

Welkom bij

Hoek 27 te DUSSEN



Vraagprijs: € 485.000 k.k.

Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Vrijheid met een Hoofdletter

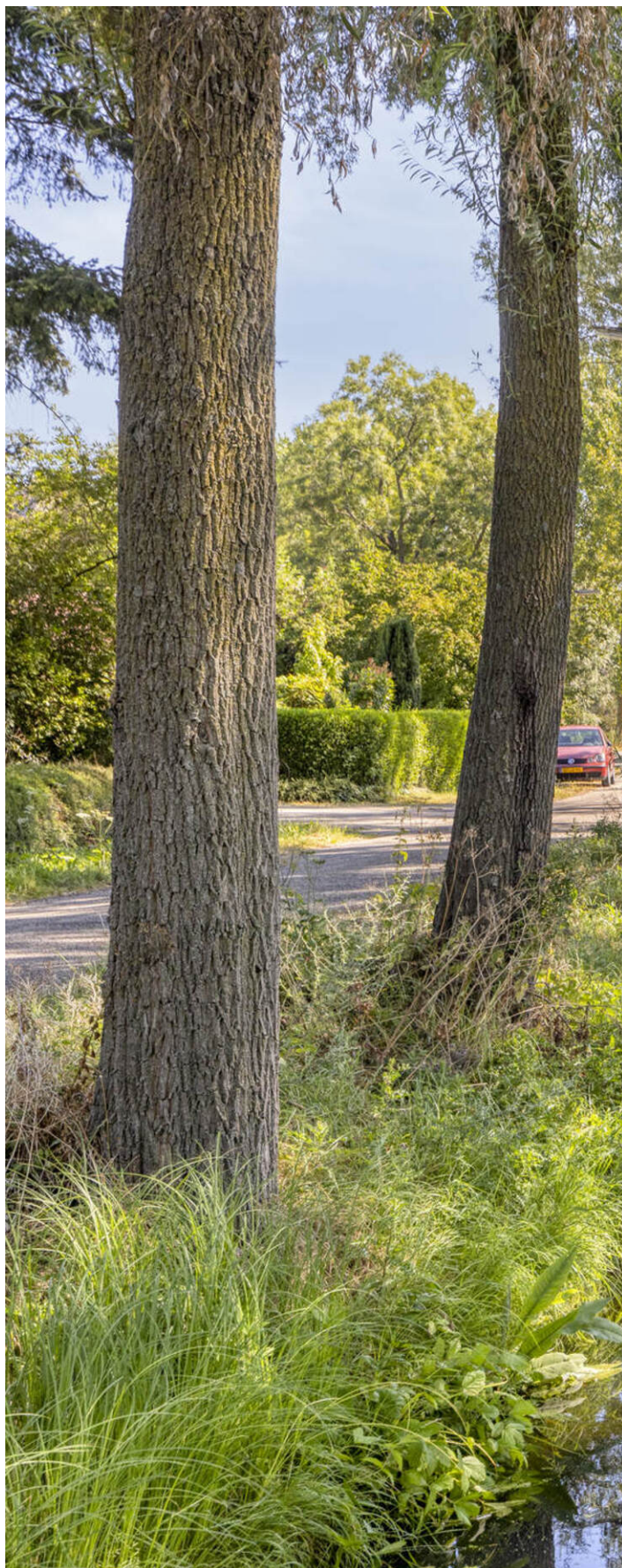
Aan de rand van het gemoedelijke dorp Dussen en op korte afstand van uitgestrekte landerijen, tref je deze bijzondere en compleet opnieuw opgetrokken bungalow aan. De woonomgeving is uitermate groen en vanuit de woning is er vrij uitzicht over een fraaie singel met aan beide zijden een lange bomenrij.

Bij binnenkomst valt de ruimte én de strakke afwerking van de woning meteen op. Daarnaast is de woning rolstoelvriendelijk en levensloopbestendig. Het platte dak van dit aanbod leent zich uitstekend voor het plaatsen van zonnepanelen ter verduurzaming.

