



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

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

**Paarden,
vrijheid en uitzicht**



Kildijk 76
Nieuwendijk

€ 500.000,- k.k.





Wat leuk dat je dit huis komt bekijken! Een huis kopen of je huidige woning verkopen is spannend en bijzonder. Met mijn kennis en ervaring begeleid ik je graag, zodat het proces soepel verloopt. Geniet van de bezichtiging en misschien wordt dit straks jouw nieuwe thuis!

Niek Leijendekker



Van 1e gesprek tot sleutel

Check ons **stappenplan** en krijg een beter beeld van het aankoopproces



Zie jij jezelf hier al **wonen**?

Vrijstaand wonen op een unieke plek aan de Kildijk, met een royaal perceel, weids uitzicht en volop rust en vrijheid. Een sfeervolle dijkwoning met serre, veel potentie én alle ruimte om er jouw eigen droomplek van te maken. Voor paardenliefhebbers is dit een waar paradijs: met een paardenbak, paddock en vier stallen genieten de paarden hier net zo fijn als jullie.



Woonoppervlakte
114 m²



Aantal slaapkamers
2



Perceeloppervlakte
2120 m²



Totaal aantal kamers
3



Bouwjaar
1905



CV
Vaillant, 2004



Energielabel
E



Isolatievormen
dakisolatie, grotendeels
dubbelglas



Kildijk 76, Nieuwendijk

€ 500.000,- K.K.



Het hele verhaal

Op een werkelijk unieke plek aan de Kildijk staat deze vrijstaande dijkwoning op een lekker ruim perceel. Hier woon je midden in het groen, met een ongekend gevoel van vrijheid en een prachtig weids uitzicht over de weilanden en in de richting van de Biesbosch. De woning is compact, sfeervol en biedt volop mogelijkheden om er helemaal jouw eigen plek van te maken. De basis is aanwezig, maar de woning kan op verschillende fronten een update gebruiken. Dat biedt juist de kans om de woning naar eigen smaak en wensen te vernieuwen en in te richten. De woning beschikt over dubbele beglazing en een geïsoleerd dak. De gehele woonverdieping bevindt zich op dijkniveau, waardoor je vanuit de leefruimtes optimaal profiteert van het uitzicht en het vele daglicht.

Wonen en koken

Bij binnenkomst kom je in de hal, waar zich het toilet, de meterkast en de trap naar de verdieping bevinden. De woonkamer is prettig opgezet en biedt plaats aan een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. In de hoek bevindt zich de keuken, voorzien van hoge kasten, koelkast, combi-oven, vaatwasser, elektrische kookplaat en een afzuigkap. Dankzij de grote raampartijen valt er volop daglicht naar binnen. Aan de achterzijde bevindt zich een serre die een prachtige aanvulling vormt op de woonkamer. Deze ruimte leent zich uitstekend als loungegedeelte, leeshoek of plek om heerlijk te genieten van het uitzicht. Of het nu een lange zomeravond is, een kleurrijke herfstdag of een sfeervolle winteravond: vanuit deze serre kijk je steeds uit op een ander schilderij.

Slapen en baden

Op de verdieping bevindt zich een ruime overloop met aansluitend de grote slaapkamer. Van de ruime overloop kan ook eenvoudig een tweede slaapkamer gemaakt worden. Onder het beschot is bovendien veel praktische bergruimte aanwezig, netjes toegankelijk via schuifdeuren. De badkamer bevindt zich in het souterrain en is voorzien van een bad, toilet en wastafel. De woning biedt daarnaast mogelijkheden om de ruimtes in de toekomst verder naar eigen inzicht en woonwensen aan te passen.



Buitenleven

Het buitenleven is hier misschien wel de grootste verrassing. Op het royale perceel van circa 2.120 m² is volop ruimte voor liefhebbers van paarden, dieren, natuur en het buitenleven. De paardenbak van circa 20 x 40 meter is voorzien van drainage en het zand is ook al een keer vernieuwd. Daarnaast is er een paddock en zijn er maar liefst vier paardenstallen aanwezig. Voor de paardenliefhebber is dit dan ook een bijzonder aantrekkelijke plek om wonen en hobby te combineren. Via de ruime oprit richting de onderzijde van de dijk bereik je het terrein. Hier is voldoende parkeergelegenheid op eigen grond voor meerdere auto's en bijvoorbeeld een trailer of aanhanger.

