

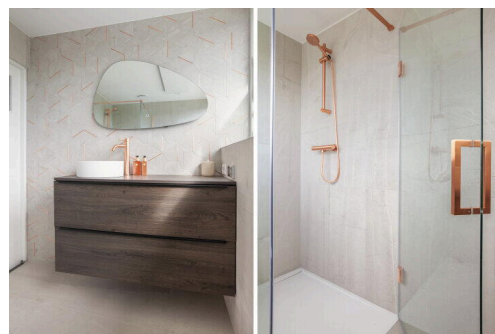
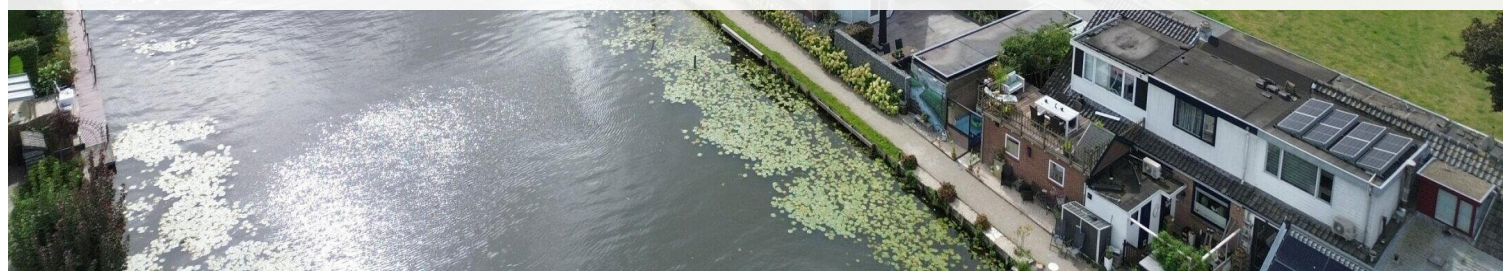
Nieuwerbrug aan den Rijn

Weijpoort 44 | Vraagprijs € 819.000 k.k.

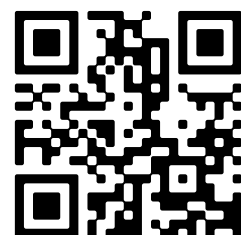


BESCHIKBAAR

WWW.WEIJPOORT44.NL



Type object:	Villa, vrijstaande woning
Bouwjaar:	1961
Woonoppervlakte:	142 m ²
Perceeloppervlakte:	648 m ²
Inhoud:	460 m ³
Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Website:	www.weijpoort44.nl



www.vanrhijnmakelaars.nl | 0182 - 748 739

Omschrijving

Weijpoort 44, 2415 BX Nieuwerbrug aan den Rijn

Van Rhijn Makelaars verkoopt:

VRIJSTAAND WONEN AAN DE RIJN – INSTAPKLAAR, HOOGWAARDIG GERENOVEERD, ENERGIEZUINIG EN MET FENOMENAAL UITZICHT!

Aan de prachtige en idyllische Weijpoort in Nieuwerbrug aan den Rijn staat dit piekfijne vrijstaande woonhuis dat werkelijk tot in de puntjes is gerenoveerd. Hier is luxe, comfort en duurzaamheid haarfijn gecombineerd met een unieke ligging aan het water. De woning beschikt over een royale zonnige tuin aan de Rijn, een luxe hoogwaardige woonkeuken (2019), sfeervolle living met houtkachel, vier slaapkamers én een werkruimte. Met onder andere 36 zonnepanelen, spouw- en dakisolatie, een Remeha CW5-ketel (2019) en een energielast van slechts ca. € 165 per maand (!) is dit huis niet alleen instapklaar, maar ook klaar voor de toekomst.

