



**PAANS**  
MAKELAARS

**Kildijk 17**

4255 TA Nieuwendijk

**€ 598.000 k.k.**



Perceelopp.  
**1338 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**ca. 550 m<sup>3</sup>**



## Kildijk 17 Nieuwendijk

Landelijk wonen met een prachtig wijds uitzicht op de polder.

Vrijstaand dijkhuis op unieke locatie

In en rond deze heerlijke dijkwoning vind je alles wat je zoekt als je houdt van rust en ruimte. Vanuit de in 2021 vernieuwde woonverdieping kijk je uit op je eigen siertuin met prachtige bomen, diverse zitjes, de moestuin met eigen kweekkas, een vijver met bruggetje en het grote gazon met diverse fruitbomen en ingegraven trampoline. Vanuit de eetkamer kijk je vanuit de grote raampartij uit over de tuin van ruim honderd meter diep richting de Biesbosch. Regelmatig zijn in de winter reeën te zien, terwijl in de voorkamer de houtkachel heerlijk brandt.

Vanuit de ouderslaapkamer in het souterrain met eigen badkamer loop je vanuit de openslaande deuren zo de heerlijke tuin in om in het zomerzonnetje lekker wakker te worden met een kopje koffie.

Ook bieden de tuin en de aanwezige schuurtjes mogelijkheden te over om bezig te zijn met een hobby of om dieren te houden. Terwijl de tuin alle ruimte biedt om met familie en vrienden in de schaduw van de boom, of juist in het zonnetje of bij de vuurplaats het leven te vieren.

Meer dan genoeg rust en ruimte om dromen uit te laten uitkomen.

Highlights:

- Sfeervol woonhuis met ca. 145 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- Prachtige locatie
- Zeer grote tuin (perceel meet in totaal 1338 m<sup>2</sup>) bestaande uit siertuin, moestuin, gazon met fruitbomen en tuinkas
- Achterzijde vrij uitzicht over het landschap
- Op fietsafstand van primaire voorzieningen
- Vier slaapkamers
- Energielabel B
- Grotendeels kunststof kozijnen met HR++ beglazing en voorzien van horren
- 13 zonnepanelen (waardoor nul op de elektriciteitsmeter)
- CV-installatie Intergas Kompakt HRE uit 2021
- Volledig geïsoleerd
- Bouwjaar 1990
- In 2021 is de woonverdieping en badkamer boven geheel vernieuwd
- Groot dakterras
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen perceel

De dijkwoning is gebouwd in 1990 en de aanbouw is geplaatst in 2000. Het betreft een heerlijk comfortabele woning met maar liefst 4 slaapkamers en 2 badkamers. Daarnaast heeft de woning een achtertuin van maar liefst 100 meter diep met een siertuin, moestuin, een grote kweekkas en fruitboomgaard / gazon. Ook is er een royaal dakterras.

De woning is voorzien van dak-, muur en vloerisolatie en van HR++ glas. Op dijkniveau is vloerverwarming aanwezig en de bovenste verdieping wordt elektrisch verwarmd. De woning heeft een energielabel B.



## Begane grond

Je betreedt de woning aan de voorzijde op dijkniveau. Hier komt je binnen in de hal, waar zich het toilet, de meterkast, de trapopgang naar de verdieping en de toegang tot de woonkamer zich bevinden.

In het midden van het woongedeelte ligt de moderne en volledig uitgeruste keuken, voorzien van composiet aanrechtblad, spoelbak, inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, stoomoven, close-in boiler en koelvriescombinatie.

Aan de voorzijde bevindt zich het sfeervolle woongedeelte met houtkachel, balkenplafond en de fraaie wand met ingebouwde boekenkasten.

Aan de achterzijde is het eetgedeelte gesitueerd, met grote raampartij en schuifpui die toegang geeft tot het royale dakterras van ca 40 m<sup>2</sup>. Vanaf het zonnige dakterras, met zonnescherm, heb je een schitterend uitzicht over de tuin en het achtergelegen polderlandschap. In het eetgedeelte tref je de trap die naar het souterrain leidt.





















