



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

De Bommel: Luxe woonboerderij in Aalst



Aalst
Donkerstraat 2

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



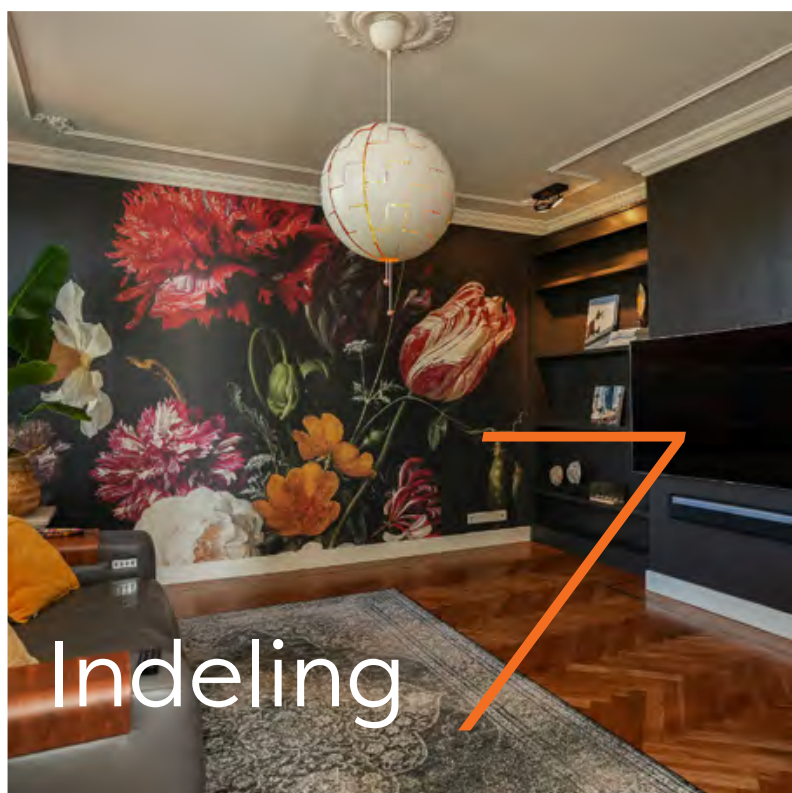
4

Aalst



Kenmerken

5



Indeling

7



Bouwkundige gegevens

37



99

Plattegronden





Aalst Donkerstraat 2

Vraagprijs € 1.795.000,- k.k.

Achter de dorpsgevel onthult zich een woonhuis van formaat

De Bommel laat zich in de dorpskern van Aalst niet vangen in één indruk. Aan de straat toont zich een gemeentelijk monument uit 1830, met metselwerk, buitenluiken en een samengesteld rieten dak. Daarachter onthult zich een T-vormige woonboerderij met een woonvolume dat maar zelden zo royaal én zo gelaagd aanvoelt. Juist die gelaagdheid maakt het huis bijzonder. Er zijn riante vertrekken om samen te komen en daarnaast meer intieme kamers voor werken, lezen of logeren. De lange gang verbindt voor- en achterzijde, terwijl antieke kloosterplavuizen, houten lambrisering, sierplafonds, parket en schoonmetselwerk het verleden tastbaar houden zonder dat het huis zwaar wordt. De volledige renovatie en het energielabel A+ geven daar een hedendaags comfort aan. In de woonkeuken komt veel van dat karakter samen. Antieke plavuizen, houten spanten, Belgisch hardsteen en witjes zorgen voor een vanzelfsprekende rust, terwijl het eetgedeelte op de verhoging en de gashaard de ruimte een eigen ritme geven. De openslaande deuren naar de tuin maken binnen en buiten direct aan elkaar verwant. Ook boven blijft de sfeer overeind. Hoge plafonds, zichtbare spanten,

Royaal wonen midden in Aalst

dakramen en het grote raam onder de Gelderse overstek geven de slaapkamers elk een eigen gezicht. En dan is er nog het vrijstaande bijgebouw met dubbele garage en een officiële Bed and Breakfast: een waardevolle aanvulling op een huis dat royaal wonen, ontvangen en terugtrekken moeiteloos verenigt.

Vrijheid in gebruik, van parterre tot bijgebouw

De indeling biedt opvallend veel vrijheid. De voorkamer, zitkamer en werkkamer zijn alle drie ook geschikt als slaapvertrek op de parterre. In het vrijstaande bijgebouw vindt u daarnaast een officiële Bed and Breakfast met separate toegang, eveneens geschikt als praktijkruimte aan huis of woonruimte voor kinderen.

Midden in Aalst, dicht bij de Maas

U woont hier in de dorpskern van Aalst, maar ervaart tegelijk volledige privacy. Daarbij liggen de uiterwaarden van de Afgedamde Maas op loopafstand, zodat het dorpse wonen een open landschap vlakbij houdt.





Aalst

Wonen waar al elf eeuwen mensen wonen

Het dorp wordt in 850 voor het eerst genoemd, als “Halosta”, toen een zekere Baldericus grond schonk aan een benedictijnenklooster. In de middeleeuwen was Aalst een van de zeven lage heerlijkheden in de Bommelerwaard, en in de vijftiende en een groot deel van de zestiende eeuw in handen van de familie Van Aalst. Een deel van de protestantse kerk stamt nog uit de twaalfde eeuw.

Een dorp dat dorp bleef

Aalst groeide uit tot een langgerekt esdorp. Rond 1811 werd het een zelfstandige gemeente, tot 1818. In 1840 woonden er 481 mensen. Begin 2023 waren dat er 2.470. Het dorp heeft een eigen basisschool: openbare basisschool Den Boogerd.

