



Vraagprijs € 595.000 K.K.

Maasdijk 29

Rijswijk (NB)

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Gerenoveerde (deels) woonboerderij tegen over een natuurgebied en vlakbij het water van rivier de Maas. Gesitueerd tussen de steden Gorinchem – Den Bosch en Zaltbommel.

Woonoppervlakte	185m²
Perceeloppervlakte	1060m²
Inhoud	1336m³
Bouwjaar	1790
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	6
Energie label	E
Isolatievormen	dak- en muurisolatie, deels dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel, vloerverwarming deels
Type CV ketel	Remeha, 2019

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Landelijk wonen met een vleugje nostalgie én alle comfort van nu – dat kan hier!

Achter de dijk, lekker verscholen, vind je deze charmante deels gerenoveerde woonboerderij. Aan de overkant: een prachtig natuurgebied. En op een paar minuten lopen: het kabbelende water van de Maas. Tussen Gorinchem, Den Bosch en Zaltbommel ligt dit heerlijke plekje waar rust, ruimte én karakter samenkomen.

Wonen:

Loop via de zijkant naar binnen – want in Brabant doe je dat gewoon lekker achterom – en je stapt een huis binnen dat oude charme moeiteloos mixt met moderne gemakken. Het voorhuis is onlangs opgefrist met een nieuwe keuken, badkamer én een gezellige eetkamer. De woonkamer is knus en sfeervol, met genoeg ruimte voor een fijne zithoek. Extra fijn: de twee opkamers zijn ideaal als speelkamer, thuishkantoor of chillplek. Verder is er nog een handige werkkamer én een tweede toilet met wastafel.

Koken:

De gloednieuwe keuken is strak en praktisch ingericht met alles wat je nodig hebt – inductiekookplaat, combimagnetron, Amerikaanse koelkast en zelfs een quooker. Er is een spoeliland waar je gezellig omheen kunt zitten en vanuit de keuken loop je zó de eetkamer in. Handig! Ook is er nog een ruime bijkeuken met plek voor je wasmachine en droger.

Slapen en baden:

Boven zijn drie royale slaapkamers én een handige overloop met vaste kast. Wil je uitbreiden? Dat kan! Er is ook nog een bergzolder bereikbaar via een vlizotrap. De luxe badkamer beneden is een feestje: grote inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel en een apart toilet.

Inpandige berging (de deel):

Deel (achterhuis): ruim 100 m² aan mogelijkheden! Deze enorme ruimte is bereikbaar van binnenuit én via openslaande deuren naar buiten. Perfect voor de doe-het-zelver, verzamelaar of wie altijd al droomde van een eigen atelier of werkplaats.

Buitenleven:

De tuin ligt deels achter, deels aan de zijkant en biedt volop privacy. Zonnen op je grasveld, barbecueën met uitzicht op groen of lekker struinen langs de Maasdijk – het kan hier allemaal. Binnen no-time loop je het natuurgebied in.

Locatie:

Toplocatie met alles binnen handbereik. Je zit hier heerlijk landelijk én toch dichtbij alles. Woudrichem met z'n voorzieningen ligt vlakbij, en met het pontje sta je zo in hartje Gorinchem. Liever de auto? Den Bosch, Zaltbommel en Breda zijn makkelijk aan te rijden.



Hal & Toilet



Wonen





Voordelen

- Authentieke woonboerderij
- Heel veel mogelijkheden
- Gezellige woonkamer
- Nieuwe keuken, badkamer en toilet
- Gigantisch achterhuis
- Heerlijke tuin





