



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

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



**Wonen, leven &
genieten!**



Zuideveldlaan 25
Dussen

€ 497.500,- k.k.





Wat leuk dat je dit huis komt bekijken! Een huis kopen of je huidige woning verkopen is spannend en bijzonder. Met mijn kennis en ervaring begeleid ik je graag, zodat het proces soepel verloopt. Geniet van de bezichtiging en misschien wordt dit straks jouw nieuwe thuis!

Niek Leijendekker



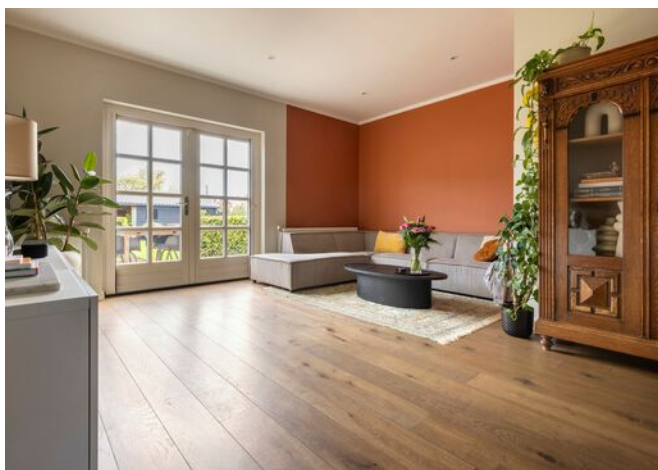
Van 1e gesprek tot sleutel

Check ons **stappenplan** en krijg een beter beeld van het aankoopproces



Zie jij jezelf hier al **wonen**?

Sfeervol wonen in een rustige straat, met verrassend veel ruimte én een heerlijke groene tuin! Deze goed onderhouden woning biedt een royale uitgebouwde woonkamer, drie slaapkamers en volop wooncomfort. De uitzonderlijk diepe achtertuin is gelegen langs een watertje en zorgt voor rust en privacy, compleet met bergingen, multifunctioneel tuinhuis en gezellige overkapping. Een fijne plek waar binnen én buiten volop genoten kan worden!



Woonoppervlakte
101m²



Aantal slaapkamers
3



Perceeloppervlakte
495m²



Totaal aantal kamers
4



Bouwjaar
1950



CV



Energielabel
C



Isolatievormen
volledig geïsoleerd



Zuideveldlaan 25, Dussen

€ 497.500,- K.K.



Het hele verhaal

Aan een rustig straatje in Dussen staat deze sfeervolle twee-onder-een-kapwoning uit 1950. Het huis is door de jaren heen met zorg verbeterd, volledig geïsoleerd en op een toiletraampje na geheel voorzien van HR++-beglazing. Binnen valt vooral de unieke indeling en de royale leefruimte op; buiten wacht op het ruime perceel van maar liefst 495 m² een uitzonderlijk diepe, groene tuin met veel privacy. Extra charmant is de ligging naast een watertje, waardoor groen, rust en ruimte hier mooi samenkomen. Zowel de woning als de tuin verkeren in uitstekende staat van onderhoud.

Wonen:

De hal geeft toegang tot de toiletruimte en de keuken. Via een charmant tussenportaal met tuindeur bereik je de woonkamer, die in 2014 flink is uitgebreid. Hierdoor is een bijzonder ruime leefruimte ontstaan met volop plaats voor meerdere zit- en eethoeken. Airconditioning zorgt voor extra comfort en de openslaande deuren verbinden de woonkamer rechtstreeks met de tuin. De doorgelegde eiken parketvloer in de keuken, het portaal en de woonkamer geeft de begane grond een rustige en verzorgde uitstraling.

Koken:

De halfopen keuken is praktisch ingericht en voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. De open verbinding met het tussenportaal en de woonkamer houdt de verschillende ruimtes bij elkaar, terwijl de keuken toch een eigen plek behoudt.

Slapen:

Op de verdieping liggen drie sfeervolle slaapkamers. Iedere kamer beschikt over een vaste kast, waardoor de beschikbare ruimte efficiënt kan worden gebruikt. De grootste slaapkamer is daarnaast uitgerust met airconditioning. Vanaf de overloop is via een vlizotrap de bergzolder bereikbaar, waar ook de cv-ketel is geplaatst.

