

Maasdijk 45 | Aalst

Maasdijk 45

Aalst

► Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** Vrijstaande woning met paardenboxen
- **Bouwjaar** 1890 (geheel gerenoveerd)
- **Woonoppervlakte** ca. 215 m²
- **Inhoud** ca. m³
- **Perceeloppervlakte** 3205 m²
- **Aantal kamers** 7
- **Balkon/Tuin** Tuin rondom
- **Bergruimte** houten berging
- **Garage/ paardenboxen** Inpandig
- **Energie label** F
- **Isolatie** Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
- **Verwarming** C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel





Omschrijving

Aan de idyllische Maasdijk in het geliefde Aalst staat deze karakteristieke, vrijstaande dijkwoning op een royaal perceel van maar liefst 3.205 m².

Een unieke combinatie van landelijke rust, ruimte en comfort, waarbij authenticiteit en modern woonplezier naadloos samenkomen.

Oorspronkelijk gebouwd rond 1890 en in 2008 grondig gemoderniseerd en uitgebreid, is dit een woning die direct indruk maakt.

De ligging is subliem: omringd door groen, met vrij uitzicht over de dijk en een diepe zonnige tuin op het zuiden.

Hier geniet u iedere dag van het buitenleven,

volledige privacy en een ongekend gevoel van vrijheid. Of u nu houdt van tuinieren, buiten recreëren, paarden aan huis of een eigen onderneming wilt combineren met wonen – deze locatie biedt het allemaal.

Bijzonder is de aanwezigheid van de gerealiseerde paardenboxen ter plaatse van de garage, waardoor deze woning uitermate geschikt is voor paardenliefhebbers of het houden van dieren aan huis. Het royale perceel en de landelijke omgeving maken dit een droomplek voor liefhebbers van rust, ruimte en hobbydieren.





Omschrijving

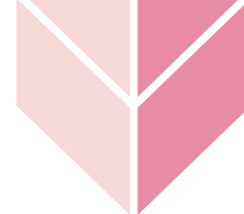
De woning beschikt over maar liefst drie volwaardige woonlagen en een woonoppervlakte van circa 215 m², exclusief de bed en breakfast en inbandige garage in het souterrain. Binnen treft u een sfeervolle en hoogwaardige afwerking met onder andere eiken vloerdelen, strak gestuukte wanden, stijlvolle kamer- en-suite deuren, meerdere houtkachels en veel lichtinval dankzij de speelse vide en grote raampartijen.

De woonkamer aan de achterzijde vormt het warme hart van het huis en biedt via de schuifpui directe toegang tot het zonnige dakterras met prachtig uitzicht over de tuin. De eetkamer en open keuken creëren een heerlijke leefruimte waar koken, tafelen en genieten samenkomen. De royale woonkeuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een stijlvolle visgraat parketvloer met vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort en een luxe uitstraling. Vanuit de keuken heeft u eveneens prachtig uitzicht op het terras en het omliggende groen.

Op de begane grond bevinden zich daarnaast een ruime slaapkamer en moderne badkamer, ideaal voor gelijkvloers wonen of gastenverblijf.

De eerste verdieping biedt nog eens drie ruime slaapkamers en een royale overloop met vide, perfect als werkplek, speelruimte of extra loungehoek.

Het verrassend ruime souterrain biedt nóg meer mogelijkheden. Hier is de mogelijkheid tot een goedlopende bed & breakfast, compleet met een sfeervolle slaapkamer, comfortabel zitgedeelte, moderne badkamer en eigen keuken. Een ideale kans voor wie wonen en ondernemen wil combineren of gasten op stijlvolle wijze wil ontvangen. Daarnaast beschikt het souterrain over een grote garage (nu in gebruik als paardenboxen).



Omschrijving

Ook op het gebied van comfort en duurzaamheid is de woning aangepast aan de eisen van deze tijd. Het dak is volledig geïsoleerd, grotendeels voorzien van dubbele beglazing en deels uitgerust met vloer- en gevelisolatie.

De tuin rondom de woning is een waar paradijs: een uitgestrekt gazon, volwassen bomen, volop privacy en altijd wel een plek in de zon of schaduw. Een plek waar kinderen eindelijk kunnen spelen, dieren alle ruimte hebben en u tot laat op de avond kunt genieten van het buitenleven.

Ondanks de landelijke ligging bevinden voorzieningen zich verrassend dichtbij. Het gezellige dorp Aalst beschikt over een warme bakker, supermarkt, horeca, basisschool, sportvoorzieningen en recreatiegebied De Neswaarden aan de Maas.

Een woning als deze komt zelden beschikbaar: karaktervol, ruim, volledig gemoderniseerd én met mogelijkheden voor paardenliefhebbers, dieren aan huis en een eigen bed & breakfast. Een unieke plek waar wonen voelt als iedere dag vakantie.



Begane grond





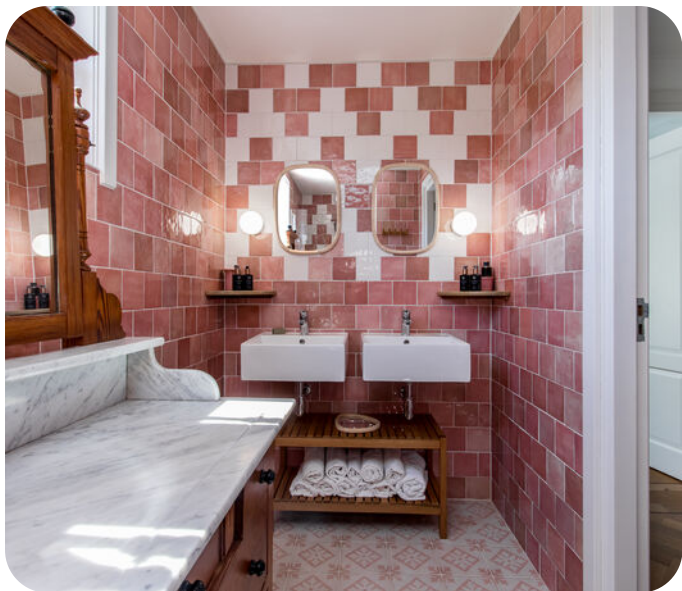
















Eerste verdieping







Souterrain















Dijkniveau



► Eerste verdieping



Souterrain



Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**
Maasdijk 45, Aalst
- **Kadastrale gemeente:**
Brakel
- **Sectie:**
L
- **Nummer(s):**
1314, 1316

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.



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 dorpshuis. Voor uitgebreider winkelaanbod ben 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 liggen de A27 en de A2 (ca. 15 autominuten).



Bijzonderheden

- Gelet op het bouwjaar van het woonhuis wordt in de koopakte een ouderdomclausule opgenomen;
- In 2022 is er buitenom geschilderd;
- Er zijn 2 rookkanalen
- Voor meer bijzonderheden verwijzen wij naar de vragenlijst deel B



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.



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

