

Welkom bij

Dorpsstraat 63 DUSSEN



Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

oneindig buiten zijn

Op slechts 5 rijminuten van de snelweg A27 ligt op een landelijke locatie dit bijzondere object. Het pand bevat 3 volwaardige woonetages en is perfect onderhouden. Voor paardenliefhebbers of diegene met een wens voor een bedrijf aan huis is dit pand een zeer geschikte keuze. Het pand is gesitueerd aan de dijk en heeft een perceeloppervlak van ca. 16.605 m². Op het terrein staan diverse bijgebouwen, zoals o.a. een grote berging met carport, dierenverblijven en een glazen tuinkas.

De indeling luidt als volgt: souterrain: hal met toiletruimte, werkkamer/praktijkruimte, studeerkamer, douche, kelderkast, hal met trapopgang naar verdieping. Indeling verdieping dijkniveau: hal met trapopgang naar verdieping, toiletruimte, werkkamer, living en dichte keuken met aansluitend terras. Indeling tweede verdieping: overloop, twee royale slaapkamers waarvan één met inloopkast en luxe badkamer voorzien van ligbad, douche, wastafelmeubel, wandcloset en bidet.

In de directe omgeving bevinden zich de supermarkt, huisarts en basisschool. Kortom, laat u overtuigen van de vele kwaliteiten van dit object!



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

vrijstaand met diverse bijgebouwen

Bouwjaar

1986

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte

274 m²

Inhoud woonhuis

916 m³

Perceeloppervlakte

ca.16.605 m²

Vertrekken

Aantal kamers

6

Aantal slaapkamers

4

Badkamervoorzieningen

badkamer I douche en wastafel
badkamer II ligbad, douche, wastafel, wandcloset en bidet

Buitenruimte

Ligging

landelijke ligging

Tuin

tuin rondom, weiland

Bijgebouwen

Schuur/carport met zolder, tuinhuis, pipowagen,
tunnelkassen, dierenverblijf (60m²) en tuinkas

Soort

Parkeren

meerdere voertuigen op eigen terrein

Energie

Energieprestatiecertificaat

A

Isolatie

Vloer-, muur-, en dakisolatie alsmede isolerende
beglazing

Verwarming/installaties

C.v.-ketel (2005), vloerverwarming, zonnepanelen.



Dijkniveau

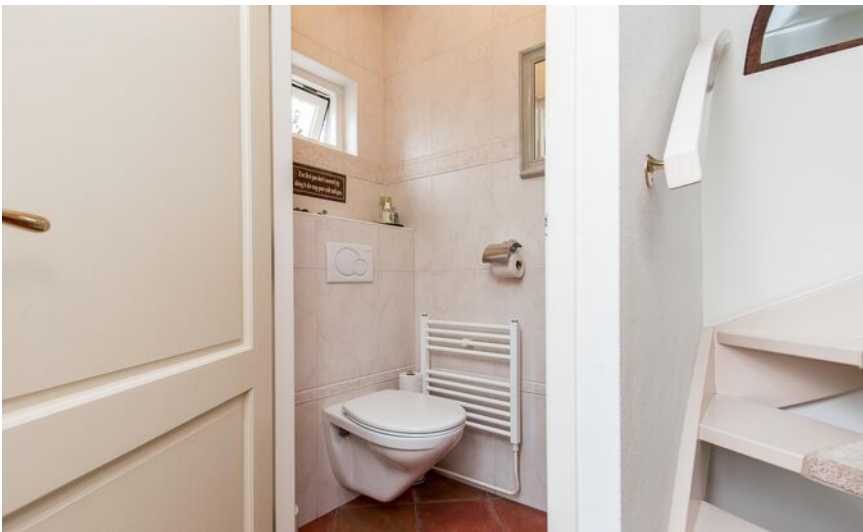
Hal

Op dijkniveau kom je binnen via de hal. Hier bevindt zich de trapopgang en trapafgang naar de verdieping en het souterrain.



Toiletruimte

Met wandcloset, designradiator en fonteintje.



Dijkniveau



Woonkamer

De royale woonkamer oogt licht en ruim. Via een loopdeur is het zonneterras toegankelijk. Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de dichte keuken.



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



Dijkniveau

Keuken

De handgemaakte keuken is uitgevoerd in landhuisstijl en heeft een Falcon (3 ovens) gasfornuis met 5 gaspitten. Een (Itho) schouw, koelkast, vaatwasser, apothekerskast en terrazzo werkblad. Vanuit de keuken is er een groenrijk uitzicht.







ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

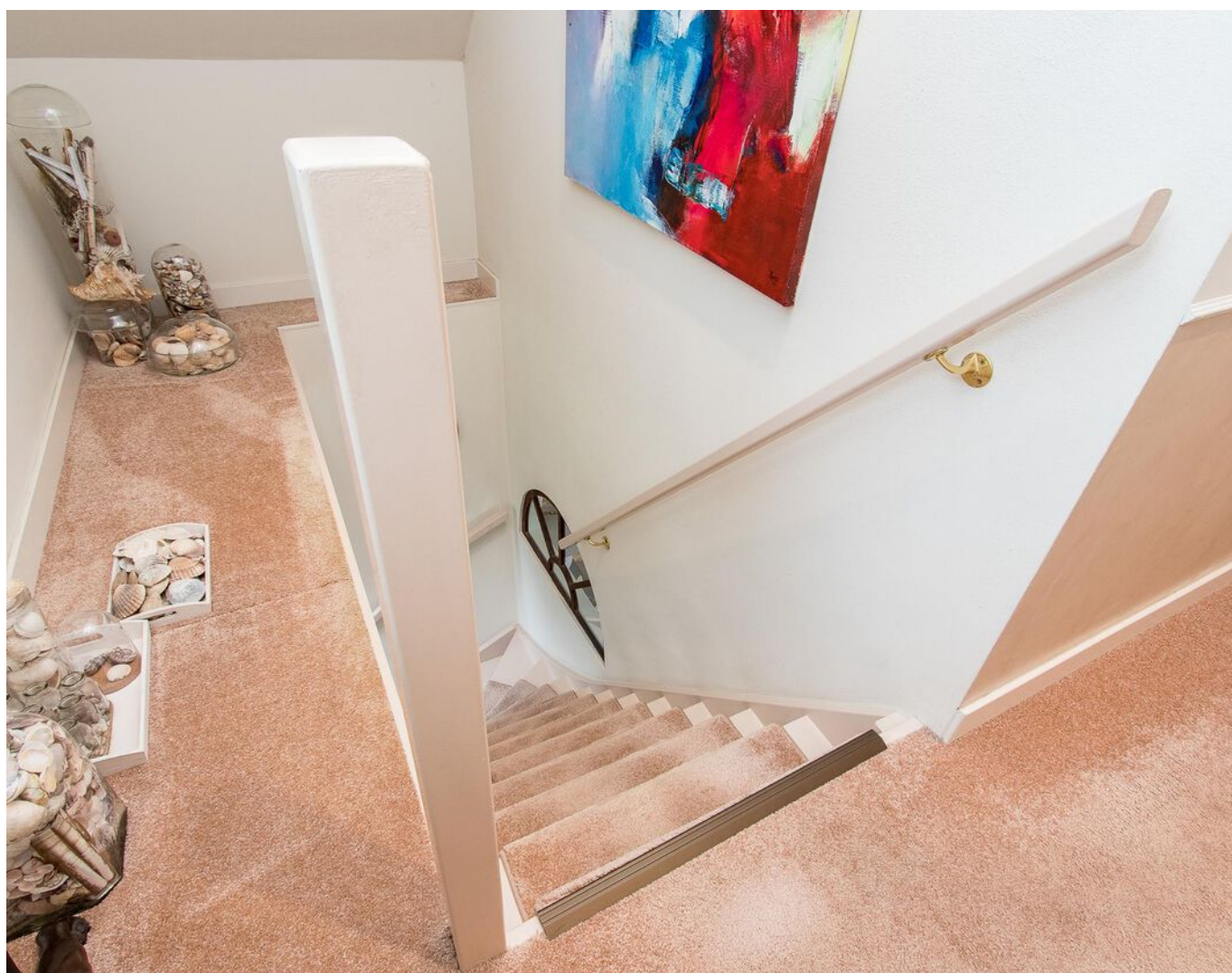
Dijkniveau

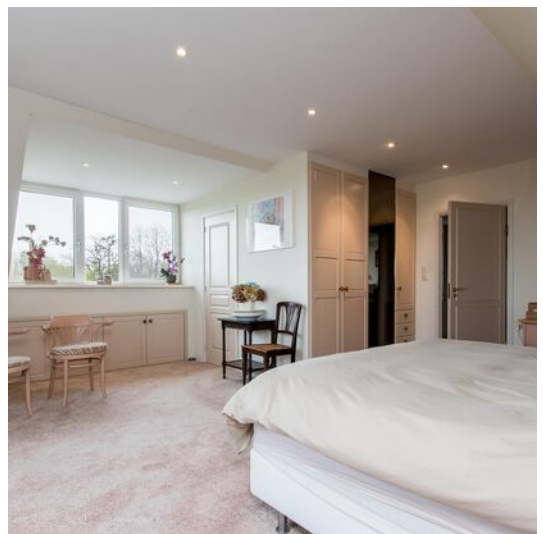
Werkkamer

