

Te Koop



Aalst Goudenregenlaan 20

Deze keurig onderhouden, nette instapklare tussenwoning met berging, overkapping en voor- en achtertuin, bevindt zich op een prachtige locatie met aan de overzijde van de straat een leuk speeltuintje voor de kinderen en dichtbij alle voorzieningen in het centrum van het dorp Aalst.

Vraagprijs	: € 369.000,- k.k.
Perceel	: 140 m²
Woonopp	: 84 m²
Inhoud	: 340 m³
Bouwjaar	: 1986
Aanvaarding	: in overleg

Inleiding object

Deze keurig onderhouden, nette instapklare tussenwoning met berging en voor- en achtertuin, bevindt zich op een prachtige locatie dichtbij het centrum met alle voorzieningen, zoals een supermarkt en een bakkerij voor de dagelijkse boodschappen, kerken en de basisschool. Tegenover de woning bevindt zich een leuk speeltuintje voor de kinderen.

Aalst is een dorp in gemeente Zaltbommel, in de provincie Gelderland en heeft ongeveer 2288 inwoners. Het dorp ligt centraal tussen drie snelwegen, de A2, A15 en de A27, die in redelijk korte tijd te bereiken zijn. De stad Zaltbommel, het NS station en de snelweg A2 zijn in 10 minuten te bereiken, de grotere stad 's-Hertogenbosch bevindt zich op 20 minuten afstand.



Staat van onderhoud

De woning is in 1986 gebouwd en is keurig onderhouden. Het is een nette instapklare woning, de muren hebben lichte kleurtinten en op de gehele begane grondvloer ligt een mooie pvc visgraatvloer. Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer. Op de tweede verdieping bevindt zich een bergruimte wat als extra slaapkamer of werkkamer gebruikt kan worden. De woning beschikt over 6 zonnepanelen, wat zorgt voor een energiezuinige woning. De voortuin is voorzien van vaste planten en een looppad naar de voordeur, de achtertuin is gedeeltelijk voorzien van bestrating en borders met vaste planten en is rondom omsloten, zodat er veel privacy is. De berging in de achtertuin heeft een loopdeur en een afmeting van 2,93 m x 1,97 m. Achter de berging bevindt zich nog een overkapping van lichtdoorlatende golfplaten.



Constructief

De woning is traditioneel gebouwd, gevels zijn opgetrokken in metselwerk met spouwmuurconstructie, betonnen verdiepingvloeren en houten kozijnen met geïsoleerde beglazing.

De woning heeft een zadelkapconstructie met betonpannen gedekt voorzien van een dakkapel aan de voorzijde en dakramen aan de achterzijde. De berging heeft een platdakconstructie met golfplaten gedekt en een loopdeur. Afmeting berging: 2,93 m x 1,97 m.