Als slagroom op de taart is er **AANLEGPLAATS VOOR MEERDERE BOTEN!**

Bouwjaar: 1961 – Woonoppervlakte: ca. 142m² – Perceeloppervlakte: ca. 324m²

Inhoud: ca. 460m³ – Overige inpandige ruimte: ca. 16,3m² – Aantal kamers: 5 (3 slaapkamers + werkkamer)

Energielabel: A

Woonomgeving:

Nieuwerbrug aan den Rijn is een charmant dorp in het Groene Hart, tussen Woerden, Bodegraven en Alphen aan den Rijn. Rust, ruimte en natuur worden hier gecombineerd met een centrale ligging. Binnen enkele minuten zit u op de A12 en steden als Utrecht, Leiden en Den Haag zijn uitstekend bereikbaar. Fiets- en wandelroutes langs de Rijn en door het polderlandschap maken het wonen hier extra aantrekkelijk.

Indeling:

Begane grond:

Via de stijlvolle entree met houten trapopgang bereikt u direct de werkkamer (ca. 3.30×2.50m.) en het moderne toilet. Aan de rechterzijde ligt de royale woonkeuken (ca. 6.50×3.10m., hoogte 2.57m.) – een echte eyecatcher! Uitgevoerd in donkere, moderne kasten met hoogwaardige inbouwapparatuur, een brede opstelling met inductiekookplaat, ingebouwd koffieapparaat én een luxe Quooker (2019) met bruis-, koel- én kokend waterfunctie.

Aan de linkerzijde bevindt zich de ruime living (ca. 7.70×4.60m., hoogte 2.59m.) met erker, openslaande deuren naar de tuin, een sfeervolle houtkachel en prachtig uitzicht over zowel de polder als de Rijn. De gehele begane grond is voorzien van een moderne grijskleurige gietvloer en strak stucwerk.

Buitenom bereikt u ook de garage (ca. 6.50×3.30m., hoogte 2.55m.). Ideaal voor het uitvoeren van een hobby, het opslaan van huisraad of het stallen van de auto of de fietsen.

Eerste verdieping:

Overloop met dakraam en op maat gemaakte kasten. De royale ouderslaapkamer (ca. 4.00×3.75m.) aan de tuinzijde heeft een groot dakraam, ingebouwde kastruimte en een adembenemend uitzicht over de Rijn.

De badkamer (ca. 2.70×1.80m.) is recent vernieuwd in een stijlvolle look met koperkleurige accenten, fraaie tegels, een luxe wastafelmeubel, hangtoilet en ruime inloofdouche.

Daarnaast:

- Slaapkamer 2 ca. 3.60×2.70m.
- Slaapkamer 3 ca. 4.45×2.70m. met vaste kastruimte

De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer, strak gestuukte wanden en plafonds, en een extra geïsoleerde kap.

Buitenruimte:

De zonnige tuin op het zuidwesten is een waar buitenparadijs met uitzicht over de Rijn en de polder. Een groot terras en een dubbele Douglas-overkapping met verrijdbare glazen wanden zorgen voor een comfortabele buitenruimte, het hele jaar door.

Achterin de tuin bevinden zich:

- Tuinhuis ca. 7.70×2.50m. (hoogte 2.19m.)
- Berging ca. 3.70×2.50m. (hoogte 2.20m.)

Je kunt rondom het huis lopen en aan de voorzijde bevindt zich de oprit welke ruimte biedt voor twee auto's.

Technische verbeteringen en duurzaamheid:

- Dakrenovatie uitgevoerd: nieuwe tengels, panlatten en ventilerend folie
- Dakisolatie met glaswol
- Spouwmuren geïsoleerd met 7 cm PIR
- Remeha CW5-ketel geplaatst in 2019
- 36 zonnepanelen
- Gemiddelde energielasten slechts ca. € 165 per maand voor gas, water en elektra

Algemeen:

- Vrijstaand wonen aan het water met blijvend vrij uitzicht
- Hoogwaardige afwerking, instapklaar
- Fraaie gietvloer en strak stucwerk
- Duurzaam en energiezuinig wonen
- Luxe keuken met Quooker (2019) en moderne badkamer
- Garage, berging en tuinhuis aanwezig
- Royale tuin met volledige privacy en luxe overkapping

Disclaimer:

Deze woning is ingemeten volgens de NEN2580 en voorzien van een meetcertificaat. De meetinstructie biedt een uniforme manier van meten, maar sluit kleine verschillen in meetuitkomsten niet uit. Alle informatie is bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bod of het starten van onderhandelingen. Aan deze woninginformatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 819.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Villa, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1961
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	142 m²
Perceeloppervlakte:	648 m²
Inhoud:	460 m³
Overige inpandige ruimte:	21 m²

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet, douche, wastafel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, tv-kabel, glasvezel kabel, zonnepanelen, natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel:	A
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Combiketel olie gestookt (eigendom)

Buitenruimte

Tuin:	Zijtuin
Ligging tuin:	Gelegen op het zuiden

Bergruimte

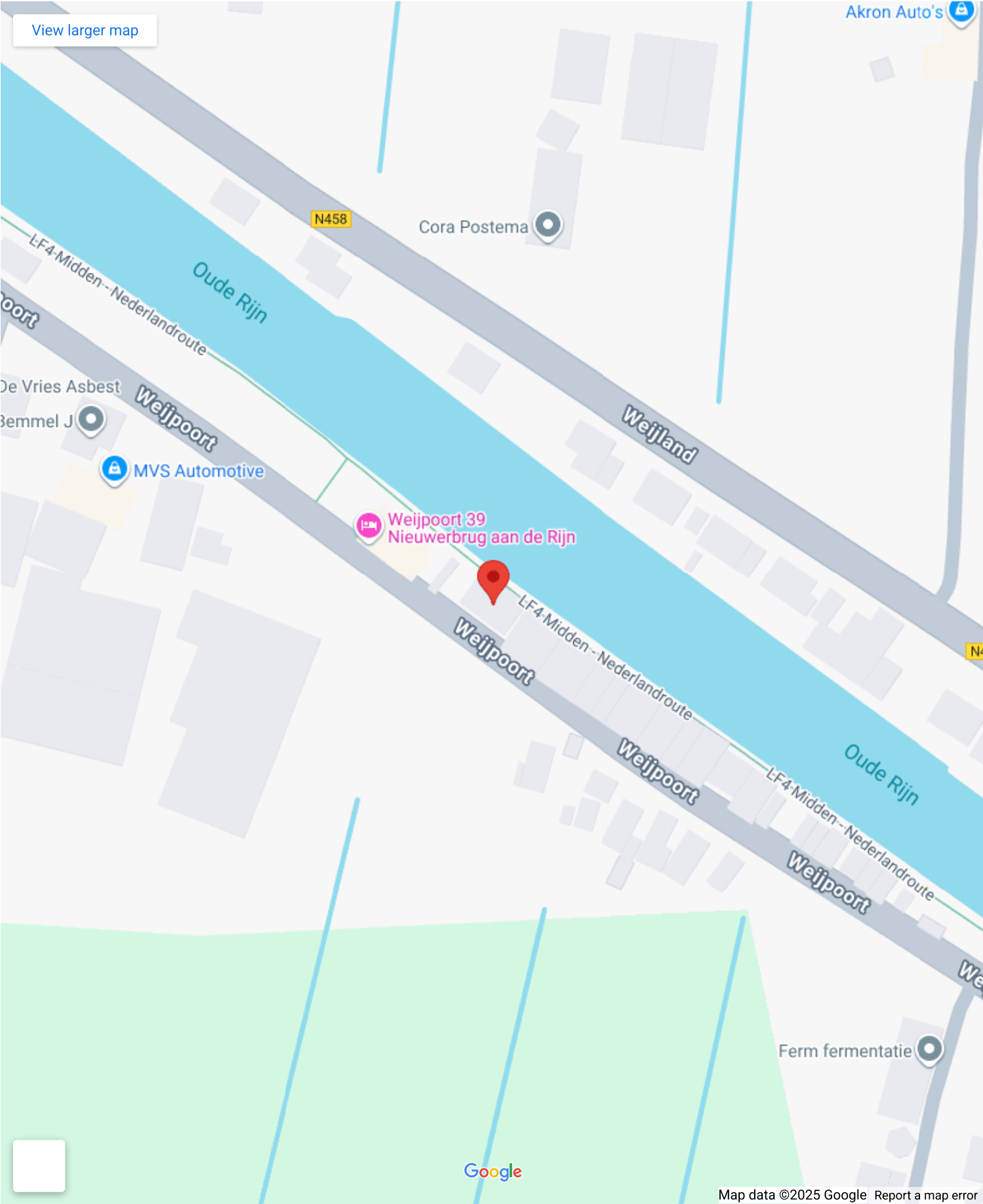
Soort parkeergelegenheid:

