



Vraagprijs
€ 1.100.000 k.k.

1

DE BREE

**NIEUWERBRUG
AAN DEN RIJN**

KENMERKEN

SOORT WONING:
vrijstaande woning

ENERGIELABEL:
D

BOUWJAAR:
1923

WOONOPPERVLAKTE:
166 m²

INHOUD:
600 m³

PERCELOPPERVLAKE:
1.136 m²



OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen in het Groene Hart met een eigen aanlegplaats met directe vaarverbinding naar de Oude Rijn!

Deze karakteristieke en vrijstaande woning uit 1923 heeft een uitstraling die direct indruk maakt. De woning grenst direct aan het water, heeft een eigen aanlegplaats voor de boot en biedt volop parkeergelegenheid op eigen terrein. Aan de voorzijde kijk je vrij uit over weilanden en in de tuin rondom heb je veel privacy. De hoge plafonds, de authentieke details, de sfeervolle houtkachels en een verrassend ruime indeling geven het huis een geheel eigen karakter. Verdeeld over ca. 166 m2 vind je vijf slaapkamers, twee badkamers en veel bergruimte. Dit is een unieke plek waar karakter en een prachtige ligging samenkomen!

Nieuwerbrug aan den Rijn is een karakteristiek dorp binnen de gemeente Bodegraven – Reeuwijk en ligt aan de Oude Rijn en de Dubbele Wiericke. De authentieke ophaalbrug uit 1650 is uniek: het is de enige tolbrug van Nederland. De ligging midden in het Groene Hart is ideaal, centraal tussen Bodegraven en Woerden, waar je terecht kunt voor een uitgebreid winkelaanbod, middelbare scholen, sportvoorzieningen en treinstations. Via de N11 en A12 bereik je eenvoudig de grote steden. Zo rijdt je in circa 20 minuten naar Utrecht en in 30 minuten naar Den Haag.

Indeling

Begane grond:

Via de eigen brug bereik je de oprit en de entree aan de voorzijde van de woning. Achter de voordeur bevindt zich een vestibule die toegang geeft tot de lange hal. Vanuit hier zijn de verschillende vertrekken bereikbaar. De royale living aan de linkerzijde heeft een warme, uitnodigende uitstraling dankzij de hoge plafonds, karakteristieke elementen en de sfeervolle houtkachel. De erker aan de voorzijde biedt een prachtig vrij uitzicht over de groene landerijen.

De woonkamer staat in verbinding met de serre, een fijne extra ruimte die zich uitstekend leent als werkplek of leeshoek.

De woonkeuken aan de rechterzijde vormt een gezellige plek in huis. Er is volop ruimte voor een grote eettafel en ook hier zorgt een houtkachel voor extra sfeer. De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en voorzien van een 4-pits gasfornuis met bakplaat en oven, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, combi-oven (2025) en Quooker (2024). Vanuit de keuken is bovendien de praktische kelder bereikbaar, ideaal voor extra bergruimte.

Verderop in de hal bevinden zich een slaapkamer, een badkamer, een separate toiletruimte, een inpandige bergruimte en een garderobehoek. In de bergruimte vind je de CV-ketel en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot vier ruime slaapkamers en de tweede badkamer. Alle slaapkamers hebben prettige afmetingen en bieden voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt bovendien over een eigen balkon. De badkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is ingericht met een inloopdouche, toilet, dubbele wastafelmeubel en handdoekenradiator. Vanaf de overloop is de ruime bergvloering bereikbaar.

Tuin:

De tuin is zonder twijfel een van de grote pluspunten van deze woning. Het royale perceel biedt een heerlijke hoeveelheid buitenruimte, met volop groen, privacy en verschillende plekken om te ontspannen. De achtertuin grenst direct aan de Oude Rijn en beschikt over een eigen aanlegsteiger.

OMSCHRIJVING

Verspreid door de tuin zijn verschillende loungeplekken gecreëerd en onder de overkapping kun je heerlijk beschut buiten zitten. Daarnaast beschikt het perceel over een royale garage met dubbele garagedeur, ideaal voor het parkeren van de auto en het opbergen van fietsen, gereedschap en andere spullen. Daarnaast is er een achterom naast Weijland 86, waardoor het mogelijk is om de auto achter de woning te parkeren.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1923
- Woonoppervlakte: ca. 166 m²
- Garage: ca. 27 m²
- Kelder: 7 m²
- Perceel: 1.136 m²
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein
- Houten kozijnen met enkelgals en aluminium voorzetramen
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023
- Dakbedekking uitbouw vernieuwd in 2025
- Hemelwaterafvoeren vervangen voor zink in 2024
- Beglazing badkamer en slaapkamer begane grond vervangen voor HR++
- Dakkapel achterzijde gerenoveerd in 2023
- Laadpaal aanwezig voor de elektrische auto
- Energielabel D
- Er is een funderingsscan aanwezig, score: laag risico
- Centrale ligging met diverse voorzieningen binnen handbereik
- Bootligplaats bij de woning met vaarverbinding naar de Oude Rijn
- CV-ketel uit 2024
- Oplevering in overleg

Wil je een afspraak maken om deze karakteristieke woning met een prachtige ligging te bekijken? Neem dan contact op om de mogelijkheden te bespreken.

