

# Dussen Dijk 6

Dussen

De Makelaars  
van **Altena**



## Vrijstaande woning

Bouwjaar	2002
Woonoppervlakte	280 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	7760 m <sup>2</sup>
Inhoud	940 m <sup>3</sup>
Totaal aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4



Vraagprijs € 925.000 k.k.



VBO  MAKELAAR



## KENMERKEN:

<b>Totaal aantal kamers</b>	7
<b>Aantal slaapkamers</b>	4
<b>Bouwjaar</b>	2002
<b>Woonoppervlakte</b>	280 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	7760 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	940 m <sup>3</sup>
<b>Gebouwgebonden buitenruimten</b>	10 m <sup>2</sup>
<b>Isolatievormen</b>	Volledig geïsoleerd
<b>Voorzieningen</b>	Dakraam, rookkanaal, sauna, schuifpui, zonnepanelen
<b>Soort verwarming</b>	C.v.-ketel; vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Warmwater installatie</b>	C.v.-ketel
<b>Type CV Ketel</b>	Nefit
<b>Bouwjaar CV Ketel</b>	2013

## OMSCHRIJVING:

Prachtig privé-woondomein verscholen achter een gesloten groene houtwal. Eigenlijk heb je geen idee wat zich achter de massieve toegangspoort bevindt. Het is heel verrassend om dit rustoord te betreden. Het landhuis vindt zijn oorsprong uit het begin van de vorige eeuw, maar is vanaf 2001 – 2003 volledig gerenoveerd, geïsoleerd en uitgebouwd tot de afmetingen die het nu heeft. Verdeeld in een royaal woonhuis met extra tuinkamer, grote werkkamer en in het achterste deel nog een ruim gastenverblijf. Het huis is over de volle lengte van 30 meter op de tuin georiënteerd met veel glas en meerdere schuifpuien. De tuin is lommerrijk met een eigen bos, uitgestrekt gazon, afwisselende borders, grote terrassen, heerlijke zithoekjes en een binnendijkse wiel met steiger. Heel de tuin voelt natuurlijk aan en loopt vloeiend over in het achtergelegen polderlandschap. Dit is echt thuis komen en genieten van de natuur, rust en vrijheid.

### Begane grond (deels met vloerverwarming):

Hal, toilet, L-vormige woonkamer en open keuken v.v. complete hoekopstelling, gang, slaapkamer met grote badkamer, tuinkamer, zitkamer met openhaard en aansluitend de werkkamer. Verder een gang, toilet, badkamer met o.a. sauna en sportruimte annex berging.





#### Verdieping:

Overloop met 2 slaapkamers in het voorhuis. De verdieping aan de achterzijde behoort bij het gastenverblijf en is verdeeld in een ruime overloop met meubel v.v. 2 wastafels en 2 extra slaapkamers.

#### Tuin:

Om het huis ligt een mooie siertuin die natuurlijk overloopt naar een eigen bos en binnendijkse wiel waarachter het polderlandschap. Er staan meerdere bijgebouwen waaronder een schuur (ca. 5x3 meter) waarop 18 zonnepanelen zijn geïnstalleerd. Verder nog een tuinhuis, jeu de boules baan en een hobbykasje.

#### Omgeving:

Super vrij wonen maar toch overal in de buurt. In Dussen zijn diverse winkels en andere voorzieningen. Waalwijk is snel met het pontje en de A59 te bereiken. De rijksweg A27 zorgt voor een goede verbinding t.o.v. Breda, Gorinchem, Utrecht e.d.

