



Oude Kerkstraat 17

Dussen



Welkom bij

Oude Kerkstraat 17

Vrijstaand? Check!
Mooi uitzicht? Check!
Groot perceel? Check!
Potentie? Check!
Betaalbaar? Check!

Voor wie de handen uit de mouwen wil en durft te steken is hier een paradijsje te creëren!

Ga jij de uitdaging aan?

Soort woning

Eengezinswoning | Vrijstaande woning

Bouwjaar

1960

Woonoppervlakte

108 m²

Inhoud

446 m³

Perceeloppervlakte

2155 m²

CV-ketel

Itho daalderop base cube 2020

Oplevering

In overleg

Energie label

G

Omschrijving

DROOMWENS

Op een prachtige, vrije locatie net buiten de bebouwde kom van Dussen staat deze vrijstaande woning op een royaal perceel met aan de overkant van de weg nog eens 1285m² natuur! Hier geniet je van rust, ruimte en een weids uitzicht, terwijl alle voorzieningen van het dorp toch binnen handbereik zijn.

De woning biedt volop potentie voor de handige klusser of koper die graag een woning geheel naar eigen smaak wil moderniseren. Met een leuk perceel en een unieke ligging is dit een uitstekende kans om jouw droomhuis te realiseren.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Entree met trapopgang naar de verdieping en toegang naar de ruime kelder. De woonkamer is heerlijk licht door de grote raampartijen. De airco zorgt voor extra koeling in de warme zomermaanden en op de wat koudere dagen voor extra verwarming. De keuken beschikt over een eenvoudig keukenblok met gaskookplaat, afzuiger en een oven. In de praktische bijkeuken kan de wasmachine opgesteld worden en middels een vlizotrap is de ruime vliering bereikbaar. Vanuit de bijkeuken is het toilet toegankelijk.

Verdieping:

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een compacte badkamer met douche en wastafel. De grootste slaapkamer heeft ook nog eens een grote berging / walk-in-closet. Via een luik op de overloop kom je op de bergzolder.

Een bijzonder pluspunt is het fraaie perceel natuurgrond van maar liefst 1.285 m², gelegen aan de overzijde van de weg. Een heerlijke plek voor bijvoorbeeld een eigen voedselbos, vlindertuin of hutten bouw voor de kinderen.

Op steenworp afstand stroomt de Bergsche Maas en vaart het Capelse Veer. Eenmaal aan de overkant sta je in 10 minuten in Waalwijk, 25 minuten in Den Bosch of Tilburg.

Ben je op zoek naar een woning met karakter, veel ruimte en eindeloze mogelijkheden op een unieke locatie? Dan is Oude Kerkstraat 17 in Dussen absoluut een bezichtiging waard.

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 zorgen samen voor een omgeving waarin het prettig wonen en werken is. De snelwegen A15, A27 en A59 zijn snel en gemakkelijk te bereiken.









