



Nieuwenbroeksedijk 10

Reeuwijk

€ 1.650.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
150 m²



Perceeloppervlakte
1250 m²



Inhoud
550 m³



Aantal kamers
4



Energielabel
A++



Omschrijving

Vrijstaande villa gelegen aan een van de Reeuwijkse plassen met prachtig vrij uitzicht over de plas Nieuwenbroek. Deze woning is voorzien van drie slaapkamers, twee badkamers en een moderne keuken. Gelegen op een uitzonderlijk breed perceel beschikt de woning over een eigen aanlegsteiger met aanlegplaats voor een boot. Voorzieningen zoals winkels en supermarkten zijn op korte afstand in Reeuwijk-Brug te vinden. Ook Gouda is dichtbij.

- Circa 150 m² woonoppervlakte;
- Energielabel A+++;
- Hybride warmtepomp;
- 26 zonnepanelen;
- Waterontharder;
- Vrij en weids uitzicht over de plas Nieuwenbroek;
- Royaal en uitzonderlijk breed perceel;
- Buitenschilderwerk keurig bijgehouden;
- Directe ligging aan het water;
- Eigen aanlegsteiger met aanlegplaats;
- Drie slaapkamers en twee badkamers;
- Slaapkamer en badkamer-ensuite op de begane grond;
- 2 x draadloos bedienbare zonwering aan de achterzijde van de woning;



De ruime entree vormt een prettige binnenkomst en biedt toegang tot verschillende vertrekken. Hier bevinden zich de gemoderniseerde meterkast, een separate toiletruimte met fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping en voldoende ruimte voor een garderobe. Vanuit de hal is er tevens toegang tot de slaapkamer op de begane grond. Deze ruime slaapkamer beschikt over een eigen badkamer ensuite. De badkamer is voorzien van een dubbele wastafel met meubel, een ligbad en een separate douchehoek. Daarnaast is er mechanische afzuiging aanwezig. Vanuit de slaapkamer bieden openslaande deuren rechtstreeks toegang tot de buitenruimte. Hier komt de ligging aan het water direct tot zijn recht: vanuit de slaapkamer is er een fantastisch en vrij uitzicht over de plas. De zeer royale woonkamer vormt het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen aan meerdere zijden valt er veel natuurlijk licht binnen en staat het uitzicht over de plas centraal. De ruime opzet zorgt voor een heerlijk gevoel van vrijheid en ruimte. De open keuken sluit hier naadloos op aan en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De open haard geeft de woonkamer extra sfeer en warmte. Vanuit de woonkamer leiden openslaande deuren naar de overkapping/veranda. Deze buitenruimte is onderheid en vormt een heerlijke plek om te genieten van het vrije uitzicht over de plas. Door de directe verbinding tussen de woonkamer, de overkapping, de tuin en het water is binnen en buiten hier op een natuurlijke manier met elkaar verbonden. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar. Deze is voorzien van een handige uitstortgootsteen en een kastenwand met veel bergruimte.







