



Vraagprijs € 704.000 K.K.

Maasdijk 50

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

Idyllische boerderij met carport en multifunctionele bijgebouw met heerlijke tuin op toplocatie.

Woonoppervlakte	144m²
Perceeloppervlakte	1462m²
Inhoud	530m³
Bouwjaar	1880
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energie label	F
Isolatievormen	gedeeltelijk dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Als je als gezin meer dan 30 jaar op zo'n plekje woont, dan stapel je niet alleen dozen vol herinneringen op, maar ook een flinke dosis levensgeluk. Hier is het leven gevuld met zand tussen de tenen, grasvlekken op de knieën en zonnestralen op je gezicht. De kinderen denken met een grote glimlach terug aan eindeloze zomeravonden aan het strandje. Varen, zwemmen, zandkastelen bouwen en natuurlijk – stoer doen met een hengel in de hand terwijl de snoek eigenlijk nét iets te groot is om echt te willen vangen. Kampvuurtjes maken, een beetje stout doen (lees: stiekem roken en een biertje drinken als niemand kijkt)... Ach, wie heeft het niet gedaan?

En de ouders?

Die genoten minstens zo hard. Heerlijk tuinieren in de moestuin, eigen groenten kweken, en taarten bakken met bessen, aardbeien en appels vers van eigen erf. 's Avonds heerlijk nagenieten in de tuin, glaasje wijn erbij, en ja hoor: de barbecue draaide hier overuren. Drie keer per week? Makkelijk. Tussendoor werd er trouwens ook nog gewerkt. Soms. Of nou ja... geprobeerd. Soms loop je gelukkig naar je hangmat om heerlijk even de rusten. Mis! De natuur gaat vrolijk door en jij dus ook. Gelukkig maar, want al dat buitenleven houdt je fit, vitaal én – heel handig – de zomerse activiteiten helpen je netjes van die winterkilo's af. En misschien wel het mooiste: deze plek geeft je energie én rust na een drukke werkdag. Je komt thuis in een oase van groen en stilte, waarin je echt tot jezelf kunt komen. Het is een omgeving die niet alleen ontspant, maar je ook de ruimte geeft om je mogelijkheden te ontplooiën.

En dan de winter...

Die brengt een compleet ander avontuur. Schaatsen op de wiel, lange wandelingen door het natuurgebied om de hoek en een hond die hier het hondenleven van z'n dromen leeft: zwemmen, plonzen en vies worden zoveel hij wil. Binnen is het knus, met de houtkachel die bijna permanent snort. Net als de huiskat overigens want die vind je bijna permanent naast de kachel. Hout zoeken? Altijd een sport. Gelukkig ligt er genoeg op eigen terrein, al blijft het een soort schattenjacht. Natuurlijk... soms denk je in de herfst, met die eindeloze regen, heel even: waar ben ik aan begonnen? Maar dan komt het voorjaar. De eerste zonnestralen, bloesem aan de bomen en hup – mens, dier en tuin komen weer tot leven. Overvliegende ganzen, eenden en zwanen, fluitende vogels, vleermuizen, kwakende kikkers, de vogeltrek – je woont middenin de natuur en toch ook in de gemeenschap. Dán weet je weer waarom je hier woont.

Maar ja... zelfs aan de mooiste hoofdstukken komt een einde. Na meer dan 30 jaar is het tijd voor een nieuwe stap. De kinderen zijn uitgevlogen, de boerderij – hoe charmant ook – piept en kraakt inmiddels een beetje. Het dak? Dat mag echt eens vervangen worden. En de rest? Ook geen overbodige luxe om daar eens met frisse energie naar te kijken. Maar hé, de basis is nog steeds fantastisch. De plek is goud. En wie zin heeft om de handen uit de mouwen te steken, kan hier opnieuw het avontuur aangaan.

