



**Dorpsstraat 73**  
DUSSEN



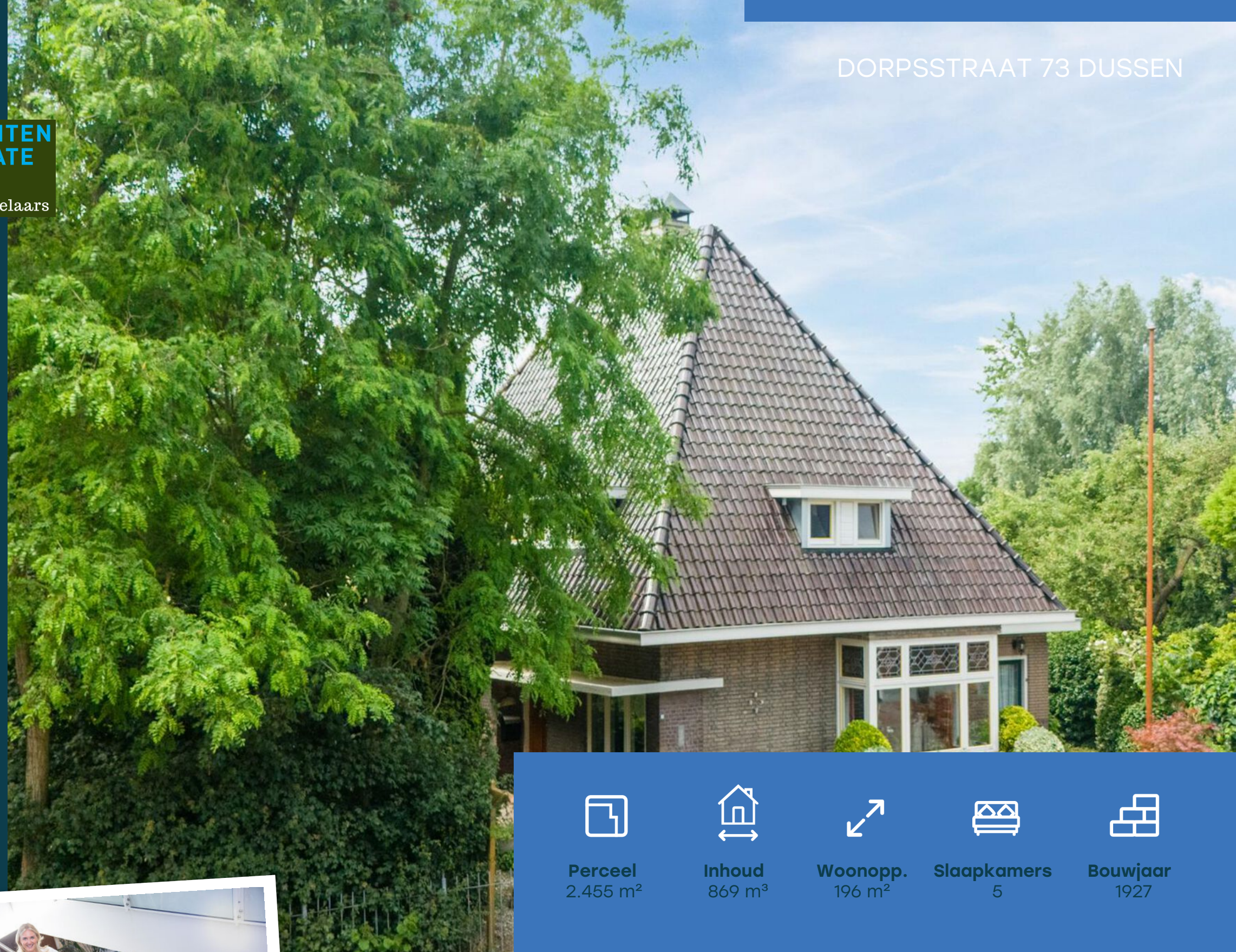
## Welkom.

Met een sterk team van vijf specialisten bemiddelen we in de aan- en verkoop van onroerend goed. Deskundig en professioneel, maar altijd laagdrempelig en warm. Al 58 jaar denken we mee met onze klanten en bieden we steeds weer het maatwerk waarmee zij hun woondromen waarmaken.

Wij vinden dat iedereen zijn woon dromen moet kunnen waarmaken. Daarom staan wij altijd op scherp. Binnen ons brede netwerk bekijken we de mogelijkheden en matchen we vraag en aanbod heel precies aan elkaar. Met de juiste kennis, ervaring en natuurlijk onze persoonlijke aandacht. Bij Klijsen Makelaars & Adviseurs sta je sterk. Wij begeleiden je tot de koop rond is en je bij de notaris bent geweest voor de overdracht.