Het is aan te bevelen een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen.

Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend of aanspraken worden gemaakt aan/op de inhoud van deze tekst, plattegronden, foto's en overige presentaties.



"Hier komen
karakter en
ruimte perfect
samen"











































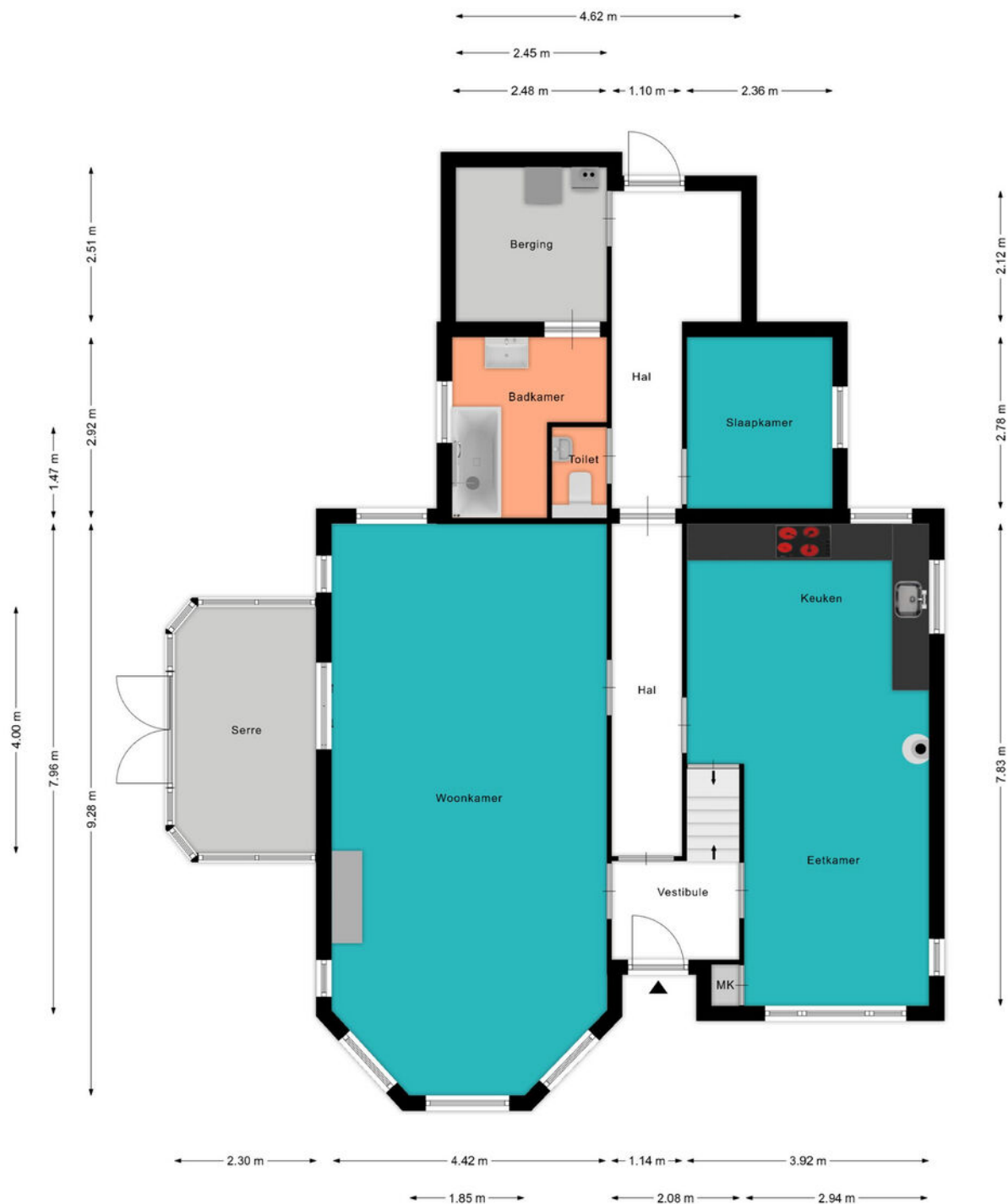








