



Vraagprijs € 398.000 K.K.

Amaryllishof 39

Nieuwendijk

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Een huis met verrassend veel ruimte – en nog meer mogelijkheden!

Woonoppervlakte	140m²
Perceeloppervlakte	137m²
Inhoud	450m³
Bouwjaar	2004
Aantal slaapkamers	5
Totaal aantal kamers	6
Energie label	A
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	cv-ketel

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Een huis met verrassend veel ruimte – en nog meer mogelijkheden!

Vergeet het woord 'tussenwoning' maar even. Dit is geen standaard rijtjeshuis waar je jezelf in moet vouwen – dit is een royale, geschakelde woning waar ruimte de hoofdrol speelt. En die ruimte komt in overvloed: van een royale woonkamer tot maar liefst vijf slaapkamers, verdeeld over drie volwaardige woonlagen. En dat resulteert in een woonoppervlakte van maar liefst 140 m²! Ideaal voor grote gezinnen, thuiswerkers, hobbyisten, verzamelaars of iedereen die gewoon graag z'n eigen plekje heeft.

Gebouwd in 2004 en in 2013 verrijkt met een flinke dakopbouw, is dit huis in de loop der jaren alleen maar beter geworden. Volwassen geworden, zou je kunnen zeggen. Het resultaat? Een solide, ruime woning met een energielabel A, volledig geïsoleerd én uitgerust met airco op de begane grond en in de dakopbouw (2 slaapkamers) dankzij een splitunit. Dat betekent: comfortabel koel slapen in de zomer, en besparen op je energierekening in de winter. De eerste verdieping is aan de achterzijde voorzien van rolluiken, waardoor het daar ook aangenaam koel blijft tijdens warme dagen. Win-win! En dan hebben we het nog niet eens over de tuin gehad. Of de ligging. Of de praktische indeling. Lees maar mee, want er valt nog veel te vertellen.

Wonen & koken – lekker licht en verrassend ruim

Binnenkomen doe je via de nette hal waar je meteen het gevoel hebt: dit zit goed. Hier vind je het toilet (met fonteintje), de meterkast, de trap naar boven én de toegang tot de woonkamer. En die woonkamer is – jawel – een plaatje. Lekker licht dankzij het grote raam en de openslaande tuindeuren aan de achterzijde.

Handige extra: een vaste kast waar je al je spullen in kwijt kunt die je liever niet ziet rondslingeren (denk: gezelschapsspellen, een voorraad wc-papier, kerstlampjes, snoeren, of gewoon dat ene ding dat je niet weg durft te gooien). Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken in hoekopstelling. Niet gloednieuw, maar wél keurig onderhouden en voorzien van alles wat je nodig hebt: een vaatwasser, oven, kookplaat, afzuigkap en natuurlijk genoeg opbergruimte. Hier kun je met gemak je kookkunsten loslaten – of gewoon een pizza in de oven schuiven. Geen oordeel.

Slapen & baden – 5 slaapkamers en altijd een koel hoofd

Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers. Grote ramen, rechte wanden, fijne lichtinval – precies wat je wil. Of het nu kinderkamers zijn, een hobbyruimte, een kastenkamer of thuishkantoor: alles kan, alles past. De badkamer is ruim en uitgevoerd in neutrale tinten. Voorzien van een ligbad (voor de relaxmomenten), een wastafel, een toilet én genoeg ruimte om je handdoeken kwijt te kunnen. Geen poespas, wel praktisch.

En dan komt het paradepaardje: de tweede verdieping. Dankzij de dakopbouw zijn hier nog eens twee volwaardige slaapkamers ontstaan – allebei lekker ruim, vierkant van vorm en dus goed in te delen. Ideaal voor pubers met een groeispurt, of als je gewoon een rustige thuiswerkplek zoekt mét daglicht. En dan de wasruimte! Niet zomaar een hok waar je snel een wasje draait, maar een volwaardige ruimte waar je naast wassen ook bergen spullen kwijt kunt. Denk aan koffers, kerstspullen, dozen met 'komt-nog-wel-een-keer-van-pas'-items... je kent het wel. Extra handig: er staat ook een keukenblok met spoelbak. Perfect voor het schoonmaken van vervlekken, modderschoenen of het vullen van een emmer sop (als je een keer een poetsbui hebt). Kortom: praktisch met een hoofdletter P!

