

VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



GRAAF LODEWIJKSTRAAT 33, NIEUWERBRUG AAN DEN RIJN

€ 498.000 k.k.



WELKOM BIJ GRAAF LODEWIJKSTRAAT 33



Ik ben Frouwynke Dijkgraaf

NVM Makelaar

Wat leuk dat je interesse hebt in deze bijzondere woning. Graag neem ik je mee door de woning en laat ik je zien wat **Graaf Lodewijkstraat 33** zo'n fijne plek maakt om in te wonen.

Welkom Thuis!

✉ frouwynke@vanhuyse.nl

☎ 06-57502245



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

KENMERKEN

Bouwjaar	1966
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Type woning	Tussenwoning met serre
Inhoud	421 m ³
Energie label	B
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk



Woonoppervlakte
133 m²



Perceeloppervlakte
180 m²



Kamers
5



Slaapkamers
4



OMSCHRIJVING

Ruimte, licht en aan de achterzijde een heerlijk vrij uitzicht over het groen.

Deze verrassend ruime tussenwoning uit 1966 beschikt over maar liefst 133 m² woonoppervlakte, een lichte doorzonwoonkamer, royale serre, vier slaapkamers en een vrijstaande berging.

En dan die plek... Achter de woning kijk je heerlijk vrij uit over de weilanden, waar dagelijks de paarden lopen. Een prachtig en levendig uitzicht dat ieder seizoen weer anders is.

De woning is door de jaren heen op verschillende punten verbeterd en verduurzaamd en biedt volop ruimte voor het hele gezin.

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en het in 2025 geheel gerenoveerde toilet.

De lichte doorzonwoonkamer is een fijne leefruimte met een lengte van circa 7,70 meter. De brede raampartij aan de voorzijde zorgt voor veel daglicht en aan de achterzijde is er een mooie verbinding met de serre. Er is volop ruimte voor een gezellige zithoek én een royale eettafel.

De halfopen SieMatic keuken bevindt zich aan de achterzijde en is functioneel ingericht met een natuurstenen werkblad, Quooker en diverse inbouwapparatuur.

Serre

Een heerlijke toevoeging aan de woning is de royale serre over de volledige breedte van het huis. Met circa 5,70 meter breedte is dit een fijne extra leefruimte en een mooie overgang tussen binnen en buiten.

Dankzij de grote glaspartijen geniet je hier volop van het daglicht én van het uitzicht richting de tuin en het achterliggende groen. Een heerlijke plek om al vroeg in het voorjaar en tot ver in het najaar te zitten.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. De praktische vaste kasten zorgen voor extra bergruimte.

Ook de badkamer bevindt zich op deze verdieping en is voorzien van een ligbad, douche en wastafel. Daarnaast is er een separaat toilet en een aparte wasruimte.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt nog verrassend veel extra ruimte. Hier bevinden zich een derde en een vierde slaapkamer.

Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig.

OMSCHRIJVING

Tuin en berging

Vanuit de serre stap je zo de diepe achtertuin in. Hier geniet je van een heerlijk vrij uitzicht over het achterliggende groen. In de aangrenzende wei lopen dagelijks paarden: een prachtig uitzicht dat je niet snel verwacht bij een tussenwoning.

Samen met de buurt is een achterom gerealiseerd via een vlonder, die enkele jaren geleden volledig is vernieuwd. Zo is de achtertuin ook achterom bereikbaar.

De vrijstaande berging van circa 8,8 m² biedt volop ruimte voor fietsen, tuingereedschap en extra opslag.

Duurzaamheid en comfort

Ook op het gebied van duurzaamheid zijn al verschillende stappen gezet. De woning beschikt onder andere over 8 zonnepanelen uit 2023, een Intergas HRE cv-ketel uit 2022 en HR/HR++ beglazing. Daarnaast is er glasvezel aanwezig. Het huidige energielabel is B.

