

Vraagprijs
€ 995.000 k.k.

37 a

WEIJLAND

**NIEUWERBRUG
AAN DEN RIJN**

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
B

BOUWJAAR:
1993

WOONOPPERVLAKTE:
160 m²

INHOUD:
670 m³

PERCELOPPERVLAKE:
430 m²



OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen in het Groene Hart met een eigen aanlegplaats en directe vaarverbinding naar de Oude Rijn!

Kom kijken bij deze charmante vrijstaande woning met garage en prachtig vrij uitzicht over de uitgestrekte weilanden. Aan de achterzijde grenst de woning direct aan het water, heeft een eigen aanlegplaats voor de boot en biedt parkeergelegenheid op eigen terrein. Binnen geniet je van een royale en lichte living met een knusse gashaard en een schuifpui en openslaande deuren naar de tuin. Grenzend aan de woonkamer bevindt zich de keuken met aansluitend de bijkeuken en toegang tot de garage. Op de verdieping zijn vier ruime slaapkamers, een volledige badkamer en een separaat toilet te vinden. Voor het opbergen van de spullen is er een grote bergzolder aanwezig. Gaat je hart al sneller kloppen?

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:

Voor de garage en naast de woning aan de rechterzijde is er ruimte om de auto's te parkeren en middels de verzorgde voortuin bereik je overdekte voordeur. In de hal is er een hardhouten trap naar de verdieping, de toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de deur naar de werkkamer en de meterkast. Via de glazen dubbele deuren stap je binnen in de

royale living van maar liefst 50 m².

Hier vind je een sfeervolle gashaard en grote raampartijen, waardoor het lekker licht is. De schuifdeur in de achtergevel en de openslaande deuren in de zijgevel brengen je naar de tuin.

Aan de achterzijde ligt de gesloten keukenruimte met uitzicht over de achtertuin. De volgende inbouwapparatuur is aanwezig:

- 4pits-keramische kookplaat
- Afzuigkap
- Vaatwasser
- Koelkast
- Vriezer
- Combi-oven

Vanuit de keuken kom je in de bijkeuken met de opstelplaats van de wasapparatuur.

Garage:

De garage is aangebouwd en te bereiken via de oprit. Aan de voorzijde bevindt zich zowel een garagedeur als een loopdeur en de deur in de zijgevel geeft je toegang tot de tuin. De HR CV-ketel is hier opgesteld en er is elektra en water aanwezig. De garage is tevens bereikbaar vanuit de bijkeuken.

Verdieping:

De overloop heeft een luik met een vlizotrap naar de woningbrede bergzolder en een aparte tweede toiletruimte. De masterbedroom is vanzelfsprekend royaal, heeft een inloopkast en een deur naar het balkon. Verder bevinden zich hier nog drie slaapkamers.

De tussengelegen badkamer is ruim van opzet, heeft een dakkapel en is voorzien van een:

- Ligbad
- Douchecabine
- Wastafelmeubel met een dubbele wastafel
- Handdoekenradiator

OMSCHRIJVING

Tuin:

De tuin rondom de woning is met zorg ingericht en biedt volop mogelijkheden om buiten te leven. Dankzij de royale afmetingen en de ideale ligging van het perceel is er altijd een plekje in de zon of schaduw te vinden. Aan de zijkant van het terrein bevindt zich een eigen ligplaats voor de boot. De Oude Rijn biedt schitterende vaarroutes naar onder andere Leiden, de Nieuwkoopse Plassen en andere prachtige natuurgebieden.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1993
- Woonoppervlakte: ca 160 m²
- Garage: ca 26 m²
- Bergzolder: ca 9 m²
- Perceel: 430 m²
- Begane grond voorzien vloerverwarming middels warm water
- Badkamer en toilet elektrische vloerverwarming
- Voorzien van hardhouten kozijnen, buitenschilderwerk 2022
- Dakkapel is voorzien van een kunststof kozijn
- Platte dak garage en dakkapel vernieuwd in 2018
- De woning is volledig geïsoleerd
- Energielabel B
- HR CV-ketel 2025
- Parkeergelegenheid op eigen terrein voor twee auto's
- Bootligplaats bij de woning met vaarverbinding naar de Oude Rijn
- Centrale ligging met diverse voorzieningen binnen handbereik
- Oplevering in overleg

Wil je een afspraak maken om deze vrijstaande woning met vrij uitzicht en aanlegplaats voor de boot te bekijken? Neem dan contact met ons 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.



