

Weijland 34

Nieuwerbrug aan den Rijn

Rien Treur Makelaardij



Cultuurhistorisch wonen met eindeloze mogelijkheden en een prachtig uitzicht over het polderlandschap

Droom je van wonen op een unieke locatie waar historie, ruimte, comfort en duurzaamheid samenkomen? Dan is deze karakteristieke Hollandse langhuisboerderij precies wat je zoekt. Deze cultuurhistorisch waardevolle boerderij biedt een uitzonderlijke combinatie van authentieke charme en hedendaags wooncomfort. Met een royaal woonoppervlak, een slaapkamer en badkamer op de begane grond, een sfeervolle hooiberg ingericht als ontmoetingsruimte, een grote schuur én een vergunningsaanvraag die momenteel in behandeling is voor het splitsen in twee zelfstandige wooneenheden, biedt deze bijzondere woonboerderij, bij vergunningverlening, talloze mogelijkheden voor de toekomst. Denk aan dubbele bewoning, mantelzorg, een combinatie van wonen en werken of een gezin met opgroeiende kinderen die graag dichtbij blijven wonen.

De boerderij is royaal opgezet en beschikt over een sfeervol voorhuis met een ruime woonkamer, een landelijke woonkeuken, een multifunctioneel achterhuis, vijf slaapkamers, twee badkamers en volop bergruimte. Rondom de woning ligt een prachtig aangelegde tuin met meerdere terrassen, waterpartijen, een idyllisch tuinhuis, een fraaie hooiberg en een grote schuur. Vanuit vrijwel iedere plek geniet je van rust, privacy en een schitterend uitzicht over het omliggende polderlandschap.

Ook op het gebied van duurzaamheid is deze woonboerderij helemaal van deze tijd. Zo is de woning voorzien van HR+++ beglazing, 11 zonnepanelen en is een deel van het rieten dak in 2022 vernieuwd. De hooiberg beschikt bovendien over vloerverwarming, wat deze ruimte extra comfortabel en veelzijdig maakt. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning daarnaast uitstekend geschikt voor levensloopbestendig wonen. Zo biedt deze bijzondere woonboerderij niet alleen een sfeervolle woonomgeving, maar ook een toekomstbestendige basis voor jarenlang woonplezier.

De ligging is eveneens ideaal. In het gezellige dorpshart van Nieuwerbrug aan den Rijn bevinden zich onder andere een basisschool, sportvoorzieningen, een kerk en diverse verenigingen. Voor de dagelijkse voorzieningen zijn Woerden en Bodegraven binnen enkele minuten bereikbaar. Bovendien ligt de A12 op korte afstand, waardoor steden als Utrecht, Amsterdam, Rotterdam en Den Haag uitstekend bereikbaar zijn.

Bijzonderheden

- Cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij
- Vergunningsaanvraag voor splitsing in twee zelfstandige wooneenheden in behandeling (vraag de makelaar naar de mogelijkheden)
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Uitstekend geschikt voor levensloopbestendig wonen
- Vijf slaapkamers en twee badkamers
- Multifunctioneel achterhuis met talloze gebruiksmogelijkheden
- Sfeervolle hooiberg ingericht als ontmoetingsruimte
- Royale vrijstaande schuur met vijf afzonderlijke ruimtes
- Gelegen op een royaal perceel met prachtig aangelegde tuin rondom
- Vrij uitzicht over het omliggende polderlandschap
- 11 zonnepanelen aanwezig
- Gehele woning voorzien van HR+++ beglazing
- Hooiberg voorzien van vloerverwarming
- Gedeelte van de rieten kap vernieuwd in 2022
- Eigen parkeergelegenheid op het erf
- Rustige landelijke ligging nabij Woerden en Bodegraven
- Op korte afstand van de A12 en uitstekend bereikbaar richting Utrecht, Amsterdam, Rotterdam en Den Haag



ENTREE

Via de ruime oprit bereikt u het erf, waar voldoende parkeergelegenheid aanwezig is naast en achter de boerderij. Het voorhuis is bereikbaar via de verzorgde voortuin. Achter de voordeur komt u in een ruime ontvangsthal met toegang tot de meterkast, het toilet met fontein, de trapopgang, de kelder, de woonkeuken en de woonkamer.

Het achterhuis beschikt over een eigen entree aan de achterzijde, bereikbaar via zowel een loopdeur als openslaande deuren. Beide gedeelten van de boerderij staan met elkaar in verbinding via de bijkeuken.



