

# Korn 66

## Dussen

De Makelaars  
van **Altena**



### Vrijstaande woning

Bouwjaar	1995
Woonoppervlakte	360 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	1320 m <sup>2</sup>
Inhoud	1500 m <sup>3</sup>
Totaal aantal kamers	10
Aantal slaapkamers	6



Vraagprijs € 899.000 k.k.



INWWI

funda

VBO MAKELAAR





## KENMERKEN:

Totaal aantal kamers	10
Aantal slaapkamers	6
Bouwjaar	1995
Woonoppervlakte	360 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	1320 m <sup>2</sup>
Inhoud	1500 m <sup>3</sup>
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	Alarminstallatie, dakraam, glasvezel kabel, mechanische ventilatie, rookkanaal, tv kabel
Soort verwarming	C.v.-ketel;open haard
Warmwater installatie	C.v.-ketel;geiser eigendom
Type CV Ketel	Combifort
Bouwjaar CV Ketel	2008



## OMSCHRIJVING:

Tussen Gorinchem en Breda ligt het landelijke dorpje Dussen. Tegen een schitterend natuurgebied (De Kornse Boezem) is in 1995 deze robuuste woonboerderij gebouwd. Een hele degelijke villa die aan de achterzijde gesitueerd is aan waterloop De Korn. Optimale rust en vrijheid maar toch heel dichtbij de drukte van de stad en verschillende uitvalswegen waaronder de rijksweg A27. Schuin achter het pand staat een prachtig bijgebouw met veranda (v.v. houthaard en kitchenette) en parkeergelegenheid voor twee auto's. Ook aan de binnenzijde is het pand een absolute verrassing. Mooie praktische maar ook hele sfeervolle ruimten boordevol woonplezier. Wilt u echt een goede indruk krijgen dan is binnen kijken een must! Welkom!

### Begane grond:

Ontvangsthal, slaapkamer, 1ste badkamer met ligbad, douchecabine en dubbele wastafel, imposante living voorzien van moderne houthaard, trappartij met vide, schitterende woonkeuken ingedeeld met een kookeiland, keukenopstelling met inbouwapparatuur en bijpassende buffetkast, portaal, bijkeuken, toilet en tuinkamer/ontspanningsruimte uitkijkend over natuur en water en royale inpandige berging met kitchenette, vaste kast en veel bergruimte.

### Verdieping:

Overloop met vide, 3 zeer grote slaapkamers waaronder een royale 'master bedroom' met walk-in-closet, separaat toilet, 2de badkamer ingedeeld met ligbad, douchecabine en wastafel, hobbykamer met vaste kastruimte en een groot kantoor met een vaste bureau opstelling.







#### Zolderetage:

Grote bergzolder bereikbaar via een vlizotrap vanuit een van de slaapkamers.

#### Bijgebouw:

Helemaal in stijl met de woonboerderij. Vanaf de dijkzijde komt men onder de carport (mooi detail is de open nokconstructie) waar parkeermogelijkheid is voor twee auto's. Aan de tuinzijde is er toegang tot de veranda. Een heerlijk plekje om te zitten bij de houthaard. Er is een kleine kitchenette met wateraansluiting aanwezig.

#### Tuin:

Achter het pand strekt het natuurgebied zich uit. Reeën, een ijsvogel, watervogels, zangvogels....teveel om op te noemen. Er zijn verschillende zithoekjes aanwezig waaronder eentje aan het water van De Korn. Verder is de tuin zeer gevarieerd ingericht met heel veel verschillende soorten bomen, struiken en planten. Aan beide zijde van het woonhuis bevindt zich een oprit. Volop parkeermogelijkheid op eigen terrein.

#### Omgeving:

Super vrij wonen maar toch redelijk overal in de buurt. In Dussen zelf zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden en ook in het nabij gelegen Almkerk zijn verschillende winkels. In 10 auto minuten staat men in hartje Gorinchem. Via de rijksweg A27 zijn ook verschillende steden zoals Gorinchem, Breda, Waalwijk en Den Bosch snel te bereiken.



