



E.P. van Ooijenstraat 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. 1960
Gebruiksoppervlakte wonen	ca. 173 m²
Overige inpandige ruimte	ca. 15 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 49 m²
Externe bergruimte	ca. 13 m²
Perceeloppervlakte	ca. 292 m²
Inhoud	ca. 697 m³
Kadastrale gemeente	Aalst Gelderland
Sectie	A
Nummer	1636
Aanvaarding	In overleg

Bijzonderheden

- Karakteristieke geschakelde woning
- Royale woning met 173 m² woonoppervlakte
- Riante overkapte buitenruimte aan de achterzijde
- 6 slaapkamers waarvan 2 op de begane grond
- Onderhoudsvriendelijke tuin met overkapping
- Centraal gelegen met alle voorzieningen om de hoek

Woning

Laat je verrassen door de ruimte!
Sommige woningen laten direct alles zien. Deze woning doet precies het tegenovergestelde. Gelegen midden in het gezellige dorpshart van Aalst. Vanaf de straat oogt het als een charmante woning met een vriendelijke uitstraling, maar achter de karakteristieke witte gevel onthult zich een verrassend ruim woonhuis met ruim 170 m² woonoppervlakte. De indeling is bijzonder doordacht en maakt de woning geschikt voor uiteenlopende doelgroepen. Dankzij twee slaapkamers op de begane grond is levensloopbestendig wonen direct mogelijk, terwijl de eerste verdieping met nog eens vier slaapkamers volop ruimte biedt aan een groot gezin, hobby's, thuiswerken of logees.





Omschrijving

Entree

Via het pad naar de voordeur bereik je entree van de woning. Vanuit de entree heb je toegang tot de keuken en via de vaste trap bereik je de eerste verdieping.

Keuken

De keuken is royaal van opzet en biedt volop werk- en bergruimte. De keuken is uitgevoerd in een lichte hoekopstelling met een donker werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat met afzuigkap, een vaatwasser, een koelkast, een vriezer en een magnetron. Dankzij de grote raampartijen geniet de ruimte van veel natuurlijk daglicht.

De keuken is altijd keurig onderhouden en vormt daarmee een uitstekende basis voor wie de ruimte geheel naar eigen wens wil moderniseren. De vloer is voorzien van tegels en de wanden zijn voorzien van tegels en stucwerk. Vanuit de keuken is er toegang tot hal aan de achterzijde en de woonkamer.

Woonkamer

Vanuit de keuken stap je de royale woonkamer binnen, een sfeervolle leefruimte waar direct de hoeveelheid ruimte en het fraaie lichtinval opvallen. De woonkamer is verdeeld in twee met elkaar verbonden vertrekken, waardoor er volop mogelijkheden zijn om een comfortabele zitkamer en een royale eetkamer te creëren. De ruimte is afgewerkt met een warme houten vloer, lichte wandafwerking en een fraai sierplafond met inbouwspots. De stijlvolle doorgangen tussen de beide vertrekken, gecombineerd met de decoratieve sierlijsten en het klassieke behang, geven de woonkamer een karaktervolle en luxe uitstraling.

Een echte blikvanger is de schouw met ingebouwde gashaard, geflankeerd door twee op maat gemaakte kastenwanden. Deze zorgen niet alleen voor veel praktische opbergruimte, maar geven de woonkamer tevens een sfeervol en statig karakter.

Dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde geniet de woonkamer van veel natuurlijke lichtinval. De eetkamer beschikt bovendien over een royale schuifpui naar de overkapping aan de voorzijde, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar worden verbonden. Op warme zomerdagen zorgt de aanwezige airconditioning voor een aangenaam binnenklimaat. Een heerlijke leefruimte waar sfeer, comfort en ruimte op fraaie wijze samenkomen.

Hal

Vanuit de keuken bereik je de hal, die toegang biedt tot het toilet, de twee slaapkamers op de begane grond, de bijkeuken en de achter entree. De lichte tegelvloer en de neutrale afwerking zorgen voor een praktische verbindingsruimte tussen het woon- en slaapgedeelte van de woning.

Toilet

Vanuit de hal is de toiletruimte bereikbaar. Deze is uitgevoerd met een lichte tegelvloer en licht betegelde wanden en beschikt over een staand toilet en een modern natuurstenen fonteintje.

