



OOMEN
makelaardij & taxaties

Dorpsstraat 3, Aalst



Wonen in Aalst

Aalst is een dorp in het westelijk deel van de Bommelerwaard en staat in de regio bekend als een dorp met veel recreatiemogelijkheden met name op het gebied van watersport. Het recreatiegebied De Neswaarden ligt op een schiereiland in de Afgedamde Maas en grenst direct aan recreatieplas Het Esmeer en de jachthaven. Het is een schitterend gebied met een strand, ligweide, sportveldjes en een grote recent aangelegde speeltuin en biedt volop mogelijkheden voor watergebonden recreatie. In de buurt ligt een jachthaven en kan men kamperen of een recreatiewoning huren in Recreatiepark Het Esmeer (onderdeel van Topparken). Kamperen in de omgeving kan ook op camping de Rietschoof.

Aalst kent een actief verenigingsleven, voetbalclub Roda Boys Bommelerwaard, volleybalvereniging Podarwic, watersportvereniging het Esmeer en Fanfare Prins Hendrik genieten de meeste bekendheid. Daarnaast organiseert Oranjevereniging Trouw aan Oranje elk jaar met een enthousiaste groep vrijwilligers leuke activiteiten voor jong en oud in het dorp. Ook organiseren ze samen met de buurtverenigingen elk even jaar in september de drukbezochte verlichtingsdagen. Tijdens deze drie fantastische dagen toveren zestien buurtverenigingen de straten om in verschillende uiteenlopende thema's.

In het dorp zijn 2 scholen en zijn er voldoende winkels aanwezig om in de dagelijkse boodschappen te kunnen voorzien. Met tien autominuten is de A2 bereikbaar evenals de stadse voorzieningen van Zaltbommel. Daarnaast zijn Utrecht en 's-Hertogenbosch ook eenvoudig bereikbaar via een treinverbinding.

Algemeen

Bouwjaar	ca. 1976
Gebruiksoppervlakte wonen	ca. 98 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 17 m²
Externe bergruimte	ca. 57 m²
Perceeloppervlakte	ca. 348 m²
Inhoud	ca. 363 m³
Kadastrale gemeente	Brakel
Sectie	L
Nummer	570 en 568
Aanvaarding	In overleg

Bijzonderheden

- Royale garage met zolderverdieping
- Diepe en groene tuin
- Parkeermogelijkheden op eigen terrein
- Rustige locatie aan de rand van het dorp
- Gelegen op loopafstand van de voorzieningen

Woning

Ben je op zoek naar een huis waar je jouw woonwensen helemaal tot leven kunt brengen? Dan is deze vrijstaande woning aan een rustige straat in Aalst precies wat je zoekt. Gelegen op een royaal perceel van 348 m² biedt deze woning volop potentie om er met wat liefde en aandacht een heerlijk thuis van te maken. De woning beschikt over een royale garage (8,45 x 4,15 m), perfect voor wie een hobbyruimte zoekt of behoefte heeft aan extra opslag.





Omschrijving

Entree en hal

De entree leidt je naar een centrale hal die toegang biedt tot diverse ruimtes op de begane grond: het toilet, de meterkast, de badkamer en de keuken.

Toilet

De toiletruimte is uitgevoerd met een staand closet en fonteintje, afgewerkt met nostalgische wand- en vloertegels. Hier kun je met een update al snel een frisse en moderne ruimte van maken.

Badkamer

De badkamer op de begane grond is functioneel ingericht en voorzien van een ligbad met douchegelegenheid, een wastafelmeubel en een elektrische radiator. Dankzij het raam komt er prettig daglicht binnen en is er natuurlijke ventilatie.

Keuken

De landelijke keuken is geplaatst in een hoekopstelling en bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De keuken is uitgerust met een 5-pits gas kookplaat met afzuigkap, een oven, een koelkast en een vriezer. Daarnaast beschikt het over een recent vernieuwde vaatwasser (2025). De ruimte is licht en overzichtelijk met veel daglicht dankzij een grote raampartij.

Kelder

De woning is voorzien van een kelder, ideaal als extra opslagruimte én voor het koel houden van producten.

Woonkamer

De woonkamer is gesitueerd aan de rechterzijde van de woning en biedt volop ruimte voor een gezellige zit- en eethoek. Grote ramen in de zijgevels én openslaande tuindeuren zorgen voor veel lichtinval en een fijne verbinding met de tuin. De aanwezigheid van een open haard maakt het een warme en uitnodigende plek, perfect om sfeervolle avonden te creëren. Vanuit de woonkamer bereik je de keuken en via de trap de eerste verdieping.

