



**Dé Makelaars  
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

[www.dmva.nl](http://www.dmva.nl) • [woudrichem@dmva.nl](mailto:woudrichem@dmva.nl) • 0183 30 70 40

# Karaktervolle halfvrijstaande woonboerderij



Dussen Dijk 18  
Dussen

**€ 865.000,- 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**



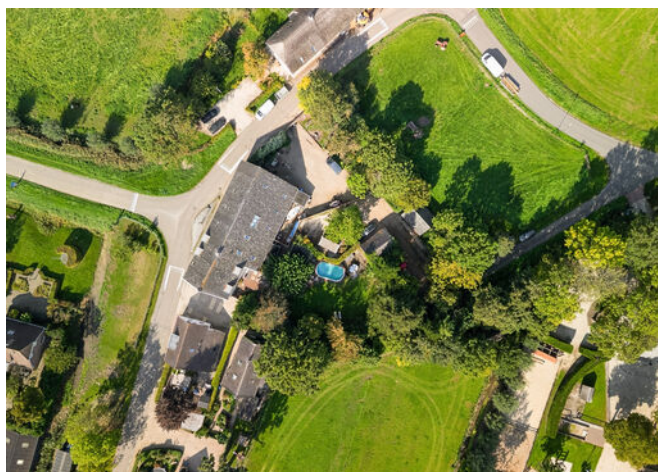
## **Van 1e gesprek tot sleutel**

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



# Zie jij jezelf hier al **wonen**?

Een karaktervolle halfvrijstaande woonboerderij met bijna 350 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, 7 (slaap)kamers, volop authentieke details én het comfort van nu. Gelegen op een prachtig perceel van circa 1.400 m<sup>2</sup> met veel rust, groen, privacy en een heerlijk zwembad: een unieke plek voor wie royaal en sfeervol wil wonen!



**Woonoppervlakte**  
349m<sup>2</sup>



**Aantal slaapkamers**  
7



**Perceeloppervlakte**  
1425m<sup>2</sup>



**Totaal aantal kamers**  
9



**Bouwjaar**  
1909



**Warmtepomp**  
Stiebel Eltron 2011



**Energie label**  
A+



**Isolatievormen**



**Dussen Dijk 18, Dussen**

€ 865.000,- K.K.



# Het hele verhaal

Rust, ruimte, karakter én bijna 350 m<sup>2</sup> woonplezier!

Zoek je rust en ruimte? Dan moet je hier écht even goed naar kijken. Op een heerlijke locatie aan de Dussen Dijk vind je namelijk deze riant halfvrijstaande woonboerderij. Een bijzonder pand met enorm veel woonruimte, een prachtige uitstraling en volop mogelijkheden! Met maar liefst circa 349 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, 7 slaapkamers, meerdere multifunctionele ruimtes en een royaal perceel van circa 1.400 m<sup>2</sup> is dit met recht een heerlijk (gezins)huis. En dan hebben we het nog niet eens gehad over de fantastische tuin met volop groen, privacy én een eigen zwembad. De woonboerderij is oorspronkelijk gebouwd aan het begin van de vorige eeuw en is onder andere in 2010 verbouwd, gemoderniseerd en geïsoleerd. Daarbij is het karakter gelukkig niet verloren gegaan. Integendeel! Hoge plafonds, glas-in-lood, oude deuren, balkenplafonds, terrazzo en een meer dan 100 jaar oud trappenhuis zorgen voor volop sfeer en historische beleving. Tegelijkertijd is het huis helemaal klaar voor het wooncomfort van vandaag. Zo is de woning onder andere voorzien van een warmtepomp en beschikt deze over energielabel A. Een prachtige combinatie: de sfeer van vroeger met het comfort van nu. Bovendien betreft het een gemeentelijk monument met een karakteristieke uitstraling en diverse authentieke elementen.