**Klijsen Makelaars  
& Adviseurs**  
Team Klijsen

*Deskundig, Betrokken, Ontzorgend!*



DORPSSTRAAT 73 DUSSEN



**Perceel**  
2.455 m<sup>2</sup>



**Inhoud**  
869 m<sup>3</sup>



**Woonopp.**  
196 m<sup>2</sup>



**Slaapkamers**  
5



**Bouwjaar**  
1927

**Vraagprijs € 885.000,- k.k.**

**Energie label**





# Ontdek de charme

Wonen met karakter, ruimte en comfort aan de rand van het dorp? Deze sfeervolle vrijstaande dijkwoning uit 1927 biedt vijf slaapkamers, een royale tuin met prachtige fruit- en notenbomen, en een schitterend uitzicht over het omliggende landschap. De combinatie van authentieke elementen en modern wooncomfort, inclusief energielabel A+ en een warmtepomp, maakt dit een duurzaam en comfortabel thuis. Met een praktische indeling over meerdere verdiepingen, een luxe souterrain, een sfeervolle serre en een volledig uitgeruste (buiten)keuken, biedt deze woning volop leefruimte en veelzijdigheid. De rustige ligging in het dorpshart van Dussen, vlakbij natuurgebieden en met diverse voorzieningen op loopafstand, maakt deze woning bijzonder aantrekkelijk. Een unieke kans voor wie op zoek is naar ruimte, privacy en duurzaamheid in een karakteristiek en geliefd Brabantse omgeving.

Indeling:

Begane grond:

Via de voordeur aan de zijkant van de woning komt u binnen in een ruime hal met garderobe, waar ook het deels betegelde toilet met originele tegels is gesitueerd. Vanuit deze hal heeft u toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping, de woonkamer, keuken, souterrain en eetkamer. De hal wordt sfeervol verfraaid door prachtige glas-in-loodramen en een gebrandschilderd raam in de trapopgang, die direct karakter toevoegen aan het huis.

De lichte woonkamer is voorzien van grote raampartijen, waardoor het daglicht rijkelijk naar binnen valt en het dorpse gevoel hier volop tot leven komt. De sierlijke schouw, waarvan de schoorsteen volledig is ontmanteld, benadrukt de authentieke uitstraling.

Via ensuite deuren met glas-in-lood komt u in de eetkamer, waar twee vaste kasten voor extra opbergruimte zorgen. Vanuit deze ruimte geniet u van een weids en prachtig uitzicht over het omliggende landschap.

Zowel de woonkamer als de eetkamer zijn afgewerkt met de originele parketvloer, strak gestucte muren en een fraai betimmerd en geschilderd plafond. De woonkamer is bovendien uitgerust met een laagtemperatuurradiator die kan verwarmen én koelen, voor een comfortabel binnenklimaat het hele jaar door.







"Charmante dijkwoning  
uit de jaren '20"







## Landelijk uitzicht

Vanuit de eetkamer is de prachtige serre toegankelijk, dé ideale plek om 's ochtends rustig te starten. Deze volledig geïsoleerde ruimte is voorzien van elektrische screens, waarmee u altijd de perfecte lichtinval kunt creëren. Met een stijlvolle laminaatvloer, een draairaam met hor, HR++ glas, een laagtemperatuurradiator en sfeervolle inbouwspots, biedt de serre zowel comfort als functionaliteit. Hier geniet u dagelijks van een fantastisch uitzicht over de tuin en het omliggende natuurgebied, waardoor het echte landelijke gevoel in huis voelbaar is.





# Wonen met karakter

Ook vanuit de eetkamer bereikt u het kantoor, een aanbouw uit 1933 die extra ruimte en flexibiliteit biedt. Het kantoor en de aangrenzende zitkamer zijn voorzien van vloerbedekking, dubbel glas en een laagtemperatuurradiator. Daarnaast beschikt het kantoor over een meterkast (gemoderniseerd in 2018), gestucte wanden en ingebouwde kastruimte. Dankzij de aparte toegangsdeur is deze ruimte ook geschikt voor dubbele bewoning. De karakteristieke zitkamer, met behangen wanden, kan tevens dienen als extra slaapkamer, wat de woning levensloopbestendig maakt.

Vanuit de eetkamer is ook de landelijke keuken bereikbaar. Deze is uitgevoerd met een tegelvloer (1995), moderne inbouwapparatuur (2022) zoals een inductiekookplaat met afzuiging, een heteluchtstoomoven, koelkast en vaatwasser. De keuken is afgewerkt met gestucte muren, een betimmerd plafond, biedt voldoende opbergruimte en directe toegang tot de buitenruimte.





# Eerste verdieping

Via de trapopgang bereikt u de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot vier slaapkamers en de badkamer. De gehele verdieping is uitgevoerd met een houten verdiepingsvloer en beschikt over een functionele, doelmatige indeling. Daarnaast is deze verdieping voorzien van BENG-glas.

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich de **master bedroom** en de derde slaapkamer. Beide kamers bieden een fraai, vrij uitzicht over het achterliggende landschap. De master bedroom is voorzien van een laminaatvloer, draaikiepramen met elektrische screens, een designradiator, een plafond met houten schroten en op maat gemaakte vaste kasten.

