



De Landerije[®]
makelaars en adviseurs

Charmante
woonboerderij
met weiland



Dussen
Nieuwe Steeg 4

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking



Dussen



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige gegevens



Plattegronden





Dussen

Nieuwe Steeg 4

Vraagprijs € 895.000,- k.k.

Charmante woonboerderij met weiland en stallen

Aan de westzijde van het dorp Dussen staat deze cottageachtige woonboerderij uit 1902, een pand dat je met zijn rieten kap en gepleisterde gevels onmiddellijk in zijn greep heeft. Het vertrouwde silhouet tegen het open Altena-landschap vertelt meteen dat hier een bijzonder huis schuilgaat; authentiek, liefdevol onderhouden en doordrenkt van landelijke rust. Geen doorsnee woning, maar een thuis met ziel en karakter, op een plek waar de wereld even stiller wordt.

Heerlijk wonen

Binnen ontvouwt zich een interieur waarin warmte en comfort naadloos worden verweven. De woonkeuken verwelkomt met een sfeervolle tegelvloer en een robuust balkenplafond, een ruimte die uitnodigt tot koken en samenzijn. De aangrenzende woonkamer draagt diezelfde geborgenheid, met eikenhouten vloerdelen, vaste boekenkasten en een zandstenen schouw met gashaard die op koele avonden de sfeer brengt. Openslaande deuren verbinden het interieur moeiteloos met buiten. Verdeeld over twee bouwlagen biedt de woning vijf slaapkamers. Waaronder de vleugel aan de achterzijde met werkkamer,

Een beschut terras en weiland waar paarden kunnen grazen

slaapkamer en twee kamers op de verdieping. Een ideaal deel van het huis voor gasten, thuishkantoor of meergeneratiewonen.

Buitenleven

Achter het huis opent zich het buitenleven ten volle. Vanaf het beschutte terras geniet je van vrij uitzicht over de tuin en het aangrenzende weiland, een panorama dat elke ochtend anders kleurt. Het ruime perceel van ruim 11.500 m² omvat een eigen oprit, tuin met gazon en terras, een bijgebouw met stallen, een paddock, weiland, 24 zonnepanelen, stalling voor caravan of camper en een separate toegang verderop in de straat. Voor paardenliefhebbers is alles aanwezig. Dussen zelf ligt op slechts een paar minuten van de A27, met Gorinchem (18 km), Waalwijk (12 km) en Breda (30 km) binnen handbereik. Landelijk wonen zonder in te leveren op bereikbaarheid.





Dussen

Dorp met een kasteel

Tot 1997 vormde Dussen, samen met het nabijgelegen Hank, de gemeente Dussen. Tegenwoordig maakt het dorp deel uit van de gemeente Altena. In Dussen wonen bijna 2.600 mensen. De geschiedenis van Dussen gaat ver terug. Al in 1331 was in het dorp een kasteel gevestigd dat in 1378 door Arend van der Dussen tot slot werd verbouwd. Helaas werd het kasteel in de Tweede Wereldoorlog zwaar beschadigd. Na 1953 werd het volledig in ere hersteld en deed het lange tijd dienst als gemeentehuis. Nog steeds is het kasteel een blikvanger en de plek waar menig jong stel elkaar het jawoord geeft.

Ondernemend dorp

Dussen is een fraai landelijk dorp met rondom tal van lommerrijke straten met namen als Munsterkerk, Muilkerk, Korn en De Baan, met talrijke fraaie huizen en woonboerderijen. Een mooi dorp met bovendien diverse goede voorzieningen waaronder twee basisscholen, diverse sportaccommodaties waaronder een sporthal en diverse horeca. Dussen is een ondernemend dorp met goedlopende winkels waaronder een gerenommeerde modezaak. Veel ondernemers voelen zich thuis in het dorp. Bijzonder is ook dat Dussen zich zowel katholiek als protestant noemt.

