



**Vraagprijs € 398.000 K.K.**

# Dorpsstraat 28

**Dussen**

 [www.dmva.nl](http://www.dmva.nl) • [info@dmva.nl](mailto:info@dmva.nl) • 0183 30 70 40



**Dé Makelaars  
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

# Even op een rijtje...

## Algemeen

Authentiek, eigenzinnig en vol mogelijkheden – jouw dijkwoning in Dussen!

|                      |                                                                              |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Woonoppervlakte      | <b>103m<sup>2</sup></b>                                                      |
| Perceeloppervlakte   | <b>198m<sup>2</sup></b>                                                      |
| Inhoud               | <b>530m<sup>3</sup></b>                                                      |
| Bouwjaar             | <b>1915</b>                                                                  |
| Energielabel         | <b>C</b>                                                                     |
| Aantal slaapkamers   | <b>2</b>                                                                     |
| Totaal aantal kamers | <b>4</b>                                                                     |
| Isolatievormen       | <b>dakisolatie, en deels muur- en vloerisolatie, gedeeltelijk dubbelglas</b> |
| Soort verwarming     | <b>cv-ketel</b>                                                              |
| Type CV ketel        | <b>Remeha, 2023</b>                                                          |

## Heb je vragen?

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



# Het hele verhaal

Welkom in Dussen, waar dijkwoningen nog écht karakter hebben! Deze vrijstaande woning uit 1915 is er zo eentje met een eigen verhaal. Met zijn charmante uitstraling, warme sfeer en verrassend ruime indeling ademt dit huis zowel nostalgie als mogelijkheden. En ja, het is een wat oudere woning, maar dankzij dakisolatie, deels muurisolatie, vloerisolatie en dubbel glas is het verrassend vitaal. Het energielabel is C, dus je hoeft niet meteen in de kou te zitten om energie te besparen.

## Wonen:

Laat je bij binnenkomst meteen verrassen door de grote open living met veel lichtinval, een houthaard waar je uren bij kunt wegdromen, en openslaande tuindeuren die leiden naar een royaal dakterras (4,79 x 4,25 m) — ideaal om ongezien van de zon te genieten met een goed glas wijn. Het balkenplafond en de originele elementen zorgen voor dat onmiskenbare gevoel van charme en karakter. Hier woon je niet in een standaarddoos, maar in een huis met een ziel.

## Koken:

De open keuken is heerlijk ruim opgezet en dus een feestje voor wie van koken houdt (of gewoon van lekker eten). Uitgerust met een 6-pits gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Direct naast de keukenopstelling vindt je een tuindeur naar het balkon (2 x 2,85 m) — perfect om even te ontsnappen aan de kookdampen of je culinaire creatie te serveren in de buitenlucht. Of je nu een sterrenchef bent of vooral goed bent in afhaalmenu's plannen: deze keuken past zich aan jou aan.

## Verdieping:

Boven tref je een lichte open ruimte met vide, loungehoek, twee dakramen en een open badkamer voorzien van douche en wastafelmeubel. Hier voel je je een beetje alsof je in een artistieke loft slaapt — alleen dan in de groene omgeving van Dussen.

Daarnaast is er een mooie grote slaapkamer met dakraam, perfect om in weg te kruipen na een lange dag.

## Souterrain:

In het souterrain vind je nog veel meer verrassingen: een bergruimte met cv-ketel en open haard, een bijkeuken met wasmachineaansluiting, boiler én — jawel — een ingemetselde kluis (voor je geheime koekjesvoorraad of James Bond-fantasieën). Daarnaast is er een multifunctionele ruimte met openslaande tuindeuren, die zich ook uitstekend leent als logeerplek, werkkamer of hobbyruimte. Het totale woonoppervlak van de woning bedraagt 130 m<sup>2</sup>, maar het souterrain biedt volop mogelijkheden om dit nog verder uit te breiden.

