



Vraagprijs  
€ 740.000 k.k.

4

**HOUTWERF**

**NIEUWERBRUG  
AAN DEN RIJN**

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**ENERGIELABEL:**  
A

**BOUWJAAR:**  
2005

**WOONOPPERVLAKTE:**  
160 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
709 m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKE:**  
240 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

Deze energiezuinige en goed onderhouden 2-onder-1-kapwoning biedt de perfecte combinatie van ruimte, rust en natuur, met het comfort van het moderne leven. Gelegen aan een doodlopende rustige straat in een landelijke omgeving, profiteer je hier van een vrij uitzicht op de omliggende weilanden en boomgaard, terwijl je midden in de Randstad woont. De lichte woning heeft een royale en sfeervolle woonkamer van ruim 50 m<sup>2</sup> die overgaat in de moderne open keuken aan de voorzijde van het huis. Verder biedt het huis vijf slaapkamers, een grote open voorzolder en een extra grote garage van 22 m<sup>2</sup>, welke van binnenuit bereikbaar is. De achtertuin is een waar paradijs, want elke dag geniet je van het vrije uitzicht over de boomgaard en de achterliggende weilanden. Zien we je binnenkort voor een bezichtiging?

Nieuwerbrug aan den Rijn is een karakteristiek dorp binnen de gemeente Bodegraven – Reeuwijk en is gelegen aan de wateren de Oude Rijn en de Dubbele Wiericke. De oude ophaalbrug in het dorp stamt uit 1788 en is de enige tolbrug in Nederland. De ligging is centraal tussen de grotere plaatsen Bodegraven en Woerden waar gebruik gemaakt kan worden van meer winkelaanbod, middelbare scholen, treinstations en sportvoorzieningen. Ook zijn de uitvalswegen N11 en A12 richting de grote steden snel te bereiken.

## Indeling

### Begane grond:

Aan de voorzijde parkeer je je auto op eigen terrein, waar ruimte is voor twee auto's, of in de garage. De oprit is afgewerkt met sierstraatwerk en maakt deel uit van een fraaie voortuin. In de ruime hal vind je de toiletruimte, de meterkast, toegang tot de garage en de deur naar de woonkamer.

De open keuken en eethoek zijn gesitueerd aan de voorzijde waarbij je een aangenaam uitzicht hebt over de straat. Het natuurstenen aanrechtblad is verdiept en verhoogd, waardoor er meer werkruimte en opbergruimte ontstaat. De keuken is opgesteld in een hoek en voorzien van een:

- 4pits-gaskookplaat
- Afzuigkap
- Koelkast
- Vriezer
- Vaatwasser
- Combi-oven

Aan de achterzijde ligt de brede woonkamer met een prachtig vrij uitzicht over de boomgaard. De gehele begane grond is voorzien van een mooie hardhouten vloer. Middels de schuifpui kom je in de tuin.

### 1e Verdieping:

De lichte overloop heeft een vaste bergruimte met daarin de CV-ketel, ruimte voor was- en droogapparatuur en algemene bergruimte. Daarnaast heb je toegang tot twee ruime slaapkamers aan de voorzijde, een derde royale slaapkamer aan de achterzijde en de badkamer. In de slaapkamer aan de achterzijde heb je middels een loopdeur toegang tot het balkon.

De ruime badkamer is volledig betegeld en voorzien van een:

- Douche
- Ligbad
- Dubbele wastafel
- Tweede toilet
- Designradiator

### 2e Verdieping:

De zolderruimte heeft een dakraam en biedt veel opbergruimte. Deze open ruimte biedt nog volop mogelijkheden voor het creëren van één of twee extra slaapkamers of hobbyruimtes. Daarnaast biedt de zolder toegang tot twee slaapkamers aan de achterzijde met een gedeelde dakkapel.

