



Vraagprijs € 400.000 K.K.

Doctor C.J.K. van Aalststraat 21

Aalst

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Wat een heerlijke plek! Een vrijstaande woning uit 1959 op een droomlocatie aan het water, midden in het dorp maar toch helemaal vrij.

Woonoppervlakte	89m²
Perceeloppervlakte	337m²
Inhoud	330m³
Bouwjaar	1959
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energie label	G
Isolatievormen	grotendeels dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel, airconditioning
Bouwjaar CV ketel	2024

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Een vrijstaande woning, een fenomenale ligging én uitzicht op het water... wat wil je nog meer? Welkom aan de Doctor C.J.K. van Aalststraat 21 in Aalst – een plek waar dorps wonen en landelijk leven elkaar ontmoeten. Gebouwd in 1959, dus met karakter én een verhaal maar wel grotendeels gemoderniseerd.

Je woont hier midden in het dorp, met school, winkels en gezelligheid letterlijk om de hoek, maar tegelijkertijd heerlijk vrij – met uitzicht over het water en groen om je heen. Een zeldzame combinatie die je niet vaak tegenkomt. En ja, als je zin hebt in een ontspannen avondje vissen, hoef je niet eens van je erf af. Hengel uit en je zit eerste rang!

De woning zelf is degelijk, gezellig en heeft een fijne basis om verder op voort te bouwen. Keuken en badkamer zijn vernieuwd, beneden én boven is airco aanwezig, en de cv-ketel is in 2024 nog vernieuwd. Klaar voor een nieuwe eigenaar die de potentie van dit heerlijke plekje ziet – en er met liefde zijn eigen draai aan geeft.

Wonen & Koken

De woonkamer is er eentje waar je je meteen thuis voelt: knus, licht en met dat fijne uitzicht dat nooit verveelt. Zet de ramen open, hoor de vogels fluiten en voel de rust van het water – alsof je midden in de natuur woont, maar dan gewoon in het dorp. De keuken is compact maar netjes, met een frisse opstelling waar je prima uit de voeten kunt. Ideaal voor een doordeweekse maaltijd, een uitgebreide brunch of gewoon een goede kop koffie met uitzicht.

