



Vraagprijs
€ 450.000 k.k.

30

DE BREE

**NIEUWERBRUG
AAN DEN RIJN**

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
B

BOUWJAAR:
1967

WOONOPPERVLAKTE:
120 m²

INHOUD:
510 m³

PERCELOPPERVLAKE:
137 m²



OMSCHRIJVING

Dit is de perfecte combinatie van karakteristiek en modern wonen!

Deze tiptop onderhouden vrijstaande woning met tuinkamer, berging en zonnige tuin is een echte parel. De woning is bovendien de afgelopen jaren energiezuinig én stijlvol gemoderniseerd. De begane grond is voorzien van een prachtige visgraat PVC-vloer met comfortabele vloerverwarming en strak stucwerk. De berging is deels omgebouwd tot een volwaardige tuinkamer met schuifpui, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Buiten is de tuin volledig opnieuw aangelegd met nieuwe bestrating, strakke borders én een nieuwe schutting. Hier geniet je van zon, privacy en comfort. Verder is de woning voorzien van vier ruime slaapkamers, een slaap/werkkamer op de begane grond, twee toiletten, een moderne badkamer en keuken en een kelderkast. Deze kans wil je toch niet missen?

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 1788 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:

De overdekte entree bevindt zich aan de achterzijde van het huis en is bereikbaar via een kleine trap met bordes. In de ruime hal vind je de gerenoveerde trap naar boven, de meterkast, de moderne toiletruimte en toegang tot de kelder. De gehele begane grond is afgewerkt met een luxe visgraat PVC-vloer met vloerverwarming en glad gestucte wanden en plafonds.

De lichte woonkamer is voorzien van grote raampartijen en heeft een open en moderne uitstraling. De aangrenzende halfopen keuken biedt veel werkruimte en is uitgerust met een:

- Gaskookplaat
- Afzuigkap
- Vaatwasser
- Koelkast en vriezer
- Combi-oven

Grenzend aan de hal bevindt zich een multifunctionele werk-/logeerkamer. Deze biedt directe toegang tot de aanbouw die is opgesplitst in twee praktische ruimtes: een sfeervolle tuinkamer met een kunststof schuifpui naar de tuin, én een aparte berging/wasruimte met loopdeur vanuit de tuin. Hier zijn de wasmachine en droger geplaatst, en er is verwarming en water aanwezig.

Verdieping:

De overloop biedt toegang tot het separate tweede toilet en een vaste kast met de opstelplaats van de HR CV-ketel. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers, waarvan één met airconditioning. Deze kamers delen samen met de badkamer een groot dakkapel.

De luxe badkamer is voorzien van:

- Inloopdouche met glasdeur
- Badkamerkast en een wastafelmeubel
- Handdoekradiator

Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers, elk met een eigen dakkapel. Eén van deze kamers biedt toegang tot het platte dak.

Tuin:

De volledig vernieuwde, zonnige achtertuin op het noordwesten is bereikbaar via de zijsteeg. Geniet hier van lange zomeravonden, dankzij de nieuwe bestrating, strak aangelegde borders en moderne schutting die zorgt voor optimale privacy.

OMSCHRIJVING

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1967
- Woonoppervlak: ca. 120 m²
- Tuinkamer: ca 16 m²
- Berging/wasruimte: ca. 14 m²
- Begane grond voorzien van visgraat PVC-vloer met vloerverwarming 2025
- Stucwerk begane grond vernieuwd 2025
- Traprenovatie uitgevoerd 2025
- Verdieping geveerd en voorzien van nieuwe vloerbedekking 2025
- Tuin volledig vernieuwd: bestrating, schutting en borders 2025
- Tuinkamer gerealiseerd met een kunststof schuifpui 2025
- Airconditioning op hoofdslaapkamer 2021
- Slimme thermostaten per vertrek
- Buitenschilderwerk 2021/2022
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- HR CV-ketel 2020
- Hoofdzakelijk kunststof kozijnen aanwezig
- Er is HR+++ glas toegepast aan de wegzijde
- De overige kozijnen hebben dubbelglas of HR++ glas
- Gevel- en dakisolatie aanwezig
- Gevels gereinigd in 2025
- Energielabel B
- Oplevering in overleg, kan snel

Wil je een afspraak maken om deze instapklare, sfeervolle en duurzame woning met tuinkamer en zonnige tuin te komen bekijken? Neem dan snel contact op om de mogelijkheden te bespreken.

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

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

The image shows the exterior of a white brick house. A dark grey door with three vertical panels of decorative glass is the central focus. To the left, a white brick wall features a small white cloth with a red floral pattern hanging from a string. A potted plant in a tan pot sits on a concrete step leading to the door. A small blue intercom device is mounted on the wall next to the door. A teal semi-transparent box is overlaid on the right side of the image, containing white text.

