



Vraagprijs € 539.000 K.K.

Janbaas 11

Nieuwendijk

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Deze instapklare hoekwoning met garage in de populaire wijk Westerhei biedt ruimte, comfort en duurzaamheid. Met vijf slaapkamers, een zonnige tuin en vrij uitzicht is dit een toplocatie!

Woonoppervlakte	125m²
Perceeloppervlakte	221m²
Inhoud	520m³
Bouwjaar	2016
Aantal slaapkamers	5
Totaal aantal kamers	7
Energie label	A
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Type CV ketel	Intergas, 2016

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Op zoek naar een instapklare woning waar je écht niets meer aan hoeft te doen? Dan is deze moderne hoekwoning met garage in de populaire nieuwbouwwijk Westerhei absoluut een bezichtiging waard. De woning is gebouwd in 2016 en door de huidige eigenaren met veel zorg onderhouden. Alles verkeert in uitstekende staat en is tot in de puntjes afgewerkt. Dit royale gezinshuis beschikt over maar liefst vijf slaapkamers, een ruime zolderverdieping met Velux-dakkapellen en een prachtig vrij uitzicht aan de achterzijde. De woning is volledig geïsoleerd, heeft energielabel A en is voorzien van zonnepanelen en airconditioning. Comfort, duurzaamheid en woonplezier komen hier perfect samen.

Wonen & Koken

Via de hal met meterkast, toilet en trapopgang betreed je de lichte en ruime woonkamer. Een fijne ruimte met o.a. houtkachel en een recent geschuurde houten vloer. De openslaande tuindeuren zorgen voor een direct contact met de achtertuin, wat zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. Verder vind je onder de trap een praktische trapkast met daarin de cv-installatie.

Aan de voorzijde van de woning vind je de mooie open keuken in een fijne parallelstelling, met een sfeervolle erker die meteen opvalt. Aan de ene kant kook en spoel je, aan de andere kant zitten de koelkast, een opbergkast met oven en een gezellig koffiehokje met wijnklimaatkast. Alles wat je nodig hebt is aanwezig, met lekker veel werk- en bergruimte. De hele begane grond is bovendien voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Slapen & Baden

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer. De badkamer is compleet ingericht met een inloopdouche, vrijstaand ligbad, wastafelmeubel en een zwevend toilet. De tweede verdieping is een volwaardige woonlaag met Velux-dakkapellen, wat zorgt voor extra licht en ruimte voor nog twee (slaap)kamers. Op de overloop is een praktische washoek gerealiseerd met aansluitingen voor wasapparatuur en de WTW-installatie.

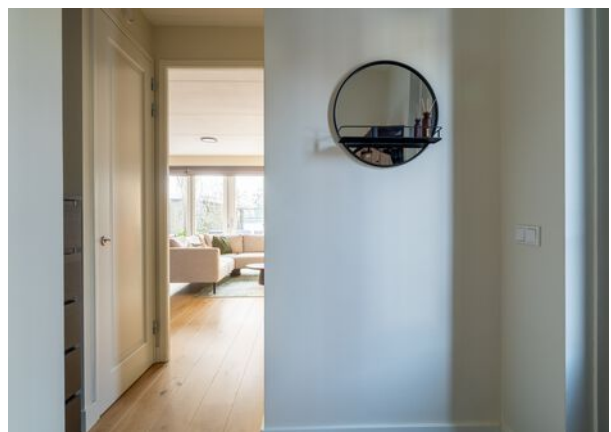
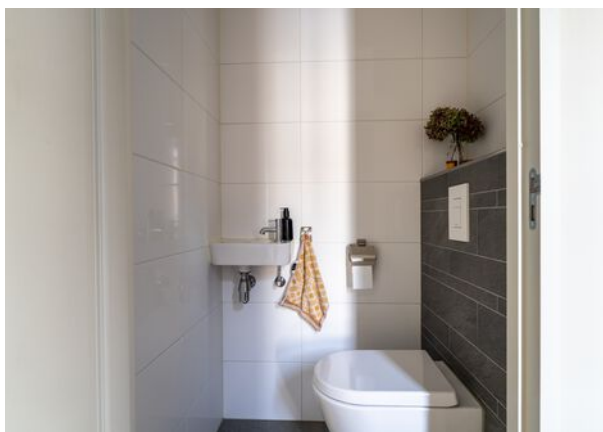
Buitenleven & Locatie

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit met toegang tot de garage. De achtertuin is een heerlijke plek om tot rust te komen, met vrij uitzicht over de landerijen. De tuin is verzorgd aangelegd met een gazon, bestrating en speelse plantenborders. Achterin het perceel staat een sfeervolle pergola met een gezellig zitje. Dankzij de zuidwestelijke ligging van de tuin kun je hier tot in de avond van de zon genieten.

