

De Koning makelaars presenteren

Tussenwoning met zonnige tuin en een stenen berging in Waarder!



Woondromen waarmaken

Jenneke E. Bijlhof 11, Waarder

Vraagprijs € 490.000,- k.k.

De Koning makelaars



Duurzame tussenwoning met vier ruime slaapkamers!

In een rustige en kindvriendelijke wijk in Waarder staat deze goed onderhouden tussenwoning met stenen berging en een zonnige achtertuin op het zuiden. De woning heeft vier royale slaapkamers, is volledig geïsoleerd en beschikt over een energielabel A. Dankzij de gunstige ligging ben je snel op de A12 richting Den Haag en Utrecht.

Via de entree bereik je de hal met meterkast, garderobe, toilet met fontein en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal kom je in de ruime en lichte woonkamer met een sfeervolle houtkachel en een praktische trapkast. De open keuken in U-opstelling is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gasfornuis met afzuigkap, oven, vaatwasser, combimagnetron, koelkast en vriezer. De begane grond is voorzien van vloerverwarming. Via de aanbouw heb je toegang tot de zonnige achtertuin.

De overloop geeft toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is compleet ingericht met een dubbele wastafel met meubel, ligbad, douche, toilet en designradiator.

Op de tweede verdieping vind je de vierde slaapkamer met extra bergruimte achter de knieschotten. Daarnaast is er een aparte wasruimte met aansluitingen voor witgoed en de cv-installatie.

De ruime achtertuin heeft een ligging op het zuiden en biedt daarom veel zon. De tuin beschikt over een achterom en een stenen berging met overkapping en elektra. Zowel de voor- als achtertuin zijn voorzien van een wateraansluiting.

Waarder is een dorp binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, gelegen in een rustige en landelijke omgeving met volop natuur- en recreatiemogelijkheden. De supermarkt, het kinderdagverblijf en de basisschool zijn gelegen op loopafstand en sportverenigingen zijn gemakkelijk per fiets te bereiken. Het dorp heeft een uitstekende ligging nabij de A12, waardoor steden in de Randstad eenvoudig en snel bereikbaar zijn.

Belangrijkste feiten op een rij:

- Tussenwoning met maar liefst vier slaapkamers
- Ruime woonkamer met sfeervolle houtkachel
- De woning is volledig geïsoleerd en heeft 6 zonnepanelen
- Energielabel A
- Zonnige tuin gelegen op het zuiden
- Stenen berging met overkapping
- Goede bereikbaarheid richting de A12 (Den Haag/Utrecht)



Wonen & koken

- Entree met de garderobe, meterkast, toilet met fontein en trapopgang naar de eerste verdieping
- Lichte woonkamer met sfeervolle houtkachel en handige trapkast
- Open keuken in L-opstelling met diverse inbouwapparatuur
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming



Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken





Slapen & baden

- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Ruime badkamer met een ligbad, douche, dubbele wastafel met meubel, toilet en designradiator
- Op de tweede verdieping bevindt zich de vierde slaapkamer
- Via de overloop is de wasruimte bereikbaar, waar ook de cv-installatie is



Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken





Buitenleven

- Ruime achtertuin met een achterom
- De achtertuin heeft een zonnige ligging op het zuiden
- Vrijstaande stenen berging voorzien van elektra
- In zowel de voor- als achtertuin is een waterkraan
- Elektrisch zonnescherm aan de achterzijde van de woning
- Gelegen in een rustige, kindvriendelijke wijk in Waarder



Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken



Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 490.000,- k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
2002
volledig geïsoleerd
A

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte

119 m²
117 m²
406 m³
9 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

3
5

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel, houtkachel
Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24 A
2026
eigendom

