

## De Koning makelaars presenteren

Uitgebouwde tussenwoning met vier slaapkamers en achtertuin op het zuiden!



Woondromen waarmaken

Kastanjelaan 69, Driebruggen

Koopsom € 439.000 k.k.

De Koning makelaars



## Uitgebouwde tussenwoning met vier slaapkamers en zonnige achtertuin

Aan een rustige straat in het dorp Driebruggen staat deze verzorgde en verrassend ruime tussenwoning. De woning is praktisch ingedeeld, goed onderhouden en biedt een fijne leefruimte met veel lichtinval. Met vier slaapkamers en een zonnige tuin op het zuiden is dit een ideale plek voor wie comfortabel wil wonen in een groene en rustige omgeving.

Bij binnenkomst kom je in de hal met toilet, meterkast en trapopgang. De woonkamer is ruim en licht en voorzien van een nette PVC vloer. De uitbouw zorgt voor een ruime en open woonkamer en via de openslaande deuren loop je zo de achtertuin in. De open keuken is compleet ingericht met een vaatwasser, koelkast, oven en een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap.

Op de eerste verdieping heb je via de overloop toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een handige inbouwkast en de slaapkamer aan de achterzijde beschikt over airconditioning. De badkamer is net afgewerkt en voorzien van een inloopdouche, toilet en een wastafel met meubel.

De tweede verdieping is voorzien van een laminaatvloer, een dakkapel en een dakraam, wat zorgt voor extra ruimte en licht. Hier zijn nog twee slaapkamers aanwezig, beide met bergruimte in de schuine delen. Op de overloop vind je de cv-ketel en de witgoed aansluiting.

De zonnige achtertuin is gelegen op het zuiden en is bereikbaar via openslaande deuren met hor. De tuin is ruim opgezet en beschikt over een achterom en een houten berging met elektra. Daarnaast is er een zonnescherm aanwezig voor extra comfort.

De woning beschikt over energielabel A en is volledig voorzien van dubbel glas. Daarnaast zijn het dak en de gevel geïsoleerd wat bijdraagt aan een energiezuinig en comfortabel woonklimaat.

Driebruggen is een rustig en landelijk gelegen dorp met een prettige woonomgeving en voorzieningen zoals een basisschool, sportverenigingen en een actief dorpsleven. Voor dagelijkse boodschappen kun je terecht in het nabijgelegen Waarder, op korte afstand van de woning. Grotere steden zoals Gouda en Woerden liggen eveneens dichtbij en bieden een ruim aanbod aan winkels, horeca en overige voorzieningen.

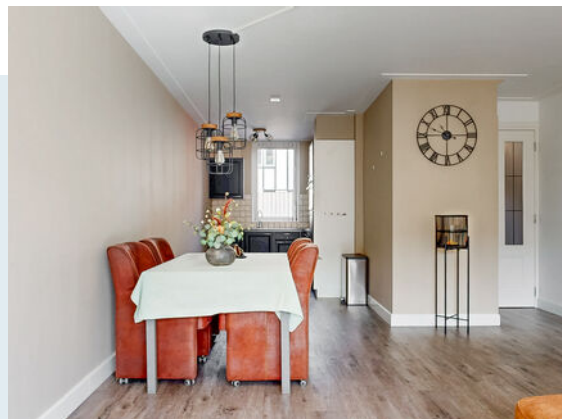
Belangrijke feiten op een rij:

- Uitgebouwde tussenwoning met vier slaapkamers
- Open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Zonnige tuin op het zuiden met achterom en houten berging
- Energielabel A; dubbelglas, dakisolatie en gevelisolatie
- Gelegen in het rustige en landelijke dorp Driebruggen



## Wonen & koken

- Ruime en lichte woonkamer voorzien van een nette PVC vloer
- Openslaande deuren met hor naar de achtertuin
- Open keuken voorzien van een vaatwasser, koelkast, oven en een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap
- De woning beschikt over energielabel A en is volledig voorzien van dubbel glas, daksisolatie en gevelisolatie