# OMSCHRIJVING

## Tuin en garage:

De zonnige achtertuin is afgewerkt met sierstraatwerk, diverse groene borders en een vlonder. Hier geniet je van de open ligging en het fraaie uitzicht op de boomgaard. Dankzij de ligging van de vlonder zit je op zomerse dagen hier nagenoeg de hele dag in de zon. De garage is voorzien van verwarming en elektra en heeft aan de achterzijde een deur naar de tuin.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

## Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 2005
- Woonoppervlakte: ca 160 m<sup>2</sup>
- Garage: ca 22 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 240 m<sup>2</sup>
- Inhoud 709 m<sup>3</sup>
- Parkeermogelijkheid op eigen terrein
- Voorzien van houten kozijnen met dubbelglas
- Alle ramen op 1e en 2e verdieping voorzien van horren
- Dakkapel voorzien van elektrische screens en draai/kiepramen
- Het buitenschilderwerk is in 2022 uitgevoerd
- Elektrische rolluiken slaapkamers voorzijde
- Elektrisch zonnescherm achterzijde
- Volledig geïsoleerde woning
- Energielabel A
- HR C.V.-ketel 2020
- Waterontharder uit 2016
- Ligt in een prettige en kindvriendelijke buurt, in nabijheid van een speeltuintje en basisschool
- Open ligging met uitzicht op de achtergelegen boomgaard
- Oplevering in overleg

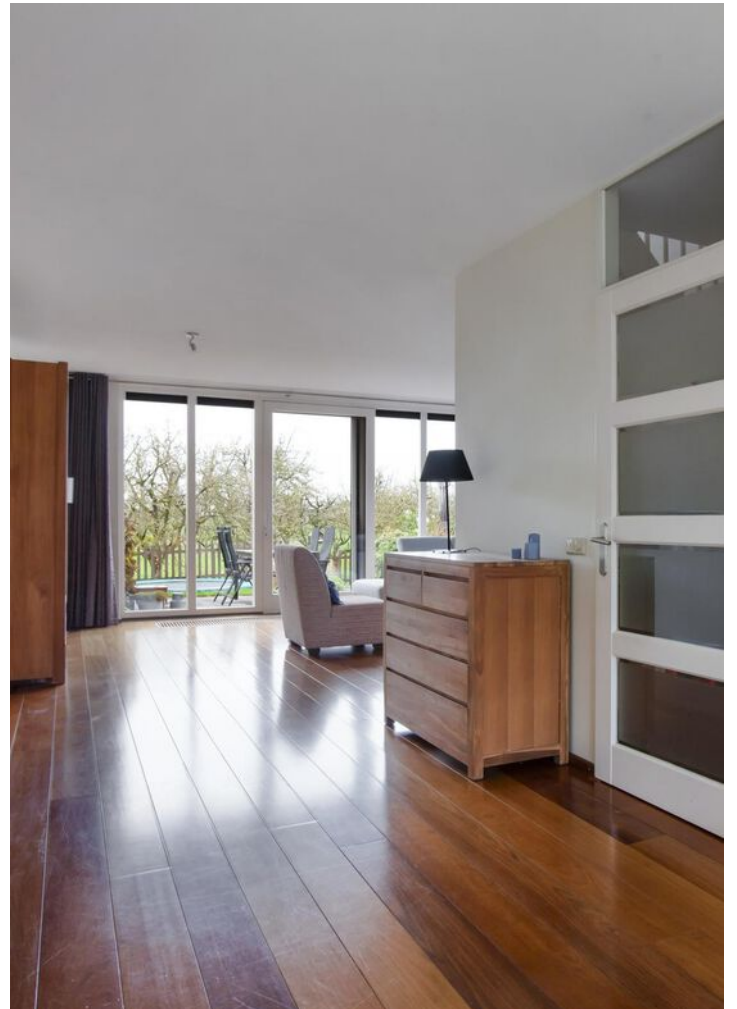
Wil je een afspraak maken om deze ruime 2-onder-1-kapwoning met garage op deze prachtige locatie te komen bekijken? Neem dan snel contact op.

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 brochure.