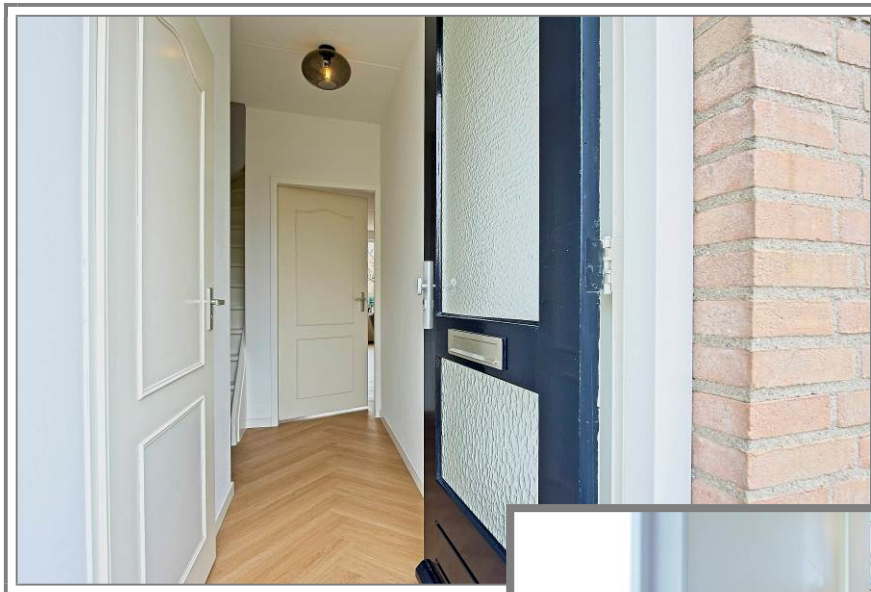
Indeling begane grond

De hal met meterkast, toilet en trapopgang, geeft toegang tot de woonkamer met halfopen keuken. De meterkast is voorzien van 9 groepen, 1 groep voor inductie en een aardlekschakelaar.

Vloerafwerking: pvc vloer.

Wandafwerking: stucwerk.

Plafondafwerking: stucwerk.



Woonkamer

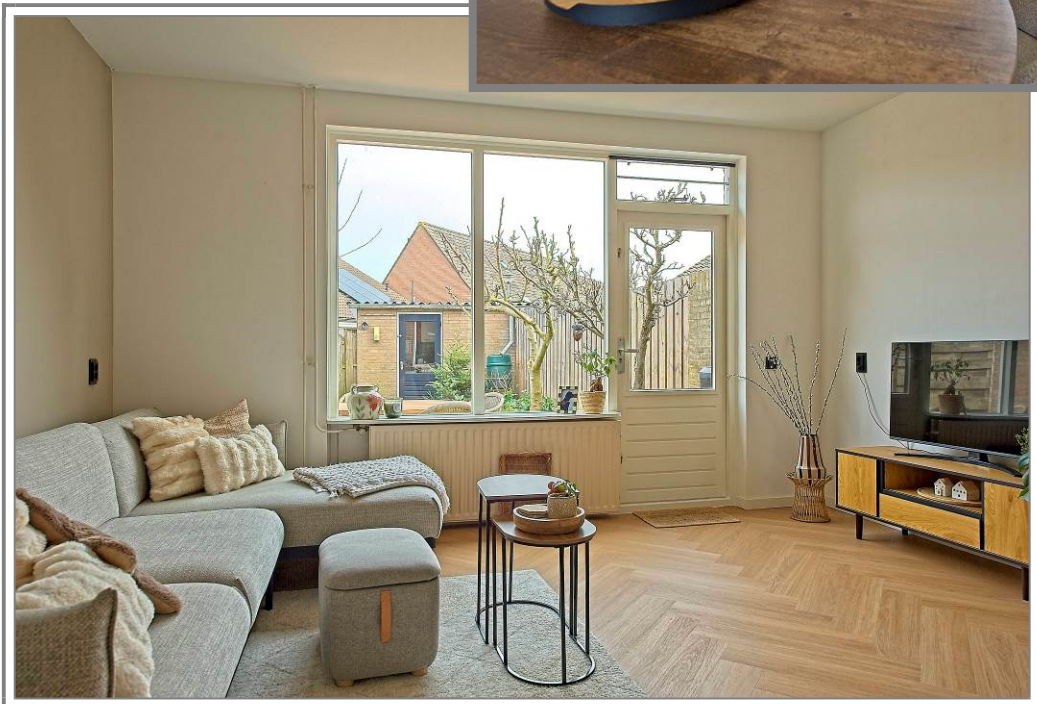
De keurige lichte woonkamer heeft aan de achterzijde een groot raam met een loopdeur naar de achtertuin, er is d.m.v. een toeg toegang tot de halfopen keuken en er bevindt zich een inbouwkast (trapkast) in de woonkamer.

Vloerafwerking: pvc vloer.

Wandafwerking: stucwerk.

Plafondafwerking: stucwerk.





Keuken

Halfopen keuken met een landelijk keukenblok (2025) in rechte opstelling aan beide zijden. De keuken is voorzien van een 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vrieskast en vaatwasser.

Vloerafwerking: pvc vloer.

Wandafwerking: stucwerk.

Plafondafwerking: stucwerk.