*Heen en weer over
de Bergsche Maas*

Heusden en Altena

Dussen ligt in de gemeente Altena. Een gemeente omringd door rivieren en een oase van rust en ruimte. Zeker niet onvermeld mag blijven de prachtige natuur van natuurgebied de Kornsche boezem, tussen Dussen en het iets noordelijker Almkerk. Vanaf Dussen bent u zo in Waalwijk, dankzij het veer over de Bergsche Maas waarvan inwoners van Dussen met korting gebruik kunnen maken. In een paar minuten rijdt u naar de A27. U bent dus zo in Breda, Gorinchem of Utrecht. Vanaf het nabijgelegen Hank is er een uitstekende busverbinding, de Brabantliner, tussen Utrecht en Breda.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1902
Ligging	Aan de westzijde van de dorpskern
Bereikbaarheid	Dussen ligt midden in de driehoek Dordrecht, Breda en Den Bosch. De N283 biedt een goede ontsluiting naar de A27 en A59.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	136 m ²
- overige inpandige ruimte	0 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
- externe bergruimte	107 m ²

Inhoud	465 m ³
Perceeloppervlakte	11.591 m ²
Aantal kamers	7 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	2

Unique buying reasons (UBR):	<ul style="list-style-type: none">• Charmante cottage-achtige woonboerderij• Heerlijke beschutte tuin direct achter het huis• Weiland van ruim 1 hectare met stallen, paddock en separate oprit• Geschikt voor paarden of kleinvee aan huis• Landelijk gelegen tussen Gorinchem en Breda
------------------------------	--

Globale gegevens

Begane grond	Hal, toilet, woonkeuken, badkamer, woonkamer, werkkamer en slaapkamer.
Eerste verdieping	Overloop en vier slaapkamers.
Tuin	Oprit, terras, gazon, bijgebouw, weiland, paddock en overkapping.



Indeling

Begane grond

Hal

Entree met duodeur, meterkast en trapopgang naar de verdieping van het voorhuis. De hal staat in open verbinding met de woonkeuken.

Toilet

Voorzien van wandcloset en fonteintje.





Woonkeuken en eetkamer

Riante ruimte met een L-vormige keukenopstelling voorzien van keramische kookplaat met geïntegreerde afzuiging, oven, vaatwasser, koel-/vriescombinatie met drie vriesladen en close-in boiler. De woonkeuken heeft een robuust balkenplafond, karakteristieke vloertegels en een buitendeur naar de tuin, wat zorgt voor een prettige verbinding met buiten.

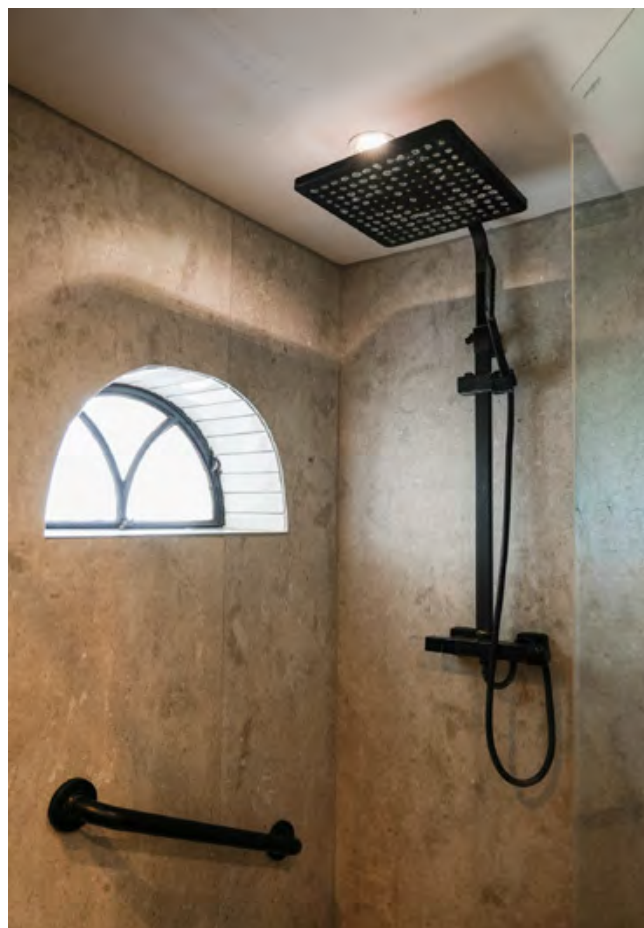






Badkamer

Sfeervol ingerichte badkamer uitgerust met wastafelmeubel, douche en witgoedaansluiting.