Koken



Opkamer & Kelder



Portaal & Wasruimte



Baden



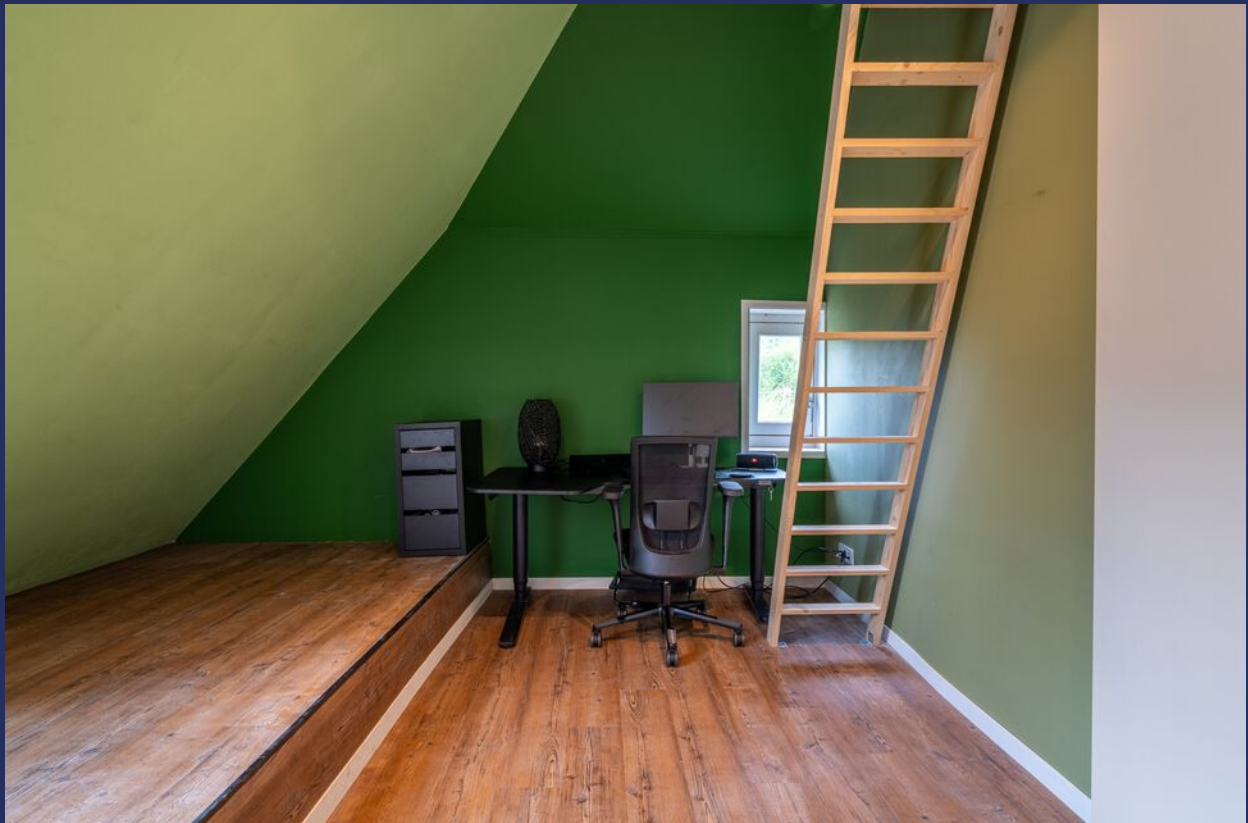


Overloop



Slapen









Buitenleven



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer, metselwerk en een rieten dakbedekking. Gevels en dak zijn deels geïsoleerd en de ramen zijn grotendeels voorzien van isolerende beglazing.
- Kenmerken van het woonhuis:
 - bouwjaar 1790; renovatie heeft de afgelopen jaren plaatsgevonden;
 - keuken en toilet zijn uit 2025;
 - badkamer 2024;
 - meterkast 2025; heeft 17 groepen en aardlekschakelaars;
 - cv-opstelling, type Remeha Calanta, bouwjaar 2019;
 - er is een recht van overpad om te komen en te gaan naar de Dorpsstraat.
 - 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 bouwkwaliteit 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



