



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

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



**Wonen
met vrij uitzicht!**



Oude Kerkstraat 9
Dussen

€ 525.000,- 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**?

Een instapklare vrijstaande woning waar rust, ruimte, duurzaamheid en comfortabel wonen op een prachtige manier samenkomen. Met het vrije uitzicht, de royale tuin, veranda, grote garage en multifunctioneel bijgebouw is dit een plek waar binnen én buiten volop te genieten valt.



Woonoppervlakte
95m²



Aantal slaapkamers
2



Perceeloppervlakte
459m²



Totaal aantal kamers
3



Bouwjaar
1970



CV-ketel



Energielabel
A



Isolatievormen
volledig geïsoleerd



Oude Kerkstraat 9, Dussen

€ 525.000,- K.K.



Het hele verhaal

Midden tussen de landerijen, op een heerlijke plek in het buitengebied van Dussen, staat deze vrijstaande en volledig gerenoveerde woning met een royale tuin, ruime garage, veranda en multifunctioneel bijgebouw. Hier geniet je iedere dag van rust, ruimte en een prachtig vrij uitzicht over de achtergelegen landerijen, terwijl dagelijkse voorzieningen en uitvalswegen toch goed bereikbaar zijn. De woning is in het verleden van top tot teen aangepakt en kan met recht instapklaar worden genoemd. Het geheel is volledig geïsoleerd en beschikt over energielabel A, vloerverwarming en airconditioning op de begane grond en 10 zonnepanelen op het dak van de garage. Dit zorgt niet alleen voor veel wooncomfort, maar draagt ook bij aan gunstige energielasten. Ook buiten is het volop genieten. De royale tuin is ingericht met een groot gazon, meerdere terrassen en een fijne veranda direct aan de woning. De ruime garage en het multifunctionele bijgebouw maken het geheel compleet en bieden volop mogelijkheden voor hobby, werk, opslag of bijvoorbeeld een gastenverblijf. Een heerlijke plek waar comfortabel wonen en het vrije buitenleven mooi samenkomen.

Wonen & koken

Via de entree kom je binnen in de hal met het toilet en een praktische vaste kast. Vanuit hier bereik je het open leefgedeelte, waar direct de hoeveelheid licht en ruimte opvalt. De woonkamer is royaal opgezet en dankzij de vele raampartijen heerlijk licht. Er is voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel. De houtkachel vormt een sfeervol middelpunt en zorgt tijdens de koudere maanden voor extra warmte en gezelligheid. De vloerverwarming maakt het wooncomfort compleet.

De open keuken sluit mooi aan op het leefgedeelte en is recent gemoderniseerd. De nette hoekopstelling biedt volop werk- en bergruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, keramische kookplaat met afzuigkap, oven en combimagnetron. Vanuit de keuken geeft een loopdeur toegang tot de veranda. Hierdoor ontstaat een prettige verbinding tussen binnen en buiten en wordt de veranda op mooie dagen als vanzelf een verlengstuk van de woning.

Slapen & baden

Op de verdieping vind je momenteel een royale open ruimte, een slaapkamer en de badkamer. De open indeling biedt volop mogelijkheden: een tweede en eventueel derde slaapkamer zijn relatief eenvoudig te realiseren, waardoor de verdieping naar eigen woonwensen kan worden ingedeeld. De badkamer is recent gerenoveerd en comfortabel uitgevoerd met een ligbad, ruime inloopdouche met full-body Sunshower en een wastafelmeubel. Ook de badkamer beschikt over vloerverwarming.