De **tweede slaapkamer** is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over een laminaatvloer, draaikiepramen, een designradiator, deels gestucte wanden met houten betimmering en een wasmeubel met koudwateraansluiting.

De **derde slaapkamer** aan de achterzijde is voorzien van een laminaatvloer, glad gestucte wanden, een plafond met houten schroten en een draaikiepraam met elektrische screens. Een aansluiting voor een reguliere radiator is aanwezig.

De **vierde slaapkamer**, gesitueerd aan de zijkant van de woning, is voorzien van vloerbedekking, een kiepkantelraam met screens, een designradiator, een vaste bergkast onder het raam, behangen wanden met onderliggend stucwerk en een houten schrotenplafond.

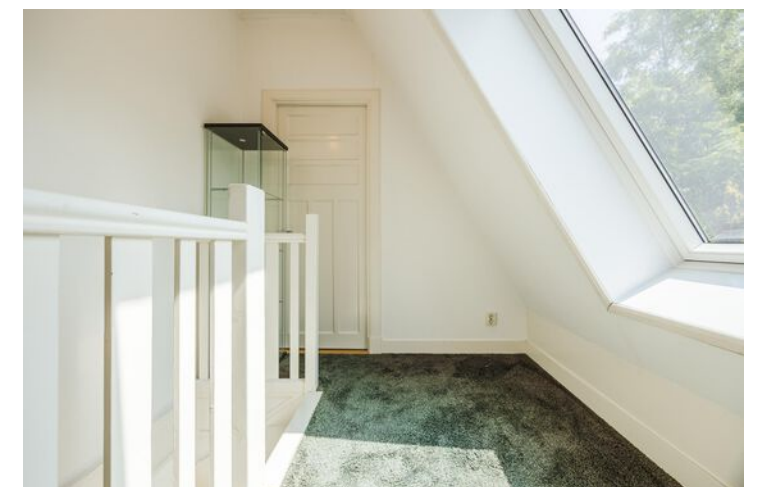
De badkamer dateert uit 1994 en is in 2018 gedeeltelijk gemoderniseerd. De ruimte is deels betegeld en voorzien van een antisliptegelvloer. Verder vindt u hier een ligbad, aparte douche, dubbele wastafel, toilet, designradiator, wasmachineaansluiting en een draaikiepraam met hor.











## Tweede verdieping

Via de vaste trap op de eerste verdieping is de tweede verdieping bereikbaar. Deze etage is voorzien van een houten verdiepingsvloer en beschikt over een vijfde, ruime slaapkamer en een praktische berging. Op de overloop zorgt een Velux dakraam met HR++ glas met screen voor natuurlijk daglicht en ventilatie. De vijfde slaapkamer is keurig afgewerkt en voorzien van vloerbedekking, een designradiator, een wasmeubel met koudwateraansluiting, gestucte wanden en twee Velux dakramen met screens.

