



OOMEN
makelaardij & taxaties

A. van Drielstraat 34, 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	ca. 1997
Gebruiksoppervlakte wonen	ca. 130 m ²
Overige inpandige ruimte	ca. 11 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 22 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 315 m ²
Inhoud	ca. 468 m ³
Kadastrale gemeente	Brakel
Sectie	L
Nummer	1166 en 1173
Aanvaarding	In overleg

Bijzonderheden

- Royale woonkamer en eetkamer
- Moderne badkamer
- Energielabel B
- Onderhoudsvrije gevelpanelen
- Tuin op het zuiden
- Parkeermogelijkheid op eigen terrein
- Rustige en kindvriendelijke locatie

Woning

Ontdek deze uitstekend onderhouden en instapklare twee-onder-een-kapwoning, met overkapping en aangebouwde berging. Daarnaast is deze tweekapper voorzien van kunststof kozijnen! Deze woning beschikt over een royale woonkamer, een open keuken en op de 1e verdieping bevinden zich 3 slaapkamers. Op de 2e verdieping is er een mogelijkheid om een 4e slaapkamer te realiseren. De woning is gebouwd in 1997, is volledig geïsoleerd en is gelegen op een ruim perceel van 315 m². Aan de voorzijde van de woning is er ruimte om op eigen terrein te parkeren. De woning is gelegen in een kindvriendelijke woonwijk op loopafstand van de dorpsse voorzieningen met een gezondheidscentrum en een speeltuintje in de nabijheid.





Omschrijving

Entree/hal

Via een betegeld pad bereik je de entree van de woning. De hal is voorzien van houten vloerdelen en biedt toegang tot de meterkast, het toilet, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Toiletruimte

Het moderne toilet is afgewerkt met betonstuc en is uitgerust met een vrijhangend closet.

Woonkamer

De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en kent een keurige afwerking middels houten vloerdelen. Grote raampartijen zorgen hier voor veel daglicht en middels een enkele deur is de achtertuin bereikbaar. Vanuit de woonkamer zijn de keuken en de eetkamer toegankelijk.

Keuken

De moderne keuken is uitgevoerd in een U-opstelling en is gesitueerd aan de voorzijde van de woning. De keuken is uitgerust met een 4-pits gasfornuis, een afzuigkap, een oven, een vaatwasser (2023) en een koelkast.

Eetkamer

De eetkamer is gelegen aan de rechterzijde van de woning en kent eenzelfde afwerking als de woonkamer. Een heerlijke ruimte om samen met familie en vrienden uitgebreid te tafelen en te borrelen.

Bijkeuken

Vanuit de eetkamer bereik je de achtergelegen bijkeuken. De bijkeuken beschikt over een inbouwkast met aansluitingen voor de wasmachine en de wasdroger. Daarnaast is de bijkeuken uitgerust met een uitstortgootsteen en een elektrische boiler. Via een enkele deur is de achtertuin bereikbaar.

Overloop

De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer en middels een vaste trap bereik je de tweede verdieping.

Slaapkamers

De master bedroom is gelegen aan de achterzijde van de woning en kent een oppervlakte van ca. 14 m². Deze slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en is voorzien van een rolluik.

De 2e slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en biedt een oppervlakte van ruim 10 m². Deze slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en de raampartij is voorzien van een rolluik.

De 3e slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze kamer is eveneens afgewerkt met een laminaatvloer en de raampartij is voorzien van een rolluik.

Badkamer

De in 2018 vernieuwde badkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze stijlvolle badkamer is geheel betegeld in een grijze kleurstelling in combinatie met zwarte accenten. De badkamer is uitgerust met een ligbad, een inloofdouche, een wastafelmeubel met kolomkast, een designradiator en een vrijhangend toilet.

Zolder

Via de vaste trap bereik je de 2e verdieping waar je de CV-opstelling aantreft. De woning is uitgerust met een Remeha Calenta HR combi-ketel uit 2013. De zolderverdieping is voorzien van een vinyl vloer en beschikt over knieschotten met bergruimte. Een 4e slaapkamer is hier realiseerbaar.

Overkapping

Aan de achterzijde van de woning is een royale overkapping aangebouwd. De overkapping is uitgevoerd in een aluminium constructie met een lessernaarsdak met polycarbonaat platen. De overkapping is uitgerust met een heater en is voorzien van inbouwspots waardoor het hier heerlijk toeven is tot in de late avonden.

