



Prinses Wilhelminastraat 23 | Aalst

Prinses Wilhelminastraat 23

Aalst

► Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** Vrijstaande woning
- **Bouwjaar** 1890
- **Woonoppervlakte** 54 m²
- **Inhoud** 280 m³
- **Perceeloppervlakte** 183 m²
- **Aantal kamers** 3
- **Tuin** Achtertuin (ca. 12.5 x 5.5 m.)
- **Bergruimte** Vrijstaand hout
- **Garage** Geen garage
- **Energielabel** G
- **Isolatie** Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
- **Verwarming** C.v.-ketel (2017)





Omschrijving

Een vrijstaand huisje met een lieflijk karakter, midden in het dorp én volop mogelijkheden om er helemaal iets eigens van te maken!

Aan de Prinses Wilhelminastraat 23 in Aalst staat deze vrijstaande woning op een perceel van 183 m² eigen grond. Vooral het charmante geveltje geeft de woning direct een vriendelijke uitstraling. Binnen is modernisering gewenst, maar juist daarin schuilt de kans: hier kun je met de nodige aandacht en creativiteit een ontzettend leuk huis van maken.

De woning beschikt over circa 54 m²

woonoppervlakte en daarnaast circa 28 m² overige inpandige ruimte. De indeling is verrassend praktisch en biedt mogelijkheden voor zowel starters, handige klussers als kopers die op zoek zijn naar een karakteristieke woning die zij volledig naar eigen smaak kunnen aanpassen.

Via de entree kom je binnen in de woning. De begane grond beschikt over een woonkamer en eetkeuken. De keuken is eenvoudig uitgevoerd en vormt een goede basis om een eigentijdse woonkeuken te realiseren.

Verder bevinden zich op de begane grond de





Omschrijving

badkamer, een separaat toilet en de ruimte voor de wasmachine en droger. Vanuit de woning is er toegang tot de tuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers. Door de kapconstructie hebben de kamers een knusse uitstraling die goed past bij het karakter van de woning.

Vanuit deze verdieping is tevens de bergzolder bereikbaar. Deze biedt extra bergruimte

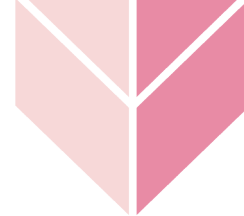
De woning staat op 183 m² eigen grond en beschikt over een achtertuin met berging. Hier is voldoende ruimte om na een opknapbeurt een fijne, beschutte tuin met terras te creëren.

De woning ligt in de kom van Aalst, waardoor de dagelijkse voorzieningen van het dorp binnen handbereik zijn. Tegelijkertijd woon je hier in een dorpse omgeving met de rust en ruimte van het Rivierengebied dichtbij.

Dit pand is geen woning waar je zonder werkzaamheden in kunt trekken – maar wél een

huis met karakter en volop potentie. Wie door de huidige afwerking heen kan kijken, ziet hier de mogelijkheid om van dit vrijstaande huisje weer een sfeervolle en eigentijdse woning te maken.

Een charmante opknapper voor wie niet bang is om de handen uit de mouwen te steken!



