



Vraagprijs € 450.000 K.K.

Dokter van Vuurestraat 58

Dussen

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Aan de rand van Dussen, op een prachtige groene locatie, staat deze fijne eengezinswoning op een royale kavel van maar liefst 505 m².

Woonoppervlakte	115m²
Perceeloppervlakte	505m²
Inhoud	410m³
Bouwjaar	1974
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energie label	B
Isolatievormen	dak, muur- en vloerisolatie, grotendeels dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Nefit, 2008

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Fijne eengezinswoning op toplocatie!

Op een prachtige plek aan de rand van Dussen, midden in het groen, staat deze fijne eengezinswoning op een geweldige kavel van maar liefst 505 m². Een perceel met ruimte. Veel ruimte. Voor jezelf, je partner en eventuele kids. Je ziet ze al rennen en ravotten door de tuin... en ja, die trampoline past hier met gemak. En dan de ligging! Heerlijk vrij, met uitzicht over de achtergelegen bossages. Fluitende vogels, volop groen en een flinke dosis privacy. Dit is zo'n plek waar je na een drukke werkdag met plezier thuiskomt. De woning zelf is misschien niet hagelnieuw, maar wél degelijk, solide en netjes onderhouden. Een echte gezinswoning met volop leefruimte en maar liefst vier slaapkamers. Gewoon een leuk huis en ook nog eens met volop mogelijkheden. De woning is geïsoleerd, voorzien van 12 zonnepanelen en een energielabel B. Helemaal up-to-date dus.

Wonen & koken

Via de voordeur kom je binnen in de hal met de meterkast, het toilet en de trap naar de verdieping. De woonkamer is ruim en aangenaam licht dankzij de grote ramen. Hier kun je met gemak een royale zithoek kwijt. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de halfopen woonkeuken. De keuken in U-opstelling is niet nieuw, maar wel netjes, praktisch en voorzien van de benodigde inbouwapparatuur. Vervangen kan natuurlijk altijd, maar noodzakelijk is het zeker niet. Er is voldoende ruimte voor een gezellige eethoek en via de grote ramen kijk je heerlijk uit over de tuin en het groen daarachter. Koken met uitzicht dus – dat maakt het allemaal net wat leuker.

Slapen & baden

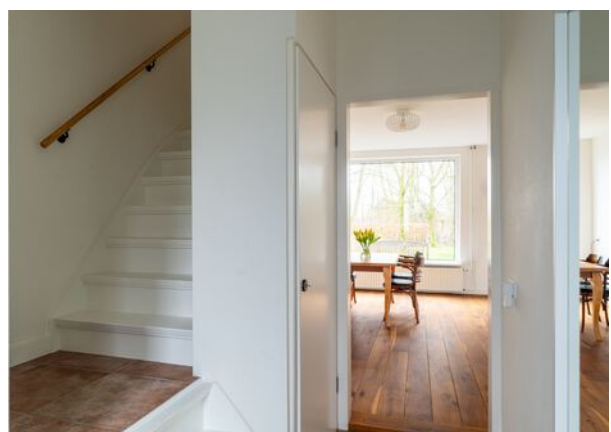
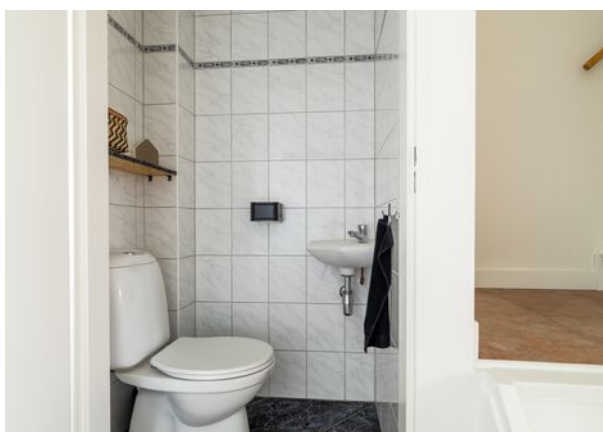
Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een complete badkamer. De badkamer is uitgerust met een douche, ligbad, wastafelmeubel en een toilet. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt bovendien over een balkon. Ideaal voor een frisse neus in de ochtend. Verder vind je op meerdere plekken praktische vaste kasten – altijd handig voor kleding, beddengoed of gewoon spullen die je liever uit het zicht hebt. De tweede verdieping biedt nog meer ruimte. Op de overloop bevinden zich de cv-installatie en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Daarnaast vind je hier een vierde, ruime (slaap)kamer. Achter de knieschotten is bovendien extra bergruimte aanwezig.

