




Regio
Makelaer

Graaf Albrechtstraat 27
Nieuwerbrug aan den Rijn

Voel je thuis!





Inleiding.

Ontdek deze parel in het pittoreske dorp Nieuwerbrug aan den Rijn! Deze tussenwoning, tot in de puntjes verzorgd, nodigt je uit voor een warm welkom. Je voelt je al snel thuis door de gezellige woonkamer met mooie laminaatvloer en vloerverwarming en praktische, landelijke keuken. Met vier slaapkamers en een handige dakkapel op de zolderverdieping, biedt dit huis voldoende ruimte voor jou en je dierbaren. En de strak aangelegde achtertuin met haar zonnige overkapping op het zuidwesten laat je optimaal genieten van het buitenleven. De achtertuin is in 2023 vernieuwd met een onderheid terras.

Het energielabel C onderstreept de reeds aanwezige energiezuinigheid van deze woning, wat een solide basis vormt voor verdere verduurzamingsopties. Alle ramen beschikken over dubbel glas of HR++ glas. In 2021 is het buitenschilderwerk nog uitgevoerd. Ook de meterkast en het meeste elektra is vernieuwd in de woning.

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, tussenwoning
Woonlagen	3
Aantal kamers	5
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Douchecabine, wastafelmeubel, zwevend toilet

Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	128m ²
Perceeloppervlakte	152m ²
Externe bergruimte	8m ²
Overige inpandige ruimte	0m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	1m ²
Inhoud	427m ³
Bouwjaar	1980
Aanvaarding	In overleg

Energie.

Label	C
Verwarming	Centrale verwarming, vloerwarming gedeeltelijk
Type	Intergas
Bouwjaar	2016

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 verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. Bij binnenkomst in de hal tref je de meterkast met negen groepen, het moderne toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Ook kun je doorlopen naar de woonkamer.

Woonkamer.

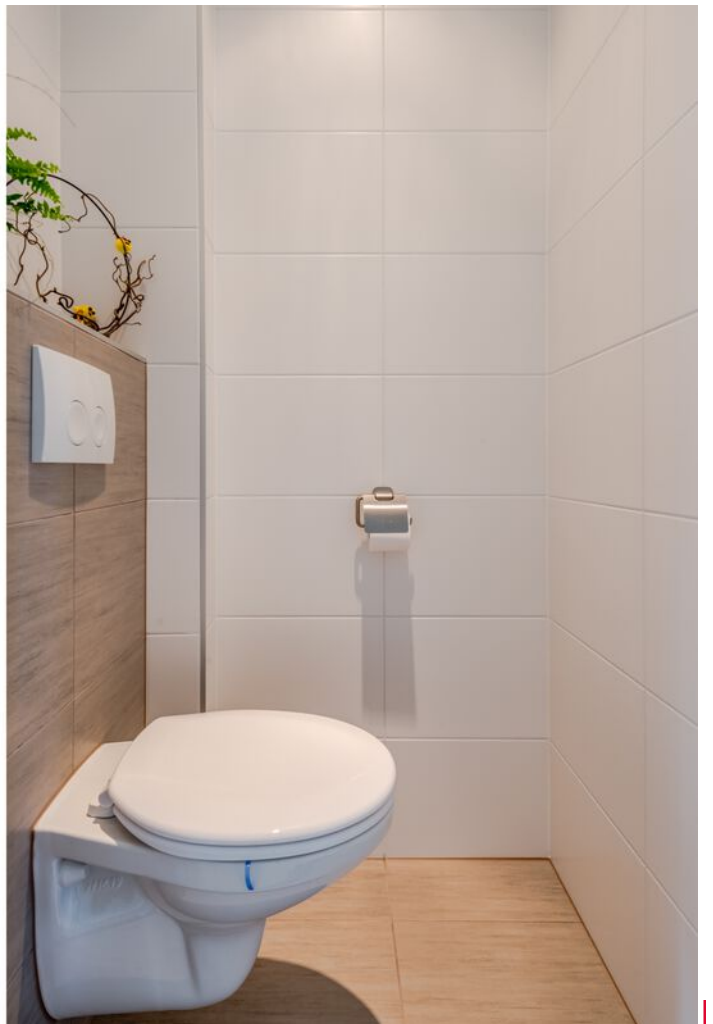
De sfeervolle woonkamer heeft aan de voorzijde een fraaie lichtinval door de raampartij. Vanuit de stijlvolle zithoek heb je een mooi uitzicht over de Graaf Albrechtstraat. Halverwege de woonkamer tref je de handige trapkast, ideaal voor het opbergen van bijvoorbeeld je stofzuiger. Aan de achterzijde van de woonkamer tref je de smaakvolle, lichte eethoek. Naast het raam bevindt zich een loopdeur en stap je direct je terras op. Deze raampartij zorgt voor een zee aan natuurlijk daglicht. Hier kun je heerlijk binnen van het zonnetje genieten aan je eettafel. Grenzend aan de eethoek bevindt zich de half open keuken. De muren en het plafond zijn strak afgewerkt en de vloer heeft een prachtige laminaatvloer in een warme tint. Deze laminaatvloer is ook doorgelegd in de hal.

Keuken

De praktische, landelijke keuken heeft een gezellige hoek met het vijf pits gasfornuis met schouw met geïntegreerde afzuigkap. De keuken beschikt daarnaast nog over de volgende inbouwapparatuur: een vaatwasser, koelkast en combi-oven (losstaand). Vanuit de keuken bereik je de achtertuin via een tweede loopdeur.

















Verdiepingen.

Eerste verdieping.