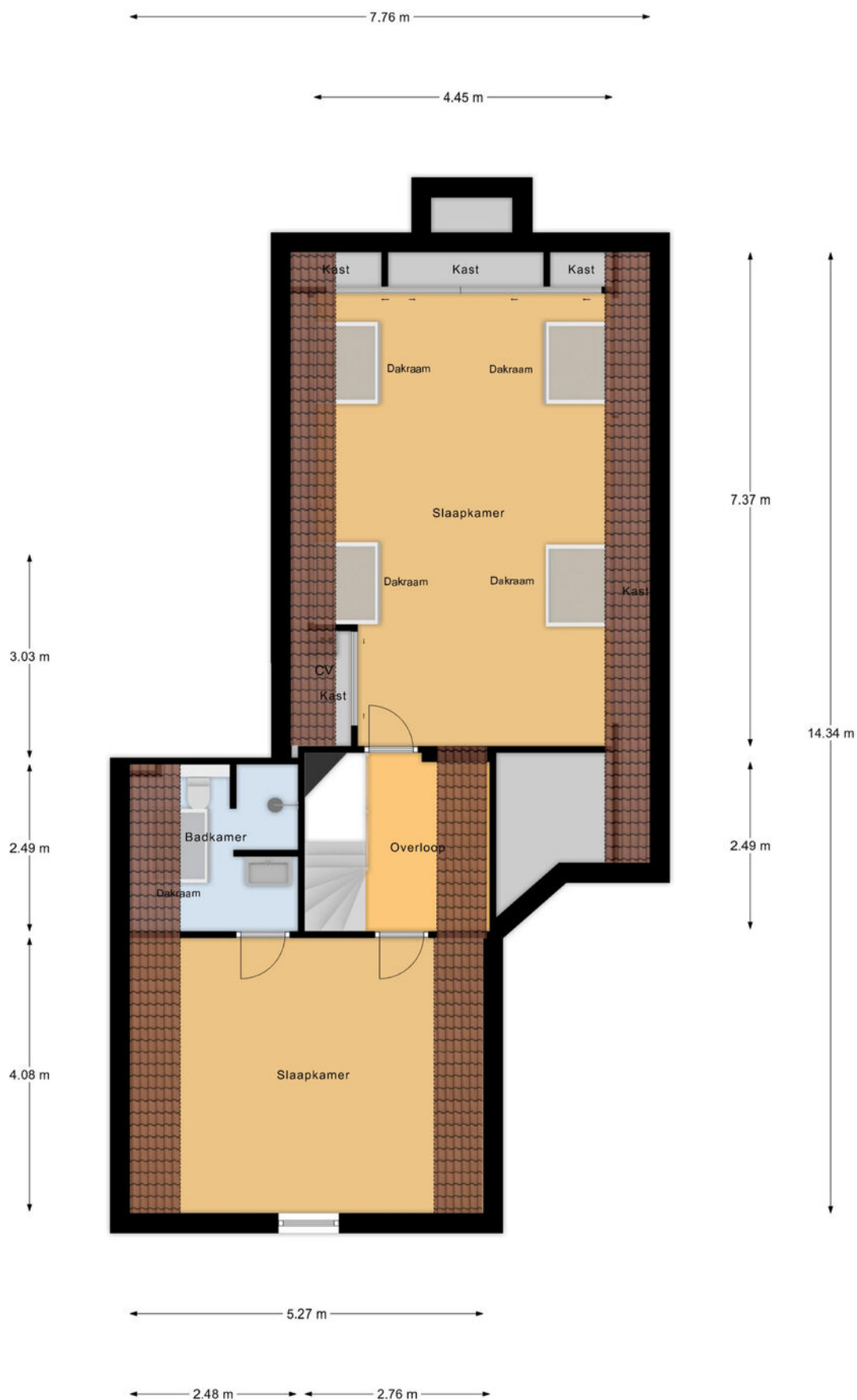


Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond



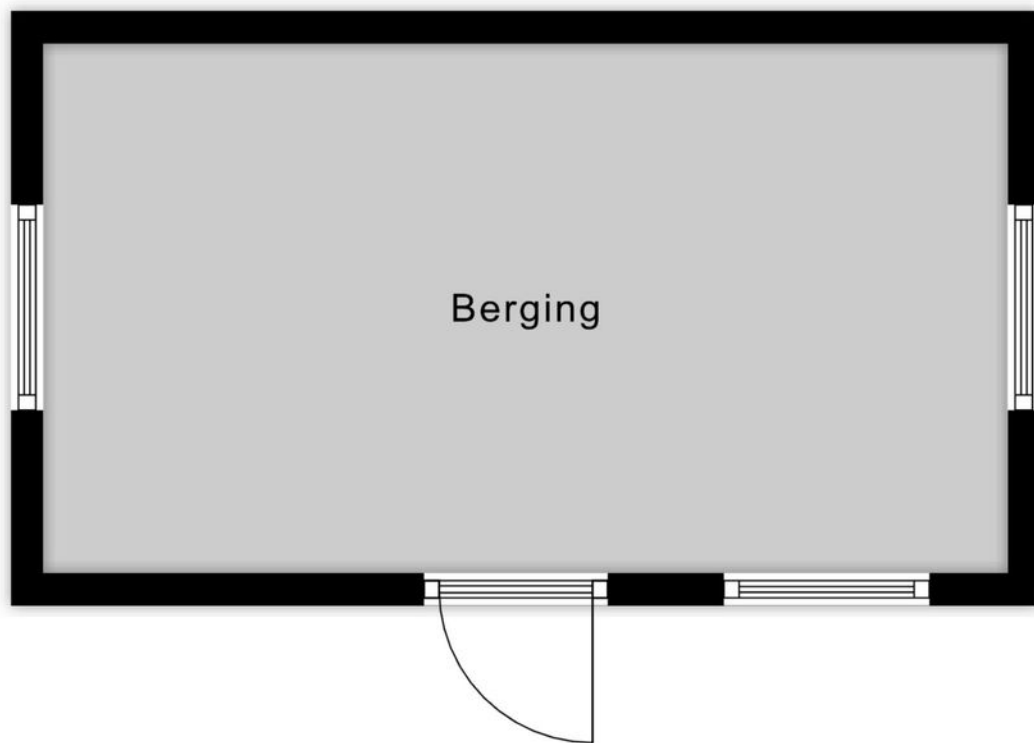
