



OOMEN
makelaardij & taxaties

Prins Hendrikstraat 3 b, Aalst



Wonen in Aalst

Aalst is een dorp in het westelijk deel van de Bommelerwaard en staat in de regio bekend als een dorp met veel recreatiemogelijkheden met name op het gebied van watersport. Het recreatiegebied De Neswaarden ligt op een schiereiland in de Afgedamde Maas en grenst direct aan recreatieplas Het Esmeer en de jachthaven. Het is een schitterend gebied met een strand, ligweide, sportveldjes en een grote recent aangelegde speeltuin en biedt volop mogelijkheden voor watergebonden recreatie. In de buurt ligt een jachthaven en kan men kamperen of een recreatiewoning huren in Recreatiepark Het Esmeer (onderdeel van Topparken). Kamperen in de omgeving kan ook op camping de Rietschoof.

Aalst kent een actief verenigingsleven, voetbalclub Roda Boys Bommelerwaard, volleybalvereniging Podarwic, watersportvereniging het Esmeer en Fanfare Prins Hendrik genieten de meeste bekendheid. Daarnaast organiseert Oranjevereniging Trouw aan Oranje elk jaar met een enthousiaste groep vrijwilligers leuke activiteiten voor jong en oud in het dorp. Ook organiseren ze samen met de buurtverenigingen elk even jaar in september de drukbezochte verlichtingsdagen. Tijdens deze drie fantastische dagen toveren zestien buurtverenigingen de straten om in verschillende uiteenlopende thema's.

In het dorp zijn 2 scholen en zijn er voldoende winkels aanwezig om in de dagelijkse boodschappen te kunnen voorzien. Met tien autominuten is de A2 bereikbaar evenals de stadse voorzieningen van Zaltbommel. Daarnaast zijn Utrecht en 's-Hertogenbosch ook eenvoudig bereikbaar via een treinverbinding.

Algemeen

Bouwjaar	2022
Gebruiksoppervlakte wonen	ca. 153 m ²
Overige inpandige ruimte	ca. 8 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 24 m ²
Externe bergruimte	ca. 42 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 784 m ²
Inhoud	ca. 594 m ³
Kadastrale gemeente	Brakel
Sectie	L
Nummer	982
Aanvaarding	In overleg

Bijzonderheden

- Geheel instapklaar
- Rustige ligging in autoluwe straat
- Karakteristiek met muurankers en luiken
- Royaal perceel
- 24 zonnepanelen
- Warmtepomp
- Ruime garage

Woning

Een schitterende woning, absoluut de moeite waard om deze van dichterbij te komen bekijken! Deze prachtig afgewerkte én instapklare woning biedt alles wat je nodig hebt om comfortabel en stijlvol te leven. De woning - met vrije ligging aan de voorzijde - is gelegen aan een rustige straat in het dorpje Aalst. Op steenworp afstand van prachtige recreatie- en natuurgebieden en toch dicht bij de dorpskern met alle voorzieningen binnen handbereik! De ruime aangebouwde overkapping is de perfecte plek voor lange, zomerse avonden en de royale garage kan dienen als opslag- of als hobbyruimte. Met maar liefst 24 zonnepanelen en een warmtepomp woon je hier ook nog eens duurzaam!





Omschrijving

Hal

Via de ruime oprit bereik je de entree van de woning. Je komt binnen in de uitstekend afgewerkte hal, uitgevoerd met een stijlvolle PVC vloer. De entree ademt de charme van het huis en biedt een sfeervol binnenkomen. Vanuit de hal heb je toegang tot de garderobe, het toilet, de woonkamer en de trapopgang naar de 1e verdieping.

Toilet

De moderne toiletruimte is geheel betegeld. Het toilet is voorzien van een hangend closet en een fonteintje.

Woonkamer

De ruime woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft met veel raampartijen een overvloed aan natuurlijk licht. Vanuit de woonkamer heb je een prachtig uitzicht over de weilanden. De industriële look, gecombineerd met warme en lichte tinten zorgt voor een fantastische ambiance. De woonkamer heeft een apart eetgedeelte en zitgedeelte, waardoor het de perfecte plek is voor zowel ontspanning als gezellig samenzijn. De duurzame bio-ethanol haard brengt nog extra sfeer met zich mee!

Eetkamer

De centraal gelegen eetkamer vormt de verbinding tussen de keuken en de woonkamer. Dit is een prachtige plek om heerlijk te tafelen met het hele gezin! Via de openslaande deuren bereik je de tuin waar je op zonnige dagen heerlijk kunt genieten.

Keuken

Koken is een feest! De moderne en strakke keuken is een toonbeeld van luxe afwerking en is van alle gemakken voorzien. Hier vind je een 4-pits inductiekookplaat, een stijlvol kookeiland met werkbladafzuiging, een vaatwasser, een stoomoven, een koelkast, een combi-magnetron en een kokend waterkraan. De keuken biedt alles wat je nodig hebt om heerlijke maaltijden te bereiden. Bovendien geven de openslaande tuindeuren je direct toegang tot de overkapping, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overgaan.