Op de open ruimte bevindt zich een grote kast met daarin onder andere de cv-installatie en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Daarnaast beschikt de woning over een royale bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap. Ideaal voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin & bijgebouwen

De royale achtertuin past perfect bij de landelijke ligging van de woning. Een groot gazon, meerdere terrassen en verschillende vaste plantenbakken zorgen voor een groene en verzorgde buitenruimte. Achter de woning geniet je bovendien van het fraaie uitzicht over de omliggende landerijen. Direct aan de woning bevindt zich een ruime veranda van circa 3,50 x 4,50 meter. Een heerlijke beschutte plek waar je al vroeg in het voorjaar buiten kunt zitten en tijdens lange zomeravonden nog lang van de tuin kunt genieten. Aan de voorzijde beschikt het perceel over een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De oprit geeft tevens toegang tot de royale garage van circa 5,70 x 5,55 meter. Deze degelijk gebouwde garage is uitgevoerd in spouwmetselwerk en het dak is in 2017 vernieuwd. Op het dak bevinden zich 10 zonnepanelen. Aansluitend aan de garage vind je het multifunctionele bijgebouw en nog een handige extra berging. Het multifunctionele bijgebouw is geïsoleerd en v.v. een houtkachel en een eenvoudige keukenblokje. Ideaal als kantoor aan huis, hobbyruimte of gastenverblijf. Achter in de tuin bevindt zich nog een fijn terras. In combinatie met de veranda en de overige terrassen is er gedurende de dag altijd wel een geschikte plek in de zon of juist in de schaduw te vinden.

Locatie & omgeving

De woning ligt op een prachtige landelijke locatie in Dussen, midden in het karakteristieke landschap van het Land van Heusden en Altena. Hier ervaar je volop rust en ruimte, met groen en landerijen direct om je heen. De omgeving leent zich uitstekend voor wandelen en fietsen en biedt volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten. Ondanks de landelijke ligging woon je hier zeker niet afgelegen. In Dussen en omliggende plaatsen als Almkerk, Hank en Wijk en Aalburg zijn diverse dagelijkse voorzieningen te vinden. Ook de bereikbaarheid is prettig. Via de nabijgelegen uitvalswegen en de A27 zijn onder andere Gorinchem, Waalwijk, Breda en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar. Zo combineert deze plek het vrije gevoel van wonen in het buitengebied met de praktische voordelen van een centrale ligging.





Hal | Toilet





Koken









Slapen







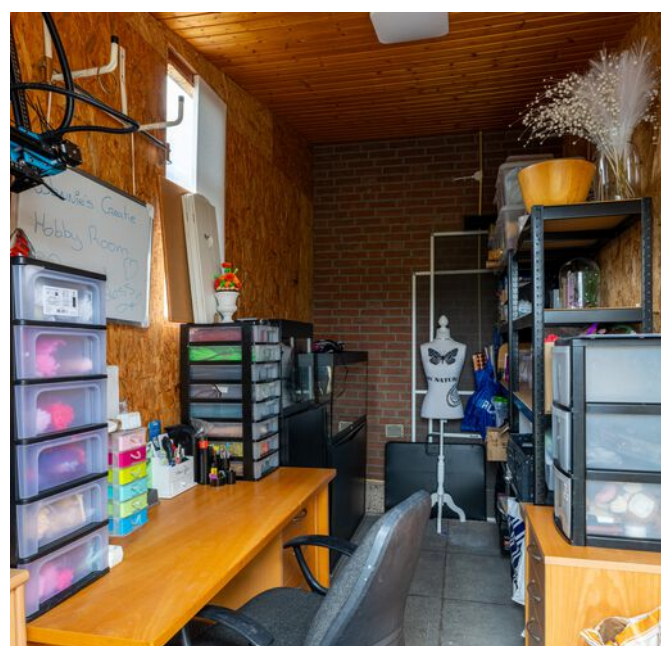
Baden













Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde woning uit 1970. Volledig gerenoveerd. Beneden zijn de vloeren van beton, de verdiepingsvloeren zijn van hout. De woning is voorzien van spouw muren en het zadeldak is bedekt met dakpannen. Pand is volledig geïsoleerd, zie vragenlijst. De woning is vermoedelijk op staal gefundeerd. Voor verdere details, zie vragenlijst.
- Indicatie gewenste oplevering eind 2026 / begin 2027.
- 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 mondelinge of schriftelijke koopovereenkomst.
- Bij het samenstellen van deze brochure is de uiterste zorgvuldigheid betracht, doch voor onjuiste of onvolkomen opgaven kunnen wij en onze opdrachtgever geen aansprakelijkheid aanvaarden. Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met De Makelaars van Altena®