Ook is er een ruime schuur aanwezig van circa 3,80 x 7,40 meter, die volop mogelijkheden biedt. Zo kan hier bijvoorbeeld eenvoudig een praktijkruimte aan huis worden gerealiseerd, bij uitstek geschikt voor een diergerelateerde praktijk of andere werkzaamheden met dieren. Maar bovenal is het de vrijheid die hier centraal staat. Vanuit de woning en vanaf het eigen terrein kijk je heerlijk weg over de paardenbak, de weilanden en het omliggende polderlandschap. Een plek waar je iedere dag geniet van ruimte en rust.

Locatie

De woning ligt in Nieuwendijk, een dorp met voorzieningen voor de dagelijkse behoeften. Voor een uitgebreider winkelaanbod, een gezellige winkelstraat en de wekelijkse markt kun je terecht in Werkendam, op slechts enkele minuten rijden. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Dankzij de ligging nabij de A27 zijn onder andere Utrecht, Gorinchem en Breda vlot bereikbaar. Zo woon je heerlijk vrij en groen, terwijl voorzieningen en uitvalswegen toch dichtbij zijn.



Wonen







Koken





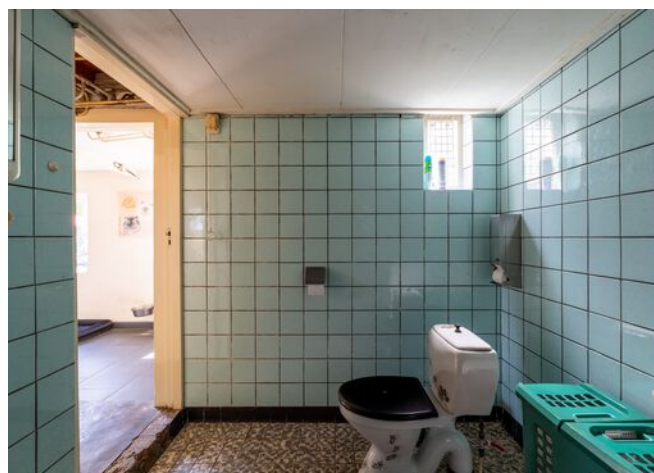
Hal | Toilet





Slapen















Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een traditionele fundering met betonnen en houten vloeren en een pannen dakbedekking. Het dak van de woning is geïsoleerd en er is grotendeels dubbele beglazing aanwezig. In de woning is waterscheurvorming aanwezig. Er heeft een funderingsonderzoek plaatsgevonden die ter beschikking gesteld is in de dataroom van Eerlijk Bieden.
- Kenmerken van de woning:
 - Bouwjaar omstreeks 1905;
 - Energielabel E;
 - CV ketel betreft een Vaillant uit 2004;
 - Voorzien van diverse rolluiken;
 - Oplevering in overleg.
- 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. Daarnaast zal een 'as is, where is'-clausule worden opgenomen. Dit houdt in dat de koper de woning aanvaardt in de staat waarin deze zich ten tijde van de koop bevindt.
- Een deel van het souterrain is meegenomen in de gebruiksoppervlakte wonen. Hoewel dit gedeelte strikt formeel niet voldoet aan de minimale hoogte-eis, is ervoor gekozen deze ruimte wel mee te nemen in de berekening, aangezien de ruimte naar zijn aard en inrichting geschikt is voor bewoning.
- 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 | Dijkniveau