WOONKAMER & KEUKEN

De sfeervolle woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de boerderij en kijkt uit over de groene voortuin. Dankzij de grote ramen aan de voor- en zijkant valt er veel natuurlijk daglicht binnen. Centraal in de woonkamer staat een unieke schouw. De robuuste houten constructie, authentieke wandtegels en moderne houtkachel vormen samen het warme hart van deze ruimte en zorgen voor een gezellige en karaktervolle sfeer.

De royale woonkeuken is uitgevoerd in een L-opstelling en voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, oven en magnetron. Er is volop ruimte voor een grote eettafel, waardoor dit een heerlijke plek is om samen te komen. Via de openslaande deuren loopt u direct het terras op, waar u geniet van een prachtig uitzicht over het omliggende polderlandschap. Hierdoor vormen binnen en buiten een mooi geheel.

Vanuit de keuken bereikt u de bijkeuken, die toegang geeft tot het achterhuis. Hier bevinden zich de opstelplaats van de cv-installatie, een pantry en een bergkast.





SLAAPKAMER & BADKAMER

Vanuit de keuken bereikt u de slaap-/werkkamer op de begane grond. Deze kamer is momenteel ingericht als werkkamer, maar is ook uitstekend geschikt als slaapkamer of hobbyruimte. De kamer beschikt over een vaste kast en directe toegang tot de badkamer.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een whirlpool, inloopdouche, vrijhangend toilet, wastafelmeubel met spiegel, designradiator en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Inbouwspots en het karakteristieke stalraampje met melkglas zorgen voor een sfeervolle uitstraling.





ACHTERHUIS

Het voormalige stalgedeelte is te gebruiken als multifunctionele ruimte. De karakteristieke houten gebinten en authentieke stalramen zijn behouden gebleven, waardoor de ruimte haar oorspronkelijke uitstraling heeft behouden. Momenteel is het achterhuis ingericht als speelruimte voor de kinderen, maar dankzij de royale afmetingen zijn de mogelijkheden eindeloos. Denk aan een atelier, hobbyruimte, kantoor aan huis of extra woonruimte. Achterin bevindt zich een vaste trap naar de ruime zolder.





VERDIEPING

Via de vaste trap in het voorhuis bereikt u de ruime overloop met toegang tot vier slaapkamers, een separaat toilet en een tweede badkamer.

De eerste twee slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde van de woning en kijken uit over de voortuin. De derde slaapkamer ligt aan de zijde van de oprit en is voorzien van een dakkapel. De vierde slaapkamer beschikt over een royale walk-in closet met dakkapel en loopt door naar het slaapgedeelte met Velux dakramen. Vanuit deze kamer is tevens verbinding met de zolder van het achterhuis, waardoor beide gedeelten van de boerderij ook op de verdieping met elkaar verbonden zijn.

De tweede badkamer is centraal gelegen en voorzien van een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, designradiator, inbouwspots en een Velux dakraam voor prettig daglicht.





BIJGEBOUWEN

Direct achter de boerderij staat een prachtig onderhouden hooiberg, volledig ingericht als sfeervolle ontmoetingsruimte. De hooiberg beschikt over een hal met garderobe, een toilet met fontein en een royale verblijfsruimte met een complete open keuken voorzien van een keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en volop kastruimte. Dankzij de vele bovenramen is dit een bijzonder lichte ruimte. Via de openslaande deuren loopt u zo de zonnige zijtuin in.

Achter de hooiberg bevindt zich een zeer royale schuur met aan de achterzijde drie overheaddeuren en aan de voorzijde twee overheaddeuren met daarnaast een loopdeur. De schuur is verdeeld in vijf afzonderlijke ruimtes, waarvan de grootste beschikt over een extra berging. Daarnaast is aan de voorzijde een toiletruimte aanwezig. Deze schuur biedt volop mogelijkheden voor opslag, hobby, werkplaats of bedrijfsactiviteiten aan huis.





TUIN

Rondom de woonboerderij ligt een schitterend aangelegde tuin die is verdeeld in meerdere sfeervolle gedeelten. Aan de westzijde bevindt zich een kleurrijke bloementuin met diverse terrassen, een plantenkas, kinderschommel en rustgevende waterpartijen. Aan de oostzijde ligt een zonnige zijtuin rondom de karakteristieke hooiberg, die overgaat in een royaal gazon en de zijtuin langs de boerderij. Achter in de tuin, verscholen achter de vijver, staat een charmant tuinhuisje dat perfect past bij het landelijke karakter van het geheel.

