



Vraagprijs € 310.000 K.K.

Kerkweg 40

Nieuwendijk

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Charmante twee-onder-een-kapwoning met grote zonnige tuin, garage en volop potentie voor wie niet bang is om de handen uit de mouwen te steken.

Woonoppervlakte	100m²
Perceeloppervlakte	218m²
Inhoud	325m³
Bouwjaar	1900
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energie label	F
Isolatievormen	dakisolatie, grotendeels dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Remeha, 2008

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Charmante twee-onder-een-kapwoning met karakter, een royale zonnige tuin en een eigen garage: deze dijkwoning aan de Kerkweg 40 in Nieuwendijk is precies zo'n huis waar je direct leuke woonplannen bij krijgt. Hier woon je rustig en dorps, met alle voorzieningen én goede verbindingen richting Gorinchem, Breda en de A27 binnen handbereik. Het huis is aan twee zijden bereikbaar, wat het extra praktisch maakt.

Dit authentieke dijkhuis biedt een unieke kans om een woning met historie helemaal naar eigen inzicht te moderniseren en personaliseren. Met een perceel van 218 m², een verrassend veelzijdige indeling en ruim woon- en bergruimte transformeer je dit huis met creatieve energie moeiteloos in jouw droomwoning.

Woning met karakter

De woning ademt sfeer dankzij het bouwjaar rond 1900, de veelzijdige indeling en de gezellige woonkamer op dijkniveau met houtkachel. Met een woonoppervlakte van circa 100 m², 4 slaapkamers en in totaal 5 kamers is er volop ruimte om comfortabel te wonen.

Leefkeuken en souterrain

Via de entree met toilet kom je in de gezellige woonkeuken met nette hoekopstelling en veel bergruimte. Vanuit de keuken bereik je de badkamer met douche en ligbad, en ook de praktische kelder, ideaal voor provisie, opslag of al je seizoensspullen.

Slim ingedeelde leefruimtes

Op dijkniveau liggen aan de achterzijde twee ruime kamers met vrij uitzicht, perfect voor flexibel gebruik als werkruimte, hobbykamer of extra slaapvertrek; de één biedt zelfs een praktische bergzolder en voldoende plek voor wasmachine en droger. Aan de voorzijde vind je de fijne woonkamer met houtkachel, een knusse plek om neer te ploffen na een lange dag.

Ruim slapen en veel bergruimte

Op de verdieping zijn twee grote slaapkamers met vrij uitzicht aan voor- en achterzijde, mede dankzij de dakkapellen. Daarnaast is er vaste kastruimte én een extra bergzolder, waardoor je in dit huis aan bergruimte geen gebrek hebt.

Buitenleven en ligging

De achtertuin is royaal, grotendeels bestraat en daarom heel onderhoudsvriendelijk, met volop plek voor zon, loungehoek of speelruimte. Achter op het perceel staat een schuur/garage, ook bereikbaar via de Hoekkampsstraat, ideaal voor auto, opslag of de handige klusser die graag de ruimte heeft.

Stel je voor: dit authentieke huis uit 1900, met zijn warme houtkachel en royale tuin, wacht op een frisse aanpak om het te transformeren tot een eigentijds droomhuis – perfect voor gepassioneerde klussers die een uniek pand vol potentie zoeken in het hart van Nieuwendijk.



