




**Regio
Makelaer**

**Gravin Mariastraat 18
Nieuwerbrug Aan Den Rijn**

Voel je thuis!





Inleiding.

Ontdek deze charmante hoekwoning gelegen in het gezellige dorp Nieuwerbrug aan den Rijn, te midden van het prachtige Groene Hart! Een idyllische groenzone met water en een charmant bruggetje bevindt zich recht voor de deur, waardoor dit een heerlijk rustige en aangename plek is om te wonen. De huidige bewoners hebben hier maar liefst 46 jaar met veel plezier gewoond, wat duidelijk te zien en te voelen is. Zodra je de drempel overstapt, voel je je direct thuis. Deze woning is altijd met zorg bewoond en goed onderhouden, wat resulteert in een solide basis. De knusse woonkamer, gecombineerd met een keurige keuken, badkamer en vier slaapkamers, vormt een uitstekende start voor jouw droomhuis, waarbij je de binnenkant naar eigen inzicht kunt moderniseren. De voor- en achtertuin zijn heerlijk royaal, zodat je optimaal van het buitenleven kunt genieten.

De omgeving.

Deze woning ligt in Nieuwerbrug aan de Rijn, vlakbij uitvalswegen. Nieuwerbrug biedt voorzieningen zoals een supermarkt, tennisbaan, kerken, een peuterspeelzaal, een basisschool en diverse restaurants. Er zijn talloze fiets- en wandelroutes, je kan echt tot rust komen in dit groene landschap. Het dorp ligt zeer centraal gelegen aan de A12, met directe uitvalswegen naar steden zoals Utrecht, Den Haag, Rotterdam en Amsterdam. Uniek is Nieuwerbrug zeker, want hier staat de enige particuliere tolbrug in Nederland.

Kenmerken.

Indeling.

Soort woning	Eengezinswoning, hoekwoning
Woonlagen	3
Aantal kamers	5
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Ligbad, douchecabine, wastafel, handdoekradiator en toilet

Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	119m ²
Perceeloppervlakte	162m ²
Externe bergruimte	9m ²
Overige inpandige ruimte	0m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0m ²
Inhoud	422m ³
Bouwjaar	1976
Aanvaarding	

Energie.

Label	C
Verwarming	Centrale verwarming, gashaard
Type	Intergas
Bouwjaar	2018

Wonen in Nieuwerbrug ad Rijn.

Midden in de hectische Randstad ligt Nieuwerbrug aan den Rijn. Tien landelijke dorpen vormen samen één gemeente genaamd Bodegraven- Reeuwijk. De gemeente telt ongeveer 18.000 inwoners en heeft een oppervlakte van 38,5 km².

Door de centrale ligging in het Groene Hart is de gemeente sterk vertegenwoordigd op allerlei gebieden, zoals cultuur, natuur en zakelijke initiatieven.

Rondom Nieuwerbrug aan den Rijn zijn veel fiets- en wandelpaden te vinden. De Oude Rijn stroomt erdoor en is een belangrijke waterweg waardoor natuurgebieden of naastgelegen gemeenten zelfs ook per boot bereikbaar zijn. In het landelijk gebied zorgt de combinatie van actieve agrariërs voor natuurbehoud en een gevarieerd landschap. De uitstekende bereikbaarheid van Nieuwerbrug aan den Rijn maakt het een aantrekkelijke vestigingsplaats voor actieve ondernemers.

Het dorp beschikt over een basisschool en diverse verenigingen voor muziek, sport, cultuur en ontspanning. Steden als Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht liggen op minder dan een half uur reizen. Het naastgelegen dorp Bodegraven heeft een station aan de spoorlijn Utrecht-Leiden. Verder voorziet de N11 in een snelle route tussen Alphen aan den Rijn en Bodegraven. Deze nieuwe rijksweg verbindt de A4 bij Leiden met de A12 bij Bodegraven.

Kortom, in Nieuwerbrug aan den Rijn, is het landelijk wonen in een dorp met alle nodige voorzieningen en toch in de buurt van grote steden.



Begane grond.

Entree/hal.

Via de uitgestrekte voortuin betreed je de woning en stap je de hal binnen, waar je de meterkast, een gastentoilet met fonteintje en de trap naar de eerste verdieping aantreft. Vanuit hier kun je ook doorlopen naar de woonkamer.

Woonkamer.

