De Landerije®
makelaars en adviseurs

Wellness villa met zwembad, sauna en buitenspa

Dussen
Groot-Zuideveld 31

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen

3 Kennismaking

4 Dussen

5 Kenmerken

6 Indeling

Bouwkundige gegevens 33

35 Plattegronden

Dussen
Groot-Zuideveld 31

Vraagprijs € 1.195.000,- k.k.

Buitenleven toont zich door de vele ramen als een levend schilderij

Wellness villa met zwembad, sauna en buitenspa

Aan de rand van Dussen, waar de wind door de polder ruist, ligt deze villa uit 1982. De ruime entree met bordes en glazen pui is een open uitnodiging die gelijk het unieke karakter van deze woning toont. De hele villa is voorzien van veel ramen met diverse, royale afmetingen, waardoor het buitenleven op een bijzondere manier binnenstroomt. Zo vormen twee ramen over de gehele lengte in de living een levend schilderij door het zicht op het polderlandschap. Een speels accent dat ook tot uiting komt in het gebruik van glazen puien bij de verbinding tussen de diverse ruimtes. Vanuit de hal lonkt heel zachtjes het inpandige zwembad en door de glazen schuifpui in de woonkamer heeft u direct zicht op het hemelsblauwe water. Een gevoel van wellness en behaaglijkheid dat ook resoneert in de schouw met haard of de Finse sauna. Op warme dagen opent u het dak van het zwembad of u koestert uw lijf in de buitenspa op het aansluitende terras. Hoort u de vogels al fluiten in de tuin rondom de woning? De dikke haag die deels om de tuin groeit, zorgt voor rust en privacy. Het uitgestrekte gazon is een speelparadijs voor kinderen. Met vier slaapkamers en een werkkamer is er volop leefruimte voor het hele gezin.

Levensloopbestendig

Gelijkvloers en levensloopbestendig wonen. Deze gasloze villa is helemaal klaar voor de toekomst met een aardwarmtepomp, airco's en 92 zonnepanelen. De grote garage en het zeer riante souterrain met stahoogte bieden volop ruimte voor uiteenlopende hobby's. Met de oprit en carport is er parkeerplek voor meerdere auto's.

Dorp met goede voorzieningen

Het Brabantse Dussen is een gezellig dorp met goede voorzieningen. De groene omgeving heeft een rijke historie. De bruisende binnenstad van Breda of het bourgondische Den Bosch liggen op een half uur rijden.

Dussen

Dorp met een kasteel

Tot 1997 vormde Dussen, samen met het nabijgelegen Hank, de gemeente Dussen. Tegenwoordig maakt het dorp deel uit van de gemeente Altena. In Dussen wonen bijna 2.600 mensen. De geschiedenis van Dussen gaat ver terug. Al in 1331 was in het dorp een kasteel gevestigd dat in 1378 door Arend van der Dussen tot slot werd verbouwd. Helaas werd het kasteel in de Tweede Wereldoorlog zwaar beschadigd. Na 1953 werd het volledig in ere hersteld en deed het lange tijd dienst als gemeentehuis. Nog steeds is het kasteel een blikvanger en de plek waar menig jong stel elkaar het jawoord geeft.

Ondernemend dorp

Dussen is een fraai landelijk dorp met rondom tal van lommerrijke straten met namen als Munsterkerk, Muilkerk, Korn en De Baan, met talrijke fraaie huizen en woonboerderijen. Een mooi dorp met bovendien diverse goede voorzieningen waaronder twee basisscholen, diverse sportaccommodaties waaronder een sporthal en diverse horeca. Dussen is een ondernemend dorp met goedlopende winkels waaronder een gerenommeerde modezaak. Veel ondernemers voelen zich thuis in het dorp. Bijzonder is ook dat Dussen zich zowel katholiek als protestant noemt.

Heen en weer over de Bergsche Maas

Heusden en Altena

Dussen ligt in de gemeente Altena. Een gemeente omringd door rivieren en een oase van rust en ruimte. Zeker niet onvermeld mag blijven de prachtige natuur van natuurgebied de Kornsche boezem, tussen Dussen en het iets noordelijker Almkerk. Vanaf Dussen bent u zo in Waalwijk, dankzij het veer over de Bergsche Maas waarvan inwoners van Dussen met korting gebruik kunnen maken. In een paar minuten rijdt u naar de A27. U bent dus zo in Breda, Gorinchem of Utrecht. Vanaf het nabijgelegen Hank is er een uitstekende busverbinding, de Brabantliner, tussen Utrecht en Breda.

Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Villa
Bouwvorm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1982
Ligging	Aan de rand van Dussen
Bereikbaarheid	Dussen ligt midden in de driehoek Dordrecht, Breda en Den Bosch. De N283 biedt een goede ontsluiting naar de A27 en A59.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	307 m^2
- overige inpandige ruimte	111 m^2
- gebouwgebonden buitenruimte	51 m^2
- externe bergruimte	12 m^2
Inhoud	1.471 m^3
Perceeloppervlakte	2.347 m^2
Aantal kamers	6 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	1

Unique buying reasons (UBR):

- Wellness villa met zwembad, sauna en buitenspa;
- Binnenbad (7,41 m x 3,44 m x 1,50 m) met dak dat open kan;
- Gelijkvloers en levensloopbestendig wonen;
- Gasloos, aardwarmtepomp, airco's en 92 zonnepanelen;
- Grote garage en zeer riant souterrain (stahoogte);
- Fijne tuin rondom met oprit en carport voor meerdere auto's.

Globale gegevens

Begane grond	Hal, toilet, werkkamer, woonkeuken, bijkeuken, woonkamer, zwembad, badkamer, vier slaapkamers en garage.
Souterrain	Multifunctionele ruimte en technische ruimte.
Tuin	Oprit, carport, houten berging, terras, buitenspa, gazon en vlonderterras.

Indeling

Begane grond

Hal

De entree met bordes geeft toegang tot een lichte, centrale hal. In de hal bevindt zich de meterkast.

Toilet

Met wandcloset en fonteintje.

Werkkamer

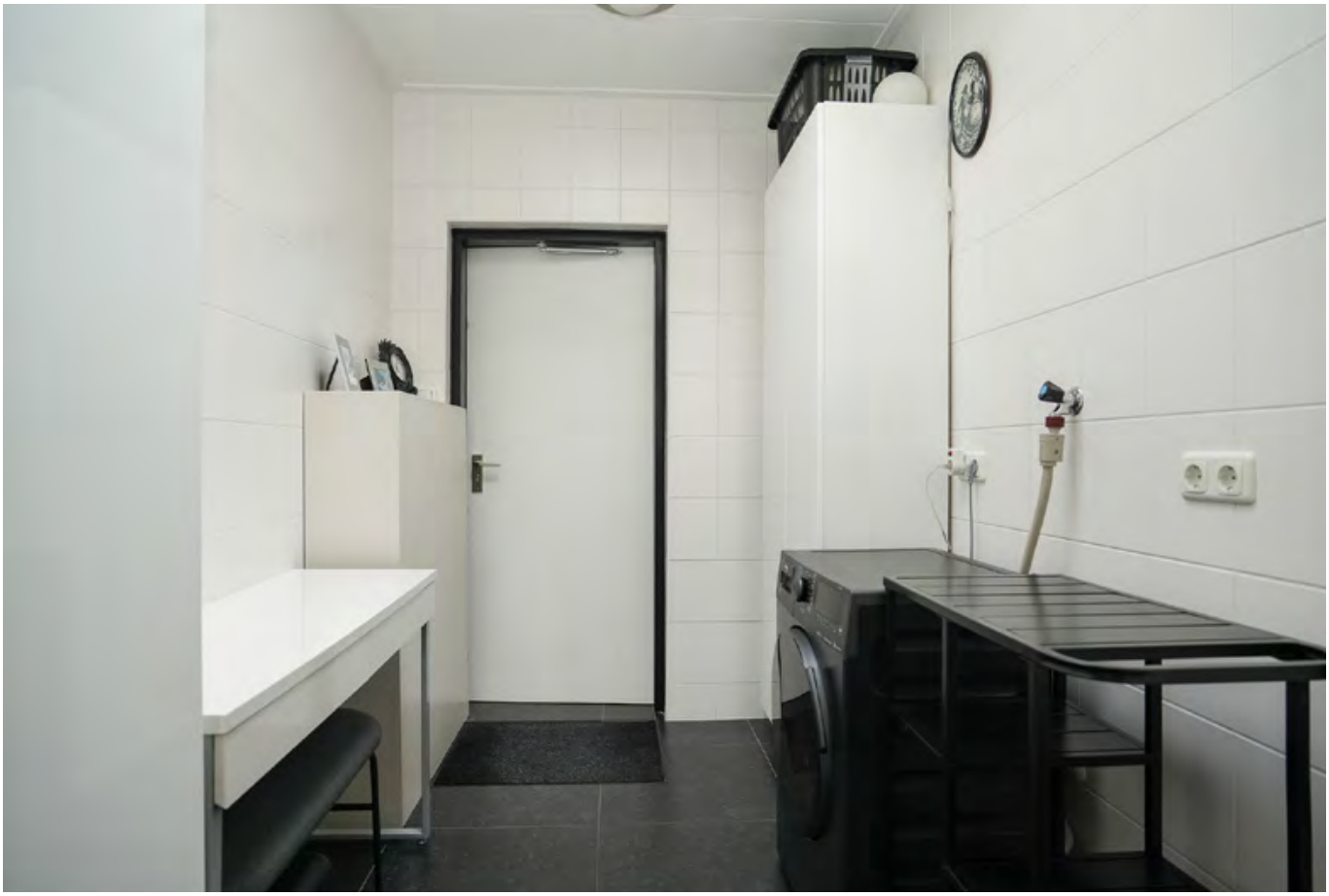
De werkkamer is direct naast de entree aan de voorzijde gesitueerd. Ideaal om te gebruiken als kantoor of extra slaapkamer.