## BIJZONDERHEDEN:

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. Alles is geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing op 1 raam na in een slaapkamer van het voorhuis. Beide verdiepingsvloeren zijn van hout.
- De keuken is voorzien van Boretti gaskookplaat, rvs schouw, vaatwasser, combimagnetron en koelkast. De badkamer bij de ouderslaapkamer is voorzien van ligbad, grote inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele wastafel, toilet en bidet.
- In het huis zijn 2 cv-ketels aanwezig. Nefit TrendLine 2013 en Nefit EcomLine 2001/2002.
- 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®











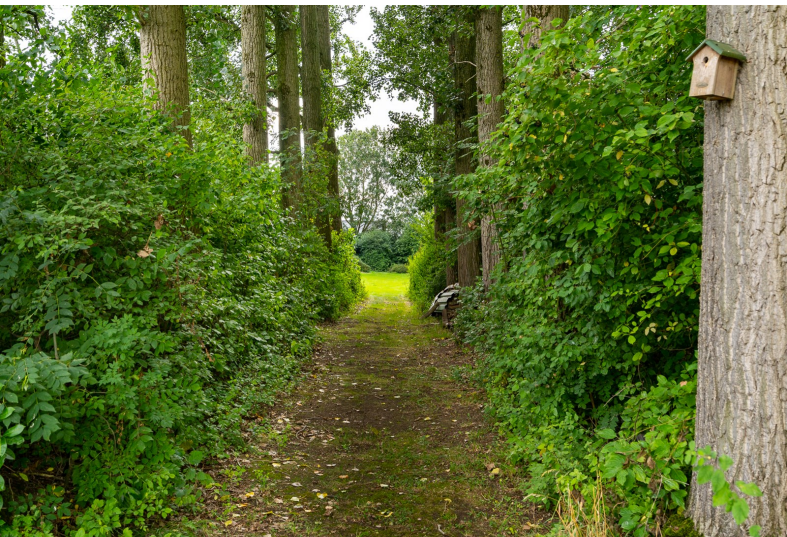










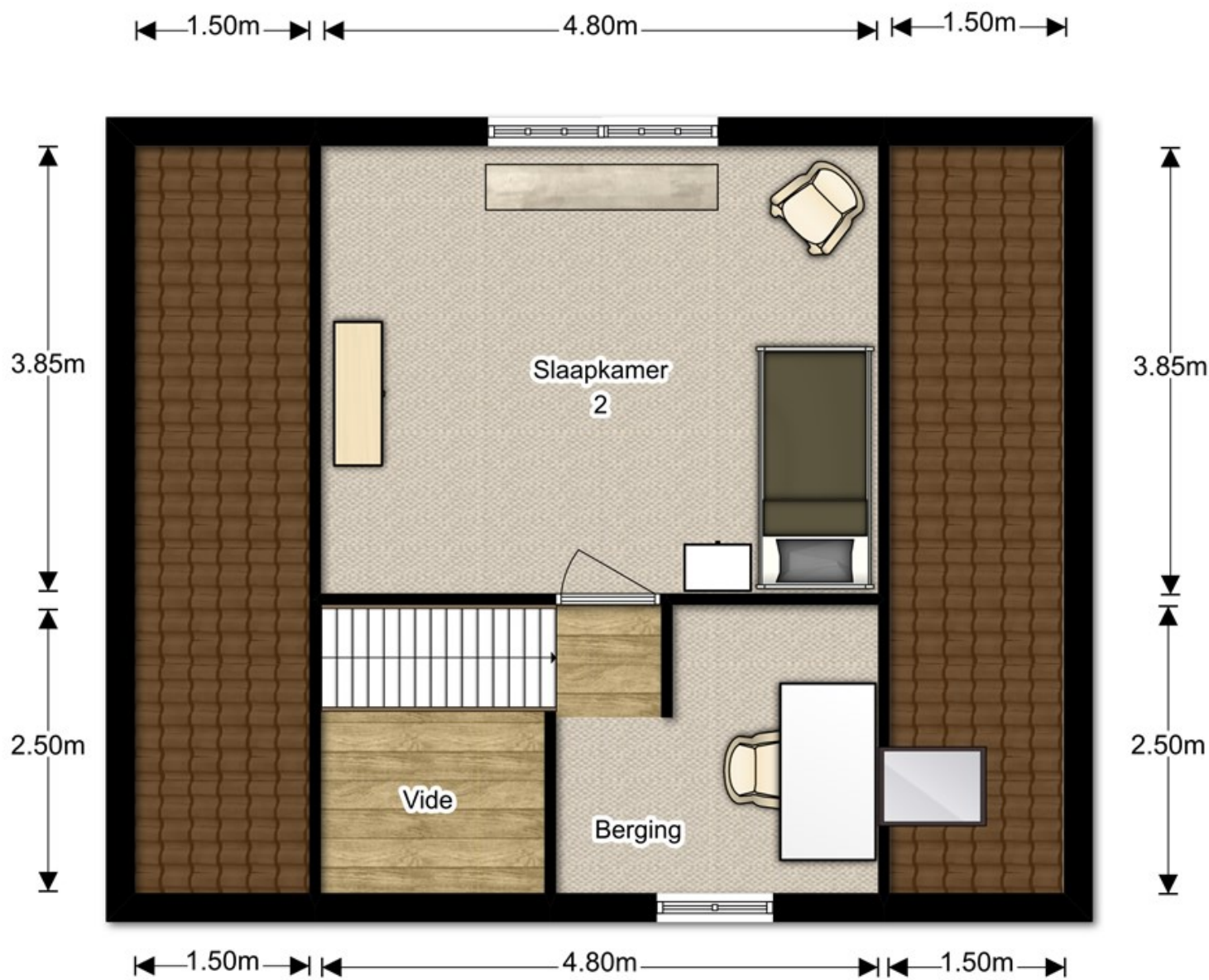


