



  
**Regio  
Makelaer**

**Korte Waarder 13  
Nieuwerbrug aan den Rijn**

**Voel je  
thuis!**





## Omschrijving.

Ben je op zoek naar een instapklare woning met sfeer, ruimte én duurzaamheid? Deze charmante tussenwoning uit 1950 heeft het allemaal! Denk aan een gezellige living met een moderne uitbouw, een strakke nieuwe woonkeuken met bar, een visgraat PVC-vloer met vloerverwarming, drie fijne slaapkamers (ja, mét dakkapel!), een frisse badkamer én een diepe tuin voor én achter. Extra fijn: het nieuwe bijgebouw met overkapping is volledig geïsoleerd – ideaal als werkruimte. En met energielabel A woon je hier ook nog eens superzuinig!

Wij zetten de pluspunten voor je op een rijtje:

- Energielabel A – klaar voor een duurzame toekomst
- Sfeervolle jaren '50 woning met karakter én modern wooncomfort
- 116 m<sup>2</sup> woonoppervlak op een perceel van 194 m<sup>2</sup>
- Heerlijke living met stijlvolle uitbouw (2022) met openslaande deuren, visgraat PVC-vloer én vloerverwarming
- Strakke, luxe woonkeuken (2022) met o.a. Quooker, inductiekookplaat en gezellig bargedeelte
- Slim detail: solatube voor extra daglicht op het aanrechtblad
- Twee ruime slaapkamers op de eerste verdieping – allebei met inbouwkast(en) & dakkapel
- Moderne badkamer met ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel
- Separaat modern toilet voor extra comfort
- Derde slaapkamer op zolder met dakkapel – ideaal als logeerkamer
- Alle binnendeuren op de begane grond zijn vernieuwd – strakke afwerking
- Uitstekend geïsoleerd: vloer (2022), dak, gevel, uitbouw & HR++ glas
- Nieuwe meterkast (2022): 12 groepen + 3 aardlekschakelaars
- Zes zonnepanelen (2022) – lagere energielasten
- Diepe voortuin én een zonnige achtertuin op het zuidwesten
- Grote, nieuw bijgebouw met overkapping (2024) – volledig geïsoleerd en met daglichttoetreding, perfect als werkruimte, of atelier bijvoorbeeld!
- Extra stenen berging met kap – volop bergruimte!

Disclaimer: Conform de officiële rekenmethodiek valt het bijgebouw/werkruimte onder de categorie 'externe bergruimte'. In dit geval is ervoor gekozen het bijgebouw/werkruimte mee te rekenen als onderdeel van het woonoppervlak, aangezien deze naar ons oordeel in functioneel opzicht hierbij aansluit.

### De omgeving.

Deze woning ligt in Nieuwerbrug aan de Rijn, vlakbij uitvalswegen. Nieuwerbrug biedt voorzieningen zoals een tennisbaan, kerken, een peuterspeelzaal, een basisschool. Er is momenteel een grote supermarkt in aanbouw op twee kilometer afstand, die in het derde kwartaal 2025 zal worden geopend. 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.*

### **Soort Woning**

Eengezinswoning

### **Woonoppervlakte**

116m<sup>2</sup>

### **Perceeloppervlakte**

194m<sup>2</sup>

### **Bouwjaar**

1950

### **Aantal kamers**

5 (waarvan 3 slaapkamers)

### **Energie label**

A

### **Ligging**

In woonwijk, aan dorpsweg





## *Indeling.*

### *Begane grond.*

Entree, binnenkomst hal, fraai afgewerkt, met toegang tot de nieuwe meterkast met twaalf groepen en vier aardlekschakelaars en het moderne toilet met fonteintje. Tevens bevindt zich in de hal de trapopgang naar de eerste verdieping en kun je doorlopen naar de woonkamer. De ruime woonkamer is hoogwaardig afgewerkt met strakke wanden en plafond en een PVC- visgraat vloer met vloerverwarming. Aan de voorzijde tref je een sfeervolle zithoek. De stijlvolle woonkeuken (2022) tref je aan de achterzijde in de aanbouw (2022), luxe uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur: een Quooker, inductiekookplaat, vaatwasser, koelvriescombinatie, afzuigkap en gezellig bargedeelte. De solatube zorgt voor extra daglicht op het aanrechtblad. De woonkeuken met smaakvol eetgedeelte heeft stijlvolle openslaande deuren naar de achtertuin.

