



  
**Regio**  
**Makelaer**

**Achter Nieuwstraat 17**  
**Bodegraven**

*Voel je thuis!*





## *Inleiding.*

Wat een mooie starterswoning: gelegen op een ideale locatie midden in het centrum van Bodegraven en toch rustig in een autovrije straat. Deze karakteristieke hoekwoning heeft meerdere authentieke details, zoals de sierlijke voorgevel en prachtige schouw. Op de begane grond bevindt zich een sfeervolle woonkamer, gezellige keuken en het toilet. De woonkamer beschikt over een mooie laminaatvloer met vloerverwarming, nooit meer koude voeten dus! Vrijwel alle wanden zijn voorzien van pleisterwerk, waardoor deze gemakkelijk overschilderbaar zijn. Op de eerste verdieping tref je drie fijne slaapkamers. Aan weerszijden zijn dakkapellen geplaatst. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een gezellige “stadstuin” waar je s’avonds heerlijk van de ondergaande zon kan genieten. De achtertuin is via de zijkant bereikbaar met een schuifdeur.

Deze woning is gebouwd in 1916, en door de jaren heen goed onderhouden. De gevel is in 2017 nog geïmpregneerd. Het buitenschilderwerk is recentelijk nog gedaan (2022), dus hier heb je voorlopig geen omkijken meer naar. Aan de woning is het energielabel C toegekend. Een woning met dit energielabel is redelijk geïsoleerd en heeft een lager energieverbruik.

Het centrum van Bodegraven met gezellige winkeltjes en restaurantjes bevindt zich op loopafstand. Voorzieningen als supermarkt, basisscholen, bibliotheek en sportaccommodaties bevinden zich in de directe omgeving. Recreatiegebied de Reeuwijkse Plassen is binnen 10 minuten met de fiets te bereiken. Rondom de plassen is veel te doen. Er zijn verschillende recreatieve routes uitgezet, er is een strandje en het is mogelijk om bootjes te huren. De woning is goed bereikbaar met de auto én met openbaar vervoer. De N11 en de A12 zijn binnen enkele autominuten bereikbaar. Het station van Bodegraven is om de hoek. Vanuit hier ben je met de trein in ca. 20 minuten in Leiden of in Utrecht.

Kortom; dit is karakteristiek wonen middenin in het gezellige centrum met voldoende ruimte en een tuin!

## Kenmerken.

### Indeling.

Soort woning	Eengezinswoning, hoekwoning
Woonlagen	2
Aantal kamers	4
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Inloopdouche, wastafelmeubel

### Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	75m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	94m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	3m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	0m <sup>2</sup>
Inhoud	297m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1916
Aanvaarding	In overleg

### Energie.

Label	C
Verwarming	Centrale verwarming, vloerverwarming gedeeltelijk
Type	Intergas
Bouwjaar	2018

## *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.

Via het zijpad met recht van overpad met de naaste burens, bereik je de voordeur van deze mooie woning. Bij binnenkomst in de hal vind je de trap naar boven en de meterkast met acht groepen. Ook tref je hier de authentieke paneeldeur met prachtig glas-in-lood bovenraam naar de woonkamer.

### Woonkamer.

Als je de woonkamer binnenloopt, zie je aan de rechterhand een gezellige, open keuken. Aan de voorzijde ligt de sfeervolle woonkamer, een comfortabele ruimte die een warm thuisgevoel uitstraalt. De prachtige schouw maakt het plaatje af. De open haard kan werkend worden gemaakt. Zowel de keuken als de woonkamer zijn voorzien van een trendy laminaatvloer. Onder de vloer is een vloerverwarmingssysteem aangelegd, die zorgt voor een behaaglijke temperatuur in de woonkamer. De muren hebben rustige tinten en zijn strak afgewerkt.

