



Vraagprijs € 639.000 K.K.

Rijksweg 69

Nieuwendijk

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Vrij uitzicht over de weilanden, rust, ruimte, instapklaar en karaktervol monumentaal wonen.

Woonoppervlakte	143m²
Perceeloppervlakte	450m²
Inhoud	675m³
Bouwjaar	1878
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	6
Isolatievormen	grotendeels dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel, airconditioning, houtkachel
Warmwater installatie	Elektrische boiler (huur)
Type CV ketel	Intergas, 2020

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Voor wie bewust kiest voor karakter, historie, rust en een unieke woonbeleving, is dit een kans die zelden voorbij komt. Aan de oude dijk richting Werkendam, op de grens van de landerijen, staat dit statige monumentale herenhuis te pronken, dat niet alleen indruk maakt, maar ook verrassend comfortabel is. En wat direct opvalt: dit huis is met zorg en liefde onderhouden. Originele details zijn bewaard gebleven, zoals sierlijsten, ornamenten en marmeren vloeren in de hal. Het dak is bedekt met Oegstgeester dakpannen – stijlvol én degelijk. Binnen vind je een grote woonkeuken, lichte woonkamer, knusse borrelkamer en een handige wasruimte. Boven zijn vier slaapkamers en een complete badkamer en een royaal dakterras met een uitzicht waar je stil van wordt. Buiten? Pure rust. De tuin is groen en parkachtig, met een gezellige tuinkamer mét houtkachel. En parkeren? Gewoon op eigen terrein, met een garage en extra berging

Wonen:

De entree maakt meteen indruk: hoge plafonds, mooie lichtinval en een sfeer van weleer. De woonkamer en woonkeuken zijn af te sluiten met stijlvolle paneeldeuren. De woonkamer zelf is licht, ruim en heerlijk hoog (3,5 meter!) – perfect om lekker te ontspannen bij de houtkachel.

Koken:

Geweldig mooie ruimte. De woonkeuken is een echte blikvanger. Grote ruimte, hoge plafonds en zelfs nog zicht op twee oude rookkasten. De keuken is in hoekopstelling met ingebouwde apparatuur. De wasruimte – met extra kastruimte, toilet, wasmachine- en drogeraansluiting én cv-opstelling – ligt achterin het huis.

Borrelkamer:

Achterin het huis is een fijne borrelkamer gemaakt – ideaal voor een goed gesprek of gezellige avond. Knus ingericht, met zithoek in de erker en een extra keukenblokje erbij. Vanuit hier heb je toegang tot de koele kelder én de wasruimte.

Slapen en baden:

Via de klassieke borderstrap ga je naar boven, waar je meteen uitkomt bij het dakterras. Wat een plek! Op deze verdieping vind je vier grote slaapkamers én een complete badkamer met inloopdouche, ligbad, tweede toilet en een mooi wastafelmeubel. Via de overloop is er ook nog een vlizotrap naar de bergzolder.

Buitenleven:

Parkeren? Dat doe je lekker op eigen terrein. De garage heeft een kanteldeur aan de voorkant, maar is ook bereikbaar via de stenen berging ernaast. De achtertuin is een oase van rust – groen, ruim en met zicht op de omliggende landerijen. En dan die tuinkamer... hier wil je gewoon zitten. Houtkachel aan, drankje erbij – genieten maar.

Dakterras:

Wakker worden en dan een kopje koffie op het dakterras? Of s 'avond bij zonder ondergang nog een laatste glaasje wijn. Ik zie het zo gebeuren...

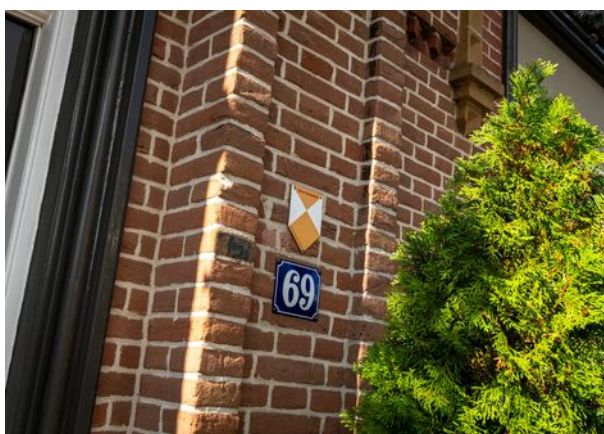
Locatie:

Rustig en landelijk wonen, maar toch centraal. Met de A27 of het transferium om de hoek ben je zó in Breda, Den Bosch, Gorinchem of Utrecht. En voor natuurliefhebbers: de Biesbosch ligt praktisch in je achtertuin. Fietsen, wandelen, varen – het kan hier allemaal.

