

De Koning makelaars presenteren

Landelijk gelegen geschakelde woning aan de Oude Rijn!

Woondromen waarmaken



Hoge Rijndijk 108, Nieuwerbrug Aan Den Rijn

Vraagprijs € 765.000,- k.k.

De Koning makelaars



Unieke ligging met uitzicht op het polderlandschap en de Oude Rijn!

Op een unieke plek in het buitengebied, tussen het groen van de polders en het kabbelende water van de Oude Rijn, staat deze ruime geschakelde woning met garage. Hoge Rijndijk 108 biedt het beste van twee werelden: vrij uitzicht over het open landschap aan de voorzijde en directe ligging aan doorgaand vaarwater aan de achterzijde. Rust, ruimte en natuur komen hier op een perfecte manier samen.

Via de overkapte entree betreedt u de woning, waar zich de hal bevindt met toilet, meterkast, trapopgang en een deur naar de sfeervolle woonkamer. Deze is voorzien van een plavuizen vloer met vloerverwarming, een houtkachel en veel ramen die uitzicht bieden op het omliggende groen. De schuifpui leidt naar de prachtig aangelegde tuin aan het water. De halfopen keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur en grenst aan de praktische bijkeuken met inbouwkasten en toegang tot de tuin. De garage is voorzien van een garagedeur en er is water en elektra aanwezig.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers, waarvan drie met inbouwkasten. De ouderslaapkamer heeft openslaande deuren naar een balkon met schitterend uitzicht over de polder. De badkamer (deels vernieuwd in 2023) is voorzien van een inloopdouche met zitje, toilet, wastafel met meubel en elektrische vloerverwarming. In één van de kamers staat een sauna. Via de vlizotrap is de vliering te bereiken voor extra bergruimte.

De tuin is een ware eyecatcher. Voor-, zij- en achtertuin zijn met liefde en oog voor detail aangelegd. Denk aan groene bogen, weelderige beplanting, mooie zichtlijnen, meerdere zitjes en een idyllisch prieeltje. De achtertuin grenst aan de Oude Rijn – met schitterend uitzicht en de mogelijkheid tot varen. Altijd een plekje in de zon of schaduw. Er is ook een houten berging. Parkeren kan aan de voorzijde op eigen terrein voor maar liefst vier auto's.

De belangrijkste feiten op een rij:

- Geschakelde woning met garage
- Wonen aan het water én in het groen
- Royale en lichte woonkamer met schuifpui en open haard
- Vier slaapkamers
- Veel bergruimte in de inbouwkasten en op de vliering
- Energielabel A, 15 zonnepanelen, dubbel glas en HR++ glas
- Voor vier voertuigen ruimte om op eigen terrein te parkeren
- Er is een ligplaats voor een sloep aanwezig welke via de watersportvereniging gehuurd kan worden



Wonen en koken

- Ruime en lichte woonkamer met sfeervolle houtkachel
- Plavuizen met vloerverwarming
- Schuifpui naar de prachtige achtertuin
- Half open keuken met inbouwapparatuur: inductie-kookplaat, combi-oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser











Slapen en douchen

- Op de verdieping vier slaapkamers waarvan drie met inbouwkasten
- De hoofdslaapkamer heeft screens en openslaande deuren naar het balkon, geniet hier van het uitzicht over de polder
- Badkamer (gedeeltelijk vernieuwd in 2023) met inloofdouche, wastafel met meubel en toilet