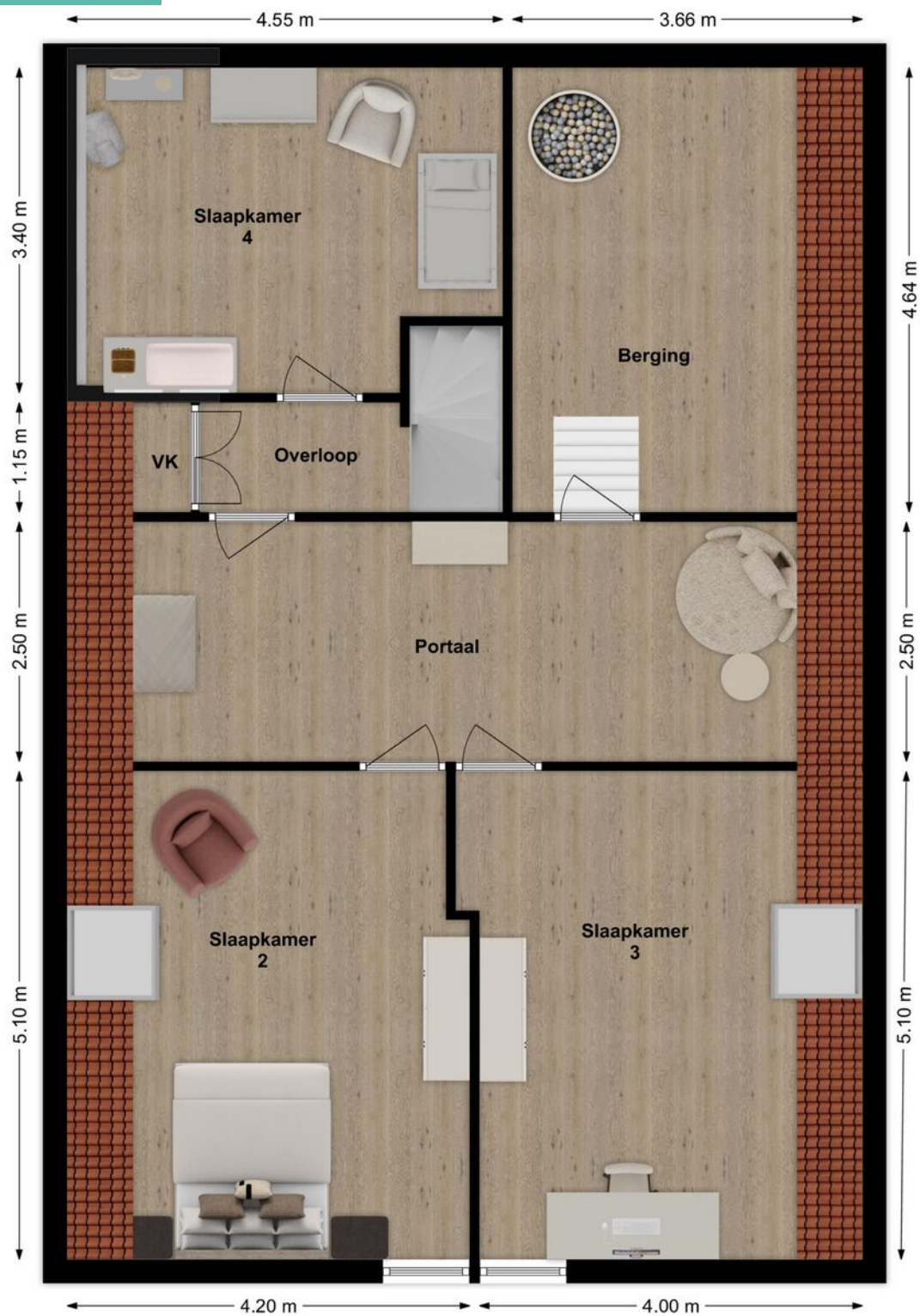
3D Plattegrond

Begane grond



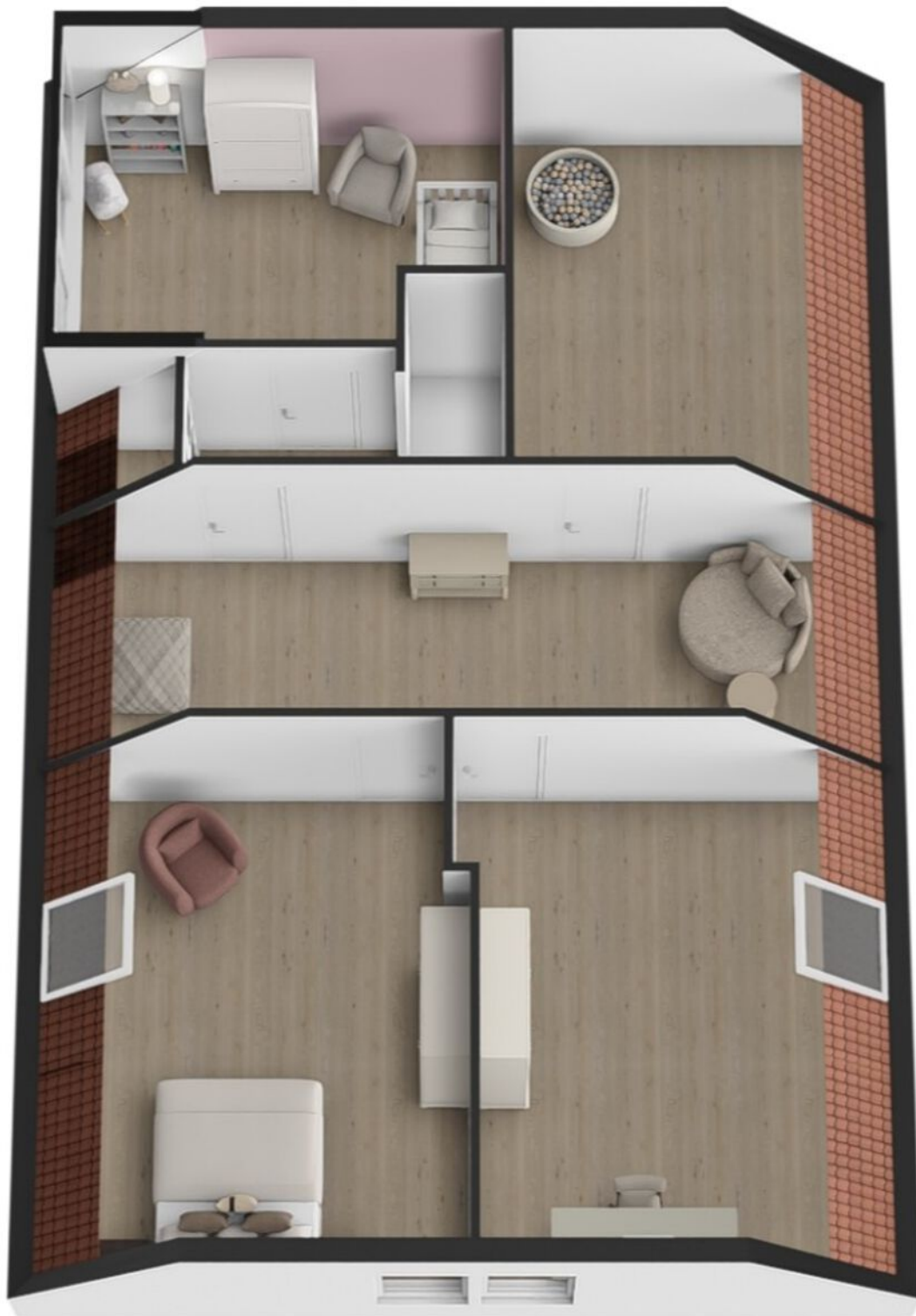
Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

Verdieping



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Maasdijk 29, Rijswijk 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 OVERGEGENOMEN	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:	☐	☐	☐	☒

Maasdijk 29, Rijswijk 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	☐	☐	☐	☒

Maasdijk 29, Rijswijk 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	☐	☐	☐	☒
Bankstellen	☐	☐	☒	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Maasdijk 29, Rijswijk NB

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
413291388

Datum registratie
10-10-2024

Geldig tot
03-10-2034

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

E



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	Niet aanwezig	Verbeteradvies

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



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Maasdijk 29
4284VB Rijswijk (NB)
BAG-ID: 0874010000003642

Detailaanduiding

Bouwjaar 1850
Compactheid 2,26
Vloeroppervlakte 186m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

