



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

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

Uniek wonen met twee zelfstandige woningen



Kildijk 45
Nieuwendijk

€ 845.000,- k.k.





Wat leuk dat je dit huis komt bekijken! Een huis kopen of je huidige woning verkopen is spannend en bijzonder. Met mijn kennis en ervaring begeleid ik je graag, zodat het proces soepel verloopt. Geniet van de bezichtiging en misschien wordt dit straks jouw nieuwe thuis!

Niek Leijendekker



Van 1e gesprek tot sleutel

Check ons **stappenplan** en krijg een beter beeld van het aankoopproces



Zie jij jezelf hier al **wonen?**

Uniek wonen in Nieuwendijk: twee zelfstandige woningen op één royaal perceel van ruim 2.100 m²! Perfect voor dubbele bewoning, mantelzorg of wonen én werken, met volop ruimte en privacy. Geniet van de groene tuin, het vrije uitzicht en een indrukwekkende schuur van ca. 180 m². Landelijk en rustig gelegen, terwijl school, speeltuin en voorzieningen lekker dichtbij zijn.



Woonoppervlakte
220m²



Aantal slaapkamers
5



Perceeloppervlakte
2128m²



Totaal aantal kamers
7



Bouwjaar
1968



CV
Nefit, 2003



Energielabel
E



Isolatievormen



Kildijk 45, Nieuwendijk

€ 845.000,- K.K.



Het hele verhaal

Uniek wonen: twee zelfstandige woningen op één royaal perceel van ruim 2.100 m².

Dubbele bewoning, mantelzorg, samen wonen met behoud van privacy óf wonen en werken combineren: dit bijzondere object in Nieuwendijk biedt het allemaal. Op een royaal perceel van circa 2.130 m² bevinden zich twee volwaardige, zelfstandige woningen, onderling verbonden maar volledig zelfstandig te gebruiken. Samen waar het kan, apart waar gewenst.

De oorspronkelijke bungalow is gebouwd in 1968 en in 2003 uitgebreid met een tweede woonhuis. Beide woningen beschikken over een eigen keuken, badkamer en comfortabele leefruimtes. Rondom ligt een grote, groene tuin met volop rust en privacy. Als kers op de taart is er een zeer ruime schuur van circa 180 m², wat dit object extra veelzijdig maakt.

De ligging is ideaal: aan de rand van het dorp, vrij uitzicht over de landerijen aan de voorzijde én aan de achterzijde direct grenzend aan de nieuwbouwwijk. Rustig wonen, maar met voorzieningen, speeltuin en school letterlijk om de hoek — perfect voor zowel jong als oud.

Woning 1 – oorspronkelijke woning (westzijde)

De oorspronkelijke woning biedt comfortabel en praktisch wonen. Op de begane grond bevinden zich een woonkamer, keuken en een serre met fraai uitzicht op de tuin. Daarnaast zijn er een slaapkamer, badkamer, separaat toilet, hal en bijkeuken aanwezig.

Op de verdieping zijn een overloop en twee ruime slaapkamers, ideaal als slaap-, werk- of hobbyruimte.

Woning 2 – aangebouwde woning (2003)

De tweede woning is in 2003 gerealiseerd en volledig zelfstandig ingericht. Op de begane grond vind je een woonkamer, keuken, serre, slaapkamer, badkamer, toilet en bijkeuken. Daarmee is deze woning uitstekend geschikt voor gelijkvloers wonen, bijvoorbeeld voor mantelzorg of levensloopbestendig gebruik.

Op de verdieping bevindt zich nog een extra slaapkamer, perfect als logeerkamer of kantoor aan huis.



Tuin & schuur

Rondom beide woningen ligt een ruime, groene tuin, grotendeels ingericht met gazon en diverse plantenborders. Een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. Aan de voorzijde is een grote oprit met ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein.

