



Vraagprijs € 450.000 K.K.

Donkerstraat 12

Aalst

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Instapklare twee-onder-één-kapwoning met vier slaapkamers, een moderne keuken, een frisse badkamer en een strakke tuin met overkapping, houtkachel, royale garage en eingen oprit.

Woonoppervlakte	116m²
Perceeloppervlakte	242m²
Inhoud	405m³
Bouwjaar	1972
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energie label	D
Isolatievormen	dakisolatie, spouwmuur, dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Daalderop, 2011

Heb je vragen?

De gegevens van onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



Het hele verhaal

Donkerstraat 12 – Ruimte, sfeer en heel veel woonplezier

Sommige huizen hebben gewoon nét dat beetje extra. Je stapt naar binnen, haalt adem en denkt: ja, dit voelt goed. Donkerstraat 12 is precies zo'n plek. Een verrassend ruime twee-onder-één-kapwoning die tot in de puntjes verzorgd is en waar je direct kunt beginnen met wonen en genieten. Alles klopt: de afwerking, de indeling en de sfeer. Binnen vind je vier slaapkamers, een moderne keuken en een recent vernieuwde badkamer. Buiten gaat het genieten gewoon door: een strak ingerichte tuin met een gezellige overkapping mét houtkachel, een royale garage én een brede oprit maken het plaatje helemaal compleet.

Wonen & Koken

Binnenkomen doe je hier in stijl. De woonkamer is licht en uitnodigend dankzij de grote ramen en de openslaande tuindeuren naar de tuin. Zodra de zon schijnt, dansen de lichtstralen over de eikenhouten vloer – een vloer die niet alleen warmte en luxe uitstraalt, maar ook tijdloos is. Het is de ideale plek voor lange filmavonden, gezellige borrels of gewoon lekker met een boek op de bank.

De keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is werkelijk een plaatje. Uitgevoerd in een moderne hoekopstelling, met fronten in eikenfineer die een warme en luxe uitstraling geven. Alles wat je nodig hebt is aanwezig: een royale koelkast, een fornuis met niet één maar twee ovens én een grill, een stijlvolle afzuigkap en natuurlijk een vaatwasser. Met zo'n keuken wordt koken geen klus, maar een feestje. En dat feestje gaat moeiteloos over in dineren, want de openslaande deuren brengen je zo van de keuken naar de tuin.

Slapen & Baden

Op de eerste verdieping wachten drie fijne slaapkamers op je. Of je nu een gezin hebt, een thuiswerkplek zoekt of logés wilt ontvangen – de indeling biedt volop mogelijkheden. De huidige eigenaren hebben alvast een kamer ingericht als werkplek, zodat je direct inspiratie krijgt voor je eigen gebruik. Handig detail: drie ruime kasten mogen gewoon blijven staan.

De badkamer, vernieuwd in 2022, voelt fris en modern aan. Strakke grijze tegels, een stijlvol wastafelmeubel en een toilet maken van deze ruimte een fijne plek om je dag te beginnen of juist rustig af te sluiten.

En dan de zolder: een volwaardige verdieping met een vierde slaapkamer, heerlijk licht dankzij het grote dakraam. Of je hier nu een tiener een eigen domein gunt, een hobbykamer inricht of eindelijk die lang gekoesterde thuisbioscoop maakt – de ruimte is er.

Buitenleven

De tuin van Donkerstraat 12 is een droom voor iedereen die houdt van gezelligheid én gemak. Het ontwerp is strak en eigentijds, met een mooi terras, een stukje groen en moderne plantenbakken. Hier drink je je eerste kop koffie in de zon of geniet je van een barbecue met vrienden.

Maar het pronkstuk is toch echt de overkapping. Uitgerust met een glazen pui en een houtkachel, waardoor je het hele jaar door buiten kunt zitten. Regen of kou? Geen probleem. Met een knisperend vuurtje op de achtergrond en een goed glas wijn voelt dit als pure luxe.

De garage naast de woning is royaal van formaat (bijna 8 bij 3 meter!) en ideaal voor wie ruimte zoekt voor klussen, opslag of een hobby. Dankzij de elektrische deur en stevige betonvloer kun je hier echt alle kanten op. En de oprit voor de deur biedt plaats aan twee flinke auto's. Praktisch én netjes.

