



Rijksweg 22 | Nieuwendijk

Rijksweg 22

Nieuwendijk

▶ Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** twee-onder-een-kapwoning
- **Bouwjaar** 1910
- **Woonoppervlakte** ca. 143 m²
- **Inhoud** ca. 496 m³
- **Perceeloppervlakte** 535 m²
- **Aantal kamers** 5
- **Tuin** grote zonnige achtertuin, mooi uitzicht
- **Garage met berging** vrijstaand hout v.v. krachtstroom
- **Energielabel** B
- **Isolatie** dak-, muur- en vloerisolatie alsmede HR++ glas
- **Verwarming** centrale verwarming middels radiatoren in combinatie met vloerverwarming in de aanbouw. Pelletkachel aangesloten op c.v.-circuit en 2 airco-units





Omschrijving

"Landelijk wonen"

Wonen met uitzicht over omliggende weilanden. Deze ruime 2/1-kapwoning met garage is onlangs aan de achterkant uitgebouwd met een grote woonkeuken en bijkeuken. Het is gelegen op een riant perceel grond, aan een dijk, op een landelijke locatie.

Het woonhuis, met z'n karakteristieke mansarde kap biedt veel meer ruimte (143 m²) dan je aan de voorkant verwacht. Met vier slaapkamers is het een echte gezinswoning. De woning is recentelijk uitgebouwd, gemoderniseerd, verduurzaamd

(energielabel B) en levert daarom fijn wooncomfort. Een echte eyecatcher is de riante woonkeuken (41 m²) met een prachtige, bijna nieuwe keukenunit, compleet met kookeiland, bijbehorende kastruimte en prachtige geaderde granieten werkbladen.





Indeling

Souterrain:

prachtige woonkeuken met tuindeuren naar het zonneterras en uitzicht op de achtertuin, voorzien van een luxe tweedelige unit, met bijbehorende hoge keukenkasten en voorzien van alle gebruikelijke apparatuur, waaronder een quooker. Op de verwarmde vloer liggen fraaie grote siertegels. Toegang tot de berging, bestaande uit twee compartimenten, waar je de wasmachine aansluiting vindt en waar de c.v.-combiketel is geïnstalleerd, toiletruimte, bijkeuken, slaapkamer en een luxe gemoderniseerde badkamer, uitgerust met een designradiator, inloopdouche, wastafelmeubel met 2 waskommen en bijbehorend badkamerkast.

Dijkniveau:

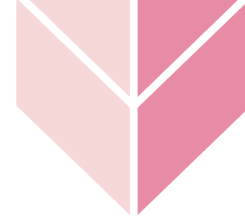
hal met trap naar de eerste verdieping, meterkast, toegang tot de gezellige woonkamer (25 m²), lekker licht vanwege de vele ramen. Met authentiek plafond, originele paneeldeuren, pelletkachel die is aangesloten op het c.v.-circuit en mooie pvc vloer, vaste bergkast en toegang tot het souterrain.

Eerste verdieping:

overloop en drie slaapkamers, ieder voorzien van een dakkapel en open tot in de nok, met de originele houten dakspanten in het zicht verwerkt. Op alle kamers ligt een mooie pvc-vloer met visgraatmotief. Vanuit de slaapkamer in het souterrain kom je op een handige bergzolder.

Tuin:

de voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met siergrind, mooi aangelegde borders met randen van cortenstaal. Op de oprit is plaats voor twee auto's en op het achtergelegen erf nog meer. Zodra je de achtertuin in stapt valt de rust op. Je verwacht misschien lawaai van de achtergelegen snelweg, echter dat valt reuze mee. In deze grote achtertuin kunnen kinderen zich uitleven op het gazon. Zelf kun je hier ook genieten op de grote terrassen, aangelegd met sierbestrating en van het uitzicht. Deze tuin is zonnig gesitueerd en praktisch ingericht — een plek waar je echt tot jezelf komt. De houten garage met berging biedt meer dan genoeg opslagruimte en waar je lekker kunt klussen.



