



**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 6
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!

Henk-Jan Leijendekker



Van 1e gesprek tot sleutel

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



Zie jij jezelf hier al **wonen**?

Op een rustige locatie in Dussen staat deze nette tussenwoning met een zonnige tuin op het westen, een royale vrijstaande garage en een fijne overkapping. Dankzij 18 zonnepanelen, een 5 kWh-thuisbatterij en airconditioning woon je hier comfortabel én energiezuinig. De woning biedt een praktische indeling en volop mogelijkheden om deze helemaal naar eigen smaak te moderniseren.



Woonoppervlakte
80m²



Aantal slaapkamers
3



Perceeloppervlakte
168m²



Totaal aantal kamers
4



Bouwjaar
1973



CV
Remeha, 2017



Energielabel
Volgt



Isolatievormen
dak,- en muurisolatie,
dubbelglas



Dokter van Vuurestraat 6, Dussen

€ 375.000,- K.K.



Het hele verhaal

In een rustige straat aan de rand van het dorp staat deze nette tussenwoning met een vrijstaande garage, een zonnige achtertuin op het westen en een uitstekende basis op het gebied van duurzaamheid. De woning is voorzien van dak- en muurisolatie, volledig uitgevoerd met dubbele beglazing en beschikt daarnaast over maar liefst 18 zonnepanelen in combinatie met een 5 kWh-thuisbatterij. Vrijwel alle kozijnen zijn uitgevoerd in onderhoudsvriendelijk kunststof; alleen het dakraam en de achterdeur zijn hiervan uitgezonderd. Hoewel de afwerking binnenshuis op onderdelen wat gedateerd is, is de woning altijd functioneel gebleven en biedt zij volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren. Dankzij de ruime kamers, de aanwezige airconditioning, de royale garage en de praktische indeling is dit een woning waar je direct kunt wonen en tegelijkertijd stap voor stap kunt aanpassen aan jouw woonwensen.

Wonen:

Via de hal met toiletruimte en fontein kom je binnen in de doorzonwoonkamer. De grote raampartijen aan de voor- en achterzijde zorgen voor veel daglicht, waardoor de leefruimte een prettige en open uitstraling heeft. Een airco zorgt hier het hele jaar door voor een aangenaam binnenklimaat, ook tijdens warme zomerdagen. Alle verdiepingen zijn uitgevoerd met stevige betonnen vloeren, wat zorgt voor een solide basis en een comfortabel woongevoel. Daarnaast beschikt de woning over mechanische ventilatie en een glasvezelaansluiting, waardoor ook op technisch vlak aan de hedendaagse woonwensen is gedacht.

Koken:

De ½ open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en biedt voldoende werk- en kastruimte. De hoekkeuken is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Via de tuindeur loop je eenvoudig naar het terras onder de overkapping. Een fijne plek om tijdens mooi weer de deur open te zetten en volop van het buitenleven te genieten.

Slapen:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. Twee slaapkamers zijn voorzien van airconditioning. De kamers bieden volop mogelijkheden voor een gezin, thuiswerken of hobby's. De tweede verdieping bestaat uit een grote open ruimte die op verschillende manieren is in te richten. Of je nu behoefte hebt aan een extra slaapkamer, werkruimte, hobbykamer of speelzolder: de mogelijkheden zijn er. Hier bevinden zich tevens een dakraam, de cv-ketel, twee omvormers voor de zonnepanelen, de 5 kWh thuisbatterij, de mechanische ventilatie en de wasmachineaansluiting. Achter de knieschotten is bovendien praktische bergruimte aanwezig.



Baden:

De badkamer is compleet ingericht met een inloopdouche, een toilet en een wastafelmeubel met ledspiegel. Een praktische ruimte, vooral functioneel en tijdloos qua kleurstelling.

Buitenleven:

De achtertuin is gunstig gelegen op het westen, waardoor je hier altijd wel een zonplekje kunt vinden. De tuin is verzorgd aangelegd met een kleurrijke combinatie van bloemen en planten, terwijl de overzichtelijke indeling zorgt voor een rustige uitstraling en eenvoudig onderhoud. Direct aan de woning is een moderne aluminium overkapping geplaatst van circa 3,5 x 5,4 meter. Hierdoor ontstaat een comfortabele buitenruimte waar je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar heerlijk kunt zitten. Achter in de tuin staat een royale vrijstaande garage van circa 5,8 x 5,3 meter. Deze is voorzien van elektra en een elektrische garagedeur, waardoor de ruimte uitstekend geschikt is voor het stallen van een auto, het uitoefenen van een hobby of als extra opslagruimte.

