



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

www.dmva.nl • woudrichem@dmva.nl • 0183 30 70 40



Vrijstaande gezinswoning vol verrassingen



Donkerstraat 11
Aalst

€ 495.000,- k.k.





Wat leuk dat je dit huis komt bekijken! Een huis kopen of je huidige woning verkopen is spannend en bijzonder. Met mijn kennis en ervaring begeleid ik je graag, zodat het proces soepel verloopt. Geniet van de bezichtiging en misschien wordt dit straks jouw nieuwe thuis!

Niek Leijendekker



Van 1e gesprek tot sleutel

Check ons **stappenplan** en krijg een beter beeld van het aankoopproces



Zie jij jezelf hier al **wonen?**

Vrijstaand wonen met sfeer, ruimte én een tuinkamer waar je spontaan je vrije uurtjes wilt doorbrengen! Deze verrassende woning in Aalst heeft het allemaal: een gezellige houtkachel, drie ruime slaapkamers, een mega garage en een heerlijke tuin met volop privacy.



Woonoppervlakte
93m²



Aantal slaapkamers
3



Perceeloppervlakte
359m²



Totaal aantal kamers
4



Bouwjaar omstreeks
1964



CV
Nefit, 2016



Energielabel
B



Isolatievormen
volledig geïsoleerd



Donkerstraat 11, Aalst

€ 495.000,- K.K.



Het hele verhaal

Wat een leuke verrassing! Deze vrijstaande woning heeft alles in huis voor wie nét even anders wil wonen. Lekker veel licht, een warme sfeer en volop ruimte om fijn te leven. In de winter kruip je gezellig bij de houtkachel, terwijl je in de zomer de tuindeuren opent en zo naar buiten loopt. De begane grond is voorzien van vloerverwarming en fraaie vloertegels. Ook de royale, volledig geïsoleerde garage is een dikke plus. Maar wacht maar tot je de tuinkamer achter in de tuin ziet... Dit is zo'n plek waar je het liefst ieder vrij uurtje doorbrengt! Nieuwsgierig geworden? Dan is een bezichtiging absoluut de moeite waard.

Wonen:

Via de entree aan de voorzijde stap je binnen in de hal. Hier vind je de meterkast, een modern toilet en de trap naar boven. Extra leuk detail: het handige postluikje! De L-vormige woonkamer is een heerlijke plek om thuis te komen. De grote raampartijen zorgen voor een fijne lichtinval en de houtkachel maakt het plaatje compleet. Lekker op de bank met een kop thee, een goed boek of gezellig met vrienden over de vloer: hier zit je goed. De begane grond is voorzien van vloerverwarming en grotendeels afgewerkt met fraaie vloertegels. Via de openslaande tuindeuren wandel je zo het terras op. En dankzij de aanwezige airco blijft het ook op warme dagen aangenaam binnen.

Koken:

Koken wordt hier extra leuk! De halfopen keuken bevindt zich in de uitbouw, waardoor je lekker je eigen gang kunt gaan, maar toch in contact blijft met de woonkamer. Ideaal voor een doordeweekse maaltijd of een uitgebreid diner met vrienden. Aan apparatuur geen gebrek. Je beschikt over een fornuis met vier pitten, een wokbrander en een dubbele oven, aangevuld met een rvs-schouw, vaatwasser, magnetron, koelkast en vriezer. Ook handig: vanuit de keuken bereik je de koele kelderruimte én de garage rechtstreeks. Praktisch geregeld dus!

Slapen:

Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers en een complete badkamer. Die laatste is voorzien van een inloofdouche, wastafelmeubel met spiegelkast én ligbad. Of je nu snel wilt douchen of juist uitgebreid wilt ontspannen: het kan hier allemaal. Op één van de slaapkamers is airconditioning aanwezig. Via een deur heb je daar bovendien toegang tot het platte dak van de uitbouw. Extra spullen die je niet dagelijks nodig hebt, berg je eenvoudig op de praktische bergzolder. Deze is bereikbaar via een vlizotrap vanaf de overloop en heeft twee dakramen voor daglicht.