Direct aan de woonkeuken bevindt zich een terras met zonnesherm, waardoor u al vroeg op de dag kunt genieten van een ontbijt in de ochtendzon of juist van een diner met uitzicht over de weilanden. Dankzij de royale afmetingen, de volwassen beplanting en de vrije ligging biedt de tuin op ieder moment van de dag een heerlijke plek om te genieten van rust, ruimte en privacy.



OVERZICHTSPLATTEGROND



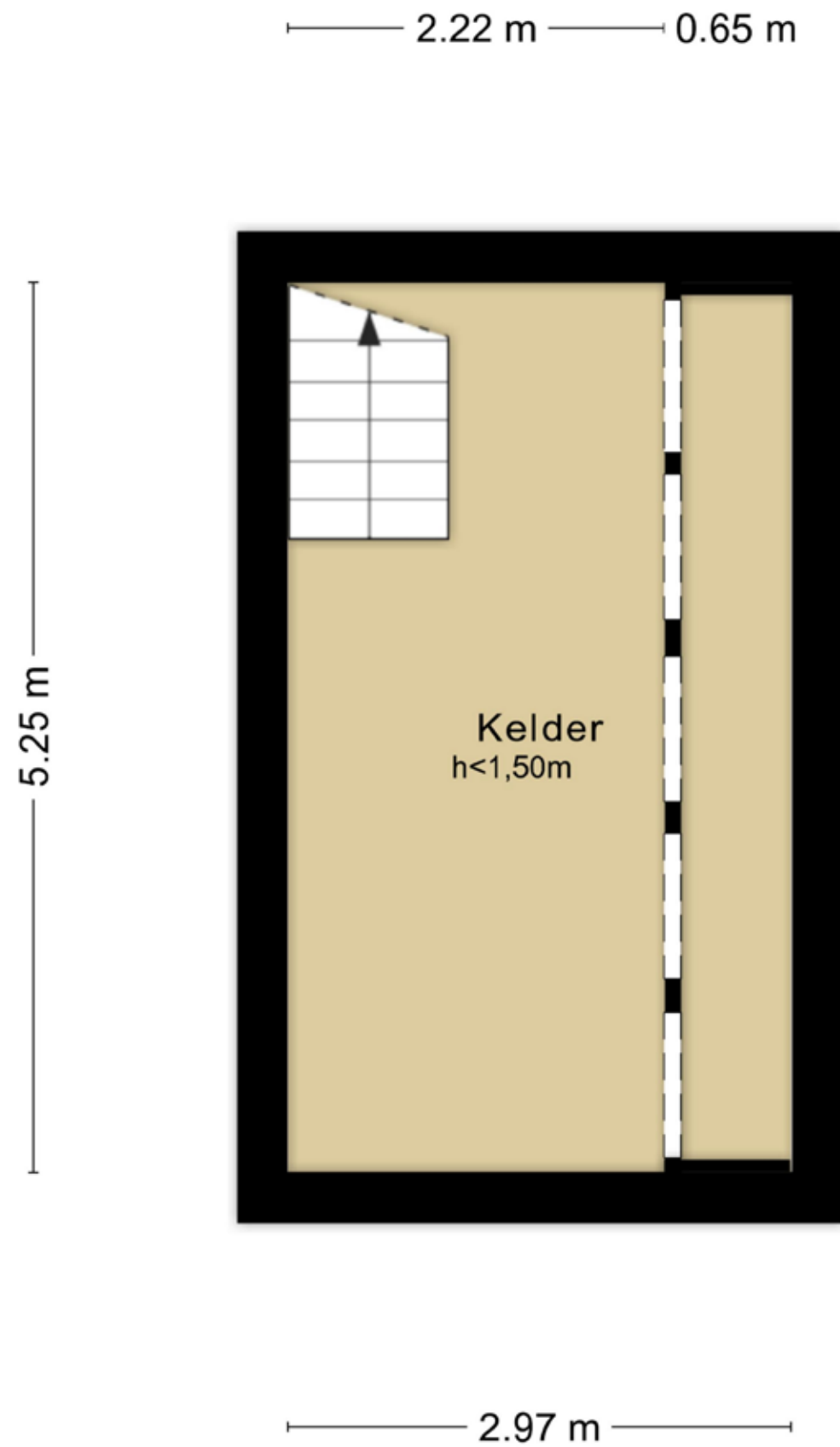
PLATTEGROND BEGANE GROND



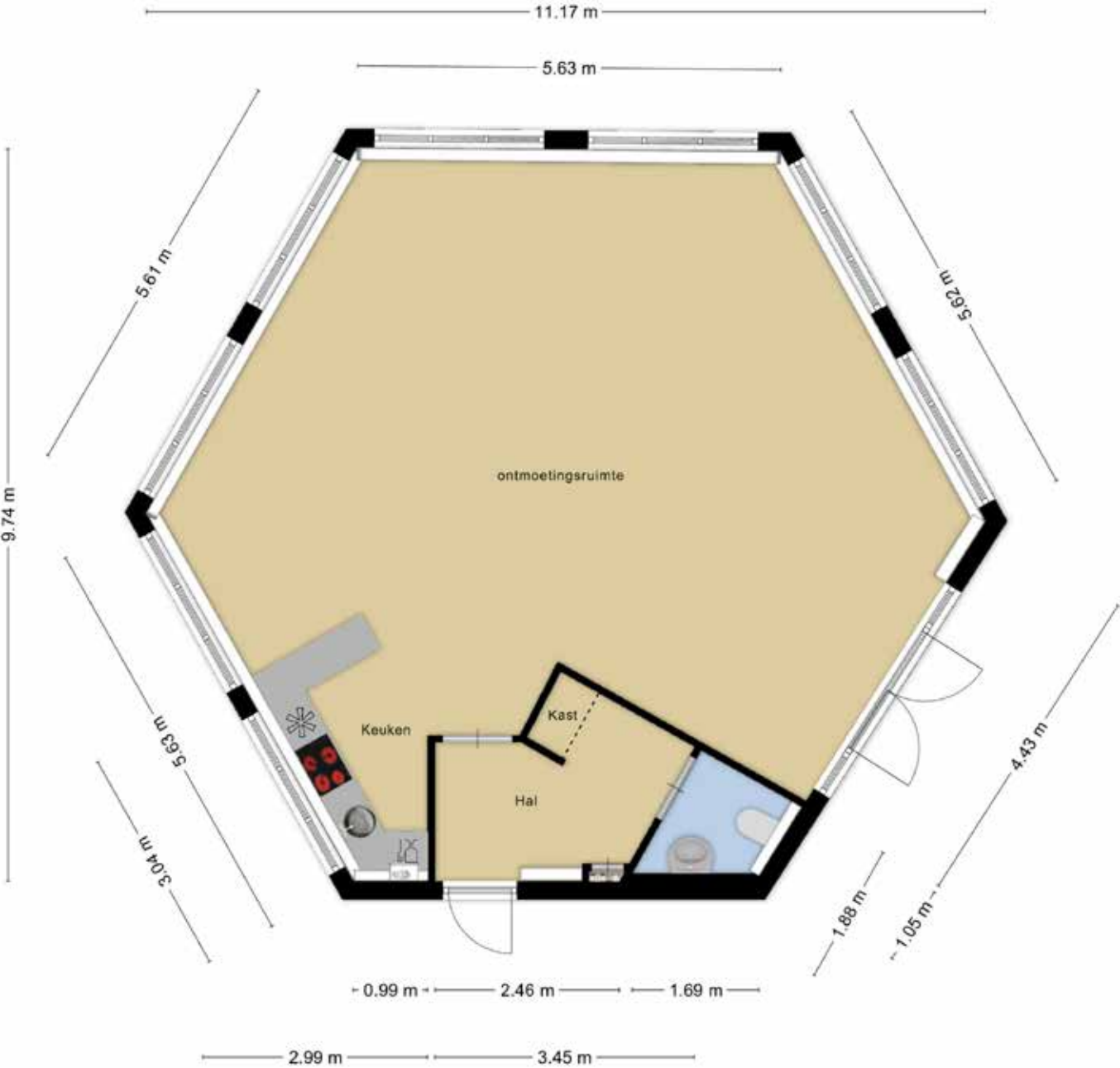
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