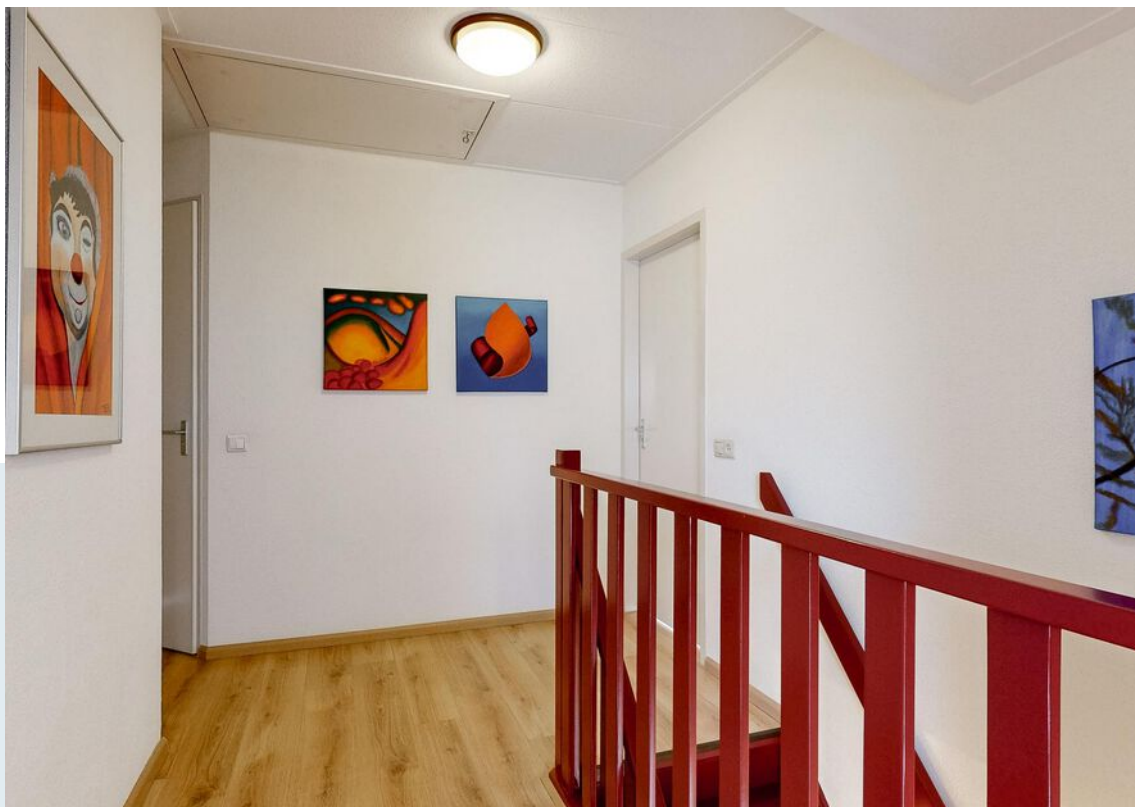














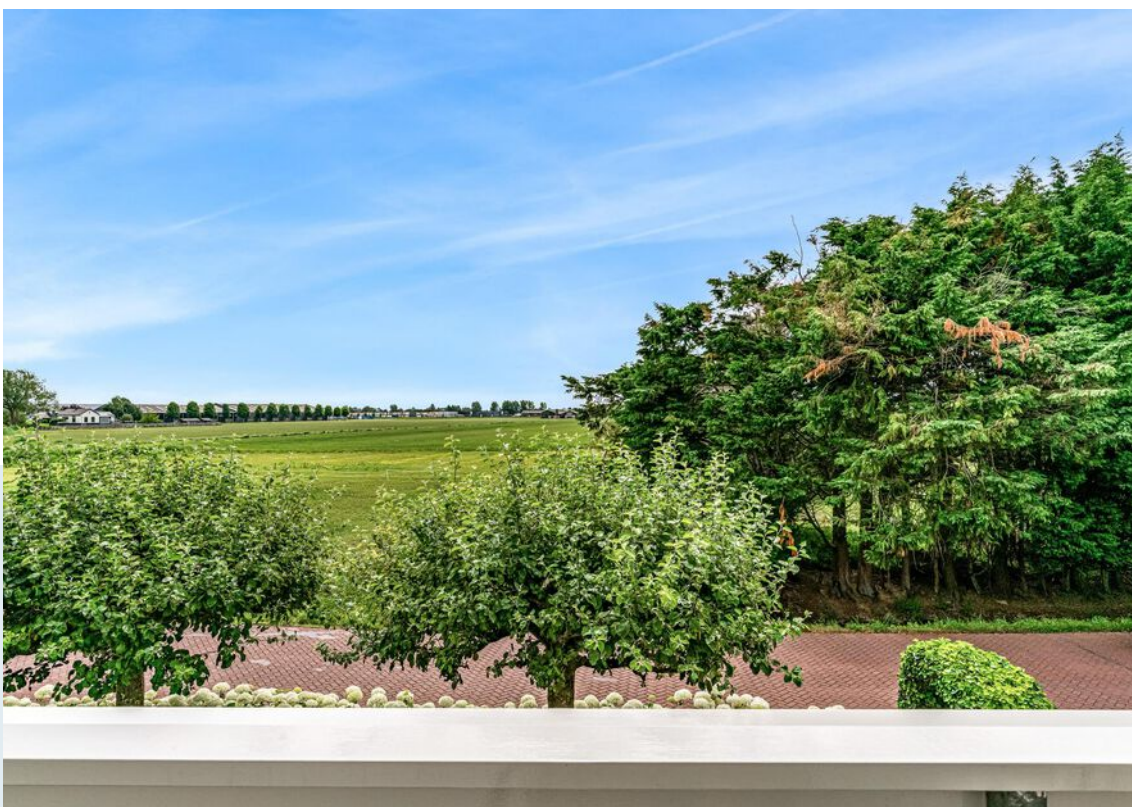
Buitenleven en garage

- Met zorg aangelegde voor-, zij- en achtertuin met diverse terrassen en zitjes
- Uitzicht over het polderlandschap aan de voorzijde
- Aan de achterzijde gelegen aan de Oude Rijn
- Garage met garagedeur, er is water en elektra aanwezig
- Houten berging in de achtertuin















Ligging, bereik en voorzieningen

- Nieuwerbrug aan den Rijn is een kleine karakteristieke kern aan de fraaie Oude Rijn. Gelegen tussen Woerden en Bodegraven waar alle voorzieningen zijn. Nieuwerbrug heeft een eigen huisarts/apotheek, nieuw gebouwde basisschool, een tennis- en een voetbalvereniging. Op circa 2 kilometer afstand wordt een grote nieuwe supermarkt gebouwd (medio oktober 2025 opening). De bereikbaarheid is heel goed door de dichtbij gelegen open afrit van de A12.
- De omgeving van Nieuwerbrug aan den Rijn is ideaal voor natuurliefhebbers en buitengenieters. Vanuit huis stapt u zo op de fiets of motor voor een tocht door het uitgestrekte Groene Hart, langs kronkelende dijken en dorpjes. Ook op het water is het volop genieten – via de Oude Rijn vaart u zó richting Woerden, Bodegraven of verder.



Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 765.000,- k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
1993
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
A

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Overige inpandige ruimte
Oppervlakte externe bergruimte
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

510 m²
152 m²
645 m³
28 m²
4 m²
8 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

3
5

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Intergas
2018
eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort berging
Voorzieningen garage

