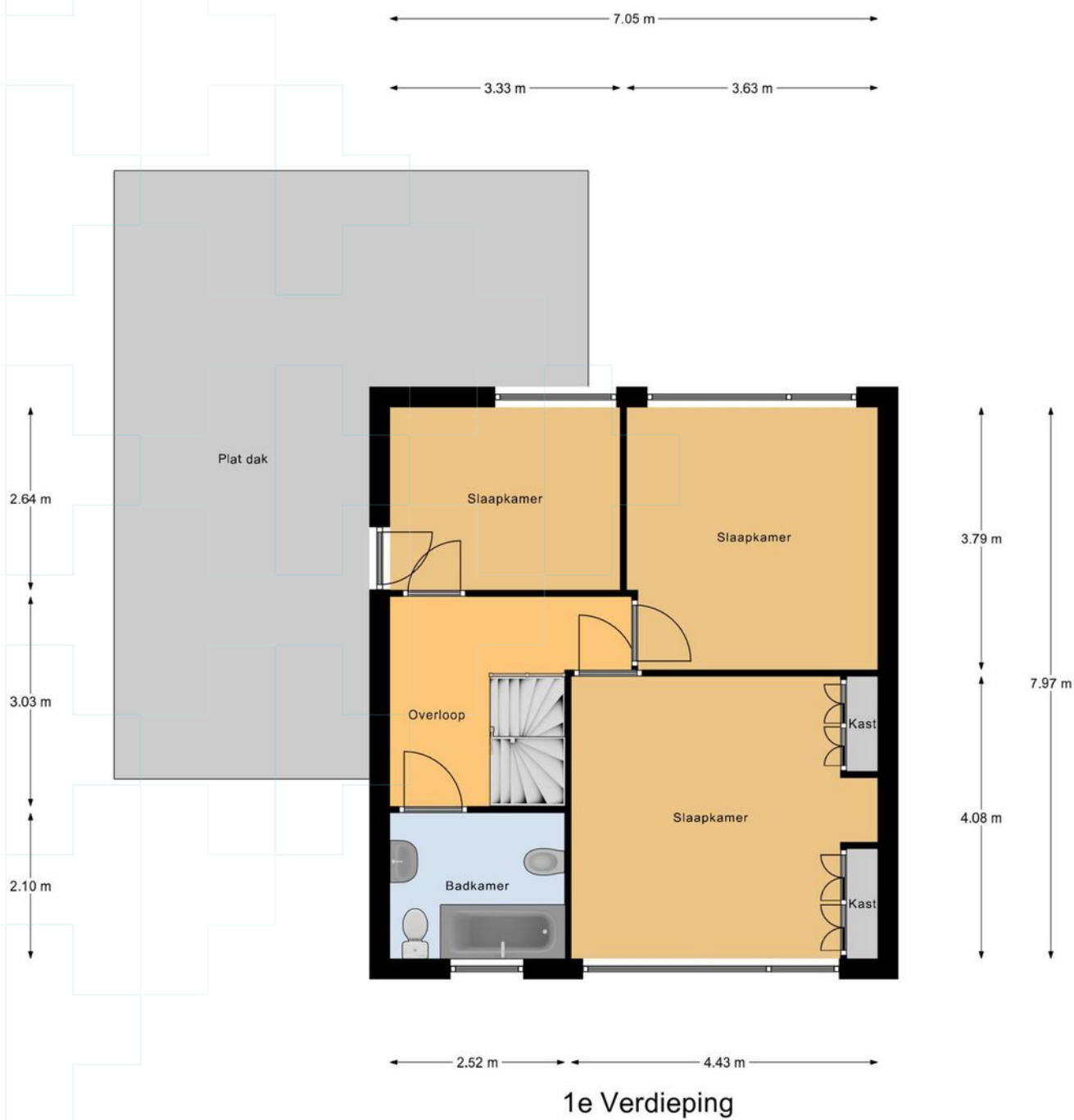
Begane Grond



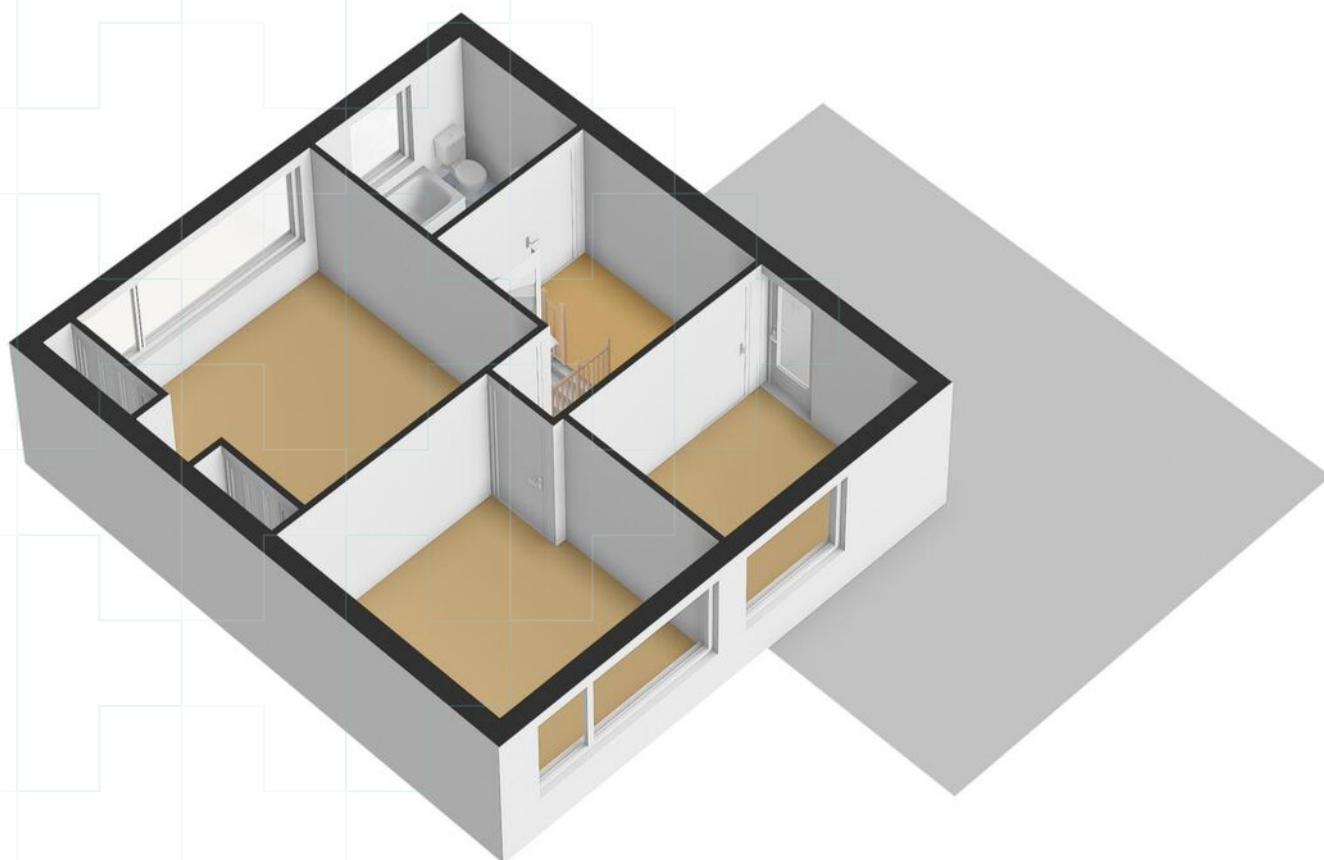
# Plattegrond



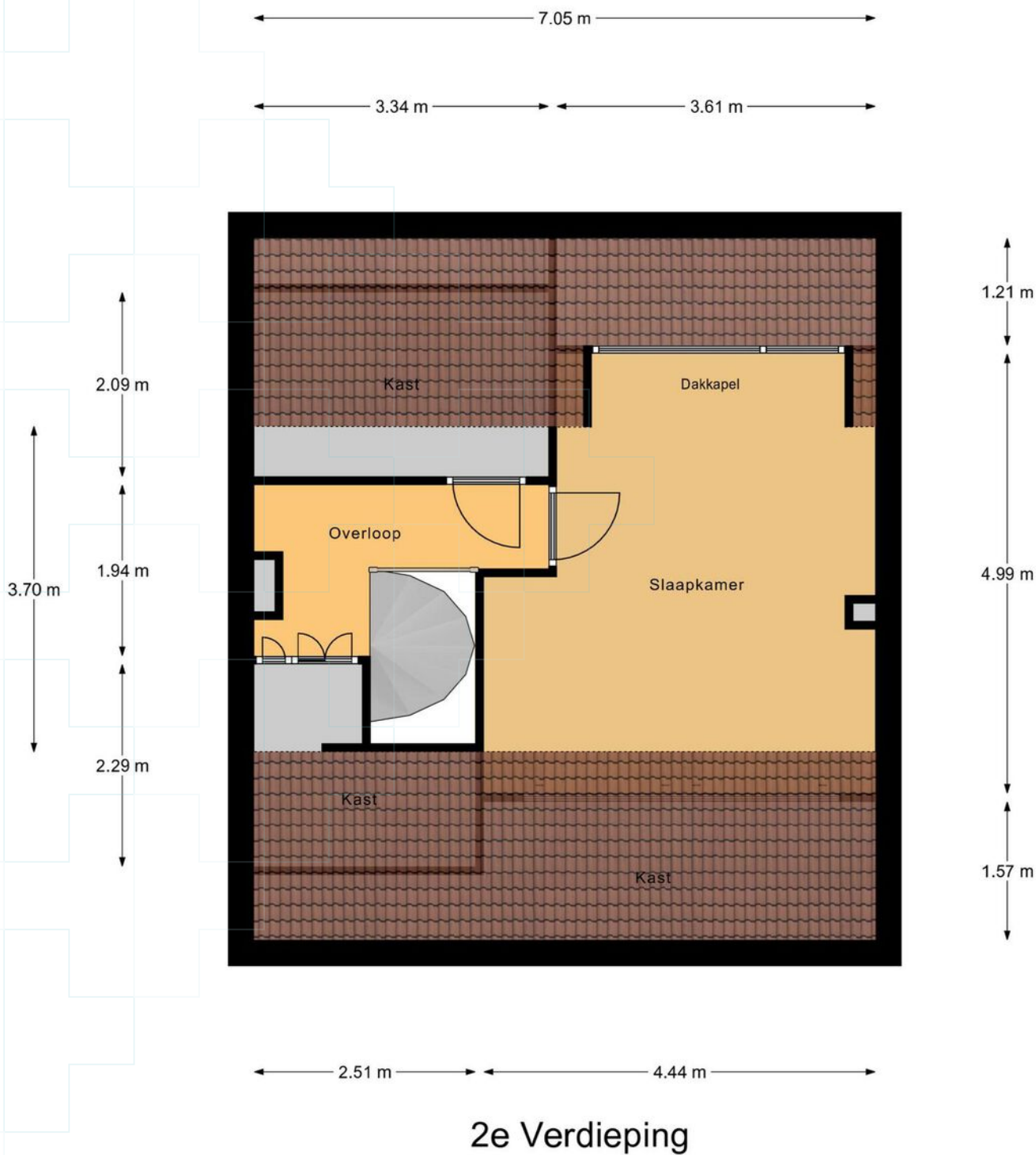
# Plattegrond



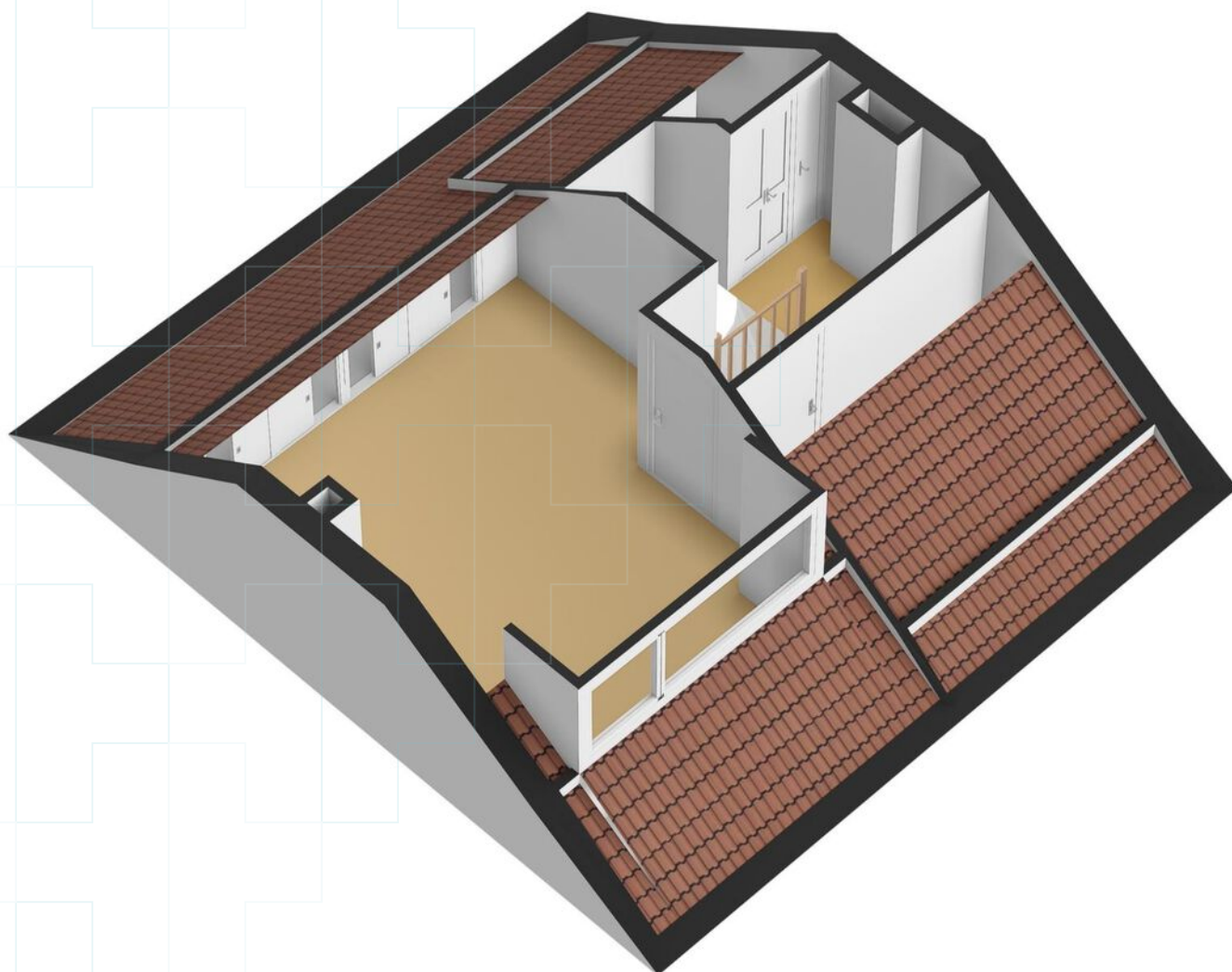
# Plattegrond



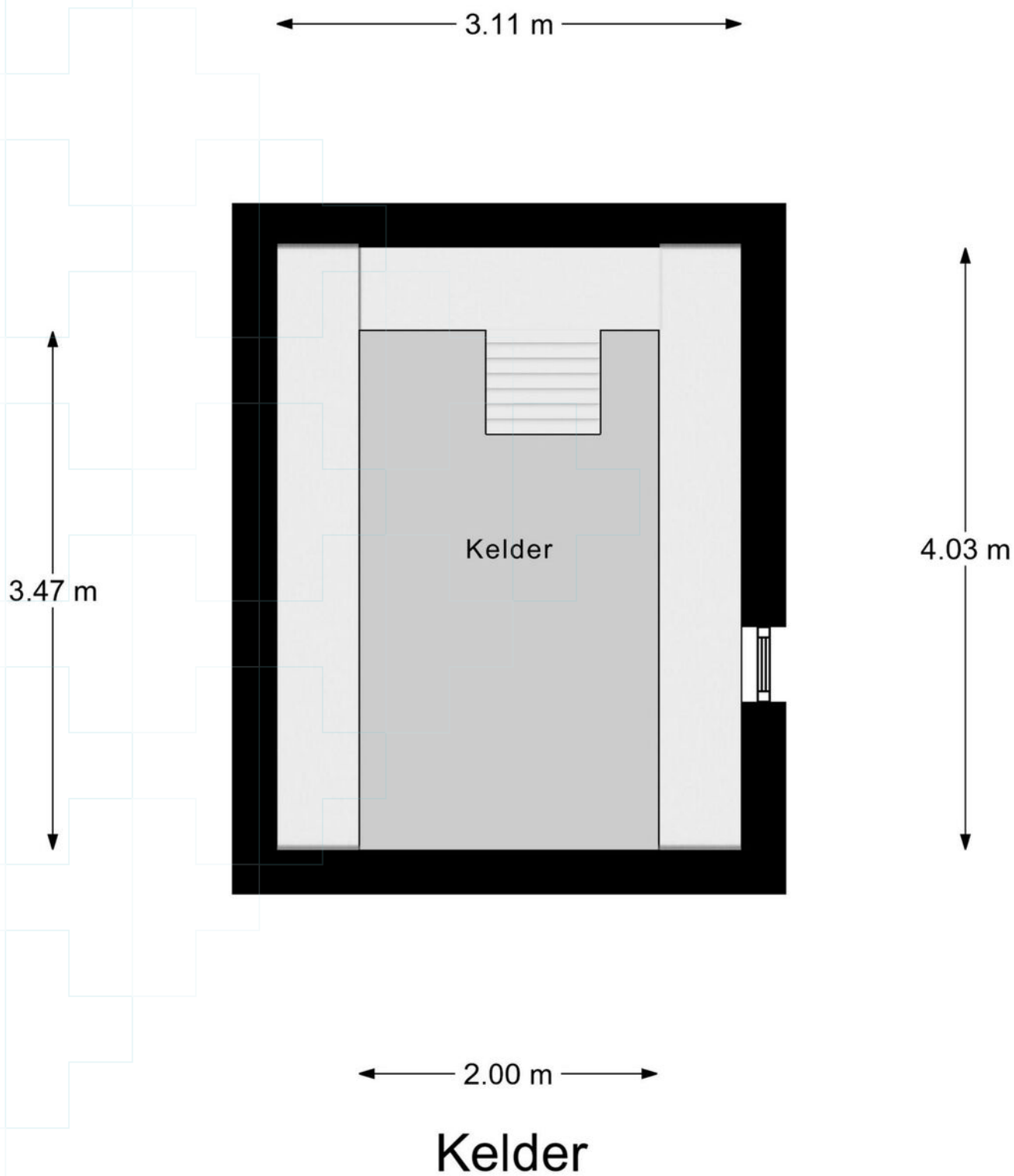
# Plattegrond



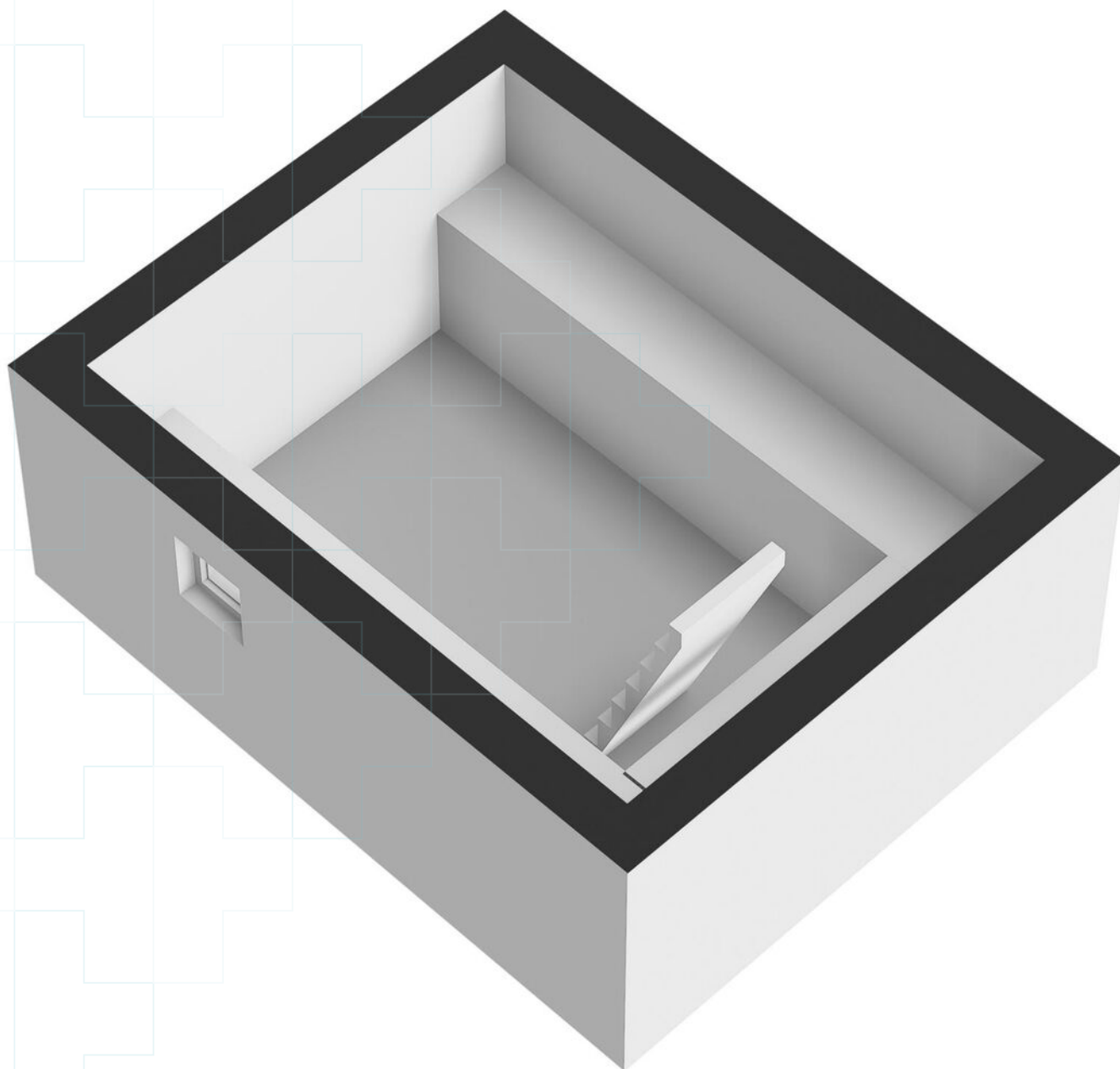