## BIJZONDERHEDEN:

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. De verdiepingsvloer is van beton en de vloer van de zolderetage is van houten delen. De woning is goed geïsoleerd en voorzien van isolerende beglazing.
- Kenmerken woonhuis: Bouwjaar 1995; Cv-opstelling type Daalderop Combifort, bouwjaar 2008; De keuken is voorzien van een keramische kookplaat, schouw, vaatwasser, oven en magnetron; De meterkast is uitgerust met 12 groepen en aardlekschakelaars; Oplevering in overleg.
- 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®





































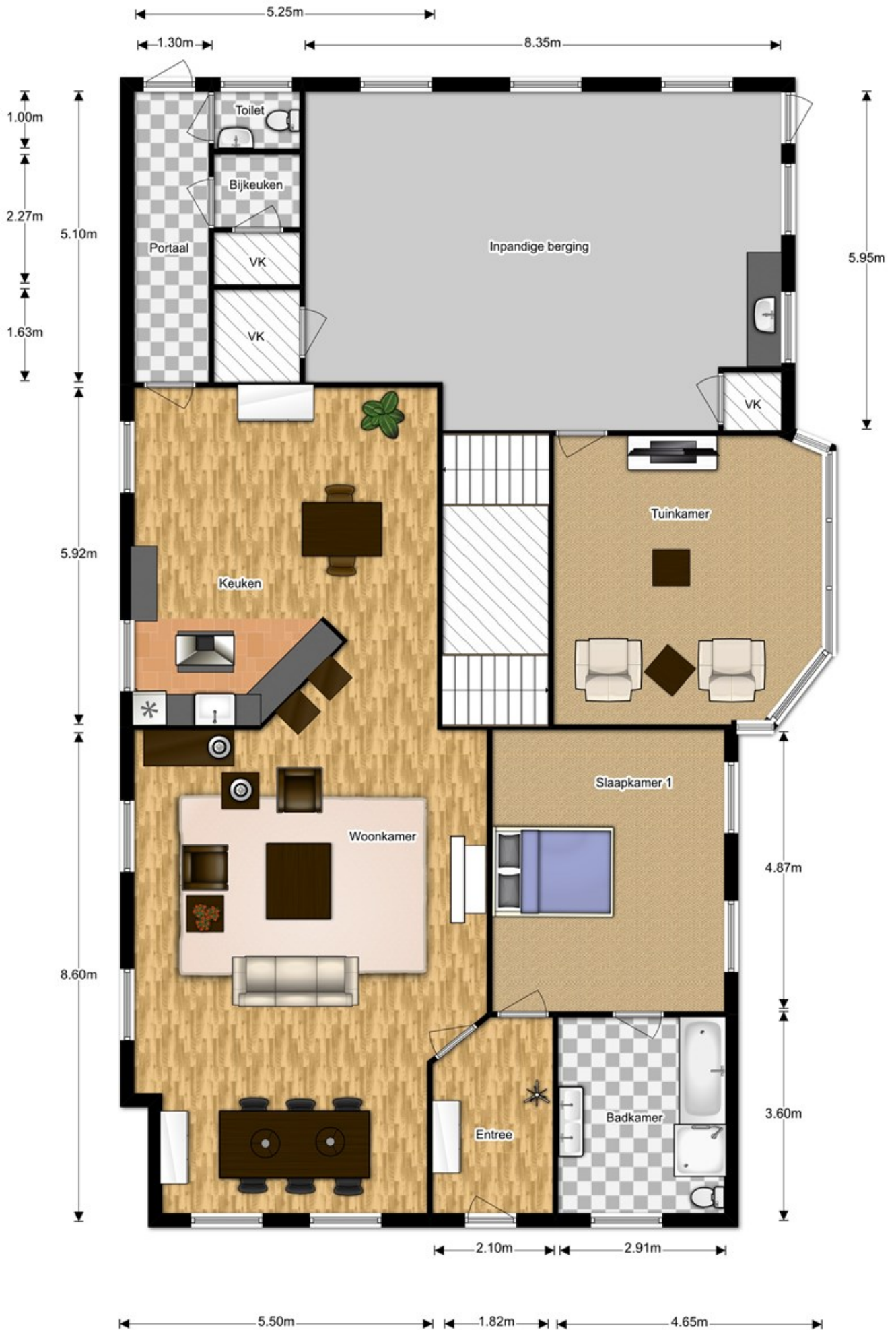






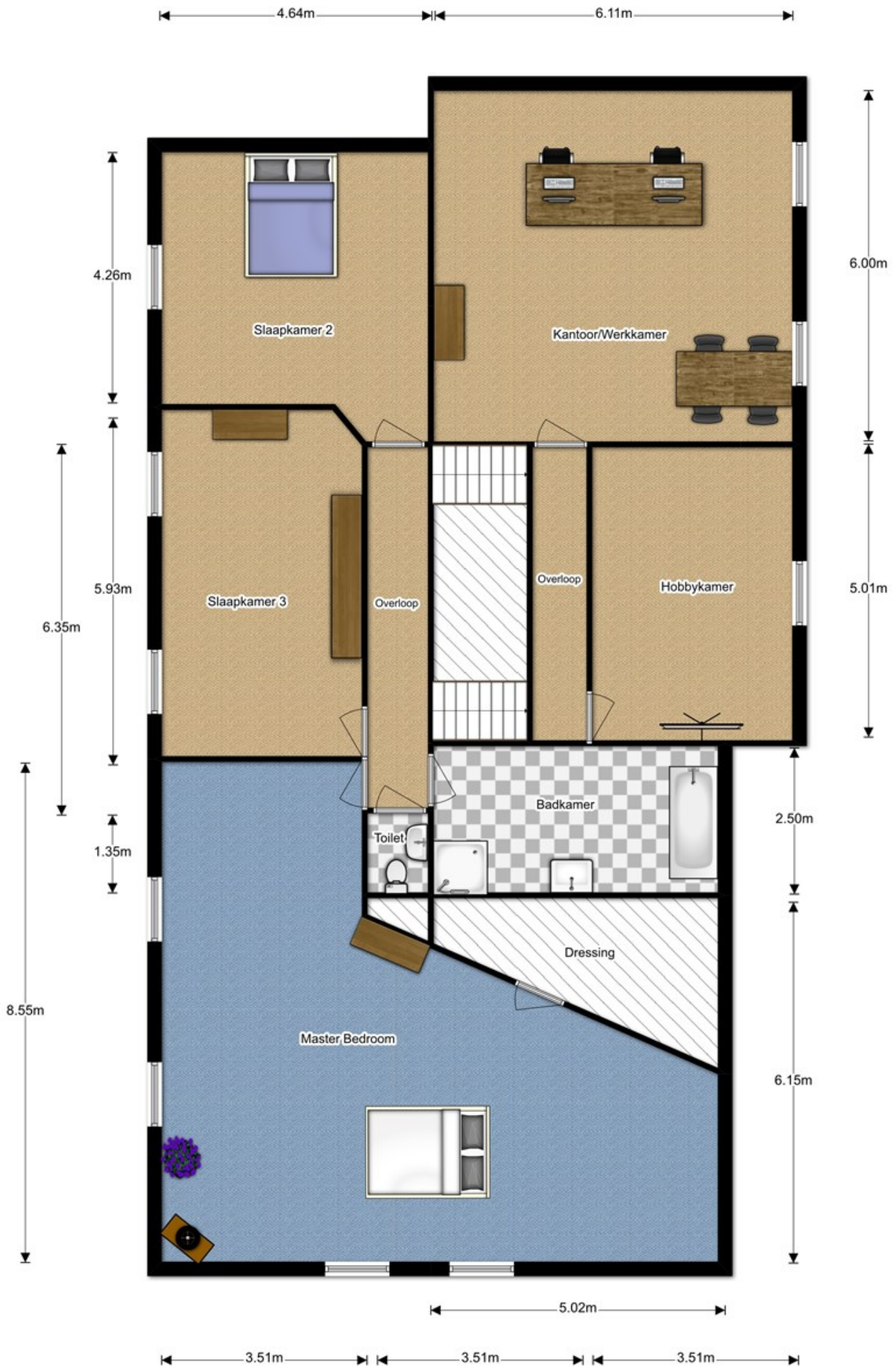


# PLATTEGRONDEN, LIJST VAN ZAKEN EN KADASTRALE KAART





# PLATTEGRONDEN, LIJST VAN ZAKEN EN KADASTRALE KAART





Lijst met roerende zaken, behorende bij **KORN 66 TE DUSSEN**

ZAKEN	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
- tuinaanleg/(sier)bestrating/ beplanting/erfafscheiding	○	◆	○	○
- vijver	○	○	○	◆
- buitenverlichting	○	◆	○	○
- tuinhuisje/buitenberging	○	◆	○	○
- tuinbank	○	○	○	◆
- broeikas	○	○	○	◆
- vlaggenmast	○	○	○	◆
- voet van droogmolen	○	○	○	◆
- brievenbus	○	○	○	◆
- bel (voor-/achterdeur)	○	◆	○	○
<b>Veiligheid/Alarm:</b>	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
- veiligheidssloten	○	◆	○	○
- alarminstallatie	○	◆	○	○
<b>Rolluiken/Zonwering/Screens:</b>	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
- rolluiken	○	○	○	◆
- zonwering/screens	○	○	○	◆
<b>Jaloezieën/Lamellen:</b>	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
- begane grond	○	○	○	◆
- eerste etage	○	○	○	◆
- tweede etage	○	○	○	◆
<b>Rolgordijnen:</b>	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
- begane grond	○	○	○	◆
- eerste etage	◆	○	○	○
- tweede etage	◆	○	○	○
<b>Gordijnrails:</b>	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
- begane grond	○	◆	○	○
- eerste etage	○	◆	○	○
- tweede etage	○	◆	○	○
<b>Gordijnen:</b>	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
- begane grond	◆	○	○	○
- eerste etage	◆	○	○	○
- tweede etage	◆	○	○	○
<b>Vitrage:</b>	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
- begane grond	◆	○	○	○
- eerste etage	◆	○	○	○
- tweede etage	◆	○	○	○
- losse horren/rolhorren	◆	○	○	○
<b>Vloerbedekking/Linoleum/Vinyl:</b>	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
- begane grond	○	◆	○	○
- eerste etage	○	◆	○	○
- tweede etage	○	◆	○	○
<b>Parket/Laminaat/Kurk/Houten delen:</b>	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
- begane grond	○	◆	○	○
- eerste etage	○	○	○	◆
- tweede etage	○	○	○	◆
<b>Open haard met toebehoren:</b>	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
- open haard met korf	○	◆	○	○
- toebehoren tbv. open haard	◆	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○