**"Vrijstaand
wonen met
directe vaar-
verbinding"**





























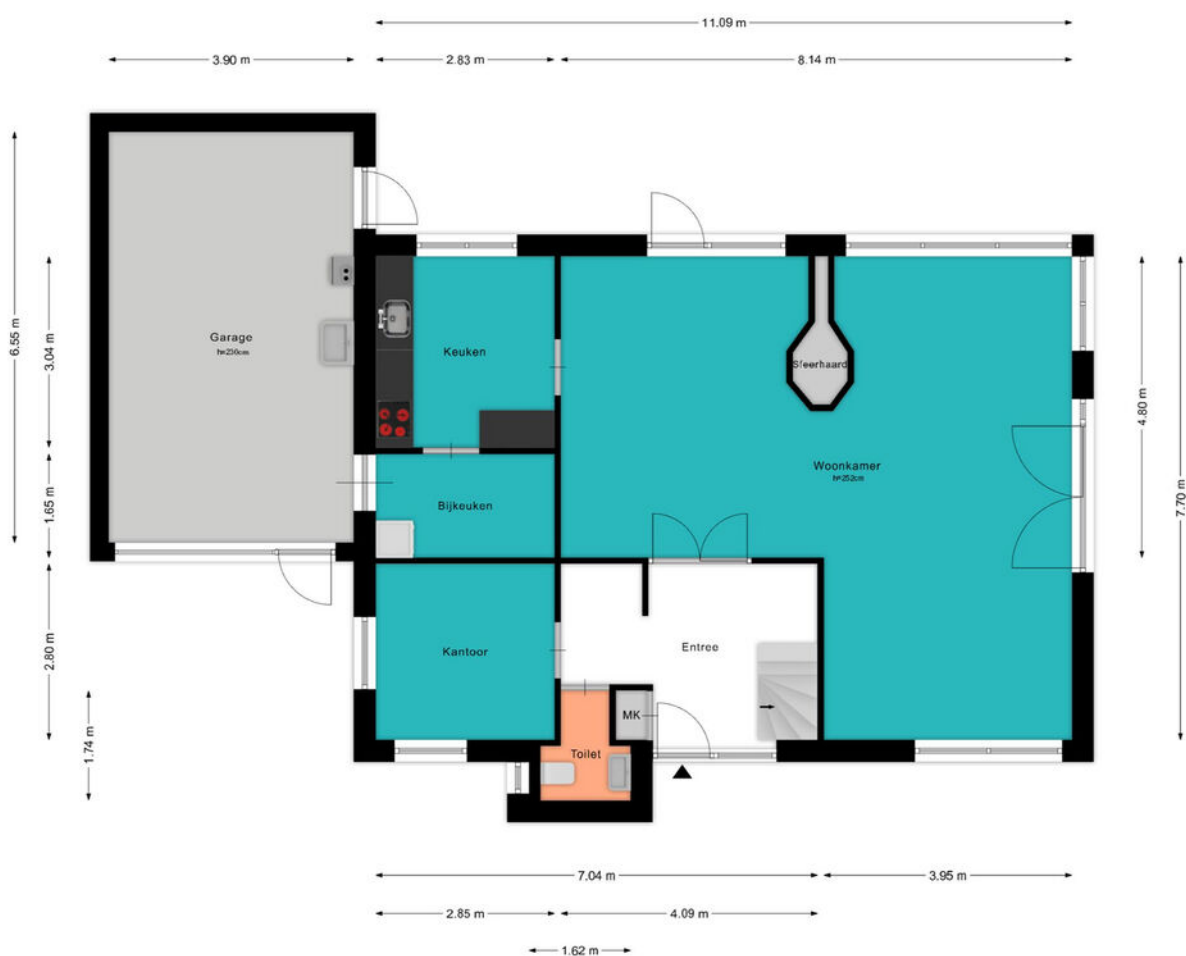