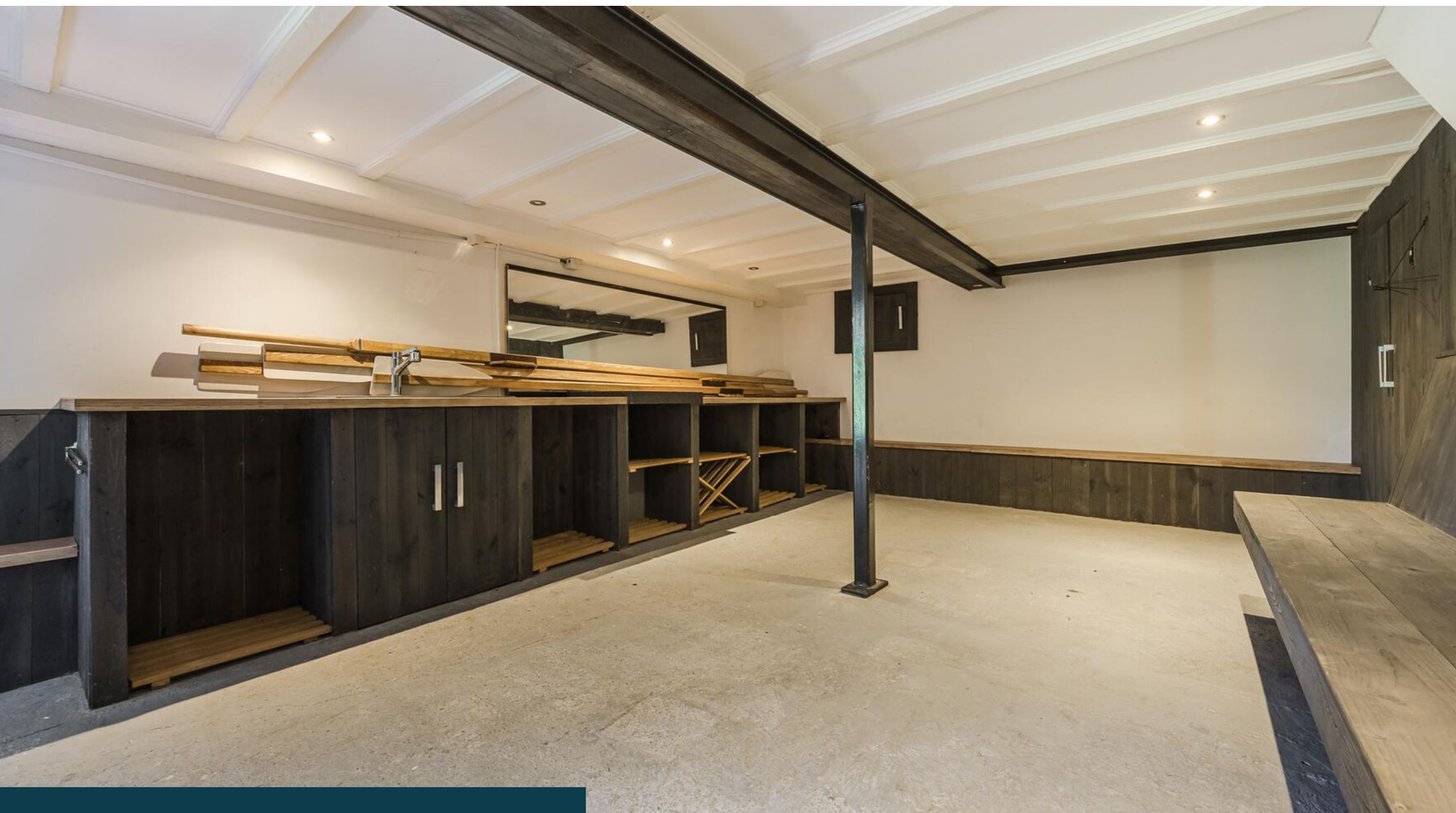
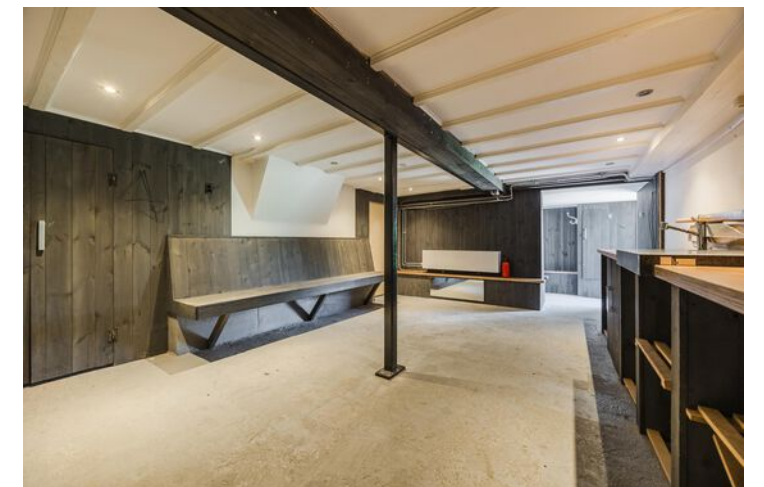


## Luxe souterrain

Vanaf de hal op de begane grond heeft u toegang tot het ruime en luxe souterrain, dat voor diverse doeleinden geschikt is. Het souterrain beschikt over een droge opslagkelder met daglichttoetreding en biedt tevens toegang tot een droge kruipruimte.

De ruimte is functioneel ingericht met een keukenblad met spoelbak en close-in boiler, en is afgewerkt met strak gestucte wanden, ingebouwde spots en een betonnen vloer. Daarnaast is het souterrain voorzien van een laagtemperatuurradiator, krachtstroomaansluiting en een aparte werkruimte met werkbank.

In de hal van het souterrain bevindt zich de binnenunit van de Daikin warmtepomp (2018).







## Charmante (buiten)keuken

Via een aparte ingang in de tuin bereikt u de volledig uitgeruste tweede (buiten)keuken, gesitueerd onder de woning. Deze praktische buitenkeuken is voorzien van een vaatwasser, gasfornuis met vier pitten, elektrische oven, koelkast, spoelbak met close-in boiler en warmwaterkraan. Met een duurzame betonnen vloer, gestucte muren, inbouwspots, laagtemperatuurverwarming en volledige elektra biedt deze ruimte een comfortabele en veelzijdige plek om vooral in de zomermaanden te koken en te ontspannen.

"Functioneel én  
comfortabel: een ruimte die  
zich aanpast aan uw  
wensen"



# Rust en ruimte

De sierlijk aangelegde tuin is een ware eyecatcher en beschikt over meer dan tien verschillende soorten fruit- en notenbomen, waarvan sommige meer dan honderd jaar oud zijn. Het gehele jaar door zorgen bloeiende bomen en struiken voor een levendige, groene omgeving. De tuin is gericht op het zuiden en biedt naast volop zon ook een aangename, schaduwrijke plek om te ontspannen. Door de tuin loopt een natuurlijke sloot met beplanting en stromend water, omringd door volwassen begroeiing die zorgt voor rust en optimale privacy. Het bijzondere straatwerk aan de zijkant van de woning onderstreept de verzorgde uitstraling. Bovendien zorgen 30 zonnepanelen (2018) voor een duurzaam energieverbruik. De woning beschikt over een eigen parkeerplaats met twee parkeervakken. Daarnaast is er een ruime houten stal met stalen frame en kanaalplaatdak, voorzien van drie paardenboxen die tevens uitstekend te gebruiken zijn als extra opslagruimte. De stal is uitgerust met een betonnen vloer, elektriciteit





