

Koningin Emmastraat 16 | Aalst

Koningin Emmastraat 16

Aalst

► Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** hoekwoning
- **Bouwjaar** 1968
- **Woonoppervlakte** ca. 120 m²
- **Inhoud** ca. 434 m³
- **Perceeloppervlakte** 290 m²
- **Aantal kamers** 4
- **Tuin** voortuin en diepe brede achtertuin
- **Carport** met plaats voor twee auto's (39. m2)
- **Energielabel** C
- **Isolatie** muurisolatie, deels dakisolatie, dubbel glas, deels HR++
- **Verwarming** centrale verwarming middels radiatoren (bouwjaar c.v.-combiketel: 2016).





Omschrijving

Comfortabel wonen met verrassend veel ruimte

Kom eens kijken naar deze leuke hoekwoning. Dit huis staat op een aantrekkelijk plekje dichtbij het centrum van het dorp en op loopafstand van de basisschool. Als jij op zoek bent naar een ruime hoekwoning met een brede en diepe achtertuin, een eigen oprit én een carport dan hoef je niet langer te zoeken. Dan is deze goed onderhouden woning zeker een bezichtiging waard.

De woning is gebouwd in 1968, is aan de achterkant uitgebouwd met een bijkeuken en staat op een perceel van maar liefst 290 m². Het heeft een praktische indeling met volop leefruimte, mede dankzij de bijkeuken en de ruime tuin is dit een heerlijke gezinswoning waar je jarenlang met plezier kunt wonen. De lichte sfeervolle woonkamer vormt het hart van het huis en de dichte keuken beschikt over veel kastruimte. Er zijn drie slaapkamers en een complete badkamer. Bovendien is het huis best goed geïsoleerd, het heeft nl. energielabel C.





Indeling en tuin

Begane grond

entree met meterkast, toiletruimte, trapopgang en een verdiepte kelderkast, gezellige doorzonwoonkamer met grote raampartijen aan de voor- en achterzijde, waardoor er veel daglicht binnenvalt. De houtkachel zorgt voor extra sfeer en maakt deze ruimte tot een fijne plek om samen te komen. De dichte keuken is praktisch ingericht met een rechte keukenunit, voorzien van een granieten werkblad, veel bergruimte en de gebruikelijke inbouwapparatuur. Aansluitend kom je in de ruime bijkeuken met aansluiting voor je wasmachine. Met extra opbergmogelijkheden en een deur naar de achtertuin.

Eerste verdieping

de overloop geeft toegang tot twee mooie slaapkamers. Dankzij de grote ramen zijn beide kamers prettig licht. De badkamer is compleet uitgevoerd met een whirlpool, douchecabine en een wastafelmeubel met twee waskommen. Daarnaast is op deze verdieping een separate toiletruimte aanwezig.

Tweede verdieping

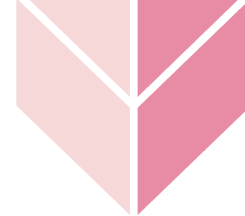
via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime derde slaapkamer, voorzien van een dakvenster. Achter de knieschotten is veel praktische bergruimte aanwezig. Op de voorzolder vindt je de c.v.-combiketel en extra bergmogelijkheden.