Slaapkamer 1 | Benedenverdieping

Vanuit de hal bereik je de eerste slaapkamer op de begane grond. Deze ruime kamer is afgewerkt met een laminaatvloer. De grote raampartij zorgt voor een prettige hoeveelheid daglicht, waardoor de ruimte heerlijk licht aanvoelt. Dankzij de royale afmetingen is deze kamer uitstekend geschikt als hoofdslaapkamer, maar ook als werk- of hobbykamer.

Slaapkamer 2 | Benedenverdieping

De tweede slaapkamer bevindt zich eveneens op de begane grond en biedt volop mogelijkheden. De kamer is voorzien van een laminaatvloer, licht afgewerkte wanden en een wastafel, waardoor deze ruimte ook uitstekend dienst kan doen als logeerkamer, praktijkruimte of hobbykamer. Dankzij de praktische indeling is deze kamer een waardevolle aanvulling op de levensloopbestendige indeling van de woning.

Bijkeuken

Aan het einde van de hal bevindt zich de ruime bijkeuken. Deze praktische ruimte is voorzien van een uitstortgootsteen, en wasmachine aansluiting. Verder is deze ruimte voorzien van een vaste kast met schuifdeuren. Een ideale ruimte voor het opbergen van jassen, schoenen en huishoudelijke spullen. De woning wordt beneden van warm water voorzien door een Vaillant geiser. Via de buitendeur heb je direct toegang tot de overkapte tuin, waardoor de bijkeuken uitstekend dienst doet als achterom.

Eerste verdieping

Via de vaste trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Ook hier word je opnieuw verrast door de ruimte die deze woning te bieden heeft. Vanaf de overloop zijn maar liefst vier slaapkamers en een badkamer bereikbaar. Hierdoor is er volop plaats voor een groot gezin, maar ook voor een thuiswerkplek, hobbykamer of logeerruimte. Een verdieping die de veelzijdigheid van deze bijzondere woning nog eens extra onderstreept.

Slaapkamer 3

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. Vanuit deze slaapkamer is de via een enkele deur het platte dak aan de achterzijde bereikbaar. De raampartij is voorzien van een rolluik.

Slaapkamer 4

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is ideaal als kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte. Het raam aan de voorzijde zorgt voor een prettige lichtinval, terwijl de schuine kap de ruimte een knusse uitstraling geeft. De raampartij is voorzien van een rolluik.

Slaapkamer 5

Ook deze slaapkamer is een volwaardige kamer met een prettig formaat. Het grote raam zorgt voor veel daglicht deze slaapkamer biedt een mooie basis om de ruimte geheel naar eigen smaak in te richten. De raampartij is voorzien van een rolluik.

Slaapkamer 6

Deze slaapkamer is opnieuw verrassend ruim en voorzien van een dakkapel waardoor deze heerlijk licht is. Daarnaast is deze slaapkamer voorzien van een airco unit. Dankzij de royale afmetingen is dit een uitstekende slaapkamer, maar ook zeer geschikt als multifunctionele ruimte. De raampartij is voorzien van een rolluik.

Badkamer

Een fijne badkamer maakt het verschil. Hier begin je ontspannen aan de dag met een verkwikkende douche én sluit je de avond af met een warm bad. De ruimte is compleet ingericht met een ruime douchecabine, een ligbad, een wastafelmeubel met spiegelkast en toilet. Het aanwezige raam zorgt voor een prettige lichtinval en natuurlijke ventilatie, waardoor de ruimte altijd fris aanvoelt. De badkamer is verzorgd onderhouden en biedt een solide basis. Wie graag een eigentijdse uitstraling wenst, kan de ruimte op termijn volledig naar eigen smaak moderniseren.

Bergzolder

Via een vlizotrap is vanaf de overloop bovendien een praktische bergzolder bereikbaar. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor het opbergen van seizoenspullen, koffers en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt. Een waardevolle aanvulling op de toch al royale hoeveelheid bergruimte die deze woning te bieden heeft. Tevens vindt je hier de CV-opstelling. De woning wordt verwarmd en van warm water voorzien door een Nefit Ecomline HR combi-ketel.