De aangebouwde tuinkamer zorgt voor een perfecte verbinding met de zonnige tuin en maakt het mogelijk om ook op wat frissere dagen te genieten van het buitenleven. Er zijn reeds voorbereidingen getroffen voor een eventuele uitbreiding van de woning aan de achterzijde.

Zowel de berging als de aanwezige garage zijn binnendoor toegankelijk en zorgen voor extra wooncomfort in combinatie met de aanwezigheid van diverse luxe innovaties.

Alle dorpsvoorzieningen, 'Kasteel Dussen' en de rivier 'de Bergsche Maas' bevinden zich op korte afstand van de woning en maken het woonplaatje helemaal compleet.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

Bouwjaar

Geschakelde bungalow

1963 (oorspronkelijke bouw) Compleet vernieuwd vanaf 2013

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 93 m²

Overige in pandige ruimte

ca. 24 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 0 m²

Externe bergruimte

ca. 0 m²

Inhoud

ca. 390 m³

Perceeloppervlakte

323 m²

Bijgebouw

Soort

berging, garage

Oppervlakte

berging ca. 11 m², garage ca. 13 m²

Vertrekken

Aantal kamers

4

Aantal slaapkamers

2

Aantal badkamers

1

Vernieuwingen

2013 - 2015

Gehele woning herbouwd

2018 / 2019

Screens geplaatst

2020 / 2021

Tuinkamer voorzien van een kozijn met tuindeuren

2025

Buitenschilderwerk bijgewerkt

Parkeren

Op eigen perceel of op openbare parkeerplaatsen nabij de woning

Energieprestatiecertificaat

Energielabel B, geldig tot 28-01-2028

Onze maten zijn gemeten volgens de branchebrede meetinstructie van de NVM.



Begane grond

Entree

- L-vormige ontvangstruimte die toegang geeft tot de woonkamer, twee slaapkamers en de badkamer

Afwerking

Vloer: houtlook betegeling

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk



Begane grond







Woonkamer

- L-vormige woonkamer met tuindeuren aan de zijkant en aan de achterkant
- Voorzien van een ingebouwde gashaard
- Dubbele deuren richting de tuinkamer
- Open verbinding met de keuken

Afwerking

Vloer: houtlook betegeling

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk

Begane grond



Begane grond





Begane grond

Keuken

- U-opstelling in combinatie met een hoge kast, voorzien van een kunststof werkblad met enkele spoelbak
- Uitgerust met een afzuigkap, inductiekookplaat, afwasmachine, koelkast en combi-oven
- Barretje aan de woonkamerzijde
- Geeft toegang tot de bijkeuken

