

# Klaar voor de starter !



AALST | Kamillestraat 52

vraagprijs € 375.000 k.k.



**Nanne Smit**  
woningmakelaardij

06-2297 5584 | [info@bommelaardij.nl](mailto:info@bommelaardij.nl)

# Kenmerken & specificaties



|                              |                                                           |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Bouwjaar:                    | 1987                                                      |
| Soort:                       | eengezinswoning                                           |
| Kamers:                      | 4                                                         |
| Inhoud:                      | 288 m <sup>3</sup>                                        |
| Woonoppervlakte:             | 83 m <sup>2</sup>                                         |
| Perceeloppervlakte:          | 226 m <sup>2</sup>                                        |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 15 m <sup>2</sup> (overkapping aan de woning)             |
| Externe bergruimte:          | 25 m <sup>2</sup> (2 bergingen)                           |
| Verwarming:                  | c.v.-ketel (2023)                                         |
| Isolatie:                    | dakisolatie, muurisolatie, nagenoeg<br>geheel dubbel glas |
| Energielabel:                | C                                                         |

# Klaar voor de starter

In het gezellige Aalst ligt aan een rustige straat deze hoekwoning op een fors perceel. Zo heb je altijd een parkeerplaats op eigen terrein!

De entree is aan de voorzijde, met een hal met de toiletruimte, de trap naar de verdieping en de deur naar de woonkamer. De woonkamer is op de zonnige tuin gericht en voorzien van een laminaatvloer. Verder is er de handige trapkast en zit er een raam in de zijgevel. Aan de achterzijde van de woning is een overkapping, zodat je nog lang van de (avond-)zon kunt genieten. Aan de voorzijde van de huis staat de L-vormige keuken met inbouwapparatuur: magnetron, gaskookplaat, koelkast, vaatwasmachine en afzuigkap. De voorbereiding voor een inductiekookplaat is al getroffen.

Op de eerste verdieping liggen 2 slaapkamers, de grootste aan de achterzijde met een dakraam en een flinke vaste kast. De andere slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en heeft een dakkapel, met een rolluik, net als beneden. Tussen de slaapkamers in ligt de badkamer met ligbad en wastafelmeubel.

De zolder is verdeeld in een 3e slaapkamer en een voorzolder met bergruimte en plaats voor het witgoed en de CV-combiketel uit 2023.

Naast en achter de woning ligt een forse tuin, met een keurig geschoren heg erlangs. Aan de zijkant staat een berging van ca. 10 m<sup>2</sup>. Achterin de tuin staat een tweede berging (15 m<sup>2</sup>), in twee delen, en met nog een overkapping van 8 m<sup>2</sup>.

Een ideale woning voor starters op de woningmarkt, met door het grote perceel diverse uitbreidingsmogelijkheden!



