Overloop

Via de trap in de woonkamer bereik je de overloop op de eerste verdieping. Hier vind je drie slaapkamers, elk met hun eigen karakter. Twee kamers beschikken over een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en licht. De overloop zelf is voorzien van een parketvloer en biedt tevens ruimte voor de CV-opstelling en een wastafel. De woning wordt verwarmd en van warm water voorzien door een Nefit Trendline HR combi-ketel uit 2023).

Slaapkamers

De drie slaapkamers zijn afgewerkt met laminaatvloeren en genieten stuk voor stuk van voldoende daglicht. De kamers bieden volop mogelijkheden om naar eigen wens te moderniseren en in te richten, of het nu gaat om kinderkamers, een werkplek of logeerkamer.

Tuin

Een heerlijke plek om tot rust te komen! De diepe en groene tuin is een oase van ruimte met een royaal gazon, een sfeervol terras en volop volwassen beplanting. De overkapping is een echte eyecatcher – dé plek voor lange zomeravonden. Via een poort aan de straatzijde bereik je eenvoudig deze heerlijke tuin.

Garage

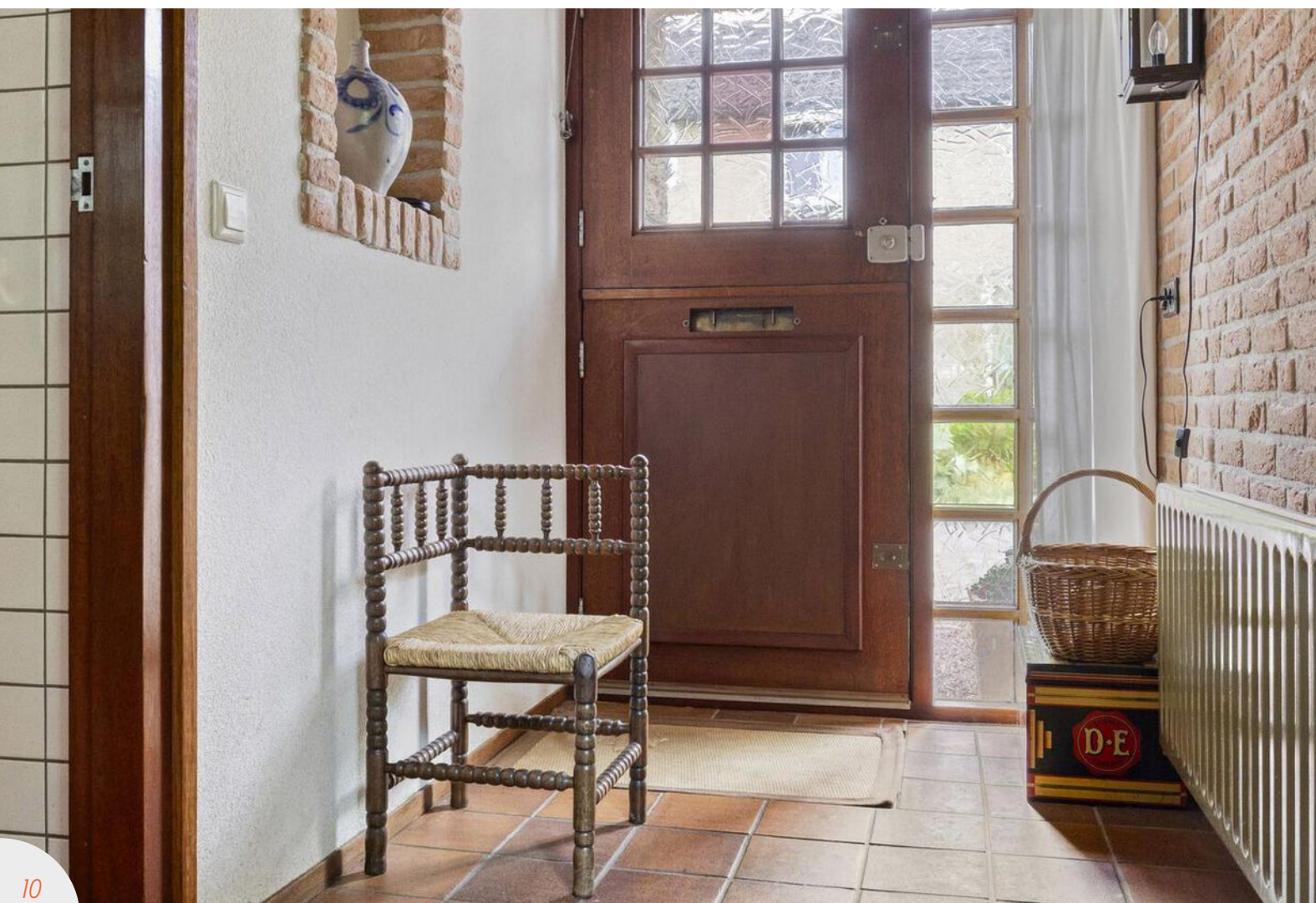
Naast de woning bevindt zich een royale garage met een elektrisch bedienbare garagedeur. Ideaal voor het stallen van auto's, motoren of een aanhanger, of om in alle rust te klussen of een hobby uit te oefenen. De garage is uitgevoerd met een betonvloer en is opgetrokken in spouwmuren. De garage is verder voorzien van een wasmachine aansluiting. Via een vaste trap is er toegang tot een zolderverdieping.