# PLATTEGRONDEN, LIJST VAN ZAKEN EN KADASTRALE KAART

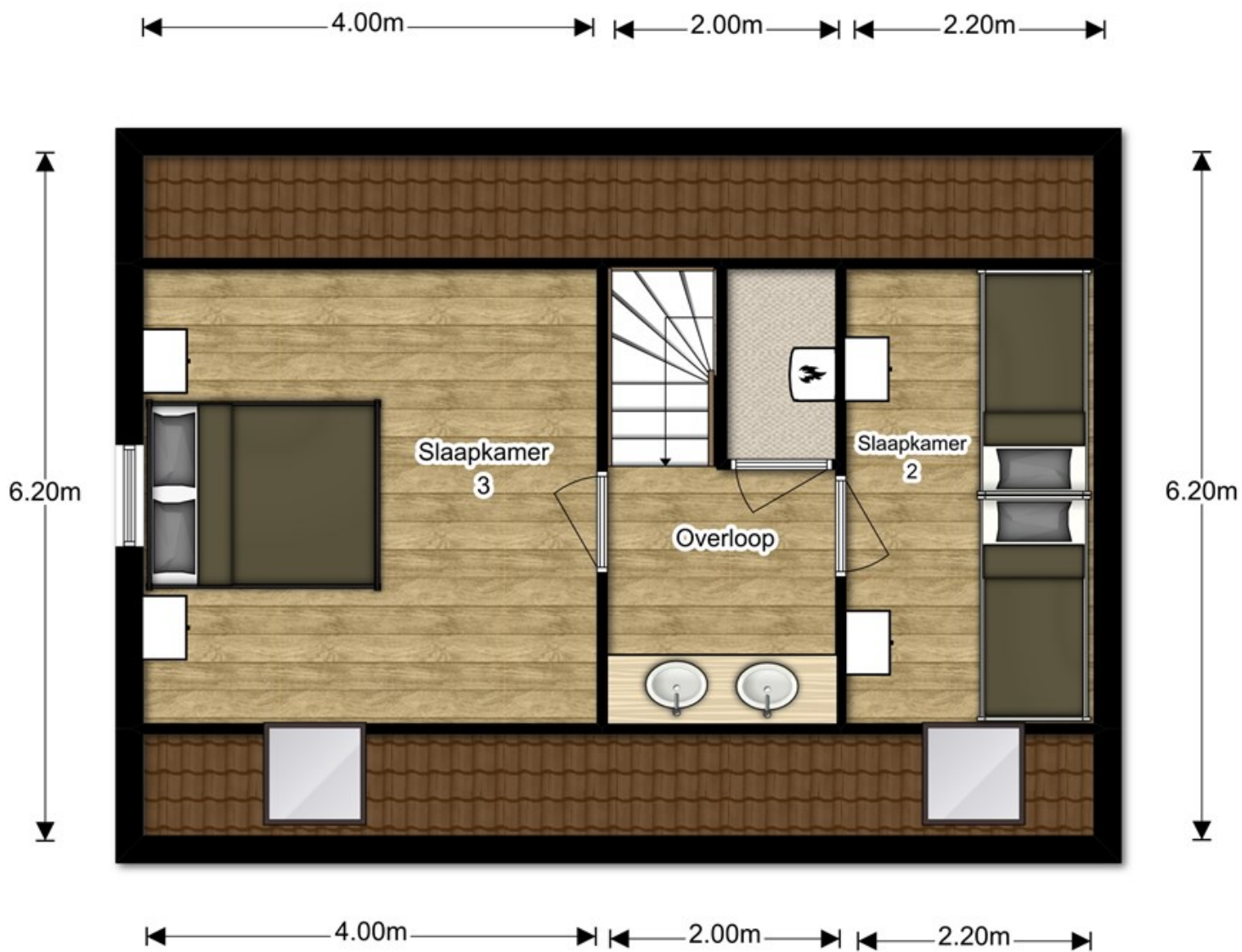








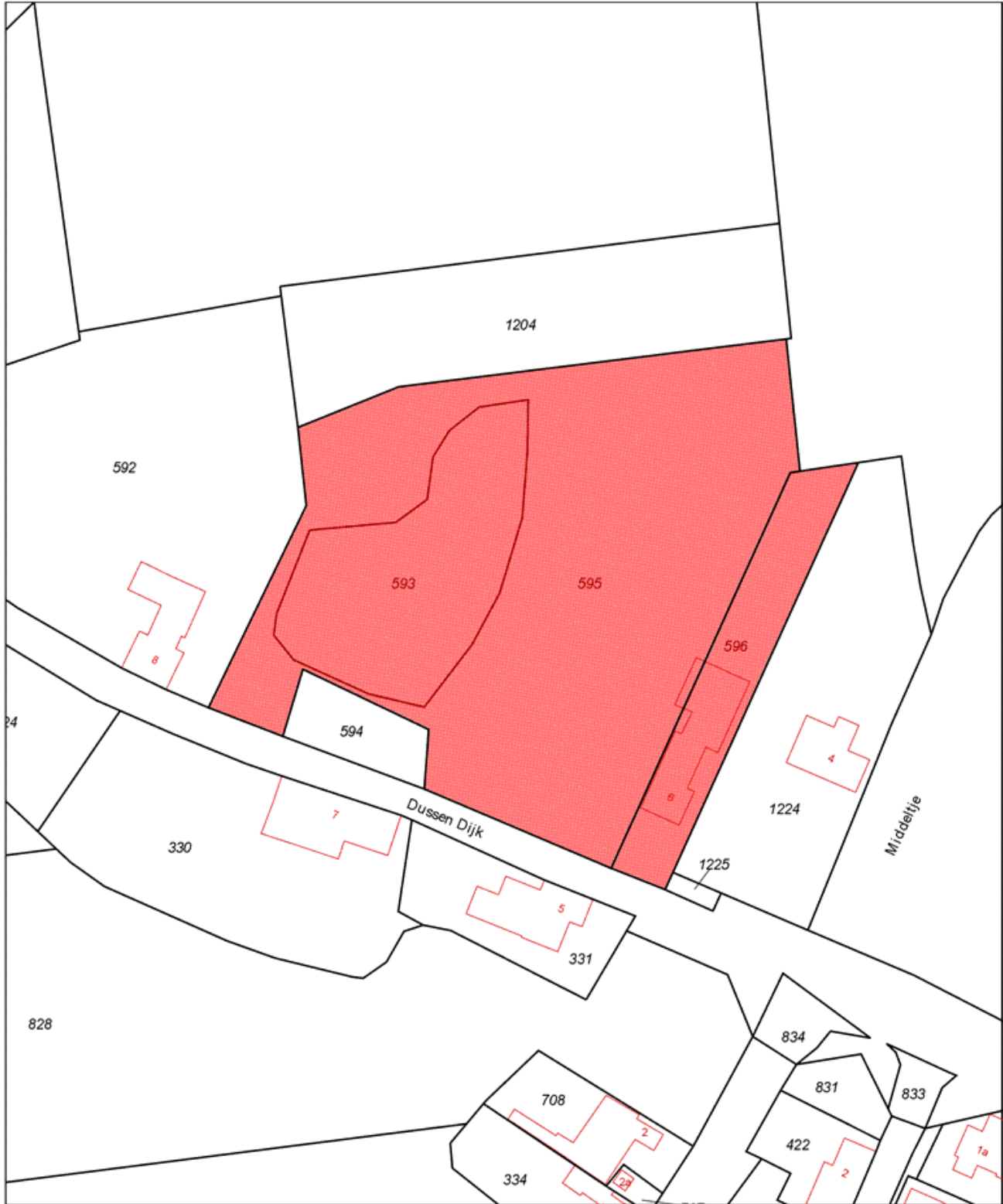






Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Anouk

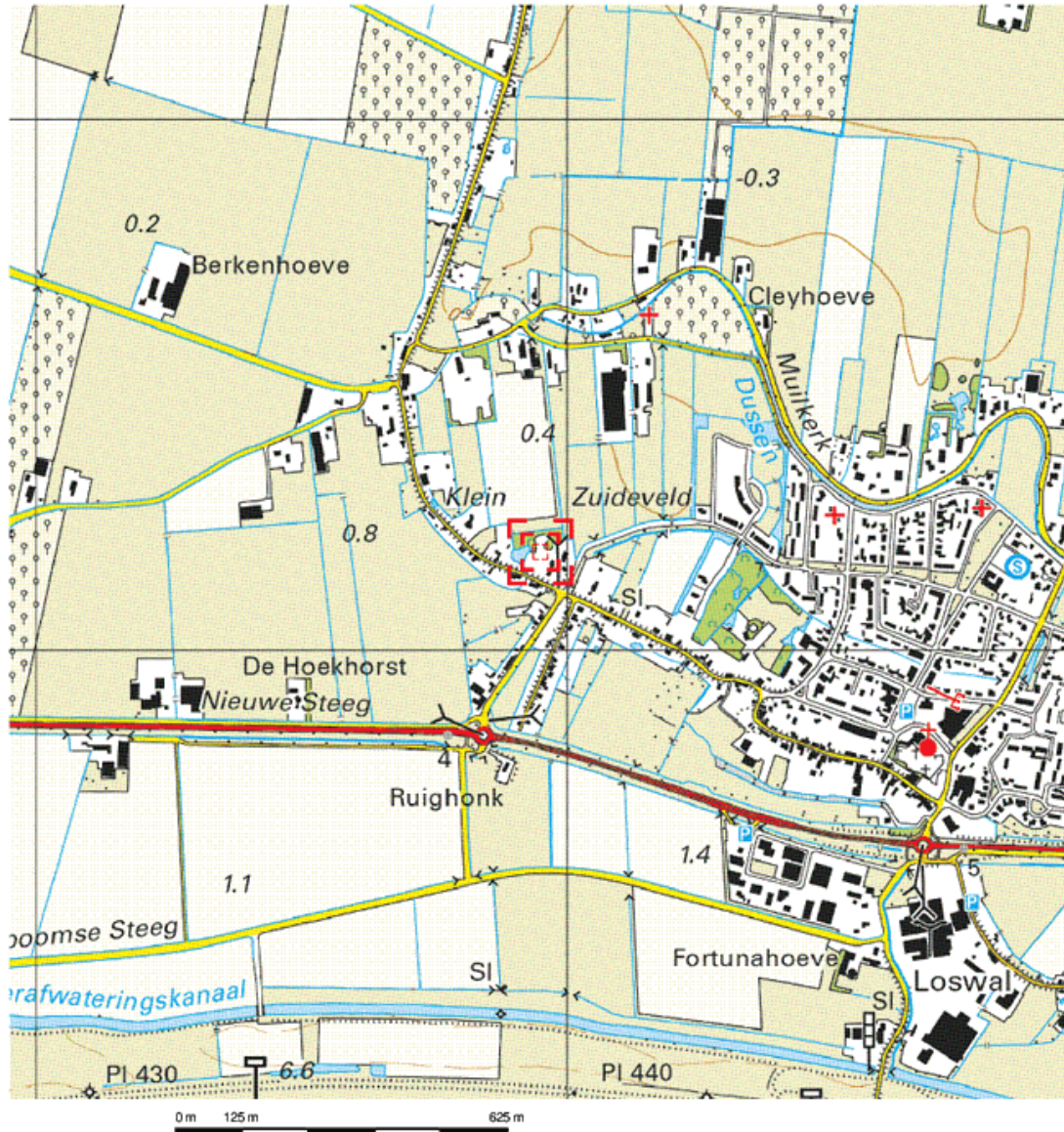


<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 oktober 2019 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:1000</p> <p>Kadastrale gemeente Dussen Sectie S Perceel 595</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: Anouk



Deze kaart is noordgericht. Schaal 1: 12500  
 Hier bevindt zich Kadastraal object Dussen S 595  
 CC-BY Kadaster.

<p><b>BEBOUWING</b></p> <p>a bebouwd gebied                  b gebouwen                  c hoogbouw                  d