achtertuin, voortuin, zijtuin
noord
ja
garage en houten berging
water en elektra

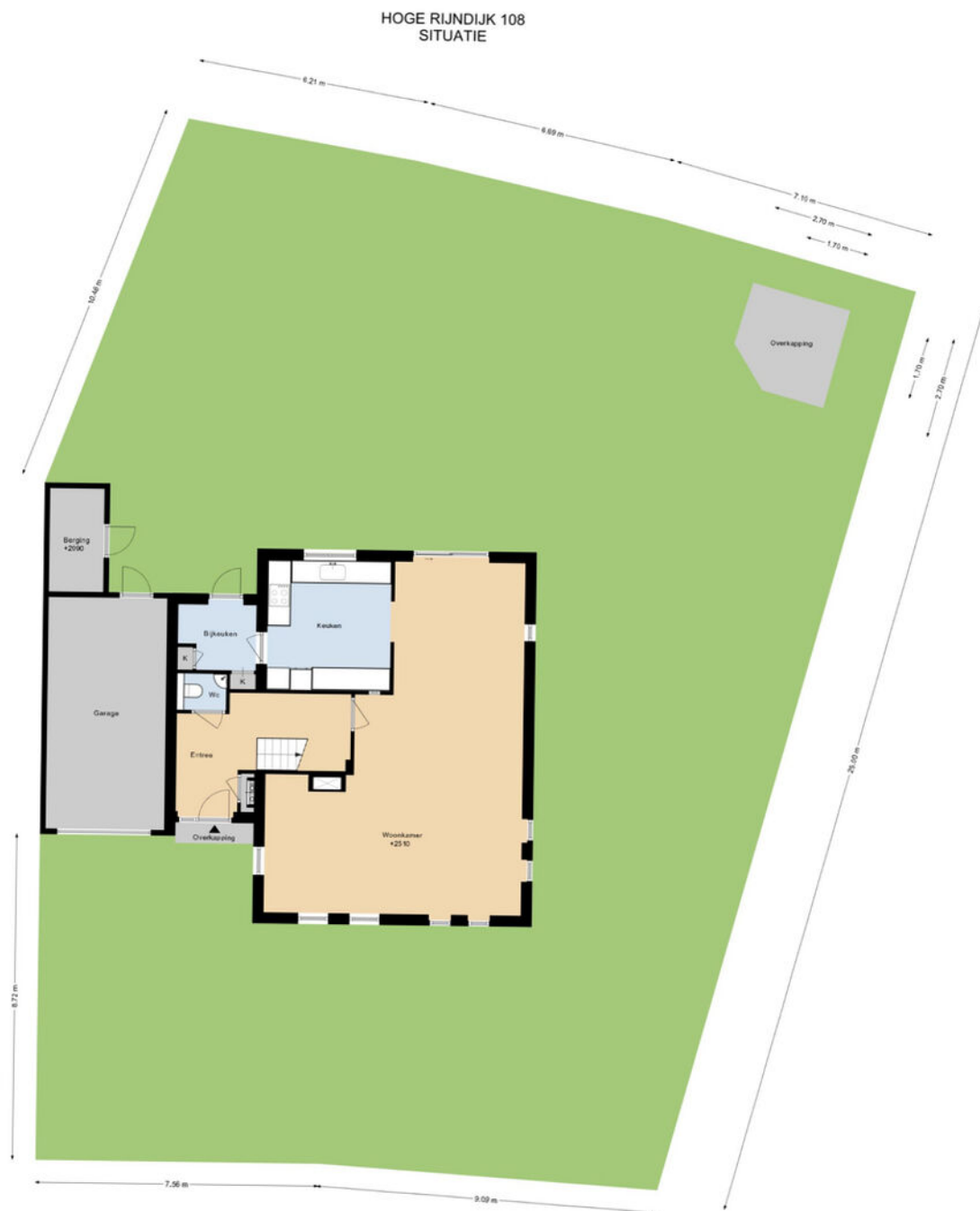
Parkeergelegenheid

Soort parkeren

eigen terrein (4 voertuigen), openbaar parkeren

Situatietekening

Woondromen waarmaken



DEZEN PLATTEGRONDESSCHETSEN ZIJN NIET TE GECORRIGERE ZIJN
SCHRIJFGEESTELDE EN ZIJN NIET TE GECORRIGERE ZIJN
EN KUNNEN ZIJN RECHTEN VAN EIGENDOM VERLIEZEN
© 2019 GIPCON/VERBODEN

Begane grond

Woondromen waarmaken

HOGE RIJNDIJK 108 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Eerste verdieping

