



**Prinses Wilhelminastraat 17**

Aalst



Welkom bij

## Prinses Wilhelminastraat 17

Wat een lieffie! Sfeervol vrijstaande woning met gezellige diepe achtertuin met veel privacy. Hier geniet u heel de dag van de zon. Parkeren is geen probleem. Via de A. van Drielstraat is een extra ontsluiting gerealiseerd. Aan de woning nog een praktische schuur. Aalst is een gemoedelijk dorp met genoeg voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen en volop recreatiemogelijkheden aan de Maas.

### Soort woning

Eengezinswoning, vrijstaand

### Bouwjaar

1960

### Woonoppervlakte

111 m<sup>2</sup>

### Inhoud

361 m<sup>3</sup>

### Perceeloppervlakte

358 m<sup>2</sup>

### CV-ketel

2016

### Oplevering

In overleg

### Energie label

D

## Omschrijving

Sfeervolle vrijstaande woning met zonnige tuin en volop privacy

In een rustige en geliefde woonomgeving in Aalst staat deze charmante vrijstaande woning met karakteristieke mansardekap. De woning beschikt over een verrassend diepe en sfeervolle achtertuin met meerdere terrasjes, een priemel, fruitbomen en een fraai gazon. Dankzij de gunstige ligging geniet u hier de hele dag van de zon én optimale privacy.

Naast de woning bevindt zich een fraai aangelegd toegangspad naar de achtertuin met volop bloemen en planten, wat direct zorgt voor een verzorgde en uitnodigende uitstraling.

Een extra pluspunt is de extra ontsluiting via de A. van Drielstraat, waardoor parkeren op eigen terrein mogelijk is.

De woning biedt een praktische indeling met op de begane grond een ruime woonkamer met balkenplafond, aansluitend de lichte serre, momenteel ingericht als speelkamer, een woonkeuken in licht kleurstelling de nodige inbouwapparatuur en een ruime bijkeuken met witgoed aansluitingen. Vanuit de bijkeuken bereikt u het toilet en de badkamer, voorzien van een ligbad en wastafel.

Op de verdieping bevinden zich een ruime overloop en drie slaapkamers. De ouderslaapkamer is aan de voorzijde gelegen en voorzien van voldoende inbouwkasten. Aan achterzijde ook een ruime kamer met een mooi uitzicht op de tuin. Verder een nog wat kleinere slaapkamer.

Daarnaast beschikt de woning over een grote aangebouwde schuur met roldeur, voorzien van water en elektra. Hier staat tevens de cv-ketel opgesteld.

Aalst is een gemoedelijk dorp gelegen in het prachtige rivierengebied. Grenzend aan de Afdamde Maas ligt het dorp op de grens van Brabant en Gelderland. In Aalst vind je een pontje dat je in Brabant (Veen) brengt. In het dorp zelf zijn voorzieningen zoals supermarkt, warme bakker, twee basisscholen, horeca en heel recreatiemogelijkheden onder meer bij de jachthaven, recreatiegebied De Neswaarden en natuurlijk "gewoon" in de vrije natuur rondom Aalst waar volop gelegenheid is om lekker te fietsen en te wandelen. Voor stadse aangelegenheden liggen Zaltbommel (N322), Gorinchem (A59) en 's-Hertogenbosch (A2) dicht bij.

