




**Regio
Makelaer**

**Heemraadslaan 39
Bodegraven**

Voel je thuis!





Inleiding.

Welkom op de Heemraadslaan 39, wat een fantastische tussenwoning is dit in de geliefde Dronenwijk! Met een ideale ligging in de nabijheid van scholen, het treinstation en winkelvoorzieningen, biedt deze woning de perfecte omgeving voor gezinnen. Op de begane grond tref je een gezellige en lichte woonkamer en een moderne keuken. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een eigentijdse badkamer. Op de zolderverdieping zijn er nog twee ruime slaapkamers allebei voorzien van een grote kunststof dakkapel met HR++ glas.

Aan verduurzaming is ook gedacht. De woning beschikt over het gunstige energielabel B. Zo zijn er negen zonnepanelen aangebracht. De woning is goed onderhouden, in 2023 is het buitenschilderwerk uitgevoerd, dus alles zit strak in de lak. De heerlijke achtertuin met gunstige zonligging op het zuidwesten is in 2023 nog vernieuwd. Alle ramen beschikken over horren.

De woning ligt in de Dronenwijk en deze is goed bereikbaar via de Goudseweg. Via deze straat zijn de A12 en de N11 binnen enkele autominuten bereikbaar. Het station van Bodegraven is binnen enkele fietsminuten bereikbaar. Vanuit hier ben je met de trein in ca. 20 minuten in Leiden of in Utrecht.

De Dronenwijk is een kindvriendelijke wijk. Voorzieningen als scholen en sportverenigingen bevinden zich op wandelafstand. Het centrum van Bodegraven, met gezellige winkeltjes en restaurantjes is gemakkelijk bereikbaar met de fiets.

Kenmerken.

Indeling.

Soort woning	Eengezinswoning, tussenwoning
Woonlagen	3
Aantal kamers	6
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Inloopdouche, zwevend toilet, wastafelmeubel, hangmeubel, handdoekradiator

Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	120m ²
Perceeloppervlakte	142m ²
Externe bergruimte	9m ²
Overige inpandige ruimte	0m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0m ²
Inhoud	398m ³
Bouwjaar	1971
Aanvaarding	In overleg

Energie.

Label	B
Verwarming	Centrale verwarming
Type	Atag
Bouwjaar	2017

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 km².

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/hal.

Door de verzorgde voortuin betreed je de woning, waarbij je de entree bereikt. Eenmaal binnen in de hal, heb je toegang tot diverse ruimtes: het eigentijdse toilet met een verfijnde fontein, de ruime woonkamer en de trapopgang naar de bovenverdieping. Tevens vind je hier een praktische inbouwkast voor het opbergen van voorraad, en de meterkast met tien groepen en de omvormer van de zonnepanelen.

Woonkamer.

