



Vraagprijs € 425.000 K.K.

## Nieuwkuijksestraat 25

**Nieuwkuijk**

[www.dmva.nl](http://www.dmva.nl) • [info@dmva.nl](mailto:info@dmva.nl) • 0183 30 70 40



**Dé Makelaars  
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

# Even op een rijtje...

## Algemeen

Sfeervol wonen op een karakteristieke hoek, vlakbij het groen en dichtbij de stad.

Woonoppervlakte	<b>121m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>246m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>453m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>1950</b>
Aantal slaapkamers	<b>4</b>
Totaal aantal kamers	<b>5</b>
Energielabel	<b>G</b>
Isolatievormen	<b>dakisolatie, grotendeels dubbelglas</b>
Soort verwarming	<b>cv-ketel</b>
Type CV ketel	<b>Intergas, 2018</b>

## Heb je vragen?

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



# Het hele verhaal

Aan de oudste straat van Nieuwkuijk, waar karakter en historie samenkomen, staat deze charmante hoekwoning uit 1950. De fraaie gevel en authentieke uitstraling geven het huis direct een warme, eigen identiteit. Dit is zo'n plek waar sfeer niet alleen zichtbaar is, maar ook voelbaar – een woning met een verhaal, gelegen in een straat waar groen, ruimte en karakteristieke bebouwing het straatbeeld bepalen.

Gezelligheid kent geen tijd:

Binnenkomen doe je via de hal, die toegang geeft tot een verrassend ruime en sfeervolle woonkamer. Hier vormt de erker met glas-in-loodramen een echte blikvanger en zorgt voor een bijzondere lichtinval en een warme ambiance. De leefruimte voelt uitnodigend en huiselijk, met voldoende plek voor zowel een gezellige zithoek als een eethoek.

Culinaire hoogstandjes:

De halfopen keuken sluit prettig aan op de woonkamer en is functioneel ingericht. Je beschikt hier over een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser. Aansluitend vind je een praktische kelderkast, ideaal voor extra opslag.

Fantastisch praktisch:

Vanuit de keuken loop je door naar de bijkeuken, waar zich de cv-ketel en de wasmachineaansluiting bevinden. Ook is hier een toiletruimte en een directe toegang tot de tuin – praktisch en efficiënt in het dagelijks gebruik.

Stijg boven jezelf uit:

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers, allen voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en licht. Daarnaast is er een bijzonder pluspunt: het royale dakterras van circa 6,50 bij 3,45 meter – een fijne plek om in alle rust van de buitenlucht te genieten. Op de zolderverdieping bevindt zich een vierde slaapkamer met dakraam, ideaal als extra slaapruiimte, werkplek of hobbykamer.

Laat dit even bezinken:

De badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een douche, ligbad, toilet en een dakraam dat zorgt voor natuurlijk licht en ventilatie. Een fijne, functionele ruimte waar je de dag ontspannen kunt beginnen of afsluiten.

Zonnestraaltje:

De zonnige achtertuin is gelegen op het zuiden, waardoor je hier optimaal profiteert van lange, lichte dagen. Achterin de tuin bevindt zich een moderne, degelijk gebouwde garage (circa 6,37 x 2,71 meter) met elektra – een waardevolle toevoeging die zich onderscheidt door de relatief recente bouw en solide kwaliteit. Of je nu op zoek bent naar bergruimte, een werkplek of stalling, hier heb je alle mogelijkheden.