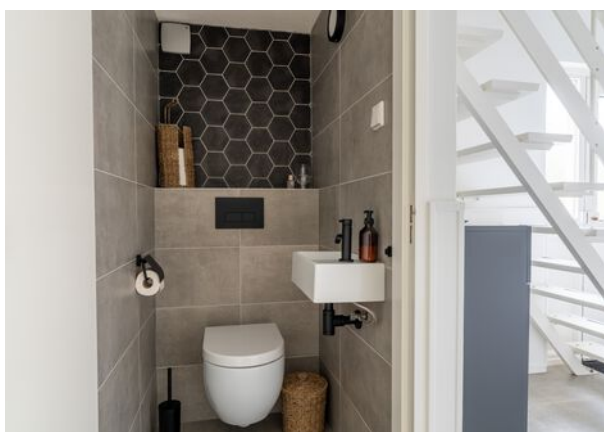
Locatie

Aalst is een charmant dorp met een gezellige, gemoedelijke sfeer. Hier vind je alles wat je dagelijks nodig hebt: van een bakker tot een supermarkt en van basisschool tot kleine winkels. Bovendien ligt het dorp op een ideale plek. Via de pont ben je zo in Brabant, en met de auto rijd je binnen 10 minuten de A2 op. Den Bosch en Utrecht liggen op ongeveer een half uurtje afstand. Dat betekent: wonen in een rustige, groene omgeving mét de voordelen van de stad om de hoek.

Daarnaast is er in de buurt genoeg te beleven. Lekker wandelen of fietsen langs de Waal, een dagje uit in Zaltbommel of gewoon ontspannen in de eigen achtertuin – het kan hier allemaal. Wonen op Donkerstraat 12 betekent kiezen voor een fijne mix van rust, ruimte en bereikbaarheid.