Indeling eerste verdieping

Overloop met een vaste trapopgang naar de tweede verdieping, geeft toegang tot twee slaapkamers en de badkamer.

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: stucwerk.

Plafondafwerking: stucwerk.



Ouderslaapkamer

Deze slaapkamer is aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een velux dakraam.

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: stucwerk.

Plafondafwerking: stucwerk.



Slaapkamer 2

Deze slaapkamer/kantoor is aan de voorzijde van de woning en heeft extra ruimte door de dakkapel.

Vloerafwerking: laminaat

Wandafwerking: stucwerk.

Plafondafwerking: stucwerk.



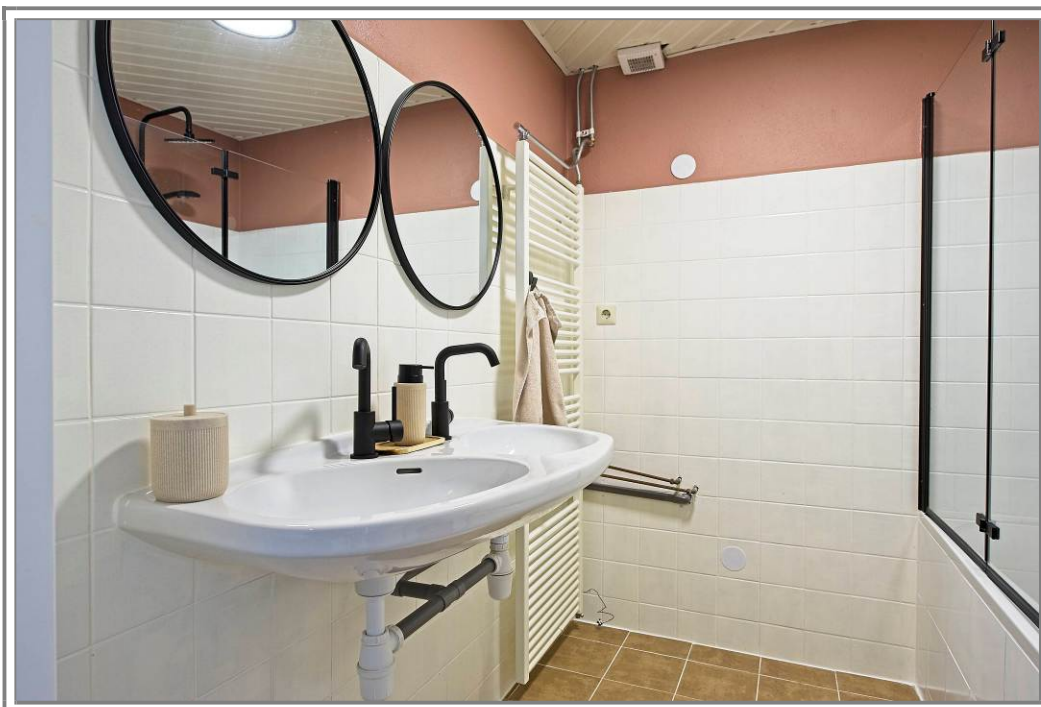
Badkamer

De badkamer is voorzien van een ligbad met glazen douchescherm, dubbele wastafel, designradiator en witgoed-aansluitingen.

Vloerafwerking: vloertegels.

Wandafwerking: wandtegels en stucwerk gesausd.

Plafondafwerking: houten delen.