Berging en carport

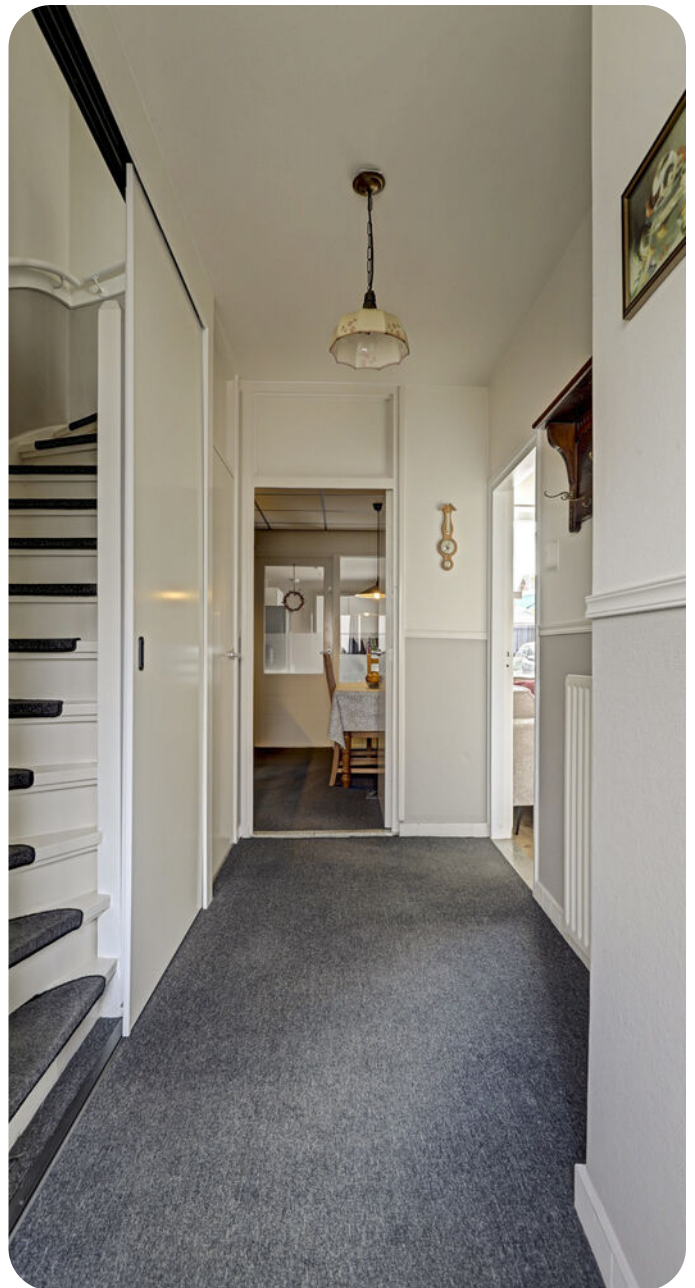
in de achtertuin staat een houten tuinhuis met luifel, waar je menig uurtje gezellig geniet van een warme zomerse dag. Naast- en achter het tuinhuis staat een grote carport waaronder je met gemak twee auto's kunt parkeren.

Tuin

de voor- en achtertuin zijn grotendeels voorzien van sierbestrating. Aan weerszijden is de achtertuin begrenst door een houten schutting. Dankzij de royale afmetingen is er altijd een fijne plek in de zon of schaduw te vinden.



