




Regio
Makelaer

Hoge Rijndijk 12
Nieuwerbrug aan den Rijn

Voel je thuis!





Inleiding.

Laat je verrassen door deze zeer royale geschakelde woning met ruime garage, vier slaapkamers én een achtertuin direct aan het vaarwater van de Oude Rijn. Deze voormalige slagerij, gelegen in de idyllische dorpskern van het Nieuwerbrug aan den Rijn, straalt een unieke mix van historie en sfeer uit. De woning is volledig verbouwd in 1980 met behoud van authentieke details zoals het karakteristieke balkenplafond en een prachtige schouw met sfeervolle open haard. Geniet van het prachtige uitzicht op het water, de comfortabele vloerverwarming, een nette keuken en bijkeuken en een moderne badkamer. De royale garage en berging bieden volop ruimte voor hobby of opslag. Buiten geniet u volop van het leven aan het water op het riante terras – ideaal voor lange zomeravonden of het aanleggen van een bootje.

De woning heeft het gunstige energielabel B. Het dak is volledig vernieuwd en geïsoleerd in 2014. De platte daken zijn in 2018 vernieuwd. Alle ramen zijn voorzien van HR++ glas. En er zijn nieuwe binnendeuren geplaatst (2018).

De omgeving.

Deze woning ligt in Nieuwerbrug aan de Rijn, vlakbij uitvalswegen. Nieuwerbrug biedt voorzieningen zoals een tennisbaan, kerken, een peuterspeelzaal, een basisschool en diverse restaurants. Er zijn talloze fiets- en wandelroutes, je kan echt tot rust komen in dit groene landschap. Het dorp ligt zeer centraal gelegen aan de A12, met directe uitvalswegen naar steden zoals Utrecht, Den Haag, Rotterdam en Amsterdam. Uniek is Nieuwerbrug zeker, want hier staat de enige particuliere tolbrug in Nederland.

Kenmerken.

Indeling.

Soort woning	Eengezinswoning, geschakeld
Woonlagen	2
Aantal kamers	5
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Inloopdouche, wastafelmeubel, zwevend toilet, handdoekradiator, vloerverwarming

Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	191m ²
Perceeloppervlakte	218m ²
Externe bergruimte	0m ²
Overige inpandige ruimte	50m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0m ²
Inhoud	905m ³
Bouwjaar	1980
Aanvaarding	

Energie.

Label	B
Verwarming	Centrale verwarming, openhaard, vloerverwarming gedeeltelijk
Type	Bosch
Bouwjaar	2009

Wonen in Nieuwerbrug ad Rijn

Midden in de hectische Randstad ligt Nieuwerbrug aan den Rijn. Tien landelijke dorpen vormen samen één gemeente genaamd Bodegraven- Reeuwijk. De gemeente telt ongeveer 18.000 inwoners en heeft een oppervlakte van 38,5 km².

Door de centrale ligging in het Groene Hart is de gemeente sterk vertegenwoordigd op allerlei gebieden, zoals cultuur, natuur en zakelijke initiatieven.

Rondom Nieuwerbrug aan den Rijn zijn veel fiets- en wandelpaden te vinden. De Oude Rijn stroomt erdoor en is een belangrijke waterweg waardoor natuurgebieden of naastgelegen gemeenten zelfs ook per boot bereikbaar zijn. In het landelijk gebied zorgt de combinatie van actieve agrariërs voor natuurbehoud en een gevarieerd landschap. De uitstekende bereikbaarheid van Nieuwerbrug aan den Rijn maakt het een aantrekkelijke vestigingsplaats voor actieve ondernemers.

Het dorp beschikt over een basisschool en diverse verenigingen voor muziek, sport, cultuur en ontspanning. Steden als Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht liggen op minder dan een half uur reizen. Het naastgelegen dorp Bodegraven heeft een station aan de spoorlijn Utrecht-Leiden. Verder voorziet de N11 in een snelle route tussen Alphen aan den Rijn en Bodegraven. Deze nieuwe rijksweg verbindt de A4 bij Leiden met de A12 bij Bodegraven.

Kortom, in Nieuwerbrug aan den Rijn, is het landelijk wonen in een dorp met alle nodige voorzieningen en toch in de buurt van grote steden.



Begane grond.

Entree/garage/bijkeuken/hal.

In de riante garage is er altijd een plekje om je auto parkeren. Indien de garage en berging worden samengevoegd is er zelfs plaats voor twee auto's. In de nabije omgeving vind je ook voldoende parkeergelegenheid. Via de straatzijde bereik je de entree van de woning. De garage bereik je vanaf de straatzijde. Via de voordeur stap je in de nostalgische hal waar je jouw jas aan de kapstok kunt hangen. In de hal vind je de meterkast, het moderne toilet met fonteintje en de deuren naar de woonkamer. Ook heb je toegang tot de grote bijkeuken met wasmachine- en drogeraansluiting. Via de bijkeuken kun je doorlopen naar de garage. En de trapopgang naar de eerste verdieping tref je hier. De hal heeft een mooie, granito vloer en stijlvolle paneeldeuren.