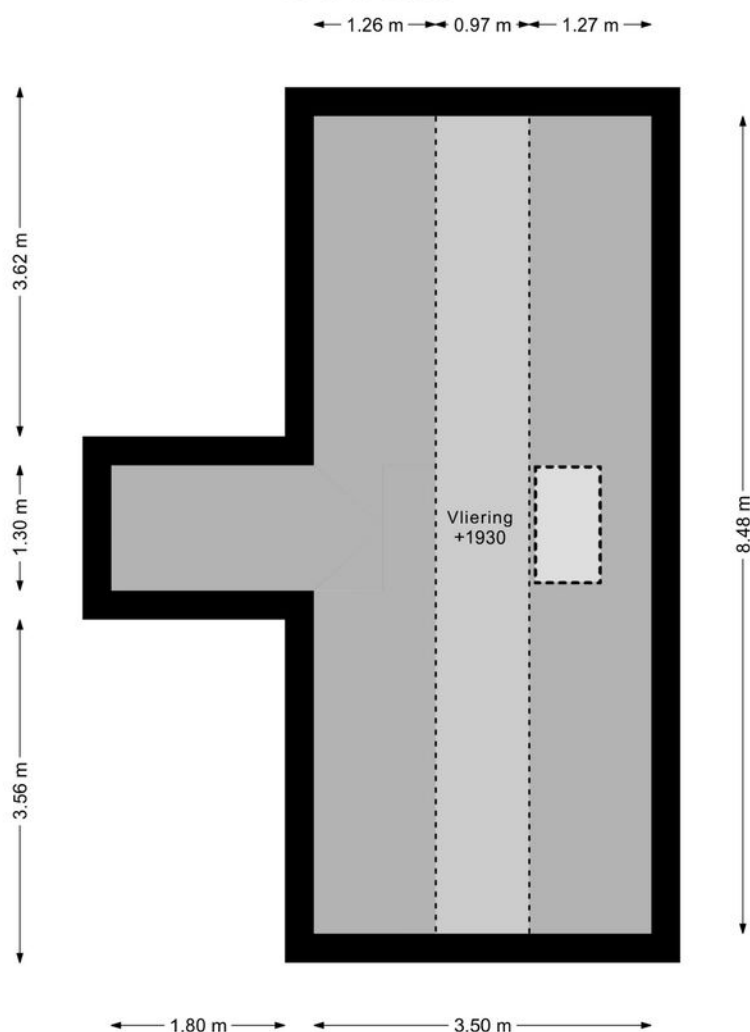
Woondromen waarmaken

HOGE RIJNDIJK 108 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

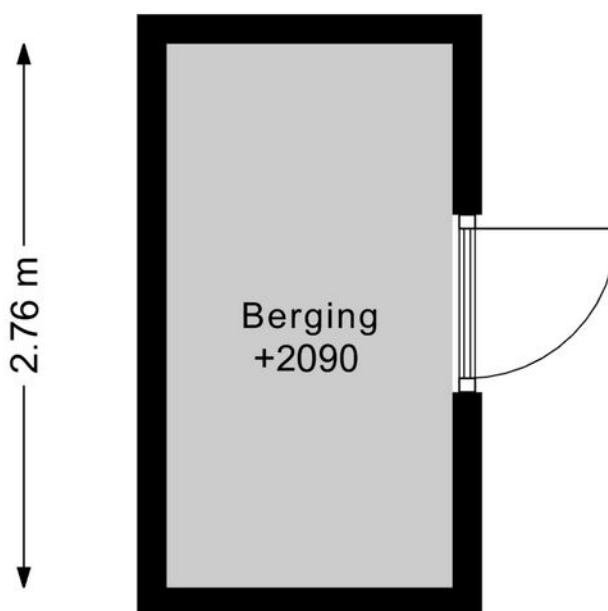
HOGE RIJNDIJK 108 VLIERING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

