



Vraagprijs € 435.000 K.K.

Kildijk 48

Nieuwendijk

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Een huis dat je meteen omarmt. Achterom binnenkomen, badend in licht, met uitzicht op groen en een tuin waar stilte nog echt bestaat. Een verrassend ruime woning met karakter!

Woonoppervlakte	120m²
Perceeloppervlakte	240m²
Inhoud	375m³
Bouwjaar	1935
Aantal slaapkamers	2
Totaal aantal kamers	4
Energie label	C
Isolatievormen	dak- muur- en vloerisolatie
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Intergas, 2025

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Ingang achterom staat erop het bordje bij de voordeur – en dat zegt eigenlijk alles. Nog vóór je binnenstapt, voel je het al: hier heerst Brabantse gastvrijheid. De frisse groene luiken, het authentieke metselwerk en de rustige ligging zorgen direct voor een glimlach. Binnen word je verrast door de ruimte en de overvloed aan daglicht. Op dijkniveau bevinden zich de woonkamer, keuken en een royaal dakterras met vrij uitzicht over het groen. Een heerlijke plek waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De slaapverdieping heeft twee slaapkamers, maar de echte verrassing vind je beneden. Het recent gemoderniseerde souterrain is een parel op zich: een nieuwe badkamer, separaat toilet en een prachtige multifunctionele ruimte die nu dienstdoet als praktijkruimte, maar ook perfect is als tuinkamer of extra slaapkamer. Via openslaande deuren stap je zo de omsloten tuin in — een groene oase van rust, met speelse hoogteverschillen en volop zon.

Wonen:

Via de entree aan de zijkant kom je direct in de woonkamer. Een knusse, sfeervolle ruimte met een zithoek bij de haard en daarnaast plek voor een werkhoeck. Aan de achterzijde bevindt zich de lichte eetkamer, die in open verbinding staat met de keuken en het dakterras. Het toilet bij de voordeur bestaat uit een zwevend closet en een fontein.

Koken:

De keuken past perfect bij het karakter van de woning: eenvoudig, functioneel en prettig in gebruik. Voorzien van een inductiekookplaat, schouw, oven, koelkast en vriezer. Vanuit de keuken is er toegang tot het souterrain.

Slapen:

Slapen kan hier op meerdere manieren. Op de verdieping vind je een overloop met wastafel, een werk-/slaapkamer en een ruime tweede slaapkamer. Aan de achterzijde zorgt een dakkapel over de volle breedte voor extra ruimte en licht. Daarnaast is slapen in het souterrain ook een mooie optie, dankzij de multifunctionele ruimte daar.

Souterrain:

Een bijzonder sfeervolle en praktische verdieping. Vanuit de centrale hal zijn de nieuwe badkamer met inloofdouche (hand- en regendouche), het toilet, de berging, cv-ruimte en een garderobe nis bereikbaar. De absolute blikvanger is de tuinkamer/praktijkruimte: een heerlijke plek om je terug te trekken, met openslaande deuren naar de tuin en een praktische vaste kast met schuifdeuren. Vanuit het tussenportaal toegang tot de tuin en tevens hangt hier ene uitstortgootsteen.

Buitenleven:

Zodra je de tuin instapt, valt de rust over je heen. Fluitende vogels zijn hier het enige geluid. De tuin is omsloten, zonnig gelegen en speels ingericht — een plek waar je echt tot jezelf komt.



Hal | Entree



Wonen





Voordelen

- Karakteristieke dijkwoning
- Gezellige woonkamer met houtkachel
- Royale woonkeuken
- 2 ruime slaapkamers
- Souterrain met multifunctionele ruimte
- Heerlijk dakterras
- Omsloten, zonnige tuin met privacy
- Landelijk gelegen

