




**Regio
Makelaer**

**Oranjelaan 34
Bodegraven**

Voel je thuis!





Inleiding.

Deze hoekwoning, perfect gelegen aan de charmante Oranjelaan, biedt een overvloed aan ruimte en mogelijkheden. Oranjelaan 34 verwelkomt je met een eigen garage, oprit en een royale uitbouw. Zowel binnen als buiten is er volop leefruimte om van te genieten.

De woonkamer is elegant uitgebreid, wat resulteert in een heerlijke leefruimte. De gezellige houtkachel geeft extra sfeer. De aangrenzende woonkeuken aan de achterzijde en de knusse tuinkamer aan de zijkant creëren talloze gelegenheden voor samenzijn en gastvrijheid.

Deze woning uit 1960 beschikt over drie comfortabele slaapkamers, waarvan één is voorzien van airconditioning en een eigen badkamer. Daarnaast is er nog een tweede badkamer aan de voorzijde beschikbaar. De recente verhoging van de nok aan de achterzijde voegt extra ruimte en licht toe aan de tweede verdieping. De woning is goed onderhouden, recent is nog een nieuwe CV-installatie geïnstalleerd met als bouwjaar 2020 van het merk Awb. De woning beschikt over een alarmsysteem.

De zonnige achtertuin, op het zuidwesten gelegen, herbergt verschillende gezellige hoekjes en een ruime aangebouwde serre. Hier kun je het hele jaar door op comfortabele wijze genieten van het buitenleven. Het is de ideale plek om tot rust te komen, je groene vingers de vrije loop te laten en ongestoord te genieten van de buitenlucht. Met een eigen oprit en een garage met bergruimte, is er voldoende parkeergelegenheid en opslagruimte voor al je bezittingen.

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, hoekwoning |
| Woonlagen | 3 |
| Aantal kamers | 4 |
| Badkamers | 2 |
| Badkamervoorzieningen | Badkamer 1: Ligbad met jet stream, wastafelmeubel met dubbele wastafel, spiegelkast, zwevende opbergkasten, handdoekradiator Badkamer 2: Douchecabine, wastafel |

Oppervlaktes.

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Woonoppervlakte | 133m ² |
| Perceeloppervlakte | 274m ² |
| Externe bergruimte | 39m ² |
| Overige inpandige ruimte | 0m ² |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 0m ² |
| Inhoud | 479m ³ |
| Bouwjaar | 1960 |
| Aanvaarding | In overleg |

Energie.

| | |
|------------|---------------------------------|
| Label | D |
| Verwarming | Centrale verwarming, houtkachel |
| Type | Awb |
| Bouwjaar | 2020 |

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.

Garage/entree/hal.