Berging / Walk-in-
closet achter deze
deur







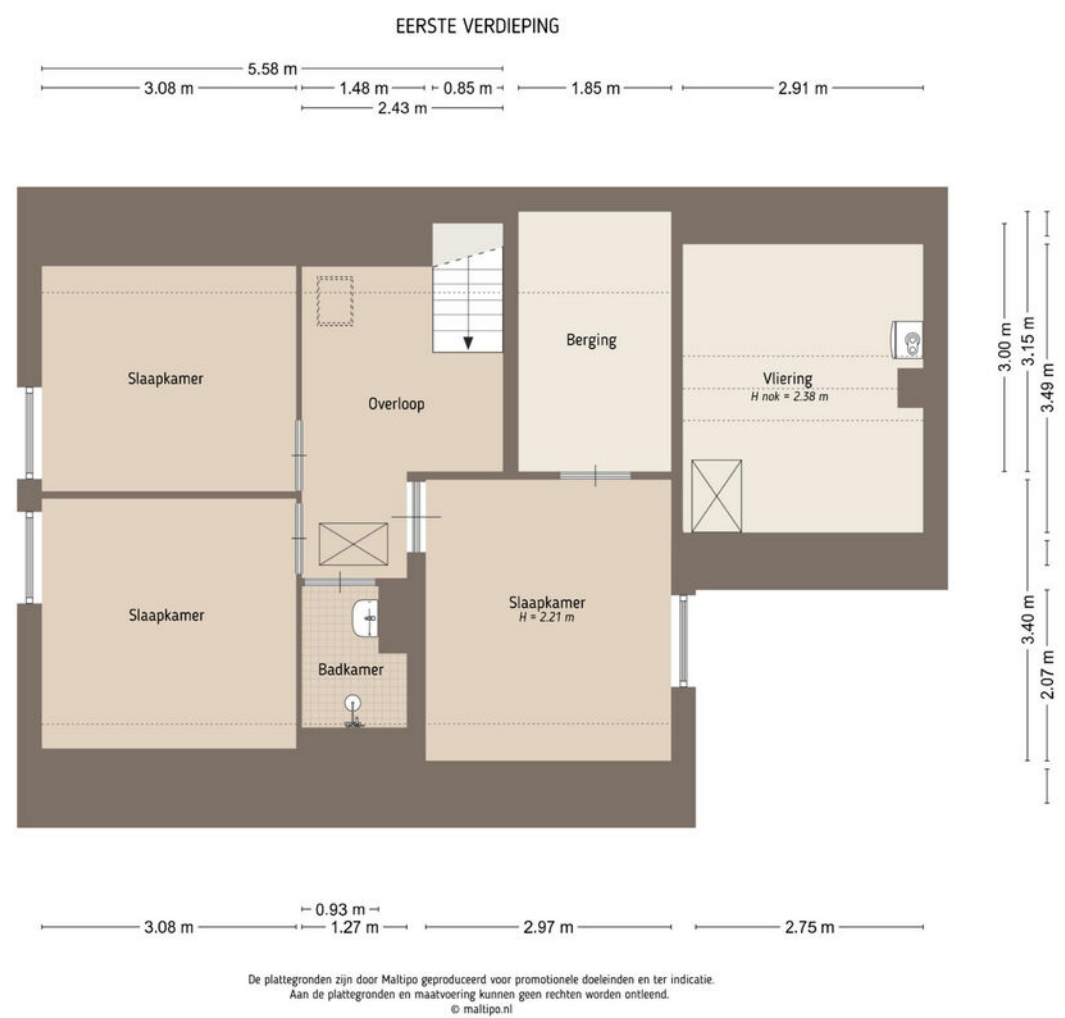




