

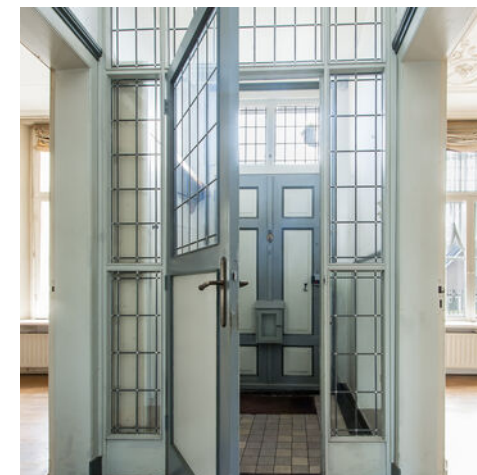


Maasdijk 67 - 69
Aalst

Vorstelijk wonen

Zo voelt wonen in deze statige oude pastorie met voormalig koetshuis, als een 'chateau' op Hollandse bodem. De leilinden langs de voorgevel geven het aanzicht extra cachet. Bijna het hele woonhuis ademt nog een authentieke sfeer. In combinatie met de nodige praktische woonruimte (ca. 396 m²) kunnen we hier met recht spreken van een unieke kans gelegen op een bijzondere locatie. Het exterieur van het herenhuis heeft z'n oorspronkelijke uitstraling behouden als ook zijn historische vorm. Binnen is de originele vestibule met middengang aanwezig, met de glas-in-lood

ramen, evenals het rijk gedecoreerde plafond met fraai ornament en sierlijsten in de salon, de paneeldeuren, de fraaie houten kaspantelen, etc. Achter het karakteristieke huis ligt een grote lommerrijke tuin met diverse oude bomen en struiken. De ligging aan de Maasdijk is prominent. Voor wie bereid is om dit charmante huis met respect te renoveren, kan hier een fantastische woonplek creëren die voldoet aan de eisen én wensen van deze tijd. Het huis en de tuin zijn groot genoeg om dubbel bewoond te worden, na verkregen vergunning.



Beknopte gegevens

Soort woonhuis:	herenhuis
Bouwjaar:	1854
Gebruiksoppervlakte:	ca. 396m ²
Inhoud:	ca. 1508 m ³
Perceeloppervlakte:	1450 m ²
Aantal kamers:	11
Aantal slaapkamers:	8
Bijgebouwen:	een houten garage en een houten schuur met open kaploods
Tuin:	lommerrijke tuin achter de woning. Er is een op- en afrit naar de garage en richting de tuin. Achter het woonhuis is een verhoogd terras, verschillende prieëlen en een gevarieerde beplanting met volgroeide bomen en struiken.
Ligging:	prominent gelegen aan de rand van het dorp, aan de meanderende Maasdijk.
Bijzonderheden:	woonhuis heeft de status van gemeentelijk monument.



Vestibule en hal

De imposante voordeur leidt naar de vestibule, die met veel glas-in-lood raampjes een lichte aanblik heeft. Via de vestibule bereikt men de hal, die toegang geeft tot de meeste vertrekken op deze etage als ook tot de kelder en de trap naar de eerste verdieping.



Salon en achterkamer

Aan de linkerkzijde van het woonhuis bevinden zich de salon en achterkamer. Deze worden van elkaar gescheiden door middel van en-suite schuifdeuren met wederom glas-in-lood raampjes. In de voorkamer, ofwel de salon, zoals deze in het begin van de vorige eeuw werd aangeduid, is een open haard met een bewerkte schouw. Het mooie stucplafond in de voorkamer is rijk gedecoreerd met sierlijsten en authentieke lamprozet.

