

Welkom bij

Rijksweg 48 te NIEUWENDIJK



Vraagprijs: € 325.000 k.k.

Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Veelzijdig wonen

Deze speels ingedeelde en gemoderniseerde tweekapper is standvastig. De woning trotseert al ruim een eeuw alle omstandigheden en kan, met enig onderhoud, nog vele jaren mee.

De begane grond beschikt over onder andere een ruime woonkamer, eetkeuken, badkamer en wasruimte. Op de verdieping, die voorzien is van een brede dakkapel, vind je drie slaapkamers en een inloopkast.

Achter de woning bevindt zich een praktische tuin, die wat lager dan de woning is gelegen. Deze geheel omsloten tuin biedt veel privacy, maar is ook handig voor gezinnen met kleine kinderen. Via de tuin is de ruime schuur toegankelijk. De straat waaraan de woning grenst ligt omsloten tussen uitgestrekte landerijen. Toch is het centrum met winkels, sportfaciliteiten en andere dorpsvoorzieningen ook snel bereikbaar.

De woning heeft een gunstige ligging ten opzichte van de A27 in de richtingen Breda en Utrecht. Daarnaast is het uitgestrekte en waterrijke 'Nationaal Park de Biesbosch' op enkele kilometers afstand gelegen. Dit natuurgebied leent zich uitstekend voor prachtige wandelingen, fiets- en vaartochten, maar ook voor andere sportieve of rustgevende activiteiten.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

Bouwjaar

2-onder-1-kapwoning

1911

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 94 m²

Overige inpandige ruimte

ca. 11 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 6 m²

Externe bergruimte

ca. 0 m²

Inhoud

ca. 263 m³

Perceeloppervlakte

195 m²

Bijgebouw

Soort

schuur

Oppervlakte

ca. 11 m²

Vertrekken

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

3

Aantal badkamers

1

Vernieuwingen

2015

Keuken vernieuwd

2021

Badkamer vernieuwd

2022

Hellend dak voorzijde woning vernieuwd

2024

Cv-ketel vervangen

2025

6 zonnepanelen en airconditioning eetkeuken geplaatst, schuur geplaatst, voordeur vervangen, diverse inbouwapparaten keuken vervangen

