

Te Koop



Aalst, A. van Drielstraat 9

Een ideale starterswoning in een mooie straat!

Deze keurig onderhouden, instapklare twee onder één kap woning met aangebouwde berging, oprit met toegangspoort en voor- en achtertuin, bevindt zich op een mooie locatie op loopafstand van alle voorzieningen in het centrum van het dorp Aalst.

Vraagprijs	: € 379.000,- k.k.
Perceel	: 230 m²
Woonopp	: 86 m²
Inhoud	: 305 m³
Bouwjaar	: 1950
Aanvaarding	: in overleg

Inleiding object

Deze keurig onderhouden, instapklare twee onder één kapwoning met aangebouwde bijkeuken en berging, oprit en tuin, bevindt zich in het centrum van het dorp Aalst, op loopafstand van alle voorzieningen, zoals allerlei winkels voor de dagelijkse boodschappen, kerken en de basisschool.

Aalst is een dorp in gemeente Zaltbommel, in de provincie Gelderland en heeft ongeveer 2273 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 1950 gebouwd en is keurig onderhouden.

De woning is instapklaar en praktisch ingedeeld. De woonkamer bevindt zich gedeeltelijk in de aanbouw, is daardoor lekker royaal en heeft een gezellige houtkachel. Ook de badkamer bevindt zich op de begane grond in de aanbouw. Aan de voorzijde van de woning is nog een slaapkamer te vinden, wat ook ideaal kan zijn als werkkamer of kantoortje. Er is ook een kelder van 2,2 m², te bereiken vanuit de keuken. De woning heeft aan de voor- en achterzijde een dakkapel die in 2025 zijn vervangen en geïsoleerd. De ouderslaapkamer heeft een uitbouw met een loopdeur naar het platdak op de aanbouw. De voortuin is voorzien van gazon, de oprit is bestraat en heeft een mooie toegangspoort. De achtertuin is ook grotendeels voorzien van bestrating en is rondom omsloten, zodat er veel privacy is. De schuur/berging heeft een loopdeur en een bergzolder en er zijn twee overkappingen voor houtopslag. Kortom: een ideale praktische woning, eventueel voor starters op een mooie locatie op loopafstand van alle voorzieningen!



Constructief

De woning en bijkeuken zijn traditioneel gebouwd, gevels zijn opgetrokken in metselwerk met spouwmuurconstructie, houten verdiepingvloeren en houten kozijnen met geïsoleerde beglazing. De woning heeft een zadeldakconstructie met gebakken pannen gedekt en voorzien van twee dakkapellen en een uitbouw. De aanbouw en berging hebben een platdakconstructie met kunststof dakbedekking, de berging heeft een loopdeur en een bergzolder. Afmeting berging: 3,94 m x 2,53 m.



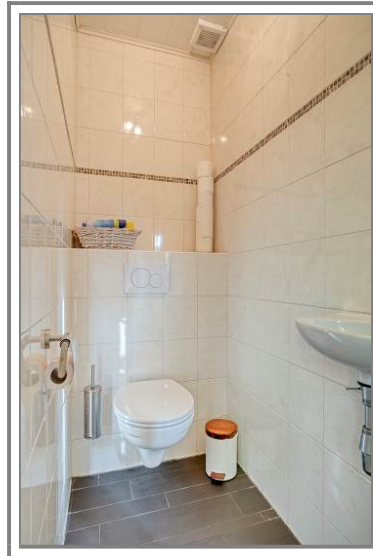
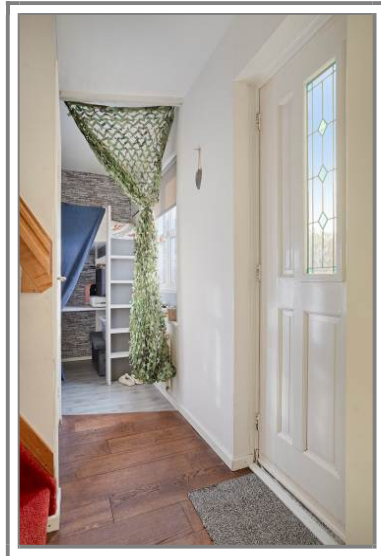
Indeling begane grond

De hal met meterkast, trapopgang en toilet, geeft toegang tot de woonkamer en een slaapkamer. Het toilet heeft een hangtoilet en een fonteintje en is geheel betegeld. De meterkast is voorzien van 8 groepen en 1 aardlekschakelaar.

