




**Regio
Makelaer**

**Oranjelaan 3
Bodegraven**

Voel je thuis!





Inleiding.

Deze charmante tussenwoning, zeer goed onderhouden en gebouwd in 1957, is een waar juweeltje, gelegen in het hart van Bodegraven! Hier kun je volop genieten van het gezellige centrum, waar het halen van boodschappen of ontspannen met een drankje op een terras uiterst gemakkelijk is.

De sfeervolle woonkamer met zijn karakteristieke driehoekige erker nodigt uit tot ontspanning. Elke ochtend ontwaak je in een ruime badkamer met openslaande deuren naar je eigen balkon. Met drie slaapkamers is er genoeg ruimte voor jou en je gezin. Deze woning is zeer geschikt voor starters en biedt een beschutte achtertuin, waar je tot rust kunt komen, zonder nieuwsgierige blikken van burens.

Met een energielabel C en bijna volledige dubbele beglazing biedt deze woning niet alleen comfortabel wonen, maar draag je ook bij aan een groenere toekomst. Grijp deze kans en maak van dit huis jouw thuis! De woning is goed onderhouden en recent nog voorzien van vloerisolatie door het aanbrengen van glaswol met een extra hoge isolatiewaarde (2023). Ook zijn er in 2023 nog nieuwe energiebesparende designradiatoren geïnstalleerd in de woonkamer. Alle ramen, op een klein klappaampje na, beschikken over dubbelglas. En overal is op elke verdieping internet bekabeling aanwezig.

De omgeving.

De woning ligt in het centrum van Bodegraven met gezellige winkeltjes en restaurantjes. Voorzieningen als scholen, het gezondheidscentrum, het zwembad en de sporthal bevinden zich op wandelafstand.

De N11 en de A12 zijn 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.

Kenmerken.

Indeling.

Soort woning	Eengezinswoning, tussenwoning
Woonlagen	3
Aantal kamers	4
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Ligbad met douchegelegenheid, wastafelmeubel, spiegelkast, zwevend toilet, design radiator

Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	100m ²
Perceeloppervlakte	110m ²
Externe bergruimte	9m ²
Overige inpandige ruimte	0m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	2m ²
Inhoud	352m ³
Bouwjaar	1957
Aanvaarding	In overleg

Energie.

Label	C
Verwarming	Centrale verwarming
Type	Awb
Bouwjaar	2009

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.

Je betreedt deze woning via de keurig onderhouden voortuin, en zodra je de drempel over stapt in de ruime hal, krijg je toegang tot verschillende ruimtes. De woonkamer, keuken, toilet, en kelderkast zijn allemaal gemakkelijk bereikbaar vanuit hier. Daarnaast vind je in de hal de trap naar de bovenverdieping en de meterkast met acht groepen, al voorbereid met lege leidingen voor toekomstige zonnepanelen. De kelderkast onder de trap biedt overvloedige opbergruimte voor al je benodigdheden. De hal is afgewerkt met eigentijds laminaat.

Woonkamer.