HOGE RIJNDIJK 108 BERGING

← 1.45 m →

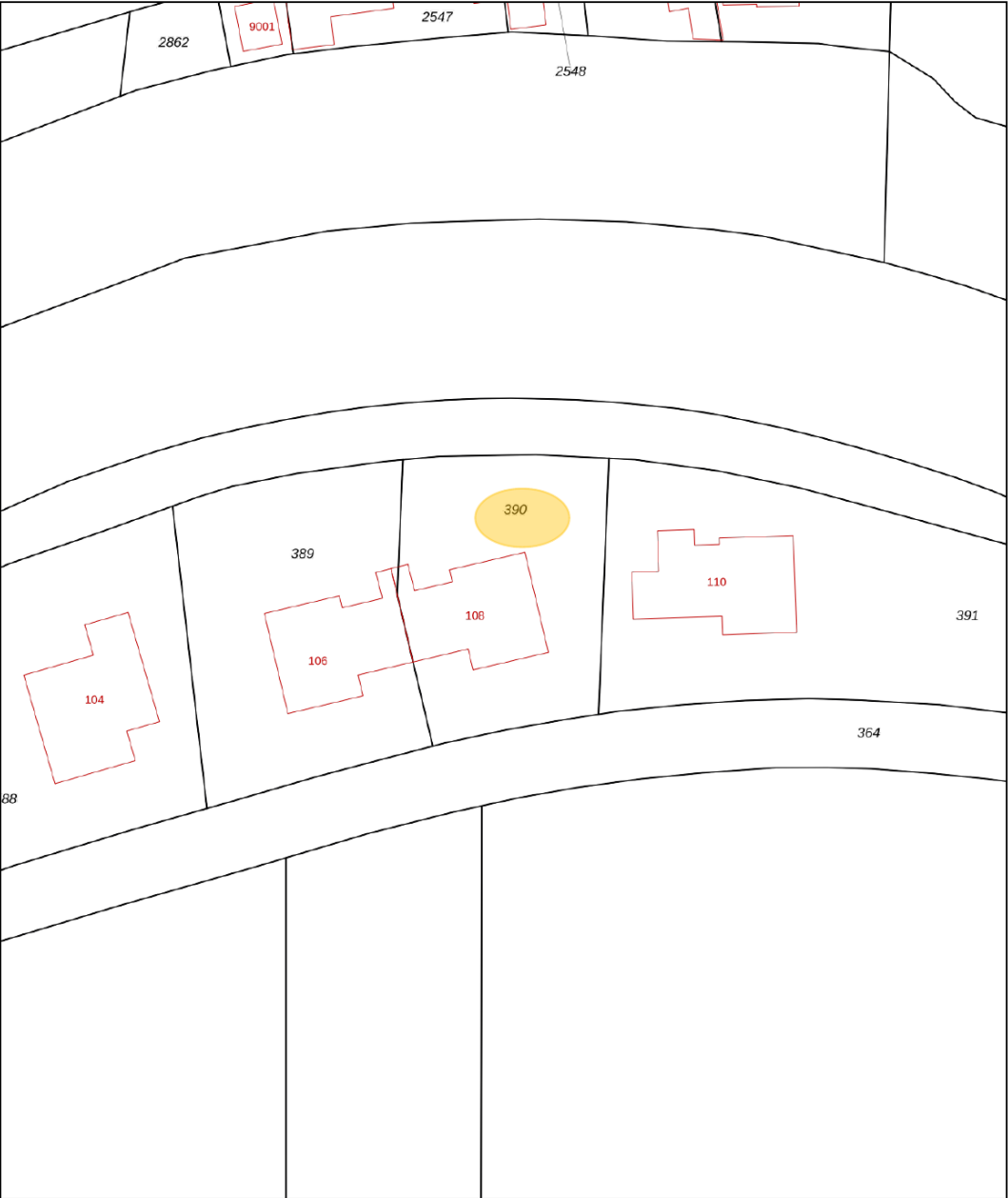


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bodegraven

Sectie H

Perceel 390

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 juni 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.

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- afzuigkap	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren	X			
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Screens	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- vlaggenmast(houder)	X			
- beeld+sokkel		X		



Welkom in gemeente Bodegraven - Reeuwijk!

Landelijk wonen, met de stad dichtbij!

Midden in het Groene Hart ligt de gemeente Bodegraven – Reeuwijk, een landelijke en groene gemeente. De grote steden Leiden, Rotterdam, Den Haag en Utrecht liggen allemaal op circa dertig kilometer afstand. Wonen in één van de mooie dorpen van deze gemeente is ideaal voor forensen die houden van rust en toch dicht bij de stad willen wonen.

Bodegraven

De charme van een dorp, met de pluspunten van een stad maakt Bodegraven - met bijna 20.000 inwoners - een fijne plaats om te wonen. Het centrum is gebouwd aan weerszijde van de Oude Rijn met een groot dorpsplein bij het gemeentehuis. Daarnaast treft u in Bodegraven een cultureel centrum het Evertshuis, basisscholen en sportaccommodaties. Al sinds de Romeinse tijd speelt de kaashandel een belangrijke rol in Bodegraven. Dit is terug te zien in de kenmerkende kaaspakhuizen in het dorp.

Dwars door Bodegraven loopt de spoorlijn Leiden-Utrecht, waar de trein stopt op het eigen NS-station. De spoorlijn wordt steeds belangrijker, waardoor er in de spits elk kwartier een trein vertrekt. Ook is er een busverbinding tussen Bodegraven, Reeuwijk en Gouda. Met de auto bereikt u gemakkelijk de uitvalswegen naar de A12 en N11.

Driebruggen

De brug over de Dubbele Wiericke, aan het einde van de dorpskern en de oude brug daar tussen in, zijn de drie bruggen waar het dorp waarschijnlijk haar naam aan te danken heeft. De prachtige, landelijke omgeving leent zich bij uitstek voor een mooie fiets- of wandeltocht.

