



  
**Regio  
Makelaer**

**De Groendijck 18 a  
Driebruggen**

**Voel je  
thuis!**





## Omschrijving.

Luxe, energiezuinig en royaal: uw nieuwe gezinswoning in Driebruggen!

Stelt u zich eens voor: kinderen die veilig buiten spelen in de zonnige tuin, lange zomeravonden onder de overkapping terwijl binnen alle ruimte is voor het gezinsleven, en een woning die niet alleen vandaag comfortabel is, maar ook klaar voor de toekomst. Deze prachtige, vrijstaande woning is zo'n huis waar alles klopt. Deze moderne, energiezuinige woning uit 2020 combineert ruimte, luxe en duurzaamheid met een warme, huiselijke sfeer. Met vijf slaapkamers, een royale leefruimte, een fantastische tuin op het zuidoosten en energielabel A+++ is dit een plek waar uw gezin kan groeien, genieten en écht thuiskomen.

Highlights van de woning:

- Perfect familiehuis met energielabel A+++ – duurzaam, comfortabel en lage energielasten
- Bouwjaar 2020 – modern, luxe afgewerkt en volledig instapklaar
- Maar liefst 167 m<sup>2</sup> woonoppervlakte op 345 m<sup>2</sup> perceel – volop leefruimte
- Toekomstbestendig wonen met warmtepomp, 18 zonnepanelen, HR++ glas, uitstekende isolatie én vloerverwarming en -koeling op de begane grond en eerste verdieping
- Eigen oprit en garage – gemakkelijk parkeren
- Ruime, sfeervolle woonkamer met robuuste tegelvloer en mooie erker aan de zijkant, ideaal voor gezellige momenten
- Moderne leefkeuken met stoer Falcon inductiefornuis en Quooker – dé plek waar het gezin samenkomt
- Beide toiletten hebben een slim randloos design, makkelijk om schoon te maken
- Drie comfortabele slaapkamers op de eerste verdieping, waaronder een ouderslaapkamer met inbouwkast
- Luxe familiebadkamer met ligbad én inloopdouche, dubbele wastafel en toilet – praktisch en stijlvol
- Nog twee slaapkamers op de tweede verdieping – perfect als kinder-, logeer- of hobbykamers
- Fijne overloop met dakramen en thuiswerkplek plus aparte technische ruimte met wasmachine- en drogeraansluiting
- Geweldige overkapping als verlengstuk van de woonkamer – ideaal voor lange zomeravonden en gezinstijd
- Riante, fraai aangelegde tuin op het zuidoosten met speelvoorzieningen waar kinderen heerlijk kunnen spelen
- Gelegen aan de rand van geliefde nieuwbouwwijk, ruim en groen opgezet met moderne speelvoorzieningen

### De omgeving.

Midden in het Groene Hart ligt het dorp Driebruggen, omgeven door weilanden en water. De Reeuwijkse Plassen liggen op fietsafstand. In de hectische Randstad is dit een oase van rust. In het dorp bevinden zich o.a. diverse voorzieningen, waaronder twee basisscholen, kinderopvang, sportmogelijkheden, een muziekvereniging en horeca. In de buurt ligt een grote supermarkt, in het nabij gelegen dorp Waarder, ideaal voor al uw dagelijkse boodschappen. De ligging van Driebruggen is ideaal. Binnen enkele autominuten bereikt u de A12 waar vandaan alle grote steden makkelijk te bereiken zijn. Ook is het dorp met het openbaar vervoer bereikbaar. Kortom: het is in Driebruggen nog rustig, "dorps" wonen met heel veel natuur en cultuur en de grote steden zijn binnen handbereik.



## *Kenmerken.*

### **Soort Woning**

Vrijstaand

### **Woonoppervlakte**

167m<sup>2</sup>

### **Perceeloppervlakte**

345m<sup>2</sup>

### **Bouwjaar**

2020

### **Aantal kamers**

6 (waarvan 5 slaapkamers)

### **Energie label**

A+++

### **Ligging**

Aan rand van  
nieuwbouwwijk





## *Indeling.*

### *Begane grond.*

Via de ruime oprit bereikt u de entree van de woning. Bij binnenkomst in de stijlvolle hal heeft u toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping, een grote bergkast met de warmtepomp en het moderne toilet en fonteintje. Het zwevend toilet heeft een slim randloos design. De meterkast bevindt zich ook in de hal en heeft zeven groepen en drie aardlekschakelaars. De hal is afgewerkt met een prachtige tegelvloer. Via de hal kunt u doorlopen naar de woonkamer. De sfeervolle woonkamer heeft een fraaie, lichte erker aan de zijkant, waar nu een gezellige speelhoek is gerealiseerd. Aan de achterzijde bevindt zich de smaakvolle zithoek met veel lichtinval. Aan de voorzijde treft u de heerlijke woonkeuken met genoeg plek voor de eethoek. De luxe, stoere keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur: een Falcon inductie fornuis, afzuigkap, Quooker, koelkast, vriezer, vaatwasser en een composiet blad. De woonkamer is hoogwaardig afgewerkt met een robuuste tegelvloer met vloerverwarming en koeling!

