

via
joop
MAKELAARDIJ

FIJN WONEN,
VOOR NU EN IN
DE TOEKOMST



Binnen 12 a
Dussen



Welkom bij

Binnen 12 a

WAT EEN PLEK

De woning is onder architectuur, energiezuinig, gasloos en onderhoudsarm gerenoveerd in 2024. Het gebruik van de hoogwaardige en smaakvolle materialen zorgen voor de juiste luxueuze uitstraling. Het doordacht invullen van de ruimtes heeft er voor gezorgd dat er ruimte is ontstaan voor leven, werken en ontspannen; een heerlijk familiehuus!

Soort woning

Villa

Bouwjaar

1977 | volledig gerenoveerd in 2023/2024

Woonoppervlakte

210 m²

Inhoud

770 m³

Perceeloppervlakte

1255 m²

Centrale verwarming

Lucht/water warmtepomp - Daikin Altherma 3 R F

Oplevering

In overleg

Energie label

A++

Omschrijving



Prachtige rietgedekte villa nabij Kasteel Dussen

In een rustig dorp, met vrij uitzicht over de landerijen, staat deze karaktervolle rietgedekte villa uit 1977. De woning is in 2024 volledig gerenoveerd en combineert klassieke charme met hedendaags wooncomfort.

De woning ligt iets terug van de weg en is bereikbaar via een brede oprit, wat direct zorgt voor een statige en chique uitstraling.

De woning is gasloos, uitstekend geïsoleerd, voorzien van een lucht/water warmtepomp, vloerverwarming (en koeling!) op de eerste en tweede verdieping, onderhoudsvrije kozijnen met triple glas en beschikt over energielabel A++. Op de begane grond ligt een fraaie visgraatvloer die direct zorgt voor een warme en luxe uitstraling.

Hieronder volgt de indeling per verdieping:

Begane grond:

Representatieve entree met prachtige hal en vide. Vanuit de hal is er toegang tot een ruime slaapkamer en de royale woonkamer. Onder de trap is de lucht/water warmtepomp opgesteld.

De woonkamer geniet van veel lichtinval, biedt een fraai uitzicht over de landerijen en geeft middels een schuifpui directe toegang tot de tuin en het terras.

De luxe open keuken is voorzien van moderne inbouwapparatuur en een stijlvolle afwerking met natuurstenen aanrechtblad. Vanuit de keuken bereik je de praktische zijentree met modern toilet en separate wasruimte.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met fraaie vide en toegang tot vier royale slaapkamers, allemaal met een hoog niveau qua afwerking.

De luxe badkamer is uitgerust met een ligbad, ruime inloopdouche, toilet en een stijlvol wastafelmeubel met dubbele waskommen. De aanwezige dakkapel zorgt voor extra ruimte en aangename lichtinval.

Vliering:

Een fijne ruimte voor het opbergen van de niet dagelijkse spullen, bereikbaar via een vlizotrap in één van de slaapkamers.

Buitenom:

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin met volop privacy en een rustige uitstraling. De achtertuin grenst aan het open landschap en biedt een prachtig weids uitzicht over de omliggende landerijen. Hier geniet u in alle rust van het buitenleven, het vrije gevoel en de ruimte. Het royale perceel van 1.255m² biedt daarnaast voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en beschikt over een vrijstaande garage/bijgebouw.

