LiNDA
MAKELAARDIJ



Vraagprijs

€ 995.000 k.k.

22

KORTE WAARDER

NIEUWERBRUG AAN DEN RIJN

0348 - 75 22 30
lindamakelaardij.nl
woerden@lindamakelaardij.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
vrijstaande woning

ENERGIELABEL:
B

BOUWJAAR:
1960

WOONOPPERVLAKTE:
172 m²

INHOUD:
590 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
910 m²





OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen met volop ruimte, luxe en een prachtig vrij uitzicht over de weilanden! Deze volledig gerenoveerde en hoogwaardig afgewerkte woning heeft alles in huis om heerlijk te wonen. De royale woonkeuken en living vormen een gezellige plek om samen te komen, terwijl de ruime hoofdslaapkamer en riante badkamer zorgen voor een vleugje luxe. Ook aan praktische ruimte is geen gebrek: geniet van een extra kamer op de begane grond, een aangebouwde garage en een ruime oprit voor meerdere auto's. De mooie tuin rondom de woning maakt het geheel compleet en biedt volop gelegenheid om van het buitenleven te genieten. Nieuwsgierig geworden? We laten je deze fijne woning graag zien tijdens een bezichtiging!

Nieuwerbrug aan den Rijn is een karakteristiek dorp binnen de gemeente Bodegraven – Reeuwijk en ligt aan de Oude Rijn en de Dubbele Wiericke. De authentieke ophaalbrug uit 1650 is uniek: het is de enige tolbrug van Nederland. De ligging is centraal tussen Bodegraven en Woerden, waar je terecht kunt voor uitgebreid winkelaanbod, middelbare scholen, sportvoorzieningen en treinstations. Via de N11 en A12 bereik je eenvoudig de grote steden.

Indeling

Begane grond:
Via de voordeur kom je binnen in de royale hal met een open trap naar de eerste verdieping, garderoberuimte en toegang tot de hobby-/ werkkamer, meterkast en toiletruimte. Een stijlvolle industriële deur geeft toegang tot de living.

De living is een heerlijke, lichte ruimte met grote raampartijen, vrij uitzicht en een sfeervolle houtkachel. De strakke afwerking met gestucte wanden en plafonds geeft het geheel een moderne uitstraling. Via de schuifpui heb je direct toegang tot de tuin.

Vanuit de living bereik je de royale woonkeuken, waar de ruime keukenopstelling en de royale eethoek samen een heerlijke leefruimte vormen. De keuken beschikt over uitgebreide inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met kookveldafzuiging, vaatwasser, combi-oven, separate oven, ingebouwd koffiezetapparaat, koel-vriescombinatie, heetwaterkraan met plintboiler en een wijnklimaatkast. Via de openslaande deuren loop je de achtertuin in.

Eerste verdieping:
De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte. De praktische schuifkastenwand biedt volop bergruimte en hierachter bevinden zich ook de aansluitingen voor de wasapparatuur.

De royale hoofdslaapkamer beschikt over airconditioning en een bijzonder dakbalkonvenster, dat zorgt voor veel daglicht en een ruimtelijk gevoel. De tweede slaapkamer is momenteel ingericht als garderobekamer en kan uiteraard ook als slaapkamer worden gebruikt.

De luxe badkamer is ingericht met een vrijstaand ligbad, een centraal geplaatste inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een handdoekenradiator. Ook hier zorgt een dakbalkonvenster voor een bijzondere lichtinval en een prachtig uitzicht.

Tuin:
De riante tuin rondom de woning biedt een heerlijke combinatie van ruimte, groen en privacy. Aan de achterzijde bevindt zich een houten vlonder met verschillende loungeplekken, waar je comfortabel kunt genieten van het buitenleven. De aanwezige beplanting zorgt voor een beschutte sfeer en de buitensauna vormt een heerlijke plek om in alle rust te ontspannen en te genieten van een wellnessmoment in eigen tuin.