"Royale  
woning met  
garage en vrij  
uitzicht"









































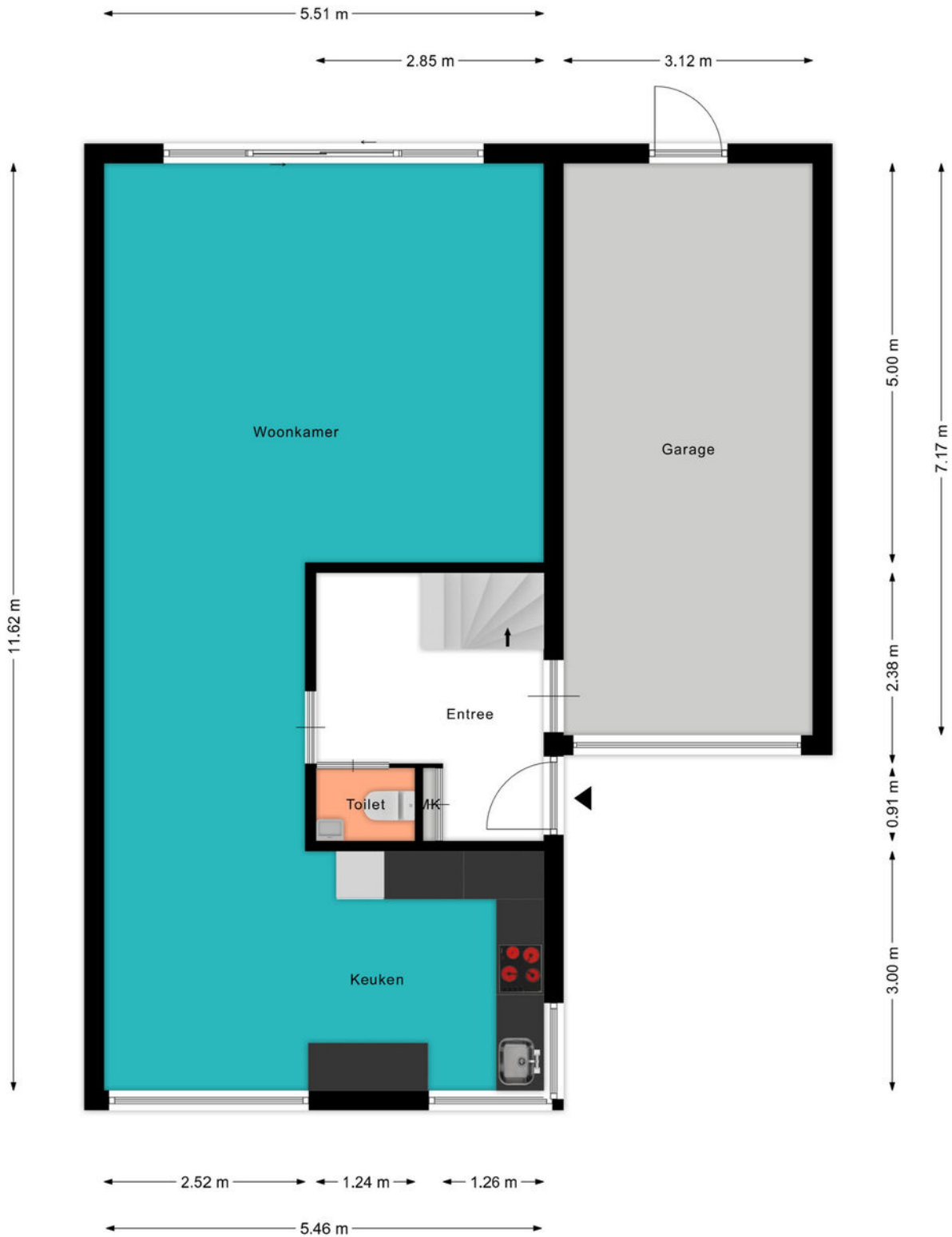








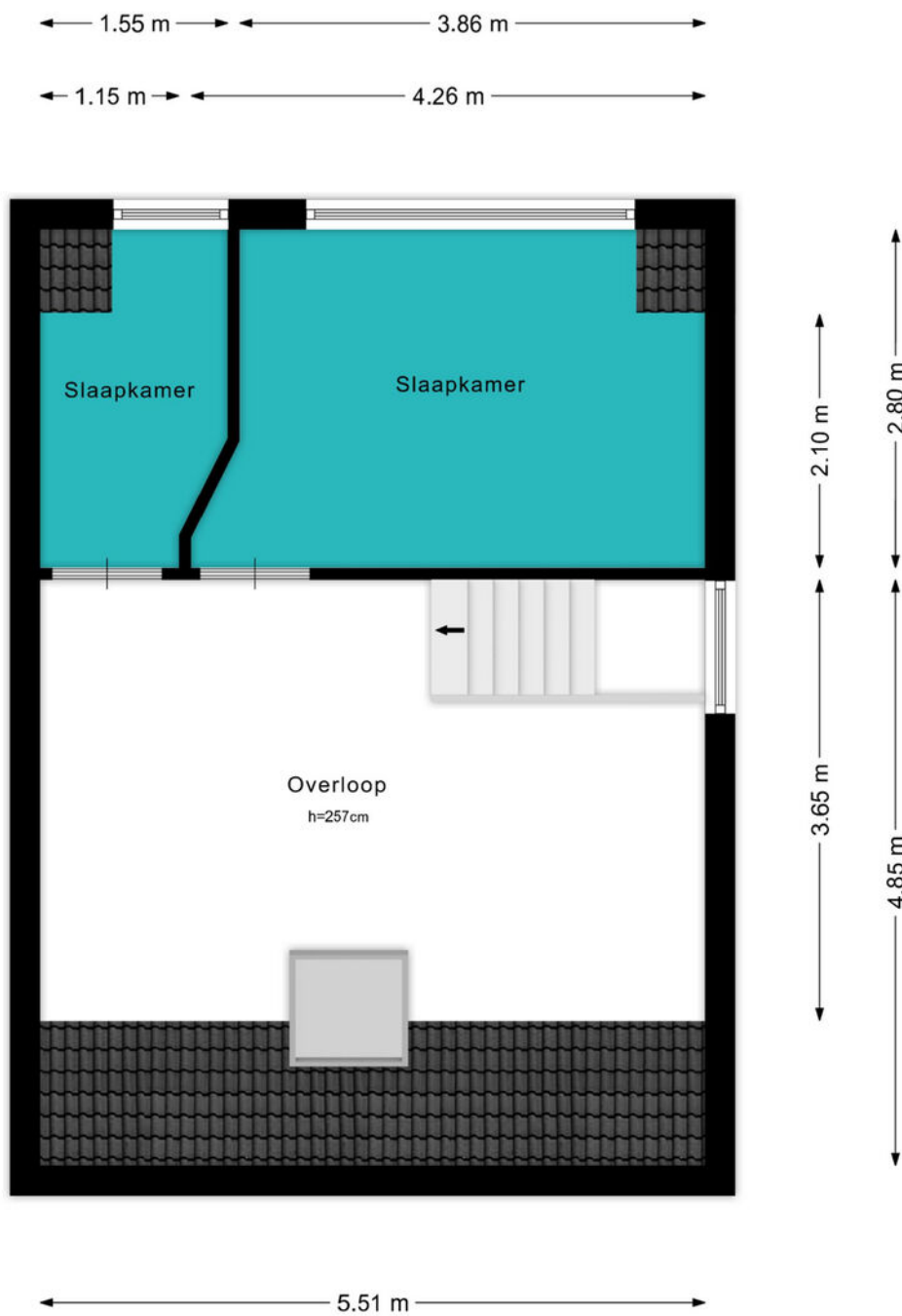
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




0 5 10 15 20 25m

|                    |   |               |                                |
|--------------------|---|---------------|--------------------------------|
| <b>12345</b><br>25 | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer | Schaal 1: 500 | Kadastrale gemeente Bodegraven |
| —                  | Vastgestelde kadastrale grens                             | —             | Sectie H                       |
| —                  | Voorlopige kadastrale grens                               | —             | Perceel 402                    |
| —                  | Administratieve kadastrale grens                          |               |                                |
| —                  | Bebouwing   |               |                                |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 oktober 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.



# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

[lindamakelaardij.nl/houtwerf-4](http://lindamakelaardij.nl/houtwerf-4)



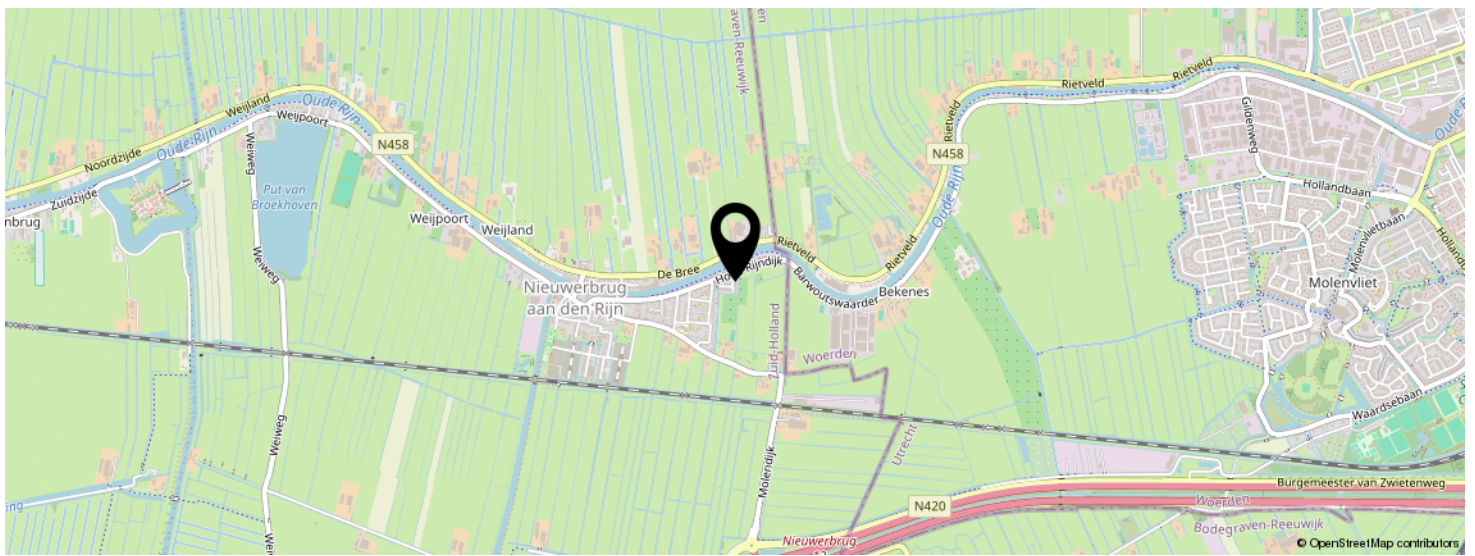
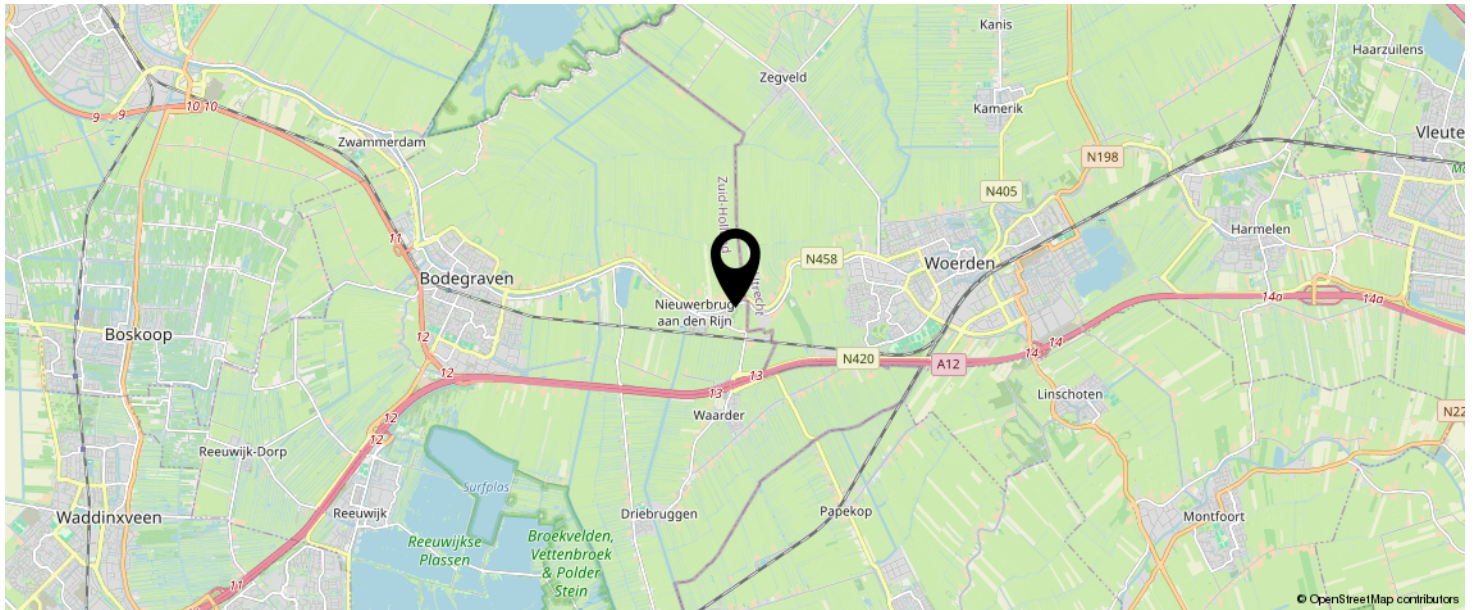
Houtwerf 4, Nieuwerbrug Aan Den Rijn