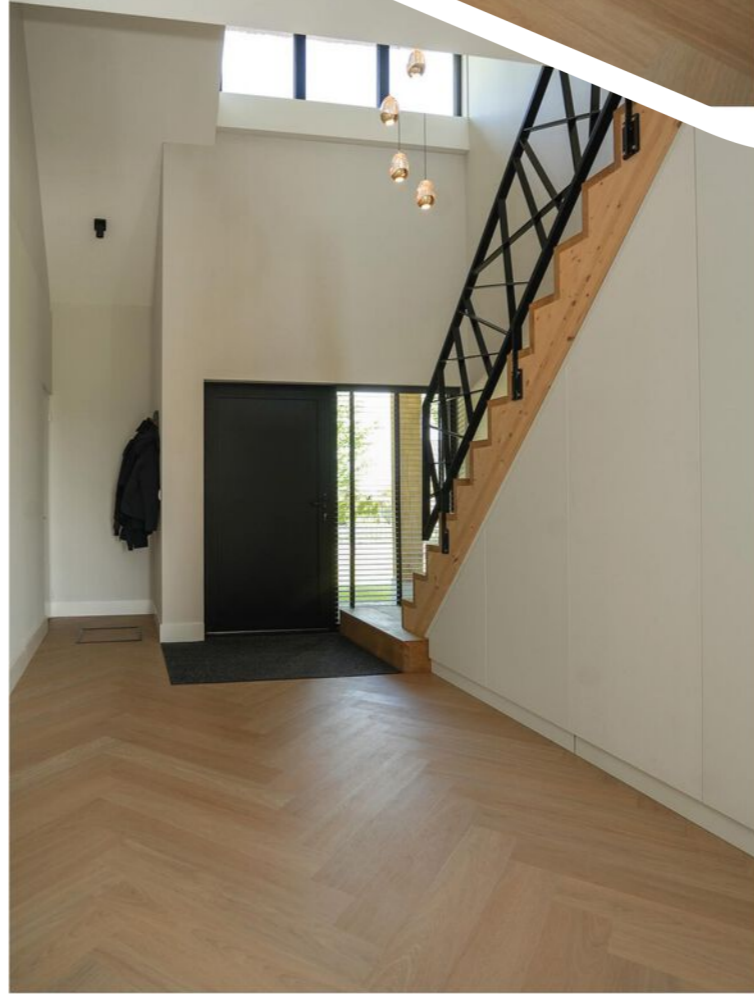
Het dorp Dussen is een dorp gelegen in het land van Heusden en Altena nabij de Hollandse Waterlinie en grenzend aan de Biesbosch. Een rustig dorp met voorzieningen als winkels voor de alledaagse boodschappen, een weekmarkt en bibliotheek. Natuur, moderne voorzieningen en historische gebouwen zoals Kasteel Dussen zorgen samen voor een omgeving waarin het prettig wonen en werken is. De snelwegen A15, A27 en A59 zijn snel en gemakkelijk te bereiken.