kas</p> <p><b>WEGEN</b></p> <p>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</p> <p>viaduct                  aquaduct                  tunnel                  vaste brug                  beweegbare brug                  brug op pijlers</p>	<p><b>SPOORWEGEN</b></p> <p>spoorweg: enkelspoor                  spoorweg: meersporig                  a station b spoorweg in tunnel                  tramweg</p> <p>a sneltram b sneltramhalte                  a metro bovengronds                  b metrostation</p> <p><b>HYDROGRAFIE</b></p> <p>waterloop: smaller dan 3 m                  waterloop: 3-6 m breed                  waterloop: breder dan 6 m</p> <p>Schl b c                  a b Gd c                  a b c d                  a b c d</p> <p><b>BOEDINGSRUWTE</b></p> <p>a grasland met sloten                  b akkerland met greppels                  c boomgaard                  d fruitwkekenj                  e boomwkekenj                  f grasland met populierenopstand                  g loofbos                  h naaldbos                  i gemengd bos                  j grnnd                  k heide                  l zand                  m drasland, moeras                  n netland                  o dodenakker, begi aafplaats                  p overig bodemgebruik</p>	<p>a + b c d e f g h i j k l m n o p q r s t u v w x y z</p> <p><b>OVERIGE SYMBOLEN</b></p> <p>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 wegvoezer                  a kapel                  b kruis                  c vlampijp                  d telescoop                  a windmolen                  b waterstrolen                  c windmotor                  d windturbine                  a oliepominstallatie                  b seermast                  c zendmast                  a hunebed                  b monument                  c gemaal                  a kampeertrein                  b sportcomplex                  c zielehuis                  a paal b grenspunt c boom                  schietbaan                  afrostering                  hoogspanningsleiding met mast                  muur                  gnladsowring</p>
---	--	--

## 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