Afwerking

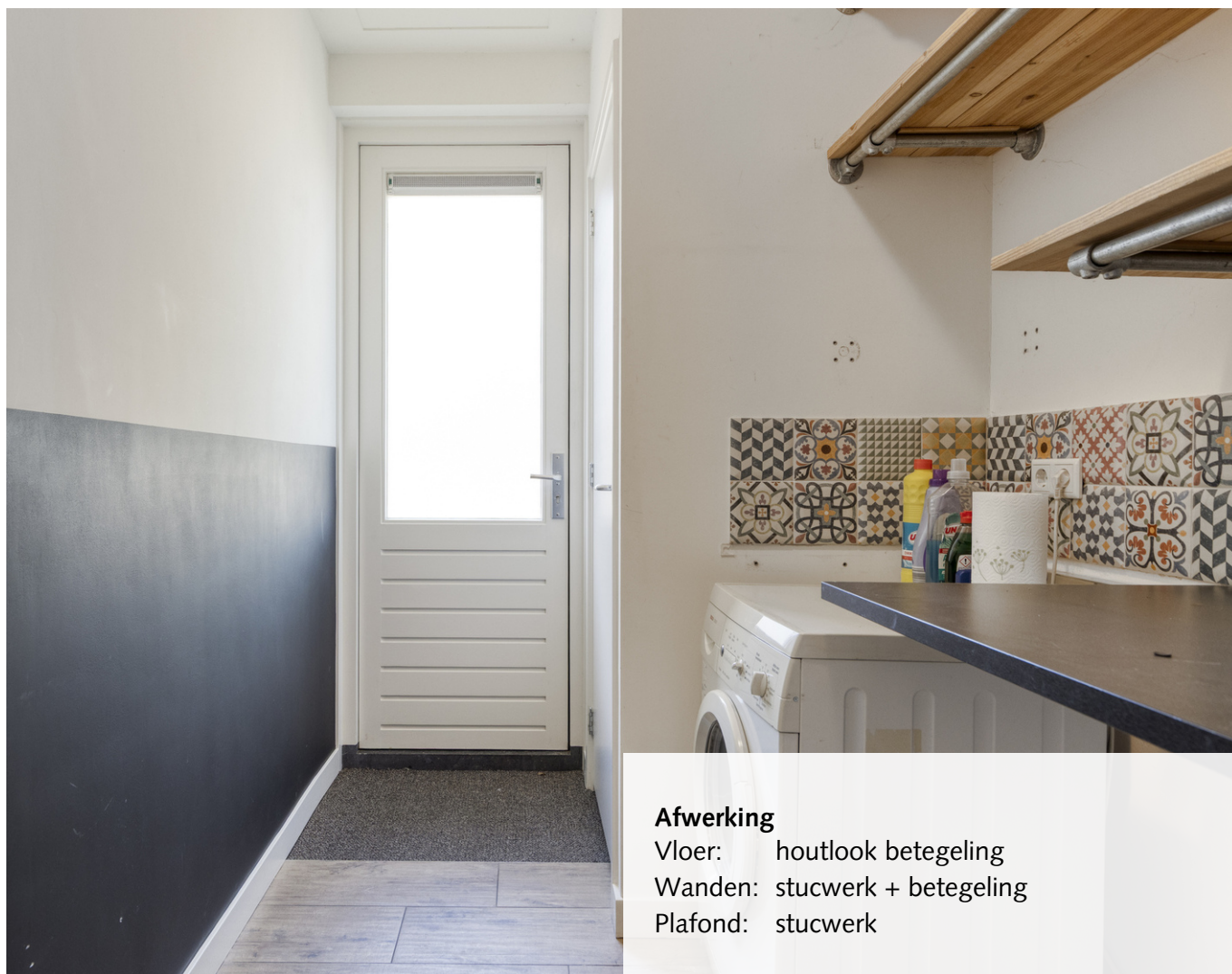
Vloer: houtlook betegeling
Wanden: stucwerk + betegeling
Plafond: stucwerk



Begane grond

Bijkeuken

- Voorzien van meterkast, mechanische ventilatie unit en cv-ketel
- Witgoedaansluitingen aanwezig
- Geeft toegang tot de tuin



Afwerking

Vloer: houtlook betegeling
Wanden: stucwerk + betegeling
Plafond: stucwerk



Begane grond



Slaapkamer 1

- Fijne slaapruijnte die toegankelijk is via de entree van de woning
- Geeft zicht op de oprit

Afwerking

Vloer: houtlook betegeling

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk



Begane grond



Slaapkamer 2

- Ook in te richten als inloopkast of kleine werkruimte
- Grenst eveneens aan de entree

Afwerking

Vloer: houtlook betegeling

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk



Begane grond







Badkamer

- Voorzien van een inloofdouche met rain-shower, badkamermeubel met dubbele wastafel, wandcloset en een fonteintje
- Vloerverwarming aanwezig
- Ventilatie is zowel mechanisch als via twee uitzetraampjes mogelijk