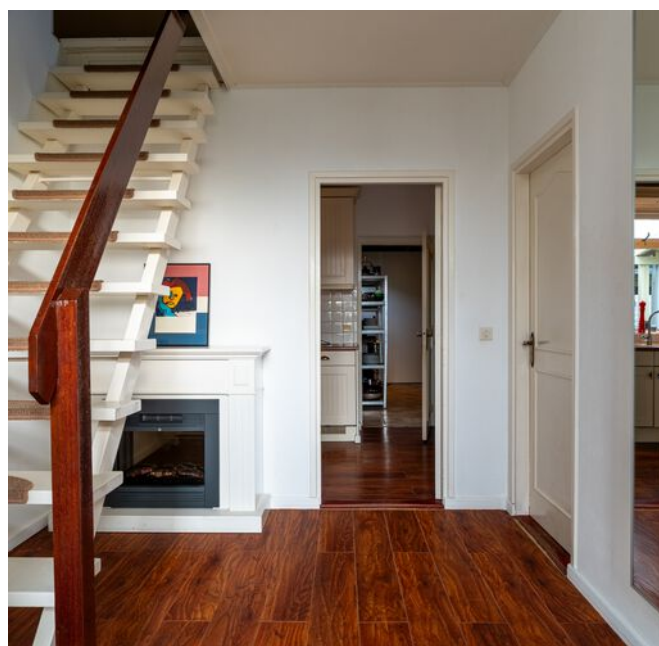
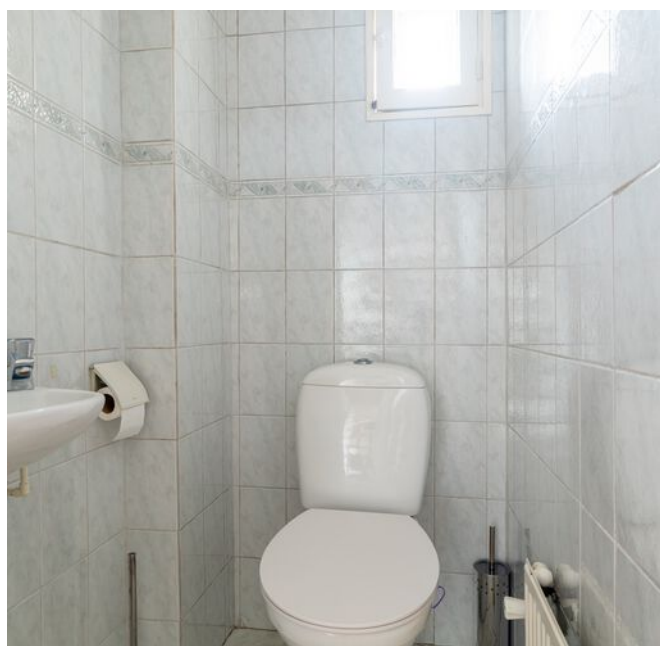
Aan de zijkant van het perceel staat een indrukwekkende schuur van circa 180 m², verdeeld in drie compartimenten. Ideaal voor werken aan huis, opslag, hobby's, een eigen bedrijf of het stallen van meerdere voertuigen. Aan de schuur vast bevindt zich nog een grote carport met een extra berging.

Locatie

De woning is gelegen aan de Kildijk, in een rustige en landelijke omgeving in Nieuwendijk. Aan de achterzijde grenst het perceel direct aan de nieuwbouw (met voornamelijk seniorenwoningen: heerlijk rustig), terwijl kinderen veilig lopend of fietsend naar school en de speeltuin kunnen. Nieuwendijk is een gemoedelijk Brabants dorp met diverse dagelijkse voorzieningen. Dankzij de gunstige ligging nabij de A27 zijn omliggende dorpen en steden uitstekend bereikbaar.



