

Kerkstraat 3 | Aalst

Kerkstraat 3

Aalst

## ▶ Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** vrijstaande woning
- **Bouwjaar** 1991
- **Woonoppervlakte** ca, 137 m<sup>2</sup>
- **Inhoud** ca. 534 m<sup>3</sup>
- **Perceeloppervlakte** 428 m<sup>2</sup>
- **Aantal kamers** 4
- **Tuin** zowel een voor- als achtertuin
- **Garage** afm. 6.37 x 3.89, met zolder en 380V
- **Energielabel** B
- **Isolatie** dak- en vloerisolatie, dubbel glas en muurisolatie m.u.v. de noordgevel
- **Verwarming** centrale verwarming middels radiatoren in combinatie met vloerverwarming op de begane grond. Bouwjaar c.v.-combi ketel: 2007
- 





## Omschrijving

Welkom thuis

Welkom in deze aantrekkelijke vrijstaande woning met carport en een ruime garage. Het is gelegen op één van de mooiste stekjes in het centrum van Aalst, zeg maar gerust een A-locatie. Diverse voorzieningen, zoals winkels en basisschool liggen op loopafstand. Prima bereikbaar en met de voordelen van privacy, ruimte en flexibiliteit.

De woning heeft een mooie markante uitstraling en is gebouwd in 1991. Alles is netjes onderhouden en het huis heeft energielabel B. Met een woonoppervlak van 137 m<sup>2</sup> heb je hier alle ruimte om fijn te wonen, te werken én te ontspannen. Met drie slaapkamers vormt het een fijne gezinswoning.





## Indeling en tuin

### Begane grond:

hal met meterkast, trap naar de verdieping, toiletruimte, gezellige woonkamer (33 m<sup>2</sup>), lekker licht vanwege de grote ramen, met aansluitpunt voor een houtkachel en een schuifpui die leidt naar de achtertuin, een dichte keuken met een rechte keukenunit over de volle lengte en voorzien van de gebruikelijke inbouwapparatuur en tenslotte een grote bijkeuken met wasbak en wasmachine-aansluiting. Hier is ook de c.v.-ketel geïnstalleerd.

### Eerste verdieping:

ruime overloop met toegang naar drie royale slaapkamers. De ouderslaapkamer is toegerust met een dakkapel. De badkamer is uitgerust met een douche, wastafel en toilet.

### Tweede verdieping:

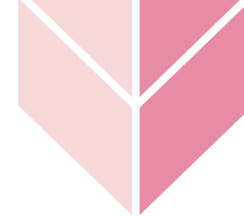
beloopbare vliering (2.10 m hoog tot in de nok), waar je een heleboel spulletjes kunt opslaan.

### Garage:

de ruime garage is traditioneel gebouwd met spouwmuren en is voorzien van een zolderberging. Kortom een fijne plek om lekker in te klussen. Aan de voorkant is een praktische carport gebouwd, voorzien van een lichtstraat.

### Tuin:

zowel de voor- als achtertuin zijn onderhoudsvriendelijk. De voortuin is aangelegd met sierbestrating in combinatie met een gevarieerde vaste beplanting en beukenhaagjes. De achtertuin biedt privacy en is aangelegd met tegels in combinatie met leuk ingerichte borders met mooie planten en struiken. Via de achtertuin en de oprit heb je toegang tot de vrijstaande garage. Je auto's parkeer je op de ruime oprit, met plaats voor 4 auto's.