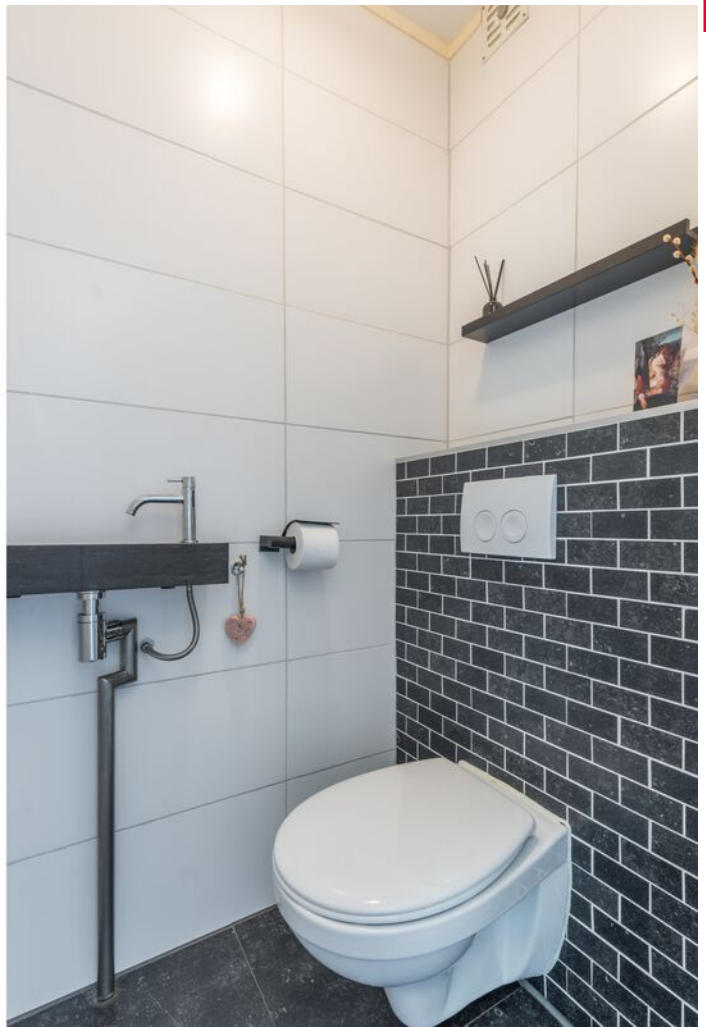
Bij binnenkomst in de woonkamer, omarmt een gevoel van huiselijkheid je meteen. De royale lichtinval van de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgt voor een sfeervolle ambiance. Aan de voorkant van de ruimte is een gezellige zithoek gecreëerd, waar je kunt genieten van het uitzicht op de groene voortuin. Het bestaan van een schoorsteenkanaal opent de mogelijkheid tot het installeren van een knusse houtkachel. Aan de andere zijde van de woonkamer nodigt de eetruimte uit om te vertoeven in het zonlicht. Deze ruimte is een aangename plek om te tafelen met je gezin, vrienden of familie.

Keuken.

Direct aangrenzend bevindt zich de halfopen keuken in een handige hoekopstelling. Deze moderne keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vierpits inductiekookplaat (2022), een afzuigkap, een koelvriescombinatie, een oven, een vaatwasser, een magnetron en een keukenboiler (2022). Vanuit de keuken betreed je met gemak de achtertuin via de loopdeur. De volledige woonkamer heeft een mooie laminaatvloer in een warme kleur.

















Verdiepingen.

Eerste verdieping.

Na het betreden van de hal, leidt een trap je naar de eerste verdieping van het huis. Op de overloop komen vier vertrekken uit, namelijk drie slaapkamers en een badkamer. Aan de achterzijde van de overloop bevinden zich twee aaneengrenzende slaapvertrekken. De eerste, royale kamer aan deze zijde heeft veel lichtinval dankzij de riant bemeten ramen. Bovendien biedt deze kamer een royaal ingebouwde kast, perfect voor je kledingcollectie. Direct naast deze ruimte ligt een bescheiden, maar gezellige tweede slaapkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de derde, ruime slaapkamer, met opnieuw overvloedig daglicht dankzij een groot raam. Deze ruimte herbergt eveneens twee vaste kasten.

De moderne badkamer is ingericht met een fraaie inloofdouche, een zwevend toilet, een wastafelmeubel, een spiegel, een handdoekradiator en een elegant hangmeubel. De gehele eerste verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

Tweede verdieping.

Vanaf de overloop op de eerste verdieping kun je verder omhoog via de trap naar de tweede verdieping. Hier wacht een ruime overloop op je, die toegang biedt tot twee comfortabele slaapkamers. Op deze overloop vind je een vaste kast en extra opbergmogelijkheden achter de knieschotten om al je bezittingen op te bergen. Bovendien zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger geplaatst, evenals de CV-ketel. Aan beide zijden zijn grote kunststof dakkapellen met hoogrendementsglas geïnstalleerd. Deze dakkapellen laten een overvloed aan natuurlijk licht binnen en zorgen voor een ruimtelijk gevoel op deze verdieping. In de slaapkamers vind je nog meer opbergruimte onder de schuine delen van het dak. De dakkapel aan de achterzijde is voorzien van een screen. Beide slaapkamers hebben een eigentijdse laminaatvloer.













