



Vraagprijs € 495.000 K.K.

Korn 52

Dussen

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Karakteristieke woning uit 1925 met modern comfort en unieke ligging.

Woonoppervlakte	101m²
Perceeloppervlakte	418m²
Inhoud	500m³
Bouwjaar	1925
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Isolatievormen	dak- en muurisolatie, grotendeels dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Remeha, 2013

Heb je vragen?

De gegevens van onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



Het hele verhaal

Waar de lucht nog écht fris is, buren elkaar vriendelijk groeten en je 's ochtends gewekt wordt door fluitende vogels in plaats van toeterend verkeer. Deze charmante twee-onder-een-kapwoning uit 1925 ademt sfeer en historie, maar is tegelijkertijd helemaal van nu. Perfect onderhouden, goed geïsoleerd en op een toplocatie: direct aan natuurgebied de Kornsche Boezem. Of je nu rust zoekt of graag actief buiten bent – hier komt alles samen. De woning is grotendeels voorzien van dubbel glas, muurisolatie en deels dakisolatie. Klaar voor de toekomst, maar met de charme van vroeger. Klinkt goed? Lees snel verder.

Wonen:

Je komt binnen via een verzorgde hal die toegang geeft tot de sfeervolle woonkamer. Denk aan knusse avonden bij de kachel met warme chocolademelk of een goed glas wijn. De ruimte biedt volop plek voor een comfortabele zithoek, een eettafel en – natuurlijk – jouw verzameling kamerplanten. Dankzij de ligging aan een rustige weg is het hier heerlijk stil – op het zachte getok van fazanten in de verte na, misschien.

Koken:

De keuken is praktisch én gezellig. Voorzien van een keramische kookplaat, oven, koelkast en toegang tot een heuse schuilkelder – ideaal voor je voorraad. Aangrenzend vind je de bijkeuken met plek voor de wasmachine, extra opbergruimte én een karakteristieke trapkast. Alles binnen handbereik, zonder in te leveren op sfeer.

Slapen en baden:

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers – ideaal voor een gezin, een thuiswerkplek of hobbyruimte. Eén kamer heeft een dakkapel, een ander een handige bergkast, en er is zelfs toegang tot het platte dak. De overloop biedt ook toegang tot een praktische bergzolder. Op de begane grond vind je een modern portaal dat leidt naar het toilet met zwevend closet én een frisse badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en designradiator. Instapklaar – hier hoeft je niets meer aan te doen.

Buitenleven:

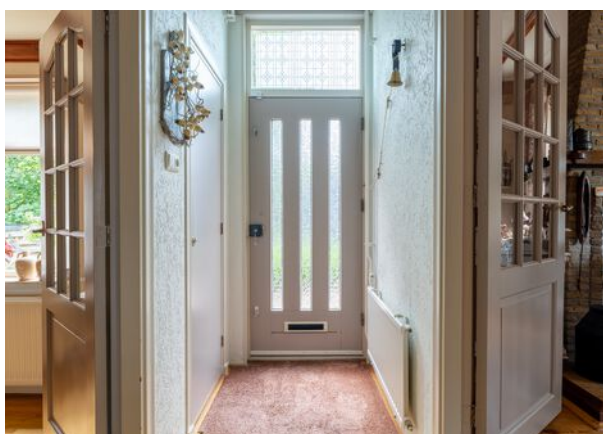
De achtertuin, gelegen op het zuidoosten, grenst direct aan het natuurgebied de Kornsche Boezem. Hier begint je dag met koffie in de ochtendzon en eindigt hij met een wandeling of vogelspotmoment. Een robuuste eikenhouten overkapping (6 x 3 meter) met elektra maakt het buitenleven compleet – perfect voor lange zomeravonden met barbecue en goed gezelschap. En dan is er nog de riante aangebouwde berging van 23 m², voorzien van verwarming, elektra én een afzuigkap. De perfecte plek voor een hobbyruimte, thuishkantoor of gewoon heel veel extra opbergruimte.

Locatie:

Dussen is een karaktervol dorp met veel groen en ruimte. Fietzers en wandelaars halen hier hun hart op met prachtige routes door de natuur. Ondanks de landelijke ligging zijn alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Je woont hier vrij en rustig – maar zeker niet afgelegen.