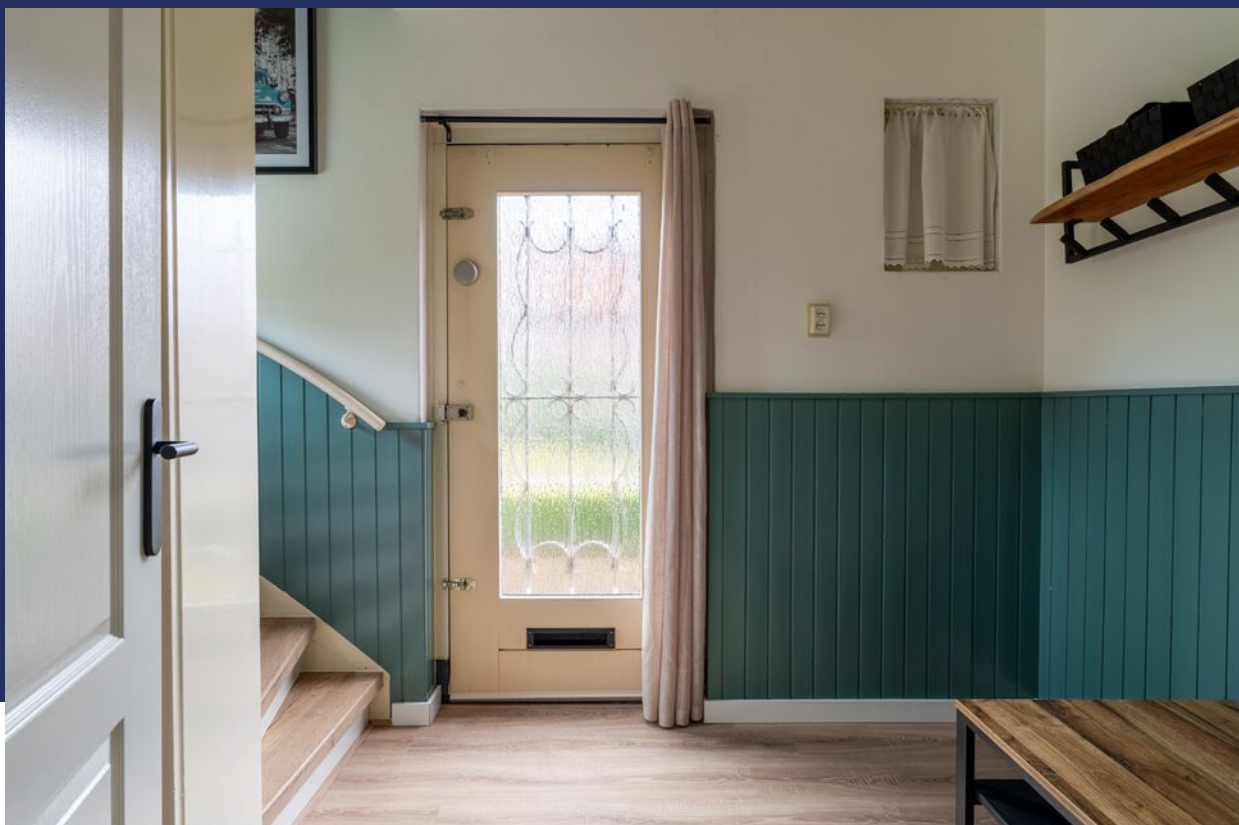
Slapen & Baden

Op de eerste verdieping vind je drie keurige slaapkamers, allemaal met voldoende (slaap) ruimte. bureau. De overloop heeft handige bergruimte, en bovenin is er nog een klein bergzoldertje voor alles wat je niet dagelijks nodig hebt – van kerstversiering tot kampeerspullen. De badkamer vind je beneden. Deze is fris, eenvoudig en functioneel, met een douche, toilet en wastafelmeubel. Alles wat je nodig hebt om fris aan de dag te beginnen, zonder poespas. En dankzij de airco op zowel de begane grond als boven blijft het hier in de zomer heerlijk koel – geen slapeloze nachten meer bij 30 graden!