## Begane grond



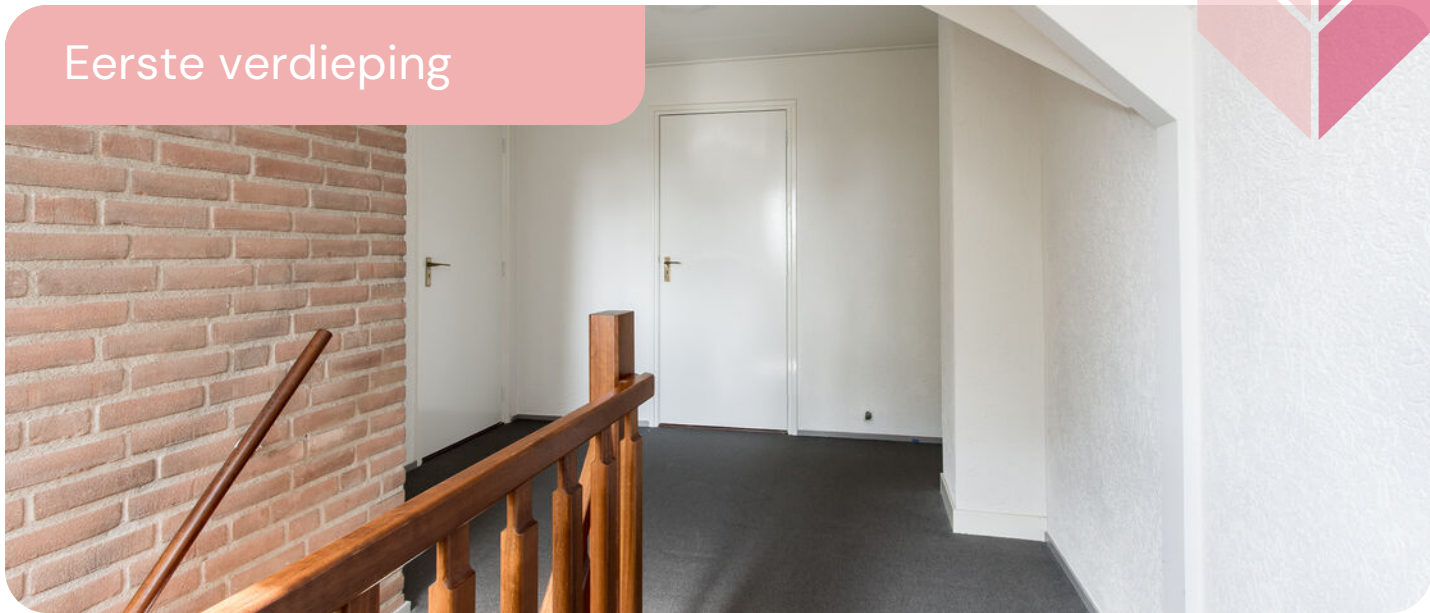








## Eerste verdieping













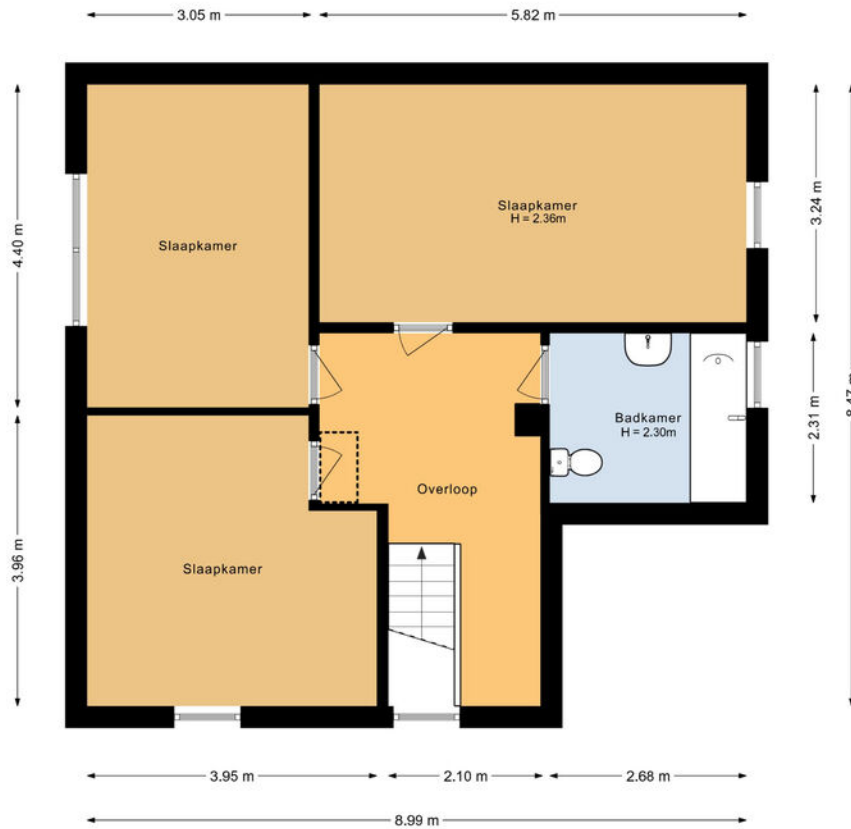




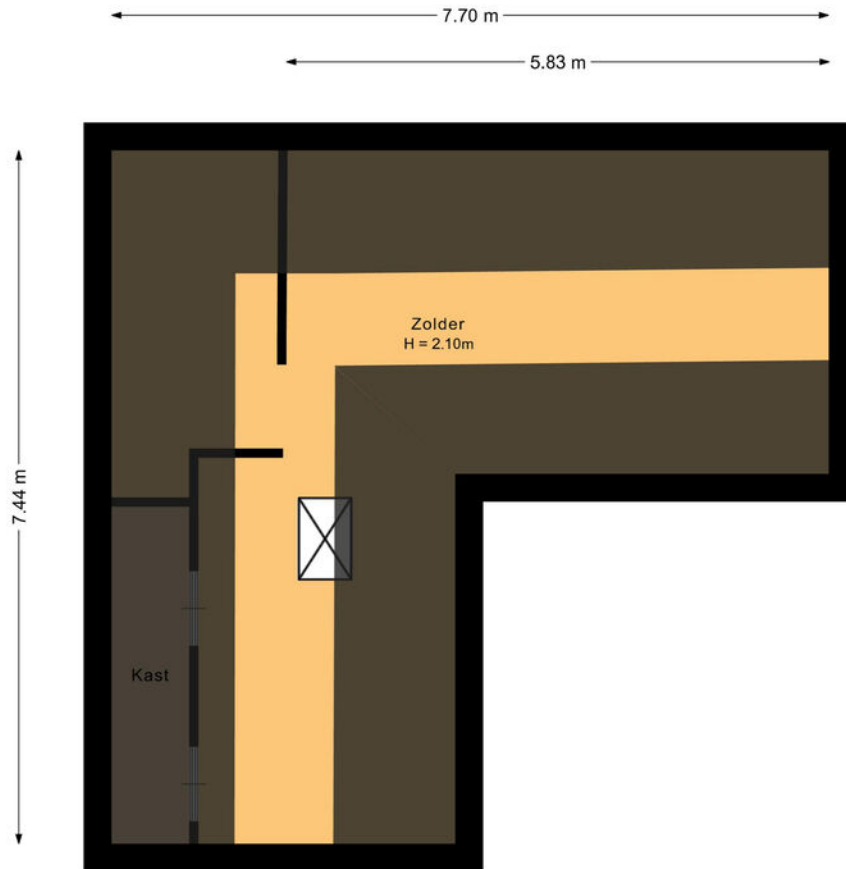
# ► Begane grond



## ► Eerste verdieping

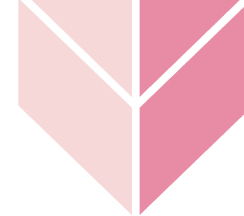


## ► Tweede verdieping





## ▶ Lijst van zaken



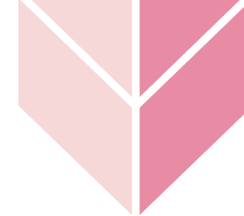
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Wandkasten in bijkeuken	X		
- Kapstok in bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

## ▶ Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			



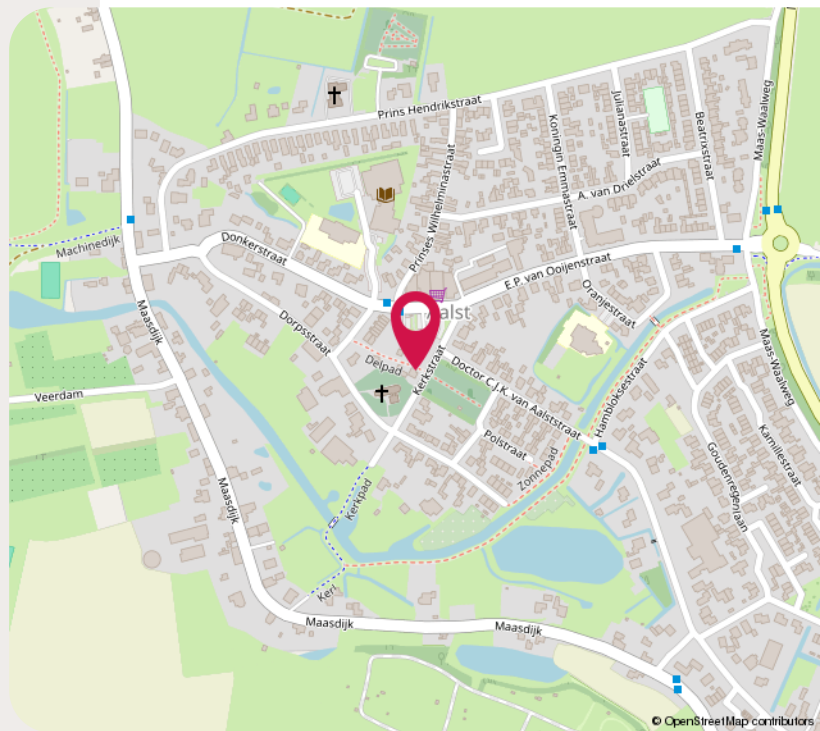
## Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Echinaforce, salvia's, bolhortensia's		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Dukdalf, Anker en sloopschroef		X	

## 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 heb je met de auto binnen een kwartiertje in het gezellige 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 rivier of naar historische stadjes zoals Zaltbommel of Woudrichem. Er zijn uitstekende recreatiemogelijkheden voor natuur- en watersportliefhebbers zoals recreatieplas "het Esmeer", met een eigen jachthaven. Het nabijgelegen Zaltbommel heeft een treinstation en gelegen op korte afstand ligt de A27 en de A2 (ca. 15 autominuten).



## Bijzonderheden

- Gelet op het bouwjaar van het woonhuis wordt in de koopakte een ouderdomsclausule opgenomen;
- Op kadastraal perceelnummer 1550 rusten algemene gemeentelijke verkoopvoorwaarden. Zie voor omschrijving in eigendomsbewijs;
- Vooraan het terrein ligt een inspectieput van de riolering, eigendom van de gemeente;
- In de voortuin ligt een glasvezelkabel;
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel B 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.



## ▶ Jouw makelaar altijd in de buurt

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