Bijkeuken

De bijkeuken is een praktische ruimte met alle voorzieningen voor het huishouden. Hier vind je de aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger, evenals een aanrecht voorzien van stromend water. Ideaal voor extra opslagruimte en garderobe mogelijkheden. De vloer is voorzien van vloertegels, wat de ruimte niet alleen praktisch, maar ook gemakkelijk te onderhouden maakt. Daarnaast vind je hier de opstelling van de warmtepomp. De woning wordt verwarmd en van warm water voorzien door een NIBE bodem warmtepomp uit 2022.

Overloop

De overloop is ruim opgezet en biedt toegang tot 3 slaapkamers en een badkamer. Opvallend aan de overloop is de prachtig afgewerkte vide, die een extra ruimtelijk gevoel creëert en de verdieping een open uitstraling geeft. De overloop en de slaapkamers zijn afgewerkt met een pvc vloer inclusief vloerverwarming, wat zorgt voor comfortabele warmte en een eigentijdse afwerking.

Slaapkamer I

De master bedroom is gelegen aan de voorzijde van de woning en geniet van voldoende natuurlijk licht dankzij twee raampartijen. Deze slaapkamer kent een strakke en moderne uitstraling. Het meest opvallende kenmerk van deze kamer is echter de royale walk-in closet. Deze ruimte zorgt voor uitstekende opbergmogelijkheden en biedt extra luxe met o.a. inbouwspots.

Slaapkamer II

Deze slaapkamer is gelegen aan de rechterachterzijde van de woning en ook deze slaapkamer is geheel instapklaar. Er is voldoende natuurlijk daglicht aanwezig.

Slaapkamer III

Aan de linkerachterzijde van de woning vindt je de derde slaapkamer. Ook deze slaapkamer kenmerkt zich door een uitstekend afwerkingsniveau en kan moeiteloos dienst doen als werkkamer, logeerkamer of hobbyruimte.

Badkamer

De badkamer is centraal gelegen op de bovenverdieping. Deze ruimte is modern en strak afgewerkt, met lichte tegels op zowel de wanden als de vloer die mooi contrasteren met zwarte materialen die zijn gebruikt in de afwerking. Het design omvat een inloopdouche, een dubbele wastafel met een eigentijds meubel en een hangend toilet voor extra gemak. Een dakraam zorgt voor natuurlijke ventilatie en daglicht. Ideaal voor een ontspannen moment van rust om je dag te beginnen of af te sluiten.

Zolder

Vanaf de overloop bereik je via een vlizotrap de zolder, een ideale ruimte voor extra opslagruimte.

Overkapping

De aangebouwde houten veranda is de perfecte plek om buiten te genieten, ongeacht het weer. Ideaal voor gezellige momenten met familie en vrienden tot in de late avonden!

Garage

Naast het huis bereik je via de oprit de ruime garage. De garage is afgewerkt met rabatdelen en heeft zowel openslaande garagedeuren als een enkele toegangsdeur. De garage is uitgevoerd met een tegelvloer wat praktisch en onderhoudsvriendelijk is. Met een zolderverdieping is er zelfs nog extra ruimte voor bijvoorbeeld seizoensgebonden tuinmeubels of kussens. Deze garage is voorzien van een raampartij en biedt voldoende ruimte voor het veilig opbergen van voertuigen, gereedschap en andere benodigdheden. De garage is royaal te noemen met een oppervlakte van ca. 8,60m x 3,65.