Afwerking

Vloer: houtlook betegeling

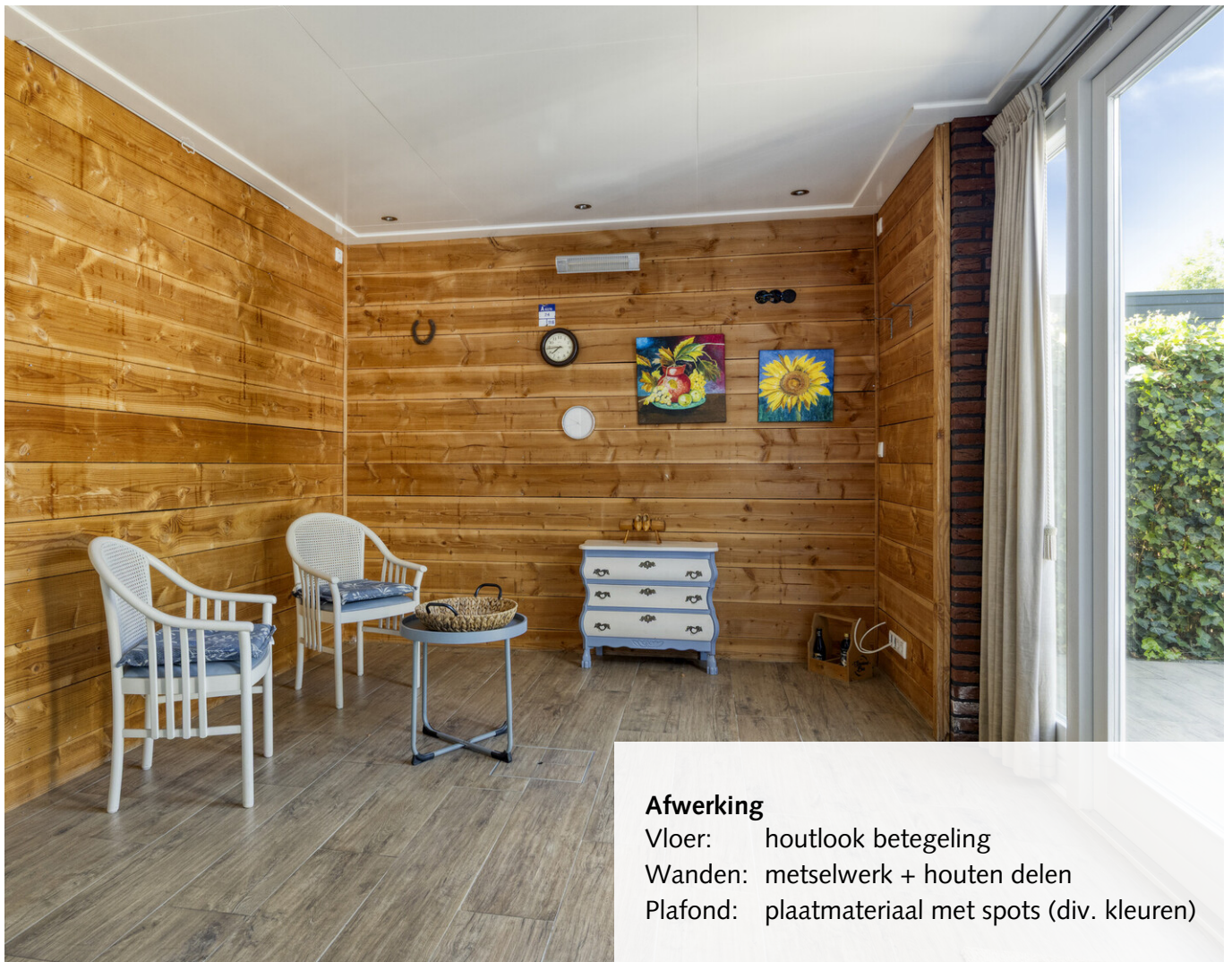
Wanden: witte + gewerkte betegeling

Plafond: stucwerk met spots

Begane grond

Tuinkamer

- Heerlijke zitruimte met tuindeuren
- Uitgerust met een heater en elektrapunten
- Gasaansluiting in de vloer voor een eventuele haard of barbecue
- Geeft toegang tot de berging



