

via
joop
MAKELAARDIJ

FIJN WONEN,
VOOR NU EN IN
DE TOEKOMST



E.P. van Ooijenstraat 8

Aalst



Welkom bij

E.P. van Ooijenstraat 8

Welkom in deze ruime vrijstaande woning waar ruimte, privacy en mogelijkheden mooi samenkomen. De sfeervolle woonkamer en royale woonkeuken met openslaande deuren naar de diepe tuin maken dit een heerlijke plek om te wonen en te genieten. Met volop ruimte binnen én buiten, en gelegen in het gezellige Aalst nabij de Maas en natuur, voelt dit huis direct als thuis.

Soort woning

Eengezinswoning | Vrijstaande woning

Bouwjaar

1952

Woonoppervlakte

145 m²

Inhoud

556 m³

Perceeloppervlakte

605 m²

CV-ketel

Remeha 2022

Oplevering

In overleg

Energie label

C

Omschrijving

Een oase van rust: vrijstaand, ruim en volledig privé

Deze royale woning biedt niet alleen volop leefruimte, maar ook een bijzonder gevoel van vrijheid. Dankzij de vrije ligging aan de achterzijde geniet je hier van volledige rust en geen inkijk. Een plek waar je ongestoord kunt ontspannen, werken en leven.

Binnen word je verwelkomd door een grote woonkeuken waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen via de openslaande deuren naar de diepe, groene achtertuin. De woonkamer is sfeervol en warm, met een houtkachel als gezellige blikvanger. Extra praktisch is de werkkamer met eigen keukenblokje, ideaal voor thuiswerken, een praktijk aan huis of als creatieve hobbyruimte.

Op de verdieping vind je vier ruime slaapkamers, waarvan drie met inbouwkasten, en een complete badkamer. Via de vlizotrap bereik je de vliering met de cv-opstelling. De airco op de overloop zorgt voor een aangenaam klimaat, zowel in de zomer als in de winter.

Buitenruimte met mogelijkheden

De buitenruimte maakt deze woning écht bijzonder. De diepe achtertuin ligt volledig vrij en biedt maximale privacy zonder inkijk, hier kun je in alle rust genieten van het buitenleven. Of je nu wilt loungen op het terras, een speelplek voor kinderen wilt creëren of droomt van een moestuin: de ruimte is er.

Daarnaast beschikt het perceel over maar liefst twee bijgebouwen: een ruime garage én een grote stenen schuur. Ideaal voor het stallen van auto's, motoren of fietsen, maar ook perfect als werkplaats, opslagruimte of hobbyruimte. De aparte houtopslag maakt het geheel compleet.

De brede oprit biedt bovendien plaats aan meerdere auto's op eigen terrein.

Locatie

Gelegen in het gemoedelijke dorp Aalst, midden in het prachtige rivierengebied. Op korte afstand vind je de Afgedamde Maas met strandjes, perfect voor ontspanning, wandelen of zwemmen. In het dorp zijn diverse voorzieningen aanwezig, zoals een supermarkt, bakker, basisscholen en horeca. Ook recreatiegebied De Neswaarden en de jachthaven liggen dichtbij.