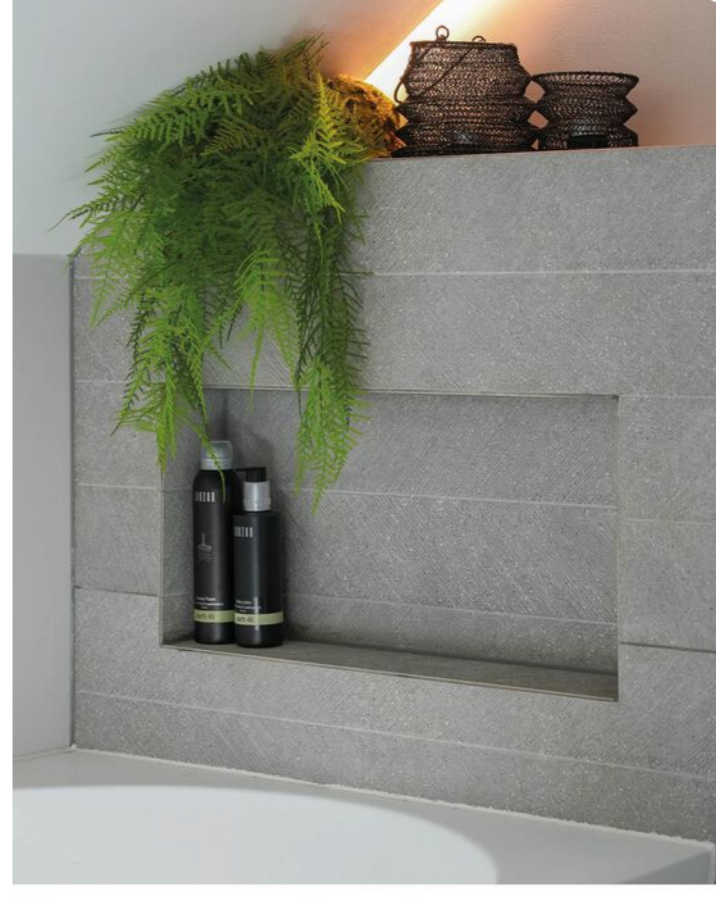




















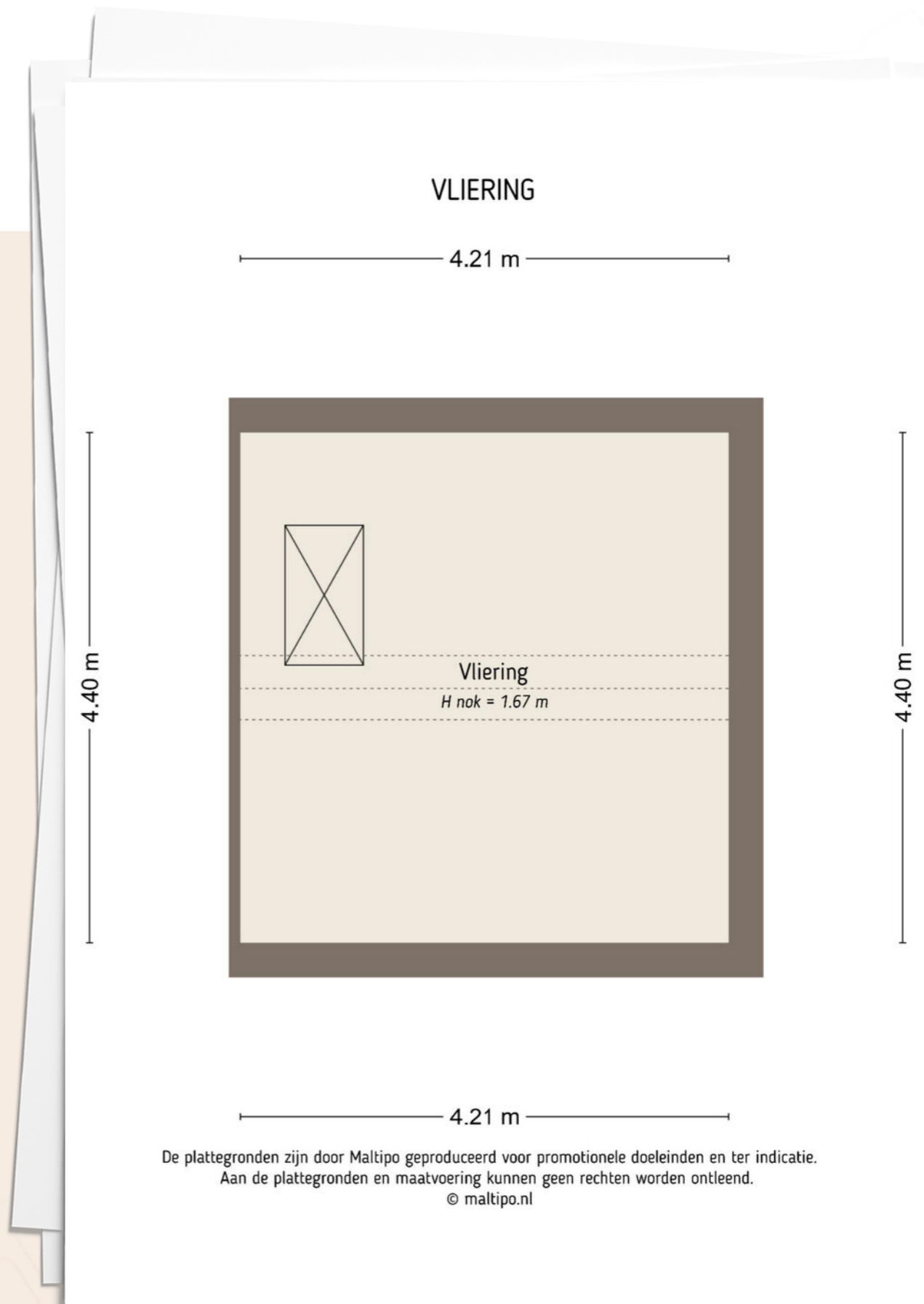
