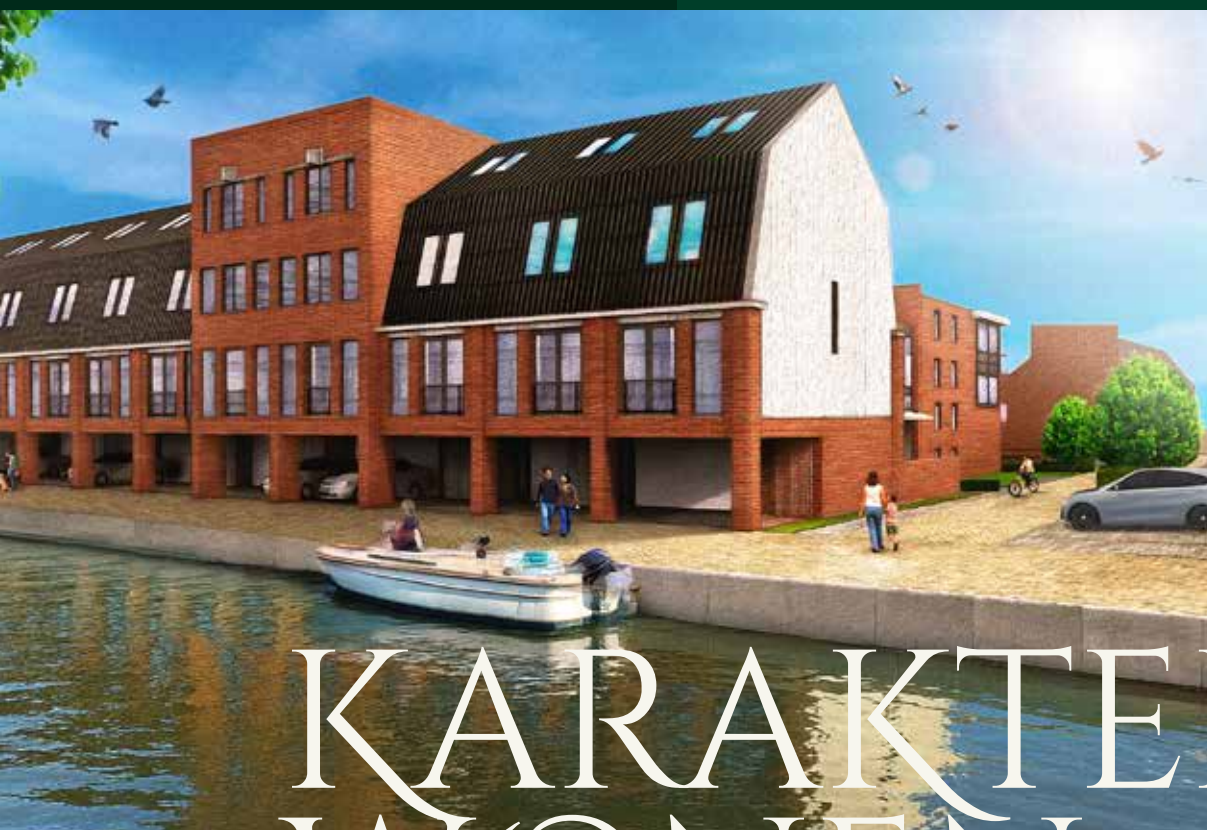


AANDEN  
OUDENRIJN



KARAKTERVOL  
WONEN  
MET HISTORIE

# SFEERVOL WONEN AAN DE OUDE RIJN IN BODEGRAVEN

WAAR HISTORIE EN WATER  
HAND IN HAND GAAN

Wonen in het hart van Bodegraven in een woning die van alle gemakken is voorzien? Dat kan in Aan Den Oudenrijn. Hier geniet je van het beste van twee werelden: je woont in het historische centrum met al zijn gezelligheid en voorzieningen én je stapt ook met gemak de rust en ruimte van de natuur in de omgeving in. Geniet overdag van de kronkelende Oude Rijn en stap 's avonds één van de gezellige restaurants of cafés binnen voor een culinaire afsluiter van de dag.



"HEERLIJK WONEN  
MET UITZICHT OP  
DE OUDE RIJN"



AANDEN  
OUDE RIJN



# AAN DEN OUDENRIJN IN VOGELVLUCHT

## STADSWONINGEN

Op het terrein van de oude timmerfabriek van de familie Van den Oudenrijn, komt het karaktervolle project Aan Den Oudenrijn. Hier worden 19 stadswoningen gerealiseerd, waarvan een aantal woningen met een fantastisch uitzicht op de Oude Rijn. Ook komen er enkele appartementen voor particuliere verhuur.

## COMFORTABEL WONEN

De stadswoningen zijn ruim, hebben een slimme indeling met veel licht, fijne buitenruimtes en een hoog afwerkingsniveau. De omvang van de woningen is gevarieerd; het aanbod omvat zowel kleinere eengezinswoningen als ruime woningen met vier woonlagen. Hierdoor woon je hier comfortabel, praktisch én met karakter.

## DUURZAAM LEVEN

Met duurzame materialen en energiezuinige oplossingen wordt hier gebouwd met het oog op morgen. Gasloos wonen en een aangenaam binnenklimaat maken deze woningen niet alleen comfortabel, maar ook toekomstbestendig.