De voorzijde van de woonkamer heeft een gezellige zithoek met een prachtig uitzicht op het groen aan de voorkant. Verderop in de ruimte bevinden zich de eethoek en de open keuken aan de achterzijde. De woonkamer straalt warmte uit dankzij de prachtige parketvloer. De knusse gashaard maakt het sfeervol. Daarnaast is er een handige trapkast aanwezig waarin je moeiteloos je stofzuiger en voorraad kunt opbergen.

Keuken.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vernieuwde koelkast, vaatwasser, afzuigkap en een combi-oven. De vloer is fraai afgewerkt met marmer. Een enkele deur in de keuken leidt naar de ruime achtertuin.

















Verdiepingen.

Eerste verdieping.

Op de bovenverdieping leidt de trap vanuit de hal naar een ruime overloop. Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een volledig uitgeruste badkamer. De royale slaapkamer aan de voorzijde geniet van een weids uitzicht door de grote ramen over het mooie groene gebied aan de voorkant. Direct naast deze kamer bevindt zich de badkamer, voorzien van een ligbad, douchecabine, wastafel, handdoekradiator en toilet. Een dakkapel vergroot deze badkamer, met recent vernieuwd bitumen dakwerk (in 2021). Aan de achterzijde liggen nog twee comfortabele slaapkamers. De vloeren in zowel de slaapkamers als de overloop zijn bedekt met tapijt of laminaat.

Tweede verdieping/zolder.

De tweede trap vanaf de overloop op de eerste verdieping leidt naar de zolderetage. De overloop op deze verdieping wordt verlicht door een dakraam, wat voor een aangename hoeveelheid daglicht zorgt. Hier bevinden zich zowel de aansluitingen voor de wasmachine en droger als de Cv-ketel. Verder is er een ruime berging achter de knieschotten te vinden. Naast de overloop bevindt zich de vierde slaapkamer, die ook is voorzien van een dakraam aan de achterzijde. Deze kamer beschikt over een eigen wastafel en biedt tevens toegang tot een tweede berging, ideaal voor het opbergen van al je spullen.













Exterieur.

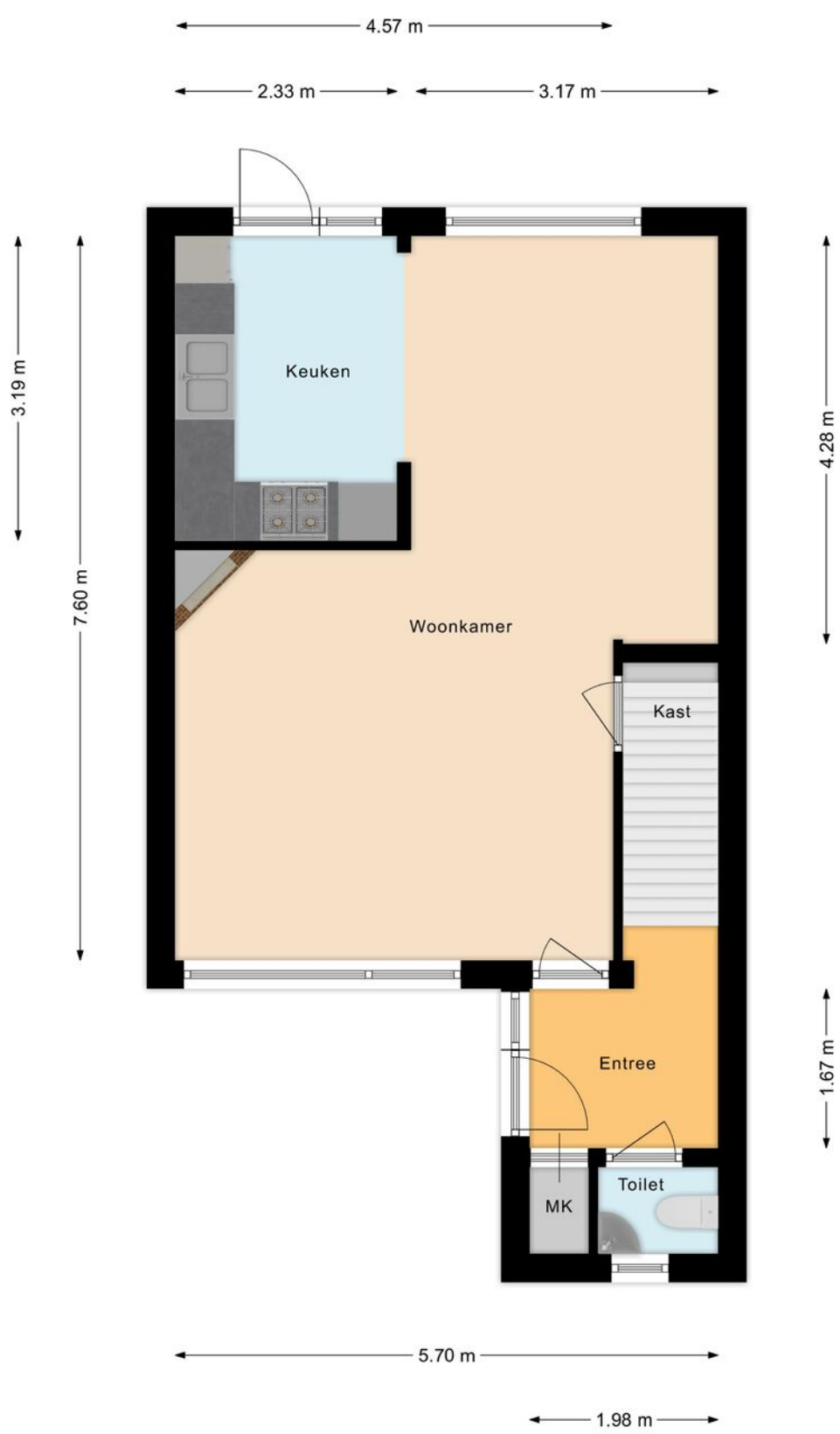
Aan zowel de voor- als achterzijde biedt deze woning royale tuinen. De groene omgeving aan de voorzijde met haar waterpartij en bruggetje zorgt ervoor dat je extra kunt genieten van de natuur. De achtertuin is fraai aangelegd en ligt op het Noordoosten, waardoor er altijd een plekje met zon te vinden is dankzij de diepte van de tuin. Om een glimp op te vangen van de zomerse uitstraling, zijn enkele extra foto's toegevoegd die de sfeer van de tuin in die maanden weergeven. De achtertuin heeft een vrijstaande stenen berging met achterom.