Tuin

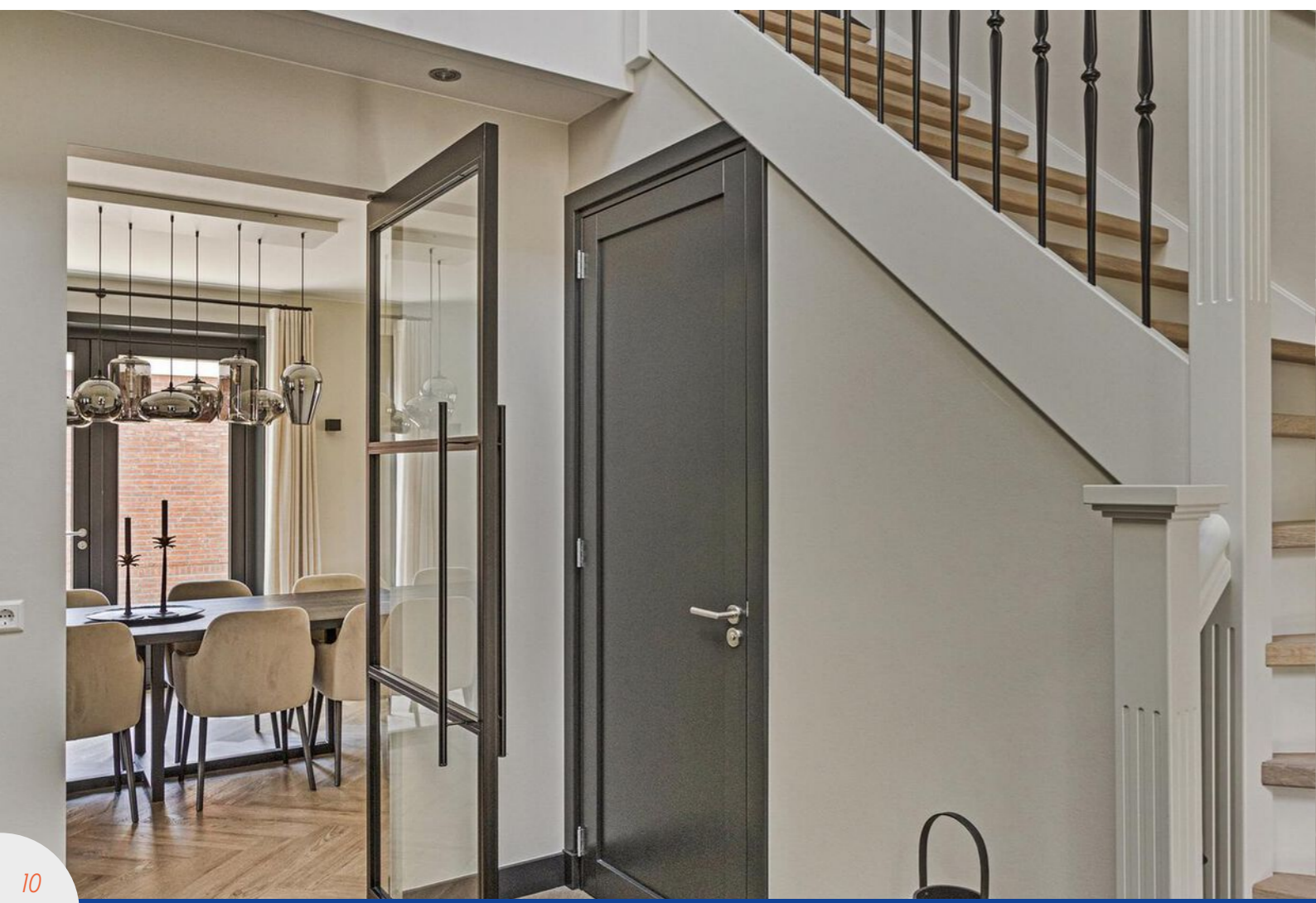
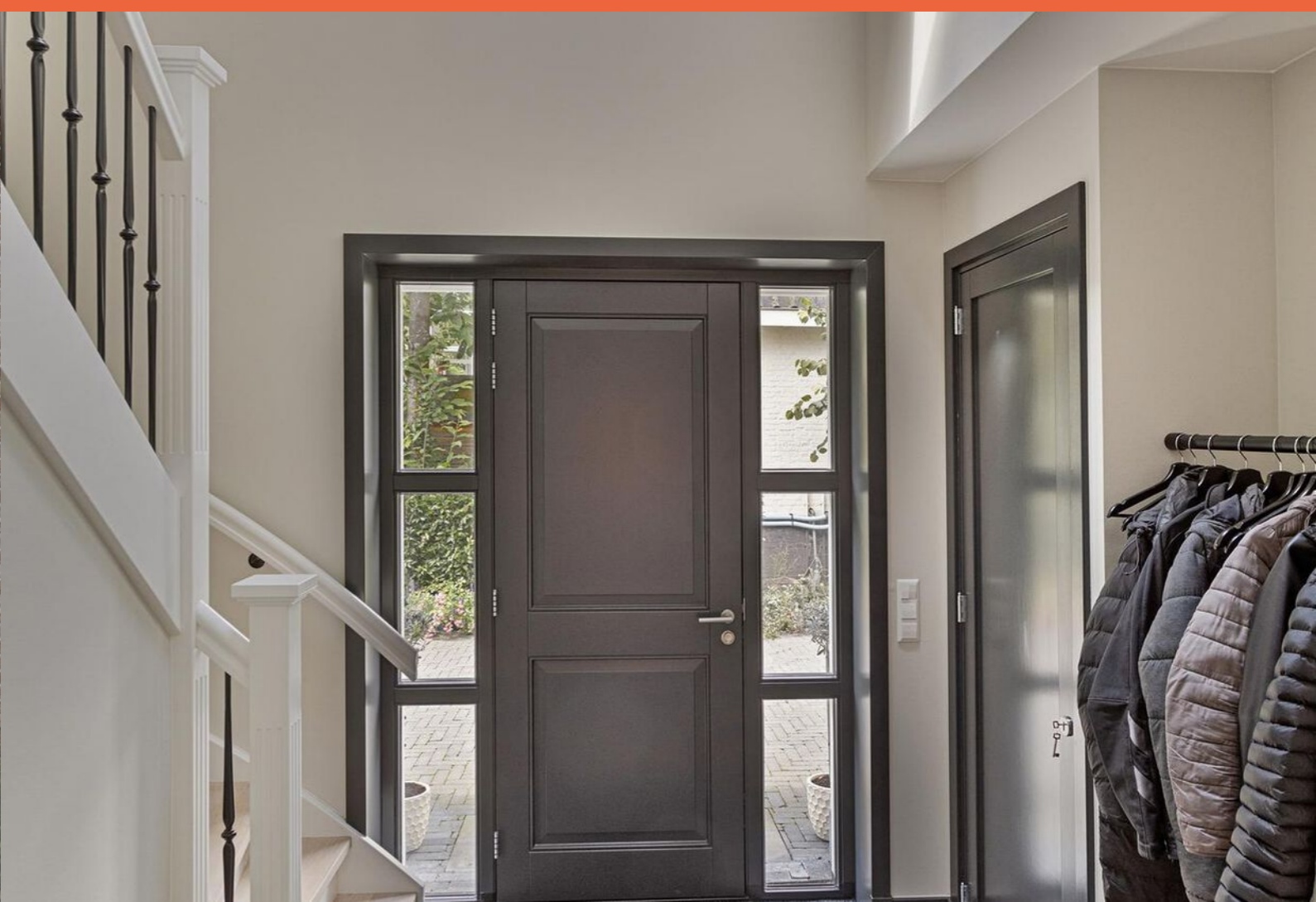
De woning is voorzien van een voor- en achtertuin. De voortuin is afgewerkt met een gazon en hagen, wat zorgt voor een verzorgde en uitnodigende uitstraling van de woning. De achtertuin is voorzien van een gazon met diverse plantenborders en meerdere terrassen, waaronder het terras onder de overkapping.