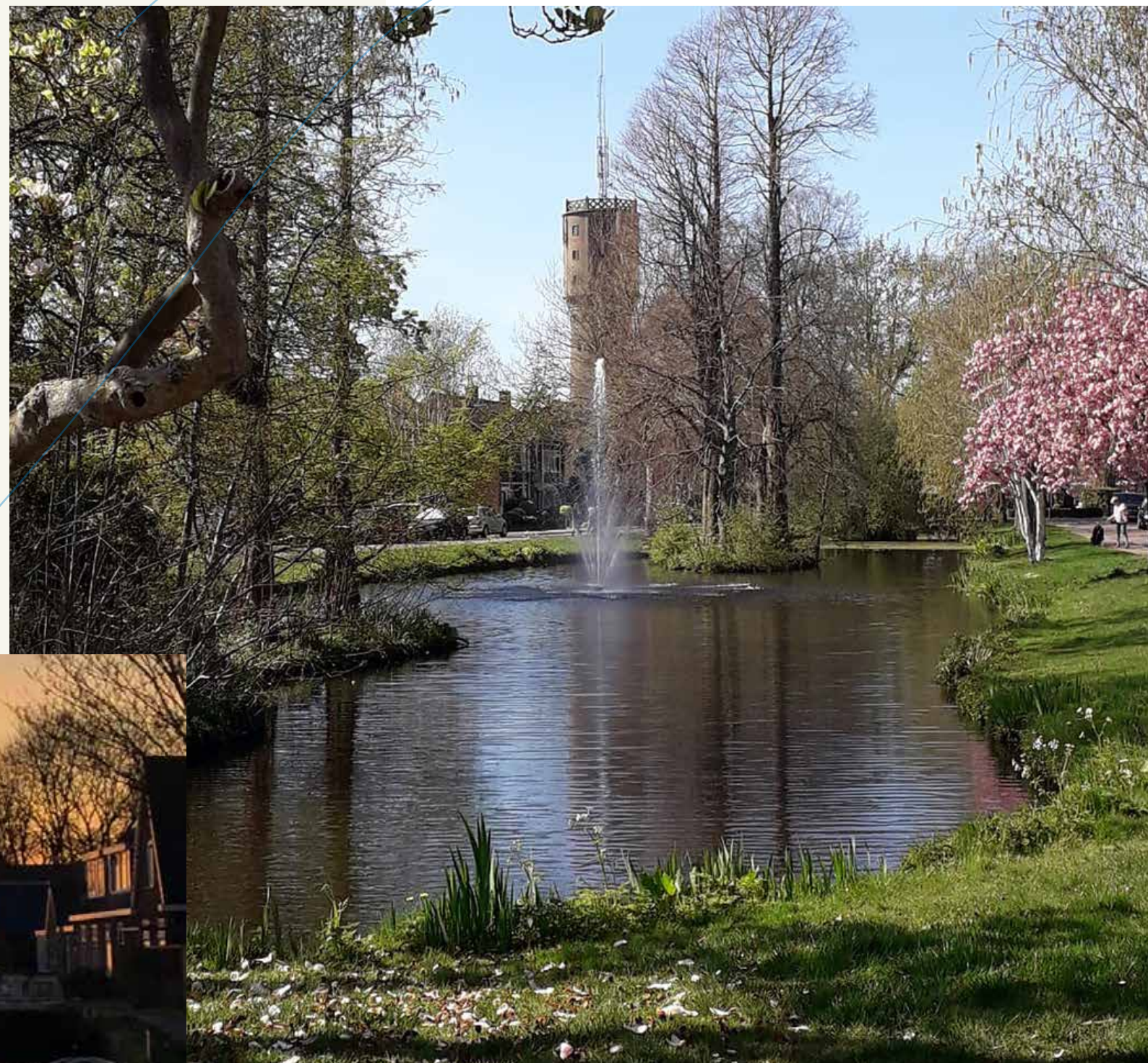
# WONEN IN BODEGRAVEN

## EEN DORP MET KARAKTER

Bodegraven is een dorp met een eigen gezicht, waar historie en het leven van nu vanzelf samengaan. In het centrum heb je vele dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. De overzichtelijke opzet van Bodegraven zorgt voor verbondenheid. Hier groet je elkaar op straat en voelt wonen persoonlijk en vertrouwd.

## ÉÉN MET DE NATUUR

Omringd door het Groene Hart leef je in Bodegraven dicht bij de natuur. Langs De Meije, door het polderlandschap en rond de Reeuwijkse Plassen nodigen wandel- en fietsroutes uit om eropuit te gaan. Hier leef je in verbinding met de natuur, elk seizoen opnieuw.



“JE STAPT ZO IN JE BOOT VOOR  
EEN TOCHTJE IN DE AVONDZON”



#### GOEDE BEREIKBAARHEID

Bodegraven heeft een centrale ligging en heeft een uitstekende verbinding met de rest van Nederland. Met de auto, fiets of het openbaar vervoer bereik je snel omliggende dorpen en steden, waardoor werk, school en voorzieningen dichtbij en gemakkelijk bereikbaar zijn.

#### UTRECHT & GOUDA OM DE HOEK

Dankzij de ligging nabij de N11 en de A12 ben je met de auto vanuit Bodegraven snel op weg richting steden als Utrecht, Gouda, Den Haag en Rotterdam. Of pak vanaf station Bodegraven gemakkelijk de trein die je met een rechtstreekse verbinding naar hartje Utrecht brengt.



#### HISTORIE EN CULTUUR

De geschiedenis van Bodegraven leeft voort in herkenbare plekken en dorps tradities. Zo herinnert Fort Wierickerschans aan het verleden als onderdeel van de Oude Hollandse Waterlinie. Het Evertshuis is een bruisend dorps huis waar theater-, muziek- en andere culturele voorstellingen plaatsvinden, terwijl de jaarlijkse najaarsmarkt het dorp samenbrengt en lokale tradities in ere houdt.

## OP ONTDEKKINGS- REIS RONDOM BODEGRAVEN





## BELEEF DE HISTORIE AAN HET WATER

In 1922 begon Antoon van den Oudenrijn zijn timmerwerkplaats aan de Mauritsstraat in Bodegraven. Wat klein begon met kisten en houten producten, groeide al snel uit tot een volwaardig familiebedrijf. Door de toenemende vraag verhuisde het bedrijf in 1928 naar de fabriek aan de Wilhelminastraat, waar vakmanschap, houtbewerking en noeste arbeid jarenlang centraal stonden.

Generaties ambachtslieden werkten hier dagelijks, waarbij het ritme van zagen en schaven en de geur van hout het karakter van de plek bepaalden. De fabriek was niet alleen een werkplaats, maar een herkenbaar onderdeel van het dorpsleven en het collectieve geheugen van Bodegraven. Een geschiedenis die onlosmakelijk verbonden is met het dorp en de mensen die er woonden en werkten.



### STADSWONINGEN EN APPARTEMENTEN

Op de locatie naast de historische timmerfabriek komen ruime stadswoningen, ontworpen voor comfortabel en stijlvol wonen in het hart van Bodegraven. Ook worden er appartementen voor particuliere huur gerealiseerd, zodat het gebied een levendige en diverse woonomgeving blijft. Op deze manier ontstaat een buurt die het karakter van het verleden behoudt en tegelijk een plek biedt voor nieuwe generaties.

## HERONTWIKKELING TIMMERFABRIEK

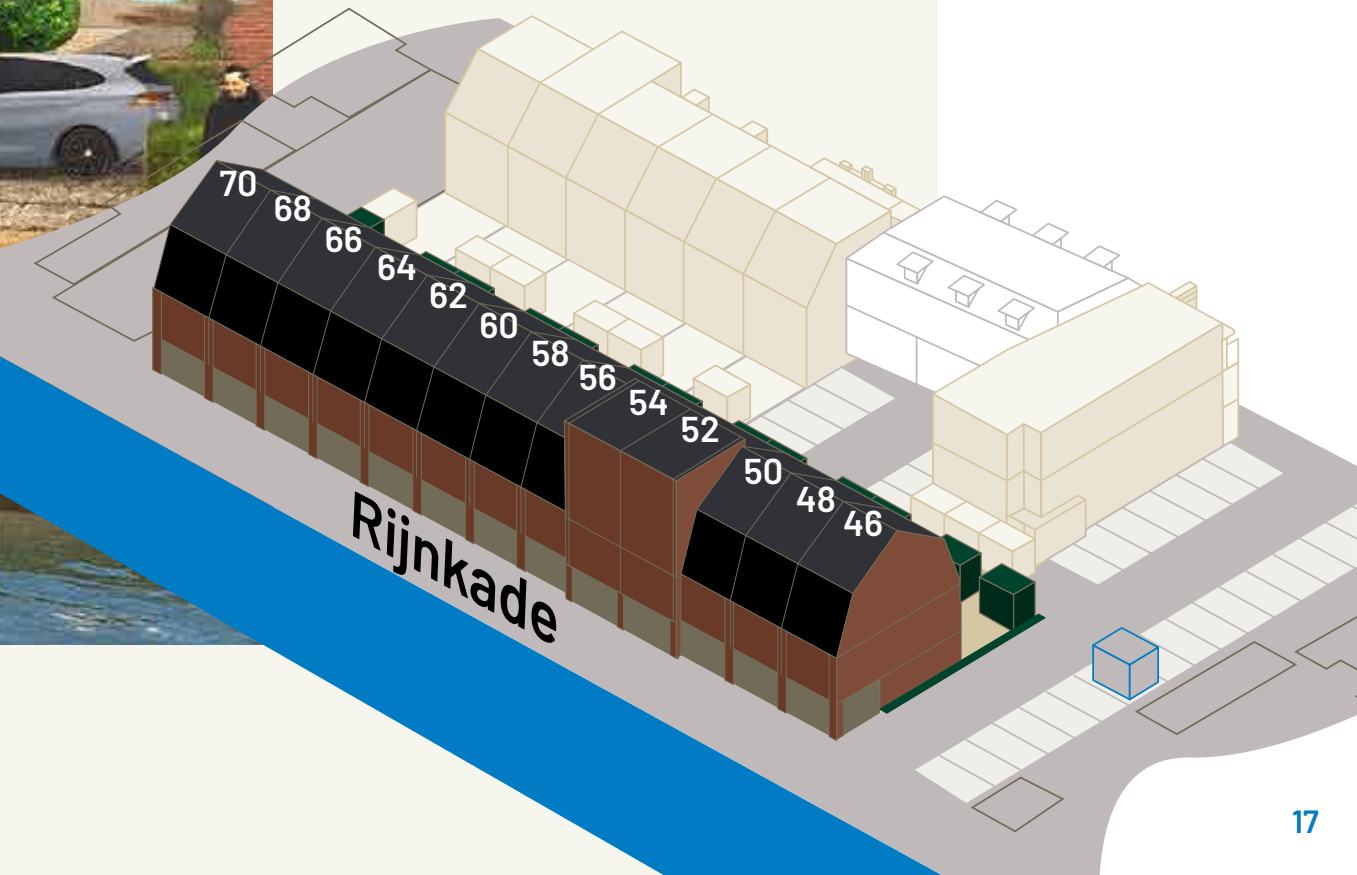
De oude timmerfabriek aan de Wilhelminastraat was lange tijd een plek vol karakter en geschiedenis, een herinnering aan vakmanschap en noeste arbeid. De familie Van den Oudenrijn wil dit bijzondere erfgoed nieuw leven inblazen. Met respect voor het verleden transformeren zij de locatie tot een levendige woonomgeving, waar historie en modern wonen samenkomen.