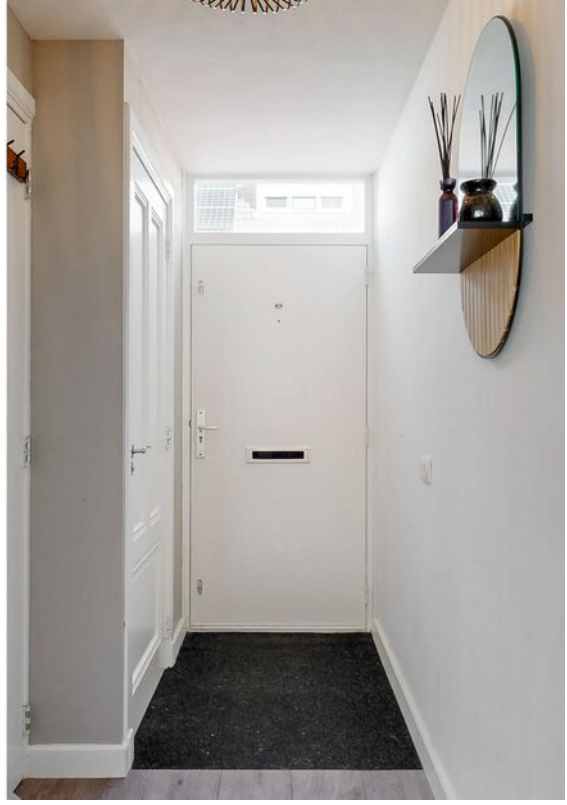


Woondromen waarmaken



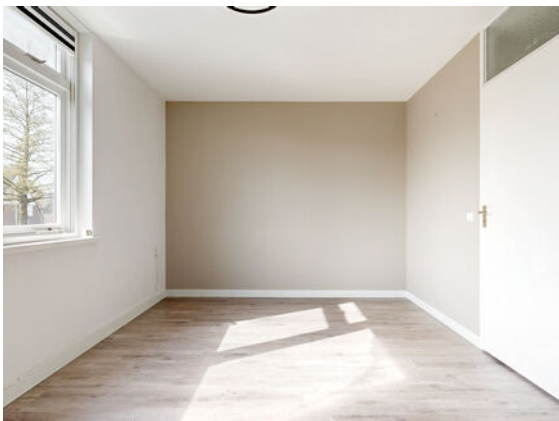
Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken





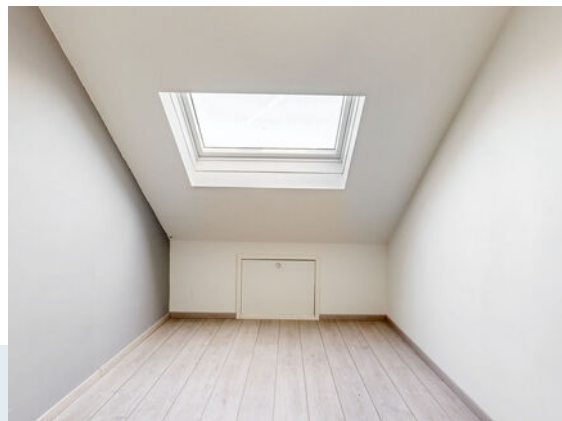
## Slapen & baden op de 1e

- Twee slaapkamers op de eerste verdieping
- De slaapkamer aan de voorzijde heeft een handige inbouwkast en de slaapkamer aan de achterzijde beschikt over airconditioning
- Badkamer ingericht met een inloopdouche, toilet en een wastafel met meubel



Woondromen waarmaken





## Tweede verdieping

- De tweede verdieping is voorzien van een laminaatvloer, een dakkapel en een dakraam, wat zorgt voor extra ruimte en licht
- Twee slaapkamers met bergruimte in de schuine delen
- Overloop met de cv-ketel en de witgoedaansluiting