Parkeren

Energieprestatiecertificaat

Op openbare parkeerplaatsen nabij de woning

Energielabel D, geldig tot 24-08-2033

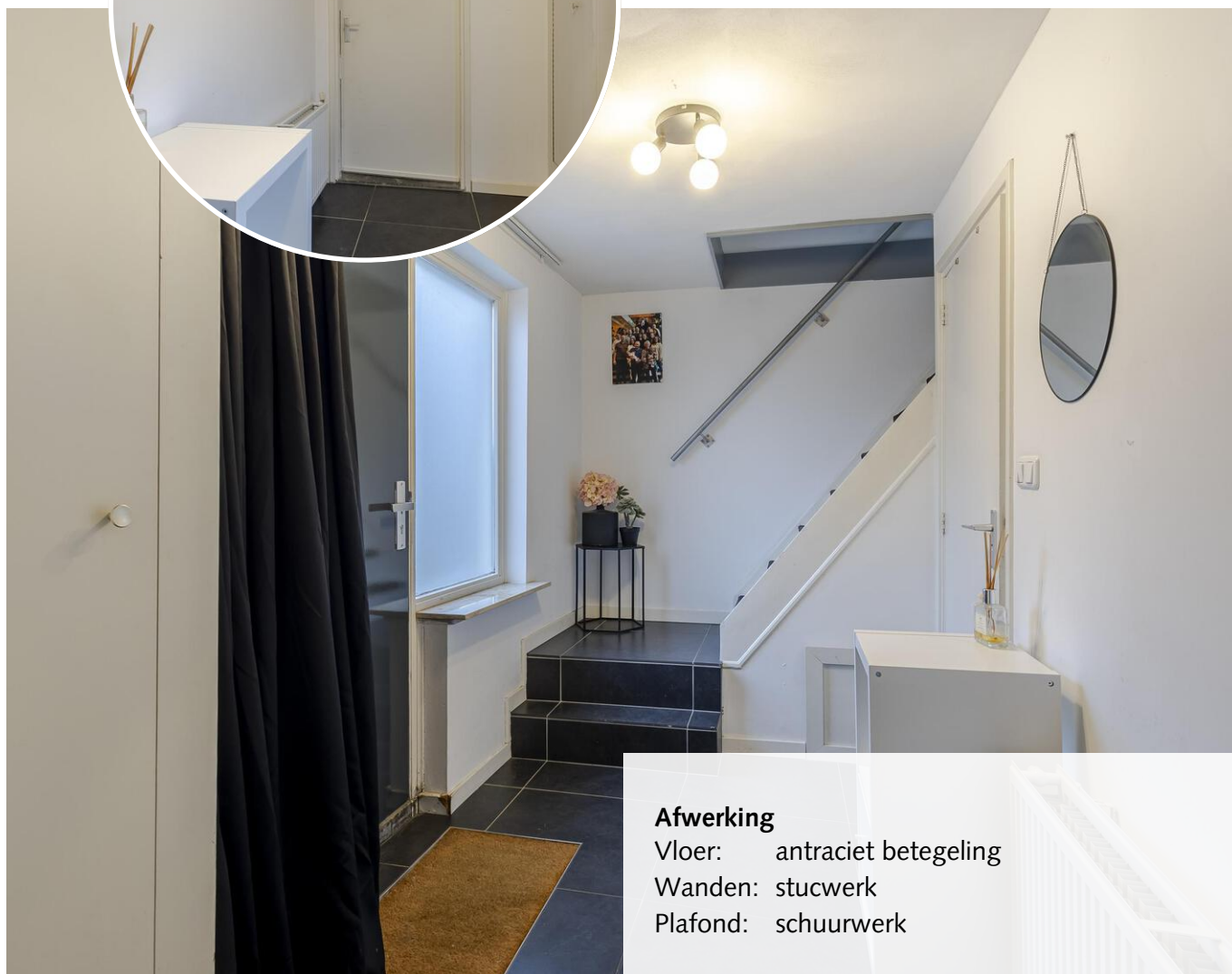
Onze maten zijn gemeten volgens de branchebrede meetinstructie van de NVM.



Begane grond

Entree

- Ontvangstruimte met meterkast
- Geeft toegang tot de woonkamer en de badkamer
- Trap naar de 1e verdieping



