

Maasdijk 30 | Aalst

Maasdijk 30

Aalst

▶ Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** Vrijstaande woning met bijgebouw en garage voorzien van zolderverdieping
- **Bouwjaar** circa 1880
- **Woonoppervlakte** ca. 127 m²
- **Inhoud** ca. 551 m³ (incl. bijgebouw)
- **Perceeloppervlakte** 480 m²
- **Aantal kamers** 4
- **Tuin** Tuin rondom
- **Bergruimte** Vrijstaand hout
- **Garage** Vrijstaand hout (afm. ca. 6.74 x 3.50 m.)
- **Energie label** C
- **Isolatie** muurisolatie, gedeeltelijk vloerisolatie, voorzetramen,
- **Verwarming** C.v.-ketel (2015), houtkachel, vloerverwarming gedeeltelijk, airco





Omschrijving

Sfeervol en karakteristiek wonen aan de rand van Aalst.

Aan de rustige rand van het dorp Aalst, met een vrije en lommerrijke ligging, bevindt zich dit charmante en karakteristieke woonboerderijtje met riet gedekte kap en vrijstaand bijgebouw met multifunctionele ruimte en garage met zolder. Een unieke plek waar rust, ruimte en authenticiteit samenkomen.

De woning ligt prachtig aan de dijk en biedt veel privacy dankzij de groene, beschutte omgeving. Op het perceel bevinden zich een houten

bijgebouw en een garage met zolder, wat het geheel bijzonder veelzijdig maakt.

Indeling begane grond:

U betreedt de woning in een warme en sfeervolle leefomgeving. De woonkamer ademt karakter en is voorzien van een rookkanaal met houtkachel, wat zorgt voor een gezellige ambiance. De landelijke keuken beschikt over een charmante keukenunit en sluit naadloos aan bij de stijl van de woning. Daarnaast is er een badkamer op de begane grond, uitgerust met een inloofdouche en wastafelmeubel. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.





Indeling

een keldertje.

Verdieping:

Op de verdieping bevinden zich een overloop, drie slaapkamers en een toiletruimte met sanibroyeur.

Bijgebouw:

Het houten bijgebouw biedt extra mogelijkheden en is ingericht met een woon-/slaapkamer en een toiletruimte . Ideaal als gastenverblijf, werkruimte of mantelzorgvoorziening. In de tuin staat een theehuisje. De tuin beschikt over een zonneterras en een gazon wat door groene borders wordt omzoomd.

Kortom, een unieke kans voor liefhebbers van landelijk en sfeervol wonen op een bijzondere locatie aan de Maasdijk.



