



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

Waterviolier 4 Aalst

Vraagprijs € 449.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
101 m²

INHOUD:
360 m³

PERCELOPPERVLAKTE:
214 m²

AANTAL KAMERS:
6

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM	Bestaande bouw
TYPE WONING	2-onder-1-kapwoning
ENERGIELABEL	A
BOUWJAAR	2009
WARM WATER	c.v.-combiketel (Intergas, 2024)

LIGGING	aan rustige weg, in woonwijk
TUIN	zuidoost
BERGING	vrijstaande berging
VERWARMING	centrale verwarming en vloerverwarming gedeeltelijk
ISOLATIE	volledig geïsoleerd

OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een instapklare woning waar je zó in kunt? Dan is deze sfeervolle twee-onder-een-kapwoning met vier slaapkamers, een zonnige tuin en een ruime berging absoluut een bezichtiging waard!

Gelegen op een fijne, rustige en kindvriendelijke locatie in de jonge woonwijk De Ham III, vind je deze goed onderhouden tweekapper uit 2009. De woning beschikt over een zonnige achtertuin op het zuidoosten, compleet met een gezellige veranda (2024) en toegang tot een vrijstaande, ruime berging - ideaal voor hobby's, opslag of het stallen van je auto of motorvoertuigen.

Bij binnenkomst valt direct de lichte en uitnodigende woonkamer op, voorzien van openslaande tuindeuren die zorgen voor een

mooie verbinding met de tuin. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken met leuk uitzicht op de eigen voortuin en de straat.

Op de eerste verdieping vind je drie (slaap)kamers, waaronder een royale master bedroom met een praktische walk-in closet. De riante badkamer op deze verdieping is compleet uitgevoerd en van alle gemakken voorzien.

De tweede verdieping biedt nog meer ruimte met een vierde slaapkamer, een handige bergkast en een royale wasruimte met aansluitingen voor witgoed en de cv-installatie.

Kortom: een heerlijk huis op een fijne plek, waar je je direct thuis zult voelen!





De woning is met zorg onderhouden en beschikt over een praktische, fijne indeling. Dankzij de vloerverwarming op de begane grond geniet je dagelijks van extra comfort, terwijl de airconditioning in de master bedroom zorgt voor een aangenaam binnenklimaat tijdens warme zomerdagen. Met **energielabel A** en volledige isolatie is het bovendien een duurzame en energiezuinige keuze.



Via de entree kom je in de hal met garderobe, meterkast, toilet met fonteintje en de trapopgang naar boven. Vanuit hier loop je door naar de lichte en sfeervolle woonkamer, die dankzij de openslaande tuindeuren een fijne verbinding heeft met de tuin.





De zithoek biedt een comfortabele plek om te ontspannen. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken in hoekopstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur en handige trapkast voor proviand.





TUIN MET VERANDA





De overloop op de **eerste verdieping** geeft toegang tot drie (slaap)kamers. De royale ouderslaapkamer ligt aan de linkerkzijde van de woning en beschikt over een praktische walk-in closet en airconditioning.

Daarnaast is er een compactere kamer, ideaal als werkkamer of kinderkamer, en een derde slaapkamer.





De badkamer is compleet en comfortabel ingericht met een ligbad, inloopdouche, toilet, wastafelmeubel, designradiator en voorzien van vloerverwarming.





Via een vaste trap bereik je de **tweede verdieping**. Hier vind je een overloop met toegang tot een handige bergkast. Aan de linkerzijde bevindt zich de vierde slaapkamer met een gevelraam. Aan de andere zijde is een ruime waskamer gesitueerd, voorzien van aansluitingen voor witgoed en de opstelplaats voor de cv-installatie (Intergas, 2024).



De vrijstaande berging is zowel vanaf het parkeerterrein bereikbaar via een kanteldeur en een loopdeur, als via een tweede loopdeur vanuit de tuin.





De woonwijk is ruim en groen opgezet en ligt aan de rand van het dorp, op korte afstand van de weilanden en de dijk. In de directe omgeving vind je een speelplantsoen en een trapveldje, ideaal voor kinderen om veilig buiten te spelen.