De hoge ramen met roedeverdeling geven veel lichtinval.





meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl

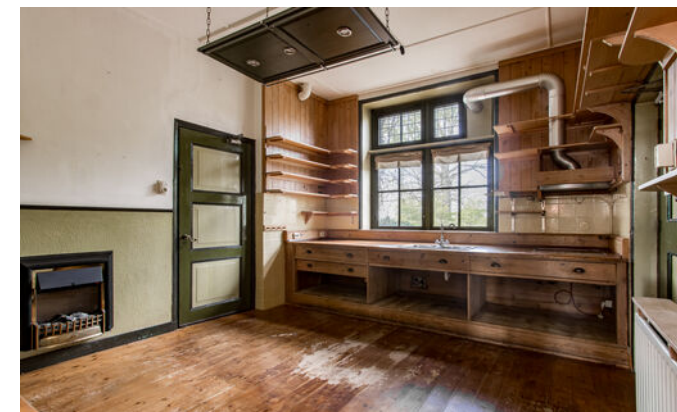
Eetkamer

Aan de rechtervoorzijde is de eetkamer gelegen. Deze grenst aan de keuken en is via een tussendeur met de keuken verbonden. Een houten schouw met kachel geeft extra warmte in dit vertrek.



Keuken

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van het woonhuis. Deze keuken ademt de sfeer van weleer, met een werkblad, laden en open kasten. De keukenunit is voorzien van een elektrische kookplaat, combi-oven/magnetron, koelkast en vaatwasser.





Woonkamer in koetshuis

Via de achteringang is de deze 2e woonkamer, gesitueerd in het voormalige koetshuis, toegankelijk. Hier is ook een bedstee waardoor het een woon-/annex slaapgelegenheid is.



Dienstingang

De dienstingang vormt de verbinding tussen de hoofdwooning en het voormalige koetshuis.

In het verre verleden werden door deze ingang goederen aangeleverd en konden de bedienden via deze ingang naar binnen.

Deze ingang is zowel via de Maasdijk toegankelijk als ook via de achteringang.



Pantry en badkamer

Achter de 2e woonkamer bevindt zich een pantry in hoekopstelling tezamen met een modern toilet en inloopdouche.



Overloop

Op de eerste verdieping leidt de centrale overloop naar alle vertrekken op deze etage. Tevens is hier de trap naar de tweede verdieping. Aan voorzijde is er toegang tot een klein balkon.



Slaapkamers en badkamer

Aan linkerkzijde van de woning zijn 3 ruime slaapvertrekken gelegen. Twee van deze slaapkamers hebben een wastafel. Aangrenzend aan deze slaapkamers ligt een kleine, gedateerde badkamer met een ligbad/douche combinatie en een toilet.



Masterbedroom en badkamer

Aan de rechterzijde van het woonhuis ligt de grote masterbedroom. Deze kamer heeft een grote vaste kast en een verbinding met de achtergelegen badkamer.

Deze ruime badkamer is voorzien van dubbele wastafels, ligbad, douchecabine en toilet.





Tweede verdieping

Via de vaste trap bereikt men de tweede verdieping. De overloop geeft toegang tot alle vertrekken.



Slaapkamer en zolderkamer

Er is een kleine slaapkamer met dakvenster en een grote zolderkamer, open tot in de nok. De prachtige houten kapspanten en het houten dakbeschoot zijn in het zicht gebleven.. Via een trapje bereikt men het plafond, waar via een luik de bovenkant van het dak bereikbaar is.



Zolderkamer

Aan de andere kant van de zolderetage is een tweede zolderkamer gesitueerd. Hier bevindt zich een infraroodsauna en een separaat toegankelijke bergruimte.