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK  
DE WONING OP JE MOBIEL!



# LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?**





# LIJST VAN ZAKEN

|  | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME | N.V.T. |
|--|---------------|----------|--------------|--------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |        |
| (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      |               |          |              |        |
| - Losse kasten en planken                |               | X        |              |        |
| -  |               |          |              | X      |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |        |
| - gordijnrails                           |               | X        |              |        |
| - gordijnen                              |               | X        |              |        |
| - overgordijnen                          |               |          |              | X      |
| - vitrages                               |               |          |              | X      |
| - rolgordijnen                           |               | X        |              |        |
| - lamellen                               |               |          |              | X      |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |        |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |        |
| - vouwgordijnen keuken en raamvoorkant   | X             |          |              |        |
| - Plisse hordeuren op bg en 1 verd       | 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      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| Overig, te weten                    |               |          |              |        |
| - spiegelwanden                     |               |          |              | X      |
| - schilderij ophangstelsel          |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| <b>Woning - Keuken</b>              |               |          |              |        |
| 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. |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| - losse vriezer in garage           |               | X        |              |        |
| -                                   |               |          |              | X      |
| Keukenaccessoires, te weten         |               |          |              |        |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>      |               |          |              |        |
| 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      |
| - Spiegel   |               |          | X            |        |
| - 2 stuks badkamer kastjes  |               |          | X            |        |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b> |               |          |              |        |
| 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      |
| - Waterontharder   |               |          | X            |        |
| -  |               |          |              | X      |
| -  |               |          |              | X      |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten          |               |          |              |        |
| -  |               |          |              | X      |
| -  |               |          |              | X      |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |        |
| Tuinaanleg/bestrating  | X             |          |              |        |
| Beplanting   | X             |          |              |        |
| 3 grote plantenbakken en bankje voor en 1 boomje (links achter achtertuin) |               | X        |              |        |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                     |               |          |              |        |
| Buitenverlichting  | X             |          |              |        |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                                 |               |          |              | X      |
|  |               |          |              | X      |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>  |               |          |              |        |
| Tuinhuis/buitenberging   |               |          |              | X      |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging  |               |          |              | X      |
| (Broei)kas   |               |          |              | X      |
|  |               |          |              | X      |

# LIJST VAN ZAKEN

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

# INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend  
contact met ons op!



**Linda Makelaardij B.V.**

Johan v Oldenbarneveltlaan 22

3445 AE, Woerden

0348 – 75 22 30

[info@lindamakelaardij.nl](mailto:info@lindamakelaardij.nl)

[www.lindamakelaardij.nl](http://www.lindamakelaardij.nl)



**LiNDA**  
MAKELAARDIJ