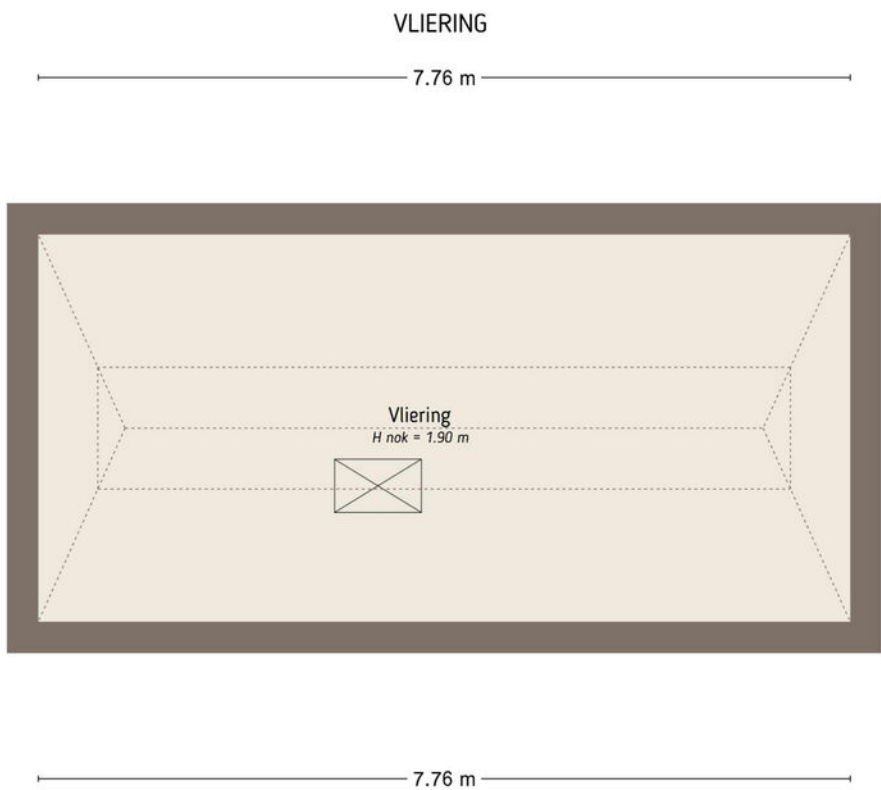
Plattegrond



Plattegrond

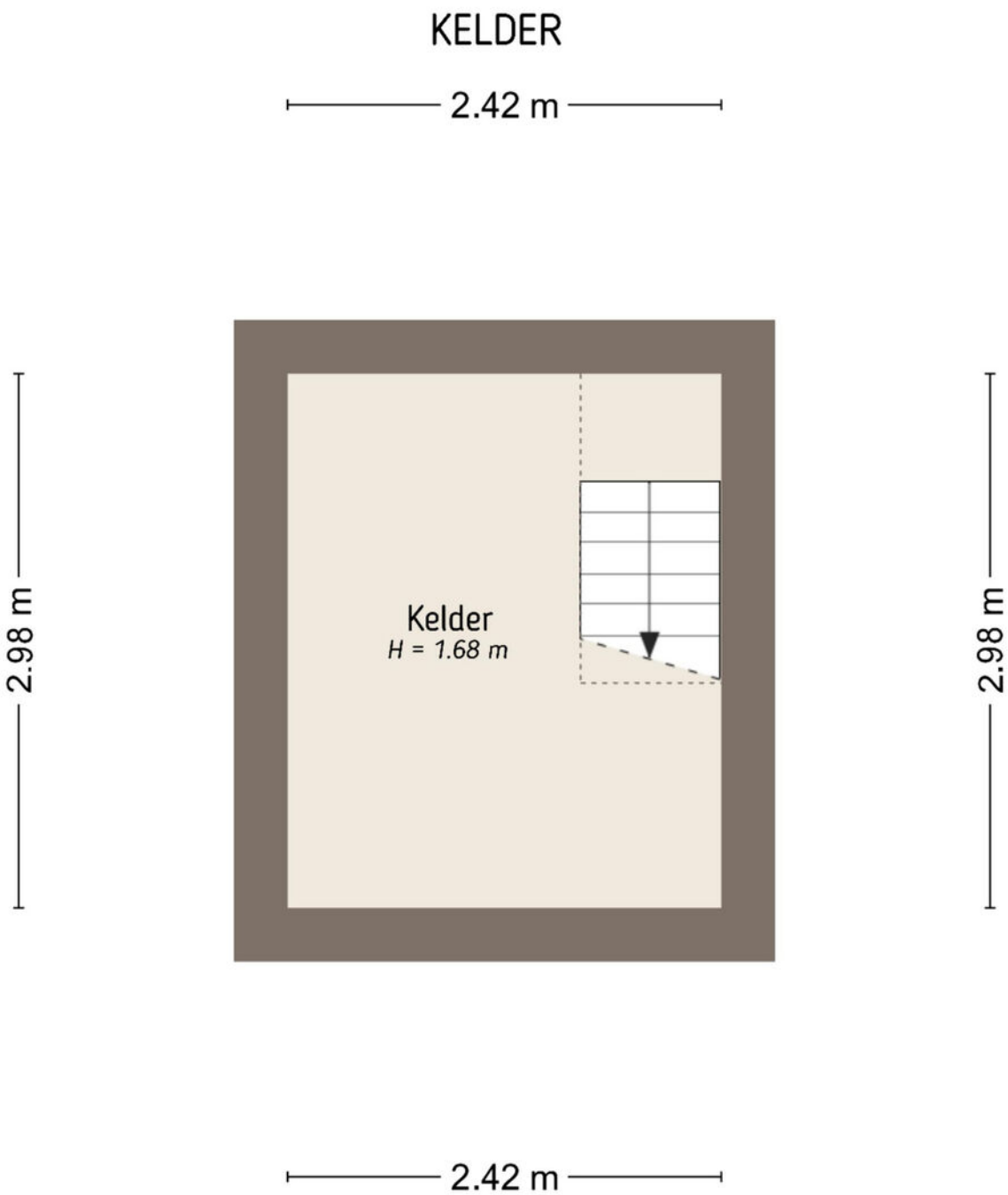


Plattegrond



