



*Voel je thuis!*





## *Inleiding.*

Wat een plaatje! Deze tussenwoning uit 1925 is uitstekend onderhouden en mooi gerenoveerd, waardoor het van alle moderne gemakken is voorzien. De locatie is ideaal, de woning is gelegen op wandelafstand van het gezellige centrum van Bodegraven. Op de begane grond bevinden zich een sfeervolle woonkamer met aan de achterzijde de fantastische woonkeuken met strakke, luxe keuken en grote lichtkoepel. Ook tref je aansluitend de bijkeuken en een slaapkamer die ook zeer geschikt is als thuiswerkplek of speelruimte. Op de eerste verdieping bevinden zich nog twee fijne slaapkamers, een moderne badkamer en een vliering.

De prachtige, riante achtertuin is een juweeltje die met veel liefde en zorg is onderhouden. Wat een heerlijke plek om te tuinieren, onder de overkapping te zitten of fruit te plukken. Hier kom je echt tot rust. Bovendien heb je vanuit de tuin een geweldig uitzicht op de karakteristieke watertoren. Het tuinhuis met moderne keuken en toilet heeft alles in huis, om ervoor te zorgen dat je je tuin niet meer uit hoeft en nog langer kunt genieten! Het tuinhuis heeft ook nog een vliering met veel bergruimte. Verder beschikt de achtertuin nog over een tweede berging, een houten aanbouw en een achterom.

Ook aan verduurzaming is gedacht. De woning heeft het energielabel C en is relatief zuinig en redelijk geïsoleerd. Er zijn in 2023 acht zonnepanelen aangebracht. Binnenkort wordt er een nieuwe CV ketel geplaatst van het merk Remeha met tevens een nieuwe thermostaat, schoorsteen en vuilfilter. Alle ramen in de woning beschikken over dubbel glas, HR of HR++ glas. De volledige benedenverdieping heeft kunststof kozijnen en keralit gevelbekleding. In 2021 is het buitenschilderwerk van de bovenverdieping nog uitgevoerd.

De woning ligt midden in het centrum van Bodegraven, met gezellige winkeltjes en restaurantjes. De N11 en de A12 zijn binnen enkele autominuten bereikbaar. Het station van Bodegraven is binnen enkele fietsminuten bereikbaar. Vanuit hier bent u met de trein in ca. 20 minuten in Leiden of in Utrecht. Voorzieningen als sportverenigingen, scholen en het medisch centrum bevinden zich, net als het zwembad, op wandelafstand.

## *Kenmerken.*

### **Indeling.**

Soort woning	Eengezinswoning, tussenwoning
Woonlagen	2
Aantal kamers	4
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Inloopdouche, zwevend toilet, wastafelmeubel, spiegelkast, handdoekradiator

### **Oppervlaktes.**

Woonoppervlakte	111m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	339m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	20m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	0m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	5m <sup>2</sup>
Inhoud	364m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1925
Aanvaarding	In overleg

### **Energie.**

Label	C
Verwarming	Centrale verwarming, open haard
Type	Remeha
Bouwjaar	2023



## *Wonen in Bodegraven.*

Midden in de hectische Randstad ligt Bodegraven. Tien landelijke dorpen vormen samen één gemeente genaamd Bodegraven-Reeuwijk. Bodegraven telt ongeveer 19.000 inwoners en heeft een oppervlakte van 38,5 km<sup>2</sup>.

Door de centrale ligging in het Groene Hart is het dorp Bodegraven sterk vertegenwoordigd op allerlei gebieden zoals cultuur, natuur en zakelijke initiatieven.

Rondom Bodegraven zijn veel fiets- en wandelpaden te vinden. De Oude Rijn stroomt door Bodegraven en is een belangrijke waterweg waardoor natuurgebieden of naastgelegen gemeentes zelfs ook per boot bereikbaar zijn. In het landelijke gebied zorgt de combinatie van actieve agrariërs voor natuurbehoud en een gevarieerd landschap. De uitstekende bereikbaarheid van Bodegraven maakt het een aantrekkelijke vestigingsplaats voor actieve ondernemers. Het grote bedrijventerrein vormt een rijke bron van werkgelegenheid.