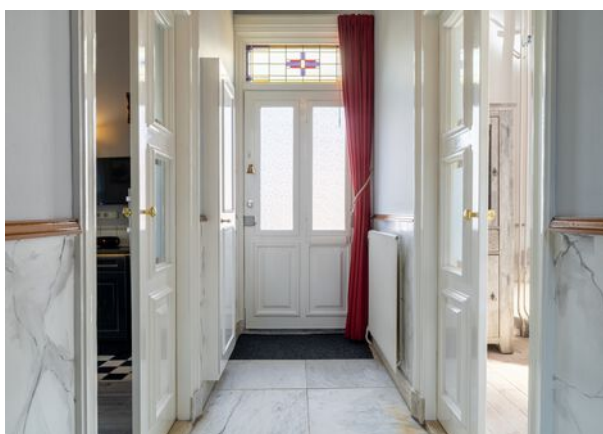








Hal / Entree



Koken





Voordelen

- Karakteristiek met originele details
- Gezellige woonkamer en keuken
- Borrelkamer
- Handige bijkeuken
- Dakterras voor een ochtendkoffie
- 4 slaapkamers
- Prachtige tuin met tuinkamer
- Uitzicht om verliefd op te worden





Wonen



Borrelkamer



Bijkeuken | Toilet



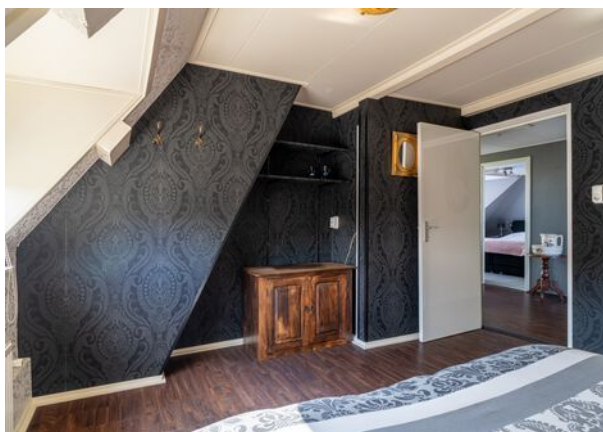
Overloop | Dakterras



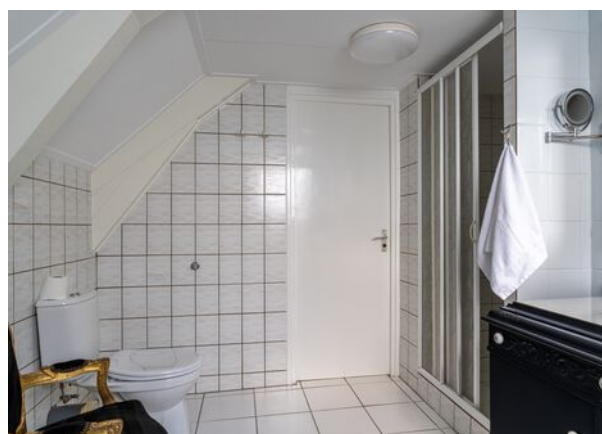
Slapen







Baden



Buitenleven











Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit houten vloeren, Oegstgeester dakpannen en een uitbouw die met bitumen is gedekt. De gemetselde gevels zijn aan de binnenzijde voorzien van voorzetwanden. Vrijwel overals is isolerend glas aanwezig.

- De woning is een rijksmonument. Registratienummer 520432. Voor monumenten geldt een speciale monumentenregeling via deze link vindt u alle informatie: <https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/s/subsidie-woonhuismonumenten>. Zie ook de bijlage in de dataroom van Eerlijk Bieden.