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Wijchen	
— Voorlopige kadastrale grens	— Administratieve kadastrale grens	I	
— Bebouwing		Perceel 1301	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 januari 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# Wonen

## Wijchen

Het dorp Wijchen heeft een historisch en zeer gezellig centrum en is naamgever van de gemeente dat verder bestaat uit de kerndorpen Alverna, Balgoij, Batenburg, Bergharen, Hernen, Leur en Niftrik.

In de gemeente wonen ruim 40.800 inwoners. De gemeente maakt deel uit van de stadsregio Nijmegen en is gelegen in het Land van Maas en Waal.

Wijchen is veelzijdig en heeft tal van voorzieningen. Zo zijn er meerdere basisscholen en middelbare scholen, biedt het centrum een prachtige bioscoop en kan elke sportieveling zijn favoriete sport beoefenen.

Het gebied biedt tevens een grote variatie aan prachtig en uitgestrekt natuurschoon. Wandel langs de vennen, over eeuwenoude dijkjes langs de Maas en Waal of de Valendriese Heuvels.

Recreatiecentrum De Berendonck biedt o.a. een golfbaan, strandpaviljoen en diverse wateractiviteiten.

Met treinen naar Nijmegen, Arnhem, Oss en Den Bosch vanuit NS-Station Wijchen, verschillende buslijnen en een perfecte aansluiting op de A73 en A50 is de bereikbaarheid uitstekend. Ook de luchthaven Weeze (Duitsland) ligt in de buurt.



# 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!**



# 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 bieders 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](http://www.hansjanssen.nl)