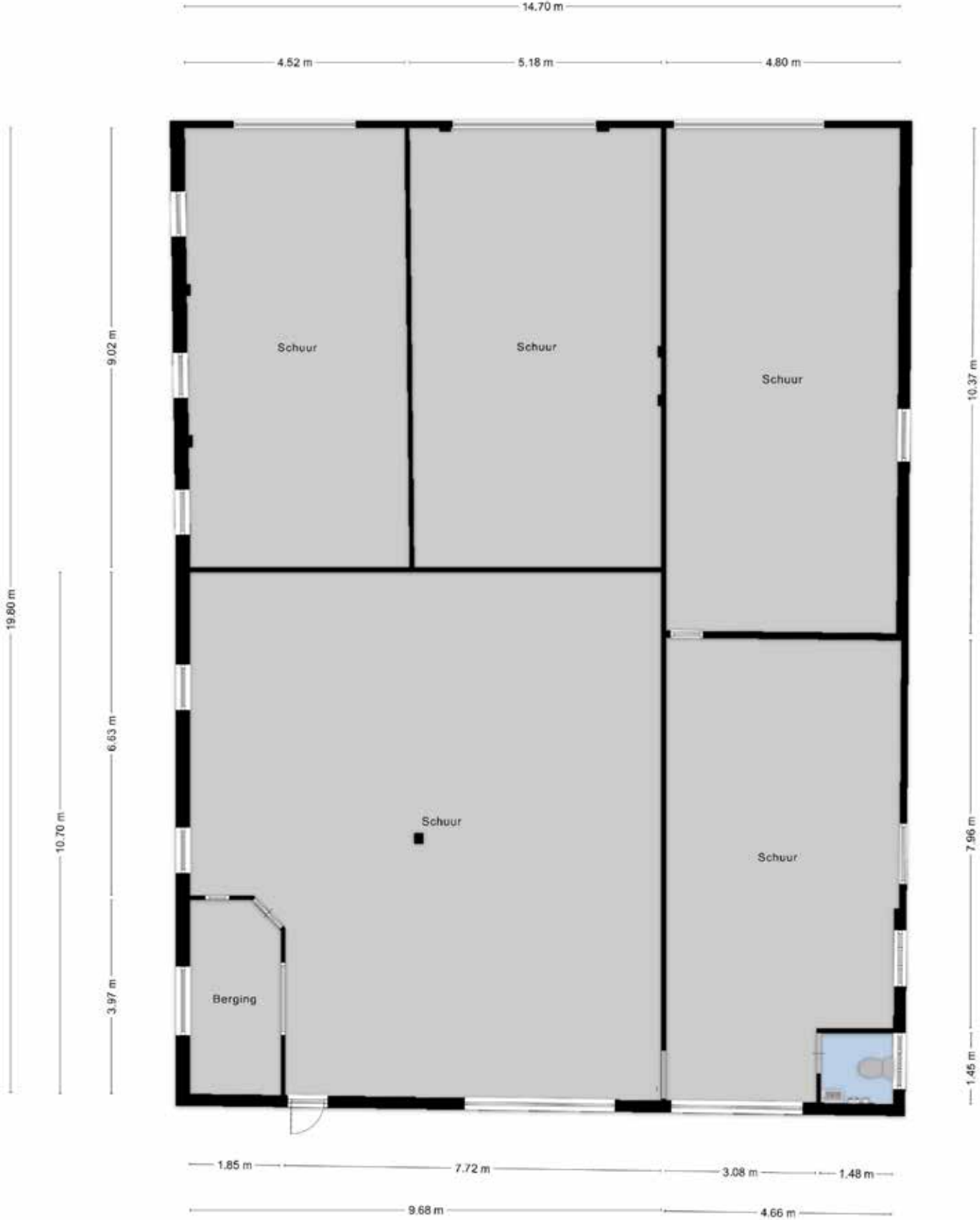
PLATTEGROND KELDER



PLATTEGROND HOOIBERG



PLATTEGROND SCHUUR



TUIN



BOVENAANZICHT



ALGEMENE INFORMATIE

Weijland 34 te Nieuwerbrug a/d Rijn



KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	338 m ²
Overige in pandige ruimte	119 m ²
Externe bergruimte	371 m ²
Inhoud woning	1.693 m ³
Bouwjaar	1901
Energie label	D

Indeling woning

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	2

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Bodegraven
Sectie	B
Nummer	6082
Groot	56 are en 5 centiare (5.605 m ²)
Eigendomssituatie	Volle eigendom

DISCLAIMER

Voor onze koopakte gelden de standaard NVM-regels. In alle overeenkomsten bedraagt de waarborgsom/bankgarantie 10% van de koopsom en deze wordt voldaan aan de notaris.

Deze projectinformatie mag niet worden beschouwd als een aanbieding of offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verkoper. Wij kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de door ons samengestelde gegevens. Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn alle vrijblijvend. Er is pas overeenstemming bereikt op het moment dat de door Rien Treur Makelaardij opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is beoordeeld en ondertekend. Tot dat moment hebben partijen het recht om af te zien van een transactie, zonder kostenvergoeding etc. Alle genoemde maten zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Rien Treur Makelaardij

Bezoekadres: Dorpsstraat 149, 3481 ED Harmelen
Telefoon: 0348 444146
Email: info@rientreur.nl
Website: www.rientreur.nl