Entree



Wonen





Voordelen

- Prachtige locatie aan natuurgebied
- Rustig en vrij wonen
- Gezellige woonkamer met haard
- Handige bijkeuken
- Vier slaapkamers
- Riant tuin
- Overkapping van eikenhout
- Grote, verwarmde berging





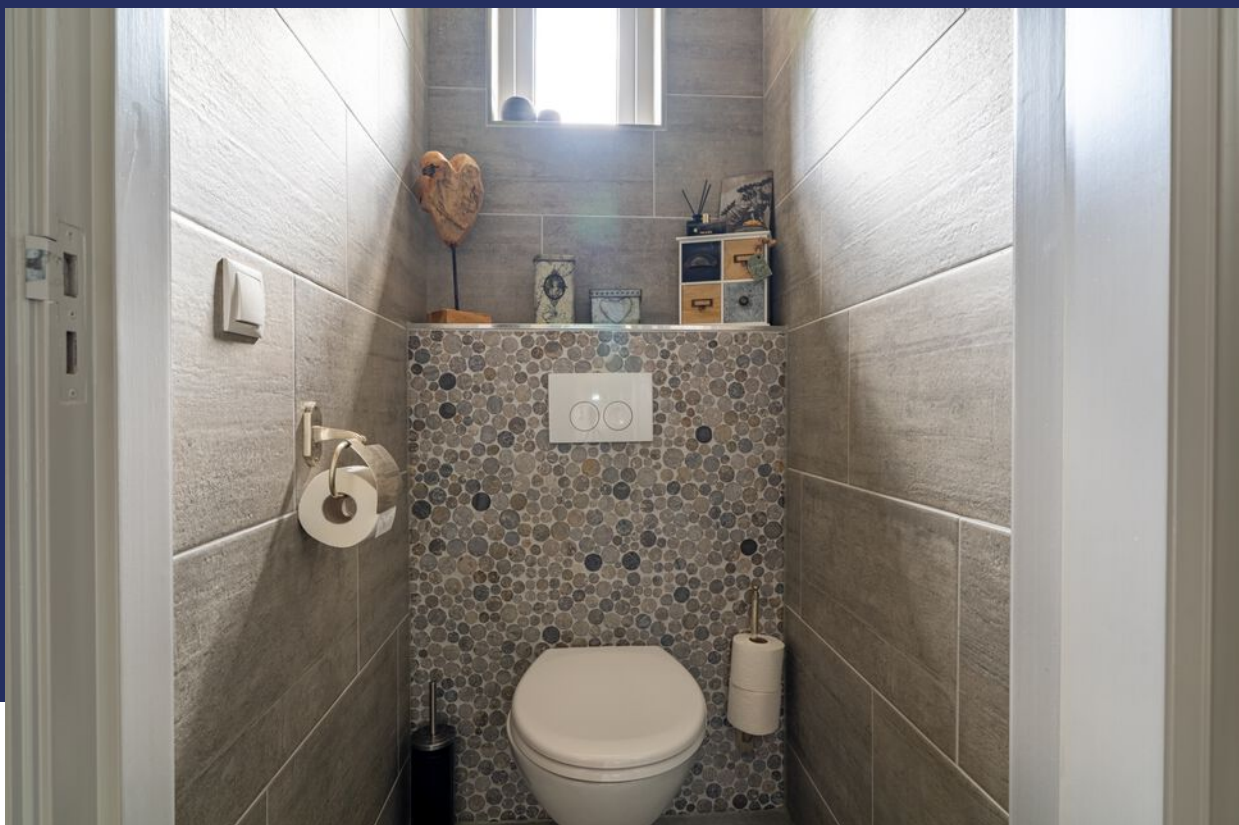
Koken



Bijkeuken



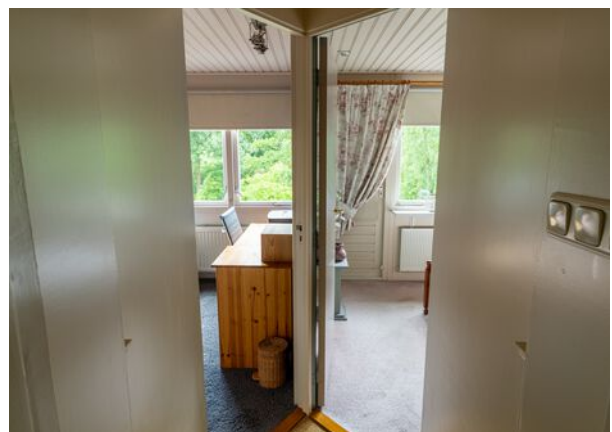
Portaal & Toilet



Baden



Overloop



Slapen













Buitenleven

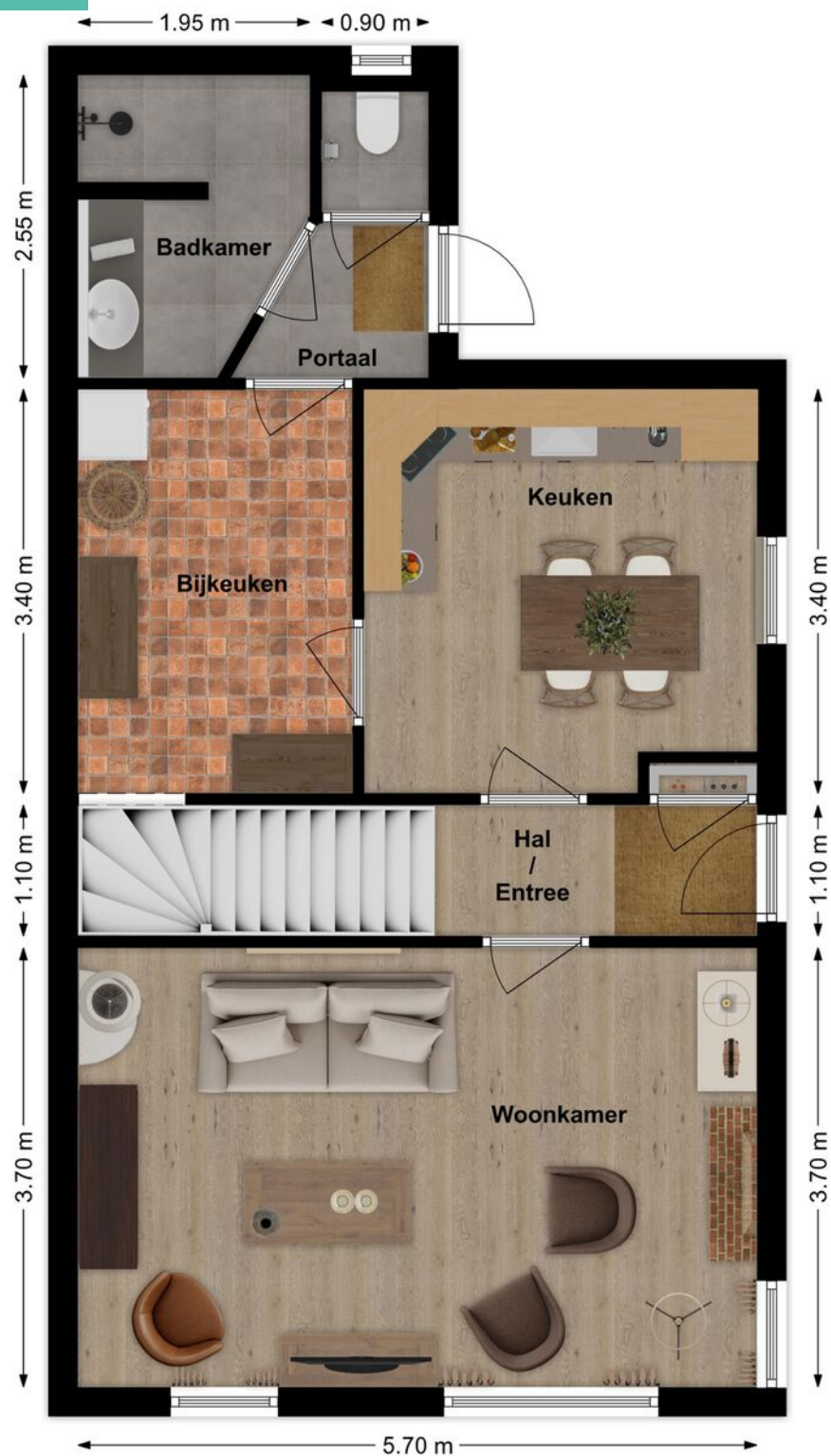


Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonnen fundering met betonnen en houten vloeren, deels in spouw, deels enkel steens metselwerk en een pannen dakbedekking. Het platte dak is voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De woning is grotendeels voorzien van isolerende beglazing, muurisolatie en deels voorzien van dakisolatie. Er is een Remeha cv-ketel uit 2013 en een meterkast met 8 groepen, 2 aardlekschakelaars en krachtstroom. Er is ook glasvezel aanwezig.
- Gezien het bouwjaar zal er in de overeenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen.
- 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 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®