### *Eerste verdieping.*

Via de ruime en lichte overloop heb je toegang tot twee mooie slaapkamers, een bergkast, de badkamer en het toilet. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een gezamenlijke charmante dakkapel met de badkamer aangrenzend. De slaapkamer heeft een vaste kast. De badkamer eveneens aan de achterkant is modern en beschikt over natuurlijk daglicht door het raam. De badkamer is uitgevoerd met een groot wastafelmeubel met dubbele kraan, een ligbad en een inloopdouche. Aan de voorzijde bevindt zich de tweede slaapkamer ook met een fraaie dakkapel. De slaapkamers zijn strak afgewerkt met een trendy laminaatvloer.

### *Tweede verdieping.*

Via de tweede trapopgang op de overloop van de eerste verdieping bereik je de overloop van de zolderverdieping. Hier bevindt zich de wasmachine- en droger aansluiting. Het dakraam zorgt voor een fijne lichtinval. Achter een vaste kast is de Cv-ketel netjes weggewerkt. De derde slaapkamer heeft aan de achterzijde een dakkapel. Op de zolderverdieping ligt ook een mooie laminaatvloer.

## *Exterieur.*

De voortuin is diep en verzorgd aangelegd. De royale achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten en heeft meerdere plekken om heerlijk te kunnen ontspannen. De stenen berging met kap biedt veel bergruimte. Achterin de tuin bevindt zich een groot en nieuw bijgebouw (2024), volledig geïsoleerd en met daglichttoetreding. Deze ruimte is zeer geschikt als werkruimte, sportruimte of atelier bijvoorbeeld. Het bijgebouw heeft een overkapping, ideaal als je even snel je fiets droog wilt neerzetten. De tuin is achterom bereikbaar via de portdeur.