Exterieur.

De zonovergoten achtertuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor je op zomeravonden nog volop van de zon kunt genieten. Kun je jezelf al voorstellen, ontspannend op je loungemeubilair? Het terras is slim uitgerust met een elektrisch zonnescherm, zodat je schaduw kunt creëren. In het jaar 2023 is de tuin volledig opnieuw aangelegd, en recentelijk is de vrijstaande stenen berging opgetild en voorzien van nieuwe funderingspalen. Naast deze berging bevindt zich een handige overkapping, ideaal voor het stallen van bijvoorbeeld een bakfiets of scooter. Bovendien is er een toegangspoort aan de achterkant van de tuin voor makkelijke bereikbaarheid.

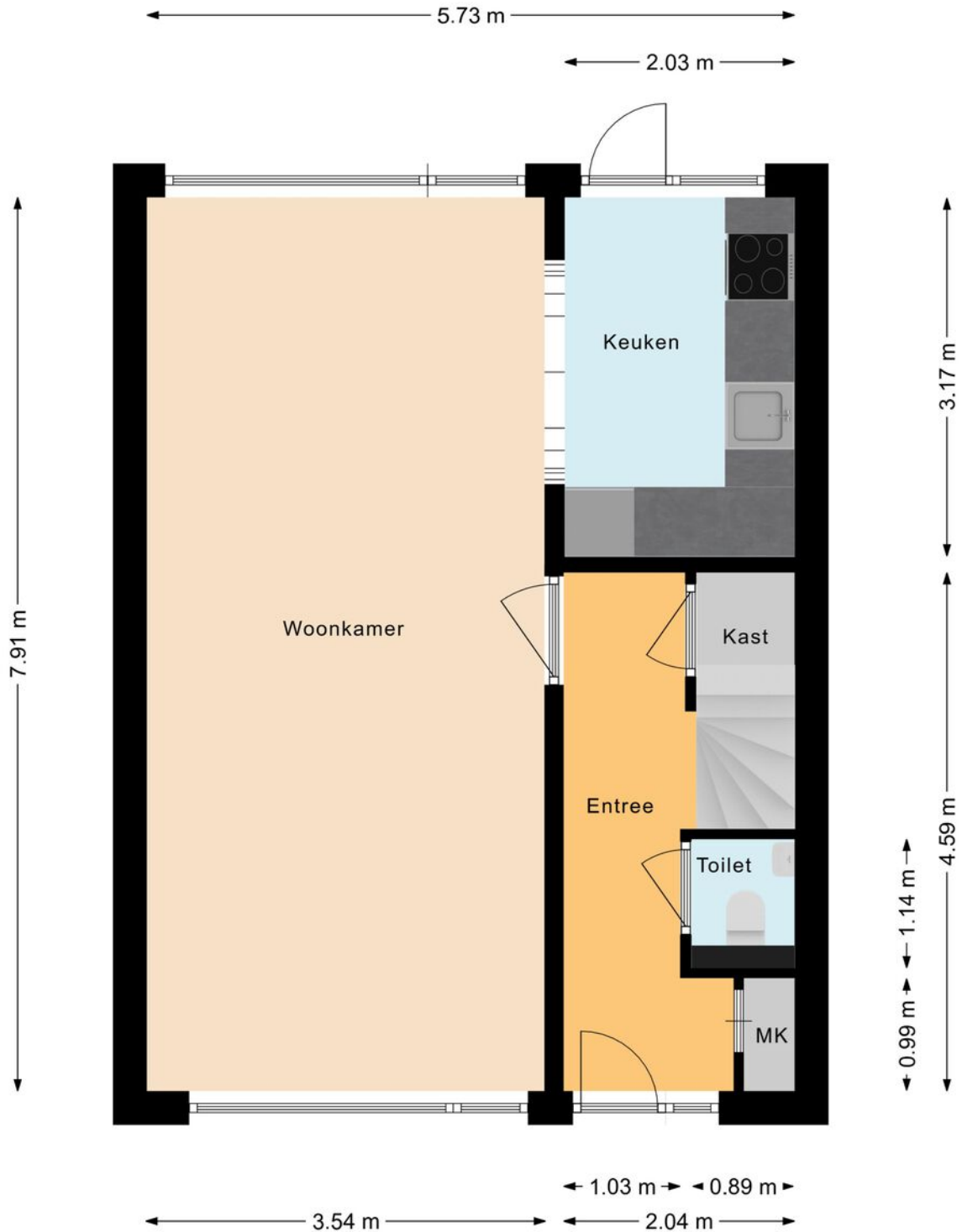
De woning ligt op een perfecte locatie, vlakbij diverse scholen, winkels, sportverenigingen en het station.