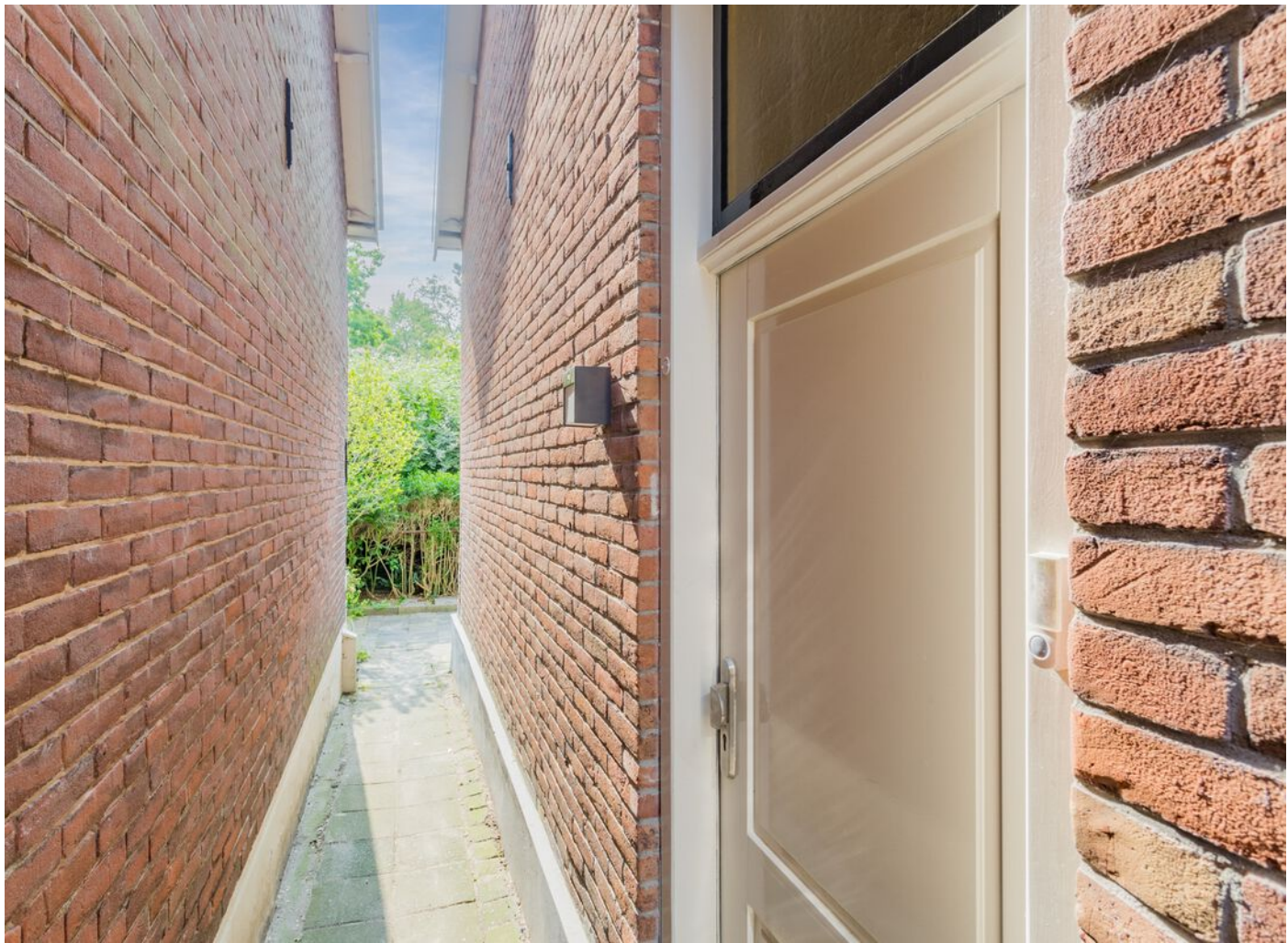
### Keuken.