De woning ligt in een rustige, nieuwbouwwijk: ideaal voor gezinnen met jonge kinderen. Nieuwendijk is een gemoedelijk dorp in het Land van Heusden en Altena en beschikt over diverse voorzieningen zoals winkels en een basisschool. Dankzij de nabijgelegen A27 ben je uitstekend bereikbaar richting omliggende steden en de Randstad. Bovendien ligt natuurgebied De Biesbosch praktisch om de hoek: perfect voor liefhebbers van wandelen, fietsen en watersport.



Hal | Toilet



Wonen





Voordelen

- Ruime, instapklare eensgezinswoning
- Goed onderhouden
- Energielabel A en airco aanwezig
- Gezellige woonkamer met houtkachel
- Prachtige keuken en badkamer
- 5 ruime slaapkamers
- Handige garage
- Zonnige tuin op het zuidwesten

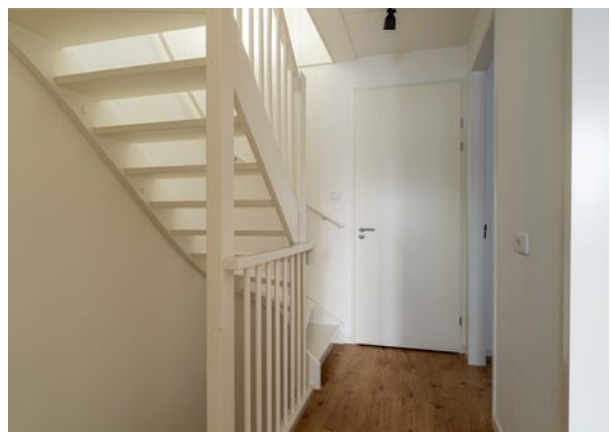


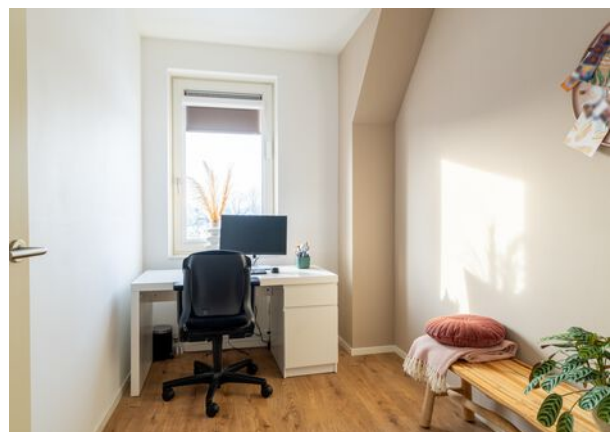


Koken

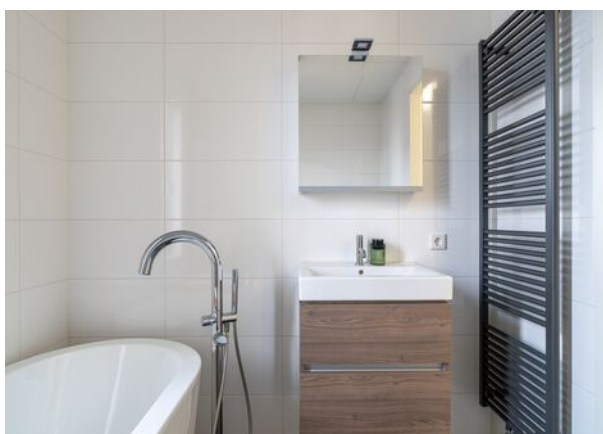


Slapen





Baden



Overloop



Slapen





Buitenleven





Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde woning uit 2016. Volledig geïsoleerd. Energielabel A. Uitgerust met zonnepanelen, jaarlijkse opbrengst circa 2500 Kwh. Voor de bijzonderheden, details e.d. wordt verwezen naar de vragenlijst over de woning. Er zijn wat gemeentelijke / nieuwbouwbepalingen en erfdienstbaarheden van toepassing waaronder recht van overpad (brandgang).
- Indicatie gewenste oplevering, uiterlijk eind juni 2026.
- 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