### *Eerste verdieping.*

Vanuit de hal bereikt u met de trap de ruime overloop van de eerste verdieping. Via de overloop heeft u toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde bevindt zich de masterbedroom met een grote vaste garderobekast. Daarnaast grenst de stijlvolle, eigentijdse badkamer luxe uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele wastafel en een zwevend toilet met randloos design. De andere twee slaapkamers liggen aan de voorzijde. Alle slaapkamers op deze verdieping beschikken over twee raampartijen, die zorgen voor een mooie lichtinval. Alle slaapkamers beschikken over een trendy laminaatvloer. De gehele verdieping is net als de begane grond voorzien van vloerverwarming en koeling.

### *Tweede verdieping.*

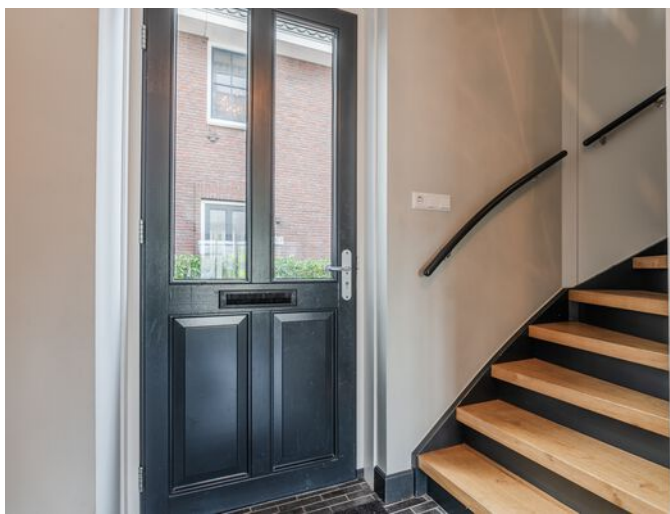
De tweede trapopgang vanaf de overloop op de eerste verdieping leidt u naar de overloop van de tweede verdieping. De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en een wasruimte. De dakramen op de overloop zorgt voor een fijne lichtinval. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met een raampartij. Daar tegenover aan de achterkant treft u de vijfde slaapkamer met daarnaast de wasruimte met de wasmachine- en drogeraansluiting.

### *Exterieur.*

De riante tuin, bijna rondom heeft een royale oprit met ruimte voor twee auto's. Via de oprit bereikt u de aangebouwde, stenen garage met een elektrische roldeur. De voortuin is fraai aangelegd. De achtertuin is mooi ontworpen en heeft een geweldige overkapping waar je al snel beschut buiten kunt zitten. De kinderen kunnen hier veilig spelen, dankzij de speelvoorzieningen. Gelegen op het zuidoosten kun je in de gehele tuin altijd wel een plek in de zon of in de schaduw vinden. De tuin is via de zijkant bereikbaar middels een poortdeur.