Woonkamer

Voorzien van eikenhouten vloerdelen, een zandstenen schouw met gashaard en vaste boekenkasten. Openslaande deuren bieden toegang tot de tuin. Het authentieke balkenplafond versterkt de landelijke sfeer.









Werkkamer

Werkkamer met zicht op de tuin en een trapopgang naar de verdieping van het achterhuis waar twee slaapkamers zijn. Tezamen met de aangrenzende slaapkamer beneden, kunnen deze ruimtes ook als separate vleugel voor gasten of kinderen gebruikt worden.



Slaapkamer

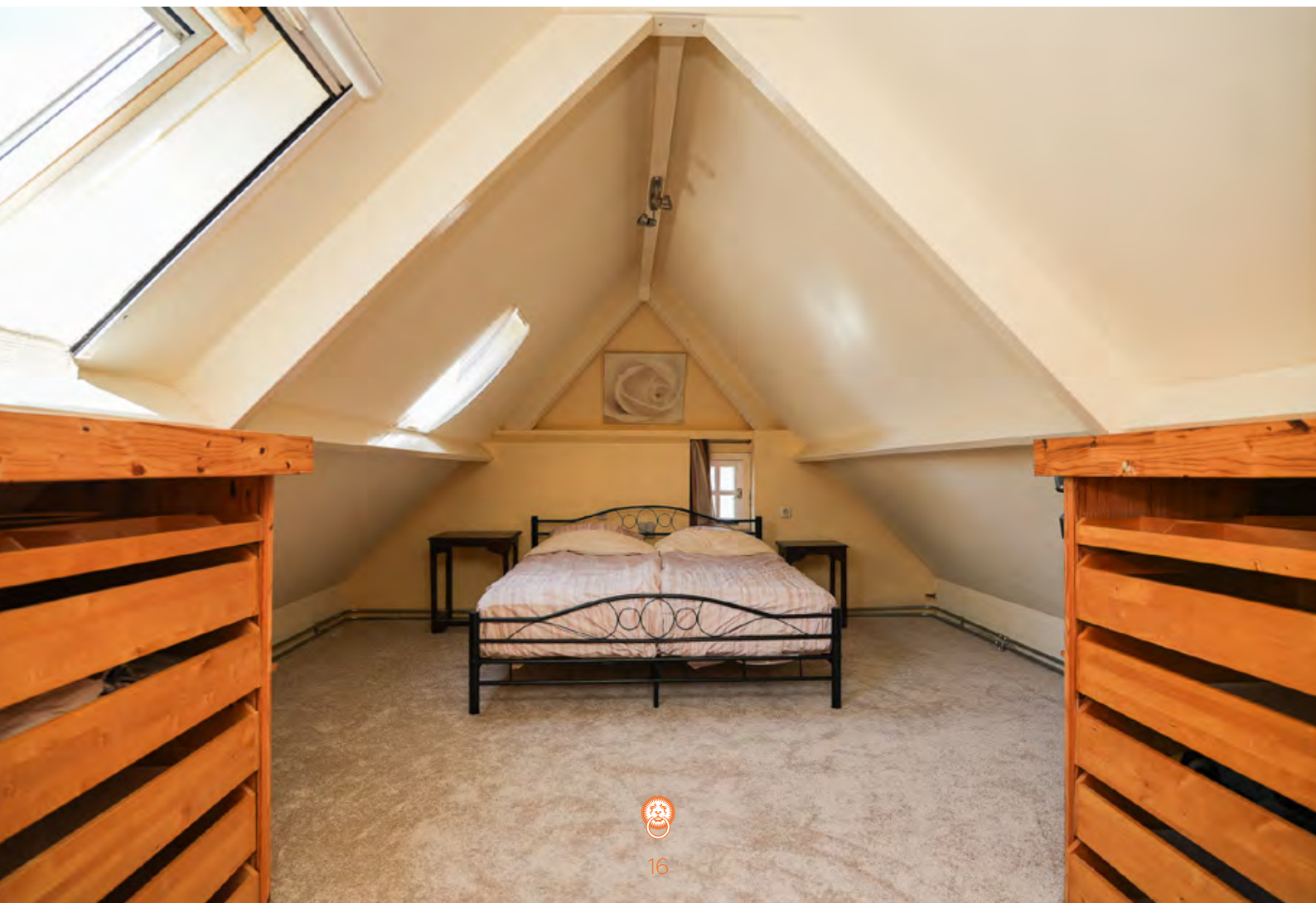
Gelegen achter de werkkamer, biedt deze ruimte privacy en kan dienen als ouderslaapkamer of gastenverblijf.