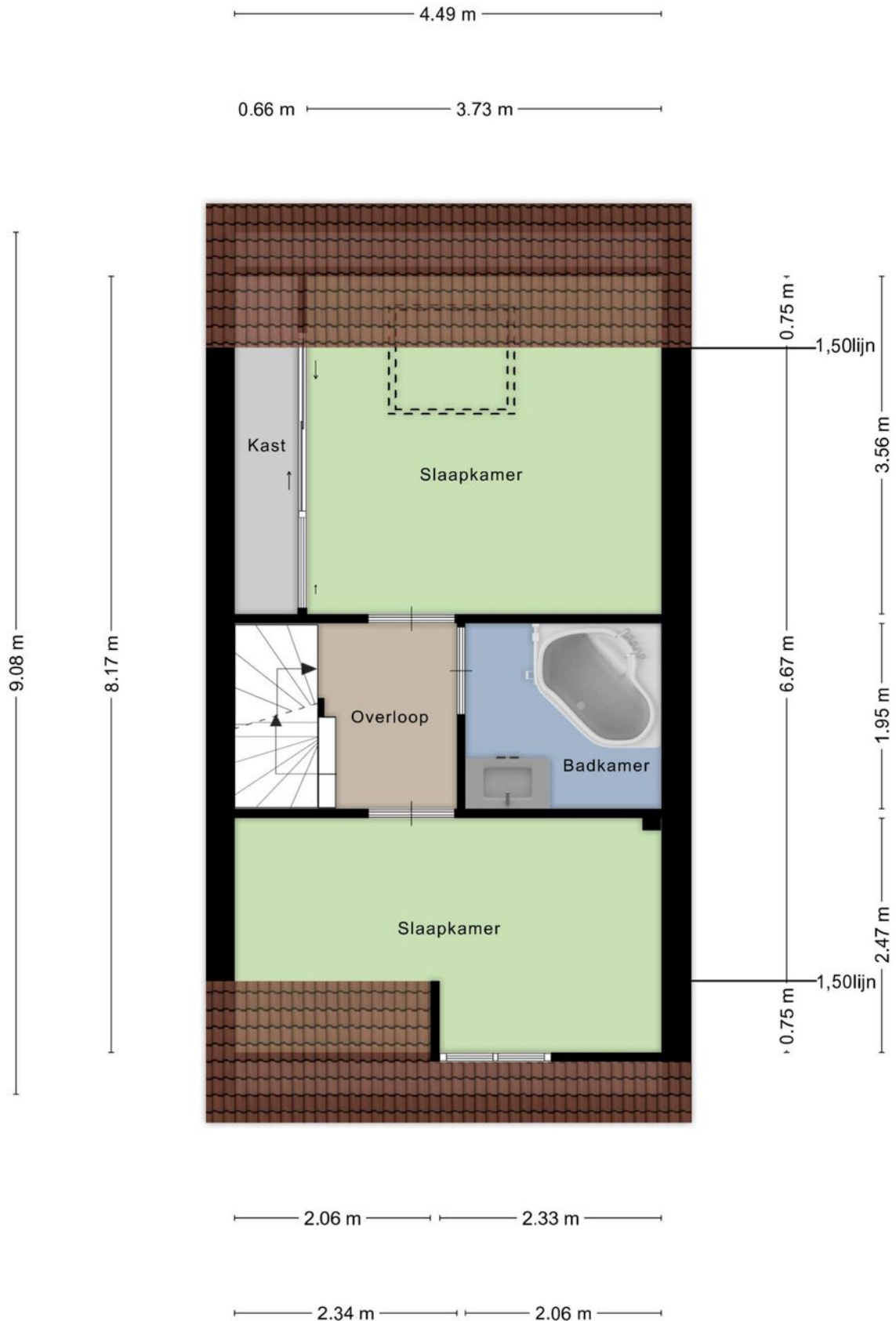
# Situatie



# Begene grond

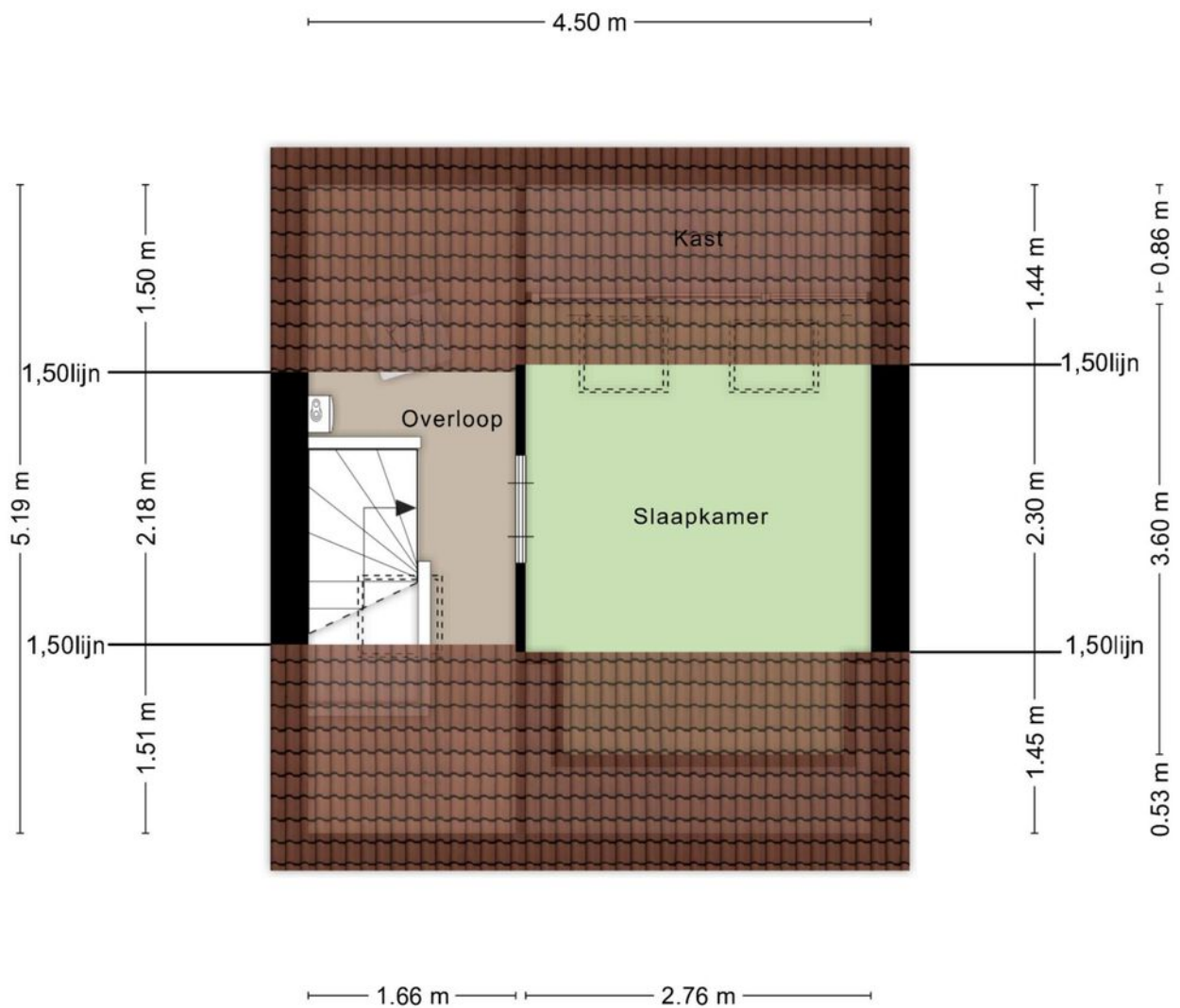


# Eerste verdieping



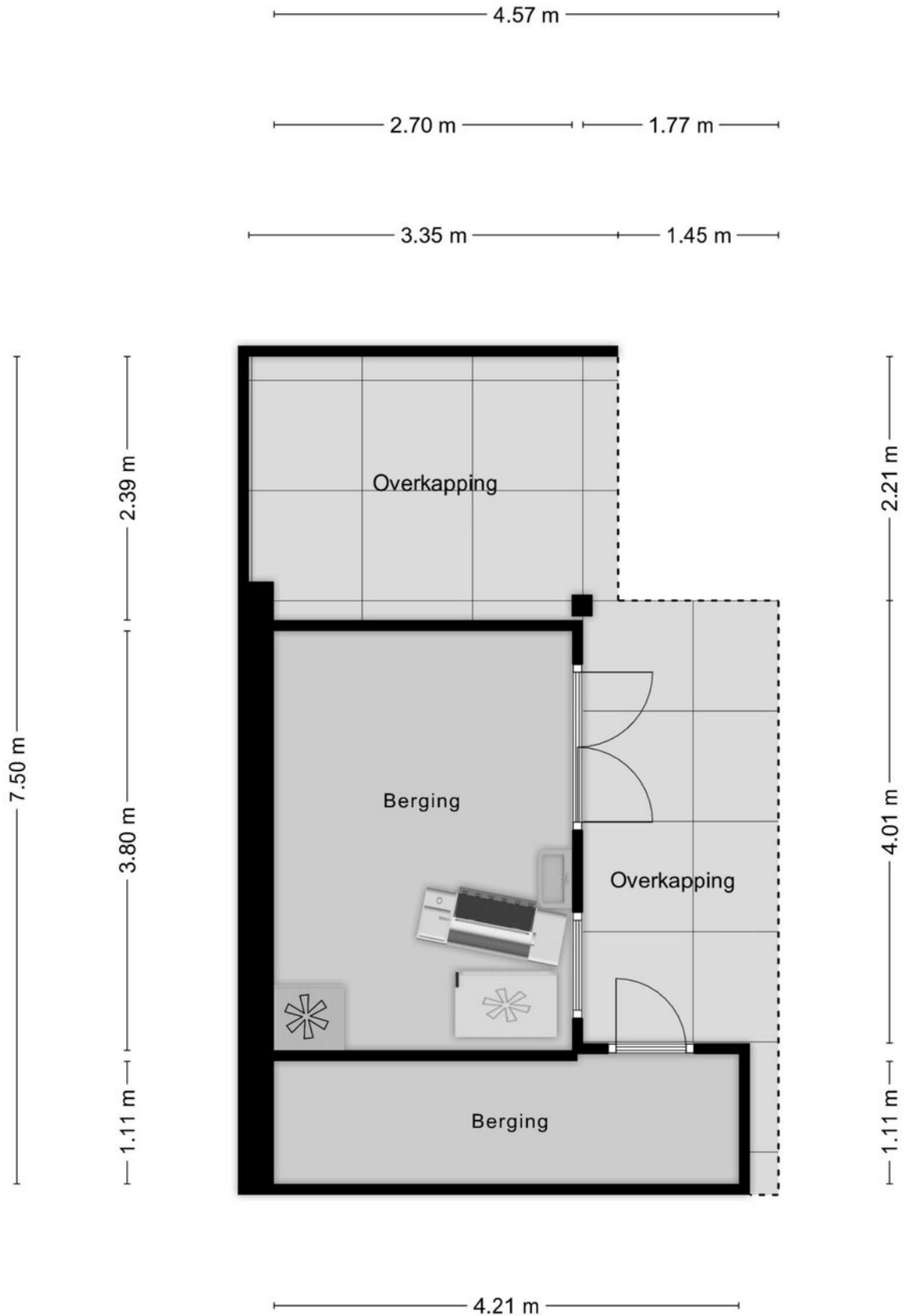
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# Tweede verdieping