Het centrum van Bodegraven wordt gevormd door kaaspakhuizen, winkels en diverse horeca. Ook is er oog voor kunst en cultuur, want Bodegraven heeft een eigen theater met een brede programmering.

Het dorp beschikt over diverse basisscholen en tal van verenigingen voor muziek, sport, cultuur en ontspanning. Steden als Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht liggen op minder dan een halfuur reizen. Bodegraven heeft een station aan de spoorlijn Utrecht - Leiden. Verder voorziet de N11 in een snelle route tussen Alphen aan den Rijn en Bodegraven. Deze rijksweg verbindt de A4 bij Leiden met de A12 bij Bodegraven.

Op het gebied van wonen kent Bodegraven een groot aantal eengezinswoningen, prachtige appartementen met alle voorzieningen en luxe vrijstaande woningen. Landelijk gelegen of juist dicht bij het levendige centrum, met winkels en scholen in de directe nabijheid. Zowel voor 'starters' als 'doorstromers' is Bodegraven daarmee een zeer aantrekkelijke gemeente.

Kortom in Bodegraven is het landelijk wonen in een dorp met alle nodige voorzieningen, en toch in de buurt van grote steden.



# Begane grond.

## **Entree.**

Je kunt moeiteloos parkeren op je eigen oprit, er is ruimte voor twee auto's. Via de goed onderhouden voortuin, bereik je de voordeur van de woning. Bij binnenkomst in de hal, kun je verder lopen naar de woonkamer, de meterkast met twaalf groepen (2020) en de omvormer van de zonnepanelen en de trap naar de bovenverdieping.

## **Woonkamer.**

De sfeervolle woonkamer is voorzien van een erker aan de voorzijde, die een prachtig uitzicht biedt op de tuin. De gezellige open haard maakt het behaaglijk warm en knus tijdens de koudere dagen. Het mooie zicht op de lichte keuken, vanuit de woonkamer, creëert een gevoel van ruimte. De gehele benedenverdieping is afgewerkt met een smaakvolle PVC-vloer, die in alle ruimtes is doorgetrokken.

## **Keuken/bijkeuken/slaapkamer.**

De stijlvolle halfopen woonkeuken met schuifpui is een heerlijke ruimte om met familie en vrienden gezellig te tafelen. Hier vind je werkelijk het ultieme gevoel van thuiskomen! Terwijl je geniet van je kopje koffie, kun je de prachtige achtertuin bewonderen. En bijzonder uniek is het perspectief op de karakteristieke watertoren wanneer je omhoog kijkt door de ruime lichtkoepel! Het glas van de lichtkoepel is vernieuwd en heeft speciaal UV-werend glas. Via de schuifpui kun je middels een kleine trap de achtertuin bereiken. De moderne strak vormgegeven keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, zoals een vaatwasser, combimagnetron, koelkast, inductie kookplaat met vijf pitten en een roestvrijstalen afzuigkap. De woonkeuken verleent toegang tot een tweede hal met een eigentijds toilet. Via een korte trap naar beneden bereik je de bijkeuken. Hier vandaan kun je de achtertuin betreden en kom je uit bij de eerste slaapkamer. In de bijkeuken tref je de opstelplaatsen voor de wasmachine en droger, alsook de CV-ketel.