Voortuin

Aan de voorzijde van de woning wacht een verrassend sfeervolle buitenruimte. De gezellige overkapping vormt een heerlijke plek om vrijwel het hele jaar door buiten te zitten. De compacte tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en wordt omsloten door groene hagen, waardoor je geniet van een beschutte en omgeving. Vanuit hier is nog een naastgelegen berging bereikbaar.

Veranda

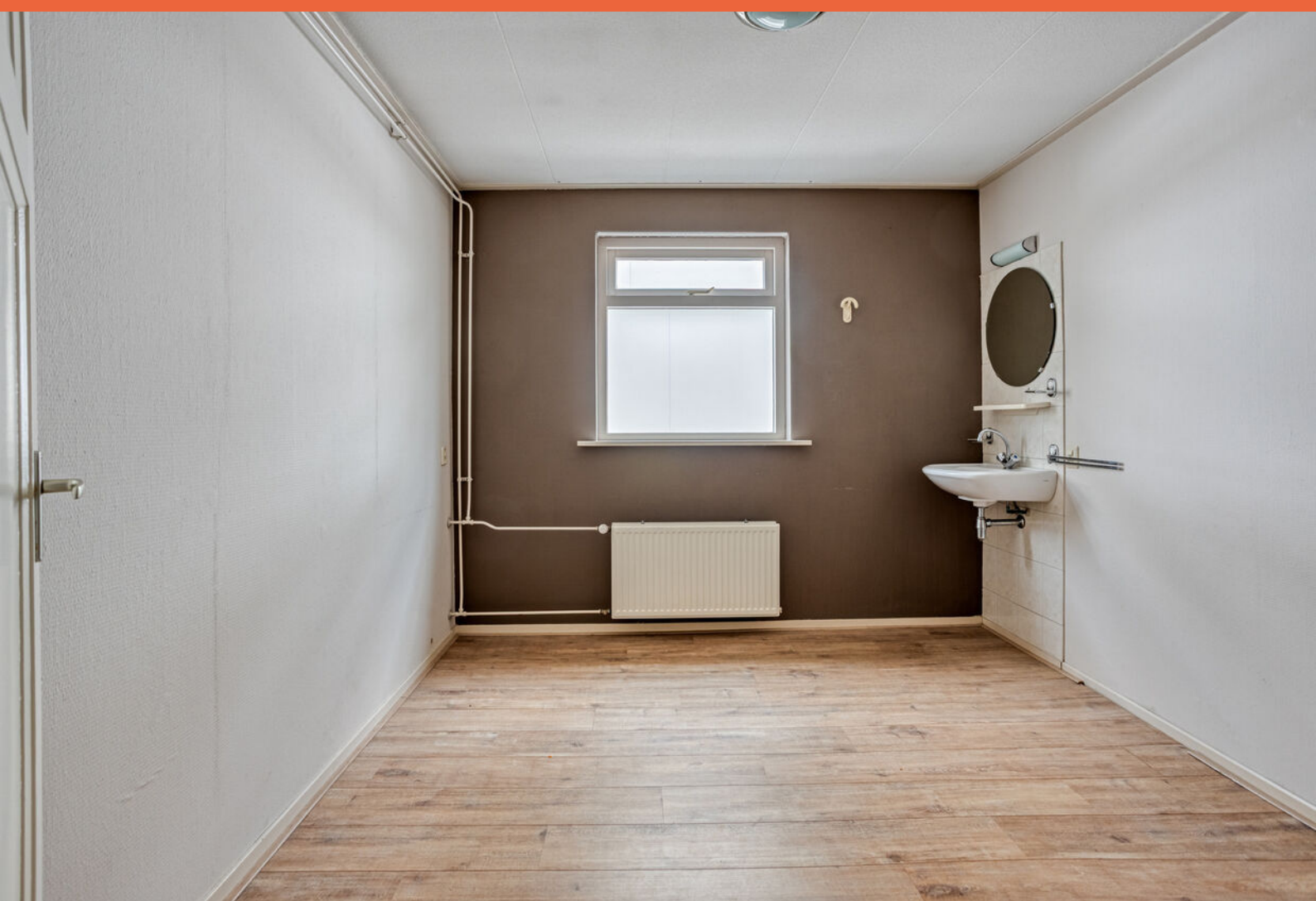
Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de royale overdekte veranda die direct vanuit de bijkeuken bereikbaar is. Deze volledig overdekte buitenruimte voelt als een verlengstuk van de woning en biedt volop mogelijkheden om in alle seizoenen van het buitenleven te genieten. Dankzij de glazen kap constructie blijft de ruimte heerlijk licht, terwijl je altijd beschut zit. De dakconstructie is voorzien van beluchtingsramen die eenvoudig kunnen worden bediend. Of je nu kiest voor een comfortabele loungeset, een grote eettafel of een combinatie van beide; de ruimte leent zich uitstekend voor lange zomeravonden of een kop koffie in de ochtendzon.

