# Geniet van buiten!

Algemeen:

In 2024 is het dak volledig vernieuwd en geïsoleerd met PIR-platen, inclusief een nieuw pannendak. De fundering is in 1995 vernieuwd. Vanwege de status als gemeentelijk monument zijn alle werkzaamheden aan de binnen- en buitenzijde van de woning, evenals op het gehele perceel, vergunning plichtig.

De woning ligt in een karakteristieke straat in het dorps hart van Dussen, aan de rand van dit rustige en gemoedelijke Brabantse dorp. Op korte afstand bevinden zich diverse voorzieningen, zoals basisscholen, (sport)verenigingen, een supermarkt, een huisartsenpraktijk met apotheek en een dorpshuis. Op ongeveer 2 kilometer afstand ligt het natuurgebied 'Kornsche Boezem', een ideale plek voor natuurliefhebbers. Het Land van Heusden en Altena staat bekend om haar uitgestrekte groene rivierenlandschap, grenzend aan Nationaal Park De Biesbosch. Dit maakt de regio populair voor wandelen, fietsen en kanoën, met diverse jachthavens in de omgeving. Dussen heeft een landelijke ligging en ligt toch centraal, dichtbij steden als Gorinchem en Waalwijk. Ook grotere steden zoals Breda, Tilburg, 's-Hertogenbosch, Rotterdam en Utrecht zijn binnen 30 minuten makkelijk te bereiken.

Bent u op zoek naar een karakteristieke en ruime woning met een prachtig uitzicht en duurzaam comfort? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging bij Klijsen Makelaars & Adviseurs!





