

# De Bree 23

## Nieuwerbrug aan den Rijn

---

Rien Treur Makelaardij



A++

## Vrijstaand wonen aan de Oude Rijn, een oase van rust, ruimte en karakter

Stel je voor: wakker worden met uitzicht over het kabbelende water, omringd door groen, rust en ruimte. Deze prachtige vrijstaande woning ademt sfeer en karakter, met authentieke details die naadloos samengaan met modern wooncomfort. Hier woon je op een unieke plek waar binnen en buiten moeiteloos in elkaar overvloeien.

De royale woonkamer, open keuken, vier slaapkamers en twee badkamers vormen een heerlijk familiehuis. Buiten ontvouwt zich een riante, rondom gelegen tuin die elke dag een andere beleving biedt: volop privacy, meerdere zitplekken, een veranda met hottub en als absolute plus een eigen aanlegplaats aan de Oude Rijn (vergunning aanvragen). Hier stap je zo het water op. De vrijstaande garage en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein maken het geheel compleet en praktisch in gebruik.

De woning is bovendien volledig geïsoleerd, gasloos en de afgelopen jaren grondig gemoderniseerd. Gelegen in het charmante Nieuwerbrug aan den Rijn geniet je hier van landelijk wonen met alle dagelijkse voorzieningen in de nabije omgeving van Woerden en Bodegraven, en een uitstekende bereikbaarheid richting de Randstad.

Het gezellige dorpshart van Nieuwerbrug aan den Rijn ligt op loopafstand en biedt onder andere een basisschool, sportvoorzieningen en een kerk. Nieuwerbrug, onderdeel van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, telt circa 2.000 inwoners en heeft goede verbindingen met de buurtbus richting Woerden en Bodegraven. Met de auto ben je binnen enkele minuten op de op- en afrit van de A12, waardoor steden als Utrecht, Amsterdam, Rotterdam en Den Haag uitstekend bereikbaar zijn.

### De tolbrug

Nieuwerbrug aan den Rijn kent een rijke en levendige geschiedenis. Al sinds 1651 vormt de karakteristieke ophaalbrug het hart van het dorp. Uniek is dat hier nog altijd tol wordt geheven, een bijzonder stukje cultureel erfgoed dat bijdraagt aan de charme van de omgeving.

Deze woning biedt niet alleen een comfortabele en sfeervolle woonplek, maar vooral een unieke balans tussen rust, ruimte, water, natuur en bereikbaarheid.

### Bijzonderheden

- Volledig geïsoleerd en gasloos
- Begane grond en badkamer boven voorzien van vloerverwarming
- Vernieuwde fundering (2018)
- Zichtbare houten dakconstructie op de verdieping
- Parkeren op eigen terrein (ca. 3 auto's)
- Riant perceel direct aan de Oude Rijn
- Eigen aanlegplaats voor een boot (vergunning aanvragen)
- Camerasysteem en waterontharder aanwezig
- Achter de garage ligt een strook grond (circa 60 m<sup>2</sup>) die door de eigenaren wordt gebruikt op basis van een precario-overeenkomst met de provincie Zuid-Holland (de grond is geen eigendom)
- Gelegen in een rustige, landelijke woonomgeving in Nieuwerbrug aan den Rijn
- Op korte afstand van voorzieningen in Woerden en Bodegraven
- Uitstekende bereikbaarheid richting de A12 en de Randstad (Utrecht, Amsterdam, Rotterdam en Den Haag)



## ENTREE

Via de oprit, waar je meerdere auto's op eigen terrein kunt parkeren, bereik je de entree van de woning. Bij binnenkomst word je direct verrast door de indrukwekkende hal met vide tot aan de nok. Het hoge plafond en de lichtinval geven een gevoel van ruimte en vrijheid dat je meteen omarmt.

De hal is afgewerkt met een plavuizen vloer en biedt toegang tot de badkamer, het toilet, de meterkast, de trap naar boven en de leefruimte.



## KEUKEN & WOONKAMER

De keuken vormt het hart van de woning en ligt aan de linkerkant aan de achterzijde, met een prachtig vrij uitzicht over de tuin en de Oude Rijn. Hier beleef je dagelijks het buitenleven, gewoon vanuit je eigen keuken, met het water en het groen als levend decor.