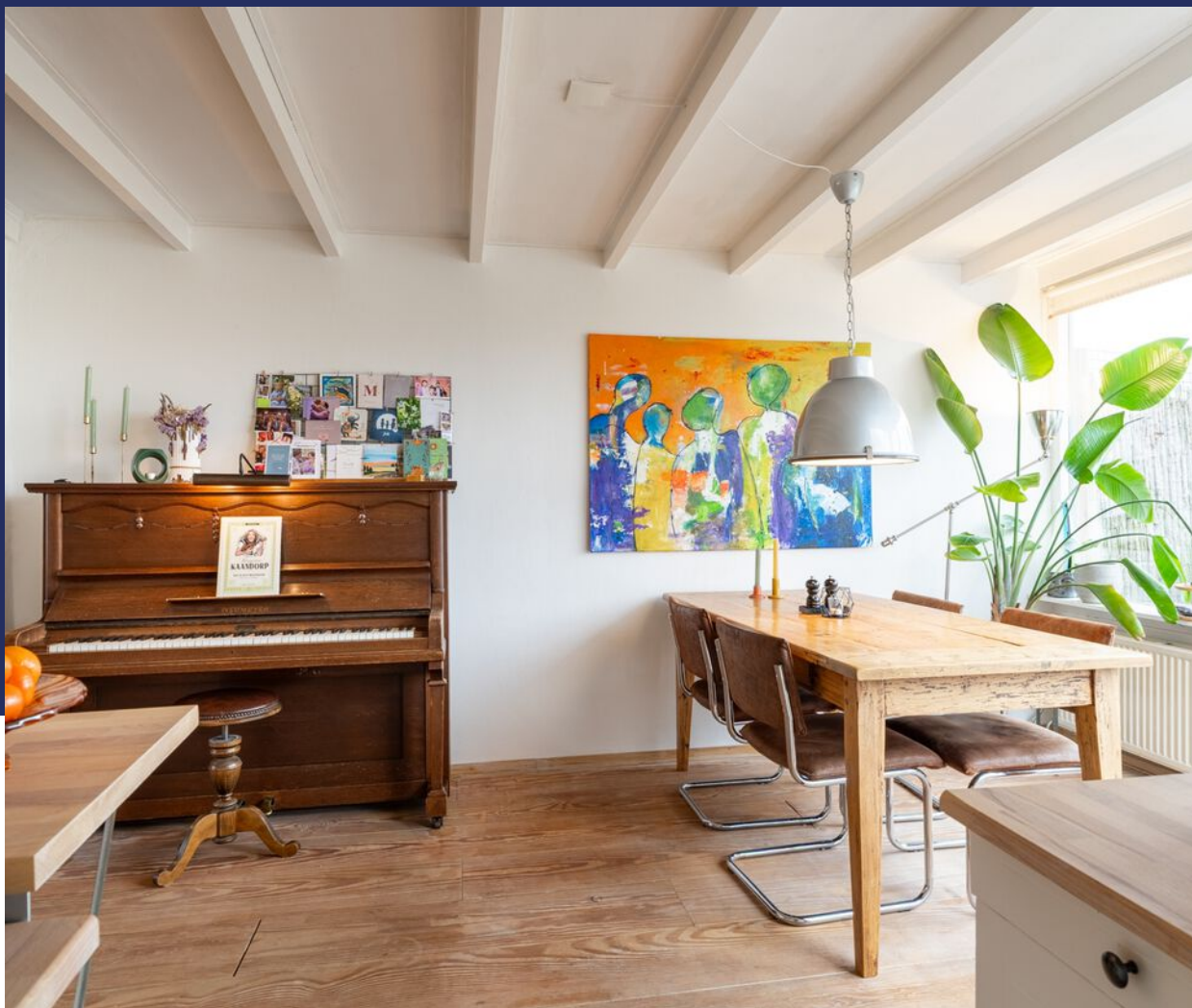




Koken



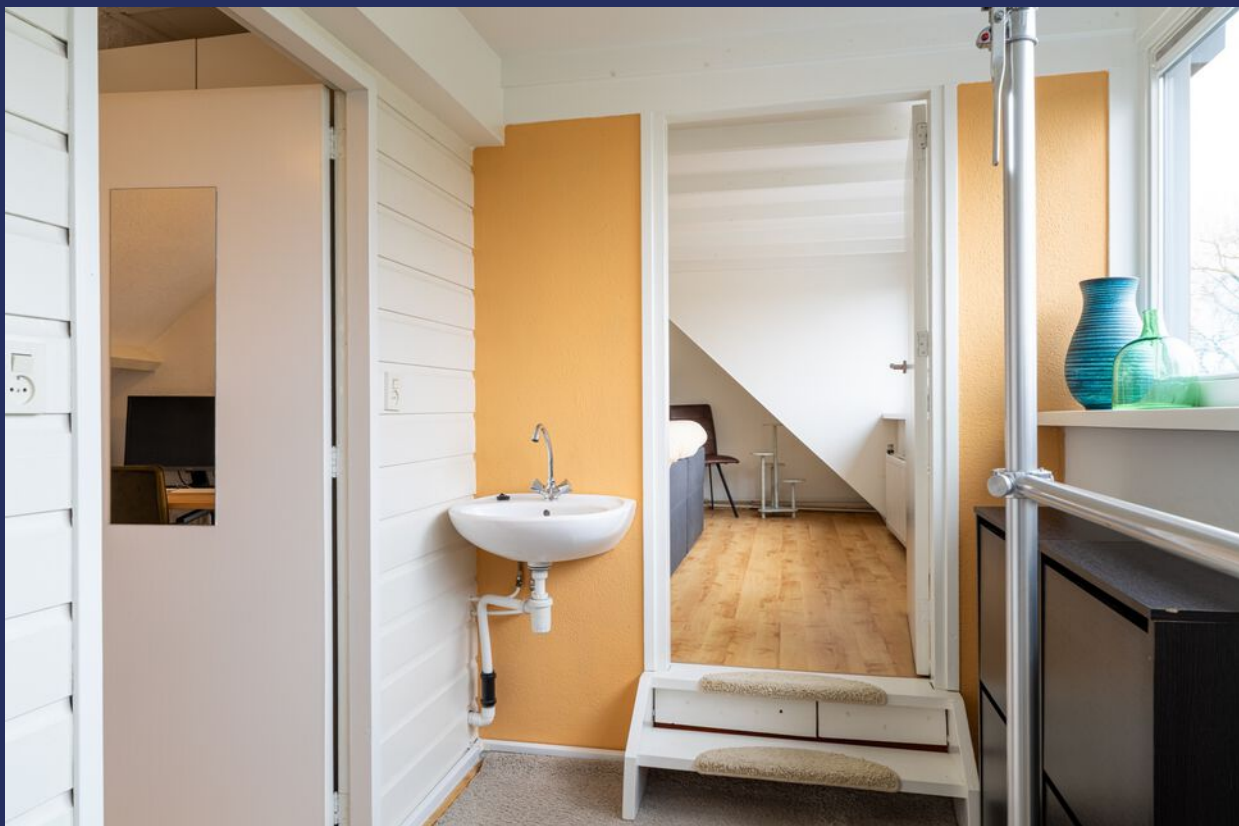
Eten



Dakterras



Overloop



Slapen

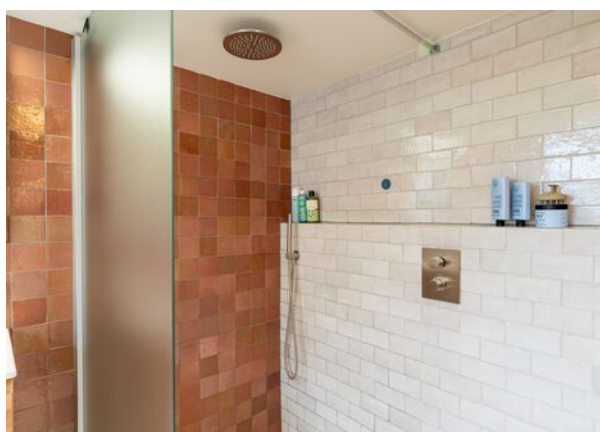




Souterrain



Baden



Buitenleven





Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een begane grondvloer van beton maar daarop metselwerk met voorzetwanden. Het dak is deels met pannen en deels met EPDM gedekt. De vloer van de verdieping is deels beton en deels hout. De vloer van de zolderetage is van houten delen. Op verschillende plaatsen zijn isolerende voorzieningen aangebracht. Ook heeft de woning isolerend glas. De laatste jaren is er veel vernieuwd en aangepast. Voorzien van 7 zonnepanelen.