Het woonhuis – sfeer, karakter en een vleugje nostalgie

De boerderij stamt uit ergens eind 1800 – een huis met geschiedenis, karakter én charme. Hoeveel

woonoppervlakte precies? Nou, flink wat. Genoeg in elk geval om lekker te leven, te wonen en te dromen. Binnen stap je in een huis vol authentieke details. Denk aan stoere oude balkenplafonds, robuuste boerenplavuizen en een sfeer waar je spontaan zin van krijgt om appeltaarten te bakken. De hal en de woonkamer hebben hoge plafonds, wat zorgt voor extra ruimte en een heerlijk ruimtelijk gevoel. De gezellige woonkamer is heerlijk licht dankzij de vele ramen, en de houtkachel staat hier letterlijk én figuurlijk centraal voor knusse avonden.

Via een speelse trap bereik je de hoger gelegen woonkeuken. En geloof ons: dit is zo'n keuken waar het leven zich echt afspeelt. Koken, dineren, natafelen of gewoon lekker aanschuiven met een kop koffie – hier kan het allemaal. De oude 'opkamer' heeft inmiddels een carrièreswitch gemaakt en doet dienst als praktische bijkeuken. Vanuit de hal bereik je niet alleen de verdieping, maar ook een flinke kelder – ideaal voor je wijnvoorraad, winterpeen of alle spullen die je (nog steeds) niet weg kunt doen. Boven vind je drie ruime slaapkamers en een royale badkamer met onder andere een ligbad, douche en alles wat je nodig hebt om fris en fruitig de dag te beginnen. Ook is er een bergzolder voor extra opbergruime. Ja, eerlijk is eerlijk: de afwerking is wat gedateerd. Maar hé, alles doet het, het werkt prima en het biedt vooral enorm veel potentie om hier helemaal jouw droomplek van te maken.

Perceel & Tuin – een groene oase met bonusfruit

Het perceel ligt prachtig ingeklemd tussen de Maasdijk en de lager gelegen Wielstraat. Hoe groot precies? Nou, flink! Zo'n 1460 m² eigen grond, plus nog een mooi extraatje dat wordt gehuurd van het Waterschap. Meer ruimte = meer genieten. De tuin? Dat is niet zomaar een tuin. Dit is een echte natuuroase waar mens, dier en plant het allemaal heerlijk naar hun zin hebben. Of je nu op zoek bent naar een zonnig hoekje om te loungen of juist naar een plek in de schaduw om even af te koelen – hier vind je het allebei. Voor ieder wat wils dus. Overal waar je kijkt zie je kleur, leven en groen. Een bonte mix van bloemen, struiken, bomen en... fruit. Véél fruit. Als je ooit hebt gedroomd van een zelfvoorzienend bestaan, dan gaat je hart hier absoluut sneller kloppen. Wat dacht je van rode bessen, zwarte bessen, frambozen, aardbeien en kruiden? En natuurlijk een moestuin waar je je eigen groenten uit de grond kunt trekken (letterlijk!). Maar vergeet ook niet de boomgaard met pruimen, appels, (stoof)peren en walnoten. Het perceel is zowel vanaf de Maasdijk als vanaf de Wielstraat bereikbaar. Je eigen oprit ligt 'beneden' aan de Wielstraat en brengt je rechtstreeks naar de carport en het bijgebouw. Lekker praktisch, maar vooral ontzettend fijn thuiskomen.

Carport & Kantoor – groen, slim én multifunctioneel

De carport? Die heeft zich stiekem verstopt in de natuur. Dankzij het sedumdak valt hij vanaf de dijk nauwelijks op. Deze carport werd rond 2000 gebouwd en in 2022 kreeg hij er een heel handig broertje bij: een multifunctioneel bijgebouw, netjes geïntegreerd onder hetzelfde dak. Momenteel is deze ruimte in gebruik als kantoor. Lekker licht, volledig geïsoleerd en v.v. alles wat je nodig hebt om rustig te werken, te creëren of... iets heel anders te doen. Met een paar aanpassingen maak je er zo een praktijkruimte, B&B, gastenverblijf, atelier of hobbyruimte van. (Let op: even de gemeente lief aankijken of het allemaal mag).





