

Bruggemeestersstraat 5 & 7

Nieuwerbrug aan den Rijn



Rien Treur Makelaardij

Uitdaging voor ondernemers, ontwikkelaars, kopers met ideeën?

Te koop een woonhuis met dubbele garage, bijgebouw ingericht als gastenverblijf en restaurant met uitgebreide bestemming (ook wonen toegestaan). Vraag de makelaar naar de mogelijkheden.

Bent u op zoek naar een riante vrijstaande woning met restaurant en een schitterende ligging aan het water? Deze woning met restaurant 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 vrijstaand en beschikt over een aangebouwde dubbele garage en bijgebouw dat is ingericht als gastenverblijf. U woont hier in alle rust, 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. U kunt parkeren op eigen terrein.

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.

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

Het restaurant, in 1925 gebouwd en voorzien van authentieke details bestaat uit een restaurant gedeelte met aangebouwde serre, bar, keuken, gelagkamer en toiletten op de begane grond. Op de eerste verdieping is een restaurant met bar, keuken en dakterras aanwezig. De inventaris is aanwezig, eventueel ter overname.

Bijzonderheden

- Begane grond woning voorzien van plavuizen vloer
- Begane grond woning, serre restaurant en bijgebouw voorzien van vloerverwarming
- Stofzuigersysteem aanwezig
- Parkeren op eigen grond is goed mogelijk
- Terras aan het water
- Rustig wonen en werken
- Goede uitvalswegen naar de A12
- Het bestemmingsplan laat in het restaurant voor haar geheel wonen toe, maar ook horeca op de begane grond en eerste verdieping
- Groot buitenterrein direct liggend aan de rivier de "Oude Rijn"
- De buitenzijde van het restaurant is voorzien van glas in lood ramen
- Het restaurantgebouw, de hoofdwooning en het bijgebouw zijn voorzien van koperen goten
- Gedeeltes van de vloer in het restaurant zijn voorzien van een muntjesvloer
- Het gebouw, waarin het restaurant gevestigd is, heeft een hoge cultuur historische waarde, indien er wijzigingen plaatsvinden dient een aanvraag omgevingsvergunning te worden ingediend
- Woonhuis: woonoppervlakte 127 m², overige inpandige ruimte 68 m², gebouw gebonden buitenruimte 6 m² en inhoud 567 m³
- Restaurant: (woon)oppervlakte 269 m², overige inpandige ruimte 18 m², gebouw gebonden buitenruimte 57 m² en inhoud circa 800 m³



DE WONING ENTREE

U rijdt de oprit op langs het restaurant waar u een ruime mogelijkheid hebt om meerdere auto's te parkeren zowel op eigen grond als in de garages. 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.



DE WONING

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. praktijkruimte. Deze kamer biedt veel mogelijkheden en is via de hal eenvoudig bereikbaar.





DE WONING 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.





DE WONING 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.

GARAGES

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich de aangebouwde dubbele stenen garages, die vanaf de oprit en vanaf de zijtuin gemakkelijk bereikbaar zijn. In één van de garages is de cv-ketel en het centrale stofzuigstelsel geplaatst. De garages beschikken over openslaande deuren en één garage heeft een extra loopdeur. De garages bieden volop ruimte voor het parkeren van auto's, zowel binnen als voor de garages. Daarnaast is er voldoende ruimte voor het plaatsen van fietsen en het opbergen van andere benodigdheden, waardoor het een zeer praktische en veelzijdige ruimte is.





BIJGEBOUW

Naast de woning staat een in 2002 gebouwd en onderheid bijgebouw dat is ingericht als gastenverblijf, maar ook bijvoorbeeld gebruikt kan worden als mantelzorgwoning, B&B of voor andere doeleinden. Achter het bijgebouw vindt u een houten berging met opstelling van de boiler (Daalderop) en verdelers van de vloerverwarming. Via de entree komt u in de woonkamer met doorgang (openslaande deuren) naar het door glas overdekt terras voorzien van een elektrisch zonnescerm. De woonkamer is voorzien van een plavuizen vloer met vloerverwarming en een elektrische haard. Via een schuiftrap in het woongedeelte kunt u naar een zolder met vide . Achter de woonkamer vindt u de badkamer met doucheruimte, toilet en een wastafelmeubel met wastafel. De badkamer is voorzien van een plavuizen vloer met vloerverwarming en een mechanisch afzuigstelsel.