Plattegrond | Begane grond



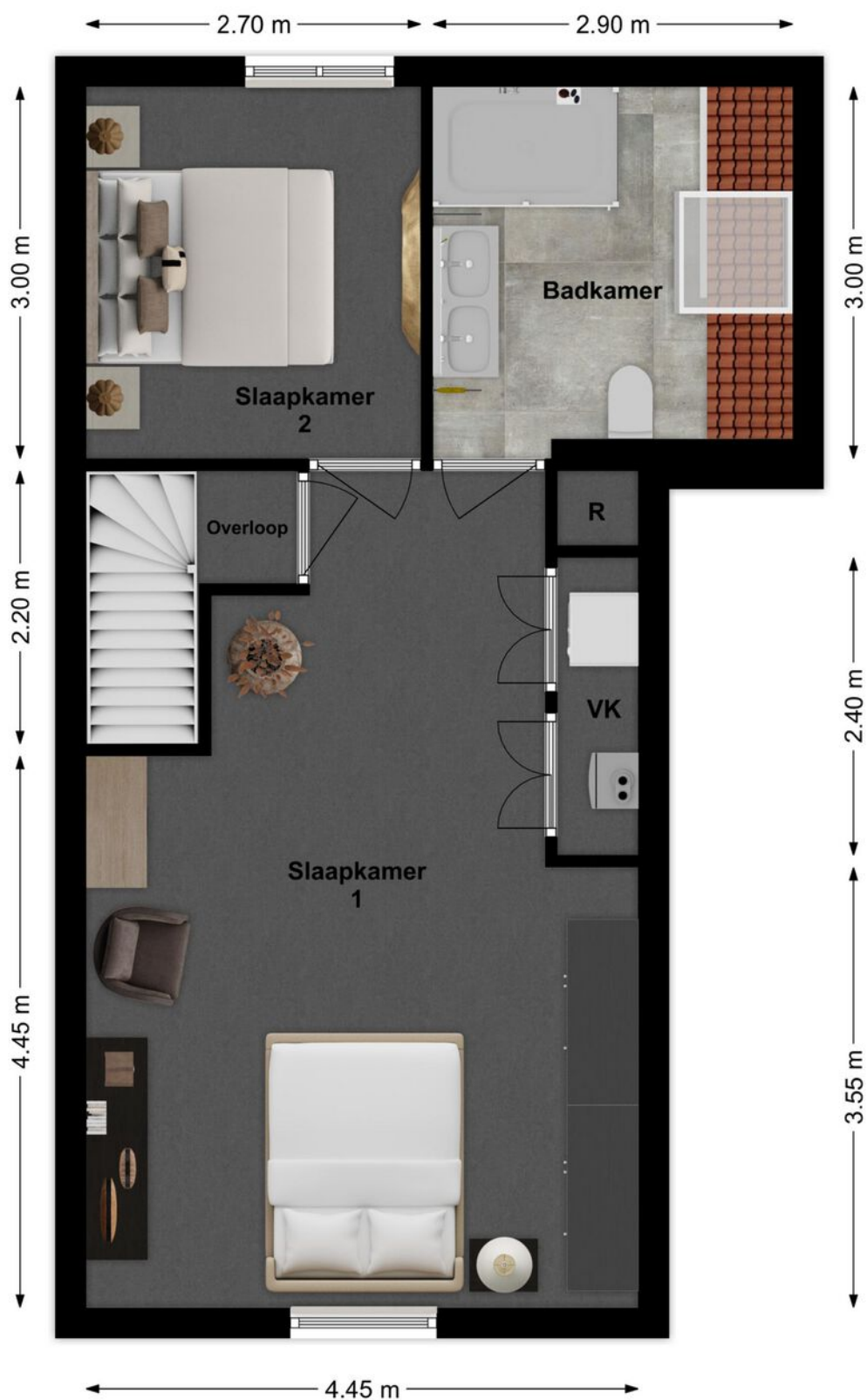


3D Plattegrond | Begane grond





Plattegrond | Verdieping





3D Plattegrond | Verdieping





Plattegrond | Verdieping optie



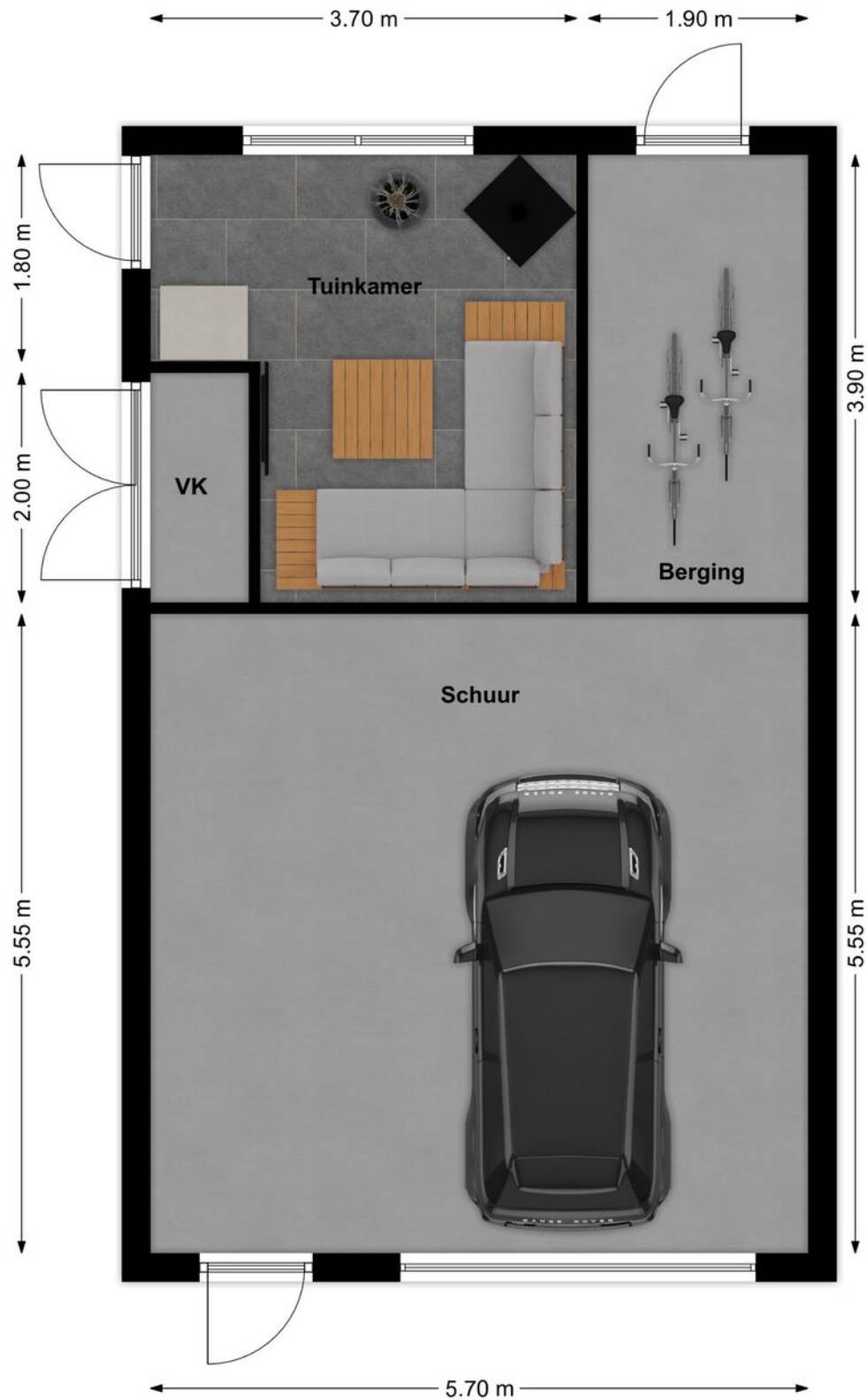


3D Plattegrond | Verdieping optie





Plattegrond | Schuur





3D Plattegrond | Schuur





Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Oude Kerkstraat 9, 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	☒	☐	☐	☐
Kippenhok	☒	☐	☐	☐
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:	☐	☐	☐	☐