Begane grond.



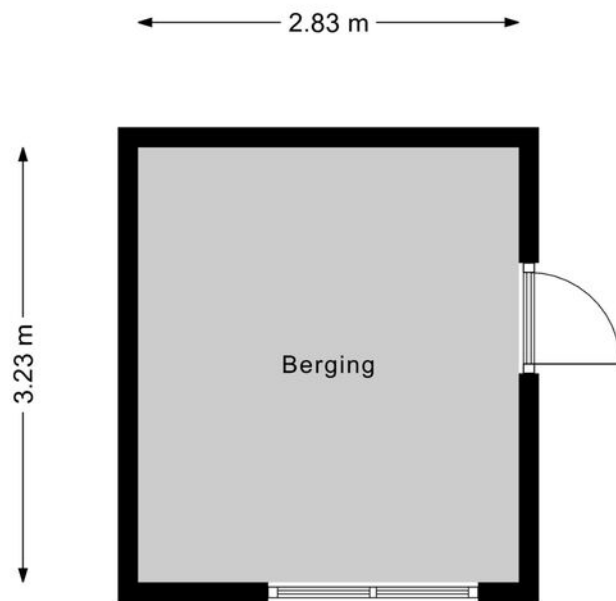
Eerste verdieping



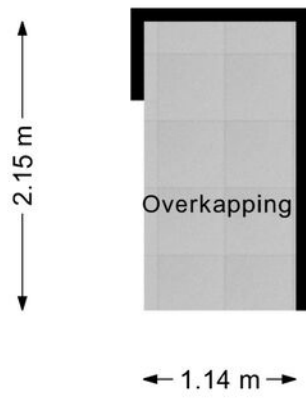
Tweede verdieping



Berging.