Afwerking

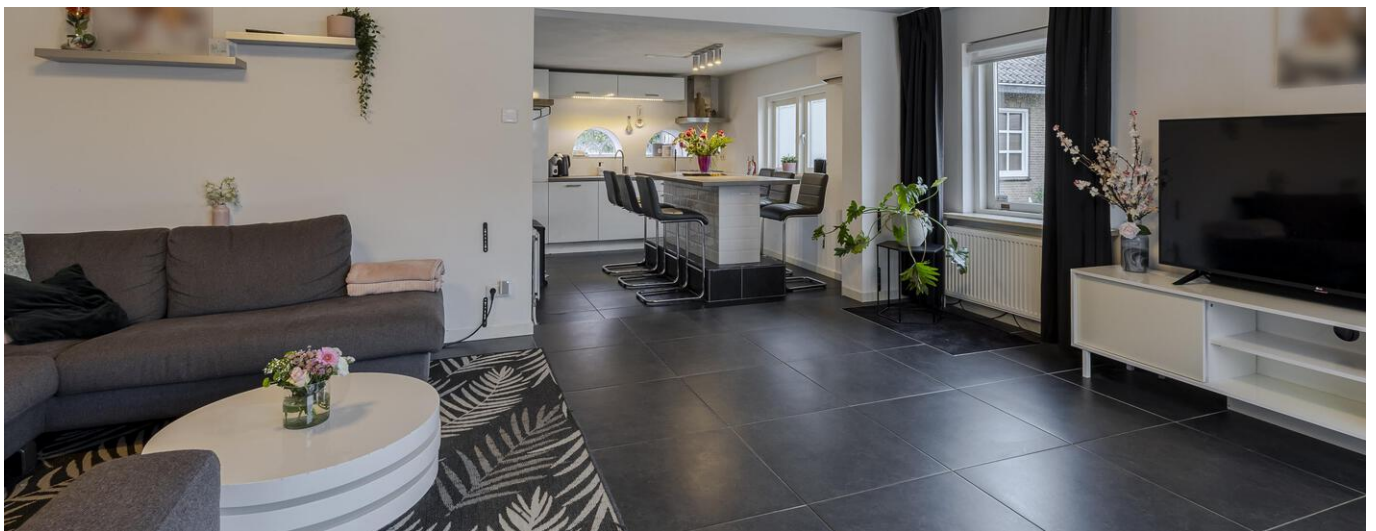
Vloer: antraciet betegeling

Wanden: stucwerk

Plafond: schuurwerk



Begane grond







Woonkamer

- L-vormige woonruimte met zicht over de woonomgeving
- Open verbinding met de, iets lager gelegen, eetkeuken

Afwerking

Vloer: antraciet betegeling

Wanden: stucwerk

Plafond: schuurwerk





Eetkeuken

- Recht keukenblok in lichte kleur, met kunststof werkblad en enkele spoelbak
- Koel-/vriescombinatie, afzuigkap, gaskookplaat, combi-oven en afwasmachine
- Voorzien van een vaste hoge eettafel, airconditioning en twee toograampjes

Afwerking

Vloer: antraciet betegeling

Wanden: stucwerk

Plafond: schuurwerk

Begane grond



Begane grond



Portaal

- Geeft toegang tot de eetkeuken, de wasruimte en de achtertuin
- Voorzien van garderobe

Afwerking

Vloer: antraciet betegeling

Wanden: stucwerk

Plafond: schuurwerk



Begane grond



Wasruimte

- Praktische ruimte met witgoedaansluitingen en cv-ketel
- Toegankelijk via het portaal

Afwerking

Vloer: antraciet betegeling

Wanden: wit hoogglans betegeling

Plafond: schuurwerk



Begane grond

Badkamer

- Ruim sanitair vertrek, voorzien van een inloopdouche, badkamermeubel met wastafel, wandcloset en een designradiator
- Ventilatie via een uitzetraampje

Afwerking

Vloer: antraciet betegeling

Wanden: hoogglans witte betegeling met sierrand

Plafond: schuurwerk met spots







Begane grond



Eerste verdieping



Overloop

- Geeft toegang tot een inloopkast en een drietal slaapkamers
- Uitgerust met een dakvenster
- Bergruimte achter het knieschot

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk met spots



Eerste verdieping

Inloopkast

- Kleine kamer die in gebruik is als inloopkast, maar ook als werk- of hobbyruimte dienst kan doen

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk



Eerste verdieping

Slaapkamer 1

- Prima slaapruijnte die gelegen is aan de achterzijde van de woning
- Geeft zicht op de tuin

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk



Eerste verdieping



Slaapkamer 2

- Eveneens aan de achterzijde van de woning gelegen
- Gedeeltelijk voorzien van een dakkapel
- Tuinzicht

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk (deels met spots)



Eerste verdieping



Slaapkamer 3

- Gesitueerd aan de voorzijde van de woning
- Uitgerust met een gevelraam

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk



Impressie van de voorzijde



Impressie van de achterzijde







Tuin

De achtertuin is gelegen op het oosten en is volledig bestraat. Via een bordes is de woning bereikbaar. Ook bevindt zich hier een poort richting de voorzijde van de woning. Vanuit de tuin is de schuur toegankelijk. De tuin is geheel omheind met schuttingdelen en hagen. Een klein poortje leidt direct vanuit de tuin naar de voorzijde (zonder gebruik te hoeven maken van het bordes).

Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren

De vloer van de begane grond is van beton,
de verdiepingvloer is van hout

Gevels

metselwerk

Dak

zadeldak met pannen, plat dak met bitumineuze bedekking

Kozijnen

houtwerk

Bouwwijze schuur:

Vloer

betontegels

Gevels

metselwerk, houten delen

Dak

plat dak met bitumineuze bedekking

Kozijnen

houtwerk

Bijzonderheden

elektra

Afmetingen

binnenwerks

ca. 3.56 x 3.16 meter

Voorzieningen buiten:

- Verlichting aan de voorgevel, zijgevel en achtergevel van de woning
- Verlichting aan de schutting in de achtertuin
- Elektra in de achtertuin (aan de voorzijde van de schuur)
- Bordes met trapje naar de tuin

Isolatie:

Het dak en de gevels van de woning zijn gedeeltelijk geïsoleerd. De beglazing is grotendeels uitgerust met thermische voorzieningen (enige uitzondering zijn de twee toograampjes in de keuken) en de vloer van de begane grond is volledig geïsoleerd.

Nutsvoorzieningen:

Er zijn zelfstandige aansluitingen op aardgas-, water- en elektraleidingen, telefoon alsmede op het gemeenteriool.



Bijzonderheden

Installaties:

- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 9 groepen en 2 aardlekschakelaars
- Cv-ketel (merk: Intergas HRE, bouwjaar: 2024)
- In de eetkeuken is airconditioning aanwezig (merk: Daikin, bouwjaar: 2025)
- Op het platte dak van de woning zijn 6 zonnepanelen geïnstalleerd (2025) die samen ca. 1.095 kWh aan energie leveren op jaarbasis

Schilderwerk:

buiten: redelijk

binnen: goed

Algemeen:

- In de koopakte zal een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom worden gesteld, te voldoen door koper binnen 5 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst.
- Voor informatie over de gemeente Altena kunt u kijken op www.gemeentealtena.nl voor (sport)verenigingen, kerkgenootschappen, scholen, etc.
- Wij zijn bereikbaar van maandag tot en met vrijdag tussen 8.30 – 12.30 uur en 13.00 – 17.00 uur op telefoonnummer (0183) 50 51 24.



Bijzonderheden

Gemeente- en waterschapsbelastingen en kosten nutsbedrijven:

Onroerende-zaakbelasting per jaar	€	215,-
Waterschapslasten per jaar	€	350,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€ *	209,-
Voorschot water per maand	€	20,-

* Huidig gasverbruik is ca. 977 m³ op jaarbasis
Huidig elektraverbruik is ca. 1.824 kWh op jaarbasis

Genoemde bedragen en gebruiksgegevens zijn gebaseerd op een vierpersoonshuishouden.

Aan bovengenoemde opgaven kunnen geen rechten worden ontleend, aangezien de vermelde kosten variabel zijn en/of periodiek verhoogd worden, zoals onroerende-zaakbelasting.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 110 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

Gezien het bouwjaar van de woning is het mogelijk dat er asbesthoudend materiaal in de woning is verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

De door Hofstede® Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.