Buitenleven & bijgebouw

Een perceel van ruim 500 m² bij een hoekwoning – dat kom je niet vaak tegen. En dat maakt deze woning extra aantrekkelijk. De tuin biedt veel mogelijkheden. Voor spelende kinderen, een moestuin, een groot gazon of juist een heerlijk terras waar je lange zomeravonden kunt doorbrengen. Het bijgebouw is momenteel in gebruik als berging, maar kan natuurlijk ook prima dienstdoen als hobbyruimte, werkplek of opslag voor fietsen en tuinspullen.



Hal | Toilet



Wonen





Voordelen

- Heerlijke gezinswoning
- Gelegen op een royale kavel
- Lichte en ruime woonkamer
- Halfopen woonkeuken
- 4 ruime slaapkamers
- Balkon aan voorzijde
- Heerlijke tuin met veel privacy
- Energielabel B en 12 zonnepanelen





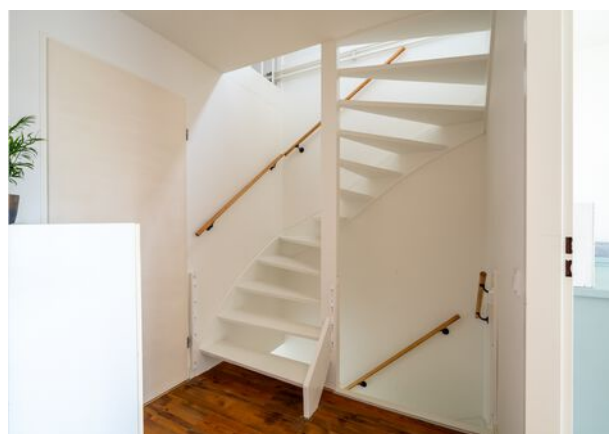