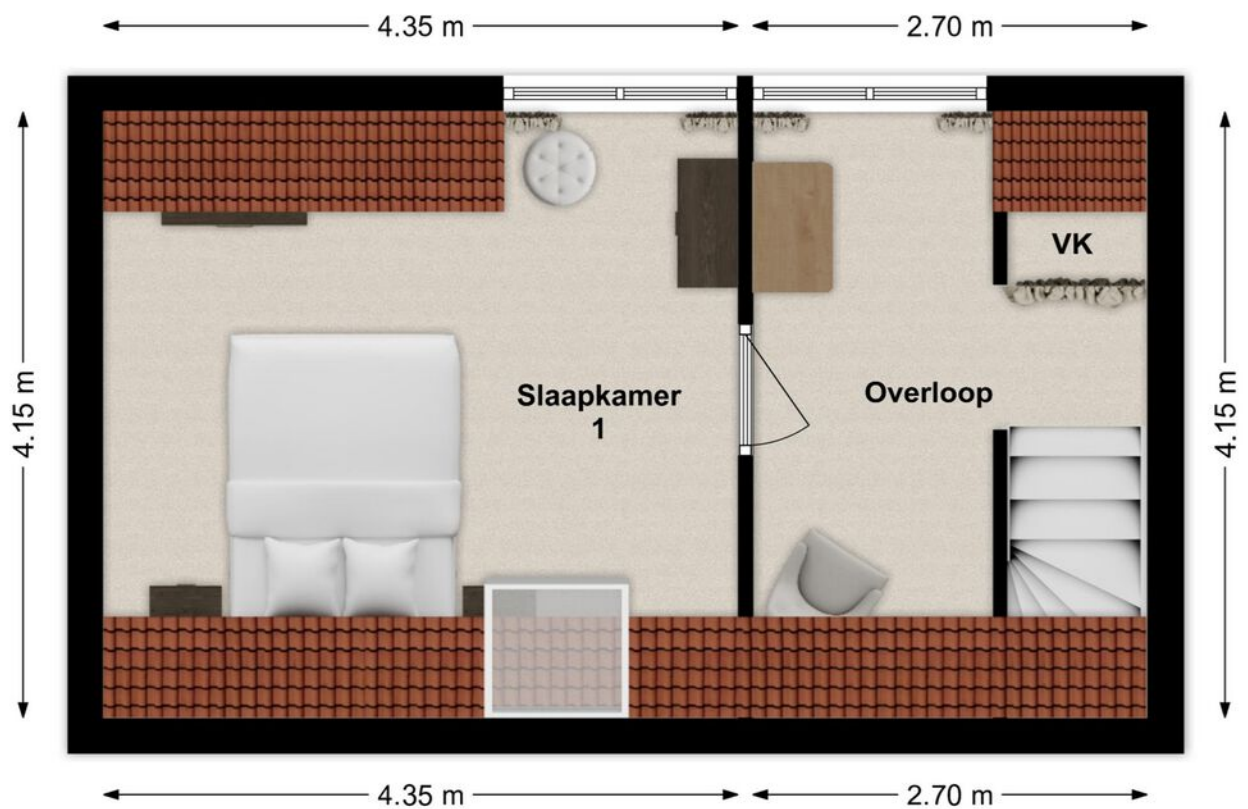


3D Plattegrond | Dijkniveau





Plattegrond I Verdieping



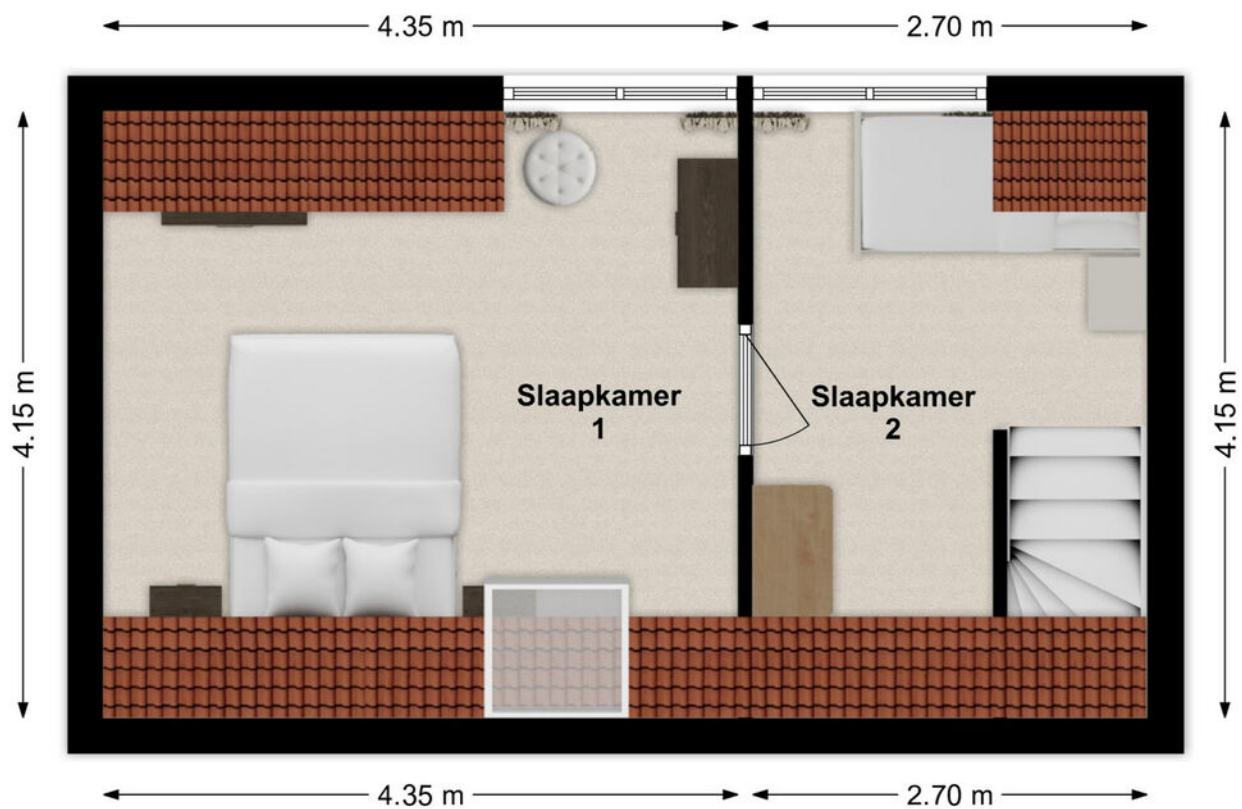


3D Plattegrond | Verdieping





Plattegrond | Verdieping optie





3D Plattegrond | Verdieping optie





Plattegrond | Souterrain





3D Plattegrond | Souterrain





Plattegrond | Souterrain optie





3D Plattegrond | Souterrain optie





Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Kildijk 76, 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 OVERGENOMEN	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 76, 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	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☒
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☒	☐

Kildijk 76, Nieuwendijk NB



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Kasten schuur	☐	☐	☒	☐
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	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				



Energie label woningen

Registratienummer
176261205

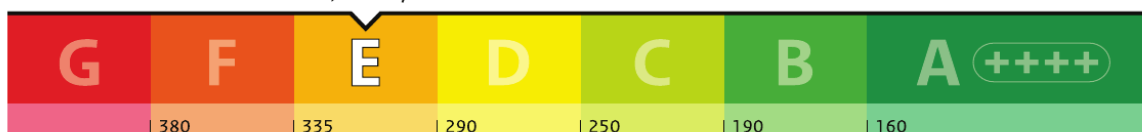
Datum registratie
06-07-2026