1e Verdieping

Plattegrond



› Plattegrond

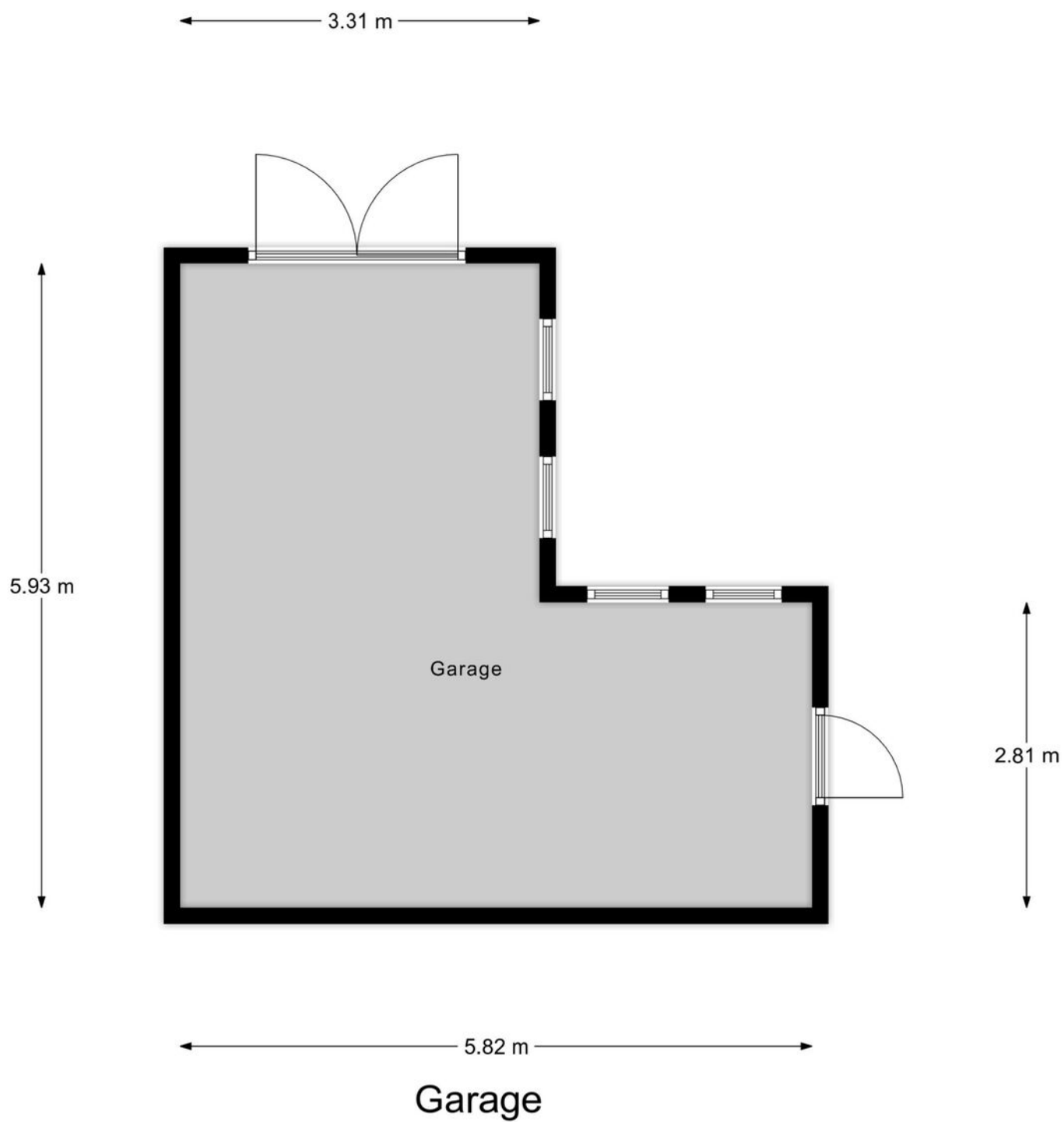
4.46 m



2.45 m