Plattegrond



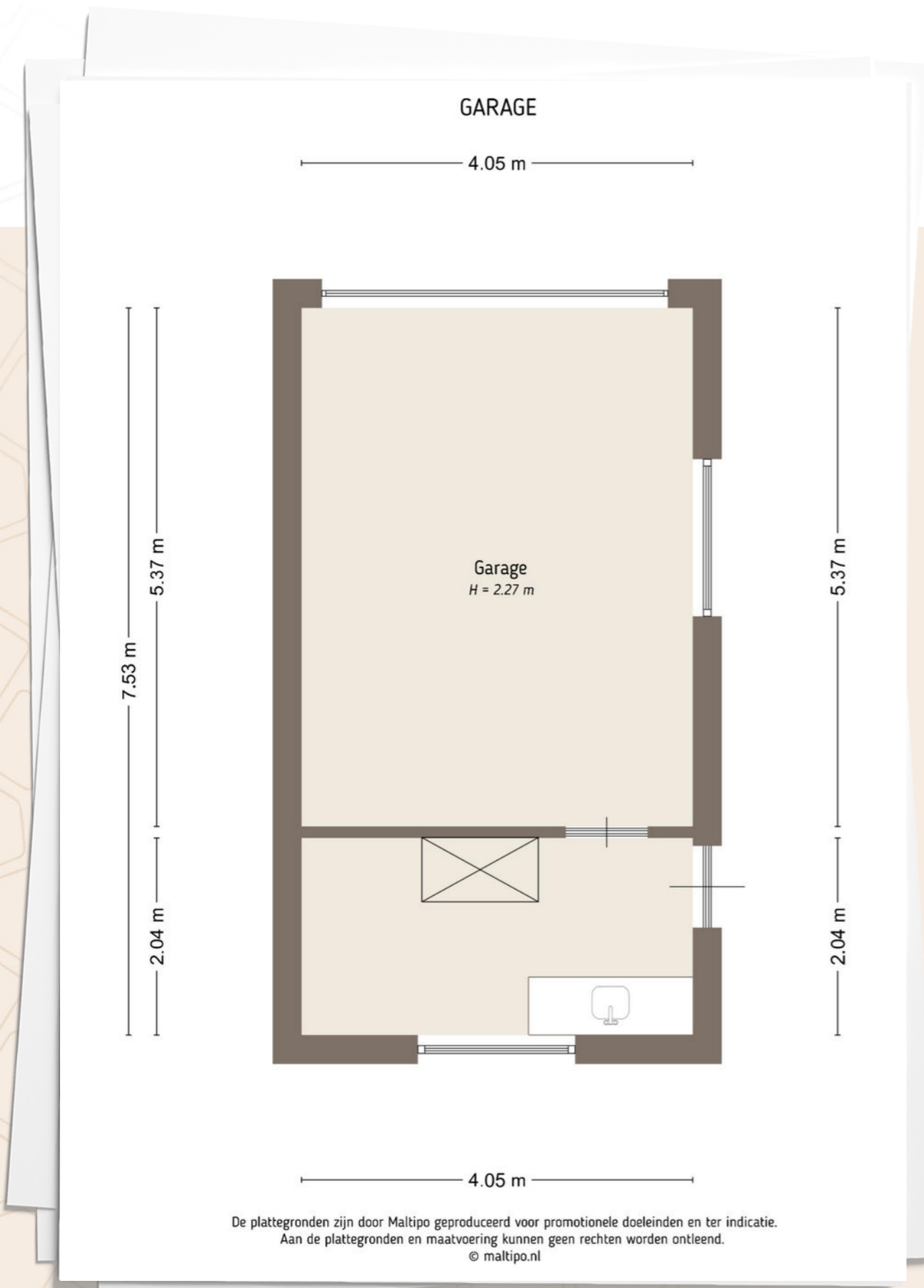
Plattegrond