Buitenleven

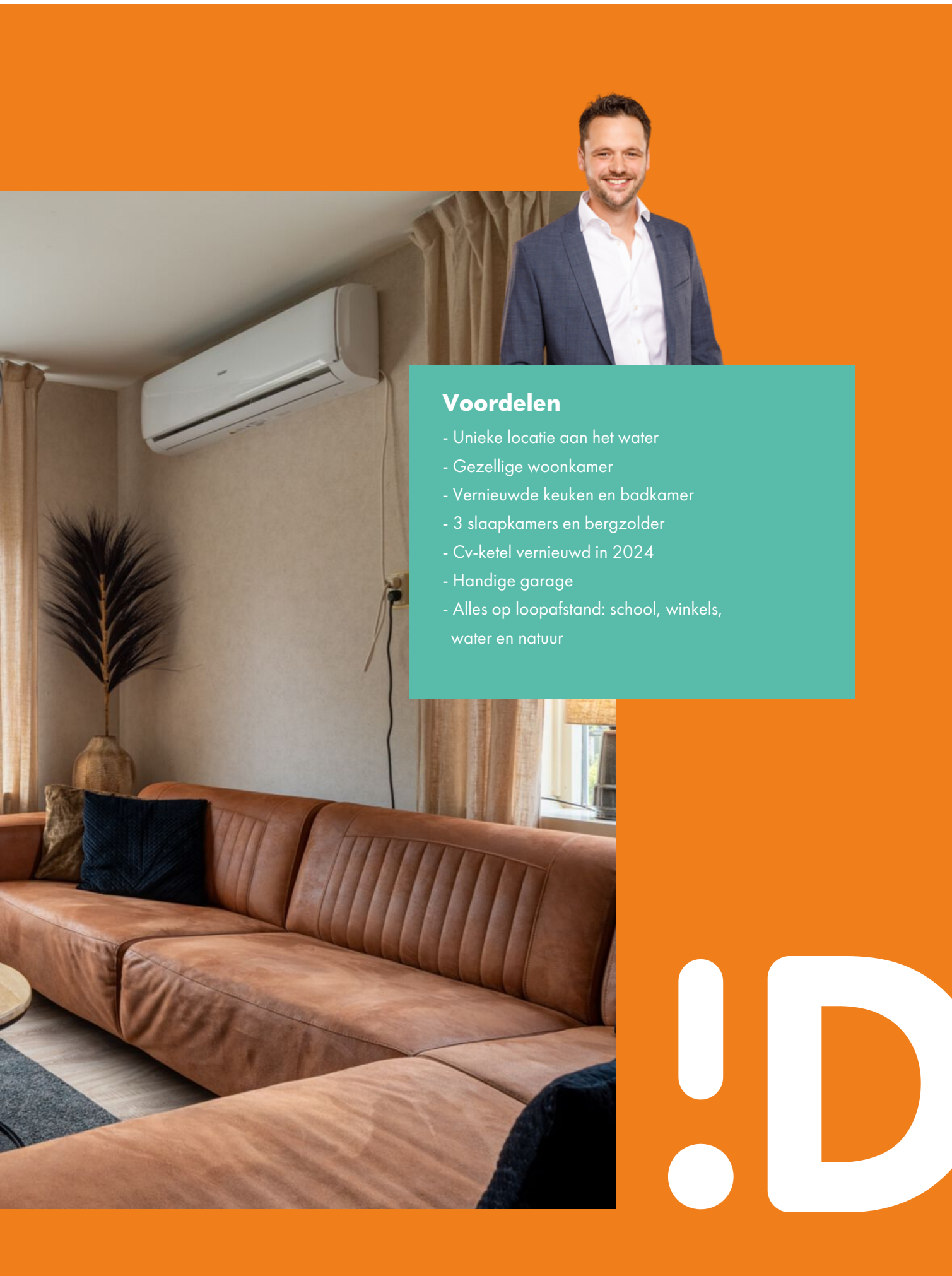
Buiten word je blij. Het perceel van 337 m² eigen grond biedt volop ruimte om te genieten, te tuinieren of lekker te loungen in de zon. En dat is nog niet alles: er is aanvullend grond van de gemeente én het waterschap in gebruik, al jarenlang kosteloos door de huidige eigenaar. Er staat een handige garage van circa 6 x 4 meter – perfect voor auto, fietsen of hobby's. Daarnaast vind je nog wat oudere opstallen, waaronder een dierenverblijf. En dan die ligging aan het water... daar kun je elke dag van genieten. Uitzicht, rust, ruimte – en als je van vissen houdt, zit je letterlijk op de beste stek van Aalst.





Wonen





Voordelen

- Unieke locatie aan het water
- Gezellige woonkamer
- Vernieuwde keuken en badkamer
- 3 slaapkamers en bergzolder
- Cv-ketel vernieuwd in 2024
- Handige garage
- Alles op loopafstand: school, winkels, water en natuur