Koken



Eten



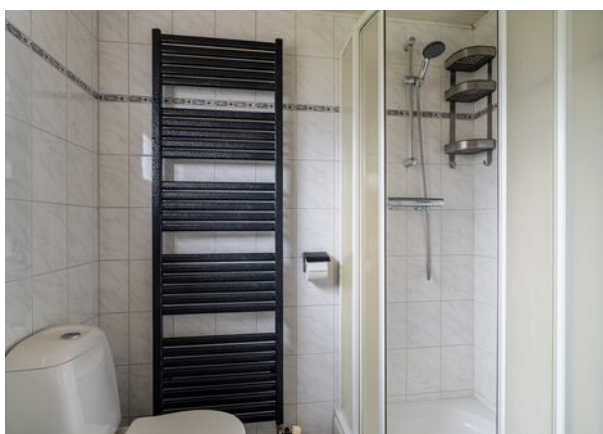
Slapen







Baden



Overloop



Slapen



Buitenleven



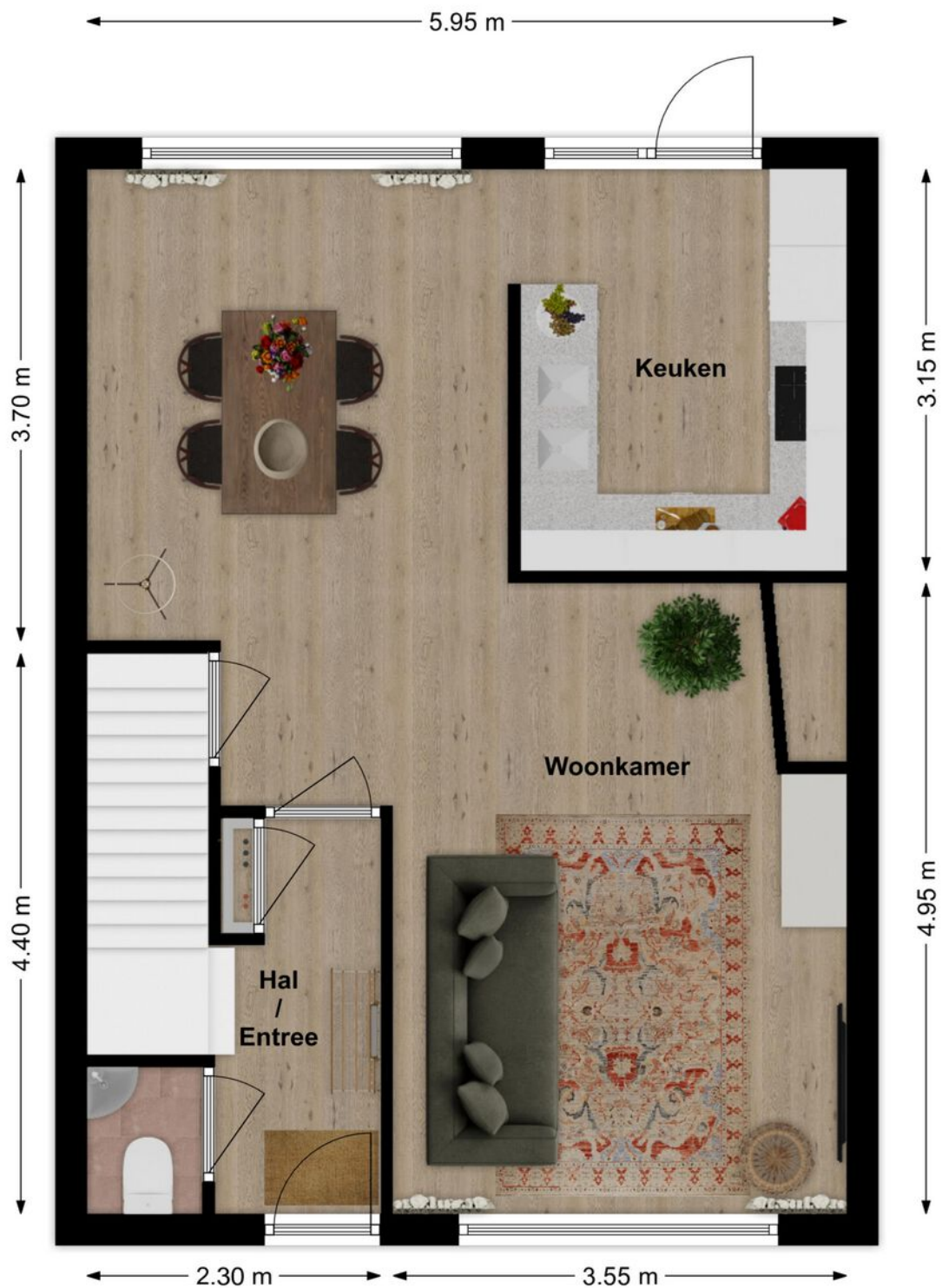


Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde woning uit 1974. Betonvloeren, in spouw opgetrokken metselwerk en een zadeldak bedekt met dakpannen. Woning is voorzien van dak, muur- en vloerisolatie. Zie ook vragenlijst. De woning is uitgerust met 12 zonnepanelen en heeft een energielabel B. Cv betreft een Nefit uit 2008. Voor verdere zie aanvullende documenten zoals vragenlijst, akte van levering etc.
- Indicatie gewenste oplevering mei/juni 2026.
- 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 bouwkwiteit 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