Hal | Toilet







Serre







Koken





Slapen | Baden









Slapen

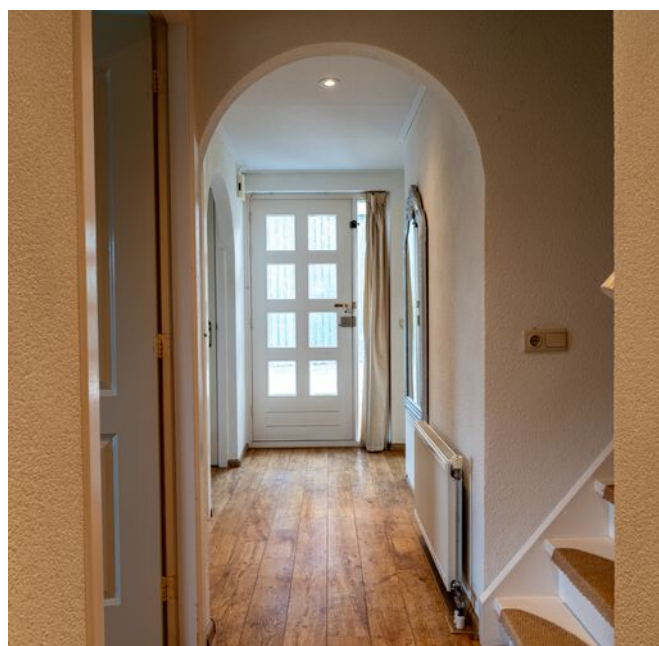








Woning II





Wonen | Koken





Bijkeuken | Toilet





Slapen





Baden





Slapen







Bijzonderheden

- De oorspronkelijk woning is een traditioneel gebouwde woning uit 1968. Vermoedelijk gefundeerd op staal, in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. De woning is v.v. dakisolatie en deels dubbelglas. De vloeren zijn van zowel beton als hout en de serre is v.v. vloerverwarming. De cv betreft een Bosch uit 2010. De 2e wooneenheid is aangebouwd in 2003, onderheid en volledig geïsoleerd. Hier zijn van beton en uitgerust met vloerverwarming. (m.u.v. de slaapkamer) Gezien het bouwjaar zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. De cv betreft een Nefit uit 2003. De woning is voorzien van 12 zonnepanelen. Het energielabel is ouder en is vermoedelijk beduidend beter geworden door de uitgevoerde verbeteringen zoals geplaatste zonepanelen.
- Oplevering in overleg.
- In het 'oude' deel van het woonhuis zit wat zetting en wat (kleine) scheurvorming. De golfplaten op de schuur bevatten asbest. In het perceel was vroeger een olietank aanwezig. Deze is in 1991 onder toezicht van de gemeente verwijderd, zie brief gemeente. Met de buren is een overeenkomst m.b.t. een aanbouw die aan de schuur is gerealiseerd, zie overeenkomst buren. Een strook voortuin wordt gehuurd van de gemeente. Deze woning wordt verkocht onder de voorwaarde dat koper ook deze strook van de gemeente Altena gaat huren. Huurprijs per maand bedraagt circa € 130,00, zie communicatie Gemeente Altena. Genoemde documenten, vragenlijst, laatste akte van levering e.d. is te downloaden via dataroom van Eerlijk Bieden. (scan CR 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 mondelinge of schriftelijke koopovereenkomst.
- Bij het samenstellen van deze brochure is de uiterste zorgvuldigheid betracht, doch voor onjuiste of onvolkomen opgaven kunnen wij en onze opdrachtgever geen aansprakelijkheid aanvaarden. Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met De Makelaars van Altena®