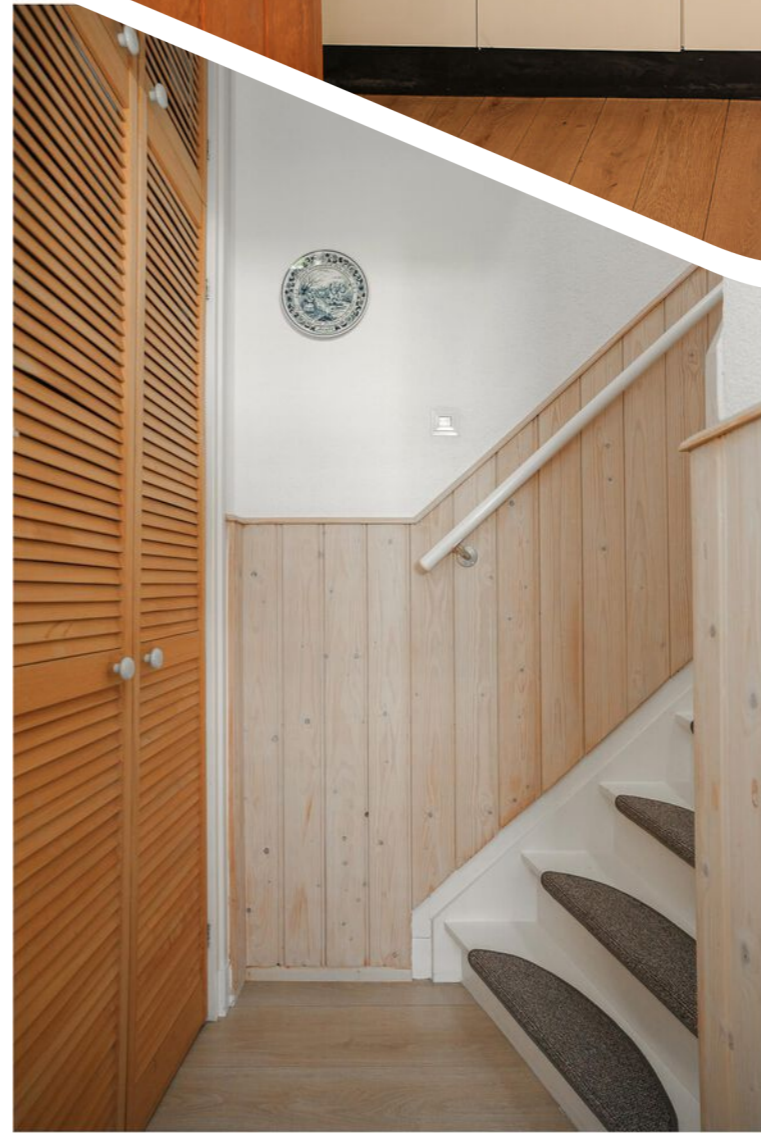
Voor grotere steden ben je snel onderweg richting Zaltbommel, Gorinchem of 's-Hertogenbosch.

Kortom: een vrijstaande woning met volop ruimte, privacy en mogelijkheden, zowel binnen als buiten. Een ideale plek voor wie rustig wil wonen met alle comfort binnen handbereik.





