## Souterrain

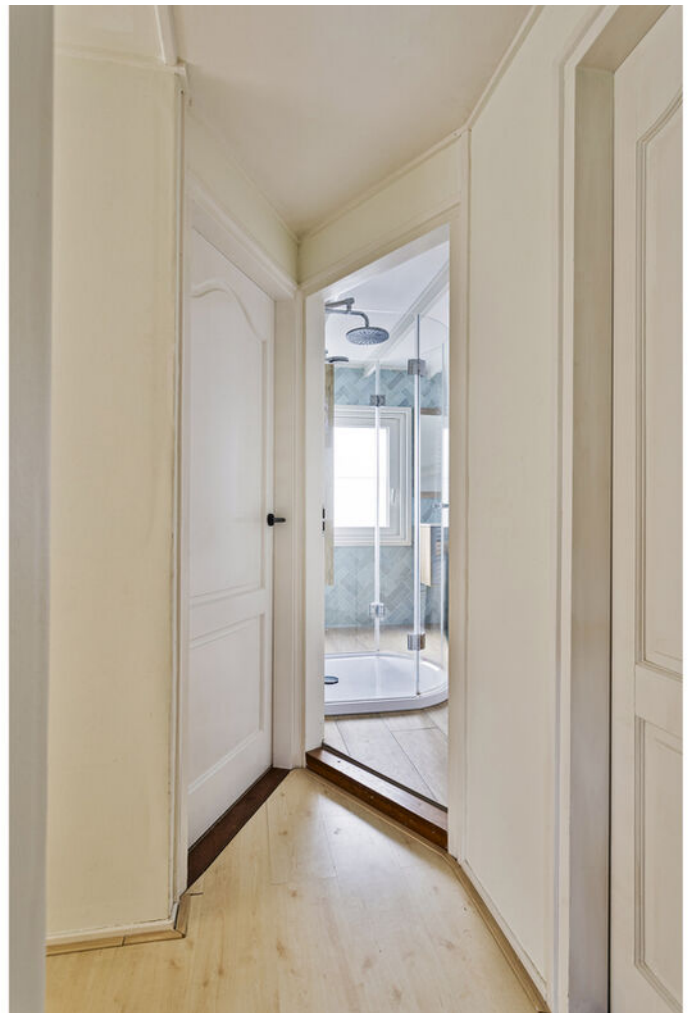
In het souterrain kom je in een gang, welke toegang geeft tot de slaapkamer, de bijkeuken en de tuin. De slaapkamer heeft een vaste kastenwand, openslaande deuren naar de tuin en een aangrenzende badkamer. Deze is voorzien van douche, wastafelmeubel, toilet en handdoekradiator. In de bijkeuken bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en de droger en een praktische uitstortgootsteen.











## Verdieping

Op de verdieping zijn drie slaapkamers en een badkamer. De slaapkamers zijn resp. 12, 10 en 11 m<sup>2</sup> groot. Verder is er de overloop met vlizotrap naar de ruime bergzolder. De badkamer op de verdieping is voorzien van duobad, douchecabine met hand- en regendouche, toilet, handdoekradiator en wastafelmeubel.











## Tuin

De diepe achtertuin is ca. 100 meter diep en is op het zuidwesten gesitueerd. De bloemrijke siertuin is keurig aangelegd met o.a. een gazon en groene borders. Halverwege het perceel is er een vijver met houten vlonder en loopbruggetje, een fraaie moestuin voorzien van een ruime kweekkas en een parkeerplaats. Verder staan er twee schuren op het perceel, is er een ingegraven trampoline van ruim vier meter doorsnee en nog een parkeergelegenheid achterin de tuin.





















## Ligging en locatie

Nieuwendijk is gelegen in het land van Heusden en Altena. Een fijn rustig dorp dichtbij natuurgebied de Biesbosch. Lekker landelijk wonen, dat is voor veel mensen een droom maar het is dan natuurlijk wel prettig als voorzieningen niet te ver zijn. Dat is hier zeker het geval. De woning is gelegen aan een dijk, op een rustige en tegelijkertijd zeer centrale locatie op steenworp afstand van de uitgestrekte natuur. De supermarkt, basisschool, huisartsenpraktijk en voetbalvereniging liggen op enkele minuten fietsafstand in Nieuwendijk. Voor een uitgebreide wandeling in de natuur is het uitgestrekte Nationaal Park de Biesbosch binnen enkele minuten te bereiken.