Vloerafwerking : houten vloer.

Wandafwerking : stucwerk.

Plafondafwerking: stucwerk.



Woonkamer

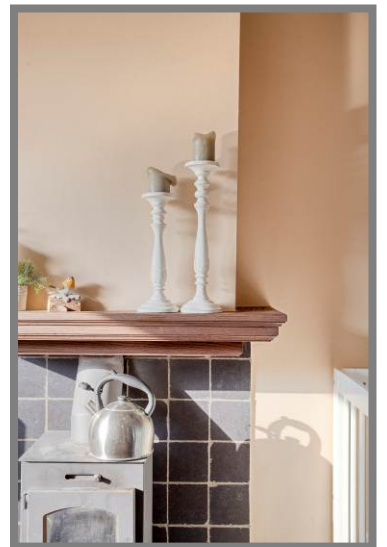
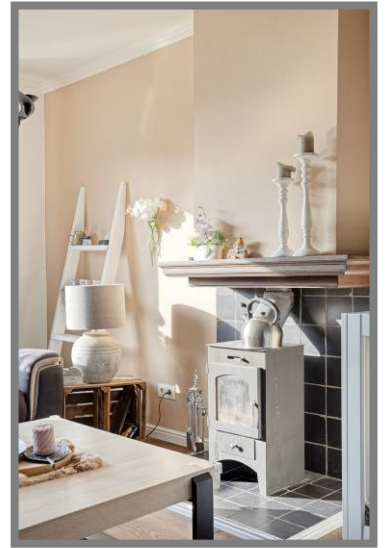
De ruime woonkamer heeft een schouw met een gezellige houtkachel, d.m.v. een toog is er toegang tot de keuken en via een loopdeur is de bijkeuken te bereiken.

Vloerafwerking : houten vloer.

Wandafwerking : stucwerk gesausd.

Plafondafwerking: stucwerk met sierlijst.





Keuken

De open keuken heeft een L-vormig keukenblok (2008) voorzien van een 4-pits gaskookplaat, rvs afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser. Er is toegang tot de kelder en de woonkamer.

Vloerafwerking : pvc vloer.

Wandafwerking : stucwerk en wandtegels.

Plafondafwerking: stucwerk.



Slaapkamer begane grond

Vanuit de hal is er toegang tot deze slaapkamer op de begane grond en heeft een vaste kast.

Vloerafwerking : laminaat.

Wandafwerking : behang.

Plafondafwerking: stucwerk.



Bijkeuken

De bijkeuken is te bereiken vanuit de woonkamer en is voorzien van witgoed aansluitingen en een loopdeur naar de achtertuin.

Ook is er toegang tot de badkamer op de begane grond.

Vloerafwerking : vloertegels.

Wandafwerking : stucwerk.

Plafondafwerking: stucwerk.



Badkamer

De badkamer (2008) is voorzien van een ligbad, inloopdouche met glazen deur, badkamermeubel met spiegel en wastafel, toilet en een designradiator.

Vloerafwerking : vloertegels.

Wandafwerking : wandtegels.

Plafondafwerking: stucwerk.



Indeling eerste verdieping

Overloop met inbouwkast, geeft toegang tot twee slaapkamers.

Vloerafwerking : tapijt.

Wandafwerking : stucwerk.

Plafondafwerking: gipsplaten gesausd.