De landelijke uitstraling, gecombineerd met moderne inbouwapparatuur en een ruim L-vormig werkblad, maakt dit een heerlijke plek om te koken en samen te komen. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Daarnaast is er veel kastruimte aanwezig en een strak weggewerkte kastwand waarin zich de oven en koel-vriescombinatie bevinden. De keuken beschikt tevens over inbouw- en sfeerverlichting, wat zorgt voor een warme en prettige ambiance.

De keuken loopt naadloos over in de eethoek, waar ruimte is voor lange, gezellige diners met familie en vrienden. Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek, een fijne plek om te ontspannen met uitzicht op het groen rondom de woning. De aanwezigheid van een houttaard (ter overname) maakt het geheel compleet en zorgt voor extra warmte en sfeer tijdens de koudere maanden.

De visgraatvloer in combinatie met vloerverwarming en de grote raampartijen rondom versterken het gevoel van luxe en comfort. De glas-in-lood bovenramen geven een subtiel knipoog naar het karakter van de woning. Dankzij de rondom geplaatste raampartijen is er volop natuurlijk lichtinval en ontstaat er een open, ruimtelijke sfeer. Via de openslaande deuren stap je zo de tuin in en wordt binnen moeiteloos buiten.

## BADKAMER

De badkamer op de begane grond is ruim en verzorgd uitgevoerd. Hier vind je een vrijstaand ligbad, een inloopdouche en een dubbel wastafelmeubel. Dankzij de praktische indeling is het een comfortabele en functionele ruimte voor dagelijks gebruik.

Daarnaast is er een vaste kast aanwezig met aansluitingen voor de wasmachine en droger.





## VERDIEPING

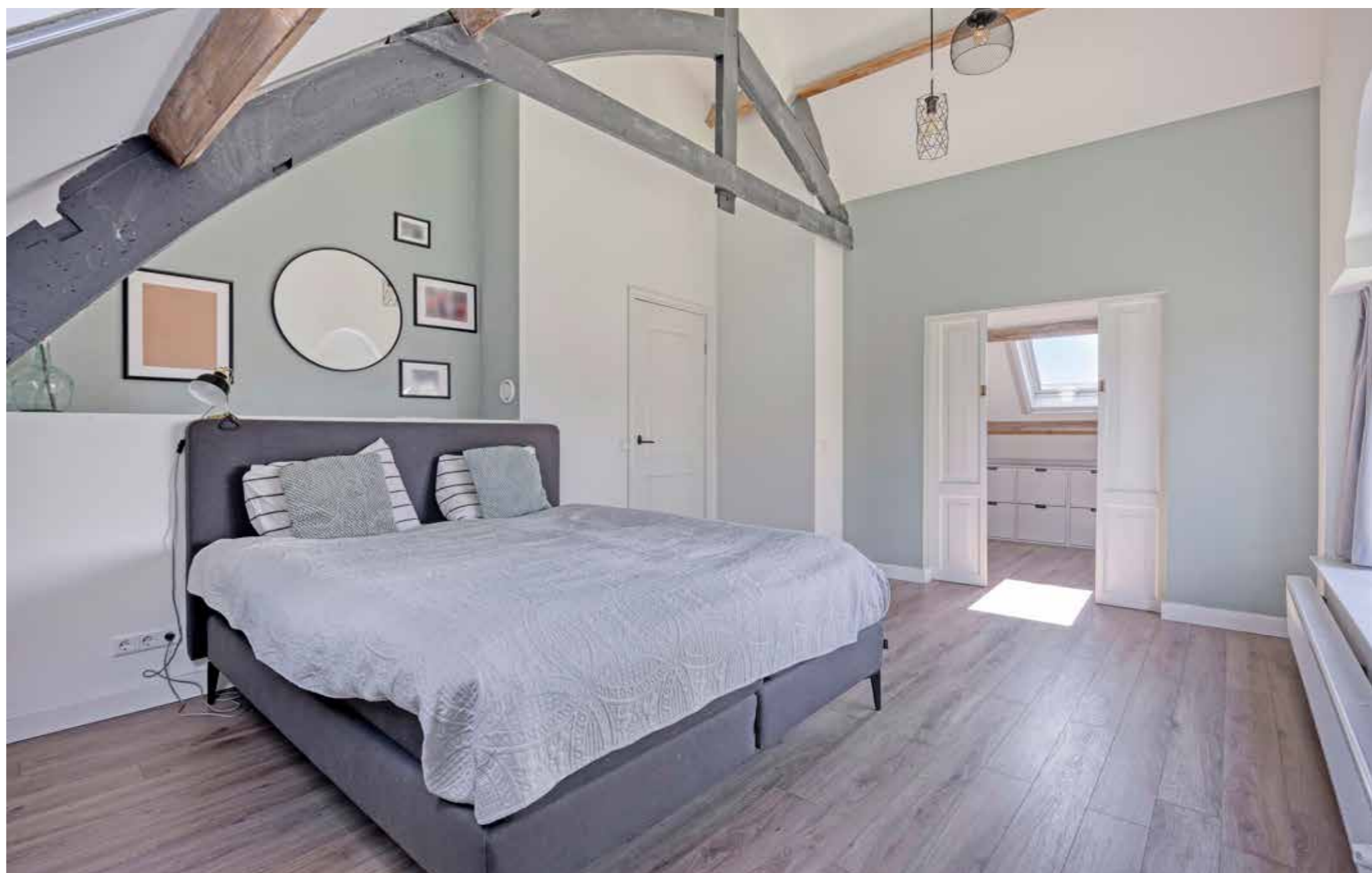
De overloop met vide geeft een prachtig zicht op de hal beneden en versterkt het ruimtelijke karakter van de woning. Wat direct opvalt op deze verdieping zijn de zichtbare houten balken van de dakconstructie, die door de gehele verdieping terugkomen en zorgen voor een warme, sfeervolle en karakteristieke uitstraling.