Plattegrond | Begane grond



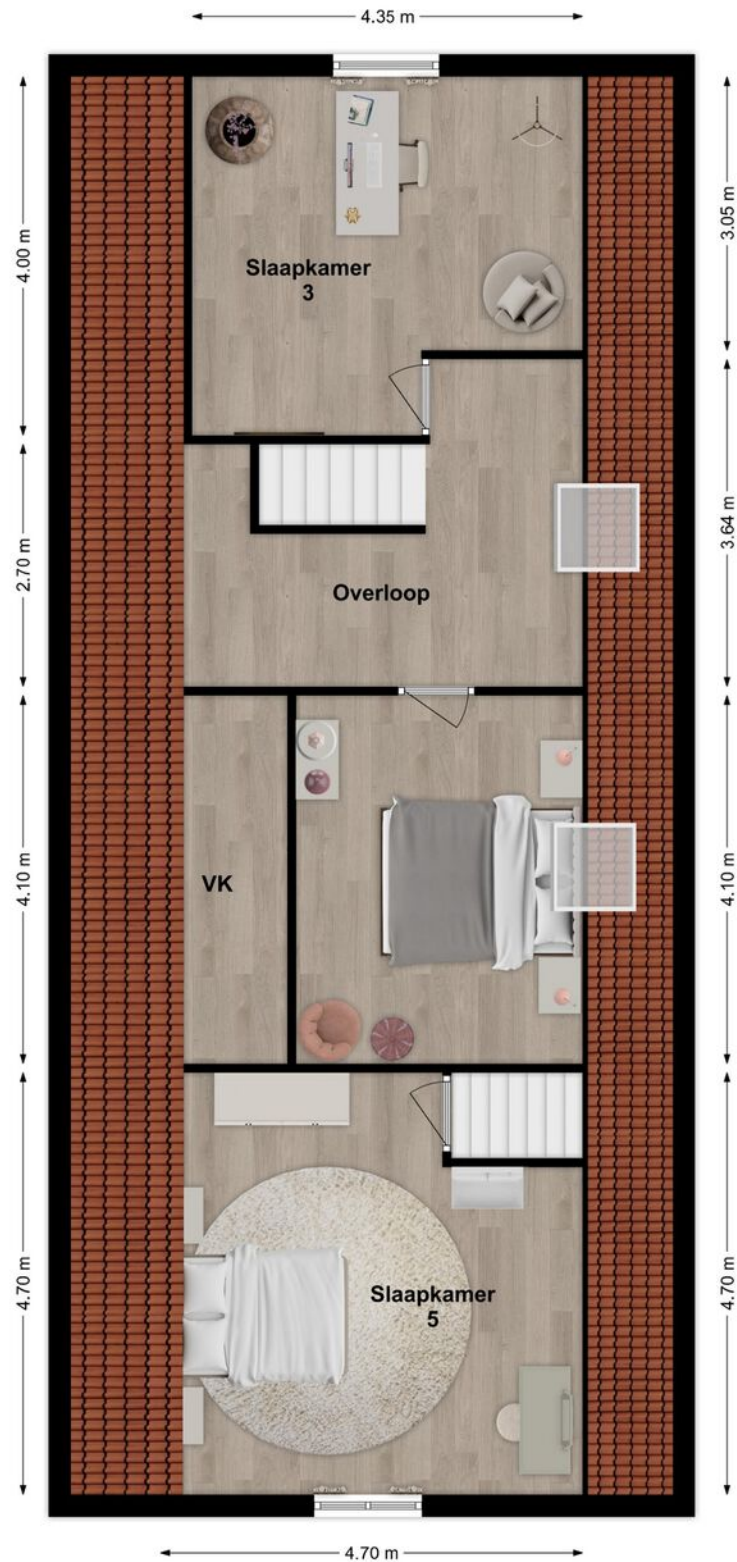


3D Plattegrond | Begane grond





Plattegrond | Verdieping





3D Plattegrond | Verdieping





Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Kildijk 45, 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	☒	☐	☐	☐
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:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Kildijk 45, 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	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☒
Werkbank in schuur/garage	☒	☐	☐	☐

Kildijk 45, 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	☐	☐	☐	☐
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:				



Energie label woningen

Registratienummer
528972984

Datum registratie
07-09-2021

Geldig tot
06-09-2031

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

E



Isolatie

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

Installaties

	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?	
7 Verwarming	HR-107 ketel	nee	ja
8 Warm water	Combiketel	nee	ja
9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee	ja
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee	ja
11 Koeling	Niet aanwezig	nee	n.t.b.
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee	ja

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

Kildijk 45
4255TB Nieuwendijk
BAG-ID: 0870010000004226

Detailaanduiding

Bouwjaar 1968
Compactheid 2,59
Vloeroppervlakte 222 m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

Rob ter Heegde

Examennummer

3720

Certificaathouder

Woning Advies Nederland B.V.