Het hele verhaal

Garage:

Ruimte nodig? Dan ga je deze garage zeker waarderen! De garage is lekker royaal, volledig geïsoleerd en bereikbaar via een elektrisch bedienbare sectionaaldeur. Ideaal voor de auto, fietsen, gereedschap, hobbyspullen of gewoon alles waarvoor je in huis geen plek wilt maken. Ook aan praktisch gemak is gedacht. Er is een washoek met aansluitingen voor de wasmachine en droger en je vindt hier de cv-opstelling. De garage beschikt zelfs over vloerverwarming. En alsof dat nog niet genoeg is, ligt er boven ook nog een grote bergzolder die je via een vlizotrap bereikt. Aan ruimte dus geen gebrek!

Buitenleven:

Zodra het zonnetje zich laat zien, wil je hier naar buiten. De achtertuin heeft een fijne groene uitstraling met een gazon, plantenborders, bomen en struiken. Dankzij de privacy kun je hier ongestoord relaxen, borrelen of lekker buiten eten. Er staat zelfs een kippenhok, dus ook voor wat gezelligheid met eigen pluimvee is plek! En dan de absolute eyecatcher: de tuinkamer achter de garage. Met de houten constructie en glazen schuifwanden aan twee zijden is dit echt een heerlijke extra leefruimte. Zet de wanden open op een zomerse dag of maak het binnen gezellig wanneer het buiten wat frisser wordt. Een fijne plek voor lange avonden, een kop koffie in de ochtend of een borrel met vrienden. Grote kans dat dit jouw favoriete spot wordt! Parkeren doe je op eigen terrein voor de garage. Er is ruimte genoeg voor meerdere auto's, dus ook bezoek kan prima terecht.

Locatie:

Wonen in Aalst betekent genieten van een fijne dorpsfeer op een centrale plek. Het historische vestingstadje Zaltbommel ligt vlakbij en ook de uitvalswegen richting Utrecht en 's-Hertogenbosch zijn snel bereikbaar. Voor je dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen kun je gewoon in het dorp terecht. En dan woon je ook nog eens vlak bij de Maas! De omgeving is perfect voor een mooie wandeling, een fietstocht of een dagje genieten op of aan het water. Rustig wonen, lekker veel buitenruimte en toch alles binnen handbereik: dat maakt Aalst een fijne plek om thuis te komen.