Het gemoedelijke dorp Aalst, gelegen in het westelijke deel van de Bommelerwaard, staat bekend om zijn rustige karakter en mooie ligging aan het water. Voor liefhebbers van natuur en recreatie zijn er volop mogelijkheden. Zo ligt recreatiegebied De Neswaarden op een schiereiland in de Afgedamde Maas, direct grenzend aan recreatieplas Het Esmeer en een jachthaven – een heerlijke plek om te wandelen, zwemmen of varen.





Aalst beschikt over diverse dagelijkse voorzieningen, waaronder een supermarkt, een bakker, een cafetaria en twee basisscholen.

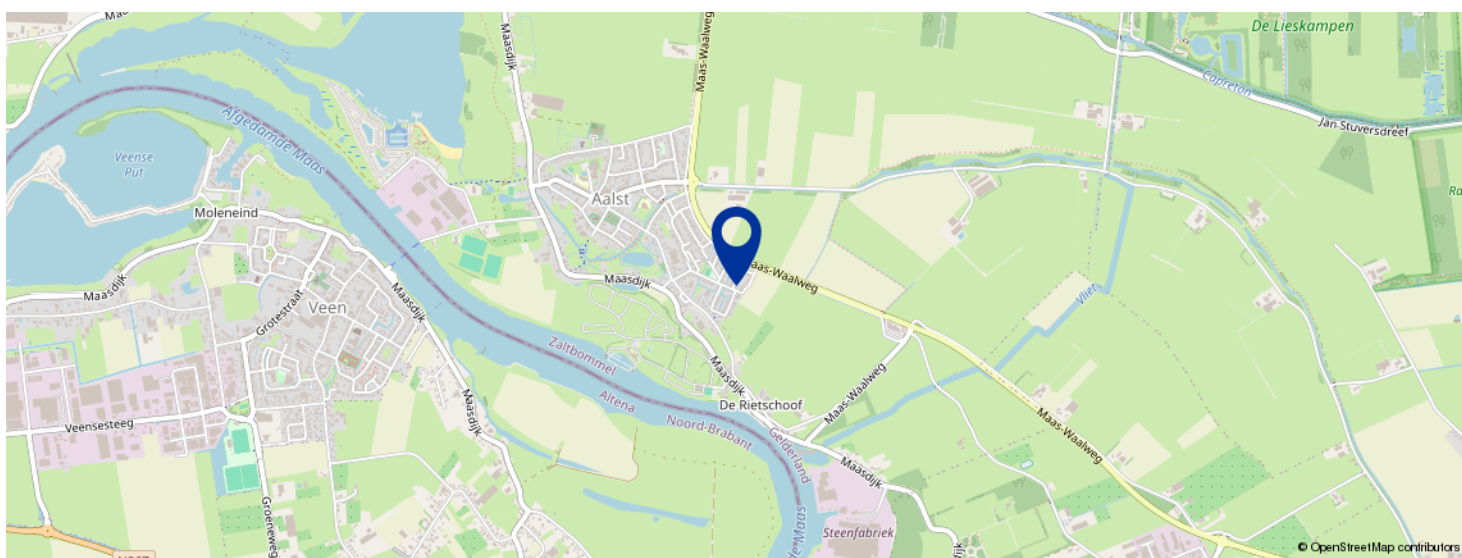
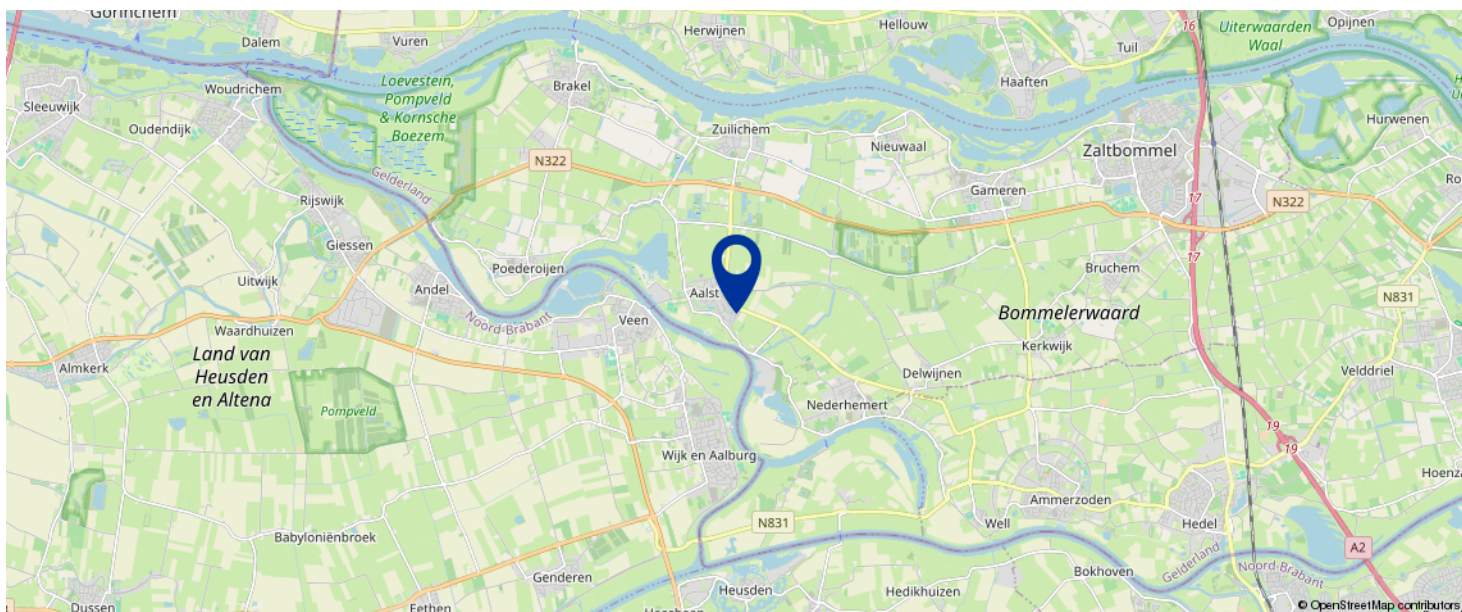
Daarnaast zijn de uitvalswegen goed bereikbaar: binnen circa 10 tot 15 minuten rijd je naar de A2. Ook de historische stad Zaltbommel ligt op korte afstand, met een gevarieerd aanbod aan winkels, restaurants, gezellige terrassen en een NS-station.