Baden:

De compacte badkamer is eenvoudig en functioneel ingericht met een douche en wastafel. Niet groot, maar wel praktisch en makkelijk schoon te houden.



Buitenleven:

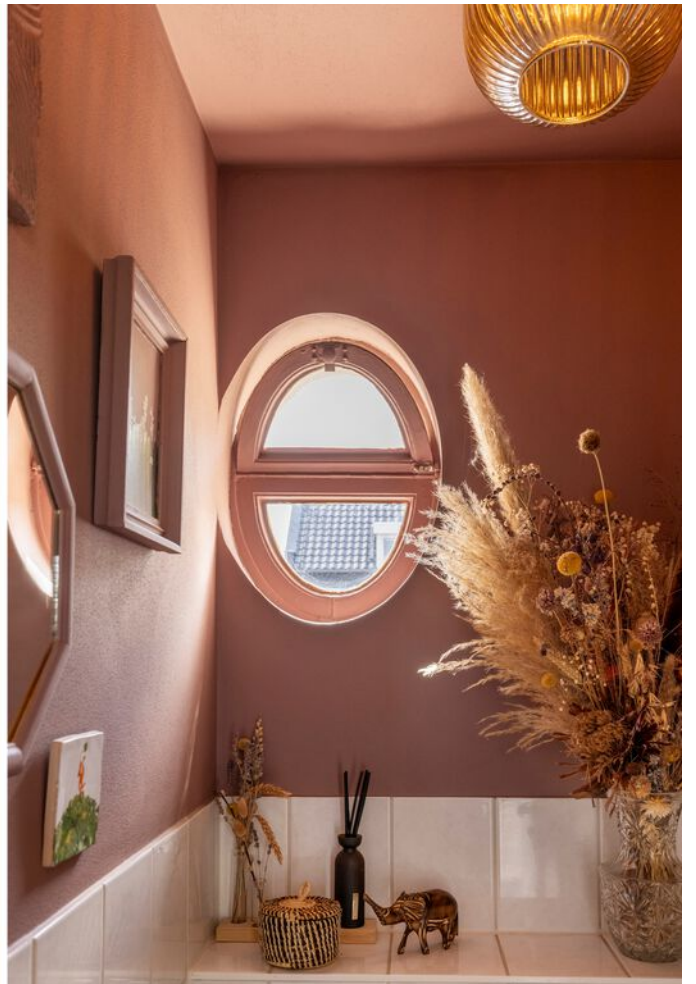
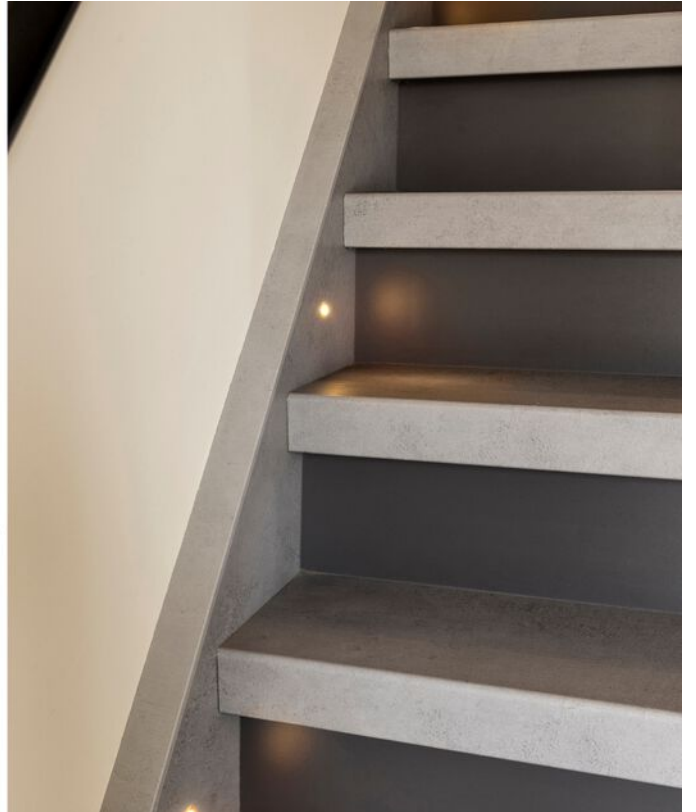
De riante achtertuin op het oosten is met zichtbaar plezier aangelegd en onderhouden. Dankzij de uitzonderlijke diepte van de tuin zijn er gedurende de hele dag zonnige plekken te vinden. Bestrating, gazon en groene plantenborders wisselen elkaar af, waardoor de tuin meerdere prettige plekken biedt om in de zon of juist beschut te zitten. Het perceel grenst over de volle lengte aan een watertje, wat zorgt voor veel rust en privacy.