Plattegrond

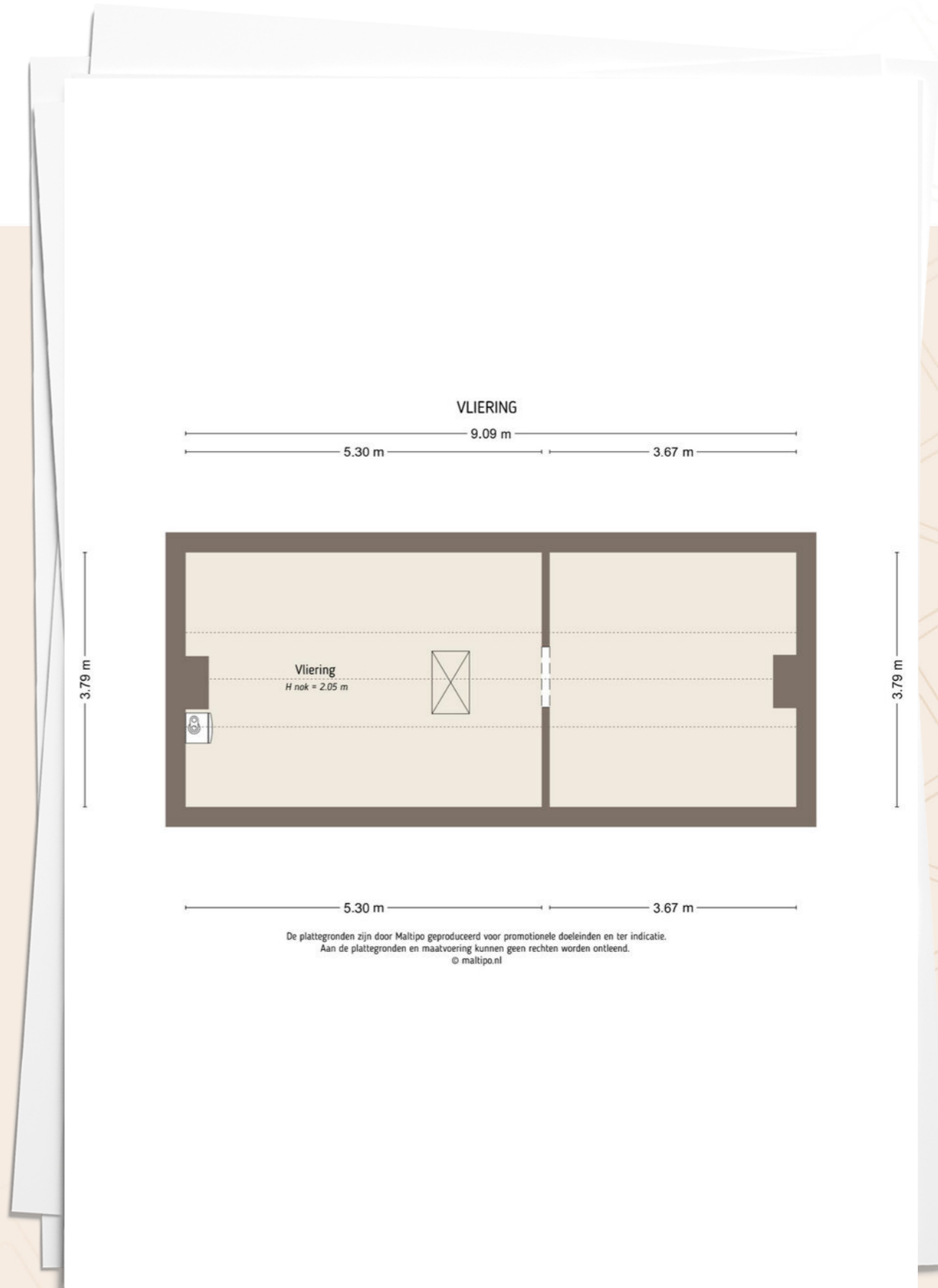


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend. © maltipo.nl

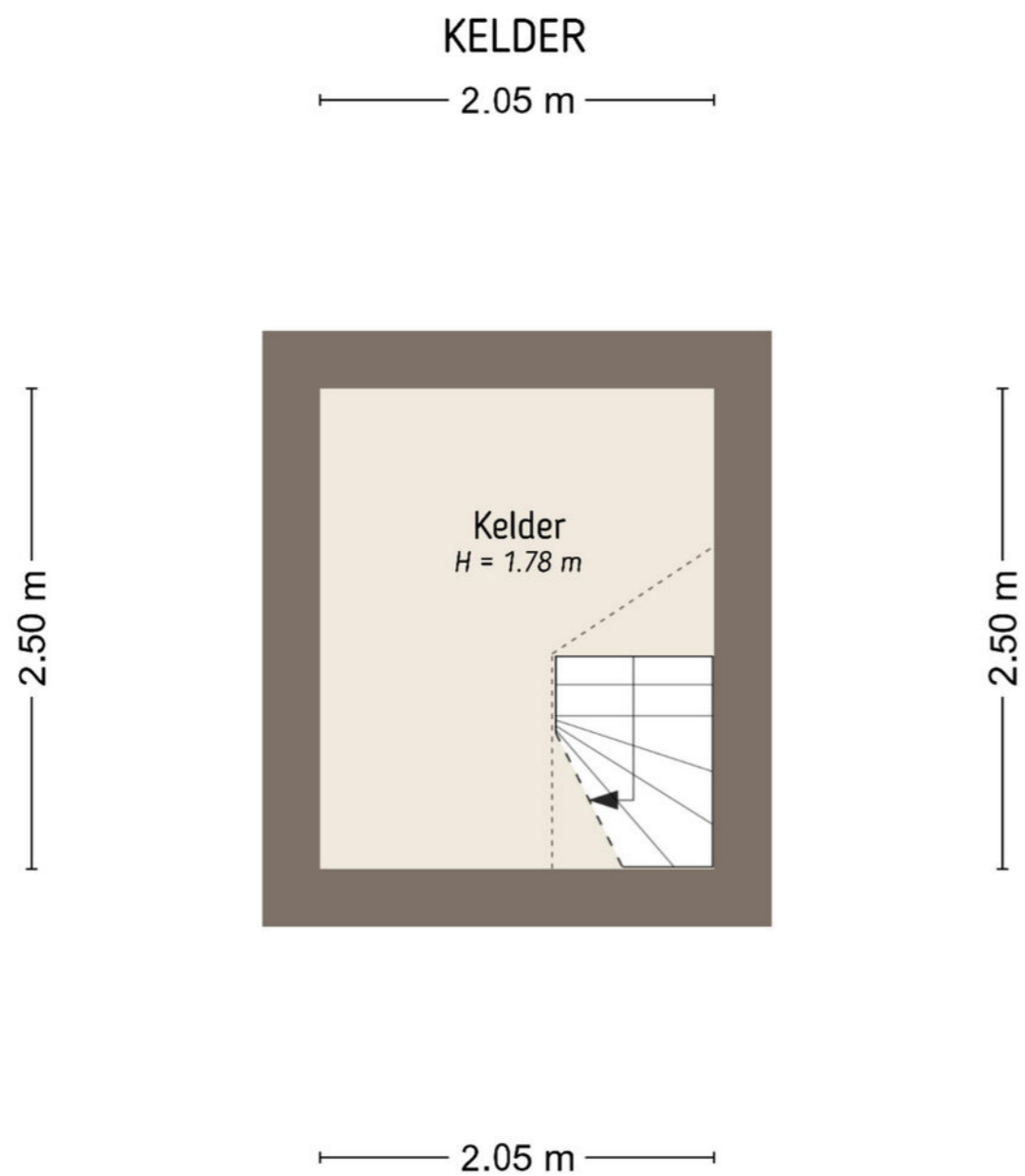
Plattegrond



Plattegrond

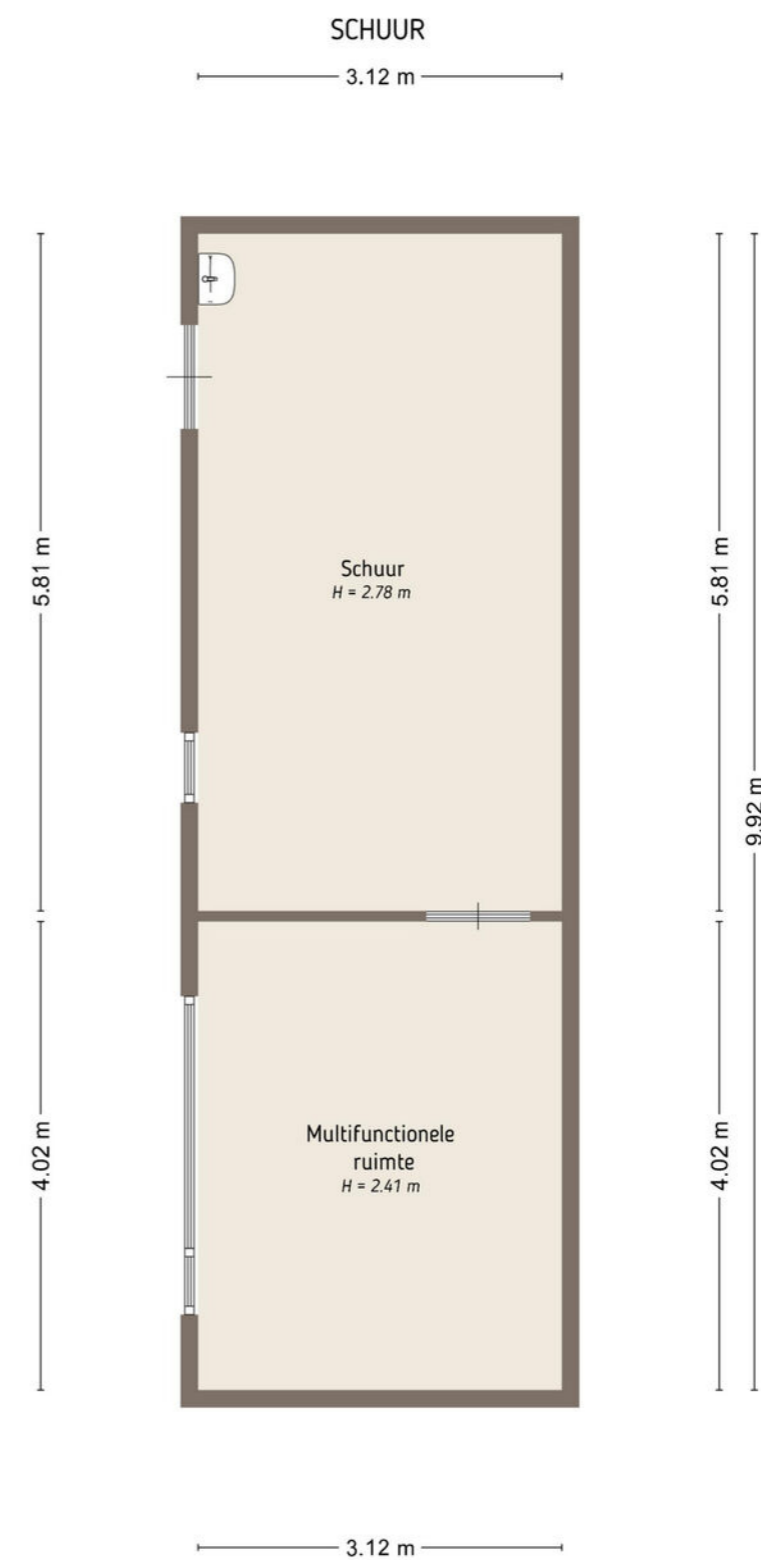


Plattegrond



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Kadastrale kaart

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Kadastrale kaart Uw referentie: e.p van ooijenstr 8



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Aalst Gelderland</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 1541</p>	
---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 april 2026
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.

Woning - Interieur

- Houtkachel
- Verlichting, te weten
 - inbouwspots/dimmers
 - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers
 - losse (hang)lampen

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- rolgordijnen
- jaloezieën

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking
- houten vloer(delen)
- laminaat
- plavuizen

Woning - Keuken

- Keukenblok (met bovenkasten)
- Keuken (inbouw)apparatuur, te weten
 - kookplaat
 - afzuigkap
 - combi-oven/combimagnetron
 - koelkast
 - vaatwasser

Woning - Sanitair/sauna

- Toilet met de volgende toebehoren
 - toilet
 - toiletrolhouder
 - toiletborstel(houder)
 - fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	🏠		
- wastafelmeubel	🏠		
- toiletkast	🏠		
- toilet	🏠		
- toiletrolhouder	🏠		
- toiletborstel(houder)		🏠	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	🏠		
(Voordeur)bel	🏠		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	🏠		