Geldig tot
02-07-2036

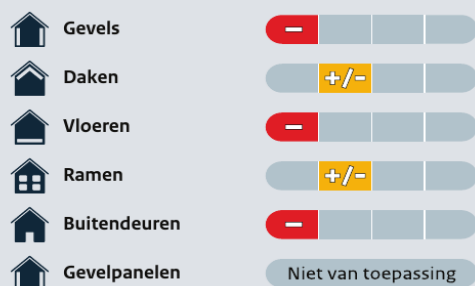
Deze woning heeft energielabel

E

327,92 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



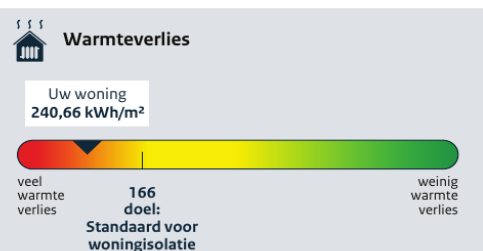
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

	Verwarming	HR-107 ketel
	Warm water	Combitoestel
	Zonneboiler	Geen zonneboiler
	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
	Koeling	Geen koeling
	Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



	CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m ²]	71,26
	Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
	Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Kildijk 76
4255TD Nieuwendijk

Bouwjaar
1905

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
133 m²



Energieadviseur
R.A.M. Tonen



Kadastrale kaart

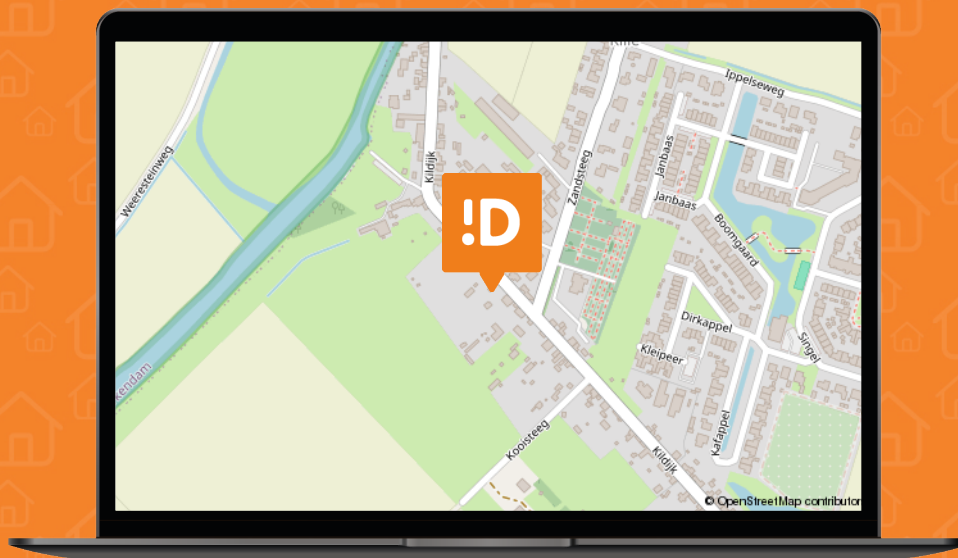
Uw referentie: Coralie



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Werkendam Sectie T Perceel 940	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 januari 2026 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.	