- Kenmerken van het woonhuis:
 - bouwjaar omstreeks 1935;
 - meterkast heeft 11 groepen en 3 aardlekschakelaars;
 - cv-opstelling, Intergas, bouwjaar 2025;
 - in het souterrain is gedeeltelijk vloerverwarming aanwezig (uitzondering atelier);
 - toilet in het souterrain is een sanibroyeur;
 - oplevering 3e kwartaal / half juli 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 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



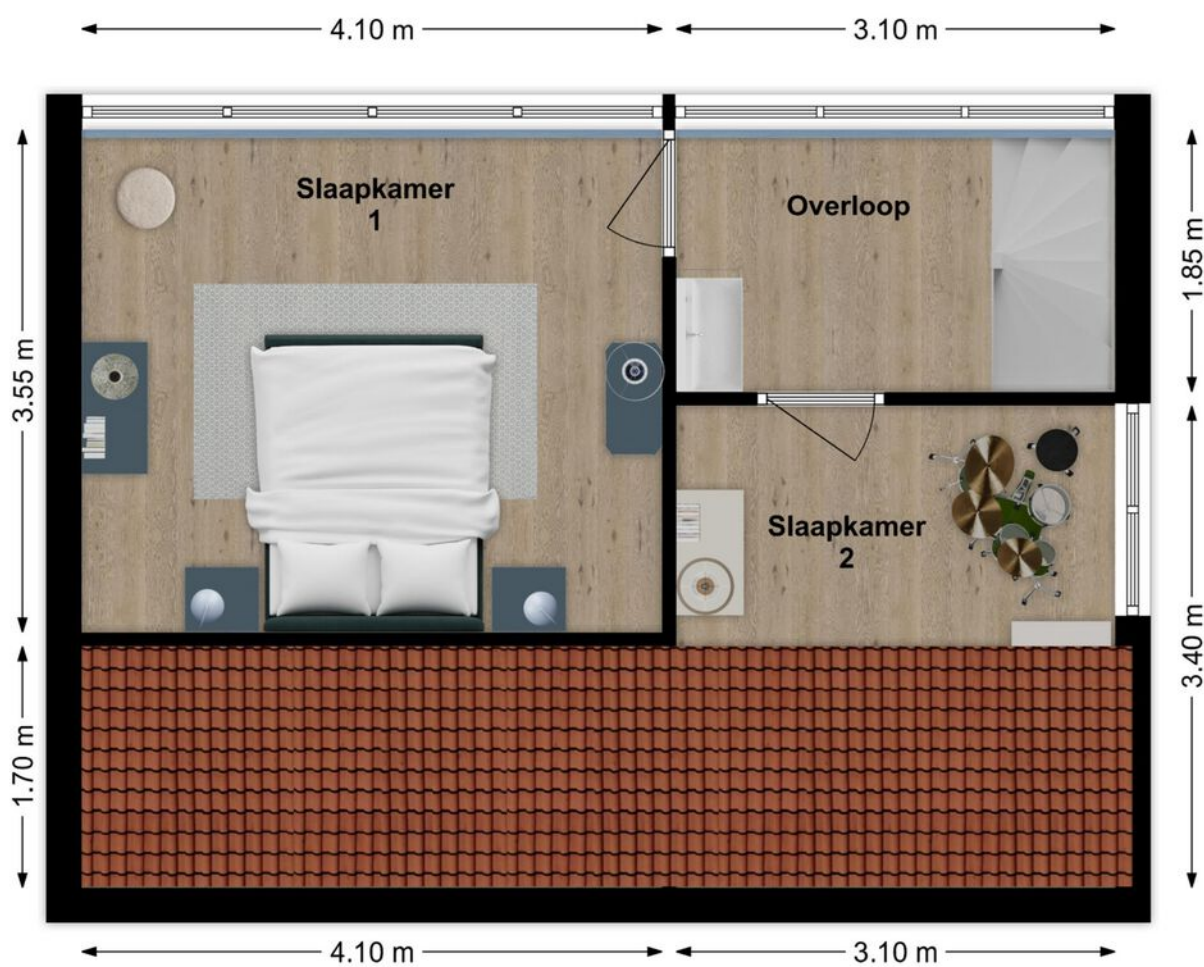
3D Plattegrond

Begane grond



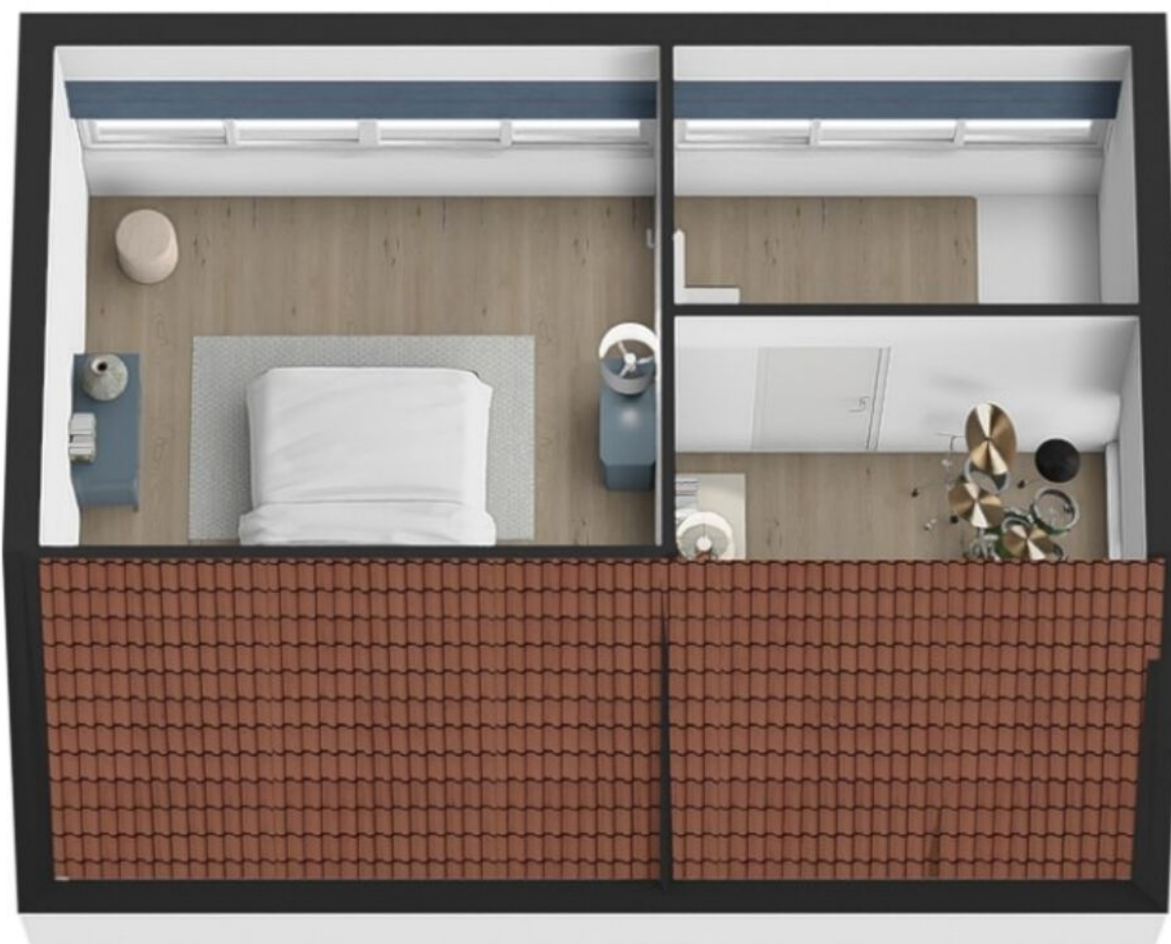
Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Souterrain



3D Plattegrond

Souterrain



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Kildijk 48, 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 48, 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	☐	☒	☐	☐
Ronde plafonnières hal bg en verd. & kleine kamer	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☐	☒	☐
Boeken/legplanken	☒	☐	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	☒

Kildijk 48, Nieuwendijk NB

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☒	☐	☐
Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
Kledingroedes begane grond	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
Wandlampen begane grond	☒	☐	☐	☐
Wasmachines/droger ombouw	☒	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Kildijk 48, Nieuwendijk NB

Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer
219716067

Datum registratie
14-08-2025

Geldig tot
04-08-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energie­label

C



Isolatie

1 Gevels		+/-	+	++
2 Gevelpanelen				++
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	2389 Wp	

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



8,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Kildijk 48
4255TB Nieuwendijk
BAG-ID: 087001000004227

Detailaanduiding

Bouwjaar 1935
Compactheid 2,60
Vloeroppervlakte 124m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

