

TE KOOP

€ 469.000 K.K.

Pullen Makelaardij

Langstraat 11
4288 JK UITWIJK
(0183) 44 82 80



Binnen 6

4271 BW Dussen











Binnen 6 4271 BW Dussen

Inleiding

Sfeervolle rietgedekte woning met bijgebouwen in een landelijke omgeving

Gelegen tegenover Kasteel Dussen en nabij de dorpskern biedt deze woning een rustige en landelijke woonomgeving met de dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. In de directe omgeving bevinden zich een supermarkt, basisschool, dorpshuis en diverse sportverenigingen.

De karaktervolle woning met rieten dak, gelegen op een perceel van 1.550 m², biedt volop kansen. De woning dient gemoderniseerd te worden, maar biedt een uitstekende basis om geheel naar eigen wensen en smaak te renoveren.

Op het perceel bevindt zich nog een garage en loods die kan dienen als opslag, stalling of werkruimte en het perceel biedt daarnaast volop mogelijkheden voor het houden van dieren, het uitoefenen van hobby's of het realiseren van een grote tuin.



Omgeving

Dussen is een gemoedelijk dorp in de gemeente Altena en staat vooral bekend om het 14e-eeuwse Kasteel Dussen, een historisch kasteel met een slotgracht en opvallende torens dat dienstdoet als trouwlocatie en culturele hotspot.

Verder heb je er het aangrenzende natuurgebied De Kornse Boezem en ligt het nabij de Bergsche Maas.

Ondanks de rustige ligging is Dussen verrassend goed bereikbaar. Via de nabijgelegen A27 en A59 ben je snel onderweg richting de steden als Breda, Gorinchem, Utrecht en Den Bosch



Indeling

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde betreed je de hal. Aan de linkerzijde bevindt zich een ruimte welke geschikt is voor diverse functies, terwijl aan de rechterzijde een slaapkamer is gelegen met ensuite een toiletruimte met wastafel.

Verderop in de hal vind je de trapopgang naar de eerste verdieping, de toegang tot de keuken en de badkamer met zitbad en wastafel.

De keuken is gelegen in het achterhuis en via de keuken is de woonkamer bereikbaar. Daarnaast beschikt de woning over een praktische bijkeuken waar de cv-ketel staat en witgoedvoorzieningen zijn. Verder is er nog een separate toiletruimte. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot het erf.



Indeling

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop met een kleine dakkapel, die zorgt voor extra lichtinval. Vanaf de overloop zijn 2 slaapkamers bereikbaar.

Vliering

De vliering is uitsluitend via een buitentrap bereikbaar. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden als extra bergzolder voor het opbergen van seizoensspullen en andere goederen.

Garage

Rechts achter de woning is een garage gelegen, die eenvoudig bereikbaar is via de oprit aan deze zijde. Vanuit de garage heb je directe toegang tot de aangrenzende schuur met voormalige stal, een veelzijdige ruimte die tevens via een aparte zij-ingang bereikbaar is. Aansluitend bevindt zich nog een praktische berging, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap of fietsen.



Loods - terrein

Loods

Op het terrein bevindt zich bovendien een royale loods met een voormalige stal. De afmeting hiervan is 21,80 x 9,90 m. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor opslag, hobby's, het stallen van materieel of het houden van dieren.

Daarnaast is er nog een ruime carport aanwezig, ideaal voor het overdekt parkeren van voertuigen of het plaatsen van een aanhanger of caravan. De loods bevat asbesthoudende materialen.

Erf/terrein/tuin

Via de linkerzijde van de woning is het erf bereikbaar en is er nog een terras aan de achterzijde van de woning. Naast de garage bevindt zich nog een tuinhuis met bloementuin.

Achter de loods geniet je van een vrij en prachtig uitzicht over de weilanden. Een unieke plek voor liefhebbers van landelijk wonen, met de charme van een rietgedekte woning en alle mogelijkheden die dit perceel te bieden heeft.