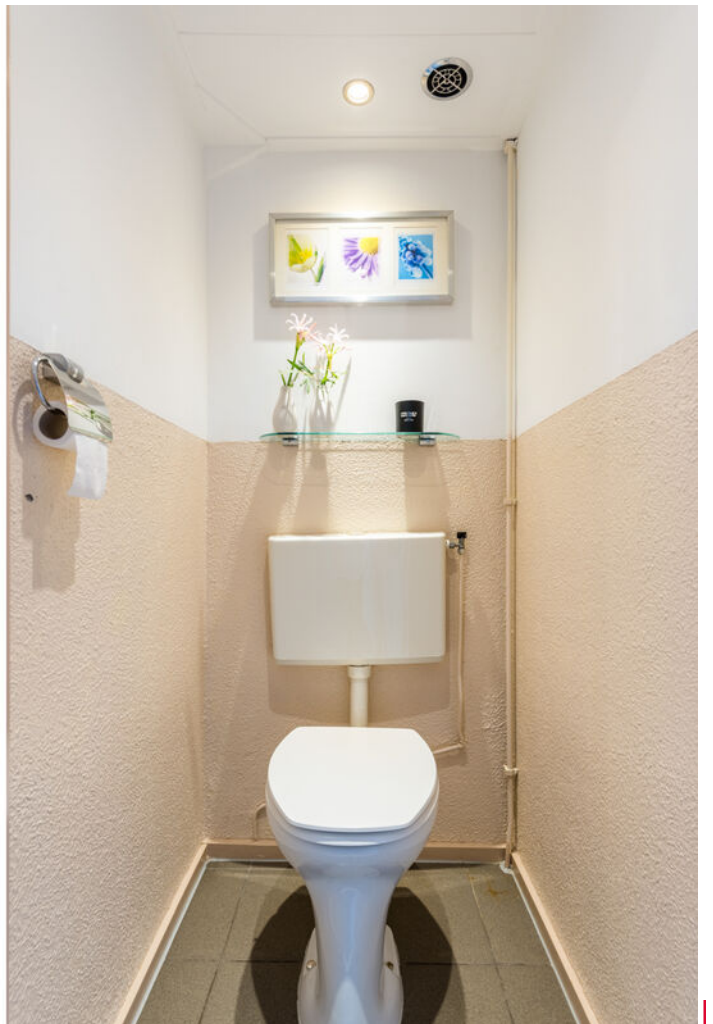
Bij het betreden van de woonkamer zal je meteen de sfeervolle erker aan de voorzijde opvallen, die zorgt voor een prachtige natuurlijke lichtinval in de zithoek. Deze erker heeft een opvallende driehoekige vorm, wat een moderne draai aan de ruimte geeft. Vanaf de comfortabele bank kun je genieten van het uitzicht op de gezellige Oranjelaan. Aan de buitenkant van de erker zijn screens geïnstalleerd voor privacy en schaduw. Recentelijk zijn er gloednieuwe energiebesparende designradiatoren geïnstalleerd in de woonkamer (2023), en de knusse sfeerhaard voegt op koude dagen extra warmte en gezelligheid toe. Aan de achterkant van de woonkamer is voldoende ruimte voor een stijlvolle eettafel. Het raam aan de achterzijde biedt een prachtig uitzicht op de charmante achtertuin en laat overvloedig natuurlijk licht binnenstromen.

Keuken.

Vanuit de hal kom je in de afgesloten keuken, die is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vierpits gasfornuis, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast. Via de keuken kun je direct je terras opstappen. De gehele begane grond is afgewerkt met een mooie laminaatvloer in een warme tint.

















Verdiepingen.

Eerste verdieping.

Via de trap in de hal bereik je de overloop op de eerste verdieping. Deze overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers, een ruime badkamer en een aparte wasruimte. Aan de voorzijde van het huis bevindt zich een comfortabele slaapkamer met een groot raam dat zorgt voor veel natuurlijke lichtinval. Naast de slaapkamer vind je de handige wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals de CV-ketel. De wasruimte heeft een klein raam dat zorgt voor daglicht en ventilatie, en de hele ruimte is betegeld. Aan de achterzijde tref je de tweede ruime slaapkamer, ook voorzien van een groot raam. Beide slaapkamers hebben ingebouwde kasten voor extra opbergruimte. De royale badkamer is een echte blikvanger! Deze badkamer is uitgerust met een ligbad met douchefaciliteit, een designradiator, een groot wastafelmeubel met spiegelkast en een zwevend toilet. Er is tevens een handige ingebouwde kast voor het opbergen van handdoeken en andere benodigdheden. Wat deze badkamer echt bijzonder maakt, zijn de openslaande deuren naar het balkon. Hier kun je heerlijk ontspannen dankzij de overvloedige hoeveelheid licht en ruimte. Het is een geweldige plek om je dag te beginnen! Zowel de overloop als de slaapkamers zijn voorzien van tapijt.

Tweede verdieping/zolder.

Via de tweede trap op de overloop van de eerste verdieping kom je op de tweede verdieping terecht. De voorzolder, voorzien van een dakraam aan de voorkant, biedt tal van mogelijkheden, zoals het inrichten van een thuiswerkplek. Deze voorzolder gaat naadloos over in de derde slaapkamer. De slaapkamer is charmant met een nostalgische, compacte dakkapel aan de achterzijde en een dakraam aan de voorkant. Achter de diverse knieschotten vind je veel opbergruimte. De gehele verdieping heeft tapijt.