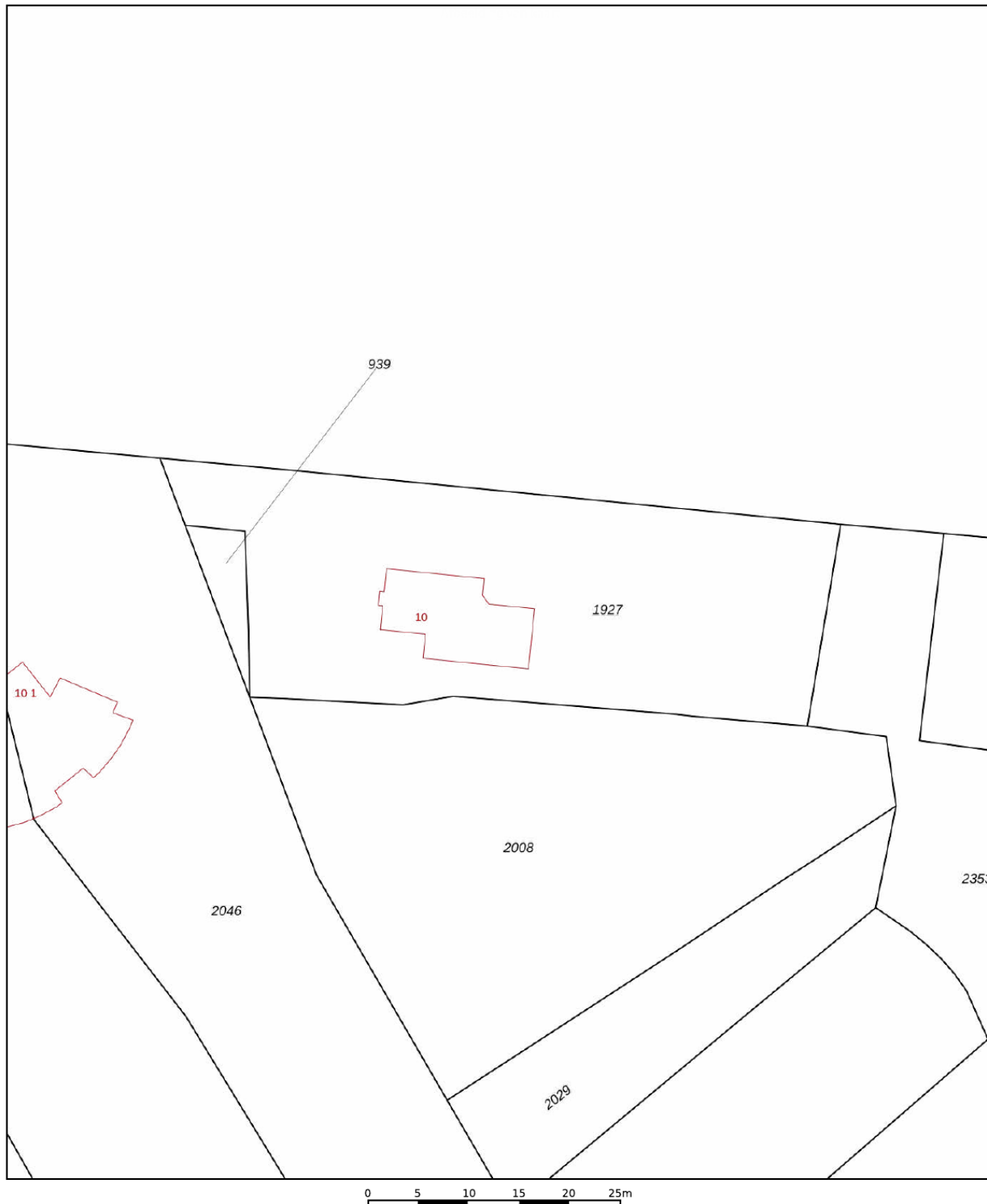
Berging

Plattegrond



Kadastrale kaart

Uw referentie: nieuwen 10



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