Dé Makelaars van Altena
Dé Makelaar voor jou!

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



Fijne gezinswoning in rustige buurt

Dokter Van Vuurestraat 25
Dussen

€ 375.000,- 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?

In een rustig straatje in het gezellige Dussen staat deze verzorgde hoekwoning met drie ruime slaapkamers en een heerlijk lichte woonkamer. Geniet van het buitenleven in de fijne tuin op het oosten, terwijl 18 zonnepanelen zorgen voor een energiezuinig extraatje! Met de natuur, een leuke natuurspeeltuin en dagelijkse voorzieningen dichtbij is dit een heerlijke plek om thuis te komen!





Woonoppervlakte
98m²

Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte
123m²

Totaal aantal kamers
4

Bouwjaar
1973

CV
Remeha, 2012

Energielabel
C

Isolatievormen
dak- en muurisolatie, spouwmuur, dubbelglas

Dokter Van Vuurestraat 25, Dussen

€ 375.000,- K.K.

Het hele verhaal

In een rustig straatje aan de rand van het dorp staat deze verzorgde hoekwoning uit 1973. De woning is netjes onderhouden en biedt een praktische indeling met een lichte woonkamer, drie grote slaapkamers en een fijne tuin op het oosten. Met dak- en muurisolatie, isolerende beglazing en 18 zonnepanelen is er ook aandacht besteed aan energiezuinigheid. Het energielabel is C. Het is een degelijk huis met betonnen draagvloeren, metselwerk muren in spouw en een pannen dakbedekking. Recht voor de deur kun je openbaar parkeren en voor een ommetje loop je zo de natuur in. Voor de kinderen is er een hele leuke natuurspeeltuin op loopafstand.

Wonen:
De hal geeft toegang tot de toiletruimte en de woonkamer. Dankzij de grote raampartijen valt er prettig veel daglicht naar binnen. De doorzonindeling biedt veel ruimte en via de tuindeur stap je bij mooi weer zo naar buiten.

Koken:
De open keuken is voorzien van een hoekkeuken met een groot inductiefornuis en maar liefst drie ovens, een afzuigkap en een vaatwasser. Er is volop ruimte om uitgebreid te koken. De tuindeur maakt het gemakkelijk om op zonnige dagen heerlijk buiten te eten.

Slapen:
Op de eerste verdieping liggen twee ruime slaapkamers. De grootste slaapkamer voorziet in een vaste kastenwand. De zolder is ingedeeld met een derde slaapkamer met dakkapel, vaste kast en bergruimte achter het knieschot.

Techniek:
De dakkapel loopt door tot en met een deel van de overloop. Hier bevinden zich de cv-ketel, mechanische ventilatie, omvormer en aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Baden:
De nette badkamer op de eerste verdieping is ingericht met een douche, wastafelmeubel, toilet en designradiator. Een complete ruimte voor het dagelijkse comfort.

Buitenleven:
De achtertuin ligt op het oosten: een fijne plek om in de ochtend en middag van de zon te genieten. De tuin heeft een achterom en een berging van circa 2,55 x 2,18 meter, voorzien van elektra. Aansluitend is er een overkapping van circa 2,30 x 2,85 meter, met ruimte om beschut buiten te zitten of fietsen droog te stallen.

Hal I Toilet







Wonen







Koken







Slapen











Baden





Zolder







Buitenleven









Straatbeeld





Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonnen fundering met betonvloeren en een pannen dakbedekking. De woning is voorzien van dakisolatie, muurisolatie en isolerende beglazing. Ook zijn er 18 zonnepanelen aanwezig. De Remeha cv-ketel dateert uit 2012 en de meterkast heeft 10 groepen, 2 aardlekschakelaars, een kookgroep en 3-fase aansluiting. De woning is ook voorzien van buitenzonwering, deels van rolluiken en wordt mechanisch geventileerd. Ook is er glasvezel aanwezig.

- 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.