## Verdiepingen.

Vanaf de hal leidt de trap je naar de bovenverdieping. Op de overloop kun je verder lopen naar twee slaapkamers en de moderne badkamer. Via de vlizotrap op de overloop krijgt je toegang tot de vliering, die veel opbergruimte biedt. Tevens vind je een handige, ingebouwde kast op de overloop. De voorste slaapkamer is royaal en heeft een overvloed aan natuurlijk licht dankzij de grote raampartij. De twee buitenste ramen zijn voorzien van HR glas en het middelste raam heeft HR ++ glas. In deze slaapkamer bevinden zich twee vaste inbouwkasten voor je kledingcollectie. De derde slaapkamer en de badkamer zijn aan de achterzijde gelegen. Ook is in deze slaapkamer een inbouwkast aanwezig. Ook hier is een grote raampartij in deze ruimte. De mooie badkamer is voorzien van een inloopdouche, zwevend toilet, wastafelmeubel met spiegelkast en een handdoekradiator. Het raam in de badkamer geeft een fraaie lichtinval in deze ruimte. De complete eerste verdieping, inclusief de trap, is uitgevoerd met dezelfde smaakvolle PVC vloer als beneden, waardoor het een harmonieus geheel vormt.





















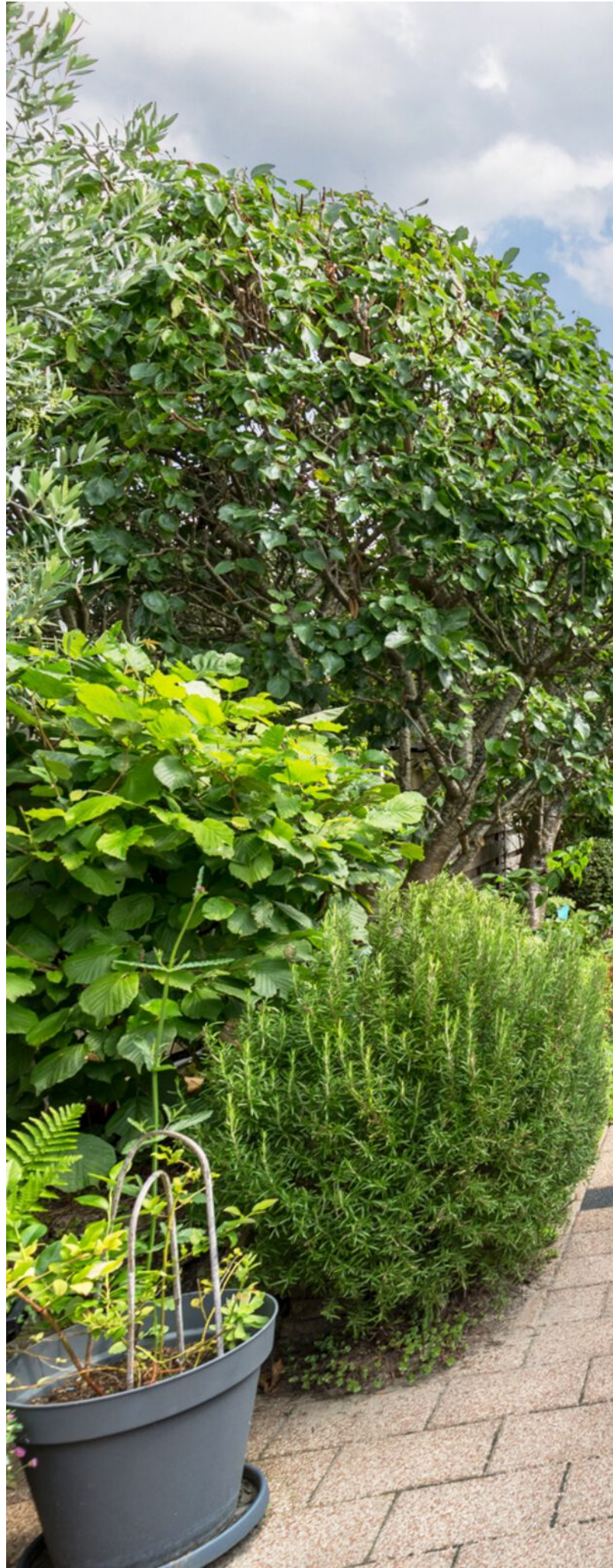




## Exterieur.

Zowel de voortuin als de achtertuin zijn ruim bemeten. De verzorgde voortuin heeft een eigen oprit met plek voor twee auto's. De bestrating is onlangs vernieuwd. Ook de trap naar de voordeur wordt binnenkort nog vervangen voor een nieuw exemplaar van hardsteen.