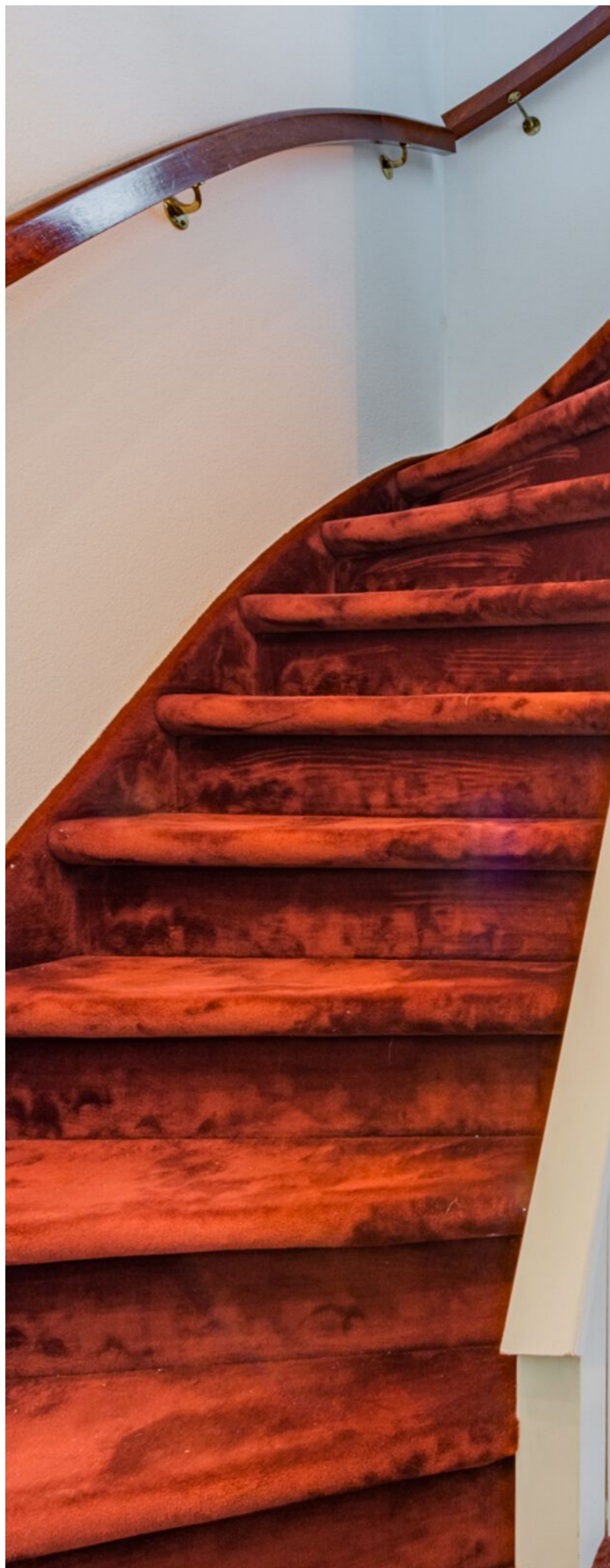
Parkeren van je auto kan eenvoudig op je eigen oprit. Aangrenzend vind je de garage met dubbele deuren, waarin je veilig je motor of fietsen kunt opbergen. In deze garage vind je eveneens de aansluitingen voor je wasmachine en droger. Via de keurig aangelegde voortuin met sierhekwerk bereik je de overdekte ingang van deze woning. Eenmaal in de hal, kun doorlopen naar het toilet met fonteintje, de woonkamer, een handige kelderkast en de trap naar de bovenverdieping. In de hal bevindt zich tevens de meterkast met acht groepen. De vloer is voorzien van betegeling.

Woonkamer.

Wanneer je de woonkamer binnengaat, betreed je een prachtige leefruimte met veel natuurlijk licht dankzij de diverse grote ramen. De woonkamer is uitgebouwd aan de achterzijde, wat de ruimte aanzienlijk vergroot. Vanuit de gezellige zithoek aan de voorkant heb je een mooi uitzicht op de charmante Oranjelaan. De houtkachel draagt bij aan de sfeer en gezelligheid. Aan de achterkant van de woonkamer is er nog meer ruimte voor bijvoorbeeld een speelhoek, werkruimte, of een tweede zithoek, waardoor de mogelijkheden eindeloos zijn. De vloer is prachtig afgewerkt met een fraai parket. Het plafond is voorzien van sierlijke ornamenten die de ruimte een klassieke uitstraling geven.

Keuken.

Vanuit de woonkamer kom je in de ruime woonkeuken, een fantastische plek om uitgebreid te koken en te dineren. Dankzij de lichtkoepel, schuifpui en grote ramen is de woonkeuken heerlijk licht. De halfopen keuken is direct toegankelijk en voorzien van verschillende inbouwapparatuur, waaronder een elektrische kookplaat, afzuigkap, magnetron/combioven, vaatwasser en koelkast. De vloer in de woonkeuken is betegeld.

















Verdiepingen.

Eerste verdieping.

Vanuit de hal leidt de trap naar de bovenste verdieping, waar de overloop toegang biedt tot twee ruime slaapkamers, twee badkamers en een apart toilet. De ruime slaapkamer aan de achterkant is voorzien van airconditioning, waardoor het binnen aangenaam koel blijft op warme dagen. Als je de voorkeur hebt om 's ochtends in alle rust wakker te worden en je eigen badkamer te gebruiken, dan is dat mogelijk! Direct aangrenzend heeft deze slaapkamer een luxe badkamer met een royaal ligbad met jet stream, een fraai wastafelmeubel met dubbele wastafel, een spiegelkast, zwevende opbergkasten en een handdoekradiator. Natuurlijk daglicht stroomt binnen door het raam. De grote inbouwkast met schuifdeuren biedt ruimte voor je complete garderobe. Vanuit deze slaapkamer kun je via een deur het platte dak van de uitbouw betreden. Aan de voorkant vind je de tweede, iets kleinere slaapkamer met een groot raam. Hier bevindt zich ook de tweede badkamer met een douchecabine en wastafel. Dit is bijzonder handig tijdens drukke ochtenden of wanneer er gasten zijn, zodat iedereen tegelijkertijd gebruik kan maken van een badkamer. De slaapkamers zijn voorzien van eigentijdse laminaatvloeren.