## Buitenleven & omgeving

- Zonnige achtertuin gelegen op het zuiden met achterom en een houten berging met elektra
- Zonnescherm aanwezig voor extra comfort
- Driebruggen is een rustig en landelijk gelegen dorp met een prettige woonomgeving
- Voor dagelijkse boodschappen kun je terecht in het nabijgelegen Waarder
- Grotere steden zoals Gouda en Woerden nabij gelegen met een ruim aanbod aan winkels, horeca en overige voorzieningen



Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken



## Kenmerken

Vraagprijs  
Aanvaarding

€ 439.000 k.k.  
in overleg

### Bouw

Type object  
Bouwjaar  
Isolatievormen  
Energielabel

Bestaande bouw  
1988  
dakisolatie, gevelisolatie, dubbel glas  
A

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte  
Gebruiksoppervlakte wonen  
Inhoud  
Oppervlakte externe bergruimte

104 m<sup>2</sup>  
102 m<sup>2</sup>  
353 m<sup>3</sup>  
5 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen  
Aantal kamers

3  
5

### Energieverbruik

Warm water  
Verwarmingssysteem  
Type  
Bouwjaar  
Eigendom

c.v.-ketel  
c.v.-ketel  
Kombi Kompakt HRE 36/30 A  
2016  
eigendom

### Tuin

Type  
Ligging tuin  
Achterom  
Soort berging  
Voorzieningen berging

achtertuin, voortuin  
zuid  
ja  
vrijstaand hout  
voorzien van elektra

### Parkeergelegenheid

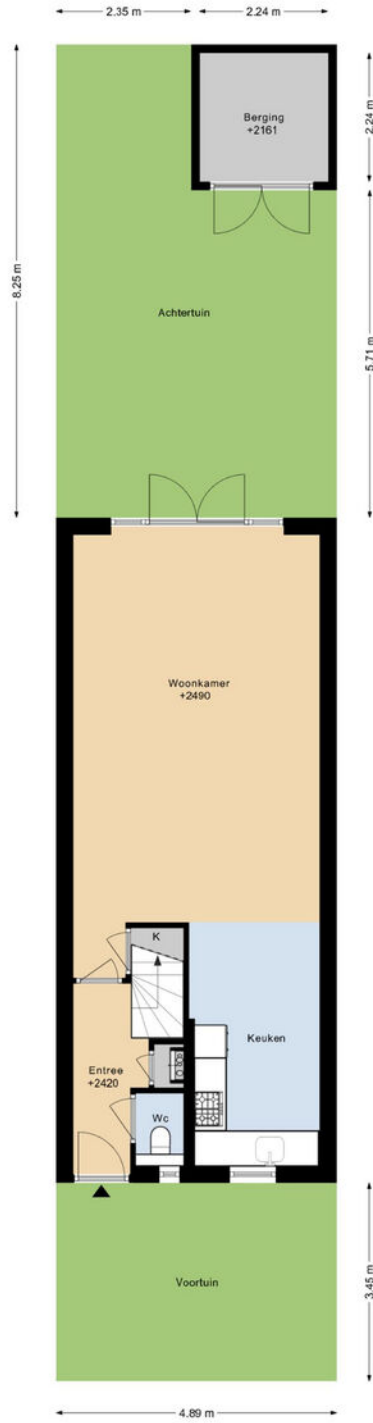
Soort parkeren

openbaar parkeren

# Situatietekening

Woondromen waarmaken

## KASTANJELAAN 69 SITUATIE

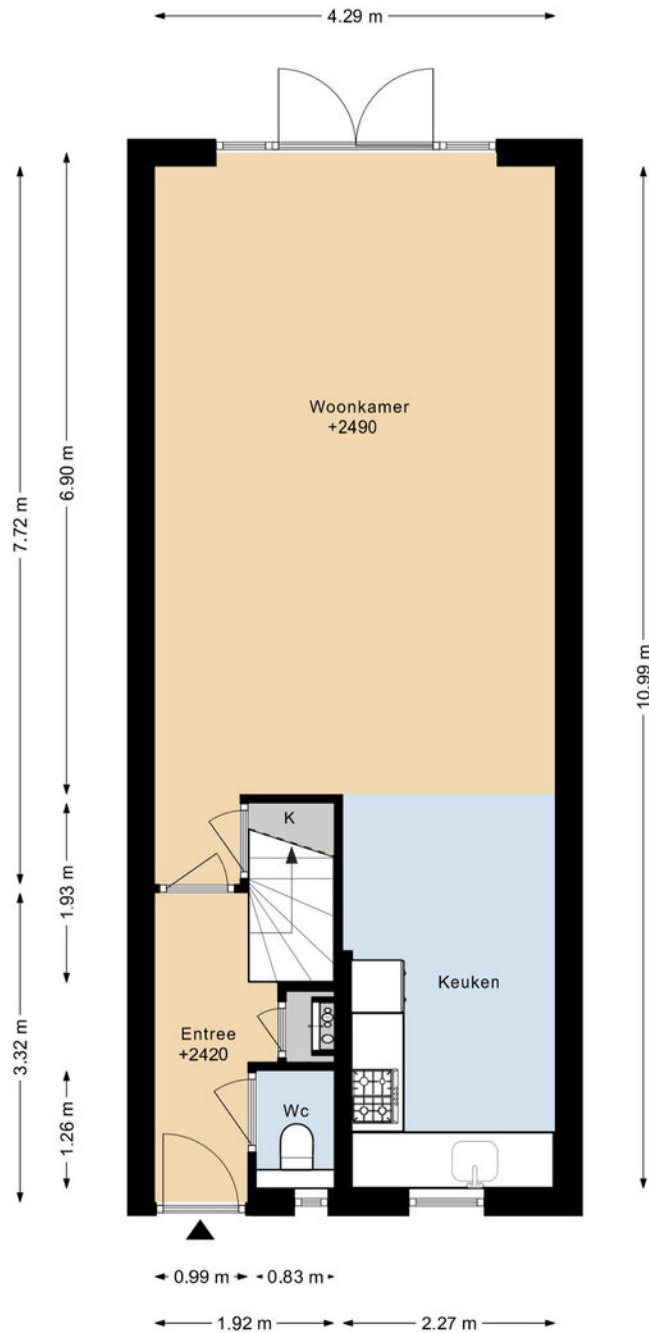


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

## Plattegrond begane grond

Woondromen waarmaken