De begane grond en de dakopbouw (2 slaapkamers) zijn uitgerust met airco's, dus terwijl het kwik buiten oploopt, blijf jij binnen koel als een ijsje. En dankzij de rolluiken aan de achterzijde van de eerste verdieping blijft het daar ook lekker aangenaam tijdens warme dagen.

Buitenleven – weinig onderhoud, volop genieten

De achtertuin is zó ingericht dat je er nauwelijks werk aan hebt, maar wél volop kunt genieten. Volledig bestraat, dus geen gevecht met graszoden of schoffelwedstrijden in het weekend. Zet een loungeset neer, een barbecue erbij en je hebt een zomers paradijsje. De ligging op het zuiden zorgt voor zon, zon en nog eens zon. Je hoeft geen zonzonbidder te zijn om dat te waarderen – zelfs je was droogt hier sneller. Achterin de tuin staat een houten berging voor fietsen, tuinspullen of die kerstdecoratie die in maart nog steeds niet op zolder ligt. Kortom: buitenleven zonder groene stress. Perfect voor iedereen die liever ontspant dan onkruid wiedt.

Locatie – rustig, kindvriendelijk en alles binnen handbereik

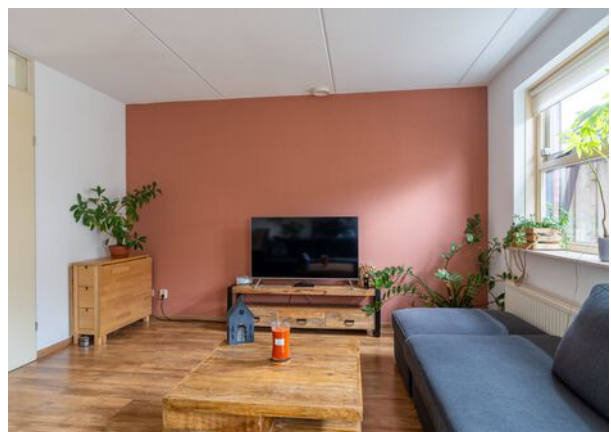
De Amaryllishof ligt in een fijne, rustige wijk waar kinderen nog gewoon op straat spelen en buren elkaar nog gedag zeggen. Parkeerplek is er altijd wel te vinden – je hoeft dus nooit eindeloos rondjes te rijden. Winkels, basisscholen, sportclubs: allemaal dichtbij. En moet je de stad uit? Dan zit je zo op de A27 richting Gorinchem, Breda of Utrecht. Dat maakt deze plek ideaal voor wie rustig wil wonen maar tóch snel de drukte op wil kunnen zoeken. Of ontvluchten, natuurlijk.



Hal & Toilet



Wonen



Koken





Voordelen

- Heerlijk ruim en praktisch
- 3 volledige woonlagen
- Gezellige woonkamer
- Nette keuken en badkamer
- 5 slaapkamers
- Handige wasruimte
- Zonnige tuin gelegen op het zuiden!





Slapen





Baden



Overloop



Slapen





Wassen



Buitenleven





Bijzonderheden

- Bouwjaar 2004 woonhuis, dakopbouw is van 2013. Betonvloeren, in spouw opgetrokken metselwerk en een bitumen dakbedekking. Volledig geïsoleerd, energielabel A. 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 ontleen 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