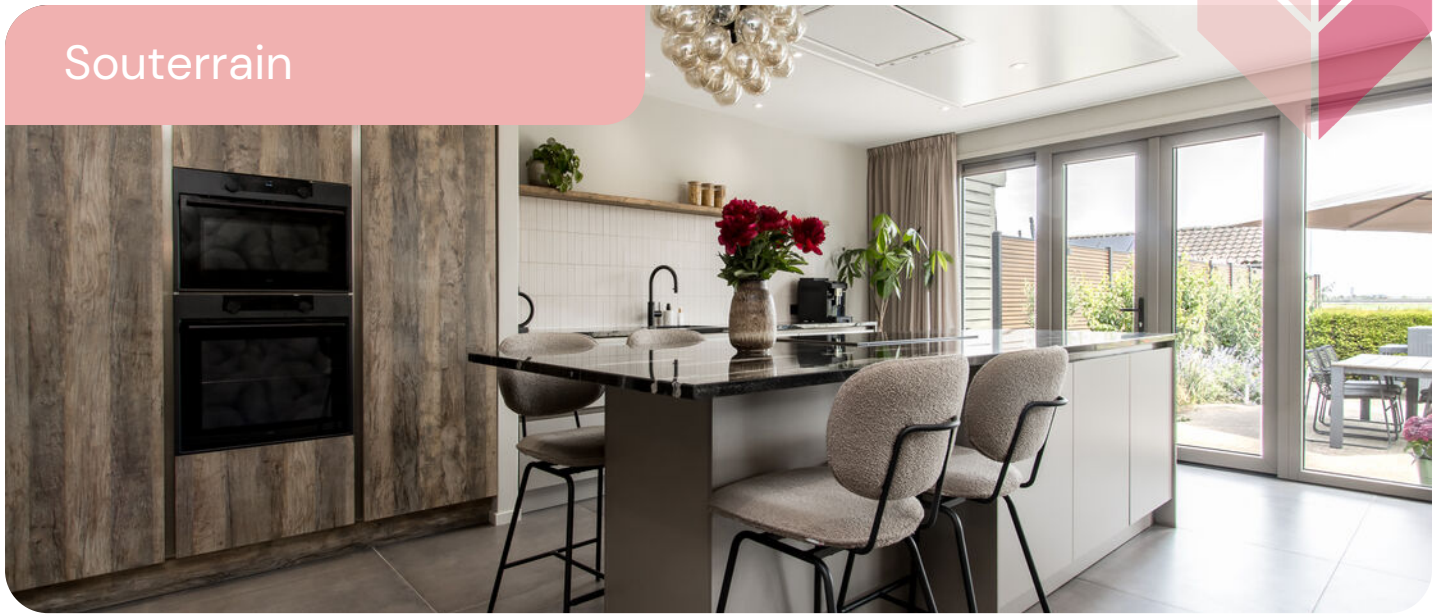
Begane grond







Souterrain

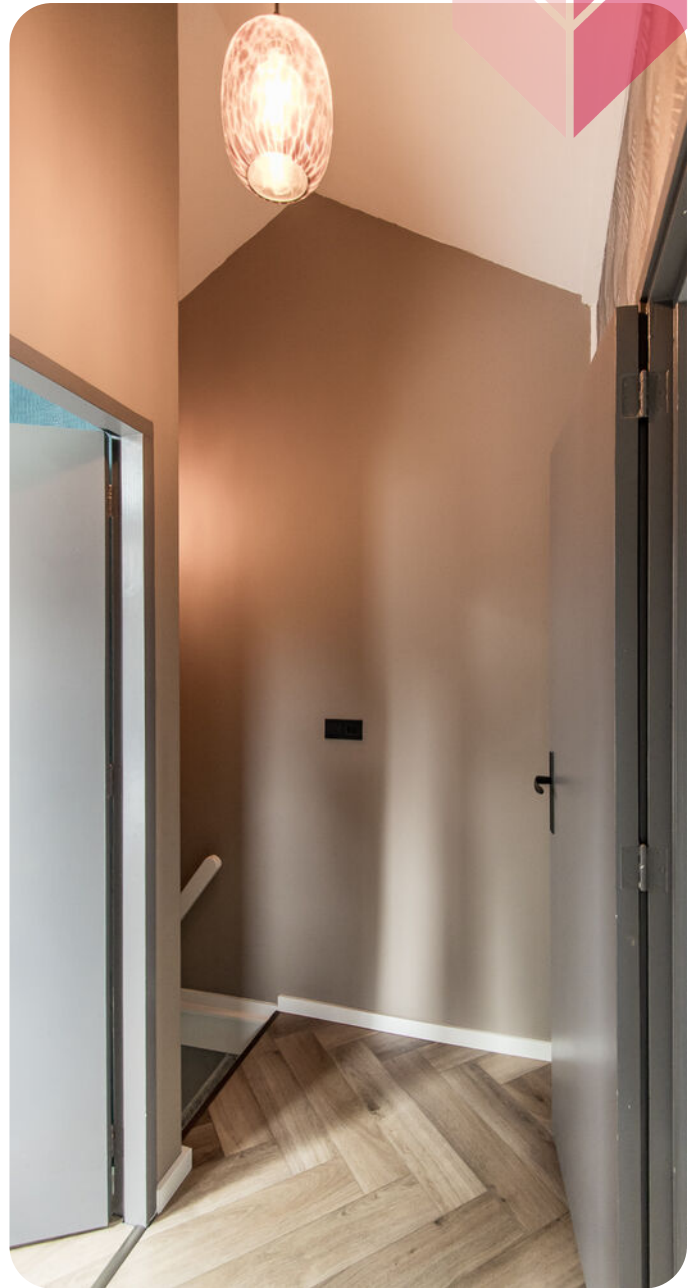








Eerste verdieping











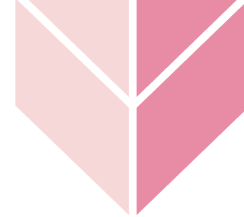
▶ Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



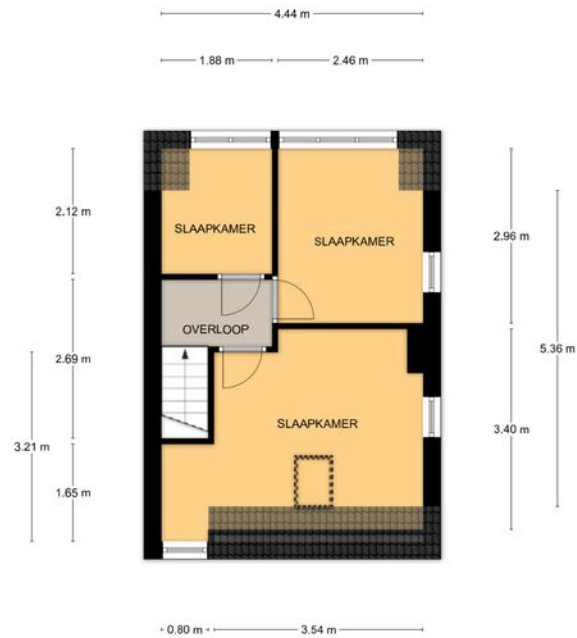
► Souterrain



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekensplan Vastgoedpresentatie



▶ Eerste verdieping




Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**
Rijksweg 22, Nieuwendijk
- **Kadastrale gemeente:**
Werkendam
- **Sectie:**
T
- **Nummer(s):**
1866, 359, 1389

Documentatie

Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn echter in grote mate afhankelijk van derden voor de juistheid van de verstrekte informatie. De door Hofstede makelaardij o.g. verstrekte gegevens dienen uitsluitend als uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoeringen voorbehouden. Aan eventuele onjuistheden of afwijkingen in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Werkendam	
—	Ruimnummer	Sectie T	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1866	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de operbare registers