Kortom, een fijne woonomgeving waar rust, ruimte en bereikbaarheid mooi samenkomen.

An aerial photograph of a residential development. A winding canal with a grassy bank runs along the top of the frame. Below the canal is a paved road with several cars parked. In the center, there is a blue rectangular overlay containing white text. Below the road, there are several houses with grey roofs and parking spaces. The overall scene is bright and clear, suggesting a well-maintained and attractive neighborhood.

*'een heerlijk huis op
een fijne plek, waar
je je direct thuis zult
voelen!'*

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Watervolier 4 Aalst



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Brakel Sectie L Perceel 1498</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	---

BEGANE GROND



Begane Grond

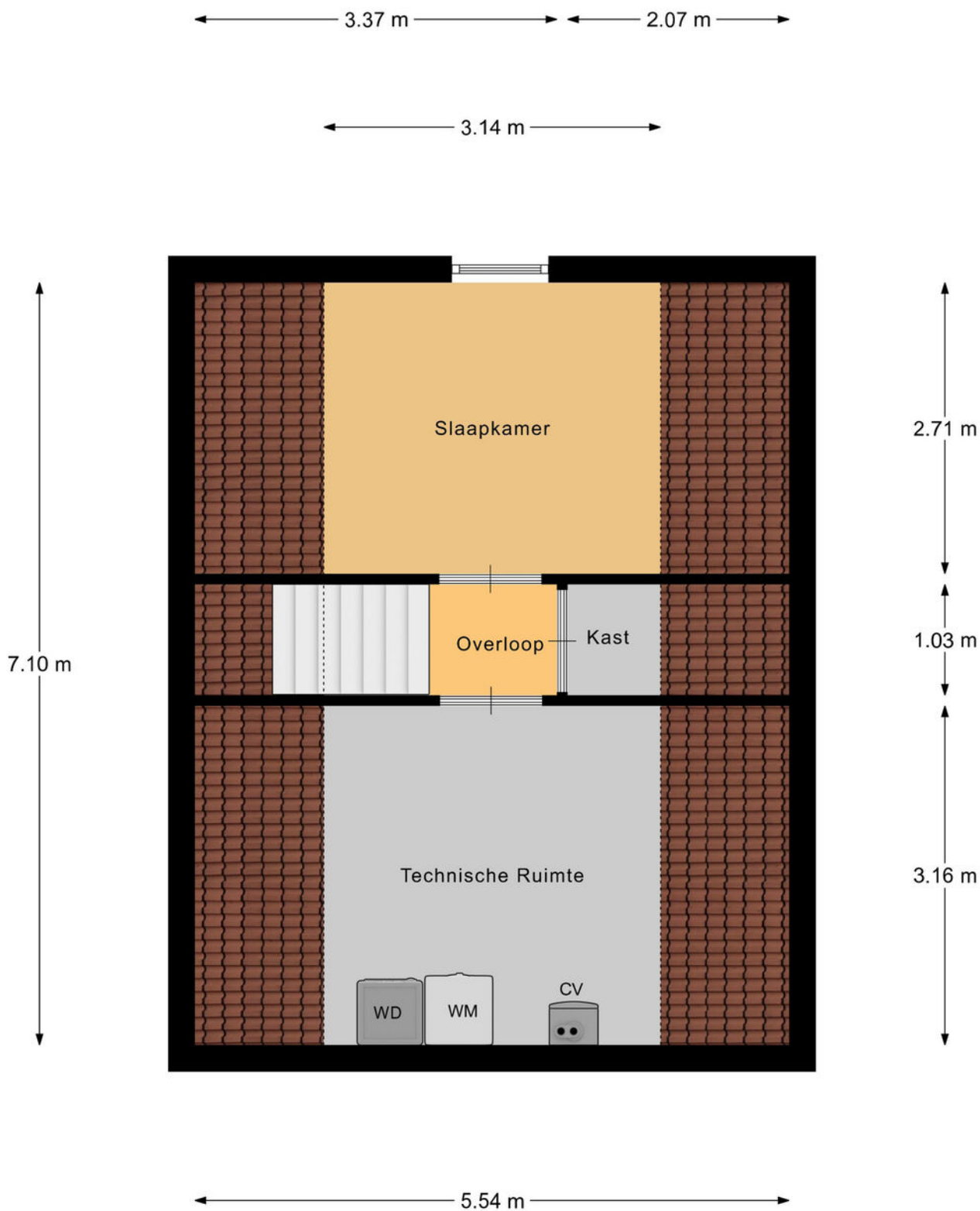
1E VERDIEPING



1e Verdieping

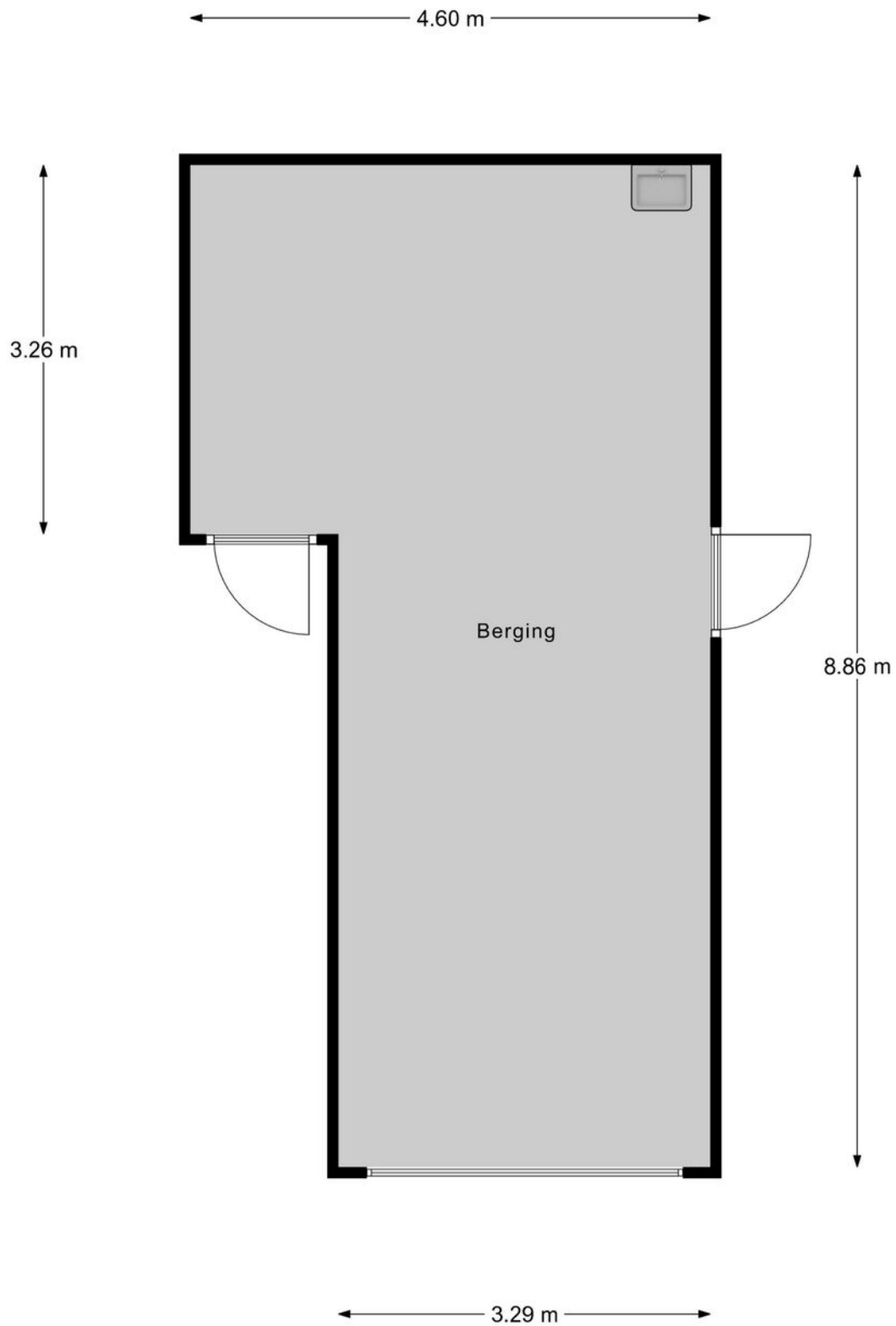


2E VERDIEPING



2e Verdieping

BERGING



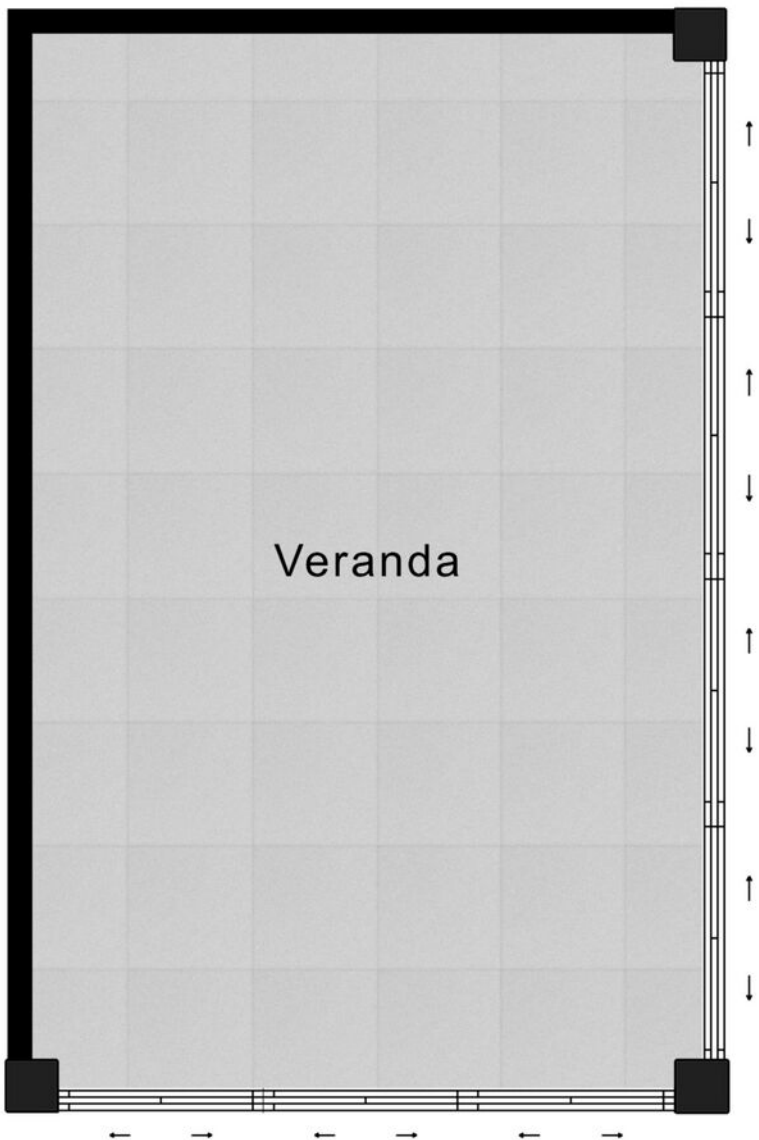
Berging



VERANDA

← 2.70 m →

↑
4.25 m
↓