## Wonen & koken

Via de voordeur stap je binnen in de centrale gang/hal en eigenlijk is de sfeer meteen goed. Hoge plafonds, fraaie oude deuren, glas-in-lood en authentieke vloertegeltjes: hier voel je direct dat je een bijzonder huis bent binnengestapt. Vanuit de gang zijn onder andere de woonkamer, woonkeuken en het toilet bereikbaar. Achterin de gang bevindt zich het markante trappenhuis. Meer dan 100 jaar oud en nog altijd een echte blikvanger! De woonkamer is een heerlijke, royale leefruimte met grote raampartijen voorzien van glas-in-lood, een klassieke parketvloer en karakteristieke balkenplafonds. Er is volop ruimte voor meerdere zit- en leefgedeeltes. Aansluitend bevindt zich een praktische werkkamer. Ideaal als thuiswerkplek, kantoor, studeerkamer of bijvoorbeeld speelkamer voor de kinderen. Aan de achterzijde van de woning wacht misschien wel een van de fijnste ruimtes van het huis: de fantastische woonkeuken. Een heerlijke plek waar koken, eten en samenzijn moeiteloos in elkaar overlopen. Ook hier zorgen de hoge plafonds voor een prachtig ruimtelijk gevoel. De fraaie terrazzovloer is voorzien van vloerverwarming en via de openslaande tuindeuren staat de keuken rechtstreeks in verbinding met het buitenleven. De keukenopstelling past perfect bij de ruimte en beschikt onder andere over een hoge kastenwand, een royaal kookeiland en een indrukwekkend groot fornuis dat in een professionele keuken niet zou misstaan. Aansluitend aan de woonkeuken bevindt zich de praktische bijkeuken met tweede toiletruimte.



# Het hele verhaal

Van hieruit bereik je bovendien een grote multifunctionele ruimte in een deel van het voormalige achterhuis. Deze is momenteel in gebruik als berging/schuur, maar biedt volop mogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan een praktijk- of atelierruimte, sportruimte, hobbyruimte of natuurlijk gewoon een fantastische schuur.

## Slapen & baden

Via het karakteristieke trappenhuis bereik je de eerste verdieping. Ook hier word je verrast door de hoeveelheid ruimte. Op deze verdieping bevinden zich maar liefst 5 slaapkamers en een grote multifunctionele ruimte die eventueel als 6e slaapkamer zou kunnen functioneren. Daarmee is er volop plek voor een groot gezin, logees, thuiswerken of een combinatie daarvan. De badkamer is ruim van opzet en voorzien van onder andere een ligbad, wastafelmeubel en een royale inloopdouche. Ook hier komt de fraaie terrazzovloer weer terug, wat mooi aansluit bij de authentieke sfeer van het huis. Op de verdieping bevindt zich daarnaast een separaat toilet en nog een tweede separate doucheruimte. En dan zijn we er nog niet. Op de tweede verdieping bevindt zich een grote 7e slaapkamer. Een bijzondere ruimte met volop vloeroppervlak, een open nok en een gave entresol. Een heerlijke kamer voor bijvoorbeeld een ouder kind, gasten of als creatieve werk- of hobbyruimte.

## Buitenleven

Ook buiten is het volop genieten. De woning staat op een royaal perceel van circa 1.400 m<sup>2</sup> en de tuin ademt rust, groen en privacy. Volwassen bomen, bossages en verschillende plekken om heerlijk buiten te zitten zorgen voor een bijzonder prettige sfeer. Er is volop ruimte voor kinderen om te spelen, voor de tuinliefhebber om zich uit te leven of simpelweg om zelf te genieten van het buitenleven. En op warme zomerdagen? Dan is er natuurlijk het zwembad. Een fantastische toevoeging aan deze toch al heerlijke tuin en ongetwijfeld een favoriete plek voor de kinderen. Op het perceel bevindt zich daarnaast een grote schuur, tuinhuis en een extra berging, waardoor ook buiten voldoende praktische bergruimte aanwezig is. Een groot pluspunt is de bereikbaarheid van het perceel. Aan de voorzijde grenst het aan de Dussen Dijk, terwijl het terrein aan de achterzijde tevens bereikbaar is via de Hoek. Hierdoor kun je ook met de auto via de achterzijde het perceel bereiken. Wel zo praktisch! Kortom: volop ruimte, groen, privacy en mogelijkheden. De ingrediënten voor een heerlijk en rustig buitenleven zijn hier absoluut aanwezig.



