



Watermunt 9 - Aalst

Wij zijn Makelaarsoord.

Wij zijn de makelaar nieuwe stijl. Met een jong, gepassioneerd team en kantoren in Rosmalen, Kerkdriel en Ammerzoden. Bij ons draait het om jou. Onze drive is ervoor te zorgen dat er voor jou nieuwe deuren opengaan.

We willen je verrassen. Dan zijn wij ook gelukkig! Met onze jarenlange ervaring in de regio 's-Hertogenbosch, Rosmalen, Empel en Bommelerwaard weten wij wat er reilt en zeilt in de huizenbranche in deze omgeving. Deze kennis gecombineerd met onze unieke aanpak maakt ons Makelaarsoord!



Watermunt 9

Aalst

Achter de gevels van deze perfecte twee-onder-een kapwoning in een kindvriendelijke woonwijk gaat een fraaie woning schuil. Het onderhoud is uitstekend, de ligging nog beter en dan hebben we het nog niet gehad over de perfecte en luxe staat van afwerking. De woning is in 2023 opgeleverd en alles is piekfijn in orde en verkeerd in nieuwstaat!

Kortom alles wat je wenst voor veel en aangenaam wooncomfort. Met aan de achtertuin de wetering is de ligging ook daar uniek!



Algemene informatie

SOORT WONING:	eengezinswoning
BOUWVORM:	2-onder-1-kapwoning
AANTAL SLAAPKAMERS:	4
AANVAARDING:	in overleg
BOUWJAAR:	2023
INHOUD:	563 m ³
PERCEEL:	264 m ²
GARAGE:	aangebouwd steen
TUINLIGGING:	zuidoost
BIJZONDERHEDEN:	Piekfijne twee-onder-een kapwoning met garage, berging en fijne achtertuin.

Begane grond

De entree is royaal met het toilet, de meterkast en de trap naar de verdieping. Vanuit hier is ook de woonkamer te bereiken. Deze is ruim van opzet met aan de voorzijde een mooie, speelse erker die zorgt voor extra ruimte en lichtinval. Een royale bank kan je hier zeker kwijt. De luxe keuken is aan de achterzijde gesitueerd. Deze is prachtig en voorzien van kwalitatief hoogwaardige inbouwapparatuur van Neff. De bijkeuken is aansluitend en zorgt voor de nodige extra bergruimte, vanuit hier is er ook toegang tot inpandige berging en de achtertuin. Aan de achterzijde in de living zijn middels openslaande deuren de ruim bemeten achtertuin te bereiken. Op de gehele begane grondvloer liggen mooie plavuizen met vloerverwarming en de muren zijn mooi strak gestuukt.



















Eerste verdieping

Op de eerste verdieping ligt aan de achterzijde een slaapkamer en een ruime, zeer luxe badkamer. Deze is uiteraard nieuw en voorzien van een dubbele wastafel met vaste kasten en een zeer luxe installatie die de stoomdouche aanstuurt. Het toilet is separaat en in dezelfde stijl afgewerkt als de badkamer. De andere twee slaapkamers, waaronder de masterbedroom, liggen aan de voorzijde. Bij elkaar opgeteld heeft deze verdieping dus drie fijne slaapkamers. De gehele verdieping is voorzien van een prachtige PVC vloer in een visgraatmotief met vloerverwarming.

















Tweede verdieping

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping. Hier is een ruime voorzolder met aansluitingen voor het witgoed met een handig werkblad en wastafel. De vierde slaapkamer is hier ook te vinden. Deze is ruim van opzet mede door de dakkapel. Ook hier ligt dezelfde, fraaie PVC vloer met vloerverwarming.





Exterieur

De woning heeft aan de achterzijde een zeer riante tuin, waarvan de basis net nieuw is. Drie terrassen, een fijn gazon en de wetering in de achtertuin zorgt voor veel genot. De ligging op het westen zorgt voor een heerlijk ochtendzonnetje, maar ook laat op de dag zijn er zonnestralen mee te pikken. De border kunnen nog geheel naar eigen wens worden ingepland, waardoor er een eigen twist aan gegeven kan worden.











Omgeving

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. En in het dorp zijn verder 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.







