




**Regio
Makelaer**

Burg. V. Dobben De Bruijnstraat 24

Bodegraven

Voel je thuis!





Inleiding.

Deze prachtige twee-onder-een-kapwoning, gelegen op een toplocatie in het hart van Bodegraven, biedt een rustige en stijlvolle woonomgeving langs de mooie vijver, omringd door karakteristieke huizen die een tijdloze uitstraling geven.

Met een eigen oprit en een garage biedt deze woning niet alleen gemak maar ook mogelijkheden. Met vier ruime slaapkamers, waarvan één op de begane grond met aangrenzende badkamer, is er een flexibele indeling die perfect past bij diverse levensstijlen. De eerste verdieping herbergt nog eens drie slaapkamers en een tweede badkamer, waar je ruimte vindt voor het hele gezin.

Hoewel deze woning liefdevolle aandacht nodig heeft, biedt het een mooie kans om jouw droomhuis te creëren. Door modernisering en verduurzaming kun je hier jouw eigen stempel drukken en deze woning omtoveren tot een eigentijds huis met comfort.

Grijp deze kans om een parel in de ruwe te ontdekken - een ruime woning op een A-locatie, klaar om te worden getransformeerd tot jouw perfecte thuis!

De omgeving.

De woning ligt in de sfeervolle Vijverwijk, welke ruim is opgezet met een karakteristieke aanblik. De weelderige bomen, singels en prachtige charmante woningen maken het een geliefde buurt. De Vijverwijk betekent rustig en groen wonen, op een fantastische locatie midden in het centrum van Bodegraven met gezellige winkeltjes en restaurantjes dichtbij. Voorzieningen als scholen, het gezondheidscentrum, het zwembad en de sporthal bevinden zich op wandelafstand.

De N11 en de A12 zijn binnen enkele autominuten bereikbaar via de Vijverlaan en het Oranjeplantsoen. 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, twee-onder-een- kapwoning
Woonlagen	2
Aantal kamers	5
Badkamers	2
Badkamervoorzieningen	Badkamer 1: douche, wastafelmeubel Badkamer 2: douche, aanrecht

Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	141m ²
Perceeloppervlakte	244m ²
Externe bergruimte	0m ²
Overige inpandige ruimte	35m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0m ²
Inhoud	609m ³
Bouwjaar	1959
Aanvaarding	In overleg

Energie.

Label	E
Verwarming	Centrale verwarming
Type	Nefit
Bouwjaar	2000

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.

Via de verzorgde voortuin met zijn ruime opzet bereik je de ingang van dit huis. Bij binnenkomst in de royale hal vind je de meterkast met vijf groepen, een apart toilet met fontein, een handige trapkast met kelder en de trap naar de bovenverdieping. Daarnaast leidt de hal je naar de woonkamer en de eerste badkamer.

Woonkamer.

Bij het betreden van de woonkamer word je meteen getroffen door het grote raam aan de voorzijde, waar een gezellige zithoek is gecreëerd met een prachtig uitzicht op de vijver en de schitterende bomen. Het is de perfecte plek om vanaf je favoriete bank heerlijk te ontspannen. Het plafond is voorzien van inbouwspots. In het midden van de woonkamer is voldoende ruimte voor een smaakvolle eethoek.

Keuken/slaapkamer/badkamer.

Aan de achterkant van de woonkamer vind je de half open keuken, uitgerust met een 4-pits gasfornuis, koelkast, vriezer, vaatwasser en een boiler. Een deur in de keuken geeft toegang tot het terras. Grenzend aan de woonkamer bevindt zich een ruime slaapkamer met veel natuurlijk licht aan de achterzijde. Vanuit deze slaapkamer heb je binnendoor toegang tot de garage en een deur leidt naar de achtertuin. Deze slaapkamer heeft ook een eigen badkamer met douche en wastafelmeubel, voorzien van natuurlijk daglicht door het raam. Er is een impressie toegevoegd die laat zien hoe je de ruimte van deze slaapkamer bij de woonkamer kunt betrekken. Hierdoor kun je een fantastische woonkeuken met kookeiland realiseren, inclusief openslaande deuren naar de achtertuin!









Impressie.













Verdiepingen.

Eerste verdieping en vliering.

De trap vanuit de hal leidt naar de overloop op de eerste etage. Het trappengat en de overloop worden prachtig verlicht door het zijraam, waardoor een aangename lichtinval ontstaat. Op deze overloop bevindt zich een vlizotrap die leidt naar een ruime vliering. Hier is voldoende ruimte om eenvoudig een extra slaapkamer te creëren door het plaatsen van een dakkapel en een vaste trap. De CV-ketel is ook geplaatst op deze vliering.