Kadastrale kaart

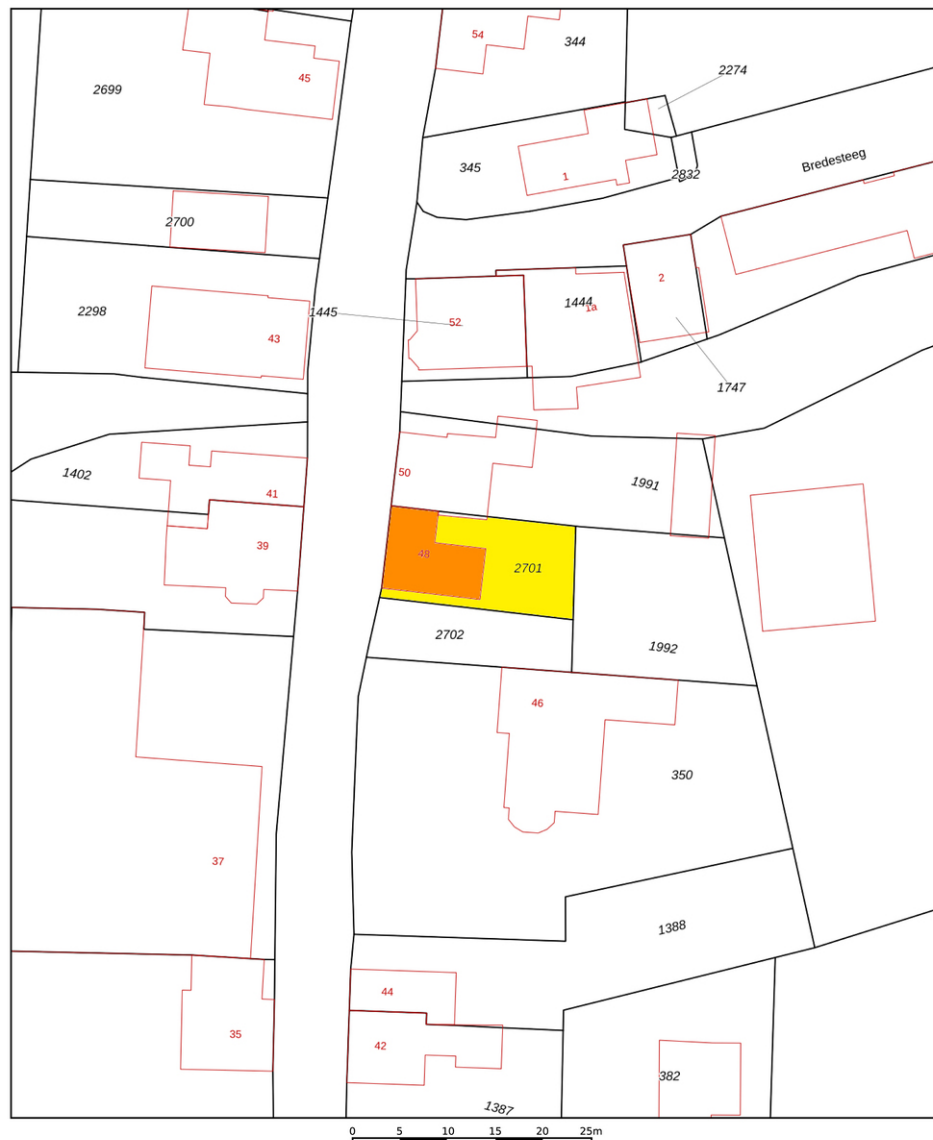
Kadastrale gemeente: Werkendam

Sectie: T

Nummer: 2701

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hofstede Wonen



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Schaal 1: 500

Werkendam

T

2701

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 december 2025

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.

Kadastrale situatie van het betreffende perceel.
(Deze kaart is niet aan schaal gebonden)



Plattegrond begane grond



Deze kaart is niet aan schaal gebonden. Maten en verhoudingen kunnen afwijken van de werkelijkheid.



Plattegrond eerste verdieping



Deze kaart is niet aan schaal gebonden. Maten en verhoudingen kunnen afwijken van de werkelijkheid.



Voor alle duidelijkheid

Baten en lasten:

De notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

Bedenktime:

Wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet, deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, welke de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Betaling koopsom:

De betaling van de koopsom zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

Bieding:

Een bedrag wat door een aankandidaat wordt geboden met daarbij behorende (ontbindende) voorwaarden, roerende zaken en datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering.