De achtertuin is werkelijk een parel: een prachtig ontwerp en voortreffelijk onderhoud kenmerken deze buitenruimte. De aanwezigheid van diverse fruitbomen, waaronder de schitterende druivenranken, voegt een bijzondere ambiance toe. De achtertuin biedt bovendien privacy, zodat je hier ongestoord van het buitenleven kunt genieten. Hier ervaar je echt een gevoel van ontsnapping, vergelijkbaar met vakantiebeleving. Onder de beschutting van de overkapping kun je aangenaam vertoeven. Alle benodigheden zijn binnen handbereik, want het ruime tuinhuis beschikt over een eigentijds keukenblok en een toiletruimte. Zo is het pakken van een verfrissing een moeiteloze aangelegenheid. Bovendien beschikt het tuinhuis over een ruime vliering, waar je diverse spullen kunt opslaan. Voor het stallen van fietsen is er een tweede berging aanwezig, die tevens toegang geeft tot de poort aan de straatzijde. Ook beschikt de achtertuin nog over een hardhouten aanbouw, die zeer geschikt is als opslagplaats voor je houtblokken. Recentelijk zijn de schuttingen aan de achterzijde en aan de rechterzijde, richting de tweede berging, vernieuwd.















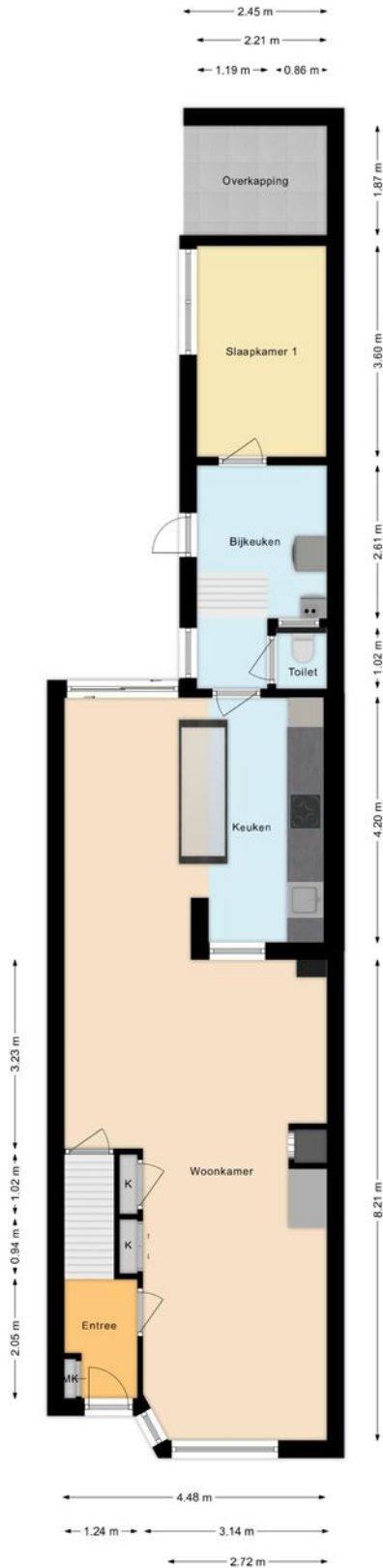






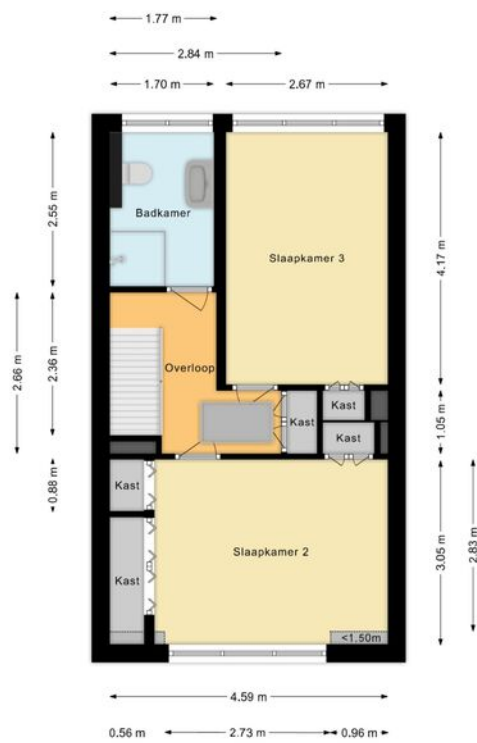


# Begane grond.





# Eerste verdieping



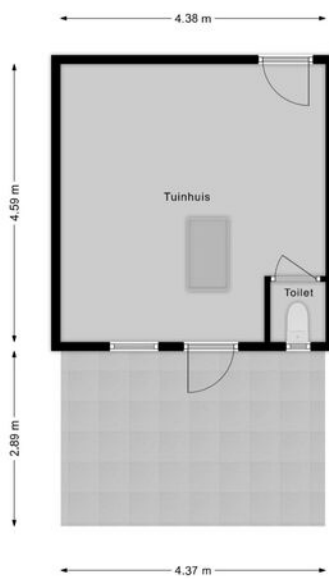
# Vliering

← 4.59 m →

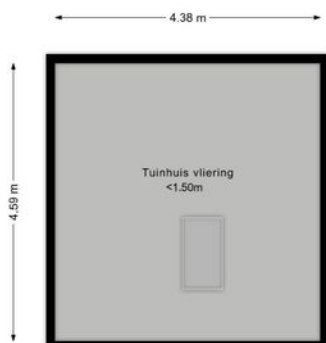




# Tuinhuis & overkapping



# Tuinhuis vliering.






Kadastrale kaart

Uw referentie: Buitenkerk 15



<p><b>12345</b> 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 augustus 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven Sectie B Perceel 7140</p> <p>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.</p>	
--	--	---