Hal & Toilet



Wonen





Voordelen

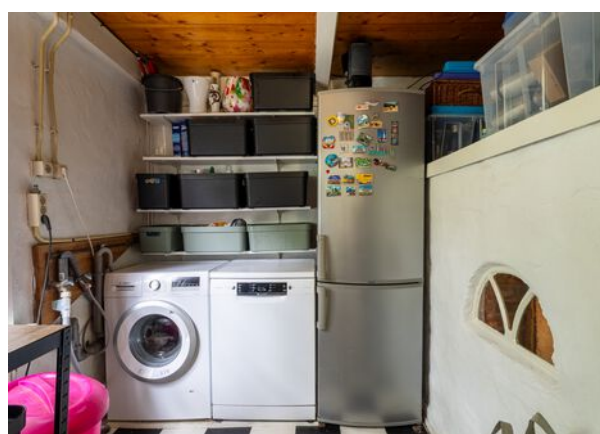
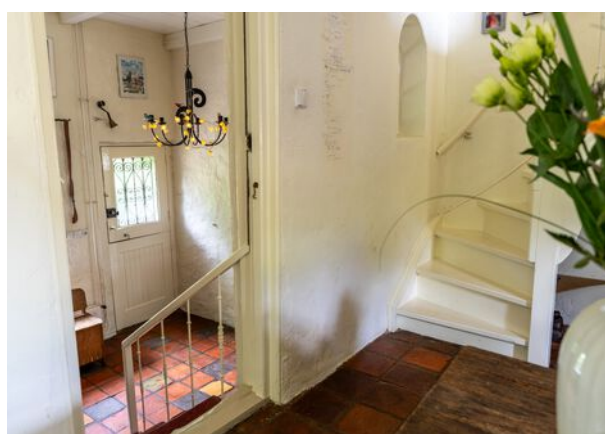
- Toplocatie
- Prachtig perceel vlakbij natuur en rivier
- Geweldige tuin
- Sfeervolle boerderij
- Gezellige woonkamer met houtkachel
- 3 slaapkamers
- Multifunctioneel bijgebouw