*Begane grond.*













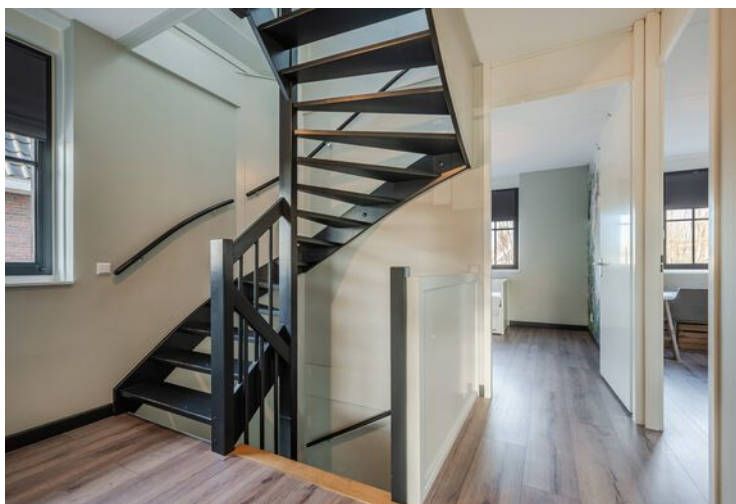


**Een heerlijke  
leefkeuken!**

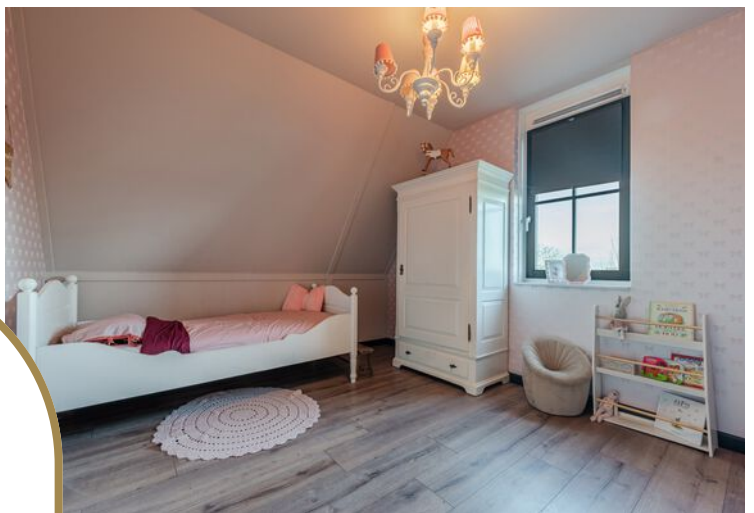




# Verdiepingen.







**Stijlvolle  
badkamer!**





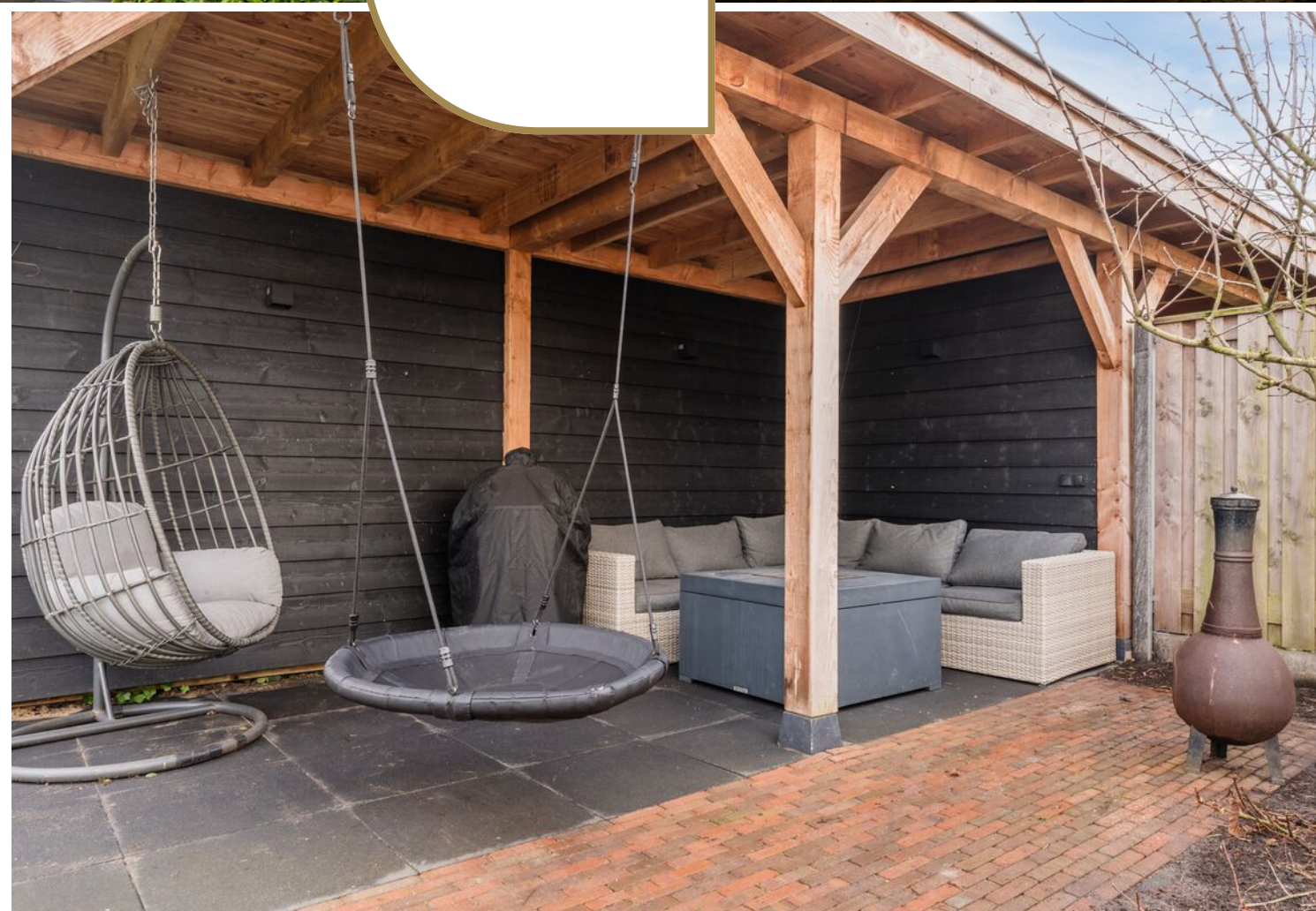
*Exterieur.*







**Heerlijke  
overkapping!**

