



Vraagprijs € 925.000 K.K.

Kildijk 45

Nieuwendijk

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Uniek object in Nieuwendijk met twee zelfstandige woningen op één perceel van circa 2.130 m², ideaal voor dubbele bewoning, mantelzorg of samen wonen met behoud van privacy.

Woonoppervlakte	220m²
Perceeloppervlakte	2128m²
Inhoud	850m³
Bouwjaar	1968
Aantal slaapkamers	5
Totaal aantal kamers	7
Energie label	E
Isolatievormen	dak- muur- en vloerisolatie, grotendeels dubbelglas
Soort verwarming + warmwater	cv-ketel

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Uniek wonen: twee zelfstandige woningen op één royaal perceel van ruim 2.100 m².

Dubbele bewoning, mantelzorg, samen wonen met behoud van privacy óf wonen en werken combineren: dit bijzondere object in Nieuwendijk biedt het allemaal. Op een royaal perceel van circa 2.130 m² bevinden zich twee volwaardige, zelfstandige woningen, onderling verbonden maar volledig zelfstandig te gebruiken. Samen waar het kan, apart waar gewenst.

De oorspronkelijke bungalow is gebouwd in 1968 en in 2003 uitgebreid met een tweede woonhuis. Beide woningen beschikken over een eigen keuken, badkamer en comfortabele leefruimtes. Rondom ligt een grote, groene tuin met volop rust en privacy. Als kers op de taart is er een zeer ruime schuur van circa 180 m², wat dit object extra veelzijdig maakt.

De ligging is ideaal: aan de rand van het dorp, vrij uitzicht over de landerijen aan de voorzijde én aan de achterzijde direct grenzend aan de nieuwbouwwijk. Rustig wonen, maar met voorzieningen, speeltuin en school letterlijk om de hoek — perfect voor zowel jong als oud.

Woning 1 – oorspronkelijke woning (westzijde)

De oorspronkelijke woning biedt comfortabel en praktisch wonen. Op de begane grond bevinden zich een woonkamer, keuken en een serre met fraai uitzicht op de tuin. Daarnaast zijn er een slaapkamer, badkamer, separaat toilet, hal en bijkeuken aanwezig.

Op de verdieping zijn een overloop en twee ruime slaapkamers, ideaal als slaap-, werk- of hobbyruimte.

Woning 2 – aangebouwde woning (2003)

De tweede woning is in 2003 gerealiseerd en volledig zelfstandig ingericht. Op de begane grond vind je een woonkamer, keuken, serre, slaapkamer, badkamer, toilet en bijkeuken. Daarmee is deze woning uitstekend geschikt voor gelijkvloers wonen, bijvoorbeeld voor mantelzorg of levensloopbestendig gebruik. Op de verdieping bevindt zich nog een extra slaapkamer, perfect als logeerkamer of kantoor aan huis.

Tuin & schuur

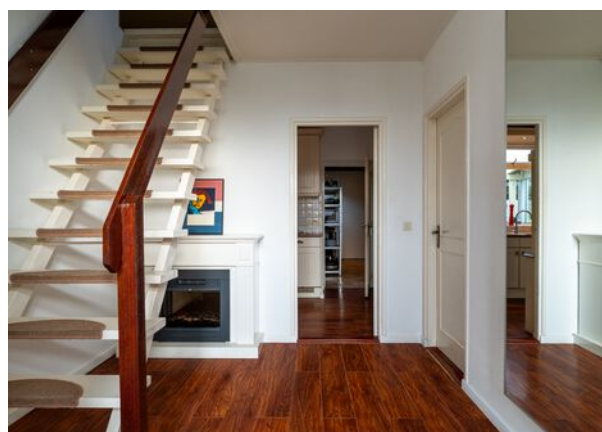
Rondom beide woningen ligt een ruime, groene tuin, grotendeels ingericht met gazon en diverse plantenborders. Een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. Aan de voorzijde is een grote oprit met ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein.

Aan de zijkant van het perceel staat een indrukwekkende schuur van circa 180 m², verdeeld in drie compartimenten. Ideaal voor werken aan huis, opslag, hobby's, een eigen bedrijf of het stallen van meerdere voertuigen. Aan de schuur vast bevindt zich nog een grote carport met een extra berging.





