

Waterviolier 18 | Aalst

Waterviolier 18

Aalst

► Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** 2/1-kapwoning
- **Bouwjaar** 2009
- **Woonoppervlakte** ca. 101 m²
- **Inhoud** ca. 452 m³
- **Perceeloppervlakte** 188 m²
- **Aantal kamers** 4
- **Tuin** onderhoudsvriendelijk
- **Garage** vrijstaand hout (afm. 6.26 x 3.26 m)
- **Energielabel** A
- **Isolatie** dak-, muur- en vloerisolatie alsmede HR ++ glas
- **Verwarming** centrale verwarming met vloer-
verwarming op begane grond en
radiatoren op eerste verdieping
(bouwjaar c.v.-ketel: 2009)





Omschrijving

Fijn wonen met landelijk uitzicht

Ben je op zoek naar een betaalbare instapklare woning op een rustige plek? Dan is deze goed onderhouden tweekapper met garage zeker een kijkje waard. Het huis heeft een karakteristieke uitstraling met een 'knipoog' naar de bouwstijl van de jaren dertig. Gelegen in de aantrekkelijke nieuwbouwwijk "De Ham", op korte afstand van de voorzieningen in het dorp.

De ligging is een groot pluspunt: aan de voorkant kijk je zo de polder in. Bovendien is, recht tegenover, volop parkeerruimte.

De woning is gebouwd in 2009, is energiezuinig (label A) en is instapklaar. Met drie slaapkamers en een ruime bergzolder vormt dit huis een ideale starterswoning of een fijne woonplek voor een jong gezin.





Indeling en tuin

Begane grond

Entree met meterkast en toiletruimte. De woonkamer is een fijne leefruimte met voldoende plaats voor een grote hoekbank. Dankzij de indeling zijn er verschillende mogelijkheden om een gezellige zit- en eethoek te creëren. Met open keuken, voorzien van een mooie tweedelige keukenunit in een hoekopstelling. Tuindeuren naar de achtertuin. Met grote vaste kast onder de trap en via een halletje bereikt u de verdiepingstrap. De gehele begane grondvloer is voorzien van vloerverwarming en afgewerkt met mooie grote keramische plavuizen.

Eerste verdieping

De eerste verdieping is praktisch ingedeeld. Er bevinden zich drie ruime-, lichte slaapkamers en een royale 'strakke' badkamer met een ligbad, wastafelmeubel en een toilet. Ook is er een fijne was-/bergruimte aanwezig, wat zorgt voor extra gemak. Op één van de slaapkamers staat een handige vaste kast,

Tweede verdieping

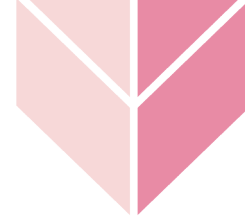
Via een vlizotrap is de ruime bergzolder bereikbaar. Dankzij de hoogte is deze verdieping goed beloopbaar. Met een rij praktische schuifwandkasten. Verder hangen hier de c.v.-combiketel en de ventilatiebox.

Garage/schuur

Achterin de tuin staat een houten gepotdekselde garage/schuur met een handige bergzolder. Het gebouw is goed geïsoleerd. Deze garage is via de achtertuin toegankelijk en vanaf de openbare weg.

Tuin

De onderhoudsvriendelijke achtertuin biedt een fijne plek om buiten te zitten. De huidige volière wordt vóór de eigendomsoverdracht verwijderd, waardoor een prettige buitenruimte ontstaat. Vrij uitzicht over de landerijen!.