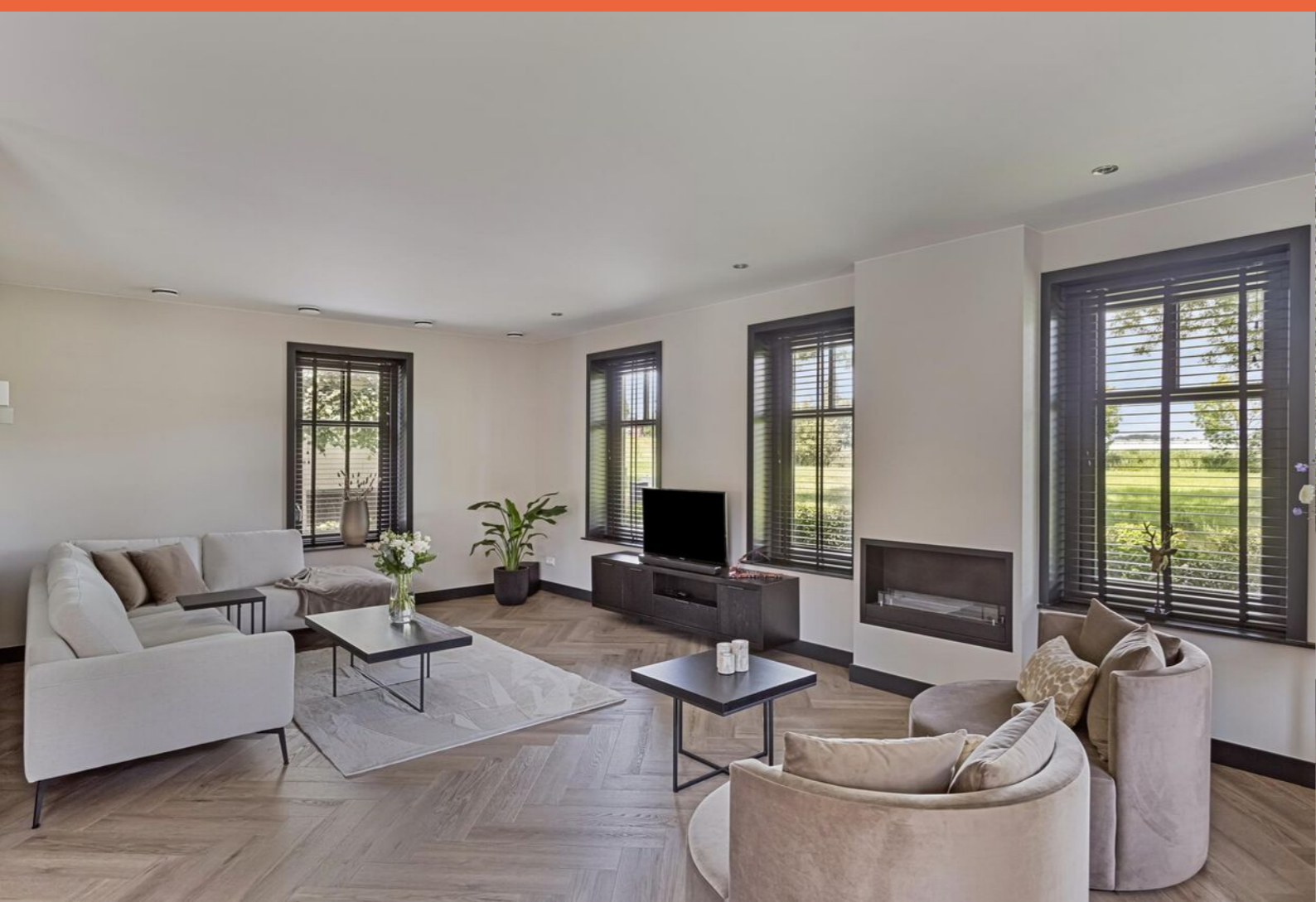
Parkeergelegenheid

De woning is voorzien van een ruime oprit en biedt meer dan voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein.