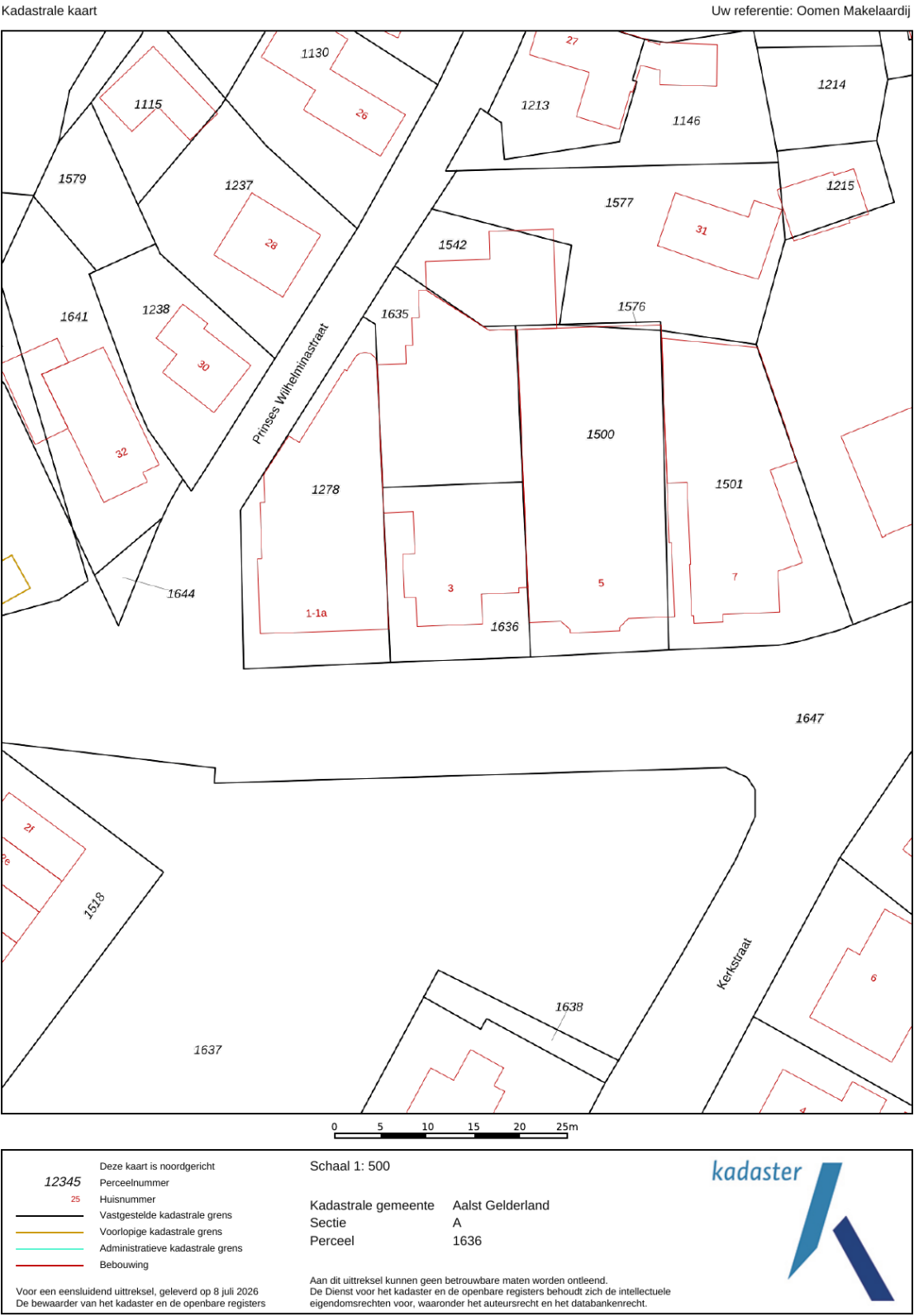






Kadaster

E.P. van Ooijenstraat 3, Aalst