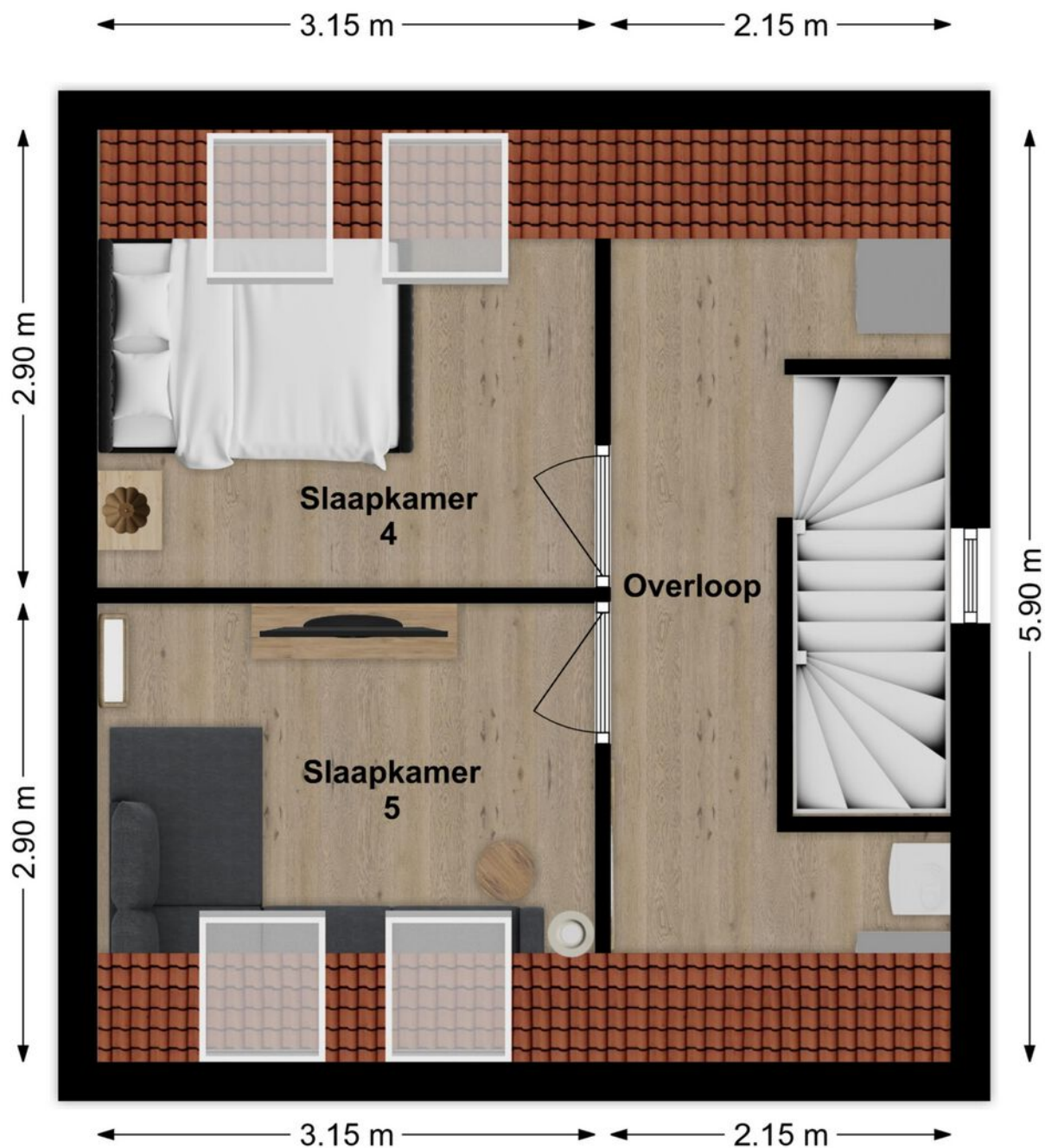
3D Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Janbaas 11, 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 OVERGEGEVEN	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:	☐	☐	☐	☒