## Buitenleven:

De tuin is onderhoudsvriendelijk en biedt een achterom en een berging (4,80 x 4,00 m). Of je nu groene vingers hebt of vooral van een groen uitzicht houdt, hier kun je alle kanten op. Net als op het dakterras of balkon zijn er ook in de tuin heerlijke zitplekjes — hier verveelt het nooit.



# Koken



# Wonen





## Voordelen

- Woning met karakter
- Gezellige woonkamer met houtkachel
- Woonkeuken
- Open indeling
- Groot souterrain
- Veel mogelijkheden
- Landelijke omgeving
- Goede ontsluiting naar grote steden







# Terras



# Overloop



# Baden | Toilet



# Slapen



# Souterrain





# Buitenleven





# Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een traditionele fundering met betonnen en houten vloeren, en een pannendakbedekking. De woning is geheel voorzien dakisolatie en gedeeltelijk voorzien van muurisolatie, vloerisolatie en dubbele beglazing. De cv-ketel betreft een Remeha uit 2023 en de meterkast heeft 4 groepen en 2 aardlekschakelaars.
- 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.

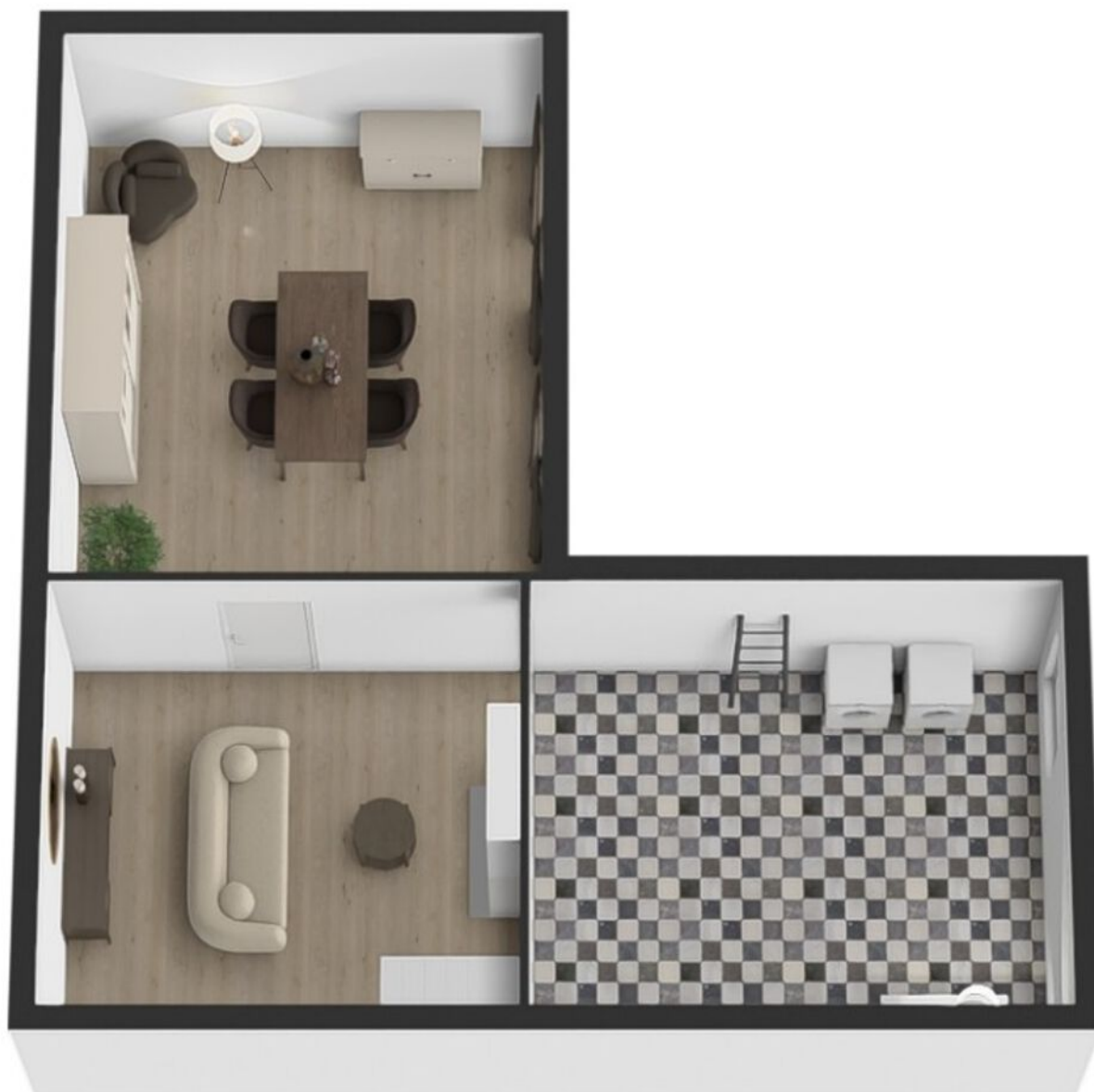
# Plattegrond

## Souterrain



# 3D Plattegrond

## Souterrain



# Plattegrond

## Begane grond



# 3D Plattegrond

## Begane grond



# Plattegrond

## Verdieping



# 3D Plattegrond

Verdieping



# Lijst van zaken

## LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Dorpsstraat 28, 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<br>ACHTER                    | GAAT<br>MEE              | KAN WORDEN<br>OVERGEGENOMEN | N.V.T.                              |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| <b>Buiten</b>                                 |                                     |                          |                             |                                     |
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    | <input type="checkbox"/>            |
| Buitenverlichting                             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    | <input type="checkbox"/>            |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Tuinhuis/buitenberging                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vijver                                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Broeikas                                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vlaggenmast                                   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Zonnepanelen                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Overige:                                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Woning</b>                                 |                                     |                          |                             |                                     |
| Alarminstallatie                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Schotel/antenne                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Brievenbus                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Voordeur)bel                                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Rookmelders                                   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Screens voor / achter                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Etages:                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Rolluiken/zonwering buiten voor / achter      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Zonwering binnen voor / achter                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Etages:                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vliegenhorren                                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    | <input type="checkbox"/>            |
| Overige:                                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Raamdecoratie, te weten</b>                |                                     |                          |                             |                                     |
| Gordijnrails                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Etages:                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Gordijnen                                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Etages:                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Rolgordijnen                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Etages:                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vitrages                                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Etages:                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Jaloezieën/lamellen                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    | <input type="checkbox"/>            |