De werkkamer biedt uitzicht op de voor de woning gelegen dijk.



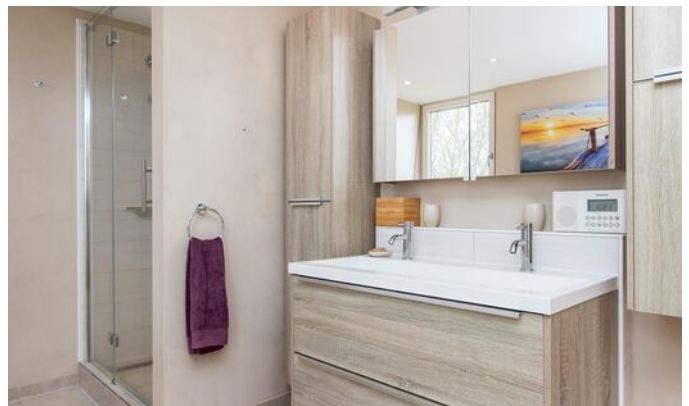
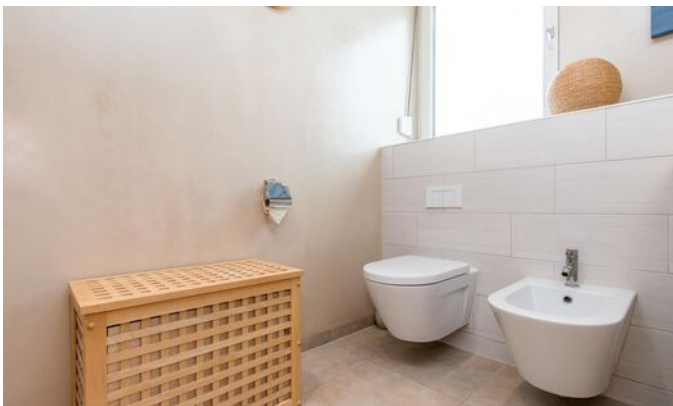
twede verdieping