Hal & Toilet



Wonen



Koken

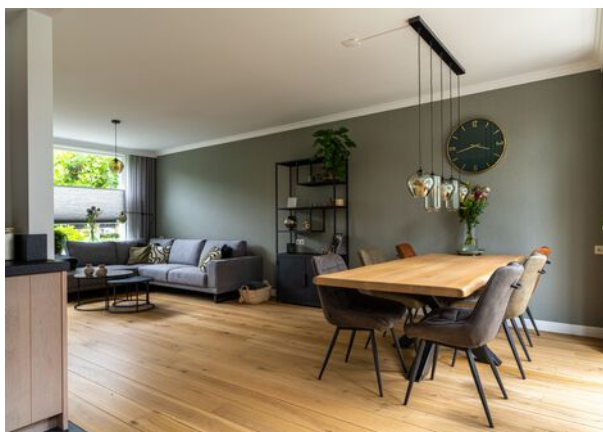




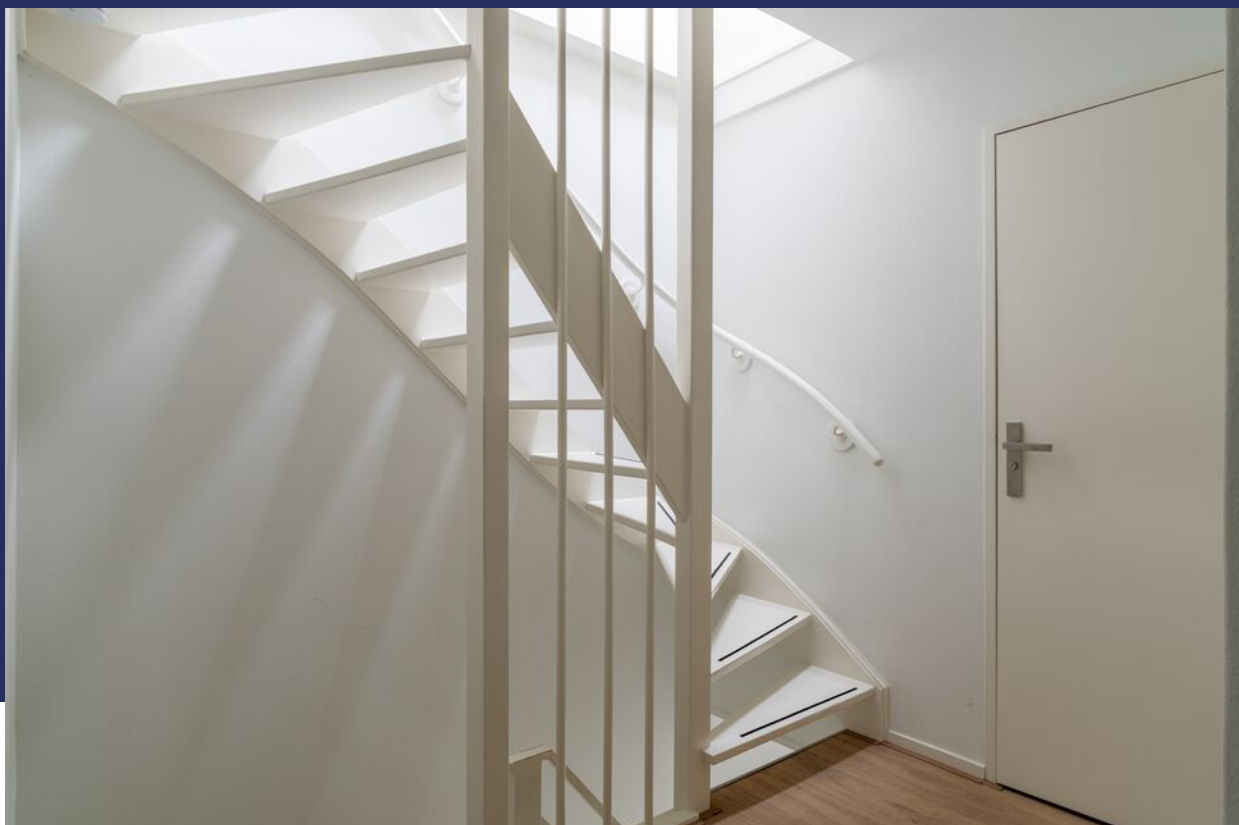
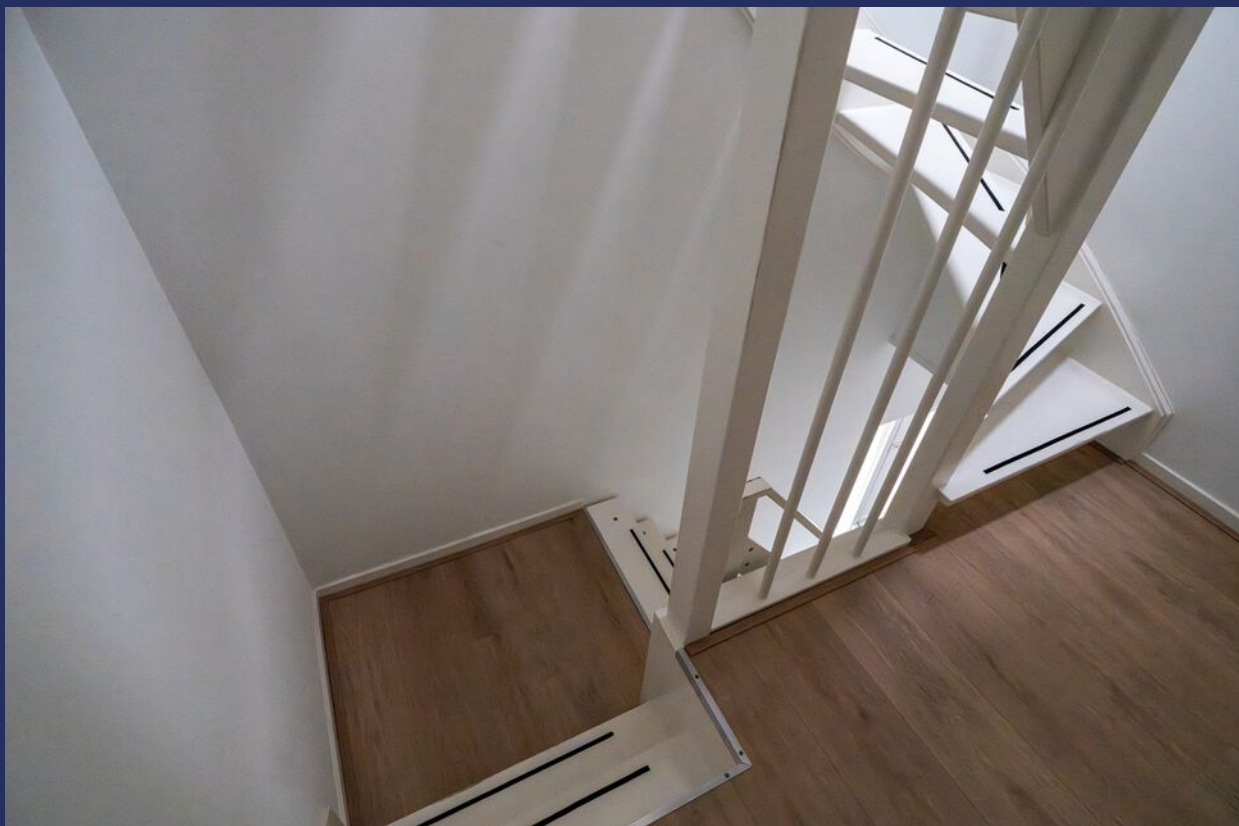
Voordelen