*Waar de uiterwaarden
van de Afgedamde Maas
dichtbij zijn*

Leven aan het water

Aalst ligt in het rivierkleigebied van de Bommelerwaard, aan de Afgedamde Maas, tegenover Veen. Daar brengt een veerpont u naartoe. Bij het dorp ligt het Esmeer, een voormalige zandafgraving, met de haven van watersportvereniging Het Esmeer. Vanuit die haven vaart u naar de Biesbosch, Gorinchem, Woudrichem, Heusden of Den Bosch.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij
Bouwvorm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1830
Ligging	In de dorpskern van Aalst
Bereikbaarheid	Aalst ligt in de Bommelerwaard, aan de Afgedamde Maas. Via de N322 is Zaltbommel in ongeveer tien minuten bereikbaar, met aansluiting op de A2 richting Utrecht en 's-Hertogenbosch. Beide steden liggen op circa 30 tot 45 minuten rijden.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	428 m ²
- overige inpandige ruimte	71 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	31 m ²
- externe bergruimte	51 m ²

Inhoud	1.717 m ³
Perceeloppervlakte	1.794 m ²
Aantal kamers	7 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	3

Bijzonderheden	Gemeentelijk monument
----------------	-----------------------

Unique buying reasons (UBR):	• De Bommel, een royale en stijlvolle woonboerderij. • Volledig gerenoveerd, energielabel A+. • Een diversiteit aan riante en intieme leefruimtes. • Vrijstaand bijgebouw met dubbele garage en B&B. • Middenin het dorp, maar toch volledige privacy. • Op loopafstand van de uiterwaarden van de Afgedamde Maas.
------------------------------	--

Globale gegevens

Begane grond	Hal, voorkamer, woonkeuken, zijentree, toilet, waskamer, zitkamer, werkkamer en technische ruimte.
Souterrain	Kelder.
Eerste verdieping	Overloop, drie slaapkamers, twee badkamers, toilet en berging.
Tweede verdieping	Bergzolder.
Tuin	Bijgebouw, oprit, parkeerplaatsen, gazon, terras, veranda en kippenren.





Indeling

Begane grond

Hal

Deze lange gang verbindt voor- en achterzijde van het huis en laat meteen iets zien van het karakter van de boerderij. Houten lambrisering en antieke kloosterplavuizen geven de ruimte cachet, terwijl de garderobe en de zij- en achterentree het dagelijks gebruik praktisch maken. .







Voorkamer

Een kamer met een statige, tijdloze uitstraling. De fraaie sierplafonds en de klassieke parketvloer geven dit vertrek een elegant karakter, terwijl de authentieke details de sfeer dragen. Nu in gebruik als zitkamer, maar dankzij de maat en opzet ook uitstekend geschikt om als slaapkamer te worden ingericht.



Woonkeuken

De woonkeuken is royaal opgezet en voelt als een vanzelfsprekende ontmoetingsplek in huis. Antieke kloosterplavuizen, karakteristieke houten spanten en een verhoging voor het eetgedeelte geven de ruimte een eigen gezicht. Daar zorgt ook de gashaard voor extra sfeer. Openslaande deuren verbinden de keuken direct met de tuin. De inrichting bestaat uit een Belgisch

hardstenen werkblad, witjes, spoelbak en vaatwasser, een kookeiland met extra spoelbak en inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, plus een wandopstelling met heteluchtoven, stoomoven, combi-oven en twee koelkasten met elk drie vriesladen. Airconditioning is aanwezig.











Zijentree

Deze riante hal aan de zijkant vormt een praktische tweede entree van het huis. Hier bevinden zich de trapopgang naar de verdieping, de meterkasten en de toegang tot de kelder. Een prettige verbindingsruimte die de woonboerderij ook in het dagelijks gebruik comfortabel maakt.

Toilet

Toilet met wandcloset, witjes en een antieke Engelse wasbak.

Waskamer

Praktische waskamer met vaste kasten, waskoker en witgoedaansluitingen.



Zitkamer

Een intiem vertrek met een meer besloten sfeer. De houten spant en de schoonmetselwerk binnenmuur geven deze zitkamer een stoer en warm accent. Door de rustige opzet leent deze ruimte zich ook goed als slaapkamer op de parterre.





Werkkamer

Direct bij de achterentree ligt deze fijne werkkamer, een plek die zich makkelijk laat inpassen in het dagelijkse ritme van wonen en werken. Vaste kasten en een schoon metselwerk binnenmuur geven de ruimte karakter. Via een deur is de technische ruimte bereikbaar. Ook deze werkkamer is uitstekend geschikt als slaapkamer op de parterre.

Technische ruimte

Grenzend aan de werkkamer ligt deze goed bruikbare technische ruimte. Hier bevinden zich een stortbak met warm en koud water, de luchtwarmtepomp met boiler en buffervat (Vaillant), de cv-ketel (Nefit Topline), de stofzuigerunit en de vloerverwarmingsunit. Dubbele deuren geven toegang tot het erf aan de achterzijde, onder de overstek.



Kelder

De kelder is ingericht als uiterst sfeervolle wijnkelder.



Eerste verdieping

Overloop

Overloop met vide.

Slaapkamer

Slaapkamer aan de voorzijde met een hoog plafond en karakteristieke houten spanten.