Locatie:

De woning ligt aan een rustige straat in het gemoedelijke dorp Dussen. Op korte afstand bevinden zich diverse voorzieningen, waaronder een supermarkt, een grote kledingwinkel, een eetcafé, 2 basisscholen, huisartsenpraktijk, fysio en dergelijke. Ook natuurliefhebbers zitten hier goed. De omgeving wordt gekenmerkt door uitgestrekte polders, dijken en fraaie wandel- en fietsroutes. Daarnaast zorgt de nabijgelegen A27 voor een snelle verbinding richting onder andere Breda, Gorinchem en de Randstad, waardoor je profiteert van een rustige woonomgeving zonder in te leveren op bereikbaarheid.



Wonen







Eten



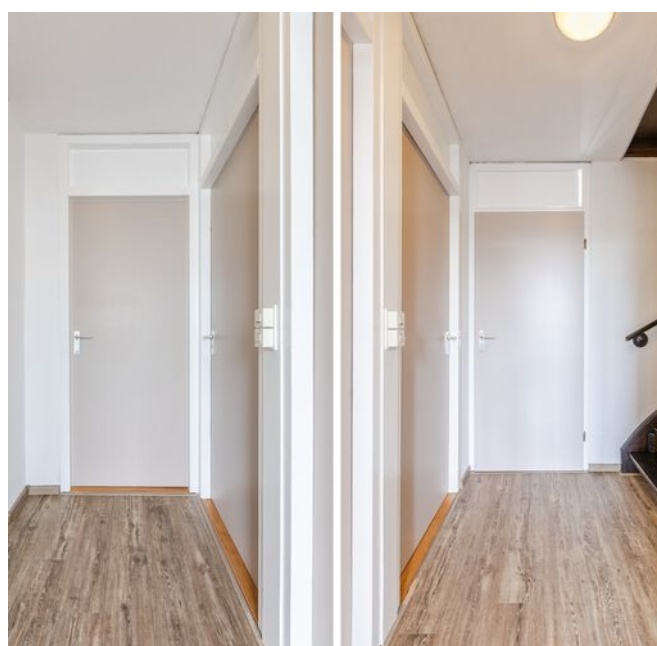


Koken





Slapen









Baden









Garage | Omgeving



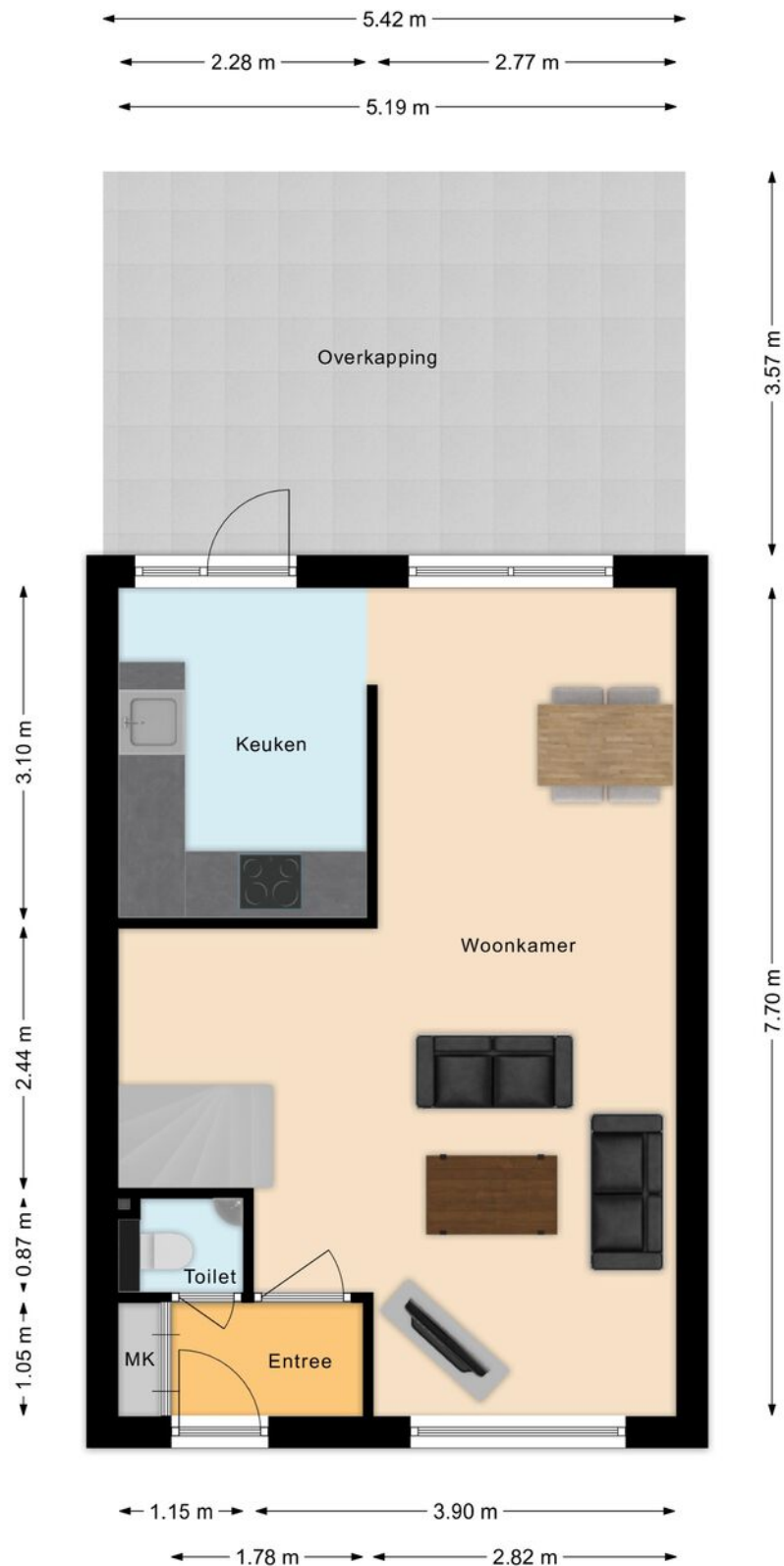


Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonnen fundering met betonvloeren, in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. De woning is voorzien van 18 zonnepanelen met thuisbatterij, dakisolatie, muurisolatie en is volledig uitgerust met dubbele beglazing. De cv-ketel betreft een Remeha uit 2017 en de meterkast heeft 13 groepen, een kookgroep en 2 aardlekschakelaars. Verder is de woning voorzien van mechanische ventilatie, glasvezel en 3 airco-units.
- 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