## Kenmerken

Bouwjaar	1990
Perceelgrootte	1338 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 550 m <sup>3</sup>
Type woning	vrijstaande woning
Woonoppervlakte	146 m <sup>2</sup>
Kamers	5
Slaapkamers	4
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Locatie	vrij uitzicht

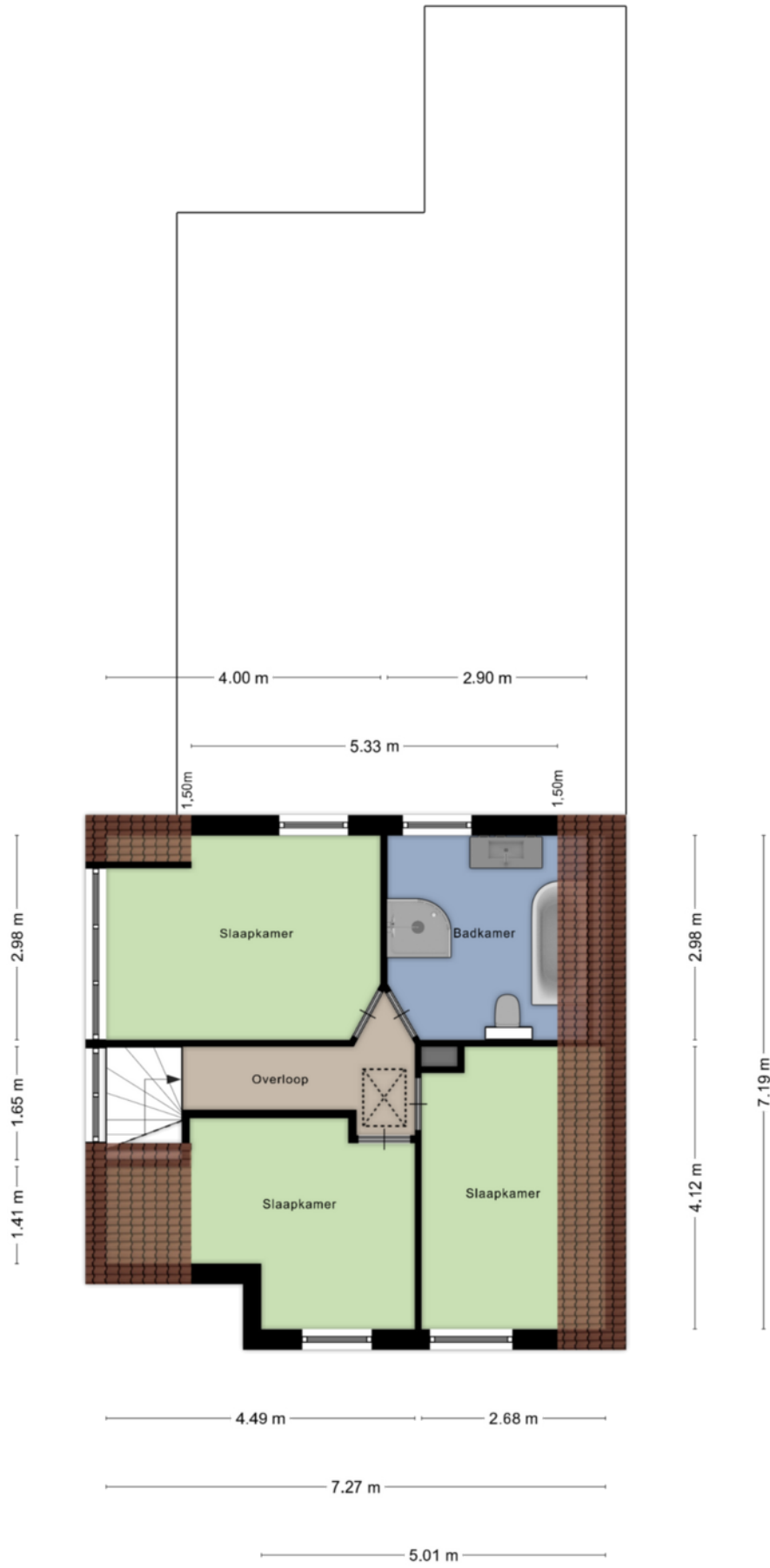
**Vraagprijs**                      **€ 598.000 k.k.**



