

Watermunt 11 | Aalst

Watermunt 11

Aalst

► Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** 2 onder 1 kapwoning met stenen berging
- **Bouwjaar** 2023
- **Woonoppervlakte** ca. 145 m²
- **Inhoud** ca. 556 m³
- **Perceeloppervlakte** 264 m²
- **Aantal kamers** 5
- **Tuin** Achtertuin, voortuin
- **Bergruimte** Aangebouwd steen
- **Garage** Geen garage, wel mogelijk
- **Energielabel** A
- **Isolatie** Volledig geïsoleerd
- **Verwarming** Vloerverwarming geheel, warmtepomp





Omschrijving

In een rustige en ruim opgezette nieuwbouwwijk ligt deze karaktervolle woning met garage. Een woning met de uitstraling van de geliefde jaren '30 architectuur, gecombineerd met het comfort en de isolatiewaarden van moderne bouw. Hier woont u in alle rust, met aan de achterzijde een unieke ligging aan een brede watergang.

De woning kenmerkt zich door de typische dertigerjarenstijl: een fraaie gevel met karakteristieke detaillering, hoge kaplijn en een warme, tijdloze uitstraling. Binnen ervaart u een prettige lichtinval en een praktische, gezinsvriendelijke indeling. De royale leefruimte op

de begane grond biedt volop plaats voor een comfortabele zithoek en een ruime eethoek. De open keuken vormt het hart van het huis en staat in directe verbinding met de achtertuin die direct grenst aan het water.

Op de verdiepingen bevinden zich meerdere slaapkamers van goed formaat en een complete badkamer. De zolderverdieping biedt aanvullende mogelijkheden, bijvoorbeeld als werkruimte, hobbykamer of extra slaapkamer.

De ligging in een rustige nieuwbouwwijk maakt dit een ideale woonplek voor gezinnen en rustzoekers.





► Indeling

Alle dagelijkse voorzieningen, scholen en uitvalswegen bevinden zich op korte afstand, terwijl u thuis geniet van een rustige woonomgeving. De oprit naar de snelweg A2 ligt op 10 min rijafstand

De Watermunt 11 biedt het beste van twee werelden: de charme van de jaren '30 en het comfort van nu, op een unieke locatie aan het water. Een woning die u gezien én ervaren moet hebben.