Veranda

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!


NIEUWDORP
reclamebureau

Waterviolier 4, Aalst



*SCAN DEZE CODE EN BEKIJK DE
WONINGVIDEO OP JE MOBIEL!*



BEGRIPPENLIJST

Kosten Koper onder de kosten koper verstaan we de kosten voor:

- overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het Hypothekenregister van het Kadaster;
- notariskosten voor het passeren van de akte van levering c.q. leveringsakte;
- overdrachtsbelasting (kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning die zij zelf gaan bewonen. Vanaf 2026 geldt dat de woning niet duurder mag zijn dan € 555.000. Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2%.

Kopers betalen sinds 1 januari 2026 8% overdrachtsbelasting als ze niet zelf in de woning gaan wonen. Bijvoorbeeld als ze de woning: verhuren, als vakantiewoning gebruiken of voor een kind kopen.

Bent u ondernemer en besluit u een bedrijfspand te kopen? Of belegt u in vastgoed? Dan moet u vanaf 1 januari 2023 10,4% overdrachtsbelasting betalen. Zie verdere informatie en voorwaarden: Rijksoverheid.nl of Belastingdienst.nl).

Bankgarantie een garantieverklaring van een Nederlandse bankinstelling. Door deze garantieverklaring garandeert de bank dat de koper zijn verplichtingen voortvloeiende uit de koopakte zal nakomen voor het bedrag dat vernoemd is.

Waarborgsom een bedrag dat gestort wordt door de koper als zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen.

Overdrachtsbelasting een belasting die wordt geheven bij de koper van een onroerende zaak/ recht over de koopsom exclusief het bedrag dat in de koopsom is opgenomen aan roerende zaken (zie koopakte waarin een uitsplitsing is opgenomen voor de onroerende zaak en de roerende zaken). Zie verdere informatie hierboven bij 'kosten koper'.

Vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod.

Bod een bedrag dat door een serieuze gegadigde wordt geboden met daarbij behorende eventuele ontbindende voorwaarden, opleveringsdatum en opsomming van roerende en onroerende zaken die bij dit bod behoren.

Koopakte in dit document wordt een mondelinge koopovereenkomst van een onroerende zaak schriftelijk vastgelegd.