## Voorzijde met authentieke details







**Gezellige woonkamer**









## Koken in een heerlijke woonkeuken





# Koken





## Fijne eethoek





## Praktische werkkamer | trappenhuis



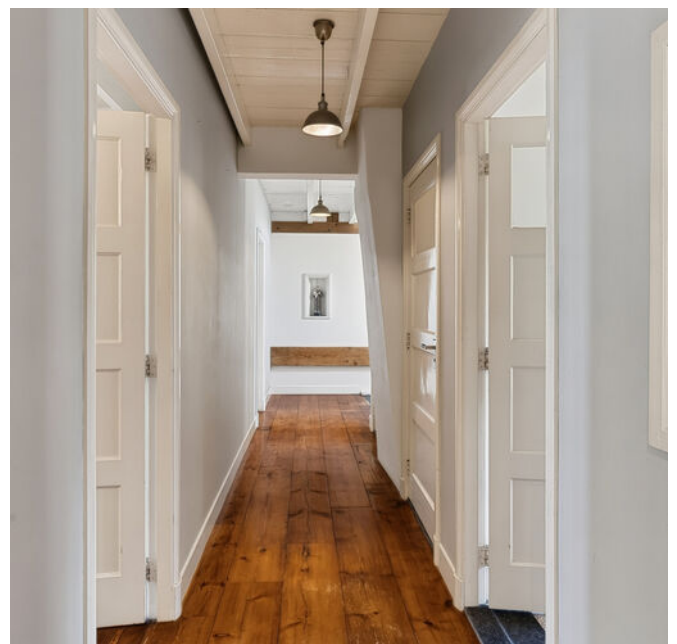


## Toilet en bijkeuken





## Verdieping





## Slapen





# Slapen





# Slapen





# Slapen





# Slapen







## Ruime badkamer





## Baden | toilet





## Zolder met prachtig uitzicht



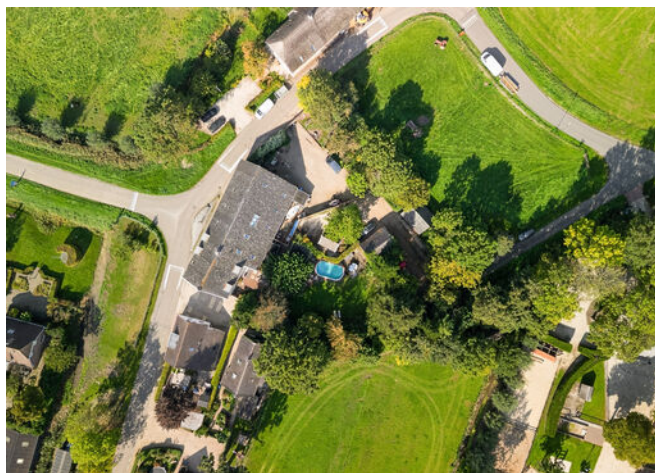


## Gave tuin met zwembad





**Met garage en volop ruimte!**





# Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde woning. Bouwjaar 1909. De woning heeft deels betonnen deels houten vloeren, Grotendeels steens metselwerk aan de binnenzijde geïsoleerd met muur ervoor en een zadeldak bedekt met dakpannen.

Vloerverwarming woonkamer + keuken + badkamers. Woning is v.v. Stiebel Eltron warmtepomp (bodem) + boiler (2011). Betreft een gemeentelijk monument. Er geldt een erfdienstbaarheid van weg t.b.v. de buurman van huisnummer 20 die over dit perceel naar de achtergelegen weg mag. Zie notariële aktes. Er wordt extra recht van overpad toegevoegd voor de ontsluiting van de te bouwen nieuwbouw woningen. Voor verdere (technische) details zie vragenlijst over de woning.