Openbaar parkeren, op eigen terrein

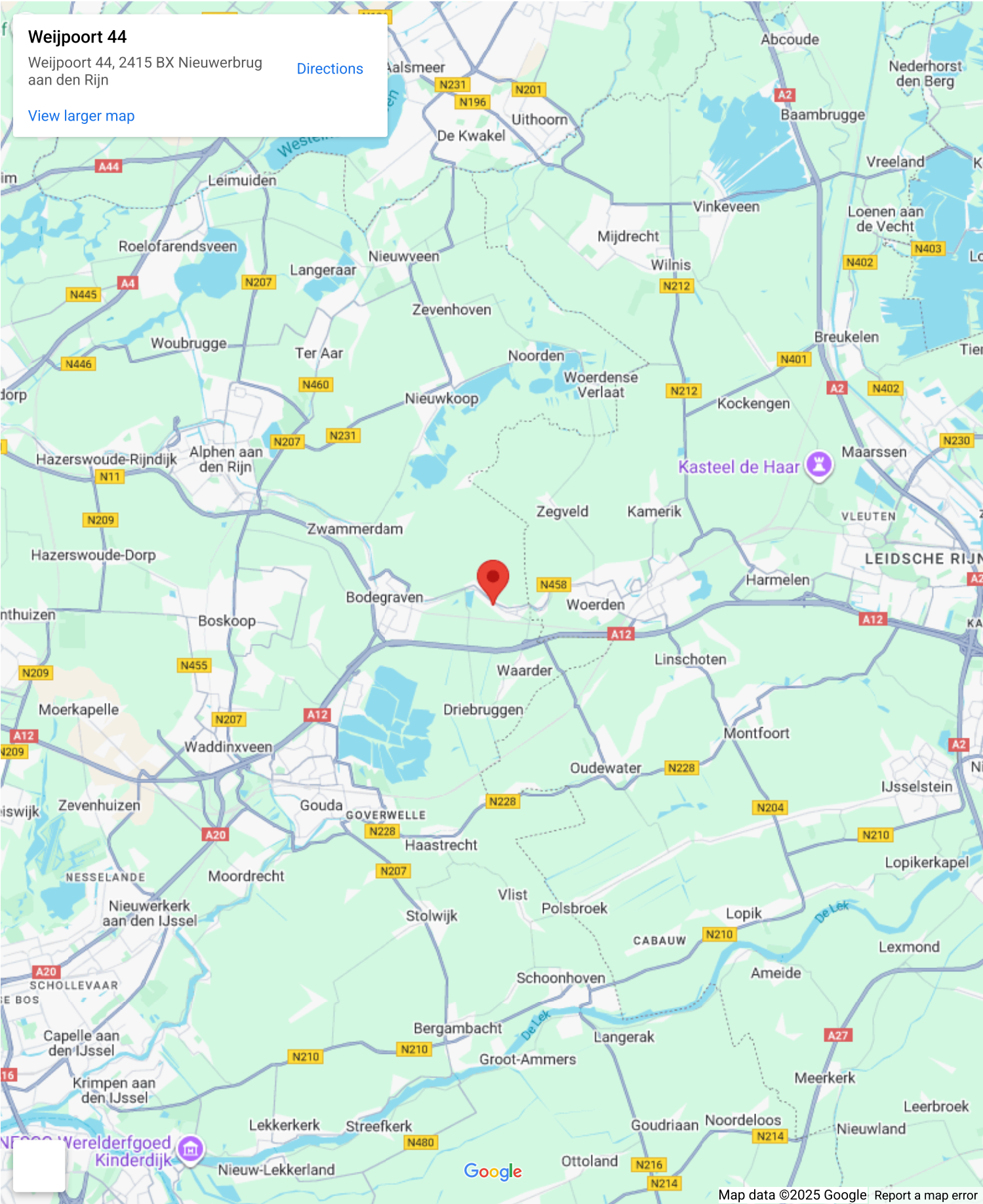
Garage

Soort garage:	Inpandig
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Verwarming, elektra

