



Achterdijk 32
Nieuwland





Welkom

5

Highlights

7

Hal

8

Woonkamer

12

Keuken

17

Achterhal & bijkeuken

20

Zwembad

21

Tuin & buitenruimte

22

Souterrain

33

Verdieping - slaapkamers

35

Badkamer 1 + separaat toilet

39

Badkamer 2

41

Kadaster

52

Ligging

53

Plattegronden

43

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten worden ontleend aan de verstrekte informatie. Van der Brugge Makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of verouderde informatie in deze brochure.





Parel in de polder — vakantie in eigen tuin

Een uniek domein waar wonen, ontspannen en buitenleven moeiteloos in elkaar overvloeien.

In het landelijke Nieuwland, aan de Achterdijk, ligt deze vrijstaande villa met zwembad en diverse bijgebouwen op een werkelijk unieke locatie, midden in het open polderlandschap van de Vijfheerenlanden. Hier woont u in alle vrijheid, royaal en volledig privé, omringd door rust, ruimte en groen.

De villa, gebouwd in 2002, combineert landelijke grandeur met comfort en duurzaamheid. De woning ademt een klassieke, Engelse sfeer die binnen en buiten prachtig samenkomt. Het karaktervolle interieur, met onder meer Engels sanitair en een landelijke keuken, sluit naadloos aan bij de romantische uitstraling van de tuin.

Met energielabel A, vijf slaapkamers en meerdere royale woonlagen, bestaande uit een souterrain, woonverdieping,

slaapverdieping en vliering, is er volop ruimte voor wonen, werken, hobby's en ontspanning.

Rondom de woning ontvouwt zich een parkachtige tuin waar elke dag voelt als vakantie. Het royale perceel van maar liefst 14.257 m² biedt alles voor het ultieme buitenleven: verhoogde vlonder terrassen rondom de woning, een zwembad, een schitterend poolhouse, een schapenweide, speeltuin, plantenkas en meerdere zonnige terrassen. Een bijzonder sfeervol element is de fraaie vijver met fontein, waarbij het vlonderterras op elegante wijze doorloopt tot over het water. Weelderige beplanting, sfeervolle doorkijkjes, bloeiende blauwe regen en het weidse uitzicht over de polder versterken het ongekende gevoel van vrijheid, rust en privacy.

Een bijzondere plek waar luxe wonen voelt als vakantie in eigen tuin.





Gebruiksoppervlakte	ca. 218 m²
Inhoud	ca. 1.147 m³
Kavel	ca. 14.257 m²
Slaapkamers	5
Badkamers	2
Bouwjaar	2002
Zwembad	Ja

Highlights

- Compleet geïsoleerd - energielabel A
- Woonoppervlakte: circa 218 m²
- Overige inpandige ruimte: circa 126 m²
- Externe bergruimte: circa 96 m², verdeeld over diverse bergingen, een lounge ruimte/poolhouse met verdieping (voormalige garage) en een wintertuin/plantenkas
- Automatische toegangspoort met ruime oprit en volop parkeergelegenheid op eigen terrein
- Voorzien van cv-installatie, airconditioning en WTW-systeem
- Vloerverwarming op de begane grond, in het souterrain/ de kelder, de badkamer en het toilet op de slaapverdieping
- Royale woonkamer van circa 61 m² en leefkeuken van circa 16 m²
- Vijf slaapkamers, twee badkamers en een separaat toilet op de slaapverdieping
- Praktische vliering voor extra bergruimte
- Ruim souterrain/kelder verdieping met vijf ruimtes, waaronder twee werkruimtes, twee hobbyruimtes en een berging
- Wonderschone tuin met zwembad, weiland, bijgebouwen, grote plantenkas/wintertuin, vijver, terrassen en volop privacy
- Dichtbij voorzieningen en uitvalswegen

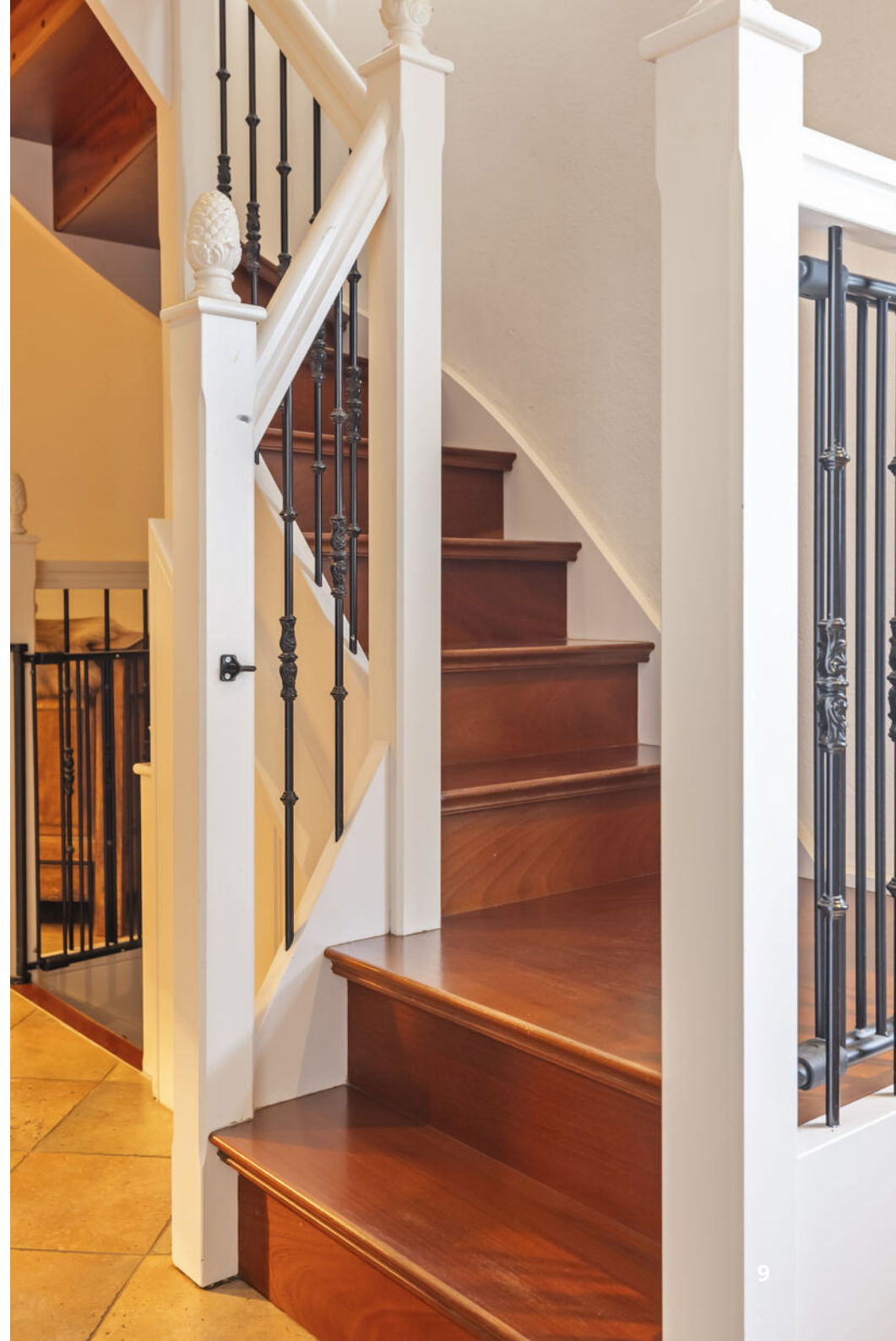


Welkom

Via de indrukwekkende automatische sierpoort bereikt u het besloten terrein, waar ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Een kleine verhoogde entree met trapje leidt naar de woning, waarvan de charmante blauwe luiken, karaktervolle ramen en fraaie voordeur met gietijzeren rooster direct voor een sfeervolle eerste indruk zorgen.

Binnen komt u binnen in de hal, die toegang biedt tot de verdieping en het souterrain. Daarnaast bevinden zich hier de meterkast en het toilet.









Woonkamer

Vanuit de hal bereikt u de royale leefruimte, waar de woonkamer en keuken op natuurlijke wijze met elkaar in verbinding staan. Samen vormen zij een sfeervol en royaal leefgedeelte met veel licht, comfort en een prachtige relatie met buiten.

Aan de voorzijde ligt de woonkamer van circa 61 m², een lichte en ruim opgezette ruimte met grote raampartijen en dubbele openslaande deuren naar buiten.

De plavuizen vloer met comfortabele vloerverwarming, de open haard met schouw in Engelse stijl en de warme, klassieke uitstraling maken dit tot een heerlijke plek om te wonen, te ontspannen en gasten te ontvangen.













Leefkeuken

Aan de achterzijde bevindt zich de leefkeuken van circa 16 m², uitgevoerd in klassieke Engelse stijl.

De keuken vormt een echte blikvanger, met een indrukwekkende schouw, een groot fornuis en een karaktervolle tegelachterwand met een landelijke voorstelling van kippen en een haan. Uiteraard is de keuken voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur en een praktisch werkeiland in het midden.

Het verhoogde vlonder terras rondom de woning is zowel vanuit de woonkamer als de keuken bereikbaar via dubbele openslaande deuren, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.

Aan de achterzijde bevindt zich een deels overdekt terras, waar u vanuit de keuken geniet van een prachtig uitzicht over de tuin, het zwembad, het poolhouse met lounge en verdieping, en het groene eigen domein daarachter.







Achterhal & bijkeuken

Vanuit de keuken bereikt u een praktische achterhal en de royale bijkeuken. Deze ruimte biedt volop gemak in het dagelijks gebruik en vormt een fijne verbinding tussen de leefkeuken en de overige voorzieningen van de woning.





























Souterrain

Het royale souterrain van maar liefst 122 m² is zowel van buitenaf als via de hal bereikbaar en heeft een comfortabele hoogte van circa 2,44 meter. De verdieping is praktisch ingedeeld met een hal, twee werkruimtes, twee hobbyruimtes en een berging, en is bovendien voorzien van vloerverwarming.

Dankzij de royale maatvoering, prettige hoogte en goede toegankelijkheid biedt het souterrain volop mogelijkheden voor werken, hobby's, ontspanning, verblijf of extra berging.







Slaapverdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime overloop met toegang tot vijf slaapkamers, een separaat toilet, een eerste badkamer met douchecabine en wastafel en een tweede complete badkamer. De slaapkamers zijn grotendeels voorzien van vaste kastruimte en airconditioning; één slaapkamer beschikt daarnaast over een eigen wastafel. Diverse dakkapellen zorgen voor extra licht, ruimte en karakter.













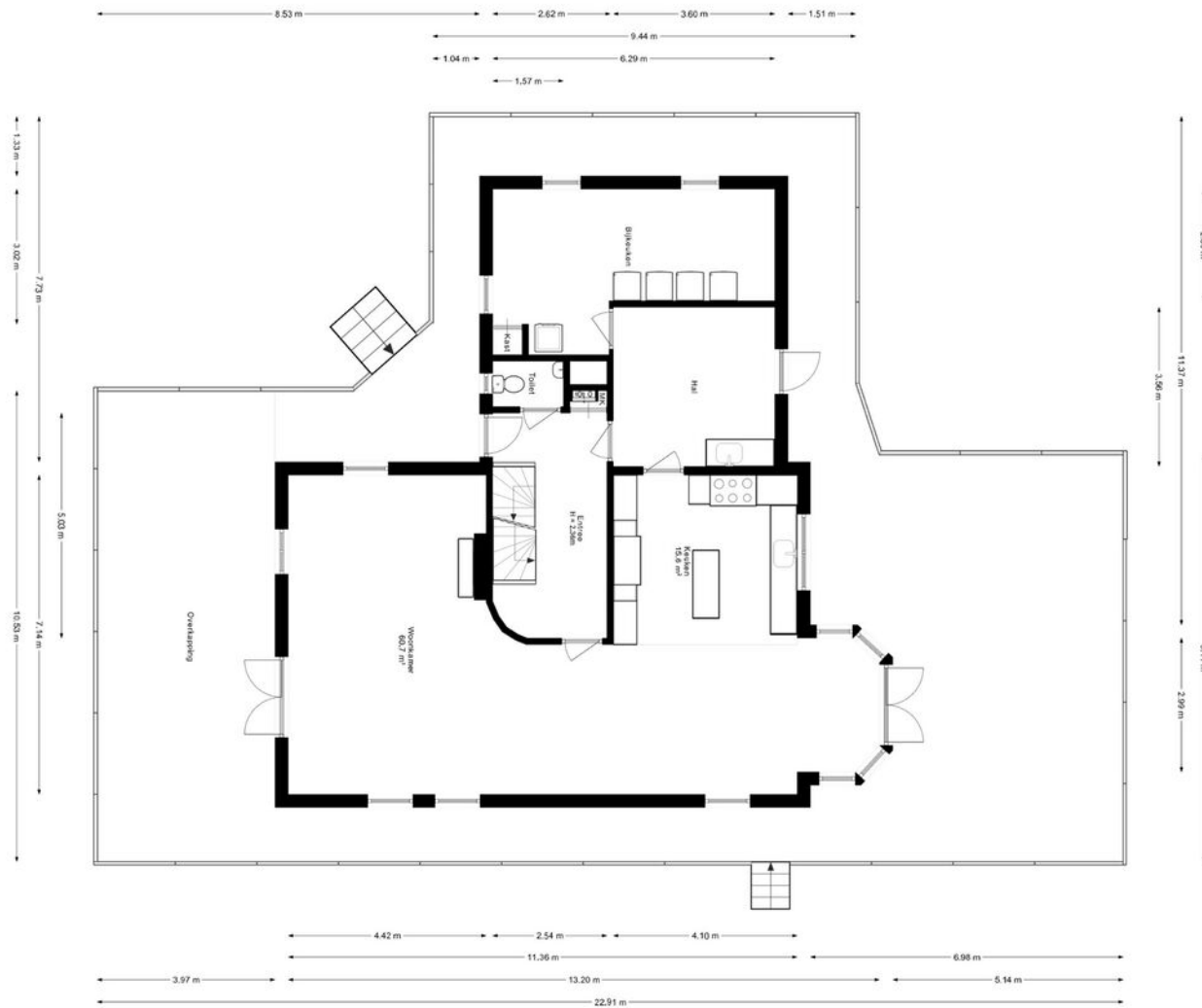
Opfrissen

De tweede badkamer is compleet uitgevoerd en biedt alle comfort om heerlijk te ontspannen. Deze ruimte beschikt over een whirlpool ligbad, een wastafel met klassieke kruiskop kraan, een douchecabine met regen- en handdouche, een designradiator, vloerverwarming en een dakkapel voor natuurlijke lichtinval.

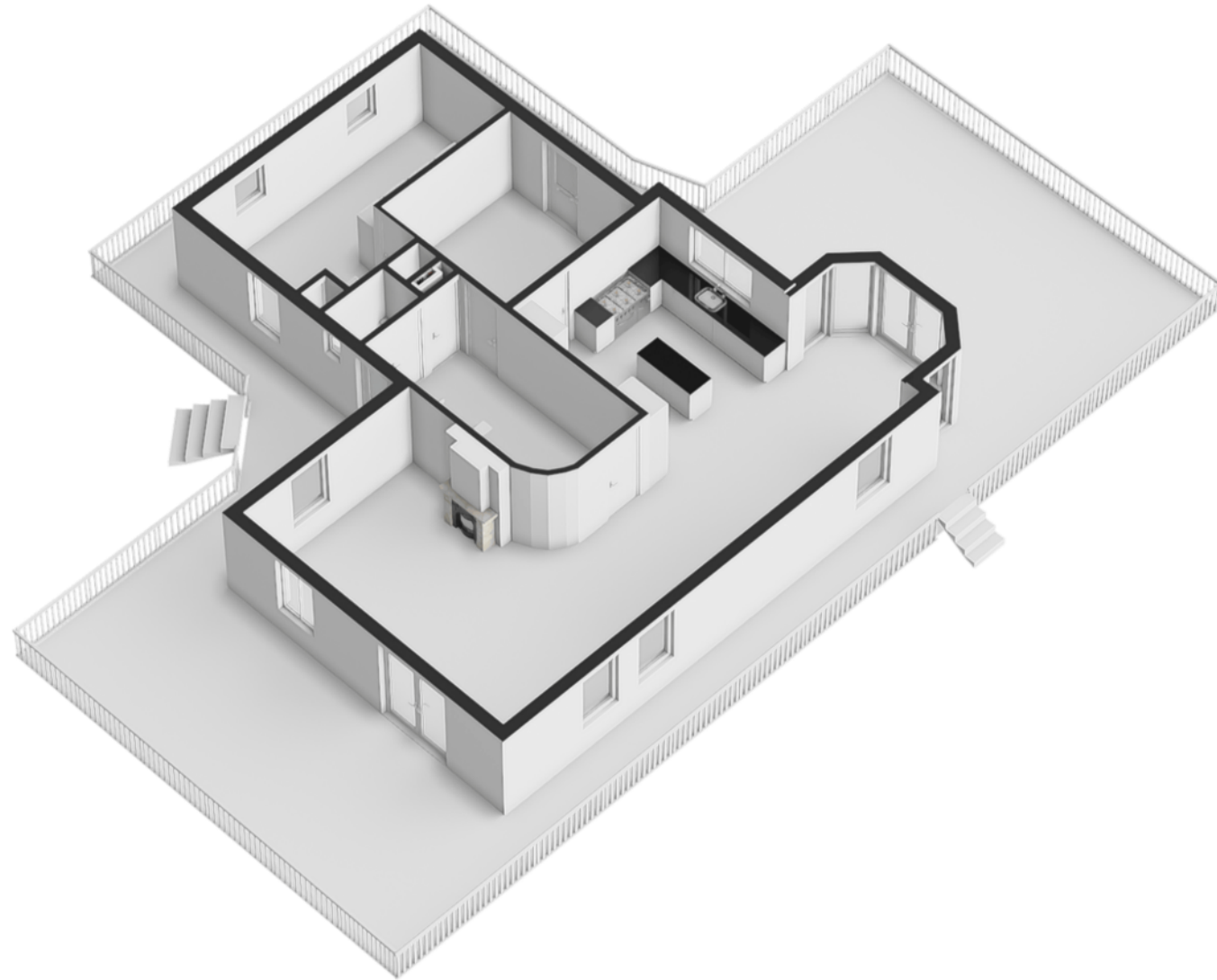








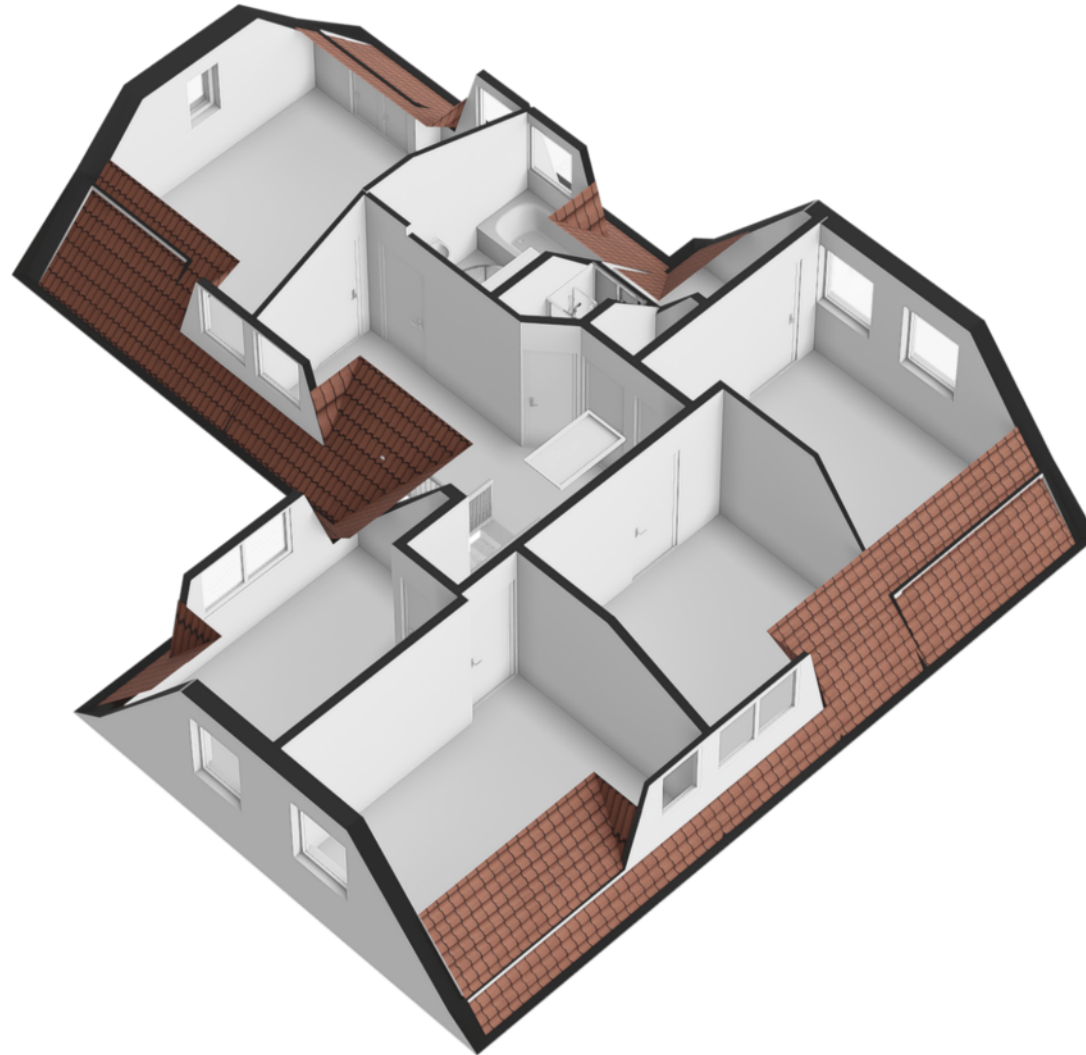
Begane grond



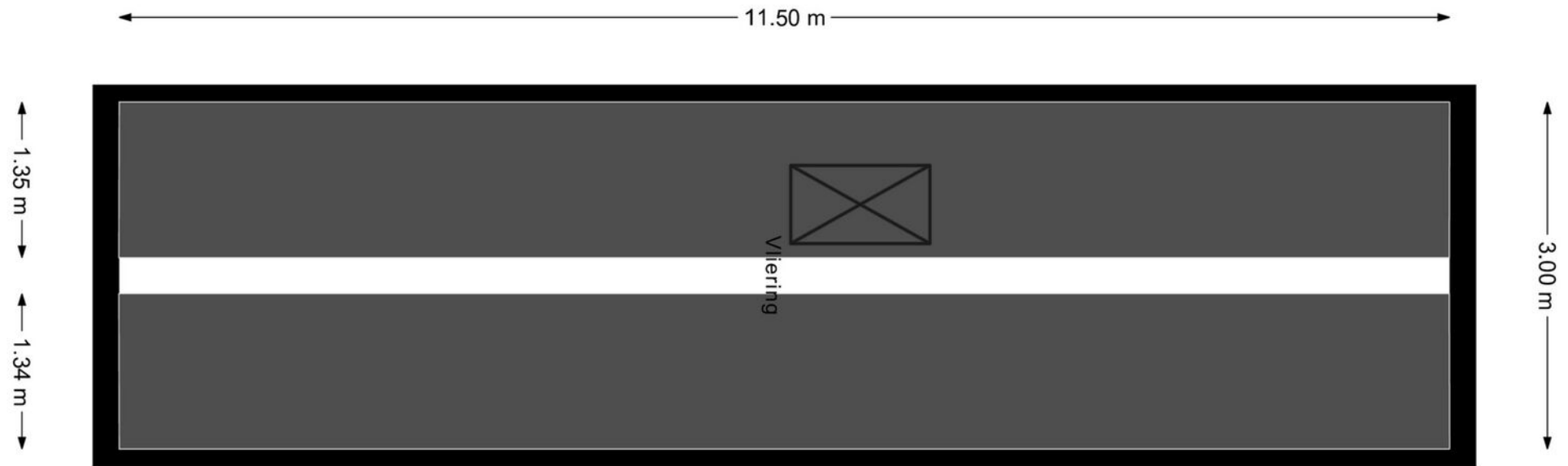
Begane grond 3D



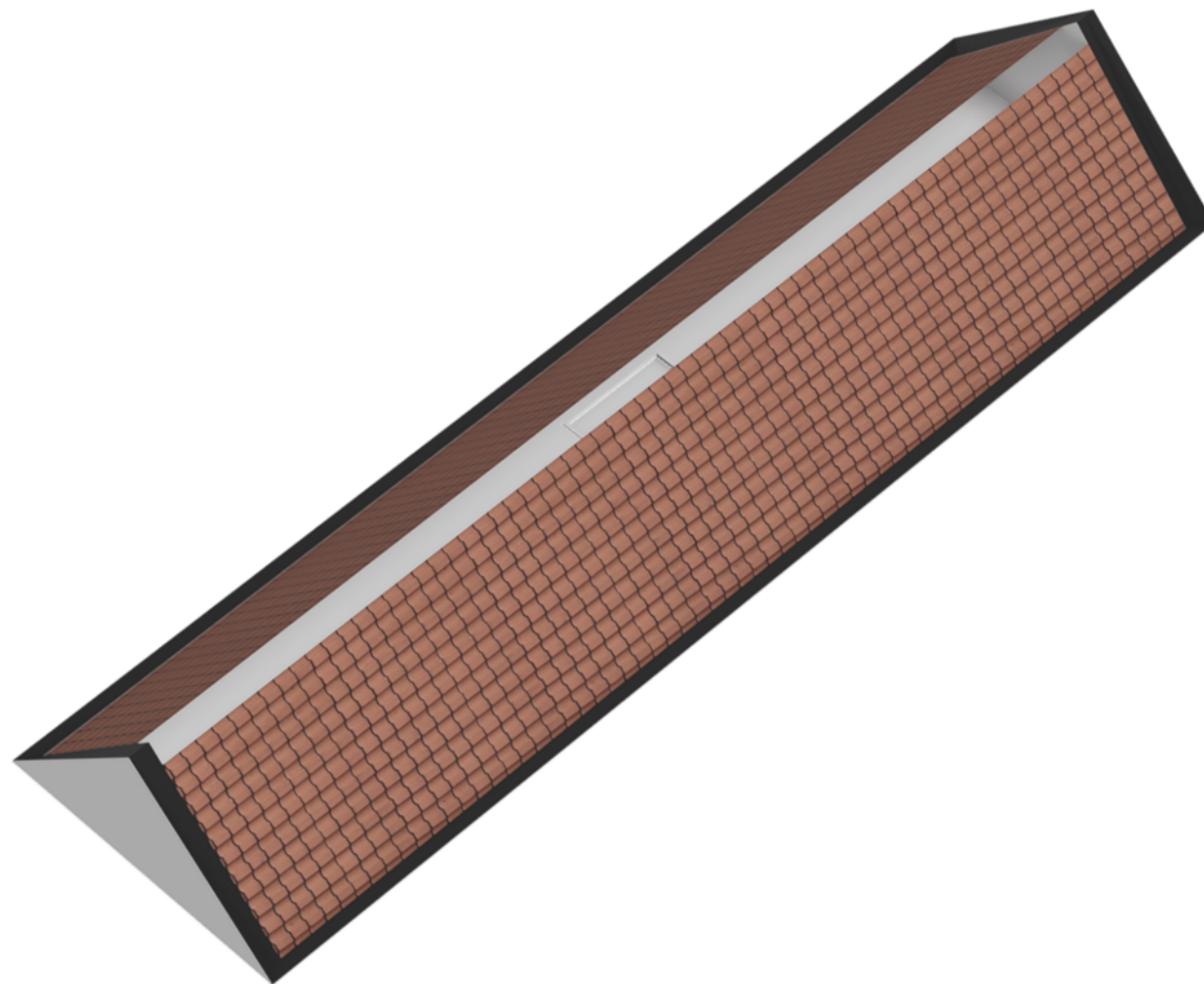
Verdieping



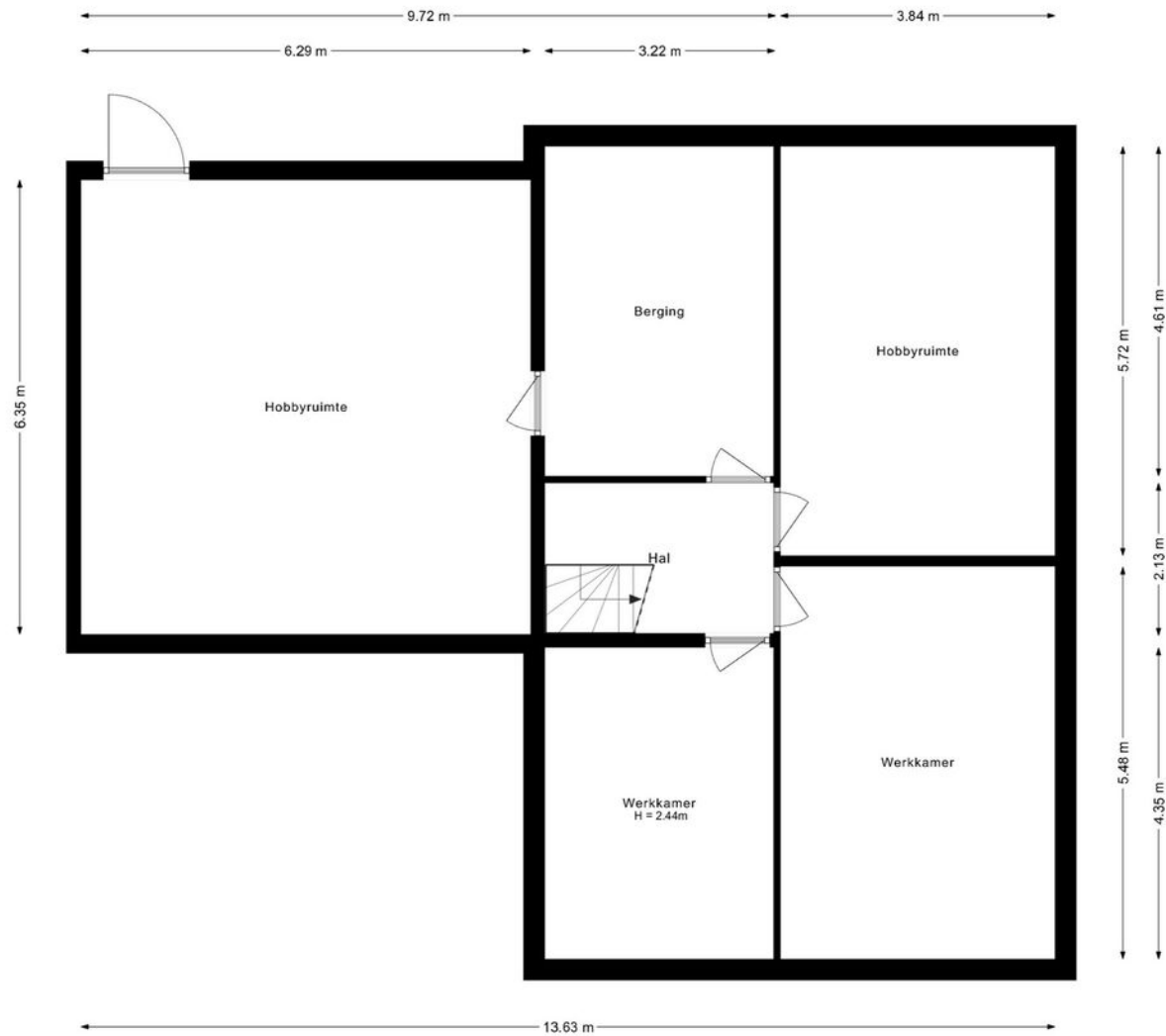
Verdieping 3D



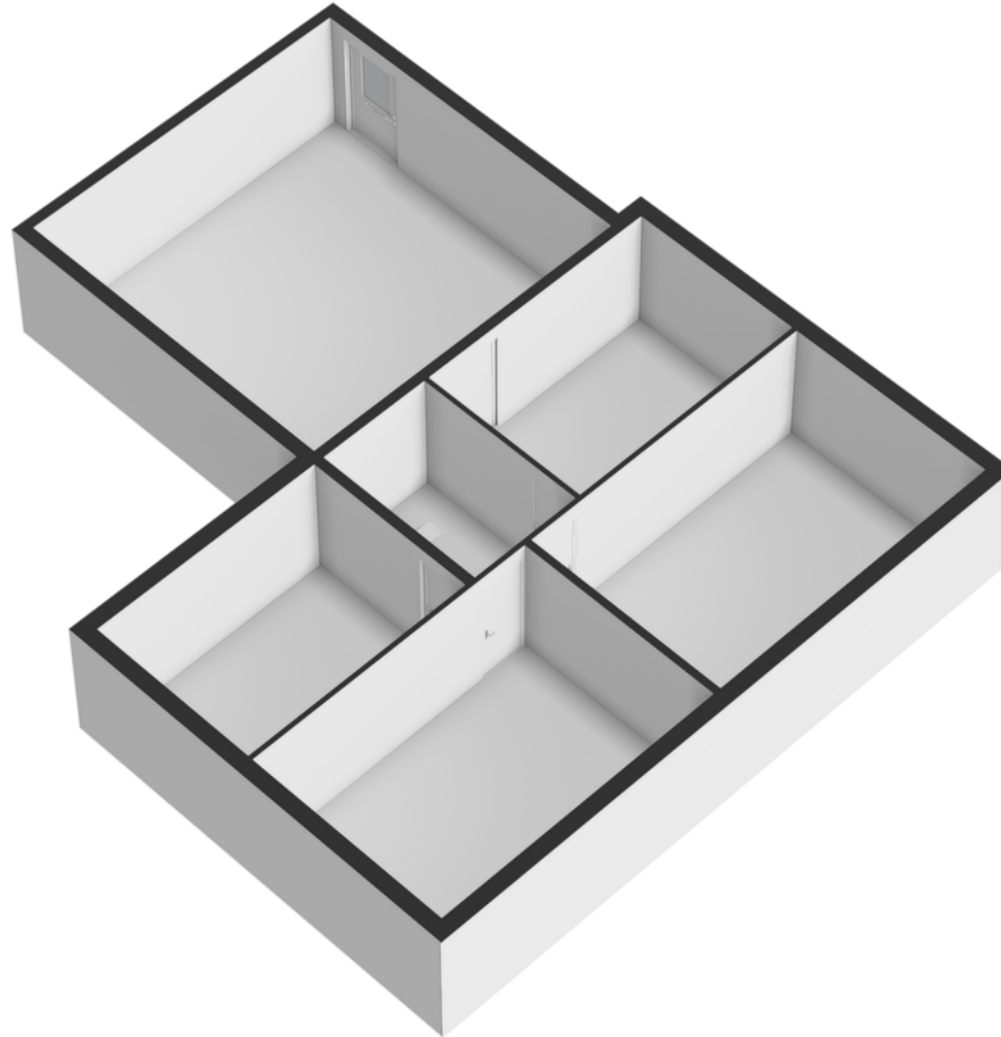
Vliering



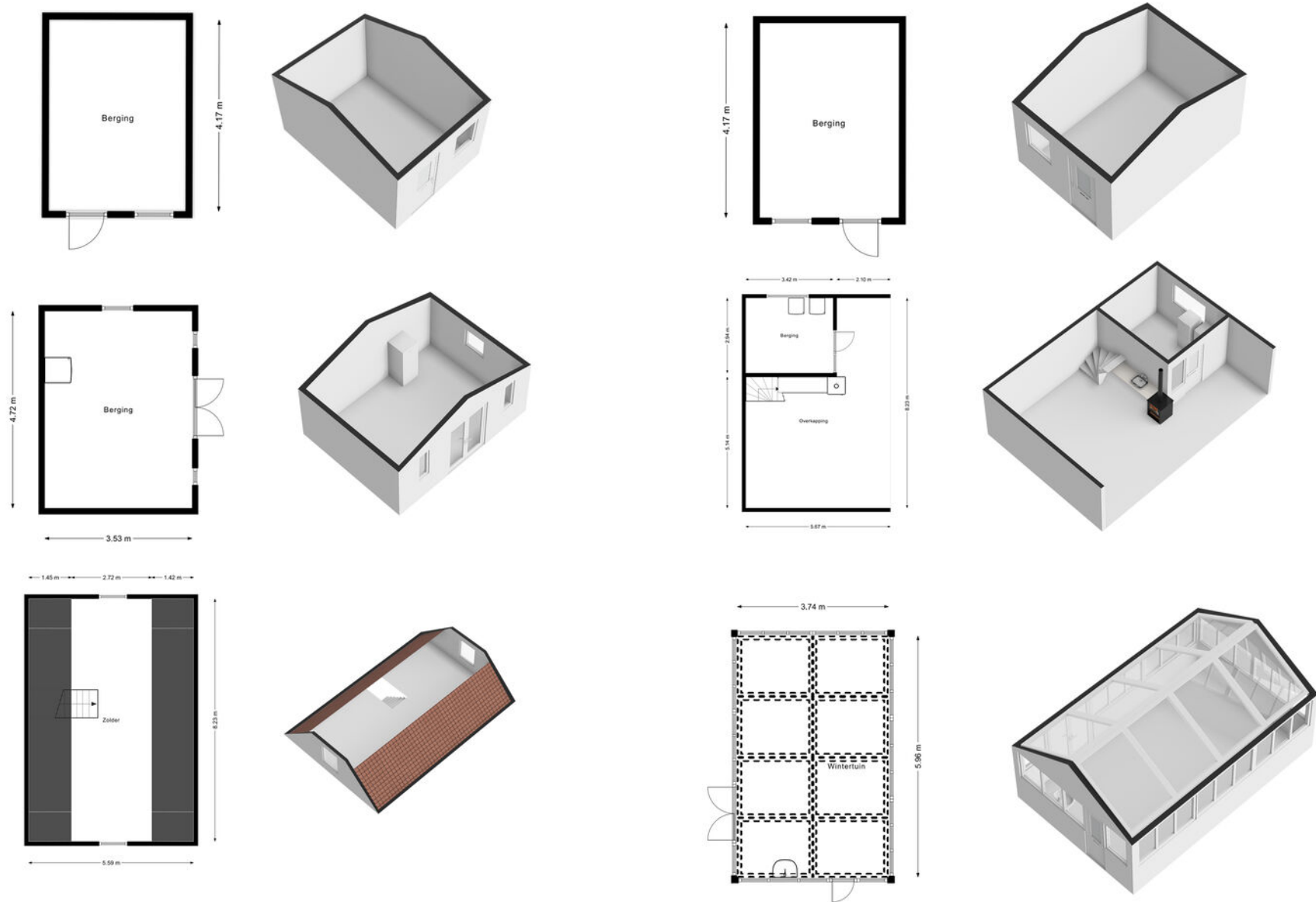
Vliering 3D



Souterrain




Souterrain 3D



Bijgebouwen & plantenkas



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>23 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2500</p> <p>Kadastrale gemeente Zederik</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 589</p>	
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, gelveerd op 15 mei 2026
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 databankrecht.

Kadastrale kaart

Wonen in Nieuwland

Landelijk wonen in de polder, centraal tussen Leerdam en Gorinchem
In het landelijke Nieuwland, aan de Achterdijk, bevindt zich deze locatie midden in het open polderlandschap van de Vijfheerenlanden. Hier ervaart u rust, ruimte en weidse vergezichten, terwijl dorpen, steden en belangrijke uitvalswegen verrassend dichtbij zijn.

De ligging is bijzonder gunstig. Leerdam ligt op korte afstand en ook Gorinchem is goed bereikbaar. Via de omliggende provinciale wegen zijn grotere verbindingroutes richting de A15, A27 en A2 vlot te bereiken. Daarmee combineert deze plek het beste van twee werelden: landelijk wonen of werken in een rustige, groene omgeving, met voorzieningen en bereikbaarheid binnen handbereik.

Nieuwland maakte voorheen deel uit van de gemeente Zederik en behoort tegenwoordig tot de gemeente Vijfheerenlanden, in de provincie Utrecht. De omgeving kenmerkt zich door karakteristieke lintbebouwing, open weilanden, sloten en een authentieke landelijke sfeer.

Een ideale locatie voor wie buiten wil wonen, maar niet afgelegen wil zitten. Rust, ruimte en bereikbaarheid komen hier op een natuurlijke manier samen.







Van der Brugge

Sinds 1973 is Van der Brugge de actiefste makelaar in de regio, die zich uitstrekt van Sliedrecht tot Geldermalsen: de Alblasserwaard, de Vijfheerenlanden, de West-Betuwe en het land van Heusden en Altena. Ons team van vijf makelaars is dynamisch, enthousiast en altijd bereikbaar, met vijf vestigingen in Gorinchem, Leerdam, Sleeuwijk, Hardinxveld-Giessendam en Tiel. Wij onderscheiden ons door nét een stap extra te zetten. Dat betekent dat we continu innoveren en maatwerk leveren. Onze makelaars houden de lijnen graag kort, dus u kunt ons ook op zaterdag of in de avonden bereiken. Zo kunnen we snel schakelen. Uw huis de volgende dag online? Bij ons kan het.

