



Vraagprijs € 359.000 K.K.

Noordererf 46

Dussen

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Een warm en sfeervol woonhuis met een knusse indeling en een fijne uitstraling. Rustig gelegen, maar toch ideaal ten opzichte van de A27 en uitvalswegen richting Breda, Gorinchem en Utrecht.

Woonoppervlakte	112m²
Perceeloppervlakte	150m²
Inhoud	395m³
Bouwjaar	1981
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energie label	B
Isolatievormen	dakisolatie, spouwmuur, dubbelglas
Soort verwarming	cvketel
Type CV ketel	
Bouwjaar CV ketel	

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Titel

Wat een fijn huis! Deze goed onderhouden eengezinswoning ligt aan een rustig en groen woonerf en voelt meteen gezellig aan. De woning is knus en praktisch ingedeeld, met onder andere een sfeervolle woonkamer met houtkachel en een fijne tuinkamer aan de achterzijde, bereikbaar vanuit de keuken. Op de eerste verdieping bevinden zich drie nette slaapkamers en een leuke, complete badkamer. Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping met een voorzolder en een vierde slaapkamer met dakkapel. Zowel aan de voor- als achterzijde is een tuin aanwezig, waardoor je op elk moment van de dag van het buitenleven kunt genieten. Daarbij is de ligging ten opzichte van de A27 bijzonder gunstig.

Wonen:

Je komt binnen via de ruime ontvangsthall aan de voorzijde van de woning. Hier bevinden zich de meterkast en het toilet, dat is uitgevoerd met een zwevend closet en een fontein. De L-vormige woonkamer is voorzien van een plavuizenvloer, een gezellige houtkachel en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Koken:

De gesloten keuken ligt aan de achterzijde van de woning en is ingericht met een praktische hoekopstelling. Deze is uitgerust met een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en oven. Vanuit de keuken stap je zo de gezellige tuinkamer in. Hier vind je een vaste kast met bergruimte en houtopslag, evenals een uitstortgootsteen.

Slapen en baden:

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een sfeervolle badkamer aanwezig. Eén van de slaapkamers beschikt over een vaste kastenwand. De badkamer is ingericht met een inloopdouche met hand- en stortdouche, een zwevend toilet, designradiator en een authentiek wastafelmeubel. Daarnaast is er elektrische vloerverwarming. Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping, die bestaat uit een voorzolder met wasruimte en cv-opstelling, plus een vierde slaapkamer met dakkapel.

Buitenleven:

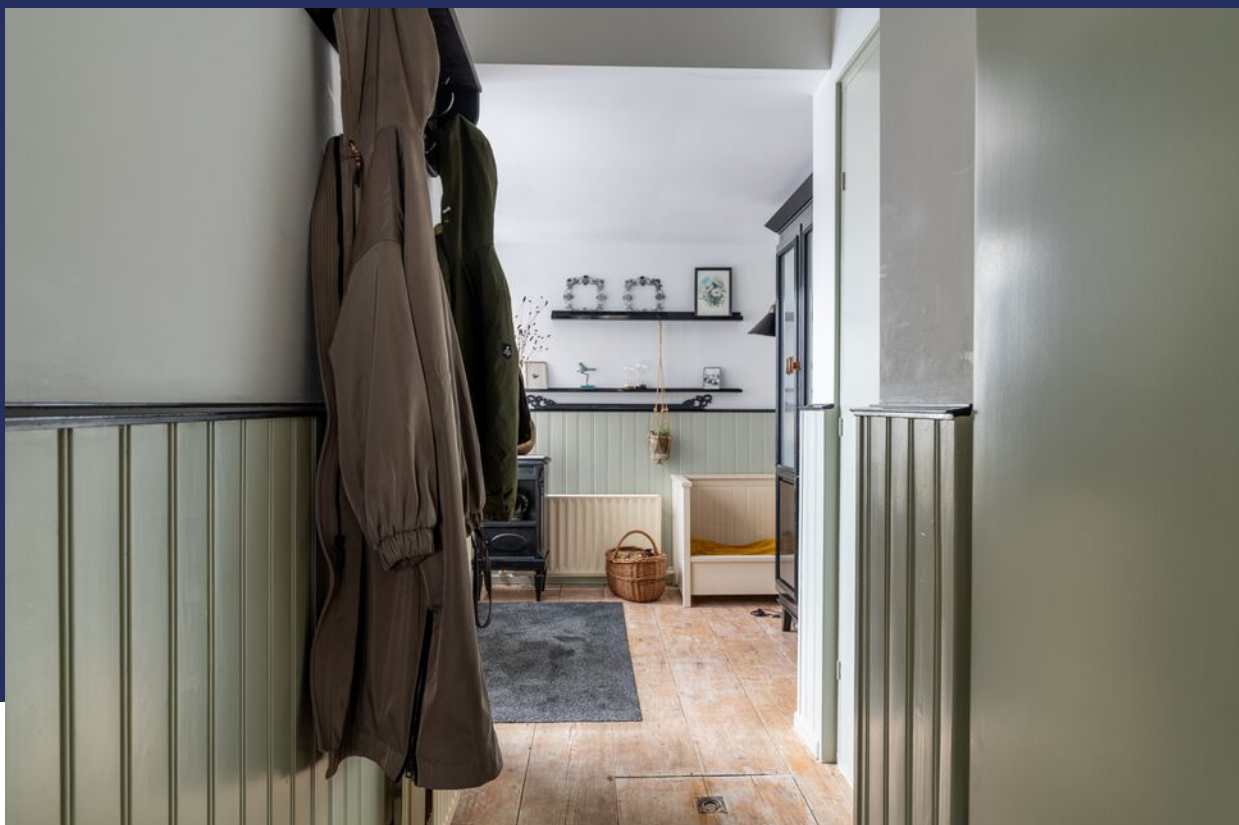
Een groot pluspunt van deze woning is de tuin aan zowel de voor- als achterzijde. In de achtertuin geniet je van de ochtendzon, terwijl je in de voortuin heerlijk van de avondzon kunt profiteren. Aan de voorzijde zijn een berging en een klompenhok aanwezig en aan de achterzijde bevindt zich nog een derde berging.

Locatie:

De woning ligt op een leuke en rustige locatie aan een verkeersluw woonerf. Je woont hier heerlijk rustig, maar toch met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. De bereikbaarheid van steden als Breda, Gorinchem en Utrecht is uitstekend. Daarnaast biedt de omgeving volop groen en water, wat zorgt voor een fijne woonomgeving.



Hal



Wonen





Voordelen

- Ruime eensgezinswoning
- Heel rustig wonen
- Knus en gezellig woonhuis
- Woonkamer met houtkachel
- Nette keuken en badkamer
- 4 ruime slaapkamers
- Heerlijke tuinkamer aan de achterzijde