Op de kaart



Op de kaart

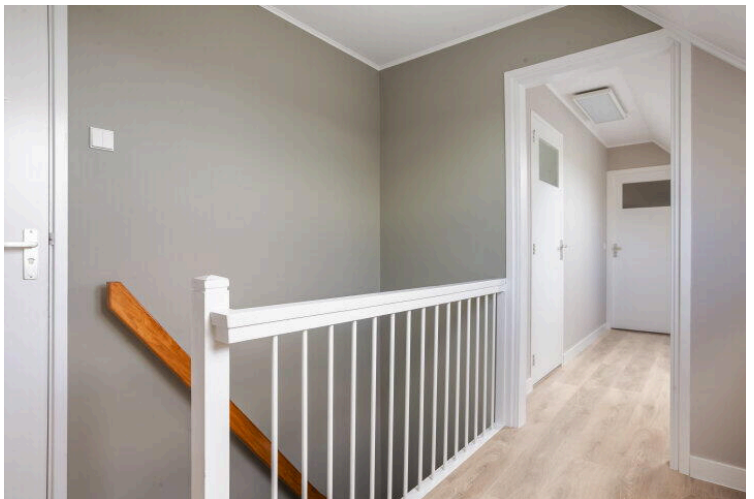
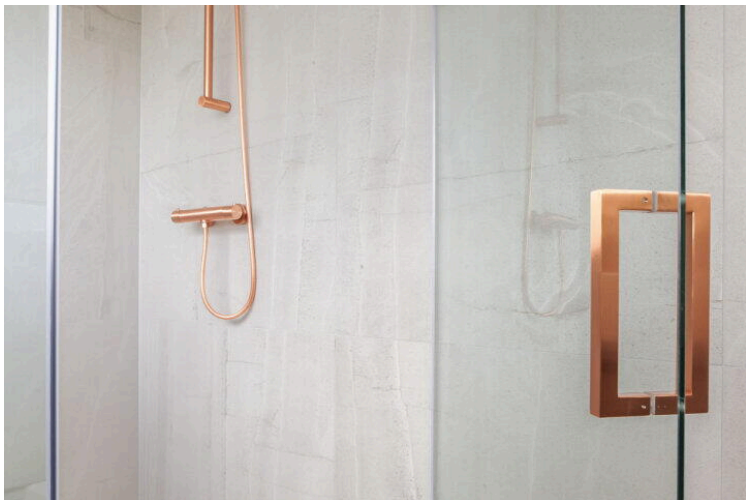