OMSCHRIJVING

Garage:
De aangebouwde garage is een praktische aanvulling op de woning. Aan de voorzijde bevindt zich een elektrische roldeur en dankzij de aanwezige vliering is er extra bergruimte beschikbaar. Aan de achterzijde is een keukenblok geplaatst en via een loopdeur is de achtertuin direct bereikbaar.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden:
- Bouwjaar: 1960
- Woonoppervlak: ca. 172 m²
- Garage met vliering: ca. 30 m²
- Perceeloppervlak: 910 m²
- Energielabel B
- Royale tuin rondom met een zonnige zuidligging aan de zijkant
- 10 zonnepanelen geplaatst in 2023
- Tonzon vloerisolatie aangebracht in 2023
- Gevels en daken zijn nageïsoleerd
- Keuken gerestyled in 2025
- Badkamer gerenoveerd in 2018
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas
- Brand- en inbraakbeveiliging aanwezig
- Schilderwerk houten kozijnen uitgevoerd in 2022
- Schoeiing vernieuwd in 2016
- Dakgoten en zinken hemelwaterafvoeren vernieuwd in 2022
- Waterontharder aanwezig
- Airconditioning in de hoofdslaapkamer geplaatst in 2020
- Parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's
- Landelijke ligging met diverse voorzieningen binnen handbereik
- CV-ketel uit 2024
- Oplevering in overleg

Ben je op zoek naar een vrijstaande woning met een luxe afwerking, veel privacy en een heerlijke tuin rondom? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

Het is aan te bevelen een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen.

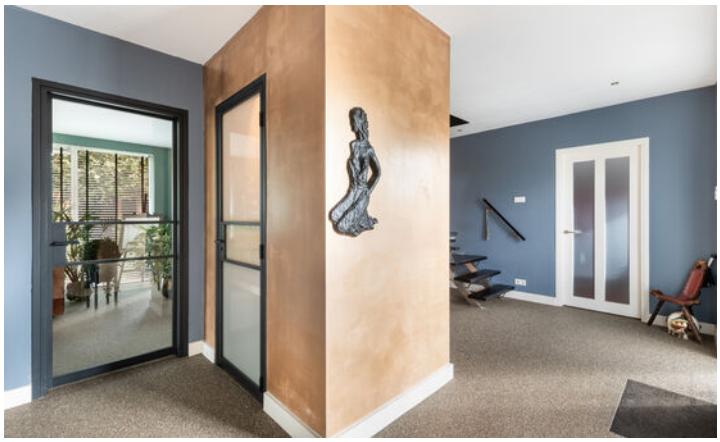
Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend of aanspraken worden gemaakt aan/op de inhoud van deze tekst, plattegronden, foto's en overige presentaties.

Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.

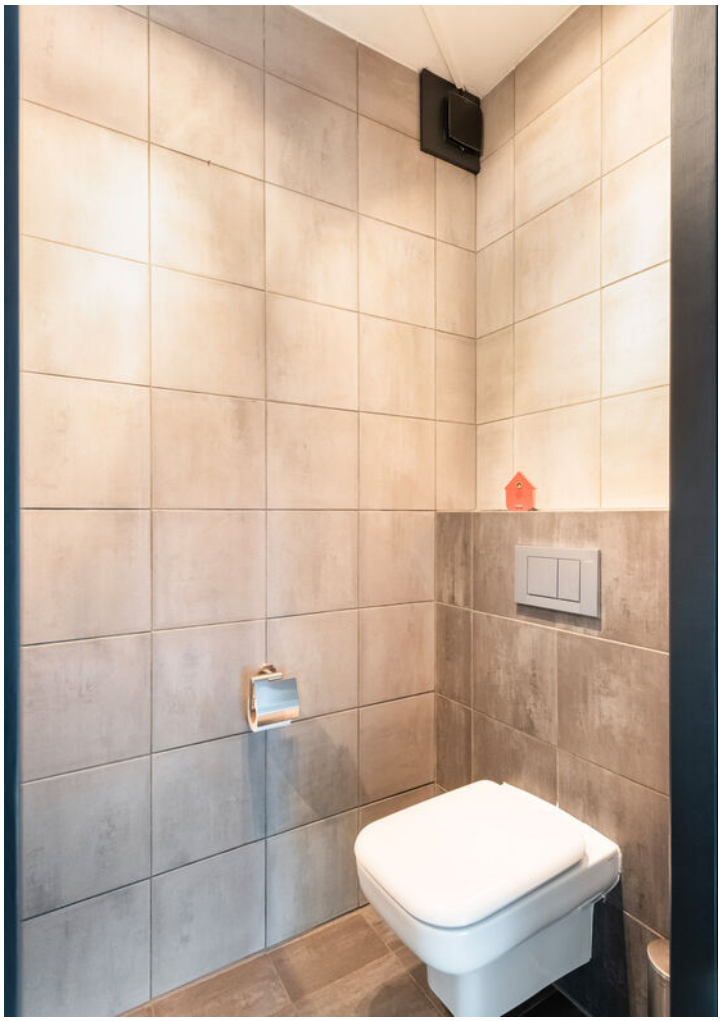
Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.


