

via joop MAKELAARDIJ

FIJN WONEN,
VOOR NU EN IN
DE TOEKOMST

Rijksweg 11
Nieuwendijk

T 0416-858233 E info@viajoop.nl W www.viajoop.nl



Welkom bij

Rijksweg 11

THUISKOMEN BEGINT HIER

Rijksweg 11 combineert de charme van een oude dorpswoning met een warm, sfeervol interieur, vier slaapkamers, vrij uitzicht over de polder en een tuin waar je van het voorjaar tot de herfst heerlijk buiten leeft. Een huis met een eigen verhaal, klaar om er jouw thuis van te maken.

Soort woning
Eengezinswoning - Twee onder een kap

Bouwjaar
1900

Woonoppervlakte
107 m²

Inhoud
575 m³

Perceeloppervlakte
168 m²

CV-ketel
Nefit trendline 2017

Oplevering
In overleg

Energielabel
D

Omschrijving

SFEER, KARAKTER EN EEN TUIN OM VAN TE GENIETEN!

Stap binnen en voel je direct thuis. Aan de Rijksweg 11 in Nieuwendijk staat deze karakteristieke twee-onder-een-kapwoning uit circa 1900, met rood metselwerk, grijze luiken en een sfeervolle boog boven het raam. Binnen is met veel liefde en oog voor detail een warm en eigentijds interieur gecreëerd, met stoere staldeuren, houten accenten en natuurlijke materialen. Met circa 107 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers verdeeld over drie woonlagen en een bijzonder fraai aangelegde tuin met terras onder een lamellenoverkapping is dit een woning die je moet beleven. Vanaf de verdieping kijk je bovendien vrij uit over de polder.

Comfort
De woning is voorzien van dak- en muurisolatie en HR-glas. Verwarming gebeurt met een cv-ketel (Nefit Trendline, 2017), aangevuld met een sfeervolle pelletkachel en airconditioning, die zowel kan verwarmen als koelen. Verder zijn er mechanische ventilatie, elektrisch bedienbare rolluiken en een glasvezelaansluiting aanwezig. Het energielabel is D. Wie verder wil verduurzamen, heeft hier een prima basis.

Begane grond
Via de voordeur aan de zijkant stap je binnen in de entree met natuurstenen vloer, ruime kastruimte en de meterkast. Een sfeervolle binnenkomst waar direct duidelijk wordt dat hier met smaak is gewoond.
Aan de voorzijde ligt de woonkamer, warm en uitnodigend. De pelletkachel in de hoek zorgt voor gezelligheid op koude dagen, terwijl de ramen aan twee zijden veel daglicht binnenlaten. De vloer in houtlook, een wand met oude houten delen en de karakteristieke staldeur op rails geven de ruimte een landelijke, robuuste uitstraling. In de eethoek is volop plek voor een tafel met het hele gezin. Vanuit de hal bereik je de trap naar de verdieping, met een handige kast.
Achter de entree ligt de woonkeuken, een plek om te koken én te ontmoeten. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, een vaatwasser, een inbouw combi-oven en een spoelbak met hoge kraan. Bij het raam staat een gezellige bar, perfect voor een snel ontbijt of een glas wijn tijdens het koken. Een fraaie houten buffetkast en staldeur maken het plaatje compleet.
Via de achterhal bereik je het toilet, de bijkeuken met de aansluiting voor de wasmachine en de deur naar het terras.

Eerste verdieping
Via de trap kom je op de overloop, die toegang geeft tot drie slaapkamers. De hoofdslaapkamer is voorzien van airconditioning en grote raampartijen. Vanuit je bed kijk je zo over de weilanden en akkers: een heerlijke manier om wakker te worden. De twee andere slaapkamers zijn momenteel in gebruik als sfeervolle werkkamer en als kledingkamer, maar zijn net zo goed geschikt als kinderkamer.
De badkamer is warm en stijlvol afgewerkt met tegels in houtlook en natuurtint, een inloopdouche met regendouche, een opbouwwaskom op een houten blad, een ronde spiegel en een dakraam voor extra daglicht. Naast de badkamer vind je een apart toilet.