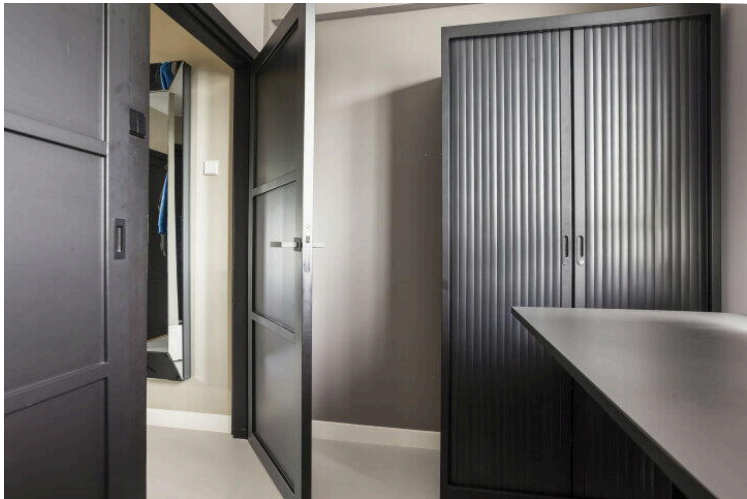
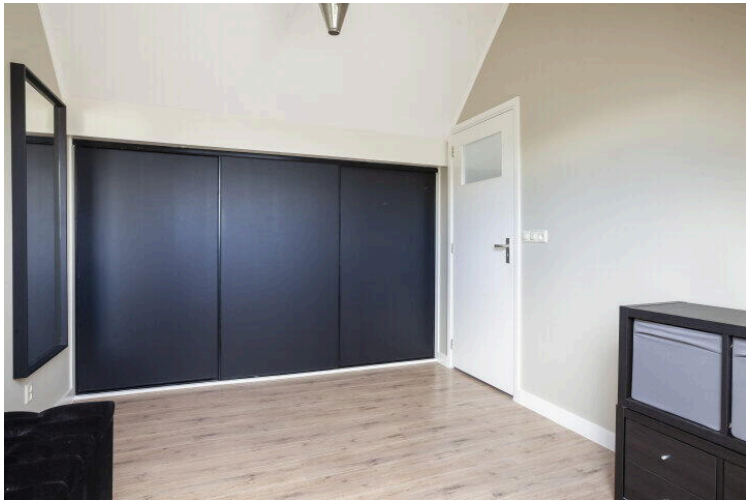
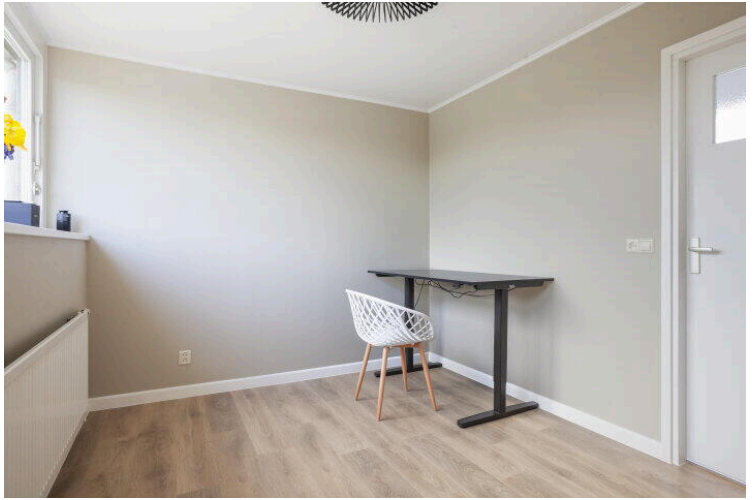