"Stap binnen
in deze royale
vrijstaande
woning"


























































22

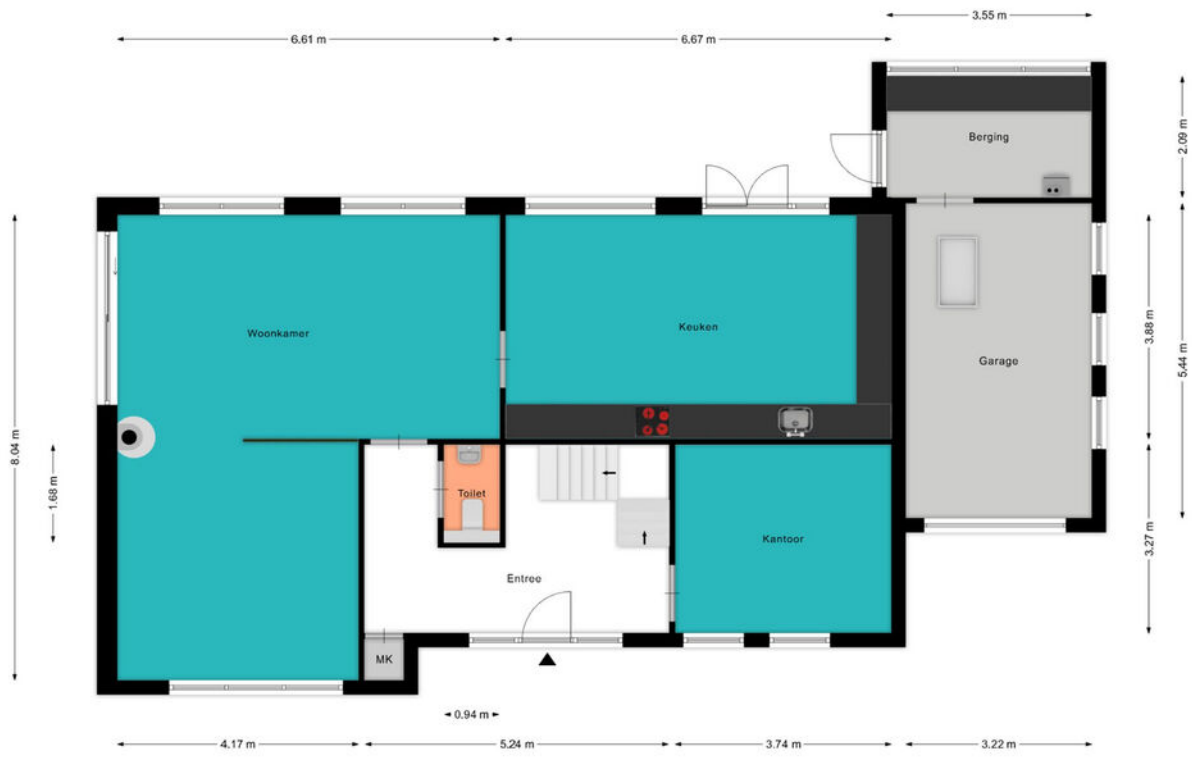