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, met een kleine overloop, cv-ruimte en de vierde slaapkamer. Een lichte ruimte met dakraam en zichtbare balken. Achter de knieschotten is volop opbergruimte, zodat de kamer zelf netjes en ruim blijft. Ideaal als tienerkamer, logeerkamer of hobbyruimte. Via een luik bereik je bovendien de vliering, handig voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.



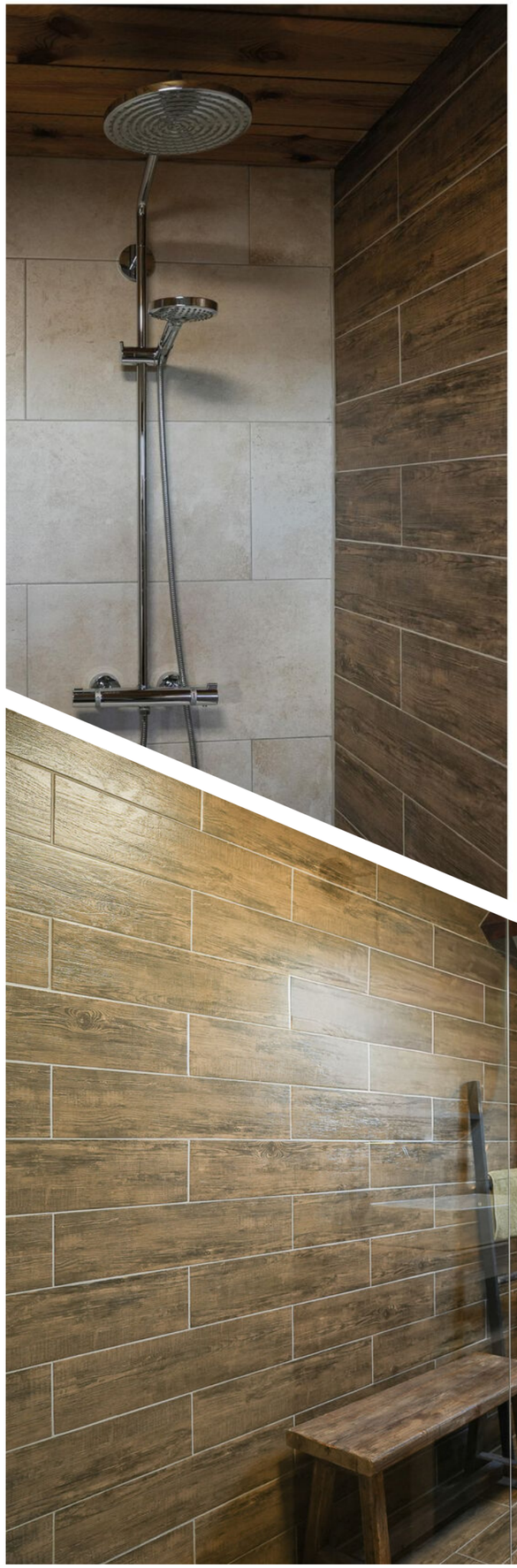










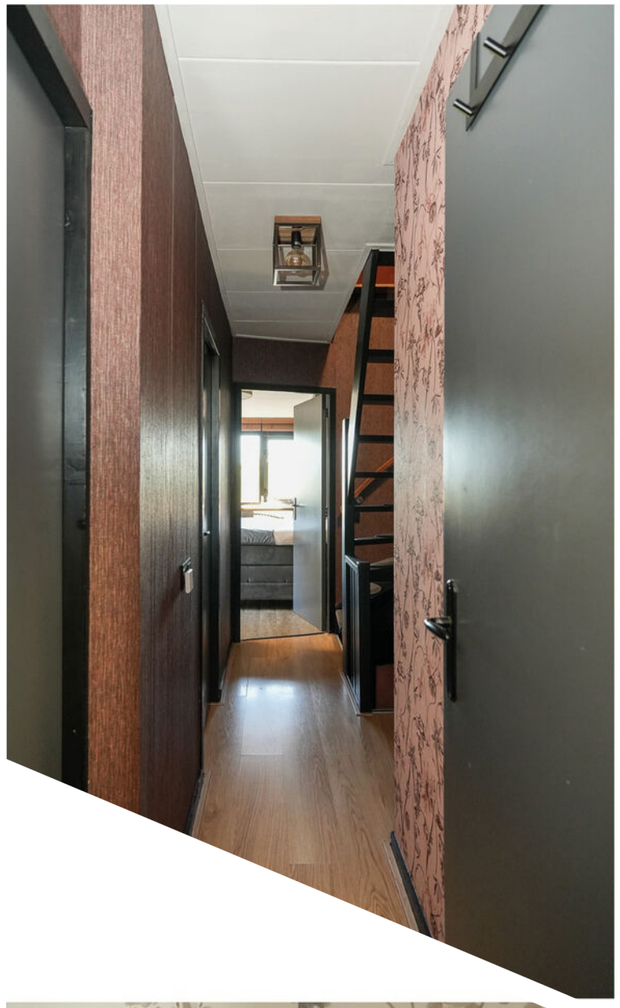



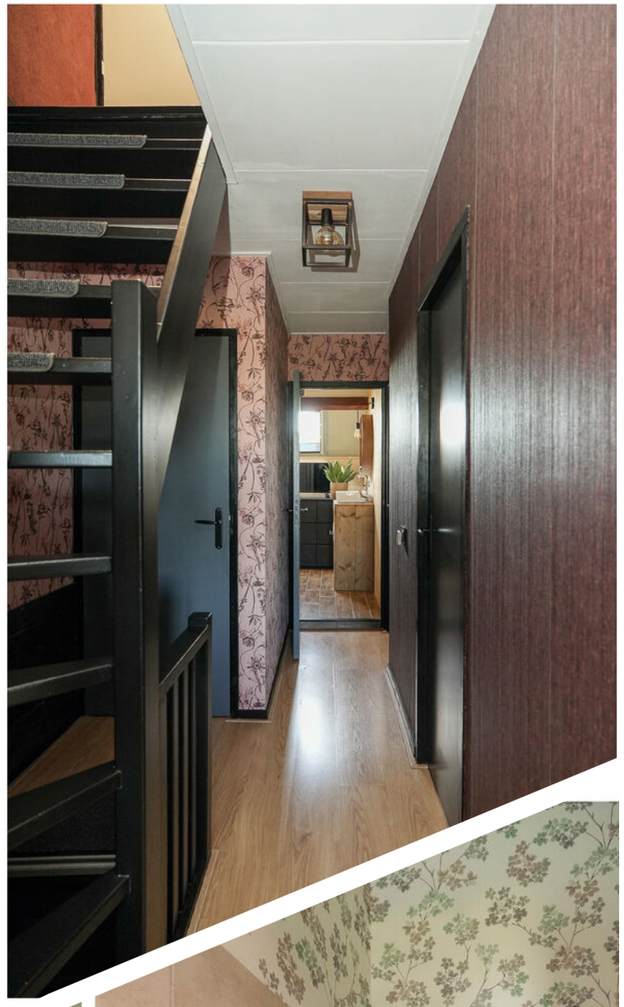


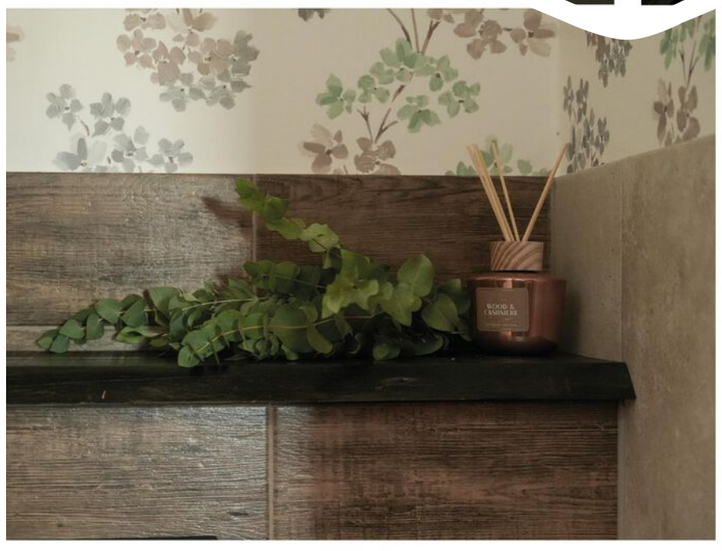


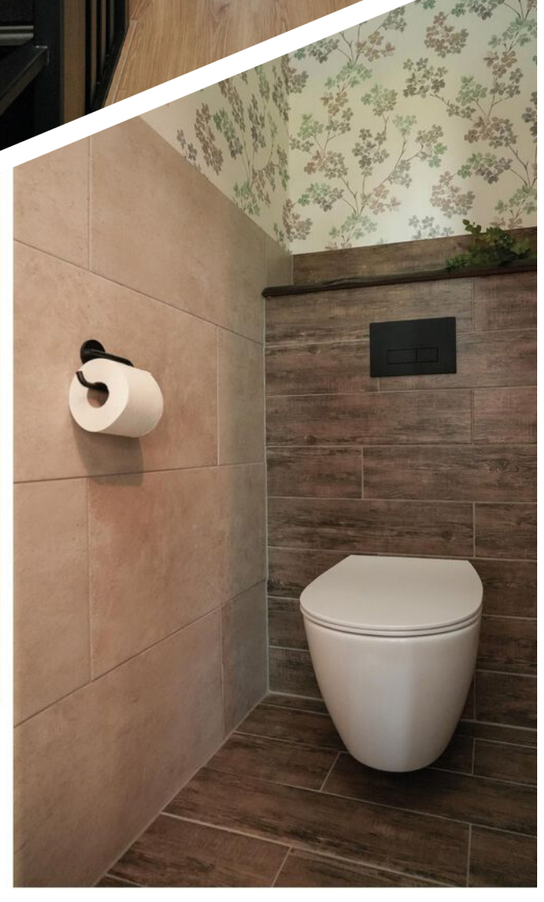














Omschrijving

Buitenom