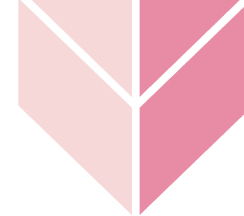
Aan dit uittreksel kunnen geen bebouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de operbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

▶ Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast grote slaapkamer	X		
- Kasten bijkeuken en kleine slaapkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		



Lijst van zaken

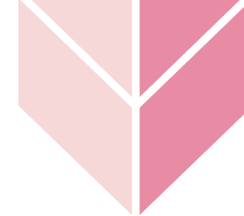


Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

▶ Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

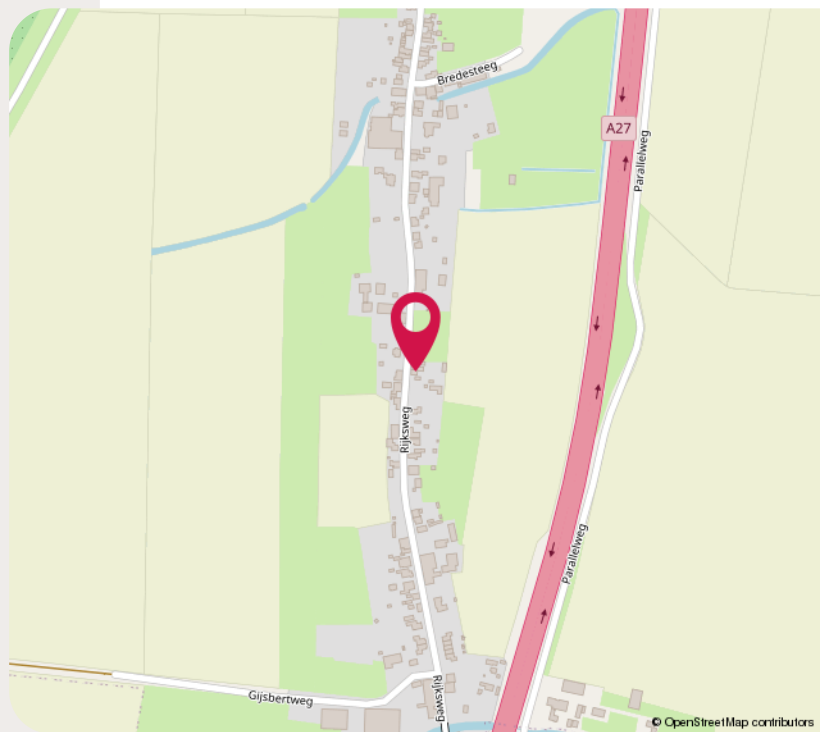
▶ Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Wonen in Nieuwendijk

Nieuwendijk (3700 inwoners) is een vriendelijk dorp in de gemeente Altena en is van alle gemakken voorzien, zoals een supermarkt en een bakker, huisartsenpraktijk, gezellige horecagelegenheden, een basisschool en kinderopvang. Voor sportliefhebbers zijn er diverse faciliteiten, zoals een voetbalclub, een tennisvereniging en een moderne sporthal. Het dorp ligt nabij Nationaal park De Biesbosch, een uniek natuurgebied waar je kunt wandelen, fietsen en watersporten. Nieuwendijk heeft een uitstekende ligging aan de A27, waardoor steden zoals Breda, Utrecht en Gorinchem snel bereikbaar zijn. Ook is er een bustransferium net buiten het dorp.



Bijzonderheden

- Gelet op het bouwjaar zal er in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen;
- De zonnepaneelinstallatie (2023) heeft vorig jaar ca. 2500 kWh opgewekt;
- nieuwe meterkast v.v. krachtstroom (3x25A);
- Aansluiting op glasvezelkabel;
- Met waterontharder;
- Voor meer informatie verwijzen wij naar vragenlijst deel B in move.