22





PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

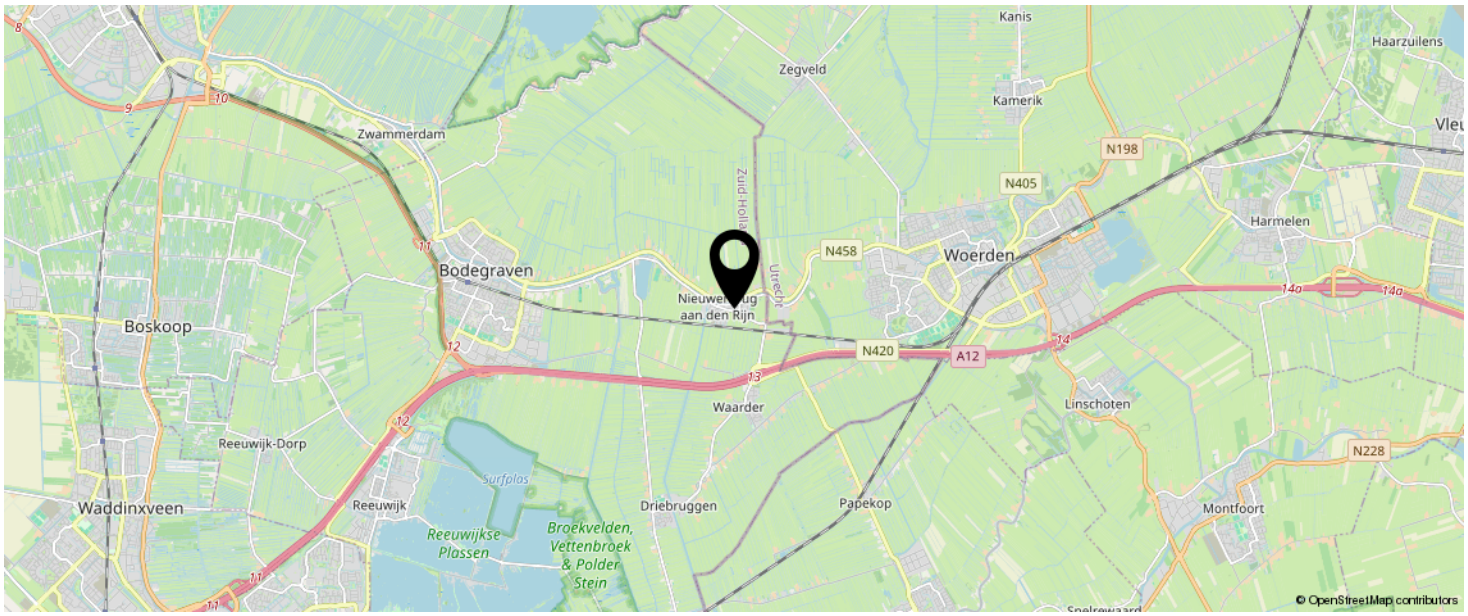
Kadastrale gemeente	Bodegraven
Sectie	D
Perceel	3109