Inschrijfnnummer

EPG2016-43

KvK-nummer

51344513

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

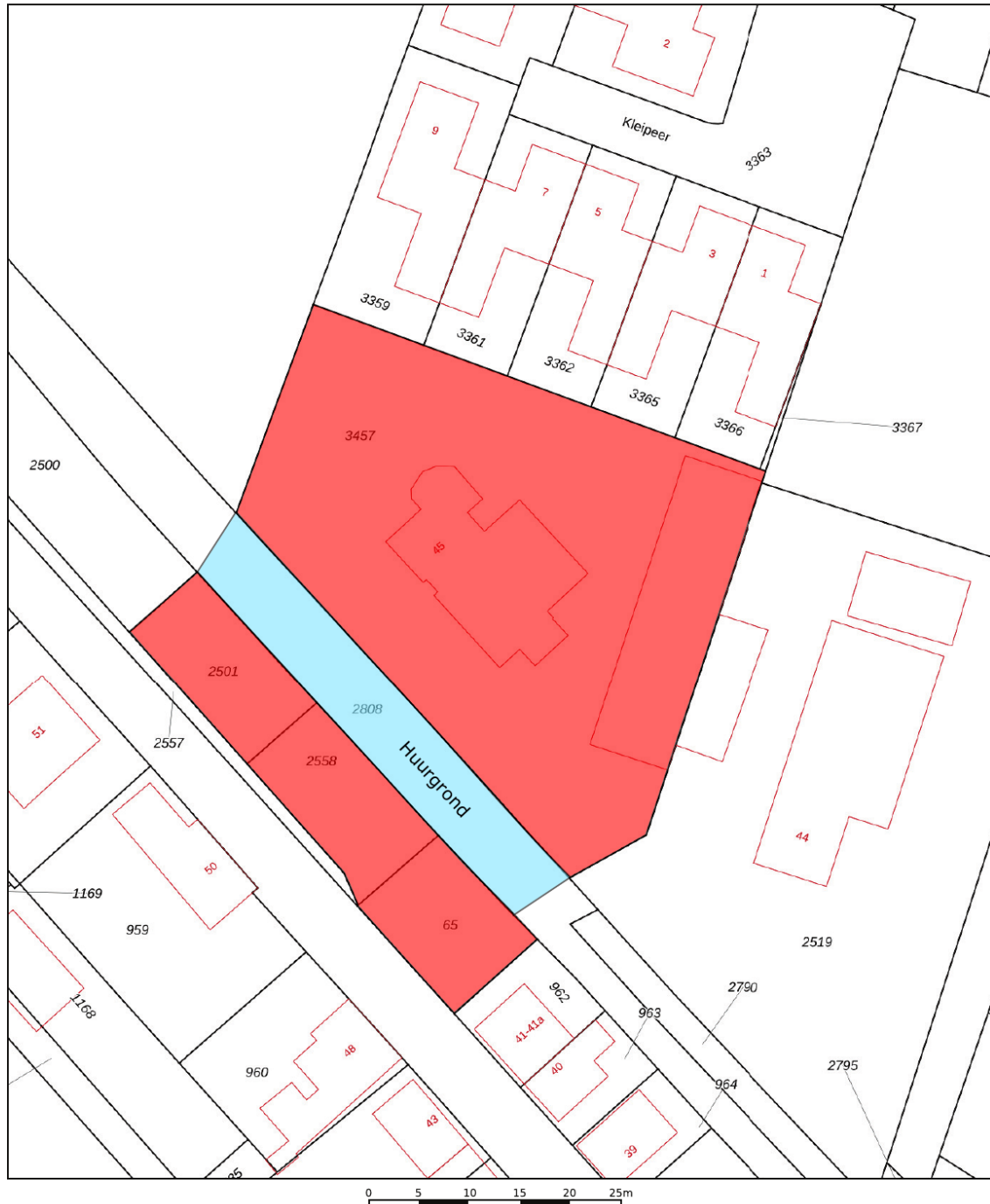
Basisopname





Kadastrale kaart

Uw referentie: Coralie



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 3457	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 januari 2026 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.	



Kildijk 45 Nieuwendijk



We snappen het hoor ...