Eten



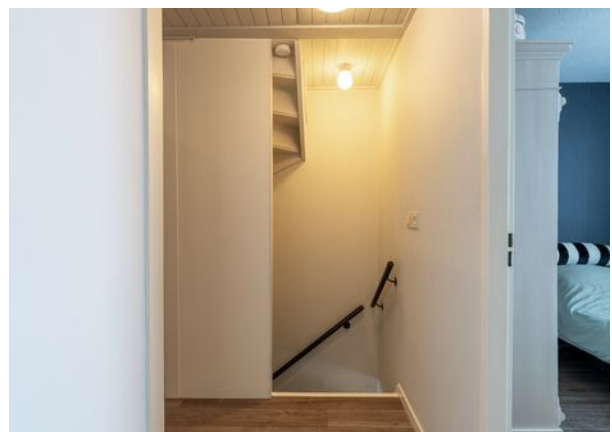
Koken

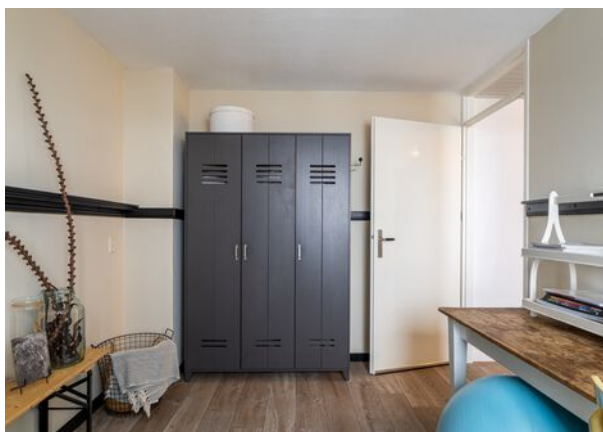


Tuinkamer

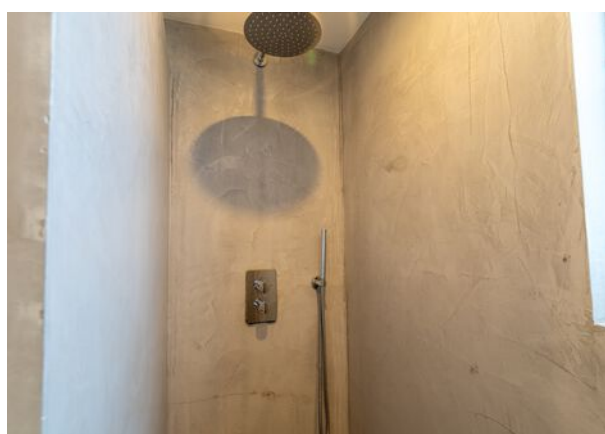


Slapen

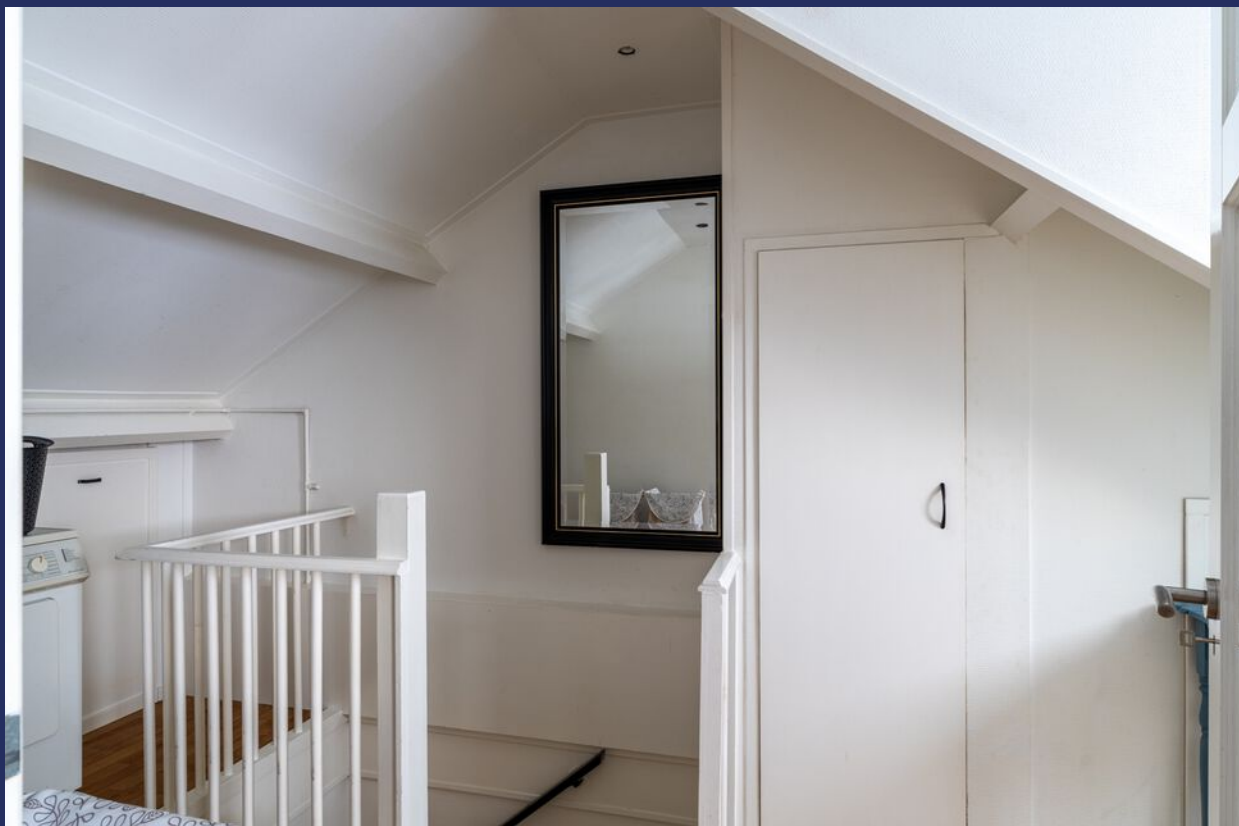




Baden



Overloop



Slapen



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit betonvloeren, spouwmuur metselwerk en een deels pannen dakbedekking. De woning heeft isolerend beglazing en ook het dak heeft een isolatieplaat. De woning heeft energielabel B.

