



Vraagprijs
€ 385.000 k.k.

57

GRAAF ALBRECHTSTRAAT

**NIEUWERBRUG
AAN DEN RIJN**

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
2015

WOONOPPERVLAKTE:
65 m²

INHOUD:
230 m³

PERCELOPPERVLAKE:
97 m²



OMSCHRIJVING

Start hier jouw woonavontuur? Deze energiezuinige hoekwoning uit 2015 heeft aan comfort geen gebrek. De woonkamer met moderne keuken is perfect voor een dagje relaxen of het ontvangen van vrienden en familie. In de zonnige, diepe tuin kan je veel van de zon genieten. Boven heb je de beschikking over twee ruime slaapkamers, een moderne badkamer en een ruime bergzolder. De rustige omgeving zorgt voor het ideale plaatje. Maak snel een afspraak om deze instapklare woning te komen bekijken!

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:

Via de voortuin betreed je via de voordeur de lichte hal. Hier vind je de garderobe, het moderne toilet, de meterkast, de trap naar boven en de deur naar de woonruimte. Onder de trap is een grote kast aanwezig met de aansluiting voor de wasmachine.

De lichte keuken is gelegen aan de voorkant van het huis en opgesteld in L-vorm. De volgende inbouwapparatuur is aanwezig:

- 4-pits gaskookplaat
- RVS schuine afzuigkap
- Combi-oven
- Koelkast
- Vaatwasser

De open keuken loopt over in de aangrenzende tuingerichte woonkamer met veel licht. Dankzij de grote schuifpui naar de tuin is er een mooie verbinding tussen binnen en buiten.

Verdieping:

Op de overloop is het luik naar de bergzolder gemaakt, bereikbaar met een vlizotrap. Deze grote zolder heeft een hoogte van bijna twee meter en loopt over de volle breedte van het huis. De HR CV-ketel en de box voor de ventilatie zijn hier opgesteld en verder is het ideaal om veel spullen op te bergen.

Er zijn twee ruime slaapkamers waarbij de slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een dakkapel en die aan de achterzijde van een dakraam. De Moderne badkamer heeft ook een dakraam en beschikt over een:

- Inloopdouche
- Tweede toilet
- Wastafelmeubel met grote spiegel
- Inbouwkast voor handdoeken

Tuin:

De achtertuin is op het op het zuidoosten gelegen en onderhoudsvriendelijk aangelegd. Achterin de tuin staat de houten berging met elektra en er is een deur naar de brede poort aan de achterzijde.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

OMSCHRIJVING

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 2015
- Woonoppervlakte: ca 65 m²
- Berging: ca 6 m²
- Perceel: 97 m²
- Voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ glas
- Buiten- en binnen schilderwerk 2022
- De woning is volledig geïsoleerd
- De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming
- Hoogwaardige PVC vloer op de begane grond
- HR CV-ketel 2015
- Energielabel A
- Oplevering in overleg