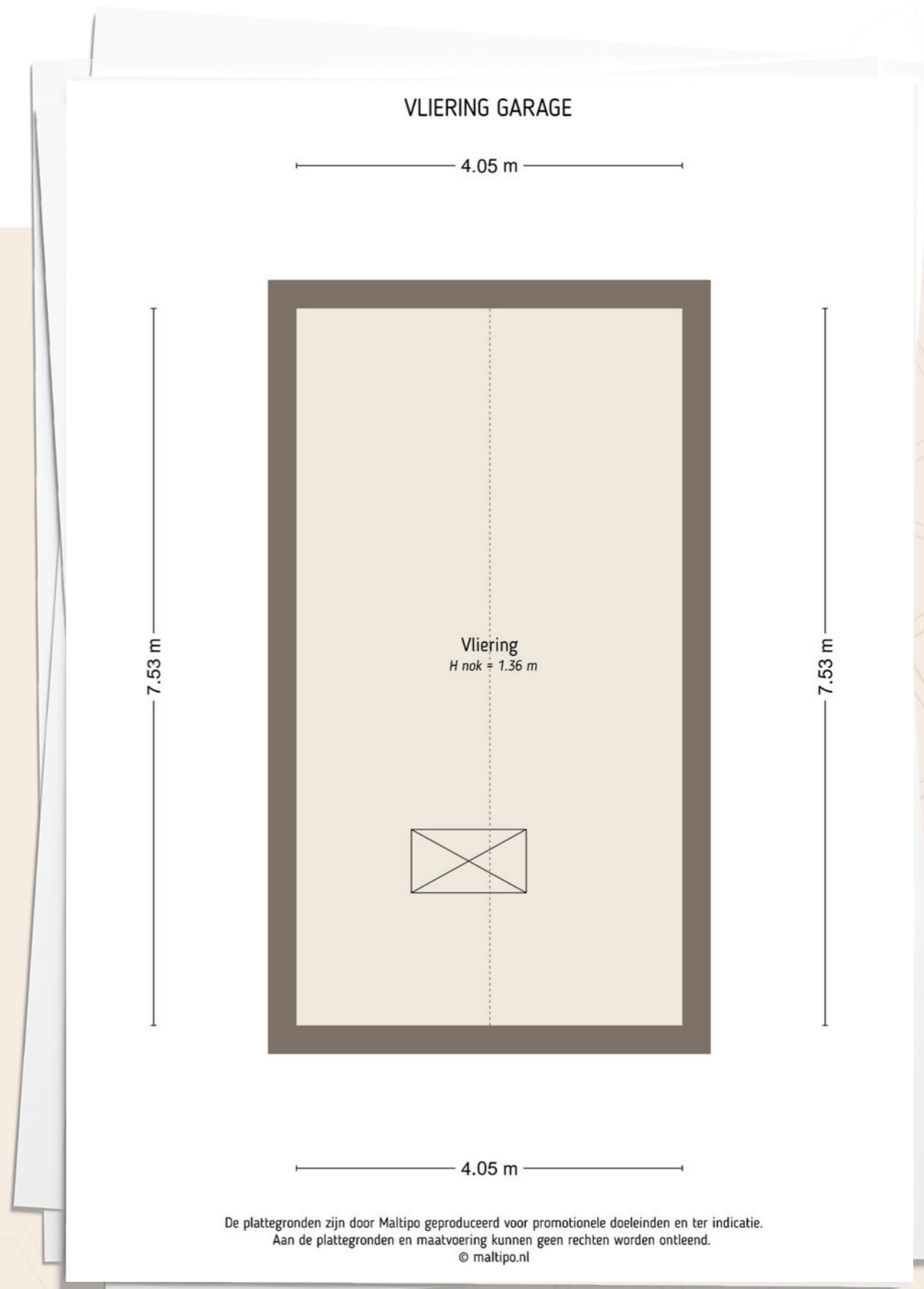
Plattegrond



Plattegrond