Tuin

Type
Ligging achtertuin
Achterom
Soort berging
Voorzieningen berging

achtertuint, voortuint
zuid
ja
vrijstaand steen
voorzien van elektra

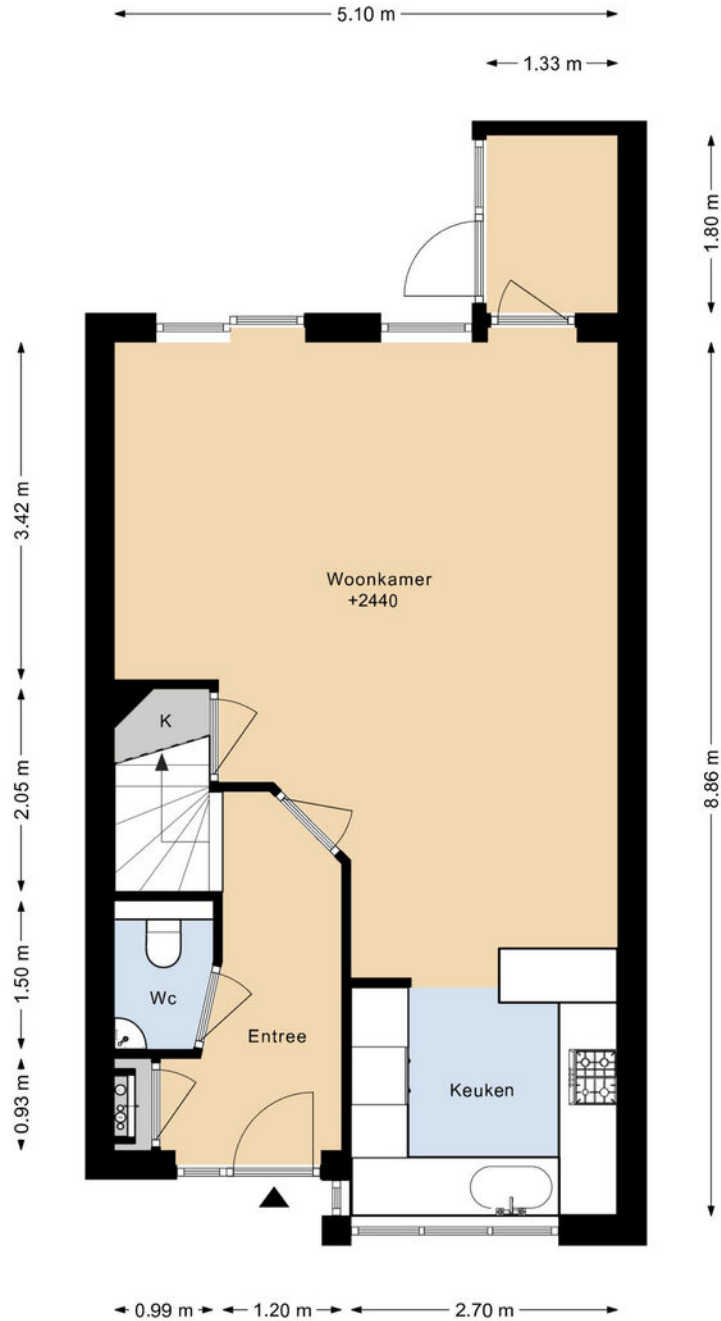
Parkeergelegenheid

Soort parkeren

openbaar parkeren

Plattegrond begane grond

JENNEKE E. BIJLHOF 11 BEGANE GROND

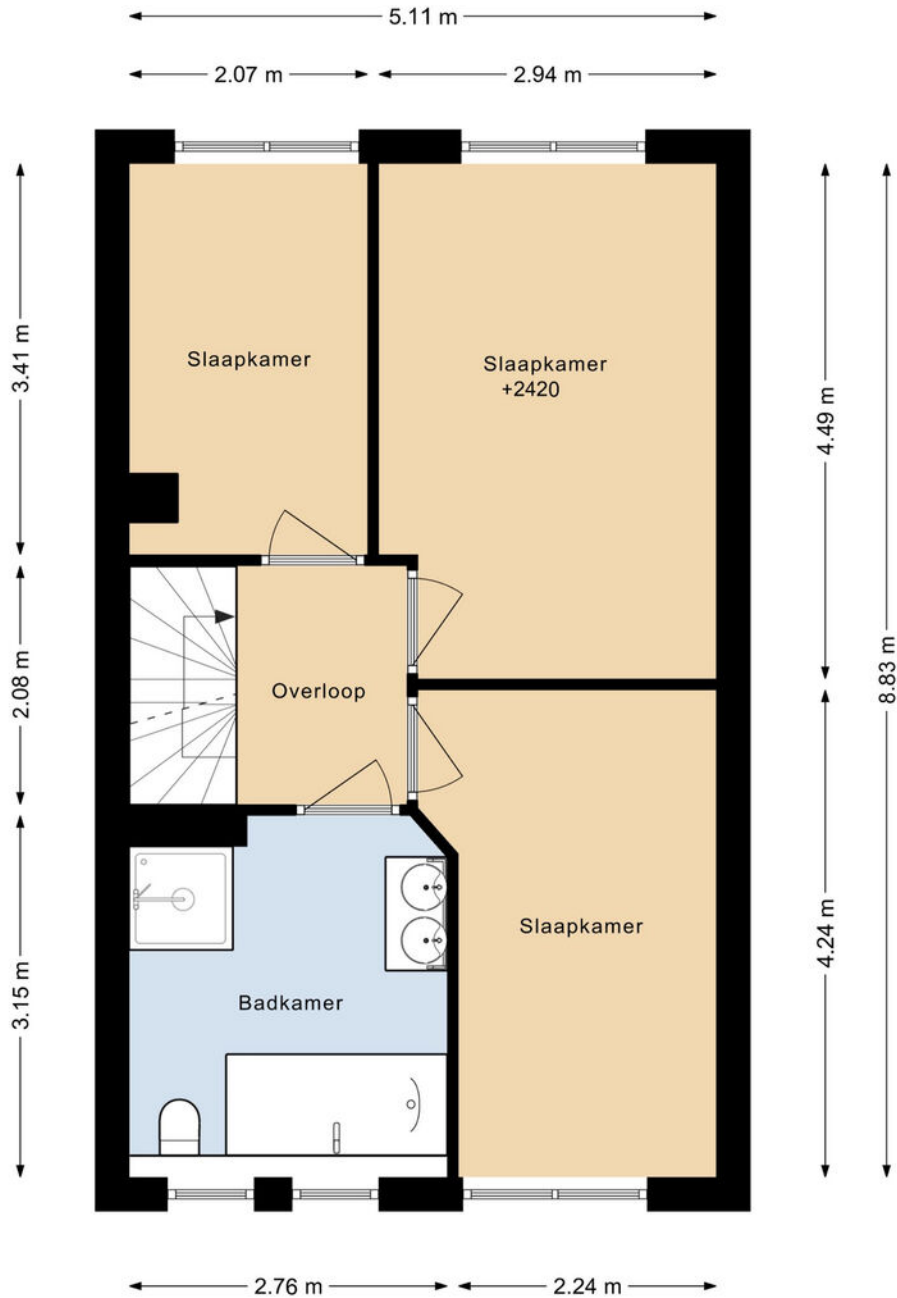


Woondromen waarmaken

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

Plattegrond eerste verdieping

JENNEKE E. BIJLHOF 11 1E VERDIEPING

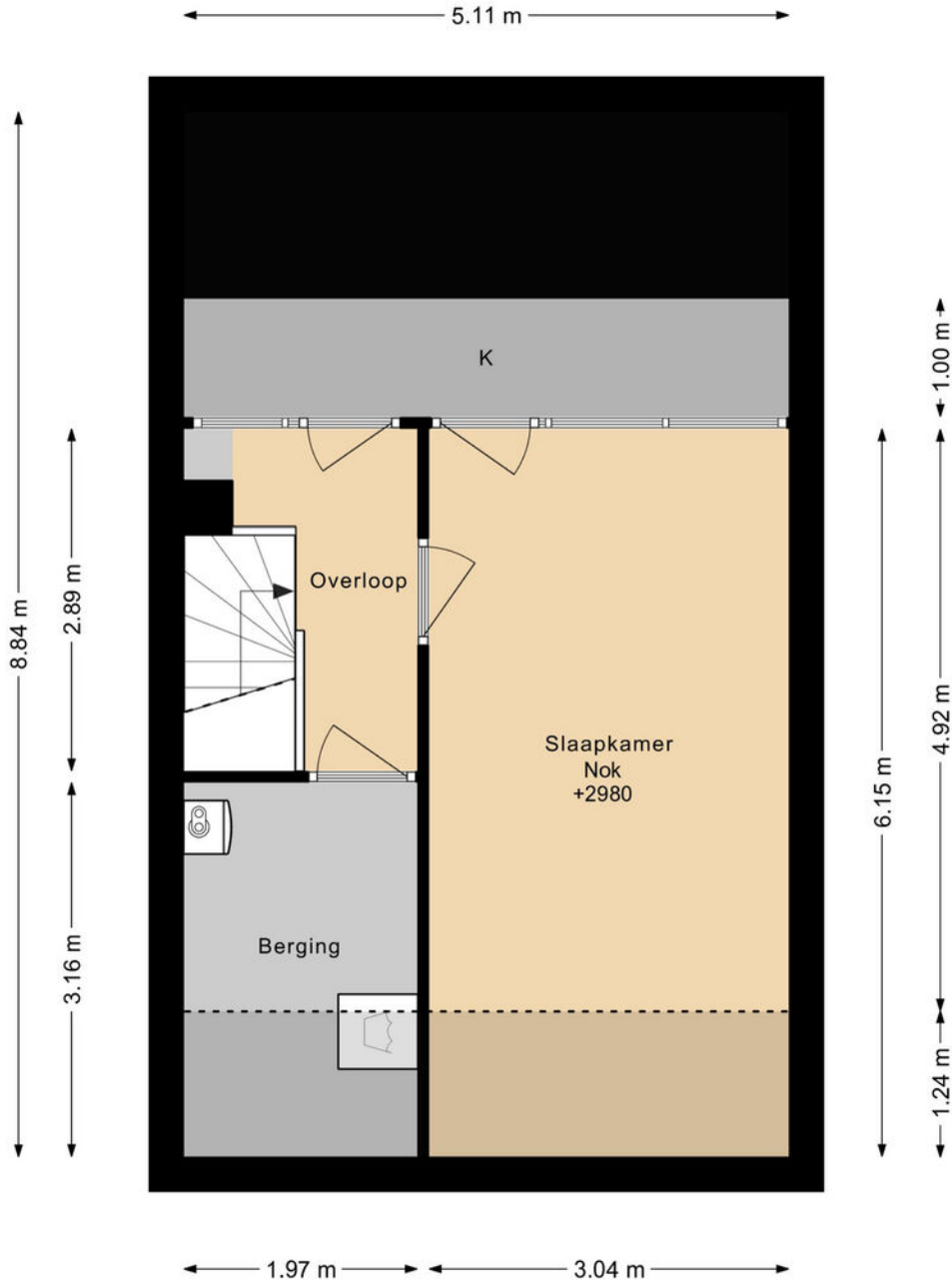