# EEN HEERLIJK UITZICHT VANAF DE RIJNKADE

## RIJNKADE

Van de stadswoningen liggen er dertien direct aan de Rijnkade en bieden een prachtig uitzicht over de Oude Rijn. Hier kijk je uit over het kabbelende water en zie je het dagelijks leven op de kade voorbijtrekken. Een unieke plek waar rust en levendigheid elkaar ontmoeten, en waar je elke dag opnieuw kunt genieten van het water en de omgeving.



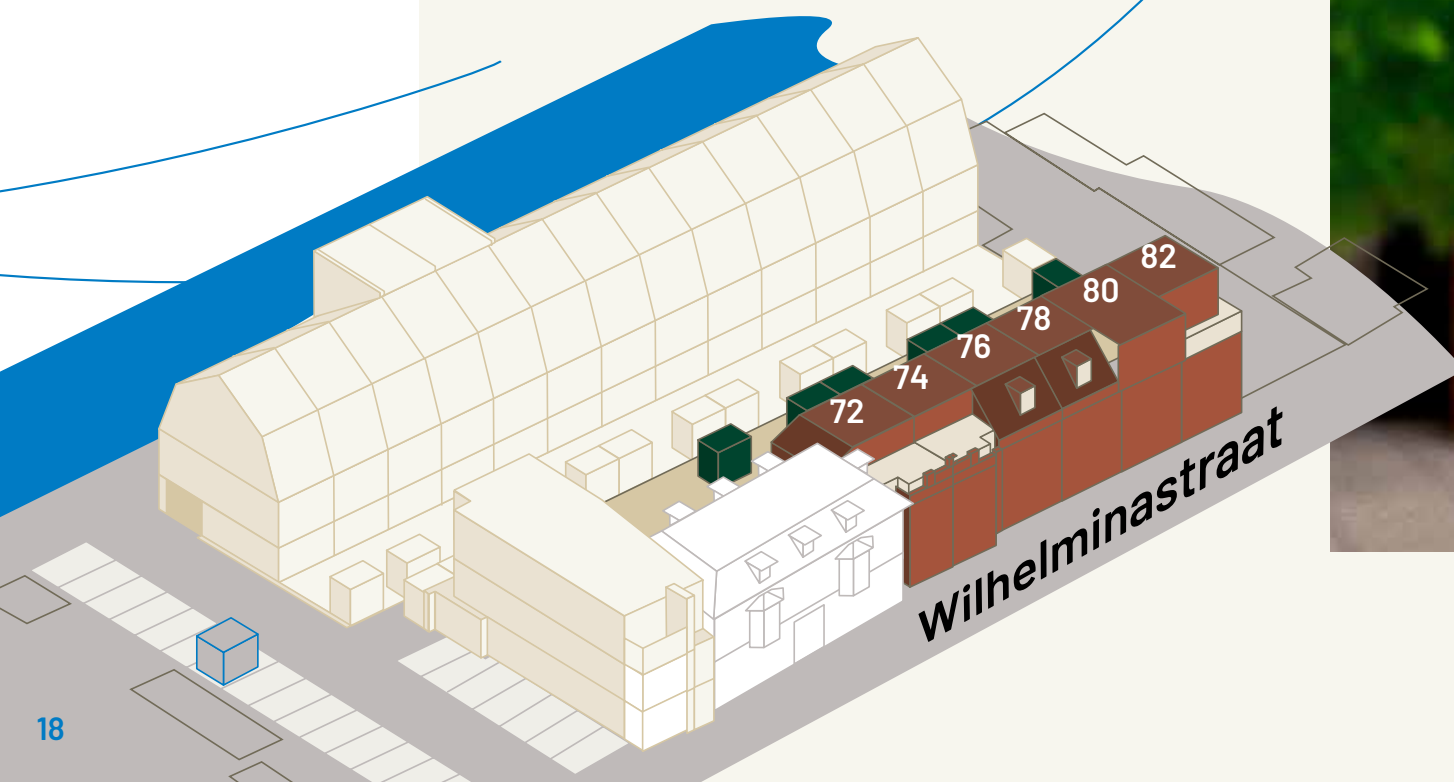
# EIGENTIJD MET KARAKTER AAN DE WILHELMINASTRAAT

## WILHELMINASTRAAT

Zes van de stadswoningen krijgen hun plek aan de levendige Wilhelminastraat, een straat vol sfeer en historie. De woningen krijgen een karakteristieke uitstraling, terwijl ze van binnen modern en comfortabel zijn. Met hun gevels sluiten ze aan bij de herkenbare historische sfeer van de straat en het dorpscentrum.

## DICHT BIJ HET CENTRUM

Aan Den Oudenrijn ligt op loopafstand van het gezellige centrum van Bodegraven. Winkels, cafés en restaurants zijn eenvoudig te bereiken, net als scholen en andere dagelijkse voorzieningen.