HET RESTAURANT BEGANE GROND

U komt aan de straatzijde binnen via de entree (voor de begane grond) in een tochtsluis, waarna u het restaurant binnenkomt met tegenover de entree de bar met kookeiland met achterliggende keuken. Links en rechts van de bar ligt het restaurant met aan de rivierzijde een aangebouwde serre met glas in lood ramen en vloerverwarming. Aan de achterzijde komt u in de gelagkamer met daarachter de achteruitgang en toiletten.





HET RESTAURANT EERSTE VERDIEPING

Op de begane grond heeft u aan de straatzijde een aparte entree naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heeft u toegang tot de verdieping maar ook tot het restaurant op de begane grond.

Op de verdieping komt u in een voorportaal met toegang tot de toiletten en een doucheruimte met daarnaast de entree naar het restaurant met grote bar, goederenlift, aparte keuken en entree naar een prachtig dakterras met uitzicht op de rivier. Het dakterras loopt in een L-vorm rond het restaurant en heeft een buitentrap naar de begane grond een kleine trap naar een verlaagde ruimte met extra laag deurtje dat dienst heeft gedaan als slaapkamer. Op het terras staat een berging met twee deuren. Op de eerste verdieping heeft u de mogelijkheid om (slaap) kamers te creëren. Deze verdieping is thans voorzien van een toilet, douche en bijkeuken.