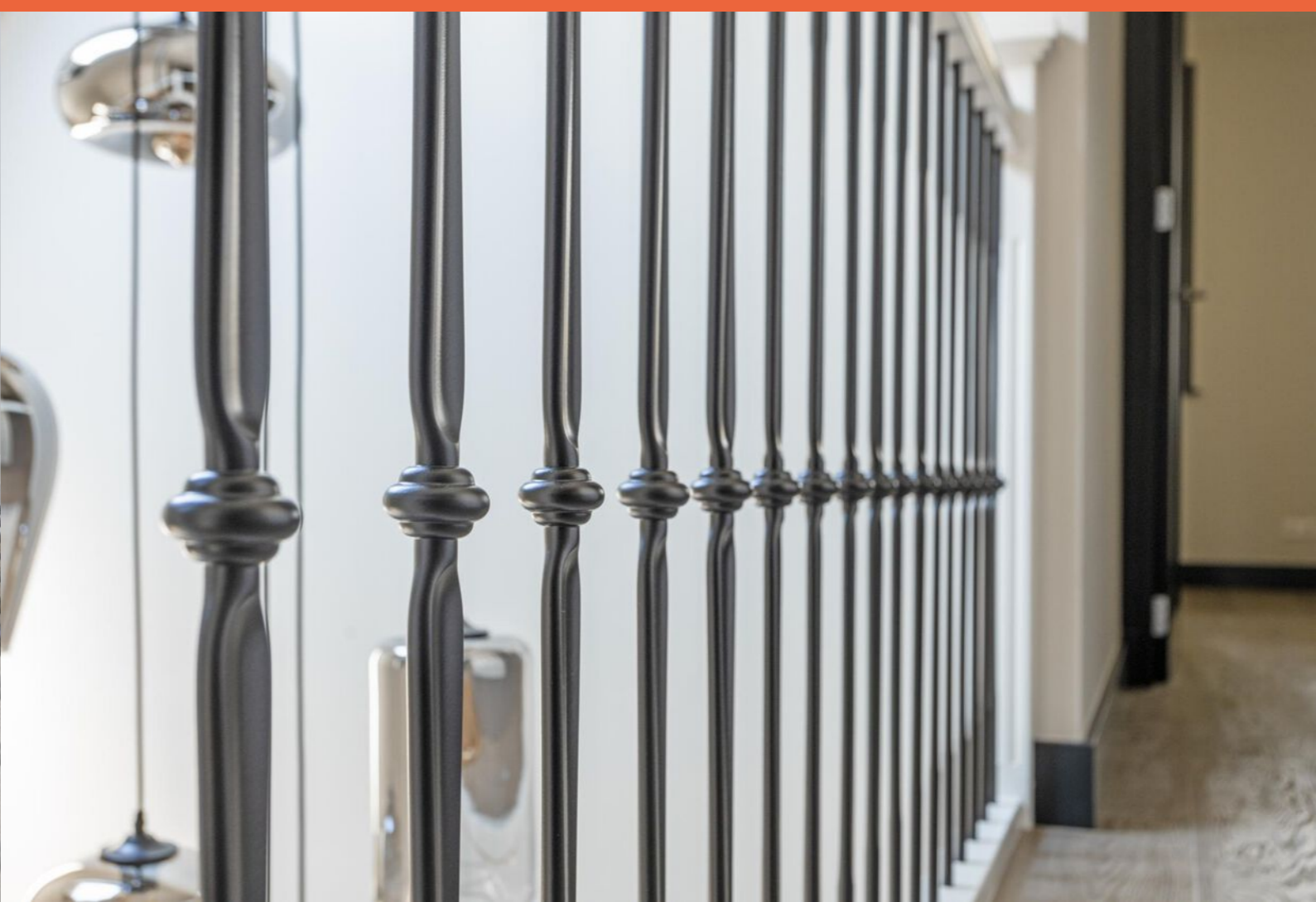


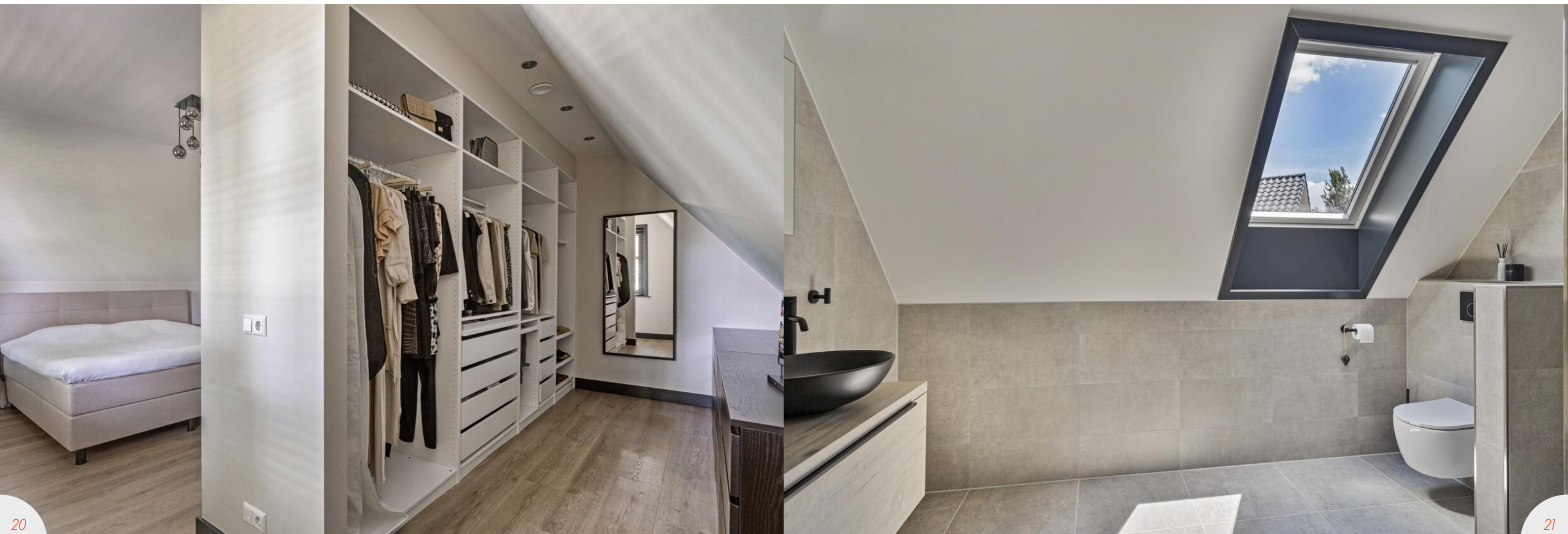






















Plattegrond



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

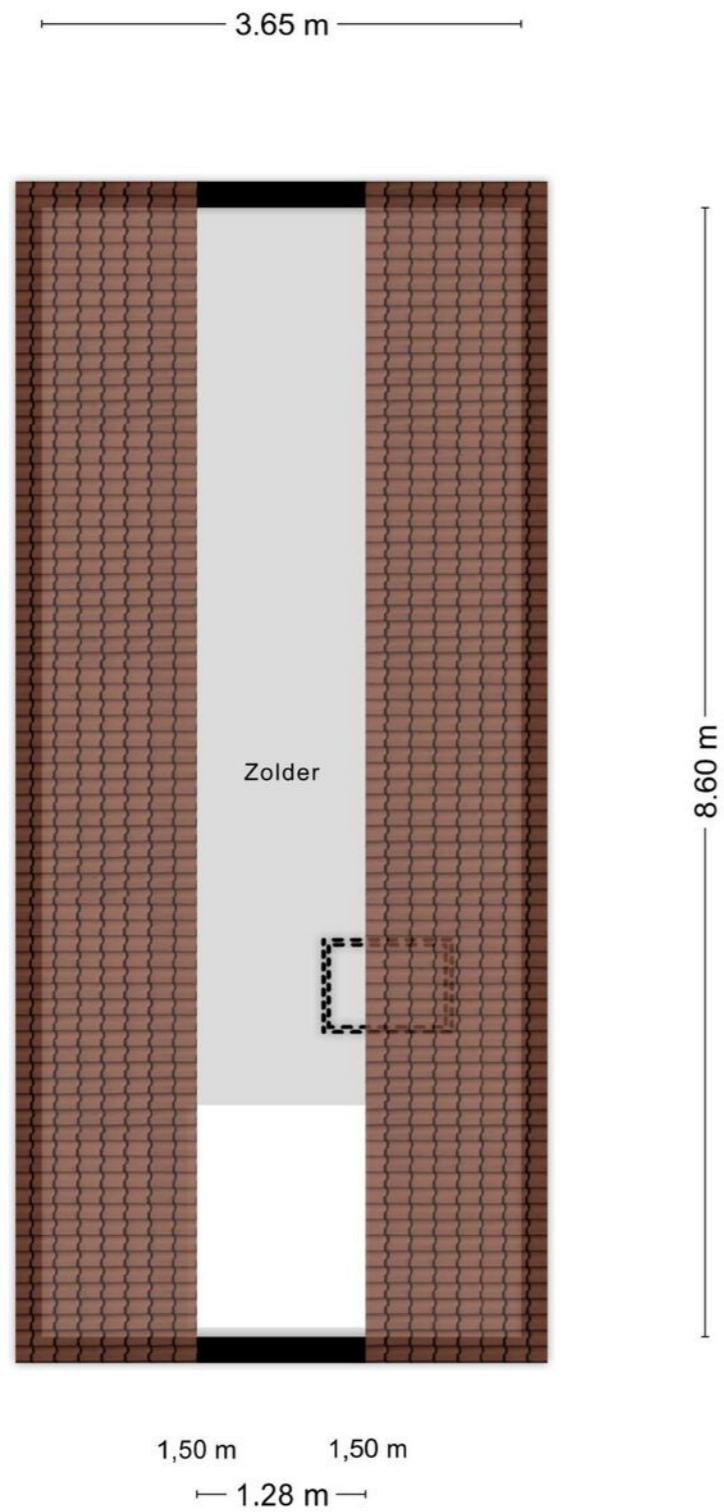
Plattegrond



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