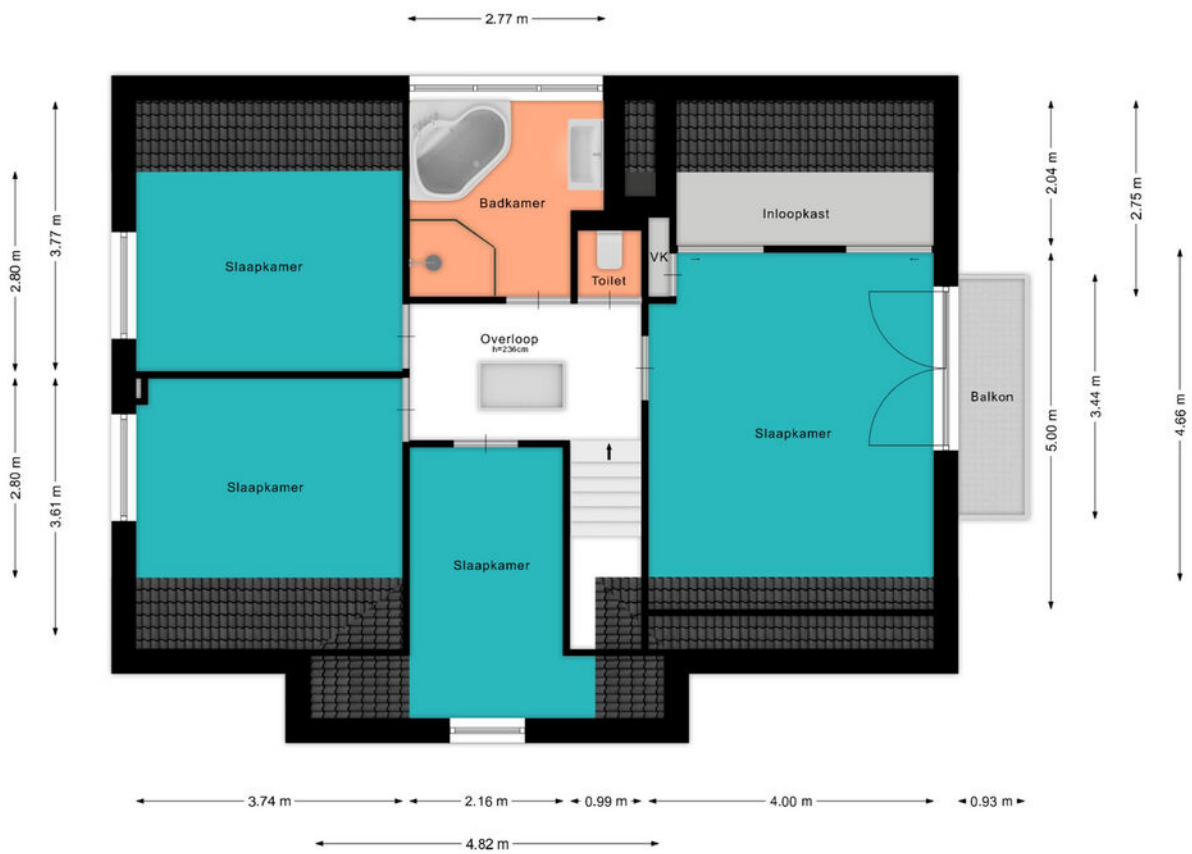




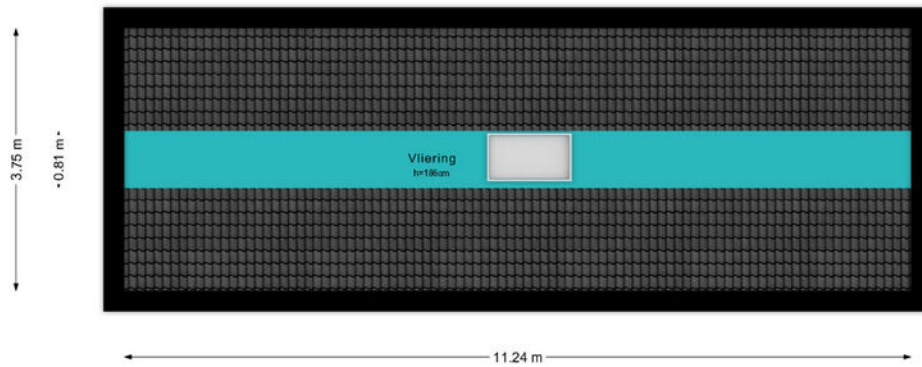
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