- Instapklaar
- Gezellige woonkamer
- Mooie keuken en badkamer
- 4 slaapkamers
- Heerlijke tuin
- Overkapping met houtkachel
- Eigen oprit





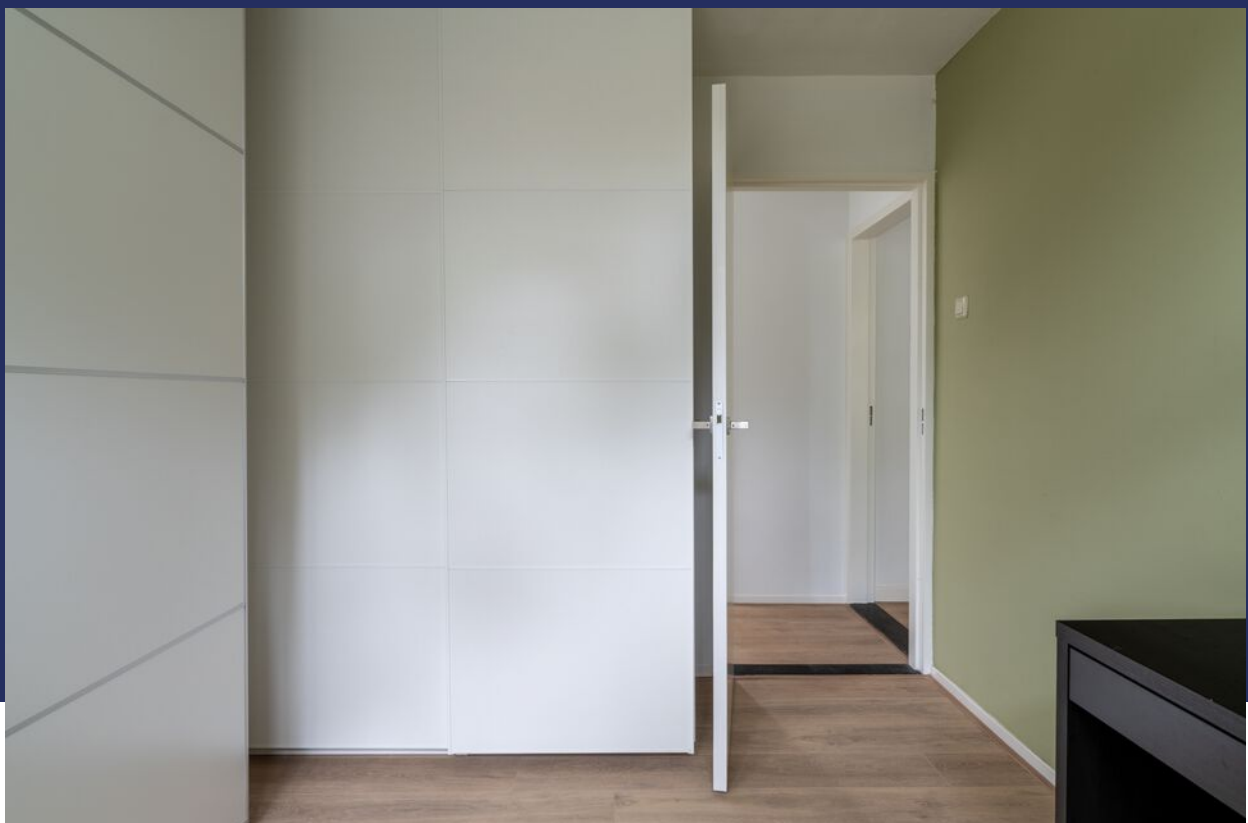
Overloop



Slapen







Baden



Overloop



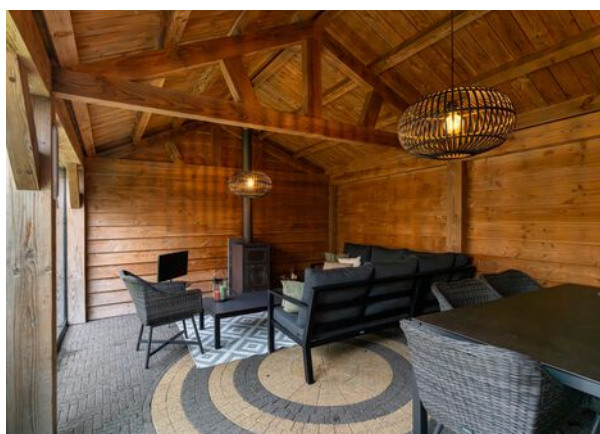


Buitenleven





Overkapping



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een onderheide betonnen fundering met betonvloeren en een pannen dakbedekking. De woning is volledig voorzien van dubbele beglazing en het dak van de woning is geïsoleerd. Het platte dak is voorzien van een EPDM dakbedekking. De laatste jaren is er veel vernieuwd en alles is goed onderhouden. Energielabel D.
- 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.
- Gewenste opleveringsdatum 23 februari 2026.
- 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