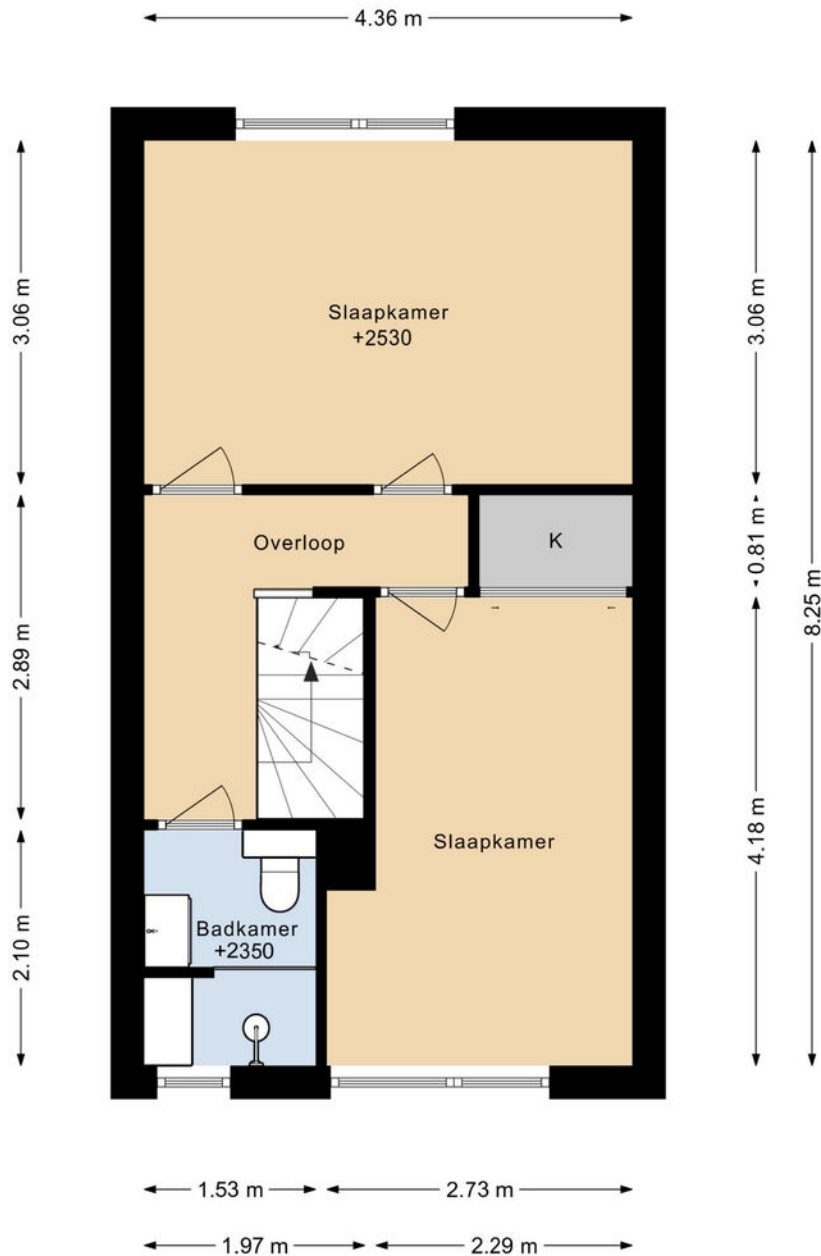
### KASTANJELAAN 69 BEGANE GROND



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

## Plattegrond eerste verdieping

### KASTANJELAAN 69 1E VERDIEPING



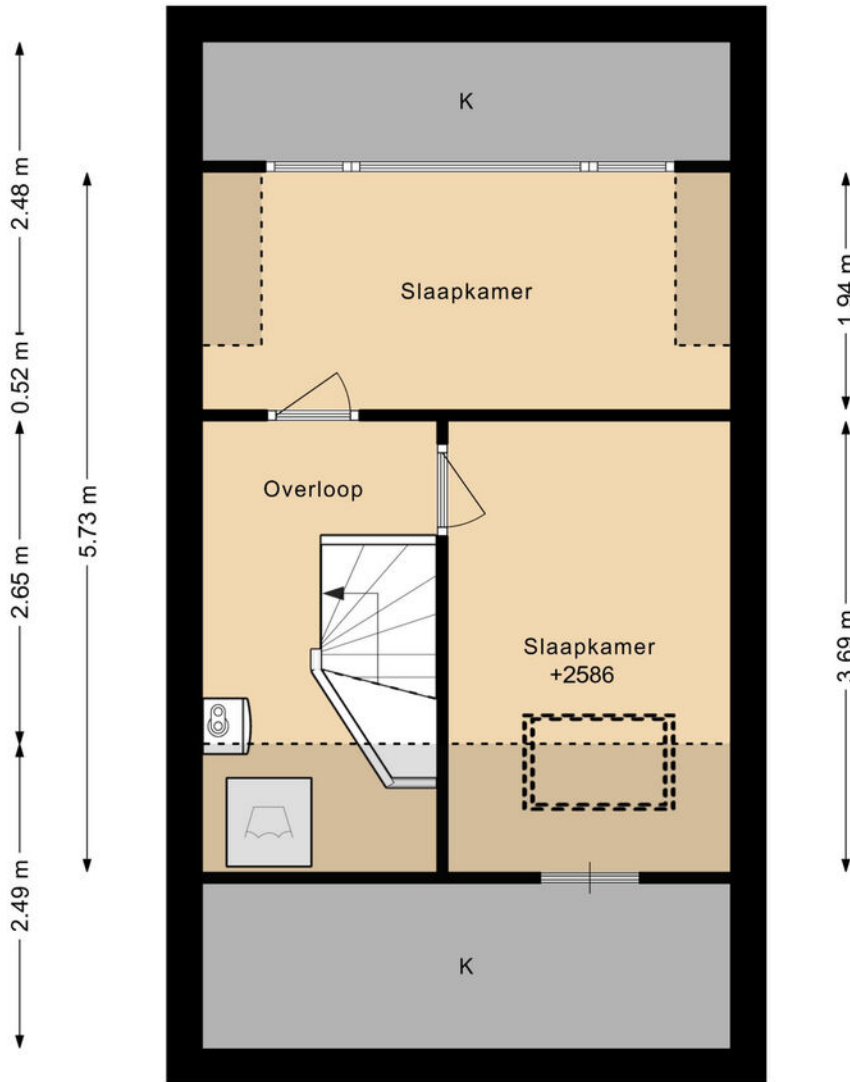
Woondromen waarmaken

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

### KASTANJELAAN 69 2E VERDIEPING

4.32 m



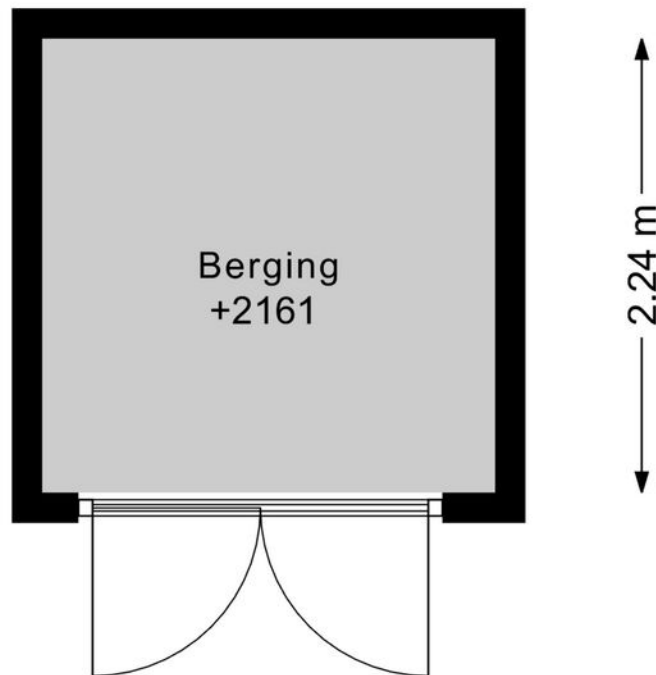
Woondromen waarmaken

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

Plattegrond berging

# KASTANJELAAN 69 BERGING

← 2.24 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: ---



Woondromen waarmaken

<p>12345 25</p> <p>— Perceelnummer — Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Lange Ruijge Weide Sectie A Perceel 2724</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>				
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			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
<b>Woning - Keuken</b>				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vaatwasser	X			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Airconditioning	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Zonnepanelen	X			

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	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 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

**Jill Johnson, Bert den Adel, Renske Maas, Eva Vaneman, Noa Flux, Jacques de Koning, André de Koning, Jos Rijneveld en Petra van Dodewaard staan voor u klaar.**

Haven 7, 3441 AS Woerden

**T** 0348 - 488 000

**E** woerden@dekoningwonen.nl

**W** dekoningwonen.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**