Reeuwijk

G

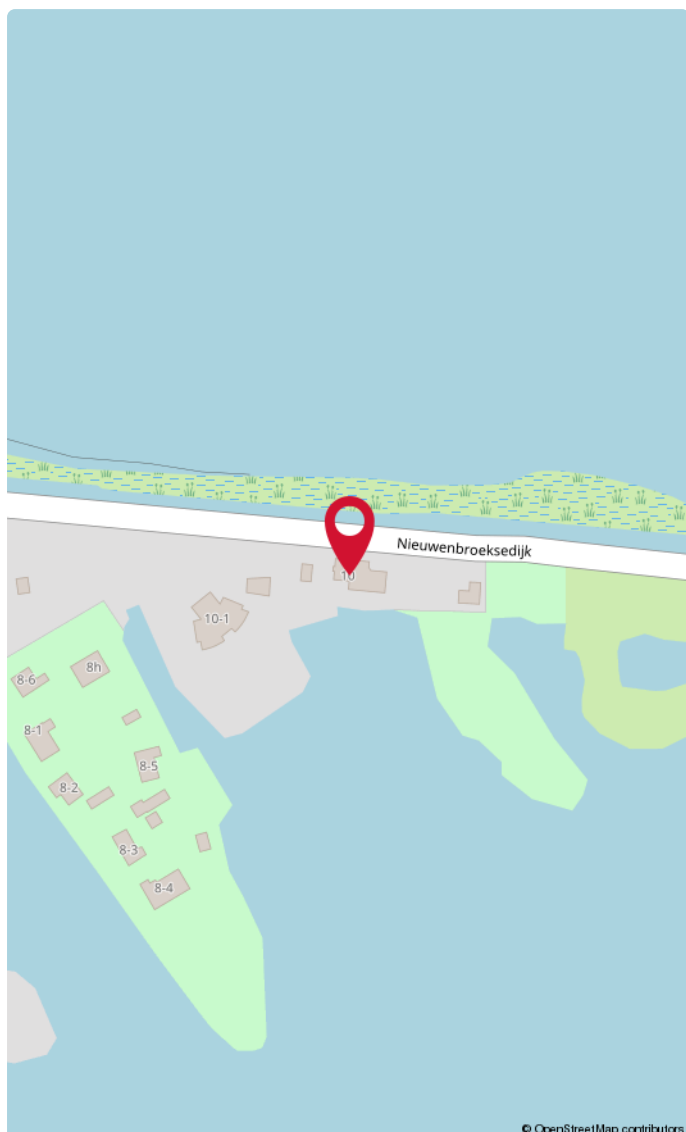
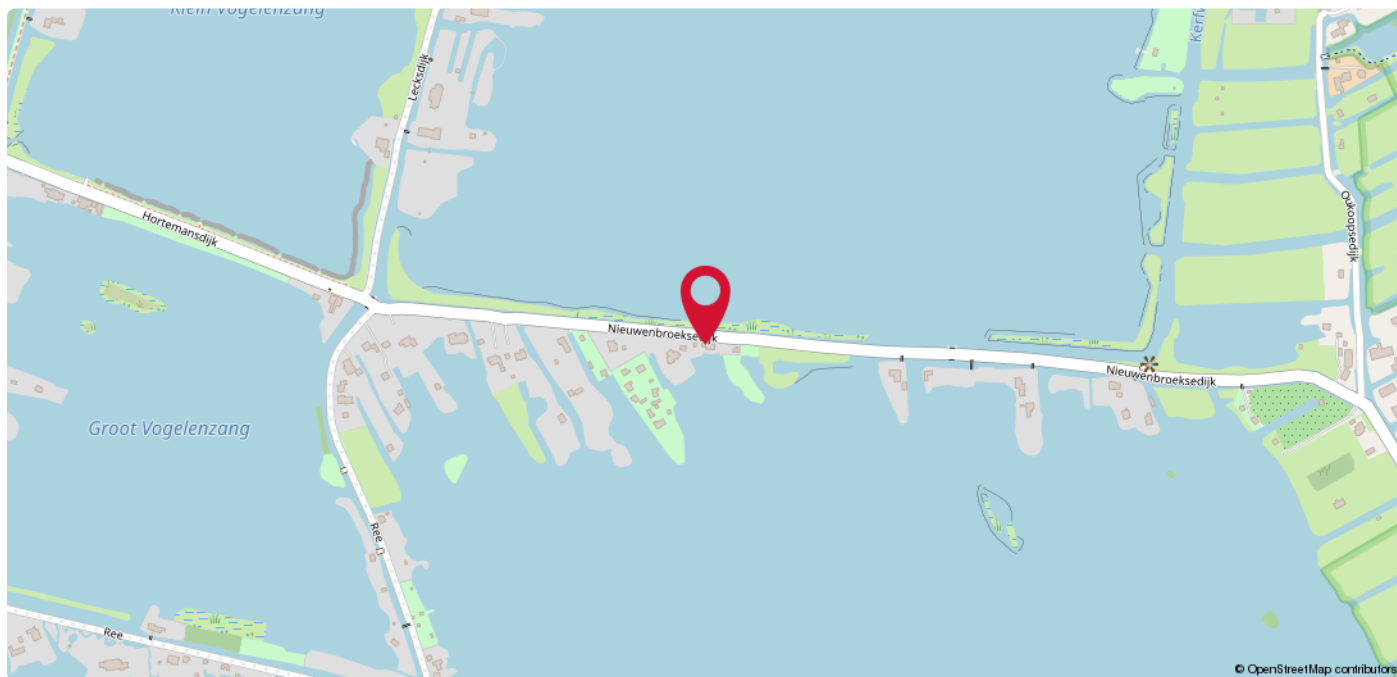
1927

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 juli 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 databankenrecht.