Tweede verdieping/zolder.

Via de tweede trap op de overloop van de eerste verdieping kom je op de tweede verdieping. Deze zolderverdieping is uitgebreid met een nokverhoging aan de achterzijde, waardoor er overvloedig natuurlijk licht en extra ruimte is toegevoegd aan deze verdieping. De overloop herbergt de nieuwe Cv-ketel van het merk Awb, geïnstalleerd in 2020. Tevens bevindt zich hier een praktische inbouwkast. De overloop leidt naar de derde slaapkamer, die wordt verlicht door de aanwezige ramen. Handige opbergmogelijkheden zijn beschikbaar achter de knieschotten. De vloer is smaakvol afgewerkt met laminaat.













Exterieur.

De fraai ingerichte tuin, gelegen op het zuidwesten, biedt een heerlijke omgeving om te genieten van het buitenleven. De aanwezige tuinkamer voegt een extra dimensie toe, waardoor je zelfs op koudere dagen op comfortabele wijze van je tuin kunt genieten. Aan het einde van de tuin staat een vrijstaande stenen garage met aangrenzende bergruimte.



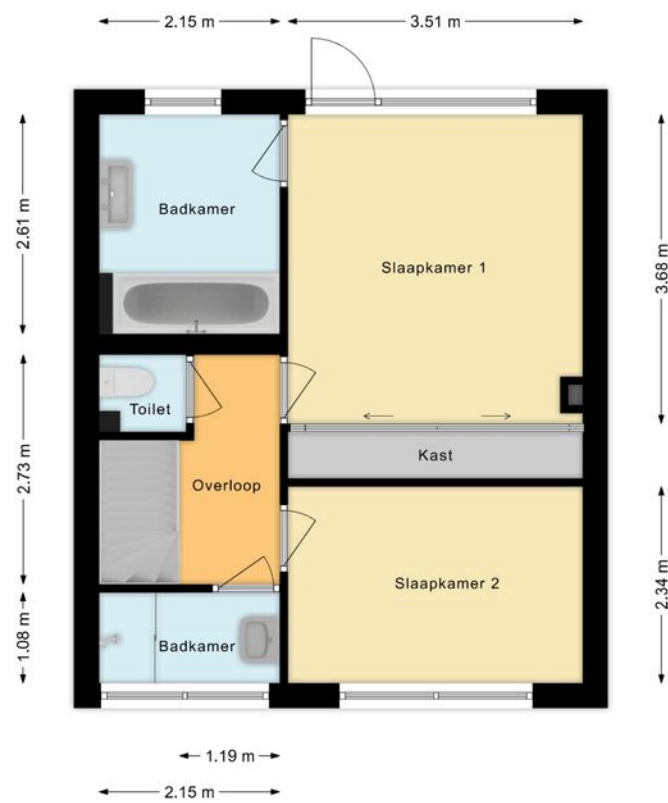




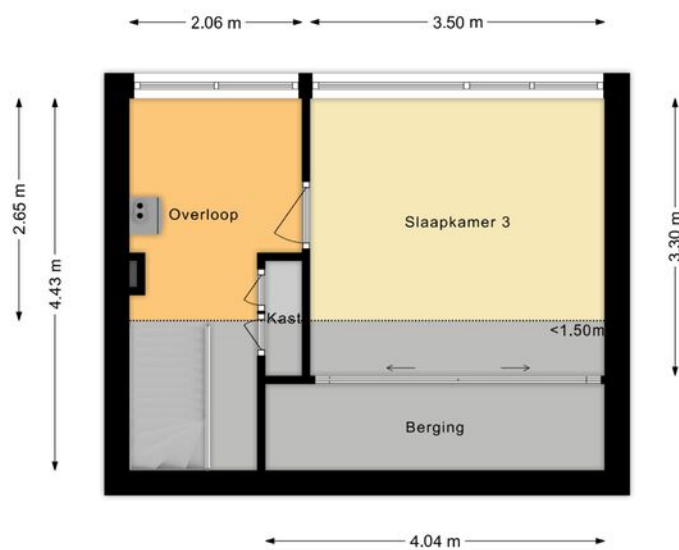
Begane grond.