Aan praktische ruimte is geen gebrek. Er staat een stenen berging van circa 2,60 x 2,85 meter met water en elektra en een houten schuur van circa 2,70 x 3,88 meter. Achter in de tuin bevindt zich bovendien een multifunctioneel houten tuinhuis van circa 5,40 x 4,33 meter, voorzien van elektra en een houtkachel. De aangrenzende overkapping van circa 4,66 x 4,62 meter heeft eveneens elektra en een houtkachel en vormt een fijne buitenplek voor een groot deel van het jaar. Op de eigen oprit kunnen meerdere auto's worden geparkeerd.

Locatie:

De woning ligt in een rustig deel van Dussen, terwijl het dorpscentrum op slechts enkele minuten lopen ligt. Hier vind je onder meer een supermarkt, diverse eetgelegenheden en een grote kledingwinkel. Rondom het dorp liggen veel groene en waterrijke gebieden om te wandelen en fietsen. Via de nabijgelegen A27 zijn ook de grotere steden in de regio goed bereikbaar.







Wonen



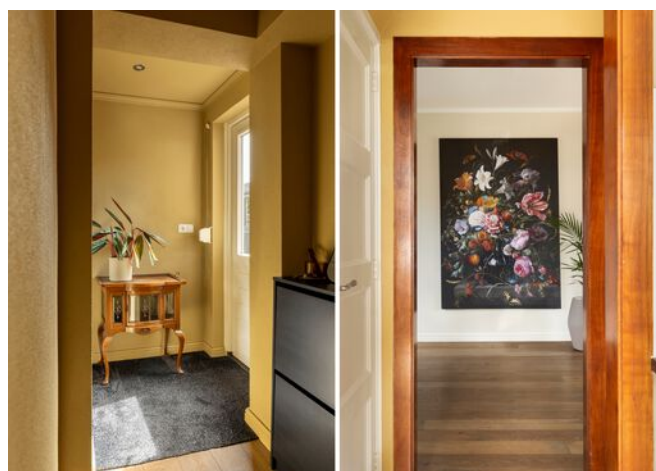








Koken



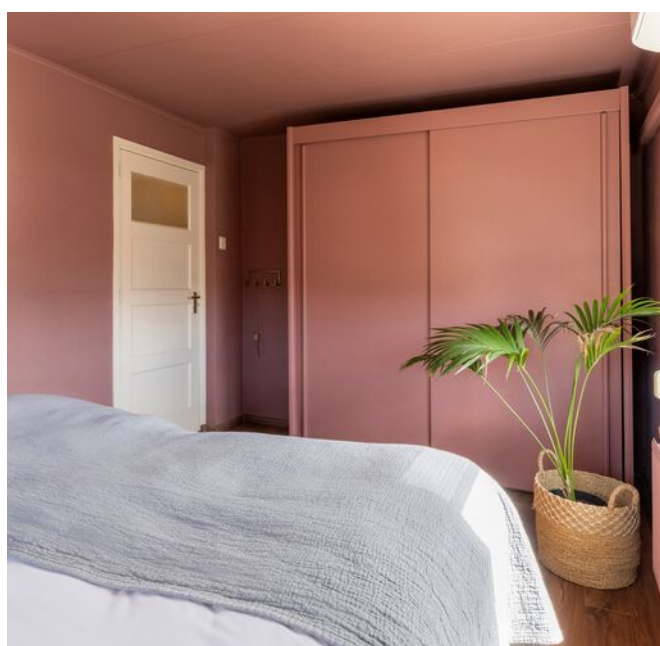


Overloop | Badkamer





Slapen











Overkapping | Tuinhuis







Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een traditionele fundering met betonvloer, houten verdiepingsvloer, in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. Het platte dak van de uitbouw uit 2014 is voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De gehele woning is geïsoleerd en op 1 toiletraampje na geheel voorzien van HR++-beglazing. Het energielabel is C. Er zijn 2 airco-units aanwezig en de woning is voorzien van rolluiken. De cv-ketel betreft een Remeha uit december 2024 met garantie.
- 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 ontlenen 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