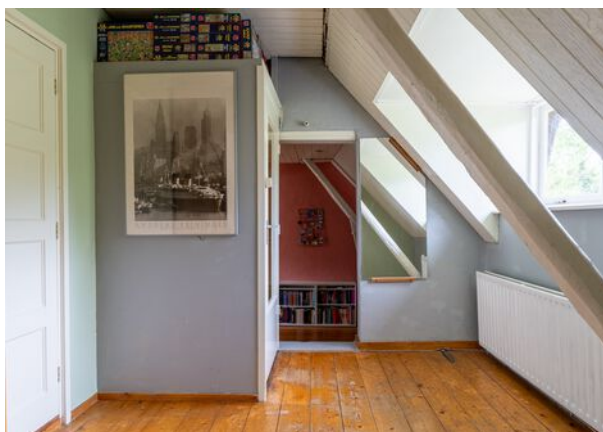


Koken





Overloop & Portaal

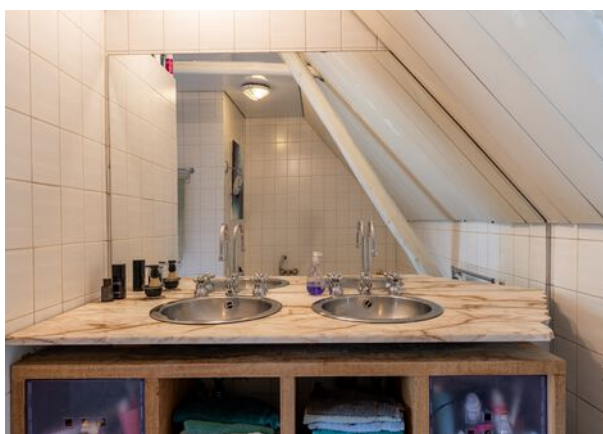


Slapen





Baden



Buitenleven



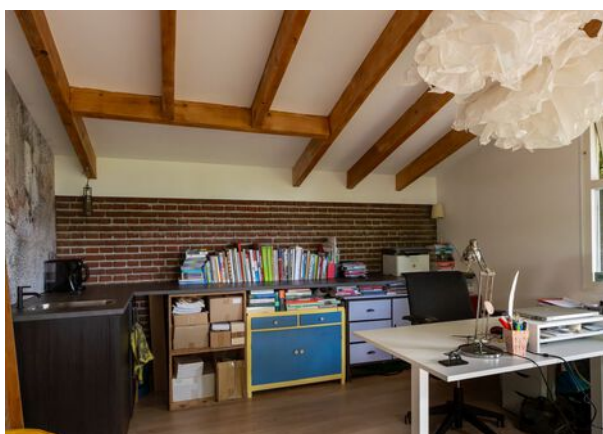


In een groene omgeving



Bijgebouw











Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde woning gebouwd omstreeks 1880. Deels beton- en deels houten vloeren. De muren zijn vermoedelijk in steens verband opgetrokken. De woning is niet of nauwelijks geïsoleerd en deels voorzien van enkele + dubbelglas. De woning is verouderd en (dient op termijn) gerenoveerd te worden. Energielabel F. Het rieten dak is oud. Er is een offerte voor het vervangen hiervan. Voor verdere details, gebreken, bijzonderheden e.d. zie vragenlijst over de woning.
- Perceel betreft totaal circa 1462 m2 waarvan 1130 m2 reeds eigendom is van verkoper. Circa 332 m2 is van de gemeente maar dit is verjaard, zie e-mail gemeente Altena. Deze m2 worden mee verkocht en t.z.t. overgedragen aan koper. In aanvulling op het eigen perceel wordt er grond gebruikt van het Waterschap. Koper dient zelf overeenstemming te bereiken met het Waterschap over het eventueel huren/ gebruiken deze grond. Waterschap heeft al wel toegezegd dat ook koper de grond kan gebruiken/huren, zie mailwisseling met het waterschap + huidige huurovereenkomst + schets. Om duidelijkheid te geven is bovenstaand verwerkt in een situatietekening, zie verder op in brochure.
- Gezien het bouwjaar zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hierin staat vermeld dat je als koper verklaart 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, communicatie Waterschap, communicatie gemeente Altena, offerte vervangen rieten kap, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.
- Indicatie gewenste oplevering 1 maart 2026. Eerder of later is eventueel bespreekbaar. 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



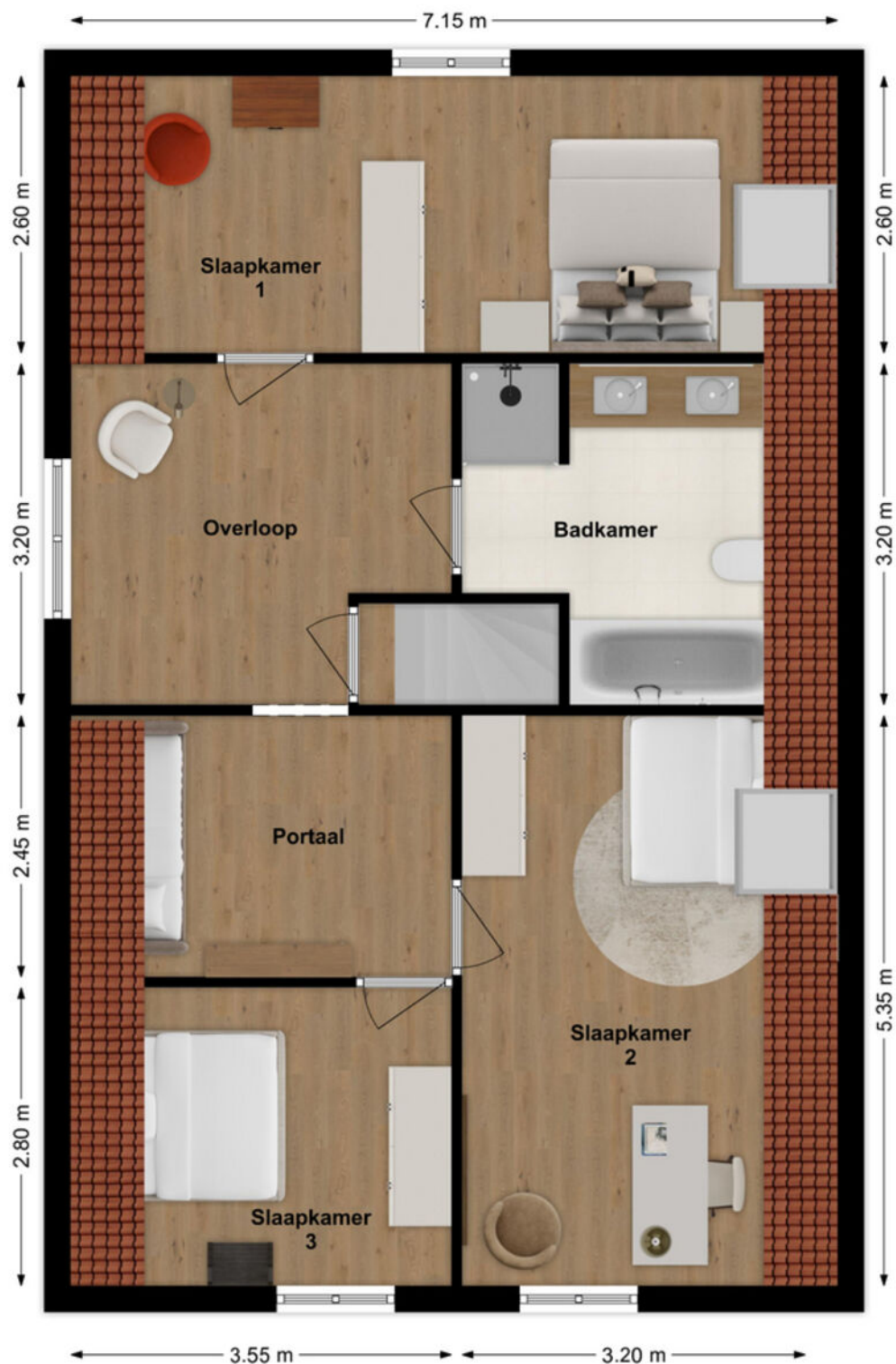
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Verdieping



