



Vraagprijs € 275.000 K.K.

## Nieuwkuijksestraat 25 A

**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

Hele leuke benedenwoning met alle voorzieningen gelijkvloers, verrassend grote kelder, heerlijk tuintje en stenen berging.

Woonoppervlakte	<b>48m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>141m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>258m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>1956</b>
Aantal slaapkamers	<b>1</b>
Totaal aantal kamers	<b>2</b>
Energielabel	<b>C</b>
Isolatievormen	<b>volledig geïsoleerd</b>
Soort verwarming	<b>cv-ketel</b>
Type CV ketel	<b>Nefit, 2011</b>

## Heb je vragen?

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



# Het hele verhaal

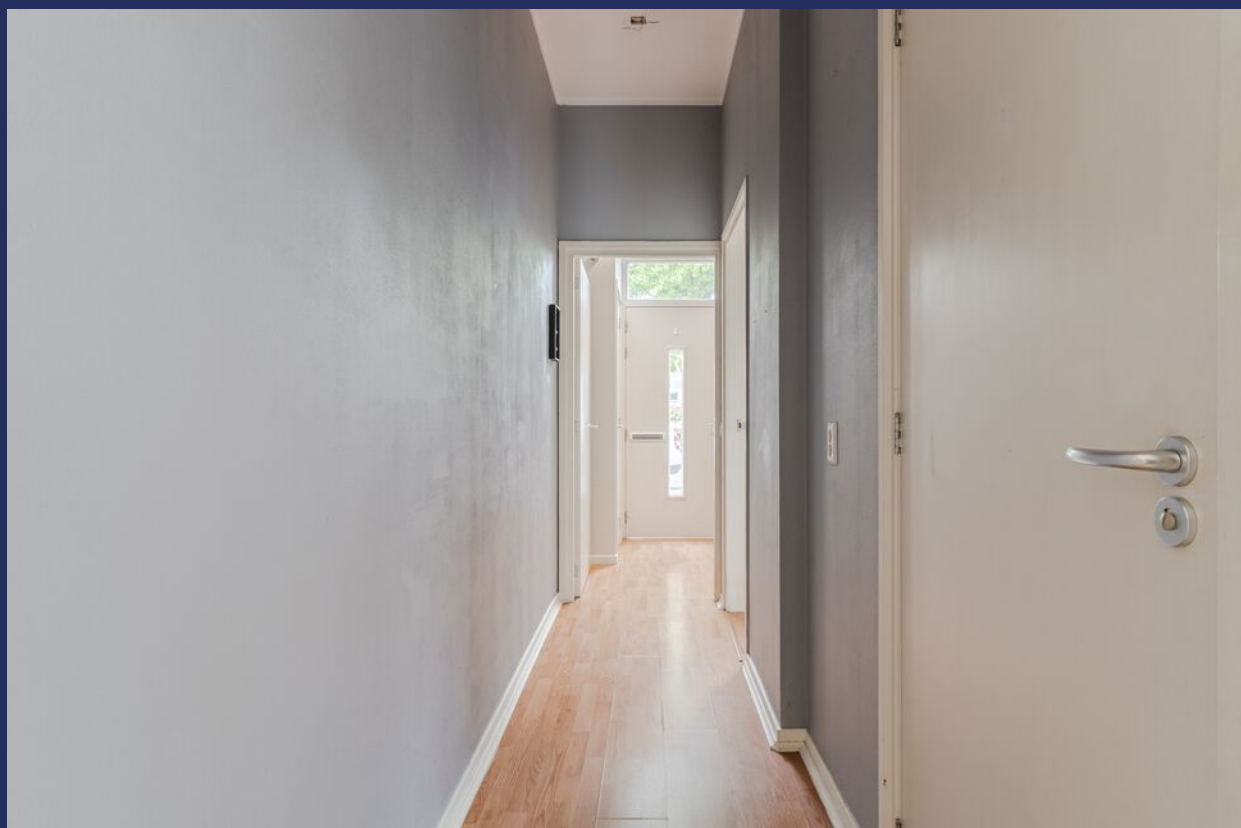
Niet heel groot maar wel heel leuk en compleet. Prima onderhouden benedenwoning met 1 slaapkamer, complete badkamer met zitbad en douchevoorziening, toilet, wastafel en aansluiting wasmachine, lichte en open keuken met aansluitend de woonkamer voorzien van veel glas aan de achterzijde en openslaande tuindeuren die toegang geven tot een fijne tuin. De keukenopstelling is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, RVS schouw en koelkast. De kelder is een prachtige ruimte met betegelde vloer en raampje. Je kunt hier ook een hobby of slaapkamer van maken. Achterop het perceel staat een stenen berging met een directe ontsluiting op de Van Schuppenstraat. Via de Badweg kom je bij de Nieuwkuijke Wiel waar het heerlijk wandelen is. De woning staat leeg en is per direct beschikbaar. Welkom!