Berging

Aan de achterzijde van de woning is een berging aangebouwd. De berging met een oppervlakte van ca. 10 m² is uitgevoerd met sandwichpanelen en is aan de buitenzijde onderhoudsvrij afgewerkt. Een ideale ruimte voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap.

Tuin

De voortuin is afgewerkt met een grote border met diverse planten en struiken. De riante achtertuin is gelegen op het zuiden. De achtertuin is voorzien van een vijverpartij met rondom diverse planten en een bestraat terras. Een heerlijke tuin met veel zonlicht en ideaal voor barbecues met familie en vrienden! Via de achterom is de achtergelegen parkeerplaats bereikbaar. Een fijne toevoeging wanneer er meer parkeergelegenheid is gewenst.

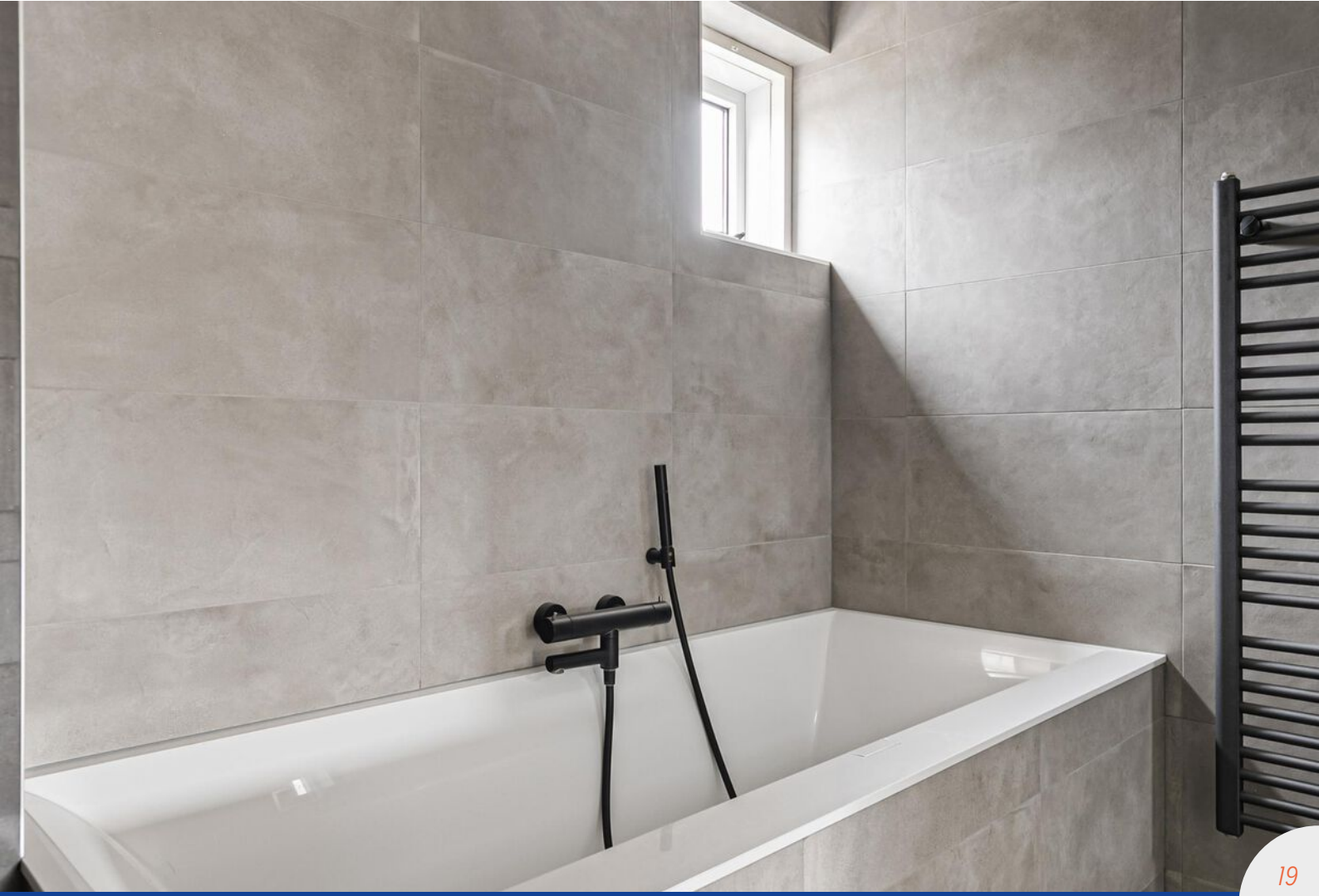
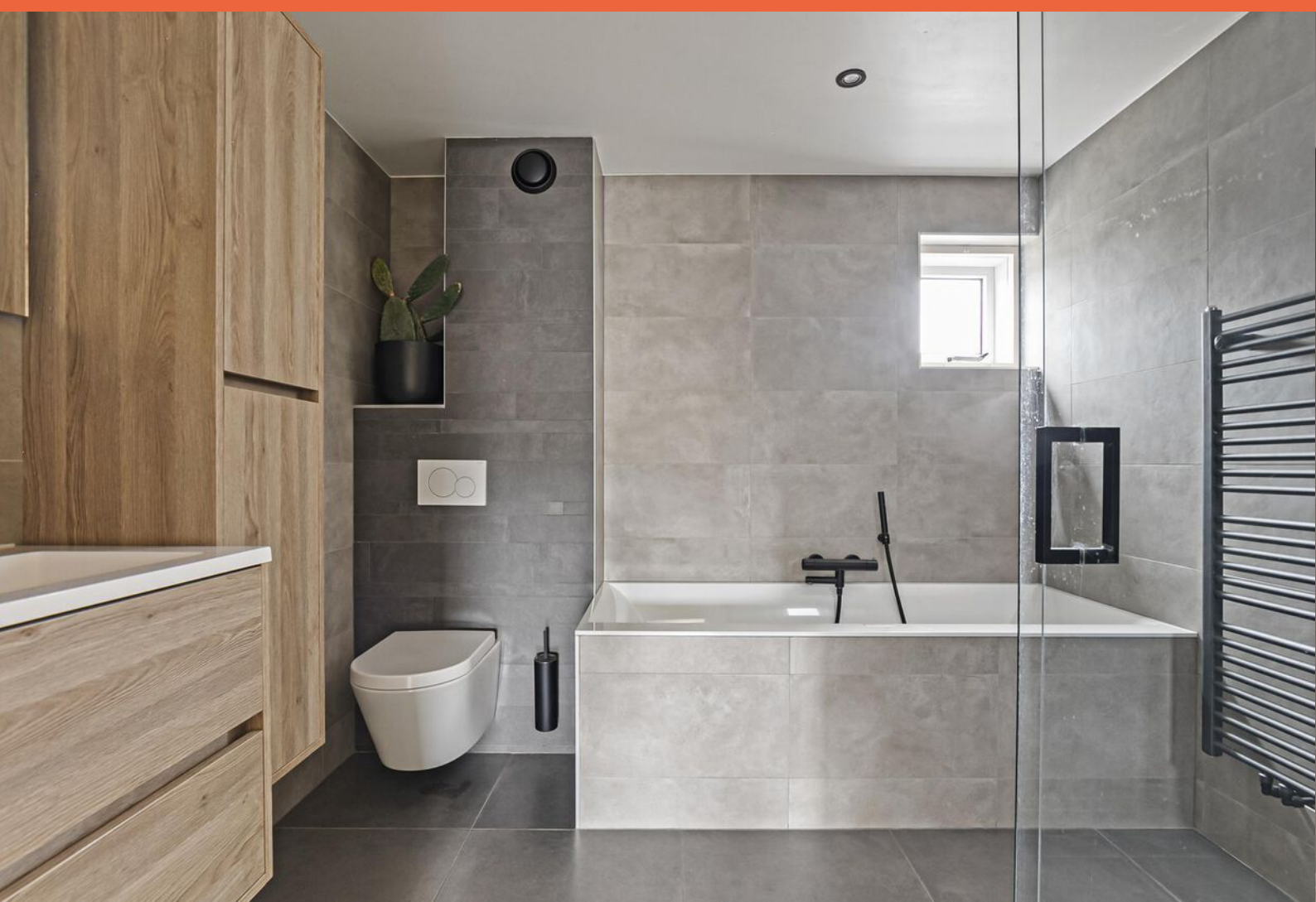
















Je krijgt méér
voor elkaar met
een NVM-makelaar!