Begane grond.



Eerste verdieping



Tweede verdieping.




Situatie tuin en berging.



Kadastrale kaart

Uw referentie: Gravin Mariastr 18



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 2874</p> <p>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.</p>	
---	--	---

Interesse?

1. Afspraak voor bezichtiging

Als je geïnteresseerd bent in deze woning kan je een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging maken met de makelaar. Tijdens de bezichtiging krijg je van ons de bij ons bekende informatie aangaande de woning. Daarnaast ben je zelf in de gelegenheid tot het stellen van vragen. Als koper heb je een onderzoeksplicht. Dit betekent dat het je eigen verantwoordelijkheid is om bij twijfel zelf nader onderzoek te verrichten. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten om een aankoopmakelaar aan te stellen.

2. Bieden/onderhandelingen

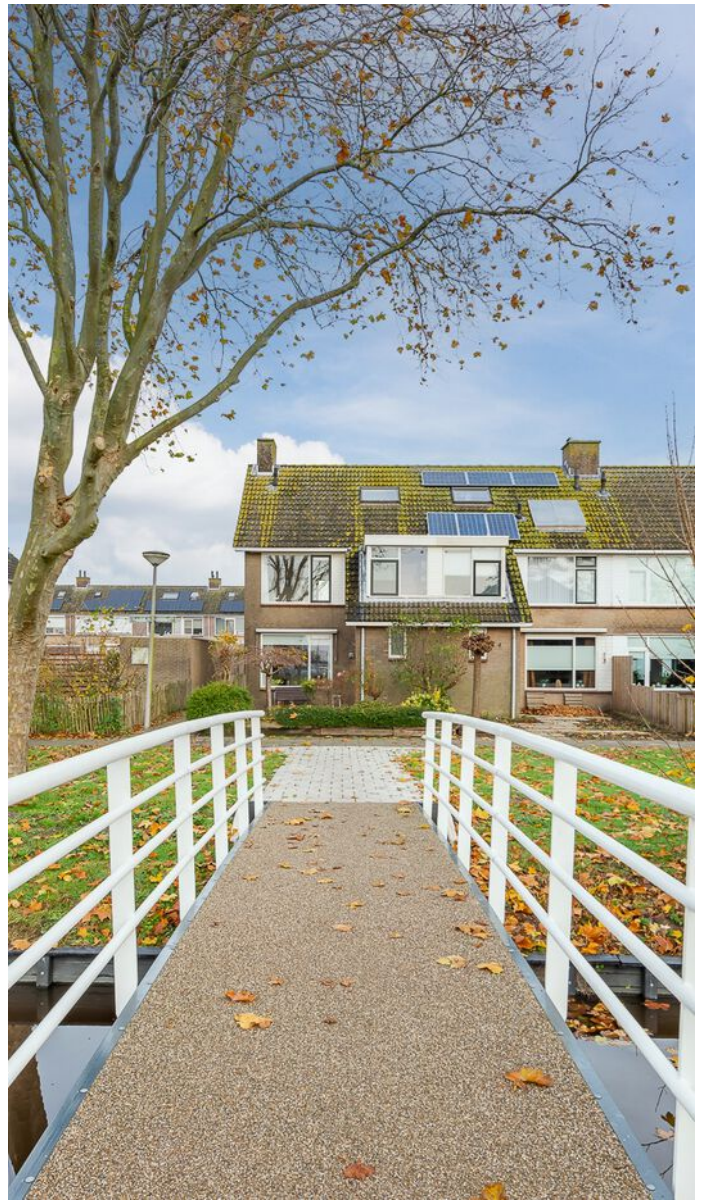
Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. De makelaar die bij de bezichtiging aanwezig is, informeert je desgevraagd naar de te volgen procedure. Elke bieding wordt vertrouwelijk behandeld. Iedere onderhandelingsstap wordt met onze opdrachtgever besproken. Behalve onderhandelingen over de prijs zijn ook andere punten van belang, zoals: opleverdatum, waarborgsom/bankgarantie en de roerende zakenlijst. Ook de gemaakte voorbehouden zoals "financiering" worden meegewogen.

3. Koop gesloten

Na overeenstemming zullen de afspraken door de makelaar worden vastgelegd in een koopakte. Je ontvangt hiervan een concept met een toelichting. Vervolgens maakt de makelaar een afspraak met je om de koopovereenkomst door te nemen en te ondertekenen. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De makelaar zal voor verdere afwikkeling zorgen en de, met de eigendomsoverdracht belaste, notaris op de hoogte stellen.