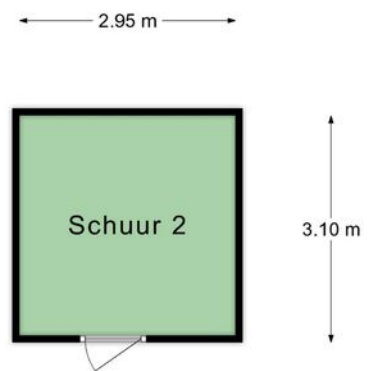
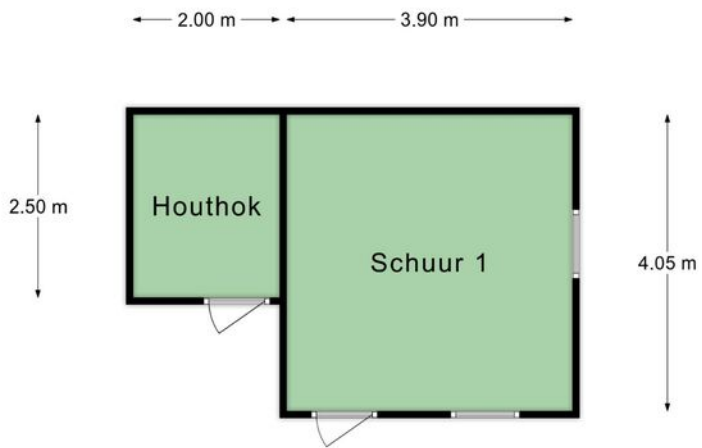
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