*Begane grond.*







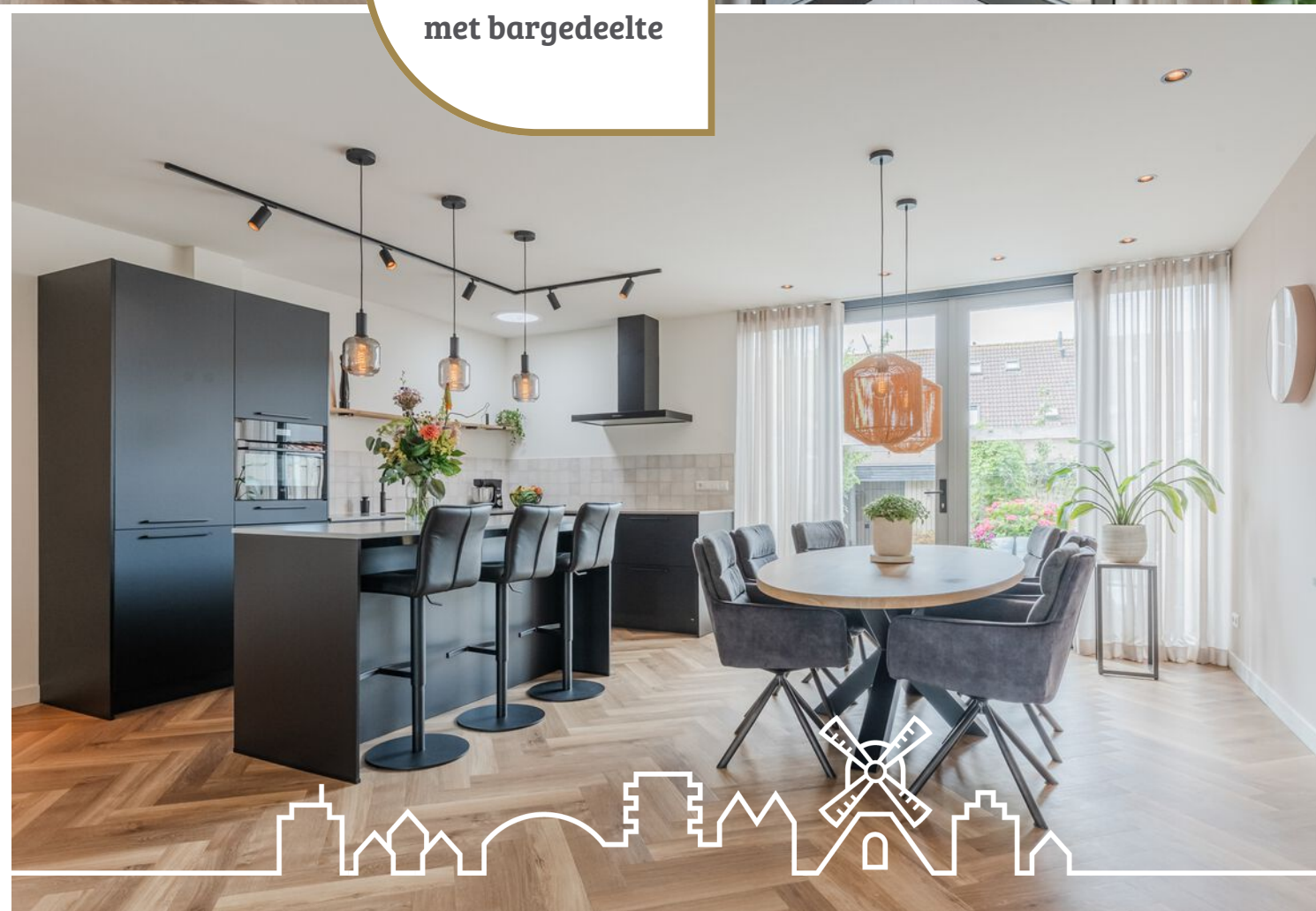








**Fantastische,  
luxe  
woonkeuken  
met bargedeelte**



Verdiepingen.