Entree en toilet







Wonen





Koken





Fijne eethoek





Royale garage





Verdieping



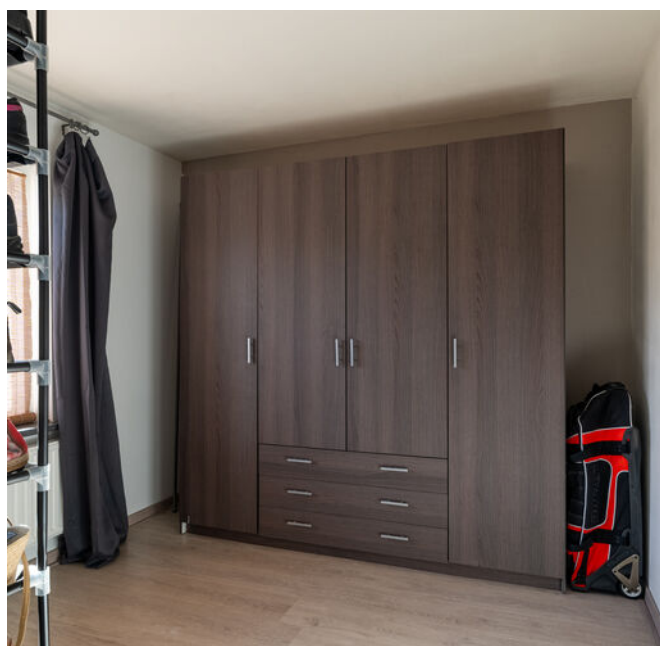


Slapen





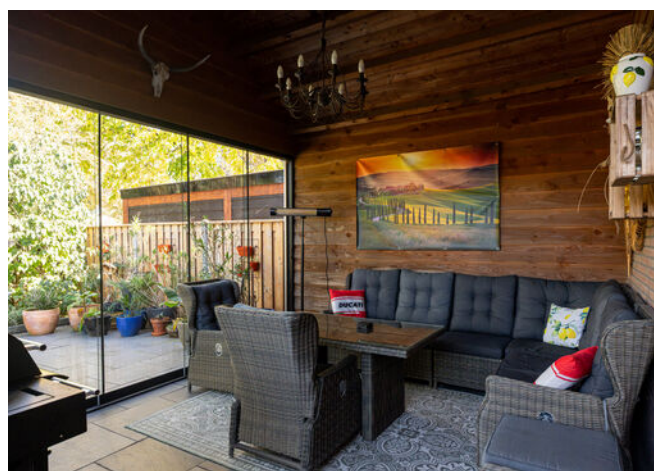
Slapen





Baden







Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een begane grondvloer van beton en verdiepingvloeren van houten delen. De begane grond inclusief de garage is voorzien van vloerverwarming. Het woonhuis is geïsoleerd en op het dak liggen 12 zonnepanelen wat resulteert in energielabel B.
- Kenmerken van het woonhuis;
 - bouwjaar omstreeks 1964;
 - cv-opstelling, Nefit, bouwjaar 2016;
 - meterkast heeft 9 groepen en 3 aardlekschakelaars;
 - voorkeur oplevering half januari 2027.
- Gezien het bouwjaar zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hierin staat vermeld dat je als koper verklaard bekend te zijn met het feit dat de woning ouder is en dat de eisen die je aan de bouwkwaliteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen.
- Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.
- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst. Als je een hypotheek nodig hebt dan kan jouw financieel adviseur dit ook regelen.
- We hebben deze brochure met grote zorg samengesteld maar een foutje sluipt er soms zomaar in. Dat is de reden dat wij expliciet vermelden dat je geen rechten kunt ontlenen aan eventuele fouten of onvolledigheden. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en de informatie die wij jou geven ontslaat je niet van jouw onderzoek plicht.



