

**TE KOOP**

## **Hoge Rijndijk 58**

Nieuwerbrug aan den Rijn



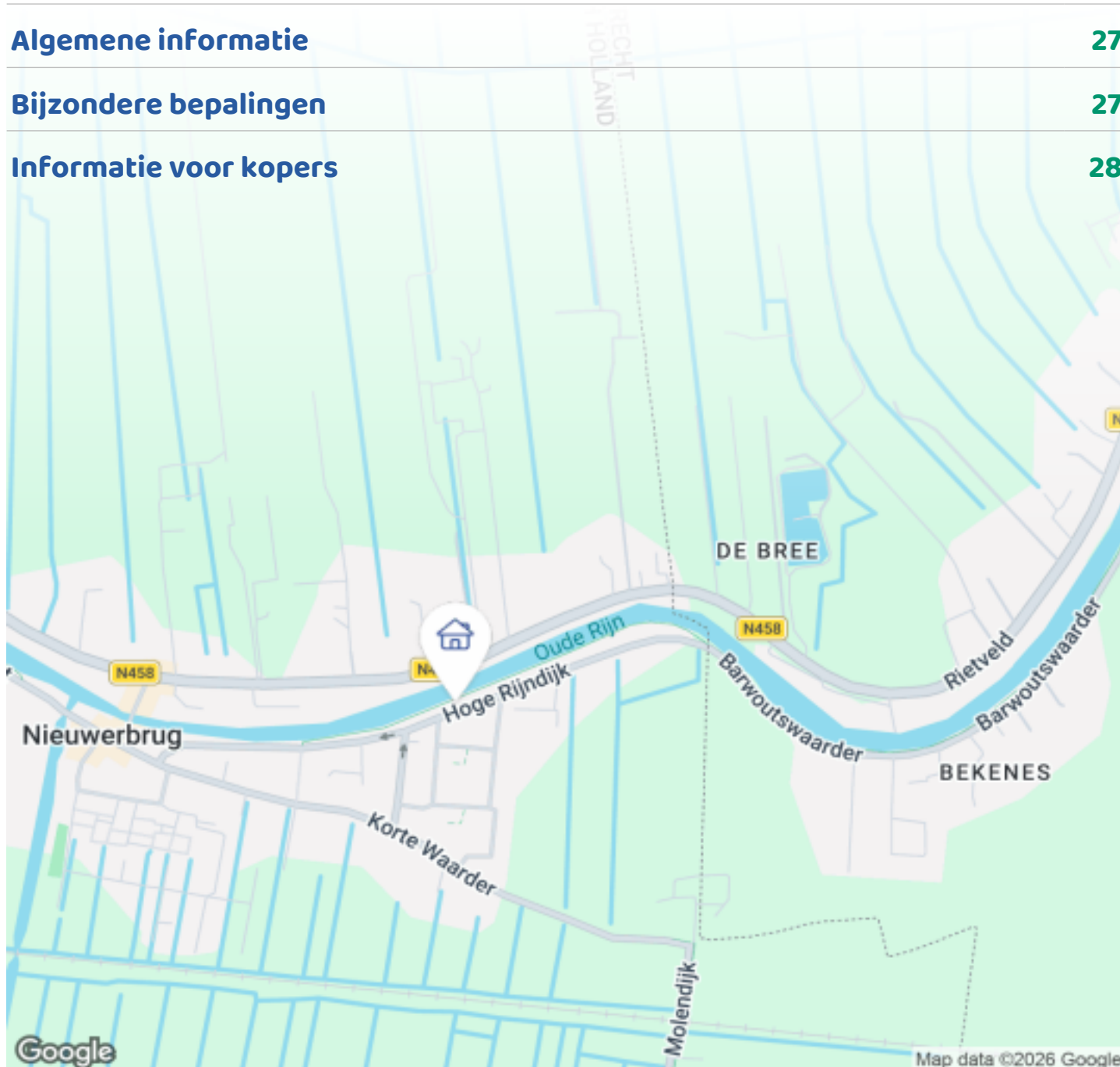
**Vraagprijs**

**€ 419.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	18
Kenmerken	21
Zakenlijst	24
Huis op de kaart	26
Algemene informatie	27
Bijzondere bepalingen	27
Informatie voor kopers	28



Woningbrochure: Hoge Rijndijk 58, Nieuwerbrug aan den Rijn

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Wonen aan de Oude Rijn, met een lage energierekening, midden in een dorp in het Groene Hart, met de mogelijkheid om je eigen boot aan te leggen voor de deur.