!D

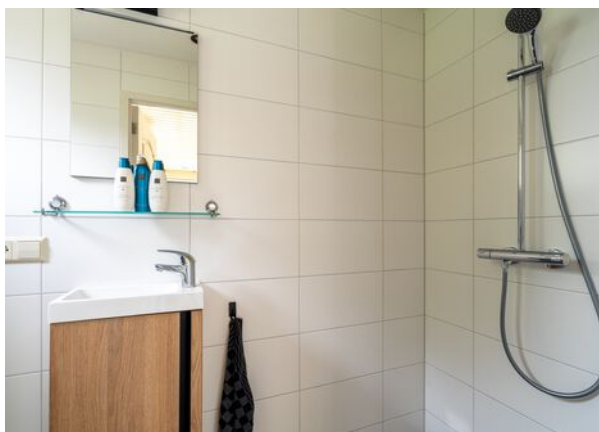




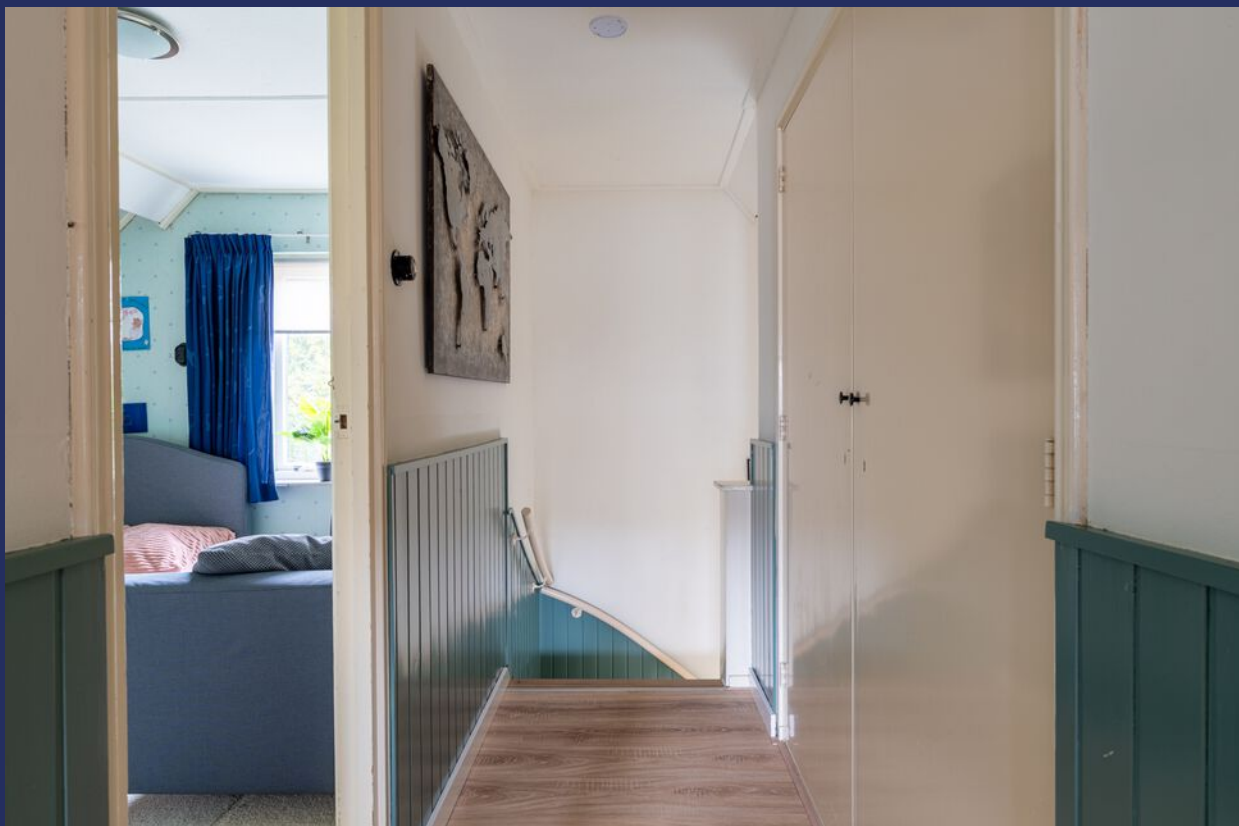
Koken



Baden | Bijkeuken



Overloop



Slapen







Buitenleven



Omgeving



Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde vrijstaande woning uit 1959. Deels beton- deels houten vloeren, in spouw opgetrokken metselwerk en een zadeldak bedekt met dakpannen. Woning heeft deels dubbelglas maar heeft een energielabel G. Relatief gemakkelijk te verbeteren met bijvoorbeeld spouwmuurisolatie, dakisolatie en zonnepanelen. Asbest op de garage. Voor verdere details, gebreken etc. zie vragenlijst over de woning. Verkoper maakt gebruik van grond van het Waterschap en gemeente. Koper dient zelf overeenstemming te bereiken met het Waterschap en de gemeente over het eventueel gebruiken van deze grond.
- Gewenste oplevering z.s.m. bijvoorbeeld 2 maanden.
- 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 ontleen 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