Plattegrond | begane grond



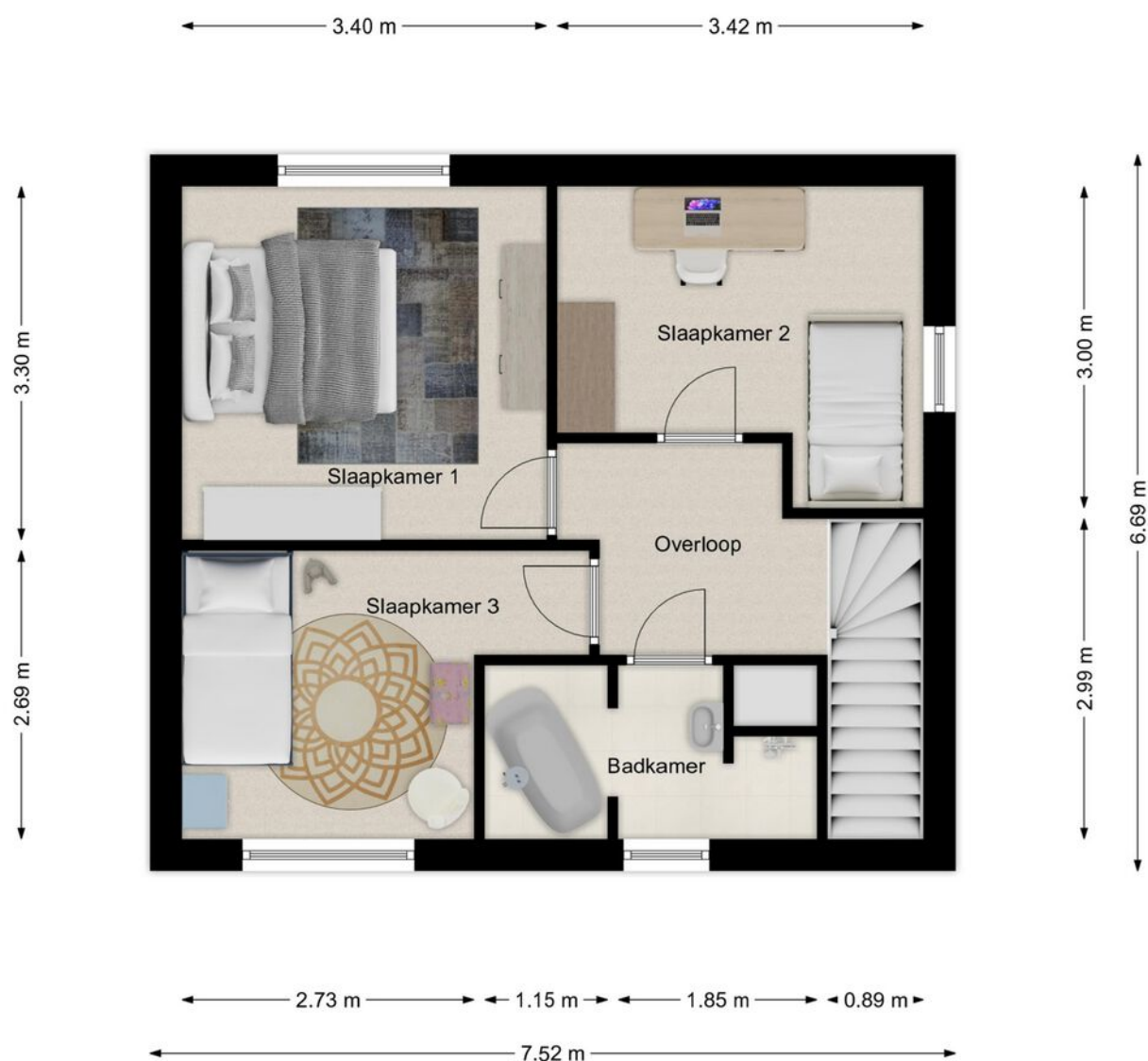


3D Plattegrond | begane grond





Plattegrond | verdieping





3D Plattegrond | verdieping





Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Donkerstraat 11 Aalst

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Kippenhok	☐	☐	☒	☐
Vijver	☐	☐	☒	☐
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☐	☒	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsslots en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens voor / achter Etages:	☐	☐	☐	☒
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen voor / achter Etages:	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails Etages:	☒	☐	☐	☐
Gordijnen Etages:	☐	☒	☐	☐
Rolgordijnen Etages:	☒	☐	☐	☐
Vitrages Etages:	☒	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen Etages:	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐

Donkerstraat 11 Aalst



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Overige:	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard zonder toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Koelkast garage	☐	☒	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☒	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☐	☒	☐	☐

Donkerstraat 11 Aalst



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☒	☐	☐
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☐	☒	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Sauna	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☒	☐	☐
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Laadpaal	☐	☐	☐	☒
Waterontharder	☐	☐	☐	☒
Waterval bij vijver	☐	☒	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				



Energie label woningen

Registratienummer
183370806

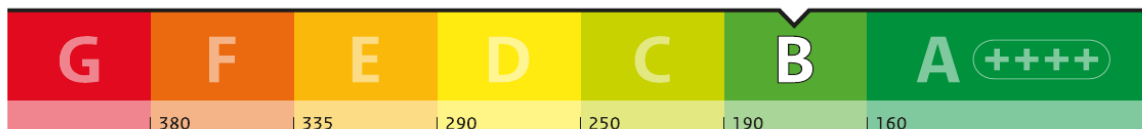
Datum registratie
25-09-2026

Geldig tot
22-09-2036

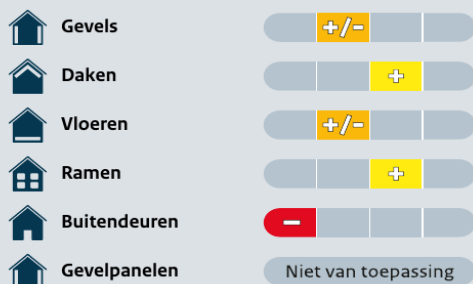
Deze woning heeft energielabel

B

169,33 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



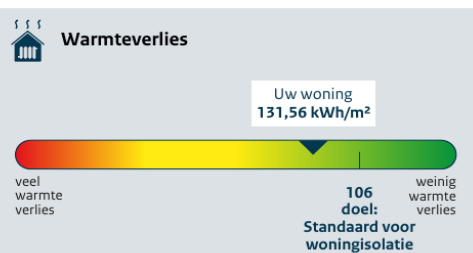
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

	Verwarming	HR-107 ketel
	Warm water	Combitoestel
	Zonneboiler	Geen zonneboiler
	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
	Koeling	Koeling aanwezig
	Zonnepanelen	3.444 Wp
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 38,17

Aandeel hernieuwbare energie [%] 19,5

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Donkerstraat 11
5308KB Aalst

Bouwjaar
1964

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
102 m²



Energieadviseur
SMF van den Bogaard



Kadastrale kaart

Uw referentie: geert



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Brakel
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	L
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	575
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 juni 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.





Donkerstraat 11

Aalst



We snappen het hoor ...