Hal | Toilet



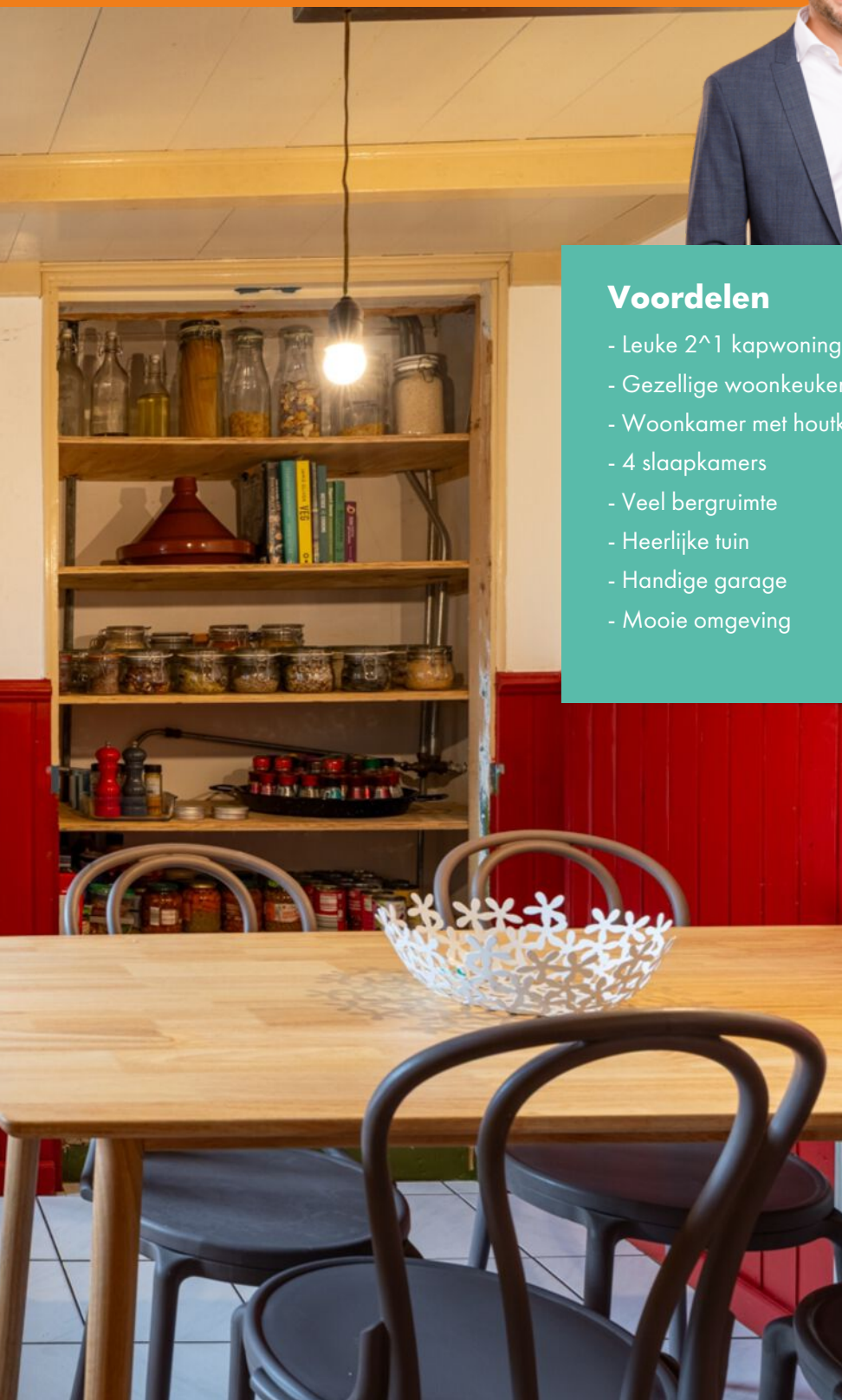
Koken





Voordelen

- Leuke 2[^]1 kapwoning
- Gezellige woonkeuken
- Woonkamer met houtkachel
- 4 slaapkamers
- Veel bergruimte
- Heerlijke tuin
- Handige garage
- Mooie omgeving