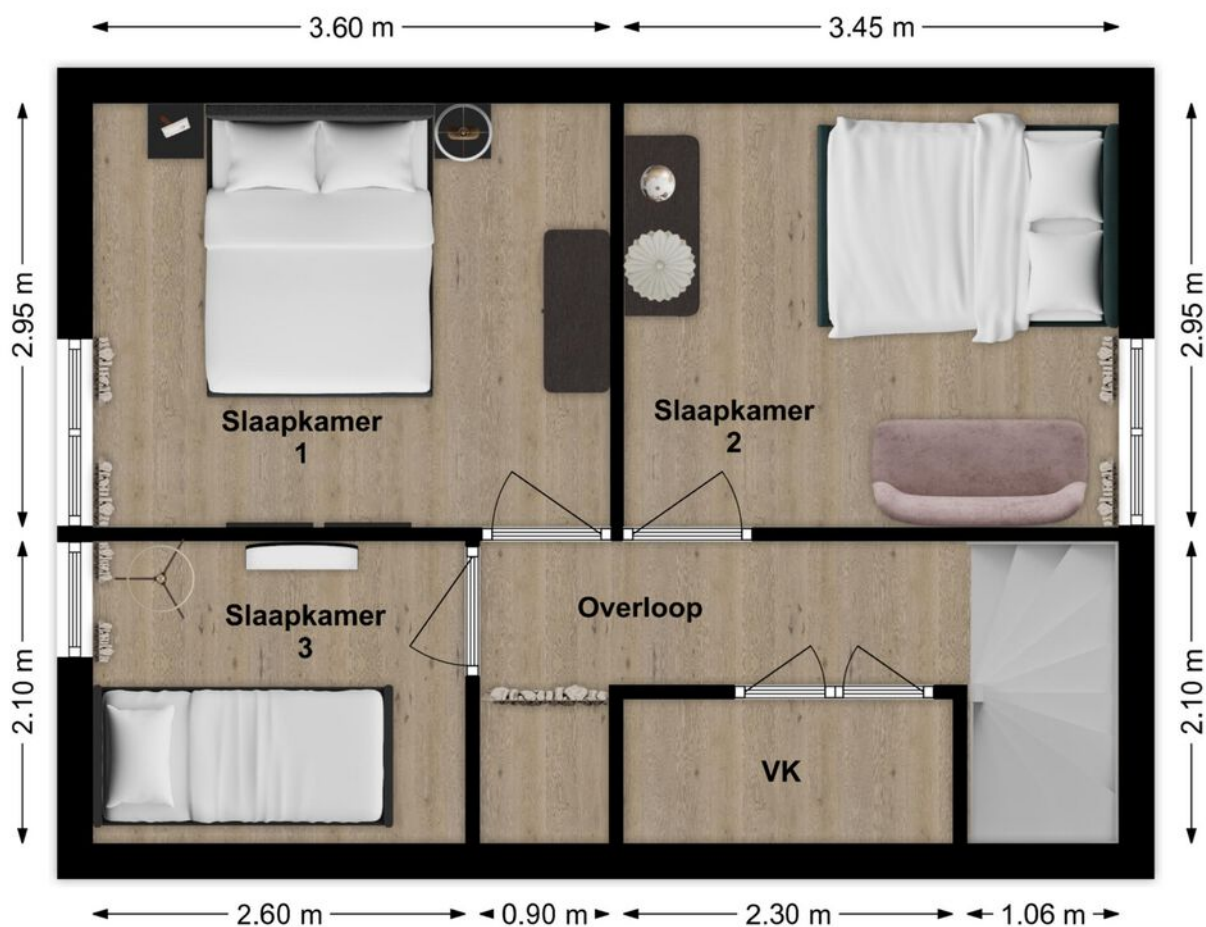
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

Verdieping



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Doctor C.J.K. van Aalststraat 21, 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:	☐	☐	☐	☐
Gordijnen	☐	☒	☐	☐
Etages:	☐	☒	☐	☐
Rolgordijnen	☐	☒	☐	☐
Etages:	☐	☒	☐	☐
Vitragen	☐	☒	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Doctor C.J.K. van Aalststraat 21, 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	☒	☐	☐	☐
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☐	☐	☐	☒
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☐	☐	☐	☒
Vaatwasser	☐	☒	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☒	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☒	☐	☐	☐