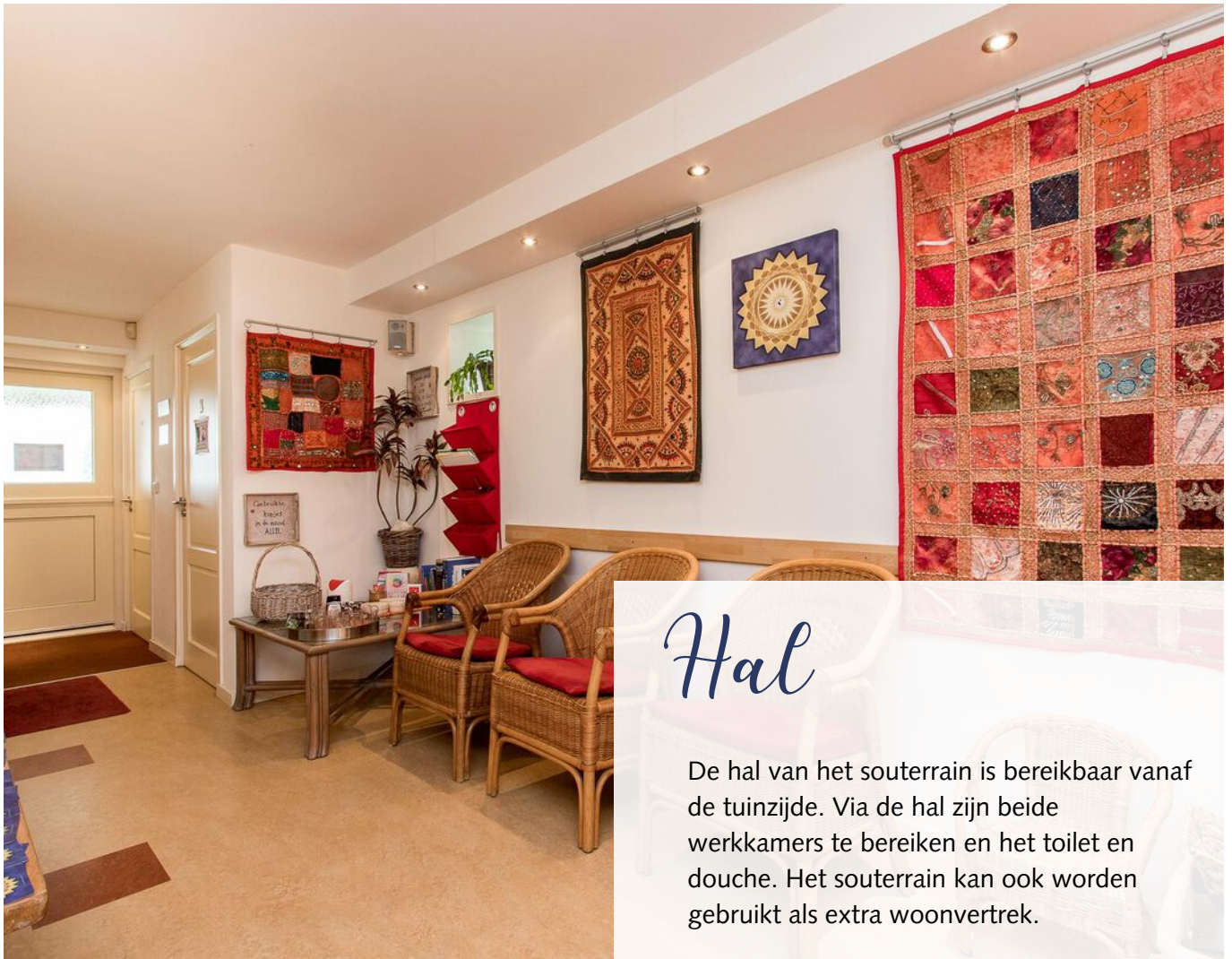




ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



Souterrain



Hal

De hal van het souterrain is bereikbaar vanaf de tuinzijde. Via de hal zijn beide werkkamers te bereiken en het toilet en douche. Het souterrain kan ook worden gebruikt als extra woonvertrek.





www.hofstedemakelaardij.nl



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



Buiten

De lommerlijke tuin is uitnodigend en zeer groenrijk aangelegd. Zoals gezegd staan hier verspreid door de tuin verschillende bijgebouwen.

De aanwezigheid van het weiland biedt mogelijkheid voor het houden van dieren.



Bijzonderheden

De woning (schuur) is voorzien van 12 zonnepanelen (ca. 5000 kwh p/jaar).

De perceelgrootte wordt uitgebreid met een klein strookje grond aan de oostzijde van het perceel. Dwz ten behoeve van de eigenaren van Dorpsstraat 63 Dussen wordt er door de buurman een strook grond overgedragen van ca. m2

Voor eventuele erfdienstbaarheden, zakelijke rechten of kwalitatieve verplichtingen verwijzen wij door naar de voorgaande akte van levering.