- Bestemmingsplan

Op het object is het bestemmingsplan Kern Dussen, vastgesteld op 10 juni 2013, van toepassing. Het object heeft de bestemming Wonen met de bouwaanduiding vrijstaand. De splitsing van de woning is middels een omgevingsvergunning gelegaliseerd. De betreffende vergunning is te downloaden via de dataroom van Eerlijk Bieden. Aangezien de aanpassingen betrekking hebben op een gemeentelijk monument, dient hiervoor aanvullend een vergunning te worden verkregen. Deze vergunning is inmiddels aangevraagd en naar verwachting zal deze op korte termijn worden verleend. In het kader van de fysieke splitsing zal verkoper zorg dragen voor een deugdelijke en volledige scheiding van de elektrische installatie. De huidige gasaansluiting loopt via het naastgelegen pand en zal te zijner tijd worden afgesloten.

- Verkoper is voornemens om op het achtergelegen perceel, kadastraal bekend als perceel 1686, mogelijk enkele woningen te realiseren. In de koopovereenkomst zal een clause worden opgenomen waarin wordt vastgelegd dat koper geen bezwaar zal maken tegen deze eventuele toekomstige ontwikkeling. Aan overtreding van deze bepaling zal een contractuele boete worden verbonden.

- Indicatie gewenste oplevering begin 2027.

- 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.