Begane grond

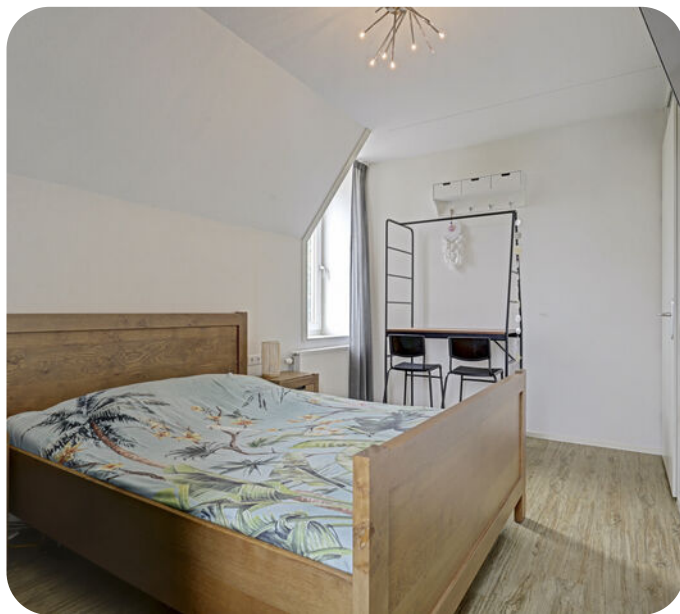






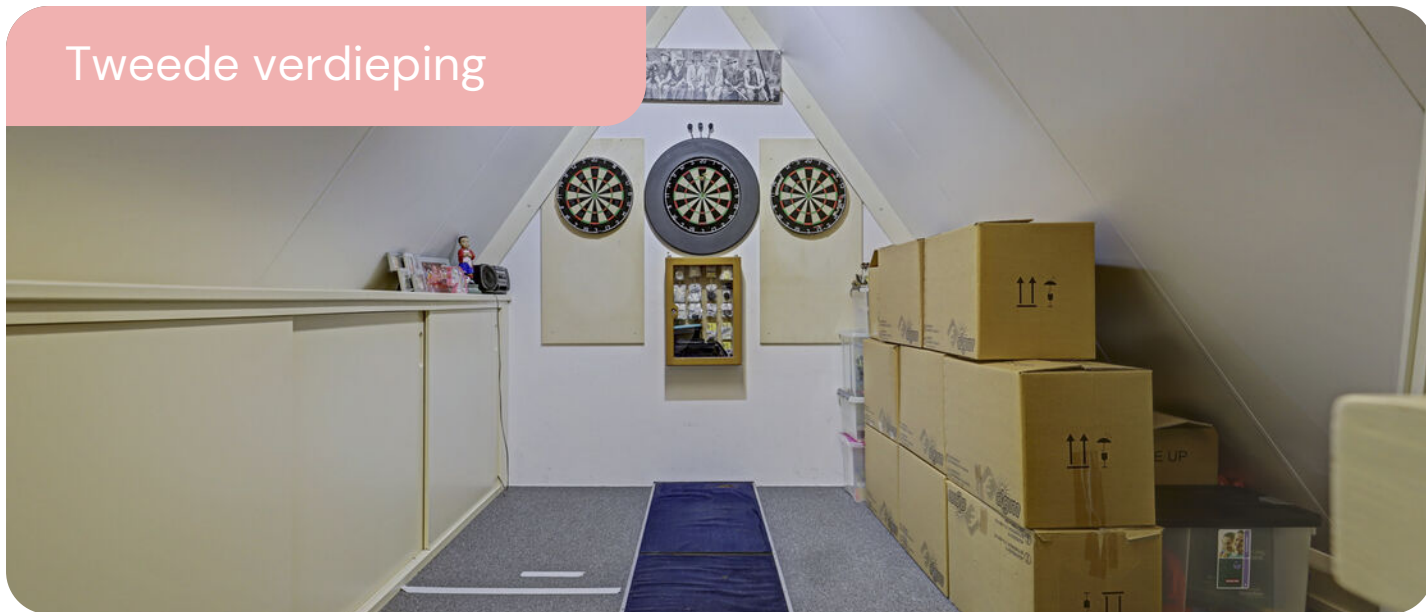
Eerste verdieping



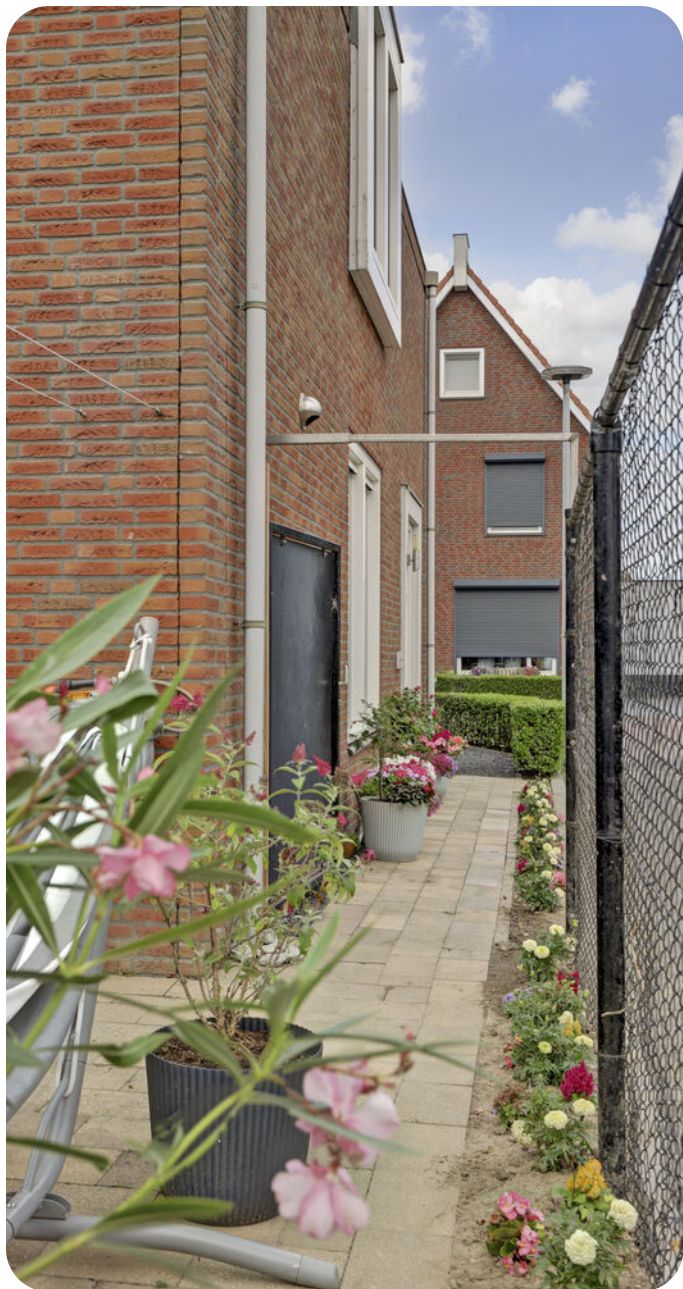




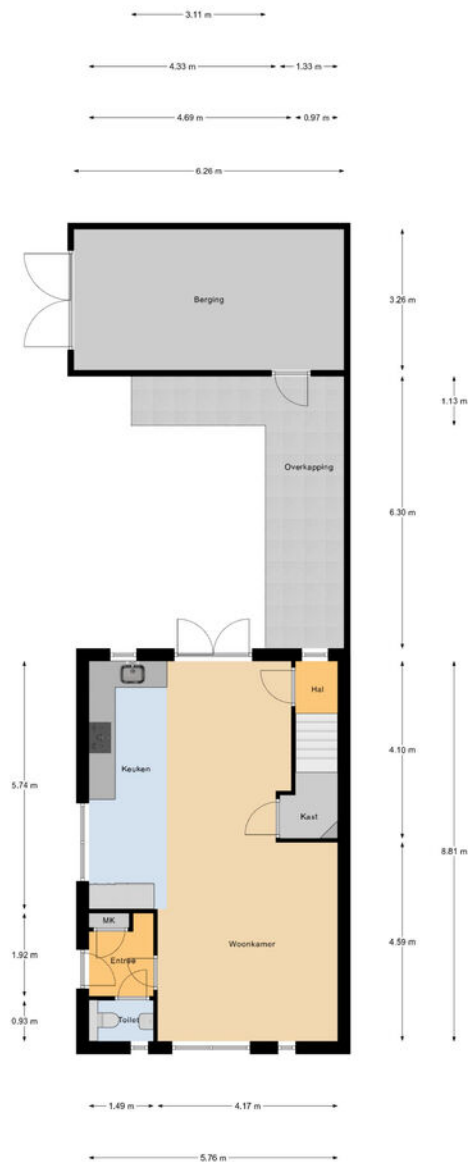
Tweede verdieping







▶ Plattegrond begane grond



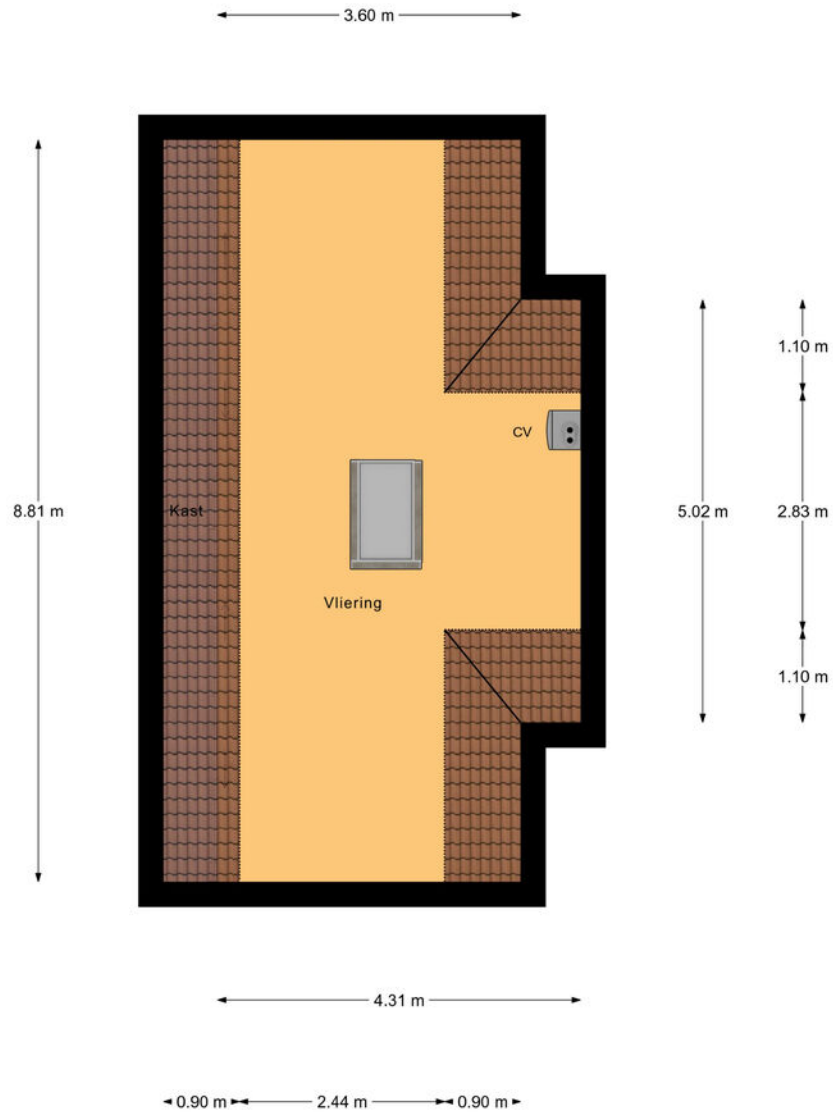
Begane Grond

► Plattegrond eerste verdieping



1e Verdieping

▶ Plattegrond tweede verdieping



Vliering

Kadastrale kaart