Uw dagelijks verse boodschappen koopt u in het dorp, de supermarkt vindt u in Waarder. Via Waarder komt u bij rijksweg A12, waarmee u in minder dan 20 minuten in Gouda, Woerden en Utrecht kunt zijn.

Waarder

Tussen Woerden en Bodegraven, direct aan de voet van de A12, ligt het dorp Waarder. Midden in het dorp treft u de Nederlands Hervormde Kerk met de oude school. Het dorp is vernieuwd: bedrijven zijn uitgeplaatst en woningbouw is ervoor terug gekomen. De laatste fase van de vernieuwing wordt in 2022-2023 gerealiseerd op de Maximalocatie, waar u onder andere seniorenwoningen, een basisschool, kinderopvang en BSO treft.

Nieuwerbrug

Aan de Dubbele Wiericke, tussen Bodegraven en Woerden, ligt de kleine kern Nieuwerbrug. In Nieuwerbrug vindt u de laatste particuliere tolbrug van Europa. Sinds 1651 wordt hier tol geheven op de Oude Rijn, die dwars door het dorp stroomt.

Veel woningen en de kenmerkende monumentale boerderijen staan aan de Oude Rijn, wat zorgt voor schilderachtige en levendige uitzichten. Nieuwerbrug beschikt over aantal zeer goede restaurants zoals de Bruggemeester en (H)eerlijk eten.

Reeuwijk - Brug

Reeuwijk-Brug is met horeca, haventjes en recreatiecomplex Elfhoeven een favoriete plek voor (water)toeristen. In het nieuwe winkelcentrum Miereakker kunt u terecht voor uw dagelijkse boodschappen en een kop koffie of lunch bij Délifrance. Bij de surfplas treft u een Landal vakantiepark met bijna 300 recreatiewoningen. De stad Gouda ligt op loop- en fietsafstand.

Reeuwijk - Dorp

Aan de oostzijde van Reeuwijk-Brug, tegen Gouda en Waddinxveen aan, treft u Reeuwijk-Dorp: een klein dorp met een hechte gemeenschap. De woonwijk Reesvelt laat zien dat mensen hier graag wonen. Niet voor niets wordt deze wijk verder uitgebreid. In het dorp vindt u een basisschool, actieve voetbalvereniging (RVC), een aantal winkels en een grote carnavalsvereniging.

Reeuwijk- Brug en Reeuwijk – Dorp staan bekend om hun ligging aan de Reeuwijkse plassen. Het landschap rondom het plassengebied bestaat uit vlakke, open polders, doorsneden door lintvormige patronen van wegen, kaden en watergangen. De Reeuwijkse plassen en het natuurgebied om de plassen heen zijn uitermate geschikt voor alle vormen van watersport en recreatie. Maar ook als wandelaar, fietser of vogelspotter komt u hier volledig aan uw trekken.

Tussen Gouda en Reeuwijk rijdt een bus waarmee u ook de buurtschappen Middelburg en Tempel, het Reeuwijkse plassengebied en de wijken Achterwillens en Bloemendaal in Gouda en het NS-Station in Gouda kunt bereiken.





Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwkosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur René Verlaan het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met René voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Haven 7, 3441 AS Woerden
T. 0348 - 488 004
info@opmaatfinancieeladviseurs.nl
www.opmaatfinancieeladviseurs.nl

Vol vertrouwen naar de toekomst

Opmaat **financieel adviseurs**



Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

Vaak gestelde vragen:

Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken. Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



Meer informatie?

Wij staan voor u klaar

Marije van Selm, Petra van Dodewaard, Renske Maas, Sven van Dijk, Eva Vaneman, Bert den Adel, Noa Flux en Jos Rijneveld staan voor u klaar.

Haven 7, 3441 AS Woerden

T 0348 - 488 000

E woerden@dekoningswonen.nl

W dekoningswonen.nl

f dekoningsmakelaars

@ dekoningsmakelaarswoerden

De Koning makelaars maken uw woondromen waar

We zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. We luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart.

Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement wijzen. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

© De Koning makelaars



De Koning makelaars