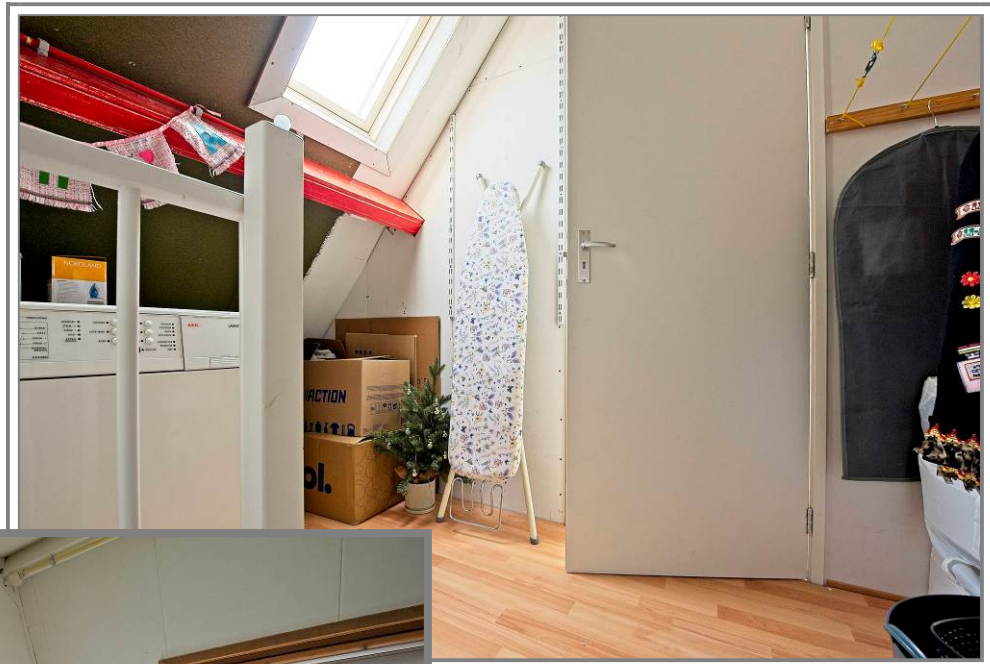
Indeling tweede verdieping

D.m.v. een vaste trapopgang is de voorzolder te bereiken met cv-installatie (2019), witgoedaansluitingen en een dakraam, er is toegang tot een extra slaapkamer/bergruimte met een dakraam.

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: stucwerk en plafondplaten.

Plafondafwerking: plafondplaten.



Tuin met berging

De voortuin is voorzien van vaste planten en een looppad naar de voordeur. De achtertuin heeft een terras en borders met vaste planten en bomen. De berging heeft een loopdeur, achter de berging is nog een stukje bestraat en voorzien van een overkapping, ideaal voor containers of houtberging. De tuin is geheel omzoomd door een houten schutting met een tuindeur naar de achterzijde van het perceel.





Parkeergelegenheid

Er is parkeergelegenheid op de straat en op de parkeerplaatsen schuin voor de woning.

Kadastrale gegevens

Gemeente Brakel, sectie L, nummer 1371, groot 1 are en 40 ca.

Bijzonderheden

Deze woning is geschikt voor alle leeftijdsgroepen. De woning staat in een kindvriendelijke woonomgeving en is in de nabijheid van de basisschool.

Algemeen

Deze informatie treft u ook aan op:

- www.gerardvosmakelaardij.nl
- www.jaap.nl
- www.funda.nl
- www.huislijn.nl

Brochure

De in deze brochure verstrekte informatie dient gezien te worden als een vrijblijvende aanbieding en een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Bezichtiging

Indien na het bekijken van de brochure uw interesse is gewekt, zijn wij uiteraard bereid een vrijblijvende afspraak met u te maken om het desbetreffende pand te bezichtigen.

Een bezichtiging is eveneens voor de verkoper een enerverende aangelegenheid.

Wij stellen het dan ook zeer op prijs wanneer u uw bevindingen, dus ook als die negatief zijn, binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kantoor kenbaar wilt maken.

Samenstelling van de gegevens

Ondanks dat deze brochure met de grootst mogelijke zorg en nauwkeurigheid is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolkomenheden in de omschrijving, bijlagen en/of tekeningen aanwezig zijn. Noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid.

Opdracht

De eigenaar van dit pand heeft ons de opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop van zijn woning, hetgeen voor de koper geen financiële consequentie inhoudt.