Begane grond





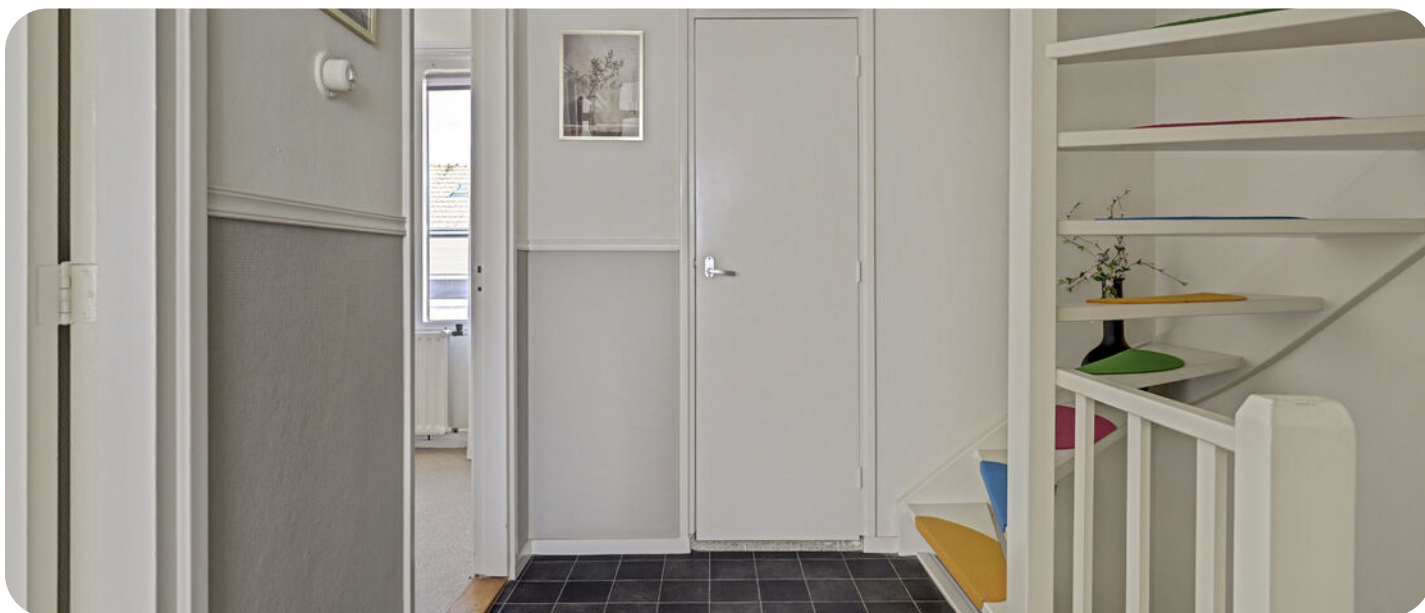
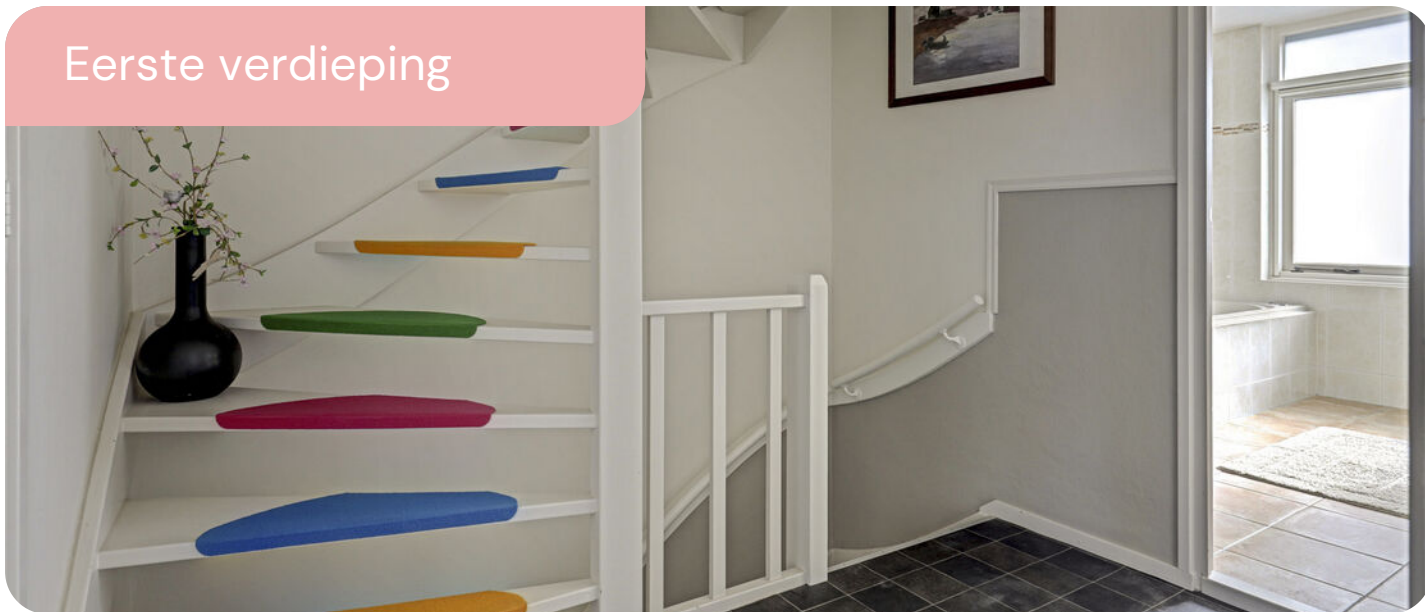