4. Eigendomsoverdracht

Op de dag waarop het eigendom van de woning wordt overgedragen heb je de gelegenheid om de woning te inspecteren. Wij zullen te zijner tijd contact met je opnemen om een afspraak te maken voor deze eindinspectie. Tijdens deze inspectie zullen ook de meterstanden worden opgenomen. Na de inspectie treffen alle partijen elkaar bij de notaris.





Kantoor

RegioMakelaer® is een jonge organisatie met een frisse kijk op de recente ontwikkelingen van de regionale woningmarkt. Korte lijnen, maatwerk en een actieve “handen uit de mouwen” mentaliteit maken ons een daadkrachtig makelaarskantoor. Betrouwbaar, betrokken en hard werken zijn onze kernwaarden. Ons kantoor is gevestigd in het pand van Veldsink - Domburg, een partner waar we nauw mee samenwerken. De RegioBank is ook in dit pand gevestigd. Dit maakt het mogelijk om alle zaken rond jouw verhuizing op het gebied van verzekeringen en hypotheek onder één dak te regelen. Ons doel is dan ook om de aan- en verkoop van je woning van start tot eind te regelen, zodat jij zorgeloos kunt verhuizen.

Openingstijden.

Wij zijn geopend van maandag tot en met vrijdag van 9.00 uur tot 17.00 uur. Eventueel kun je ook buiten kantooruren een afspraak maken.

Parkeergelegenheid.

Het is mogelijk om te parkeren op het parkeerterrein aan het Ankerplein (eigen terrein).

Wie zijn wij?

Een persoonlijke benadering vinden wij heel belangrijk. Daarom stellen wij ons graag aan je voor. Zo weet je wie je kunt verwachten als je een afspraak met ons hebt. Bekende gezichten, wel zo vertrouwd.



Team Regiomakelaer:

Marielle Zwanenburg, Elsbeth Domburg en Eunice de Jonge



Contact.

RegioMakelaer®

Nieuwe Markt 2
2411 BB Bodegraven

www.regiomakelaer.nl
info@regiomakelaer.nl
0172-255 255