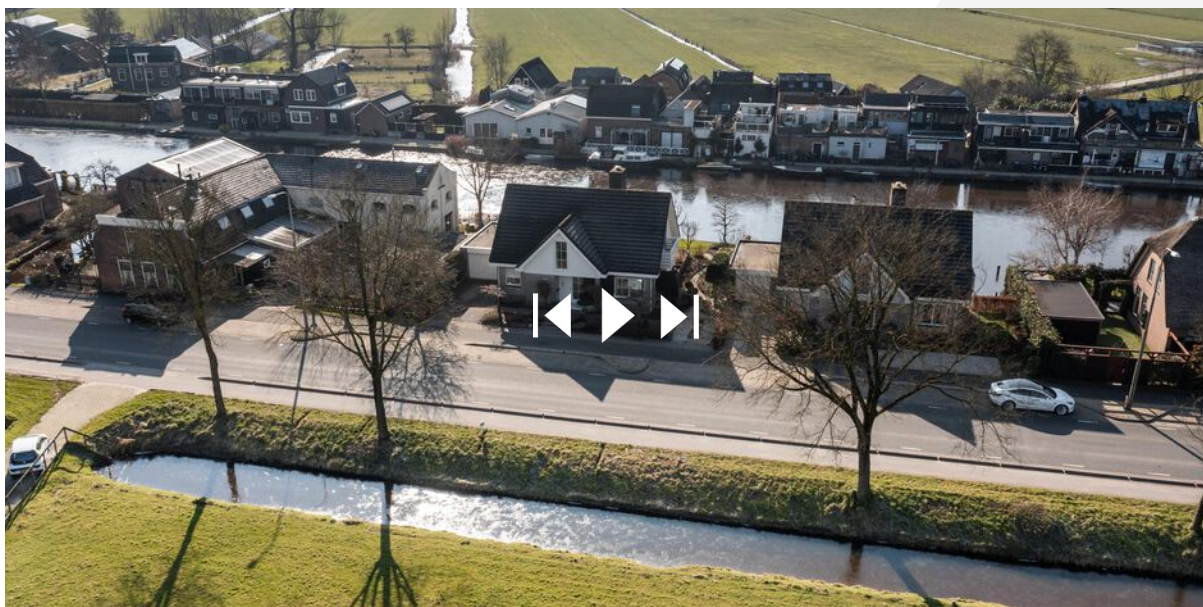


BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

lindamakelaarij.nl/weijland-37-a



Weijland 37 a, Nieuwerbrug Aan Den Rijn



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Bodegraven	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Sectie B Perceel 6285	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 februari 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.

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			
- Lamp boven de eettafel		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
-				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

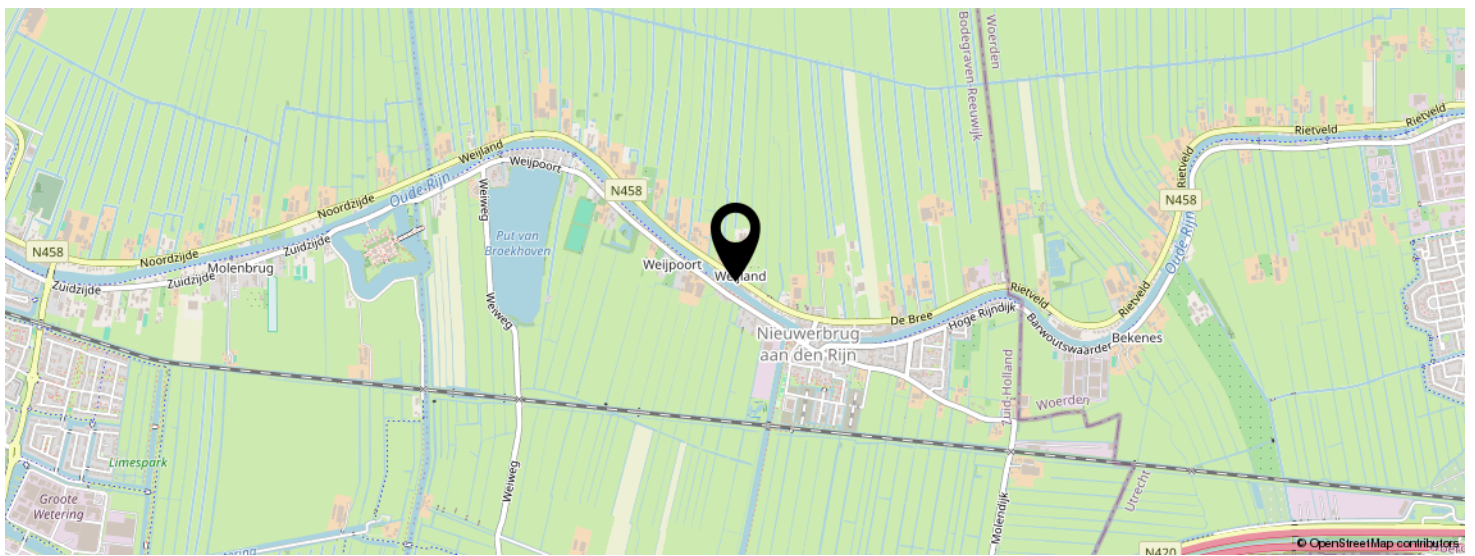
LIJST VAN ZAKEN

	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			
Openhaard / barbecue gemetseld	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
Betonnen bloembak incl. plant	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				

LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



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