Kildijk 76
Nieuwendijk



We snappen het hoor ...

Je hebt al zoveel gelezen, helemaal van de kaart natuurlijk !D

Over de buurt

De woning ligt in Nieuwendijk, een dorp met voorzieningen voor de dagelijkse behoeften. Voor een uitgebreider winkelaanbod, een gezellige winkelstraat en de wekelijkse markt kun je terecht in Werkendam, op slechts enkele minuten rijden. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Dankzij de ligging nabij de A27 zijn onder andere Utrecht, Gorinchem en Breda vlot bereikbaar. Zo woon je heerlijk vrij en groen, terwijl voorzieningen en uitvalswegen toch dichtbij zijn.



Het aankoopproces

1



Maak een vrijblijvend en gratis afspraak voor een berekening bij een **hypotheekadviseur**, zo weet je naar welke woningen je kunt zoeken.

2



Ga jouw favoriete woning(en) **bezichtigen**.

3



Ben je enthousiast geworden? Plaats een **bod** en voeg bij jouw bieding je **motivatie** en eventuele **voorwaarden** toe.

4



Bij een **inschrijving** mag je eenmalig een bieding doen, bij **vrije verkoop** kan het voorkomen dat je een tegenvoorstel van de verkopers krijgt en in onderhandeling gaat.

5



Gefeliciteerd, je bent de koper geworden! De verkopers hebben jouw voorstel geaccepteerd. We gaan jouw persoonlijke gegevens opvragen en maken de **concept koopovereenkomst**.

6



Na akkoord kunnen we bij ons op kantoor of digitaal de koopovereenkomst **ondertekenen** en jij kan aan de slag gaan met het aanvragen van jouw **hypotheek**.

7



Daarna is het zover: de sleuteloverdracht van jouw droomwoning! Voor de gang naar de notaris doen we met de verkopers nog een laatste ronde en noteren we de meterstanden tijdens de eindinspectie.

8



Daarna ga je naar de **notaris** en teken je samen de verkopers de leveringsakte en jij tekent nog (indien van toepassing) de hypotheekakte.

9



Hierna kun je gaan verhuizen of de handen uit de mouwen steken!

Het is zo ver...

Plaats een bod



**Kildijk 76
Nieuwendijk**

€ 500.000,- K.K.



**Scannen
en bieden**

Scan de QR-code
en breng je bod uit.



Je kunt ook een
link opvragen.

Hoe werkt het

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**

Keurmerk 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!



Ruimte voor notities



Ruimte voor notities



Ruimte voor notities



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Over ons

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou, wij dus wel! Niet alleen dit huis, maar een behoorlijk aantal huizen in de regio Altena, Heusden, Langstraat en Bommelerwaard.

Wij gaan voor de beste deal—maar altijd op een relaxte manier. Heldere communicatie, duidelijke afspraken en geen poespas. Dat doen we al sinds 1998 en met nog net zo veel passie als op de eerste dag.

Dé Makelaars van Altena is echt een familiebedrijf. Vijfentwintig jaar geleden richtte Henk-Jan samen met zijn ouders het bedrijf op. Een tijdje later kwamen Geert en Niek ook in dit bedrijf werken. Als deze drie broers samen zijn, wordt er altijd gelachen. Zwager David startte zijn kantoor in Sprang-Capelle waar hij en zijn zoons steeds weer gaan voor een succesvolle, maar ontspannen verkoop.

Dé Makelaars van Altena gaan speciaal voor jou net even een stapje verder. We zijn actief op sociale media en geven je een woning presentatie zoals je niet bij anderen vindt. Uniek voor de verkoper en ideaal voor de woningzoeker. Om deze reden zijn wij daarom ook uitgeroepen tot makelaar met de beste woningpresentatie in Nederland.

Team, Dé Makelaars van Altena

Beste Woningpresentatie

Dé Makelaars van Altena is uitgeroepen tot makelaar met 'Beste Woningpresentatie'. Onder andere omdat onze woningvideo's op Instagram ontzettend vaak bekeken worden. Snap jij waarom?



volg ons op Instagram
@demakelaarsvanaltena



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!



Woning verkopen?

Laat ons een gratis waardebeoordeling doen

Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl



Nieuwste huizen
@demakelaarsvanaltena