Ouderslaapkamer

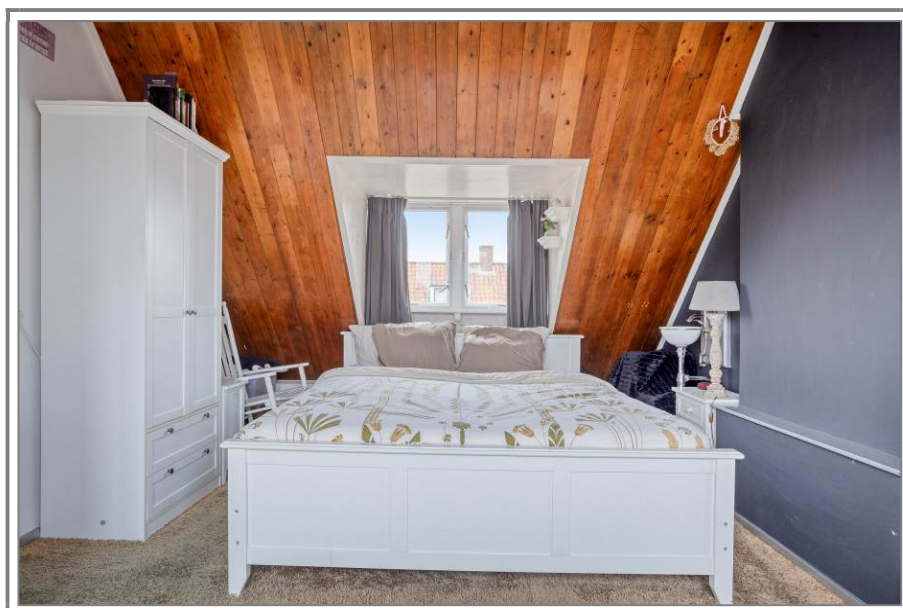
De ouderslaapkamer heeft een dakkapel aan de voorzijde en aan de achterzijde een uitbouw met een loopdeur naar het platdak.

De slaapkamer is ook voorzien van een schuifwandkast.

Vloerafwerking : tapijt

Wandafwerking : stucwerk gesausd.

Plafondafwerking: houten delen.



Slaapkamer

Deze slaapkamer heeft een dakkapel aan de achterzijde en inbouwkasten onder het schuine dak. Er is toegang tot de bergzolder op de tweede verdieping.

Vloerafwerking : laminaat.

Wandafwerking : behang.

Plafondafwerking: gipsplaten gesausd.



Tuin met berging

De achtertuin is grotendeels bestraat, er zijn twee houtbergingen en de schuur/berging is te bereiken met bergruimte en een bergzolder. Afmeting berging: 3,94 m x 2,53 m.



Parkeergelegenheid

Er is voldoende parkeergelegenheid op de oprit.

Kadastrale gegevens

Gemeente Aalst Gelderland, sectie A, nummer 1601, groot 2 are en 30 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 / erfafscheidingsen / tuinpoorten	*			
Beelden/potten			*	
Vijver met toebehoren; vissen en pomp				*
Buitenverlichting	*			
Houten buitenberging / tuinhuisje			*	
GFT container / Restafvalcontainer / gifbak (eigendom gemeente)	*			
Bloemenkas			*	
Vlaggenmast houder	*			
Voet droogmolen			*	
Antenne / Schotelantenne met receiver/decoder			*	
Brievenbus / groene PTT-bus	*			
Voordeurbel / belinstallatie / gong			*	
Veiligheidsslotsen / veiligheidsbeslag / bijzetslotsen	*			
Alarminstallatie met/zonder abonnement op meldkamer			*	
Rolluiken	*			
Zonwering buiten (luifel)			*	
Zonwering binnen			*	
Gordijnrails	*			
Overgordijnen				*
Vitrages / valletjes / inbetweens			*	
Rolgordijnen/ Vouwgordijnen	*			*
Losse horren / rolhorren	*			
Vloerbedekking	*			
Parketvloer(en) / Laminaatvloer(en)/ PVC vloeren	*			
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		*		