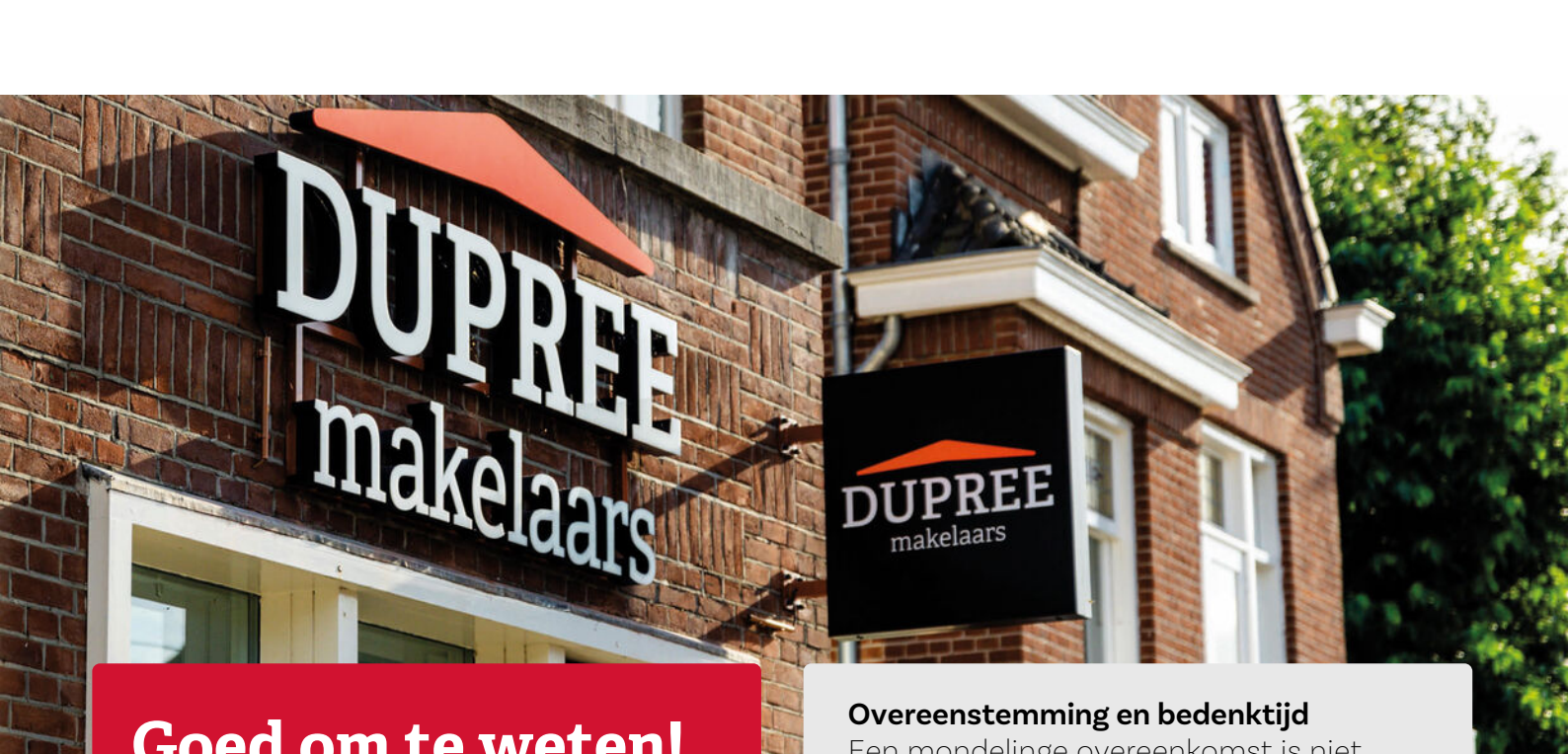
Locatie



Plassengebied

Ontdek het prachtige natuurgebied rondom het Reeuwijks Plassengebied, een gebied dat zich kenmerkt door diverse recreatiewoningen, exclusieve luxe villa's en een natuurlijke omgeving met maar liefst dertien verschillende plassen. De kronkelende smalle weggetjes bieden een schilderachtige route langs het water.

Het gebied biedt een scala aan wateractiviteiten, waaronder suppen, surfen en varen. Voor wandelaars en fietsers zijn er paden langs de waterkant, en vogelliefhebbers kunnen genieten van het diverse vogelaanbod. Zwemmen is o.a. mogelijk bij de zwemlocatie Elfhoeven met zwemstijger en ontspanning wacht bij de Surfplas met strandje. Horecagelegenheden in de omgeving bieden leuke eet- en drinkgelegenheden.

A photograph of a brick building housing a real estate office. The main sign on the wall reads 'DUPREE makelaars' in large, white, 3D letters. A smaller, black rectangular sign with the same logo is mounted on a pole in front of the building. The logo features a stylized orange roof above the text 'DUPREE makelaars'.

DUPREE
makelaars

Goed om te weten!