Vanaf de overloop heb je toegang tot vier slaapkamers en de tweede badkamer.

De hoofdslaapkamer is royaal en licht, met een zijraam en dakraam die zorgen voor een prettige lichtinval. De aangrenzende walk-in closet maakt het geheel compleet en biedt volop bergruimte.

In het midden van de woning bevinden zich een slaapkamer en de tweede badkamer, beide gelegen in de dakkapel en met een schitterend uitzicht over de Oude Rijn. De badkamer is modern uitgevoerd met een douche, wastafelmeubel, toilet en designradiator.

Aan de linkerzijde vind je nog twee sfeervolle slaapkamers, elk met een Velux dakraam en een unieke vijfhoekige raampartij. Deze speelse vormgeving geeft de kamers een eigen karakter en zorgt voor een bijzondere lichtinval. Via één van de kamers bereik je de bergzolder.





## TUIN

De tuin rondom de woning is een waar paradijs voor liefhebbers van rust, natuur en buitenleven. Een plek waar elk seizoen anders beleefd wordt.

Direct aan de woning ligt een zonnig terras waar je heerlijk kunt zitten en genieten van het uitzicht. De tuin loopt door tot aan de Oude Rijn en biedt een eigen vlonder met aanlegplaats voor een boot (vergunning aanvragen) en een zwemtrap, perfect voor warme zomerdagen op en aan het water.

Daarnaast beschikt de tuin over een prieel, een kas met moestuin, een boomhut en diverse groene hoekjes om te ontspannen. Achter de garage vind je een sfeervolle veranda met hottub, waar je in alle privacy kunt genieten van lange avonden en ultieme ontspanning. Dit is buitenleven op zijn best.

## GARAGE

De vrijstaande garage, gelegen aan de oostzijde van het perceel, is zowel praktisch als karaktervol dankzij de authentieke stalramen. De garage is bereikbaar via openslaande deuren en een loopdeur en beschikt over een vliering voor extra opslagruimte.

Daarnaast is hier de houtvergasser met buffervat geplaatst, die zorgt voor de warmtevoorziening van de woning.