Afwerking

Vloer: houtlook betegeling

Wanden: metselwerk + houten delen

Plafond: plaatmateriaal met spots (div. kleuren)



Begane grond



Berging

- Fijne bergruimte, voorzien van een lichtkoepel
- Kastruimte, spoelbak, afzuigkap en werkblad aanwezig
- Geeft toegang tot de garage

Afwerking

Vloer: vinyl

Wanden: stucwerk + betegeling

Plafond: stucwerk met spots



Begane grond

Garage

- Garagedeuren aan de voorzijde
- Voorzien van elektra
- Binnendoor bereikbaar via de berging

Afwerking

Vloer: beton

Wanden: metselwerk + beton + houtwerk

Plafond: houten delen met balken



Impressie van de voorzijde







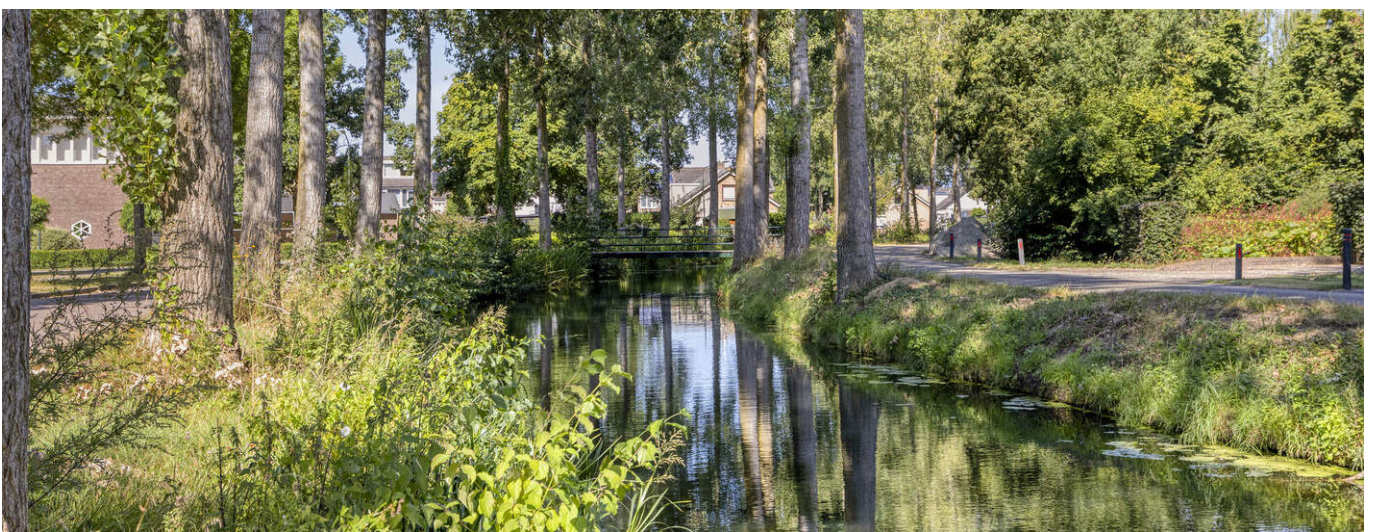
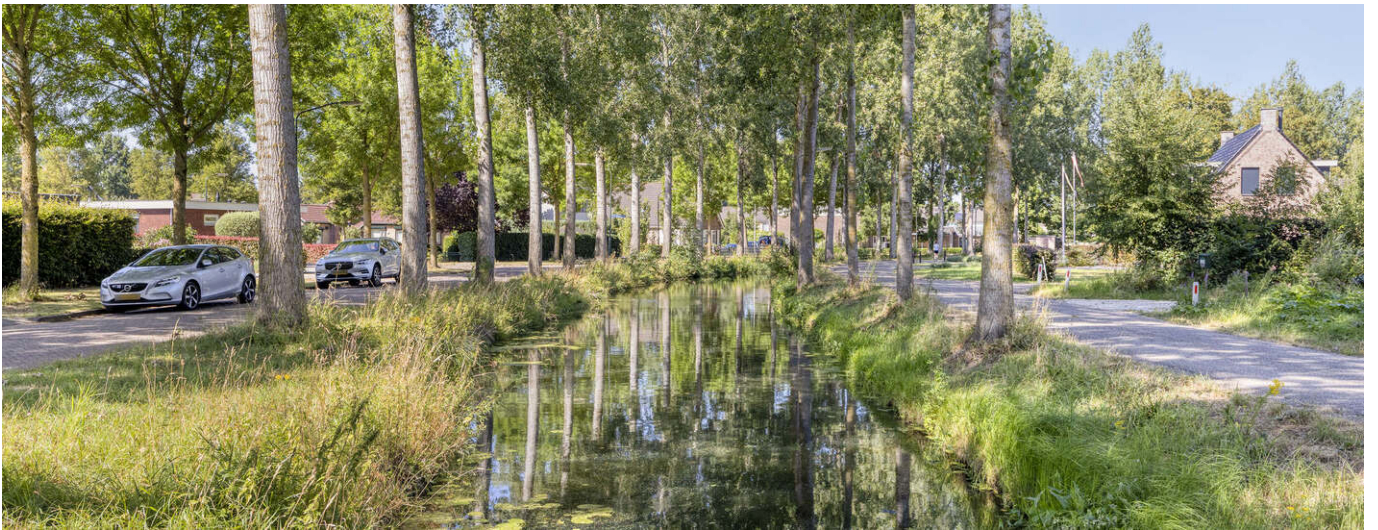
Tuin