WJS Stegeman

Vakbekwaamheidsnummer

9296.4993.4187

Certificaathouder

E-Label Nederland B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 012197

KvK-nummer

65361040

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

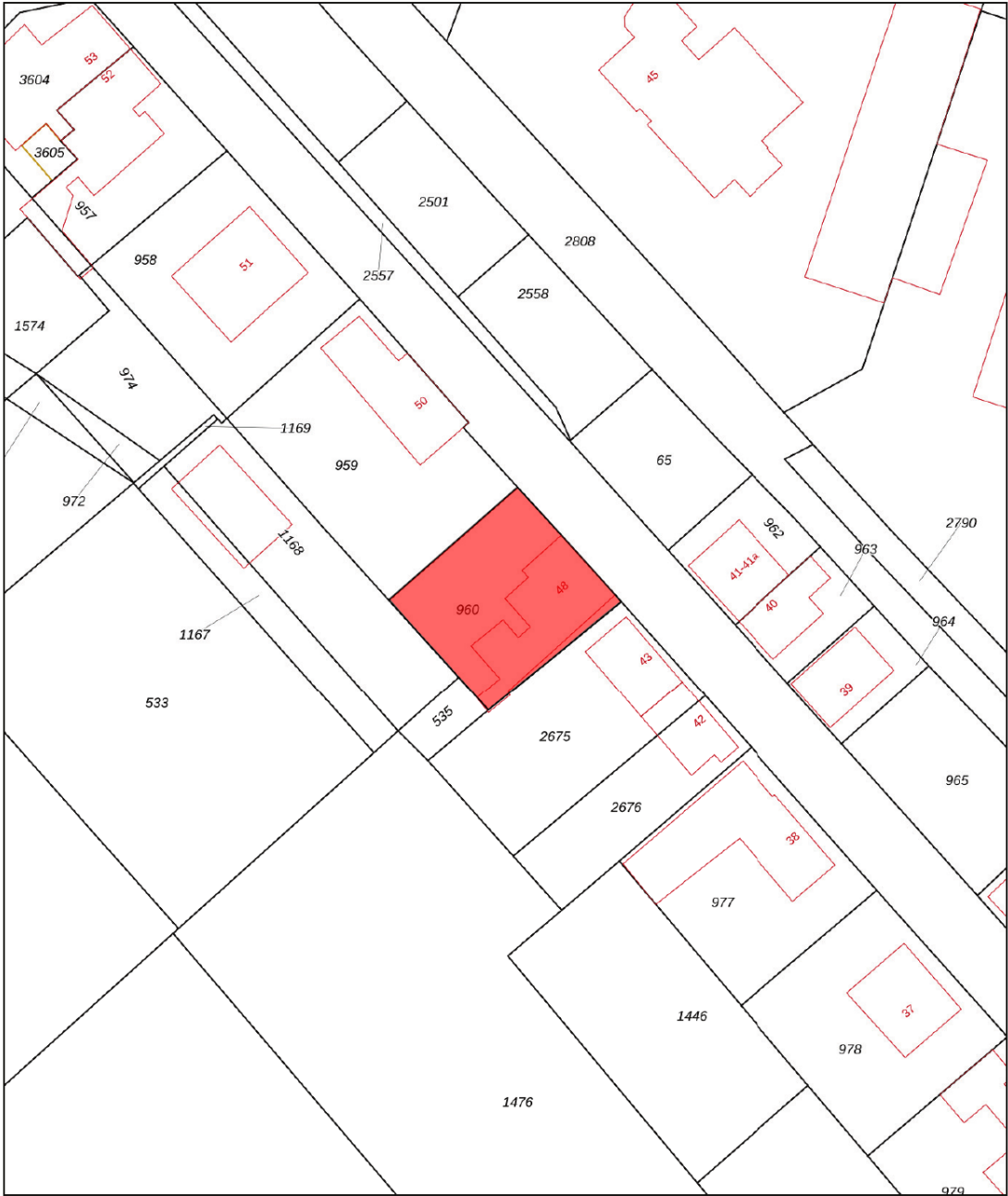


U kunt de geldigheid van dit energie­label controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: geert



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 februari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Werkendam

Sectie T

Perceel 960

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



Kildijk 48

Nieuwendijk

Over de buurt

Landelijk wonen met alle voorzieningen binnen handbereik. Nieuwendijk ligt centraal tussen Den Bosch, Dordrecht, Gorinchem en Breda en heeft een uitstekende aansluiting op de A27. Ook is er een bus transferium net buiten het dorp. De omgeving is groen en nodigt uit tot fietsen en wandelen.

Plaats een bod



Bieden op Kildijk 48, Nieuwendijk

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Kildijk 48, 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]

[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