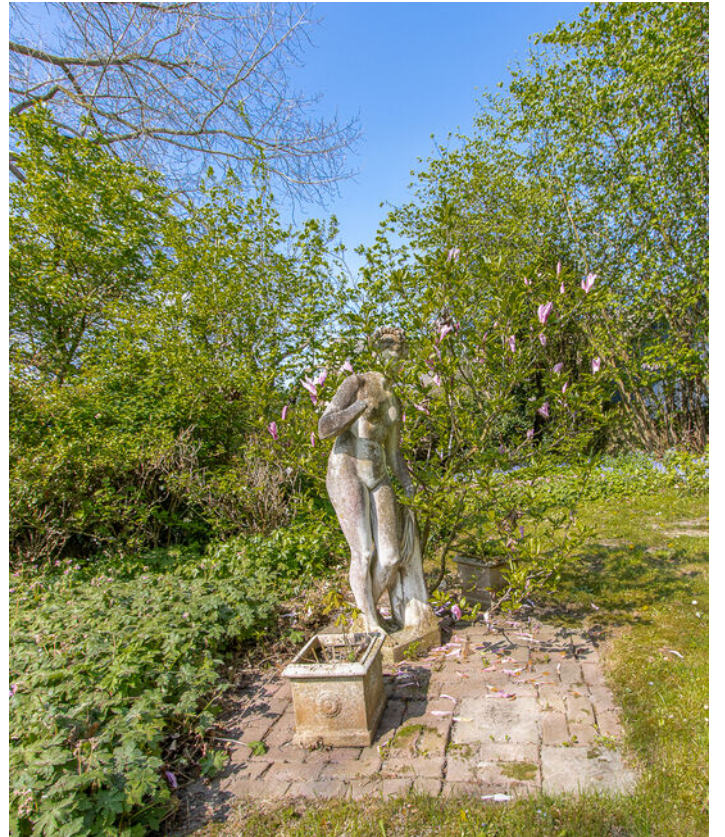


Vanaf de Maasdijk is de afrit naar de houten garage met bergruimte bereikbaar als ook de achtertuin. Aan de achterkant van de garage staat een serre, met uitzicht op de uiterwaarden.



De tuin is zowel vanuit de woning als via de afrit toegankelijk. Hier treft men een houten overkapping en een houten berging aan. Tevens een fraai ingerichte tuin met bomen, struiken en diverse bloemen en planten. Met een groot metalen priegel in Engelse stijl. In deze tuin met veel privacy, kan men helemaal tot rust komen en genieten van de fluitende vogels en de ruisende wind.





Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

de woning is traditioneel gebouwd. De gevels zijn vervaardigd van steens metselwerk. De begane grondvloer is van steen en beide verdiepingvloeren zijn van hout. Het dak is met metalen panplaten gedekt.

Isolatie:

in het woonhuis is geen thermische isolatie toegepast. Wel zijn er overal voorzetramen geplaatst en enkele dubbele deuren.

Nutsvoorzieningen:

er zijn zelfstandige aansluitingen op water-, gas- en elektraleidingen, glasvezelkabel (KPN) alsmede op het gemeenteriool.

Installaties:

- de verwarming wordt verzorgd door een c.v.-installatie middels radiatoren (bouwjaar c.v.-combi-ketel: 2011, type: HR);
- met waterpuls voor het beregenen van de tuin (deze is al even niet meer gebruikt).

Woning is een beschermd monument:

het betreft hier een gemeentelijk monument in het kader van de Monumentenwet.

Diversen:

- Vanwege het bouwjaar van het woonhuis wordt in de koopakte een ouderdomsclausule opgenomen; Aan koper wordt gelegenheid geboden om ook zelf onderzoek te (laten) doen;
- Het woonhuis heeft energielabel E;
- Op één van de slaapkamers op eerste verdieping is een wand afgetimmerd met asbesthoudend materiaal. Het dak van de garage is gedekt met asbesthoudende golfplaten.
- Alle thans in het huis en bijgebouwen aanwezige roerende zaken blijven achter en zijn in de koopprijs inbegrepen.

- Volgens het bestemmingsplan "Buitengebied Zaltbommel" heeft het perceel een woonbestemming.
- Gelet op het volume van het woonhuis en de dubbele entree aan voorzijde zijn er mogelijkheden voor splitsing in twee wooneenheden, na verkregen vergunning van gemeente Zaltbommel.

Algemeen:

- voor informatie over de gemeente Zaltbommel kunt u kijken www.zaltbommel.nl. Hier vindt u ondermeer informatie over scholen, (sport)verenigingen, kerkgenootschappen, etc..

Wonen in Aalst

Aalst (2500 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 uitgebreid 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 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) alsmede de A15.