Baden



Plattegrond

Souterrain



3D Plattegrond

Souterrain



Wonen



Slapen





Plattegrond

Dijkniveau



3D Plattegrond

Dijkniveau



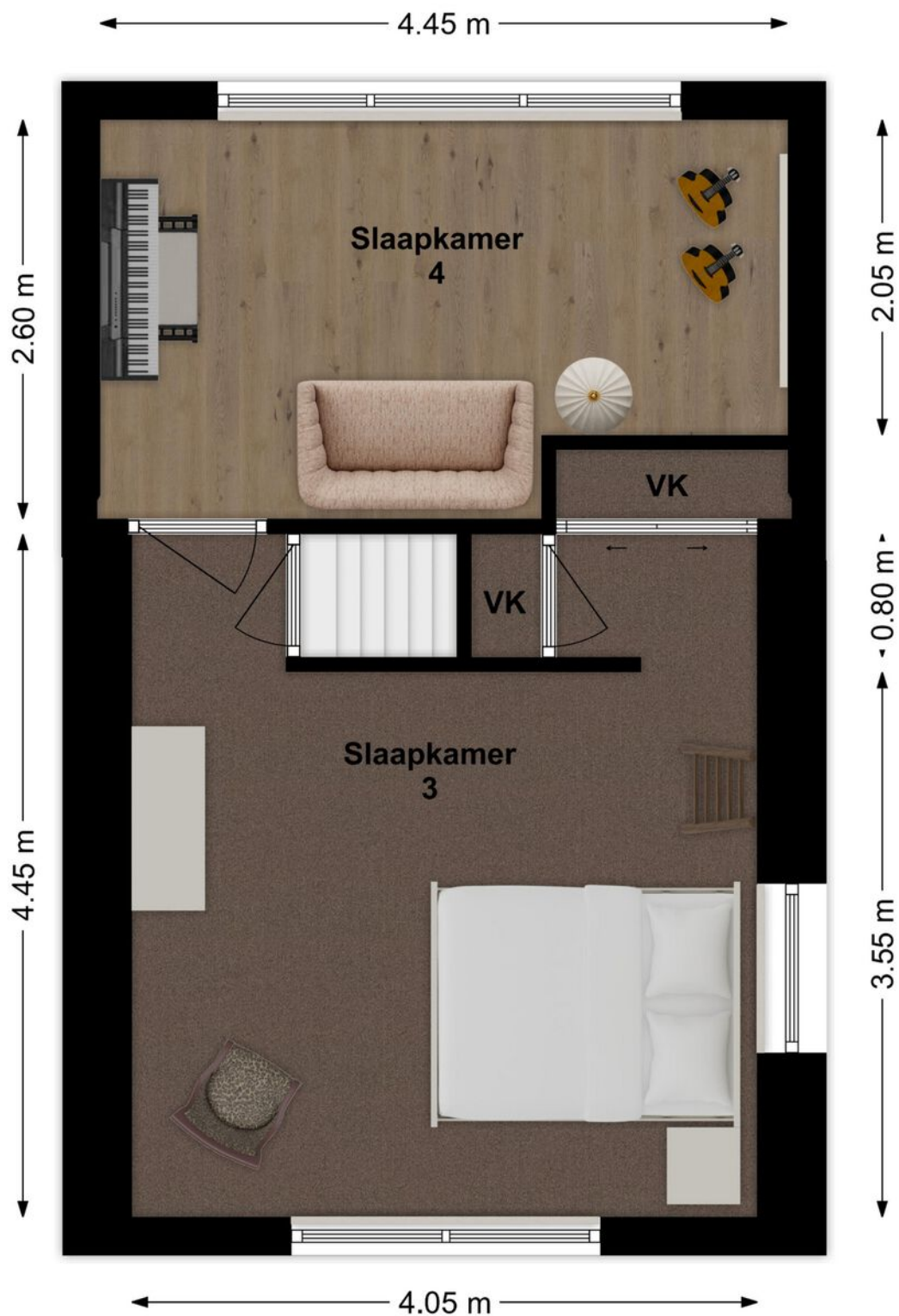
Slapen





Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Verdieping



Buitenleven





Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde woning uit omstreeks 1900. De woning is v.v. van deels beton- en deels houten vloeren. Het dak betreft een zadeldak bedekt met dakpannen. De woning is deels geïsoleerd, zie ook vragenlijst en energielabel. De woning is cv Remeha Avanta uit 2008. Er zijn diverse (kleine) gebreken die passen bij de staat van de woning, zie vragenlijst.
- Indicatie gewenste oplevering maart 2026.
- 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.

Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Kerweg 40, 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 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:	☐	☐	☐	☒

Kerweg 40, 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	☒	☐	☐	☐

Kerweg 40, 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:				

Kerweg 40, Nieuwendijk NB

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
557912647

Datum registratie
06-12-2025

Geldig tot
06-12-2035

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

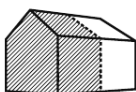
Kerkweg 40
4255GD Nieuwendijk
BAG-ID: 0870010000003126

Detailaanduiding

Bouwjaar 1903
Compactheid 2,22
Vloeroppervlakte 102m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

M.J.J.M. Vossen

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfsnummer

SKGIKOB 013038

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

49366

KvK-nummer

39090359



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

Kadastrale kaart



Op de kaart



Kerkweg 40

Nieuwendijk

Over de buurt

De woning ligt aan de Kerkweg 40 in Nieuwendijk, een dorp met een prettige, gemoedelijke sfeer. Voorzieningen zijn dichtbij en de uitvalswegen richting Gorinchem, Breda en de A27 zijn goed bereikbaar. Rustig wonen, maar wel met alles binnen handbereik.

Plaats een bod



Bieden op Kerkweg 40, Nieuwendijk

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Kerkweg 40, 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!



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