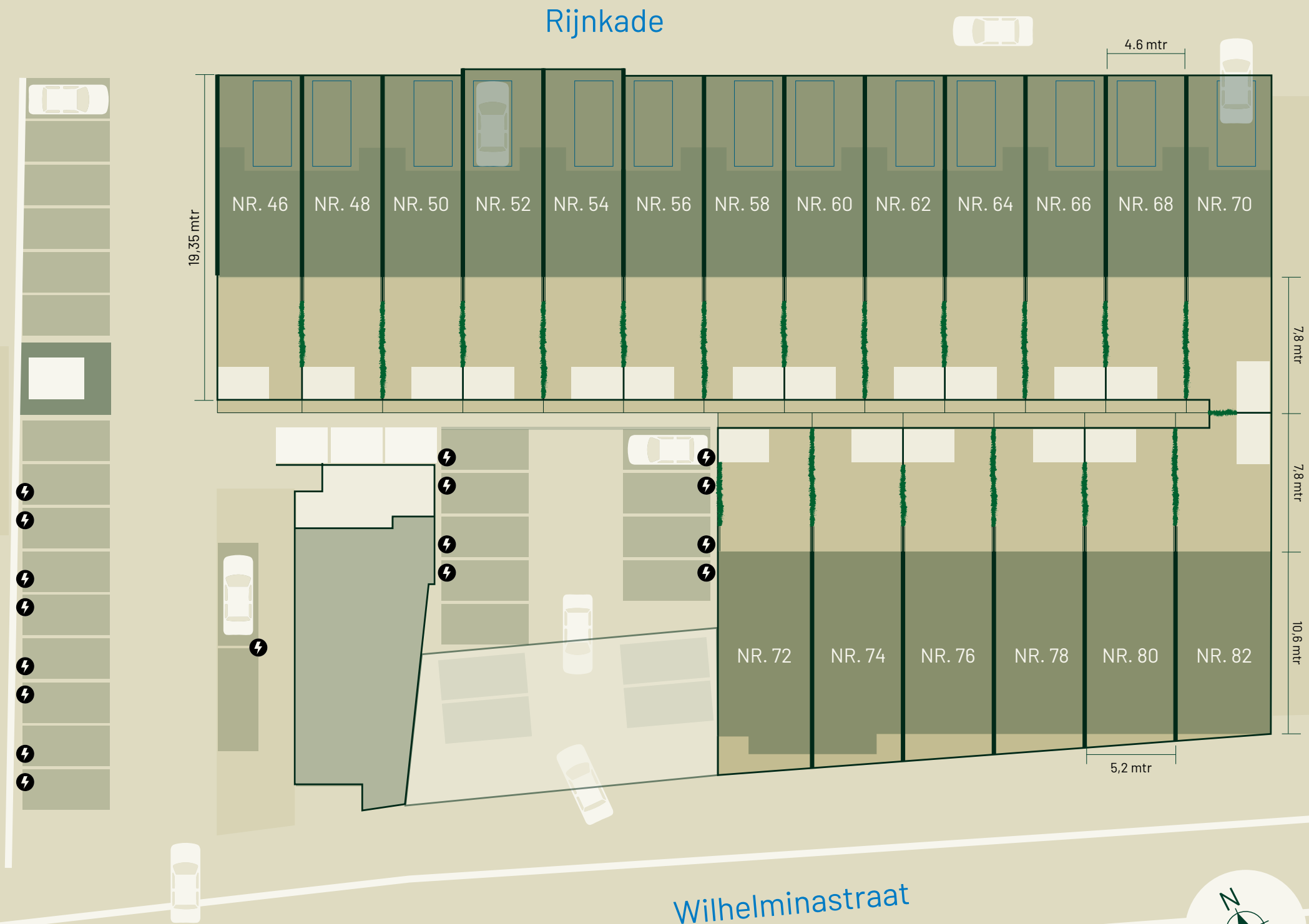


Aan Den Oudenrijn heeft een overzichtelijke indeling. De bouwnummers aan de Rijnkade lopen van 46 tot en met 70 en beschikken over een zonnige tuin op het zuidwesten. Aan de Wilhelminastraat vind je de bouwnummers 72 tot en met 82. Van deze bouwnummers hebben drie woningen een groot dakterras.

#### PARKEREN

De woningen aan de Rijnkade hebben een eigen parkeerplek direct onder de woning. Voor de woningen aan de Wilhelminastraat en de appartementen zijn parkeerplekken te huur (waaronder parkeerplekken met laadpaal), zodat je altijd verzekerd bent van een plek dicht bij huis.

## SITUATIE HERINDELING





# MODERNE STADSWONINGEN MET KARAKTER

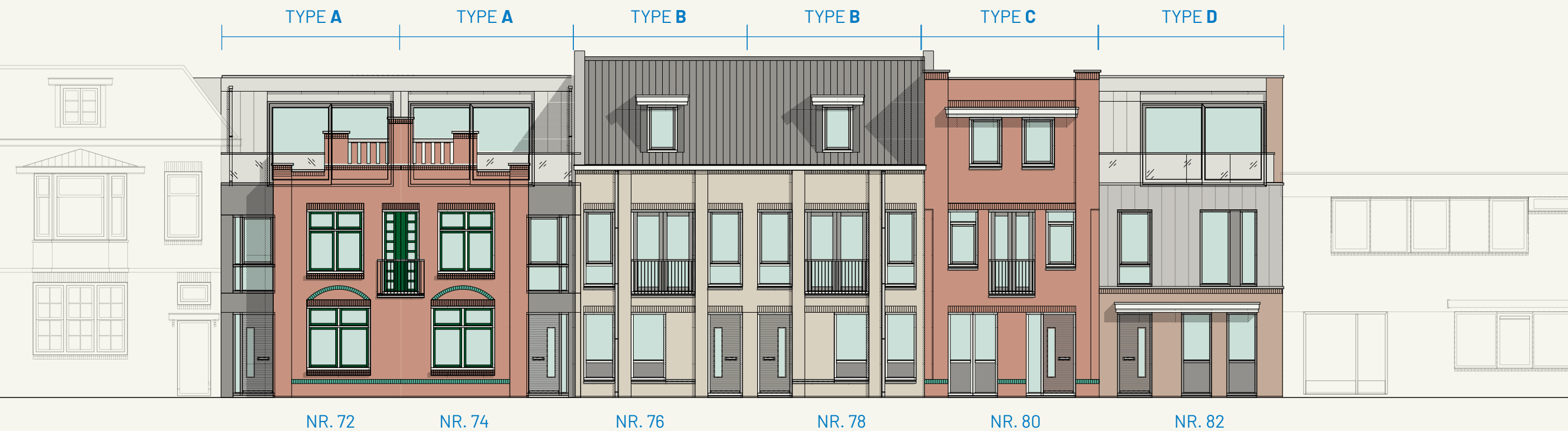
## KARAKTER EN COMFORT

De stadswoningen aan de Wilhelminastraat combineren een karakteristieke uitstraling met modern wooncomfort en zijn verdeeld over drie woonlagen. De tuingerichte indeling zorgt voor licht en ruimte, terwijl je vanuit de keuken uitzicht hebt over de levendige straat.

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, een complete badkamer met mogelijkheden voor zowel een ligbad als een separate douche, en daarnaast nog een separaat toilet op de overloop. De tweede verdieping biedt plek voor een mogelijke vierde slaapkamer en de technische ruimte.

Drie van de woningen aan de Wilhelminastraat hebben een groot dakterras. Een ideale plek om van de zon en het uitzicht te genieten.

Voor de woningen aan de Wilhelminastraat is er de mogelijkheid om een vaste parkeerplek te huren.



# WILHELMINA- STRAAT TYPE A

## BOUWNUMMERS 72 EN 74

- Woonoppervlakte circa 137 m<sup>2</sup>
- 3 woonlagen
- 3 slaapkamers op eerste verdieping
- Extra ruimte op tweede verdieping
- Complete badkamer
- Gasloos, warmtepomp met koeling
- WTW installatie
- Achtertuin op het noord-oosten
- Dakterras op zuid-westen
- Mogelijkheid voor vaste parkeerplek

Getoonde plattegrond van Nr. 72.  
Nr. 74 is identiek, maar gespiegeld.