- Kenmerken van het woonhuis:
 - oorspronkelijke bouwjaar omstreeks 1878. In de afgelopen jaren perfect onderhouden;
 - meterkast heeft 8 groepen, 2 aardlekschakelaars en een fase 3 aansluiting;
 - de boiler voor warm water wordt gehuurd van BSI Breda;
 - cv-opstelling, type Intergas, bouwjaar 2020;
 - de keuken heeft een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en een oven;
 - oplevering in overleg.

- 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



3D Plattegrond

Verdieping



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Rijksweg 69, Nieuwendijk NB

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 OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Zwarte pot achtertuin, parasol, 2 ijzeren tuinsets	☐	☐	☒	☐
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:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Rijksweg 69, Nieuwendijk NB

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	☐	☐	☒	☐
Hanglampen keukens, hal	☐	☐	☒	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☐	☒	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☒
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	☒

Rijksweg 69, Nieuwendijk NB

Lijst van zaken

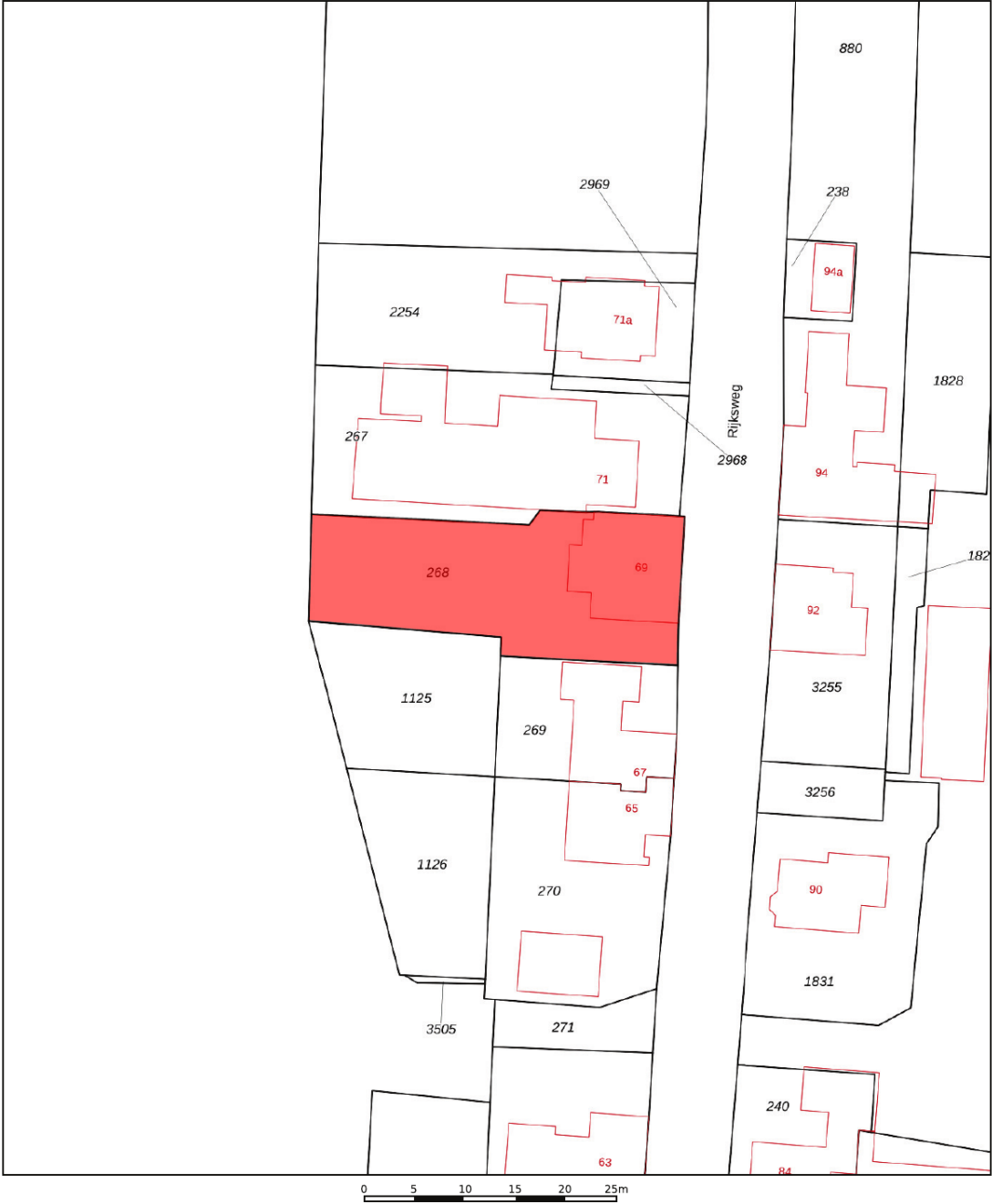
	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Sauna	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Spiegel badkamer	☐	☐	☒	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Alle tuinmeubels incl. kussens + elektrische kachel	☐	☐	☒	☐
Grasmaaier, kantjesmaaier	☐	☐	☒	☐
Uitschuifbare noodtrap boven	☐	☐	☒	☐
2 witte kasten (kantoor + torenkamer)	☐	☐	☒	☐
Waterstofzuiger en pomp kelder	☐	☐	☒	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Rijksweg 69, Nieuwendijk NB