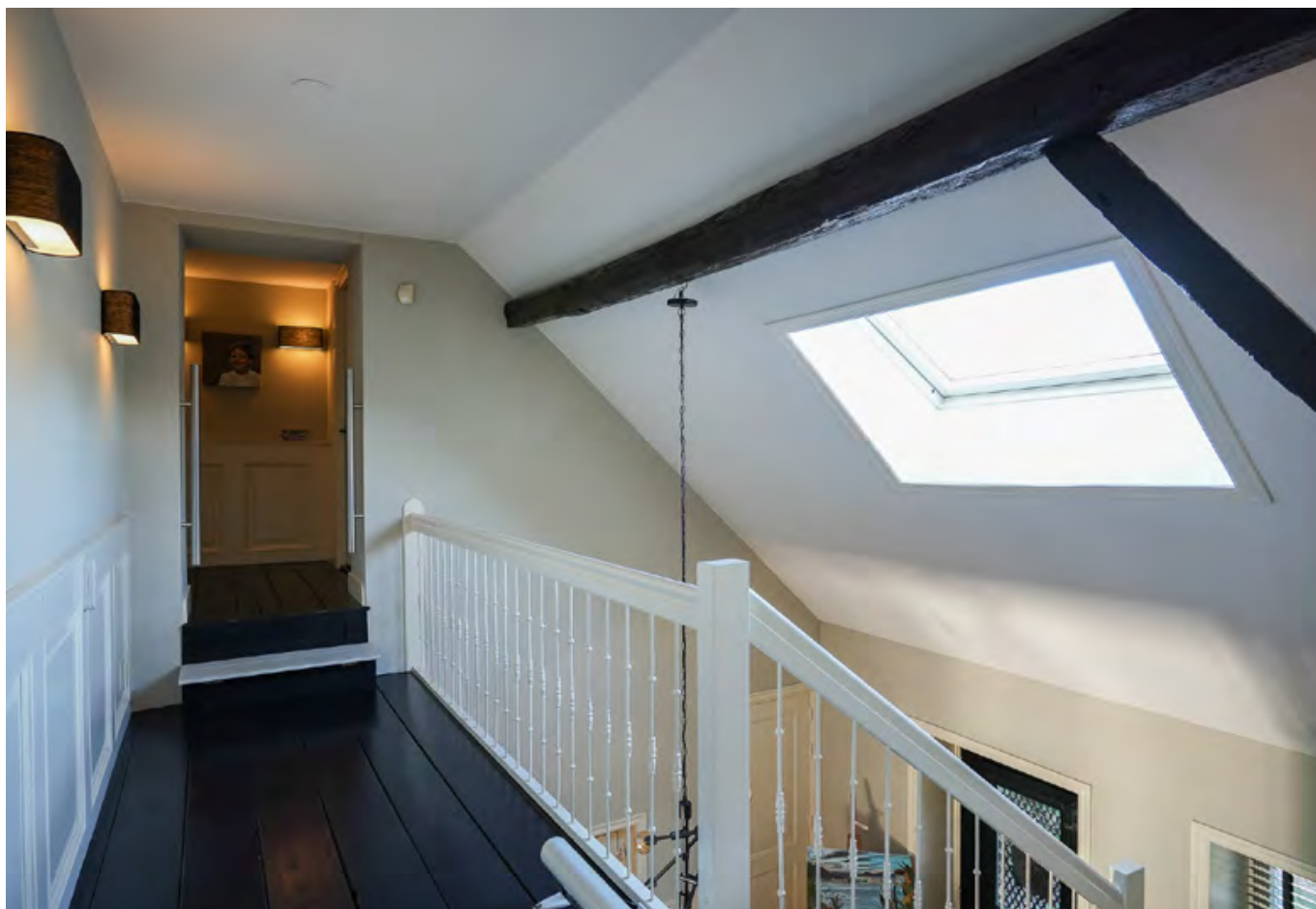
Slaapkamer

Ook deze slaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft een fijne hoogte, waardoor het vertrek ruimtelijk aanvoelt. De karakteristieke houten spanten geven de kamer sfeer

en identiteit. Aangrenzend liggen een werkkamer en een inloopkast, met toegang tot de badkamer. Samen vormt dit een prettig privégedeelte binnen het huis.

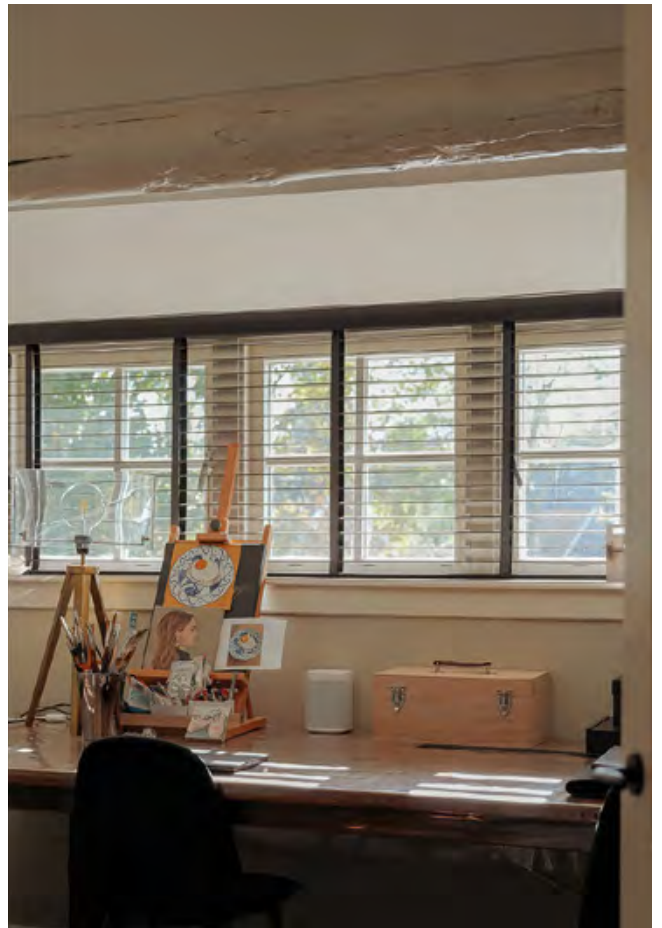
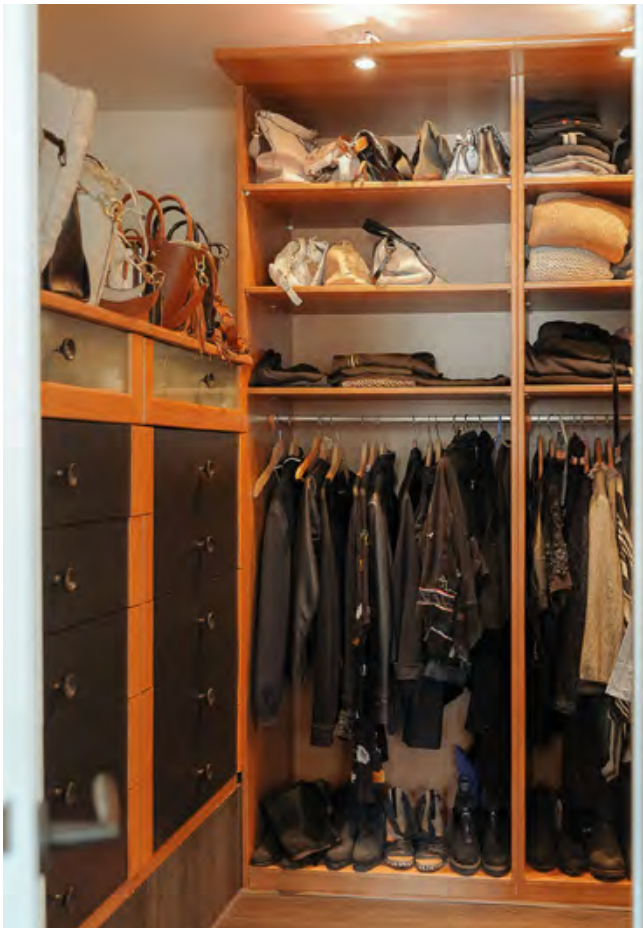
Badkamer