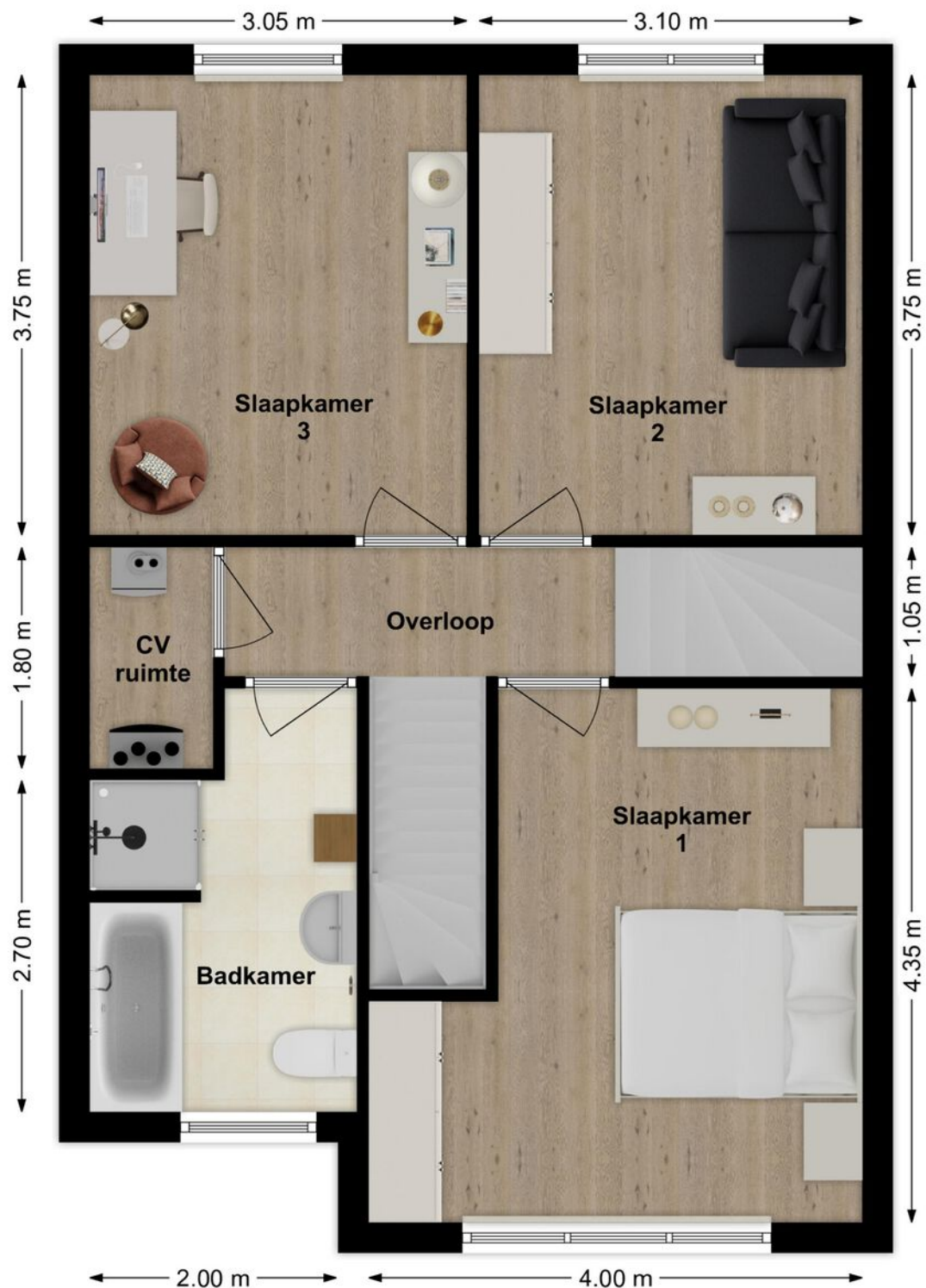
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