Deze karakteristieke tussenwoning combineert vakantiegevoel met dorpse rust en optimale bereikbaarheid. In 2024 is de benedenwoning grondig gerenoveerd en verduurzaamd naar energielabel A (label geldig tot 2034), met onder meer nieuw stucwerk in de woonkamer, vernieuwde isolatie, dakwerkzaamheden en een compleet vernieuwde groepenkast.

In april 2026 zijn binnen en buiten opnieuw geschilderd en zijn de gang en keuken opnieuw gestuct. Een huis met dorpse charme en het comfort van nieuwbouw — waar je de komende jaren van kan gaan genieten. Vanuit de keuken en de hoofslaapkamer kijk je uit over het water, met enkel een rustig jaagpad als scheiding. Basisschool, huisarts en horeca liggen op loopafstand.



**Woningbrochure: Hoge Rijndijk 58, Nieuwerbrug aan den Rijn**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Begane grond

Via de voordeur stap je een hal binnen met fraaie natuurstenen vloer en vloerverwarming. Aan de rechterzijde het toilet, eveneens uitgevoerd in natuursteen en met vloerverwarming (te bedienen middels afstandsbediening); een raampje zorgt voor natuurlijke ventilatie.

Tegenover de toiletruimte zijn drie inbouwkasten in de gang geplaatst waarachter de kapstok en bergruimte netjes zijn weggewerkt. De gehele benedenverdieping (woonkamer, keuken en toilet) is in 2024 voorzien van PIR-isolatie. De royale open woonkamer aan de straatzijde is voorzien van breed laminaat (2021), opnieuw gestucte wanden (2024) en sfeervolle shutters. Een moderne airco (2024) met wifi en afstandsbediening koelt in de zomer en verwarmt bij in de winter. Inbouwspots met dimfunctionaliteit en te bedienen via wifi zorgen voor sfeer en gemak.

De woonkamer loopt naadloos over in de open keuken aan de tuinzijde. Vanuit het kookgedeelte kijk je over de Oude Rijn, met passerende bootjes en watervogels op de voorgrond. Het keukenblad is in 2024 vernieuwd. Een ingebouwd kastenblok biedt royale opbergruimte met een handige apothekerskast en een geïntegreerde koel- en vrieskast. Daarnaast is de keuken voorzien van een Etna inductiekookplaat (2024), vaatwasser en combi-oven.

## Eerste verdieping

Via een wenteltrap bereik je de overloop, waar een strategisch geplaatste airco (2024) de gehele verdieping aangenaam houdt — koel in de zomer, behaaglijk in de winter. Recht vooruit ligt een ruime inloopkast met hangrekken en planken voor garderobe en opslag. De hoofdslaapkamer aan de tuinzijde is een lichte, ruime ouderkamer met dakkapel.

Oorspronkelijk waren dit twee slaapkamers; ze zijn samengevoegd, maar met beperkte aanpassingen eenvoudig terug te brengen tot twee — zo creëer je drie slaapkamers in totaal. Eén wand is volledig benut met een doordacht ingedeelde IKEA PAX-kastwand (in overleg over te nemen).

Aan de straatzijde ligt de tweede slaapkamer, ook voorzien van een dakkapel — ideaal als kinder-, logeer- of thuiswerkkamer. De badkamer beschikt over inloopdouche, wastafel, radiator en zowel raamventilatie als een aparte dakontluchting. De voegen zijn in 2022 vernieuwd.