Rond de woning ligt de tuin die aan de voorzijde is aangelegd met een bestrate oprit. Daarnaast zijn er bomen, grind en hagen aanwezig. De zijtuin en de achtertuin zijn voorzien van gazon en bestrating. Achter de woning bevindt zich een terras met een betonplaat eronder, zodat de woning eventueel nog kan worden uitgebreid. De tuin is geheel omheind met hagen en biedt bijzonder veel privacy.

Impressie van de achterzijde



Impressie van de omgeving



Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren

Gevels

Dak

Kozijnen

De vloer in de woning is van beton
metselwerk
plat dak met EPDM bedekking
houtwerk

Bouwwijze garage:

Vloer

Gevels

Dak

Kozijnen

Bijzonderheden

Afmetingen

binnenwerks

beton
metselwerk
plat dak met EPDM bedekking
houtwerk
elektra, krachtstroom (niet aangesloten)

ca. 4.83 x 2.71 meter

Bouwwijze berging:

Vloer

Gevels

Dak

Kozijnen

Bijzonderheden

Afmetingen

binnenwerks

beton
metselwerk
plat dak met EPDM bedekking
houtwerk
elektra, lichtkoepel, keukenblokje met spoelbak, afzuigkap

ca. 4.23 x 2.66 meter

Schilderwerk:

Binnen

Buiten

goed

goed



Bijzonderheden

Voorzieningen binnen:

- Entree, badkamer, bijkeuken en berging zijn voorzien van bewegingsmelders ten behoeve van de verlichting
- Er zijn diverse loze leidingen aanwezig voor extra stroomvoorzieningen
- De meterkast heeft voldoende uitbreidingsmogelijkheden
- De gashaard in de woonkamer werkt via een afstandsbediening en heeft een thermostaat om de ruimte op de gewenste temperatuur te houden
- Alle binnendeuren zijn voorzien van blinde scharnieren voor een strakke uitstraling