Onderhandeling:

Het doen van een bod betekent niet dat u in onderhandeling bent met de verkoper. Meerdere gegadigden kunnen een bod uitbrengen. De makelaar

brenkt de biedingen over aan de verkoper. Samen bepalen zij met wie de verkoper in onderhandeling wil gaan. Zodra u een positieve inhoudelijke reactie op uw bieding heeft ontvangen, bent u in onderhandeling. Tijdens de onderhandeling kan het voorkomen dat er zich een nieuwe partij aandient.

Documentatie:

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend. De door Hofstede Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

Financiering:

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 5 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan er van uit dat de aankandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële mogelijkheden.

Koopakte:

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Hofstede Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Kosten koper:

De kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte).

Lijst van (on)roerende zaken:

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze



Voor alle duidelijkheid

documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Notaris:

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

Onderzoeksplicht koper:

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Oplevering:

In de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Optie: een toezegging die een verkopend makelaar in overleg met de verkoper kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Ouderdomsclausule:

Indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de koopkandidaat uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

Overeenkomst:

Er is sprake van overeenkomst wanneer de schriftelijk koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd. Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken; dit zijn de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, ontbindende voorwaarden en roerende zaken.

Reactie:

De verkoper en wij waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Tekeningen:

Eventuele bijgevoegde plattegronden/ tekeningen zijn indicatief.

Vraagprijs:

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Het bieden van de vraagprijs leidt niet tot verplichting voor de verkoper om voor die prijs te verkopen.

Waarborgsom:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 5 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.





Binnen kijken wanneer jij wilt?

Dit kan d.m.v. het complete presentatie- pakket!
Via de video loop je mee door het hele huis.
gewoon vanuit je luie stoel. Wil je ook de hoekjes
bekijken die net niet op de foto's staan? Kijk dan
naar de 360 graden foto's en de virtuele tour.

Like ons en mis niks!

Via onze Facebook pagina houden we je op de
hoogte van huizen in de verkoop, nieuws en acties.
We horen ook graag van jou en zijn benieuwd naar
jouw reacties en ervaringen. Volg jij ons al?

Gratis zoekservice

Als woningzoeker kun je jezelf vrijblijvend
inschrijven bij onze gratis woning zoek- service. Zo
ben je bijna altijd als een van de eersten op de
hoogte van het nieuwe woningaanbod dat bij jouw
woonwensen past.

HOFSTEDE MAKELAARDIJ WERKENDAM

Hoogstraat 24 - 4251 CL Werkendam

T 0183 - 505124

E werkendam@hofstedemakelaardij.nl

 Hofstede Makelaardij Werkendam B.V.

 [Instagram.com/
hofstedemakelaardijwerkendam](https://www.instagram.com/hofstedemakelaardijwerkendam)

MAAK KENNIS MET HOFSTEDE WERKENDAM

Kimberly de Kluijver - Boom
Vennoot



Barry Sleutjes - Oldenburg
*NVM Makelaar /
Register Taxateur*



Karin Pörtzgen - Pruijssen
NVM Makelaar



Suze de Koster - Slinger
Commercieel medewerkster



Marlies Sterrenburg - Verhagen
*Office Manager /
Assistent Makelaar (A-RMT)*



Carola Terlouw - Sterrenburg
Medewerkster binnendienst





Wat vindt u op de website?

- De gehele woonpresentatie
- Alle documenten over de woning
- Informatie over de buurt
- Zonnestand en schaduwval
- Informatie over zonnepanelen



Scan de qr-code of ga naar:
www.Rijksweg48.nl





De makelaar die werkt

- Elke woning de beste positie op Funda
- Klanten waarderen ons gemiddeld met een 9,4!
- Al meer dan 31 jaar een gevestigde naam
- Met 7 vestigingen een groot bereik in de regio



Kantoor Gorinchem



Kantoor Meerkerk



Kantoor Sliedrecht



Kantoor Veen



Kantoor Werkendam



Kantoor Zaltbommel