Hal | Toilet



Wonen



Serre





Koken



Slapen | Baden



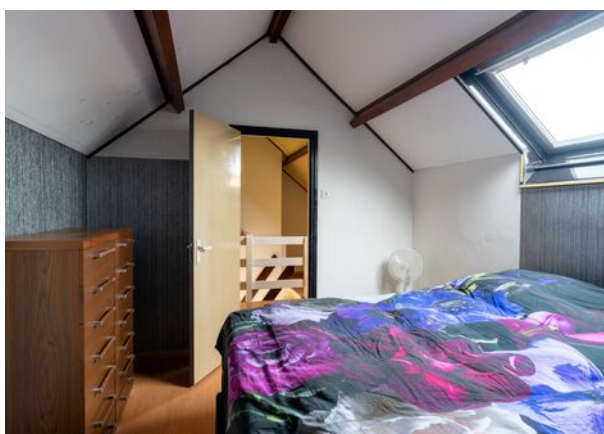
Bijkeuken



Overloop



Slapen



Buitenleven





Tuinkamer





Woning II



Bijkeuken | Toilet



Slapen



Baden





Schuur





Omgeving



Bijzonderheden

- De oorspronkelijk woning is een traditioneel gebouwde woning uit 1968. Vermoedelijk gefundeerd op staal, in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. De woning is v.v. dakisolatie en deels dubbelglas. De vloeren zijn van zowel beton als hout en de serre is v.v. vloerverwarming. De cv betreft een Bosch uit 2010. De 2e wooneenheid is aangebouwd in 2003, onderheid en volledig geïsoleerd. Hier zijn van beton en uitgerust met vloerverwarming. (m.u.v. de slaapkamer) Gezien het bouwjaar zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. De cv betreft een Nefit uit 2003. De woning is voorzien van 12 zonnepanelen. Het energielabel is ouder en is vermoedelijk beduidend beter geworden door de uitgevoerde verbeteringen zoals geplaatste zonepanelen.

- Indicatie gewenste oplevering 1 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. In het 'oude' deel van het woonhuis zit wat zetting en wat (kleine) scheurvorming. De golfplaten op de schuur bevatten asbest. In het perceel was vroeger een olietank aanwezig. Deze is in 1991 onder toezicht van de gemeente verwijderd, zie brief gemeente. Met de buren is een overeenkomst m.b.t. een aanbouw die aan de schuur is gerealiseerd, zie overeenkomst buren. Een strook voortuin wordt gehuurd van de gemeente. Deze woning wordt verkocht onder de voorwaarde dat koper ook deze strook van de gemeente Altena gaat huren. Huurprijs per maand bedraagt circa € XX,00, zie communicatie Gemeente Altena. Genoemde documenten, vragenlijst, laatste akte van levering e.d. is te downloaden via dataroom van Eerlijk Bieden. (scan CR code)

- 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



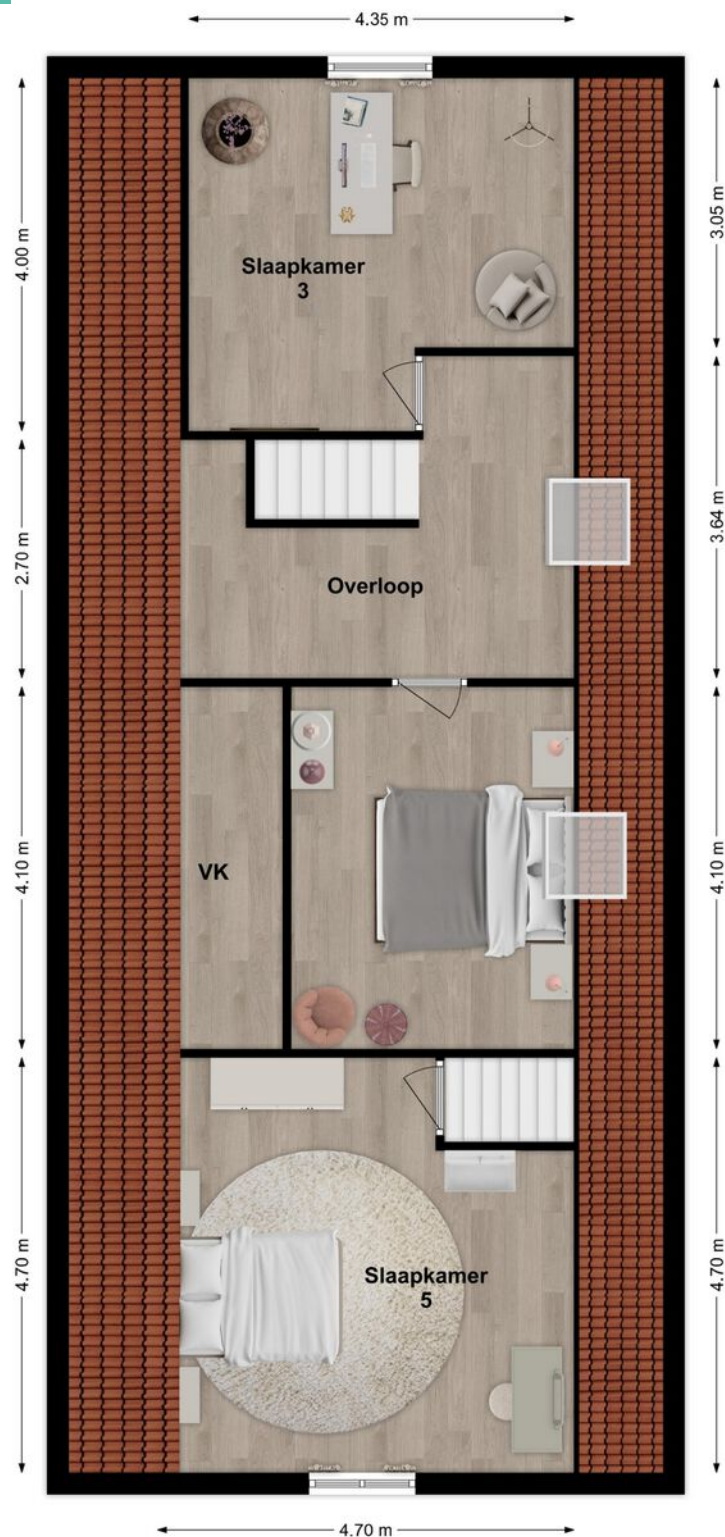
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