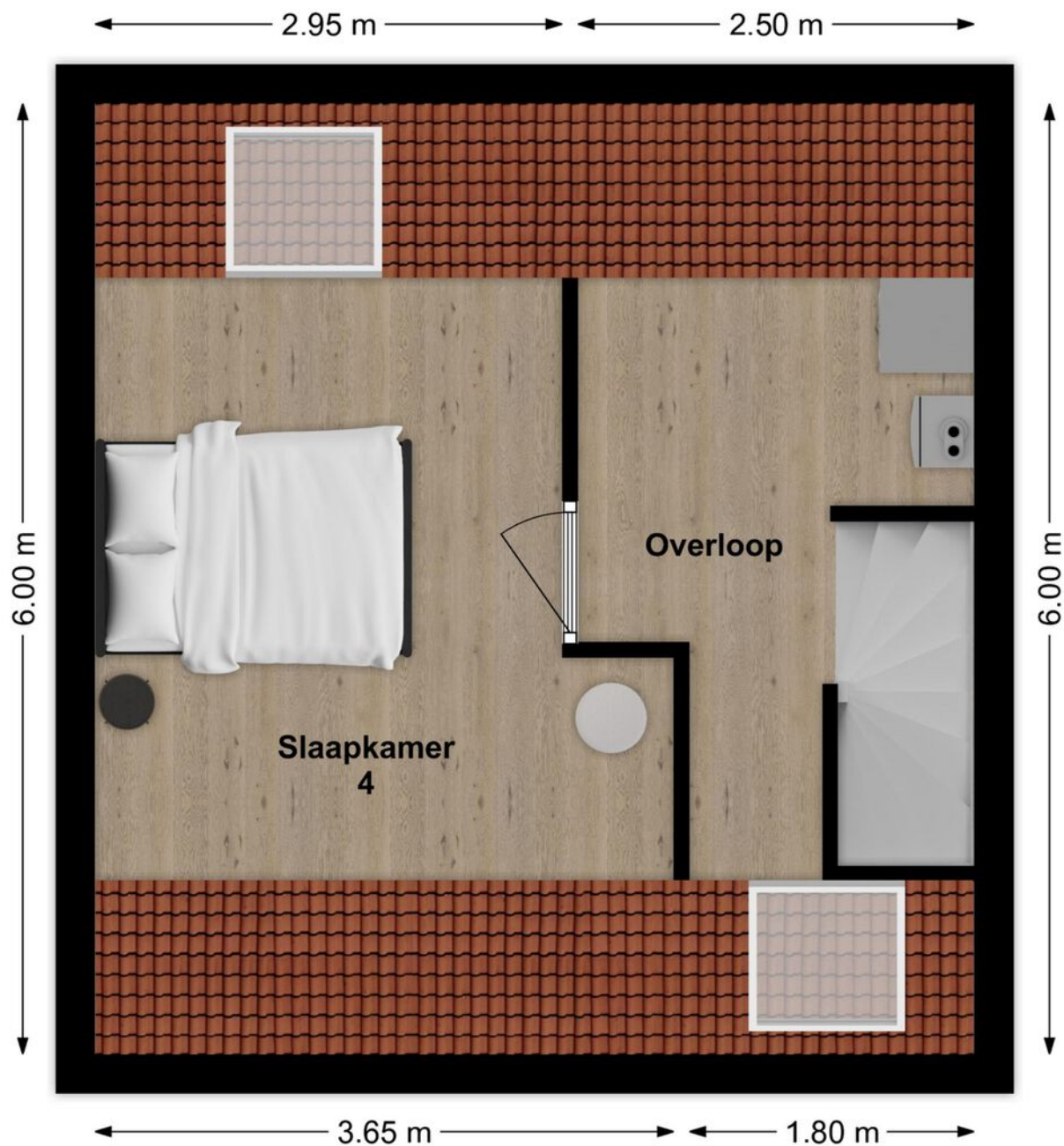
3D Plattegrond

Verdieping



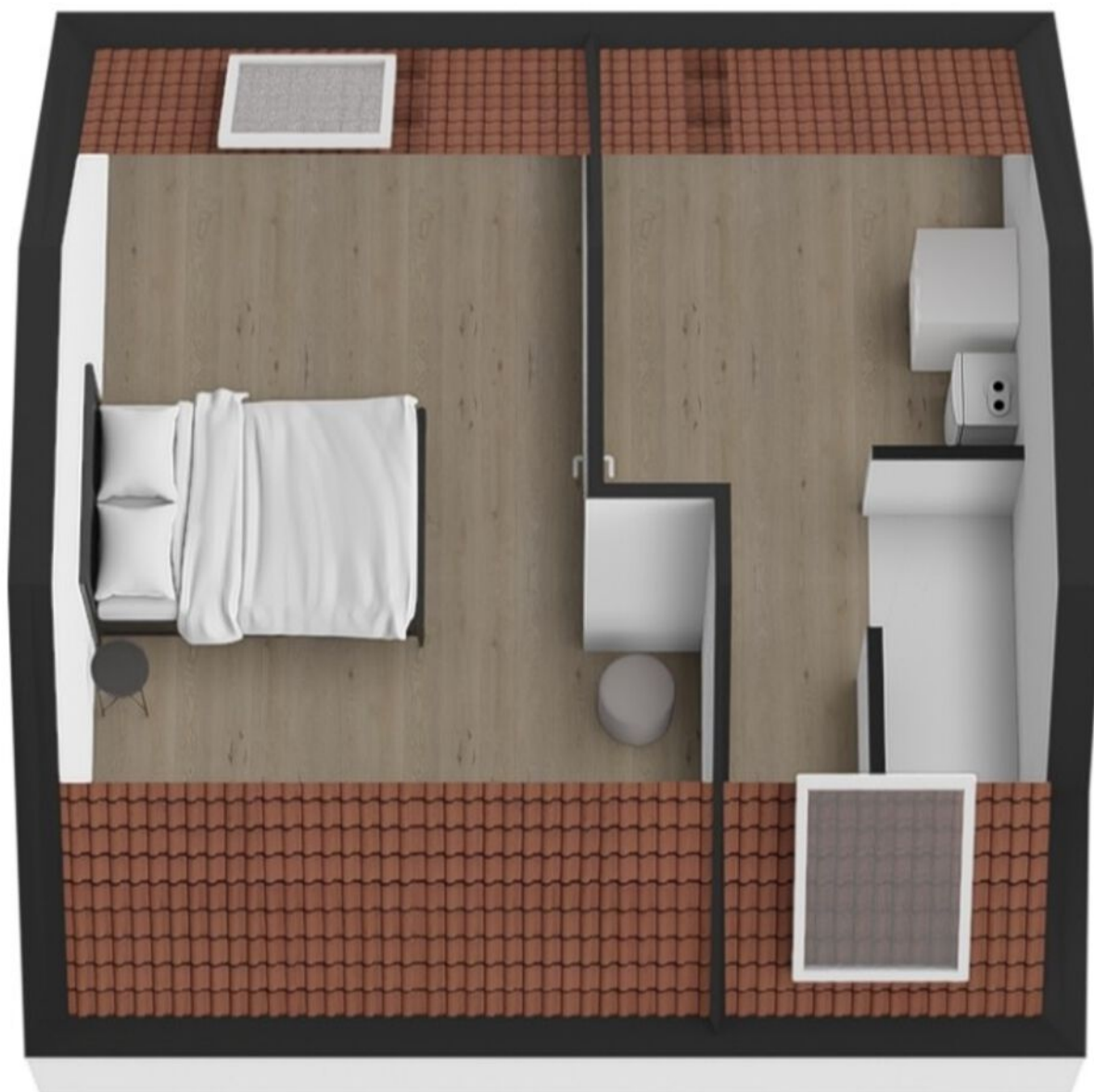
Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Donkerstraat 12, 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 OVERGEGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Etages: begane grond	☐	☐	☐	☒
Gordijnen	☐	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages: tweede verdieping	☐	☐	☐	☐
Vitrages	☒	☐	☐	☐
Etages: begane grond	☐	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen/duetten	☒	☐	☐	☐
Etages: begane grond en eerste verdieping	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Donkerstraat 12, Aalst