Locatie:

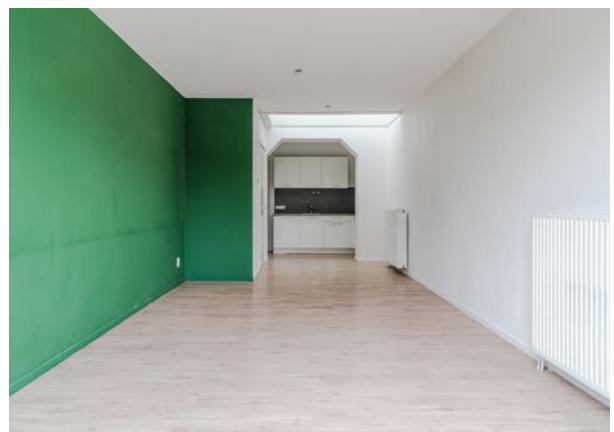
Nieuwkuijk is een geliefd Brabants dorp met een fijne combinatie van rust, ruimte en een centrale ligging. Het dorp kenmerkt zich door een gemoedelijke sfeer, veel groen en een actief verenigingsleven. Voorzieningen zoals winkels, scholen, sportverenigingen en horeca zijn dichtbij aanwezig, terwijl steden als 's-Hertogenbosch, Waalwijk en Tilburg uitstekend bereikbaar zijn. Ook natuurliefhebbers zitten hier goed, met onder andere de Loonse en Drunense Duinen en diverse wandel- en fietsroutes in de directe omgeving. Kortom: een prettige woonomgeving waar dorps wonen en goede bereikbaarheid hand in hand gaan.