**"Tiptop
onderhouden
vrijstaande
woning"**

































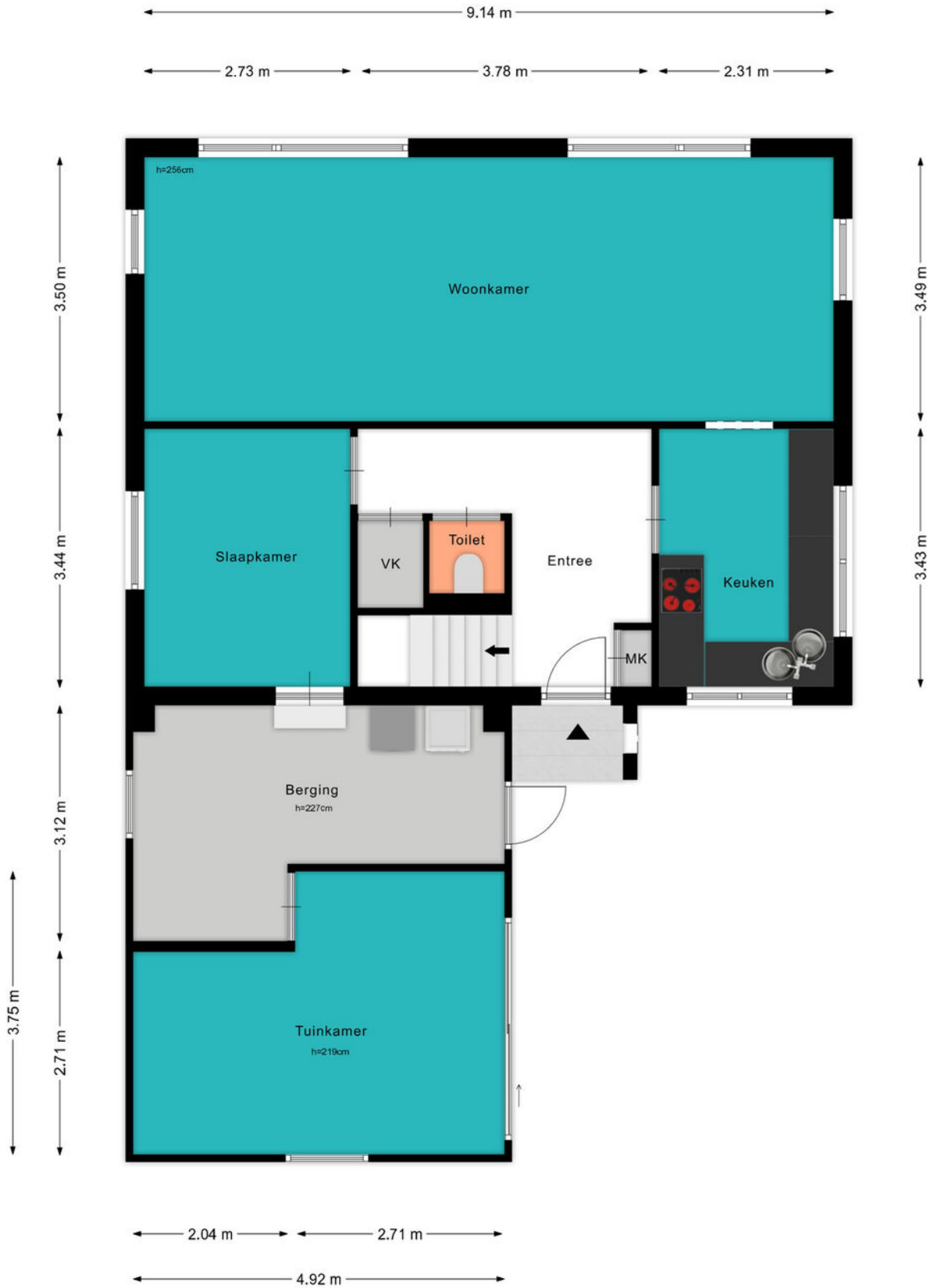








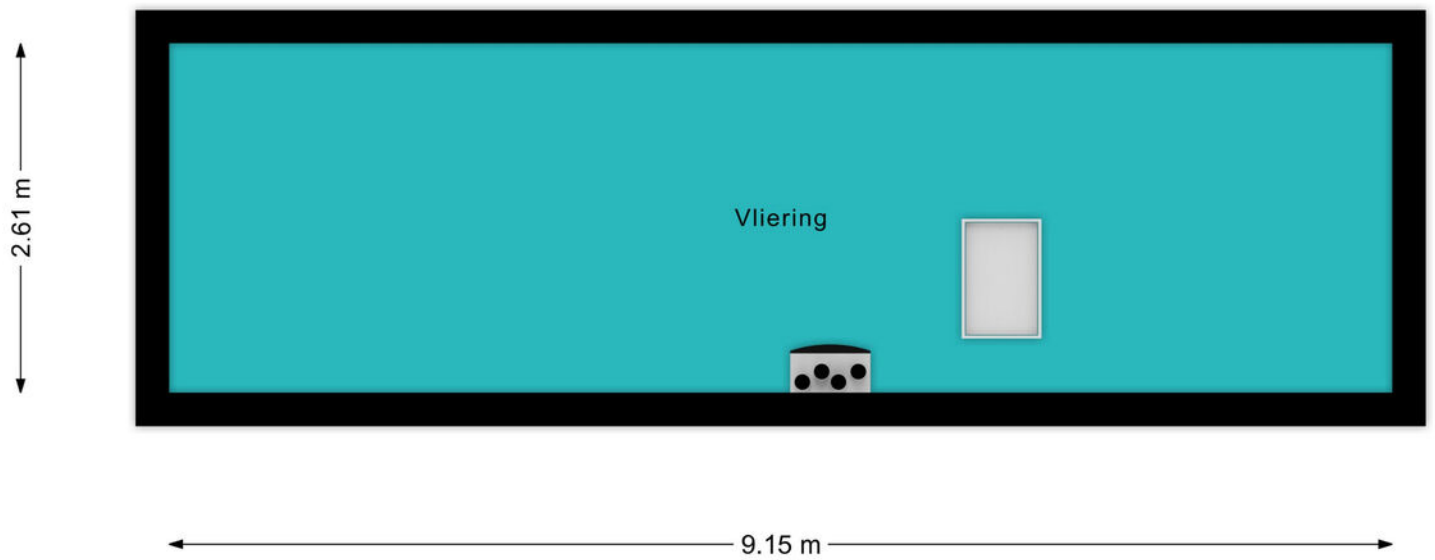
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