# Bijzonderheden

- 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 | eerste verdieping



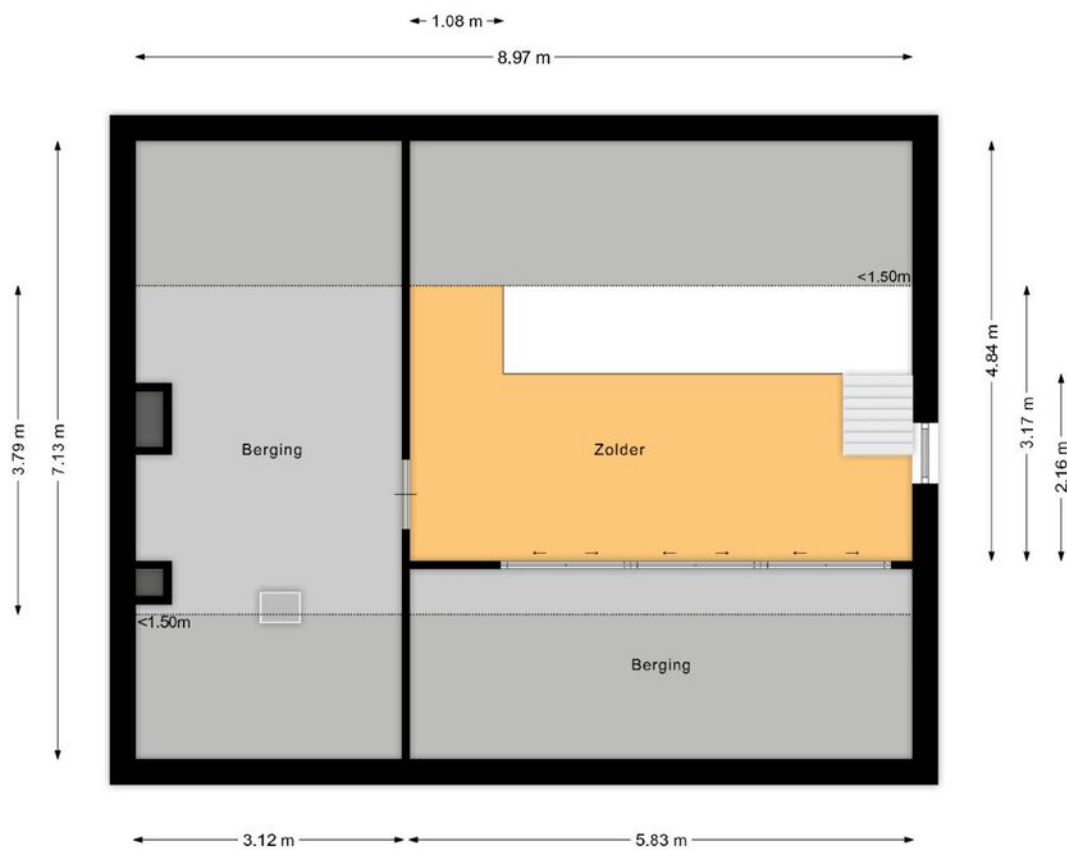


## Plattegrond | tweede verdieping



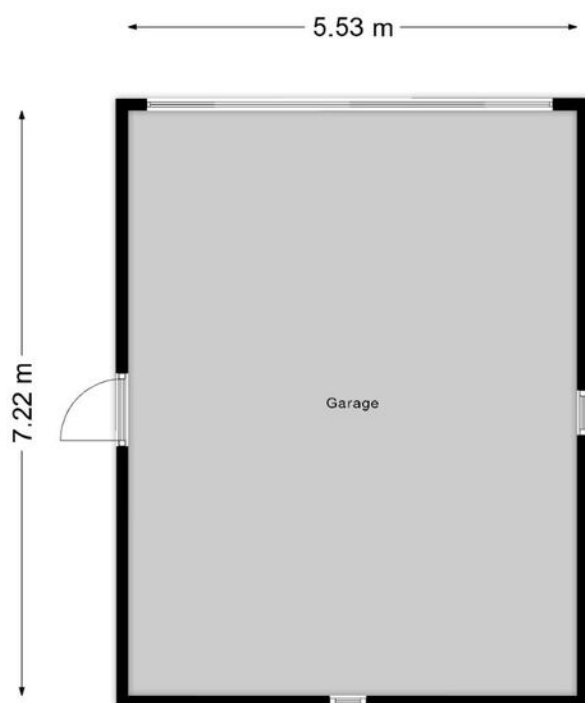


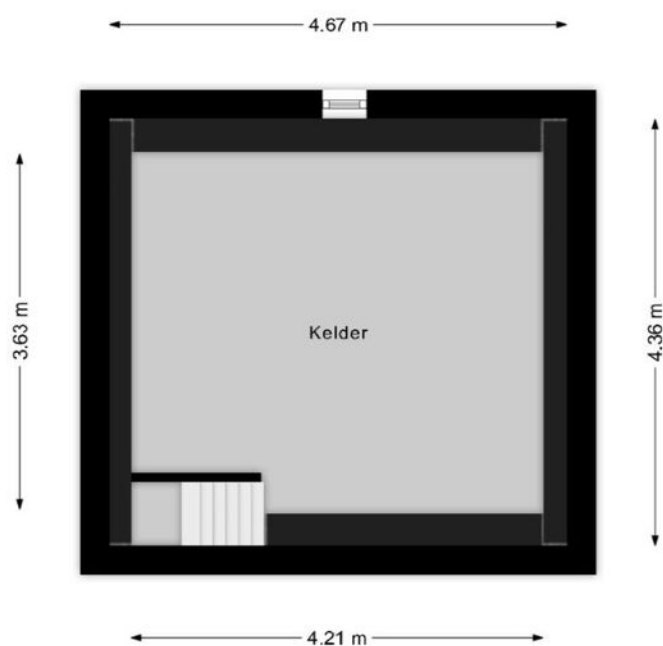
## Plattegrond | derde verdieping





## Plattegrond | garage







# Lijst van zaken

## LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Dussen Dijk 18 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<br>ACHTER                    | GAAT<br>MEE              | KAN WORDEN<br>OVERGENOMEN | N.V.T.                              |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| <b>Buiten</b>                                 |                                     |                          |                           |                                     |
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Buitenverlichting                             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Tuinhuis/buitenberging                        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Vijver                                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Broeikas                                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vlaggenmast                                   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Zonnepanelen                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Overige: zwembad                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Woning</b>                                 |                                     |                          |                           |                                     |
| Alarminstallatie                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Schotel/antenne                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Brievenbus                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| (Voordeur)bel                                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Rookmelders                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Screens voor / achter<br>Etages:              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Rolluiken buiten voorkant                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Zonwering binnen voor / achter<br>Etages:     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vliegenhorren                                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Overige:                                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Raamdecoratie, te weten</b>                |                                     |                          |                           |                                     |
| Gordijnrails<br>Etages:                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Gordijnen<br>Etages:                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Rolgordijnen<br>Etages:                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Vitrages<br>Etages:                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Jaloezieën/lamellen<br>Etages:                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Overige:                                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |

Dussen Dijk 18 Dussen



# Lijst van zaken

|                                                | BLIJFT<br>ACHTER                    | GAAT<br>MEE                         | KAN WORDEN<br>OVERGENOMEN | N.V.T.                              |
|------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>                |                                     |                                     |                           |                                     |
| Vloerbedekking/linoleum                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Etages:                                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Parketvloer/laminaat                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Etages:                                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Overige:                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Warmwatervoorziening/CV</b>                 |                                     |                                     |                           |                                     |
| CV met toebehoren                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Close-in boiler                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Geiser                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Thermostaat                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Mechanische ventilatie/luchtbehandeling        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Airconditioning                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Quooker                                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Overige:                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Open haard, houtkachel</b>                  |                                     |                                     |                           |                                     |