Parkeren

Voor de garage is een ruime parkeerplaats aanwezig met royale parkeermogelijkheden op eigen terrein.





















Je krijgt méér
voor elkaar met
een NVM-makelaar!



Ga naar nvm.nl voor meer informatie

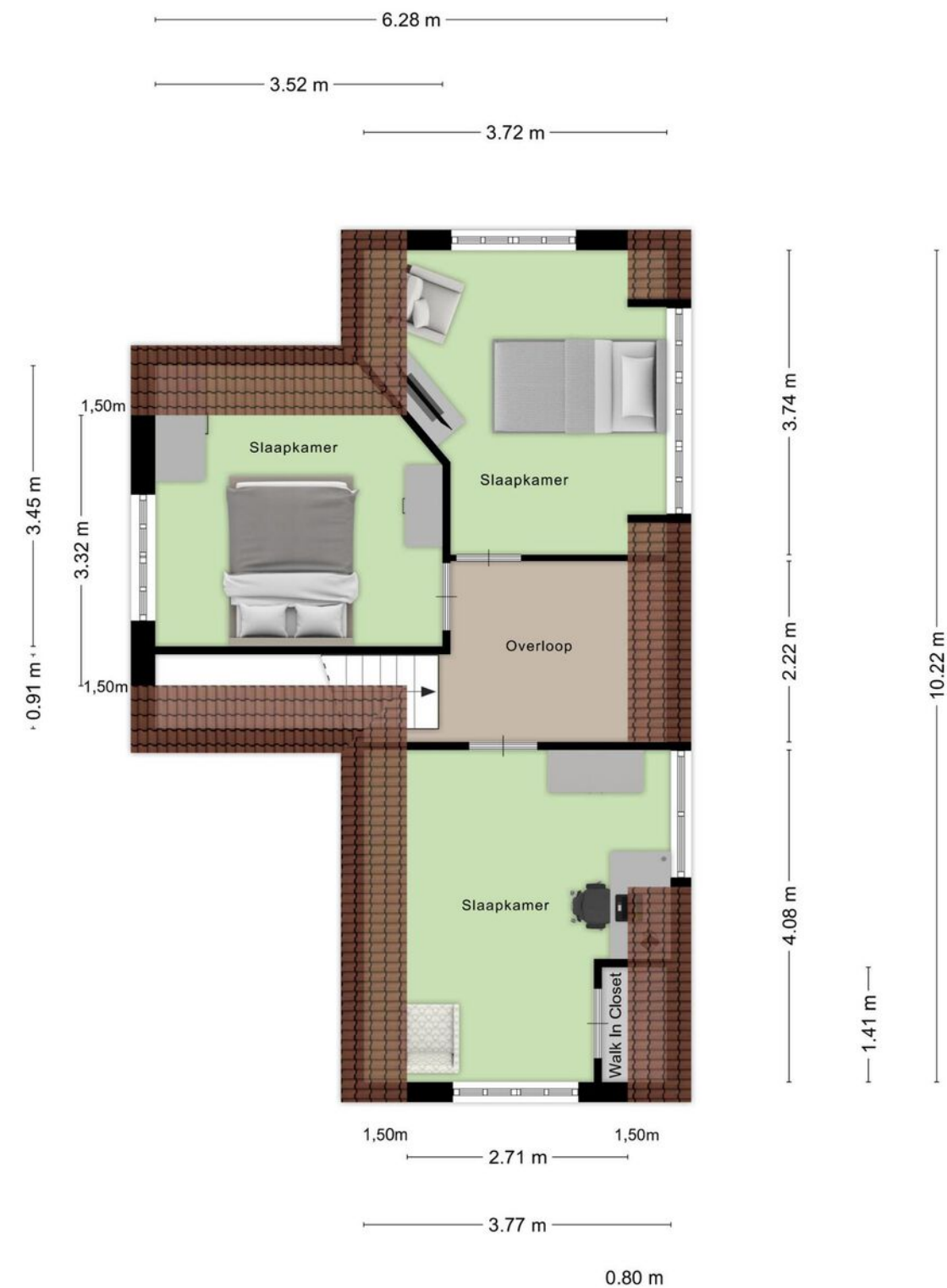


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



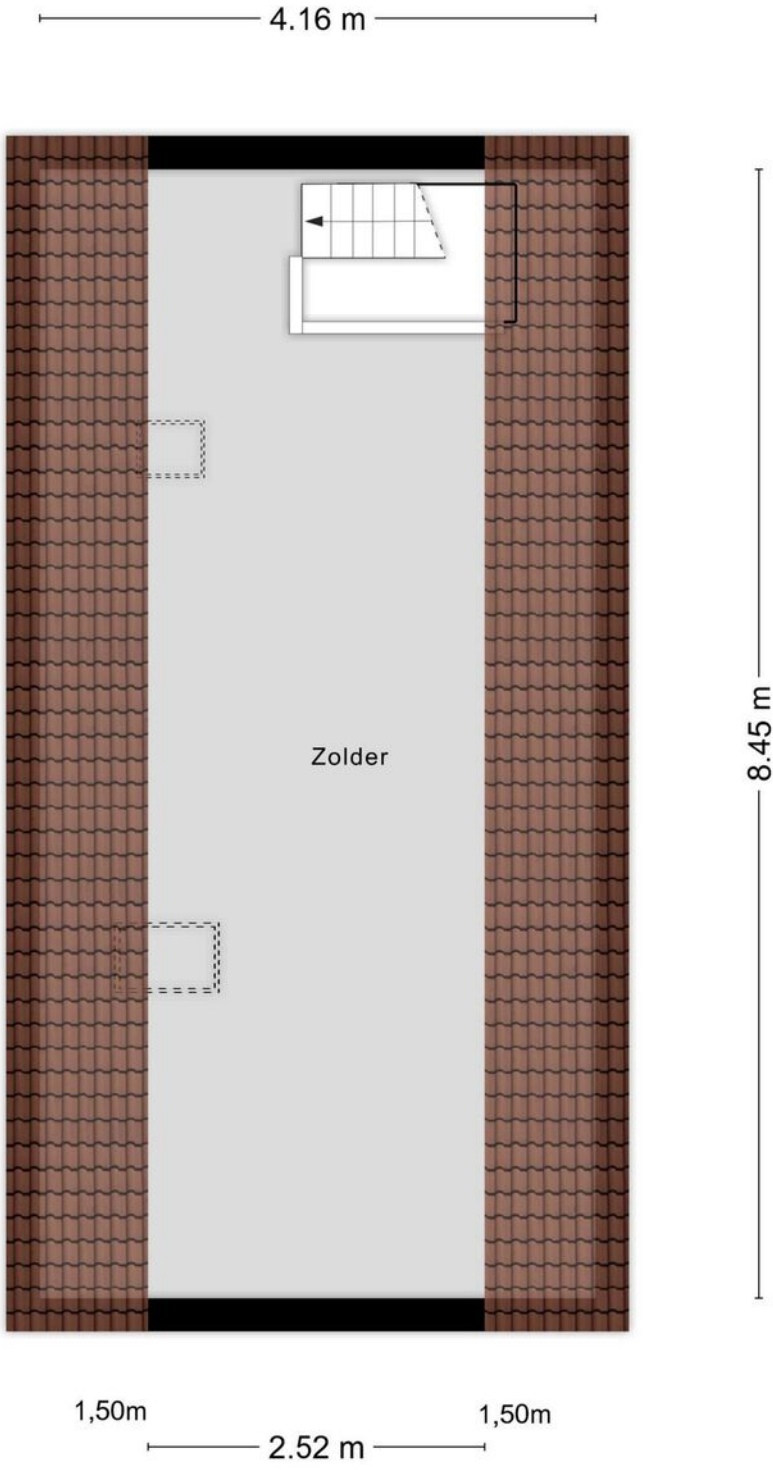
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond



Kadaster

Dorpsstraat 3, Aalst



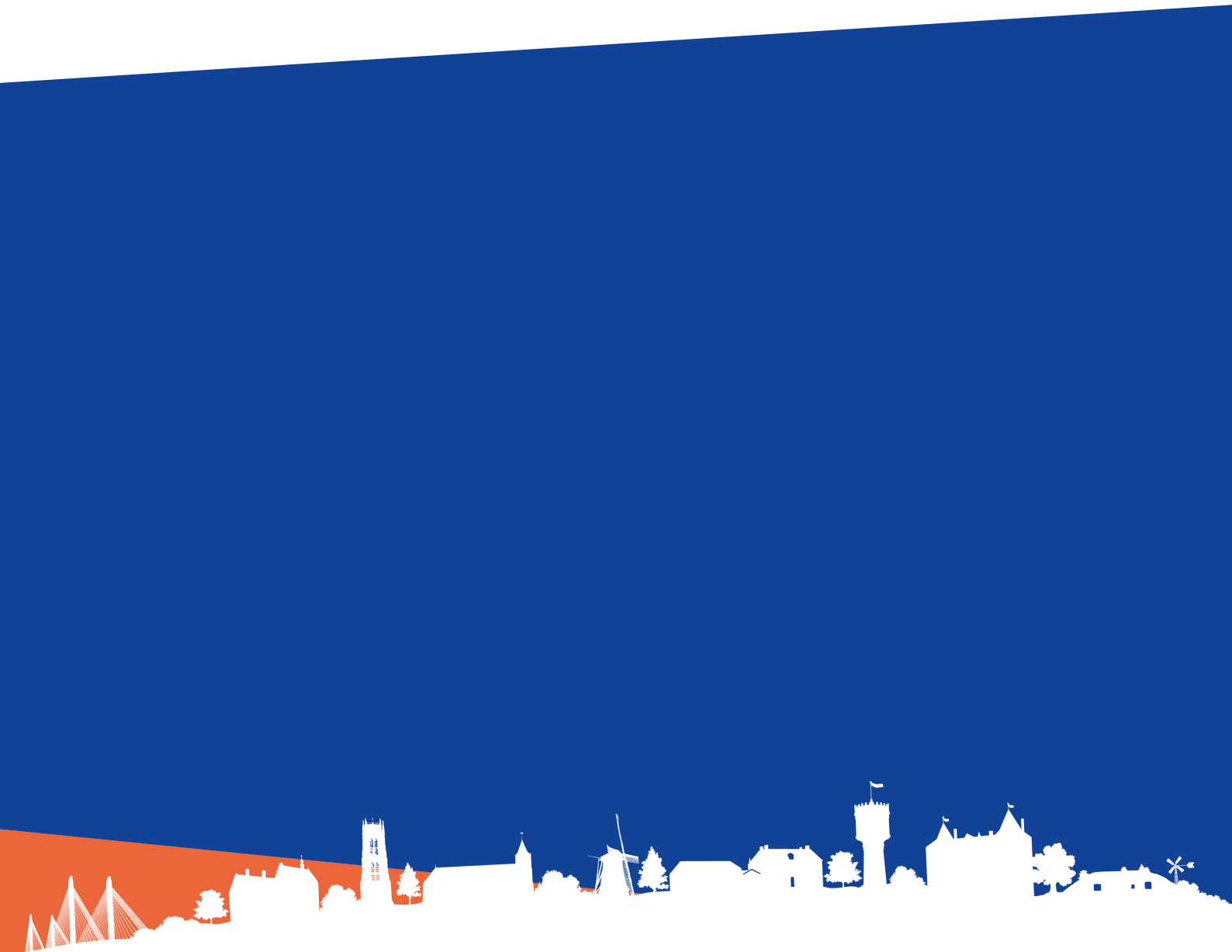
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- 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			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	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			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

[illegible]



Burgemeester Posweg 80, 5306 GG, Brakel

Tel: 0418 677008 | brakel@oomenmakelaardij.nl

oomenmakelaardij.nl

facebook.com/oomenmakelaardij