Foto's



Foto's



Foto's



Sfeerimpressie woonkamer op basis van AI



Foto's



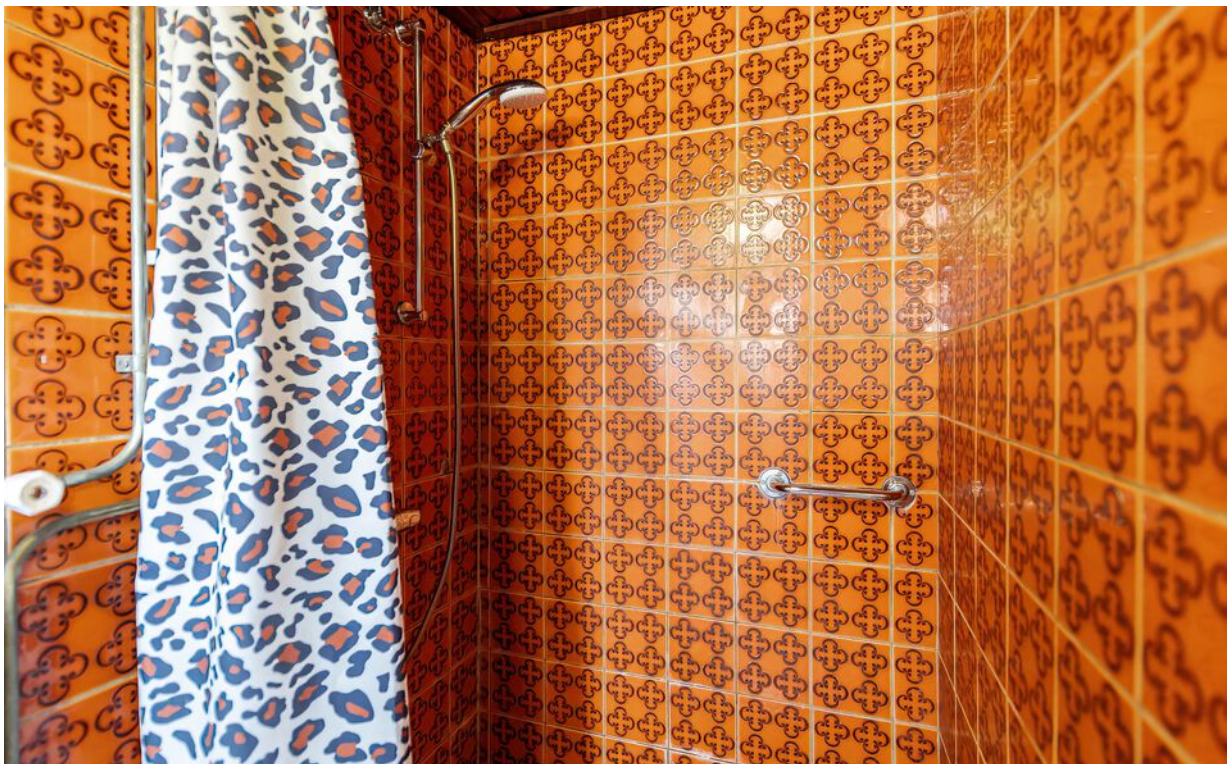
Foto's



Foto onder sfeerimpressie keuken op basis van Al



Foto's



Foto's



Foto



Foto's



Foto's



Foto's



Sfeerimpressie eerste verdieping op basis van A1.