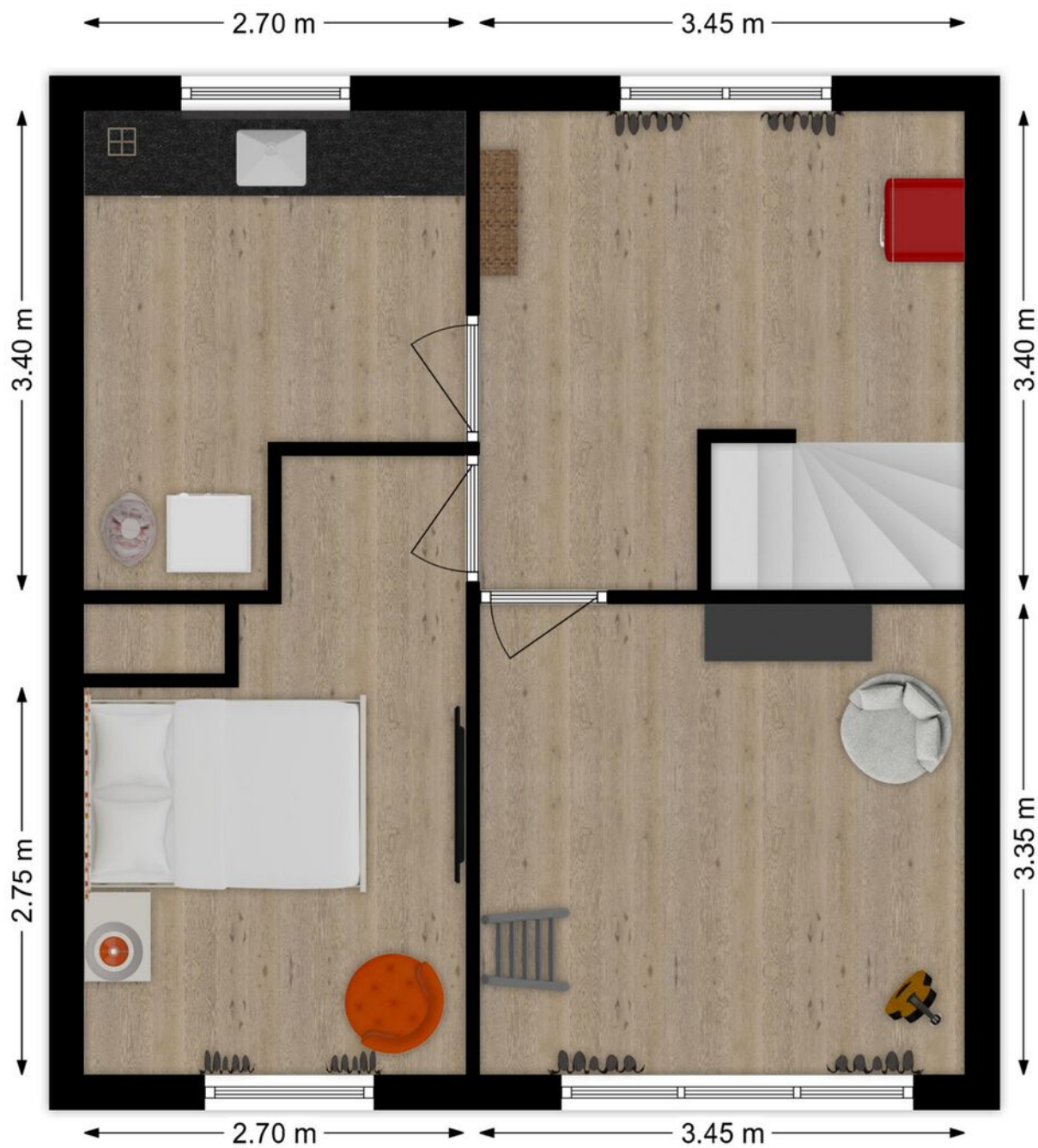
3D Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Amaryllishof 39 4255 JM Nieuwendijk

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.

	BLDFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Losse planten + stellages berging	☐	☒	☐	☐
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:1-2-3	☒	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Etages:1-2-3	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:1-2-3	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:1-2-3	☒	☐	☐	☐
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Amaryllishof 39 4255 JM Nieuwendijk

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	☒	☐	☐	☐
inbouw-Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Losse koelkast	☐	☒	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
Lamp boven eettafel	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☒
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	☒

Amaryllishof 39 4255 JM Nieuwendijk

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☒	☐	☐	☐
Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
Meerdere losse kasten zie opmerkingen	☒	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Sauna	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Wastafelmeubel + kast	☒	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☒	☐	☐
Keukenblok waskamer	☒	☐	☐	☐
Metalen kapstok naast meterkast	☒	☐	☐	☐
Plankje toilet	☒	☐	☐	☐
Bankje voortuin + ombouw vuilnisbak	☒	☐	☐	☐

Aanvullende opmerkingen: Losse kasten die achterblijven: rood-witte kast 3e etage, kasten kantoor, kledingkast masterbedroom + 2 commodes, vitrinekastjes logeerkamer + witte hoogglans kast.

Energielabel



Rijksoverheid

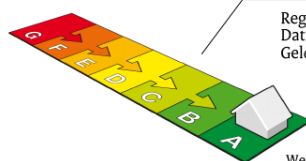
Energielabel woning

Amaryllishof 39
4255JM Nieuwendijk
BAG-ID: 0870010000004061

Veel besparingsmogelijkheden

Energielabel A

Registratienummer 889324645
Datum van registratie 16-01-2018
Geldig tot 16-01-2028



Weinig besparingsmogelijkheden

De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	2000 t/m 2005
	Woonoppervlakte	>140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Balansventilatie



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de woonruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Henk Visser
Examenummer 7662
KvK nummer 62272462

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.zoekuwenergielabel.nl.