De tuin op het westen is een echte blikvanger en met veel zorg aangelegd. Direct achter de woning ligt een ruim terras, hoger gelegen dan de tuin, met een moderne lamellenoverkapping. Die is niet alleen sfeervol, maar ook praktisch. Zet je de lamellen open, dan valt er volop daglicht in de keuken. Sluit je ze, dan houd je de warme zonnestralen van het raam af en blijft het binnen heerlijk koel. Vanaf het terras kijk je uit over het gazon, de borders met lavendel en siergrassen, de schanskorven en de cortenstalen accenten.

Achter in de tuin wacht een tweede terras naast de zwarte houten berging, ideaal om de avondzon mee te pakken. De berging van circa 12 m² heeft ramen en is ingericht als werkplaats, met volop ruimte voor fietsen en gereedschap. Via het zijpad met poort is de tuin ook van buitenaf bereikbaar.

Omgeving
Nieuwendijk is een gemoedelijk dorp in het Land van Altena, omringd door polders, akkers en weilanden. Hier woon je rustig en landelijk, met de natuur van de Biesbosch op korte afstand. Voor de dagelijkse boodschappen ben je snel in Nieuwendijk of het nabijgelegen Werkendam. De A27 ligt vlak bij de woning, waardoor je in een mum van tijd in Gorinchem, Breda of Utrecht bent.

THUISKOMEN BEGINT HIER
Rijksweg 11 combineert de charme van een oude dorpswoning met een warm, sfeervol interieur, vier slaapkamers, vrij uitzicht over de polder en een tuin waar je van het voorjaar tot de herfst heerlijk buiten leeft. Een huis met een eigen verhaal, klaar om er jouw thuis van te maken.

Nieuwsgierig geworden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. We laten je deze sfeervolle woning in Nieuwendijk graag in het echt ervaren!



















