



MAKELAARS

EXCLUSIVE REAL ESTATE

Est. 2016

Nachtegaalspad 4-A

3651 LM WOERDENSE VERLAAT



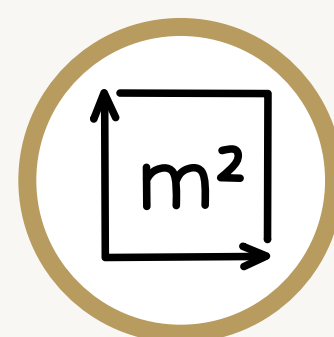
*Karakteristieke vrijstaande woning op 1.684 m² eigen grond
Aan de rivier de Grecht • Eigen aanlegsteiger • Vrij uitzicht •
Natuurlijke tuin met volwassen bomen, • Unieke ligging aan het
sluisje*



VRAAGPRIJS
€1 150 000 k.k.



SLAAPKAMERS
3



WOONOPPERVLAKTE
156 m²



BADKAMERS
1 + gasten-wc



ENERGIELABEL
C



+31 202 619 562



info@jbmakelaars.nl



www.jbmakelaars.nl

WELKOM THUIS

Wonen aan de Grecht, met ruimte en privacy

Aan het einde van een klein, doodlopend straatje ligt Nachtegaalspad 4-A, op misschien wel de mooiste plek van Woerdense Verlaat.

De woning staat op een royaal perceel en wordt omgeven door een prachtige, natuurlijke tuin met oude bomen en volop privacy.

De woning ligt direct aan de rivier de Grecht. Aan de achterzijde beschikt het huis over een eigen houten aanlegsteiger, waardoor u vanuit uw eigen tuin zo het water op kunt, richting Woerden, richting Amsterdam via de Amstel, of via een rechtstreekse vaarverbinding naar de nabijgelegen Nieuwkoopse Plassen.



EIGEN AANLEGSTEIGER

Vanuit de achtertuin stapt u zo de boot in, met vaarmogelijkheden richting Woerden, Amsterdam en de Nieuwkoopse Plassen

HET SLUISJE LETTERLIJK AAN DE VOORTUIN

Eigen houten steiger direct aan het water, zo de boot op

LAATSTE WONING AAN EEN DOODLOPEND STRAATJE

Rustig gelegen, zonder doorgaand verkeer

VRIJ UITZICHT

Aan de achterzijde kijkt u uit over het weidse polderlandschap van het Groene Hart

"Een plek waar rust, natuur, water en privacy op een heel bijzondere manier
samenkomen."





DE WOONKAMER

Licht, Warm en Verbonden met de Tuin

De ruime woonkamer vormt samen met de aangrenzende serre een heerlijke leefruimte met een open en lichte uitstraling, waardoor wonen, eten en buitenleven mooi met elkaar verbonden zijn. Grote, roedeverdeelde ramen brengen de tuin en het omringende groen naar binnen, met voortdurend contact tussen de woon- en eetkamer en het landschap daarachter.

De prachtige Franse eikenhouten vloer geeft de woonkamer warmte en karakter en vormt een tijdloze basis voor het interieur. Tijdens de koudere maanden vormt de houtkachel een gezellig middelpunt van de kamer.

OPEN LEEFRUIMTE

Woonkamer en serre vormen samen één royale leefruimte

FRANSE EIKENHOUTEN VLOER

Warm en karaktervol, tijdloos van basis

HOUTKACHEL

Voor extra warmte en sfeer in herfst en winter

VEEL DAGLICHT

Grote, roedeverdeelde ramen zorgen voor een bijzonder lichte woning

VRIJ UITZICHT

Zicht over de tuin en de landerijen daarachter

"Een leefruimte
waarin binnen en
buiten op een
natuurlijke manier in
elkaar overlopen."



WOONKAMER & SERRE

Ruimte, Licht en Uitzicht

De woonkamer, serre en keuken staan met elkaar in verbinding en vormen samen het centrale leefgedeelte van de woning, vanuit vrijwel iedere hoek is er zicht op de tuin.

De serre is een heerlijke plek voor gezellige etentjes met vrienden of familie, een kop koffie in de ochtend, of om simpelweg te genieten van de tuin, de vogels, het vrije uitzicht en de veranderende seizoenen. Door de grote raampartijen voelt het buitenleven hier het hele jaar door dichtbij.