# OVERZICHTSPLATTEGROND



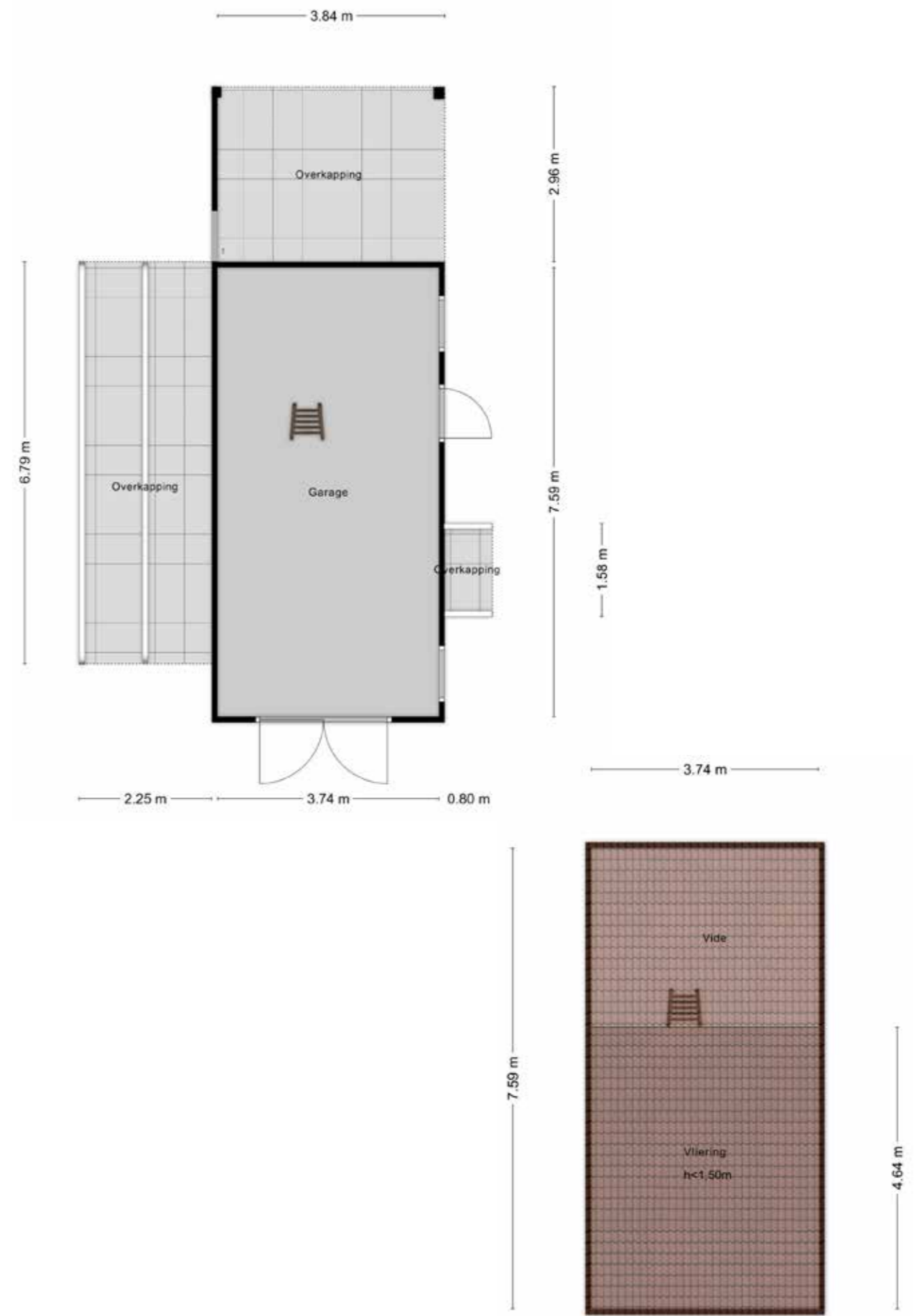
# PLATTEGROND BEGANE GROND



# PLATTEGROND VERDIEPING & BERGZOLDER



# PLATTEGROND GARAGE



## GARAGE



## VLONDER & UITZICHT



# ALGEMENE INFORMATIE

## De Bree 23 te Nieuwerbrug a/d Rijn



## KENMERKEN

### Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	156 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	2 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	31 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	584 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1880
Energie label	A++

### Indeling woning

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	2

### Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Bodegraven
Sectie	D
Nummer	3556
Groot	8 are en 67 centiare (867 m <sup>2</sup> )
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](mailto:info@rientreur.nl)  
Website: [www.rientreur.nl](http://www.rientreur.nl)

