

Bruggemeestersstraat 7

Nieuwerbrug aan den Rijn

Rien Treur Makelaardij



Bent u op zoek naar een riante vrijstaande woning met een schitterende ligging aan het water? Deze woning aan de Oude Rijn biedt u niet alleen ruimte en comfort, maar ook een prachtige locatie met een adembenemend uitzicht op de rivier en de historische tolbrug.

De woning is grotendeels vrijstaand; enkel de garage is geschakeld met de achtergelegen garage van het buurperceel. U woont hier in alle rust, midden in een klein hofje in het hart van Nieuwerbrug aan den Rijn. De zonnige voortuin, direct gelegen aan de rivier, biedt een terras op het zuiden waar u heerlijk kunt ontspannen en genieten van de rust en het langsvarende verkeer op het water. Parkeren kan zowel op eigen terrein voor de woning als in de aangebouwde stenen garage.

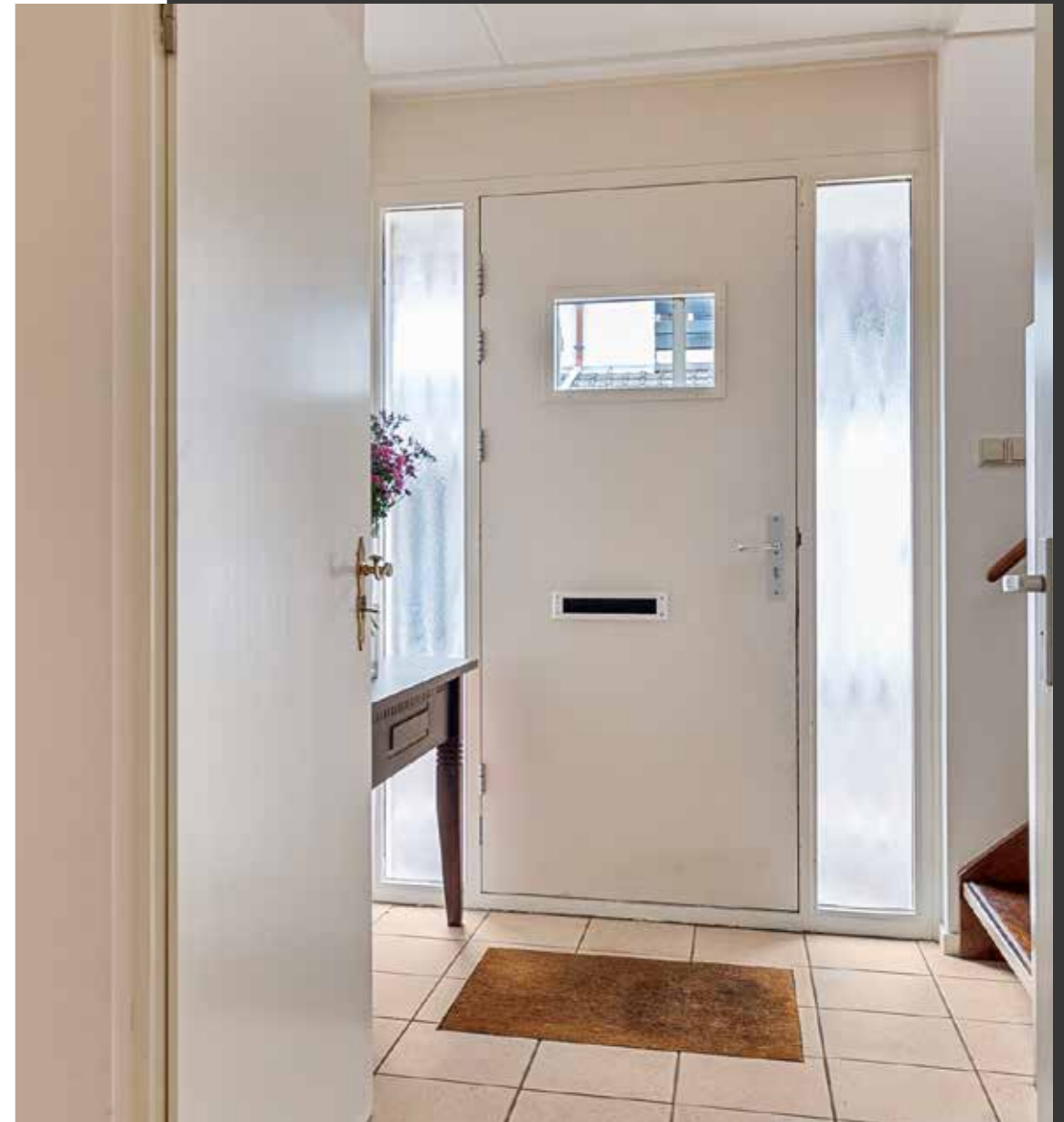
Binnen biedt de begane grond een royale woon-/eetkamer met open keuken, een bijkeuken, een ruime slaapkamer en een garage. Op de eerste verdieping bevinden zich drie (voorheen vier) slaapkamers, een sauna en een badkamer. Via een vlizotrap komt u op de tweede verdieping, waar een ruime bergzolder veel opbergruimte biedt.