Begane grond



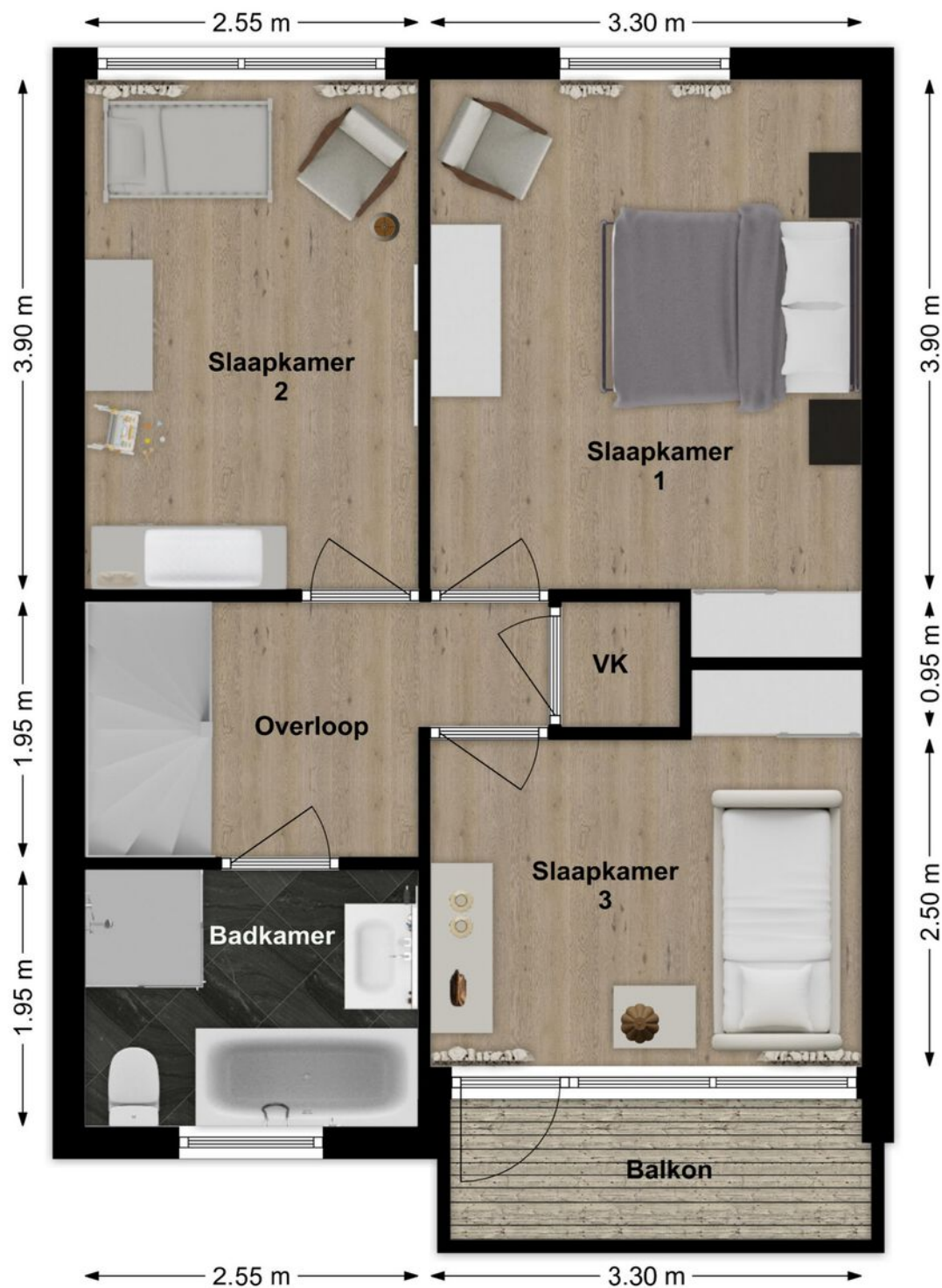
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