BEGANE GROND



1E VERDIEPING



2E VERDIEPING

# WILHELMINA- STRAAT TYPE B

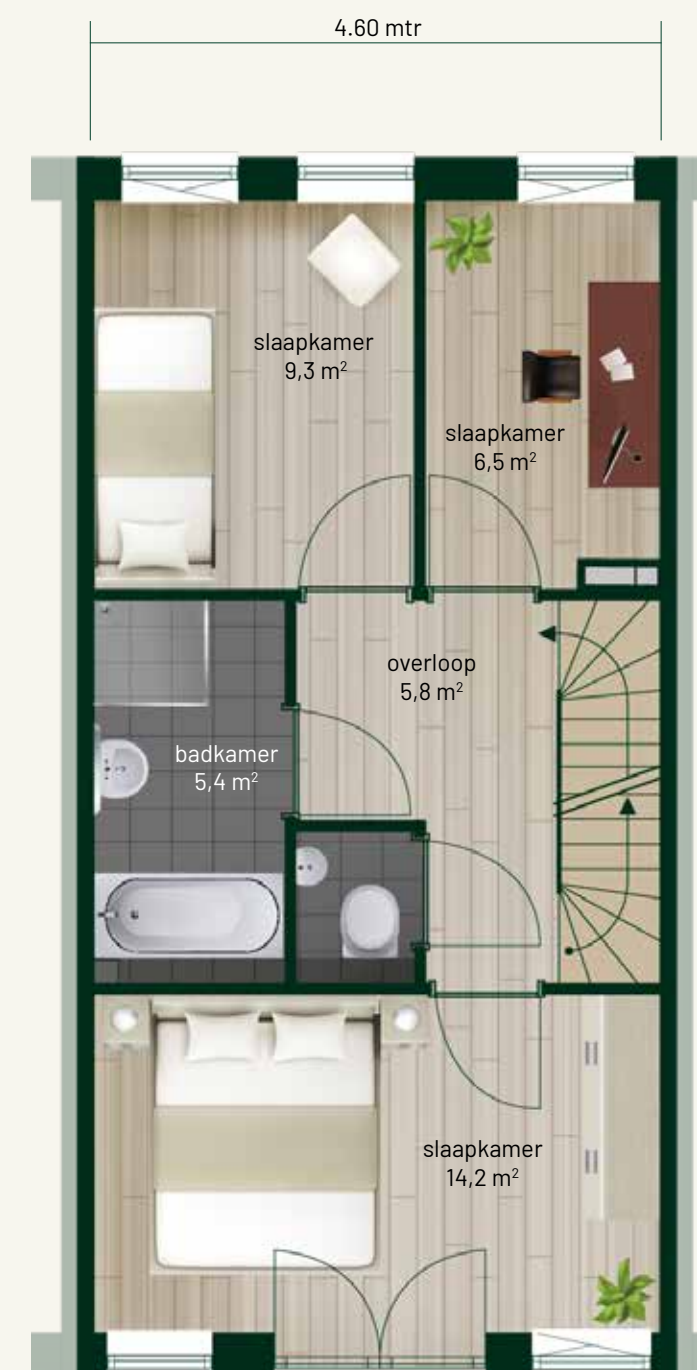
## BOUWNUMMERS 76 EN 78

- Woonoppervlakte circa 137,5 m<sup>2</sup>
- 3 woonlagen
- 3 slaapkamers op eerste verdieping
- Extra ruimte op tweede verdieping
- Complete badkamer
- Gasloos, warmtepomp met koeling
- WTW installatie
- Achtertuin op het noord-oosten
- Mogelijkheid voor vaste parkeerplek

Getoonde plattegrond van Nr. 76.  
Nr. 78 is identiek, maar gespiegeld.



BEGANE GROND



1E VERDIEPING



2E VERDIEPING

# WILHELMINA- STRAAT TYPE C

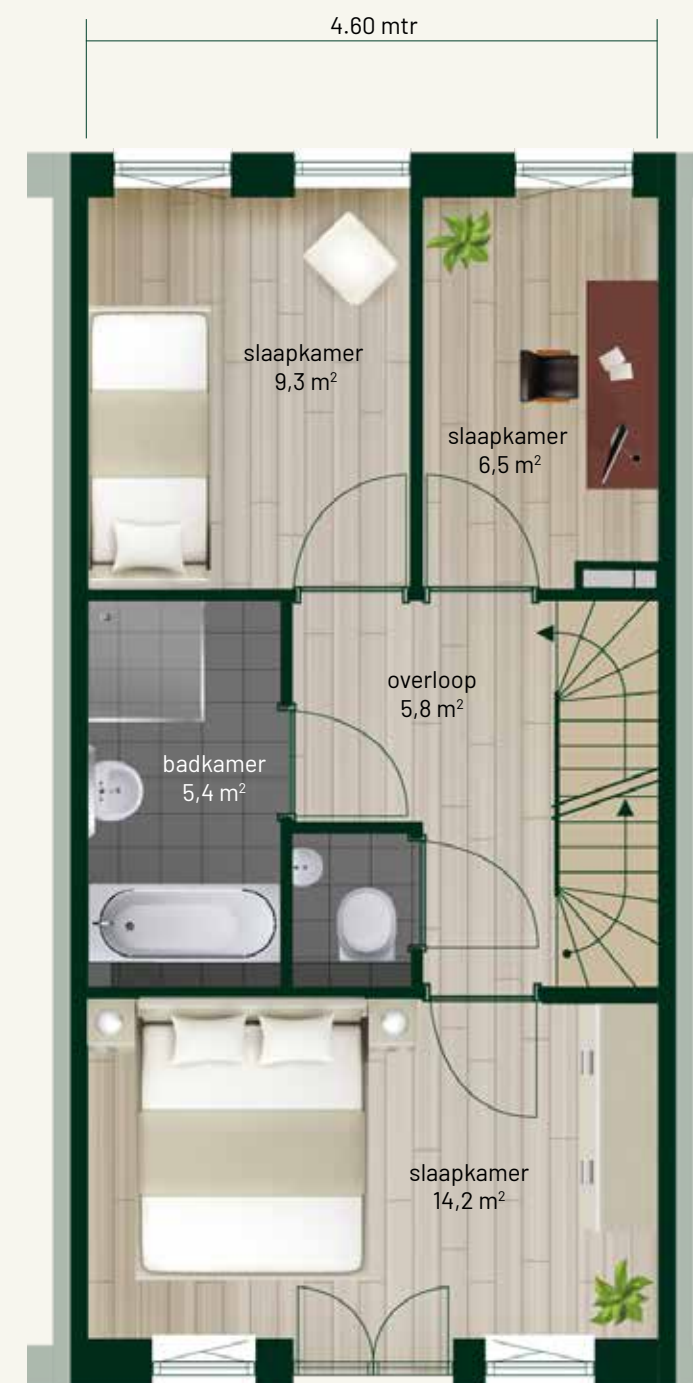
## BOUWNUMMER 80

- Woonoppervlakte circa 141 m<sup>2</sup>
- 3 woonlagen
- 3 slaapkamers op eerste verdieping
- Grote extra slaapkamer op tweede verdieping
- Complete badkamer
- Gasloos, warmtepomp met koeling
- WTW installatie
- Achtertuin op het noord-oosten
- Mogelijkheid voor vaste parkeerplek