Levering de levering is opgesplitst in twee delen. Bij de juridische levering wordt het perceel op naam van de koper gezet. Dit gebeurt middels het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris. Ook wel transportakte genoemd. De feitelijke levering vindt plaats bij het overdragen van de sleutels.

Ontbindende voorwaarden dit zijn voorwaarden die in de koopakte kunnen worden opgenomen. Op grond van een voorwaarde kan een koper de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Een ontbindende voorwaarde kan zijn de financiering, het verkrijgen van een huisvestingsvergunning, het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie of de uitkomst van een bouwkundig advies.

Onder bod zijn een toezegging van de makelaar van de verkoper aan een gegadigde, geen transactie met andere gegadigden te zullen bevorderen. Bezichtigingen door andere gegadigden blijven wel mogelijk.

Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
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		

VOORWAARDEN

Koopakte

Conform NVM model, opgemaakt door ons kantoor. Ondertekening van de koopovereenkomst binnen 5 werkdagen na mondelinge overeenkomst.

Financiering

Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen. Mondeling uitgebrachte biedingen kunnen door de verkoper worden geaccepteerd en zijn voor beide partijen bindend.

Notaris

Door koper aan te wijzen (tenzij anders vermeld).

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 7 weken na mondelinge overeenstemming of 6 weken na schriftelijke overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld, groot 10% van de koopsom.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Alle in deze documentatie verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid en wij stellen het daarom zeer op prijs als u/je uw/jouw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging kenbaar zou willen maken.

Bij het samenstellen van deze documentatie is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht, echter is het altijd mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen enz. niet (meer) correct zijn. Nieuwdorp Makelaardij noch de verkoper aanvaardt daarvoor enige aansprakelijkheid.

Nieuwdorp Makelaardij is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, NVM. De NVM voorwaarden zijn derhalve van toepassing.

**Gamerschstraat 35 - 5301 AP Zaltbommel
Tel. (0418) 512474
Email: info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl**

OVER ONS



Wanneer je alle woningen bij elkaar zou optellen die we als Nieuwdorp Makelaardij hebben begeleid in de aan- of verkoop zou je daar een stad zo groot als Zaltbommel van kunnen bouwen. Met onze oorsprong in 1972 waren wij dan ook een van de eerste kantoren van Zaltbommel. Ons kantoor is gevestigd in het centrum. Daar proberen wij, te midden van de hectiek die de woningmarkt met zich meebrengt, de rust te bewaren. Want dat is wat je mag verwachten van jouw makelaar: dat hij rustig en weloverwogen jou het juiste advies geeft. Niet alleen ons kantoor heeft jarenlange ervaring, ook onze assistenten draaien al heel wat jaartjes mee op de lokale woningmarkt. Dat is ze niet aan te zien, maar twintig jaar ervaring in de makelaardij maakt zeker het verschil! Zowel Carolien als Jolanda hebben inzage in alle dossiers en zijn de rechterhand van Michaël. Zij kunnen je altijd een actuele update geven en regelen alles wat er komt kijken bij de verkoop, aankoop of taxatie van jouw woning

Bij Nieuwdorp snappen we precies hoe de huizenmarkt werkt. En dat merk jij als klant.

Overweeg je te gaan verhuizen en je woning te koop te gaan zetten? Uiteraard wil je weten hoeveel je woning daadwerkelijk waard is. Een reële waardebeoordeling biedt niet alleen inzicht in je toekomstige financiële situatie, maar is ook van belang voor de verkoopbaarheid en verkoopbaarheid van je woning.

Wij komen graag langs om je woning te bekijken, de waarde vast te stellen en kennis te maken met elkaar! Wie weet worden wij binnenkort jouw verkoopmakelaar!

Nieuwdorp Makelaardij; niet voor niets de meest gekozen makelaar van de Bommelerwaard.

Volg je ons al op onze sociale media kanalen? Hier houden we je op de hoogte van het nieuwste woningaanbod!



+31 (0)418 512 474
info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl





INTERESSE?

Neem contact op met ons kantoor.

Gamerschestraat 35
5301 AP Zaltbommel
+31 (0)418 512 474

info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl


NIEUWDORP
— makelaardij —