lindamakelaardij.nl/de-bree-30



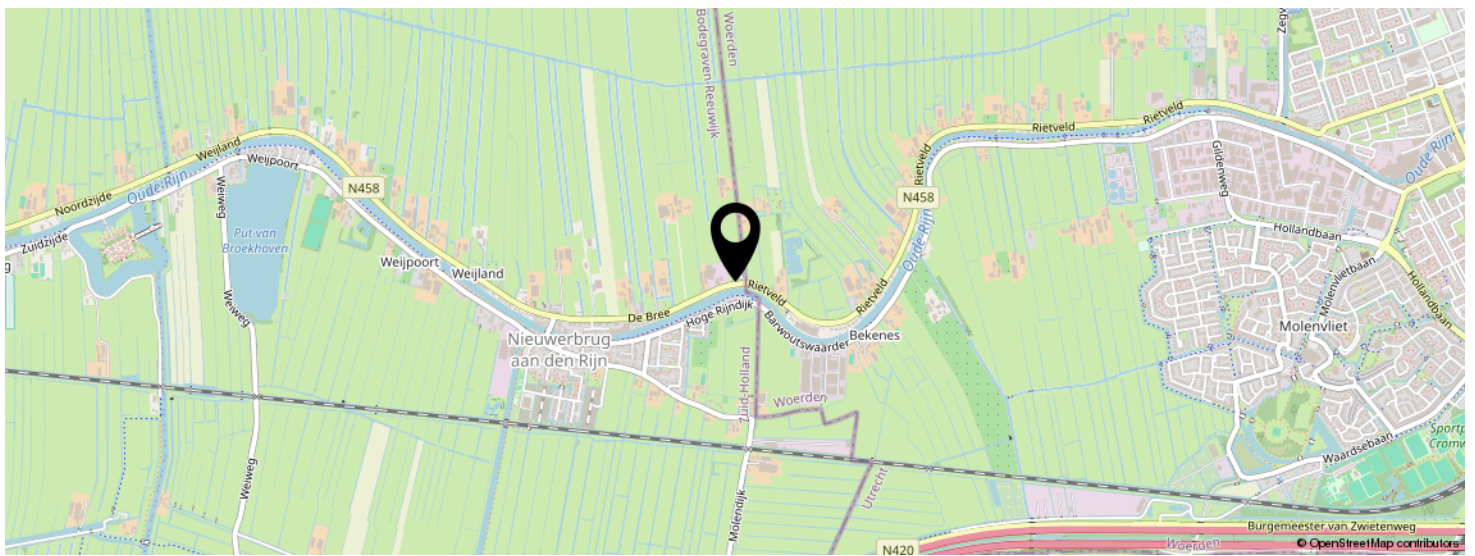
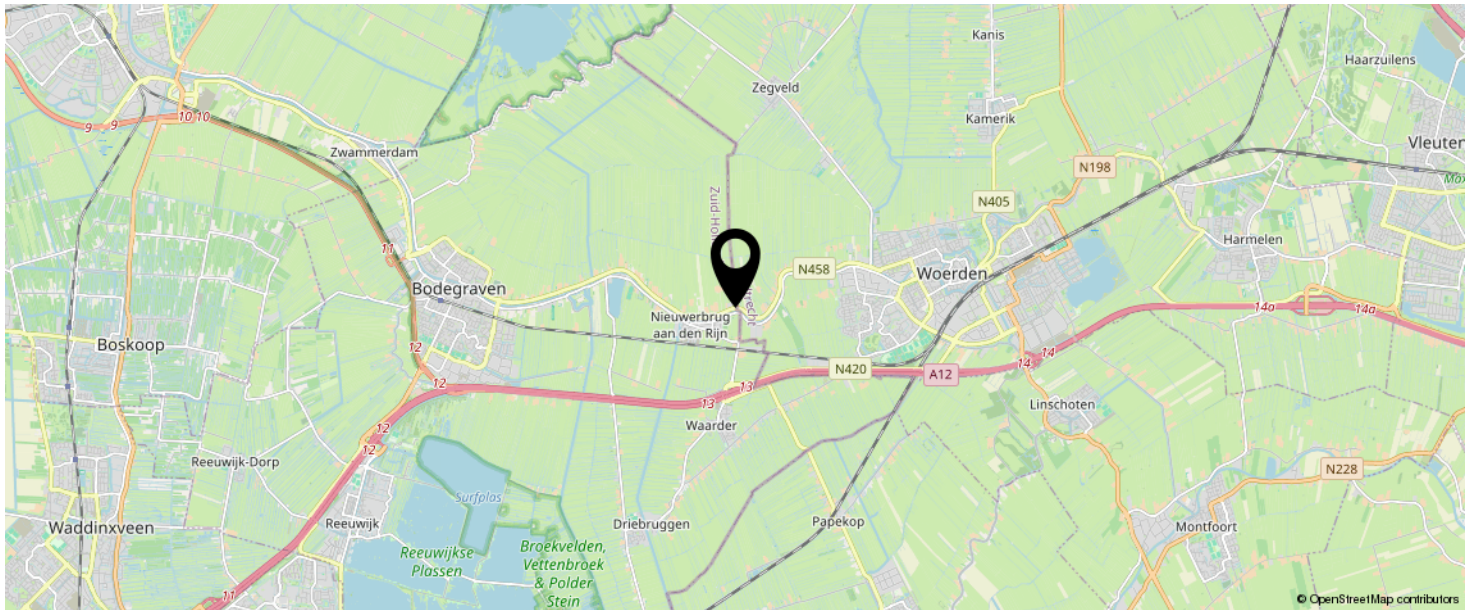
De Bree 30, Nieuwerbrug Aan Den Rijn



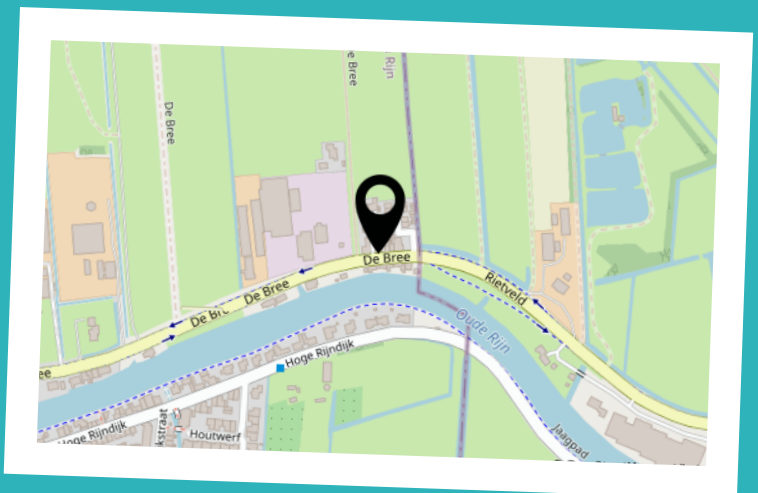
SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
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
-				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
-				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 - 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