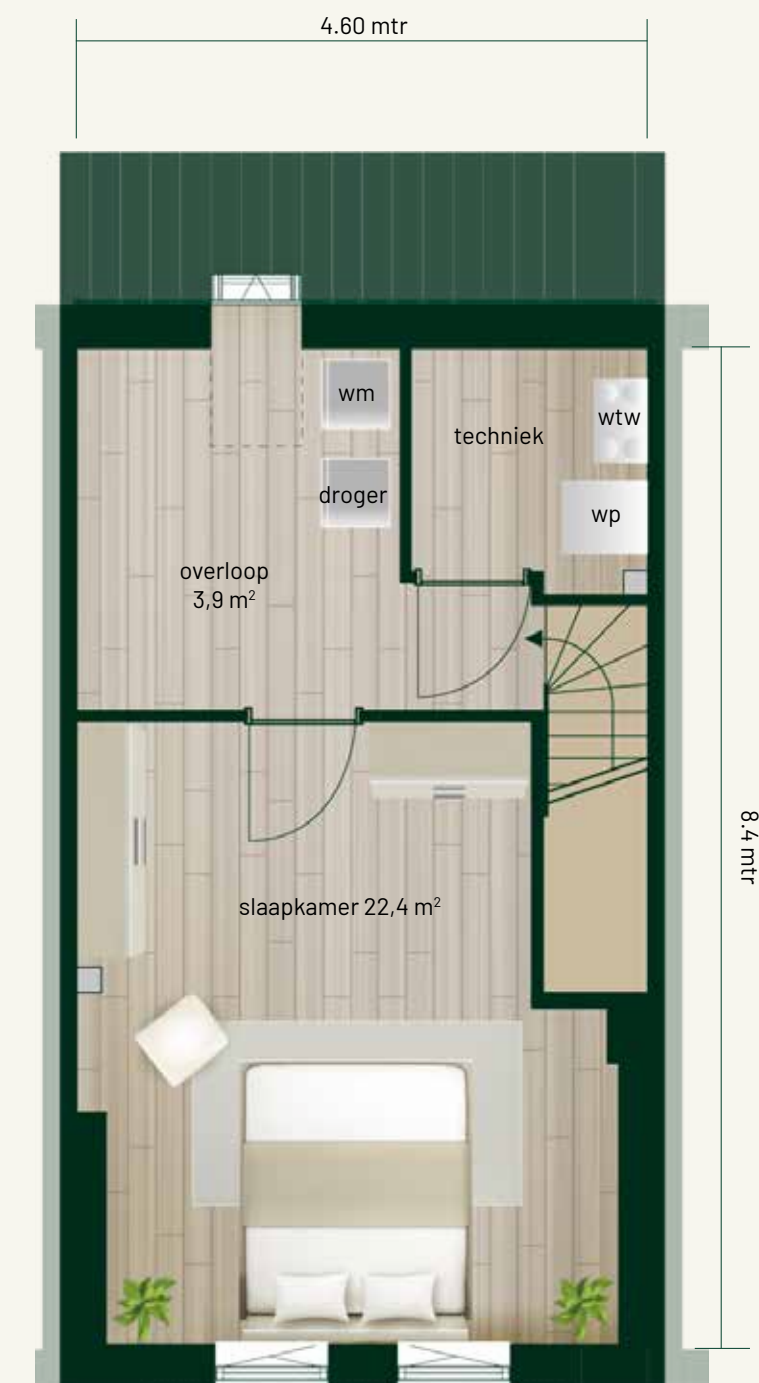
Getoonde plattegrond van Nr. 80.



BEGANE GROND



1E VERDIEPING



2E VERDIEPING

# WILHELMINA- STRAAT TYPE D

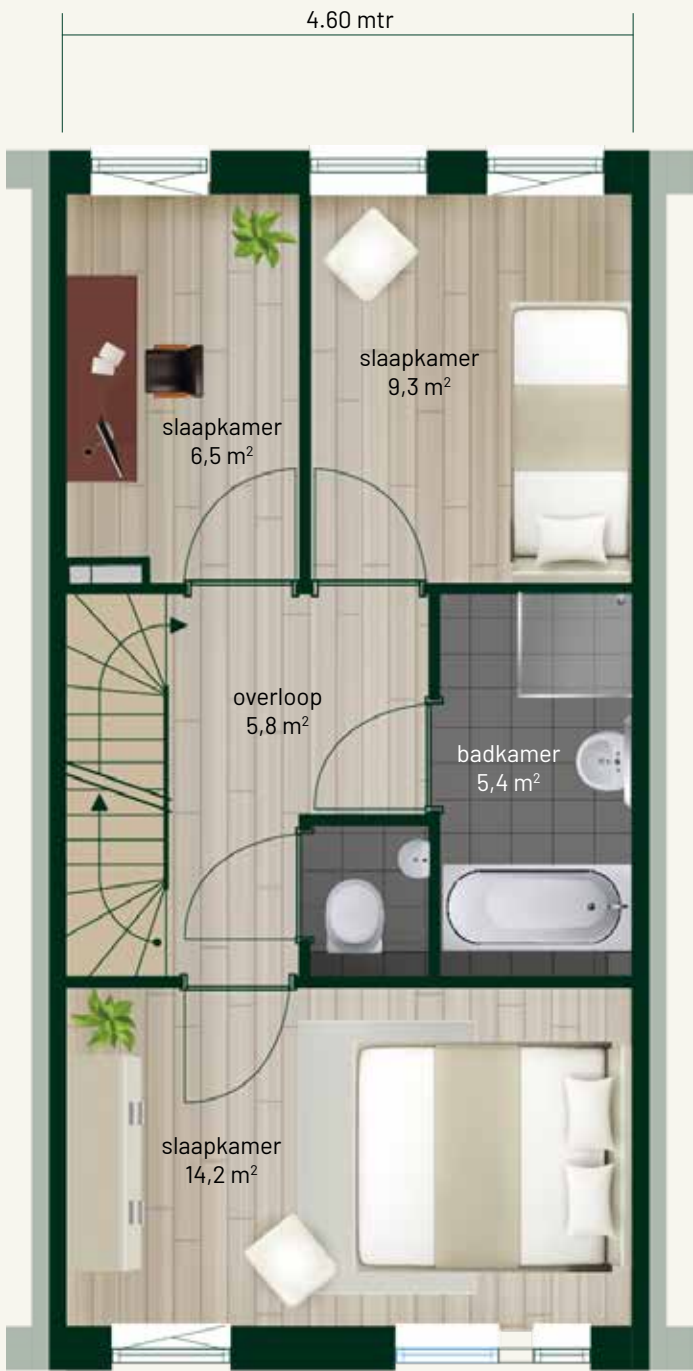
## BOUWNUMMER 82

- Woonoppervlakte circa 130 m<sup>2</sup>
- 3 woonlagen
- 3 slaapkamers op eerste verdieping
- Extra ruimte op tweede verdieping
- Complete badkamer
- Gasloos, warmtepomp met koeling
- WTW installatie
- Achtertuin op het noord-oosten
- Dakterras op zuid-westen
- Mogelijkheid voor vaste parkeerplek

Getoonde plattegrond van Nr. 82.



BEGANE GROND



1E VERDIEPING



2E VERDIEPING



# STADSWONINGEN MET UITZICHT VANAF DE RIJNKADE

## RUIMTE EN LICHT

De moderne stadswoningen aan de Rijnkade zijn uitzonderlijk ruim en bieden maar liefst vier woonlagen vol comfort en licht.

Op de begane grond vind je een ruime entree en een fijne werk/tuinkamer. De keuken en de woon- en eetkamer bevinden zich bij deze woningen op de eerste verdieping, waardoor je hier profiteert van extra uitzicht en daglicht. De doorzon-indeling biedt ook nog flexibiliteit: de eet- en woonkamer kunnen eenvoudig worden omgewisseld.

Op de verdiepingen vind je minimaal drie slaapkamers, een ruime badkamer met mogelijkheden voor zowel een ligbad als separate douche, en veel bergruimte. Twee woningen beschikken over een extra grote derde verdieping met standaard een tweede grote badkamer met bad, een apart toilet en een extra slaapkamer.

Alle woningen aan de Rijnkade beschikken over een eigen parkeerplek onder de woning.