DOORLOPENDE LEEFRUIMTE

Woonkamer, serre en keuken vormen één geheel

IDEAAL VOOR GASTEN

Perfekte plek voor etentjes en ontvangst

ALTIJD ZICHT OP DE TUIN

Vanuit vrijwel elke hoek van deze ruimte

JAARROND BUITENGEVOEL

Grote raampartijen brengen de seizoenen naar binnen



"Een plek om de ochtendkoffie, het gezelschap van vrienden en het veranderen van de seizoenen evenveel ruimte te geven."





DE KEUKEN

HET HART VAN DE WONING Een Prachtige, Luxe Keuken

De royale keuken uit 2024 is volledig vernieuwd en beschikt over een zwart marmeren aanrechtblad. Een keuken waarin werkelijk aan alles is gedacht. De strakke, greeploze kasten, het donkere werkblad en de hoogwaardige apparatuur geven de keuken een stijlvolle en luxe uitstraling, met bijzonder veel kastruimte en slimme dubbele lades die de beschikbare ruimte nog efficiënter benutten.

TWEE OVENS

Waaronder een stoomoven en een magnetron

INDUCTIEKOOKPLAAT

4-pans, met geïntegreerd BORA-afzuigsysteem

QUOOKER

Voor direct kokend én bruisend water

DUBBELE LADES

Slim uitgevoerd, voor optimaal ruimtegebruik

BIJKEUKEN

Aparte ruimte met plek voor wasmachine en droger, warm en koud water

WIJNKLIMAATKAST

Voor het bewaren van wijn op de juiste temperatuur

VAATWASSER

Volledig geïntegreerd

KOEL-VRIESCOMBINATIE

Geïntegreerd in de keuken

VLOERVERWARMING

In keuken, bijkeuken en het toilet op de begane grond

"Een luxe keuken die niet alleen prachtig is om te zien, maar waar koken een feestje is."






J&B
MAKELAARS
EXCLUSIVE REAL ESTATE
Est. 2016





FRAAI VORMGEGEVEN

Ruime Badkamer met Vrij Uitzicht

De badkamer op de eerste verdieping is royaal opgezet en kijkt uit over de weilanden rondom de woning. Een bijzondere plek in de ruimte is het grote tweepersoonsbad met jacuzzi, van waaruit u uitkijkt over het open polderlandschap. Daarnaast beschikt de badkamer over een ruime inloop-/regendouche en een dubbele wastafel met veel bergruimte, plus een hangend tweede toilet.



TWEEPERSOONSBAD MET JACUZZI

Uitzicht over de polder vanuit bad

INLOOP-REGENDOUCHE

Ruim en comfortabel

DUBBELE WASTAFEL

Met praktische, geïntegreerde opbergruimte

TWEEDE TOILET

Hangend toilet in de badkamer

ELEKTRISCH BEDIENBARE ROLLUIKEN

Voor privacy en verduistering

VERWARMING

Designradiator en elektrisch warmtepaneel

"Vanuit het bad uitkijken over het Groene Hart blijft iedere dag bijzonder."





PRIVÉ RETRAITE

Royale Hoofdslaapkamer van Circa 23 m²

De hoofdslaapkamer op de eerste verdieping is bijzonder ruim, met volop plaats voor een groot tweepersoonsbed, kledingkasten en aanvullend meubilair. De ramen zorgen voor veel daglicht en uitzicht op het groen rondom de woning. Voor extra comfort is de slaapkamer voorzien van airconditioning.

VEEL DAGLICHT

Een lichte en prettige ruimte

AIRCONDITIONING

Voor een aangenaam binnenklimaat het hele jaar

ELEKTRISCH BEDIENBARE ROLLUIKEN

Voor verduistering, zonwering en comfort

"Een ruime en
comfortabele
slaapkamer met
licht, rust en
uitzicht."





PRIVÉ RETRAITE

TWEEDE SLAAPKAMER

Circa 18 m²

Ook de tweede slaapkamer op de eerste verdieping is verrassend ruim. De kamer is uitstekend geschikt als slaapkamer, logeerkamer of kinderkamer en biedt voldoende ruimte voor bed, kasten en aanvullend meubilair. Ook deze slaapkamer is voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.