Plattegrond

Begane grond



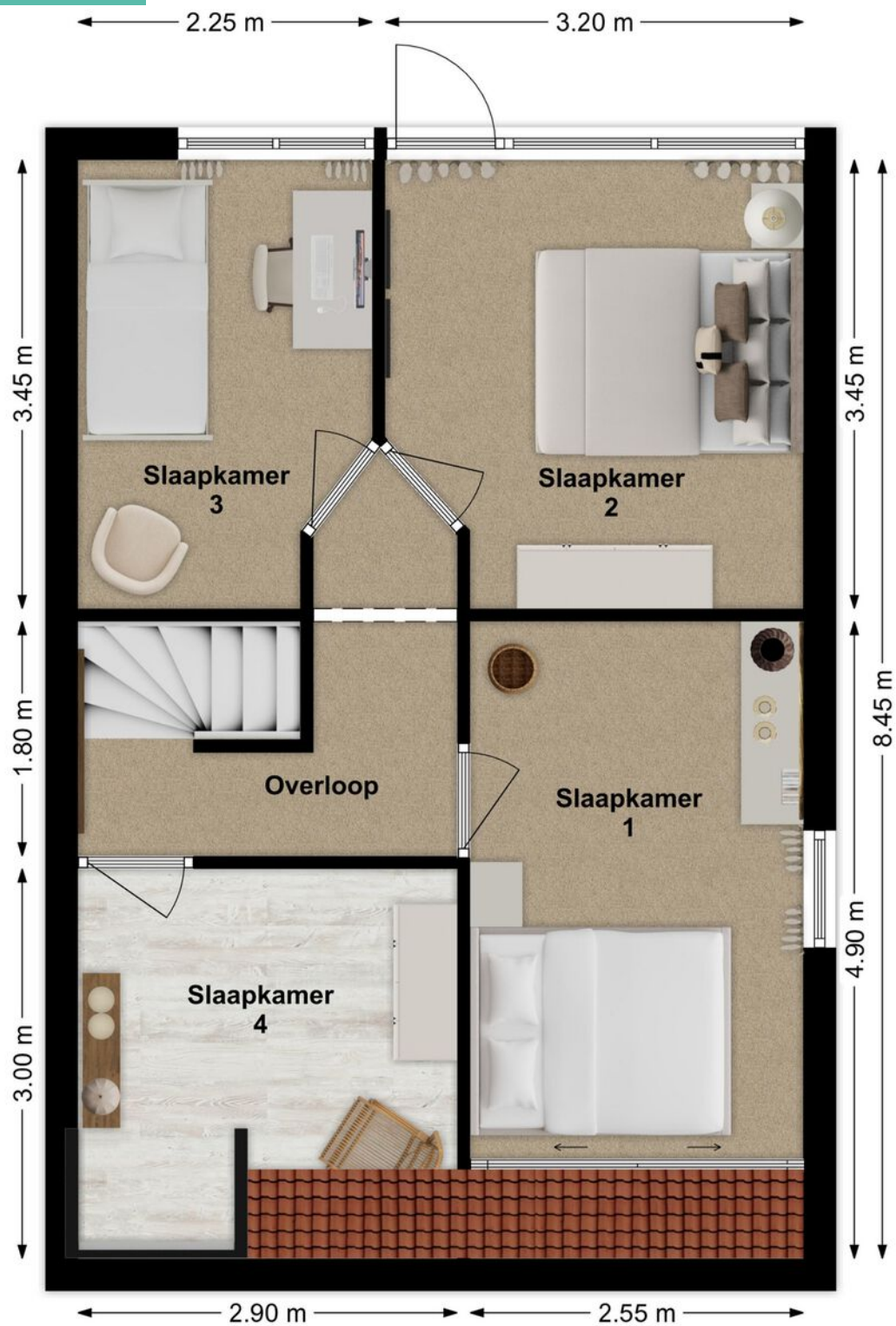
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