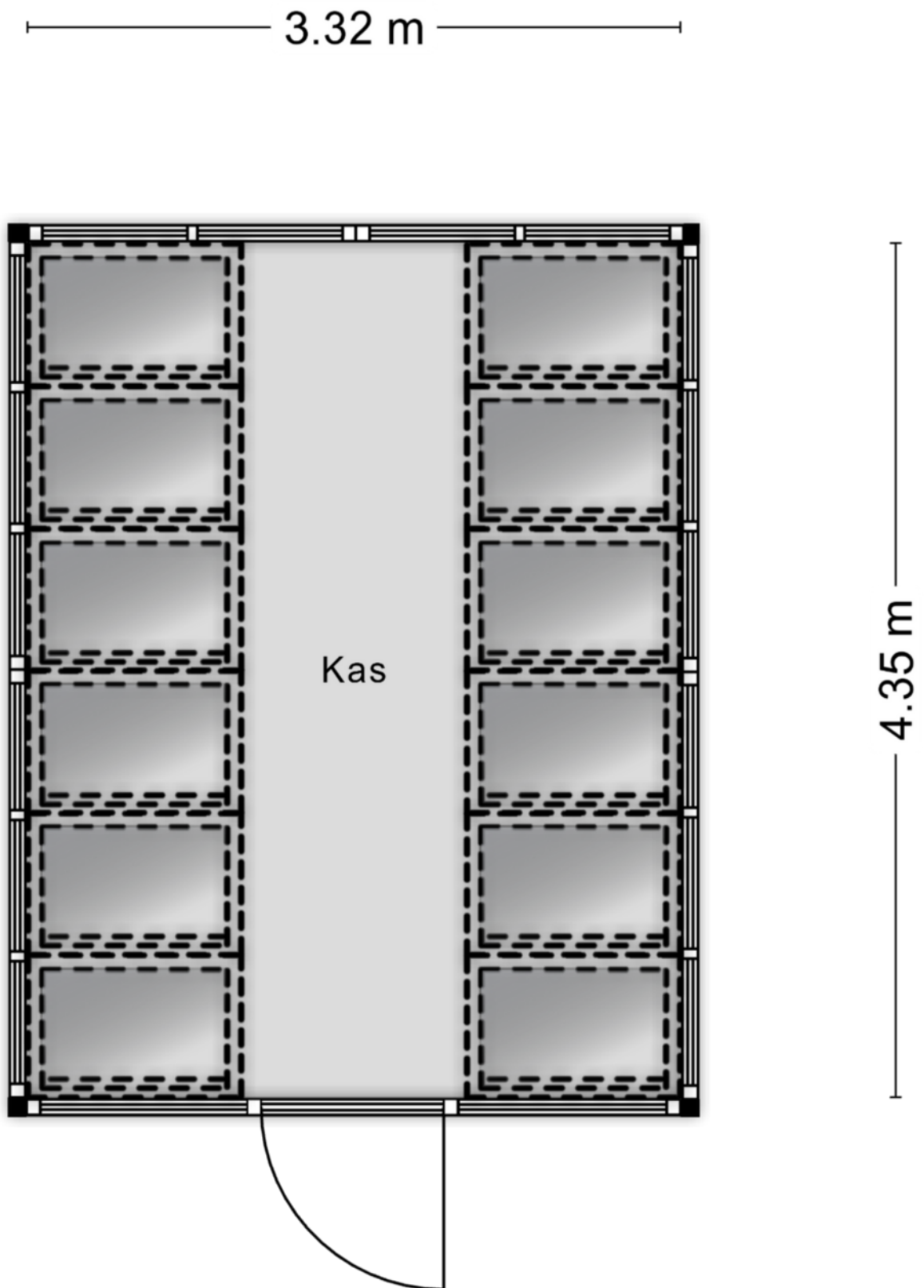


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



### Schuur

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** Werkendam P 699

Kadastrale objectidentificatie: 010340069970000

**Locatie** Kildijk 17

4255 TA Nieuwendijk

BAG identificatie: 0870010000004197

**Kadastrale grootte** 72 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 122371 - 420820

**Omschrijving** Erf - Tuin

**Ontstaan uit** Werkendam P 541

### AAANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken** Er zijn geen beperkingen bekend



BETREFT  
Werkendam P 701

LJW REFERENTIE  
Kildijk 17

GELEVERD OP  
06-06-2024 - 14:20

PRODUCTIEORDERNUMMER  
S11179857723

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M  
05-06-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M  
05-06-2024 - 14:59

BLAD  
1 van 4

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** Werkendam P 701

Kadastrale objectidentificatie: 010340070170000

**Locatie** Kildijk 17

4255 TA Nieuwendijk

BAG identificatie: 0870010000004197

**Kadastrale grootte** 33 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 122367 - 420818

**Omschrijving** Erf - Tuin

**Ontstaan uit** Werkendam P 542

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking in** Er zijn geen beperkingen bekend  
**de zin van de Wet kenbaarheid**  
**publiekrechtelijke beperkingen**  
**onroerende zaken**





## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** Werkendam P 703

Kadastrale objectidentificatie: 010340070370000

**Locatie** Kildijk 17

4255 TA Nieuwendijk

BAG identificatie: 0870010000004197

**Kadastrale grootte** 263 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 122356 - 420809

**Omschrijving** Erf - Tuin

**Ontstaan uit** Werkendam P 543

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken** Er zijn geen beperkingen bekend



BETREFT  
Werkendam P 932

UW REFERENTIE  
Kildijk 17

GELIEVERD OP  
06-06-2024 - 14:20

PRODUCTIEORDEPNUMMER  
S11179857758

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M  
05-06-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M  
05-06-2024 - 14:59

BLAD  
1 van 2

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** Werkendam P 932  
Kadastrale objectidentificatie: 010340093270000

**Locatie** Kildijk 17  
4255 TA Nieuwendijk  
BAG identificatie: 087001000004197

**Kadastrale grootte** 785 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 122321 - 420777

**Omschrijving** Erf - Tuin

**Ontstaan uit** Werkendam P 206

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken** Er zijn geen beperkingen bekend



## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** Werkendam T 986

Kadastrale objectidentificatie: 010380098670000

**Locatie** Kildijk 17

4255 TA Nieuwendijk

BAG identificatie: 0870010000004197

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

**Kadastrale grootte** 185 m<sup>2</sup>

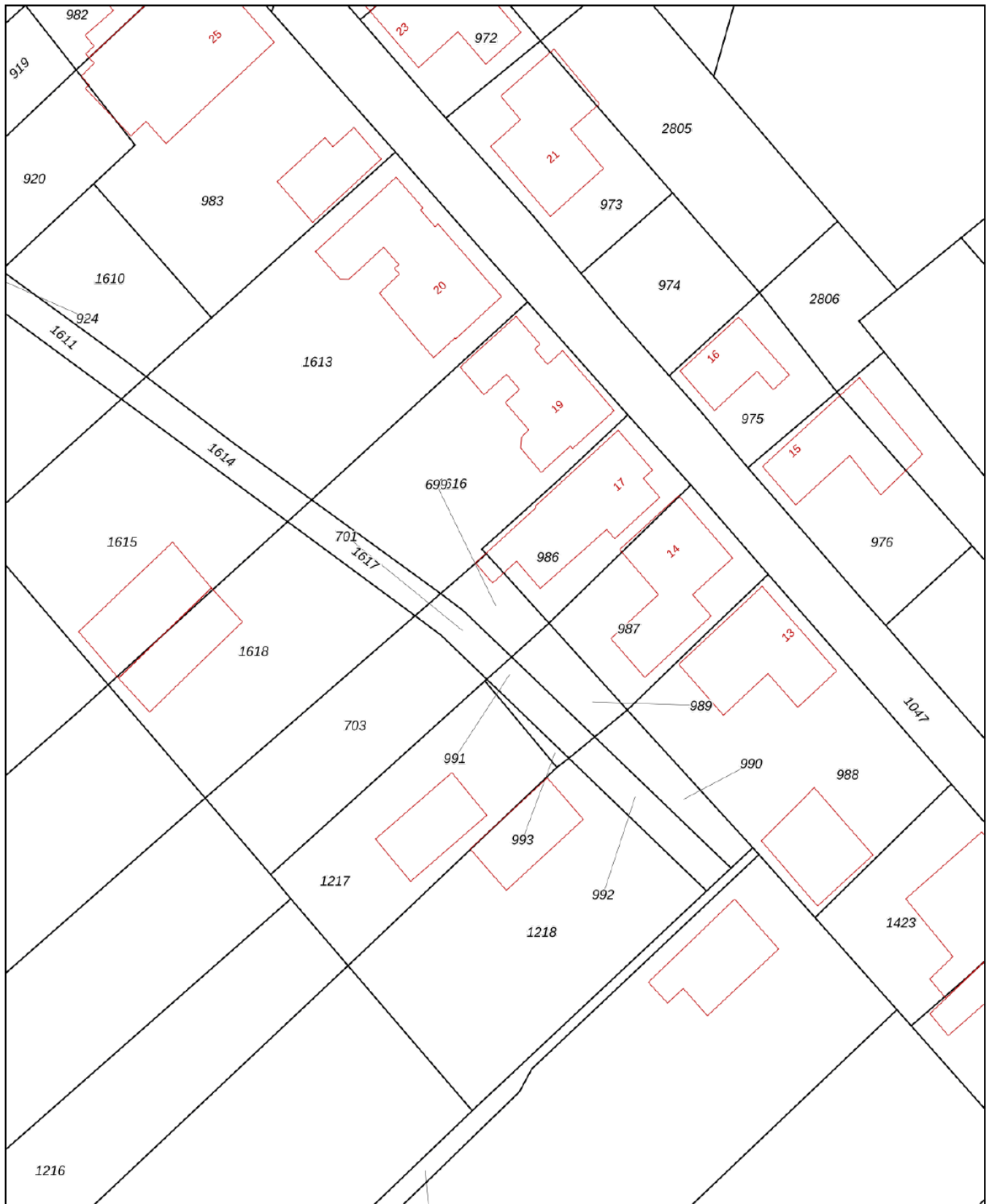
**Grens en grootte** Vastgesteld


**Coördinaten** 122376 - 420825

**Omschrijving** Wonen

### AANTEKENINGEN

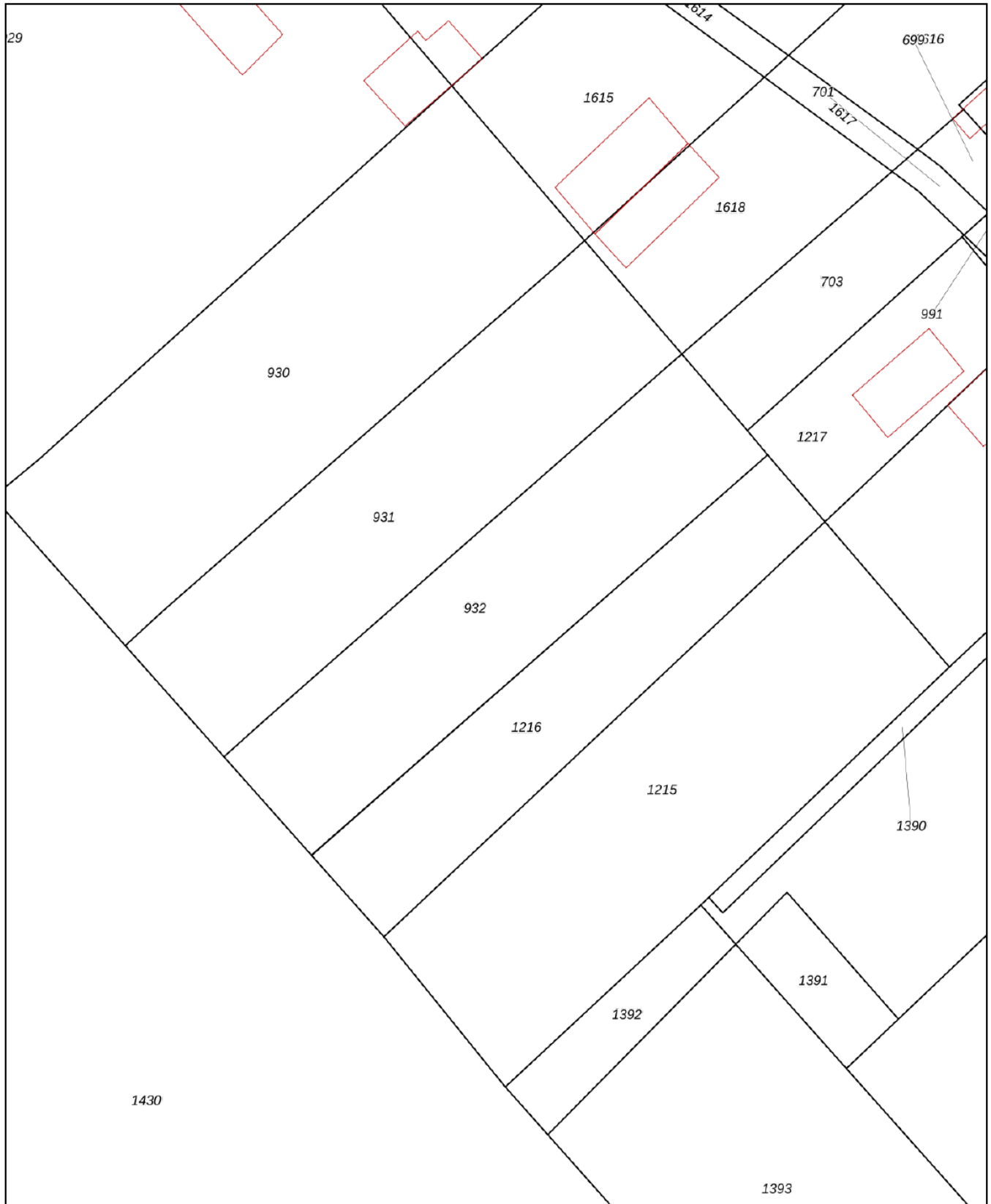
**Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken** Er zijn geen beperkingen bekend




<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Werkendam</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 699</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 juni 2024  
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.



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Werkendam</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 932</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 juni 2024  
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.



---

# PAANS

---

# MAKELAARS

---

## Colofon

Dit object wordt verkocht onder begeleiding van Paans Makelaars.

Voor meer informatie over dit object of het plannen van een bezichtiging kunt u contact opnemen met Paans Makelaars.

Wij horen graag van u.

### Adres

Hoogstraat 44  
4251 CM  
Werkendam

### Contact

0183 - 30 10 00  
[info@paansmakelaars.nl](mailto:info@paansmakelaars.nl)  
[www.paansmakelaars.nl](http://www.paansmakelaars.nl)





---

**PAANS**  
MAKELAARS

---

**Adres**

Hoogstraat 44  
4251 CM  
Werkendam

**Contact**

0183 - 30 10 00  
info@paansmakelaars.nl  
www.paansmakelaars.nl