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Maasdijk 50, 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 OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tuin en gereedschap/machines, fietsenrek, ladder	☐	☐	☒	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☒	☐	☐	☐
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Plantenbakken, tuinmeubilair, kunst, parasol	☐	☐	☒	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Toegangspoorten	☒	☐	☐	☐
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:	☐	☐	☐	☒
Houtvoorraad	☒	☐	☐	☐

Maasdijk 50, 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	☐	☒	☐	☐
Droogmolen buiten	☒	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☐	☒	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☐	☒	☐
Boeken/legplanken	☒	☐	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☒	☐	☐	☐

Maasdijk 50, 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	☐	☐	☐	☒
Wijnrek	☒	☐	☐	☐
Voorraadsysteem bijkeuken	☐	☐	☒	☐
Puzzels Jaap van Haasteren	☒	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐

Aanvullende
opmerkingen:

Maasdijk 50, Rijswijk (NB)

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
759851670

Datum registratie
20-06-2025

Geldig tot
19-06-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

F



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 50
4284VC Rijswijk (NB)
BAG-ID: 0874010000003658

Detailaanduiding

Bouwjaar 1900
Compactheid 2,13
Vloeroppervlakte 155m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

J.A. Roovers

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnnummer

SKGIKOB 013038

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

77171767

KvK-nummer

39090359



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

Kadastrale kaart



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 mei 2025
De kaarten van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woudrichem

Sectie H

Perceel 2580

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
aanspraken voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht

kadaster



Op de kaart



Maasdijk 50

Rijswijk (NB)

Over de buurt

Je woont hier letterlijk op een van de mooiste plekjes van Altena: aan de Maasdijk. Een prachtig, landelijk lint met weids uitzicht, fluitende vogels en... jawel, de rivier de Maas op steenworp afstand. Of je nu houdt van wandelen, fietsen, varen of gewoon lekker in je eigen tuin van de rust genieten – hier kan het allemaal. Voorzieningen zoals winkels, sport, kapper en scholen zijn dichtbij. Werk je verder weg? Via de A27 ben je zo richting Breda, Utrecht of Den Bosch.

Plaats een bod



Bieden op Maasdijk 50, Rijswijk (NB)

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Maasdijk 50, 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!



[illegible]

Notities

[illegible]

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

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