OVERZICHTSPLATTEGROND WONING & RESTAURANT



OVERZICHTSPLATTEGROND WONING



PLATTEGROND BEGANE GROND WONING



PLATTEGROND VERDIEPING & BERGZOLDERWONING



OVERZICHTSPLATTEGROND RESTAURANT



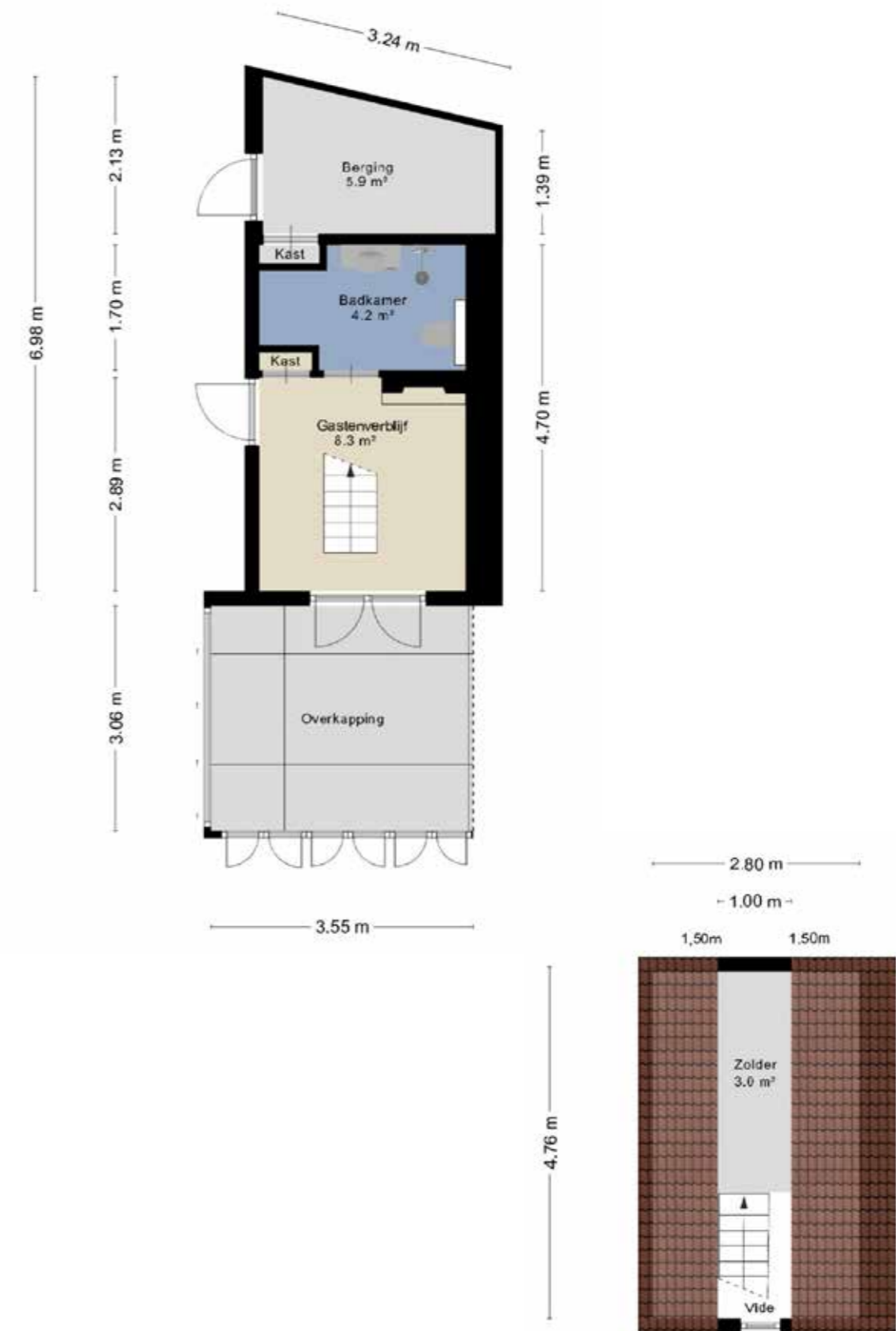
PLATTEGROND BEGANE GROND RESTAURANT



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING RESTAURANT



PLATTEGROND GASTENVERBLIJF & VLIERING



Bestemming

Het geheel ligt in het bestemmingsplan Kern Nieuwerbrug en heeft twee bestemmingen. Voor het woonhuis de bestemming "Wonen vrijstaand" en voor het restaurant de bestemming "Horeca"

Artikel 6 Horeca

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca met bijbehorende terrassen;
- b. wonen;
- c. het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische en monumentale waarden van gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'; één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groen, parkeervoorzieningen, paden e.d. en overeenkomstig de in 6.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

6.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 6.1.1:

a Horeca

Voor horecabedrijven gelden de volgende bepalingen:

- I. Horecabedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de categorieën I en 2a;

b Begane grond

Horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond.

c Verdieping

In afwijking op het bepaalde onder b geldt het volgende voor functies op de verdieping:

- I. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - verdieping' is horeca op de verdieping toegestaan.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

6.2.2 Gebouwen

Gebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' met deze aanduiding is aangegeven;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangegeven;
- d. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangegeven.

Kern Nieuwerbrug NL.IMRO.1901.12Nieuwerbrug-BV80 vastgesteld 19

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidings mag ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' niet meer bedragen dan 2 m en daarbuiten niet meer dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van terrasafscheidings mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.2.4 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd krachtens een bouwvergunning, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlaktes en/of situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

Nieuwerbrug aan den Rijn

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.

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.





ALGEMENE INFORMATIE

Bruggemeestersstraat 5 & 7
Nieuwerbrug aan den Rijn



KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen/ restaurant	127 m ² 269 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte woning/ restaurant	6 m ² / 57 m ²
Overige in pandige ruimte woning/restaurant	68 m ² 18 m ²
Externe bergruimte bijgebouw	6 m ²
Inhoud woning	567 m ³
Bouwjaar woning/restaurant/ bijgebouw	1996/1925/2002
Energie label woning	B

Indeling woning

Aantal kamers woning	5
Aantal slaapkamers woning	4 (optie tot 5)
Aantal kamers gastenverblijf	1

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Bodegraven
Sectie	B
Nummer	4624 en 3586
Groot	8 are en 21 centiare (821 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