Bijlagen

In de bijlagen treft u aan:

- Kadastrale kaart
- Omgevingskaart
- Plattegrond van de woning
- Lijst roerende zaken

Verkopend makelaar

Gerard Vos Makelaardij & Taxaties

Maasdijk 2a

5317 KR Nederhemert

Telefoon: 0418-551992

Mobiel: 06-53468059

Fax: 0418-551909

E-mail: info@gerardvosmakelaardij.nl

Internet: www.gerardvosmakelaardij.nl

Openingstijden kantoor

Maandag tot en met vrijdag: van 9.00 tot 18.00 uur

‘s avonds: van 19.00 tot 21.00 uur

Buiten onze openingstijden zijn wij u graag van dienst, gelieve op afspraak.

Geheel vrijblijvend kunnen wij u uitvoerig informeren over de mogelijkheid tot verkoop van uw eigen onroerend goed, etc.

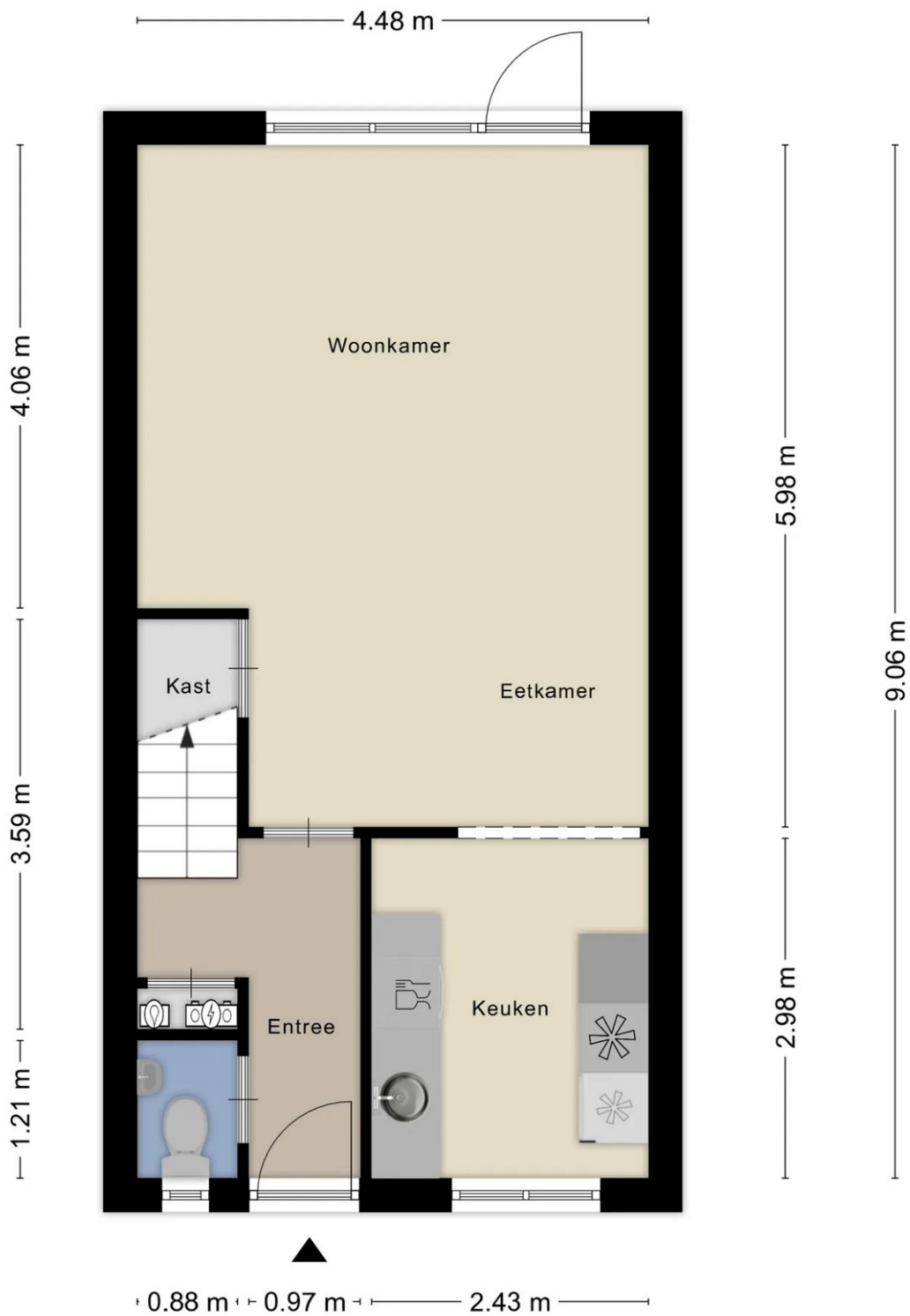
Uiteraard kunt u bij aankoop van deze woning u laten bijstaan door uw eigen makelaar die uw belangen optimaal kan behartigen