## Tuin

De tuin (circa 30 m<sup>2</sup>, noordwest) is grotendeels bestraat, met een onderhoudsvrij stukje kunstgras. Een boom zorgt voor natuurlijke schaduw in de zomer. Aan de waterzijde is een fijne zitplek gerealiseerd waar je met een paar stoelen en een klaptafeltje heerlijk aan de Oude Rijn kunt zitten, terwijl over het jaagpad voornamelijk wandelaars en bestemmingsfietsers passeren.

## Ligplaats boot

Voor de deur is het mogelijk om via de plaatselijke jachthavenvereniging een ligplaats voor je eigen boot of sloep te huren; een unieke luxe in het Groene Hart. Via de Oude Rijn kun je prachtige boottochtjes maken in het Groene Hart. De tuin is voorzien van buitenverlichting.

## Bijzonderheden

In 2024 grondig gerenoveerd en verduurzaamd; klaar voor de komende jaren

- Eigen grond (geen erfpacht)
- Energielabel A, definitief, geldig tot 12-07-2034
- HR++ beglazing (2022) in de gehele woning
- 4 zonnepanelen Trina Solar 400 Wp, omvormer Goodwe GW2000-XS (2022)
- Twee airco's voor koeling én verwarming (woonkamer + overloop, 2024)
- Vloerverwarming in hal, toilet en keuken
- HR-combiketel Remeha Tzerra 28C (2016)
- PIR-isolatie gehele benedenverdieping – woonkamer, keuken en toilet (2024)
- Dak deels vernieuwd, nieuwe boeiboorden en keralit potdekselplanken (2024)
- Groepenkast compleet vernieuwd met extra groepen (2024); volledig elektrisch koken

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Stucwerk woonkamer (2024); stucwerk gang en keuken (april 2026)
- Schilderwerk binnen en buiten april 2026
- Berging met elektriciteitsaansluiting (geschikt voor bijv. wasdroger)
- Mogelijkheid tot huur ligplaats voor de deur via jachthavenvereniging (ca. € 70 per jaar)
- Parkeren op openbare plaatsen direct voor de woning
- Basisschool, huisarts en horeca op loopafstand
- Centraal gelegen tussen Woerden en Bodegraven; Utrecht ~25 min, Rotterdam en Den Haag ~30 min, Amsterdam ~40 min met auto of trein