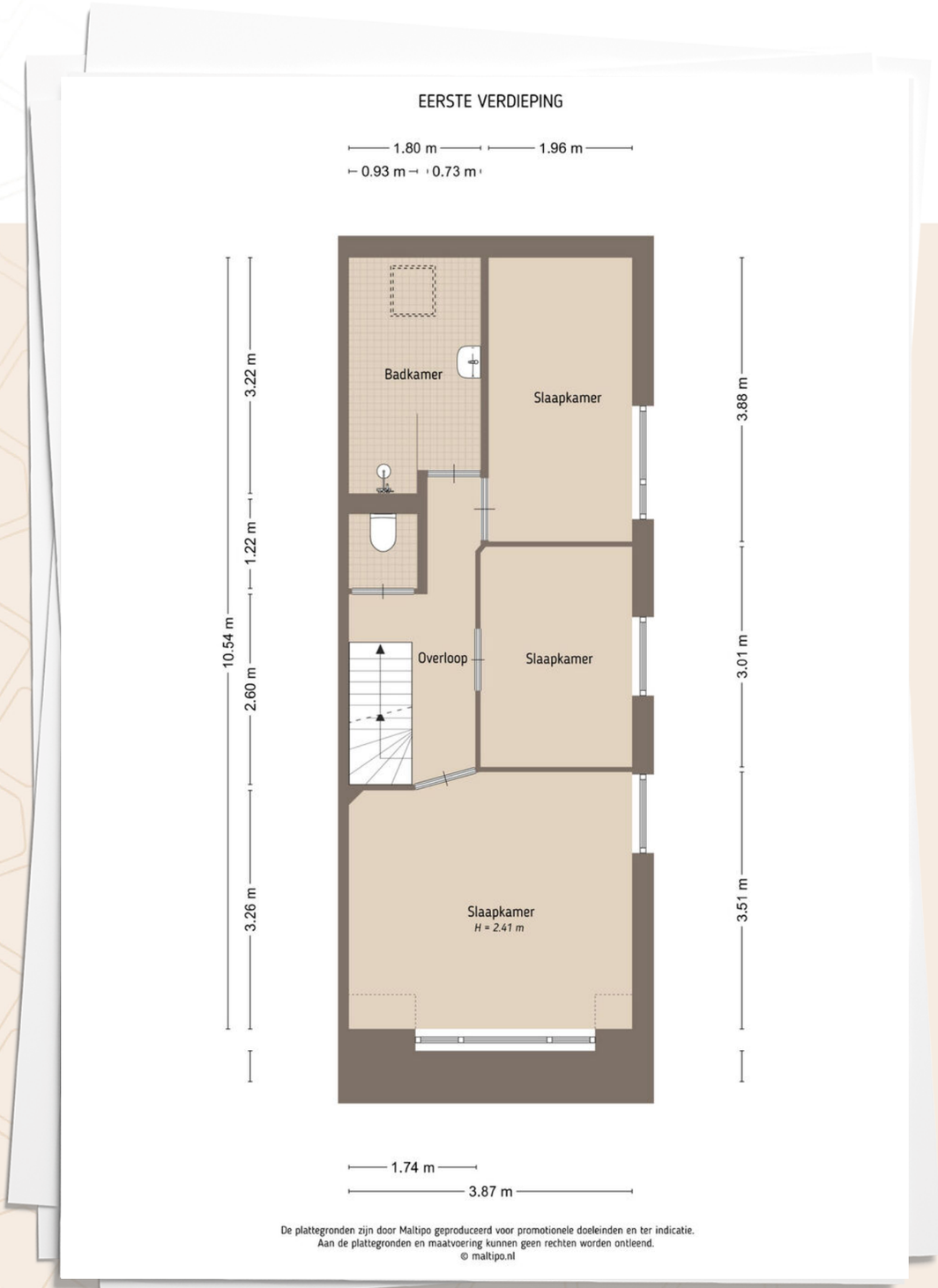


Plattegrond



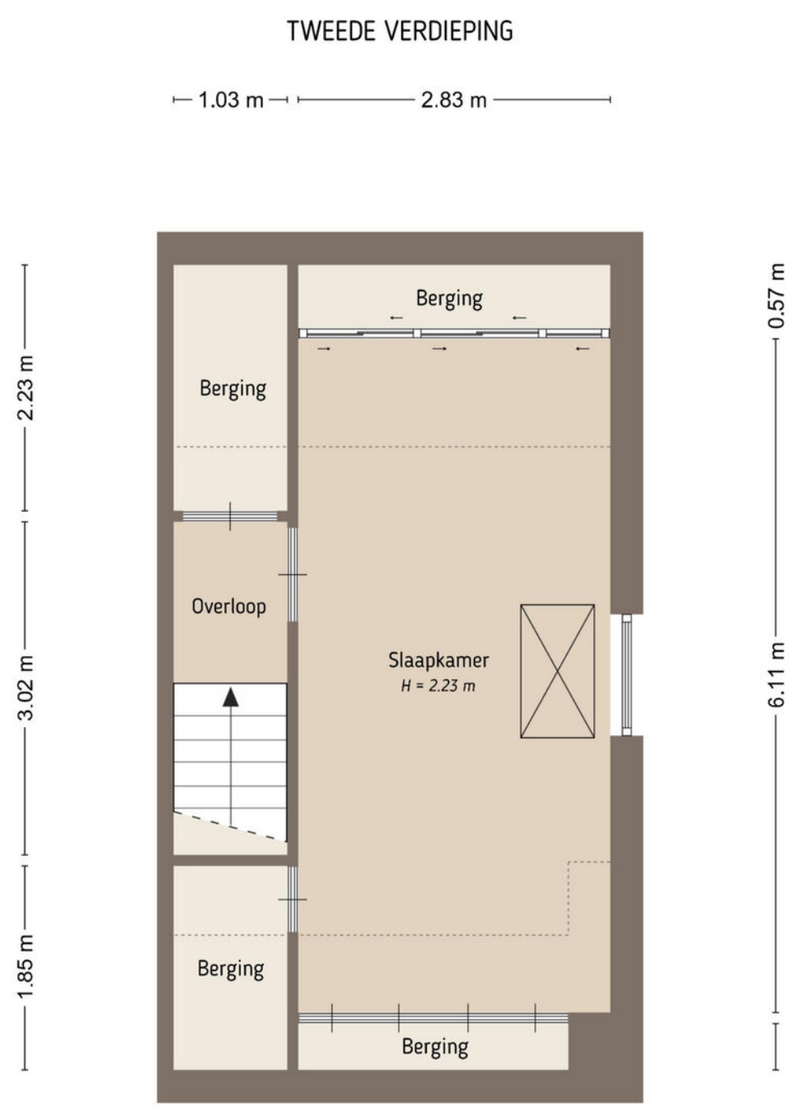
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Rijksweg 11

Kadastrale kaart



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	⌂		
- losse (hang)lampen		⌂	
- Plafonnières	⌂		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast en planken trapkast	⌂		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	⌂		
- gordijnen		⌂	
- jaloezieën	⌂		
- (losse) horren/rolhorren	⌂		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	⌂		
- laminaat	⌂		
- plavuizen	⌂		
Overig, te weten			
- Pelletkachel (Edilkamin)	⌂		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	⌂		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	⌂		
- afzuigkap	⌂		
- magnetron		⌂	
- combi-oven/combimagnetron	⌂		
- koel-vriescombinatie	⌂		
- vaatwasser	⌂		
- koffiezetapparaat		⌂	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	⌂		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	⌂		
- fontein	⌂		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	⌂		
- wastafel	⌂		
- wastafelmeubel	⌂		
- toilet	⌂		
- toiletrolhouder	⌂		
- Regendouche	⌂		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	⌂		
(Voordeur)bel		⌂	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	⌂		
Rookmelders	⌂		
(Klok)thermostaat	⌂		
Airconditioning	⌂		
Rolluiken	⌂		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	⌂		
- Keukboiler	⌂		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	⌂		
Beplanting		⌂	
Cortenstalen bloembakken (onder terras)		⌂	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	⌂		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	⌂		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	⌂		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	⌂		
Lamellen overkapping incl. Screens	⌂		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)		⌂	

Belangrijke

Informatie

Aansprakelijkheid
Deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Deze informatie is geheel vrijblijvend.

Onderzoeksplicht koper
Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van een woning 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 moet nemen. Koper is ten allen tijde gerechtigd op zijn kosten een bouwkundige keuring te laten verrichten ten einde een inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Een eventuele gewenste bouwkundige keuring kan uitgevoerd worden voor het openen van de onderhandeling, dan wel na het tot stand komen van de overeenkomst. In dat geval wordt de keuring uitgevoerd voor het verstrijken van de drie dagen bedenktijd.