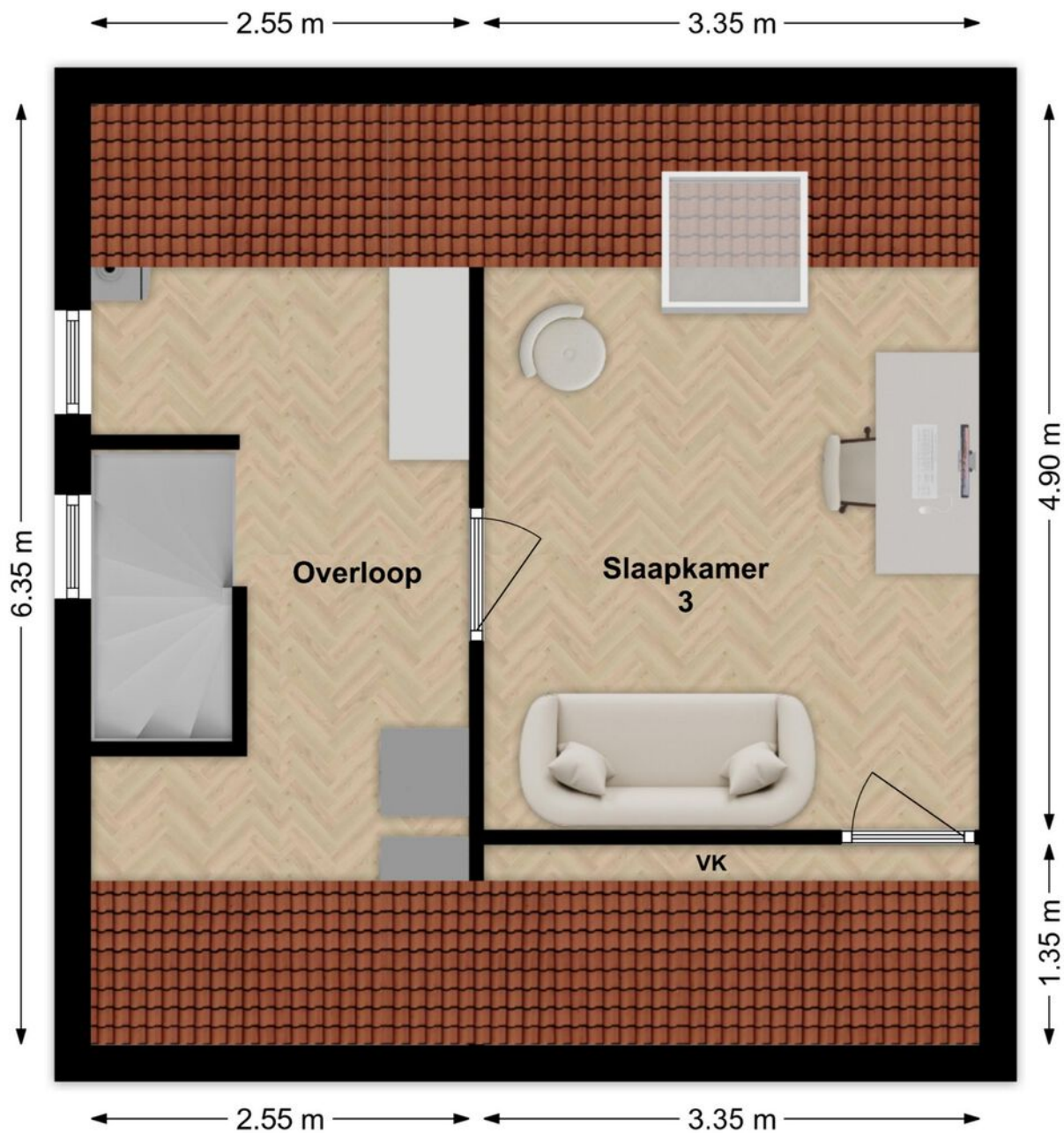
Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Dokter van Vuurestraat 58, 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 OVERGEGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast vlaggenstok + vlag	☒	☐	☐	☐
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:	☐	☐	☐	☐
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Gordijnen verdieping	☐	☒	☐	☐

Dokter van Vuurestraat 58, 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 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	☒	☐	☐	☐

Dokter van Vuurestraat 58, 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	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Dokter van Vuurestraat 58, Dussen

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
662854767

Datum registratie
15-02-2026

Geldig tot
11-02-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

B



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	3840 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



15,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Dokter van Vuurestraat 58
4271XH Dussen
BAG-ID: 0870010000001057

Detailaanduiding

Bouwjaar 1974
Compactheid 1,84
Vloeroppervlakte 116m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