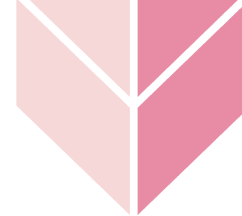
- **Perceel gelegen aan:**
Watervolier 18, Aalst
- **Kadastrale gemeente:**
Brakel
- **Sectie:**
L
- **Nummer(s):**
1496

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

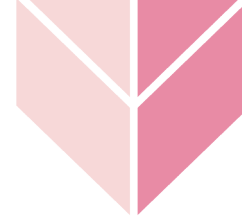


Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen	X		
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Woning – Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

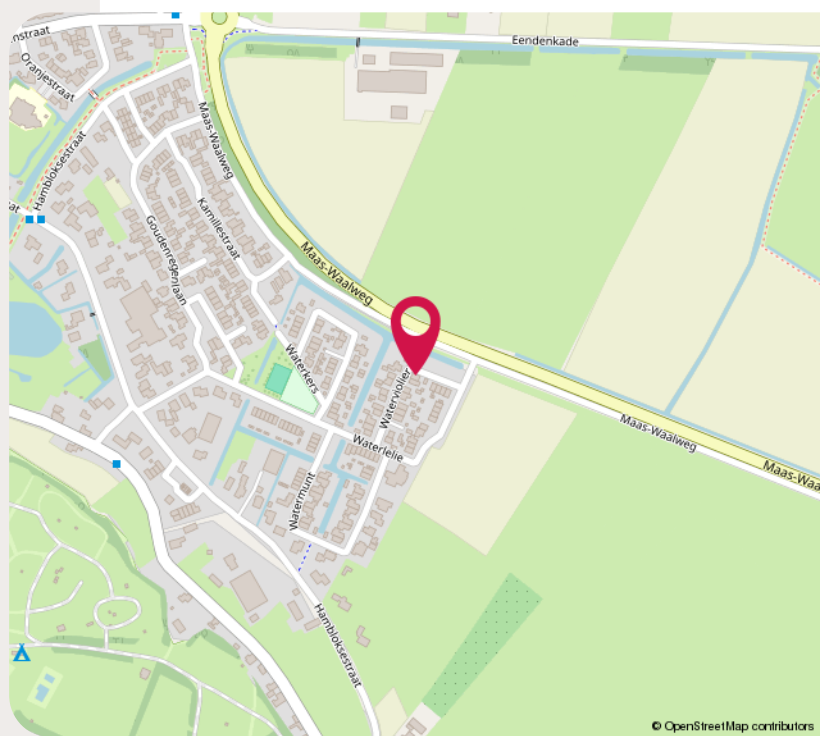
Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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

- Zie voor bijzondere bepalingen en erfdienstbaarheden in het eigendomsbewijs in move (de van toepassing zijnde algemene gemeentelijke verkoopvoorwaarden);
- Glasvezelkabel ligt bij de voordeur (is nog niet aangesloten);
- De voliere in achtertuin wordt door verkoper meegenomen;
- 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