Begane grond











Eerste verdieping

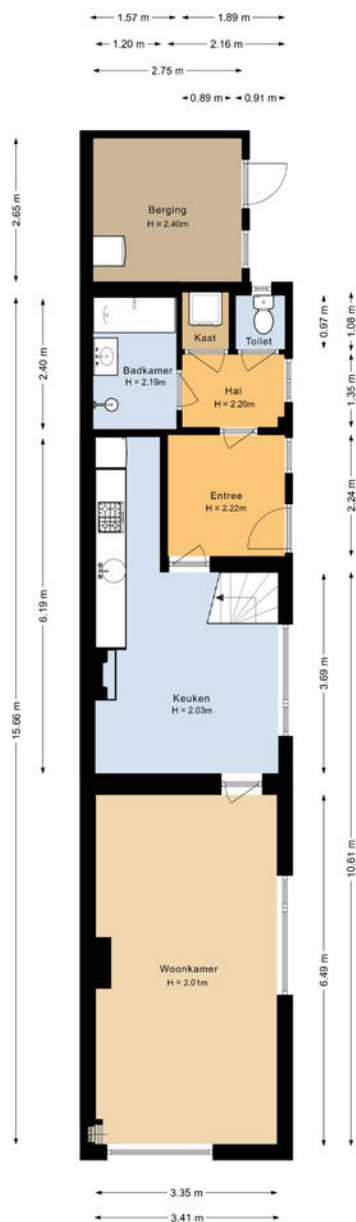




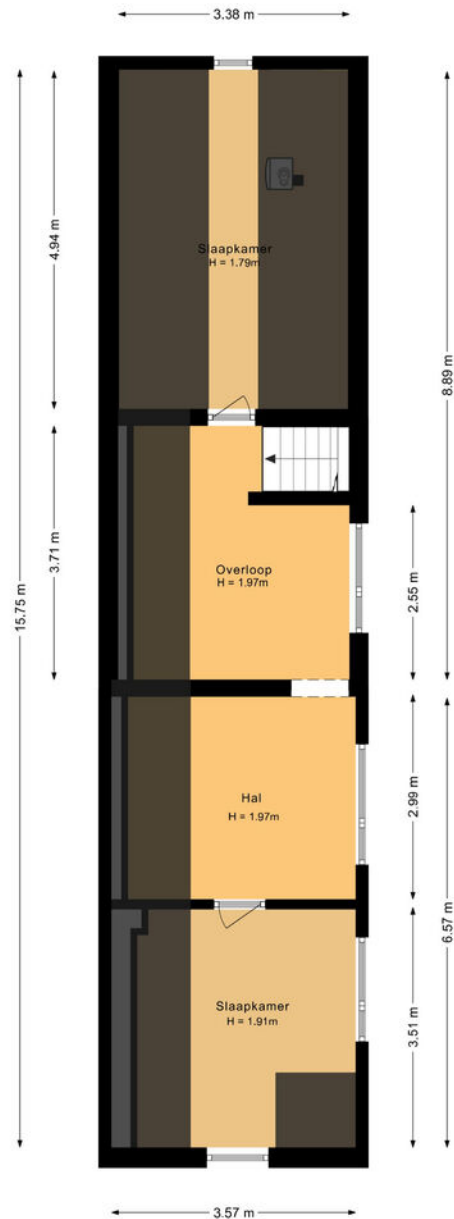




Begane grond



► Eerste verdieping



Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**
Prinses Wilhelminastraat 23, Aalst
- **Kadastrale gemeente:**
Aalst Gelderland
- **Sectie:**
A,
- **Nummers:**
714, 1210

Documentatie

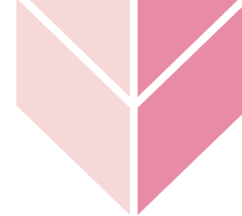
Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn echter in grote mate afhankelijk van derden voor de juistheid van de verstrekte informatie. De door Hofstede makelaardij o.g. verstrekte gegevens dienen uitsluitend als uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen 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			
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		
– lamellen	X		
– jaloezieën	X		
– (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
– vloerbedekking	X		
– parketvloer	X		
– houten vloer(delen)	X		
– laminaat	X		

► Lijst van zaken



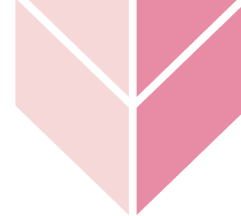
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning – Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de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

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin – Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin – Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		



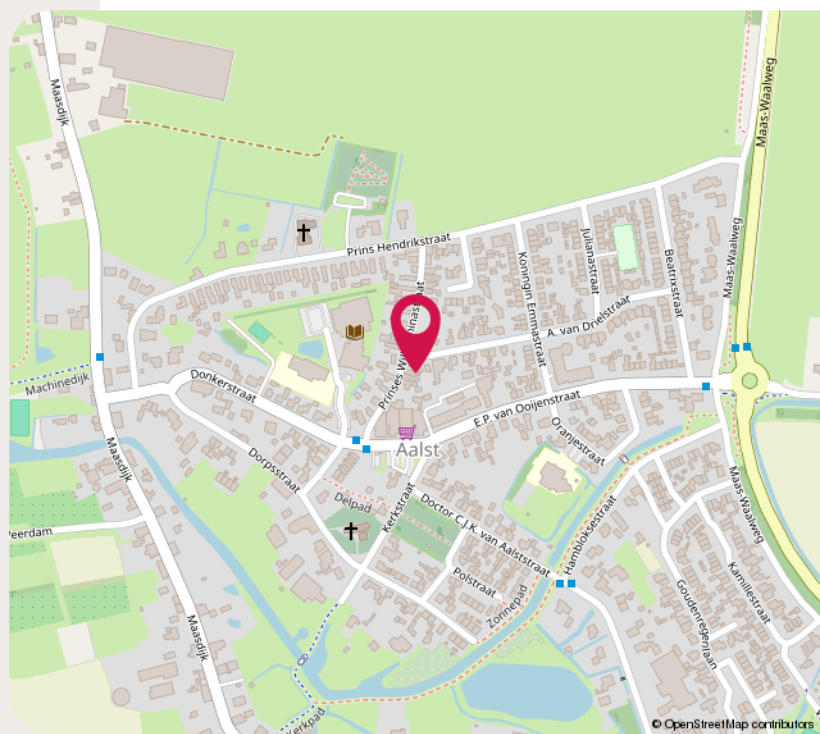
Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin – Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

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.
- Tevens zal er een 'niet-bewoningsclausule' opgenomen worden,
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel B in move.



► 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