Janbaas 11, 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: wijnklimaatkast	☒	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☐	☐	☐	☒
Opbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☒	☐	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☒	☐	☐	☐

Janbaas 11, 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	☐	☐	☐	☒
Waterontharder	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
Overige	☐	☐	☐	☒
Aanvullende opmerkingen:				

Janbaas 11, Nieuwendijk NB

Kadastrale kaart

Uw referentie: niek

2846
27

2847
25

2848

2849
21

2850
19

2851
17

2852
15

3111

3110
13

3109

3112

3337

2999
8

2998
6

2997
4

2996
2

3227

3229

3231
41

3232
39

3239
37

3235
35

Janbaas

2854
11

2855
9

2856
7

2857
5

2858
3

2859
1

1875

3234

3220

3235

2723

2724
30

2725
28

0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Werkendam

T

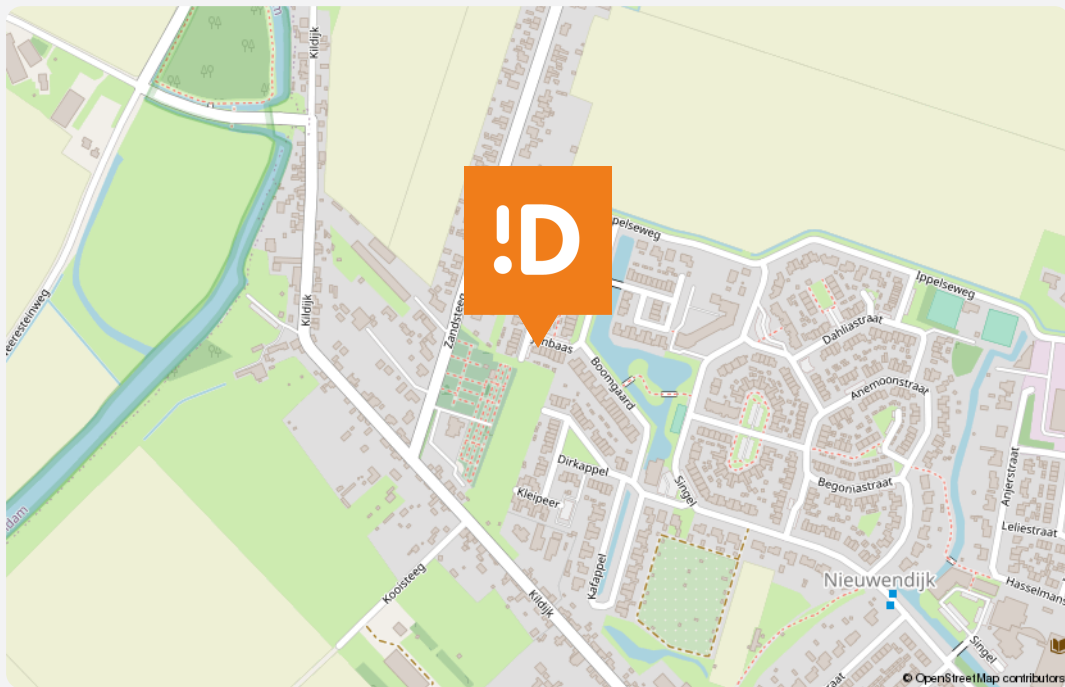
2854

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2023
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.

Op de kaart



Janbaas 11

Nieuwendijk

Over de buurt

Nieuwendijk is een gemoedelijk dorp in het Land van Heusden en Altena en beschikt over diverse voorzieningen zoals winkels en een basisschool. Dankzij de nabijgelegen A27 ben je uitstekend bereikbaar richting omliggende steden en de Randstad. Bovendien ligt natuurgebied De Biesbosch praktisch om de hoek: perfect voor liefhebbers van wandelen, fietsen en watersport.

Plaats een bod



Bieden op Janbaas 11, Nieuwendijk

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Janbaas 11, 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