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: geert



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Werkendam

Sectie T

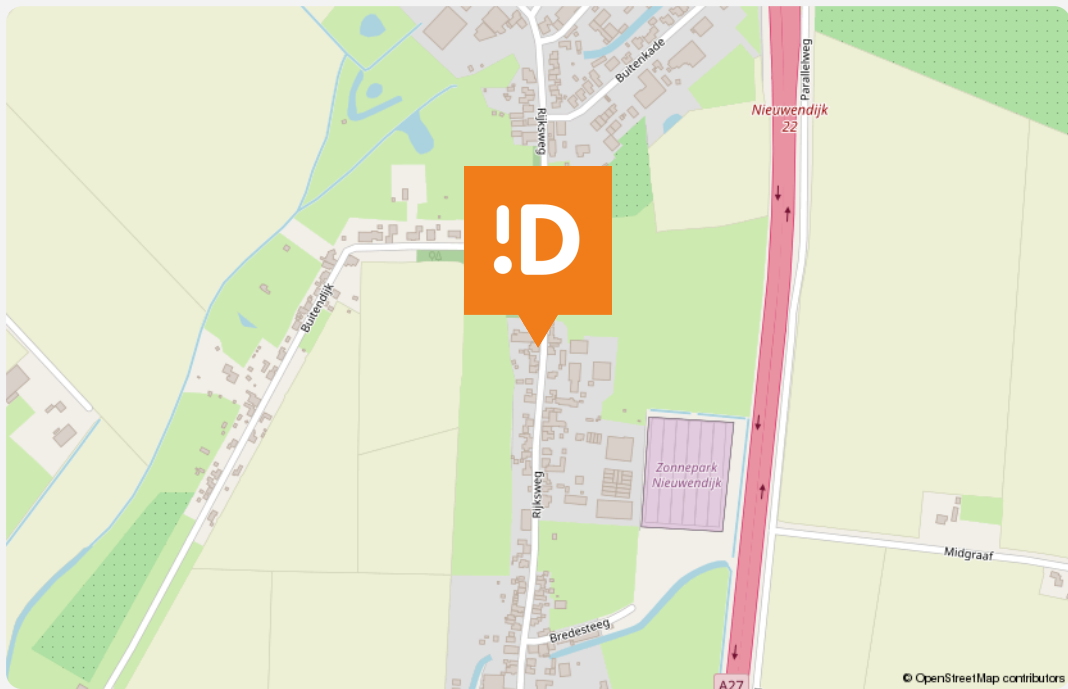
Perceel 268

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Op de kaart



Rijksweg 69

Nieuwendijk

Over de buurt

Rustig en landelijk wonen, maar toch centraal. Met de A27 of het transferium om de hoek ben je zó in Breda, Den Bosch, Gorinchem of Utrecht. En voor natuurliefhebbers: de Biesbosch ligt praktisch in je achtertuin. Fietsen, wandelen, varen – het kan hier allemaal.

Plaats een bod



Bieden op Rijksweg 69, Nieuwendijk

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Rijksweg 69, Nieuwendijk.

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]

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