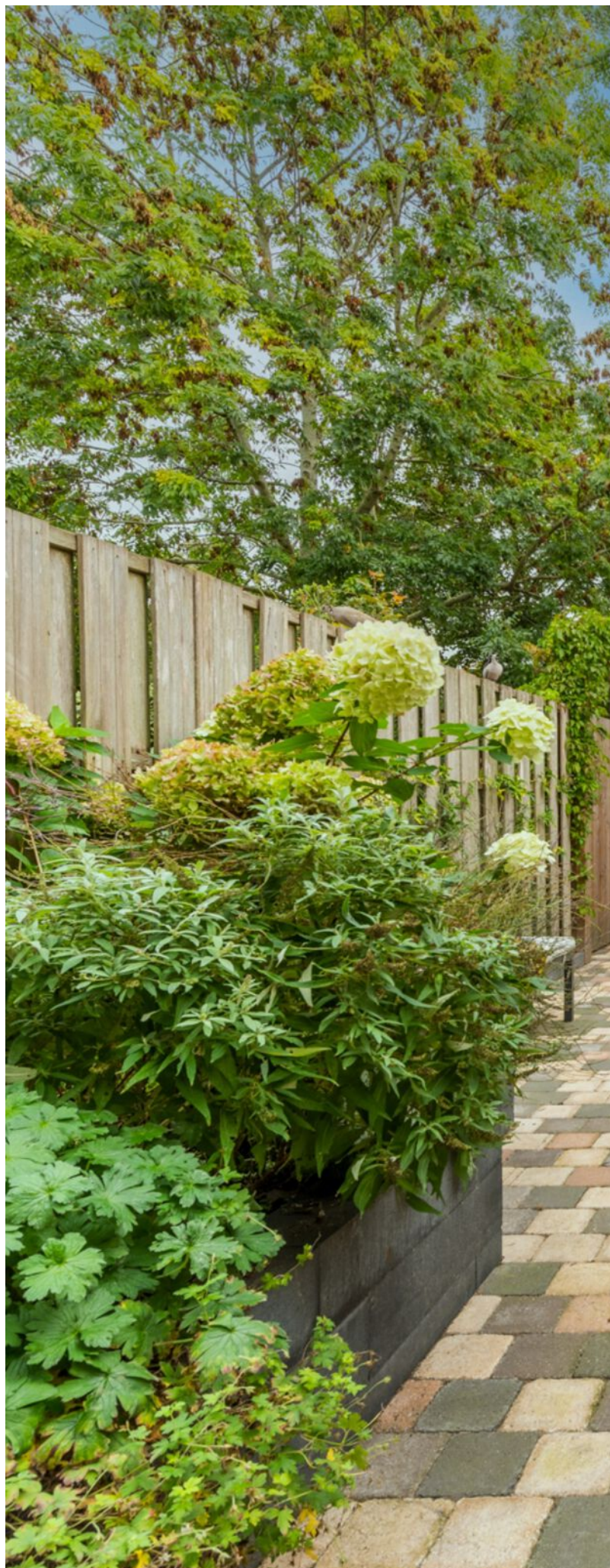






Exterieur.