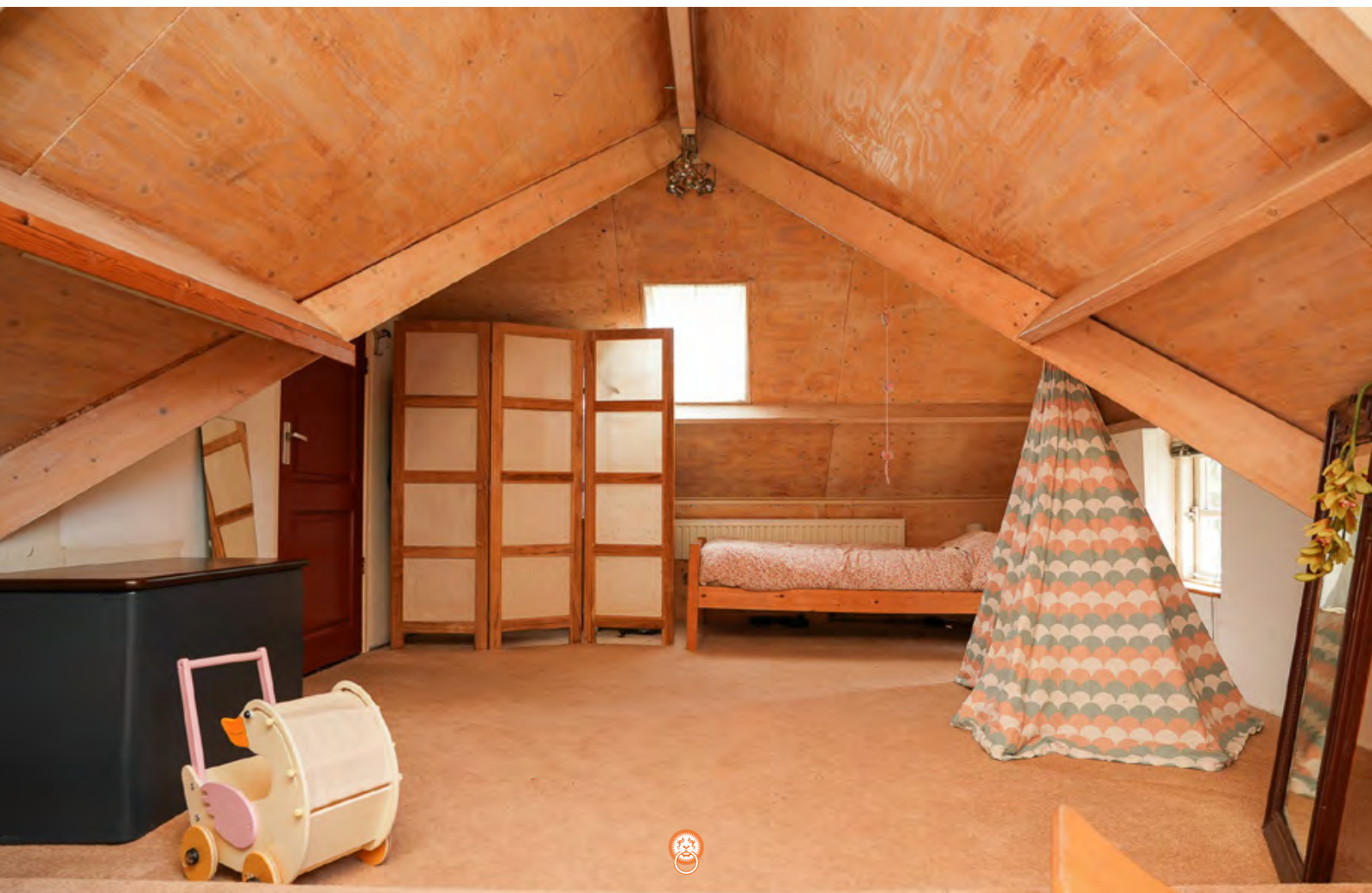


Verdieping voorhuis

Overloop en twee slaapkamers

Overloop met vaste kasten en twee riante slaapkamers, licht en ruim van opzet.