# DE RIJNKADE TYPE E

## BOUWNUMMERS 52 EN 54

- Woonoppervlakte circa 164,5 m<sup>2</sup>
- 4 woonlagen
- Tuinkamer op de begane grond
- Keuken, woon- en eetkamer op eerste verdieping
- 2 slaapkamers op tweede verdieping
- Complete badkamer
- Derde verdieping standaard voorzien van complete badkamer, separaat toilet en slaapkamer
- Gasloos, warmtepomp met koeling
- WTW installatie
- Achtertuin op het zuid-westen
- Parkeerplek onder de woning

*Getoonde plattegrond van Nr. 52.  
Nr. 54 is identiek, maar gespiegeld.*



# DE RIJNKADE TYPE F

## BOUWNUMMERS

### 46 T/M 50 EN 56 T/M 70

- Woonoppervlakte circa 149 m<sup>2</sup>
- 4 woonlagen
- Tuinkamer op de begane grond
- Keuken, woon- en eetkamer op eerste verdieping
- 3 slaapkamers op tweede verdieping
- Extra ruimte op derde verdieping
- Complete badkamer
- Gasloos, warmtepomp met koeling
- WTW installatie
- Achtertuin op het zuid-westen
- Parkeerplek onder de woning

*Getoonde plattegrond van Nrs. 48, 56, 60, 64 en 68. Nrs. 46, 50, 58, 62, 66 en 70 zijn identiek, maar gespiegeld.*



BEGANE GROND



1E VERDIEPING



2E VERDIEPING



3E VERDIEPING

# EEN EIGENTIJDSE AFWERKING OM VAN TE GENIETEN

De woningen worden met oog voor detail en kwaliteit afgewerkt. De gevels bestaan voor een groot deel uit metselwerk, met houten kozijnen en traditionele dakpannen, wat zorgt voor een tijdloze en karakteristieke uitstraling.

## KEUKEN

Omdat iedereen unieke keukenwensen heeft, is in de woning standaard geen keuken opgenomen. Hierdoor ben je volledig vrij om jouw keuken naar eigen smaak in te richten. In samenwerking met onze preferred partner, Eigenhuis Keukens, is er per woning een voorstel uitgewerkt. Laat je in de showroom inspireren en adviseren, ontdek de talrijke mogelijkheden en kies straks een keuken die perfect aansluit op jouw levensstijl en persoonlijke wensen.

## BADKAMER EN TOILET

In de bad- en toiletruimtes vormt een basis van Villeroy & Boch sanitair en GROHE kranen het uitgangspunt voor een stijlvolle, functionele ruimte. Vloer- en wandtegels zijn zorgvuldig geselecteerd en zorgen samen met het sanitair voor een rustige uitstraling. Uiteraard kun je ook hier jouw eigen stijl en wensen doorvoeren, door in de showroom met de adviseur persoonlijke keuzes te maken.

Samen met de kopersbegeleider stel je jouw persoonlijke kopersopties samen, zodat jouw woning volledig is afgestemd op jouw woonwensen.



OOG  
VOOR DETAIL  
EN KWALITEIT



# ZORGELOOS BOUWEN MET WONINGBORG

De woningen in Aan Den Oudenrijn worden gebouwd met een zogenoemd Woningborg-certificaat. De aannemer is aangesloten bij Woningborg en voor dit project is speciaal een certificaat aangevraagd. Zo ben je als koper verzekerd van extra zekerheid.

Het certificaat beschermt je tijdens de bouw tegen de financiële gevolgen als de aannemer onverhoopt failliet gaat. In dat geval zorgt Woningborg ervoor dat de woning toch wordt afgebouwd. Is afbouwen om wat voor reden niet mogelijk, dan verstrekt Woningborg een schadeloosstelling, conform de geldende regels in de Garantie- en waarborgregeling.

## HERSTELWAARDEBORG

Het Woningborg-certificaat biedt daarnaast een herstelwaarborg: vanaf drie maanden na oplevering ben je beschermd tegen bouw-technische gebreken die de aannemer niet kan of wil herstellen. Woningborg treedt op



om deze problemen te verhelpen of vergoedt de noodzakelijke maatregelen, zodat je gemoeds-rust behoudt en je investering goed wordt beschermd.

Met een Woningborg-certificaat koop je dus niet alleen een woning, maar ook zekerheid: van de eerste steen tot lang na oplevering ben je beschermd, zowel tijdens de bouw als daarna.

*De exacte garantietermijnen, uitsluitingen en overige voorwaarden zijn beschreven in Bijlage A van de brochure Garantie- en waarborgregeling.*

# DUURZAAM MET OOG OP DE TOEKOMST

De woningen in Aan Den Oudenrijn zijn niet alleen comfortabel, maar ook duurzaam. Goede isolatie, een warmteterugwinventilatie en een bodemwarmtepomp zorgen voor een aangenaam binnenklimaat, het hele jaar door, met een lage energiebehoefte.

## DUURZAAM GEBOUWD

Bij de realisatie van deze karakteristieke woningen is gekozen voor duurzame materialen. De gevels bestaan grotendeels uit metselwerk, de woningen hebben houten kozijnen en traditionele dakpannen, wat zorgt voor een tijdloze uitstraling.

## COMFORTABEL EN ENERGIEZUINIG

De gasloze installatie en vloerverwarming gekoppeld aan de bodemwarmtepomp bieden natuurlijke warmte en koelte. Zo geniet je van een behaaglijk huis, zonder onnodig energie-verbruik. Dankzij de goede isolatie en moderne installaties zijn de woningen klaar voor de toekomst, comfortabel en energiezuinig.



# STAPPENPLAN AANKOOP WONING

## 1. EERSTE KENNISMAKING

Je hebt kennisgemaakt met het project: **“Aan Den Oudenrijn”** in Bodegraven. Je hebt het bouwplan op de website bekeken en toont interesse. Je besluit je in te schrijven als belangstellende en hebt ook al een voorkeur aangegeven voor één of meerdere woningen. Vanaf dit moment houdt de makelaar je regelmatig op de hoogte van het project.

## 2. START VERKOOP

Vanaf de verkoopmanifestatie zijn de woningen officieel in verkoop. Door het invullen van het **‘Inschrijfformulier Aan Den Oudenrijn’** kun jij je definitief inschrijven. Op het formulier kun je meerdere mogelijkheden aangeven die jouw voorkeur hebben. Het inschrijfformulier dient volledig ingevuld en voorzien van handtekening(en), samen met een kopie van een geldig legitimatiebewijs, bij de makelaar te worden ingeleverd.

## 3. TOEWIJZING

De woningen worden door de ontwikkelaar toegewezen. Ben je één van de gelukkigen? Dan nodigt de makelaar je uit voor een verkoopgesprek.

## 4. VERKOOPGESPREK

In het verkoopgesprek met de makelaar word je uitvoerig geïnformeerd over het bouwplan en de woningen. Tijdens het gesprek ontvang je alle relevante contractstukken en overige informatie die je nodig hebt om een weloverwogen keuze te kunnen maken. Uiteraard is er voldoende gelegenheid om vragen te stellen en/of jouw wensen te bespreken.

Na dit gesprek heb je een optietermijn waarbinnen je definitief moet beslissen of je de aangeboden woning koopt. Indien je besluit de woning te kopen, dan volgt het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst. Hierna heb je nog één week bedenktijd.

Tevens word je uitgenodigd voor een gesprek met een hypotheekadviseur van De Hypotheekshop Bodegraven. Deze geeft een toelichting op specifieke zaken waarmee je te maken krijgt bij de financiering van een nieuwbouwwoning.

## 5. GEEN WONING TOEGEWEZEN?

Heb je geen woning toegewezen gekregen, dan ontvang je hierover bericht via e-mail en blijf je genoteerd staan als reservekandidaat. Soms vallen optanten af; in dat geval wordt de volgende kandidaat op de lijst benaderd.

## 6. NOTARIS

Als is voldaan aan de opschortende voorwaarden en nadat de notaris jouw hypotheekstukken heeft ontvangen, volgt een uitnodiging van de notaris. Je wordt op het kantoor van de notaris verwacht voor de ondertekening van het transport van de grond en de hypotheekakte.