Ga naar [nvm.nl](https://www.nvm.nl) voor meer informatie

Plattegrond



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

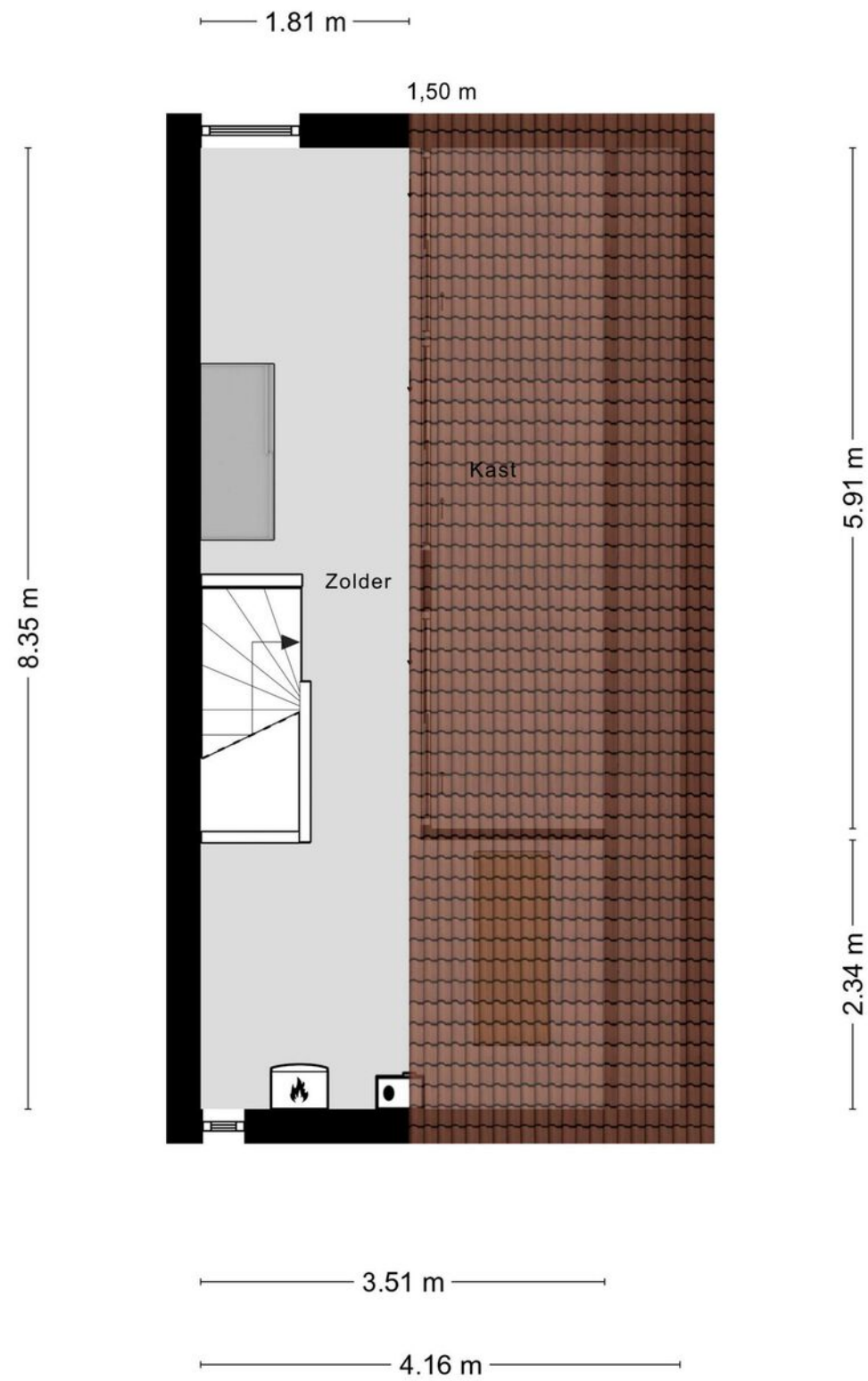
Plattegrond



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			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten		X	
- Inbouwkast bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