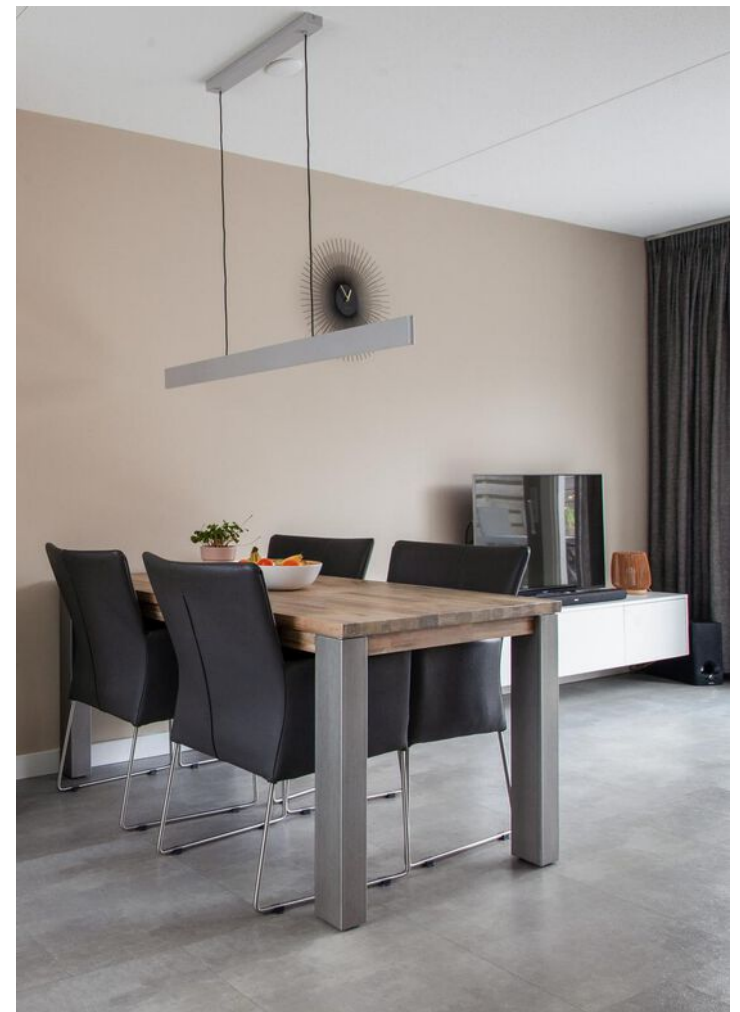
Wil je een afspraak maken om deze instapklare hoekwoning te bekijken? Neem dan snel contact op om de mogelijkheden te bespreken.

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.

The image shows the exterior of a modern brick house. The wall is made of red bricks. In the center is a dark grey door with a vertical glass panel and a silver handle. To the left of the door is a window with white blinds. A small white circular sign with the number '57' is mounted on the brick wall to the left of the door. A black cylindrical light fixture is also mounted on the wall. In the foreground, there are concrete steps leading up to the door, flanked by lush green bushes with small pink flowers. A teal semi-transparent box is overlaid on the right side of the image, containing white text.

"Moderne en
duurzame
hoekwoning
uit 2015"





