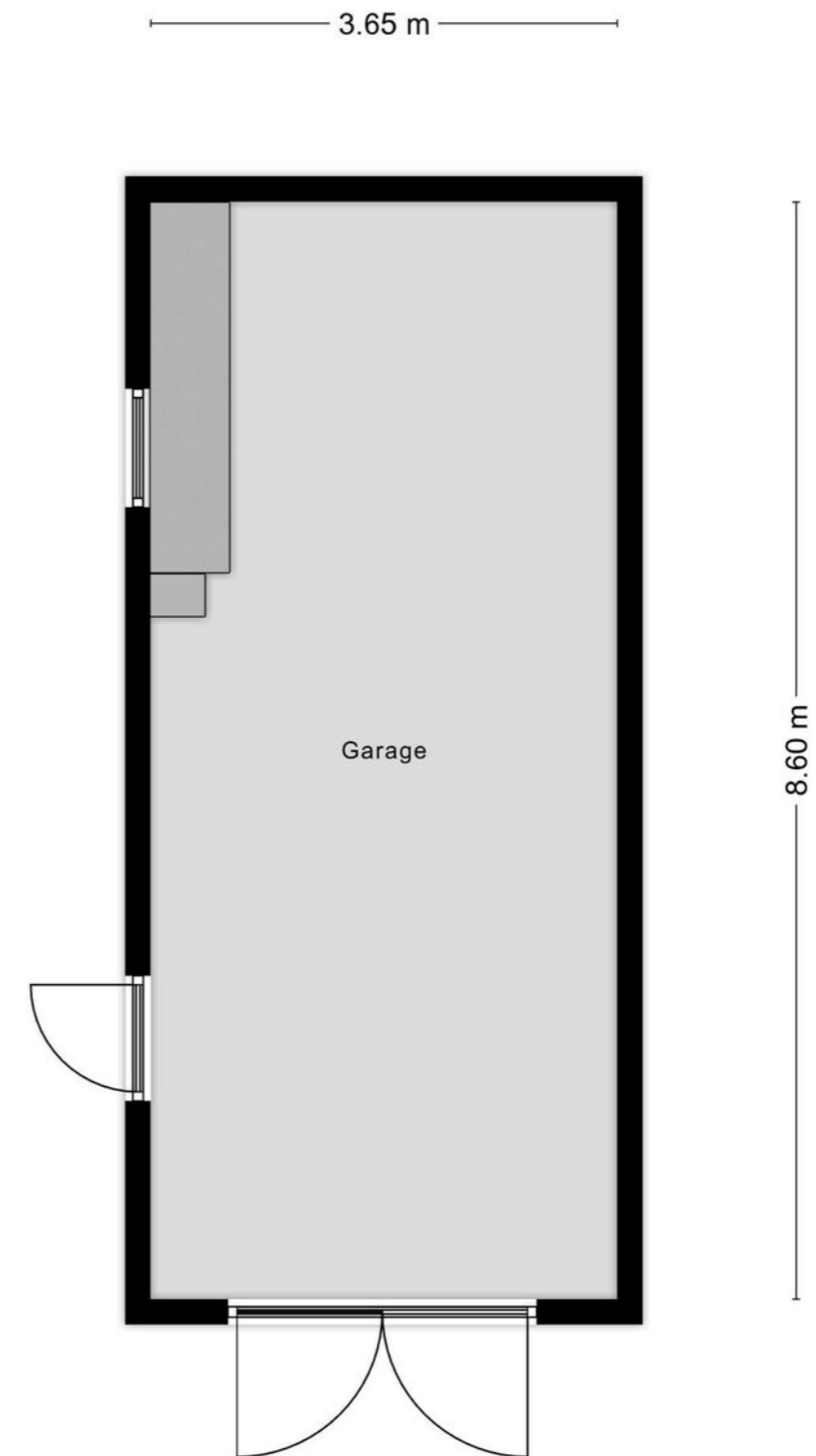


Plattegrond



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

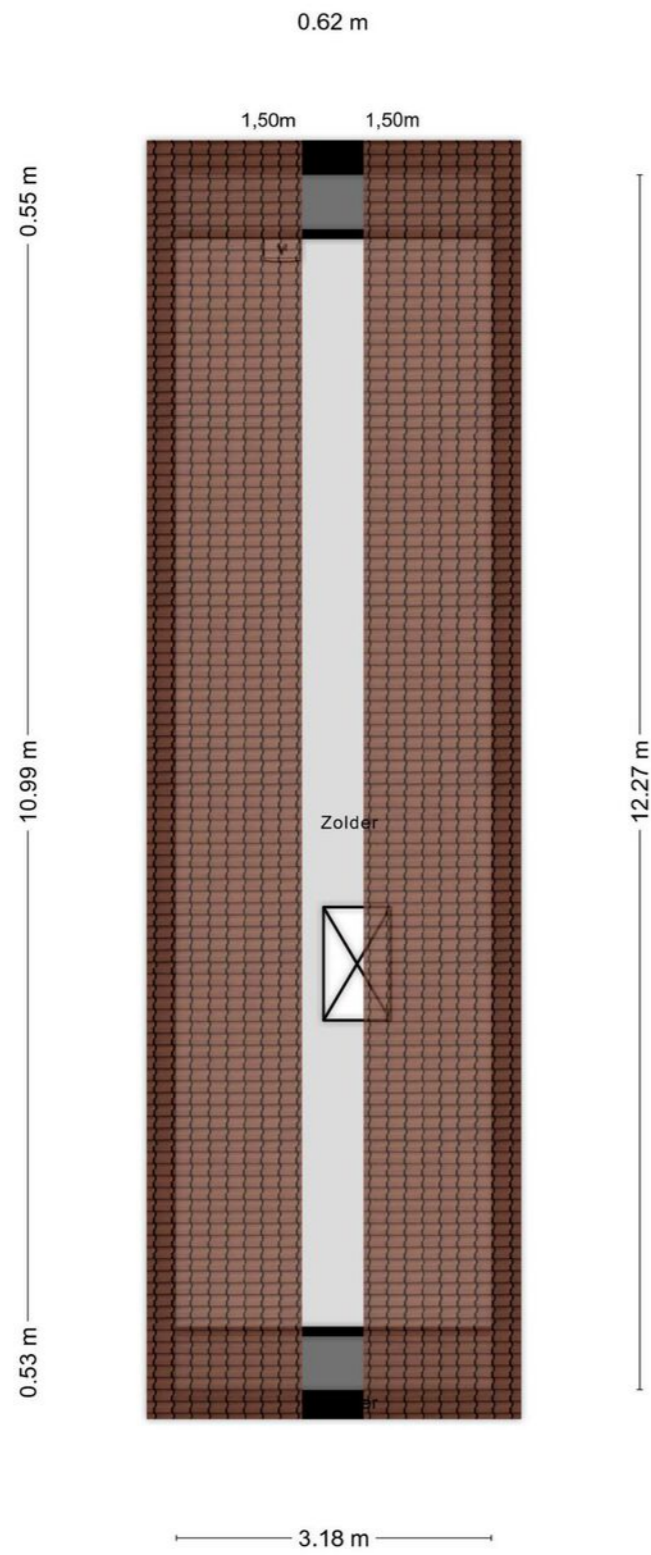
Plattegrond



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



Plattegrond