Foto's



Foto's







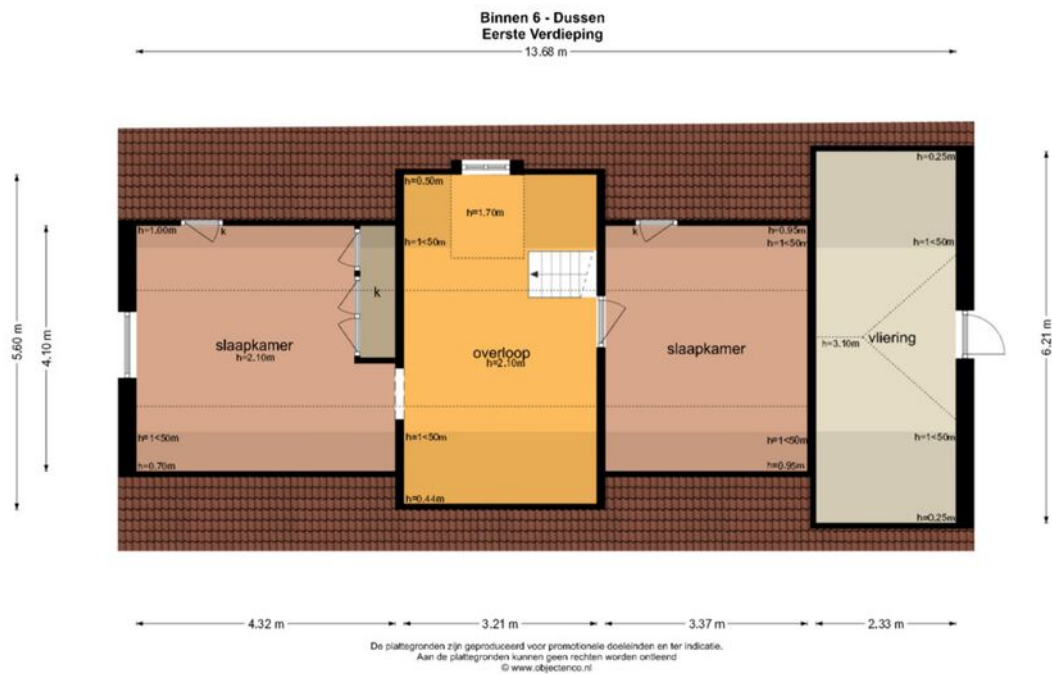
Tekeningen



Tekeningen



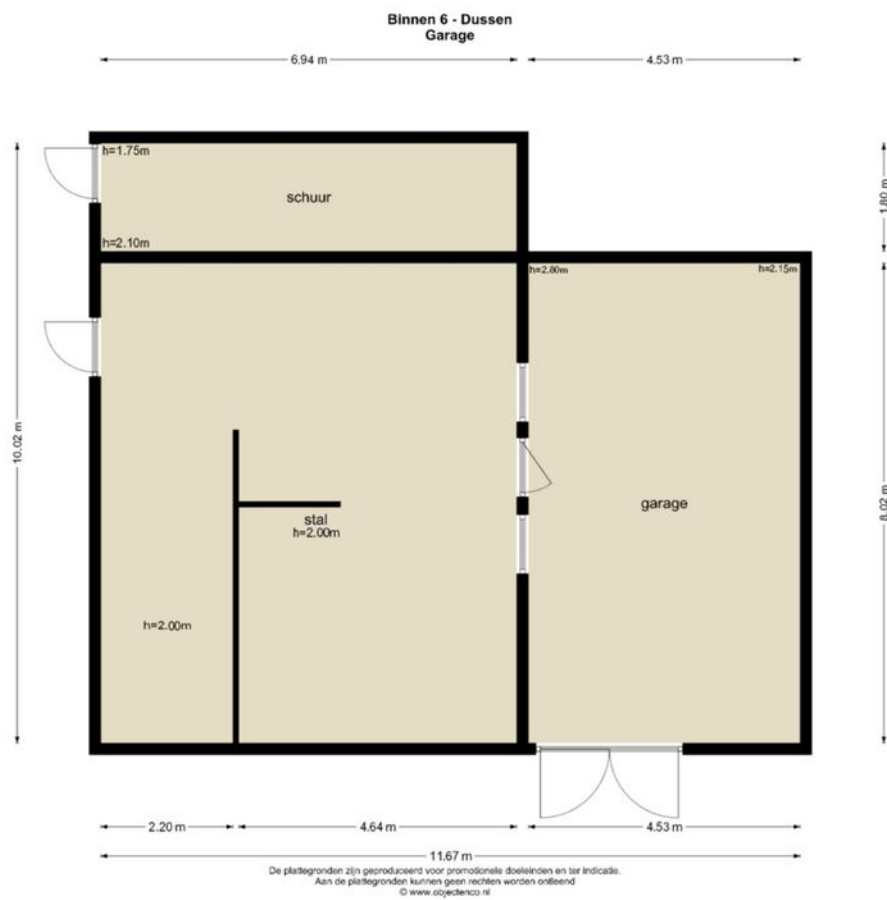
Tekeningen



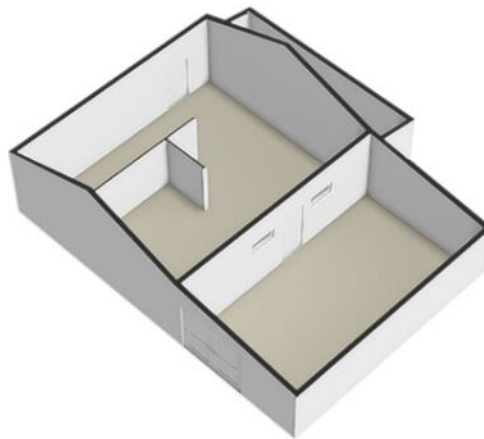
Tekeningen



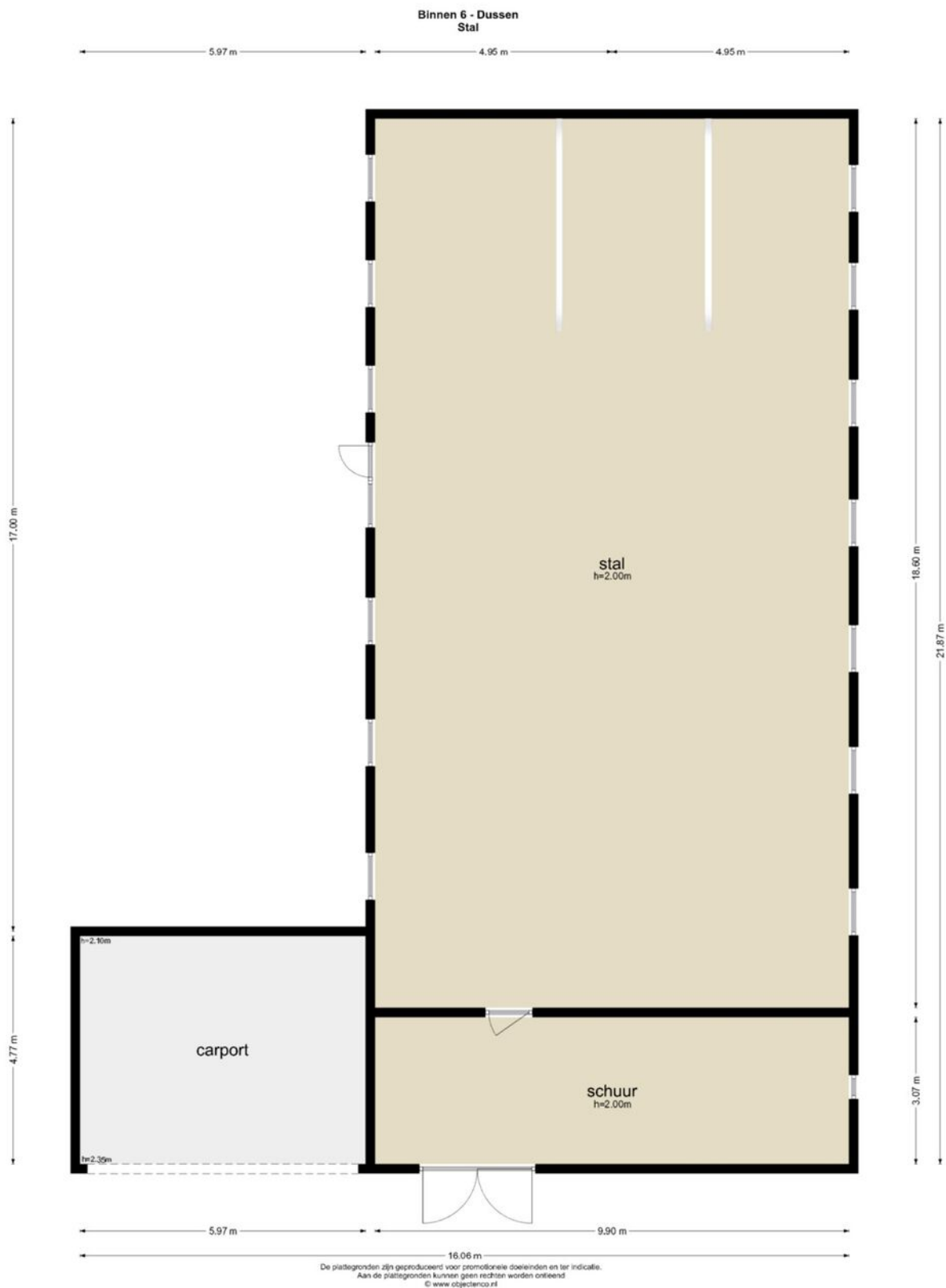
Tekeningen



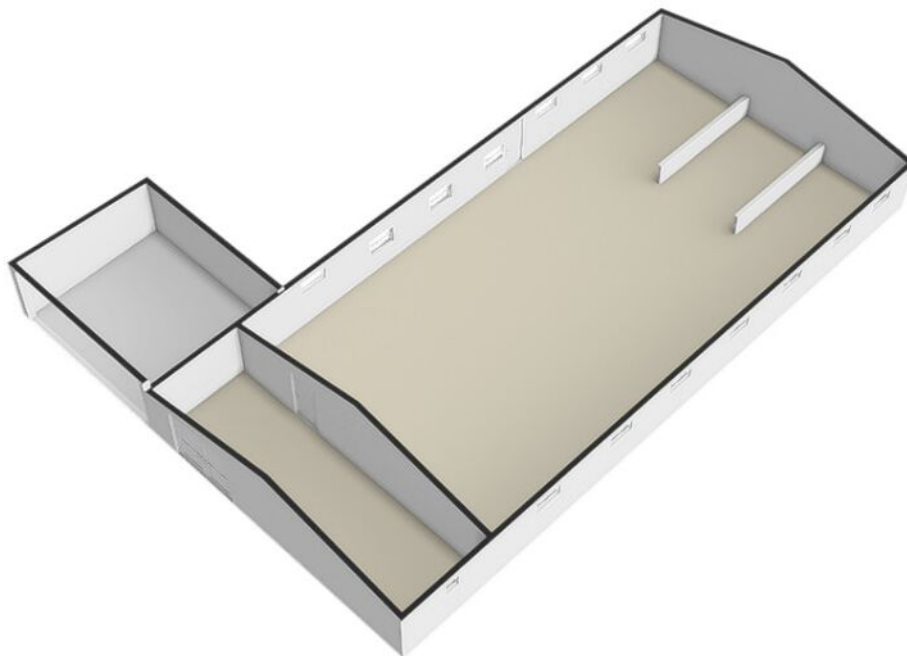
Tekeningen



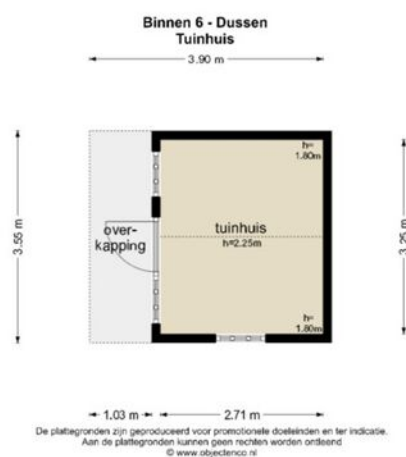
Tekeningen



Tekeningen



Tekeningen



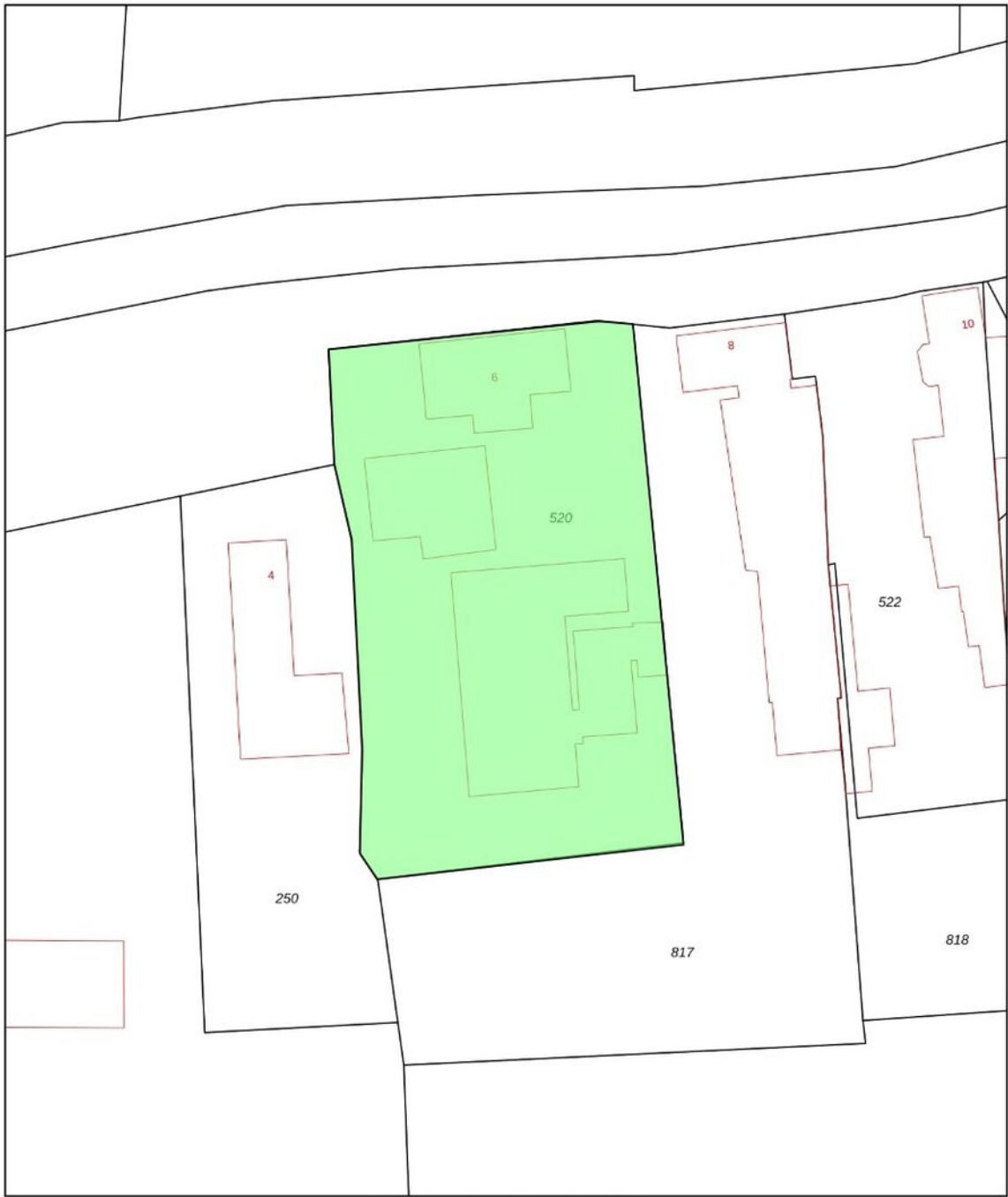
Foto



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pullen Makelaardij



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dussen

Sectie N

Perceel 520

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.

kadaster

Google maps



Foto



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 469.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1800
Dakbedekking	Riet
Type dak	Zadeldak

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1.550 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	134 m ²