# FOTO'S



Woningbrochure: Hoge Rijndijk 58, Nieuwerbrug aan den Rijn

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# FOTO'S



Woningbrochure: Hoge Rijndijk 58, Nieuwerbrug aan den Rijn

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S





# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



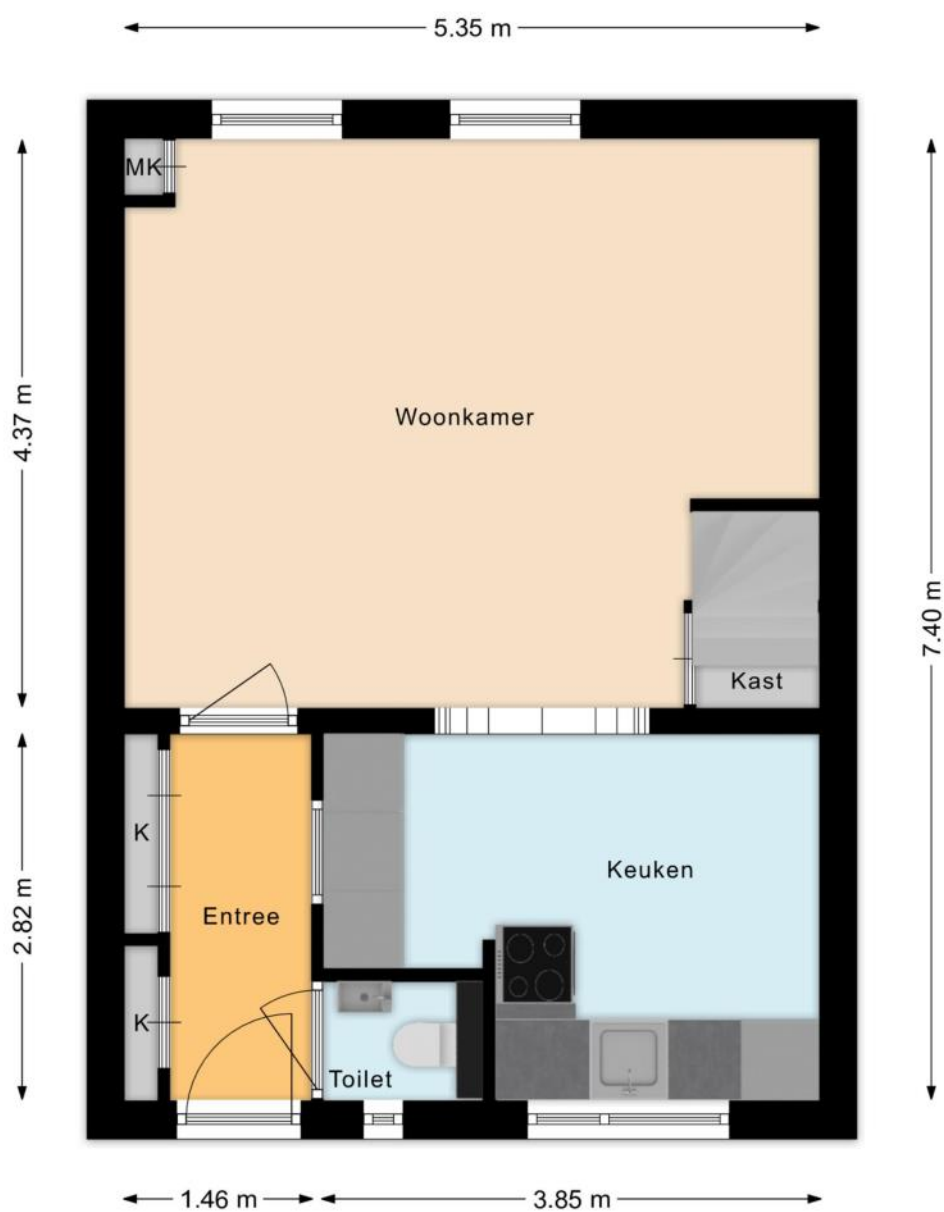
# FOTO'S



# FOTO'S



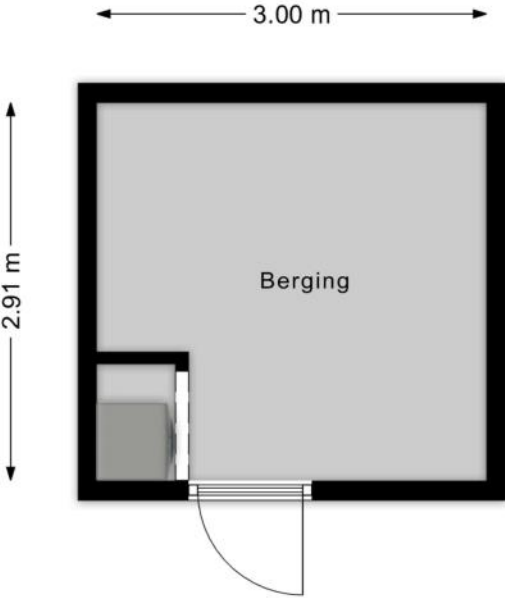
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1917
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	97 m <sup>2</sup>
Inhoud	253 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	73 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	9 m <sup>2</sup>

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafel, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel, Airconditioning, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

## Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2016
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	30 m <sup>2</sup> (6m diep en 5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Geen isolatie

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

## Kadastrale gegevens

### Bodegraven D 2894

Oppervlakte	81 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

### Bodegraven D 2891

Oppervlakte	16 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder		●	
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig		●	
Horren	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*



# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.