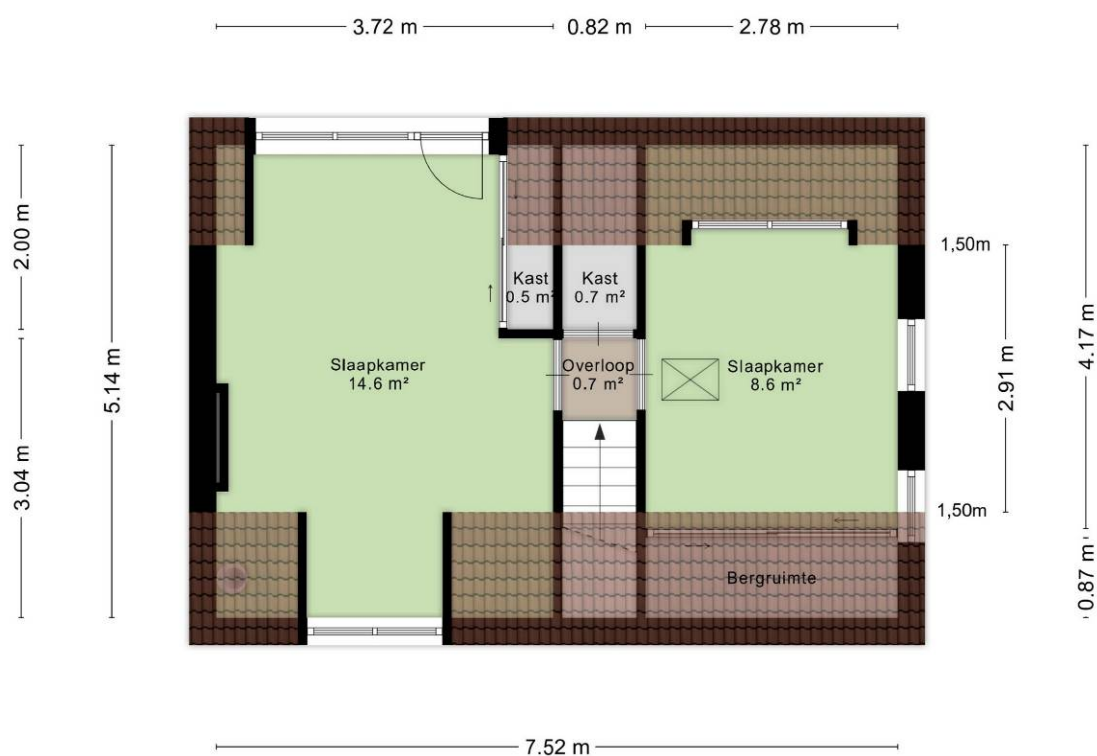
ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Niet aanwezig	Ter overname
Keukeninrichting met bovenkasten, indirecte werkverlichting indien aanwezig	*			
Ingebouwde of losstaande Keukenapparatuur;				
▪ Kookplaat (4-pits gaskookplaat)	*			
▪ Afzuigkap	*			
▪ Koelkast	*			
▪ Diepvrieskast		*		
▪ Vaatwasser	*			
▪ Oven	*			
▪ Magnetron	*			
▪ Combi-oven	*			
▪ Geïntegreerd koffieapparaat		*		
Inbouwverlichting, spots, dimmers	*			
Opbouwverlichting, te weten;				
Hanglampen		*		
Plafonnières		*		
Kasten / Spiegelwanden	*			
Boekenplanken / legplanken	*			
Legplanken in trapkast / kelderkast / vaste kasten	*			
Losse kasten		*		
Wastafels met bijbehorende accessoires zoals spiegel, planchet, bekerhouders, handdoekdragers	*			
Toiletaccessoires zoals toiletrolhouder, toiletbril, spiegel	*			
Badkameraccessoires zoals spiegel, planchet, kranen, zeepbakje, douchescherm	*			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			*	
Telefooncentrale met telefoontoestellen			*	
Losse telefoontoestellen			*	
Internet – Kabelmodem			*	
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; houthok				*
Vijver				*
overgordijnen				*