# Hal | Entree



# Wonen



# Koken



# Slapen



# Baden



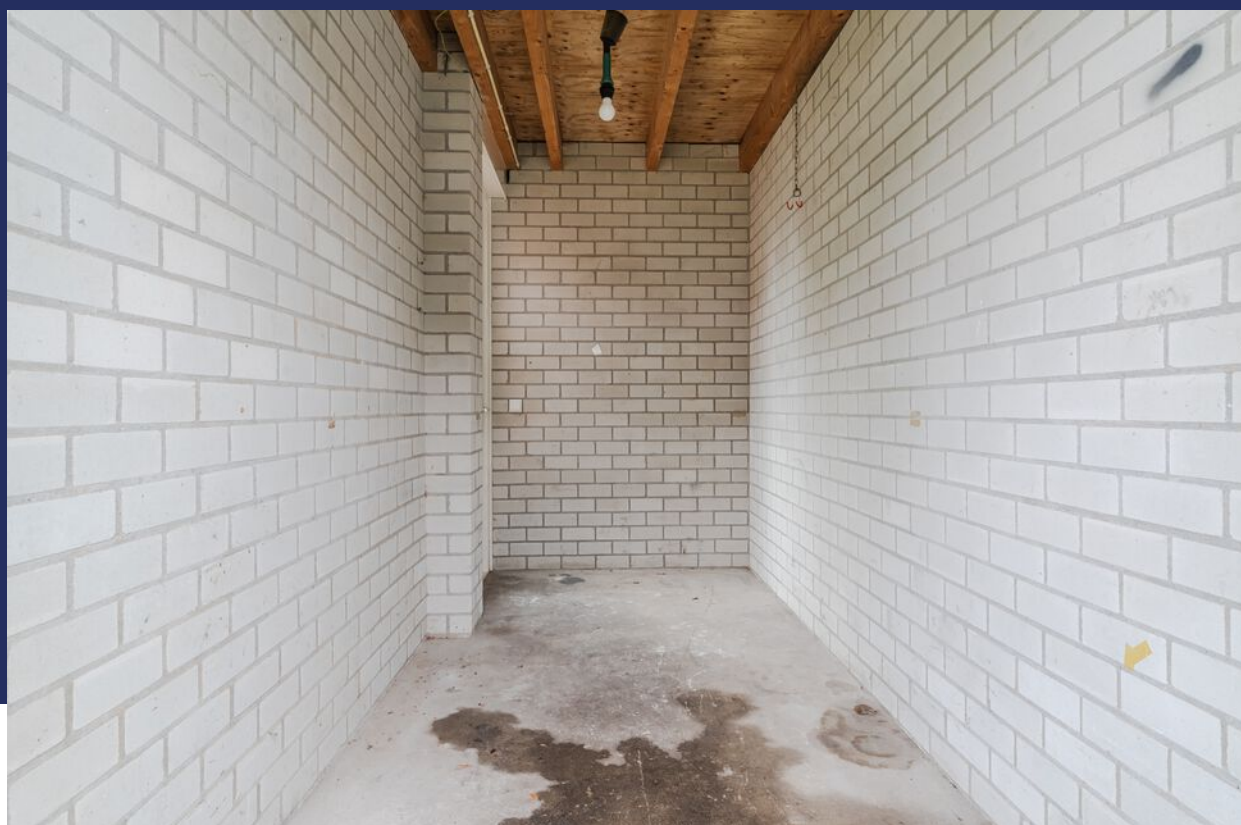
# Kelder



# Buitenleven

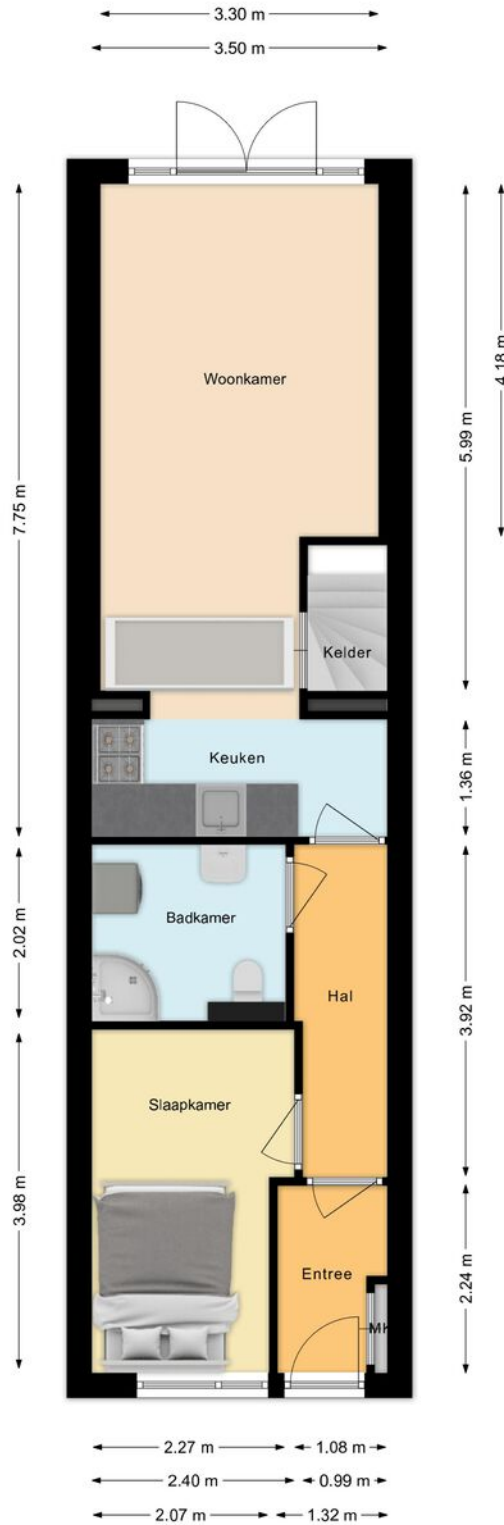


# Berging



# Plattegrond

## Appartement



# Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonnen fundering met betonvloer en een betonnen verdiepingsvloer. Het platte dak is voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De gehele woning is geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing.
- 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. Tevens wordt er een clausule opgenomen dat de huidige eigenaar de woning niet zelf bewoond heeft.
- 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.

# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
280608986

Datum registratie  
19-05-2026

Geldig tot  
18-05-2036

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	<b>Verbeteradvies</b>
8 Warm water	Combiketel	<b>Verbeteradvies</b>
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	<b>Verbeteradvies</b>
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	<b>Verbeteradvies</b>
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	<b>Verbeteradvies</b>

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**  
Nieuwkuijsestraat 25 A  
5253AC Nieuwkuijk  
BAG-ID: 0797010000056209

### Detailaanduiding

**Bouwjaar** 1956  
**Compactheid** 1,82  
**Vloeroppervlakte** 47m<sup>2</sup>

**Woningtype**  
Tussenwoning onderste  
bouwlaag



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

## Opnamedetails

**Naam** J. Boer **Vakbekwaamheidsnummer** 8003.3090.8756

**Certificaathouder**  
BuildingLabel B.V.

**Inschrijfnummer** SKGIKOB 013038 **KvK-nummer** 39090359

**Certificerende instelling**  
SKGIKOB

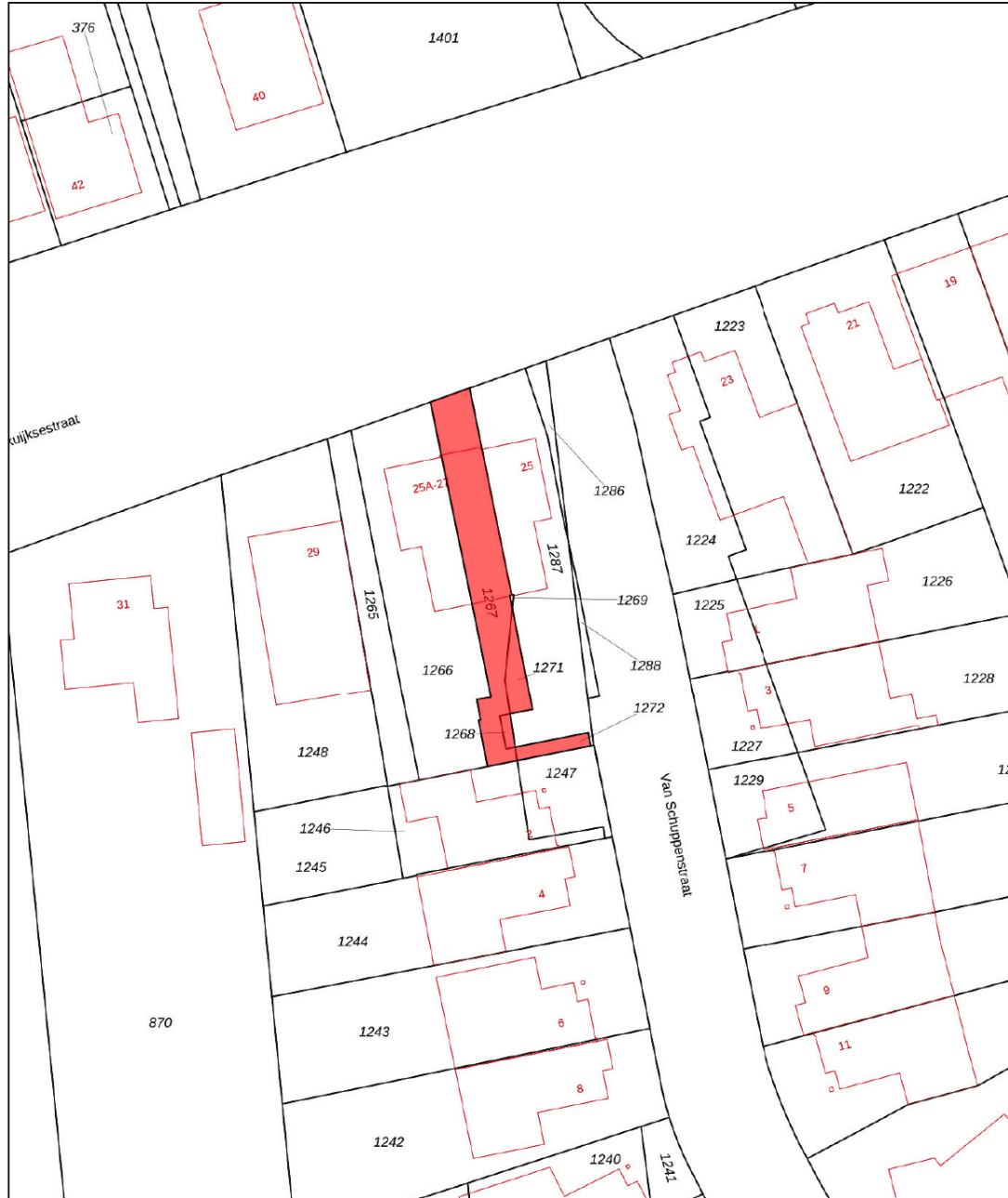
**Soort opname**  
Basisopname




# Kadastrale kaart

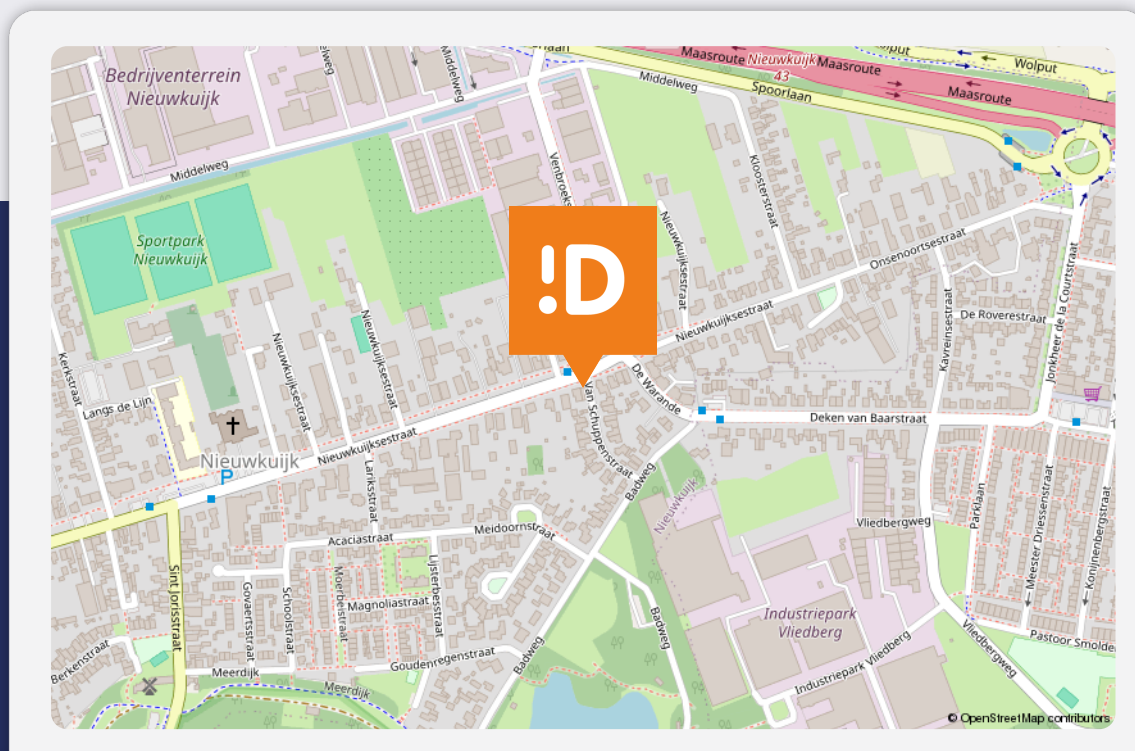
Kadastrale kaart

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 A Nieuwkuijk

### Over de buurt

Nieuwkuijk is een geliefd Brabants dorp met een fijne combinatie van rust, ruimte en een centrale ligging. Het dorp kenmerkt zich door een gemoedelijke sfeer, veel groen en een actief verenigingsleven. Voorzieningen zoals winkels, scholen, sportverenigingen en horeca zijn dichtbij aanwezig, terwijl steden als 's-Hertogenbosch, Waalwijk en Tilburg uitstekend bereikbaar zijn.

# Plaats een bod



Bieden op Nieuwkuijksestraat 25 A,  
Nieuwkuijk

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