Je hebt al zoveel gelezen, helemaal van de kaart natuurlijk !D

Over de buurt

Wonen in Aalst betekent genieten van een fijne dorpsfeer op een centrale plek. Het historische vestingstadje Zaltbommel ligt vlakbij en ook de uitvalswegen richting Utrecht en 's-Hertogenbosch zijn snel bereikbaar. Voor je dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen kun je gewoon in het dorp terecht. En dan woon je ook nog eens vlak bij de Maas! De omgeving is perfect voor een mooie wandeling, een fietstocht of een dagje genieten op of aan het water. Rustig wonen, lekker veel buitenruimte en toch alles binnen handbereik: dat maakt Aalst een fijne plek om thuis te komen.



Het aankoopproces

1



Maak een vrijblijvend en gratis afspraak voor een berekening bij een **hypotheekadviseur**, zo weet je naar welke woningen je kunt zoeken.

2



Ga jouw favoriete woning(en) **bezichtigen**.

3



Ben je enthousiast geworden? Plaats een **bod** en voeg bij jouw bieding je **motivatie** en eventuele **voorwaarden** toe.

4



Bij een **inschrijving** mag je eenmalig een bieding doen, bij **vrije verkoop** kan het voorkomen dat je een tegenvoorstel van de verkopers krijgt en in onderhandeling gaat.

5



Gefeliciteerd, je bent de koper geworden! De verkopers hebben jouw voorstel geaccepteerd. We gaan jouw persoonlijke gegevens opvragen en maken de **concept koopovereenkomst**.

6



Na akkoord kunnen we bij ons op kantoor of digitaal de koopovereenkomst **ondertekenen** en jij kan aan de slag gaan met het aanvragen van jouw **hypotheek**.

7



Daarna is het zover: de sleuteloverdracht van jouw droomwoning! Voor de gang naar de notaris doen we met de verkopers nog een laatste ronde en noteren we de meterstanden tijdens de eindinspectie.

8



Daarna ga je naar de **notaris** en teken je samen de verkopers tekenen de leveringsakte en jij tekent nog (indien van toepassing) de hypotheekakte.

9



Hierna kun je gaan verhuizen of de handen uit de mouwen steken!

Het is zo ver...

Plaats een bod



**Donkerstraat 11
Aalst**

€ 495.000,- K.K.



**Scannen
en bieden**

Scan de QR-code
en breng je bod uit.



Je kunt ook een
link aanvragen.

Hoe werkt het

Via de QR-code kom je op het biedformulier van 'Eerlijk Bieden' waar jij je gegevens en je voorstel in kan vullen. Wanneer je je bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd.

Na verloop van tijd zullen wij en de verkoper jouw voorstel beoordelen. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; hij/zij mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na deze aanwijzing krijg jij direct te horen of je het geworden bent of niet.



**Eerlijk
Bieden**

Keurmerk Eerlijk bieden

Dé Makelaars van Altena is in bezit van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'. Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Over ons

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou, wij dus wel! Niet alleen dit huis, maar een behoorlijk aantal huizen in de regio Altena, Heusden, Langstraat en Bommelerwaard.

Wij gaan voor de beste deal—maar altijd op een relaxte manier. Heldere communicatie, duidelijke afspraken en geen poespas. Dat doen we al sinds 1998 en met nog net zo veel passie als op de eerste dag.

Dé Makelaars van Altena is echt een familiebedrijf. Vijfentwintig jaar geleden richtte Henk-Jan samen met zijn ouders het bedrijf op. Een tijdje later kwamen Geert en Niek ook in dit bedrijf werken. Als deze drie broers samen zijn, wordt er altijd gelachen. Zwager David startte zijn kantoor in Sprang-Capelle waar hij en zijn zoons steeds weer gaan voor een succesvolle, maar ontspannen verkoop.

Dé Makelaars van Altena gaan speciaal voor jou net even een stapje verder. We zijn actief op sociale media en geven je een woningpresentatie zoals je die bij anderen niet vindt. Uniek voor de verkoper en ideaal voor dewoningzoeker.

Daarom zijn wij ook uitgeroepen tot makelaar met de beste woningpresentatie in Nederland.

Team, Dé Makelaars van Altena

Beste Woningpresentatie

Dé Makelaars van Altena is uitgeroepen tot makelaar met 'Beste Woning presentatie'. Onder andere omdat onze woningvideo's op Instagram ontzettend vaak bekeken worden. Snap jij waarom?



volg ons op Instagram
@demakelaarsvanaltena



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!



Woning verkopen?

Laat ons een gratis waardebeoordeling doen

Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl



Nieuwste huizen
@demakelaarsvanaltena