Begane grond









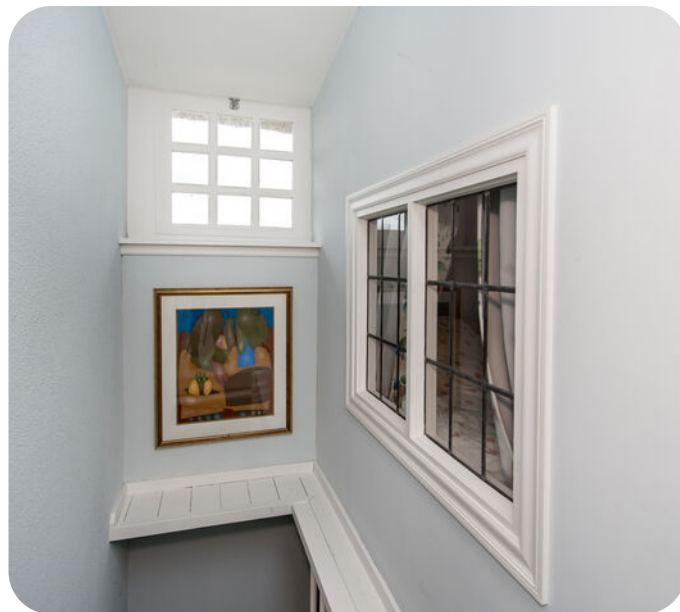








Eerste verdieping















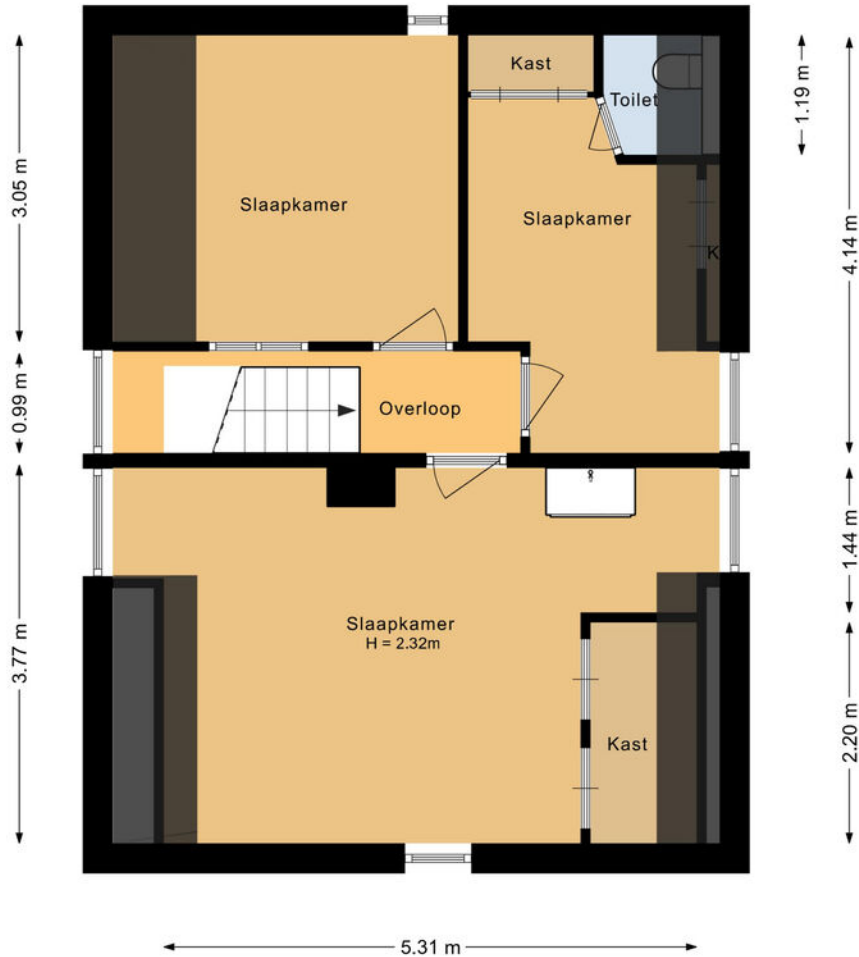




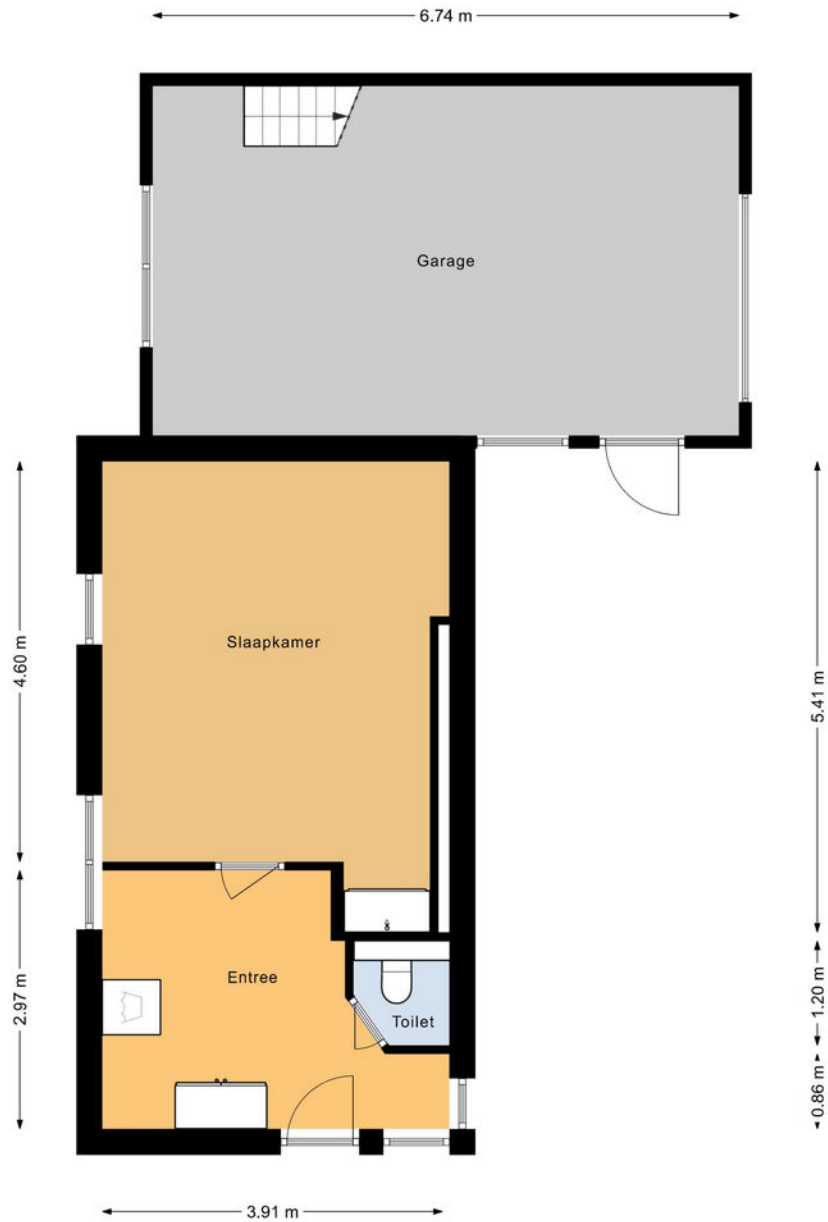
► Begane grond



▶ Eerste verdieping



► Bijgebouw



► Kadastrale kaart

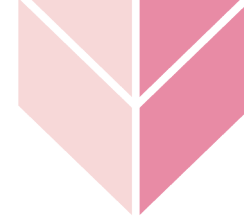
- **Perceel gelegen aan:**
Maasdijk 30, Aalst
- **Kadastrale gemeente:**
Brakel
- **Sectie:**
L
- **Nummer(s):**
280

Documentatie

Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn echter in grote mate afhankelijk van derden voor de juistheid van de verstrekte informatie. De door Hofstede makelaardij o.g. verstrekte gegevens dienen uitsluitend als uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoeringen voorbehouden. Aan eventuele onjuistheden of afwijkingen in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.



Lijst van zaken



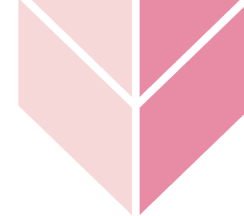
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

▶ Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		



Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	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

▶ Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Bijzonderheden

- Het betreft een gemeentelijk monument.
- Gelet op het bouwjaar wordt er in de koopakte een zogeheten 'ouderdomsclausule' opgenomen.
- Er is sprake van asbest bij de schoorsteen in het bijhuis en vermoedelijk asbestplaten in het plafond van de berging.
- Er staat een rioolkastje in de tuin, de gemeente mag ten alle tijde de tuin in om werkzaamheden uit te voeren.
- Er is een glasvezelaansluiting.
- Het riet van het dak is recent aangevuld en de nok opnieuw dichtgemaakt.
- Meer informatie zie de vragenlijst in move.



Meer weten? Ik help je graag!



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.



Energie label

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.



▶ Jow makelaar altijd in de buurt

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