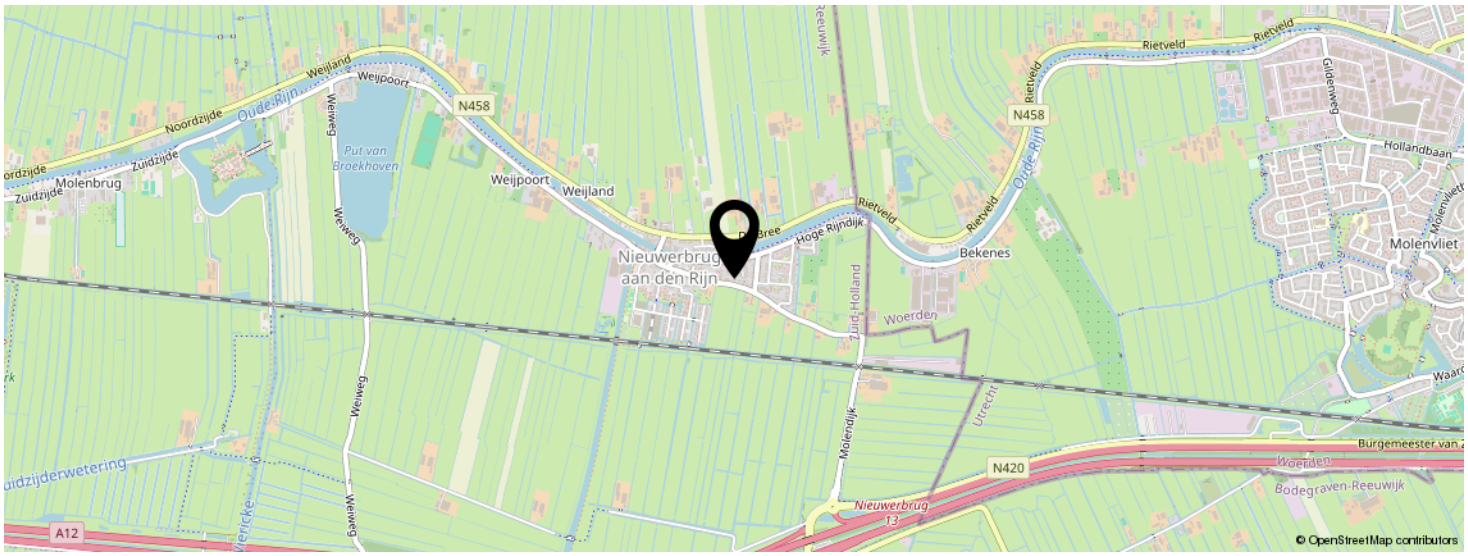
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