- Kenmerken van het woonhuis:

- bouwjaar omstreeks 1981;
- cv-opstelling, type Intergas, bouwjaar 2015;
- meterkast heeft 6 groepen en 2 aardlekschakelaars. Tevens nog een extra groep voor de berging;
- pomp van de vloerverwarming begane grond is defect;
- erfgrans achter klopt niet met de kadastrale grens (zie dataroom schrijven gemeente Altena);
- oplevering kan per direct.

- 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.

Buitenleven





Omgeving



Plattegrond

Begane grond



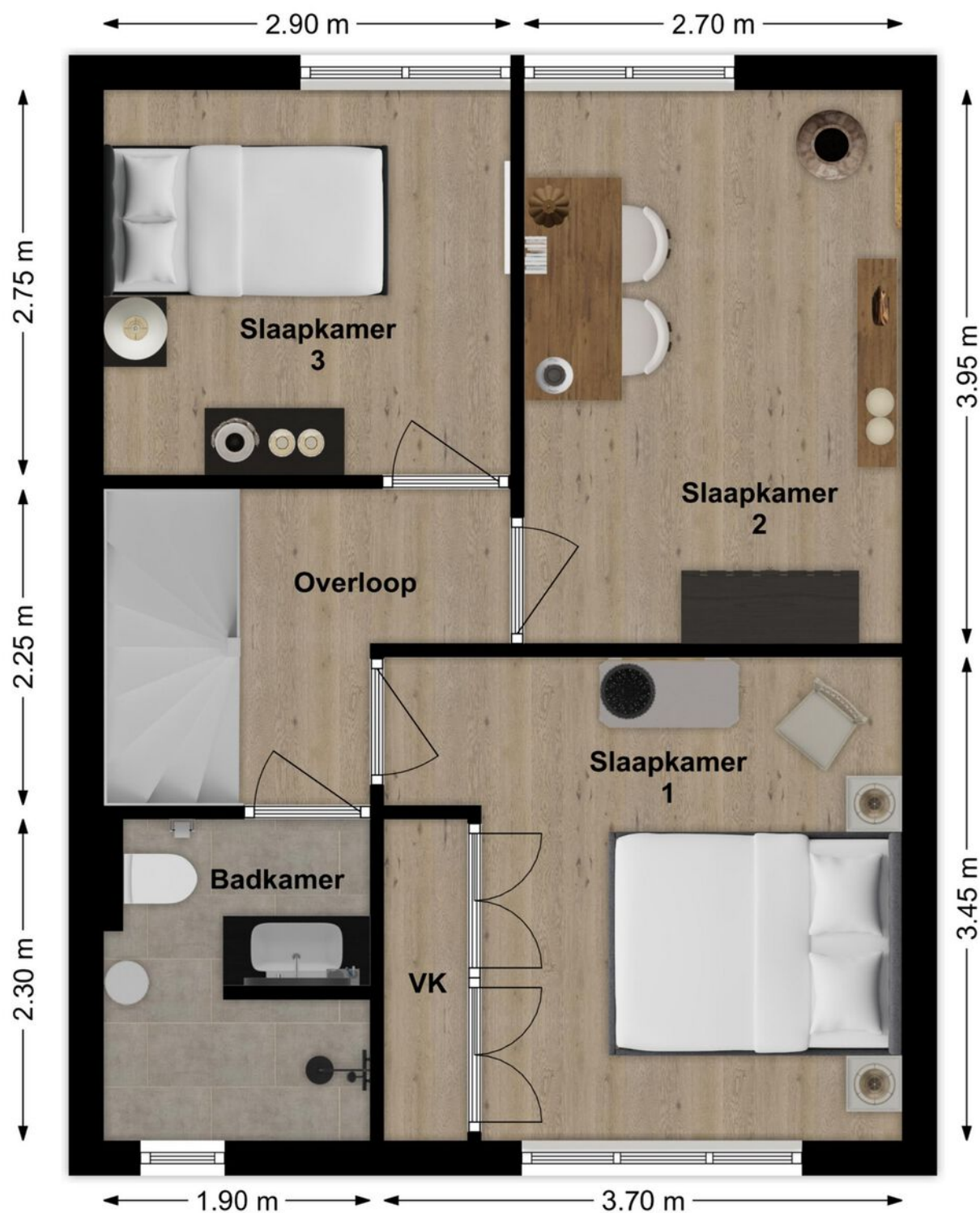
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