Eerste verdieping









Tweede verdieping



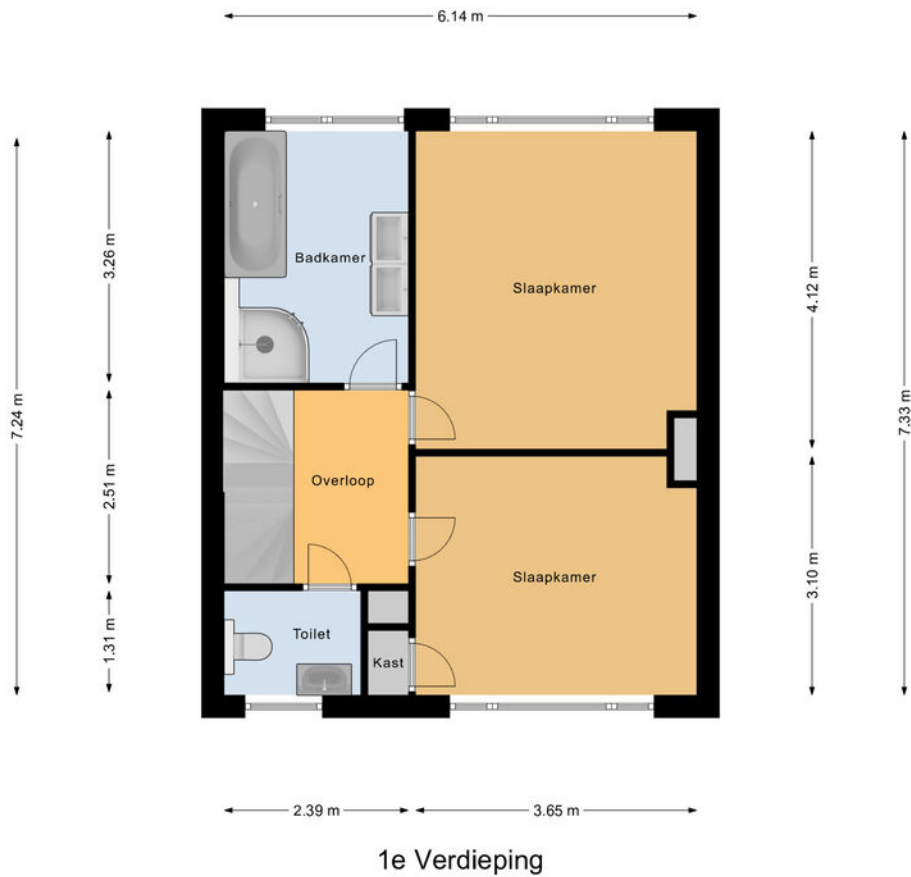


► Plattegrond begane grond

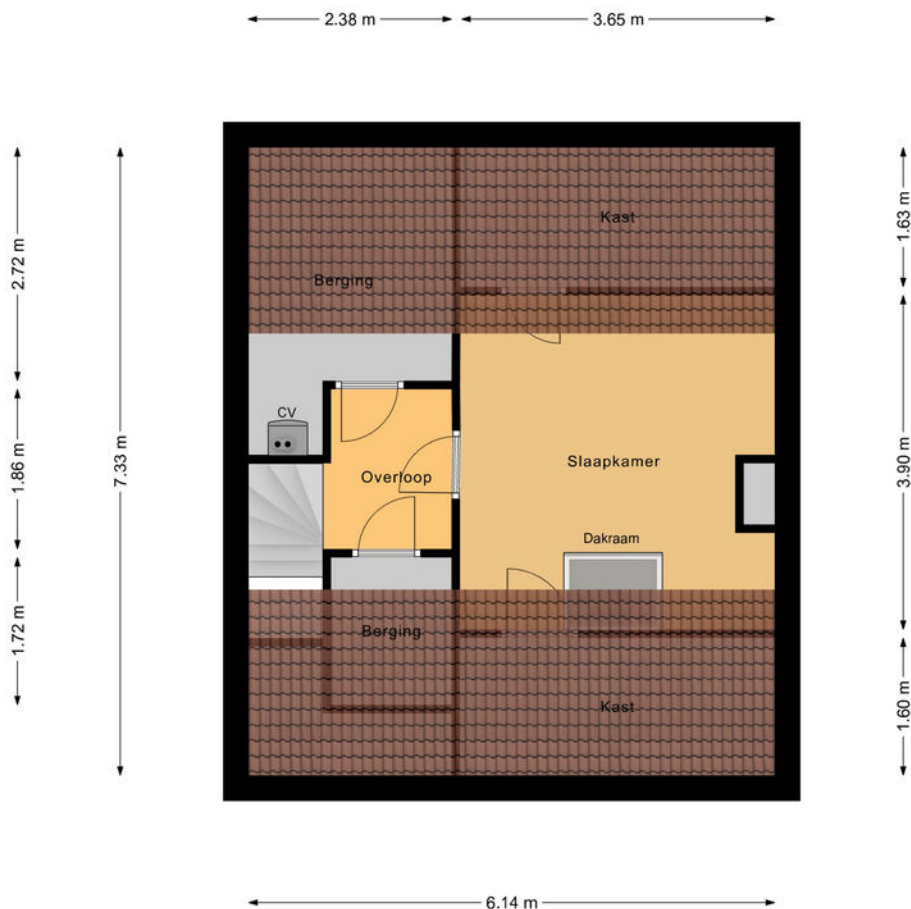


Begane Grond

► Plattegrond eerste verdieping



► Plattegrond tweede verdieping



2e Verdieping

Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**
Koningin Emmastraat 16, Aalst
- **Kadastrale gemeente:**
Brakel
- **Sectie:**
L
- **Nummer(s):**
785

Documentatie

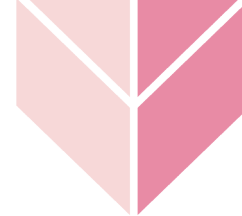
Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn echter in grote mate afhankelijk van derden voor de juistheid van de verstrekte informatie. De door Hofstede makelaardij o.g. verstrekte gegevens dienen uitsluitend als uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen 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.



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		

► Lijst van zaken

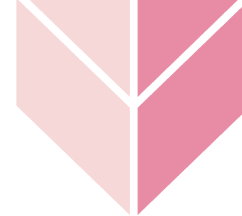


Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangsysteem	X		