Het gezellige dorpshart van Nieuwerbrug aan den Rijn ligt op loopafstand, met voorzieningen zoals, een basisschool, sportfaciliteiten en een kerk. Nieuwerbrug, onderdeel van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, telt zo'n 2.000 inwoners en heeft uitstekende verbindingen met de buurtbus richting Woerden en Bodegraven. Met de auto bent u binnen vijf minuten bij de op- en afrit van de A12, die u snel naar steden zoals Amsterdam, Utrecht, Rotterdam of Den Haag brengt.

Deze woning biedt u niet alleen een comfortabele woonruimte, maar ook de perfecte balans tussen rust, ruimte en bereikbaarheid.

Bijzonderheden

- Begane grond voorzien van plavuizen vloer en vloerverwarming
- Stofzuigersysteem aanwezig
- Parkeren op eigen grond is goed mogelijk
- Terras aan het water
- Rustig wonen
- Goede uitvalswegen naar de A12



U rijdt de oprit op langs het naastgelegen buurperceel en parkeert uw auto op de ruime parkeerplaats voor de garage of in de garage. Vervolgens loopt u naar de entree aan de voorzijde van de woning. Via de voordeur komt u binnen in een ruime hal, waar u meteen een gevoel van ruimte en welkom ervaart. Vanuit de hal heeft u toegang tot de meterkast, het toilet met fontein, de trap naar de eerste verdieping, een slaapkamer en de eetkamer met open keuken en aansluitend de sfeervolle woonkamer.



WOONKAMER & KEUKEN

De lichte en royale woonkamer, voorzien van een sfeervolle open haard en een fraaie plavuizen vloer, biedt volop ruimte voor een grote zithoek. Het hart van de woning is zonder twijfel deze woonkamer, die een panoramisch uitzicht biedt over de rivier, de iconische tolbrug en het charmante oude dorp. De woonkamer loopt naadloos over in de eetkamer, waar u voldoende ruimte heeft voor een eettafel naast de open keuken. Via de loopdeur in de zijgevel bereikt u eenvoudig de zijtuin en het terras aan de voorzijde van de woning, waardoor binnen en buiten harmonieus in elkaar overgaan.

De open keuken, gelegen aan de achterzijde van de woning, is praktisch ingericht in een L-opstelling en voorzien van diverse apparatuur. Hier vindt u onder andere een koel-vriescombinatie, een elektrische kookplaat, afzuigkap, spoelbak en een combimagnetron. Vanuit de keuken heeft u bovendien toegang tot de bijkeuken, waar de aansluitingen voor de wasmachine zijn gesitueerd. Een functionele ruimte die ideaal is voor het opbergen van uw voorraad of huishoudelijke apparaten.

SLAAPKAMER

Op de begane grond bevindt zich een ruime slaapkamer, die door zijn ligging en indeling ook uitstekend geschikt is als kantoor- of praktijkruimte. Deze kamer biedt veel mogelijkheden en is via de hal eenvoudig bereikbaar.





EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap in de hal bereikt u de ruime overloop op de eerste verdieping. Hier heeft u toegang tot drie slaapkamers, een sauna, de badkamer en een bergkast.

De royale masterbedroom bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt via twee openslaande deuren toegang tot een heerlijk balkon op het zuiden, waar u bij zonnig weer kunt genieten van de zon. De twee andere slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde van de woning.

De volledig betegelde badkamer is uitgerust met een wastafelmeubel inclusief spiegelkast, een ruime douchecabine, toilet en een designradiator. Dankzij de twee ramen in de badkamer geniet u van veel natuurlijk daglicht en optimale ventilatie.