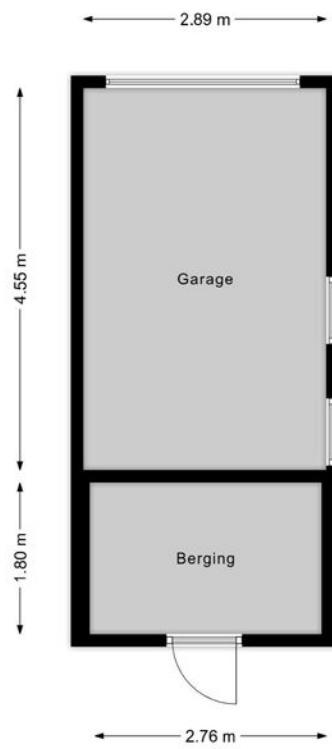
Eerste verdieping



Tweede verdieping

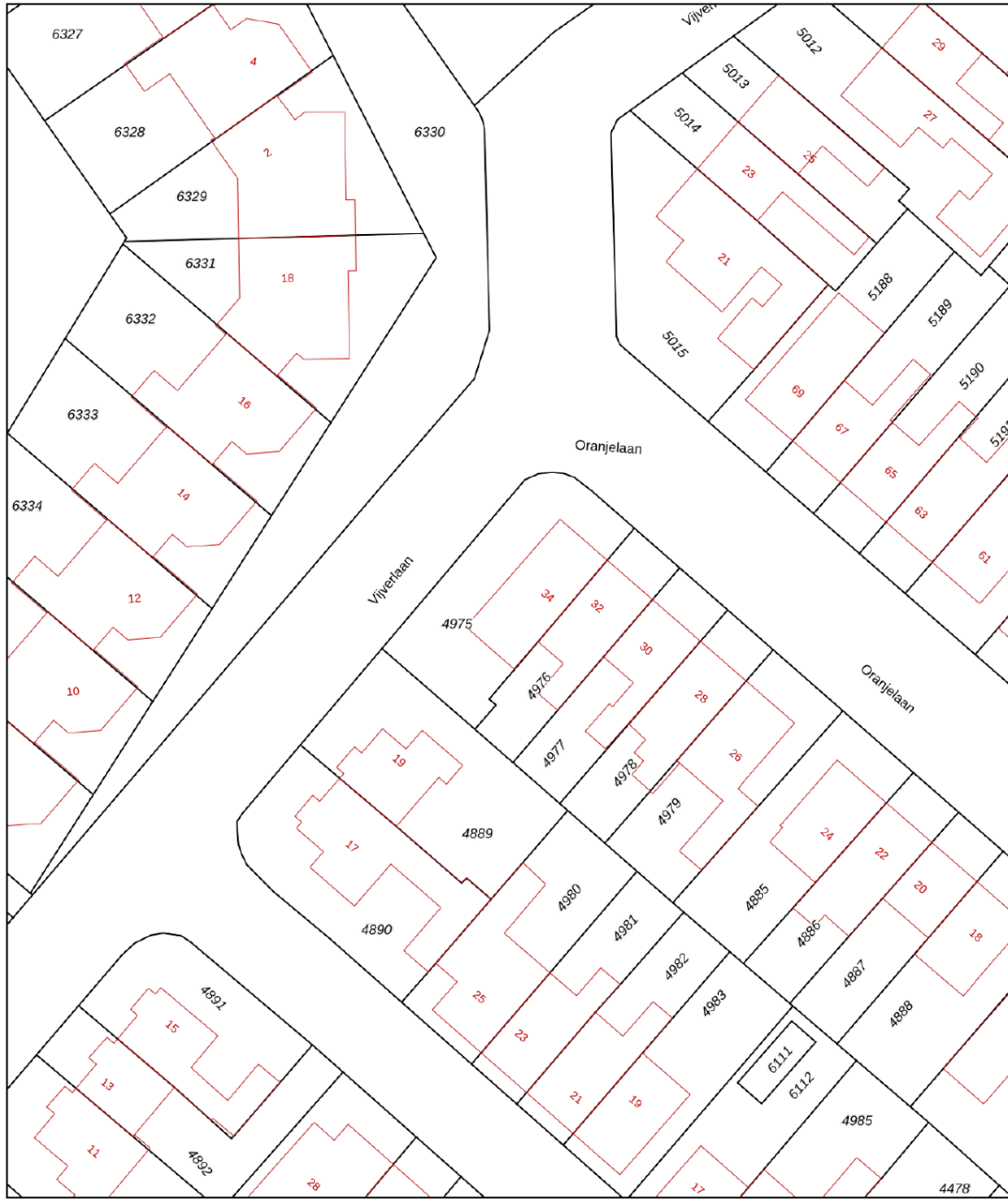



Berging.



Kadastrale kaart

Uw referentie: Oranjelaan 34



| | | | |
|---|--|--|---|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven Sectie B Perceel 4975</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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 september 2023. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