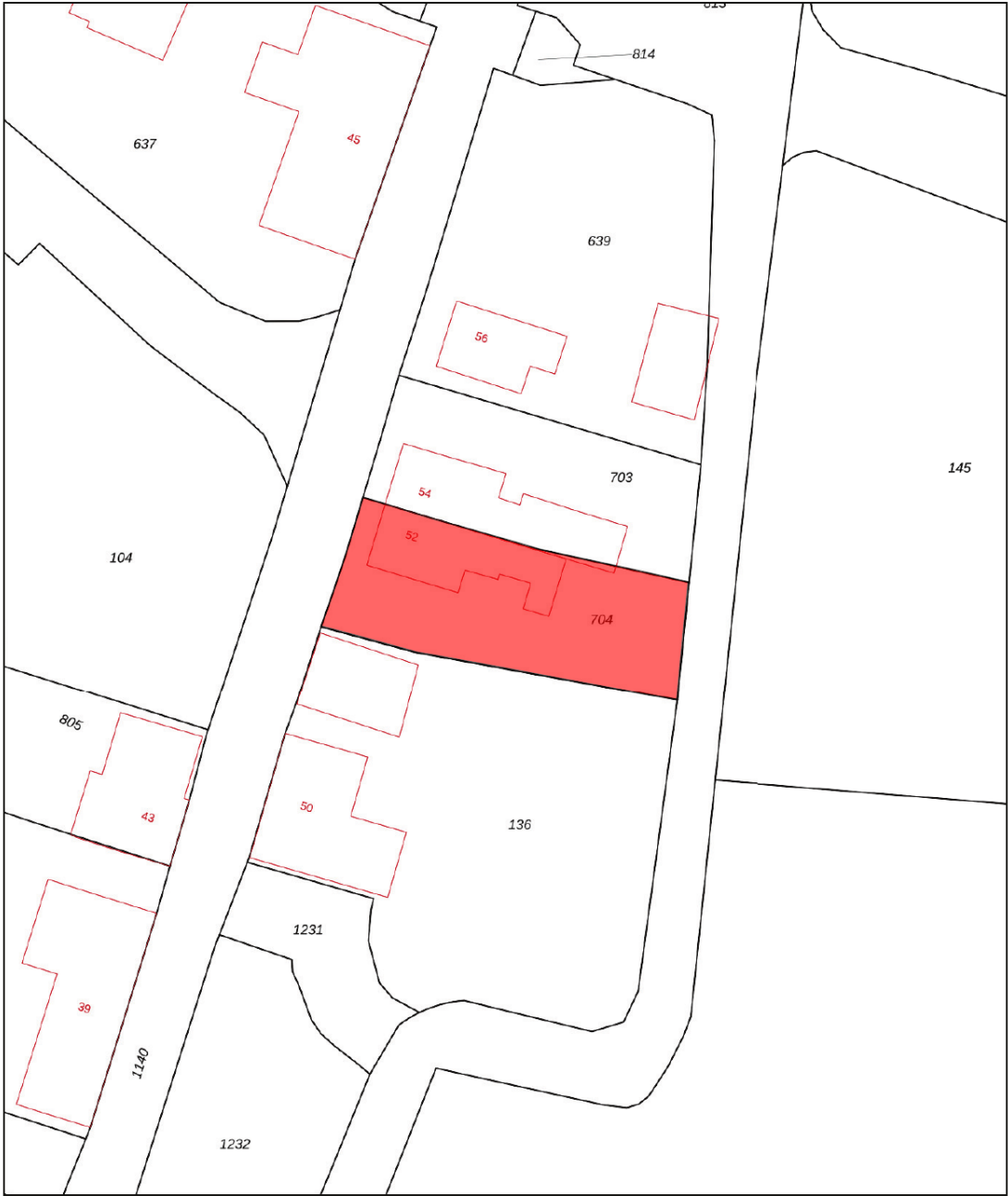
Verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Emiel