Je hebt al zoveel gelezen, helemaal van de kaart natuurlijk !D

Over de buurt

De woning is gelegen aan de Kildijk, in een rustige en landelijke omgeving in Nieuwendijk. Aan de achterzijde grenst het perceel direct aan de nieuwbouw (met voornamelijk seniorenwoningen: heerlijk rustig), terwijl kinderen veilig lopend of fietsend naar school en de speeltuin kunnen. Nieuwendijk is een gemoedelijk Brabants dorp met diverse dagelijkse voorzieningen. Dankzij de gunstige ligging nabij de A27 zijn omliggende dorpen en steden uitstekend bereikbaar.



Het aankoopproces

1



Maak een vrijblijvend en gratis afspraak voor een berekening bij een **hypotheekadviseur**, zo weet je naar welke woningen je kunt zoeken.

2



Ga jouw favoriete woning(en) **bezichtigen**.

3



Ben je enthousiast geworden? Plaats een **bod** en voeg bij jouw bieding je **motivatie** en eventuele **voorwaarden** toe.

4



Bij een **inschrijving** mag je eenmalig een bieding doen, bij **vrije verkoop** kan het voorkomen dat je een tegenvoorstel van de verkopers krijgt en in onderhandeling gaat.

5



Gefeliciteerd, je bent de koper geworden! De verkopers hebben jouw voorstel geaccepteerd. We gaan jouw persoonlijke gegevens opvragen en maken de **concept koopovereenkomst**.

6



Na akkoord kunnen we bij ons op kantoor of digitaal de koopovereenkomst **ondertekenen** en jij kan aan de slag gaan met het aanvragen van jouw **hypotheek**.

7



Daarna is het zover: de sleuteloverdracht van jouw droomwoning! Voor de gang naar de notaris doen we met de verkopers nog een laatste ronde en noteren we de meterstanden tijdens de eindinspectie.

8



Daarna ga je naar de **notaris** en teken je samen de verkopers tekenen de leveringsakte en jij tekent nog (indien van toepassing) de hypotheekakte.

9



Hierna kun je gaan verhuizen of de handen uit de mouwen steken!

Het is zo ver...

Plaats een bod



**Kildijk 45
Nieuwendijk**

€ 895.000,- K.K.



**Scannen
en bieden**

Scan de QR-code
en breng je bod uit.



Je kunt ook een
link opvragen.

Hoe werkt het

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**

Keurmerk 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!



Ruimte voor notities



Ruimte voor notities



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Over ons

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou, wij dus wel! Niet alleen dit huis, maar een behoorlijk aantal huizen in de regio Altena, Heusden, Langstraat en Bommelerwaard.

Wij gaan voor de beste deal—maar altijd op een relaxte manier. Heldere communicatie, duidelijke afspraken en geen poespas. Dat doen we al sinds 1998 en met nog net zo veel passie als op de eerste dag.

Dé Makelaars van Altena is echt een familiebedrijf. Vijfentwintig jaar geleden richtte Henk-Jan samen met zijn ouders het bedrijf op. Een tijdje later kwamen Geert en Niek ook in dit bedrijf werken. Als deze drie broers samen zijn, wordt er altijd gelachen. Zwager David startte zijn kantoor in Sprang-Capelle waar hij en zijn zoons steeds weer gaan voor een succesvolle, maar ontspannen verkoop.

Dé Makelaars van Altena gaan speciaal voor jou net even een stapje verder. We zijn actief op sociale media en geven je een woningpresentatie zoals je die bij anderen niet vindt. Uniek voor de verkoper en ideaal voor dewoningzoeker.

Daarom zijn wij ook uitgeroepen tot makelaar met de beste woningpresentatie in Nederland.

Team, Dé Makelaars van Altena

Beste Woningpresentatie

Dé Makelaars van Altena is uitgeroepen tot makelaar met 'Beste Woning presentatie'. Onder andere omdat onze woningvideo's op Instagram ontzettend vaak bekeken worden. Snap jij waarom?



volg ons op Instagram
@demakelaarsvanaltena



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!



Woning verkopen?

Laat ons een gratis waardebeoordeling doen

Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl



Nieuwste huizen
@demakelaarsvanaltena