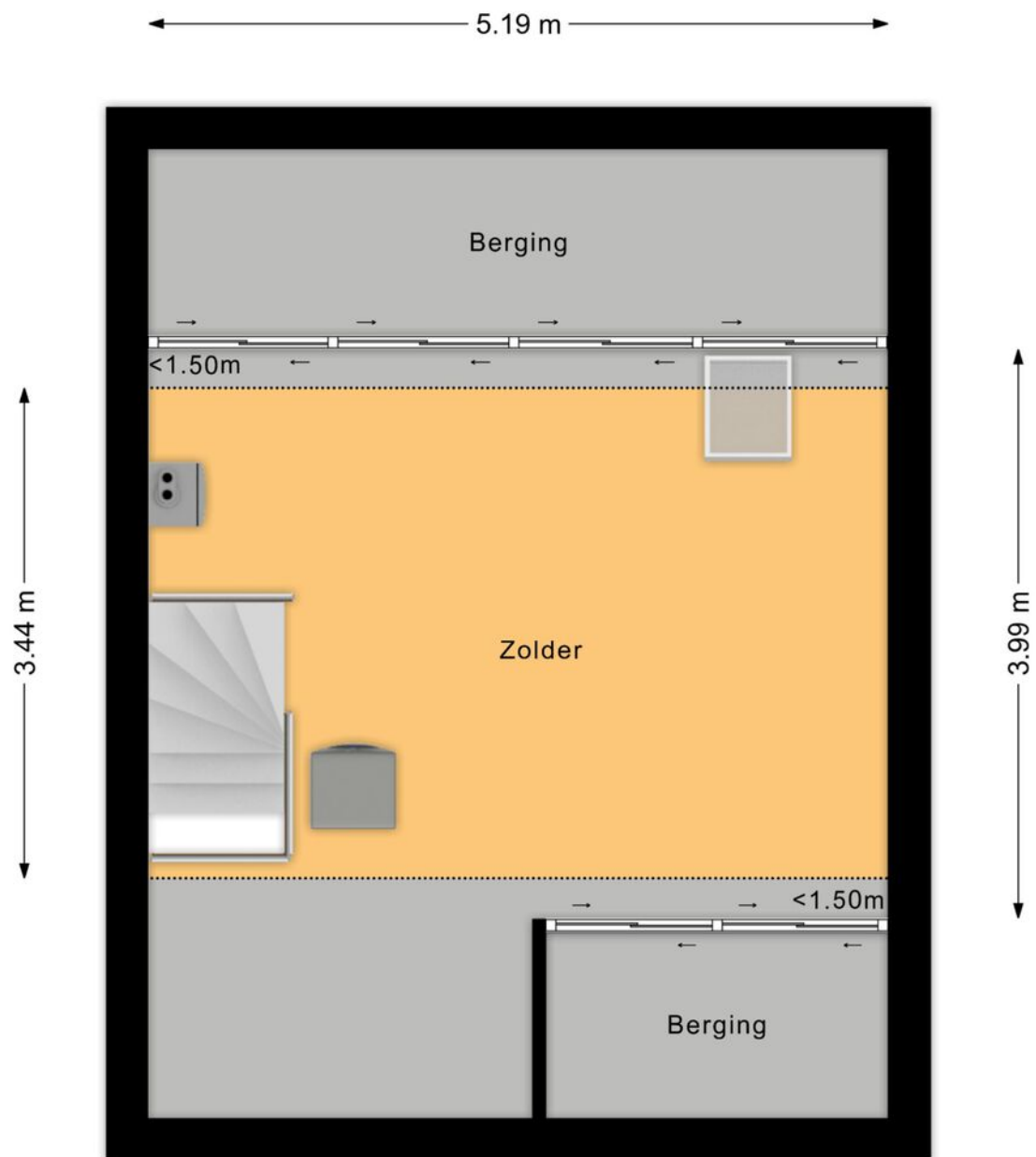


Plattegrond | Verdieping



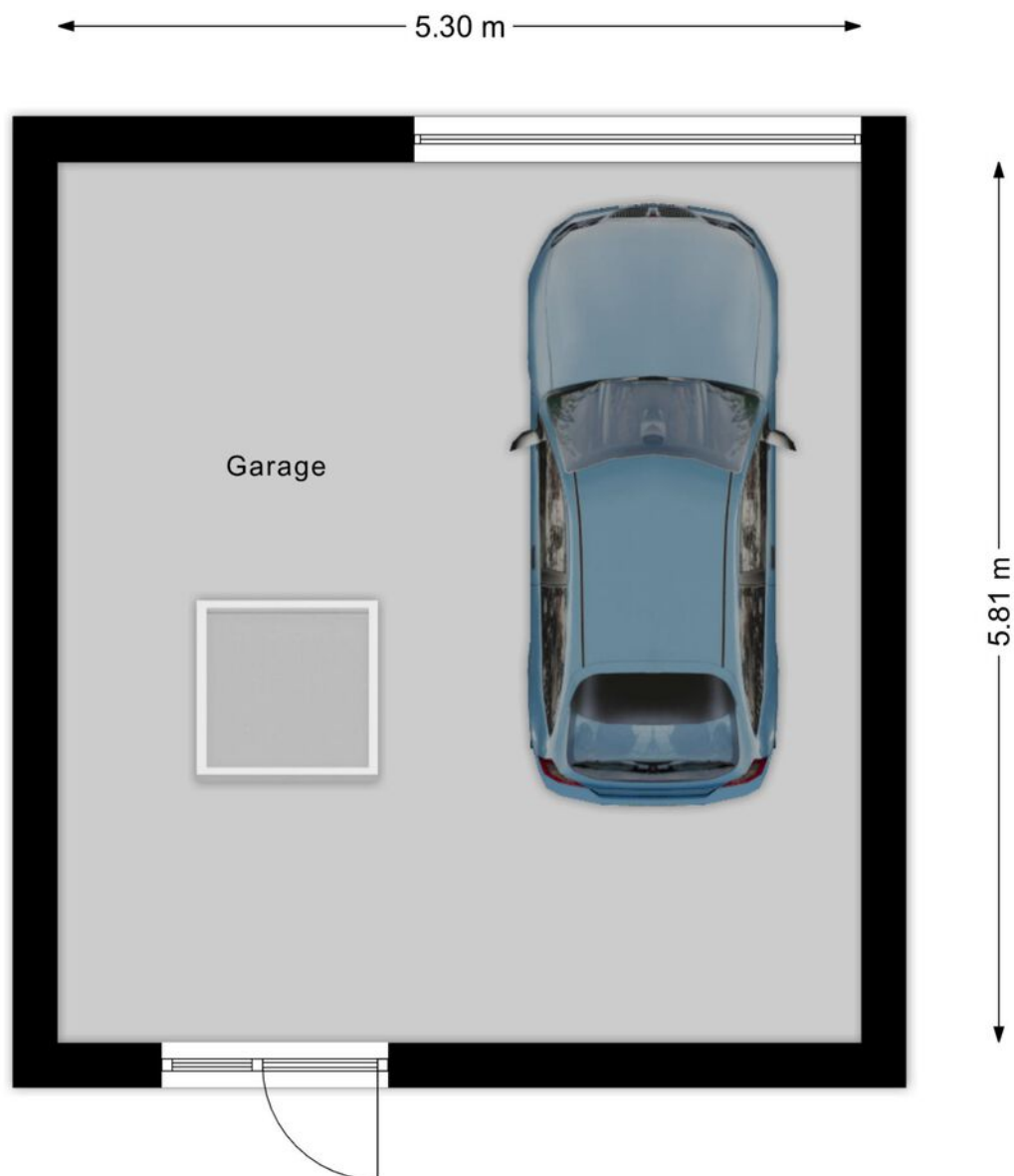


Plattegrond | Zolder





Plattegrond | Berging





Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Dokter van Vuurestraat 6, 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: woonkamer	☐	☐	☒	☐
Gordijnen	☐	☐	☒	☐
Etages: 1e verdieping	☐	☐	☒	☐
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☒	☐
Etages: hobby kamer	☐	☐	☒	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Dokter van Vuurestraat 6, Dussen



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Overige:	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☒	☐	☐	☐
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
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 6, Dussen



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Sauna	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☒	☐