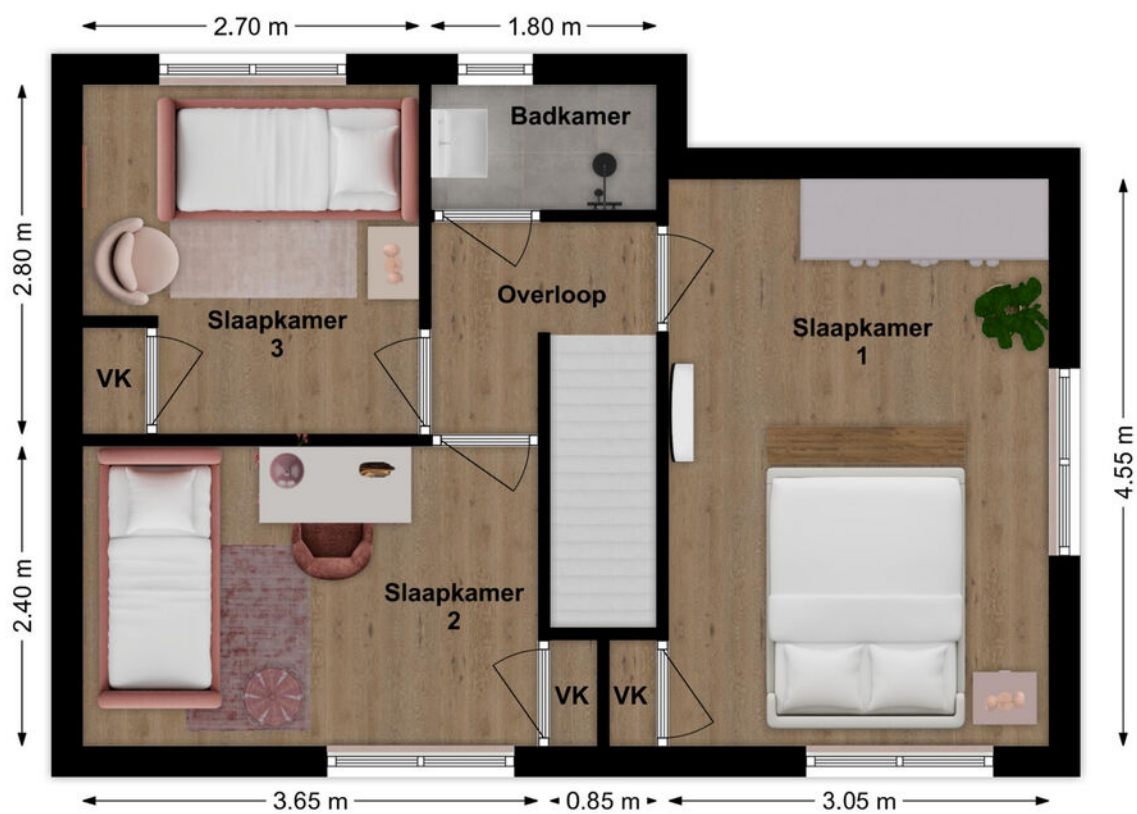


3D Plattegrond | Begane grond





Plattegrond | Verdieping





3D Plattegrond | Verdieping





Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Zuideveldlaan 25, Dussen

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 OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Houten loungebank, tuinhuis barkrukken	☐	☐	☒	☐
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:				
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Etages:				
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☒	☐
Etages:				
Overige:	☐	☐	☐	☐

Zuideveldlaan 25, Dussen



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 (houtkachl tuinhuis)	☐	☐	☒	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron (staat in washok)	☐	☐	☒	☐
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☐	☐	☐	☒
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast in keuken woonhuis	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Amerikaanse koelkast washok	☐	☒	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☐	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☒	☐	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☒
Werkbank in schuur/garage	☒	☐	☐	☐

Zuideveldlaan 25, Dussen



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
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	☐	☒	☐	☐
Laadpaal	☐	☐	☐	☒
Waterontharder	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				



EnergieLabel woningen

Registratienummer
872397099

Datum registratie
03-07-2024

Geldig tot
24-06-2034

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

C



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

Zuideveldlaan 25
4271XC Dussen

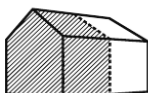
BAG-ID: 0870010000000980

Detailaanduiding

Bouwjaar 1950
Compactheid 2,44
Vloeroppervlakte 101m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

F. Ozata

Vakbekwaamheidsnummer

6319.4781.2443

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnnummer

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



Zuideveldlaan 25

Dussen



We snappen het hoor ...

