

## De Koning makelaars presenteren

Ruime twee-onder-een-kapwoning met vrijstaande garage!



Woondromen waarmaken

Hoge Rijndijk 95, Nieuwerbrug Aan Den Rijn

Vraagprijs € 585.000 k.k.

De Koning makelaars



## Ruime twee-onder-een-kapwoning met vrijstaande garage!

In het landelijk gelegen dorp Nieuwerbrug aan den Rijn staat deze ruime twee-onder-één-kapwoning met maar liefst vier slaapkamers en een vrijstaande garage. De oprit biedt ruimte om uw auto op eigen terrein te parkeren!

Bij binnenkomst treft u de entree met garderobe, de meterkast, toilet met fonteintje en de trap naar de eerste verdieping. Via de entree bereikt u de living met de open keuken aan de voorzijde van de woning en de tuingerichte woonkamer aan de achterzijde. De keuken in U-opstelling is uitgerust met de volgende inbouwapparatuur: een 6-pits gasfornuis met afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser, koelkast met vriesvak en een close-in-boiler. De lichte woonkamer is voorzien van een sfeervolle openhaard en een houten vloer. Via de schuifpui stapt u zo de zonnige achtertuin in!

Op de eerste verdieping vindt u de lichte overloop met vide en twee ruime slaapkamers. De badkamer is voorzien van een ligbad, aparte douche, toilet, wastafel en een designradiator. In de bergruimte bevindt zich de cv-installatie en de witgoed aansluiting.

De tweede verdieping biedt nog twee volwaardige slaapkamers: één met dakkapel en één met dakraam en bergruimte achter de knieschotten. Tot slot is er een extra bergkast op de overloop.

Dankzij de achtertuin met ligging op het zuiden profiteert u de hele dag van de zon, wat deze tuin ideaal maakt voor zomerse barbecues! De tuin is bovendien goed bereikbaar via de achterom. Naast de tuin vindt u de vrijstaande garage, voorzien van een roldeur en elektra. De garage biedt niet alleen plek voor een auto, maar ook meer dan genoeg bergruimte. Naast de achtertuin heeft de woning ook een voortuin en een eigen oprit.

Kortom: een ideale gezinswoning met volop ruimte en comfort!

Belangrijkste feiten op een rij:

- Ruime twee-onder-een-kapwoning met maar liefst vier slaapkamers
- Tuingerichte woonkamer met sfeervolle openhaard
- Zonnige achtertuin gelegen op het zuiden
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Vrijstaande garage voorzien van elektra en een roldeur
- Volledig geïsoleerde woning, energielabel A



## Wonen & koken

- Entree met garderobe, meterkast, toilet met fonteintje en trap naar de eerste verdieping
- Open keuken in U-opstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Tuingerichte woonkamer met sfeervolle openhaard, houten vloer en glazen schuifpui