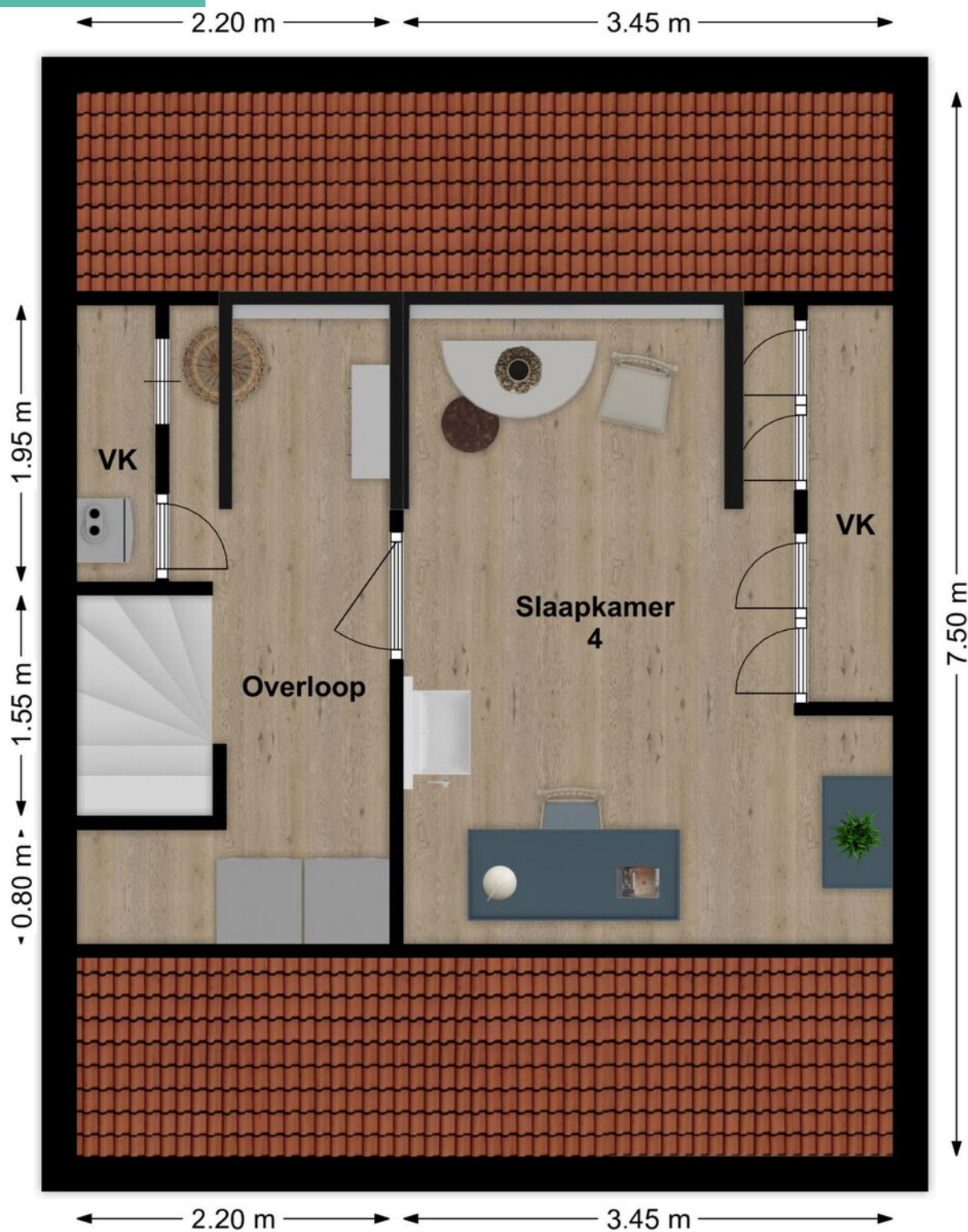
3D Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Noordererf 46, 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 OVERGEGEVEN	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:	☐	☒	☐	☐
Gordijnen	☐	☐	☐	☐
Etages:	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☒
Vitragen	☐	☐	☐	☐
Etages:	☒	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Noordererf 46, 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	☒	☐	☐	☐