	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
<b>Warmwatervoorziening/CV:</b>				
- geiser	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- cv	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- combiketel	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- close-in	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- thermostaat	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- kachels aantal ..	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
<b>Isolatievoorzieningen:</b>				
- voorzetramen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- radiatorfolie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
<b>Keukenblok+kastjes</b>				
- kastjes	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- keukenblokverlichting	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>(Inbouw)apparatuur:</b>				
- magnetron	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- keramische plaat	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- oven	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- vaatwasser	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- wasmachine	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
- koelkast/vrieskast	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- eilandschouw	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>In-/Opbouwverlichting:</b>				
- inb. verl./dimmers/keuken	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- inb. verl./dimmers/..	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- opbouwverlichting	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>Sanitaire voorzieningen:</b>				
- wastafels aantal ..	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- badkamer accessoires	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- toiletaccessoires	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- sauna met/zonder toebehoren	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- veiligheidsschak. wasautomaat	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>Telefoontoestel/-installatie:</b>				
- telefoontoest. aantal ..	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
- telefooninstall. merk ..	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>(Losse) Kasten/Planken:</b>				
- losse kast(en) aantal ..	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- boeken/legplanken	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- werkbank in schuur/garage	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten, of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te weten:</b>				
-	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
<b>Overige zaken:</b>				
-	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

Gebruik van deze overeenkomst is uitsluitend toegestaan aan leden van de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed "V.B.O.". (copyright V.B.O. 02/2000)



Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: geert



<p>12345 Deze kaart is noordgericht                  Perceelnummer                  25 Huisnummer</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Vastgestelde kadastrale grens</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid orange; width: 20px; display: inline-block;"></span> Voorlopige kadastrale grens</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid cyan; width: 20px; display: inline-block;"></span> Administratieve kadastrale grens</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid red; width: 20px; display: inline-block;"></span> Bebouwing</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid gray; width: 20px; display: inline-block;"></span> Overige topografie</li> </ul> <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 19 februari 2015                  De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente                  Sectie                  Perceel</p> <p>DUSSEN                  T                  630</p>	
--	---	---

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.



Omgevingskaart

Klantreferentie: geert



Deze kaart is noordgericht. Schaal 1: 12500  
 Hier bevindt zich Kadastraal object DUSSEN T 630  
 Korn 66, 4271 BR DUSSEN  
 CC-BY Kadaster.



BEBOUWING	WEGEN	SPORWEGEN	HYDROGRAFIE	BOSSINGELAND	OVERIGE SYMBOLEN
a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas	autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg vaaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers	spoorweg; enkelspoor spoorweg; meersporig a station b spoorweg in tunnel tramweg a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation	waterloop; smaller dan 3 m waterloop; 3-6 m breed waterloop; breder dan 6 m a schuifsluis b stuwen c loeidam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker	a grasland met sloten b akkerland met greppels c boongeaard d fruitwekenij e boomvokerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j gruis k heide l zand m drasland, moeras n natland o dodenakker, begroeiingsvrij p overig bodemgebruik	a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegweizer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b waterafstrolen c windmotor d windturbine e oliepompijnstallatie a seermast c zendmast a hunebed b monument c gemaal a kampeerterrain b sportcomplex c zielehuis a paal b grenspunt c boom schietbaan afrostering hoogspanningsleiding met mast muur geliidsdwering



## DE 10 MEEST GESTELDE VRAGEN:

In het aankoopproces van een woning komen veel zaken aan de orde die niet voor iedereen dagelijkse praktijk zijn. We krijgen dan ook vaak vragen van (potentiële) kopers. Een aantal van deze vragen, met antwoord, hebben wij voor u op een rijtje gezet.