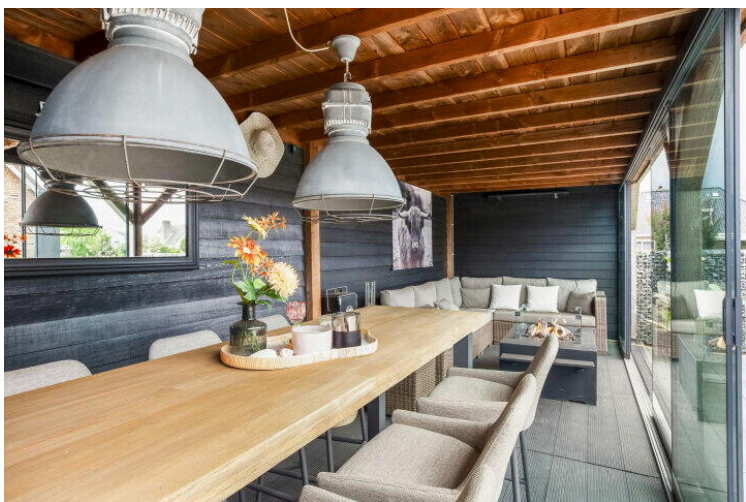
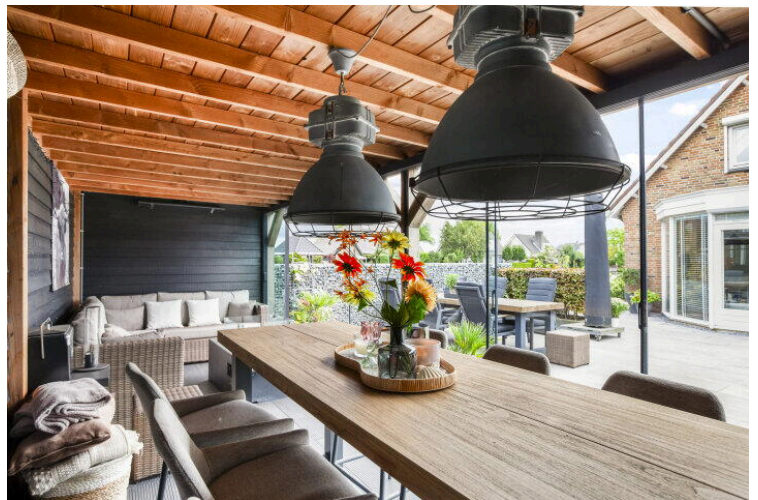
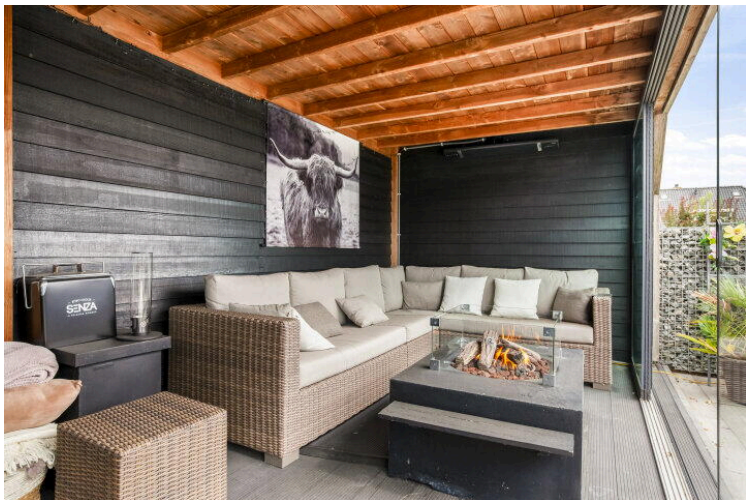


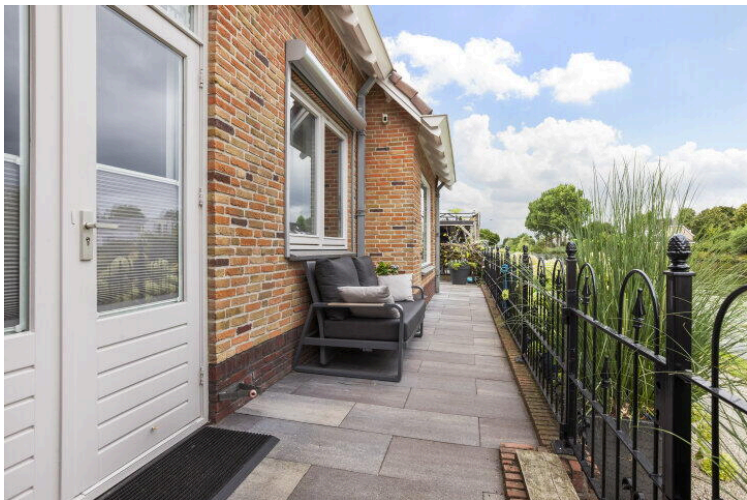














Weijpoort 44

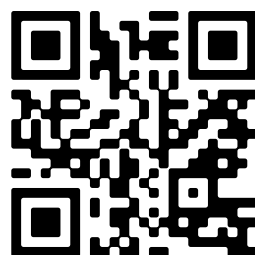
www.weijpoort44.nl



Van Rhijn Makelaars

van Limburg Stirumstraat 2
2805 BD, Gouda

www.vanrhijnmakelaars.nl
0182 - 748 739



📱 Scan Mij!