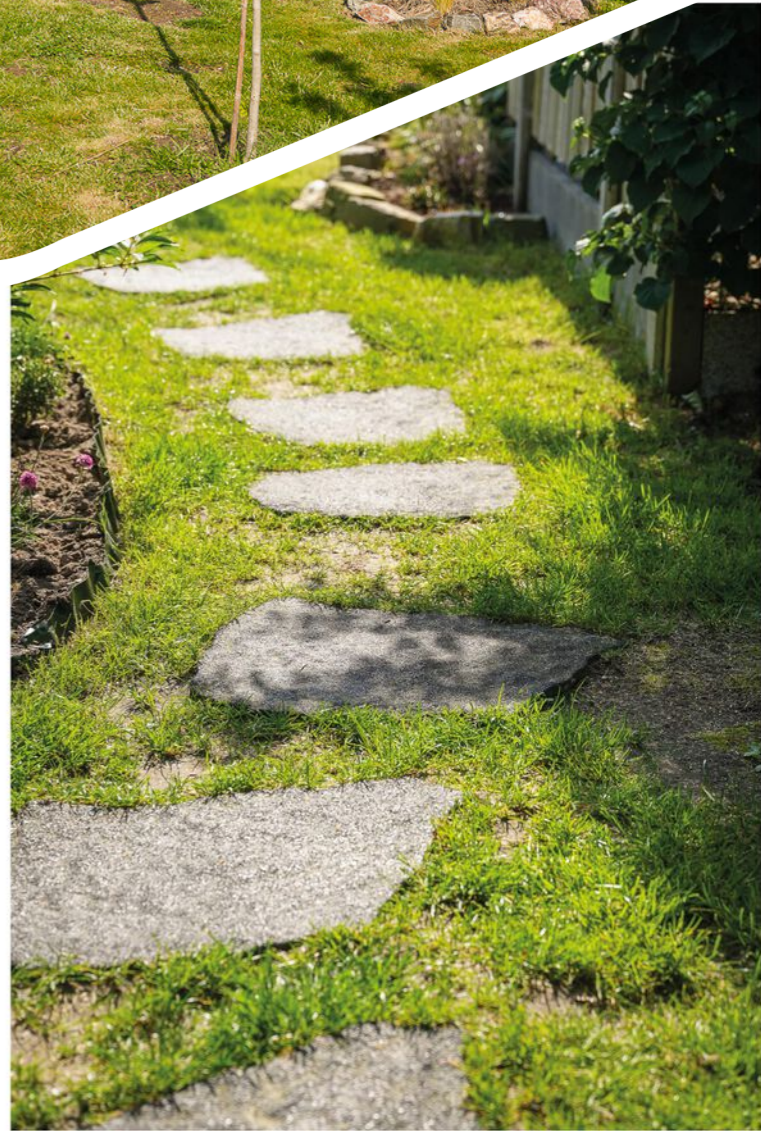




















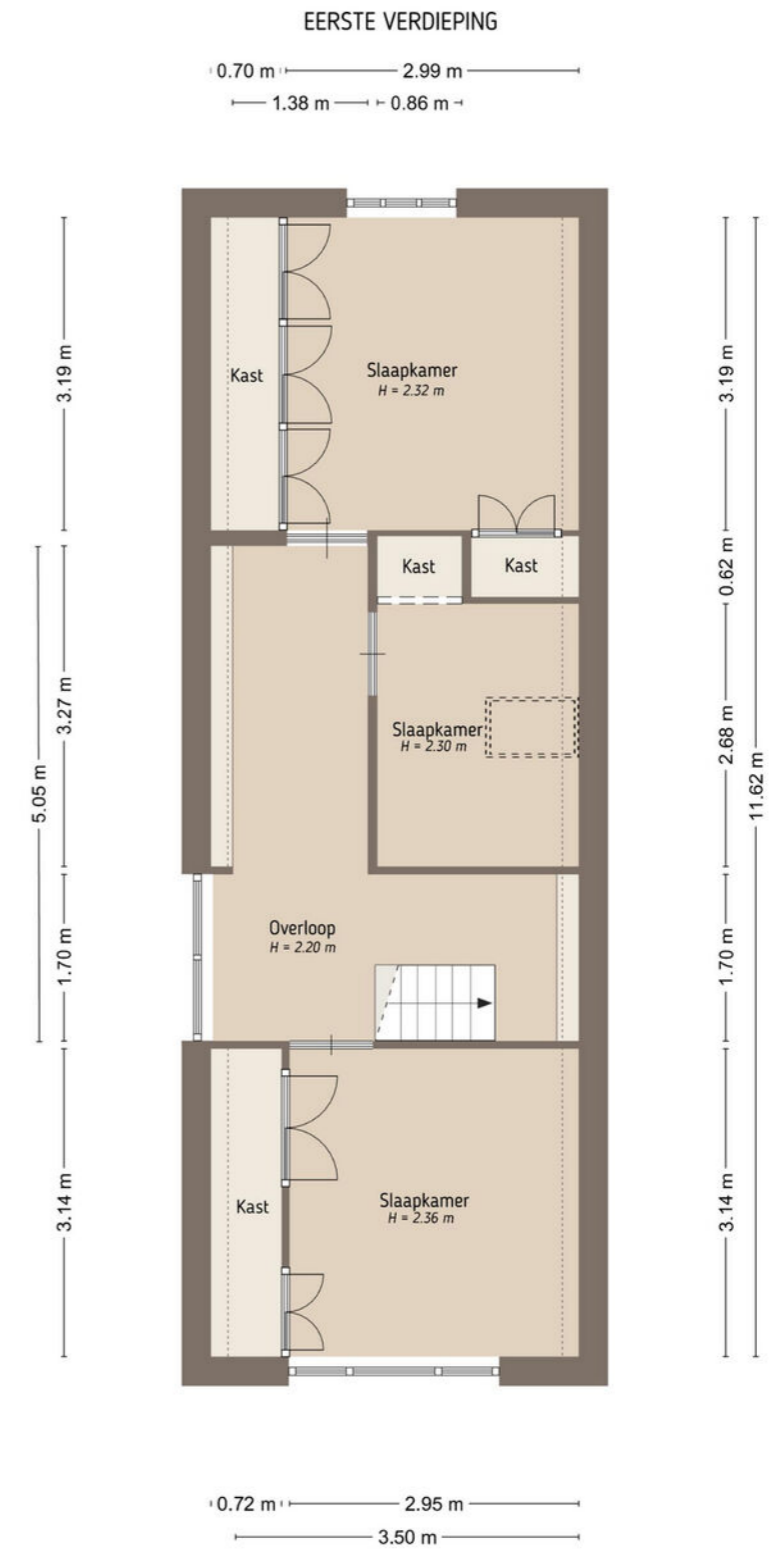


# Plattegrond



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

# Plattegrond



# Lijst van zaken

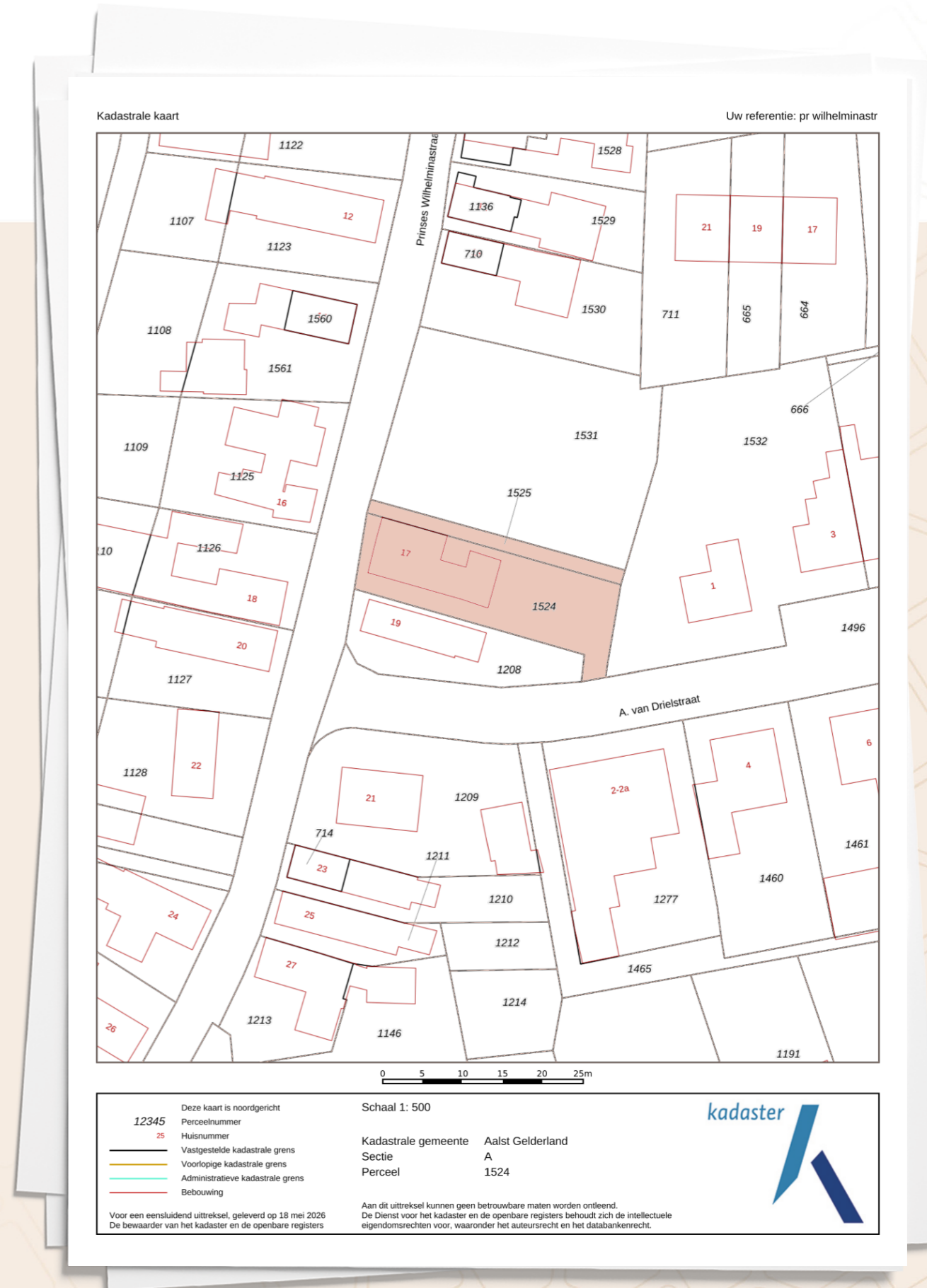
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	■		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	■		
- Pvc	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron		■	
- koelkast	■		
- vriezer		■	
- vaatwasser			■
- koffiezetapparaat		■	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toilethouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
- fontein	■		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	🏠		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	🏠		
Rookmelders	🏠		
(Klok)thermostaat	🏠		
Rolluiken	🏠		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	🏠		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	🏠		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	🏠		
Bepanting			🏠
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	🏠		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	🏠		
Lantaarnpaal		🏠	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	🏠		
(Broei)kas	🏠		
Pergola	🏠		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	🏠		
- vlaggenmast(houder)	🏠		

Prinses Wilhelminastraat 17

# Kadastrale kaart



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.



Prinses Wilhelminastraat 17

## Bijzonderheden

Ouderdomsclausule:

Bij woningen ouder dan 25 jaar geldt een ouderdomsclausule. 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 koop kandidaat uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten doen).





## 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](mailto:joop@viajoop.nl)



**Robert de Fijter**  
Makelaar

☎ 06 10 09 71 79  
✉ [robert@viajoop.nl](mailto:robert@viajoop.nl)



**Leon van Wijk**  
Binnendienst Medewerker

☎ 06 83 23 58 80  
✉ [leon@viajoop.nl](mailto: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](mailto:info@viajoop.nl)