Bijzonderheden

- * Circa 133 m² woonoppervlakte
- * Lichte doorzonwoonkamer
- * Royale serre over vrijwel de volledige breedte van de woning
- * SieMatic keuken met natuurstenen werkblad en Quooker
- * Vier slaapkamers
- * Toilet op de begane grond geheel gerenoveerd in 2025
- * Badkamer met ligbad en douche
- * Separaat toilet op de eerste verdieping
- * Aparte wasruimte
- * Diepe achtertuin met vrij uitzicht

- * Achterom via een gezamenlijk gerealiseerde, vernieuwde vlonder
- * Dagelijks uitzicht op de paarden in de aangrenzende wei
- * Vrijstaande berging van circa 8,8 m²
- * 8 zonnepanelen uit 2023
- * Intergas HRE cv-ketel uit 2022
- * HR/HR++ beglazing
- * Glasvezelaansluiting
- * Energielabel B

Ben je op zoek naar een verrassend ruime woning met veel licht, een fijne serre, vier slaapkamers én een achtertuin waar je heerlijk vrij wegstijgt? Kom dan vooral zelf ervaren wat Graaf Lodewijkstraat 33 te bieden heeft."

Welkom Thuis in Nieuwerbrug aan den Rijn!

AANVULLENDE INFORMATIE EN VOORWAARDEN

Documentatie:

Relevante documenten zijn in te zien via het Move-account ter voorbereiding op de bezichtiging.

Onderzoeksplicht:

De koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar de staat van de woning en wordt geacht zelf de nodige vragen te stellen en/of onderzoek te (laten) verrichten. Wij adviseren het inschakelen van een eigen deskundige (aankoopmakelaar of bouwkundige).

Bestemmingsplan:

De verbouwings- en bebouwingsmogelijkheden zijn te vinden op omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

Maatvoering:

Alle maten zijn indicatief en gemeten conform NEN2580. Bij essentieel belang wordt eigen verificatie geadviseerd. Verrekening wegens over- of ondermaat is uitgesloten

Biedingsproces:

Wij werken volgens de richtlijn van de NVM met het Protocol Transparant Bieden. De verkoper behoudt het recht om de verkoopmethode te wijzigen.

Een bod uitbrengen:

Een bod kan uitsluitend bij de verkopend makelaar worden uitgebracht bij voorkeur via je move.nl account. Een bod bevat in ieder geval de volgende onderdelen:

- * de prijs;
- * de eventuele voorbehouden/voorwaarden die aan de koop verbonden worden;

* de datum van oplevering/sleuteloverdracht en of deze datum flexibel is;

* opmerking/akkoord betreffende de lijst van zaken

Schriftelijkheidsvereiste:

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst na ondertekening door zowel de particuliere koper als de verkoper.

Ouderdomsclausule:

Gezien het bouwjaar van de woning (1966) zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Koper wordt erop gewezen dat de eisen die aan de bouwkwaliteit mogen worden gesteld bij een woning van deze leeftijd lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen.

Asbestclausule:

Gezien het bouwjaar van de woning kan de aanwezigheid van asbesthoudende materialen niet volledig worden uitgesloten. In de koopovereenkomst zal daarom een asbestclausule worden opgenomen. Koper wordt geadviseerd hiermee rekening te houden en kan desgewenst nader onderzoek laten uitvoeren.

Voorbehoud:

Deze informatie is met zorg samengesteld. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor onvolledigheden of onjuistheden. De informatie dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot onderhandeling.





