Kadaster

A. van Drielstraat 34, Aalst



Burgemeester Posweg 80
5306 GG Brakel

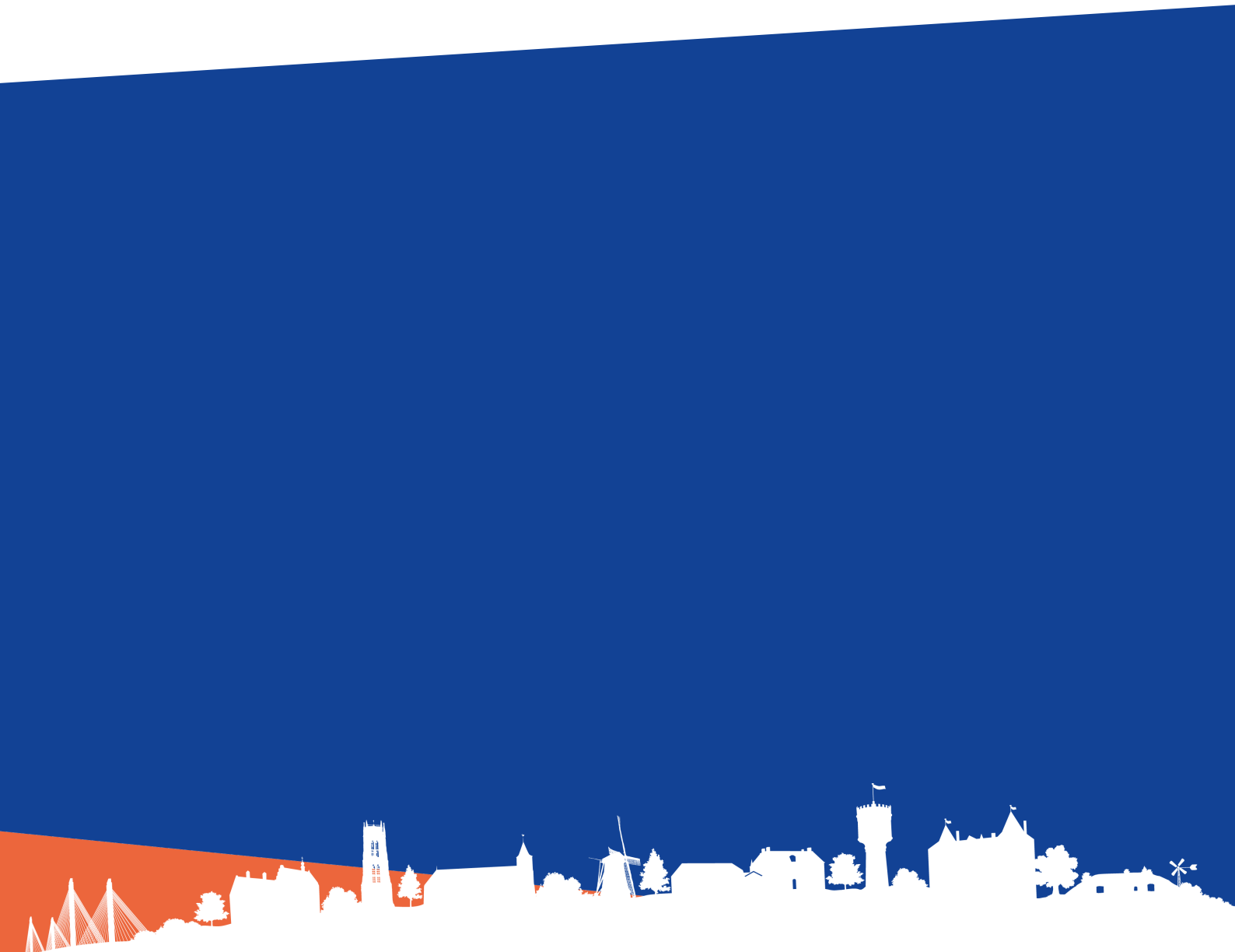
Tel: 0418 677008
brakel@oomenmakelaardij.nl

KvK nummer: 30244709
BTW nummer: NL169577004B01



OOMEN

makelaardij & taxaties



Burgemeester Posweg 80, 5306 GG, Brakel

Tel: 0418 677008 | brakel@oomenmakelaardij.nl

oomenmakelaardij.nl

facebook.com/oomenmakelaardij