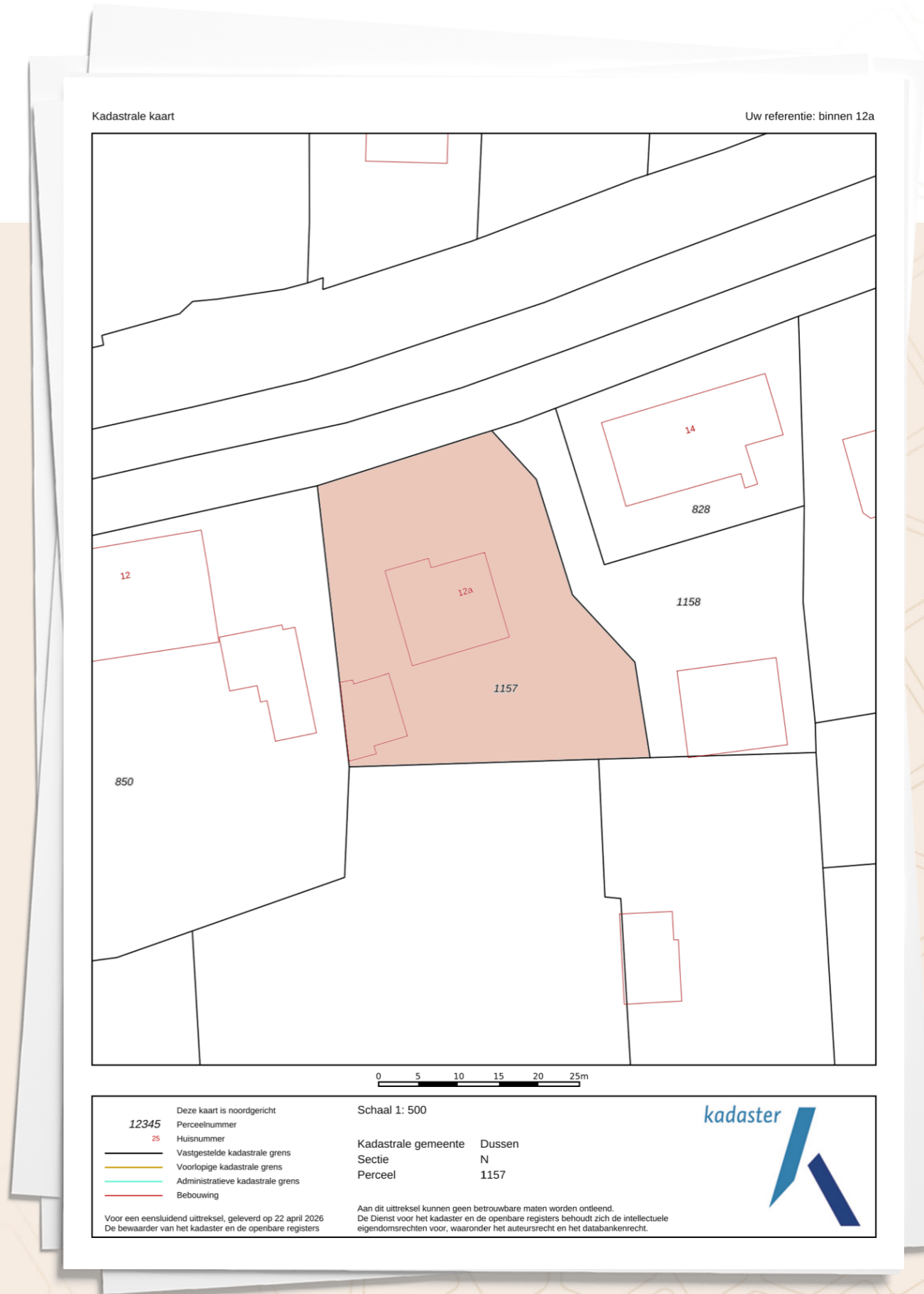
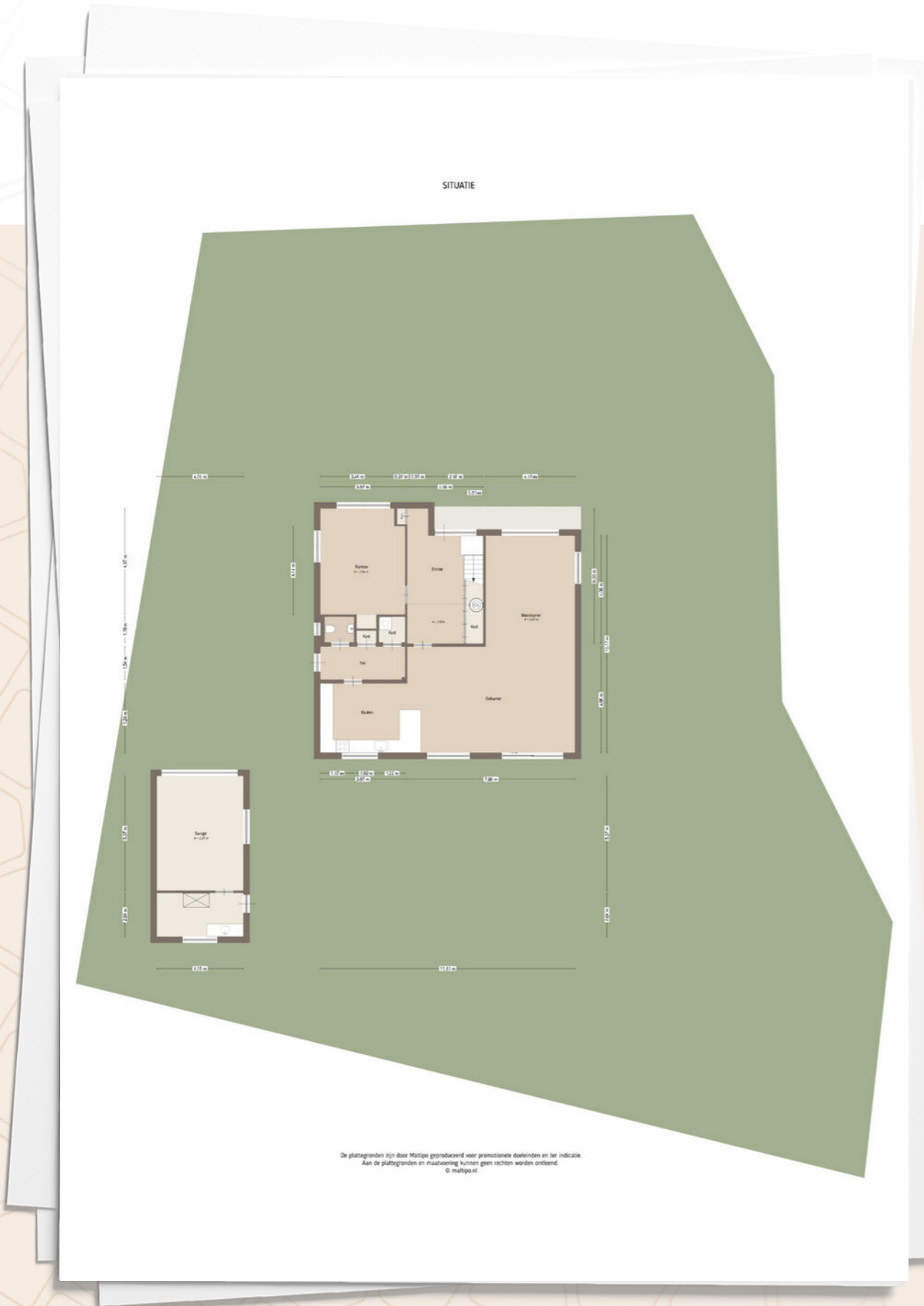
Plattegrond