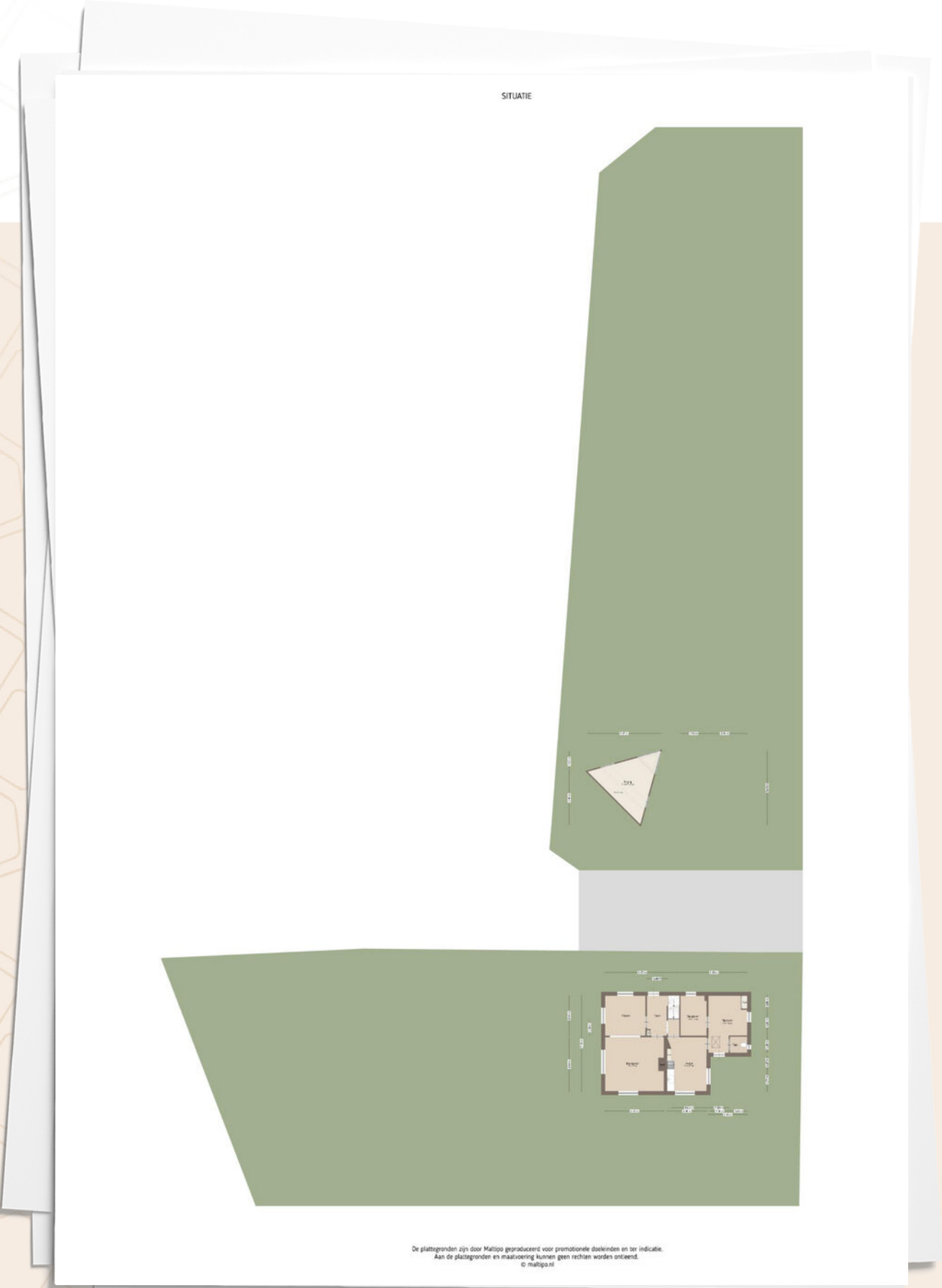
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond



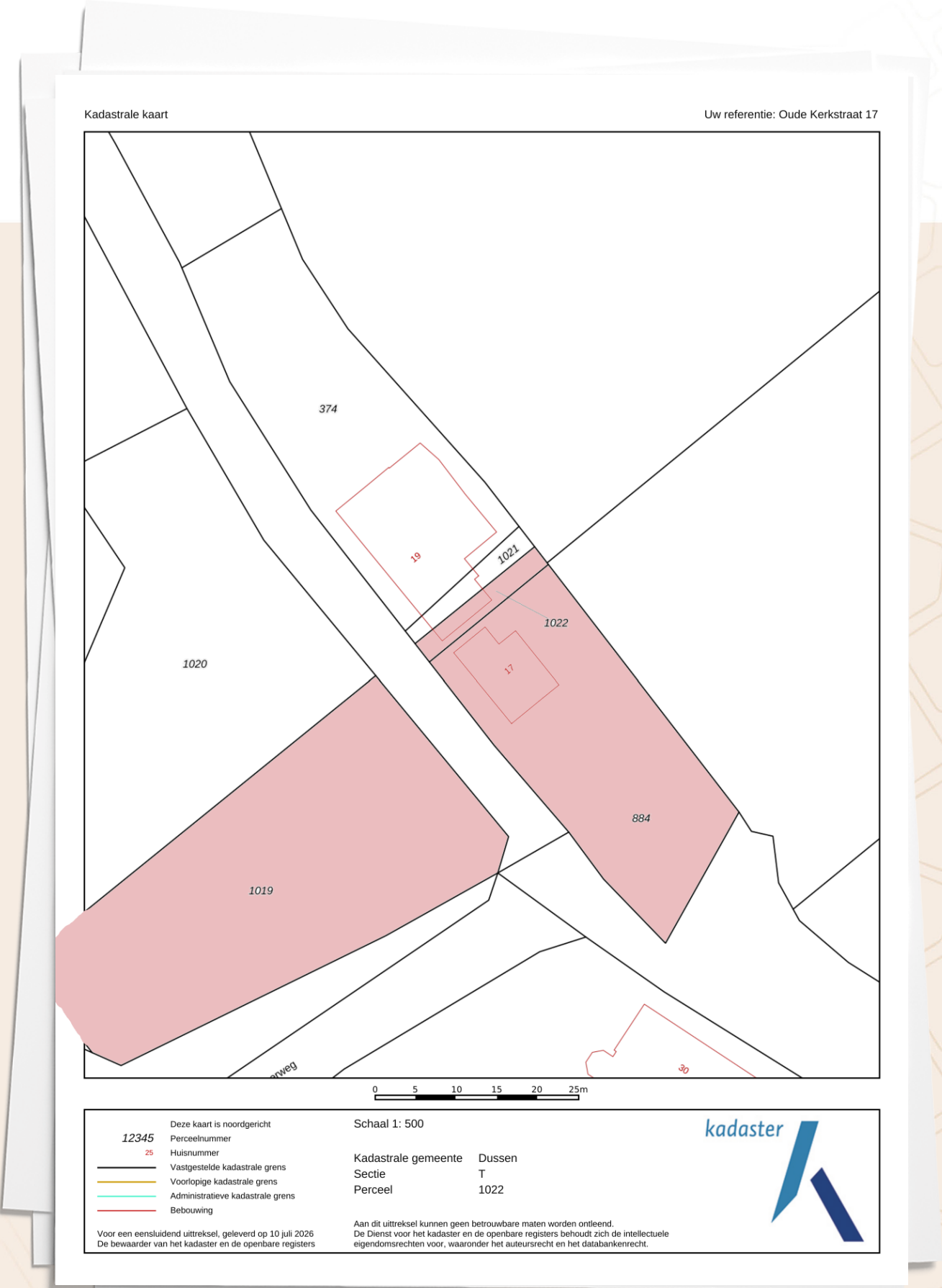
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond



Oude Kerkstraat 17

Kadastrale kaart





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- laminaat	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	■		
Brievenbus	■		
Airconditioning	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		

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.

Oude Kerkstraat 17

Bijzonderheden

Zelfbewoning:

Verkoper heeft de woning niet zelf bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader komen partijen uitdrukkelijk overeen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van koper komen.

As is where is:

Het betreft een oudere woning, dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden 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 afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijk aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. (Deze clause wordt ook opgenomen in de koopovereenkomst) Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Wij nodigen de koopkandidaat uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen;



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





FIJN WONEN,
VOOR NU EN IN
DE TOEKOMST



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

CONTACTGEGEVENS

🏠 Anjelierstraat 39
4261 CJ Wijk en Aalburg

☎ 0416 - 858233
✉ info@viajoop.nl