De afmetingen van de berging/schuur bedragen

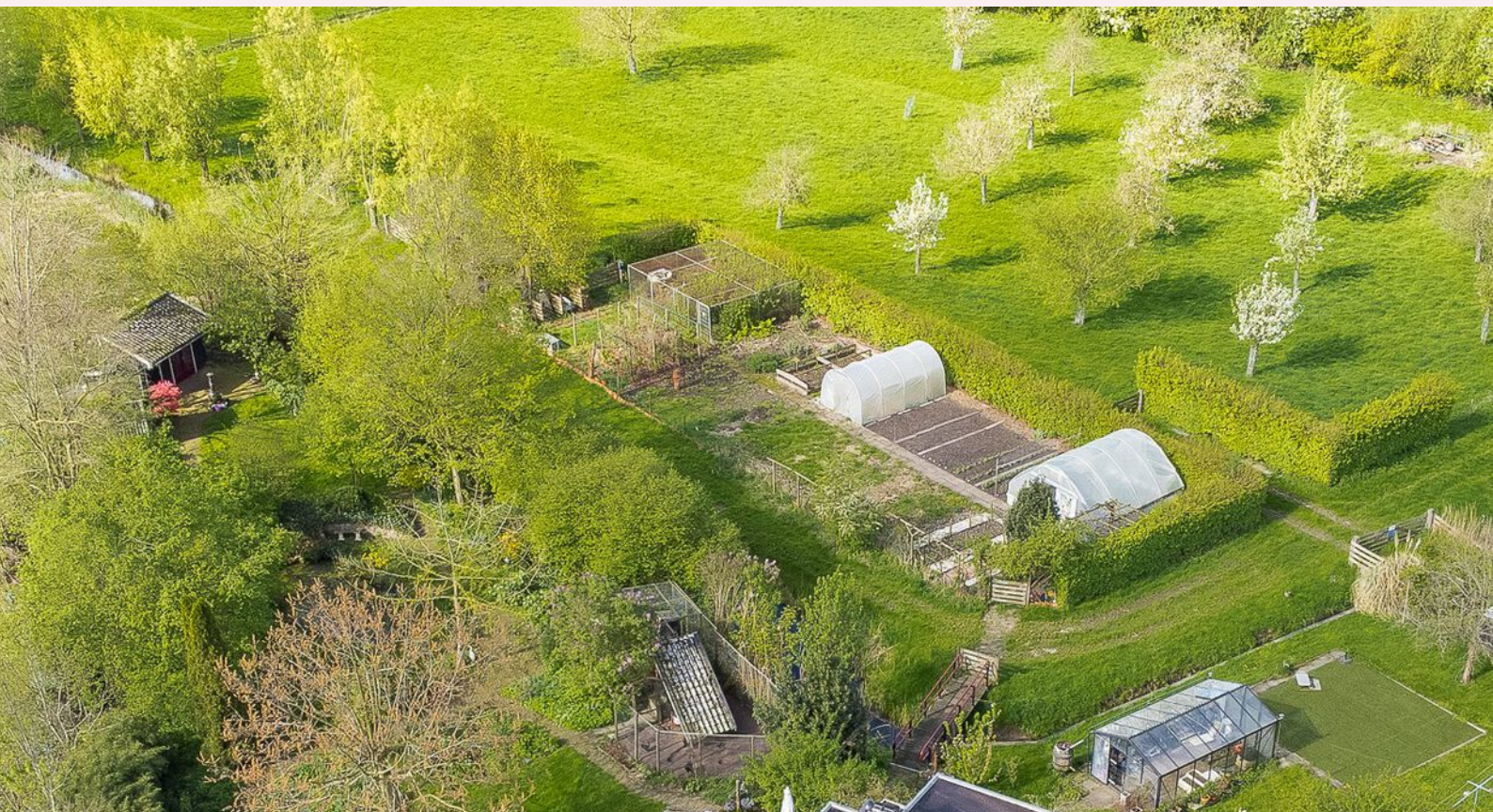


De afmetingen van de schuur/stal bedragen binnenwerks ca. 7.94 x 5.84 m.

De afmetingen van het tuinhuis bedragen binnenwerks ca. 2.78 x 2.11 m.

De afmetingen van het "tinyhouse" bedragen binnenwerks ca. 3.74 x 2.01 m.

Voor meer informatie betreffende het object verwijzen wij u naar de vragenlijst deel B





ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Kadastrale kaart

Perceel gelegen aan
Dorpsstraat 63
Dussen

Kadastrale gemeente:
Dussen

Sectie: **N**

Nummers:
549 - 906 - 463 - 1027

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dussen



0 20 40 60 80 100m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dussen	
—	Huisnummer	Sectie S	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 463	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