Laadpaal	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige 5kw thuisbatterij	☐	☐	☒	☐
Aanvullende opmerkingen:				



Kadastrale kaart

Uw referentie: 4271XG 6



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dussen

Sectie S

Perceel 1064

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

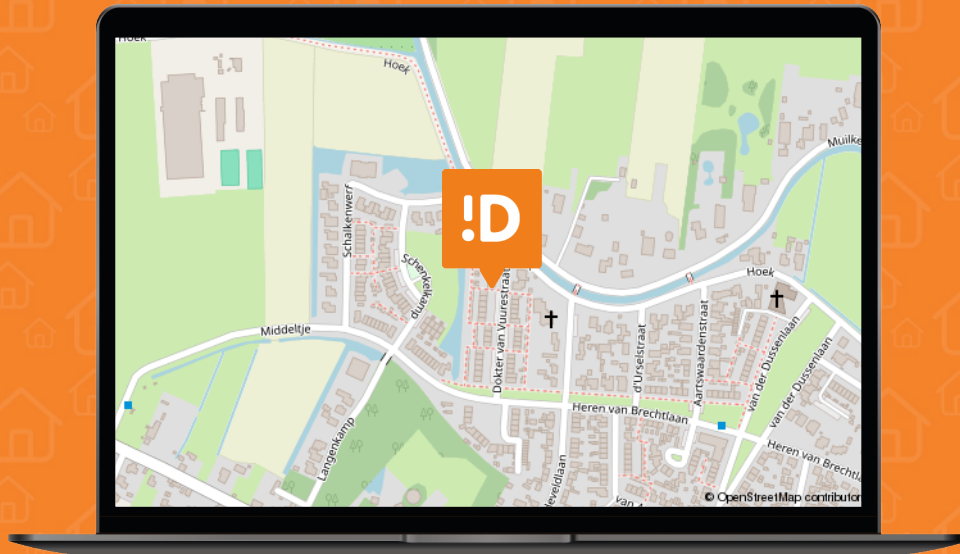
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Dokter van Vuurestraat 6

Dussen



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

De woning ligt aan een rustige straat in het gemeidelijke dorp Dussen. Op korte afstand bevinden zich diverse voorzieningen, waaronder een supermarkt, een grote kledingwinkel, een eetcafé, 2 basisscholen, huisartsenpraktijk, fysio en dergelijke. Ook natuurliefhebbers zitten hier goed. De omgeving wordt gekenmerkt door uitgestrekte polders, dijken en fraaie wandel- en fietsroutes. Daarnaast zorgt de nabijgelegen A27 voor een snelle verbinding richting onder andere Breda, Gorinchem en de Randstad, waardoor je profiteert van een rustige woonomgeving zonder in te leveren op bereikbaarheid.



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 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 6
Dussen**

€ 375.000,- K.K.



**Scannen
en bieden**

Scan de QR-code
en breng je bod uit.



Je kunt ook een
link opvragen.

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!



!D 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 woning presentatie zoals je niet bij anderen vindt. Uniek voor de verkoper en ideaal voor de woningzoeker. Om deze reden zijn wij daarom 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 Woningpresentatie'. 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