Meldingsplicht en onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn. Dit zorgt ervoor dat bij elke verkoop, de informatie over de woning zuiver over gaat op een koper en hier geen vragen over ontstaan. Een koper heeft daarentegen een wettelijke onderzoeksplicht. Dit houdt in dat hij zich moet inspannen om de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Zaken die bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

Interesse in de woning?

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Duidelijkheid over de biedingsprocedure is van groot belang. Een bod is meer dan alleen de prijs, want ook de voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel uit van jouw bod. Denk aan de gewenste opleverdatum, voorbehoud van financiering en een bouwtechnische keuring. Wij vragen je altijd het bod (ook) via [Move.nl](https://www.move.nl) in te dienen. Nadat wij het bod voorleggen aan de verkoper, komen we zo snel mogelijk bij je terug met een reactie.

Overeenstemming en bedenktijd

Een mondelinge overeenkomst is niet geldig. Pas als de koopovereenkomst door de koper en verkoper is getekend is er sprake van een rechtsgeldige koop. Sinds 1 september 2003 is de 'wet koop onroerende zaken' van kracht. Voor de woningmarkt zijn er twee varianten. Bij de eerste variant heeft een particuliere koper drie dagen bedenktijd. Binnen die dagen kan de overeenkomst zonder opgave van reden ongedaan gemaakt worden. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Bij een zakelijke koper is sprake van de tweede variant, dan kan wel gehouden worden aan de mondelinge overeenstemming van de koop.

Bankgarantie of waarborgsom

Beide bedragen altijd 10% van de koopsom en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Een bankgarantie of waarborgsom dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. Het verschil is dat een bankgarantie door je geldverstrekker wordt voorgefinancierd en een waarborgsom is eigen (spaar)geld dat je overboekt naar de rekening van de notaris. Er is dus altijd sprake van een bankgarantie of een waarborgsom. Beide varianten worden bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

Welke veelvoorkomende voorbehouden zijn er?

Onder voorbehoud van financiering

Door een voorbehoud van financiering op te nemen in de koopovereenkomst, geef je aan de woning te kopen mits je een (hypothecaire) financiering verkrijgt. In de koopovereenkomst staat het bedrag van het financieringsvoorbehoud opgenomen. Dit bedrag kan de volledige koopsom zijn of een gedeelte hiervan. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kunt krijgen, heb je de mogelijkheid de koop te ontbinden.

Onder voorbehoud van een bouwkundige keuring

Indien je een woning koopt kan je een bouwkundig onderzoek laten verrichten. Een bouwkundig inspecteur legt zijn bouwkundige en technische bevindingen vast in een bouwkundig rapport. Indien je koopt met het voorbehoud van een bouwkundige keuring, wordt er gevraagd een maximumbedrag aan directe herstelkosten op te geven. Als na de keuring blijkt dat deze directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven maximumbedrag, kun je als koper zonder bijkomende kosten afzien van de koop of de onderhandelingen opnieuw starten. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer of rotte kozijnen). Ook de termijn waarbinnen je de bouwkundige keuring wilt laten verrichten komt in de koopovereenkomst te staan.

Onder voorbehoud van een funderingonderzoek

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico-kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan de houtenpaalfundering. Wij zorgen dat alle informatie die wij hebben ter beschikking wordt gesteld. Indien je hiermee niet gerust gesteld bent, kun je een funderingsonderzoek laten uitvoeren. Dit kan je als voorbehoud opnemen in de koopovereenkomst of op voorhand laten uitvoeren.

Wat kan er nog meer in een koopovereenkomst staan?

Ouderdomsclausule

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere kenmerken bezit.

Niet-bewonersclausule

Indien de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst de koper erop dat de verkoper mogelijk niet op de hoogte is van eventuele gebreken aan de woning en deze daarom niet op voorhand heeft kunnen melden.

Handige websites

www.perfectkeur.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.bodemloket.nl
www.energielabel.nl/woningen/
[zoek-je-energielabel](http://zoek-je-energielabel.nl)
www.duikinjefundering.nl
www.dcmr.gisinternet.nl





Meer weten?