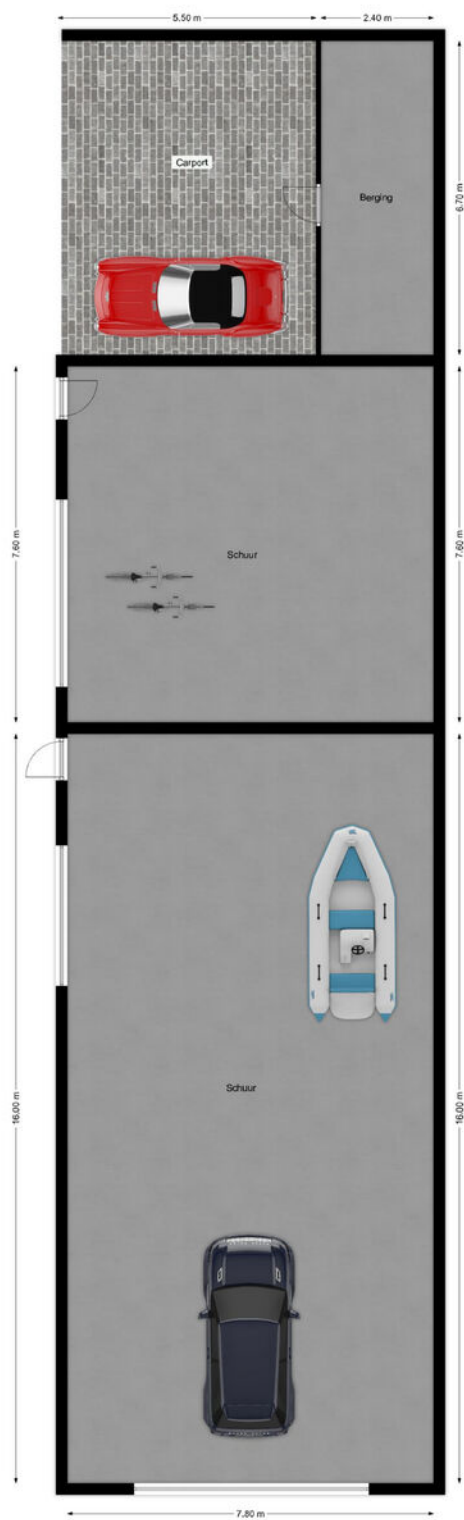
3D Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Schuur



3D Plattegrond

Schuur



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Kildijk 45, 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:	☐	☐	☐	☐

Kildijk 45, 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	☒	☐	☐	☐

Kildijk 45, 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:				

Kildijk 45, Nieuwendijk NB

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
528972984

Datum registratie
07-09-2021

Geldig tot
06-09-2031

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

E



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel		nee ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel		nee ja
3 Daken	+/- + ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig		nee ja
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters		nee ja
5 Ramen	+ ++	11 Koeling	Niet aanwezig		nee n.t.b.
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig		nee ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

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

Kildijk 45
4255TB Nieuwendijk
BAG-ID: 0870010000004226

Detailaanduiding

Woningtype

Vrijstaande woning

Bouwjaar 1968
Compactheid 2,59
Vloeroppervlakte 222 m²



Opnamedetails

Naam

Rob ter Heegde

Examnummer

3720

Certificaathouder

Woning Advies Nederland B.V.