Een ruime badkamer met een complete opzet: inloopdouche, ligbad, toilet en een dubbel wastafelmeubel. Het grote dakraam brengt volop daglicht naar binnen. De badkamer is bereikbaar vanuit zowel de overloop als de aangrenzende slaapkamer.











Berging

Praktische berging met een waskoker die uitkomt in de wasruimte op de begane grond.

Toilet

Authentiek staand closet met fonteintje.

Slaapkamer

Deze slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en heeft een groot raam onder de Gelderse overstek. Twee grote dakramen zorgen daarnaast voor een prettige lichtinval. Airconditioning is aanwezig. De kamer beschikt over een eigen badkamer met douche

en wastafel. Via een vaste trap bereikt u de entresol, die extra ruimte biedt en toegang geeft tot de bergzolder.

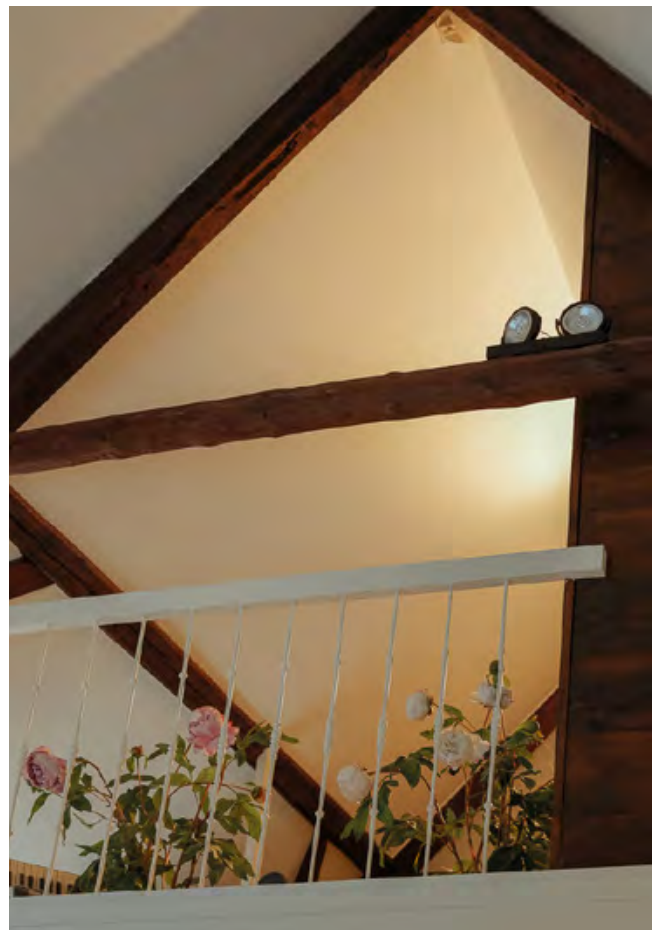
Badkamer

Eigen badkamer bij de slaapkamer, voorzien van douche en wastafel.

Bergzolder

Bergzolder, bereikbaar via de entresol en praktisch voor spullen die u niet dagelijks nodig heeft.





Bijgebouw

Garage

De garage in het bijgebouw is voorzien van een authentieke klinkervloer, vaste kasten en elektrisch bedienbare openslaande deuren. Water en elektra zijn aanwezig. Er is plaats voor twee auto's, met daarnaast nog extra bergruimte. Een extra toegangsdeur aan de zijkant maakt de ruimte ook los van de grote deuren prettig bruikbaar.

B&B

Op de verdieping van het bijgebouw bevindt zich, met een separate toegang, een officiële Bed and Breakfast.

Deze bestaat uit een woon-/slaapkamer, een keuken en een badkamer. Airco en verwarming zijn aanwezig. De ruimte is ook geschikt als praktijkruimte of woonruimte voor kinderen. Het houten bijgebouw heeft een gemetselde rand, houten rabatdelen en voorzetwanden. De kap is geïsoleerd, gedekt met Oud-Hollandse dakpannen en voorzien van 17 zonnepanelen.