Woondromen waarmaken

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

JENNEKE E.BIJLHOF 11 2E VERDIEPING

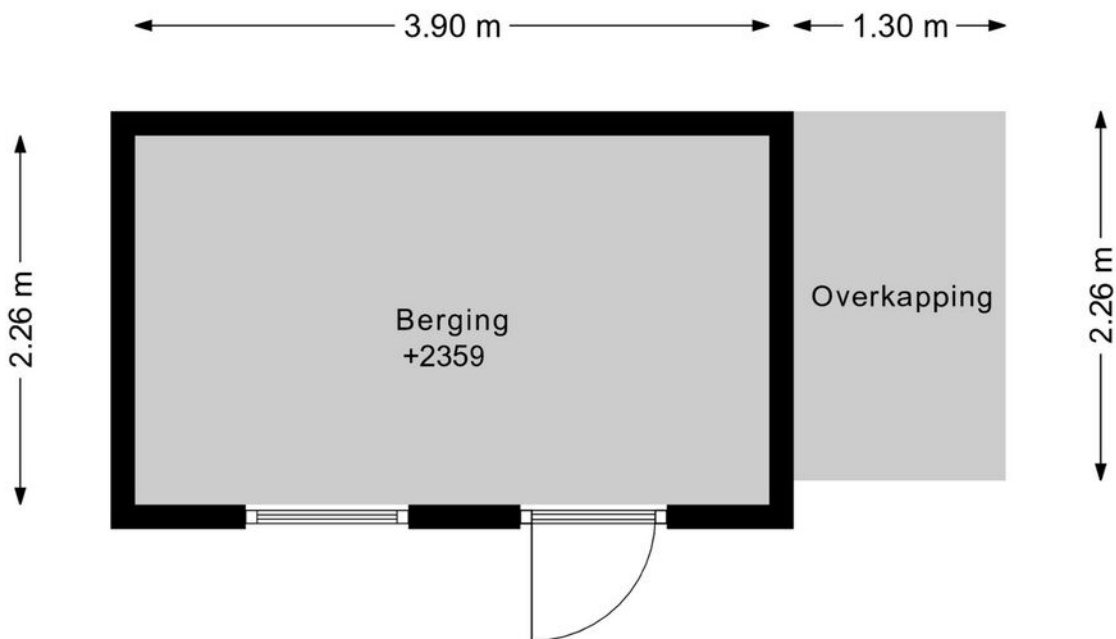


Woondromen waarmaken

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

Plattegrond berging

JENNEKE E. BIJLHOF 11 BERGING



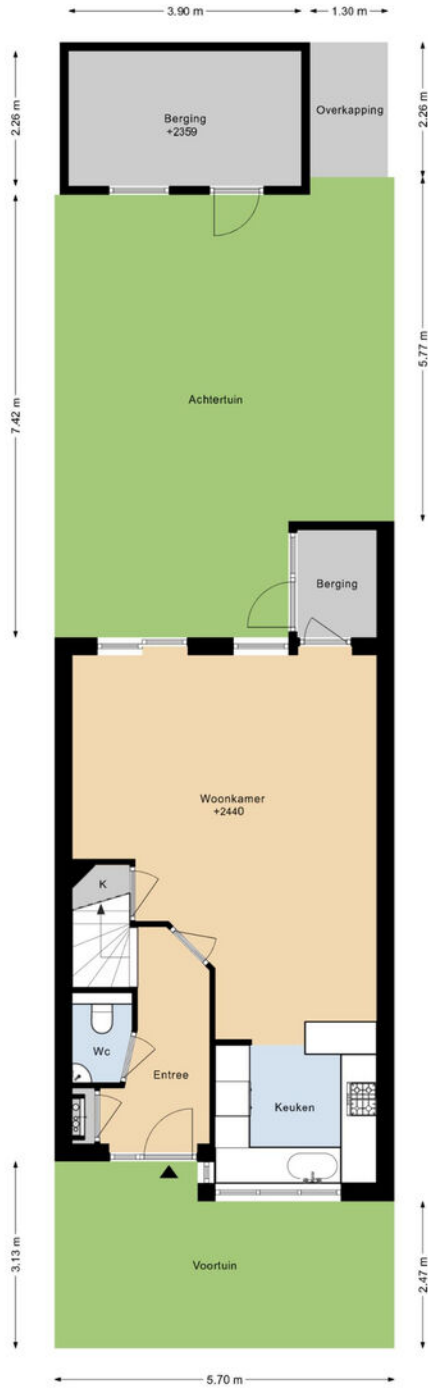
Woondromen waarmaken

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

Situatietekening

Woondromen waarmaken

JENNEKE E. BIJLHOF 11 SITUATIE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.ERDCOMP/1030.NL


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Woondromen waarmaken

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Waarder
—	Huisnummer	Sectie		B
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		2784
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.		
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele		
—	Bebouwing	eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Houtkachel	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			
- lamellen	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- plavuizen	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			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- koffiezetapparaat		X		
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Tuin - Bebouwing				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
Tuin - Overig				
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
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 bedenkijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenkijd 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