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dussen

Sectie S

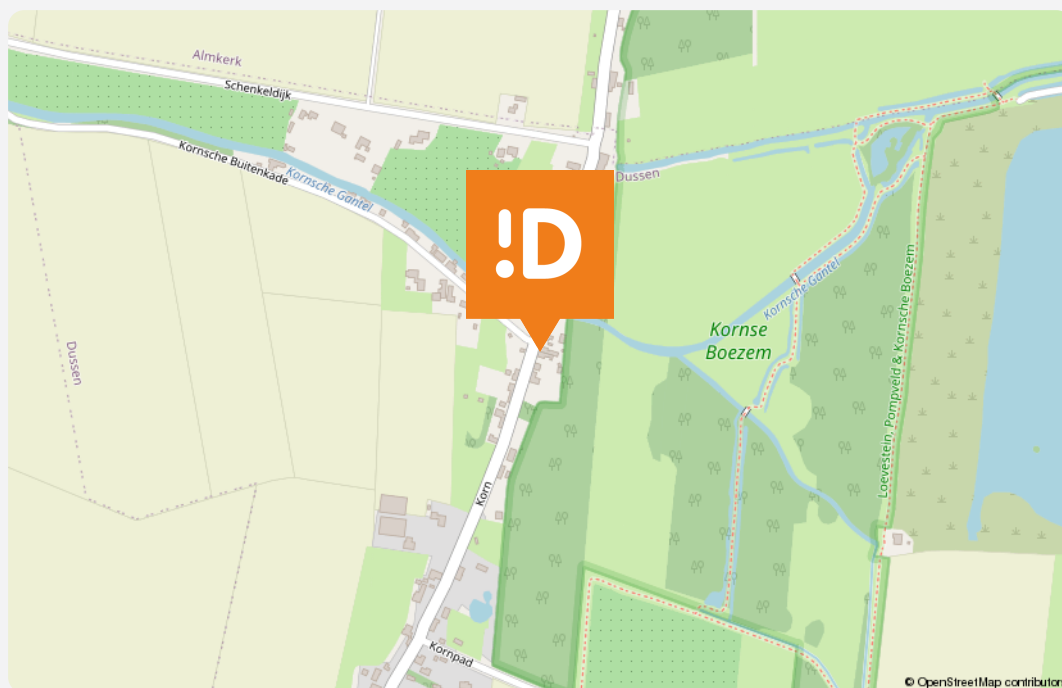
Perceel 704

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

Op de kaart



Korn 52

Dussen

Over de buurt

Dussen is een karaktervol dorp met veel groen en ruimte. Fietzers en wandelaars halen hier hun hart op met prachtige routes door de natuur. Ondanks de landelijke ligging zijn alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Je woont hier vrij en rustig – maar zeker niet afgelegen.

Plaats een bod



Bieden op Korn 52, Dussen

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Korn 52, Dussen.

Hoe het werkt

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

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!



This image shows a full page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, typical of notebook paper. There are no margins, text, or other markings on the page.

Notities

[illegible]

[illegible]

Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou wij dus wel! Niet alleen jouw huis maar een behoorlijk aantal huizen in de regio De Langstraat, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena. Vanuit onze jarenlange ervaring als makelaars helpen we je met een helder verhaal. Wij geloven dat het kopen en verkopen van je huis, naast een serieuze zaak, ook een ontspannen en leuke ervaring mag zijn. Dit is voelbaar in al onze communicatie.

Meer dan 25 jaar een begrip in de regio!

Al sinds 1998 zijn Dé Makelaars van Altena actief in de regio Altena. Met onze drie locaties in Woudrichem, Sprang-Capelle en Wijk en Aalburg kunnen onze allround makelaars jou van de beste zorgen voorzien.

Persoonlijk en betrokken

We gaan ervoor om jou een 'tevreden klant' te noemen. Onze klanten zijn namelijk onze beste ambassadeurs. We nemen de tijd om te luisteren naar je wensen en adviseren je over de soms toch wel lastige materie.

Kom je een bakkie doen?

Die betrokkenheid zorgt ervoor dat we bij heel wat adressen op de koffie mochten komen. Dat is fijn, want koffie lusten we graag. Deze relatie met de klant maakt voor ons het verschil. Panden zijn leuk, maar de mensen die bij de panden horen maken dit werk écht waardevol. Wij leven met je mee, we zijn niet van de kleine lettertjes en communiceren op een transparante manier. En je verwacht het misschien niet, maar we komen zelfs op tijd.

Wij staan elke dag met een glimlach voor je klaar





Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je eigen woning verkopen?

Zet de eerste stap naar het verkooptraject door je aan te melden voor de gratis waardebeoordeling van Dé Makelaars van Altena.

Vestiging Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Vestiging Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Vestiging Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl