

**TE KOOP**

## **Weijpoort 59**

Nieuwerbrug aan den Rijn



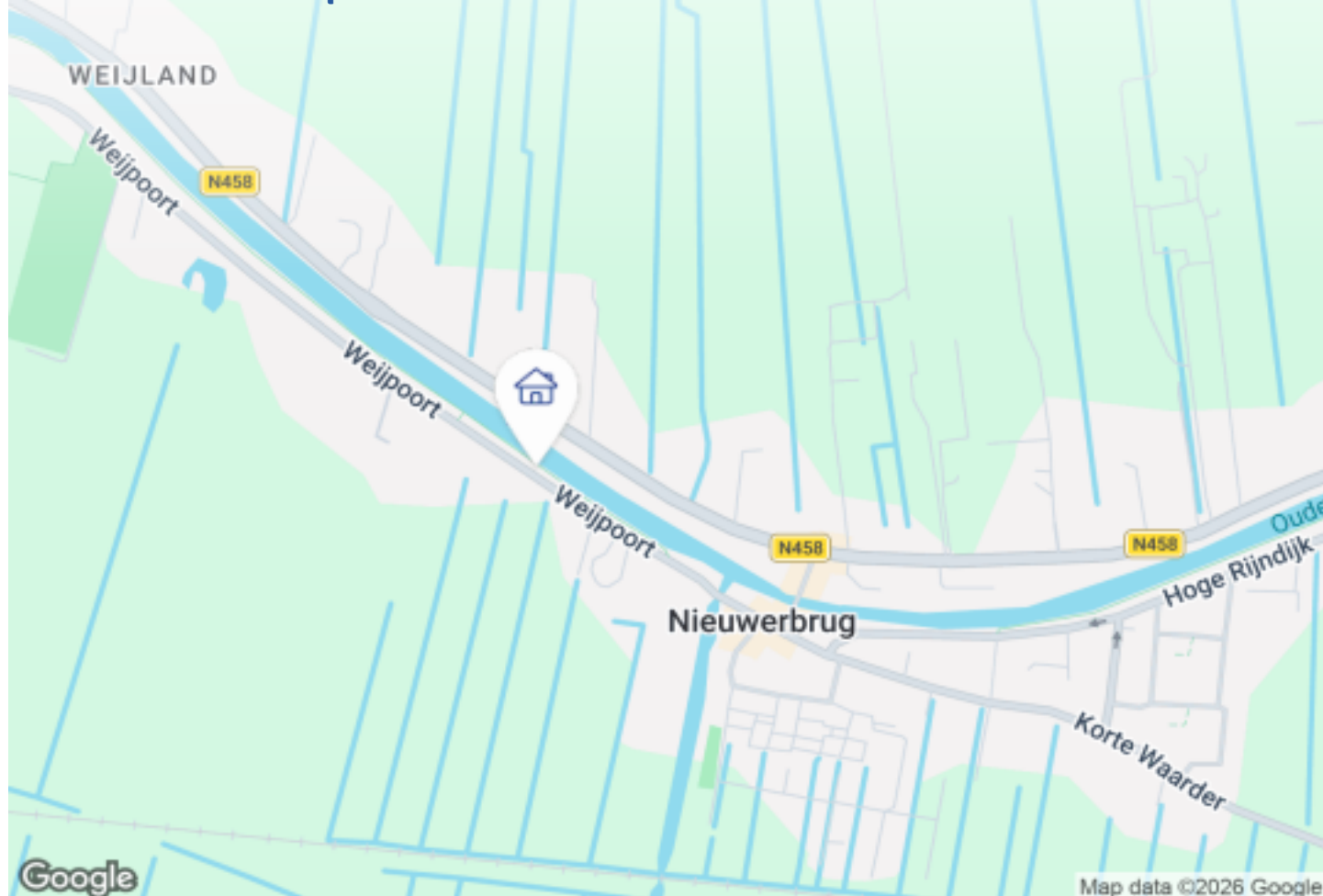
Vraagprijs

**€ 750.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	16
Plattegronden	17
Plattegronden	18
Kenmerken	19
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Weijpoort 59, 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



LANDELIJK WONEN AAN HET WATER MET EIGEN AANLEGPLAATS VOOR EEN BOOT.

Aan de schilderachtige Weijpoort in Nieuwerbrug aan den Rijn bevindt zich deze royale vrijstaande woning. De woning combineert ruimte, comfort en een directe ligging aan de Oude Rijn met een veranda, een dakterras en een aanlegplaats voor een boot of sloep. Het omliggende polderlandschap en de directe ligging aan het water maakt deze woning werkelijk uniek.

Hier woont u landelijk in het Groene Hart, met vrij uitzicht over de Oude Rijn met steden als Woerden en Bodegraven en de A12 richting Utrecht, Den Haag op korte afstand. Maar u bent ook binnen een half uurtje in Rotterdam of Leiden.

Bouwjaar: 2000 – Woonoppervlakte: ca. 182m<sup>2</sup> – Overige inpanidige ruimte ca. 55m<sup>2</sup> Perceeloppervlakte: ca. 288m<sup>2</sup> - Inhoud: ca. 909m<sup>3</sup> – Aantal kamers: 7 (5 slaapkamers) – Vloerverwarming - Energielabel: B



**Woningbrochure: Weijpoort 59, 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

---

## Indeling

### Begane grond

U parkeert uw auto onder de carport en via de entree komt u binnen in een ruime hal met garderobe, toilet en de trap naar boven.

Hier vindt u ook meteen de pas gerenoveerde badkamer. Compleet uitgevoerd met 2-persoons jacuzzi, regendouche en dubbele wastafel. De ruimte is efficiënt ingericht en biedt alles wat u nodig heeft voor het dagelijkse comfort.

Vanuit de hal loopt u door naar de royale leefkeuken. De keuken is zeer ruim met een werkblad van 5 meter met vaatwasser, combimagnetron en een 5 pits Lofra gasfornuis met dubbele oven. Er is ruimte voor een Amerikaanse koelkast en er is voldoende plek voor een grote eettafel, waardoor het echt het hart van het huis vormt. Vanuit de keuken is er direct toegang tot de veranda en zicht op de Oude Rijn met de langsvarende bootjes, wat koken en tafelen extra bijzonder maakt.

Via de openslaande tussendeuren komt u in de woonkamer. Deze is opvallend ruim opgezet en profiteert van grote raampartijen waardoor het zonlicht rijkelijk naar binnen valt. Er is volop ruimte voor een royale zithoek om heerlijk te ontspannen.

---

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping is een toilet en een aparte waskamer met aansluiting voor wasmachine en droger. Hier is ook een wastafel met warm en koud water. Er is dus een mogelijkheid om de waskamer om te bouwen tot een extra doucheruimte.

De overloop biedt toegang tot maar liefst vier volwaardige slaapkamers.

De hoofdslaapkamer is royaal van formaat en geniet van een prachtig uitzicht over de Rijn en de beroemde

tolbrug van Nieuwerbrug.

De overige drie slaapkamers zijn eveneens goed bemeten en flexibel in te richten als kinder-, logeer- of werkkamer. Er is via een vlizotrap nog toegang tot een grote vliering. Dankzij de prettige lichtinval en praktische indeling zijn alle kamers comfortabel en functioneel. Eén van deze kamers komt met 2 openslaande deuren uit op het zonneterras.

---

### Buitenruimtes – Wonen aan het water op z'n mooist

De buitenruimtes zijn zonder twijfel één van de absolute hoogtepunten van deze woning.

Het dakterras van 25 vierkante meter heeft de hele dag zon en heeft een prachtig uitzicht over de rivier en de voorbij varende bootjes. Op het terras is een schuurtje voor een extra koelkast en voor het opbergen van de tuinkussens. Via de andere deur kom je op de zolder van de garage.

De veranda met een lengte van 13 meter, direct aan de Rijn, biedt een fenomenale plek om te genieten van de ochtendzon, het vrije uitzicht en de rust van het landelijke leven. Hier ervaart u het ultieme buitengevoel: 's ochtends een kop koffie aan het water, even vissen of een duik in het water op een warme middag en 's avonds dineren aan het water terwijl de zon ondergaat aan het eind van de Oude Rijn. De veranda vormt een heerlijke beschutte plek waar u vrijwel het hele jaar door buiten kunt zitten.

En als kers op de taart beschikt de woning over een eigen aanlegplaats: u stapt vanuit uw huis zó uw boot of sloep in. Een tocht richting Bodegraven of Woerden of ontspannen varen door het Groene Hart behoort hier tot het dagelijks leven.

---

### Kangoeroewoning

Er is nog een bijzondere plek in dit huis. Via de schuifpui op de veranda (of via de tussendeur in de keuken) is er toegang tot een mooie studio. Er is plek

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

voor een groot bed en een gezellige zithoek. De studio heeft een eigen ruime badkamer met douche en dubbele wastafel, apart toilet en een keukenblok. Deze ruimte is uitermate geschikt voor zelfstandig wonen van een familielid of kan verhuurd worden via AirBNB voor extra inkomsten.

---

## Garage

Naast het huis is er een grote garage met automatische roldeur. U kunt uw auto en uw fietsen veilig parkeren en er is ruimte voor opslag van goederen. Er is een kast met extra aansluiting voor wasmachine en droger. Boven de garage is een grote zolder met toegang tot het dakterras.

---

## Woonomgeving

Nieuwerbrug aan den Rijn is een charmant dorp tussen Bodegraven en Woerden. U woont hier landelijk en waterrijk, maar met uitstekende verbindingen via de A12 richting Utrecht en Den Haag.

Fiets- en wandelroutes langs de rivier liggen letterlijk voor de deur. U bent in 20 minuten met de fiets in het Reeuwijkse plassen gebied om heerlijk te ontspannen. Hier combineert u het buitenleven met centrale bereikbaarheid.

---

## Samengevat

- Ca. 182 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- Inhoud ca. 909 m<sup>3</sup>
- 5 volwaardige slaapkamers
- Zeer ruime woonkamer over volle breedte
- Leefkeuken met directe toegang tot veranda en steiger
- Dakterras van 25 m<sup>2</sup> met uitzicht op het water
- Kangoeroewoning met ruime badkamer en schuifpui
- Grote garage met automatische roldeur en zolder
- Eigen ligplaats aan de Oude Rijn
- Heerlijk wonen in een landelijke omgeving

Weijpoort 59 biedt niet alleen veel ruimte binnenshuis, maar ook een ongeëvenaarde buitenbeleving aan het water. Een royaal familiehuis met directe vaarverbinding en blijvend vrij uitzicht – wonen aan de Rijn op zijn best.

Oplevering in overleg



# FOTO'S



# FOTO'S

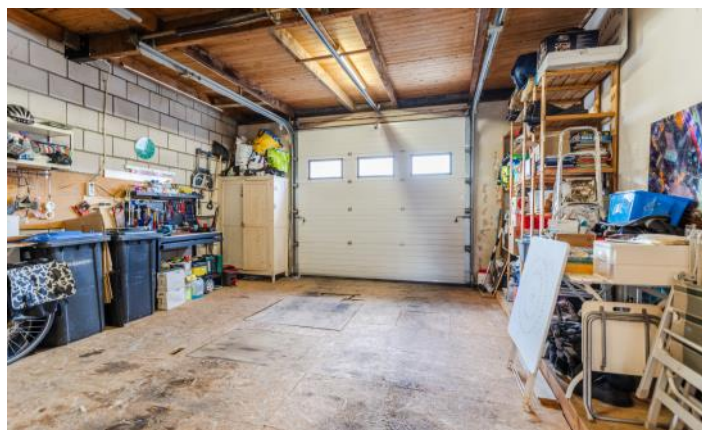


# FOTO'S





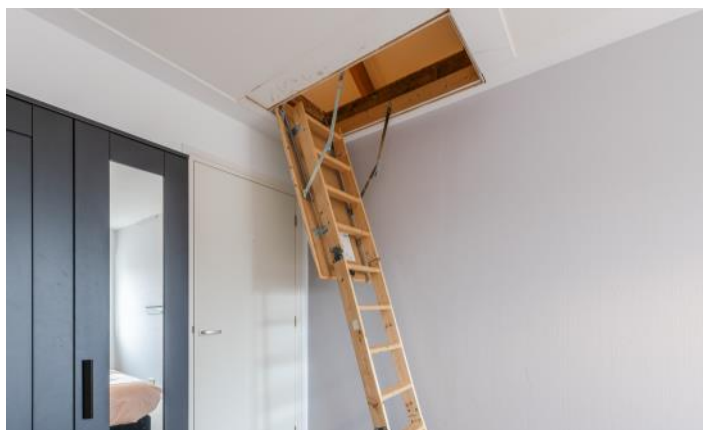
# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



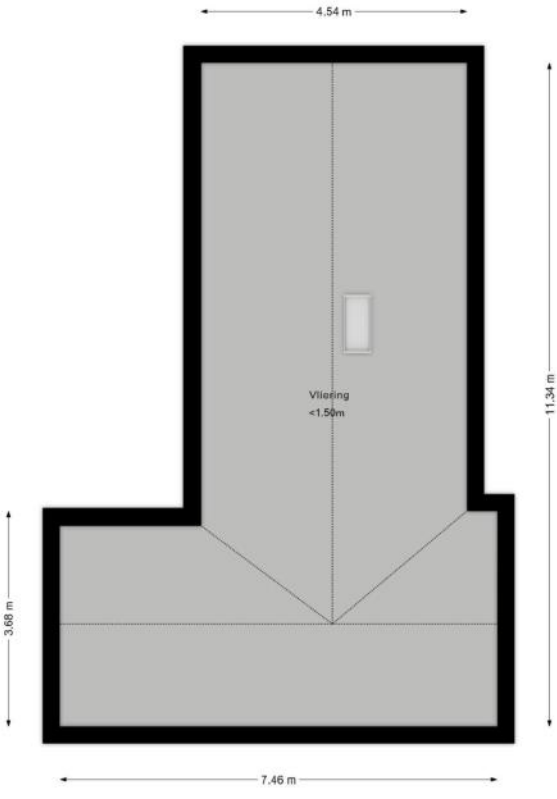
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1999
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Overig

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	200 m <sup>2</sup>
Inhoud	909 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	182 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	55 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	52 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	<b>6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>2 badkamers en 2 aparte toiletten</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Ligbad, toilet, 2 douches, dubbele wastafel, wastafel</b>
Aantal woonlagen	<b>2 woonlagen</b>
Voorzieningen	<b>TV kabel</b>

## Energie

Energielabel	<b>B</b>
Isolatie	<b>Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk</b>
Warm water	<b>Cv-ketel</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Remeha</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2015</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan rustige weg, Vrij uitzicht, Aan vaarwater</b>
Tuin	<b>Zonneterras</b>
Zonneterras	<b>24 m<sup>2</sup> (13,4m diep en 1,8m breed)</b>
Ligging tuin	<b>Gelegen op het , bereikbaar via achterom</b>
Balkon/Dakterras	<b>Dakterras aanwezig</b>

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging

Vrijstaand hout

## Garage

Soort

Aangebouwd steen, Inpandige garage

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren, Op eigen terrein

## Kadastrale gegevens

### Bodegraven H 288

Oppervlakte

200 m<sup>2</sup>

Eigendomssituatie

Volle eigendom

# KENMERKEN

## Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.

> Naast de gebruikelijke erfdienstbaarheden en verplichtingen, dient er een jaarlijkse vergoeding voor de aanlegplaats te worden betaald. De grond waar de vlonder op staat is eigendom van de gemeente.

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> De grond waar de vlonder op staat is eigendom van de gemeente.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast			●
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Toiletaccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

# ZAKENLIJST

## Overige zaken

Stelling, kast en werkbank garage blijft achter

Ter overname aangeboden:

Kajuitboot 9 meter

Boretti Barilo BBQ

Lounge set met kussens

Vierkante terrastafel met 4 stoelen

Eetkamertafel met 6 stoelen

Zwarte schuifdeurkast woonkamer

2 deurs witte kledingkast

3 deurs zwarte kledingkast (1e verdieping)

2 persoons bed wit 1.60m met lades

2 persoons bed zwart 1.80 boxspring

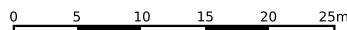



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 288</p> <p><small>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.</small></p>	
--	--	---

# 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

### 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 ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.