Je hebt al zoveel gelezen, helemaal van de kaart natuurlijk !D

Over de buurt

Sfeervol wonen in een rustige straat in Dussen, op slechts enkele minuten lopen van het gezellige dorpscentrum met winkels en eetgelegenheden. Deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning biedt een royale uitgebouwde woonkamer, drie slaapkamers en volop wooncomfort. De uitzonderlijk diepe, groene achtertuin aan het water biedt veel rust en privacy, compleet met bergingen, tuinhuis en gezellige overkapping. Met natuur in de omgeving én de A27 dichtbij woon je hier heerlijk rustig en toch goed bereikbaar.



Kadastrale kaart

Uw referentie: Emiel



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dussen	
—	Huisnummer	Sectie N	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1092	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Het aankoopproces

1



Maak een vrijblijvend en gratis afspraak voor een berekening bij een **hypotheekadviseur**, zo weet je naar welke woningen je kunt zoeken.

2



Ga jouw favoriete woning(en) **bezichtigen**.

3



Ben je enthousiast geworden? Plaats een **bod** en voeg bij jouw bieding je **motivatie** en eventuele **voorwaarden** toe.

4



Bij een **inschrijving** mag je eenmalig een bieding doen, bij **vrije verkoop** kan het voorkomen dat je een tegenvoorstel van de verkopers krijgt en in onderhandeling gaat.

5



Gefeliciteerd, je bent de koper geworden! De verkopers hebben jouw voorstel geaccepteerd. We gaan jouw persoonlijke gegevens opvragen en maken de **concept koopovereenkomst**.

6



Na akkoord kunnen we bij ons op kantoor of digitaal de koopovereenkomst **ondertekenen** en jij kan aan de slag gaan met het aanvragen van jouw **hypotheek**.

7



Daarna is het zover: de sleuteloverdracht van jouw droomwoning! Voor de gang naar de notaris doen we met de verkopers nog een laatste ronde en noteren we de meterstanden tijdens de eindinspectie.

8



Daarna ga je naar de **notaris** en teken je samen de verkopers tekenen de leveringsakte en jij tekent nog (indien van toepassing) de hypotheekakte.

9



Hierna kun je gaan verhuizen of de handen uit de mouwen steken!

Het is zo ver...

Plaats een bod



**Zuideveldlaan 25
Dussen**

€ 497.500,- K.K.



**Scannen
en bieden**

Scan de QR-code
en breng je bod uit.



Je kunt ook een
link aanvragen.

Hoe werkt het

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**

Keurmerk 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!



Ruimte voor notities



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Over ons

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou, wij dus wel! Niet alleen dit huis, maar een behoorlijk aantal huizen in de regio Altena, Heusden, Langstraat en Bommelerwaard.

Wij gaan voor de beste deal—maar altijd op een relaxte manier. Heldere communicatie, duidelijke afspraken en geen poespas. Dat doen we al sinds 1998 en met nog net zo veel passie als op de eerste dag.

Dé Makelaars van Altena is echt een familiebedrijf. Vijfentwintig jaar geleden richtte Henk-Jan samen met zijn ouders het bedrijf op. Een tijdje later kwamen Geert en Niek ook in dit bedrijf werken. Als deze drie broers samen zijn, wordt er altijd gelachen. Zwager David startte zijn kantoor in Sprang-Capelle waar hij en zijn zoons steeds weer gaan voor een succesvolle, maar ontspannen verkoop.

Dé Makelaars van Altena gaan speciaal voor jou net even een stapje verder. We zijn actief op sociale media en geven je een woningpresentatie zoals je die bij anderen niet vindt. Uniek voor de verkoper en ideaal voor dewoningzoeker.

Daarom zijn wij ook uitgeroepen tot makelaar met de beste woningpresentatie in Nederland.

Team, Dé Makelaars van Altena

Beste Woningpresentatie

Dé Makelaars van Altena is uitgeroepen tot makelaar met 'Beste Woning presentatie'. Onder andere omdat onze woningvideo's op Instagram ontzettend vaak bekeken worden. Snap jij waarom?



volg ons op Instagram
@demakelaarsvanaltena



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!



Woning verkopen?

Laat ons een gratis waardebeoordeling doen

Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl



Nieuwste huizen
@demakelaarsvanaltena