Plattegrond

Binnen 12 a

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	🏠		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	🏠		
- Hanglamp keuken	🏠		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	🏠		
- gordijnen			🏠
- overgordijnen			🏠
- lamellen			🏠
- jaloezieën			🏠
- (losse) horren/rolhorren			🏠
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	🏠		
- parketvloer	🏠		
- houten vloer(delen)	🏠		
- laminaat	🏠		
- plavuizen	🏠		
- PVC vloer	🏠		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	🏠		
- oven	🏠		
- combi-oven/combimagnetron	🏠		
- koelkast	🏠		
- vriezer	🏠		
- vaatwasser	🏠		
- Quooker		🏠	
- Warmhoudlade	🏠		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	🏠		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	🏠		
- toiletborstel(houder)	🏠		
- fontein	🏠		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	🏠		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	🏠		
Zonnepanelen	🏠		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Daikin lucht/water warmtepomp	🏠		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	🏠		
Beplanting	🏠		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	🏠		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	🏠		

Belangrijke

Informatie

Aansprakelijkheid

Deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Deze informatie is geheel vrijblijvend.

Onderzoeksplicht koper

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van een woning meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht moet nemen. Koper is ten allen tijde gerechtigd op zijn kosten een bouwkundige keuring te laten verrichten ten einde een inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Een eventuele gewenste bouwkundige keuring kan uitgevoerd worden voor het openen van de onderhandeling, dan wel na het tot stand komen van de overeenkomst. In dat geval wordt de keuring uitgevoerd voor het verstrijken van de drie dagen bedenktijd.

Koopakte

Als er door partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, opleverdatum en eventuele andere voorwaarden wordt door ViaJoop makelaardij een koopakte opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Notaris

De kopende partij bepaalt de keuze voor de notaris, tenzij anders is vermeld.

Kosten koper

De kosten die een koper krijgt bij de aankoop van een woning: overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte).

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 6 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris van 10% van de koopsom.

In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen.

Ontbindende voorwaarde

De termijn die wordt opgenomen voor een eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarde (bijvoorbeeld financiering) is 6 weken na het sluiten van de schriftelijke overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders is afgesproken.

Oplevering/roerende zaken

De woning wordt opgeleverd in de staat waarin deze zich ten tijde van het bereiken van de overeenkomst bevindt inclusief eventuele lusten en lasten. De roerende zaken die achter blijven staan omschreven in de bijgevoegde lijst van zaken. Alle baten en lasten komen vanaf het moment van de overdracht voor rekening van de koper. De lopende baten en lasten worden naar rato tussen partijen verrekend door de notaris bij transport.