Voor onderstaande zaken, ongeacht of deze roerend dan wel onroerend zijn, is bij het verlenen van de verkoopopdracht het volgend afgesproken :

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Niet aanwezig	Ter overname
Tuinaanleg / bestrating / beplanting / erfafscheidingen / tuinpoorten/ Losse boom	*	*		
Beelden/potten		*		
Vijver met toebehoren; vissen en pomp			*	
Buitenverlichting	*			
Houten buitenberging / tuinhuisje	*			
GFT container / Restafvalcontainer / gifbak (eigendom gemeente)	*			
Bloemenkas			*	
Vlaggenhouder			*	
Voet droogmolen			*	
Antenne / Schotelantenne met receiver/decoder			*	
Brievenbus / groene PTT-bus	*			
Voordeurbel / belinstallatie / gong	*			
Veiligheidssloten / veiligheidsbeslag / bijzetsloten	*			
Alarminstallatie met/zonder abonnement op meldkamer			*	
Rolluiken			*	
Zonwering buiten (luifel)			*	
Zonwering binnen Lamellen in de keuken				*
Gordijnrails			*	
Overgordijnen			*	
Vitrages / valletjes / inbetweens			*	
Rolgordijnen	*			
Losse horren / rolhorren			*	
Vloerbedekking			*	
Parketvloer(en) / Laminaatvloer(en)	*			
C.V. installatie met toebehoren	*			
Gaskachel			*	
(Klok) Thermostaat	*			
Open haard/ Gashaard/ Houtkachel			*	
Nadien aangebrachte isolatievoorzieningen zoals voorzetramen, radiatorfolie e.d.			*	
Vuurplaat en accessoires open haard			*	

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Niet aanwezig	Ter overname
Keukeninrichting met bovenkasten, indirecte werkverlichting indien aanwezig	*			*
Ingebouwde of losstaande Keukenapparatuur;				
▪ Kookplaat (4-pits gaskookplaat)	*			
▪ Afzuigkap	*			
▪ Koelkast	*			
▪ Diepvrieskast	*			*
▪ Vaatwasser	*			
▪ Oven			*	
▪ Magnetron			*	
▪ Combi-oven	*			
▪ Geïntegreerd koffieapparaat			*	
Inbouwverlichting, spots, dimmers	*			
Opbouwverlichting, te weten;				
Hanglampen / lamp toilet en zolder blijft achter	*	*		
Plafonnières		*		
Kasten / Spiegelwanden / Spiegel badkamer ter overname / kasten gaan mee		*		*
Boekenplanken / legplanken			*	
Legplanken in trapkast / kelderkast / vaste kasten	*			
Losse kasten		*		
Wastafels met bijbehorende accessoires zoals spiegel, planchet, bekerhouders, handdoekdragers wastafel blijft achter	*	*		
Toiletaccessoires zoals toiletrolhouder, toiletbril, spiegel gaat mee	*	*		
Badkameraccessoires zoals spiegel, planchet, kranen, zeepbakje, douchescherm blijft achter	*	*		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		*		
Telefooncentrale met telefoontoestellen			*	
Losse telefoontoestellen			*	
Internet – Kabelmodem Router is eigendom van internetprovider en gaat mee.		*		
Zaken die geen eigendom zijn van verkoper maar waarvan eventuele leasecontracten, huurcontracten, huur-koopcontracten over te nemen zijn (bijv. keuken, open haard, cv-ketel, boiler geiser, kunststof kozijnen etc.			*	
Overige; Zonnepanelen	*			
Wasmachine en droger		*		