D.A. Schaefer

Vakbekwaamheidsnummer

55152210

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

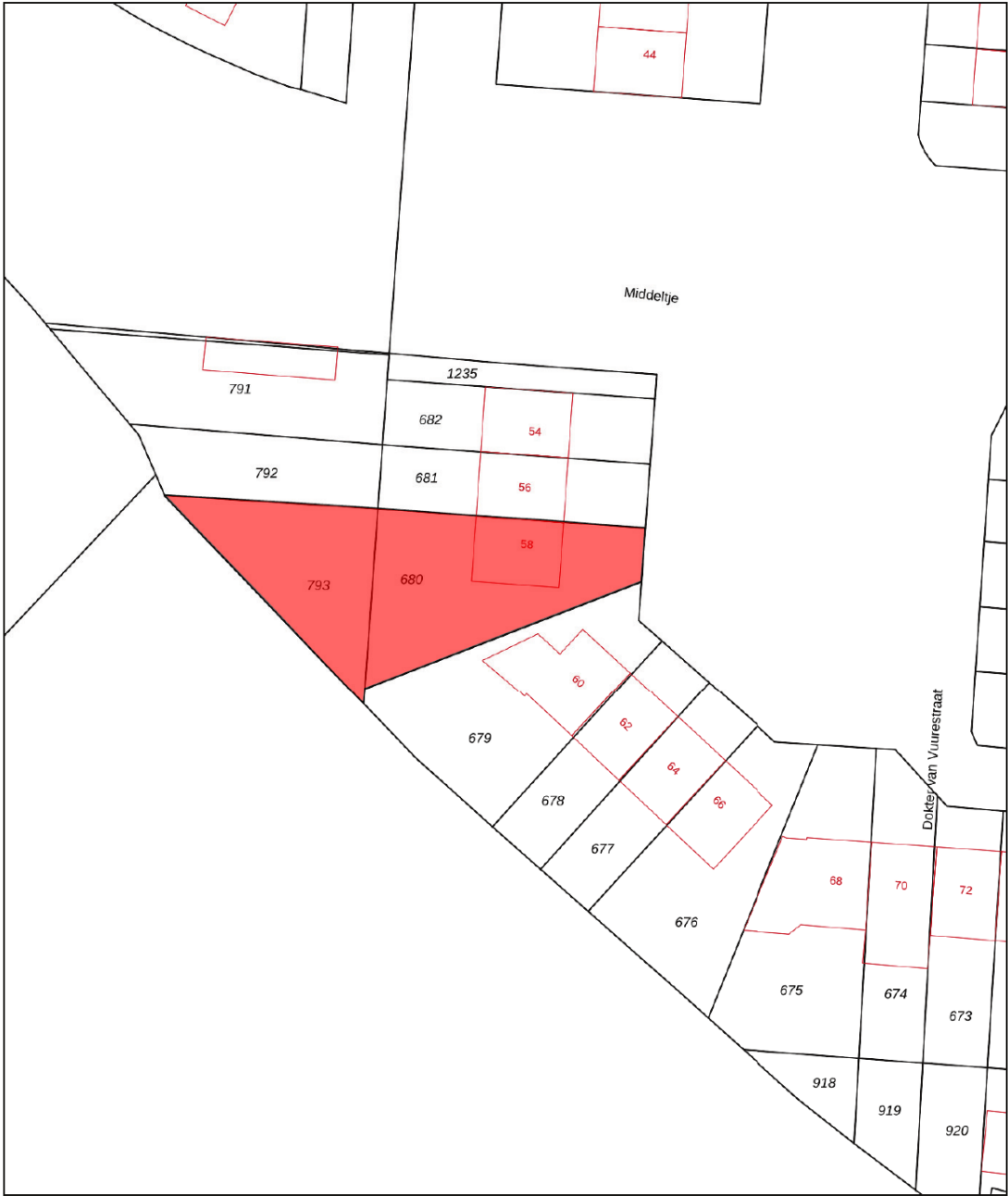


U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Coralie



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 januari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dussen

Sectie S

Perceel 680

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



Dokter van Vuurestraat 58

Dussen

Over de buurt

De woning ligt aan een autoluw groen plantsoen, op een rustige locatie aan de rand van het dorp. Hier woon je heerlijk vrij, met natuur en groen vrijwel direct achter de woning. Dussen is een gezellig Brabants dorp met een actief verenigingsleven en diverse voorzieningen zoals een basisschool, sportverenigingen en winkels voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast zijn omliggende plaatsen zoals Waalwijk, Werkendam en Gorinchem goed bereikbaar.

Plaats een bod



Bieden op Dokter van Vuurestraat 58, Dussen

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Dokter van Vuurestraat 58, 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]

[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