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# Berging met overkapping



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: BOM



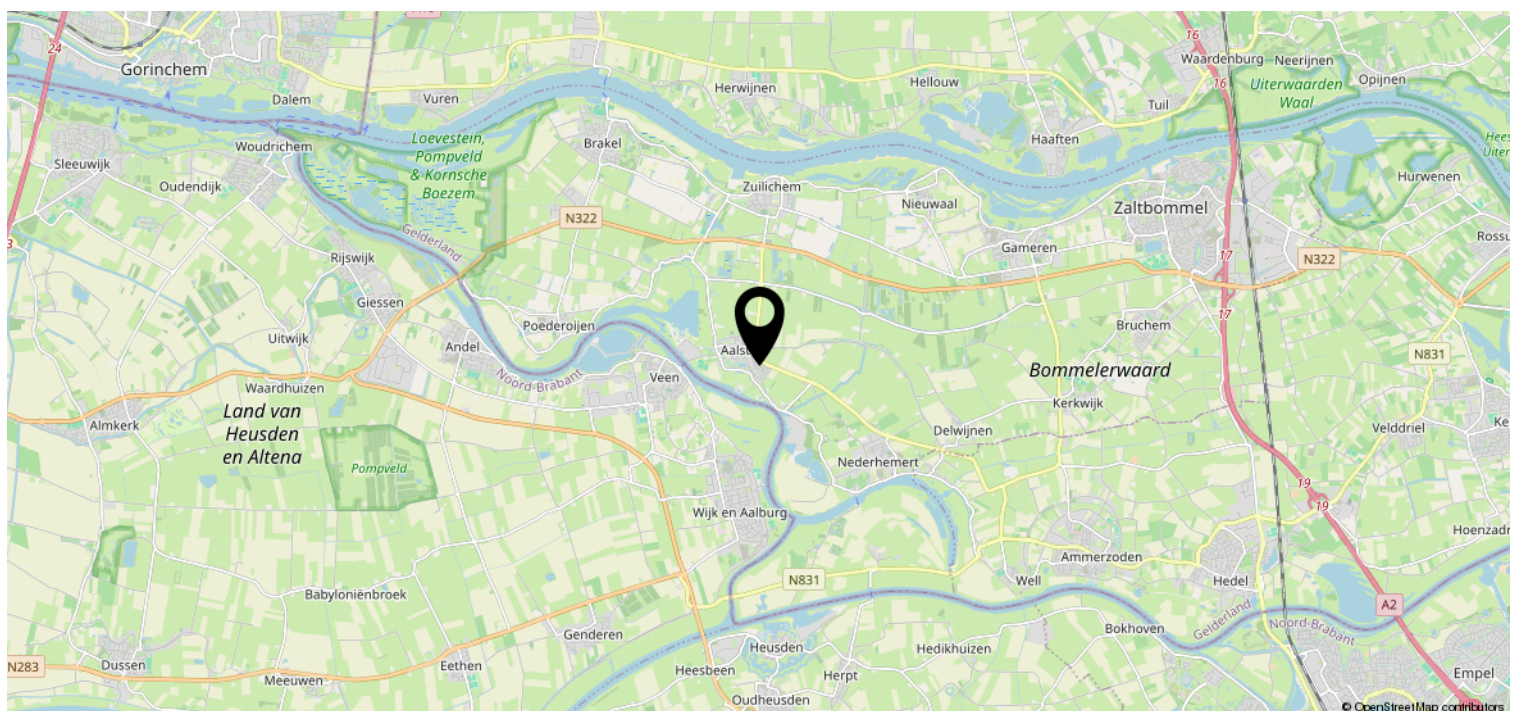
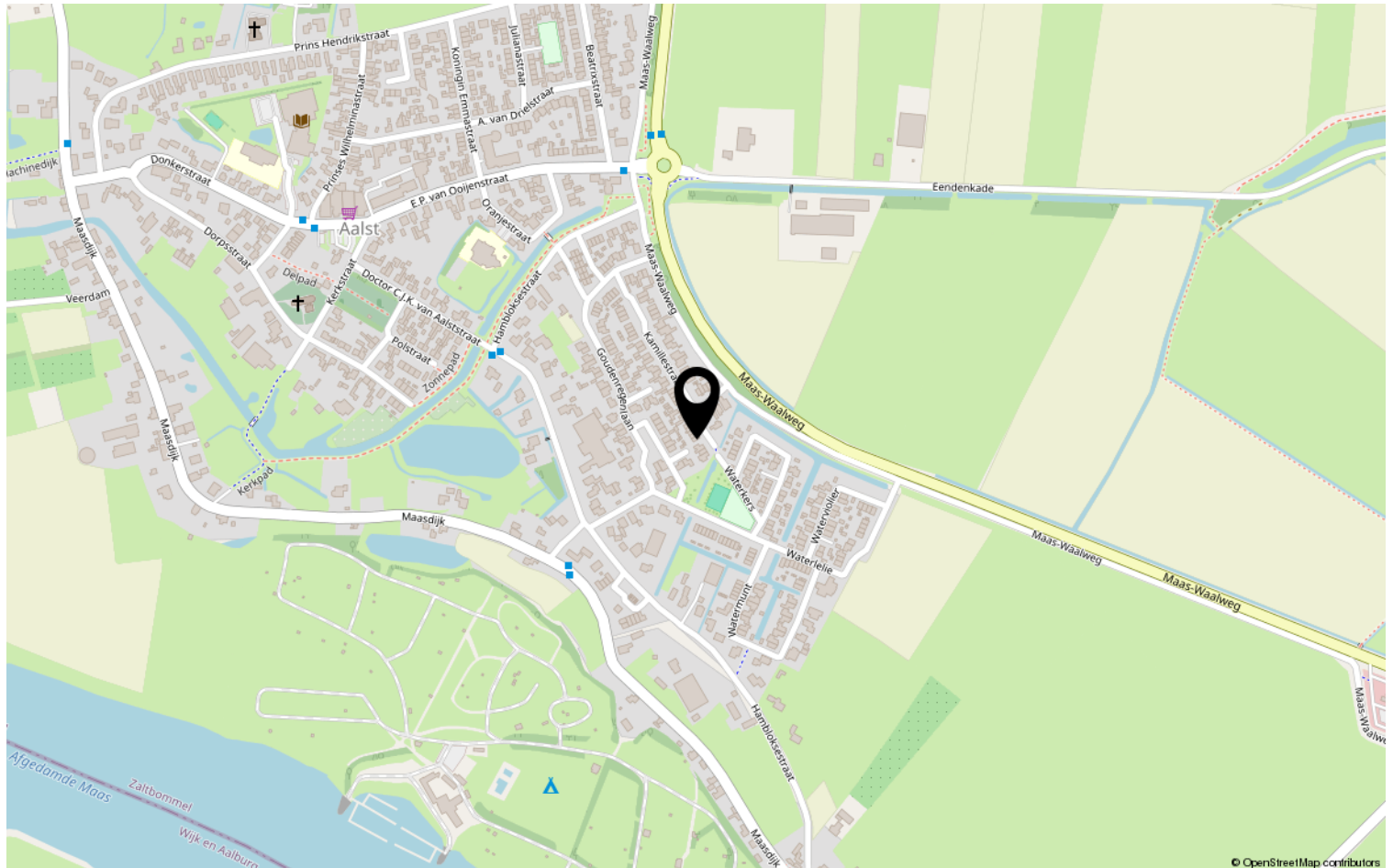
0 5 10 15 20 25m

|                                                                                     |                                  |                            |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12345</b>                                                                        | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500              |  |
| <b>25</b>                                                                           | Perceelnummer                    |                            |                                                                                       |
|                                                                                     | Huisnummer                       |                            |                                                                                       |
|  | Vastgestelde kadastrale grens    | Kadastrale gemeente Brakel |                                                                                       |
|  | Voorlopige kadastrale grens      | Sectie L                   |                                                                                       |
|  | Administratieve kadastrale grens | Perceel 1120               |                                                                                       |
|  | Bebouwing                        |                            |                                                                                       |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 juni 2023  
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.

# Locatie op de kaart



# Heeft u interesse?



Pr van Oranjestraat 106  
5301 RE Zaltbommel

06-2297 5584 | [info@bommelaardij.nl](mailto:info@bommelaardij.nl)