Woonkamer.

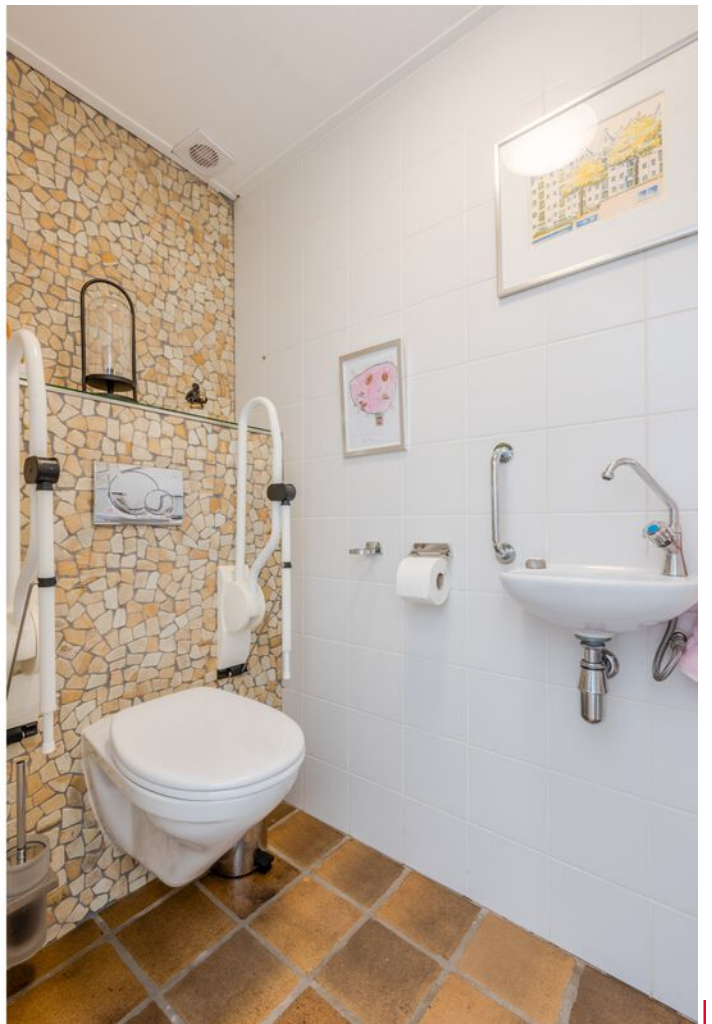
Vanuit de hal bereik je de sfeervolle, lichte woonkamer met een deur naar het terras aan het water! Hier voel je je snel thuis: vanaf je zitbank kun je genieten van de prachtige, knusse open haard met schouw, terwijl je uitkijkt over de Oude Rijn! Aan de voorzijde van de woonkamer vind je de smaakvolle eethoek. Vrijwel de gehele begane grond heeft een tegelvloer met vloerverwarming.

Keuken.

De fijne, nette gesloten keuken bereik je via de hal. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur: een combi-oven, een vaatwasser, een koelkast en een vijf-pits gaskookplaat. Vanuit het keukenraam heb je een fantastisch uitzicht over het water! De keuken geeft toegang tot het terras via een loopdeur.









Impressie.









Verdiepingen.

Eerste verdieping.

Via de trap in de hal, kom je op de overloop van de eerste verdieping. De overloop is een stijlvolle vide met een fraaie lichtinval door de lichtkoepel. De overloop geeft toegang tot vier comfortabele slaapkamers, de badkamer en een vaste kast. Aan de linkerzijde en voorzijde van de woning bevinden zich drie slaapkamers, waarvan één met een vaste schuifkast en één met een vaste kast. Aan de rechterzijde tref je een grote vierde slaapkamer met een lichtkoepel en een dakraam. Deze slaapkamer geeft middels een loopdeur toegang tot het dak van de berging.

De moderne badkamer is lekker ruim en uitgevoerd met een royale inloofdouche, een groot wastafelmeubel, een hangend toilet en een handdoekradiator. De vloerverwarming maakt het extra behaaglijk. Het raam geeft een fijne lichtinval in de badkamer.













Exterieur.

De woning is gelegen in een kleine, gezellige buurt. Aan de achterzijde heeft deze woning een grote achtertuin, onderhoudsvriendelijk aangelegd als terras/steiger direct aan de rivier de Oude Rijn. Wat een mooi plekje! Hier kun je heerlijk in het zonnetje zitten en genieten van het water. Het terras is gelegen op het Noorden. Aan de voorzijde van de woning vind je de grote garage met aansluitend nog een ruime berging. De berging is binnendoor bereikbaar via openslaande deuren. De berging heeft vervolgens openslaande deuren naar het terras.