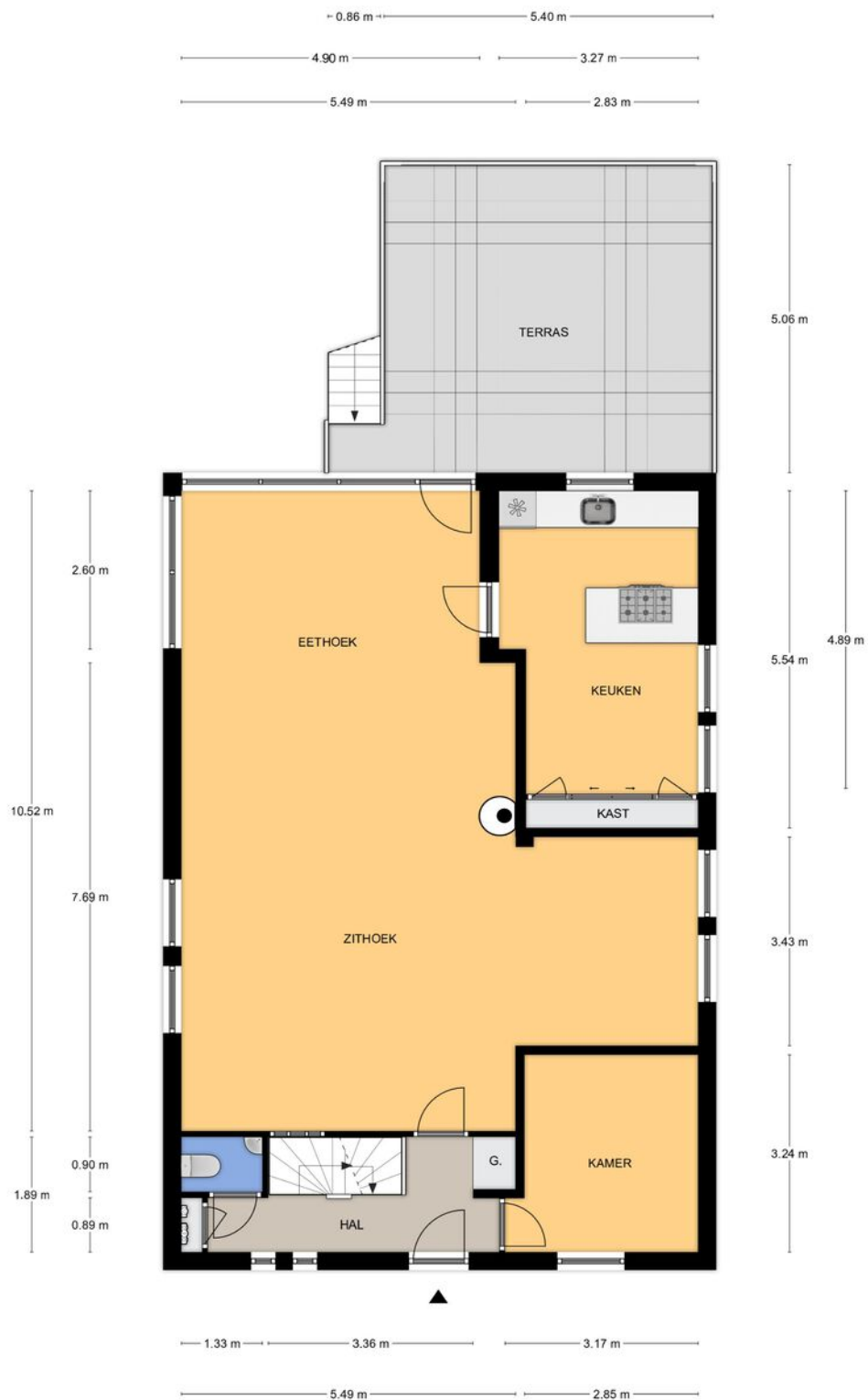
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 april 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Plattegrond

Dorpsstraat 63 Dussen
Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Plattegrond

Dorpsstraat 63 Dussen
Eerste Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



Plattegrond

Dorpsstraat 63 Dussen
Souterrain



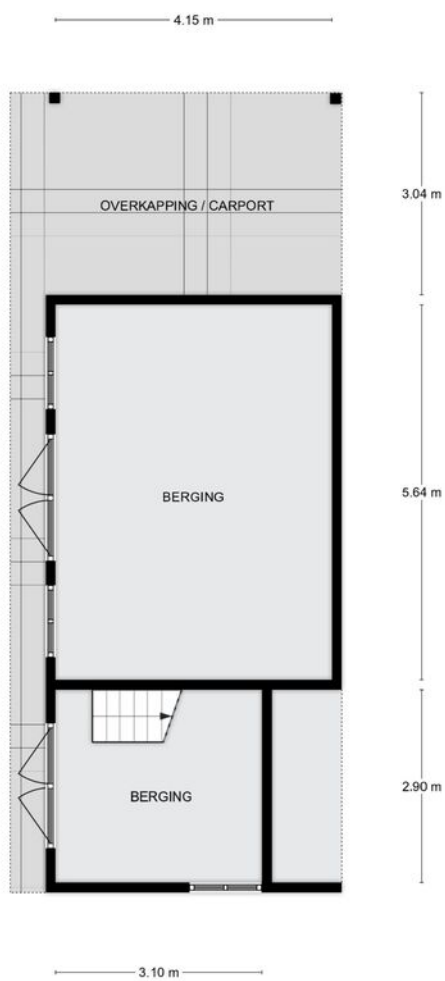
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Plattegrond