12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Brakel
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	L
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1878
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 september 2023		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	



Kadasterkaart



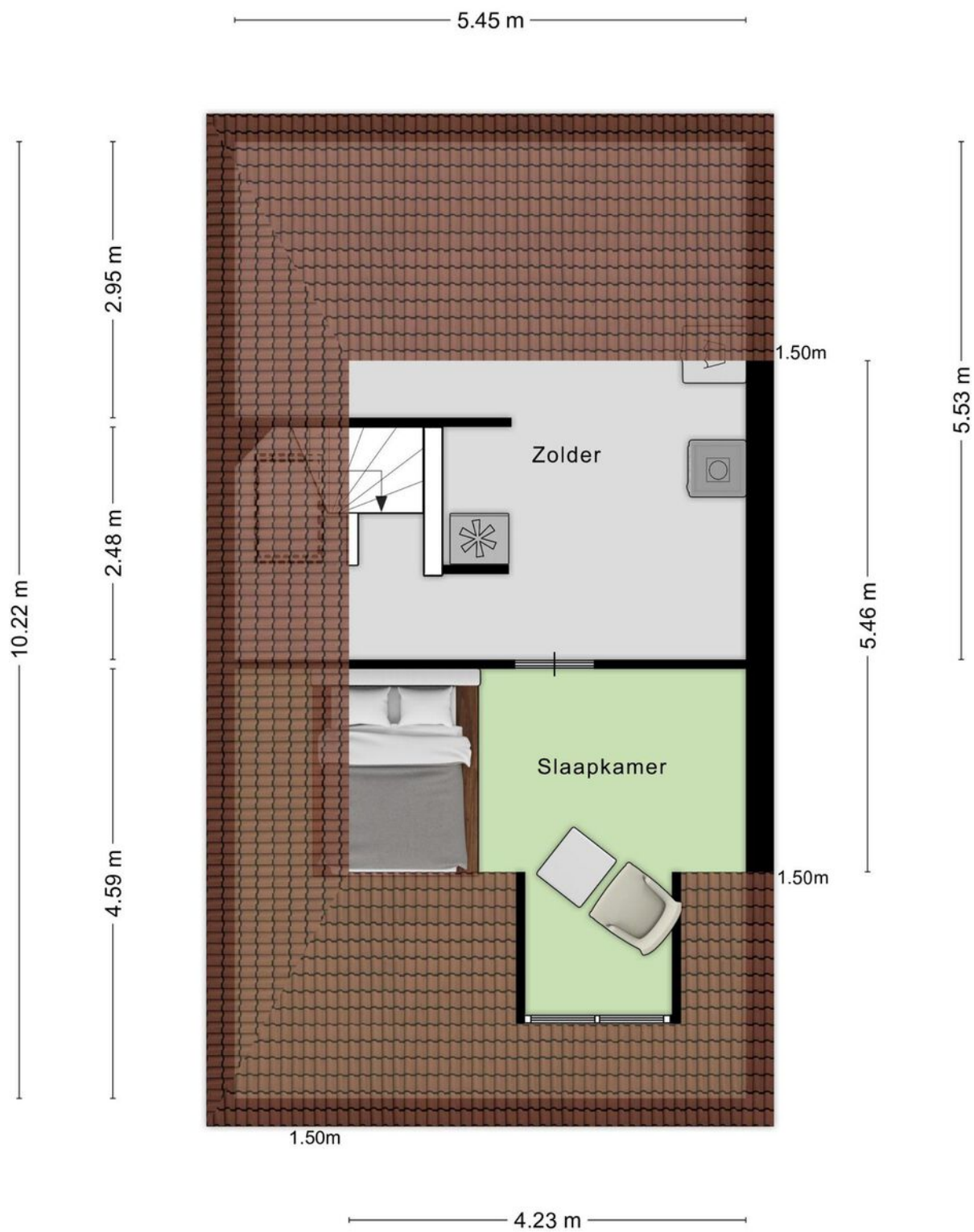
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Begane grond



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

Eerste verdieping



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

Tweede verdieping



vastgoedpro 

Heb je interesse?

Een huis kopen doe je niet ieder jaar. Heb je nog vragen? Schroom niet om ons tekst en uitleg te vragen over deze woning en de te volgen (aankoop)procedure. Neem geheel vrijblijvend contact op met een van onze makelaars. We helpen je graag!

Vestiging Rosmalen
Tuinstraat 6
5241 AA Rosmalen
T - 073 612 55 15

Vestiging Kerkdriel
Kerkstraat 22a
5331 CE Kerkdriel
T - 0418 21 90 00

info@makelaarsoord.nl
www.makelaarsoord.nl
 /makelaarsoord