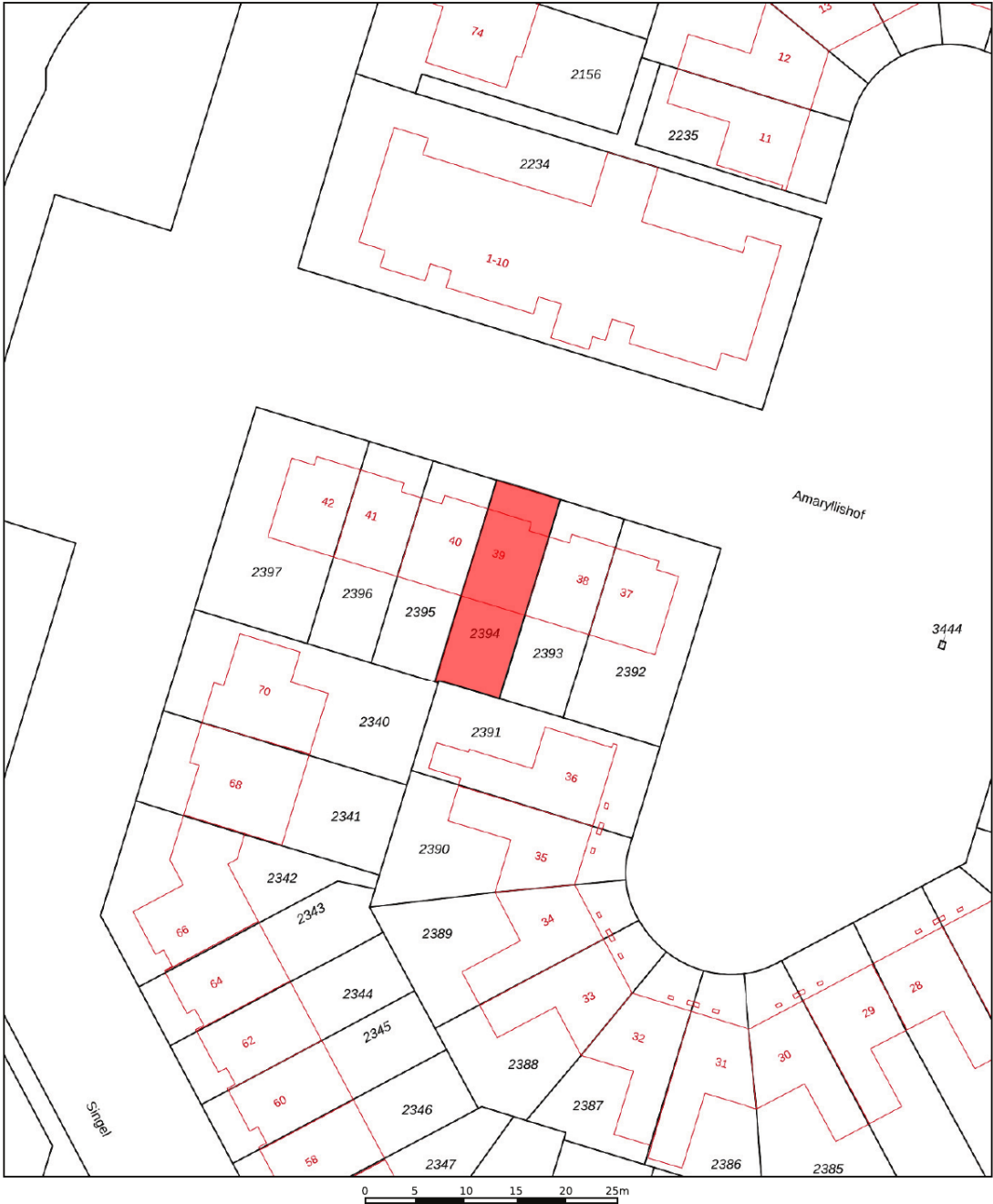
Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: niek



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 mei 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Werkendam

Sectie T

Perceel 2394

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



Amaryllishof 39

Nieuwendijk

Over de buurt

De Amaryllishof ligt in een fijne, rustige wijk waar kinderen nog gewoon op straat spelen en burens elkaar nog gedag zeggen. Parkeerplek is er altijd wel te vinden – je hoeft dus nooit eindeloos rondjes te rijden. Winkels, basisscholen, sportclubs: allemaal dichtbij. En moet je de stad uit? Dan zit je zo op de A27 richting Gorinchem, Breda of Utrecht. Dat maakt deze plek ideaal voor wie rustig wil wonen maar tóch snel de drukte op wil kunnen zoeken.

Plaats een bod



Bieden op Amaryllishof 39, Nieuwendijk

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Amaryllishof 39, 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!



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