Voorzieningen buiten:

- Bewegingsmelder ten behoeve van de verlichting op de oprit
- Elektra in de tuin aanwezig
- Achter de woonkamer is een betonplaat met ijzerwerk en hoge vorstrand gestort voor een eventuele verdere uitbouw
- Wateraansluitingen aan beide zijgevels van de woning
- De daklijst van de woning is rondom uitgerust met spots
- De tuindeuren aan de zijkant en achterzijde van de woonkamer zijn uitgerust met elektrisch bedienbare screens

Isolatie:

De woning is volledig geïsoleerd. Dit betekent dat het dak, de gevels en de beglazing van de woning zijn uitgerust met thermische voorzieningen. Daarnaast is ook de vloer voorzien van isolatie.

Nutsvoorzieningen:

Er zijn zelfstandige aansluitingen op aardgas-, water- en elektraleidingen, telefoon alsmede op het gemeenteriool.

Installaties:

- Elektrische installatie, in bijkeuken, is uitgerust met 10 groepen, een kookgroep, een krachtgroep en 3 aardlekschakelaars
- Cv-ketel (HR, merk: Remeha, type: Calenta CW 5, bouwjaar: 2014)
- Alle vertrekken in de woning zijn uitgerust met vloerverwarming
- In de woning is een mechanisch ventilatiesysteem geïnstalleerd



Bijzonderheden

Gemeente- en waterschapsbelastingen en kosten nutsbedrijven:

Onroerende-zaakbelasting per jaar	€	352,-
Waterschapslasten per jaar	€	, -
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€	, -
Voorschot water per maand	€	, -

Aan bovengenoemde opgaven kunnen geen rechten worden ontleend, aangezien de vermelde kosten variabel zijn en/of periodiek verhoogd worden, zoals onroerende-zaakbelasting.

Niet bewoningsclausule

Verkoper sluit elke aansprakelijkheid en bekendheid verband houdende met enig (verborgen) gebrek uit gezien het feit dat de verkoper het pand nimmer heeft bewoond en geenszins bekend is met de plaatselijke situatie.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 60 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Algemeen:

- In de koopakte zal een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom worden gesteld, te voldoen door koper binnen 5 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst.
- Voor informatie over de gemeente Altena kunt u kijken op www.gemeentealtena.nl voor (sport)verenigingen, kerkgenootschappen, scholen, etc.
- Wij zijn bereikbaar van maandag tot en met vrijdag tussen 8.30 – 12.30 uur en 13.00 – 17.00 uur op telefoonnummer (0183) 50 51 24.

De door Hofstede® Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.



Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Dussen
Sectie: N
Nummer: 352



Kadastrale situatie van het betreffende perceel.
(Deze kaart is niet aan schaal gebonden)



Plattegrond begane grond



Deze kaart is niet aan schaal gebonden. Maten en verhoudingen kunnen afwijken van de werkelijkheid.



Notities



Voor alle duidelijkheid

Baten en lasten:

De notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

Bedenktijd:

Wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet, deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, welke de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Betaling koopsom:

De betaling van de koopsom zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

Bieding:

Een bedrag wat door een koopkandidaat wordt geboden met daarbij behorende (ontbindende) voorwaarden, roerende zaken en datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering.

Onderhandeling:

Het doen van een bod betekent niet dat u in onderhandeling bent met de verkoper. Meerdere gegadigden kunnen een bod uitbrengen. De makelaar

brenkt de biedingen over aan de verkoper. Samen bepalen zij met wie de verkoper in onderhandeling wil gaan. Zodra u een positieve inhoudelijke reactie op uw bieding heeft ontvangen, bent u in onderhandeling. Tijdens de onderhandeling kan het voorkomen dat er zich een nieuwe partij aandient.

Documentatie:

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend. De door Hofstede Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

Financiering:

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 5 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan er van uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële mogelijkheden.

Koopakte:

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Hofstede Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Kosten koper:

De kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: 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).