# Wonen



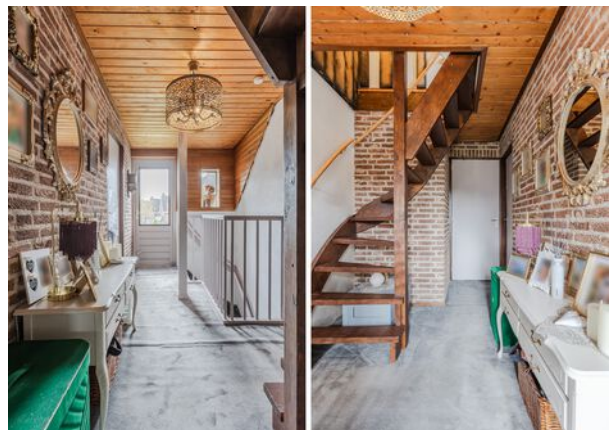
# Koken



# Bijkeuken | Toilet



# Slapen





# Baden



# Dakterras



# Zolder



# Buitenleven



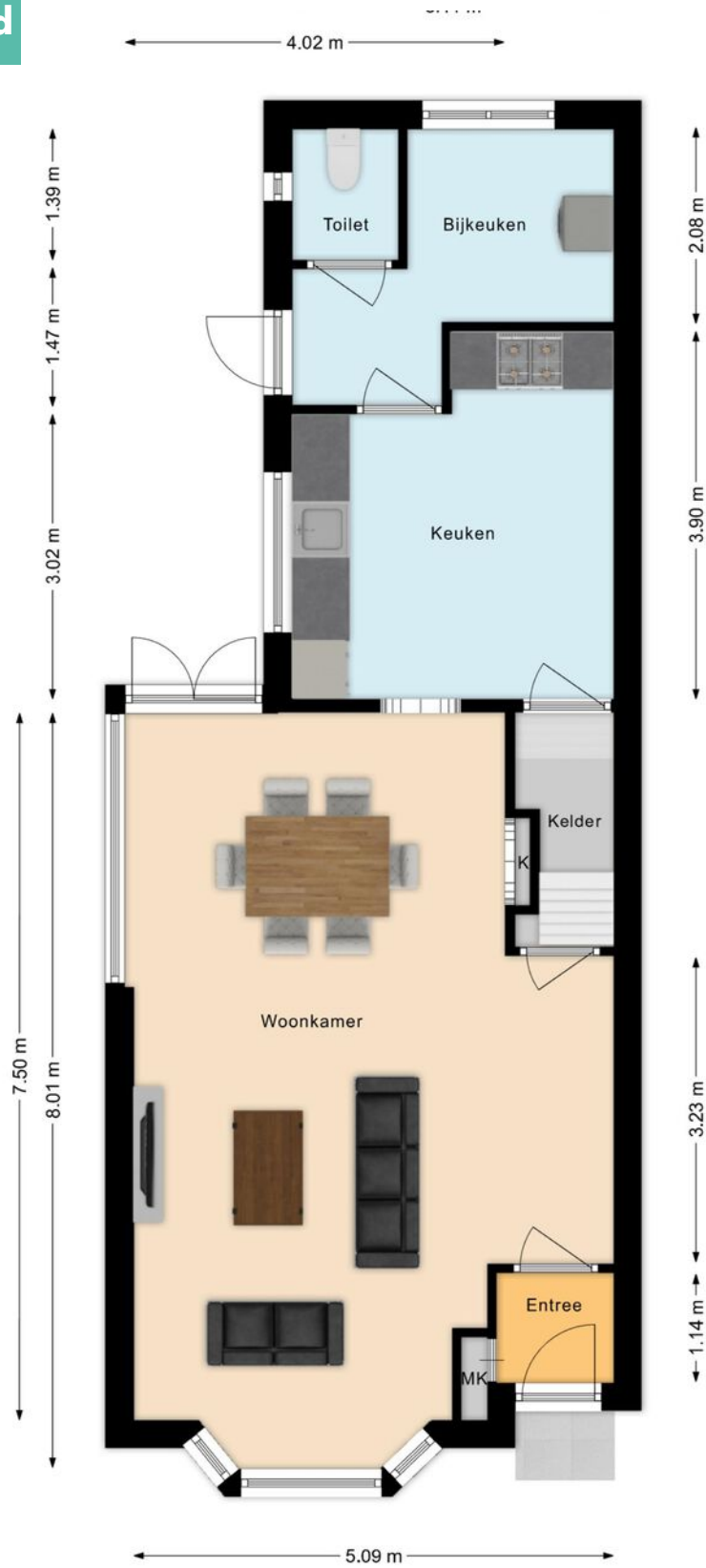


# Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een traditionele fundering met betonvloer, houten verdiepingsvloeren en een pannen dakbedekking. Het platte dak is voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De woning is voorzien van dakisolatie en grotendeels uitgerust met isolerende beglazing. Het energielabel is een G. De cv-ketel betreft een Intergas uit 2018 en de meterkast heeft 10 groepen, 2 krachtgroepen en 2 aardlekschakelaars. Er ligt glasvezel tot aan de gevel. De garage is gebouwd in 2009 en opgebouwd in spouw.
- 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. Ook wordt er een clausule opgenomen aangezien de verkoper de woning niet zelf heeft bewoond.
- 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 ontlenuen 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