Overkapping



Kadastrale kaart




Kadastrale kaart

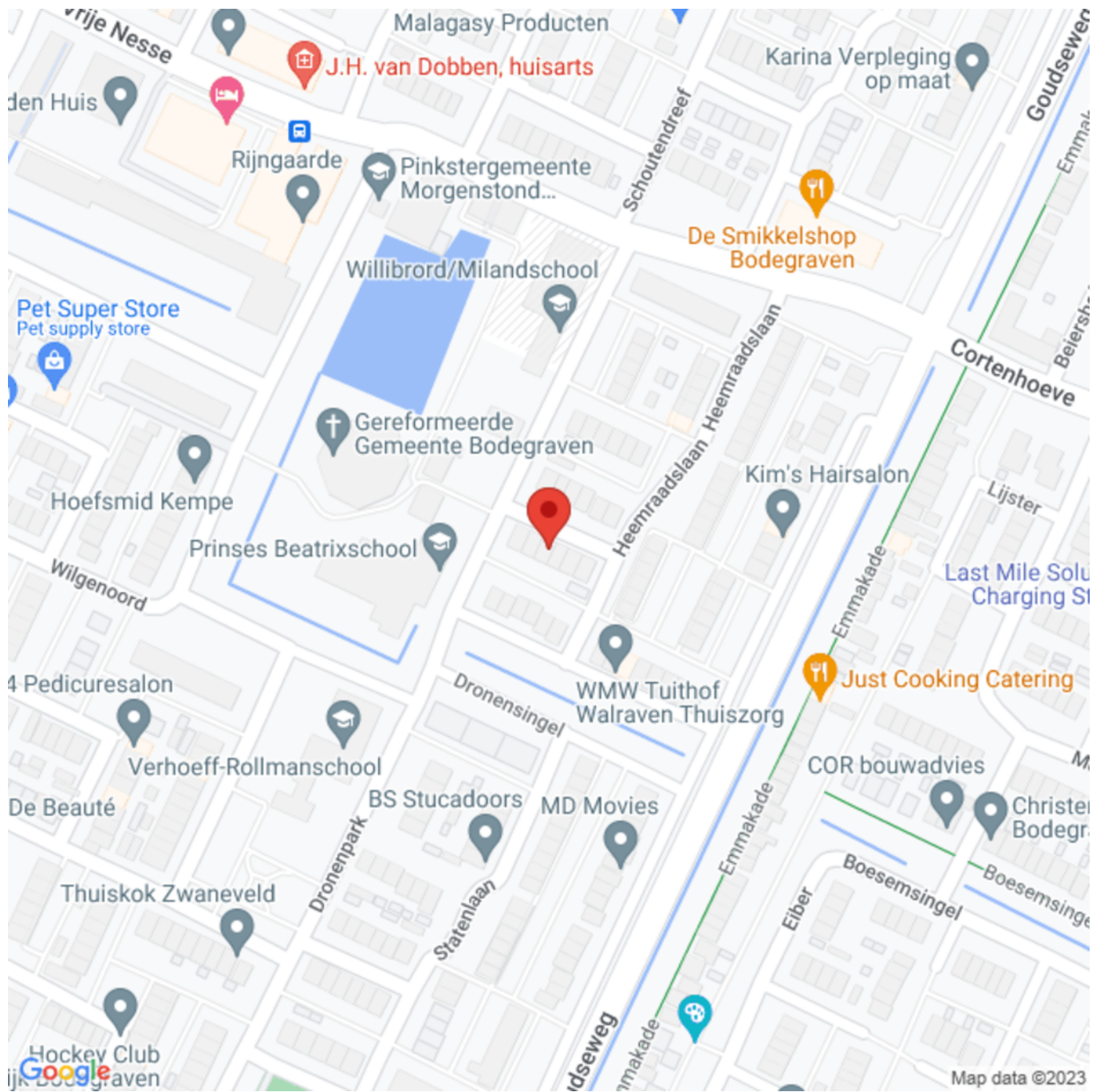
Uw referentie: Heemraadslaan 39



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 september 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 6171</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>	
---	--	---

Huis op de kaart.



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

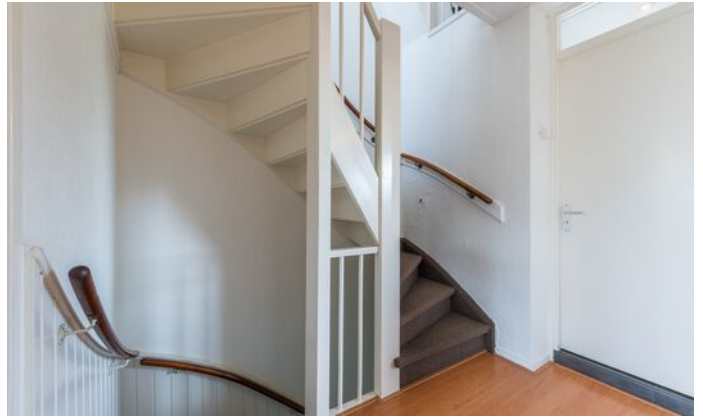
Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. De makelaar die bij de bezichtiging aanwezig is, informeert je desgevraagd naar de te volgen procedure. Elke bieding wordt vertrouwelijk behandeld. Iedere onderhandelingsstap wordt met onze opdrachtgever 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
info@regiomakelaer.nl
0172-255 255