Lijst van (on)roerende zaken:

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze



Voor alle duidelijkheid

documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Notaris:

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

Onderzoeksplicht koper:

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een 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 heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Oplevering:

In de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Optie: een toezegging die een verkopend makelaar in overleg met de verkoper kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Ouderdomsclausule:

Indien het een oudere woning betreft, betekent dit 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 afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de koopkandidaat uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

Overeenkomst:

Er is sprake van overeenkomst wanneer de schriftelijk koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd. Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken; dit zijn de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, ontbindende voorwaarden en roerende zaken.

Reactie:

De verkoper en wij waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Tekeningen:

Eventuele bijgevoegde plattegronden/ tekeningen zijn indicatief.

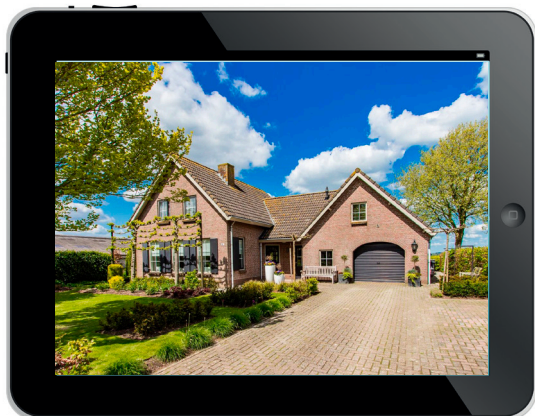
Vraagprijs:

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Het bieden van de vraagprijs leidt niet tot verplichting voor de verkoper om voor die prijs te verkopen.

Waarborgsom:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 5 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.





Binnen kijken wanneer jij wilt?

Dit kan d.m.v. het complete presentatiepakket! Via de video loop je mee door het hele huis, gewoon vanuit je luie stoel. Wil je ook de hoekjes bekijken die net niet op de foto's staan? Kijk dan naar de 360 graden foto's en de virtuele tour.

Like ons en mis niks!

Via onze Facebook pagina houden we je op de hoogte van huizen in de verkoop, nieuws en acties. We horen ook graag van jou en zijn benieuwd naar jouw reacties en ervaringen. Volg jij ons al?

Gratis zoekservice

Als woningzoeker kun je jezelf vrijblijvend inschrijven bij onze gratis woning zoekservice. Zo ben je bijna altijd als een van de eersten op de hoogte van het nieuwe woningaanbod dat bij jouw woonwensen past.

Hofstede Makelaardij Werkendam

Hoogstraat 24 | 4251 CL Werkendam

T 0183 - 505124 

E werkendam@hofstedemakelaardij.nl

Volg ons:



Hofstede Makelaardij Werkendam B.V.



[instagram.com/hofstedemakelaardijwerkendam](https://www.instagram.com/hofstedemakelaardijwerkendam)

Maak kennis met Hofstede Werkendam



Kimberly de Kluijver-Boom
Directeur



Karin Pörtzgen-Pruijssen
NVM-makelaar



Marlies Sterrenburg-Verhagen
Office Manager / A-RMT



Suze de Koster-Slinger
Commercieel medewerker



Carola Terlouw-Sterrenburg
Administratief medewerker



Wat vindt u op de website?

- De gehele woonpresentatie
- Alle documenten over de woning
- Informatie over de buurt
- Zonnestand en schaduwval
- Informatie over zonnepanelen

Scan de qr-code of ga naar:
www.Hoek27.nl





De makelaar die wérkt!

- ✓ Elke woning de beste positie op Funda
- ✓ Klanten waarderen ons gemiddeld met een 9,4!
- ✓ Al meer dan 31 jaar een gevestigde naam
- ✓ Met 7 vestigingen een groot bereik in de regio

Meerkerk | Sliedrecht | Veen | Waalwijk | Werkendam-Gorinchem | Zaltbommel