Verdieping achterhuis

Overloop en twee slaapkamers

Overloop met twee kleinere slaapkamers, toegankelijk vanuit de werkkamer.



Buiten

Tuin

Direct achter het huis is een ruim terras met heerlijke ruimte voor een grote tafel en fantastisch uitzicht op de tuin en het weiland. Aan de straatzijde is een eigen oprit met parkeerplaats.

Bijgebouw

Schuur met insteekzolder en elektra, geschikt voor opslag of als werkplaats. Daarnaast een stal met paardenboxen, een kleinveestal en hooizolder, direct toegankelijk vanuit de tuin, paddock en weiland. Naast de paddock is een opstelling met 24 zonnepanelen.

Weiland

Een fors weiland aan huis. Met een oppervlakte van ruim 1 hectare een prachtige buitenruimte voor paarden of kleinvee. Achterin staat een stalling van 3,30 x 9,62 meter met een hoogte van 3,66 meter, geschikt voor caravan of camper. Verderop aan de Nieuwe Steeg heeft het weiland een separate toegang (eigendom) zodat u niet met de trailer of tractor via de tuin hoeft te rijden.





















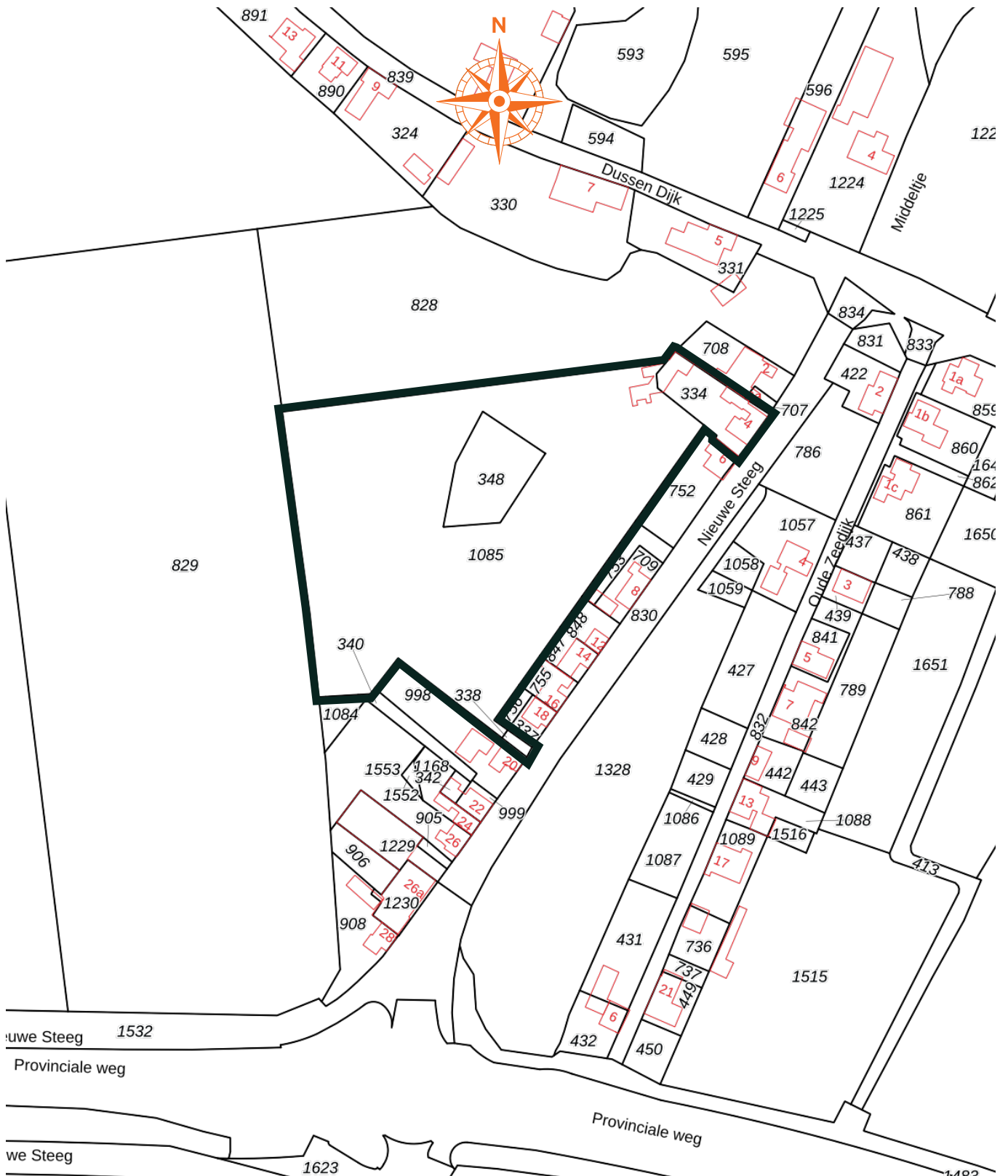
Bouwkundige gegevens

Structuur	De woonboerderij bestaat uit een U-vormige hoofdmassa met twee bouwlagen onder een zadeldak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van beton de vloeren op de eerste verdieping zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn gepleisterd.
Kap	Het zadeldak van het voorhuis is rietgedekt (schroefdak), het achterhuis is gedekt met Oud Hollandse pannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met enkele beglazing en voorzien van buitenluiken.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (...). De woonkeuken is voorzien van vloerverwarming. Er zijn 24 zonnepanelen aanwezig.
Isolatie	Het woonhuis is deels geïsoleerd.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud:	<p>Het woonhuis is in 1902 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud.</p> <p>De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.</p>
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Dussen, sectie S, nummer 334, groot 583 m² en nummer 338, groot 39 m² en nummer 348, groot 760 m² en nummer 1085, groot 10.209 m² (gezaamenlijk groot 11.591 m²).