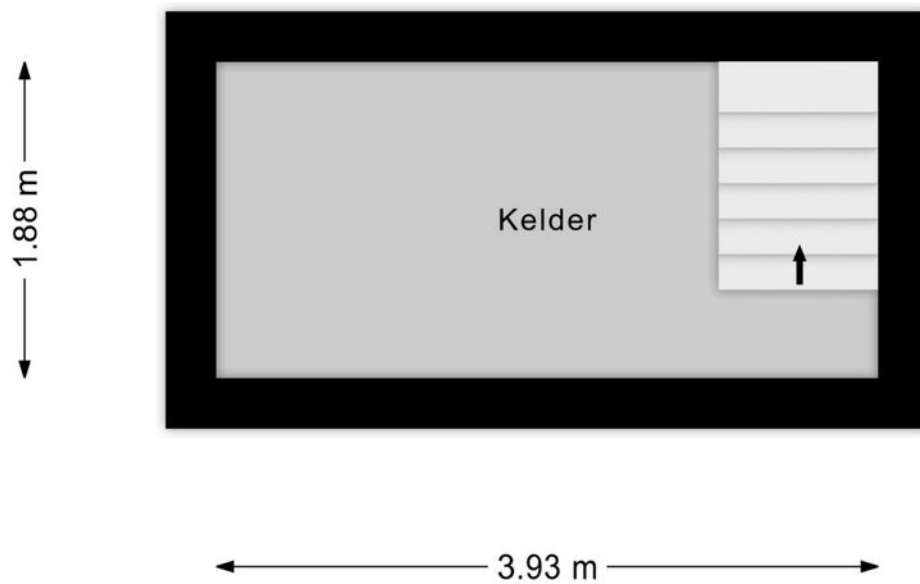
PLATTEGROND



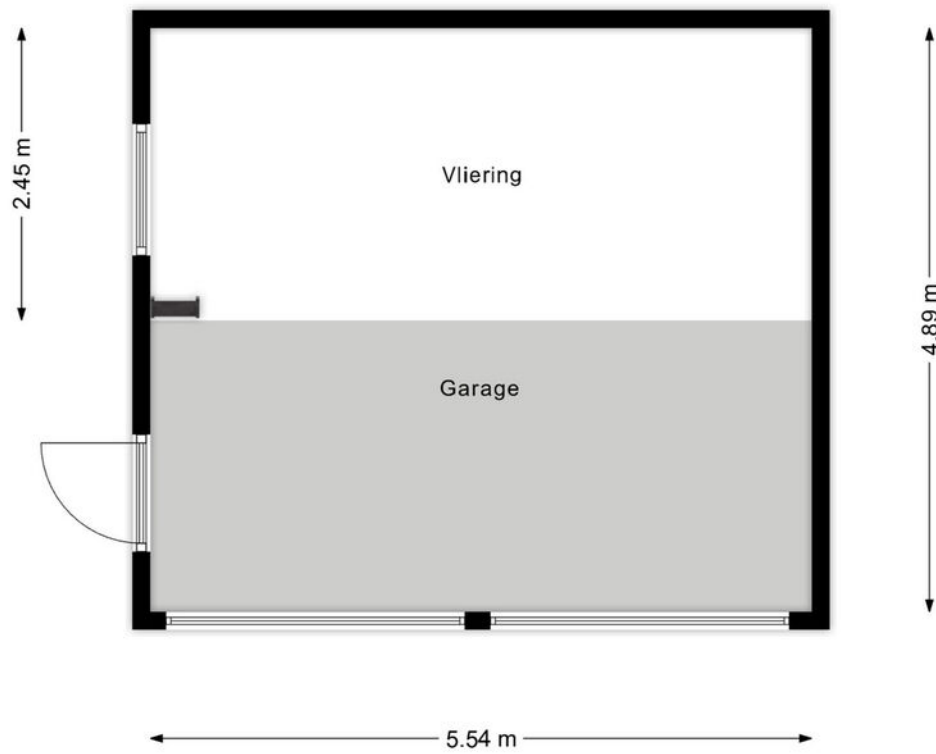
PLATTEGROND



PLATTEGROND



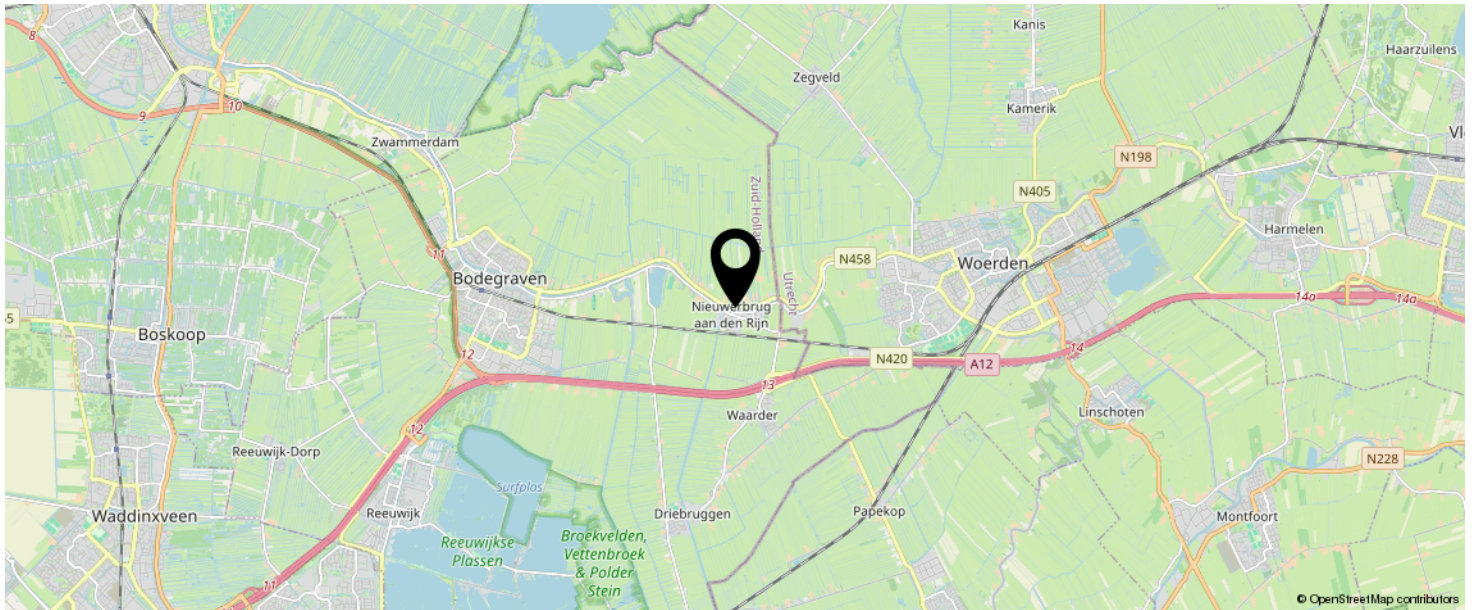
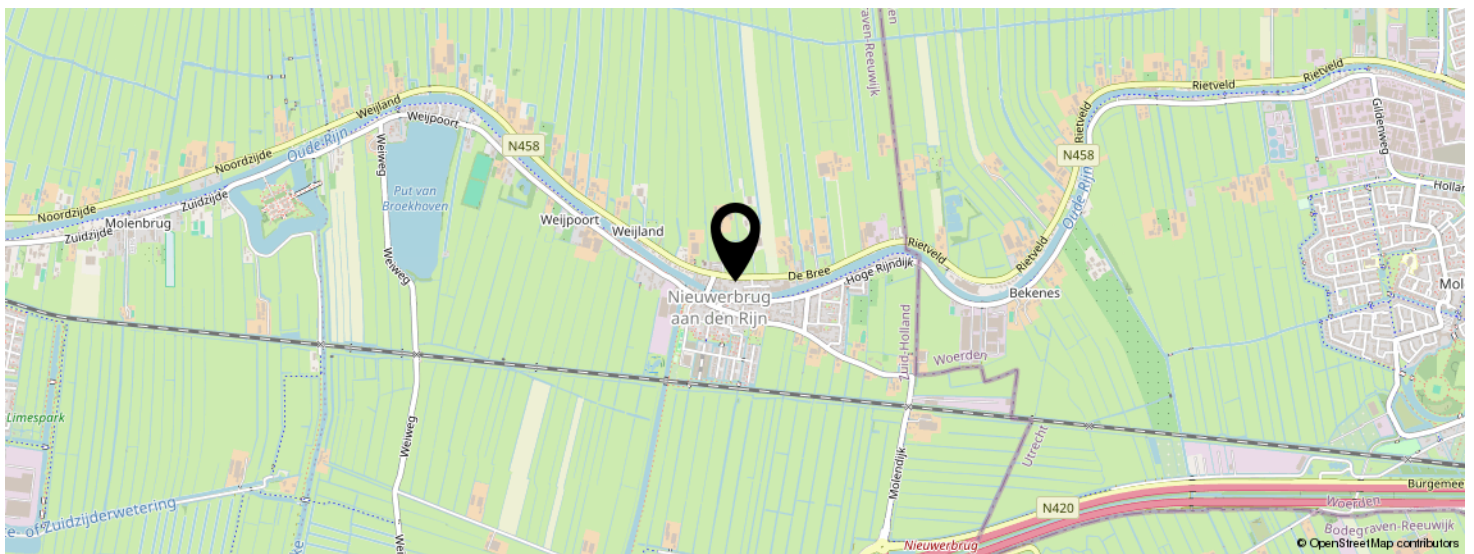
PLATTEGROND