Vanuit de hal bereik je met de trap de overloop van de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers. De eerste, grote slaapkamer heeft een gezellig hoekje met een zijraam en raam aan de achterzijde, dit zorgt voor een fraaie lichtinval in deze ruimte. De tweede, daarnaast gelegen slaapkamer beschikt over een vaste kast. De derde, ruime slaapkamer aan de voorzijde heeft een grote raampartij. De gehele verdieping heeft een mooie laminaatvloer. De badkamer beschikt over een douchecabine, wastafelmeubel en een zwevend toilet. Het bovenraam zorgt voor een prettig, natuurlijk daglicht in deze ruimte.

Tweede verdieping.

Via de tweede trapopgang van de overloop op de eerste verdieping bereik je de zolderverdieping. De kunststof dakkapel met HR ++ glas aan de achterzijde zorgt voor extra ruimte en licht op deze verdieping. Op de ruime overloop bevinden zich de Cv-ketel en de wasmachine en droger aansluiting. Via de overloop bereik je de derde slaapkamer. De slaapkamer heeft aan de voorzijde een fraai raam en aan de achterzijde de dakkapel. De ruimtes achter de knieschotten en de vliering bieden veel bergruimte voor al je spullen. De vloer is afgewerkt met zeil.













Exterieur.

De verzorgde voortuin is goed onderhouden. De achtertuin is in 2023 nog helemaal vernieuwd en strak aangelegd met een onderheid terras. De achtertuin heeft een perfecte zonligging op het zuidwesten. Het terras beschikt over een elektrisch zonnescherm. Ter hoogte van het keukengedeelte bevindt zich een tweede zonnescherm (handmatige bediening). De mooie, houten overkapping zorgt ervoor dat je in het vroege voorjaar al snel buiten kunt zitten. De vrijstaande, stenen berging is voorzien van een extra brede deur, dit is erg handig voor het stallen van een motor bijvoorbeeld. De berging heeft zowel elektra als verwarming. De achtertuin is achterom bereikbaar via een poortdeur.



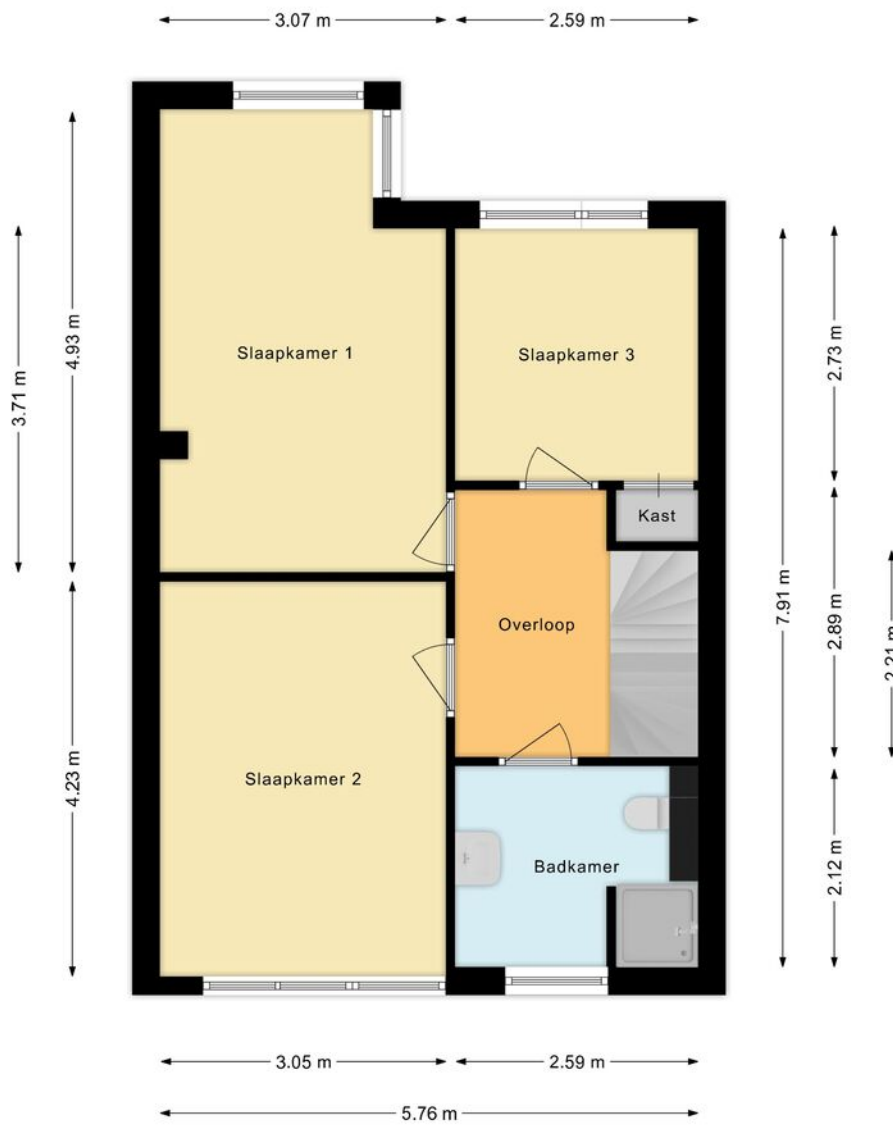




Begane grond.



Eerste verdieping



Tweede verdieping.

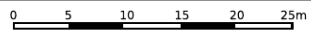



Situatie



Kadastrale kaart

Uw referentie: Graaf Albrechtsstraat



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 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 1 september 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven Sectie D Perceel 2931</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