Plattegronden

Begane grond



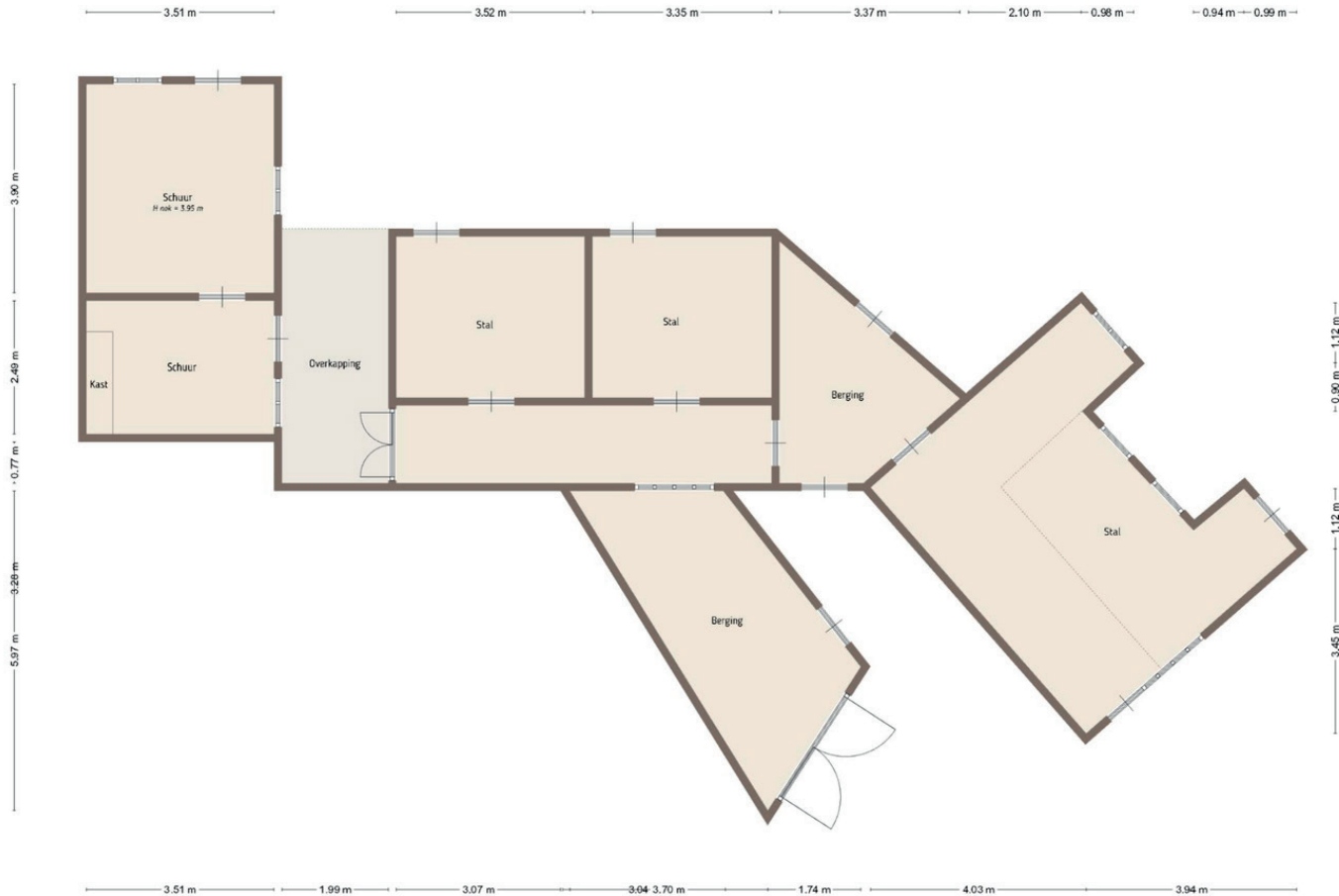
Plattegronden

Verdieping



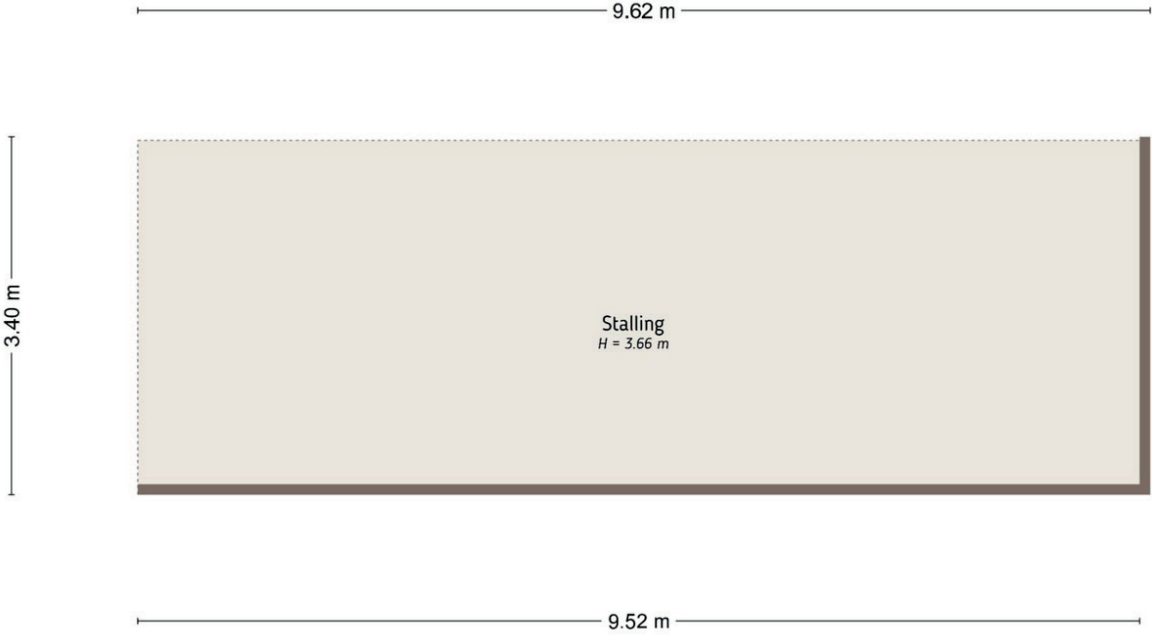
Plattegronden

Schuur



Plattegronden

Stalling



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck
NVM Register Makelaar

088 - 00 44 2 44

g.temminck@landerije.nl



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Altena, telefoon 0183 516 100, internet www.gemeentealtena.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Postbus 218
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01