MEERDERE TOEPASSINGEN

Slaapkamer, logeerkamer of kinderkamer

ELEKTRISCH BEDIENBARE ROLLUIKEN

Voor comfort en verduistering

KLIMAATBEHEERSING

Airconditioning voor comfort het hele jaar door (nog te bevestigen)



Werkkamer / Derde Slaapkamer

Op de begane grond bevindt zich een aparte kamer, die momenteel als werkkamer wordt gebruikt. Door het formaat kan deze ruimte ook uitstekend worden ingericht als derde slaapkamer, logeerkamer of hobbyruimte, extra flexibiliteit voor thuiswerken, logerende gasten of wie graag gelijkvloers slaapt.

GELIJKVLOERSE FLEXIBILITEIT

Geen trap nodig, direct naast de entree

Drie volwaardige kamers: Hoofdslaapkamer circa 23 m² · Tweede slaapkamer circa 18 m² · Werk-/derde slaapkamer circa 13 m² Comfort op de bovenverdieping: elektrisch bedienbare rolluiken door de hele verdieping, kunststof kozijnen met HR++ glas.

"Drie volwaardige kamers, elk met hun eigen sfeer en mogelijkheden."



1.684 m² Natuurlijke Tuin, Water en Vrij Uitzicht

Buiten wonen is op Nachtegaalspad 4-A een belangrijk onderdeel van het dagelijks leven. Het royale perceel wordt gekenmerkt door een prachtige, natuurlijke tuin met verschillende terrassen en zitplekken. De vele oude bomen, waaronder walnoot, eik, kers, appel, pruim en peer. en de overige beplanting zorgen voor een geheel eigen sfeer én voor veel privacy.

Aan de achterzijde loopt de tuin door tot aan de rivier de Grecht en de eigen hardhouten aanlegsteiger, hier stapt u vanuit uw eigen tuin zo de boot in. Aan de voorzijde grenst de tuin letterlijk aan het sluisje: in de zomer zorgen de bootjes die erdoorheen varen voor een gezellig en levendig tafereel, terwijl u elders in de tuin heerlijk beschut en volledig privé kunt zitten.

EIGEN AANLEGSTEIGER

Direct aan de Grecht

NATUURLIJKE TUIN MET OUDE BOMEN

Walnoot, eik, kers, appel, pruim en peer

VRIJ UITZICHT

Open zicht over de weilanden en het polderlandschap

EIGEN OPRIT

Parkeer gelegenheid voor meerdere auto's

OPLAADPUNT ELEKTRISCHE AUTO

Laadvoorziening op eigen terrein

VRIJSTAANDE GARAGE/SCHUUR

Circa 26 m², betonnen fundering en krachtstroom; het dak dient te worden gemoderniseerd

16 ZONNEPANELEN

Eigendom van de woning

VERNIEUWDE ELEKTRA VOORTUIN

Alle elektra en buitenverlichting in 2025 opnieuw aangelegd



"Genieten van het groen, de vogels, de rust en het vrije uitzicht over de rivier en de omliggende weilanden."





TOPLOCATIE

Landelijk en Waterrijk Wonen in Woerdense Verlaat

Woerdense Verlaat is een charmant en waterrijk dorp in de gemeente Nieuwkoop, prachtig gelegen midden in het Groene Hart. Hier woont u landelijk, met rust, ruimte en natuur om u heen, terwijl voorzieningen en grotere plaatsen verrassend dichtbij zijn.

Op korte afstand bevinden zich de Nieuwkoopse Plassen, een uniek natuur- en recreatiegebied van circa 1.400 hectare, bekend om zijn rijke flora en fauna en met volop mogelijkheden om te varen, vissen, wandelen, fietsen en recreëren. Voor winkels, supermarkten, scholen, horeca, sportvoorzieningen en openbaar vervoer kunt u terecht in onder andere Nieuwkoop, Breukelen, Woerden en Mijdrecht. Dankzij de centrale ligging in het Groene Hart zijn ook de grotere steden en Schiphol goed bereikbaar.

Ook in Woerdense Verlaat zelf wordt geïnvesteerd in de toekomst van het dorp: op circa 500 meter afstand wordt gewerkt aan IKC De Sluis, een nieuw multifunctioneel centrum met onder meer basisschool De Meent, kinderopvang, buitenschoolse opvang, een gymnastieklokaal en een gemeenschapsruimte.