Dorpsstraat 63 Dussen
Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekeningen Vastgoedpresentatie



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inloopkast en inbouwkast slaapkamer, TV meubel woonkamer, boekenkast strijkkamer	X		
- kantoor, woonkamer, praktijk, ingang/wachtkamer, bureaugedeelte praktijk, planken keukentje praktijk, kelderrekken etc., kastjes onder trap		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- screens keuken, woonkamer, praktijk	X		
- rolluiken bovenverdieping en beneden entree	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- linoleum onderste verdieping	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- tafel en stoelen			X
Keukenaccessoires, te weten			
- alle losse accessoires/machines		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
reserve dakpannen, bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
diverse stopcontacten	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
(Broei)kas	X		
kweektafels broeikas		X	
waterpompsysteem, zonder losse slangen	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Pipowagen	X		
- stal en carport naast stal	X		



Voor alle duidelijkheid

Documentatie:

deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. De door Hofstede Makelaardij o.g. 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 voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

Koopakte:

tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Hofstede Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de vereniging Eigen Huis.

Kosten koper:

de kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte).

Notaris:

volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

Onderzoeksplicht koper:

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

Oplevering:

in de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Overeenkomst:

een overeenkomst tussen partijen ontstaat alleen nadat beide partijen het met elkaar eens zijn over alle onderdelen van een mogelijk tot stand te komen koopovereenkomst en de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Vooraf hieraan kan ieder der partijen zich terugtrekken uit de onderhandeling zonder dat de wederpartij een schadevergoeding kan eisen in welke vorm dan ook. Een pre-contractuele fase ontstaat niet.

Waarborgsom:

tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 5 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.

NVM:

Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. Op onze dienstverlening zijn de actuele consumentenvoorwaarden NVM van toepassing.





Binnen kijken zonder afspraak?

Op Funda kun je zo naar binnen wanneer je wilt. Via de video loop je mee door het hele huis, gewoon vanuit je luie stoel. Wil je ook de hoekjes bekijken die net niet op de foto's staan? Kijk dan naar de 360 graden foto's en de virtuele tour.



*Like ons en
mis niks*

Via onze Facebook pagina houden we je op de hoogte van huizen in de verkoop, nieuws en acties. We horen ook graag van jou en zijn benieuwd naar jouw reacties en ervaringen. Volg jij ons al?

Jouw makelaar

Een huis kopen of verkopen is meestal een grote beslissing in je leven. Wij helpen je het hoofd koel te houden. En met het zorgvuldig regelen van alle zaken die daarbij komen kijken. Het verkoop- of aankoopproces, het voorlopige koopcontract en wat er gebeurt zodra de potentiële koper of verkoper zich terugtrekt. Zaken waar jij je liever niet druk over wilt maken. Dat hoeft ook niet. Dat doen wij.

Inmiddels bijna 25 jaar ben ik met heel veel liefde en plezier werkzaam in de makelaardij. Ik beoefen mijn vak met zorg en passie. Ik heb geen werk maar een hobby, hoor je mij regelmatig zeggen! Er is niets leuker om mensen te begeleiden met het realiseren van hun dromen. Een huis is zo bepalend voor hoe jij je voelt. Je koopt immers geen huis maar een thuis.

In 2013 kreeg ik de kans om mijn eigen kantoor te openen in Zaltbommel. Dit is gevestigd in een prachtig monumentaal pand in de binnenstad.

Je bent er van harte welkom!

Wil je meer weten over mij?

Kijk dan ook eens op mijn

website www.marionblom.com



Marion Blom

Kantoor Zaltbommel

Gasthuisstraat 32 Zaltbommel

E zaltbommel@hofstedemakelaardij.nl

T 0418 - 540111



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



De makelaar die werkt

- Elke woning de beste positie op Funda
- Klanten waarderen ons gemiddeld met een 9!
- Al meer dan 31 jaar een gevestigde naam
- Met 7 vestigingen een groot bereik in de regio



Kantoor Gorinchem



Kantoor Meerkerk



Kantoor Sliedrecht



Kantoor Veen



Kantoor Werkendam



Kantoor Zaltbommel