Via een vlizotrap op de overloop bereikt u de ruime bergzolder, een ideale opbergruimte voor extra spullen.





TUIN

De zijtuin, bereikbaar via een loopdeur vanuit de eetkamer, loopt naadloos over in de voortuin en is geheel bestraat, wat zorgt voor een onderhoudsvriendelijke en ruimtelijke opzet. Het terras aan de rivierzijde biedt een prachtig uitzicht op het water en de langsvarende boten. Dankzij de ligging op het zuiden kunt u hier optimaal genieten van de zon, terwijl u ontspant met een adembenemend uitzicht op de rivier.

GARAGE

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de aangebouwde stenen garage, die vanaf de oprit en vanaf de zijtuin gemakkelijk bereikbaar is. In de garage zijn de cv-ketel en het centrale stofzuigstelsel geplaatst. De garage beschikt over openslaande deuren en biedt volop ruimte voor het parkeren van een auto, zowel binnen als voor de garage. Daarnaast is er voldoende ruimte voor het opbergen van fietsen en andere benodigdheden, waardoor het een zeer praktische en veelzijdige ruimte is.



OVERZICHTSPLATTEGROND



PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND VERDIEPING & BERGZOLDER



Erfdienstbaarheden

1. Gevestigd wordt een erfdienstbaarheid van weg om te komen en te gaan van en naar de woning (Bruggemeestersstraat 7) en de openbare weg, langs de voorzijde van het buurperceel zoals aangegeven op de bijgaande schets. Waarbij partijen afspreken dat het onderhoud van de weg dat gezamenlijk gebruikt wordt voor ieder voor de helft gedragen wordt en het onderhoud en vernieuwen van de beschoeiing voor het buurperceel voor 2/3 voor rekening komt voor de eigenaar van het buurperceel en voor 1/3 voor de eigenaar van de woning met huisnummer 7.
2. Gevestigd wordt een erfdienstbaarheid van het hebben en houden van leidingen in de grond van het recht van overweg voor riool, elektra, gas, data etc.

De tolbrug

In 1651 verleenden de Staten van Holland en West-Friesland de bewoners van Nieuwerbrug het recht om een ophaalbrug te bouwen. De bewoners werden daarmee ook de eigenaar van deze brug en werd een stichting opgericht. Voor de brugwachter werd naast de brug een huis gebouwd. De stichting nam een brugwachter in dienst om de tol van schippers te innen. In 1788 werd ook een tolhek geplaatst, zodat niet alleen schippers, maar ook vreemdelingen van buiten het dorp tol moesten betalen. Op dit moment heeft de brug nog als enige in Nederland een tolgaarder.

Op dit moment is de brug en het brugwachtershuis eigendom van de stichting Nieuwerbrug De Brugmeesteren Der Ophalende Wipbrug Tuschen Woerden En Bodegraven te Nieuwerbrug en de stichting College van Bruggemeesteren.



OMGEVING & UITZICHT



OMGEVING & UITZICHT



ALGEMENE INFORMATIE

Bruggemeestersstraat 7
Nieuwerbrug aan den Rijn



KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	127 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	6 m ²
Overige inpandige ruimte	31 m ²
Inhoud woning	567 m ³
Bouwjaar	1996
Energielabel	B

Indeling woning

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4 (optie tot 5)

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Bodegraven
Sectie	B
Nummer	4624 gedeeltelijk
Groot	circa 2 are en 40 centiare (240 m ²)
Eigendomssituatie	Volle eigendom

DISCLAIMER

Voor onze koopakte gelden de standaard NVM-regels. In alle overeenkomsten bedraagt de waarborgsom/bankgarantie 10% van de koopsom en deze wordt voldaan aan de notaris.

Deze projectinformatie mag niet worden beschouwd als een aanbieding of offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verkoper. Wij kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de door ons samengestelde gegevens. Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn alle vrijblijvend. Er is pas overeenstemming bereikt op het moment dat de door Rien Treur Makelaardij opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is beoordeeld en ondertekend. Tot dat moment hebben partijen het recht om af te zien van een transactie, zonder kostenvergoeding etc. Alle genoemde maten zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Rien Treur Makelaardij

Bezoekadres: Dorpsstraat 149, 3481 ED Harmelen
Telefoon: 0348 444146
Email: info@rientreur.nl
Website: www.rientreur.nl