| (Voorzet) open haard                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Met / zonder toebehoren                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Allesbrander                                   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Kachels                                        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Overige:                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>    |                                     |                                     |                           |                                     |
| Keukenmeubel                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| (Combi)magnetron                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Oven                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Vaatwasser                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Afzuigkap/schouw                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Koelkast/                                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Wasmachine                                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Wasdroger                                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Overige:                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Verlichting, te weten:</b>                  |                                     |                                     |                           |                                     |
| Inbouwverlichting/dimmers                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Opbouwverlichting                              | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Overige:                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>(Losse) kasten, legplanken, te weten:</b>   |                                     |                                     |                           |                                     |
| Losse kast(en)                                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Boeken/legplanken                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Werkbank in schuur/garage                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |



# Lijst van zaken

|                                                   | BLIJFT<br>ACHTER                    | GAAT<br>MEE                         | KAN WORDEN<br>OVERGENOMEN | N.V.T.                              |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| Vast bureau                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Spiegelwanden                                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Overige: indeling inloopkast                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Sanitaire voorzieningen</b>                    |                                     |                                     |                           |                                     |
| Badkameraccessoires                               | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Wastafel(s)                                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Toiletaccessoires                                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Waterslot wasautomaat                             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Sauna                                             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Met / zonder toebehoren                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Overige:                                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Telefoontoestel/-installatie</b>               |                                     |                                     |                           |                                     |
| Telefoontoestellen                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Telefooninstallatie                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Overige:                                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:</b> |                                     |                                     |                           |                                     |
| Radiatorafwerking                                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Voorzetramen                                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Isolatievoorzieningen                             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Overige:                                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Overige zaken, te weten:</b>                   |                                     |                                     |                           |                                     |
| Schilderijophangstelsysteem                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Laadpaal                                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Overige:                                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Overige:                                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Overige                                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Aanvullende opmerkingen:                          |                                     |                                     |                           |                                     |