Woning – Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- koelkast	X		
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin – Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

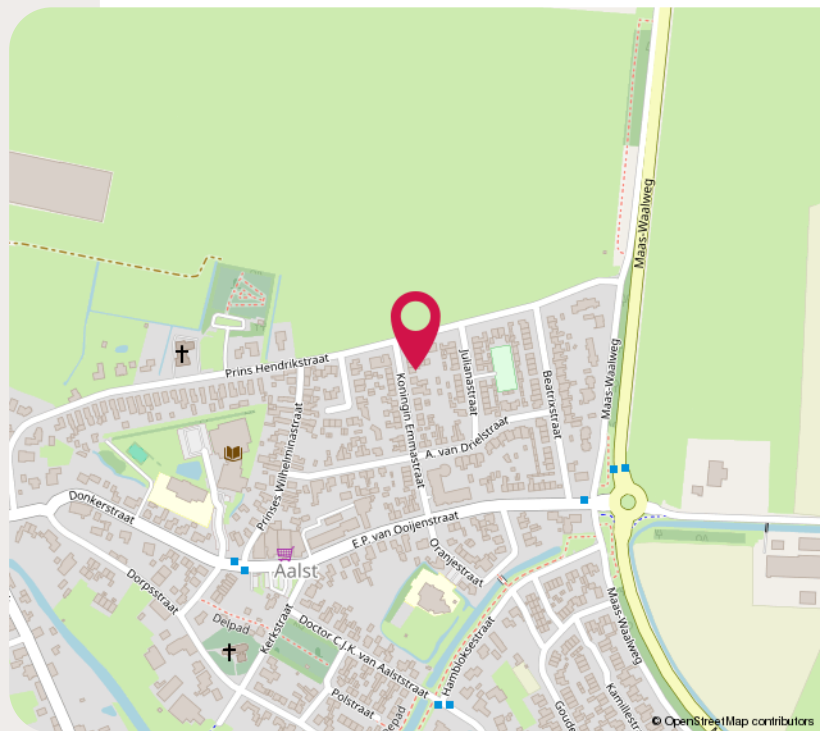
Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting		X	
Tuin – Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin – Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin – Overig			
Overige tuin, te weten			
– (sier)hek	X		
– vlaggenmast(houder)	X		
Overig – Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

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 de woning wordt in de koopakte een "ouderdomsclausule" opgenomen;
- Zie voor bijzondere bepalingen in het eigendomsbewijs in move;
- Glasvezelkabel ligt in de meterkast (is nog niet aangesloten);
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel B in move.



Meer weten? Ik help je graag!





zaltbommel@hofstedemakelaardij.nl | 0418 - 54 01 11 | www.hofstedebommelerwaard.nl

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