Begane grond

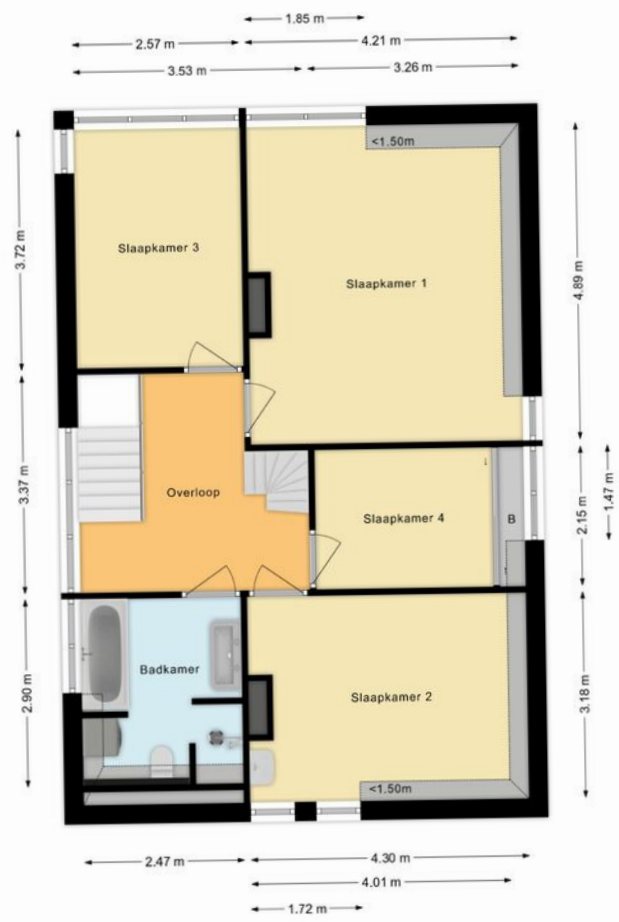


Begane grond





1e verdieping

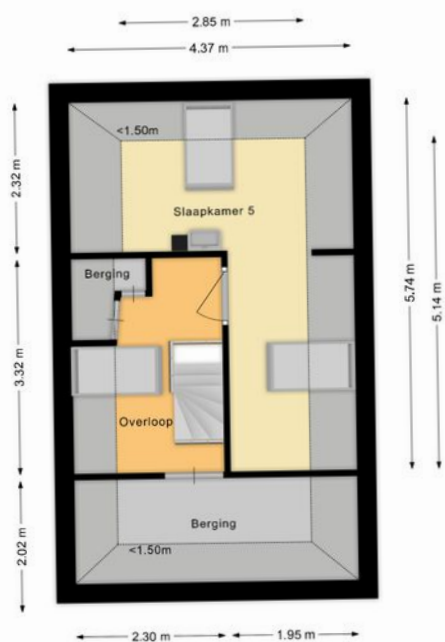


1e verdieping





2e verdieping



2e verdieping

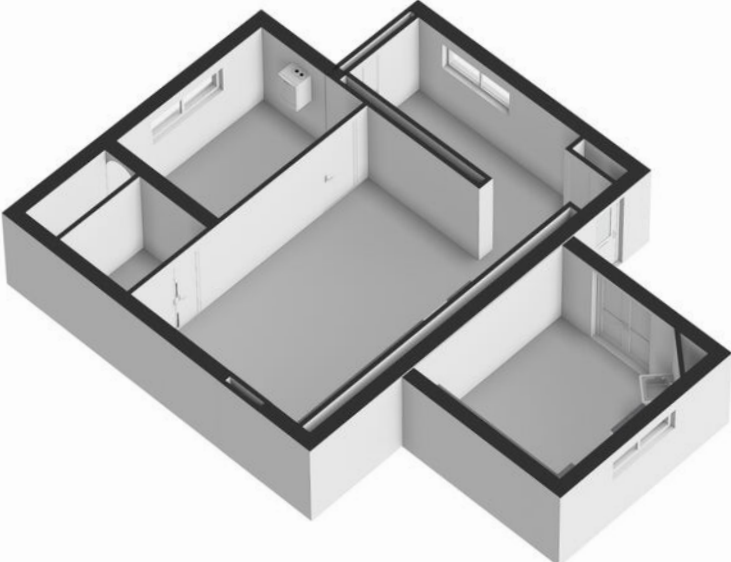




Souterrain

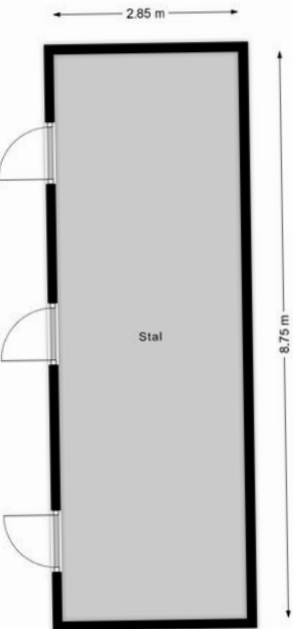


Souterrain

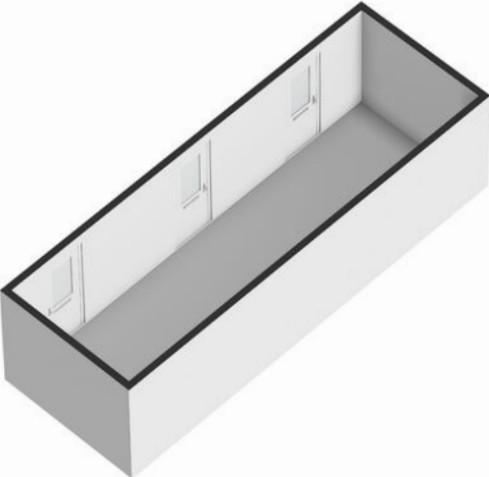




Stal



Stal





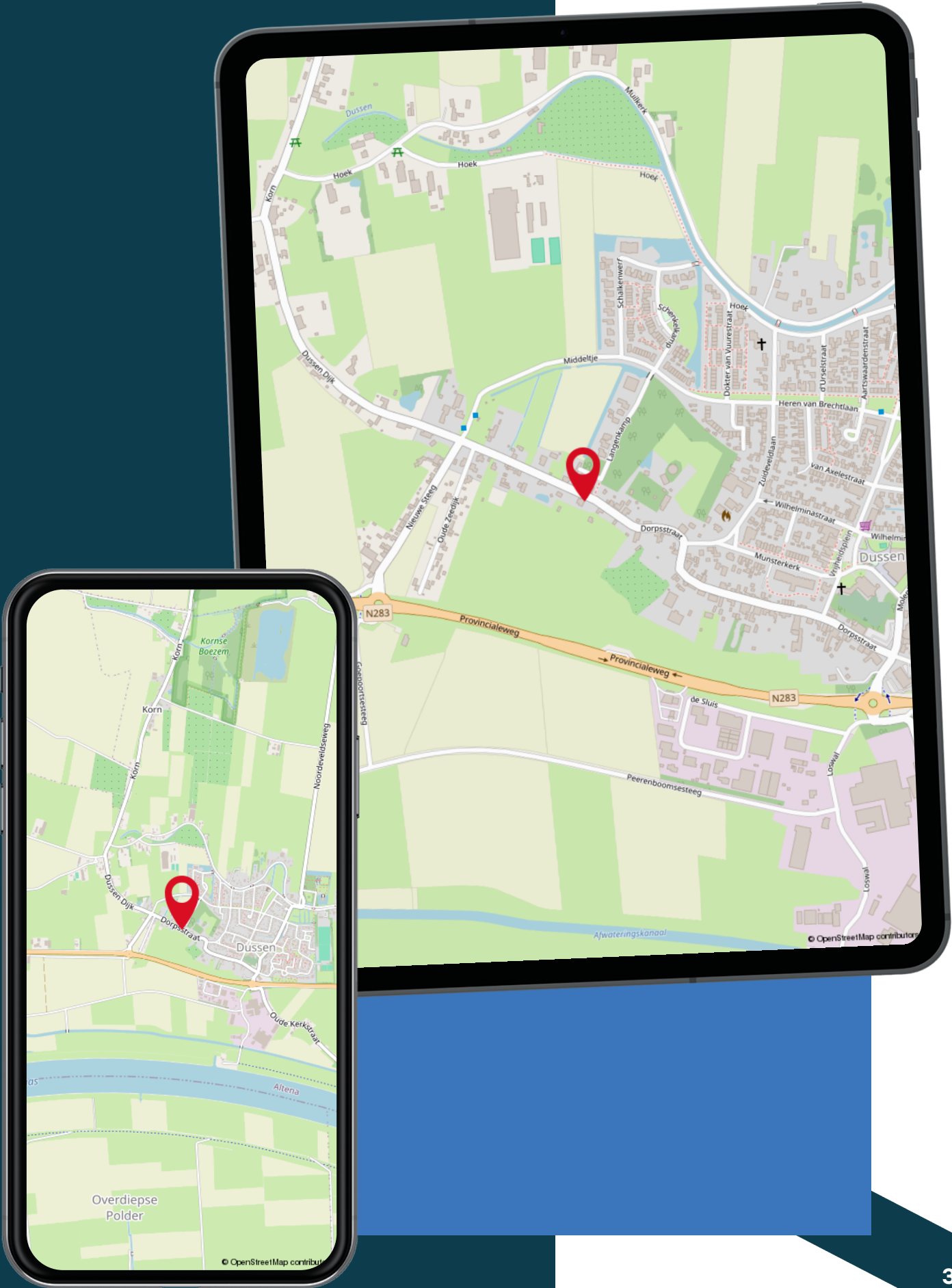
# Kadastrale kaart

# Locatie op de kaart

Kadastrale nummers:  
Dussen S 459  
Dussen S 461  
Dussen S 1120

Tuinligging:  
Zuiden

Eigendom:  
Volledig eigendom





Bestemmingsplan - Dussen S 459

Bestemmingsplan - Dussen S 461





# Bestemmingsplan - Dussen S 1120



## Aantekeningen

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no handwriting or other markings on the paper.

Het bezichtigen van een object is ook voor onze opdrachtgevers een bijzondere aangelegenheid. Alvorens een bezichtiging te laten plaatsvinden vragen wij u om eens langs het object te rijden en de directe omgeving te verkennen. Na een eventuele bezichtiging stellen zowel onze opdrachtgevers als wij het op prijs als u binnen enkele dagen een reactie geeft.

## Disclaimer

**Disclaimer**  
De eigenaar van dit onroerend goed heeft ons de opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u ten aanzien van ons uiteraard geen financiële consequenties heeft. Geheel vrijblijvend informeren wij u over de mogelijkheden voor de verkoop van uw eigen woning en/of bedrijf, het bestemmingsplan, bepalingen e.d. Uiteraard is het aan te bevelen om te zien of deskundige bijstand door bijvoorbeeld een NVM makelaar gewenst is. Voor vrijblijvende informatie kunt u contact opnemen.