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☐	☐	☐	☒
Etages:				
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages: Begane grond, eerste & tweede verdieping				
Overige:	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Quooker	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Open haard, houtkachel				
open haard (overkapping)	☒	☐	☐	☐
Zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☐	☒	☐	☐
Fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Overige: vriezer en koelkast schuur	☐	☒	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Legplanken	☒	☐	☐	☐
Losse kasten slaapkamers (3 stuks)	☐	☐	☒	☐

Donkerstraat 12, 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	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Overige	☐	☐	☐	☒
Aanvullende opmerkingen:				

Donkerstraat 12, Aalst

Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer
930182236

Datum registratie
20-09-2025

Geldig tot
20-09-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energie­label

D



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen		+/-	+	++
3 Daken		+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas­aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Donkerstraat 12
5308KB Aalst
BAG-ID: 0297010000000230

Detailaanduiding

Bouwjaar 1972
Compactheid 1,97
Vloeroppervlakte 110m²

Woningtype

Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

M.J.J.M. Vossen

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

49366

KvK-nummer

39090359



U kunt de geldigheid van dit energie­label controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart



Op de kaart



Donkerstraat 12

Aalst

Over de buurt

Aalst is een charmant dorp met een gezellige, gemoedelijke sfeer. Hier vind je alles wat je nodig hebt: van een bakker tot een supermarkt en van basisschool tot winkels. Bovendien ligt het dorp op een ideale plek. Via de pont ben je zo in Brabant en met de auto rijd je binnen 10 minuten de A2 op. Den Bosch en Utrecht liggen op ongeveer een half uurtje afstand. Dat betekent: wonen in een rustige, groene omgeving mét de voordelen van de stad om de hoek.

Plaats een bod



Bieden op Donkerstraat 12, Aalst

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Donkerstraat 12, Aalst.

Hoe het werkt

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

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!

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou wij dus wel! Niet alleen jouw huis maar een behoorlijk aantal huizen in de regio De Langstraat, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena. Vanuit onze jarenlange ervaring als makelaars helpen we je met een helder verhaal. Wij geloven dat het kopen en verkopen van je huis, naast een serieuze zaak, ook een ontspannen en leuke ervaring mag zijn. Dit is voelbaar in al onze communicatie.

Meer dan 25 jaar een begrip in de regio!

Al sinds 1998 zijn Dé Makelaars van Altena actief in de regio Altena. Met onze drie locaties in Woudrichem, Sprang-Capelle en Wijk en Aalburg kunnen onze allround makelaars jou van de beste zorgen voorzien.

Persoonlijk en betrokken

We gaan ervoor om jou een 'tevreden klant' te noemen. Onze klanten zijn namelijk onze beste ambassadeurs. We nemen de tijd om te luisteren naar je wensen en adviseren je over de soms toch wel lastige materie.

Kom je een bakkie doen?

Die betrokkenheid zorgt ervoor dat we bij heel wat adressen op de koffie mochten komen. Dat is fijn, want koffie lusten we graag. Deze relatie met de klant maakt voor ons het verschil. Panden zijn leuk, maar de mensen die bij de panden horen maken dit werk écht waardevol. Wij leven met je mee, we zijn niet van de kleine lettertjes en communiceren op een transparante manier. En je verwacht het misschien niet, maar we komen zelfs op tijd.

Wij staan elke dag met een glimlach voor je klaar





Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je eigen woning verkopen?

Zet de eerste stap naar het verkooptraject door je aan te melden voor de gratis waardebeoordeling van Dé Makelaars van Altena.

Vestiging Woudrichem

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

Vestiging Wijk en Aalburg

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

Vestiging Sprang-Capelle

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