Noordererf 46, 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	☐	☐	☐	☒
IJzeren sierhek achter in de tuin	☒	☐	☐	☐
Waterontharder meterkast	☒	☐	☐	☐
Stellingkast schuur	☒	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Noordererf 46, Dussen

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Coralie



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 december 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dussen

Sectie T

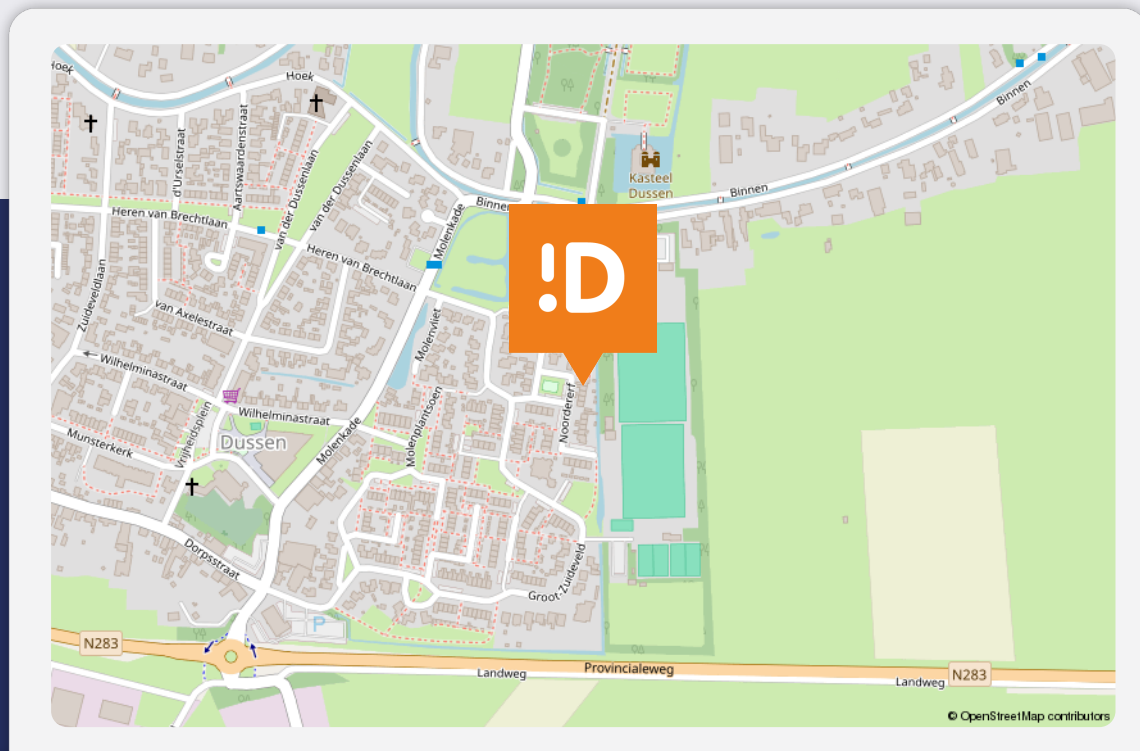
Perceel 529

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



Noordererf 46

Dussen

Over de buurt

De woning ligt op een leuke en rustige locatie aan een verkeersluw woonerf. Je woont hier heerlijk rustig, maar toch met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. De bereikbaarheid van steden als Breda, Gorinchem en Utrecht is uitstekend. Daarnaast biedt de omgeving volop groen en water, wat zorgt voor een fijne woonomgeving.

Plaats een bod



Bieden op Noordererf 46, Dussen

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Noordererf 46, 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!



Notities

[illegible]

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

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