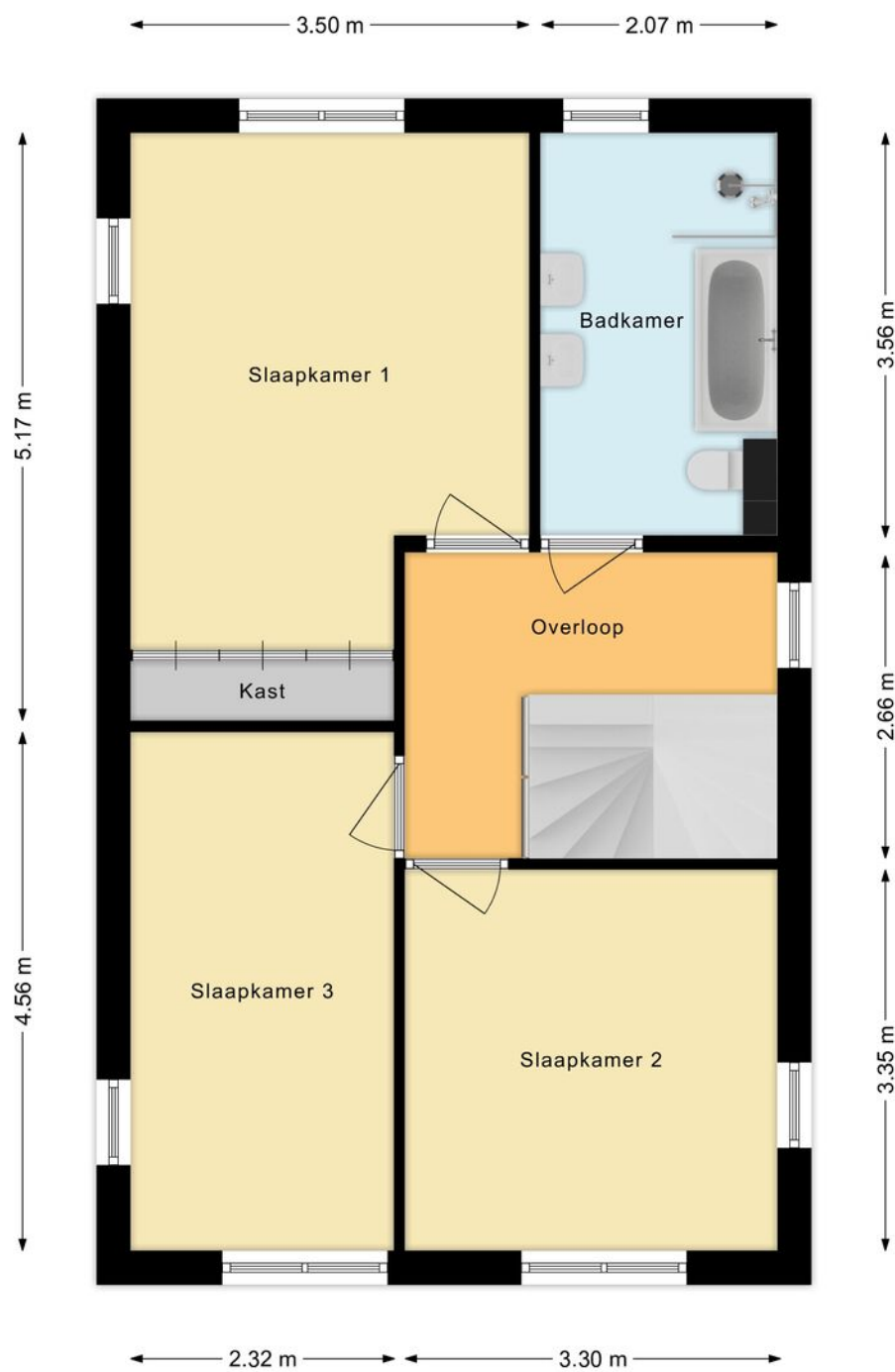


# Begane grond.

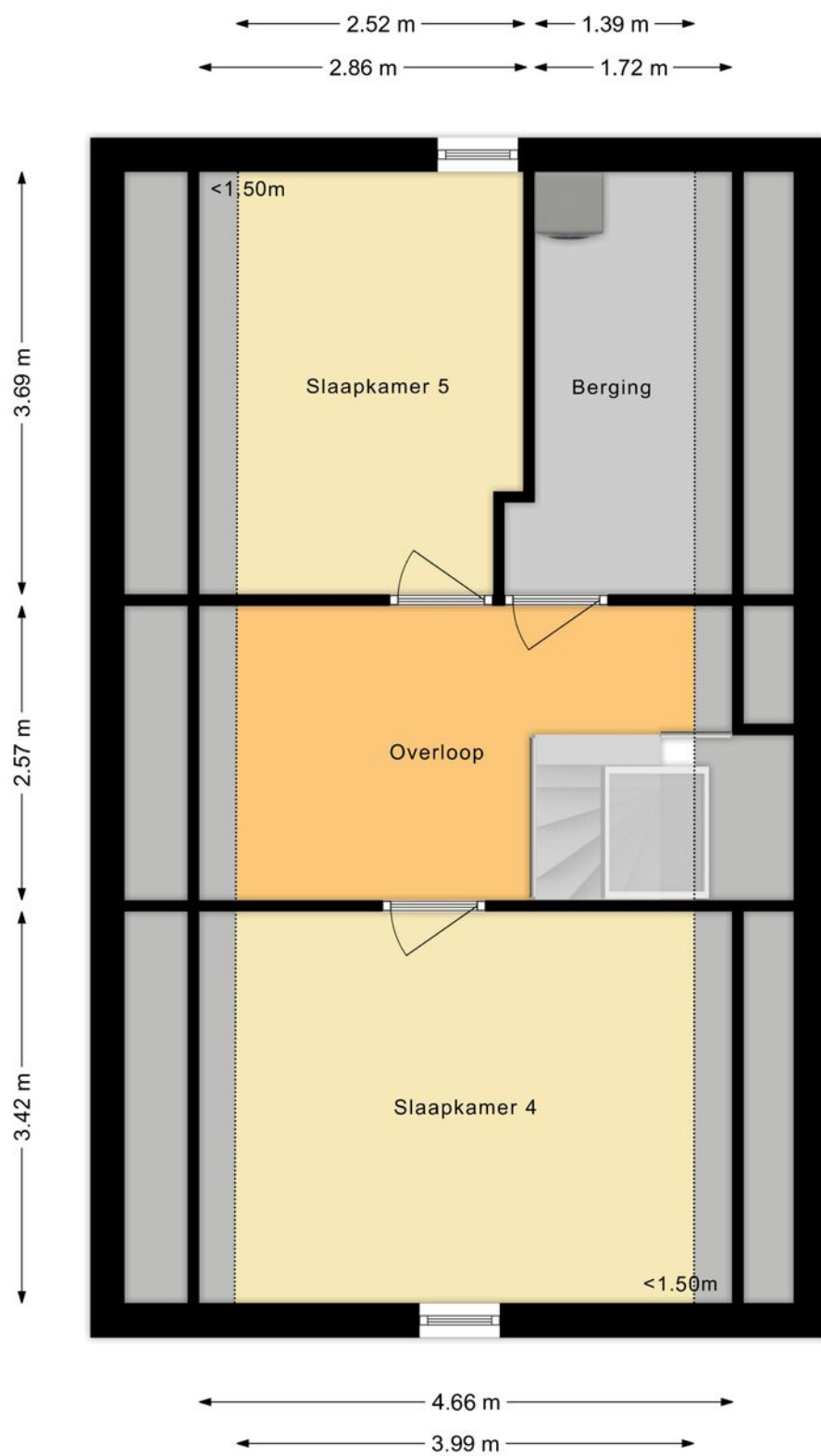




## Eerste verdieping



## Tweede verdieping





# Situatie



Kadastrale kaart


Uw referentie: De Groendijk 18a



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Waarder
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	660
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juni 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.





# 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



Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



## *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