NIEUWKOOPSE PLASSEN

Een van de mooiste natuur- en recreatiegebieden van Nederland, op korte afstand



NATURA 2000

Wonen dicht tegen beschermd natuurgebied aan



WATER EN NATUUR

Volop mogelijkheden om te varen, vissen, wandelen en fietsen



CENTRALE LIGGING

Amsterdam, Utrecht, Leiden en Schiphol op 25–35



IKC DE SLUIS

Nieuwe voorziening voor onderwijs, kinderopvang, sport en ontmoeting in het dorp



"Woerdense Verlaat combineert het beste van twee werelden: wonen midden in een bijzonder natuur- en watergebied, met de voorzieningen en steden van de Randstad binnen handbereik."





TECHNIEK & DUURZAAMHEID

ONDERHOUD, DUURZAAMHEID & COMFORT

Vernieuwd en onderhouden in 2024

Nieuwe, luxe keuken · Nieuwe serre, inclusief elektrische zonnescreeën · Meterkast volledig opnieuw ingericht · Ruim voldoende groepen en aansluitingen · Buitenzijde van de woning volledig geschilderd.



2025 Elektra in de voortuin volledig opnieuw aangelegd · Buitenverlichting in de voortuin opnieuw aangelegd

CV-ketel uit 2022 · 14 zonnepanelen · Energielabel C · Gehele woning voorzien van dubbel glas · Vloerverwarming in keuken, bijkeuken en toilet op de begane grond · Airconditioning in de hoofdslaapkamer.

Elektra Krachtstroom aanwezig · Meterkast in 2024 opnieuw ingericht · Ruim voldoende aansluitingen en groepen · Oplaadsysteem voor een elektrische auto

Kozijnen Begane grond: hardhouten kozijnen · Bovenverdieping: kunststof kozijnen met HR++ glas

Rolluiken De gehele bovenverdieping is voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.



"Woerdense Verlaat combineert het beste van twee werelden: wonen midden in een bijzonder natuur- en watergebied, met de voorzieningen en steden van de Randstad binnen handbereik."





SITUATIETEKENING

Perceeloppervlakte: 1.684 m² eigen grond

- De rivier de Grecht
- Het sluisje direct aan de voortuin
- De eigen aanlegsteiger
- De garage/schuur
- De eigen oprit
- De ligging als laatste woning aan het doodlopende straatje, zonder doorgaand verkeer