Naast de overloop tref je de tweede badkamer, een separaat toilet en drie slaapkamers. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met veel natuurlijk licht door de grote ramen. Om deze kamer te betreden loop je eerst door een tussenruimte, ideaal om om te vormen tot een walk-in closet voor je complete garderobe, voorzien van twee vaste kasten. Direct daarnaast ligt een tweede, kleinere slaapkamer met een zijraam. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met een prachtig uitzicht over de vijver. De tweede badkamer heeft een douche en een aanrecht.













Exterieur.

Je eigen oprit biedt moeiteloos ruimte voor het parkeren van twee auto's. De uitgestrekte voortuin is met zorg aangelegd en toegankelijk via de zijkant van het huis, waar je de garage aantreft. Deze garage is bereikbaar via een aparte loopdeur. Het voorste gedeelte van de garage is uitgerust met aansluitingen voor een wasmachine en droger, en biedt tevens ruimte voor extra apparaten zoals een vriezer. Daarnaast beschikt de garage over voldoende opslagruimte voor al je bezittingen, inclusief plaats voor het veilig stallen van fietsen.

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten, waardoor het een beschutte en afgeschermd plek is met veel privacy. Het is een ideale locatie om te genieten van de zon. De garage heeft een extra aangebouwde houten opslaghek.