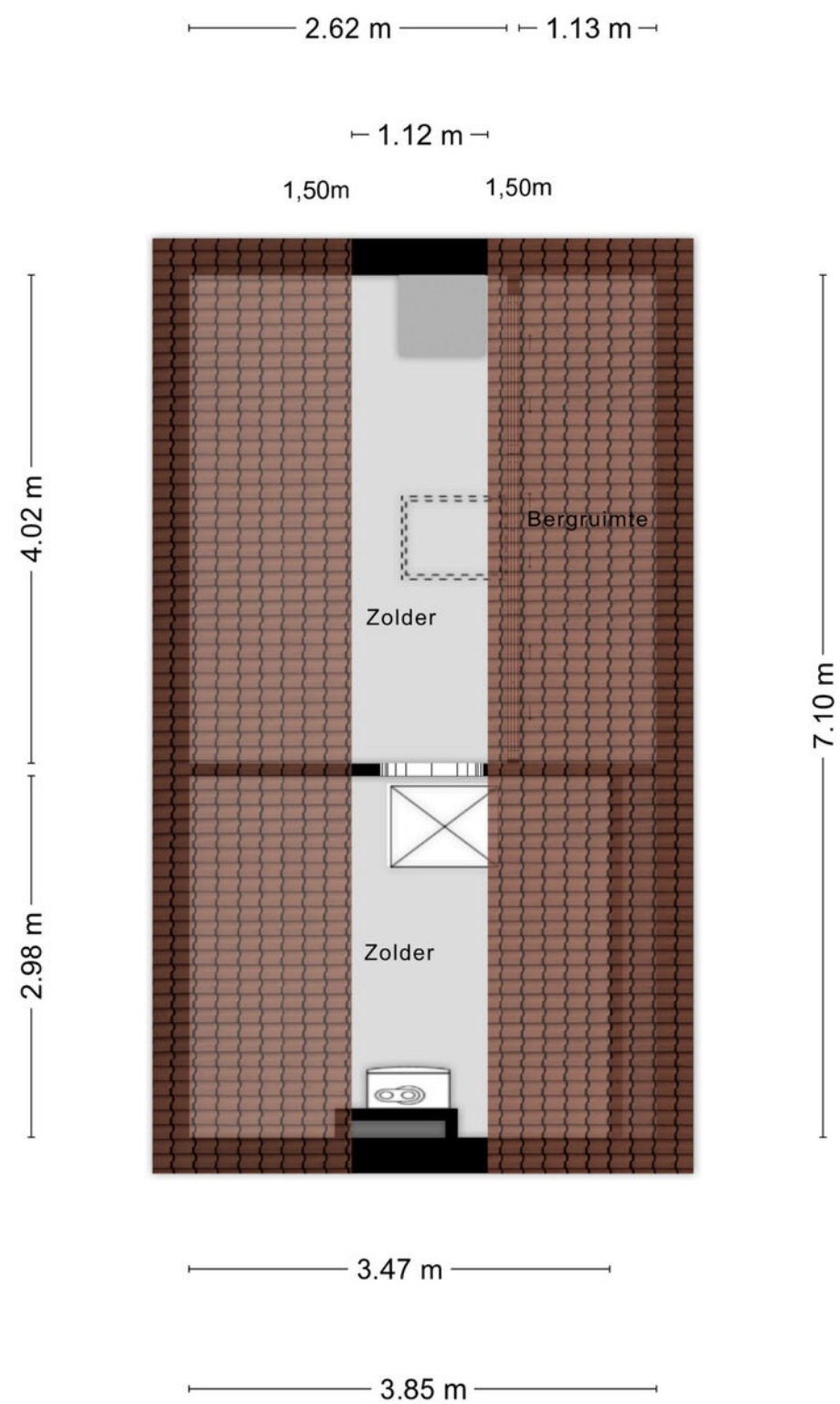
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