PLATTEGROND BEGANE GROND

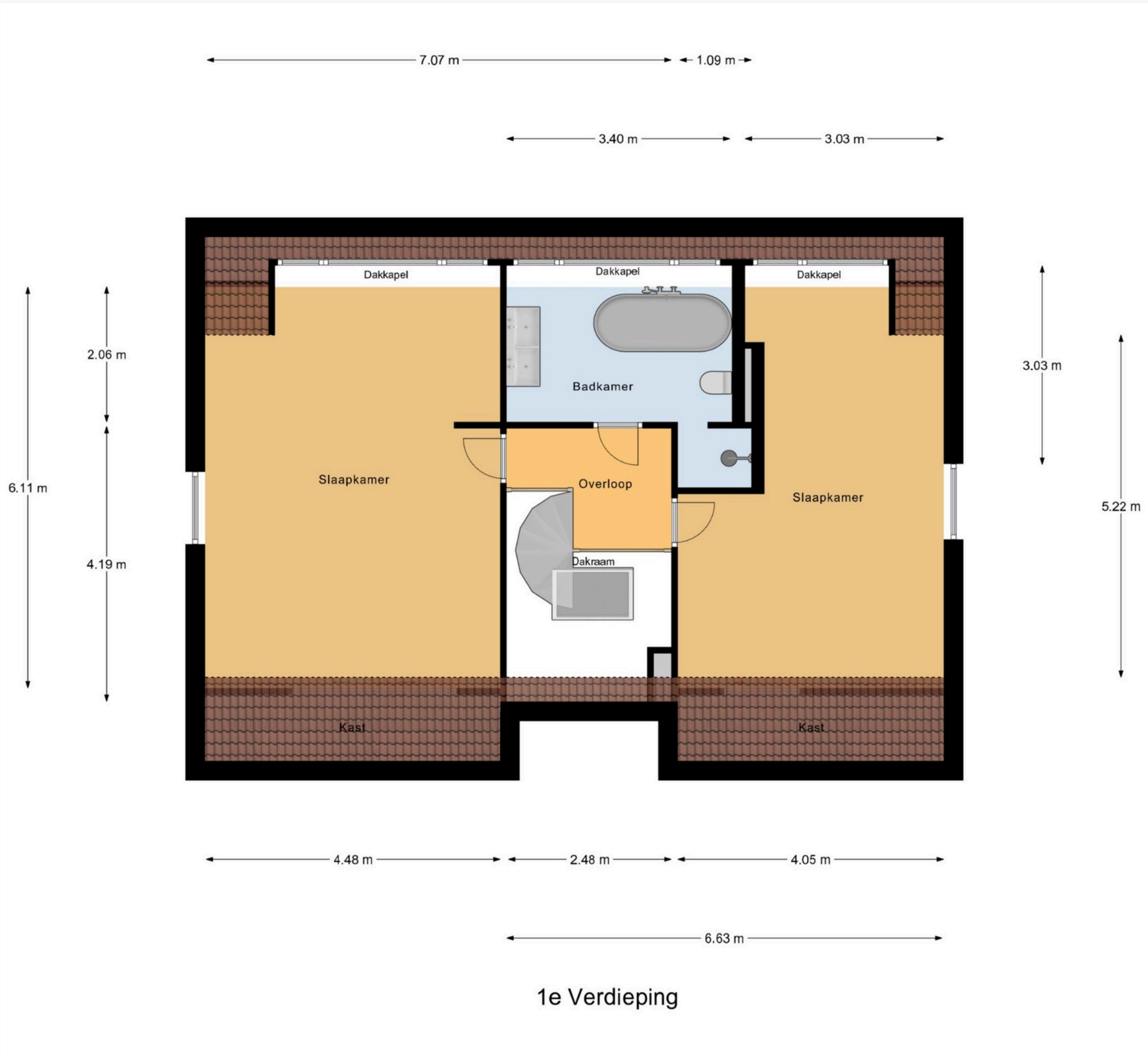
De begane grond bestaat uit een ruime woonkamer, lichte serre/eetkamer, luxe keuken uit 2024, bijkeuken, ruim separaat toilet en een aparte werk-/slaapkamer van circa 13 m², uitstekend geschikt als derde slaapkamer, werkkamer, logeerkamer of hobbyruimte. De keuken, bijkeuken en het toilet zijn voorzien van vloerverwarming.





PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping beschikt over twee royale slaapkamers: de hoofdslaapkamer van circa 23 m² en de tweede slaapkamer van circa 18 m². Daarnaast bevindt zich hier de ruime badkamer met dubbele wastafel, inloop-/regendouche, tweepersoonsbad met jacuzzi en een tweede toilet. De gehele bovenverdieping is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas en elektrisch bedienbare rolluiken. De hoofdslaapkamer beschikt daarnaast over airconditioning.





EXCLUSIEVE VERTEGENWOORDIGING

Interesse in Nachtegaalspad 4-A?

Sommige woningen moet u eigenlijk niet alleen op foto's bekijken. De combinatie van ruimte, water, vrij uitzicht, de bosachtige tuin met prachtige oude bomen én de karakteristieke ligging aan het sluisje ervaart u pas echt wanneer u hier rondloopt. Het is een plek waar rust, natuur, water en privacy op een heel bijzondere manier samenkomen.

J&B Makelaars laat u deze woning daarom graag persoonlijk ervaren. Neem gerust contact op voor aanvullende informatie of voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging.



OVER J&B MAKELAARS

J&B Makelaars combineert innovatieve marketing, deskundige onderhandeling en persoonlijke service om elke woning de presentatie en aandacht te geven die zij verdient.

Wat u van ons mag verwachten:



Professionele woningpresentatie



Uitgebreide marktkennis



Persoonlijke begeleiding



Transparante communicatie



Toegewijde klantenservice



INTERESSE IN DEZE WONING?

Wij verzorgen graag een bezichtiging of voorzien u van aanvullende informatie.

CONTACTGEGEVENS:



+31 (0) 7 03 86 09 30



+31 (0) 64 84 65 97



bridgette@jbmakelaars.nl
engagements@jbmakelaars.nl



www.jbmakelaars.nl

OPENING HOURS



Maandag t/m Vrijdag: 09:00 - 17:30
Zaterdag: Op afspraak



“

Uw droomwoning
begint hier – *samen*
maken we het mogelijk