Inschrijfnummer

EPG2016-43

KvK-nummer

51344513

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

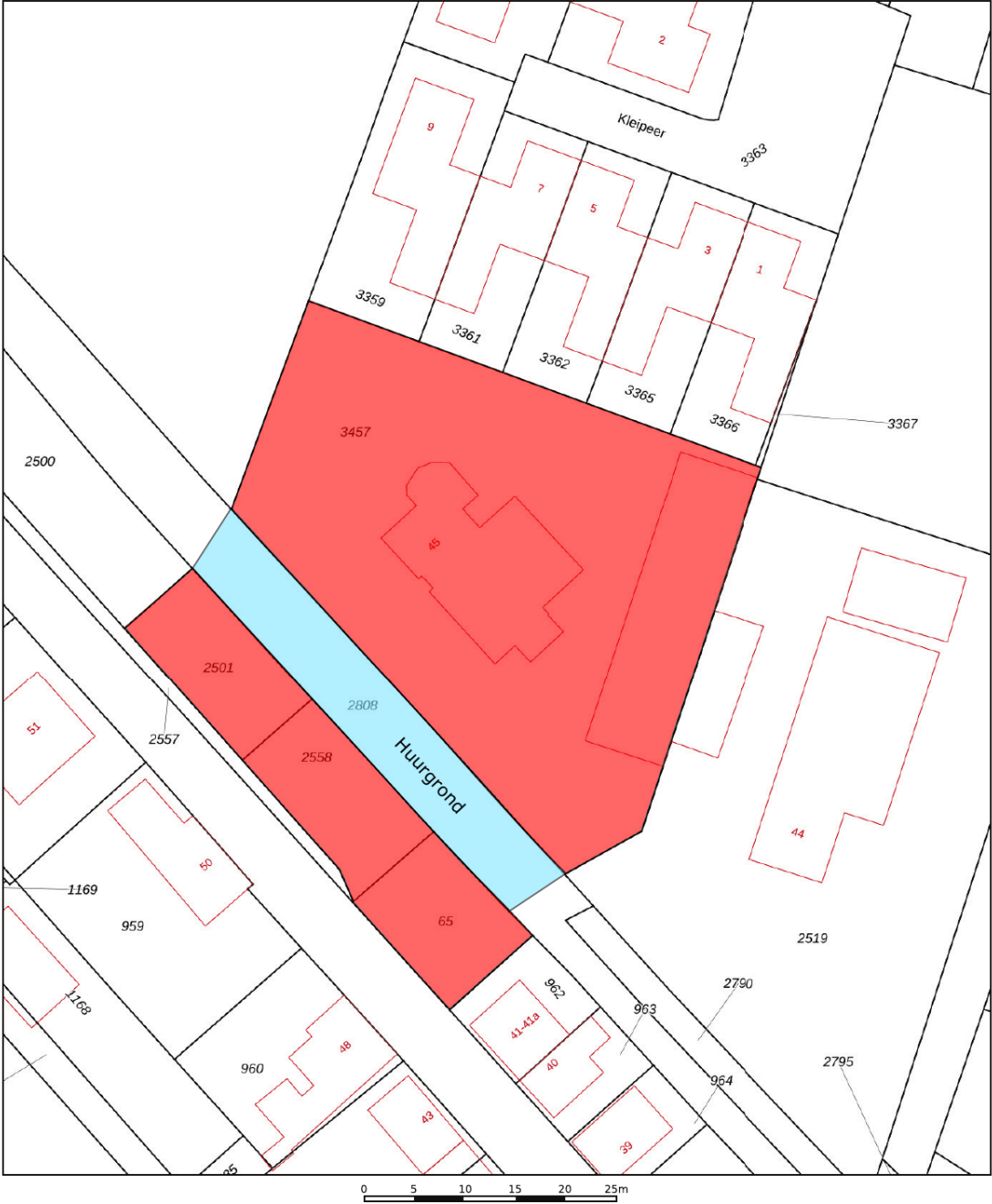
Basisopname



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Coralie



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Werkendam
	Huisnummer	Sectie	T
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3457
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 januari 2026			
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



Kildijk 45

Nieuwendijk

Over de buurt

De woning is gelegen aan de Kildijk, in een rustige en landelijke omgeving in Nieuwendijk. Aan de achterzijde grenst het perceel direct aan de nieuwbouw (met voornamelijk seniorenwoningen: heerlijk rustig), terwijl kinderen veilig lopend of fietsend naar school en de speeltuin kunnen. Nieuwendijk is een gemoedelijk Brabants dorp met diverse dagelijkse voorzieningen. Dankzij de gunstige ligging nabij de A27 zijn omliggende dorpen en steden uitstekend bereikbaar.

Plaats een bod



Bieden op Kildijk 45, Nieuwendijk

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Kildijk 45, 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!



[illegible]

Notities

[illegible]

[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