| Etages:                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Overige:                                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    | <input checked="" type="checkbox"/> |

Dorpsstraat 28, Dussen

# Lijst van zaken

|                                                | BLIJFT<br>ACHTER                    | GAAT<br>MEE                         | KAN WORDEN<br>OVERGENOMEN | N.V.T.                              |
|------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>                |                                     |                                     |                           |                                     |
| Vloerbedekking/linoleum                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Etages:                                        |                                     |                                     |                           |                                     |
| Parketvloer/laminaat                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Etages:                                        |                                     |                                     |                           |                                     |
| Eikenhouten vloer                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Warmwatervoorziening/CV</b>                 |                                     |                                     |                           |                                     |
| CV met toebehoren                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Close-in boiler                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Geiser                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Thermostaat                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Mechanische ventilatie/luchtbehandeling        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Airconditioning                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Quooker                                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Overige:                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Open haard, houtkachel</b>                  |                                     |                                     |                           |                                     |
| (Voorzet) open haard                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Met / zonder toebehoren                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Allesbrander                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Kachels                                        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Overige:                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>    |                                     |                                     |                           |                                     |
| Keukenmeubel                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| (Combi)magnetron                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Oven                                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vaatwasser                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Afzuigkap/schouw                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Koelkast/vrieskast                             | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Wasmachine                                     | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Wasdroger                                      | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Overige:                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Verlichting, te weten:</b>                  |                                     |                                     |                           |                                     |
| Inbouwverlichting/dimmers                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Opbouwverlichting                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Overige:                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>(Losse) kasten, legplanken, te weten:</b>   |                                     |                                     |                           |                                     |
| Losse kast(en)                                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Boeken/legplanken                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Werkbank in schuur/garage                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |

Dorpsstraat 28, Dussen

# Lijst van zaken

|                                                   | BLIJFT<br>ACHTER                    | GAAT<br>MEE              | KAN WORDEN<br>OVERGENOMEN | N.V.T.                              |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| Vast bureau                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Spiegelwanden                                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Overige:                                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Sanitaire voorzieningen</b>                    |                                     |                          |                           |                                     |
| Badkameraccessoires                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Wastafel(s)                                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Toiletaccessoires                                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Waterslot wasautomaat                             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Sauna                                             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Met / zonder toebehoren                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Overige:                                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Telefoontoestel/-installatie</b>               |                                     |                          |                           |                                     |
| Telefoontoestellen                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Telefooninstallatie                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Overige:                                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:</b> |                                     |                          |                           |                                     |
| Radiatorafwerking                                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Voorzetramen                                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Isolatievoorzieningen                             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Overige:                                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Overige zaken, te weten:</b>                   |                                     |                          |                           |                                     |
| Schilderijophangstelsysteem                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Overige:                                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Overige:                                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Overige:                                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Overige                                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Aanvullende opmerkingen:                          |                                     |                          |                           |                                     |

Dorpsstraat 28, Dussen

# Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer  
650193635

Datum registratie  
21-10-2025

Geldig tot  
08-10-2035

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energie­label

C



## Isolatie

|                |        |     |   |    |
|----------------|--------|-----|---|----|
| 1 Gevels       |        |     | + | ++ |
| 2 Gevelpanelen | n.v.t. |     |   |    |
| 3 Daken        |        |     | + | ++ |
| 4 Vloeren      |        | +/- | + | ++ |
| 5 Ramen        |        | +/- | + | ++ |
| 6 Buitendeuren | -      | +/- | + | ++ |

## Installaties

|                 |                                                 |                |
|-----------------|-------------------------------------------------|----------------|
| 7 Verwarming    | HR-107 ketel                                    | Verbeteradvies |
| 8 Warm water    | Combiketel                                      | Verbeteradvies |
| 9 Zonneboiler   | Geen zonneboiler                                | Verbeteradvies |
| 10 Ventilatie   | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters | Verbeteradvies |
| 11 Koeling      | Geen koeling                                    |                |
| 12 Zonnepanelen | Niet aanwezig                                   | Verbeteradvies |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas­aansluiting

Warmte­behoefte  
in de winter­maanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomer­maanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Dorpsstraat 28  
4271AC Dussen  
BAG-ID: 0870010000000044

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1915  
Compactheid 2,92  
Vloeroppervlakte 100m<sup>2</sup>

### Woningtype

Vrijstaande woning



## Opnamedetails

### Naam

E. Smeets

### Vakbekwaamheidsnummer

7646.3321.5758

### Certificaathouder

E Koepel B.V.

### Inschrijfnummer

K-0222609

### KvK-nummer

95239952

### Certificerende instelling

Kiwa N.V.