Plattegrond begane grond



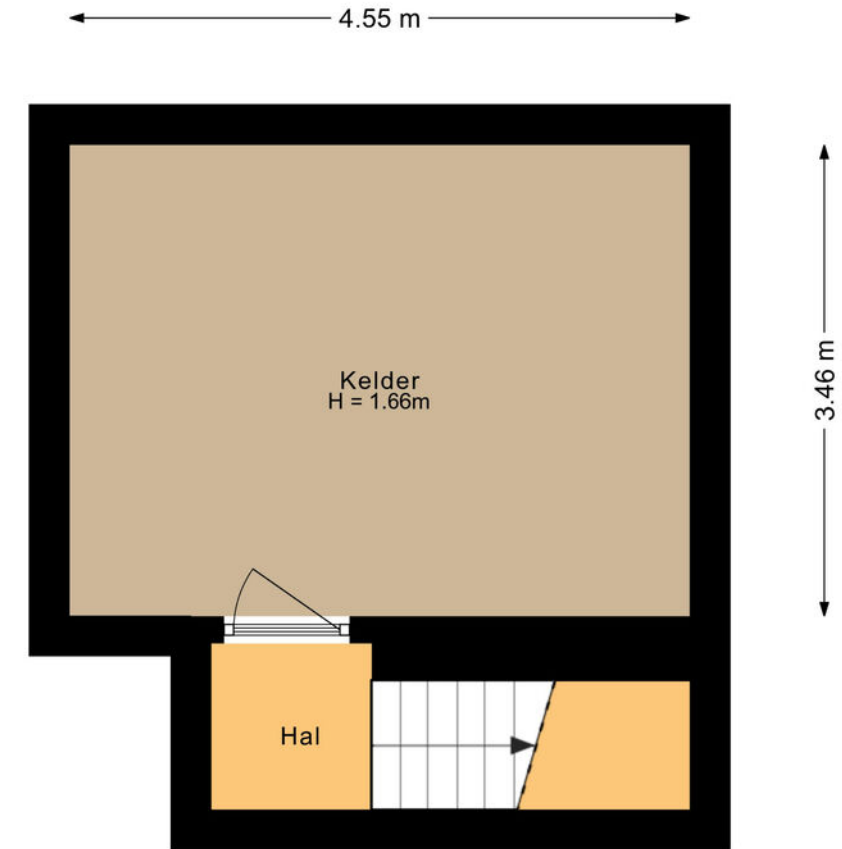
Plattegrond eerste verdieping



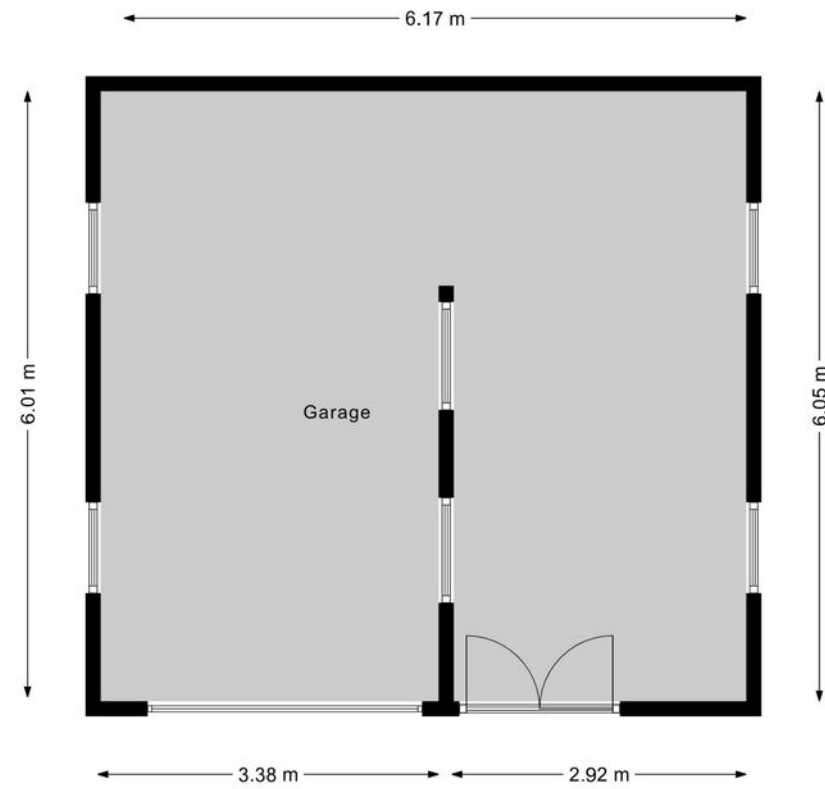
Plattegrond tweede verdieping



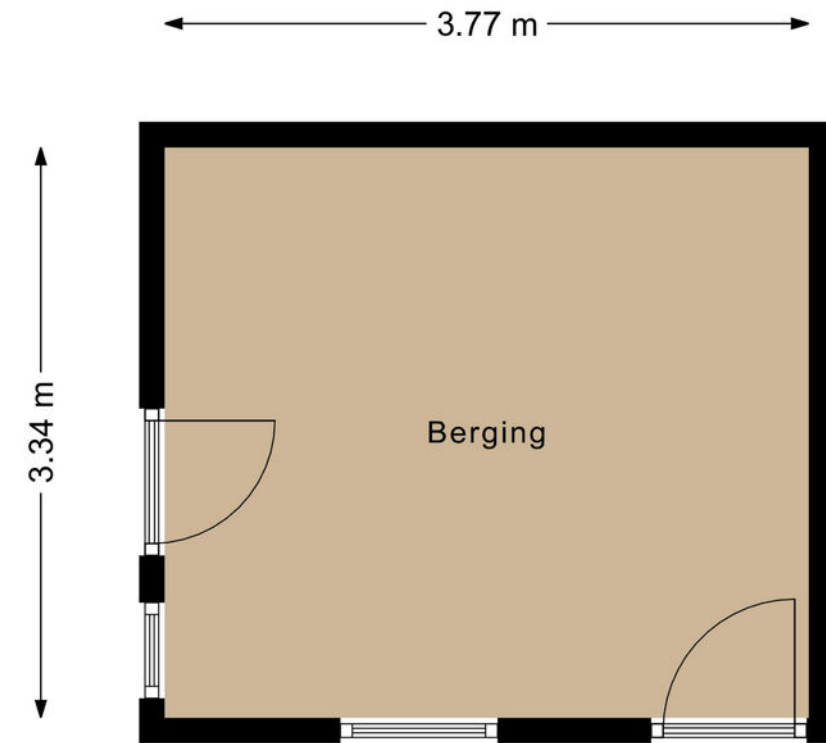
Plattegrond kelder



Plattegrond garage



Plattegrond berging



Kadastrale kaart



Voor alle duidelijkheid

Baten en lasten:

de notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

Bedenktijd:

wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet, deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, welke de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Documentatie:

deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend. De door Hofstaete Makelaardij o.z. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

Financiering:

de ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 6 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan er van uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële mogelijkheden.

Onderzoeksplicht koper:

ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een 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 heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop. In dit kader is het wellicht ook verstandig om het object bouwkundig te laten keuren.

Oplevering:

in de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Overeenkomst:

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door de koper niet wordt opgezegd.



Uw makelaar



Nico van Vliet

MAKELAAR / TAXATEUR O.Z.

Hofstaete Monumentaal is een makelaar in exclusief en monumentaal onroerend goed.

Exclusieve objecten en monumenten verlangen een speciale benadering.

Bent u op zoek naar een expert op het gebied van monumenten en exclusieve huizen? Hofstaete Monumentaal biedt u deze expertise.

Hofstaete Monumentaal 🏰 Gasthuisstraat 32 🏰 5301 CC Zaltbommel
T 0416-671700 🏰 E info@hofstaetemakelaardij.nl 🏰 W www.hofstaetemakelaardij.nl