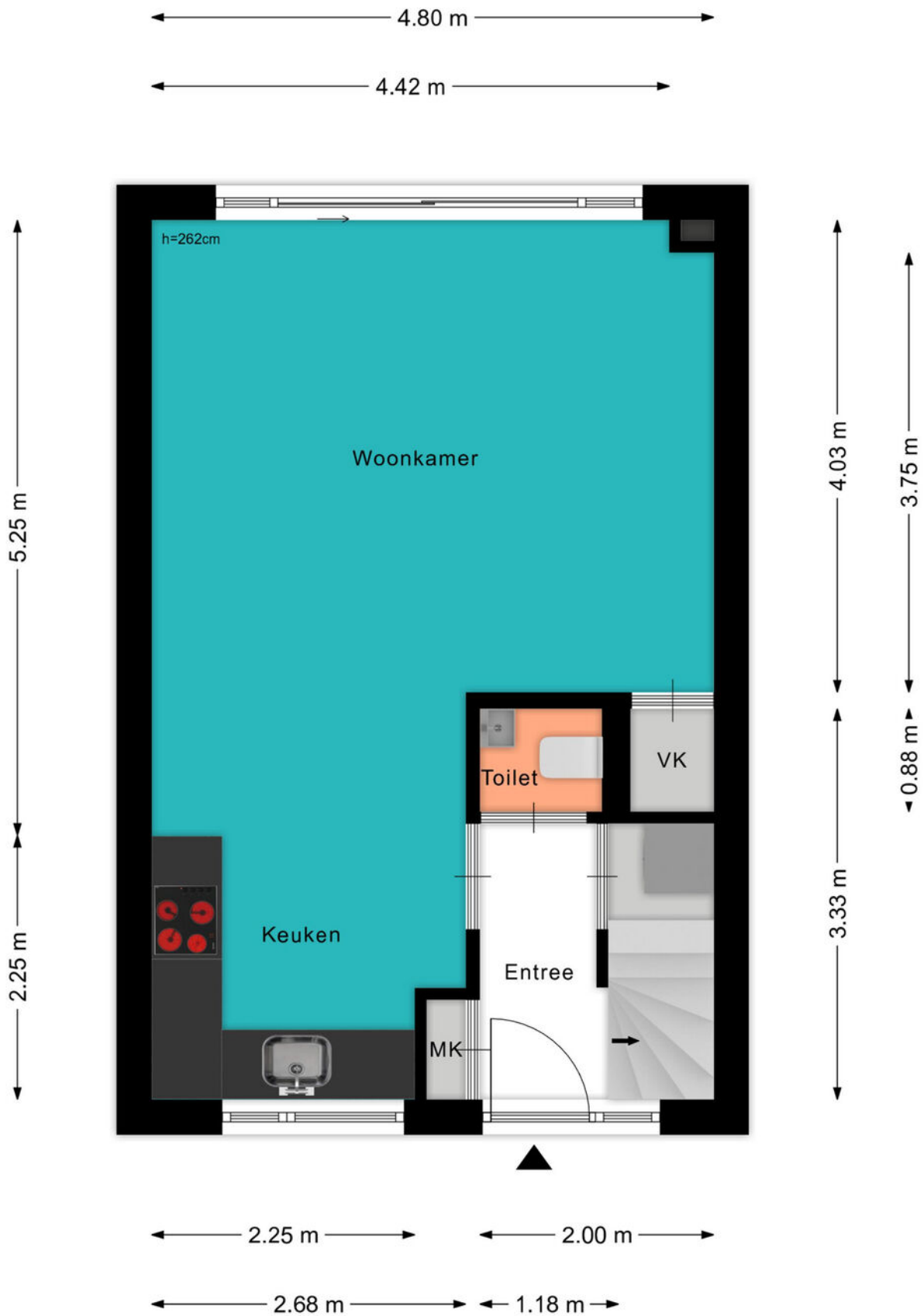








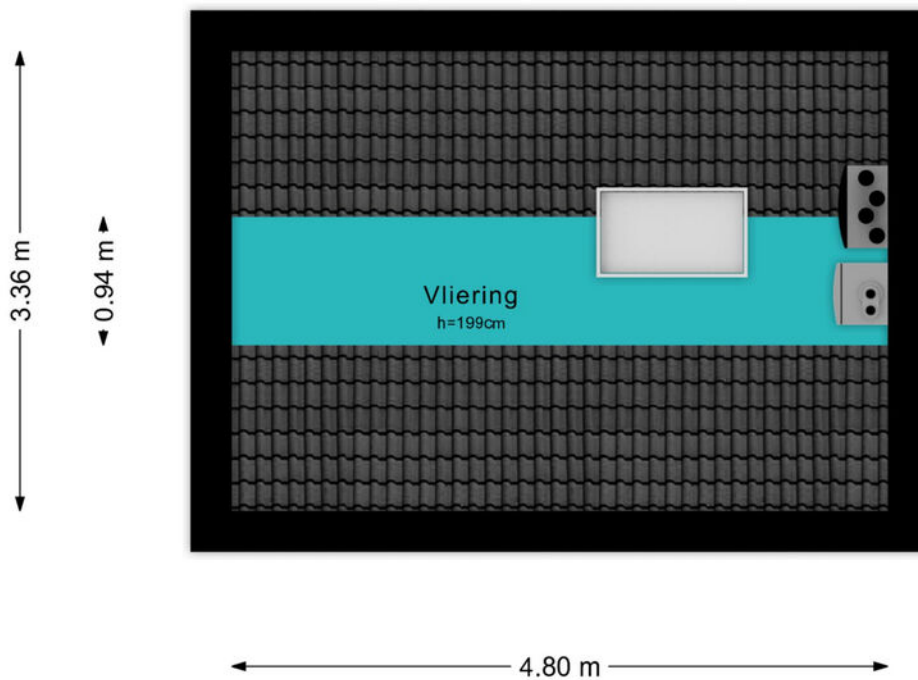
PLATTEGROND



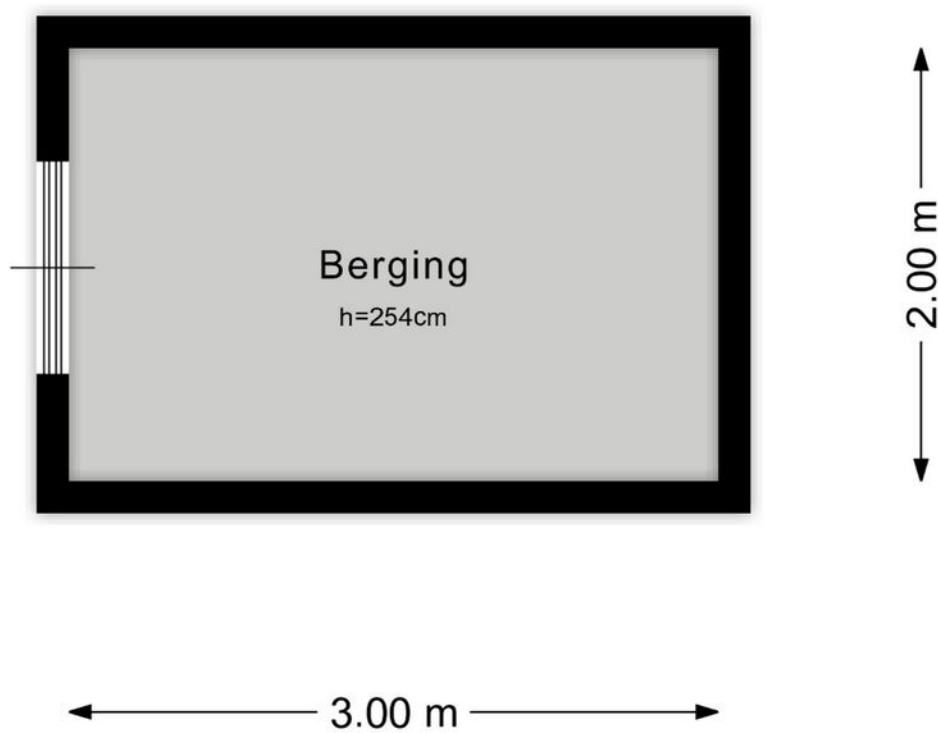
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven Sectie D Perceel 3494</p>	
--	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 januari 2025
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/graaf-albrechtstraat-57