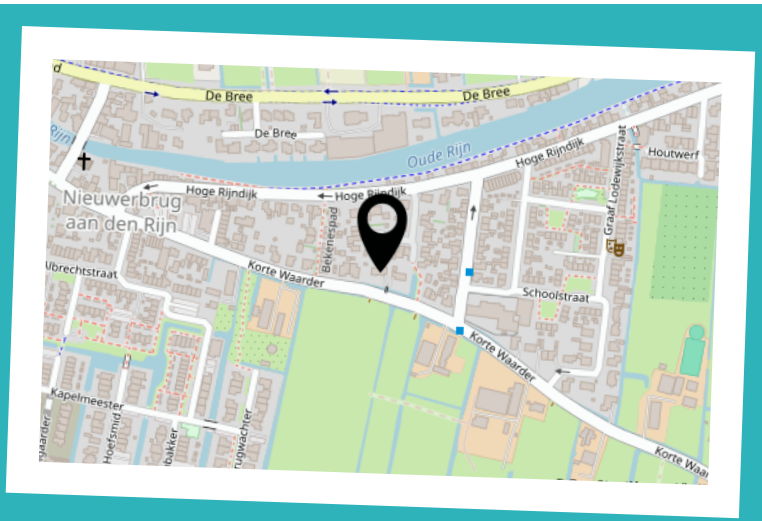
kadaster

LOCATIE OP DE KAART



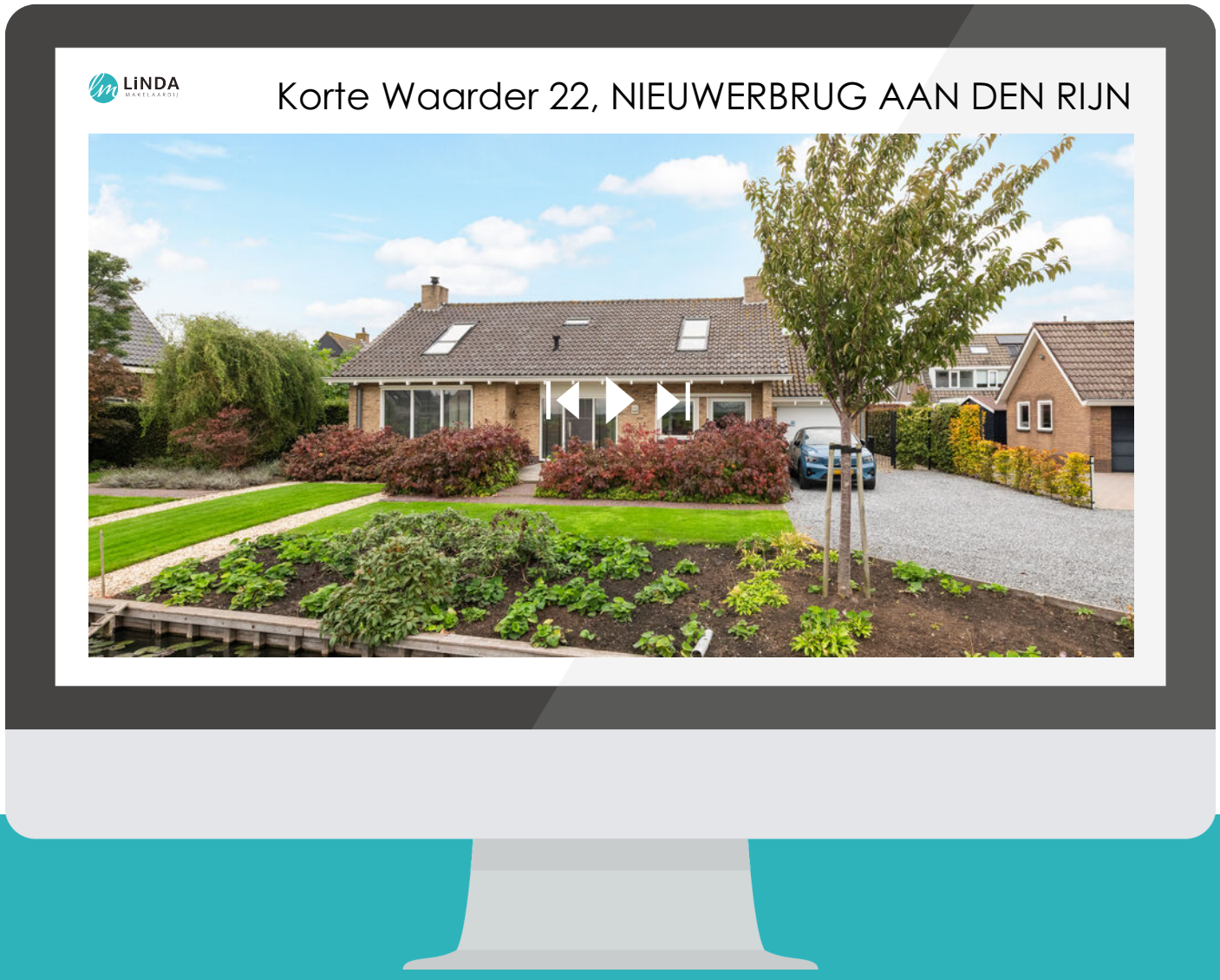


KOM JIJ HIER BINNENKORT WONEN?



BEKIJK DEZE WONING
ONLINE!

www.lindamakelaardij.nl/property/korte-waarder-22-nieuwerbrug-aan-den-rijn-20409



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK DE WONING OP JE MOBIEL!

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- boekenkast kantoor	X			
- kledingkastenwand kleedkamer	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
- grindvloer	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap				X
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie			X	
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- tafelmodel wijnkast	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren	X			
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis	X			
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto	X			
				X
				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend contact met ons op!

0348 - 75 22 30
lindamakelaardij.nl
woerden@lindamakelaardij.nl

LiNDA MAKELAARDIJ