Koopakte
Als er door partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, opleverdatum en eventuele andere voorwaarden wordt door ViaJoop makelaardij een koopakte opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Notaris
De kopende partij bepaalt de keuze voor de notaris, tenzij anders is vermeld.

Kosten koper
De kosten die een koper krijgt bij de aankoop van een woning: 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).

Waarborgsom/bankgarantie
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 6 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris van 10% van de koopsom.
In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen.

Ontbindende voorwaarde
De termijn die wordt opgenomen voor een eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarde (bijvoorbeeld financiering) is 6 weken na het sluiten van de schriftelijke overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders is afgesproken.

Oplevering/roerende zaken
De woning wordt opgeleverd in de staat waarin deze zich ten tijde van het bereiken van de overeenkomst bevindt inclusief eventuele lusten en lasten. De roerende zaken die achter blijven staan omschreven in de bijgevoegde lijst van zaken. Alle baten en lasten komen vanaf het moment van de overdracht voor rekening van de koper. De lopende baten en lasten worden naar rato tussen partijen verrekend door de notaris bij transport.

Rijksweg 11

Bijzonderheden

Ouderdomsclausule:
Het betreft een oudere woning (ouder dan 25 jaar), waardoor de eisen aan de bouwkwaliteit aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Tenzij uitdrukkelijk gegarandeerd, staat verkoper niet in voor gebreken aan onder andere vloeren, leidingen, riolering en de aanwezigheid van vochtproblemen. Koper wordt geadviseerd zelf onderzoek te (laten) doen naar de bouwkundige staat van de woning.

Erfdienstbaarheid van overbouw:
Blijkens de vorige akte van levering is een erfdienstbaarheid gevestigd voor het hebben, houden en in gebruik houden van de overbouw voor de ruimte boven de bijkeuken en achterhal.

Afwijkende perceelgrens en gebruik grond van derden:
Een gedeelte van de achtertuin is in gebruik, maar behoort niet tot het eigendom van het perceel. Ook staat de aanwezige berging op grond van derden. In de vorige akte van levering is vastgelegd dat het risico van beëindiging van dit grondgebruik en/ of eventuele afbraak van de berging voor rekening van koper komt.

Zakelijk recht nutsvoorzieningen:
Het perceel is gedeeltelijk belast met een zakelijk recht of gedoogverplichting ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V.



Ontmoet ons team

Door ons kleine en betrokken team staat er altijd iemand voor je klaar die jouw situatie kent.



Joop van Wijk
Eigenaar, Makelaar-Taxateur

06 52 88 93 28
joop@viajoop.nl



Robert de Fijter
Makelaar

06 10 09 71 79
robert@viajoop.nl



Leon van Wijk
Binnendienst Medewerker

06 83 23 58 80
leon@viajoop.nl

Persoonlijk contact en vakkundig team

Het persoonlijke contact is erg prettig, een vakkundig team een grote expertise! Zij hebben oog voor detail. Open en eerlijke feedback wat het voor de verkoper prettig maakt en hopelijk ook de koper een goed gevoel geeft. Wij hebben al verschillende keren zaken gedaan met Via Joop en ik kan ze zeker aanbevelen!

Mevr. van Riel **10**

Zeer deskundige makelaar

Inleving en begeleiding uitstekend, tot het laatste toe. Zeer deskundige makelaar, die beloften nakomt en een spoedige terugbelactie deed als ze eens eens een keer niet op kantoor was. Zeer aanbevelenswaardig. De nazorg van dit kantoor kan niet beter. Ook het personeel op het kantoor handelt de zaken snel en correct af. Ze staan je vriendelijk en deskundig te woord.

Daem van Tilborg **9,3**

Scan de QR-code om onze reviews te bekijken

via joop MAKELAARDIJ

FIJN WONEN,
VOOR NU EN IN
DE TOEKOMST



Voor iedereen een thuis, wat een twinkel in je ogen en vlinders in je buik bezorgt

CONTACTGEGEVENS

Anjelierstraat 39
4261 CJ Wijk en Aalburg

0416 - 858233
info@viajoop.nl