Inhoud	511 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	7 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	361 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Platteland
---------	-------------------------------

Tuin

Type	Open ruimte
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	G
--------------	---

Kenmerken

CV ketel

CV ketel	Daalderop
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	5
Aantal overdekte parkeerplaatsen	3
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Vrijstaande houten garage
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Vraag en antwoord

Wanneer ben ik onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met je in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij je bod met de verkoper zal overleggen.

Mag het bezichtigingen doorgaan tijdens de onderhandeling?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning onder bod is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien je ook een bod wenst uit te brengen.

Mag een makelaar tijdens onderhandelingen een andere verkoopprocedure gaan hanteren of een bieding van een andere partij aannemen?

Ja, dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

Moet de makelaar gedane biedingen in volgorde afwerken?

Nee. In overleg met de verkoper wordt de gewenste onderhandelingsmethodiek bepaald. Er zijn verschillende onderhandelingsmethodieken mogelijk. Daarbij dient voorop te staan dat duidelijkheid verschaft wordt aan de betrokkenen.

Wanneer komt een koop tot stand?

Een overeenkomst is pas een overeenkomst als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, etc.), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Na het tekenen van de koopakte heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. In deze bedenktijd is het mogelijk om zonder verdere gevolgen de koop te ontbinden. De tussen koper en verkoper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Zolang er nog geen door beide partijen getekende koopakte is, is verkoper niet verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbinden de voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering, Nationale Hypotheek Garantie of bouwkundige keuring. De ontbindende voorwaarden gaan lopen vanaf datum mondelinge koop en moeten tijdens de onderhandelingen overeengekomen zijn.

Wanneer begint en eindigt de bedenktijd?

De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen. Eén dag in het weekend telt mee, feestdagen tellen nooit mee.

Aanvullende informatie

Brochure

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie is ons kantoor in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend. De door Pullen Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering zijn voorbehouden.

Onderzoeksplicht

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkopers van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, dat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Waarborgsom

Kopende partij dient ter zekerheidsstelling binnen 5 weken na prijsovereenstemming een waarborgsom te storten of een bankgarantie te stellen in handen van de betrokken notaris, ter grootte van 10% van de koopsom.

Ouderdomsclausule

Indien het een oudere woning betreft, zullen wij in de koopovereenkomst de volgende clausule opnemen: Het betreft een woning die meer dan 40 jaar oud is wat betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

Asbest

Het kan zijn dat er in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Indien dat bij de verkoper bekend is, zal dit worden gemeld. In de koopovereenkomst zal de volgende clausule worden opgenomen: Het verkochte is echter gebouwd in een periode waarin de toepassing van asbesthoudende materialen niet bij wet was verboden, waardoor de aanwezigheid ervan niet geheel is uit te sluiten. Koper vrijwaart verkoper van de eventuele aanwezigheid hiervan. Verkoper verklaart geen asbesthoudende materialen te hebben aangebracht na diens eigendomsverkrijging.

Pullen Makelaardij

Langstraat 11
4288 JK UITWIJK
(0183) 44 82 80
info@pullen-makelaardij.nl

Vastgoed
 Ned.