# Interesse?

## 1. Afspraak voor bezichtiging

Als je geïnteresseerd bent in deze woning kan je een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging maken met de makelaar. Tijdens de bezichtiging krijg je van ons de bij ons bekende informatie aangaande de woning. Daarnaast ben je zelf in de gelegenheid tot het stellen van vragen. Als koper heb je een onderzoeksplicht. Dit betekent dat het je eigen verantwoordelijkheid is om bij twijfel zelf nader onderzoek te verrichten. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten om een aankoopmakelaar aan te stellen.

## 2. Bieden/onderhandelingen

Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. De makelaar die bij de bezichtiging aanwezig is, informeert je desgevraagd naar de te volgen procedure. Elke bieding wordt vertrouwelijk behandeld. Iedere onderhandelingsstap wordt met onze opdrachtgever besproken. Behalve onderhandelingen over de prijs zijn ook andere punten van belang, zoals: opleverdatum, waarborgsom/bankgarantie en de roerende zakenlijst. Ook de gemaakte voorbehouden zoals "financiering" worden meegewogen.

## 3. Koop gesloten

Na overeenstemming zullen de afspraken door de makelaar worden vastgelegd in een koopakte. Je ontvangt hiervan een concept met een toelichting. Vervolgens maakt de makelaar een afspraak met je om de koopovereenkomst door te nemen en te ondertekenen. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De makelaar zal voor verdere afwikkeling zorgen en de, met de eigendomsoverdracht belaste, notaris op de hoogte stellen.

## 4. Eigendomsoverdracht

Op de dag waarop het eigendom van de woning wordt overgedragen heb je de gelegenheid om de woning te inspecteren. Wij zullen te zijner tijd contact met je opnemen om een afspraak te maken voor deze eindinspectie. Tijdens deze inspectie zullen ook de meterstanden worden opgenomen. Na de inspectie treffen alle partijen elkaar bij de notaris.







# 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 hypotheeken 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:**

Marielle Zwanenburg, Elsbeth Domburg en Eunice de Jonge





## *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