Begane grond



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

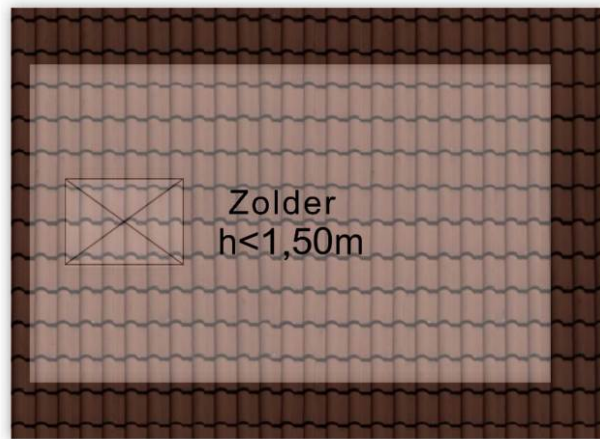
1e verdieping



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

2e verdieping

2.79 m



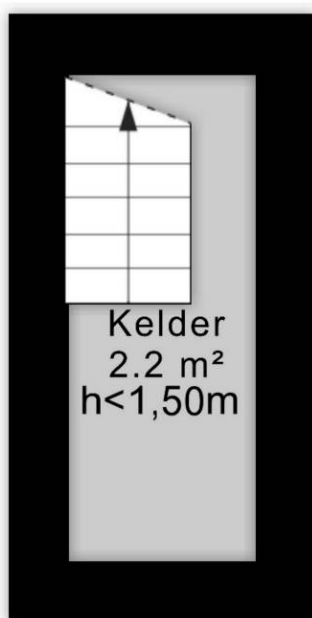
1.69 m

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

Kelder

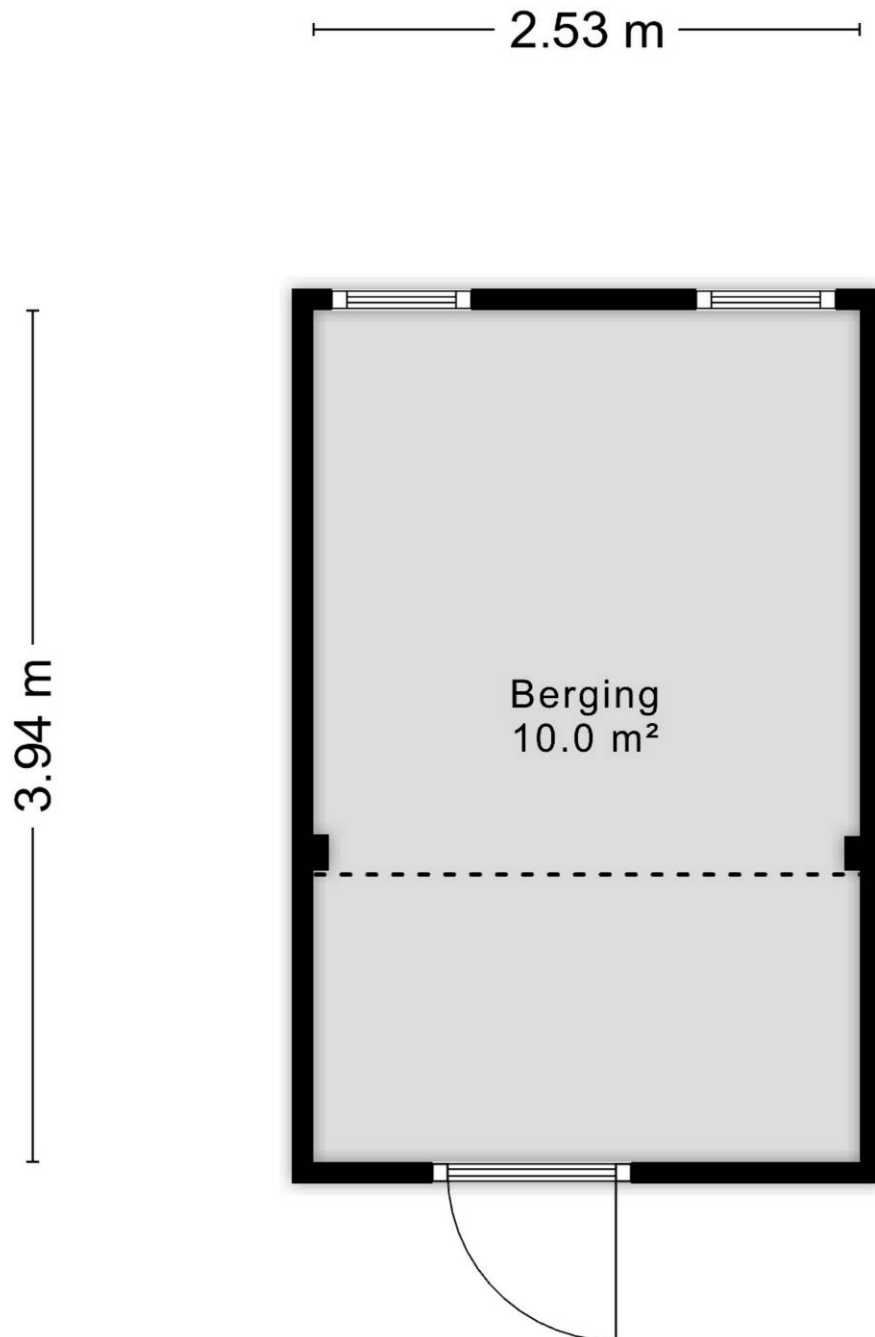
± 0.92 m ±

2.40 m



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

Berging



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



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Aalst Gelderland

A

1601

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 oktober 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.