Begane grond





tist impression







Artist impression





Eerste verdieping







Tweede verdieping



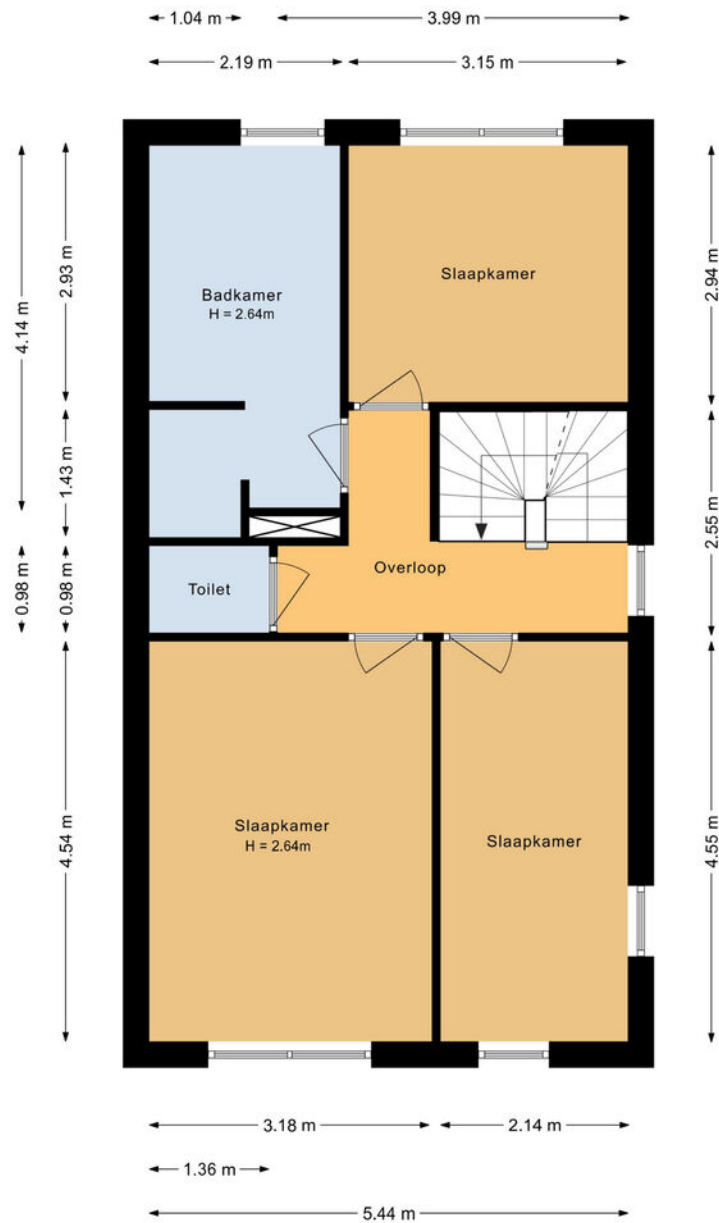




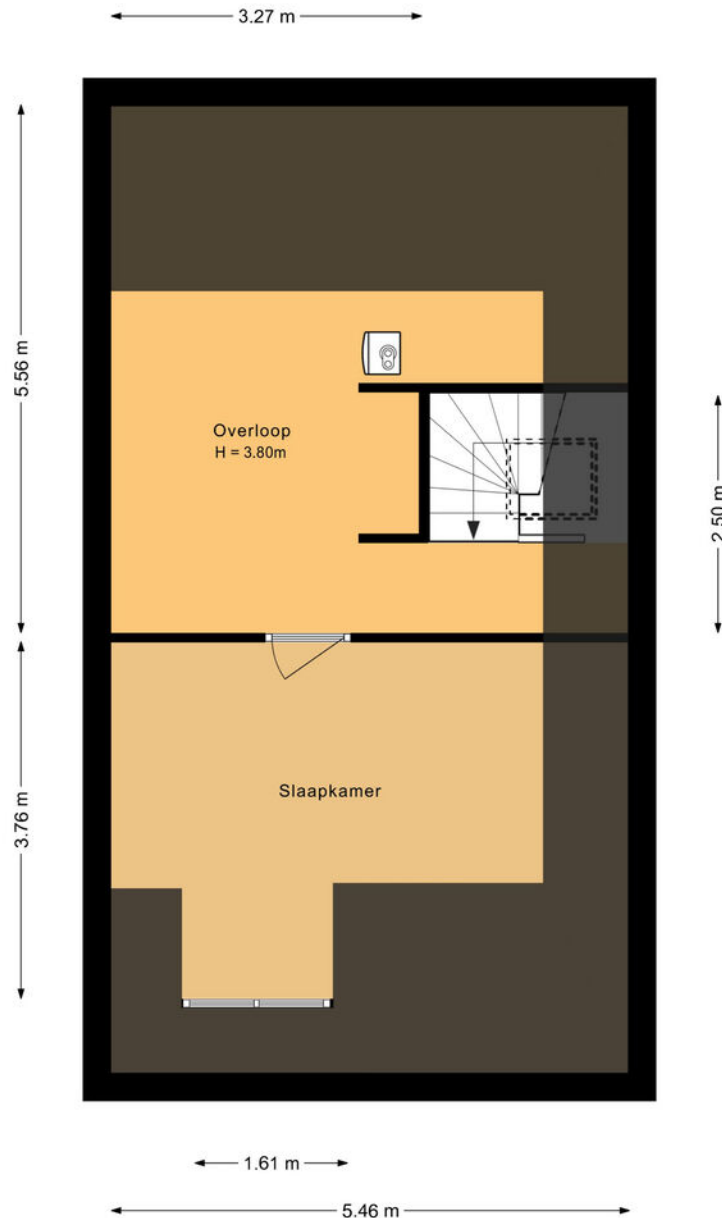
► Begane grond



► Eerste verdieping



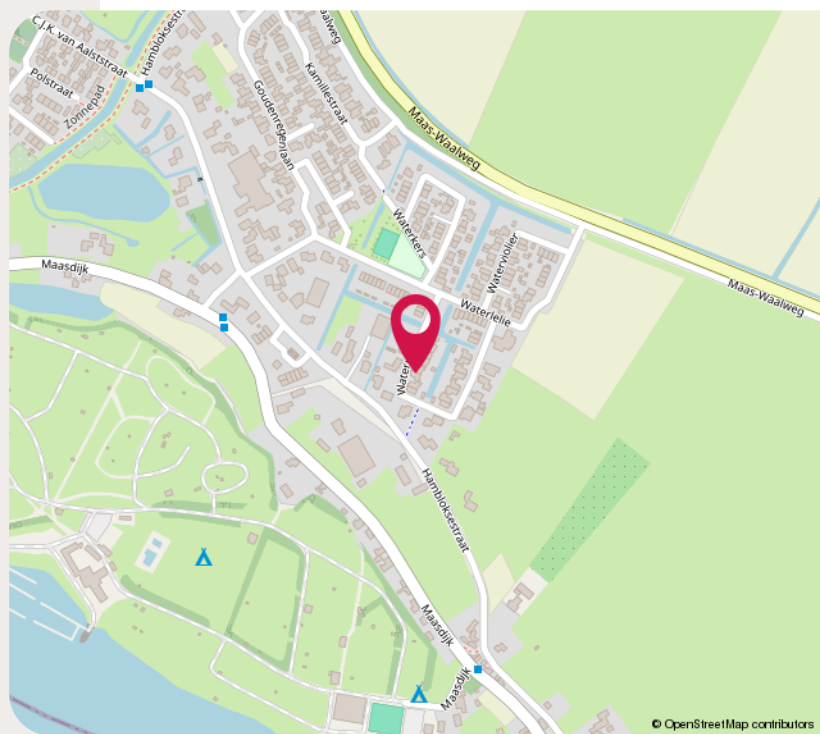
► Tweede verdieping





Wonen in Aalst

Aalst (2.500 inwoners) is gelegen in de Bommelerwaard, aan de afgedamde Maas. In het dorp vind je voorzieningen zoals een basisschool, een supermarkt, een cafetaria en een dorps huis. Voor uitgebreider winkelaanbod ben je met de auto binnen een kwartiertje in het gezellige centrum van Zaltbommel. Het dorp kenmerkt zich door rust en ruimte. Je woont hier in een groene omgeving met volop mogelijkheden om te wandelen of te fietsen over de dijken, langs de uiterwaarden of naar historische stadjes zoals Zaltbommel en Woudrichem. Er zijn uitstekende recreatiemogelijkheden voor natuur- en watersportliefhebbers zoals recreatieplas "Het Esmeer", met een eigen jachthaven. Zaltbommel heeft een treinstation. Gelegen op korte afstand van de A27 en de A2 (ca. 15 autominuten).



Bijzonderheden

Er is een bouwtechnisch rapport aanwezig op verzoek kan dit rapport verstrekt worden aan geïnteresseerden.

Plattegrondstekeningen zijn digitaal op te vragen bij ons kantoor.

De woning wordt VON verkocht dit betekent dat de nieuwe eigenaren geen overdrachtsbelasting betalen.