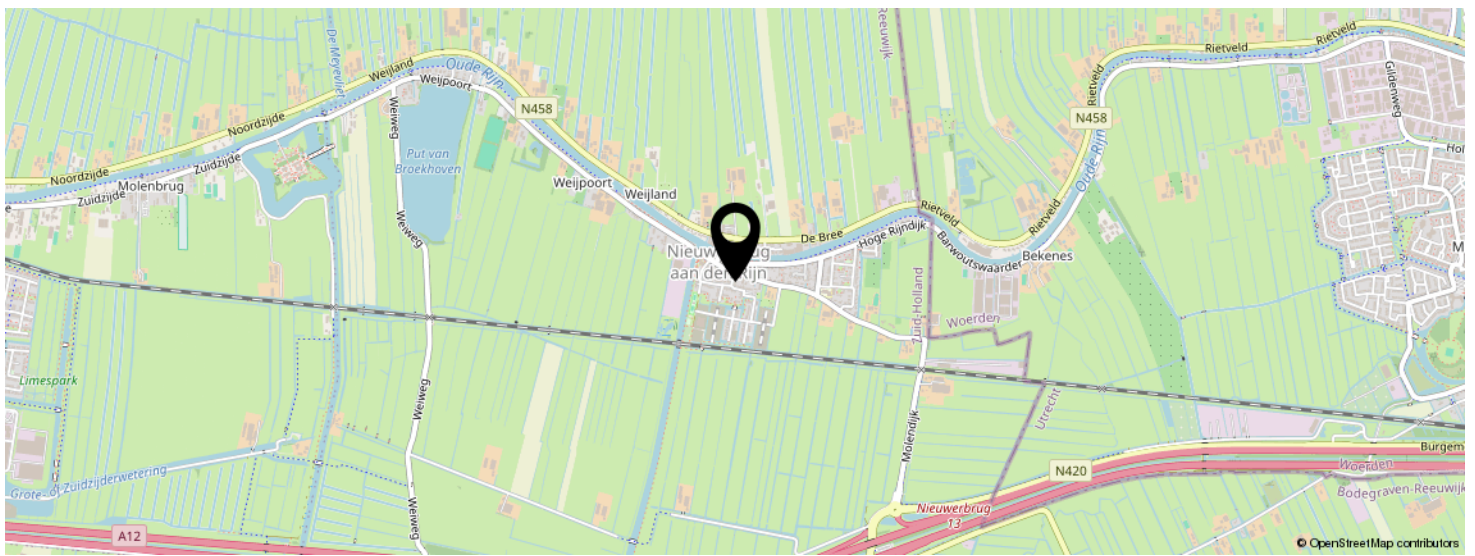
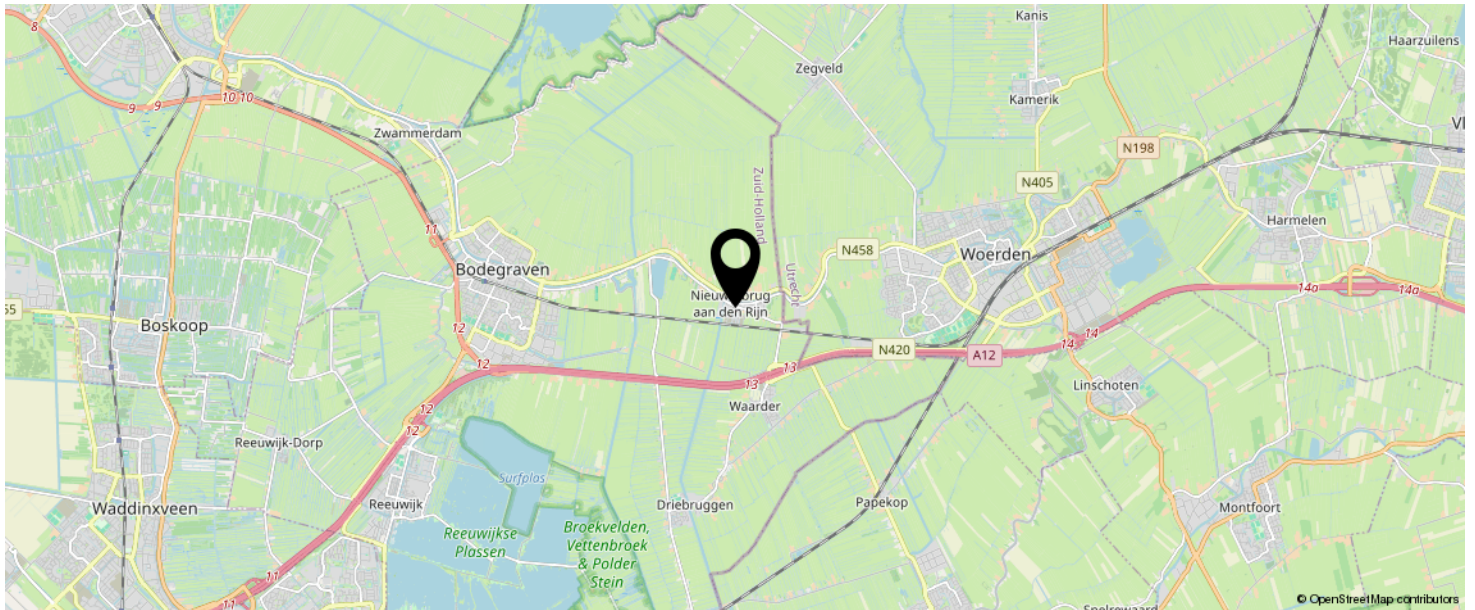
Graaf Albrechtstraat 57, Nieuwerbrug



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.
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				
-				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
-				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
- PVC	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				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				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				
				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 - Extérieur/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!

Linda Makelaardij B.V.

Johan v Oldenbarneveltlaan 22

3445 AE, Woerden

0348 – 75 22 30

info@lindamakelaardij.nl

www.lindamakelaardij.nl



LiNDA
MAKELAARDIJ