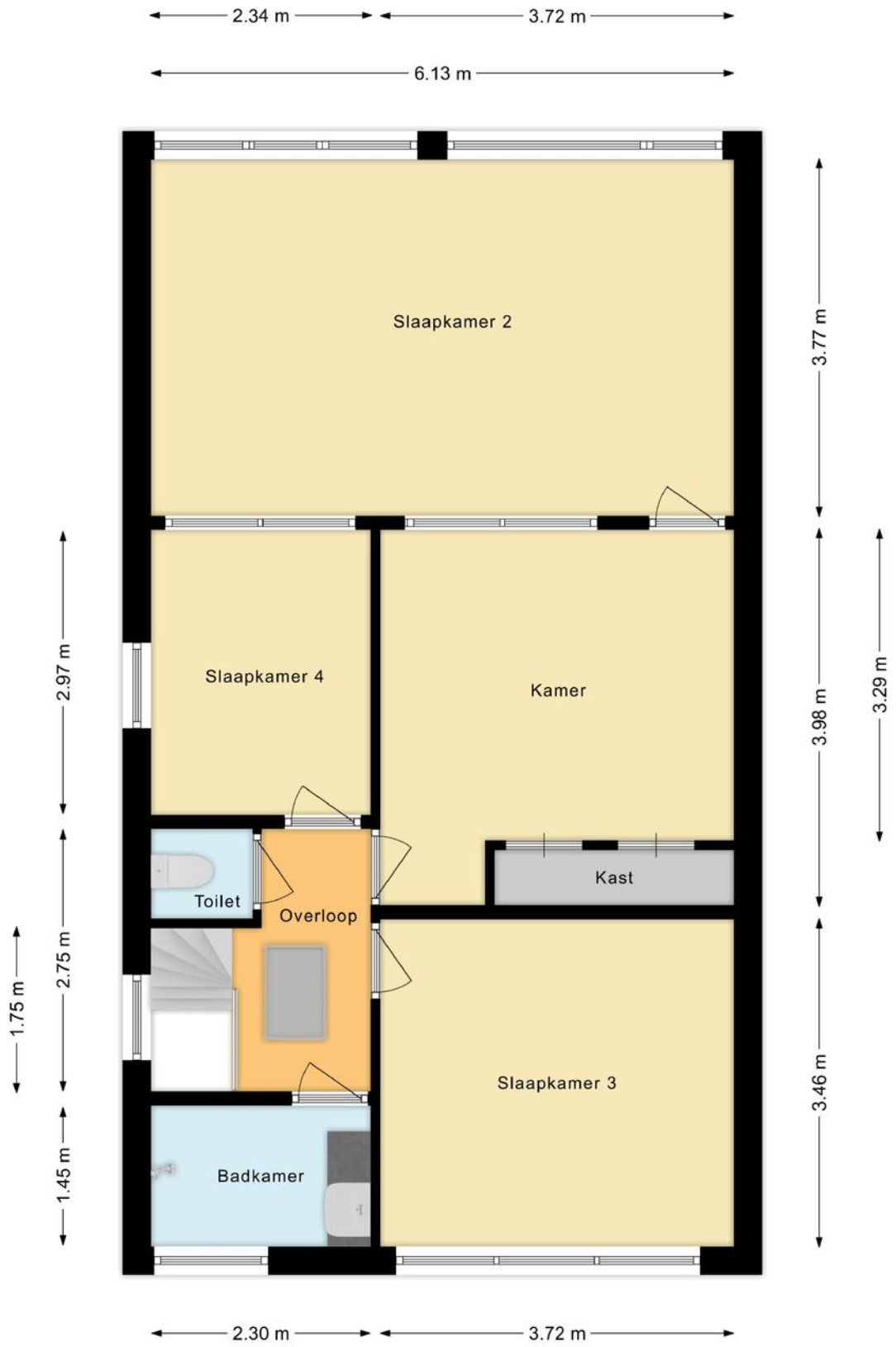




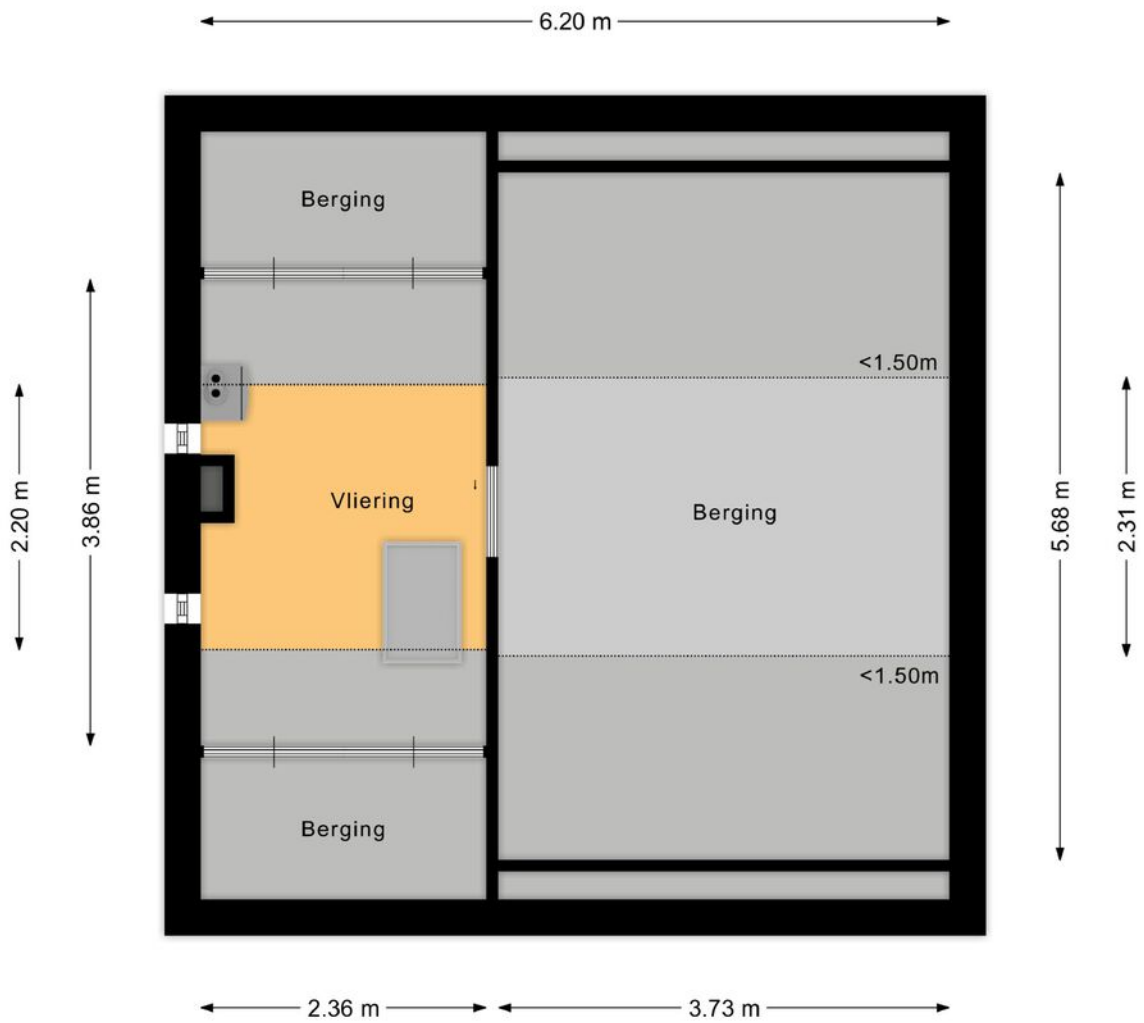
Begane grond.



Eerste verdieping



Vliering

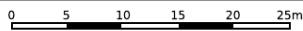


Kadaster.



Kadastrale kaart

Uw referentie: BurgvDobbenBruijn24



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Bodegraven Sectie B Perceel 4772	
 	Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	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 20 november 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