**Stijlvolle  
badkamer**





*Exterieur.*



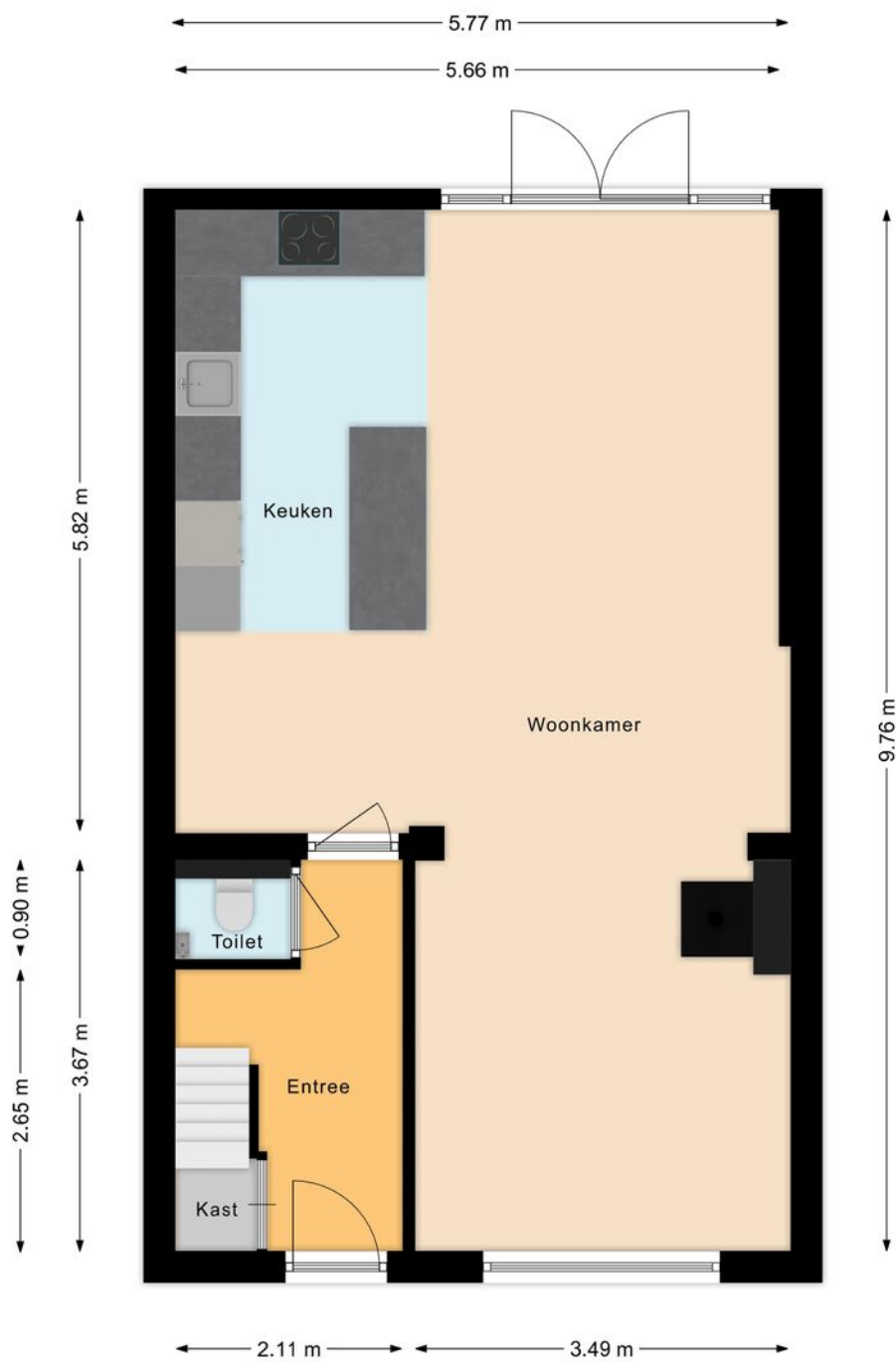




**Fantastische  
werkruimte!**



# Begane grond.

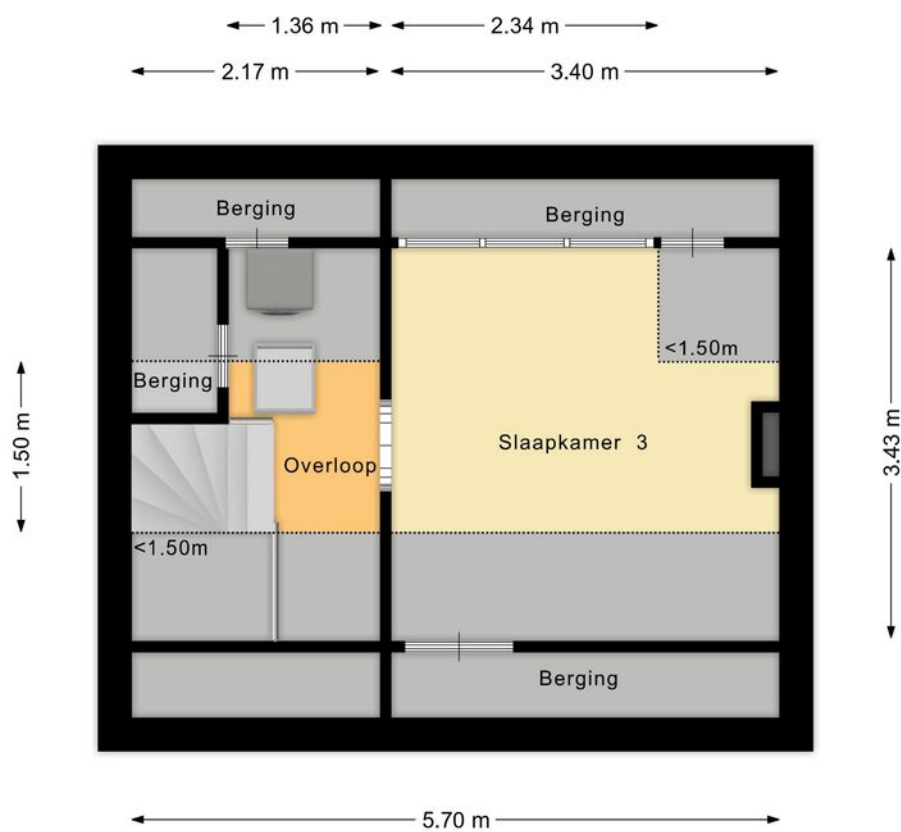




## Eerste verdieping



## Tweede verdieping.





# Situatie.





12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 maart 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Perceel

Bodegraven

D

2952

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.

*kadaster*





# 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:

Eunice de Jonge, Elsbeth Domburg en Marielle Zwanenburg



## *Contact.*

RegioMakelaer®

Nieuwe Markt 2  
2411 BB Bodegraven

[www.regiomakelaer.nl](http://www.regiomakelaer.nl)  
[info@regiomakelaer.nl](mailto:info@regiomakelaer.nl)  
0172-255 255