Deze brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. Hoewel wij bij het maken van de omschrijving zorgvuldig te werk gaan, kunnen bij afwijkingen aan deze brochure geen rechten worden ontleend. Deze informatie dient beschouwd te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. 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, ongeacht of u handelt als natuurlijk persoon of in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Vooraf hieraan kan ieder der partijen zich terug trekken uit de onderhandeling zonder dat de wederpartij een schadevergoeding kan eisen in welke vorm dan ook.



# Maak kennis met ons team

## Team Klijsen Makelaars & Adviseurs

Met een sterk team van vijf specialisten bemiddelen we in de aan- en verkoop van onroerend goed. Deskundig en professioneel, maar altijd laagdrempelig en warm. Al 58 jaar denken we mee met onze klanten en bieden we steeds weer het maatwerk waarmee zij hun woondromen waarmaken.

## Profiteer van ons brede pakket

Wij vinden dat iedereen zijn woondromen moet kunnen waarmaken. Daarom staan wij altijd op scherp. Binnen ons brede netwerk bekijken we de mogelijkheden en matchen we vraag en aanbod heel precies aan elkaar. Met de juiste kennis, ervaring en natuurlijk onze persoonlijke aandacht. Bij Klijsen Makelaars & Adviseurs sta je sterk. Wij begeleiden je tot de koop rond is en je bij de notaris bent geweest voor de overdracht.

## Ons werkgebied

In Midden- en West-Brabant vind je prachtige woningen. Appartementen middenin de stad, tussenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen op bijzondere locaties, monumentale woningen in een dorp. Maar ook in het buitengebied staat veel moois. En wij weten precies waar. We brengen de markt goed in beeld en weten zo altijd de kandidaat koper te bereiken. Laat je verrassen door onze woningspecialisten met jaren - lange praktijkervaring op het gebied van wonen. Klijsen Makelaars & Adviseurs is jouw specialist en staat voor je klaar.