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars

Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



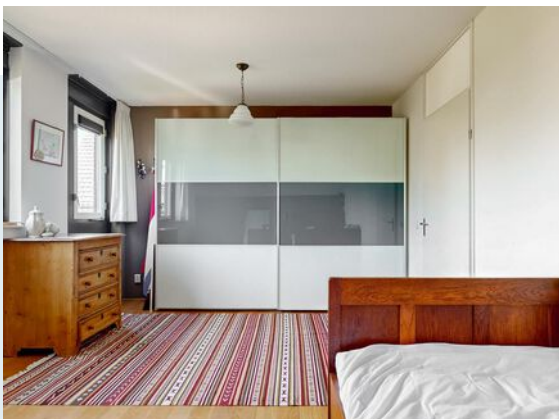
Woondromen waarmaken





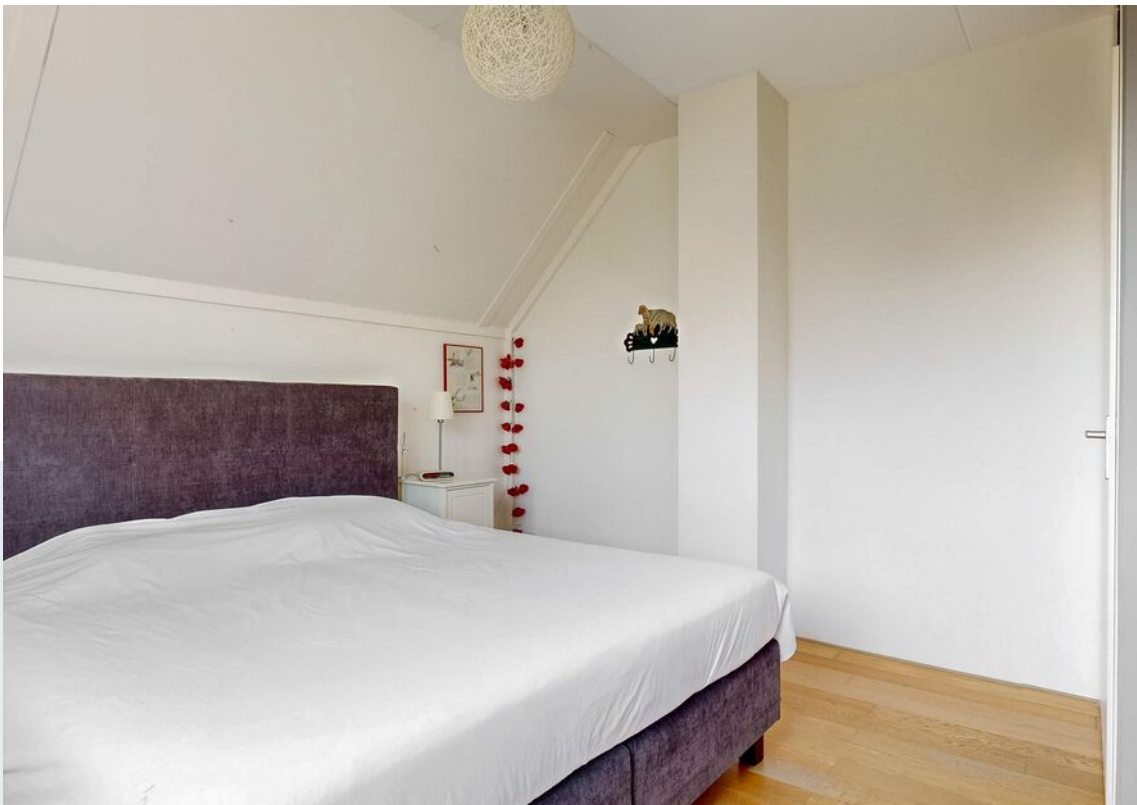
## Eerste verdieping

- Lichte overloop met vide
- Twee ruime slaapkamers
- Badkamer voorzien van een ligbad, aparte douche, toilet, wastafel en een designradiator
- Bergruimte met de cv-installatie en de witgoedaansluiting





Woondromen waarmaken



De Koning makelaars







## Tweede verdieping

- Overloop met vide
- Derde slaapkamer voorzien van een dakkapel
- Vierde slaapkamer met een dakraam en bergruimte achter de knieschotten
- Extra bergruimte





Woondromen waarmaken





## Buitenleven

- Voortuin en oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein
- Zonnige achtertuin gelegen op het zuiden met een achterom
- Vrijstaande garage voorzien van elektra en een roldeur





Woondromen waarmaken





## Omgeving

- Gelegen in het landelijke dorp Nieuwerbrug aan den Rijn, binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk
- Basisscholen, sportvoorzieningen en wandelroutes in de directe omgeving aanwezig
- De A12 en treinstations zijn in korte tijd te bereiken



## Kenmerken

Vraagprijs  
Aanvaarding

€ 585.000 k.k.  
in overleg

### Bouw

Type object  
Bouwjaar  
Isolatievormen  
Energie label

Bestaande bouw  
2006  
volledig geïsoleerd  
A

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte  
Gebruiksoppervlakte wonen  
Inhoud  
Oppervlakte externe bergruimte  
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

224 m<sup>2</sup>  
183 m<sup>2</sup>  
528 m<sup>3</sup>  
19 m<sup>2</sup>  
6 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen  
Aantal kamers

3  
5

### Energieverbruik

Warm water  
Verwarmingssysteem  
Type  
Bouwjaar  
Eigendom

c.v.-ketel  
c.v.-ketel  
Intergas KK HRE 36-30A/CW5  
2021  
eigendom

### Tuin

Type  
Ligging tuin  
Achterom  
Soort berging  
Voorzieningen berging

achtertuin, voortuin, zijtuin  
zuid  
ja  
vrijstaande garage  
elektra

### Parkeergelegenheid

Soort parkeren

op eigen terrein

# Situatietekening

Woondromen waarmaken



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDRACHT.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.ERDROCKHUIS360.NL