## 7. DE KOPERSBEGELEIDER

Gefeliciteerd, je hebt een nieuwe woning gekocht! Je maakt kennis met de kopersbegeleider van de aannemer, die je gedurende het vervolgproces verder begeleidt. De kopersbegeleider neemt alles met je door over de keuzes die je maakt en hoe het traject verder zal verlopen.

## 8. NAAR DE SHOWROOM

Dit is één van de leukste fases. Hier geef je jouw nieuwe woning de stijl en sfeer die bij je past. Je bezoekt één of meerdere showrooms voor de keuken, het sanitair en de tegels. Kijken, kiezen, wikken en wegen: je bespreekt de verschillende mogelijkheden. Heb je je keuzes gemaakt? Dan volgt hierna het offertetraject via de desbetreffende showroom en de kopersbegeleiding.

## 9. BOUW

Je ontvangt bericht wanneer de bouw van start gaat. Uiteraard houden wij je tijdens de bouw op de hoogte van de verschillende bouwfases en de voortgang. Ook kun je een uitnodiging verwachten voor een bezichtiging op de bouwlocatie.

## 10. VEEL WOONPLEZIER

Je woning is klaar en wordt opgeleverd. Je ontvangt de sleutel en kunt de verhuizing gaan plannen en jouw woning geheel naar wens inrichten.

AAN DEN  
OUDENRIJN

# COMPLEET WONEN

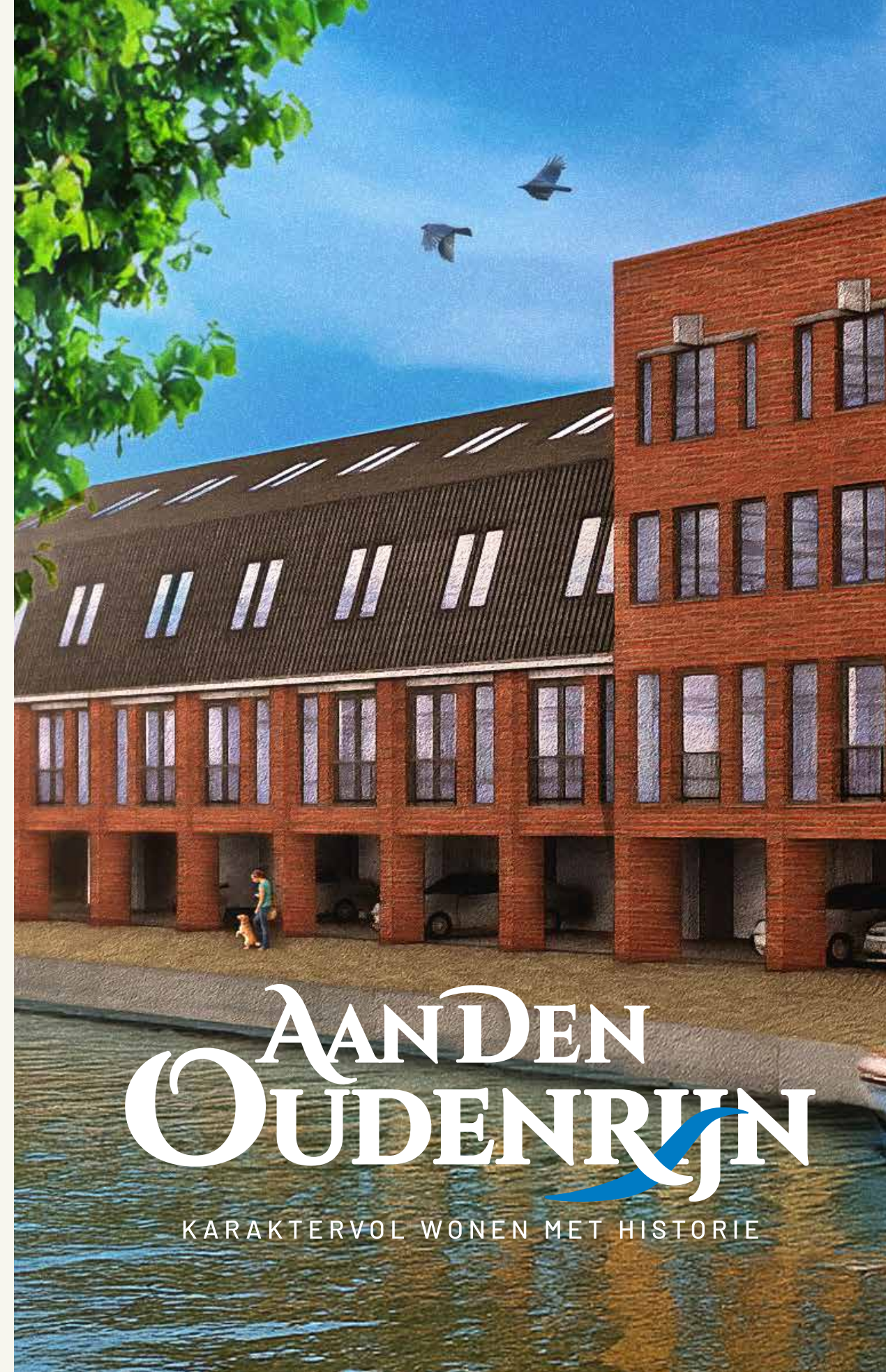


In Aan Den Oudenrijn geniet je van een complete woonervaring. Of je nu kiest voor een stadswoning aan de Rijnkade met tuingerichte woonkamer en parkeerplek op eigen terrein, of voor een karakteristieke woning aan de Wilhelminastraat met drie woonlagen, overal is gedacht aan comfort, ruimte en licht.

## COMFORT EN GEMAK

De woningen zijn modern ingericht, met royale slaapkamers, complete badkamers en veel berg-ruimte. En dankzij de ligging dicht bij het centrum van Bodegraven, de natuur en uitstekende bereikbaarheid woon je hier zowel rustig als centraal. Daarnaast biedt het Woningborg-certificaat zekerheid tijdens de bouw en bescherming na oplevering.

Zo combineert Aan Den Oudenrijn karakter, comfort en zorgeloos wonen in één complete woonomgeving.



# AAN DEN OUDENRIJN

KARAKTERVOL WONEN MET HISTORIE

SAMENWERKENDE  
PARTIJEN

Ontwikkelaar

**VAN DEN OUDENRIJN**

Verkoopmakelaar



Architect

**planresult**

Aannemer





Deze brochure is met uiterste zorg samengesteld. Aan de inhoud kun je echter geen rechten ontleen. Ondanks de aandacht voor de inhoud van deze brochure moeten we een voorbehoud maken ten aanzien van onvolkomenheden en eventuele wijzigingen. Wijzigingen kunnen zich voordoen wanneer bijvoorbeeld de constructie moet worden aangepast of de overheid en/of nutsbedrijven aanvullende eisen stellen. De tekeningen en foto's die in deze brochure zijn opgenomen, zijn daarom onder voorbehoud en kunnen op onderdelen afwijken ten opzichte van de definitieve uitvoering. De keukens en badkamers die op plattegronden zijn ingetekend, geven slechts een indicatie van de werkelijkheid. Ook de kleuren van de gevelimpressies kunnen afwijken van de werkelijkheid. Wij hopen dat je na het lezen van deze brochure een goed beeld hebt gekregen van Aan Den Oudenrijn. Heb je nog vragen? Neem dan contact op met Drieman Garantiemakelaars Bodegraven.

[WWW.AANDEN OUDENRIJN.NL](http://WWW.AANDEN OUDENRIJN.NL)

## INTERESSE?

Neem contact op op  
Drieman Garantiemakelaars  
Bodegraven

0172 - 460 800  
[bodegraven@drieman.nl](mailto:bodegraven@drieman.nl)  
[driemanbodegraven.nl](http://driemanbodegraven.nl)



Concept en vormgeving: Brût Communicatie