Rookmelders	🏠		
(Klok)thermostaat	🏠		
Airconditioning	🏠		
Screens	🏠		
Rolluiken	🏠		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	🏠		
Zonnepanelen	🏠		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	🏠		
- boiler	🏠		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	🏠		
Beplanting	🏠		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	🏠		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	🏠		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	🏠		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	🏠		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)	🏠		

Belangrijke

Informatie

Aansprakelijkheid

Deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Deze informatie is geheel vrijblijvend.

Onderzoeksplicht koper

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van een woning meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht moet nemen. Koper is ten allen tijde gerechtigd op zijn kosten een bouwkundige keuring te laten verrichten ten einde een inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Een eventuele gewenste bouwkundige keuring kan uitgevoerd worden voor het openen van de onderhandeling, dan wel na het tot stand komen van de overeenkomst. In dat geval wordt de keuring uitgevoerd voor het verstrijken van de drie dagen bedenktijd.

Koopakte

Als er door partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, opleverdatum en eventuele andere voorwaarden wordt door ViaJoop makelaardij een koopakte opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Notaris

De kopende partij bepaalt de keuze voor de notaris, tenzij anders is vermeld.

Kosten koper

De kosten die een koper krijgt bij de aankoop van een woning: overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte).

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 6 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris van 10% van de koopsom.

In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen.

Ontbindende voorwaarde

De termijn die wordt opgenomen voor een eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarde (bijvoorbeeld financiering) is 6 weken na het sluiten van de schriftelijke overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders is afgesproken.

Oplevering/roerende zaken

De woning wordt opgeleverd in de staat waarin deze zich ten tijde van het bereiken van de overeenkomst bevindt inclusief eventuele lusten en lasten. De roerende zaken die achter blijven staan omschreven in de bijgevoegde lijst van zaken. Alle baten en lasten komen vanaf het moment van de overdracht voor rekening van de koper. De lopende baten en lasten worden naar rato tussen partijen verrekend door de notaris bij transport.



E.P. van Ooijenstraat 8

Bijzonderheden

Ouderdomsclausule:

Het betreft een oudere woning (ouder dan 25 jaar), dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de koopkandidaat uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen;

Asbestclausule:

Het dak van de schuur en het randje van de schutting aan de achterzijde van de tuin zijn asbesthoudend. Gezien het bouwjaar van de woning is het niet uit te sluiten dat er verder in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt.