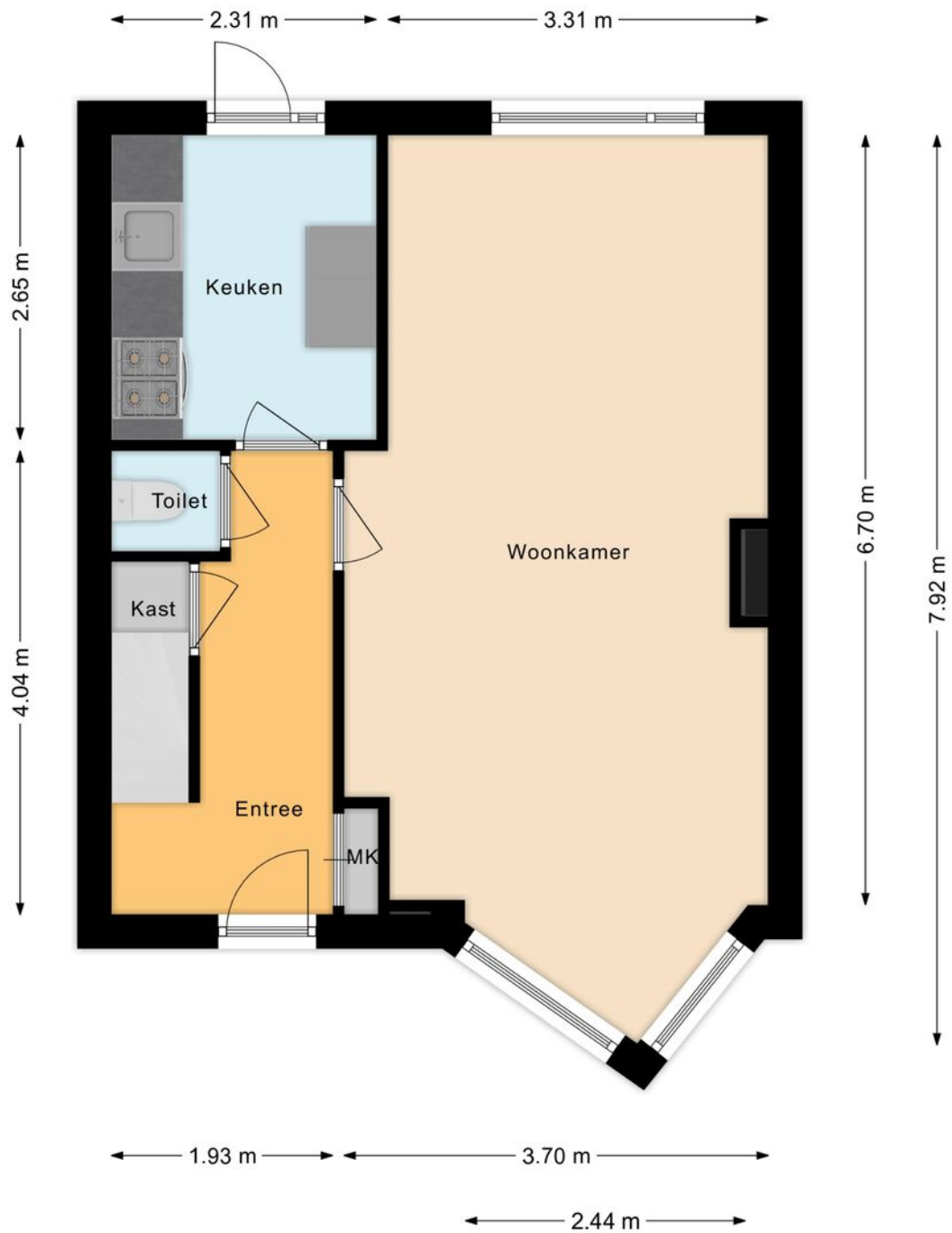
De gezellige achtertuin, gelegen op het noorden, is een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. De tuin is goed afgeschermd door de muur aan de achterzijde. Hier kun je heerlijk rustig buiten zitten. In de vrijstaande stenen berging is voldoende ruimte om je fietsen veilig op te bergen. Je kunt de tuin ook bereiken via een poortdeur aan de achterkant. Ook de voortuin is verzorgd aangelegd.







Begane grond.



Eerste verdieping



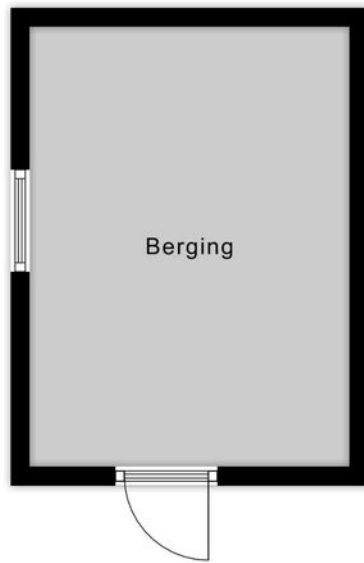
Tweede verdieping



Berging.



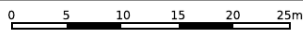
← 2.51 m →




↑ 3.45 m ↓

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oranjelaan 3



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 mei 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven Sectie B Perceel 4840</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
info@regiomakelaer.nl
0172-255 255