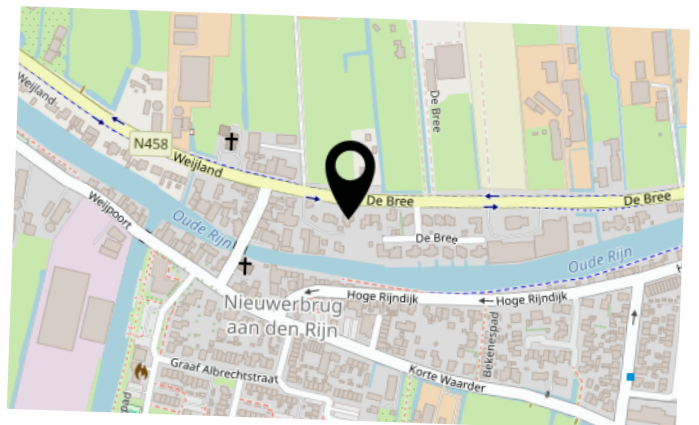
KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?

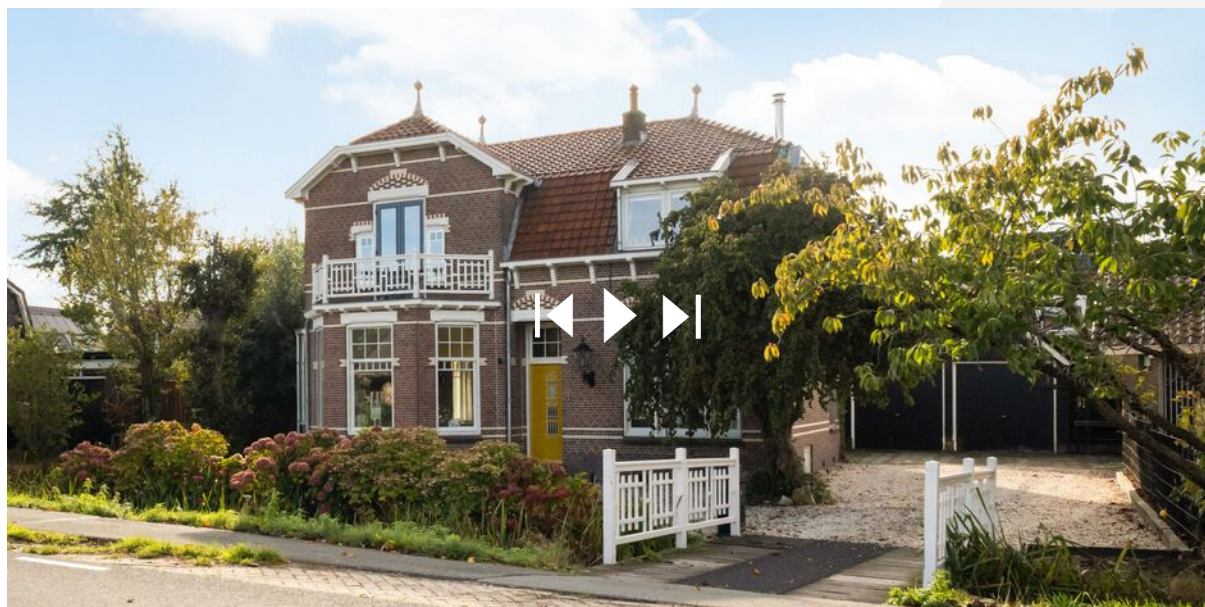


BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

www.lindamakelaardij.nl/property/de-bree-1-nieuwerbrug-aan-den-rijn-18689



De Bree 1, NIEUWERBRUG AAN DEN RIJN



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander	X			
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen		X		
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie			X	
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto	X			
				X
				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- voorzetramen				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

0348 - 75 22 30

lindamakelaardij.nl

woerden@lindamakelaardij.nl



LiNDA
MAKELAARDIJ