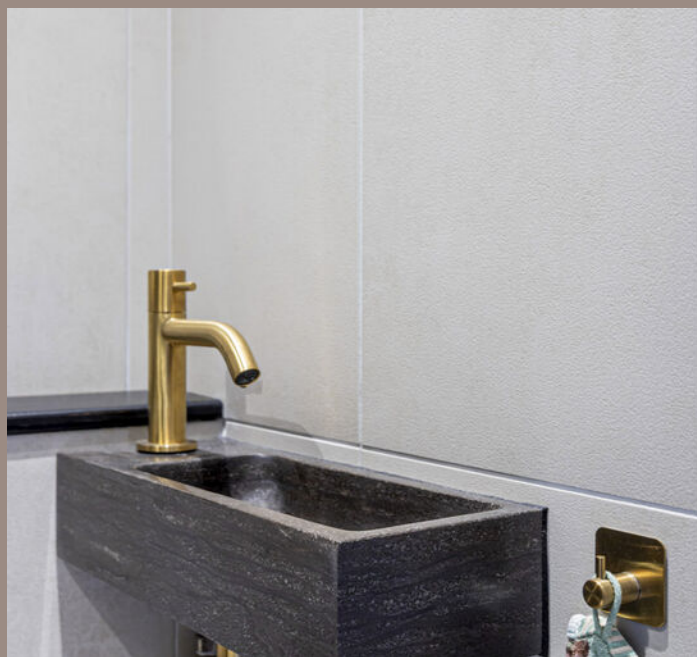










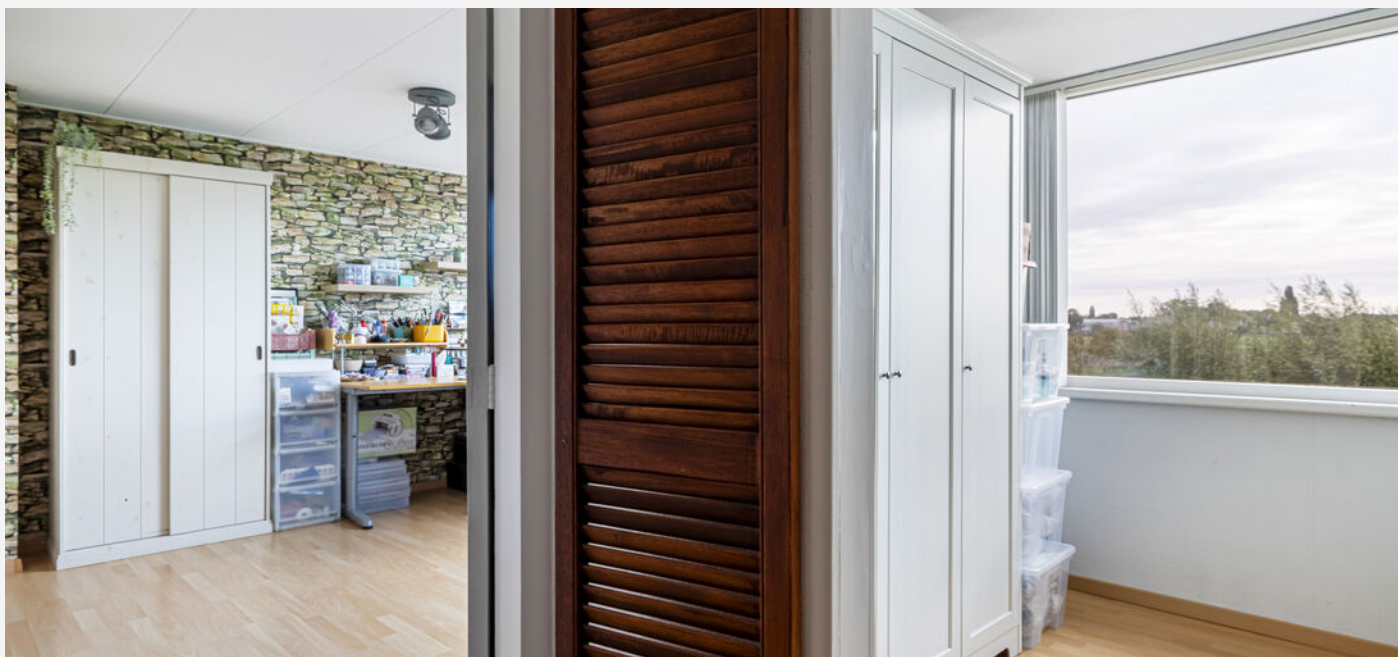












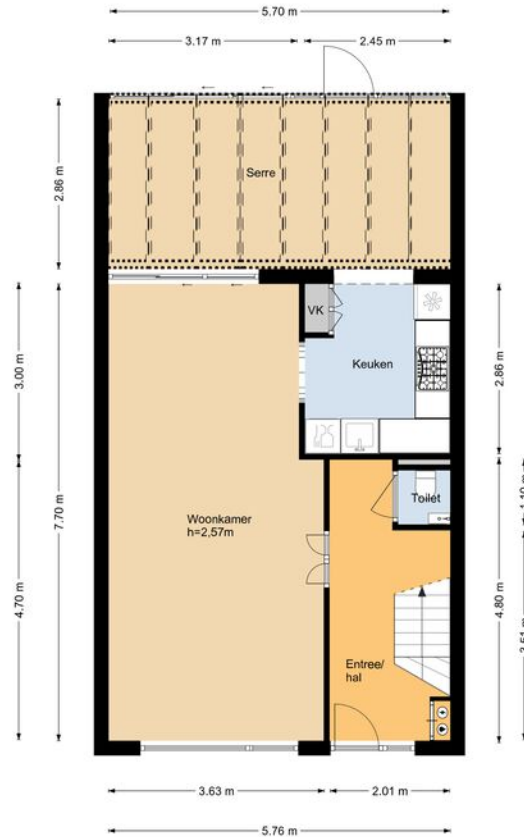


Hier begint iedere dag met ruimte, rust en uitzicht over de weilanden.





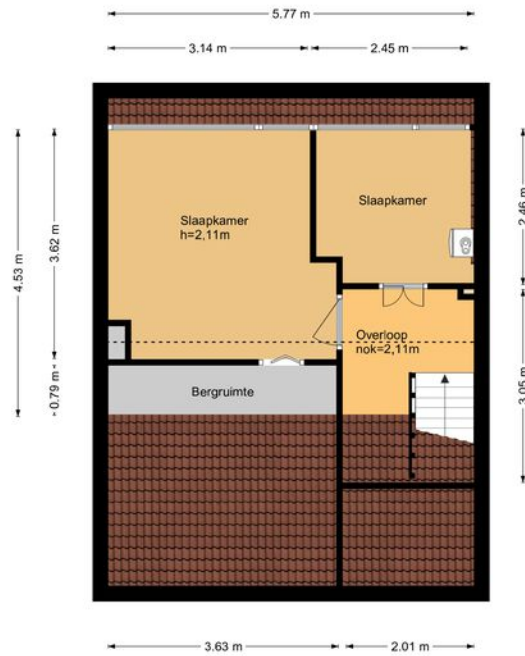
PLATTEGROND - BEGANE GROND



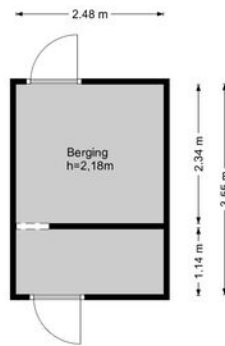
PLATTEGROND - VERDIEPING 1



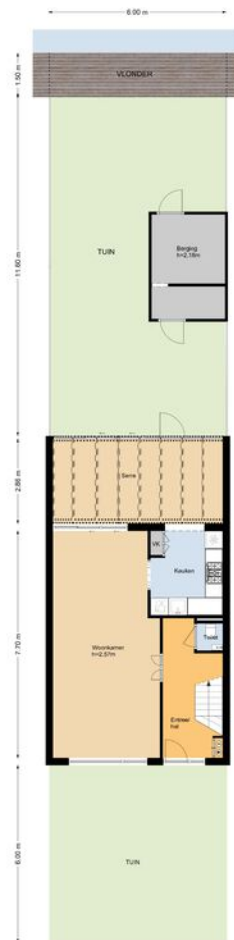
PLATTEGROND - VERDIEPING 2



PLATTEGROND - BERGING



PLATTEGROND - PERCEEL



KADASTRALE KAART

KADASTRALE AANDUIDING

Bodegraven, 141

EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

KADASTRAAL PERCEEL

2754

KADASTRALE SECTIE

D

GEMEENTE

Bodegraven

PERCEELOPPERVLAKE

180 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bodegraven
Sectie D
Perceel 2754