Begane grond.



Eerste verdieping




Situatie



Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoge Rijndijk 12



<p>12345</p> <p>25</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>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 Bodegraven</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 2235</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--	---

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 januari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Interesse?

1. Afspraak voor bezichtiging

Als je geïnteresseerd bent in deze woning kan je een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging maken met de makelaar. Tijdens de bezichtiging krijg je van ons de bij ons bekende informatie aangaande de woning. Daarnaast ben je zelf in de gelegenheid tot het stellen van vragen. Als koper heb je een onderzoeksplicht. Dit betekent dat het je eigen verantwoordelijkheid is om bij twijfel zelf nader onderzoek te verrichten. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten om een aankoopmakelaar aan te stellen.

2. Bieden/onderhandelingen

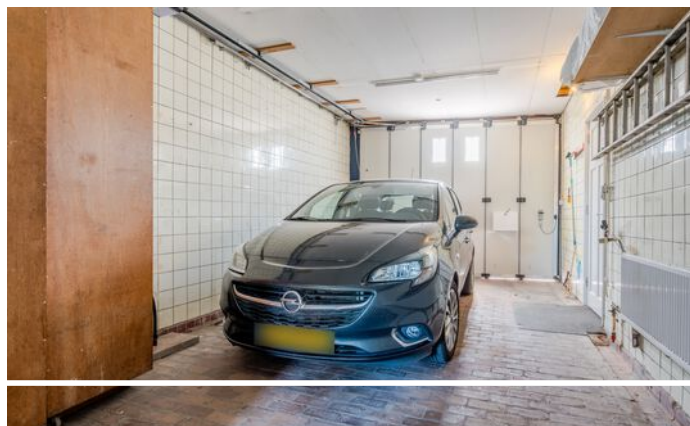
Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. De makelaar die bij de bezichtiging aanwezig is, informeert je desgevraagd naar de te volgen procedure. Elke bieding wordt vertrouwelijk behandeld. Iedere onderhandelingsstap wordt met onze opdrachtgever besproken. Behalve onderhandelingen over de prijs zijn ook andere punten van belang, zoals: opleverdatum, waarborgsom/bankgarantie en de roerende zakenlijst. Ook de gemaakte voorbehouden zoals "financiering" worden meegewogen.

3. Koop gesloten

Na overeenstemming zullen de afspraken door de makelaar worden vastgelegd in een koopakte. Je ontvangt hiervan een concept met een toelichting. Vervolgens maakt de makelaar een afspraak met je om de koopovereenkomst door te nemen en te ondertekenen. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De makelaar zal voor verdere afwikkeling zorgen en de, met de eigendomsoverdracht belaste, notaris op de hoogte stellen.

4. Eigendomsoverdracht

Op de dag waarop het eigendom van de woning wordt overgedragen heb je de gelegenheid om de woning te inspecteren. Wij zullen te zijner tijd contact met je opnemen om een afspraak te maken voor deze eindinspectie. Tijdens deze inspectie zullen ook de meterstanden worden opgenomen. Na de inspectie treffen alle partijen elkaar bij de notaris.





Kantoor

RegioMakelaer® is een jonge organisatie met een frisse kijk op de recente ontwikkelingen van de regionale woningmarkt. Korte lijnen, maatwerk en een actieve “handen uit de mouwen” mentaliteit maken ons een daadkrachtig makelaarskantoor. Betrouwbaar, betrokken en hard werken zijn onze kernwaarden. Ons kantoor is gevestigd in het pand van Veldsink - Domburg, een partner waar we nauw mee samenwerken. De RegioBank is ook in dit pand gevestigd. Dit maakt het mogelijk om alle zaken rond jouw verhuizing op het gebied van verzekeringen en hypotheek onder één dak te regelen. Ons doel is dan ook om de aan- en verkoop van je woning van start tot eind te regelen, zodat jij zorgeloos kunt verhuizen.

Openingstijden.

Wij zijn geopend van maandag tot en met vrijdag van 9.00 uur tot 17.00 uur. Eventueel kun je ook buiten kantooruren een afspraak maken.

Parkeergelegenheid.

Het is mogelijk om te parkeren op het parkeerterrein aan het Ankerplein (eigen terrein).

Wie zijn wij?

Een persoonlijke benadering vinden wij heel belangrijk. Daarom stellen wij ons graag aan je voor. Zo weet je wie je kunt verwachten als je een afspraak met ons hebt. Bekende gezichten, wel zo vertrouwd.



Team Regiomakelaer:

Eunice de Jonge, Elsbeth Domburg en Marielle Zwanenburg



Contact.

RegioMakelaer®

Nieuwe Markt 2
2411 BB Bodegraven

www.regiomakelaer.nl
info@regiomakelaer.nl
0172-255 255