D.A. Schaefer

Examennummer

55152210

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

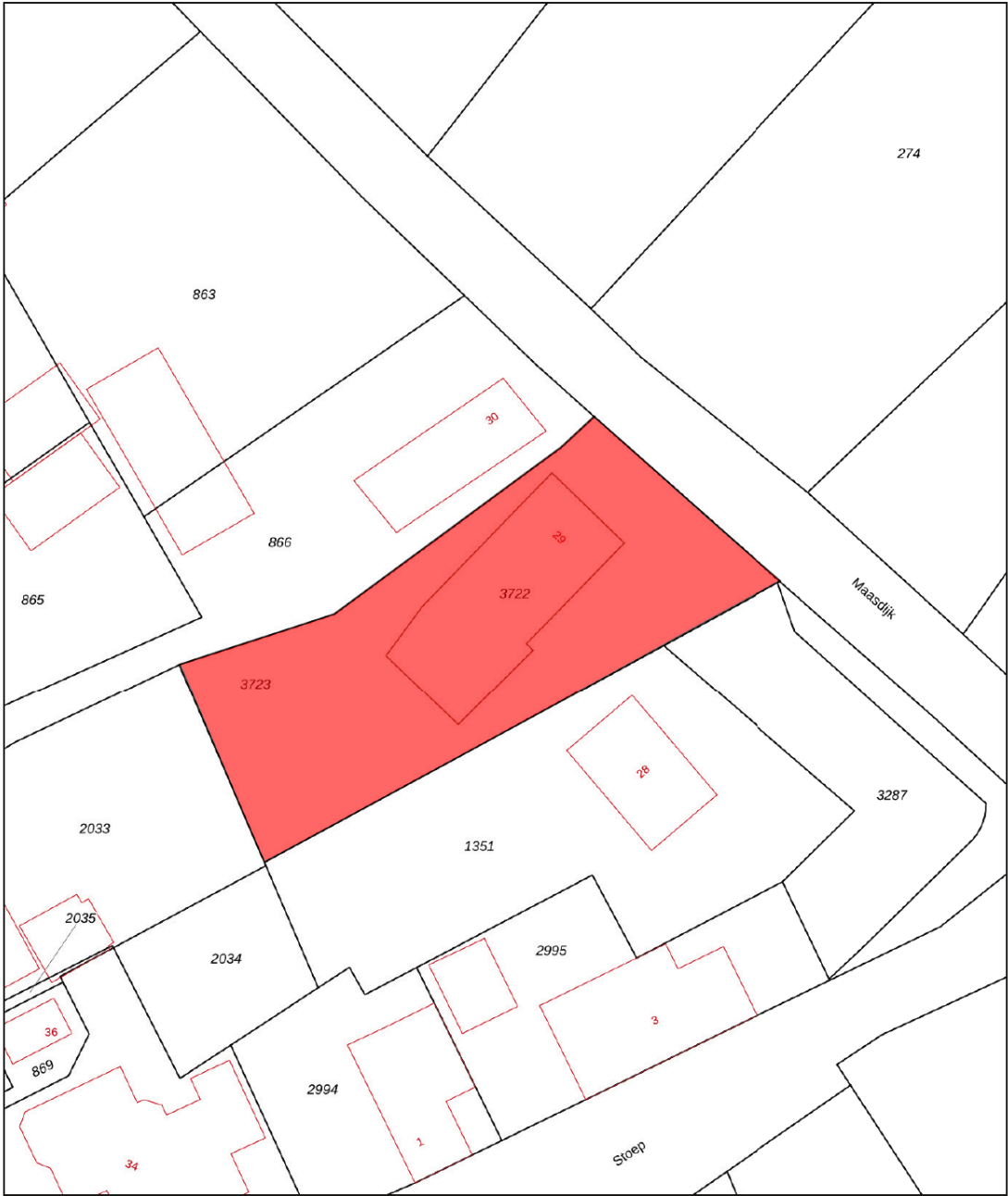


U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: geert



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juni 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woudrichem

Sectie H

Perceel 3722

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



Maasdijk 29

Rijswijk (NB)

Over de buurt

Toplocatie met alles binnen handbereik. Je zit hier heerlijk landelijk én toch dichtbij alles.

Woudrichem met z'n voorzieningen ligt vlakbij, en met het pontje sta je zo in hartje Gorinchem.

Liever de auto? Den Bosch, Zaltbommel en Breda zijn makkelijk aan te rijden.

Plaats een bod



Bieden op Maasdijk 29, Rijswijk (NB)

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Maasdijk 29, Rijswijk (NB).

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!



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