Meer weten? Ik help je graag!



Wie is Hofstede makelaardij

Bij Hofstede Makelaardij begrijpen we dat de aankoop of verkoop van een huis een enorme stap is. Daarom staan wij – een team van zowel jonge als ervaren professionals – altijd voor je klaar. Sinds 1991 zijn we jouw betrouwbare partner in de regio, met zeven vestigingen en een groot werkgebied. Ons team is dynamisch en enthousiast en we combineren onze uitgebreide kennis van de woningmarkt met frisse inzichten van jong talent.

Met meer dan 35 jaar ervaring zijn we diep geworteld in de regio en kennen we de markt als geen ander. We bieden eerlijk advies en denken graag met je mee.

Ons motto, **“Behandel anderen zoals je zelf graag behandeld wilt worden,”** is ons uitgangspunt. Dit zorgt voor een prettige samenwerking en versterkt het wederzijds vertrouwen



Hof  stede
makelaardij

JOUW VERTROUWDE PARTNER SINDS 1991



Verkoopmakelaar

Heb je verkoopplannen? Kun je hulp gebruiken van een ervaren verkoopmakelaar? Dan ben je voor een succesvolle verkoop bij Hofstede aan het juiste adres!

Bij het verkopen van je huis zijn er tal van zaken om rekening mee te houden. Het is belangrijk om je huis zo aantrekkelijk mogelijk op Funda te presenteren, in combinatie met andere mediakanalen. Met ons enthousiaste en vlotte team beschikken we over veel kennis en meer dan 30 jaar ervaring. Met onze 7 kantoren bereiken we een grote en brede doelgroep.

Samen met jou maken we de verkoop van jouw huis succesvol!

Aankoopmakelaar

De aankoop van een huis is misschien wel dé grootste investering die je doet en dat doe je natuurlijk niet dagelijks. Daarom is het zinvol om een aankoopmakelaar in te schakelen die jou ondersteunt bij de aankoop van je nieuwe woning. Wij van Hofstede bieden je graag deze ondersteuning

Als je een huis op het oog hebt, kom je vrijwel altijd eerst in contact met de makelaar van de verkoper. Die zal jou informeren en alles over het huis vertellen, maar het blijft de makelaar die door de verkoper is ingeschakeld om zijn huis te verkopen.

Dat betekent dat de verkoopmakelaar altijd de belangen van de verkoper behartigt en niet die van jou. Dat begint al met de prijs van de woning. De verkoopmakelaar wil een zo hoog mogelijke prijs voor zijn klant realiseren en jij wilt uiteraard niet te veel betalen. Het is daarom verstandig om je onafhankelijk te laten adviseren door een aankoopmakelaar.

Taxatie

Wil je een nieuw huis kopen, ga je je huis verduurzamen of verbouwen? Een gevalideerd taxatierapport is dan onmisbaar. Het NWWI taxatierapport moet worden opgesteld door een onafhankelijke taxateur en het geeft een betrouwbare inschatting van de waarde van jouw woning.

Bij Hofstede kun je rekenen op een uitgebreid taxatierapport, gebaseerd op regionale marktkennis, zorgvuldigheid en jarenlange ervaring.



Energie label

Je bent verplicht om een energielabel te geven aan de koper als je gaat verkopen of verhuren. Daarnaast zijn woningzoekers steeds meer geïnteresseerd in het label omdat dit effect heeft op het hypotheekbedrag dat men maximaal kan lenen.

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig je woning is. Het energielabel geeft ook meer inzicht in de mogelijkheden die er zijn om de woning te verduurzamen.

Waar mogelijk adviseren wij woningeigenaren om zelf kleine verbeteringen aan te brengen om het label te verbeteren.

**Heb je een energielabel nodig?
WIJ HELPEN JE DAAR GRAAG BIJ.**



▶ Jow makelaar altijd in de buurt

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