Perceelsgrens:

De perceelsgrens aan de achterzijde wijkt af. Volgens opdrachtgever is dit inmiddels verjaard,





Over ons

Een succesvolle transactie bij de aankoop van je woning: dat is onze belofte.

Je bent klaar voor iets nieuws

Nieuw woongeluk, je oude thuis verkopen, de nieuwe waarde van je woning achterhalen of klaar zijn voor de toekomst door je vastgoedbelegging(en) goed te regelen. Maar, je wilt al die uitdagingen niet alleen aangaan. Of het nou gaat om het zoeken van een nieuwe woning, het gunstig verkopen van je huis, snel een taxatierapport op de mat of fijne huurders in je pand: je kunt er wel wat hulp bij gebruiken. Je wilt je niet gevangen voelen in je woning, of dat je beleggingspanden meer zorgen dan rendement opleveren. Nee, je wilt juist dat die vier stenen muren zorgen voor buitengewoon geluk. Voor rust, herinneringen en een zekere toekomst. Wij helpen je. Met alle liefde, zelfs.

We gaan voor je door het vuur

Een twinkeling in je ogen en vlinders in je buik: dat is wat je krijgt als je de beste keuze qua woongeluk hebt gemaakt. Dat is wat we jou gunnen. Daarom denken we altijd vanuit jouw situatie. We zeggen waar het op staat en gebruiken ons gezonde boerenverstand om een succesvolle transactie te realiseren. Daarbij gaan we voor je door het vuur en we doen ons geen seconde anders voor dan we zijn. Want alleen zo kunnen we je helpen om de beste keuze voor jezelf te maken. Voor nu, maar ook zeker voor later. Zo krijg je rust, zekerheid en vertrouwen. Dat gevoel van "ja, ik heb de juiste keuze gemaakt".

We kennen de regio Altena door en door

Het open landschap, de uiterwaarden rondom de rivieren: het heeft iets magisch. We zijn er trots op. De vrije ruimte rondom de woningen en het recreëren op en langs het water zorgt ervoor dat je hier woont met ruimte en rust. Zo'n buitengewone woonbeleving gunnen we jou met alle liefde. Want we weten wat een woonplek die bij jou past met je doet: je komt tot rust doordat de woning aan alle kanten klopt. We zijn al ruim 10 jaar actief in de regio en kennen deze door en door. Daarom helpen we jou graag bij het aankopen, verkopen, verhuren óf taxeren van een woning in en rond Wijk en Aalburg. Wat jouw situatie ook is: wij helpen je met het maken van de juiste woonbeslissing, zodat je nu en in de toekomst fijn kunt wonen.

Ontmoet ons team

Door ons kleine en betrokken team staat er altijd iemand voor je klaar die jouw situatie kent.



Joop van Wijk
Eigenaar, Makelaar-Taxateur

☎ 06 52 88 93 28
✉ joop@viajoop.nl



Robert de Fijter
Makelaar

☎ 06 10 09 71 79
✉ robert@viajoop.nl



Leon van Wijk
Binnendienst Medewerker

☎ 06 83 23 58 80
✉ leon@viajoop.nl

Persoonlijk contact en vakkundig team

Het persoonlijke contact is erg prettig, een vakkundig team een grote expertise! Zij hebben oog voor detail. Open en eerlijke feedback wat het voor de verkoper prettig maakt en hopelijk ook de koper een goed gevoel geeft. Wij hebben al verschillende keren zaken gedaan met Via Joop en ik kan ze zeker aanbevelen!

Mevr. van Riel

10

Zeer deskundige makelaar

Inleving en begeleiding uitstekend, tot het laatste toe. Zeer deskundige makelaar, die beloften nakomt en een spoedige terugbelactie deed als ze eens eens een keer niet op kantoor was. Zeer aanbevelenswaardig. De nazorg van dit kantoor kan niet beter. Ook het personeel op het kantoor handelt de zaken snel en correct af. Ze staan je vriendelijk en deskundig te woord.

Daem van Tilborg

9,3

Scan de QR-code om onze reviews te bekijken



via
joop
MAKELAARDIJ

FIJN WONEN,
VOOR NU EN IN
DE TOEKOMST



**Voor iedereen een
thuis, wat een twinkel
in je ogen en vlinders
in je buik bezorgt**

CONTACTGEGEVENS

🏠 Anjelierstraat 39
4261 CJ Wijk en Aalburg

☎ 0416 - 858233
✉ info@viajoop.nl