Woonkeuken

Royale, lichte woonkeuken met zicht op de achtergelegen landerijen. De L-vormige opstelling is voorzien van een inductie kookplaat, afzuigkap, spoelbak, oven en vaatwasser. Het werkeiland biedt extra werk- en opbergruimte.

Bijkeuken

Met stortbak en wasmachine aansluiting. In de bijkeuken bevindt zich een toegang naar de garage.



Woonkamer

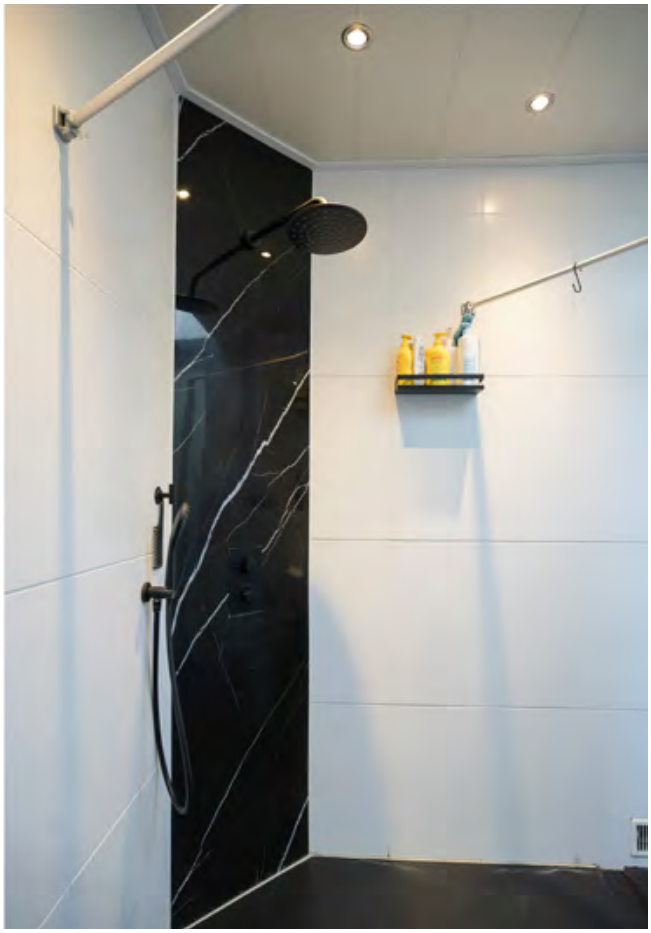
Lichte, riante woonkamer met speelse accenten. Zo vormen de twee grote ramen over de gehele lengte een levend schilderij door het zicht op het polderlandschap. Door de glazen schuifpui kijkt u naar het inpandige zwembad. Bij de schouw met haard is het heerlijk ontspannen. Een deur geeft toegang tot het terras.

Zwembad

Het zwembad van 7,41 x 3,44 meter en 1,50 meter diep is voorzien van verwarming, verlichting en een automatisch roldek. De ruimte heeft een akoestisch plafond en de lichtstraat in het dak kan open. Er is een vaste kast. De schuifpui geeft toegang tot het buitenterras met buitenspa.

Badkamer

Met Finse sauna, inloopdouche (rolstoelbestendig), wastafelmeubel, wandcloset en elektrische lichtkoepel.



MF

Vier slaapkamers

De grootste slaapkamer heeft vaste kasten en een buitendeur.
Drie slaapkamers zijn uitgerust met een wastafel.

Garage

De riante garage is bereikbaar via de oprit, tuin en vanuit de bijkeuken. De overheaddeur heeft een geïntegreerde loopdeur. Er zijn twee lichtkoepels, twee omvormers voor de zonnepanelen (Sunny Tripower) en een stortbak.

Souterrain

Kelder

Grote multifunctionele ruimte (41m²) met een stahoogte van 2,37 meter. Momenteel in gebruik als bergruimte, maar zeer geschikt als gym.

Technische ruimte

Met zwembadpomp, aardwarmtepomp (Stiebel Eltron), buffervat (Stiebel Eltron), boiler (Nibe) en krachtstroom.

Buiten

Oprit
De oprit biedt plaats aan meerdere auto's en er is een aansluiting voor een laadpaal.

Carport
De carport heeft plaats voor twee auto's (achter elkaar).

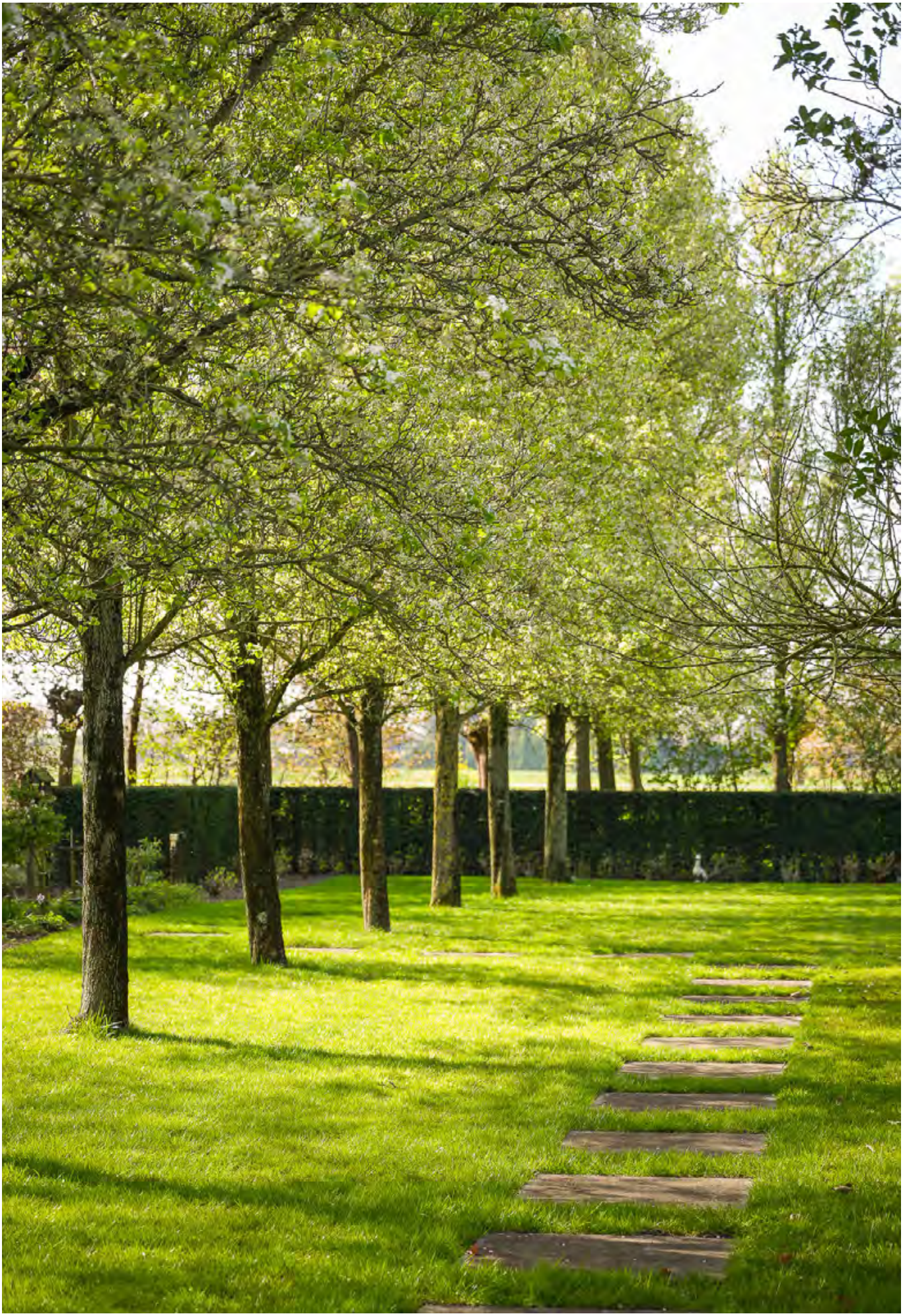
Tuin
Het uitgestrekte gazon in de tuin wordt onderbroken door borders en dikke hagen. De tuin is voorzien tuinverlichting rondom en van automatische beregening.

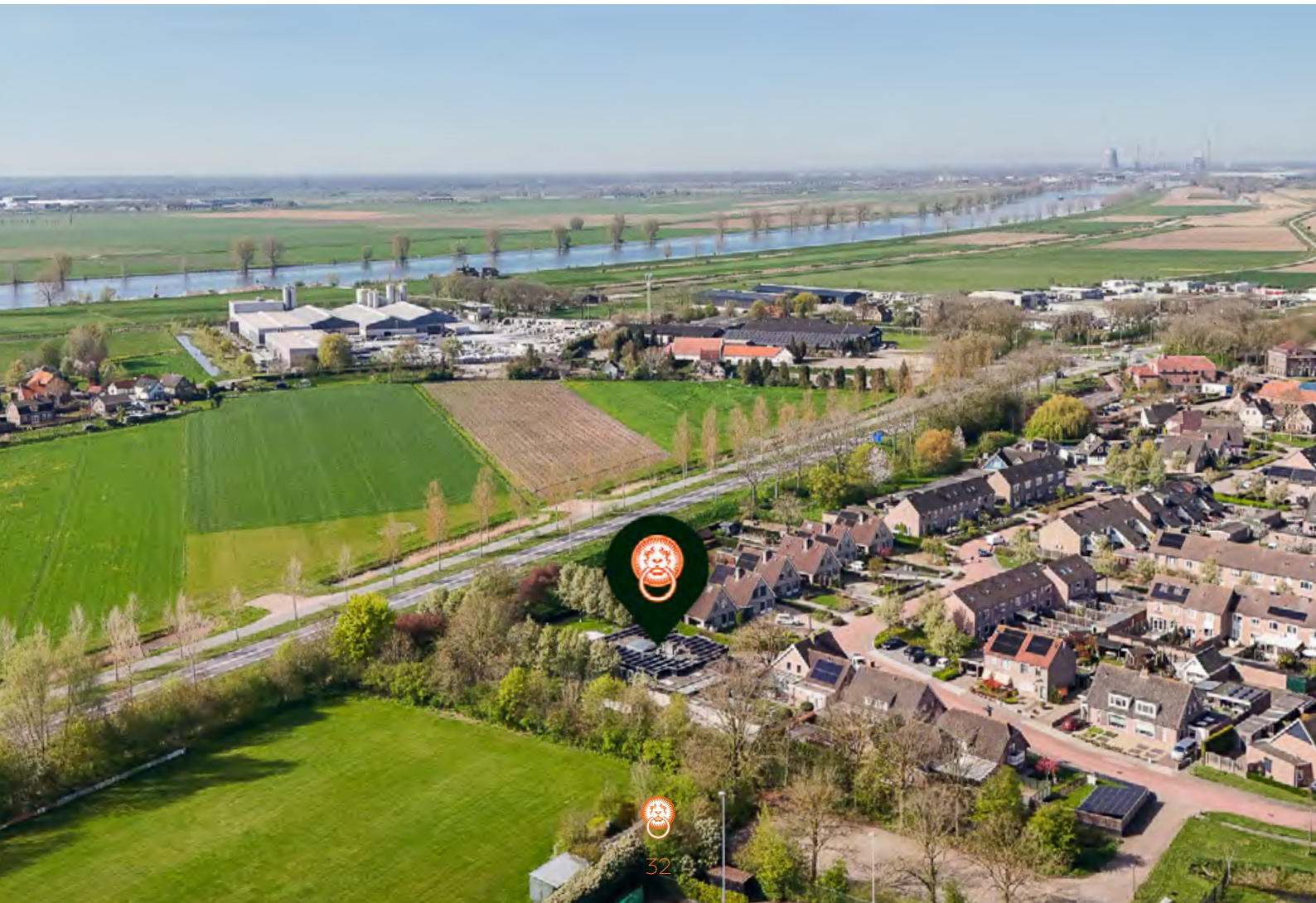
Terrassen
Rondom de woningen is een verhoogd terras met een buitenspa bij het zwembad. Op het vlonderterras in de tuin geniet u van de landelijke rust.

Houten berging
In de achtertuin is een houten berging.

Ten oosten van het perceel
Ten oosten van het perceel ligt een kaatsveld. Hier wordt tussen 1 april en medio september op woensdagavond gekaatst. Een goede mix van Friese nuchterheid en gemoedelijk en bourgondisch Brabant.

31



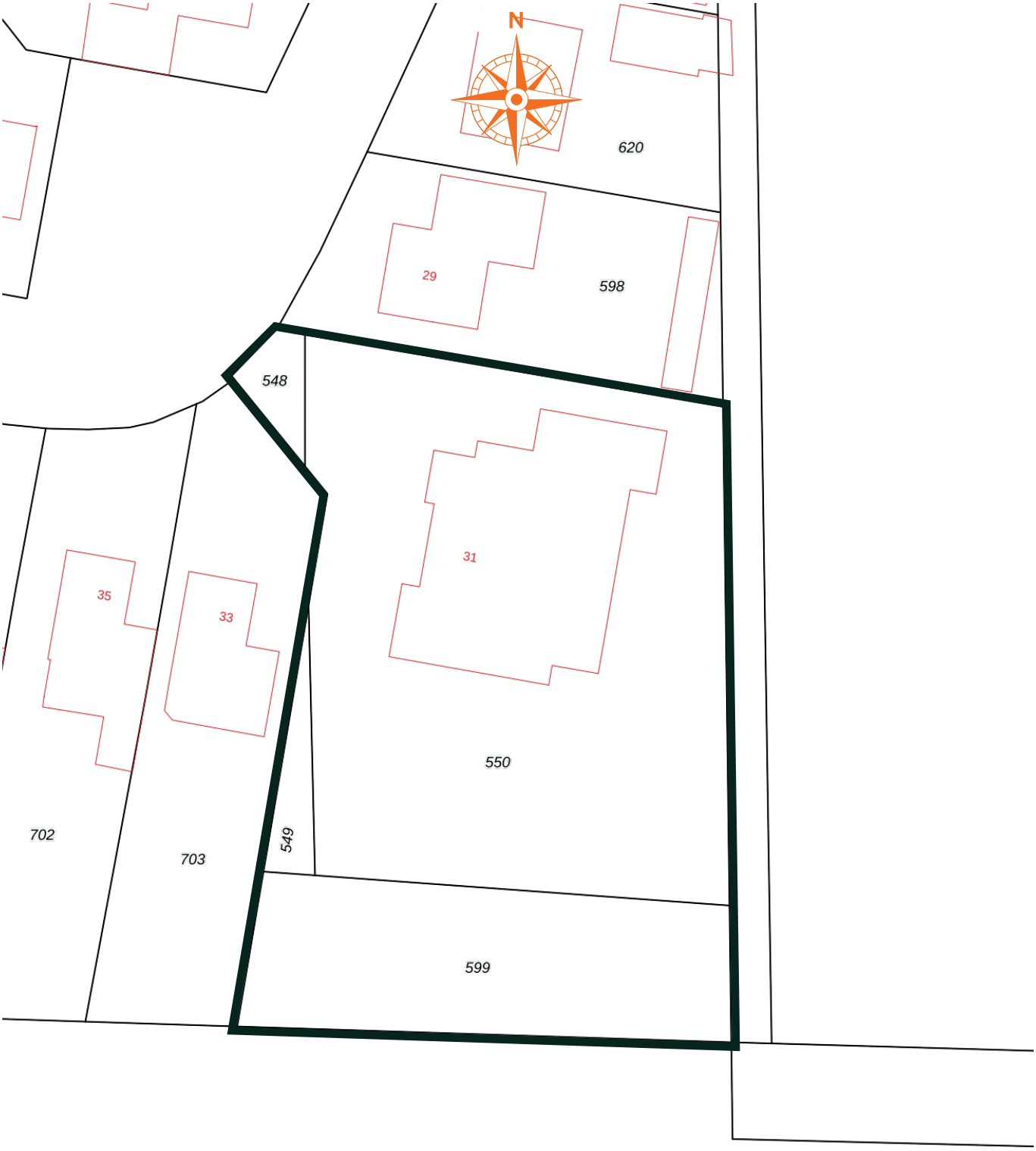


Bouwkundige gegevens

Structuur	De villa bestaat uit een U-vormige hoofdmassa rondom het zwembad met twee bouwlagen onder een plat dak.
Fundering	Het huis heeft een palenfundering.
Vloeren	Zowel de vloeren op de begane grond als in het souterrain zijn van beton. De begane grondvloer is voorzien van marmer met vloerverwarming en -koeling.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in een gemetselde spouwmuur constructie.
Kap	Het platte dak is voorzien van bitumineuze dakbedekking.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing en voorzien van elektrische rolluiken.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels aardwarmtepomp (Stiebel Eltron, 2015) en een luchtwarmtepomp (Mitsubishi, 2023). De begane grond is voorzien van vloerverwarming en -koeling. Er zijn 92 zonnepanelen aanwezig (Multisol) en airconditioning/verwarming in alle vertrekken.
Isolatie	Het woonhuis is volledig geïsoleerd.
Energielabel	A ++
Bouwkundige staat en onderhoud	Het woonhuis is in 1982 gebouwd volgens de staat van toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op water, elektra, riolering en glasvezel.

Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Dussen, sectie T, nummers 548, 549, 550 en 599, gezamenlijk groot 2.347 m².

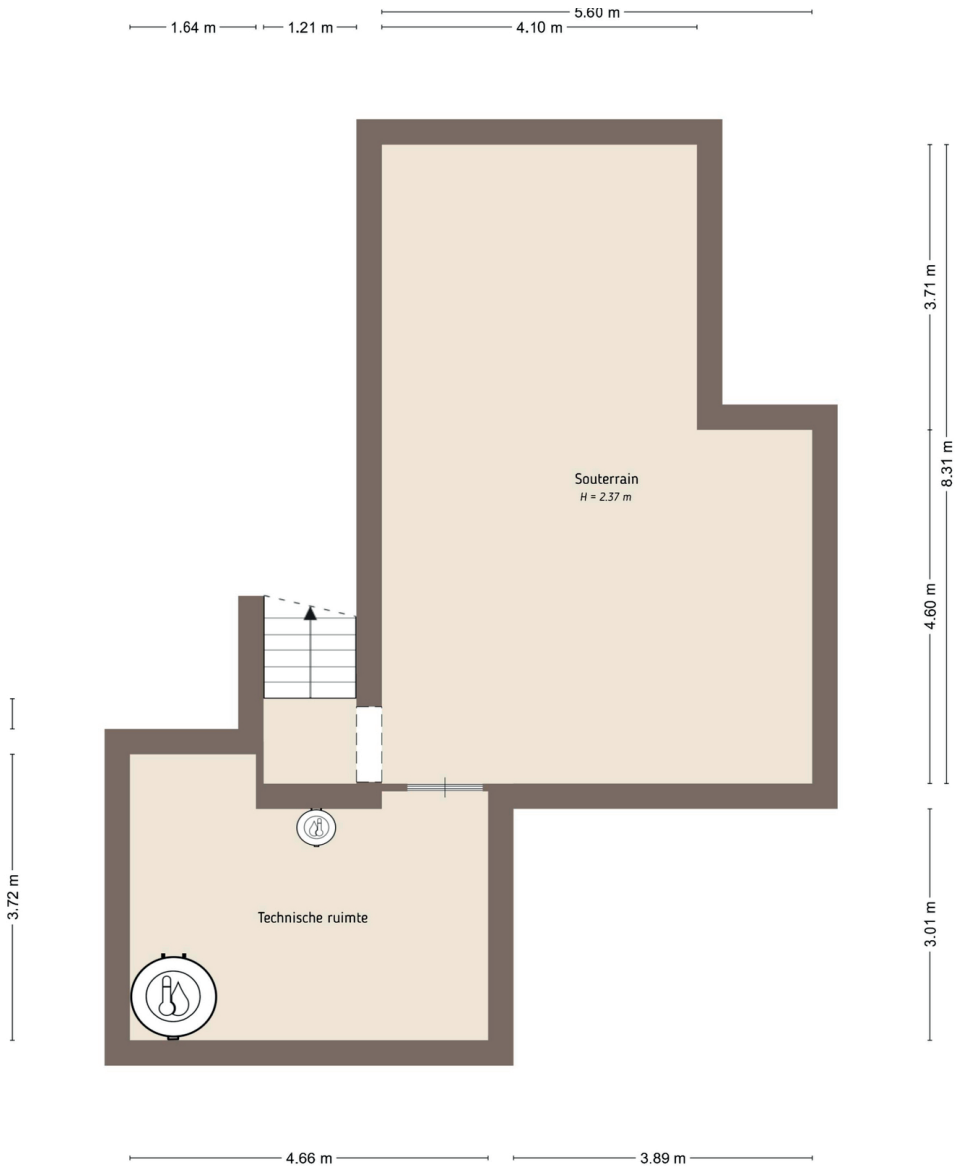


Plattegronden

Begane grond

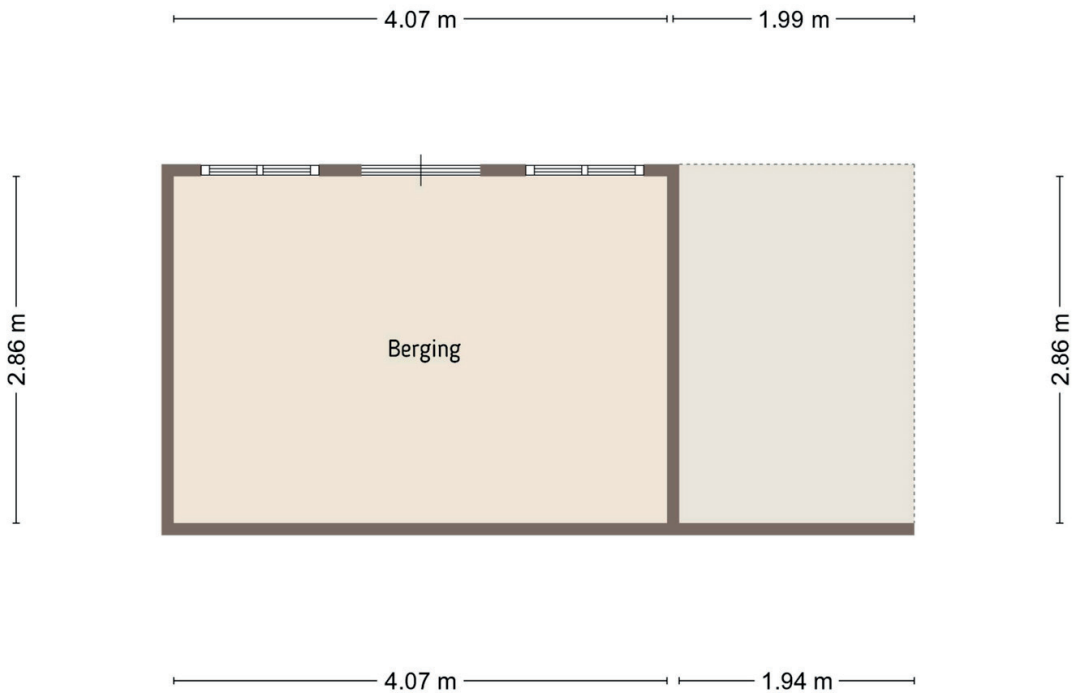
Plattegronden

Souterrain



Plattegronden

Berging



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck
NVM Register Makelaar

088 - 00 44 2 44
g.temminck@landerije.nl

Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Altena, telefoon 0183 516 100, internet www.gemeentealtena.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.

De Landerije®
makelaars en adviseurs

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen

Postbus 218
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01