Binnen 12 a

Bijzonderheden

Ouderdomsclausule:

Bij woningen ouder dan 25 jaar geldt een ouderdomsclausule. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de koop kandidaat uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten doen)





Over ons

Een succesvolle transactie bij de aankoop van je woning: dat is onze belofte.

Je bent klaar voor iets nieuws

Nieuw woongeluk, je oude thuis verkopen, de nieuwe waarde van je woning achterhalen of klaar zijn voor de toekomst door je vastgoedbelegging(en) goed te regelen. Maar, je wilt al die uitdagingen niet alleen aangaan. Of het nou gaat om het zoeken van een nieuwe woning, het gunstig verkopen van je huis, snel een taxatierapport op de mat of fijne huurders in je pand: je kunt er wel wat hulp bij gebruiken. Je wilt je niet gevangen voelen in je woning, of dat je beleggingspanden meer zorgen dan rendement opleveren. Nee, je wilt juist dat die vier stenen muren zorgen voor buitengewoon geluk. Voor rust, herinneringen en een zekere toekomst. Wij helpen je. Met alle liefde, zelfs.

We gaan voor je door het vuur

Een twinkeling in je ogen en vlinders in je buik: dat is wat je krijgt als je de beste keuze qua woongeluk hebt gemaakt. Dat is wat we jou gunnen. Daarom denken we altijd vanuit jouw situatie. We zeggen waar het op staat en gebruiken ons gezonde boerenverstand om een succesvolle transactie te realiseren. Daarbij gaan we voor je door het vuur en we doen ons geen seconde anders voor dan we zijn. Want alleen zo kunnen we je helpen om de beste keuze voor jezelf te maken. Voor nu, maar ook zeker voor later. Zo krijg je rust, zekerheid en vertrouwen. Dat gevoel van "ja, ik heb de juiste keuze gemaakt".

We kennen de regio Altena door en door

Het open landschap, de uiterwaarden rondom de rivieren: het heeft iets magisch. We zijn er trots op. De vrije ruimte rondom de woningen en het recreëren op en langs het water zorgt ervoor dat je hier woont met ruimte en rust. Zo'n buitengewone woonbeleving gunnen we jou met alle liefde. Want we weten wat een woonplek die bij jou past met je doet: je komt tot rust doordat de woning aan alle kanten klopt. We zijn al ruim 10 jaar actief in de regio en kennen deze door en door. Daarom helpen we jou graag bij het aankopen, verkopen, verhuren óf taxeren van een woning in en rond Wijk en Aalburg. Wat jouw situatie ook is: wij helpen je met het maken van de juiste woonbeslissing, zodat je nu en in de toekomst fijn kunt wonen.

Ontmoet ons team

Door ons kleine en betrokken team staat er altijd iemand voor je klaar die jouw situatie kent.



Joop van Wijk
Eigenaar, Makelaar-Taxateur

☎ 06 52 88 93 28
✉ joop@viajoop.nl



Robert de Fijter
Makelaar

☎ 06 10 09 71 79
✉ robert@viajoop.nl



Leon van Wijk
Binnendienst Medewerker

☎ 06 83 23 58 80
✉ leon@viajoop.nl

Persoonlijk contact en vakkundig team

Het persoonlijke contact is erg prettig, een vakkundig team een grote expertise! Zij hebben oog voor detail. Open en eerlijke feedback wat het voor de verkoper prettig maakt en hopelijk ook de koper een goed gevoel geeft. Wij hebben al verschillende keren zaken gedaan met Via Joop en ik kan ze zeker aanbevelen!

Mevr. van Riel

10

Zeer deskundige makelaar

Inleving en begeleiding uitstekend, tot het laatste toe. Zeer deskundige makelaar, die beloften nakomt en een spoedige terugbelactie deed als ze eens eens een keer niet op kantoor was. Zeer aanbevelenswaardig. De nazorg van dit kantoor kan niet beter. Ook het personeel op het kantoor handelt de zaken snel en correct af. Ze staan je vriendelijk en deskundig te woord.

Daem van Tilborg

9,3

Scan de QR-code om onze reviews te bekijken



via
joop
MAKELAARDIJ

FIJN WONEN,
VOOR NU EN IN
DE TOEKOMST



**Voor iedereen een
thuis, wat een twinkel
in je ogen en vlinders
in je buik bezorgt**

CONTACTGEGEVENS

🏠 Anjelierstraat 39
4261 CJ Wijk en Aalburg

☎ 0416 - 858233
✉ info@viajoop.nl