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

Plattegrond



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



Lijst van zaken

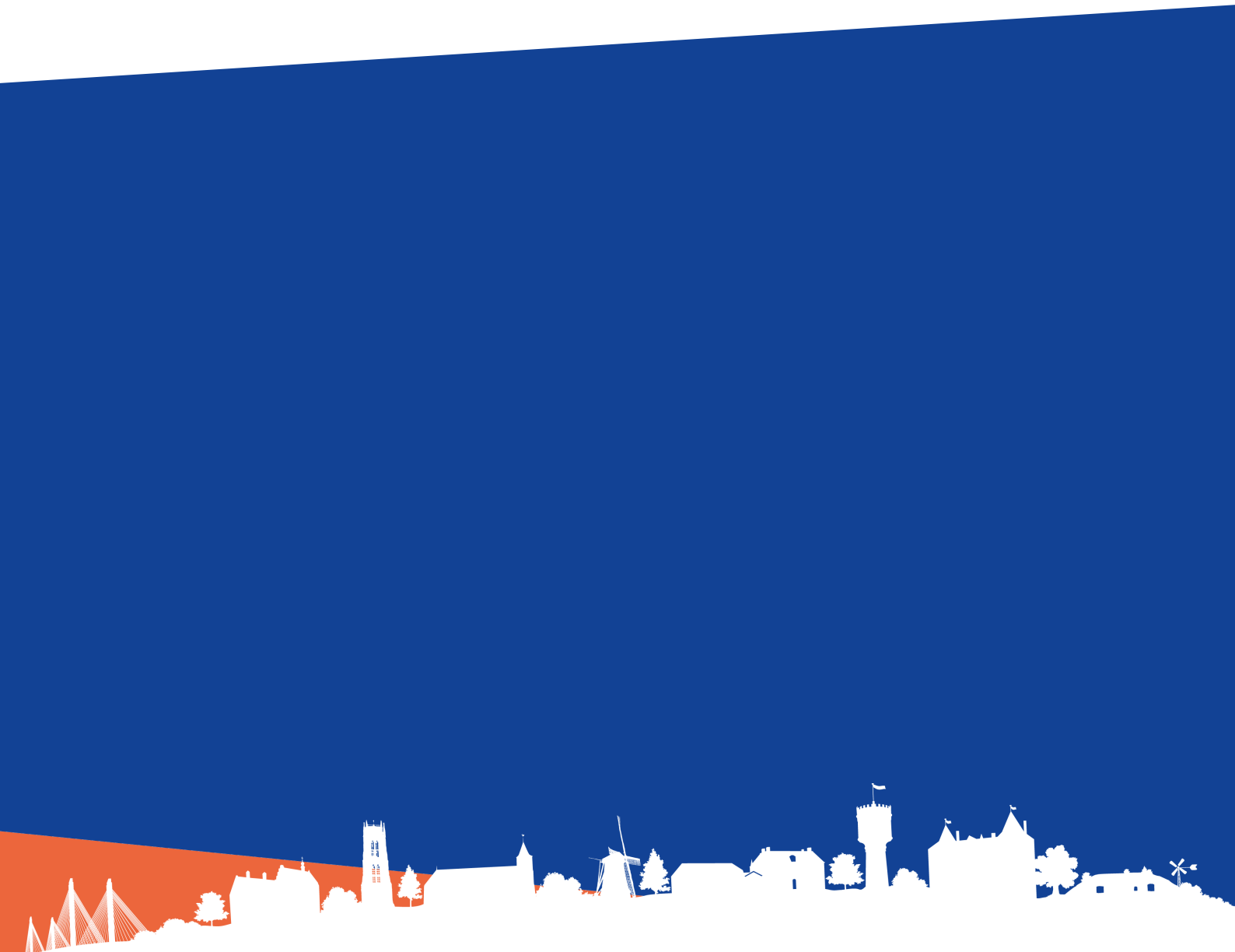
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Zwarte ladenkasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			X
(Voordeur)bel			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

OOMEN

makelaardij & taxaties



Burgemeester Posweg 80, 5306 GG, Brakel

Tel: 0418 677008 | brakel@oomenmakelaardij.nl

oomenmakelaardij.nl

facebook.com/oomenmakelaardij