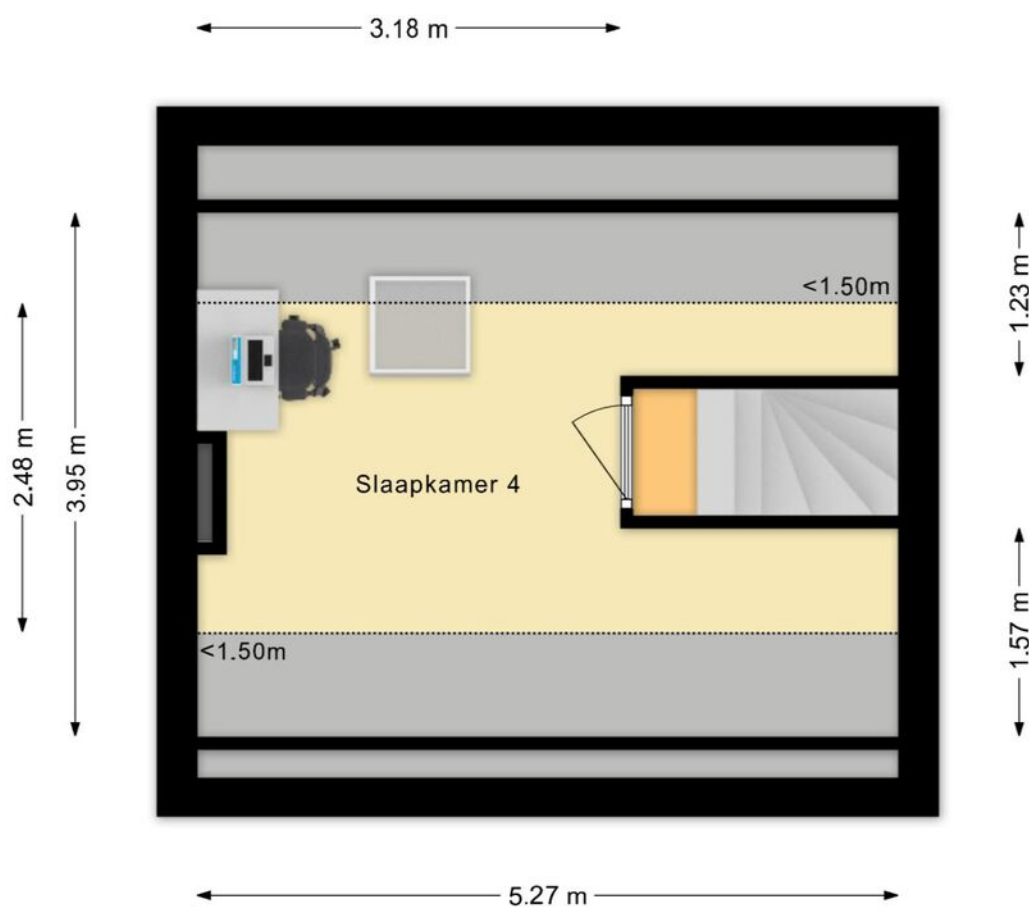
# Plattegrond

## Verdieping



# Plattegrond

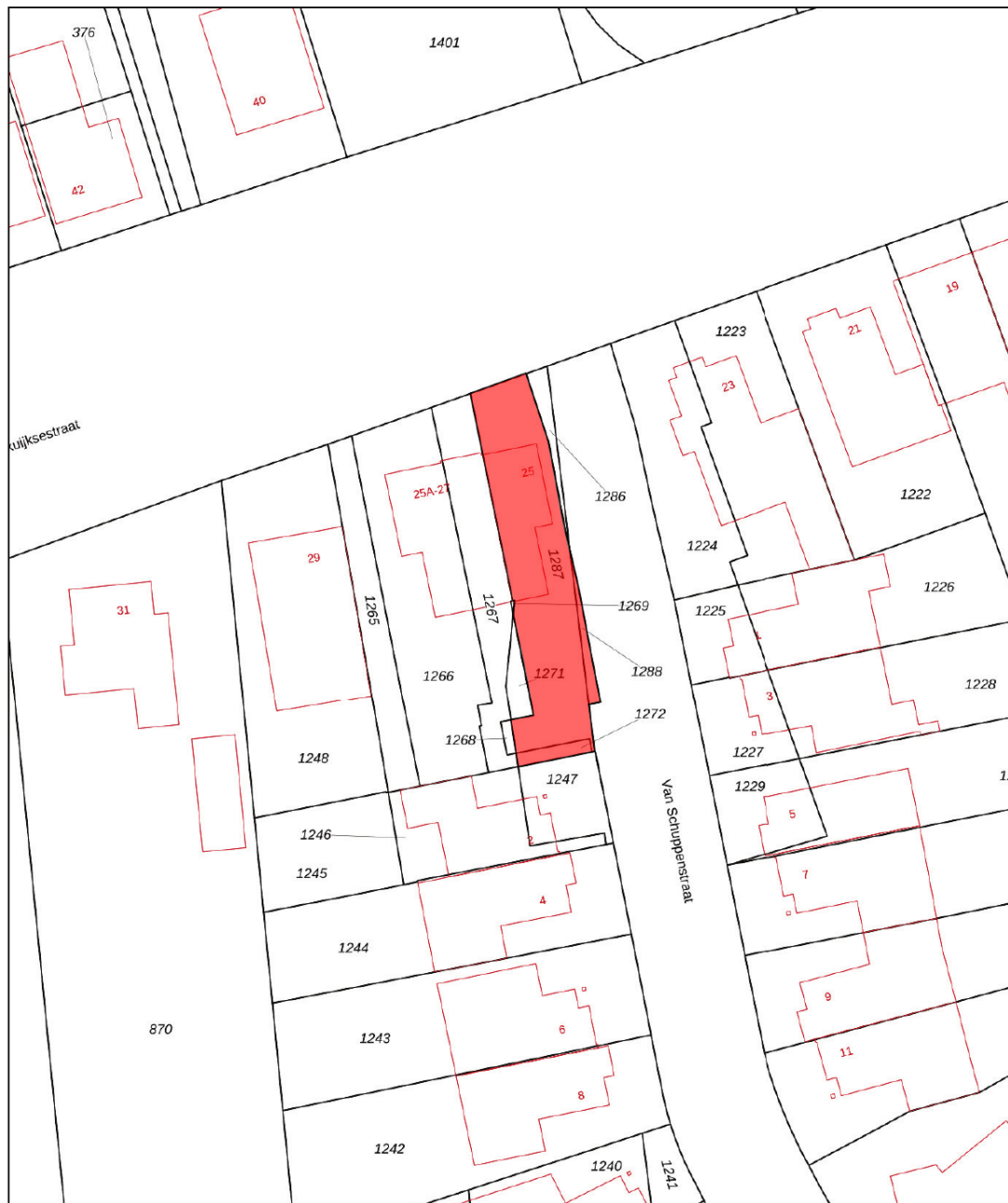
## Zolder




# Kadastrale kaart

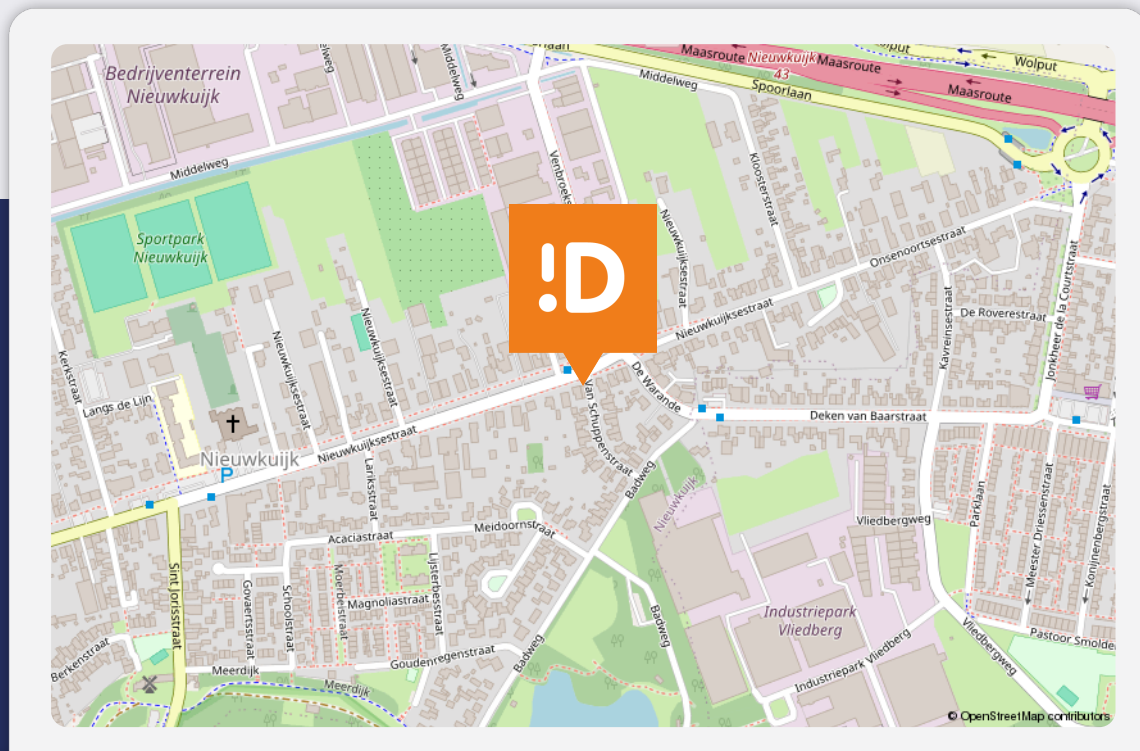
Kadastrale kaart

Uw referentie: N 25



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vijlmen</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 1269</p> <p>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.</p>	
---	---	---

# Op de kaart



## Nieuwkuijksestraat 25

### Nieuwkuijk

#### Over de buurt

De ligging maakt deze woning bijzonder: aan een brede straat met kinderkopjes, omringd door groen en karakteristieke huizen. Voorzieningen zoals een winkelcentrum met supermarkt en diverse eetgelegenheden liggen dichtbij, deels op loopafstand. Om de hoek sta je al in de natuur voor een wandeling of fietstocht. En binnen 10 minuten bereik je het centrum van Den Bosch, waardoor je rust en levendigheid perfect combineert.

# Plaats een bod



Bieden op Nieuwkuijksestraat 25, Nieuwkuijk

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Nieuwkuijksestraat 25, Nieuwkuijk.

## 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



de nieuwste huizen