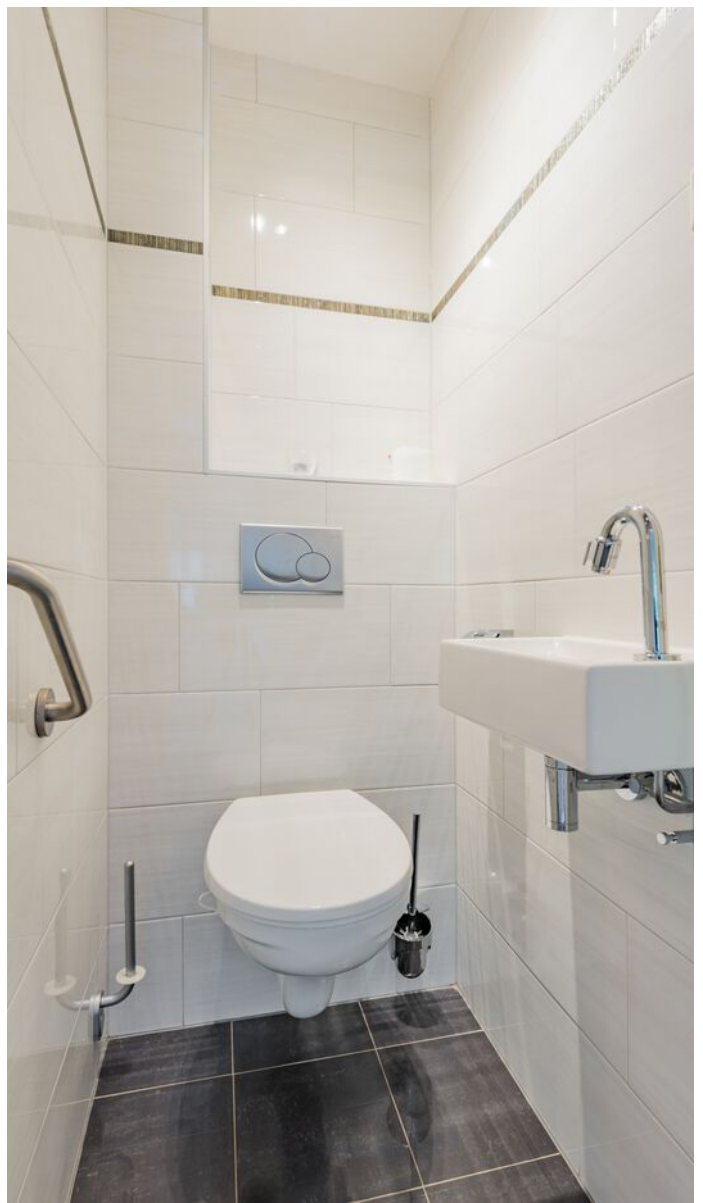
Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. De makelaar die bij de bezichtiging aanwezig is, informeert je desgevraagd naar de te volgen procedure. Elke bieding wordt vertrouwelijk behandeld. Iedere onderhandelingsstap wordt met onze opdrachtgever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