**1. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerst met mij in onderhandeling gaan?**

Op al deze vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

**2. Kan ik een hypotheek krijgen?**

Om teleurstellingen te voorkomen is het van groot belang dat u als koper goed financieel advies inwint vóórdat u de onderhandelingen ingaat. Voor zowel koper als verkoper is het niet leuk als koper uiteindelijk de koop ontbindt wegens het niet rond krijgen van de financiering. De verkopend makelaar vraagt dan ook, voordat de koopakte getekend wordt, aan kopers of zij daadwerkelijk hun financiële situatie hebben laten onderzoeken.

**3. Waar moet ik op letten bij het uitbrengen van een bod?**

Afgezien van de koopsom dient u bij een bod tevens aan te geven of er ontbindende voorwaarden zijn (bijv. financieringsvoorbehoud), wat de gewenste opleverdatum is en of er roerende zaken worden overgenomen.

**4. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als men in onderhandeling is?**

Ja, onderhandelingen hoeven namelijk niet automatisch te leiden tot een verkoop. Indien u een bezichtiging aanvraagt, dient de verkopend makelaar u wel te informeren als de woning “onder bod” is.

**5. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

Indien de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeeft met u in onderhandeling te zijn, of als de verkopende partij reageert op uw bod middels een tegenbod, bent u in onderhandeling. Indien de verkopende makelaar aangeeft het voorstel te bespreken met de verkoper, bent u niet in onderhandeling. Ook als de verkopende partij aangeeft dat u met een beter (openings-)voorstel moet komen, bent u niet in onderhandeling.

**6. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bod. Indien u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan in dit geval uw bod afwijzen of de verkopende makelaar een tegenbod laten doen.



### ***7. Wanneer komt de koop tot stand?***

Indien koper en verkoper het mondeling eens zijn over prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden is er wilsovereenstemming. Verkoper kan op dat moment niet zonder meer voor een andere bidder kiezen. De koop wordt door de verkopend makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopakte. De koop is pas gesloten indien zowel koper(s) en verkoper(s) de koopakte ondertekend hebben.

### ***8. Kan de verkoper de vraagprijs verhogen tijdens de onderhandelingen?***

Ja. Net als de mogelijkheid om de vraagprijs te verlagen, kan verkoper ervoor kiezen de vraagprijs te verhogen. Ook de potentiële koper kan de voorwaarden aanpassen tijdens de onderhandelingen.

### ***9. Mag iemand anders ook een bod uitbrengen als ik in onderhandeling ben?***

Ja. Het is de verkopende makelaar echter niet toegestaan om met meerdere partijen tegelijk te onderhandelen en deze tegen elkaar uit te spelen. Als er meerderde gegadigden voor de woning zijn kan de verkopend makelaar ervoor kiezen om alle gegadigden een voorstel te laten doen. De makelaar zal u informeren over de werkwijze.

### ***10. Hoe zit het precies met de drie dagen bedenktijd?***

Een particulier die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd. Deze wettelijk geregelde bedenktijd gaat in op de dag volgend op de dag waarop koper de getekende koopakte, of een kopie ervan, heeft ontvangen. Koper kan in deze periode zonder opgaaf van redenen de koop ontbinden. Weekenden en feestdagen hebben invloed op de lengte van de bedenktijd. Zo mag de bedenktijd niet eindigen op een zaterdag, zondag of een feestdag. Ten tijde van het tekenen van de koopakte krijgt u van de verkopend makelaar, of van uw eigen aankopend makelaar, te horen wanneer precies de bedenktijd afloopt.

**Mocht uw vraag er niet tussen staan, neem dan gerust contact op.**



## VESTIGINGEN:



### Woudrichem

Burg. van Lelystraat 16a  
4285 BL Woudrichem  
T: 0183-307040  
E: woudrichem@dmva.nl



### Wijk en Aalburg

Bergstraat 49  
4261 BW Wijk en Aalburg  
T: 0416-69 69 66  
E: wijkenaalburg@dmva.nl



### Sprang-Capelle

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



### Dongen

Hoge Ham 75  
5104 JC Dongen  
T: 0162-72 68 02  
E: dongen@dmva.nl