Kracht van zichtbaarheid

Van der Brugge heeft het grootste aanbod in zowel nieuwbouw als bestaande woningen. Daarnaast beschikken wij over een uitgebreid netwerk van woningzoekenden en hun wensen, aan wie onze woonmatchmakelaars huizen gericht kunnen aanbieden. Wij geloven in de kracht van

sociale media. Omdat we het grootste netwerk in de regio zichtbaarheid en zijn daarom de actiefste makelaar op hebben, wordt bijna de helft van alle woningen binnen twee weken verkocht, nog vóór ze de woningmarkt op gaan. Maar uw huis kan ook in verschillende fases te koop worden aangeboden, waardoor we uw woning op meerdere momenten in de markt kunnen zetten om verkoopkansen te creëren. Net wat u wilt.

Meer dan een makelaar

Van der Brugge is méér dan een makelaar. Door bijvoorbeeld nauw samen te werken met Van der Brugge Verzekeringen en de HypotheekWeter hebben we alles in huis om de aan- en verkoop van uw huis van begin tot eind te begeleiden. Van energielabel, bouwkundige keuring tot de offerte van de schilder, wij regelen het.

Wij willen iedere dag opnieuw de beste zijn, om uw droomwoning een stap dichterbij te brengen.

Van der Brugge Makelaardij

vanderbrugge.nl

Vijfzinnenstraat 6a
4201 JD **Gorinchem**
☎ **0183 - 635 011**

Fonteinstraat 2
4141 CG **Leerdam**
☎ **0345 - 613 949**

Nieuwe Es 11
4254 AW **Sleeuwijk**
☎ **0183 - 678 300**

Peulenstraat 208
3371 AS **Hardinxveld-Giessendam**
☎ **0184 - 230 080**

Witte Makelaars

wittemakelaars.nl

Veemarkt 4
4001 AE **Tiel**
☎ **0344 - 619 344**



Van der Brugge

Makelaardij ▾ Verzekeringen ▾ Hypotheken

Vastgoed
Ned.