## Plattegrond begane grond

### HOGE RIJNDIJK 95 BEGANE GROND



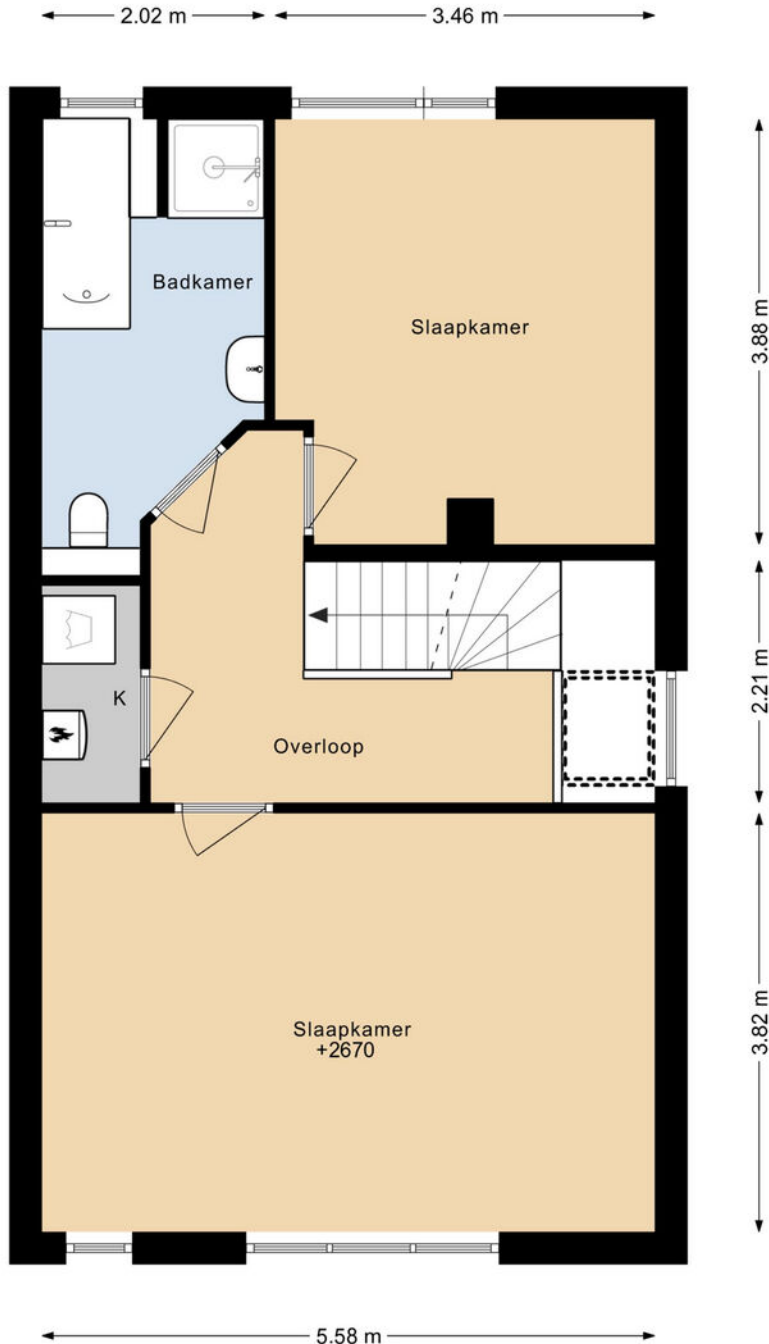
Woondromen waarmaken

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

De Koning makelaars

## Plattegrond eerste verdieping

### HOGE RIJNDIJK 95 1E VERDIEPING

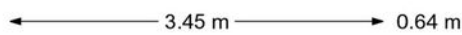
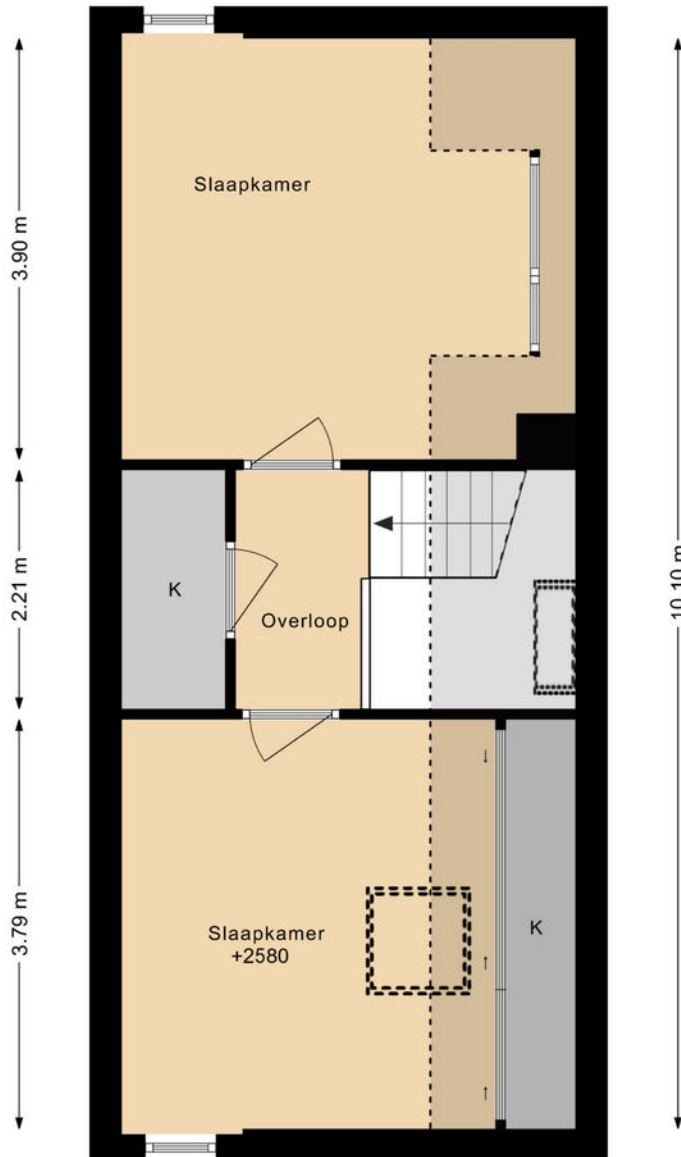
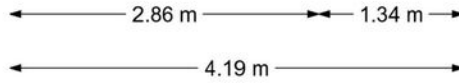