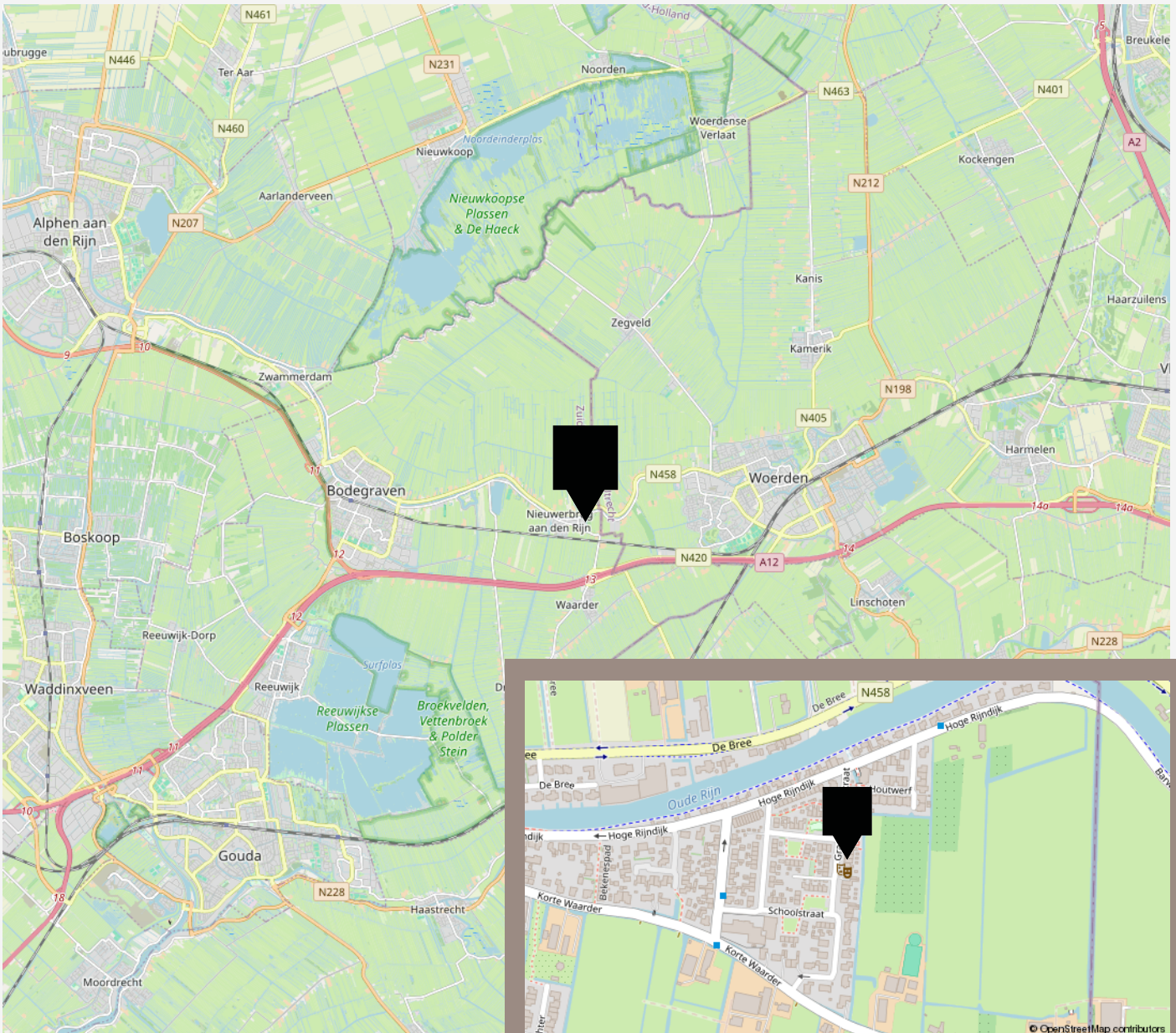
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juli 2026
De waarde 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 OP KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Ontkalkingsapparaat Remon			X
Warmwatervoorziening, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



PARTNERS IN WONEN

Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check www.vanhuyseplanten.nl

PARTNERS IN WONEN

Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheek, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.

PARTNERS IN WONEN

VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.



AANTEKENINGEN





vastgoedcert
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

VANHUYSE
partner in wonen

www.vanhuyse.nl