Buiten

Voortuin

De voortuin is bewust open gehouden. Daardoor komt de imposante woonboerderij goed tot zijn recht in het straatbeeld. De tuin is verzorgd aangelegd en geeft de woning meteen een representatieve uitstraling.

Oprit

Op eigen terrein ligt een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. U parkeert dus gewoon bij huis, met volop plek voor bezoek. Op het terrein staat daarnaast een kapschuurtje.

Achtertuin

De achtertuin biedt volledige privacy, midden in het dorp. Er ligt een gazon en aan de keuken een terras, dat u via openslaande deuren direct vanuit de woonkeuken bereikt. Daarnaast is er een veranda met terras. Een kippenren geeft het erf tot slot een informeel, landelijk accent.



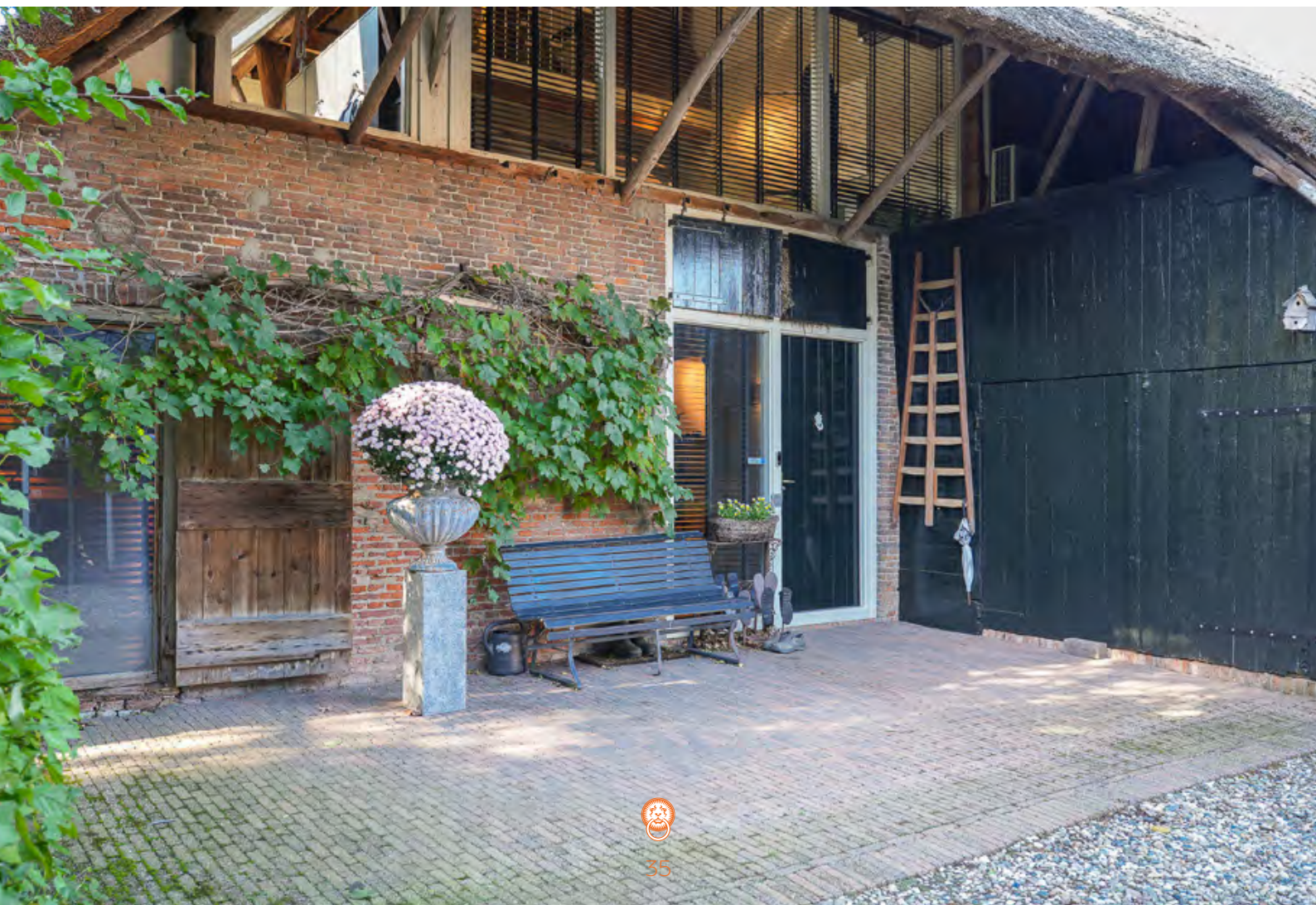














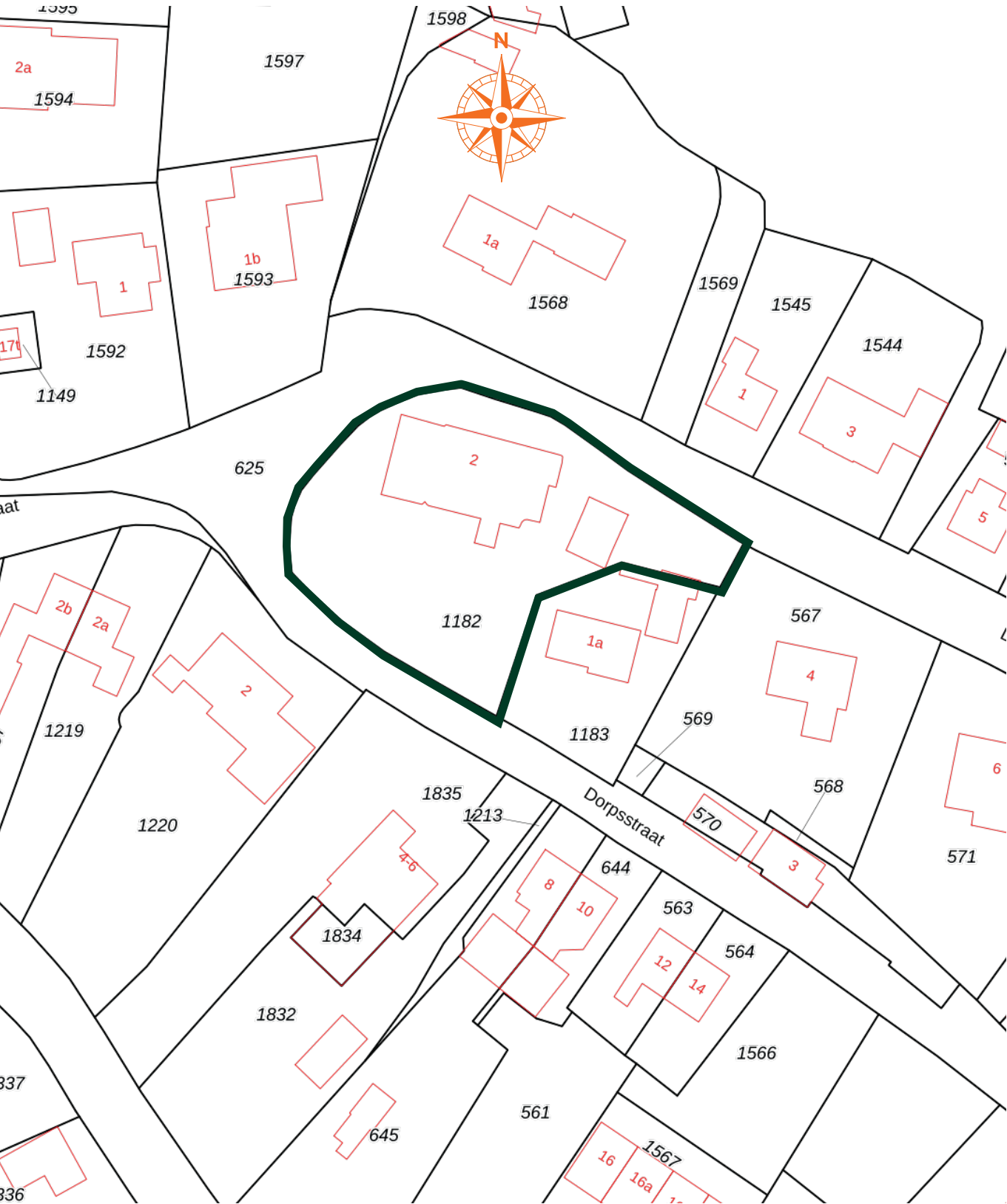
Bouwkundige gegevens

Structuur	De woonboerderij bestaat uit een T-vormige hoofdmassa met drie bouwlagen onder een samengesteld dak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	De vloeren op de begane grond en het souterrain zijn van beton. De verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in metselwerk met voorzetwanden.
Kap	Het samengestelde dak is gedekt met riet.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbel glas en voorzien van buitenluiken.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een luchtwarmtepomp (Vaillant) met binnen-/buitenunit, boilervat en voorraadvat. Als reserve is er nog een cv-ketel (Nefit Topline) aanwezig. De begane grond en de eerste verdieping zijn voorzien van vloerverwarming. Tevens is er een camera en alarminstallatie aanwezig. Er zijn 24 zonnepanelen aanwezig.
Isolatie	Het woonhuis is volledig geïsoleerd.
Energielabel	A+
Bouwkundige staat en van onderhoud	Het woonhuis is in 1830 gebouwd volgens de staat toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Brakel, sectie L, nummer 1182, groot 1.794 m².