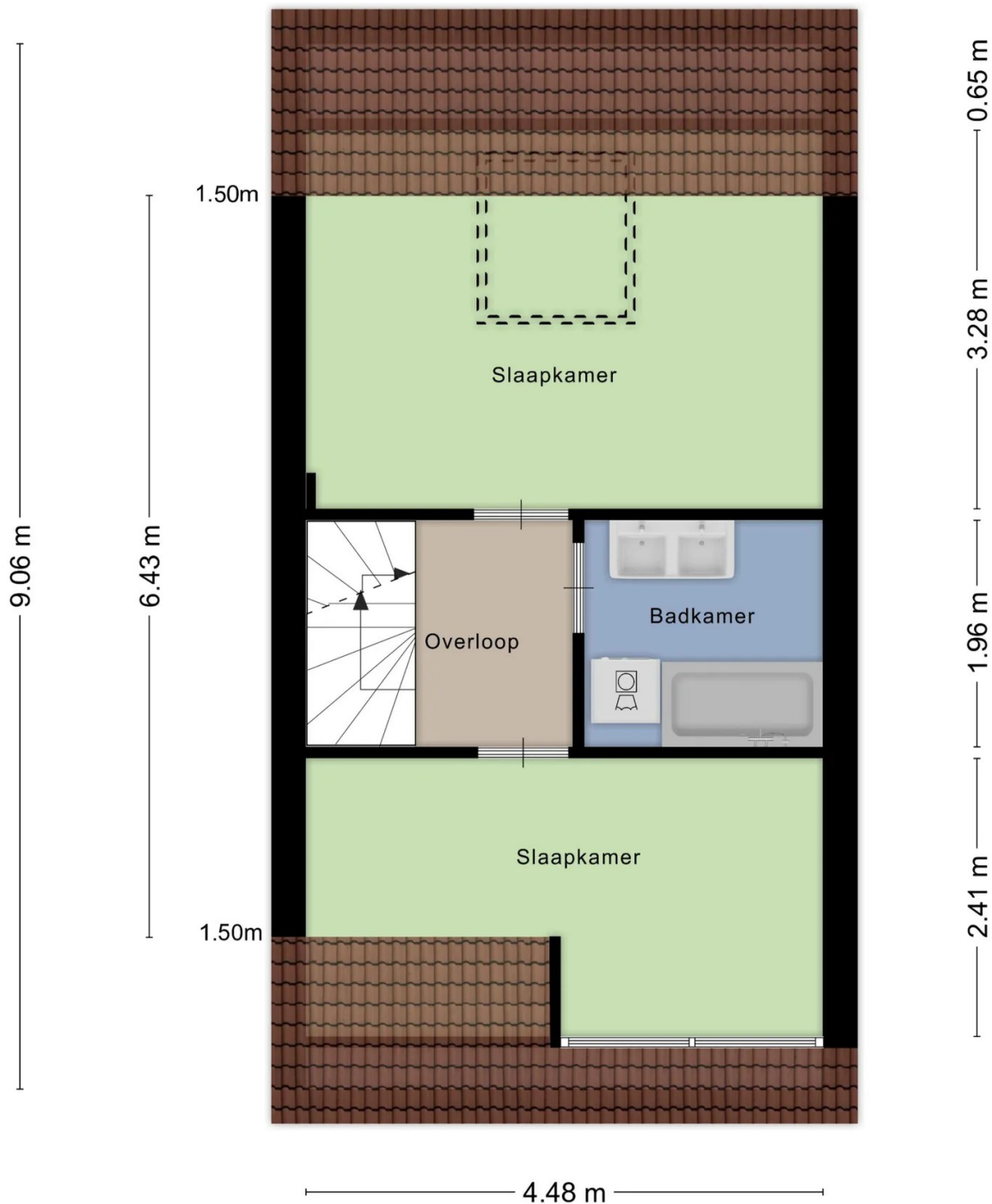
Begane grond



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

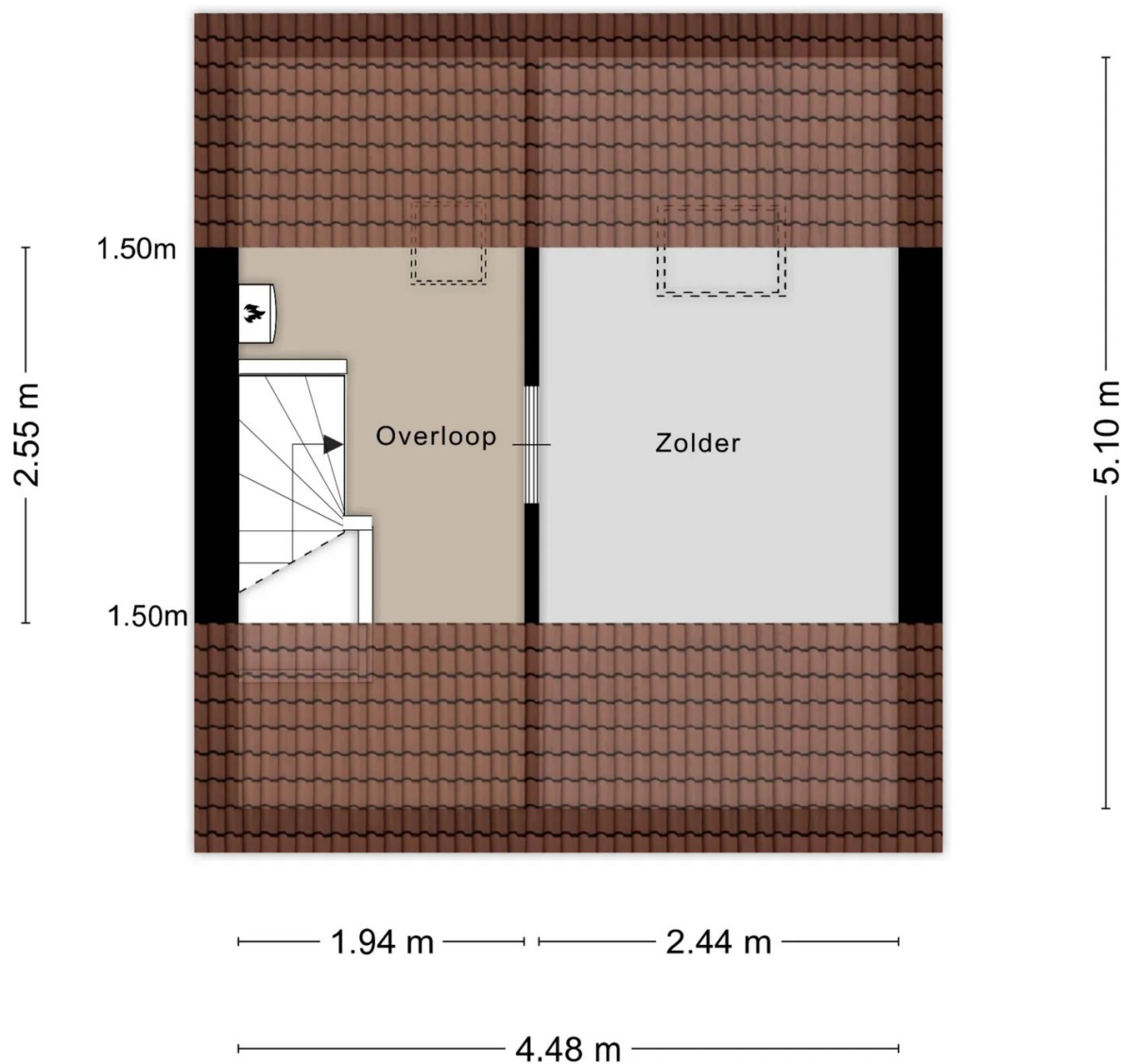
1^e verdieping

2.07 m

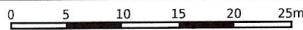



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2^e verdieping



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



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Brakel</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 1371</p>	
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.