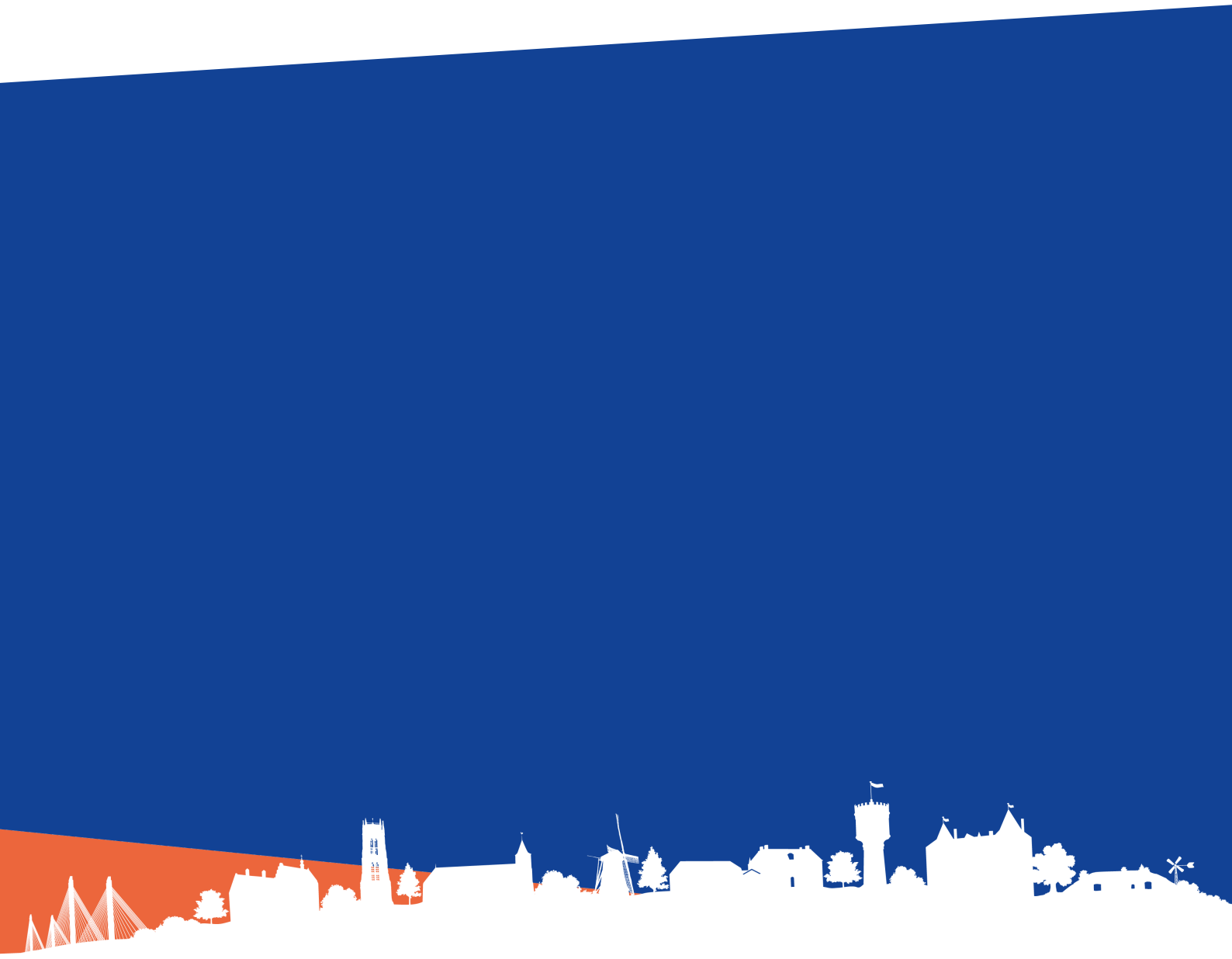
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

[illegible]



Burgemeester Posweg 80, 5306 GG, Brakel

Tel: 0418 677008 | brakel@oomenmakelaardij.nl

oomenmakelaardij.nl

facebook.com/oomenmakelaardij