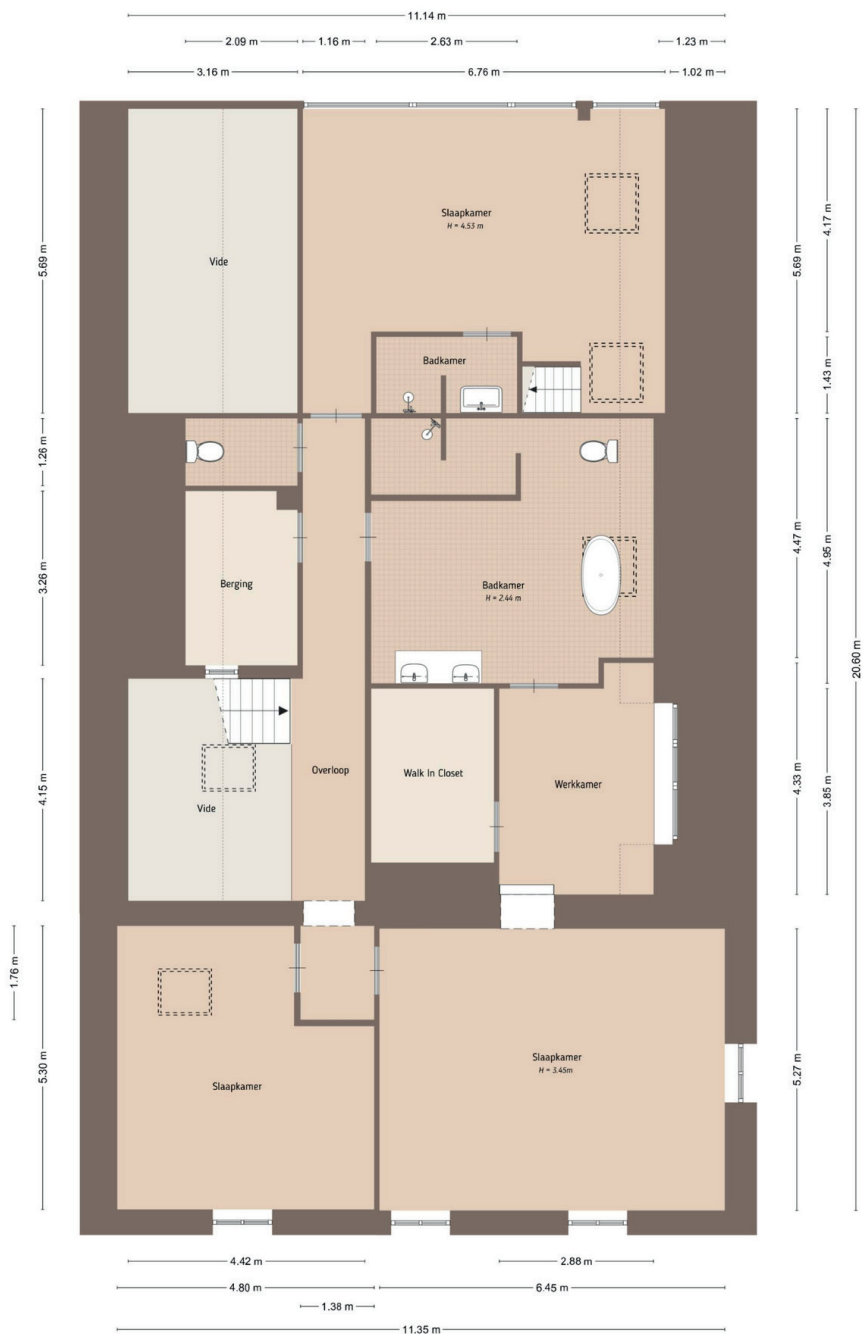
Plattegronden

Begane grond



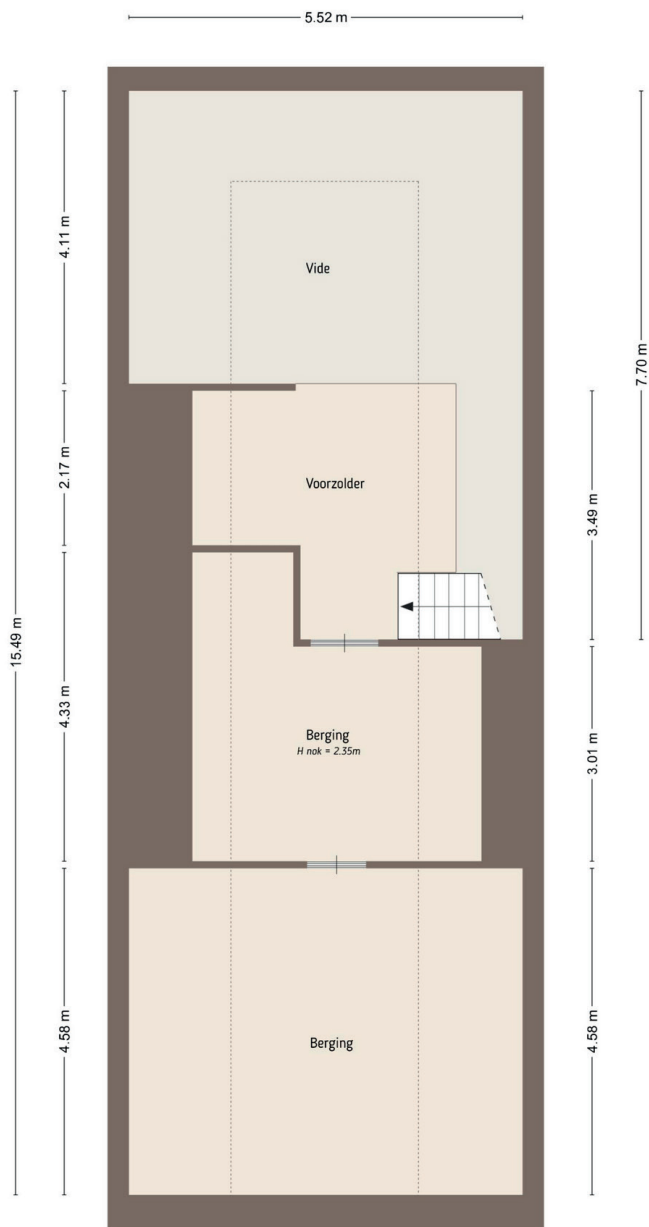
Plattegronden

Eerste verdieping



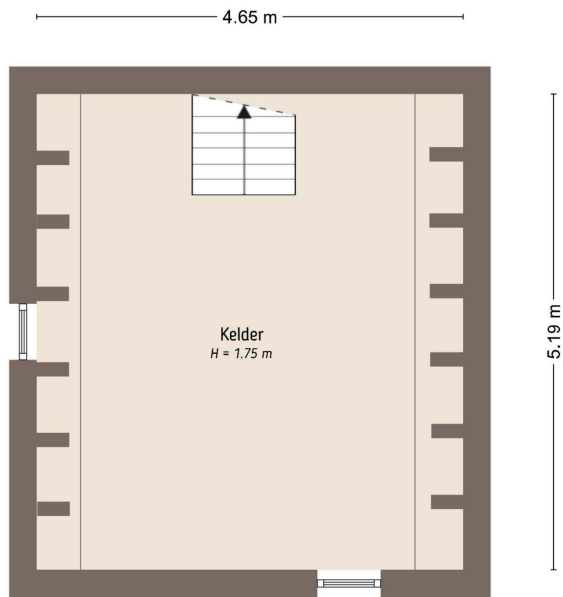
Plattegronden

Tweede verdieping



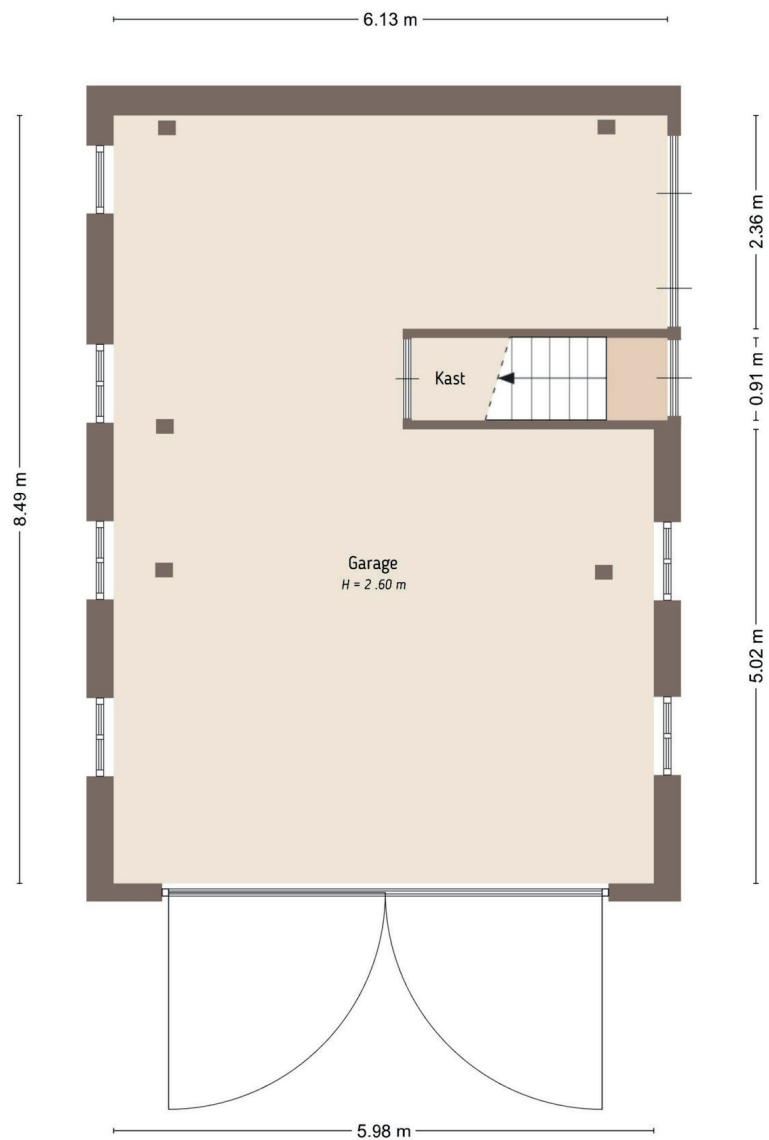
Plattegronden

Kelder



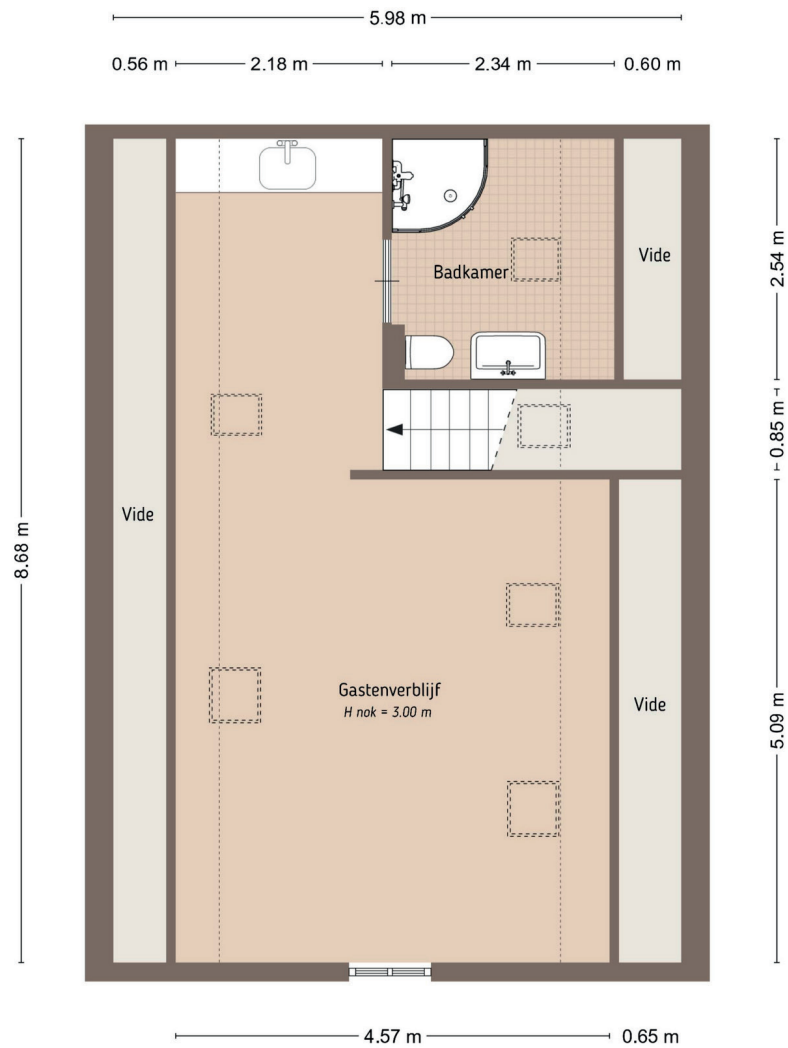
Plattegronden

Garage



Plattegronden

Gastenverblijf



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck
NVM Register Makelaar

088 - 00 44 2 44
g.temminck@landerije.nl



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: Gemeente Zaltbommel, telefoon 14 0418, internet www.zaltbommel.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.
© De Landerije.





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Stadhuisstraat 2
4147 CE Asperen

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01