Oude Kerkstraat 9, 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	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☐	☒	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☐	☐	☒
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☒
Werkbank in schuur/garage	☒	☐	☐	☐

Oude Kerkstraat 9, 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:				



Energie label woningen

Registratienummer
482230812

Datum registratie
26-08-2022

Geldig tot
26-08-2032

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels			+	++
2 Gevelpanelen		+/-	+	++
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	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	3185 Wp	

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



21,4 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Oude Kerkstraat 9
4271BB Dussen

BAG-ID: 0870010000000414

Detailaanduiding

Bouwjaar 1970
Compactheid 2,19
Vloeroppervlakte 99m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

F. van Rekom

Vakbekwaamheidsnummer

5515210

Certificaathouder

Moker Energie

Inschrijfnnummer

SKGIKOB 012612

KvK-nummer

70447047

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

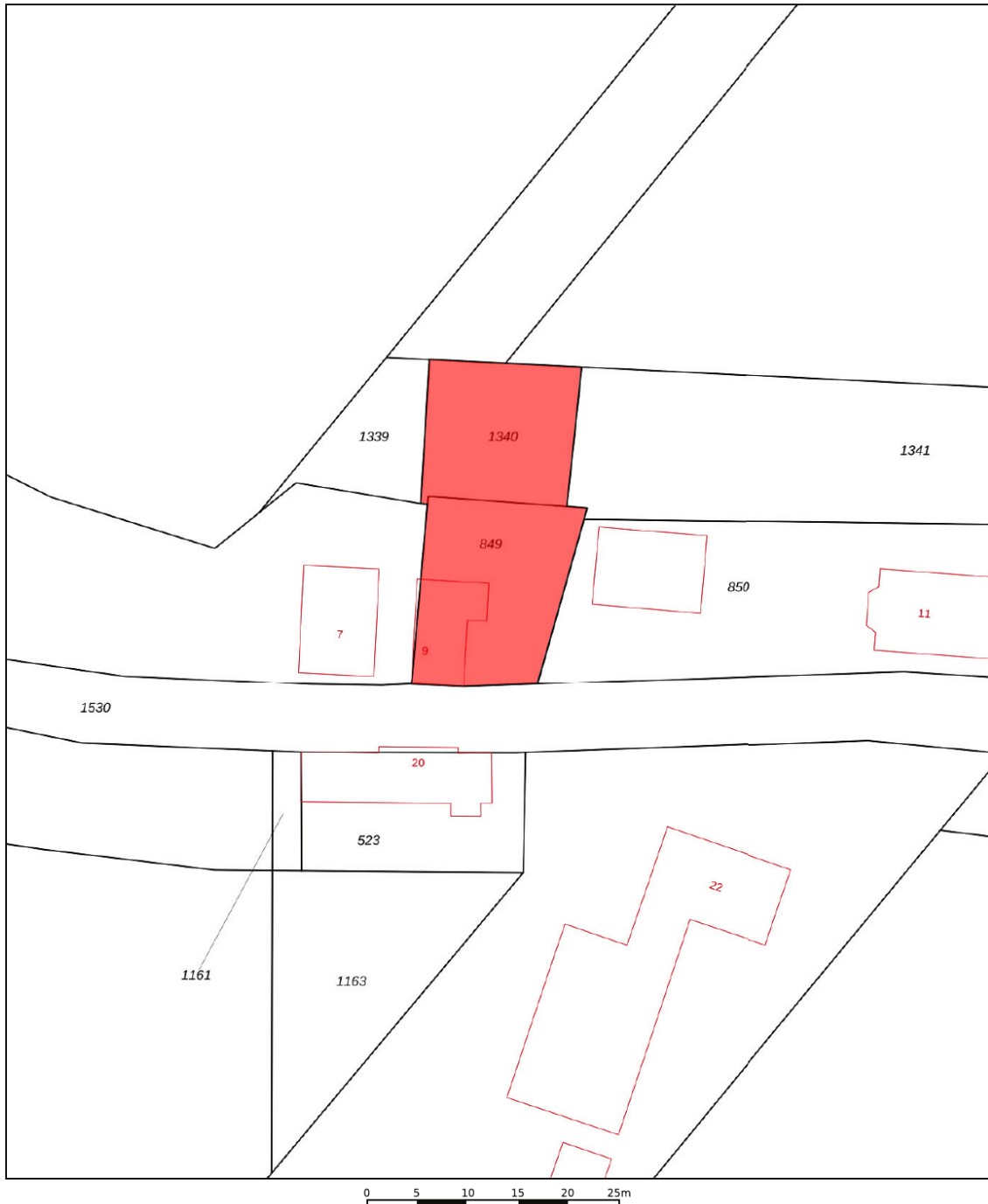


U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



Kadastrale kaart

Uw referentie: Oude Kerkstraat 9

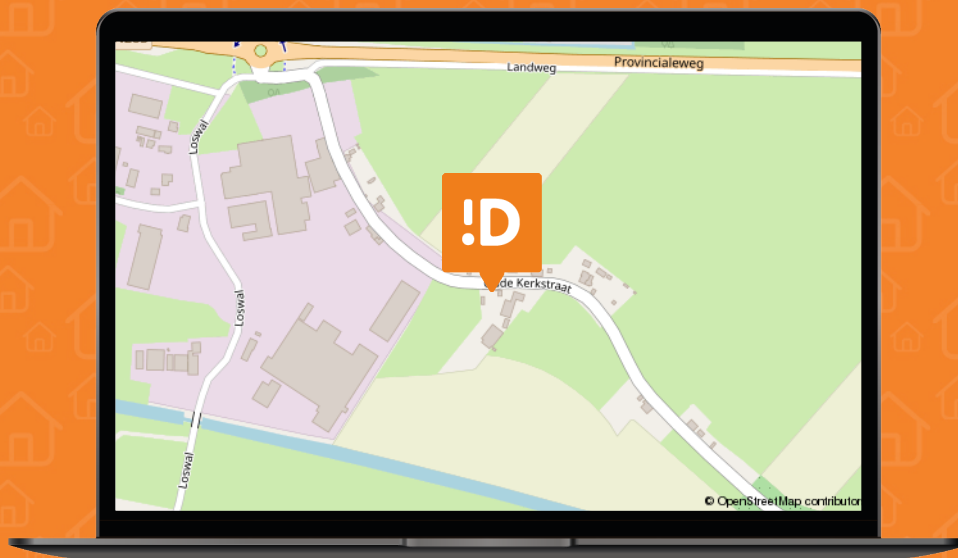


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Dussen	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie S	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 849	
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 augustus 2026 De 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.			



Oude Kerkstraat 9

Dussen



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

De woning ligt op een prachtige landelijke locatie in Dussen, midden in het karakteristieke landschap van het Land van Heusden en Altena. Hier ervaar je volop rust en ruimte, met groen en landerijen direct om je heen. De omgeving leent zich uitstekend voor wandelen en fietsen en biedt volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten. Ondanks de landelijke ligging woon je hier zeker niet afgelegen. In Dussen en omliggende plaatsen als Almkerk, Hank en Wijk en Aalburg zijn diverse dagelijkse voorzieningen te vinden. Ook de bereikbaarheid is prettig. Via de nabijgelegen uitvalswegen en de A27 zijn onder andere Gorinchem, Waalwijk, Breda en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar. Zo combineert deze plek het vrije gevoel van wonen in het buitengebied met de praktische voordelen van een centrale ligging.



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



Oude Kerkstraat 9
Dussen

€ 525.000,- 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



Ruimte voor notities



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