- 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 | Begane grond



3D Plattegrond | Begane grond



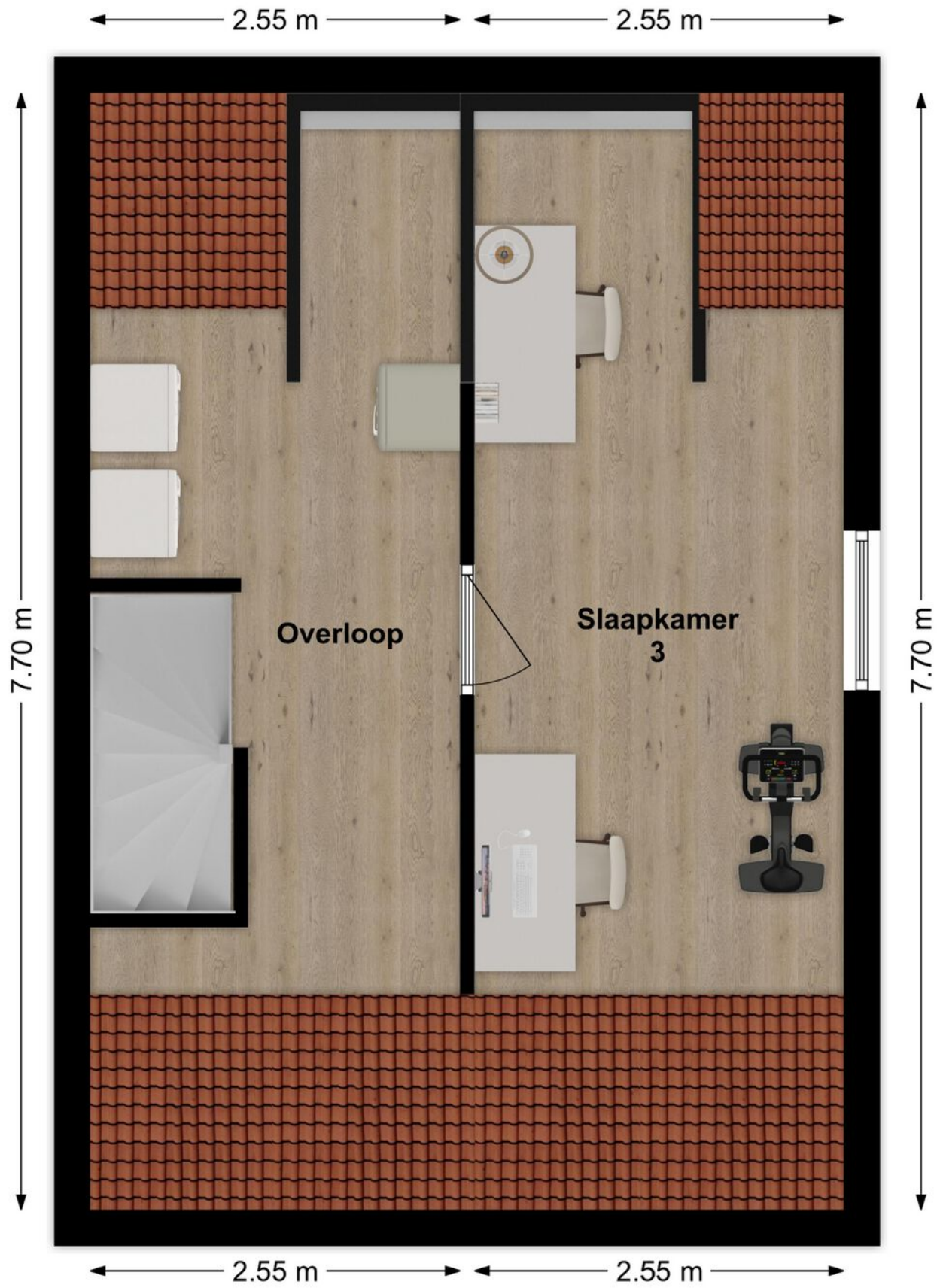
Plattegrond I Verdieping



3D Plattegrond | Verdieping



Plattegrond I Zolder



3D Plattegrond | Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN
BEHORENDE BIJ

Object Dokter van Vuurestraat 25, 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	✓			
Overige:				
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:				

Dokter van Vuurestraat 25, Dussen

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum Etages:	✓			
Parketvloer/laminaat Etages:	✓			
PVC-vloer	✓			
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	✓			
Close-in boiler				✓
Geiser				✓
Thermostaat	✓			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	✓			
Airconditioning				✓
Quooker				✓
Inrarood paneel plafond woonkamer	✓			
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		✓		

Dokter van Vuurestraat 25, Dussen

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum Etages:	✓			
Parketvloer/laminaat Etages:	✓			
PVC-vloer	✓			
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	✓			
Close-in boiler				✓
Geiser				✓
Thermostaat	✓			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	✓			
Airconditioning				✓
Quooker				✓
Inrarood paneel plafond woonkamer	✓			
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		✓		

Dokter van Vuurestraat 25, Dussen

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Emiel



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Dussen
Sectie	S
Perceel	1026

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 november 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.

Dokter Van Vuurestraat 25
Dussen



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

Dussen is een gemoedelijke dorp met voorzieningen dichtbij. Op ongeveer één minuut fietsen ligt een klein winkelcentrum met onder meer een supermarkt, café en een grote kledingwinkel. Vanuit het dorp zijn steden als Gorinchem en Breda goed bereikbaar.
Ook voor een wandeling of fietstocht is er veel te ontdekken. De Kornsche Boezem, een natuurgebied met onder andere oude grienden en natte hooilanden, ligt op fietsafstand. Een route door de omgeving voert langs dit gebied, de Bergsche Maas en de landelijke polders. Ook Kasteel Dussen is een herkenbaar historisch punt in het dorp.

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

Dokter Van Vuurestraat 25
Dussen

€ 375.000,- 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

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 waardebepaling 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

Vastgoed Ned. | funda | NWWI | Register Taxateur

Nieuwste huizen
@demakelaarsvanaltena