Energie label woningen

Registratienummer  
281367048

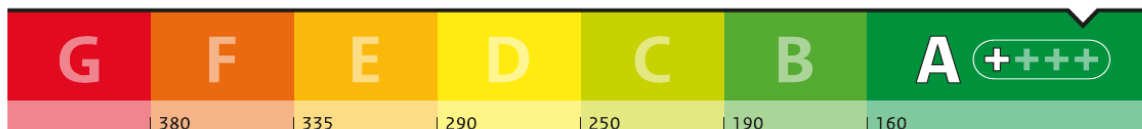
Datum registratie  
31-08-2026

Geldig tot  
24-08-2036

Deze woning  
heeft energielabel

# A<sup>+</sup>

(energie uit fossiele brandstoffen) **98,57 kWh/m<sup>2</sup>**



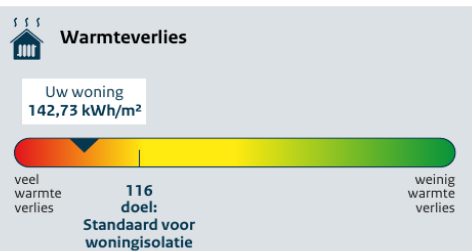
## Isolatie van uw woning

|              |                          |                          |
|--------------|--------------------------|--------------------------|
| Gevels       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Daken        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vloeren      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Ramen        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Buitendeuren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Gevelpanelen | Niet van toepassing      |                          |

## Installaties in uw woning

|                |                                                 |
|----------------|-------------------------------------------------|
| Verwarming     | Warmtepomp                                      |
| Warm water     | Warmtepomp                                      |
| Zonneboiler    | Geen zonneboiler                                |
| Ventilatie     | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters |
| Koeling        | Koeling aanwezig                                |
| Zonnepanelen   | Geen zonnepanelen                               |
| Batterijopslag | Geen batterijopslag                             |

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



|                                                      |       |
|------------------------------------------------------|-------|
| CO <sub>2</sub> -uitstoot [kg CO <sub>2</sub> eq/m²] | 18,22 |
| Aandeel hernieuwbare energie [%]                     | 55,7  |
| Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer          | groot |