### Soort opname

Basisopname

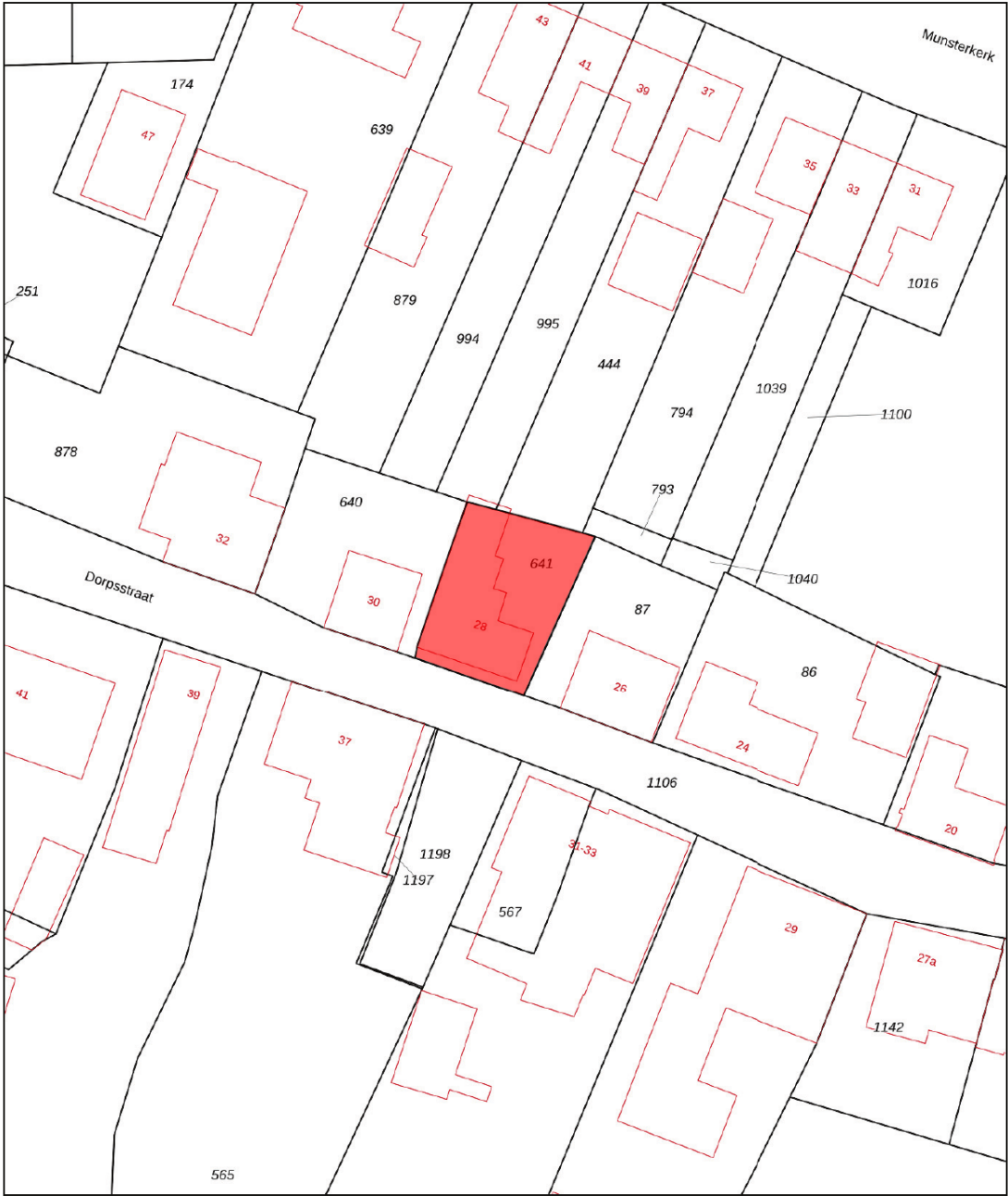


U kunt de geldigheid van dit energie­label controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hjl



**12345**  
**25**  
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 september 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dussen  
Sectie N  
Perceel 641

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



## Dorpsstraat 28

### Dussen

#### Over de buurt

Gelegen in het sfeervolle Dussen, een vriendelijk dorp in de gemeente Altena, woon je hier landelijk maar zeker niet afgelegen. De bakker kent je naam, de buren zwaaien nog, en grotere plaatsen als Waalwijk, Gorinchem en Werkendam zijn snel bereikbaar. Of je nu houdt van wandelen over de dijk, fietsen door de polder of gewoon rustig thuiskomen na een drukke dag — deze plek geeft je ademruimte.

# Plaats een bod



Bieden op Dorpsstraat 28, Dussen

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Dorpsstraat 28, 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!



[illegible]

## 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