**Ard Klijsen.**

Directeur & NVM-register makelaar / register taxateur o.g. /  
Onteigeningsdeskundige



**Marloes Heerdt.**

NVM-makelaar



**Ilse Klijsen.**

Commercieel binnen-  
dienstmedewerkster /  
marketing



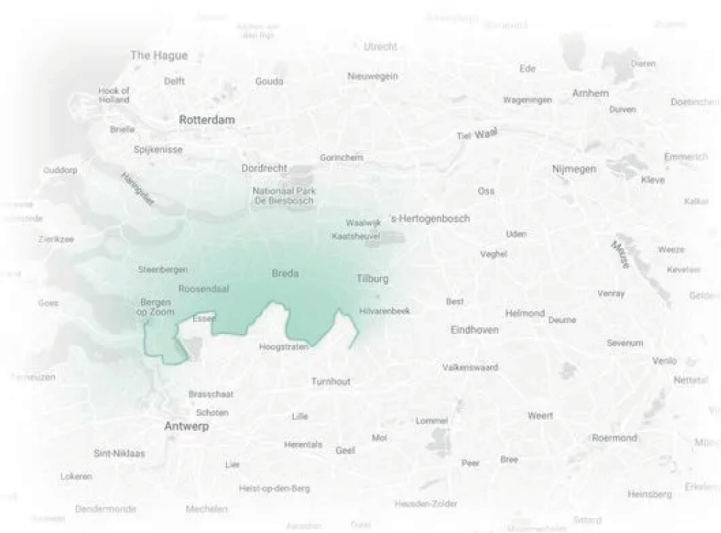
**Barbara van  
Beijnum.**

Commercieel  
binnendienst-  
medewerkster



**Britt Galle.**

Commercieel  
binnendienst-  
medewerkster



**BUITEN  
STATE**

**Makelaars**

## Buitenstate

Het label 'Buitenstate' staat voor wonen en werken in het buitengebied met ruimte en rust als kernwoorden en is tevens de naam van een samenwerkingsverband van geselecteerde NVM-makelaars. Naast dat deze makelaars gespecialiseerd zijn in agrarisch en landelijk vastgoed, richten zij zich ook op de bemiddeling bij de aan- en verkoop van huizen in het buitengebied. Klijsen Makelaars & Adviseurs is vanaf het prille begin bij 'Buitenstate' betrokken.

### Vier kenmerken

'Buitenstate' staat voor wonen en werken in het buitengebied, met ruimte en rust als kernwoorden.

Een potentiële 'Buitenstate' herken je aan vier kenmerken. Is aan drie van deze vier kenmerken voldaan, dan mag het pand als 'Buitenstate' worden aangemerkt:

1. Ligging buiten de bebouwde kom;
2. Aan alle zijden vrijstaand;
3. Meer dan 1.000 m2 perceelsoppervlakte;
4. Beleving van rust en ruimte.

Bij een 'Buitenstate' gaat het dus vooral om de woonbeleving en minder om de uitstraling van het pand. Het type object kan variëren van een luxe landhuis tot een eenvoudige eengezinswoning.

### Jouw voordelen als opdrachtgever

Door scholing en specialisatie worden de kennis en ervaring van de 'Buitenstate'- makelaars goed op peil gehouden. Naast verplichte scholing door de NVM, verzorgt het centrale kantoor van Buitenstate BV specifieke kennis en informatie via workshops en digitale communicatie. Door segmentering in het buitengebied (op kleine schaal) is het mogelijk om actief met andere makelaars samen te werken.

Zo wordt de deskundigheid verder vergroot, weet men hoe de markt zich beweegt en leert men van elkaar. En daar pluk je als opdrachtgever de vruchten van.

### Unieke dienstverlening

Bij een uniek pand hoort een unieke dienstverlening. Daarom worden opdrachtgevers als individu benaderd en hanteert 'Buitenstate' geen standaard dienstverleningspakket. Alles is maatwerk. Tijdens een persoonlijk gesprek vertellen wij je graag meer, waarbij ook de digitale nieuwsbrief, de 'Buitenstate'-website en het 'Buitenstate'- jaarboek aan bod komen. Vanzelfsprekend kun je bij ons terecht voor zowel bemiddeling bij de aankoop van een 'Buitenstate' als bij de verkoop daarvan.

 **klijsen.**  
landelijk  
wonen





# Interesse in deze mooie woning?

Neem dan vrijblijvend contact met ons op!



Heb je verkoopplannen  
en ben je benieuwd naar  
de waarde van jouw  
Buitenstate woning.  
Plan vrijblijvend een  
afspraak met ons in!

 **klijsen.**  
landelijk  
wonen

**BUITEN  
STATE**  
Makelaars

**Klijsen Makelaars & Adviseurs**

Europark 11, 4904 SX Oosterhout NB

☎ 0162-426348 | [info@klijsen.nl](mailto:info@klijsen.nl) | [klijsen.nl](https://www.klijsen.nl)

**Volg ons op social media!**