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

## Over deze woning

### Adres

Dussen Dijk 18  
4271XL Dussen

### Bouwjaar

1909

### Woningtype

Twee-onder-één kap

### Gebruiksoppervlakte

365 m<sup>2</sup>



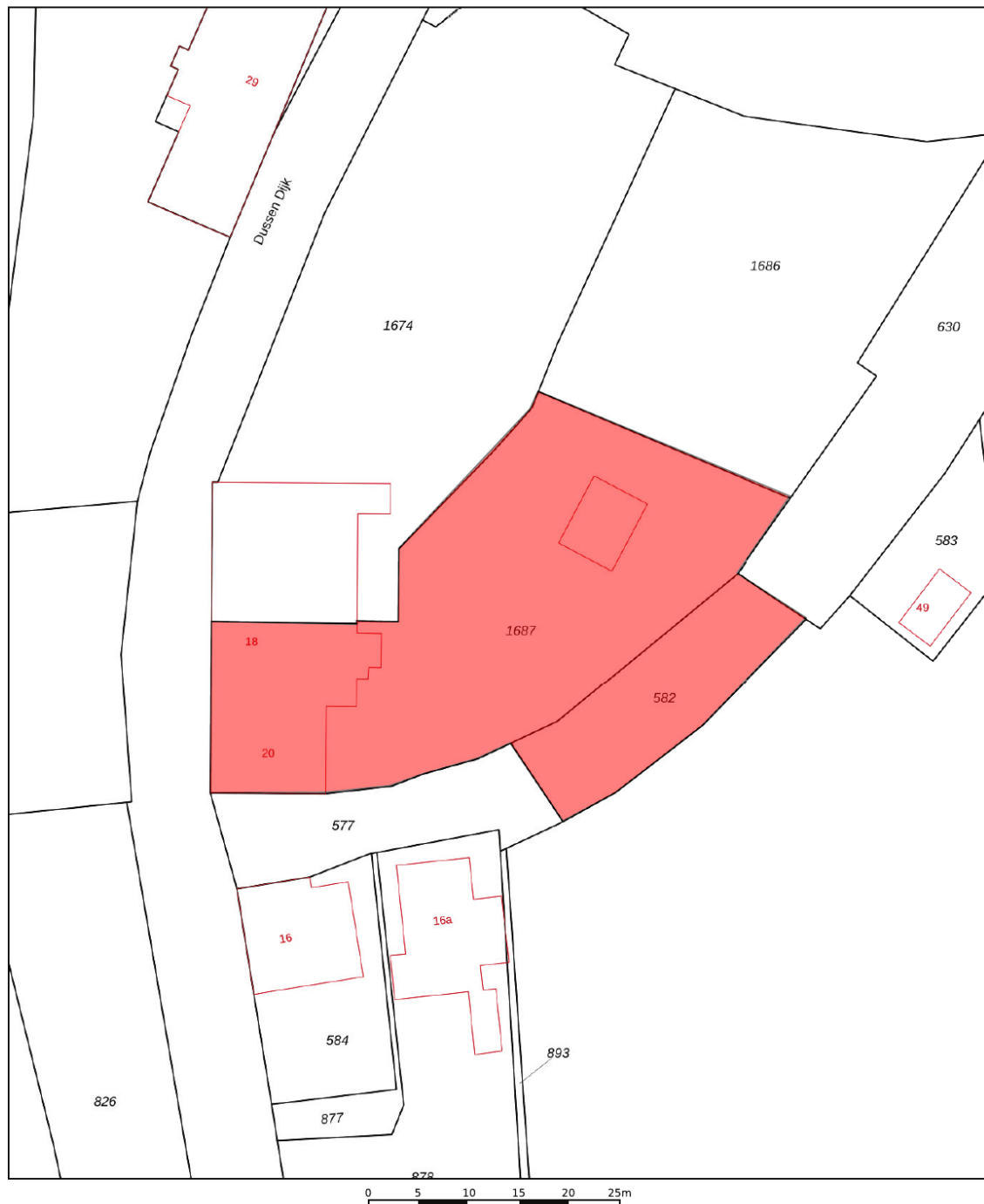
### Energieadviseur

R ten Hove



Kadastrale kaart

Uw referentie: Dussen S 1687



|                                                                                                                                                                                                                                                       |                            |                            |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12345</b><br>Perceelnummer<br><b>25</b><br>Huisnummer                                                                                                                                                                                              | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500              |  |
| — Vastgestelde kadastrale grens                                                                                                                                                                                                                       | Kadastrale gemeente Dussen | Kadastrale gemeente Dussen |                                                                                       |
| — Voorlopige kadastrale grens                                                                                                                                                                                                                         | Sectie S                   | Sectie S                   |                                                                                       |
| — Administratieve kadastrale grens                                                                                                                                                                                                                    | Perceel 1687               | Perceel 1687               |                                                                                       |
| — Bebouwing                                                                                                                                                                                                                                           |                            |                            |                                                                                       |
| <small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 oktober 2026<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>                                                                                                                |                            |                            |                                                                                       |
| <small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br/>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small> |                            |                            |                                                                                       |



## Dussen Dijk 18

Dussen



# We snappen het hoor ...

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

## Over de buurt

Dussen Dijk 18 ligt op een prachtige plek in Dussen, waar landelijk wonen en de voorzieningen van het dorp prettig samenkomen. De omgeving wordt gekenmerkt door het karakteristieke rivieren- en polderlandschap van het Land van Heusden en Altena. Een heerlijke omgeving om te wandelen, fietsen en genieten van rust en natuur. Tegelijkertijd woon je hier zeker niet afgelegen. In Dussen zijn diverse dagelijkse voorzieningen aanwezig en ook omliggende plaatsen zijn goed bereikbaar. Via de regionale uitvalswegen zijn steden als Waalwijk, Breda en 's-Hertogenbosch eveneens goed te bereiken. Hier krijg je dus echt het beste van twee werelden: de vrijheid, rust en ruimte van het buitenleven, gecombineerd met een centrale ligging in de regio.



# 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



**Dussen Dijk 18  
Dussen**

€ 865.000,- 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



# 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