Doctor C.J.K. van Aalststraat 21, Aalst

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Zwevende kasten aan muur	☐	☒	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
Elektrische sfeerhaard	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Doctor C.J.K. van Aalststraat 21, Aalst

Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer
626862218

Datum registratie
02-10-2025

Geldig tot
01-10-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energie­label

G



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
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	Koeling aanwezig	
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

Doctor C.J.K. v Aalststr 21
5308KJ Aalst

BAG-ID: 0297010000000216

Detailaanduiding

Bouwjaar 1959
Compactheid 2,59
Vloeroppervlakte 90m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

R.A.M. Tonen

Vakbekwaamheidsnummer

55152331

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: coralie



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aalst Gelderland

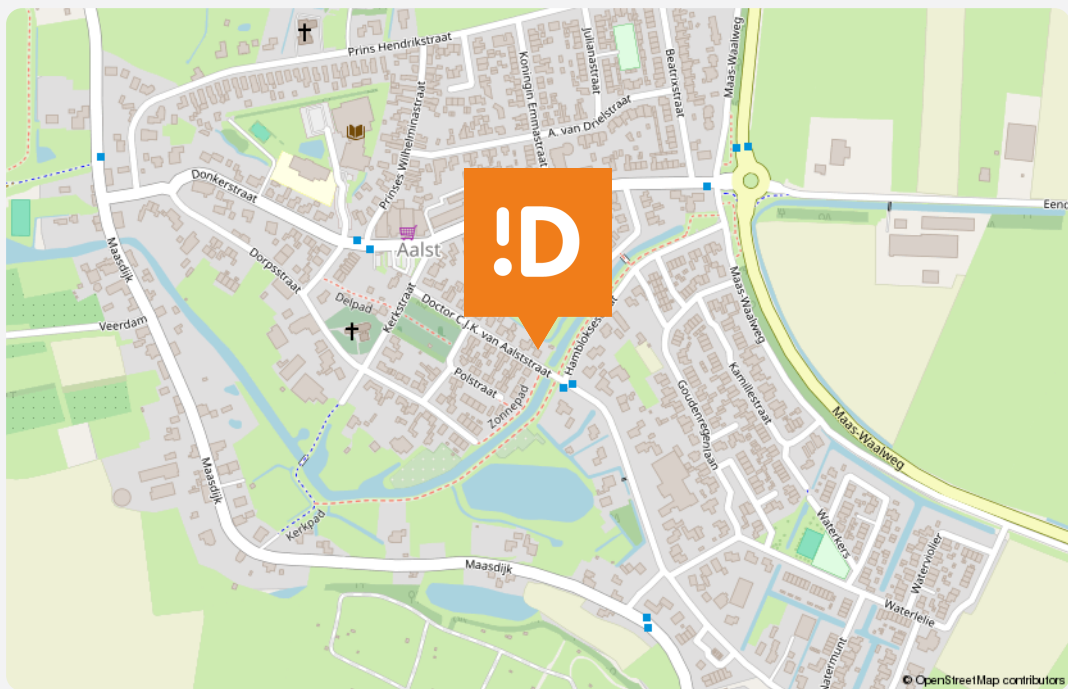
Sectie A

Perceel 1300

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.

kadaster

Op de kaart



Doctor C.J.K. van Aalststraat 21

Aalst

Over de buurt

Midden in het dorp, met basisschool, supermarkt, bakker en sportvoorzieningen allemaal op loopafstand. Kinderen kunnen hier nog gewoon te voet of met de fiets naar school – zoals het hoort. Aalst zelf is een gezellig dorp in de Bommelerwaard, omgeven door rivieren en natuur. Je woont hier landelijk, maar met plaatsen als Zaltbommel, Woudrichem en Gorinchem op korte afstand. Ideaal voor wie houdt van rust, ruimte én bereikbaarheid.

Plaats een bod



Bieden op Doctor C.J.K. van Aalststraat 21,
Aalst

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de
link) en breng je bod uit voor Doctor C.J.K. van
Aalststraat 21, 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!



Notities

[illegible]

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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