Woondromen waarmaken

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

## Plattegrond tweede verdieping

### HOGE RIJNDIJK 95 2E VERDIEPING



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

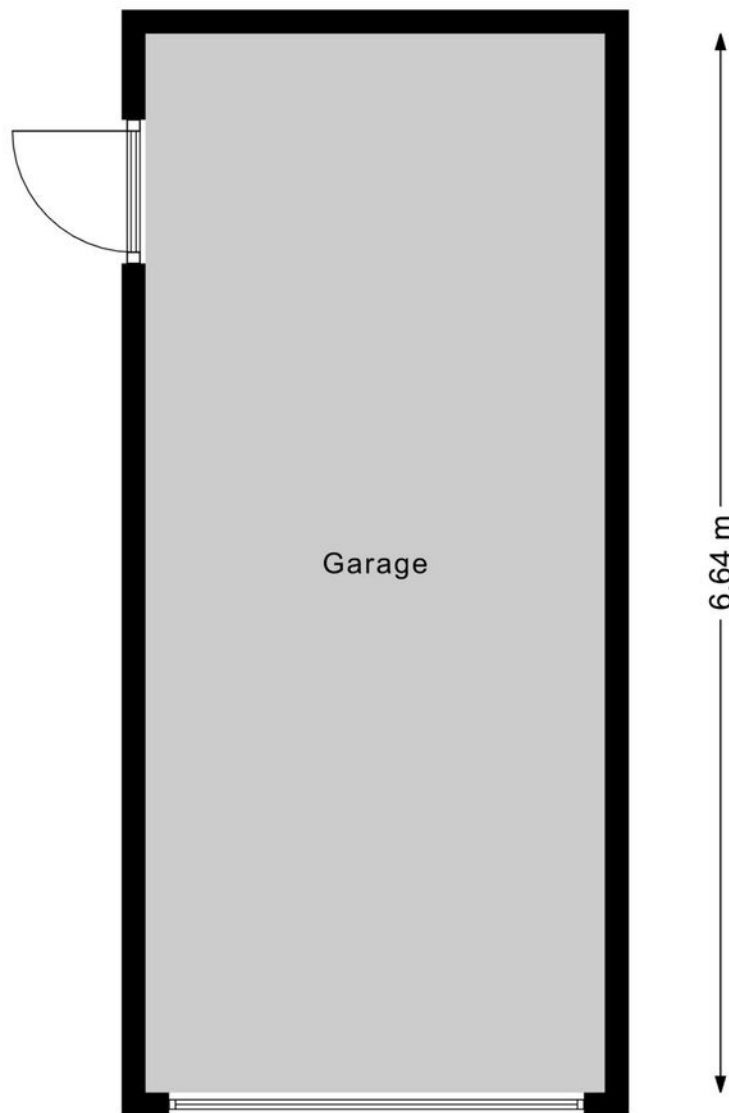
Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

## Plattegrond garage

# HOGE RIJNDIJK 95 GARAGE

← 2.88 m →



Woondromen waarmaken

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

Woondromen waarmaken

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven Sectie H Perceel 408</p> <p>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.</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Designradiator(en)	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Auping kast grote slaapkamer	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- rolgordijnen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Boiler	X			

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherf)	X			
- wastafel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
(Voordeur)bel	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- vlaggenmast(houder)	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](mailto:info@opmaatfinancieeladviseurs.nl)  
[www.opmaatfinancieeladviseurs.nl](http://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 opgave 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](mailto:woerden@dekoningswonen.nl)

W [dekoningswonen.nl](http://dekoningswonen.nl)

f [dekoningmakelaars](#)

@ [dekoningmakelaarswoerden](#)

Woondromen waarmaken

## 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**