Meer weten? Ik help je graag!





zaltbommel@hofstedemakelaardij.nl | 0418 - 54 01 11 | www.hofstedebommelerwaard.nl

Wie is Hofstede makelaardij

Bij Hofstede Makelaardij begrijpen we dat de aankoop of verkoop van een huis een enorme stap is. Daarom staan wij – een team van zowel jonge als ervaren professionals – altijd voor je klaar. Sinds 1991 zijn we jouw betrouwbare partner in de regio, met zeven vestigingen en een groot werkgebied. Ons team is dynamisch en enthousiast en we combineren onze uitgebreide kennis van de woningmarkt met frisse inzichten van jong talent.

Met meer dan 35 jaar ervaring zijn we diep geworteld in de regio en kennen we de markt als geen ander. We bieden eerlijk advies en denken graag met je mee.

Ons motto, **“Behandel anderen zoals je zelf graag behandeld wilt worden,”** is ons uitgangspunt. Dit zorgt voor een prettige samenwerking en versterkt het wederzijds vertrouwen



Hof  stede
makelaardij

JOUW VERTROUWDE PARTNER SINDS 1991



Verkoopmakelaar

Heb je verkoopplannen? Kun je hulp gebruiken van een ervaren verkoopmakelaar? Dan ben je voor een succesvolle verkoop bij Hofstede aan het juiste adres!

Bij het verkopen van je huis zijn er tal van zaken om rekening mee te houden. Het is belangrijk om je huis zo aantrekkelijk mogelijk op de Funda te presenteren, in combinatie met andere mediakanalen. Met ons enthousiaste en vlotte team beschikken we over veel kennis en meer dan 30 jaar ervaring. Met onze 7 kantoren bereiken we een grote en brede doelgroep.

Samen met jou maken we de verkoop van jouw huis succesvol!

Aankoopmakelaar

De aankoop van een huis is misschien wel dé grootste investering die je doet en dat doe je natuurlijk niet dagelijks. Daarom is het zinvol om een aankoopmakelaar in te schakelen die jou ondersteunt bij de aankoop van je nieuwe woning. Wij van Hofstede bieden je graag deze ondersteuning

Als je een huis op het oog hebt, kom je vrijwel altijd eerst in contact met de makelaar van de verkoper. Die zal jou informeren en alles over het huis vertellen, maar het blijft de makelaar die door de verkoper is ingeschakeld om zijn huis te verkopen.

Dat betekent dat de verkoopmakelaar altijd de belangen van de verkoper behartigt en niet die van jou. Dat begint al met de prijs van de woning. De verkoopmakelaar wil een zo hoog mogelijke prijs voor zijn klant realiseren en jij wilt uiteraard niet te veel betalen. Het is daarom verstandig om je onafhankelijk te laten adviseren door een aankoopmakelaar.

Taxatie

Wil je een nieuw huis kopen, ga je je huis verduurzamen of verbouwen? Een gevalideerd taxatierapport is dan onmisbaar. Het NWWI taxatierapport moet worden opgesteld door een onafhankelijke taxateur en het geeft een betrouwbare inschatting van de waarde van jouw woning.

Bij Hofstede kun je rekenen op een uitgebreid taxatierapport, gebaseerd op regionale marktkennis, zorgvuldigheid en jarenlange ervaring.



Energielabel

Je bent verplicht om een energielabel te geven aan de koper als je gaat verkopen of verhuren. Daarnaast zijn woningzoekers steeds meer geïnteresseerd in het label omdat dit effect heeft op het hypotheekbedrag dat men maximaal kan lenen.

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig je woning is. Het energielabel geeft ook meer inzicht in de mogelijkheden die er zijn om de woning te verduurzamen.

Waar mogelijk adviseren wij woningeigenaren om zelf kleine verbeteringen aan te brengen om het label te verbeteren.

**Heb je een energielabel nodig?
WIJ HELPEN JE DAAR GRAAG BIJ.**



► Jouw makelaar altijd in de buurt

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