De gezellige, open keuken is uitgerust met verschillende inbouwapparatuur, zoals een vaatwasser, een gasfornuis en een koel-vriescombinatie (losstaand). Het gasfornuis staat in een karakteristieke nis, tegenover het keukenblok. Het keukenraam geeft een fraaie lichtinval in deze ruimte. De keuken geeft toegang tot een praktische trapkast.

Als je vanuit de keuken verder naar achteren loopt, kom je in een kleine, tweede hal terecht. Vanuit daar bereik je het zwevend toilet met fonteintje. Vanuit deze hal is ook de aangebouwde berging bereikbaar.



















# Verdiepingen.

## Eerste verdieping.

Met de trap vanuit de hal loop je door naar de overloop van de eerste verdieping. Deze overloop leidt naar drie ruime slaapkamers. De vloering is bereikbaar met een vlizotrap en biedt veel opbergruimte voor al je spullen. Zowel aan de voor- als de achterkant zijn brede dakkapellen geplaatst, waardoor alle slaapkamers extra ruimte hebben gekregen. De muren en plafonds zijn afgewerkt in rustige kleuren en de slaapkamers beschikken over een mooie laminaatvloer. De grootste slaapkamer aan de voorzijde beschikt ook over een vaste kast. Hier bevindt zich de wasmachine aansluiting en de Cv-ketel.

## Badkamer.

De moderne badkamer is stijlvol vormgegeven en optimaal ingedeeld. Je treft er een ruime inloopdouche en een fraai wastafelmeubel. Het bovenraam in de badkamer zorgt voor een prettig, natuurlijk daglicht.













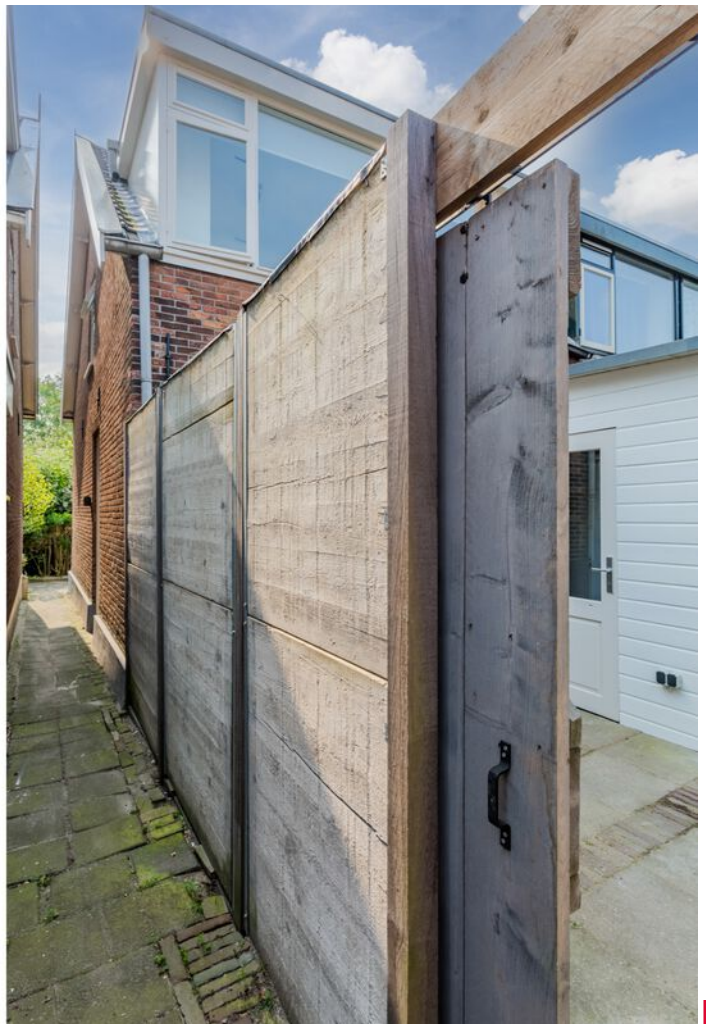


## Exterieur.

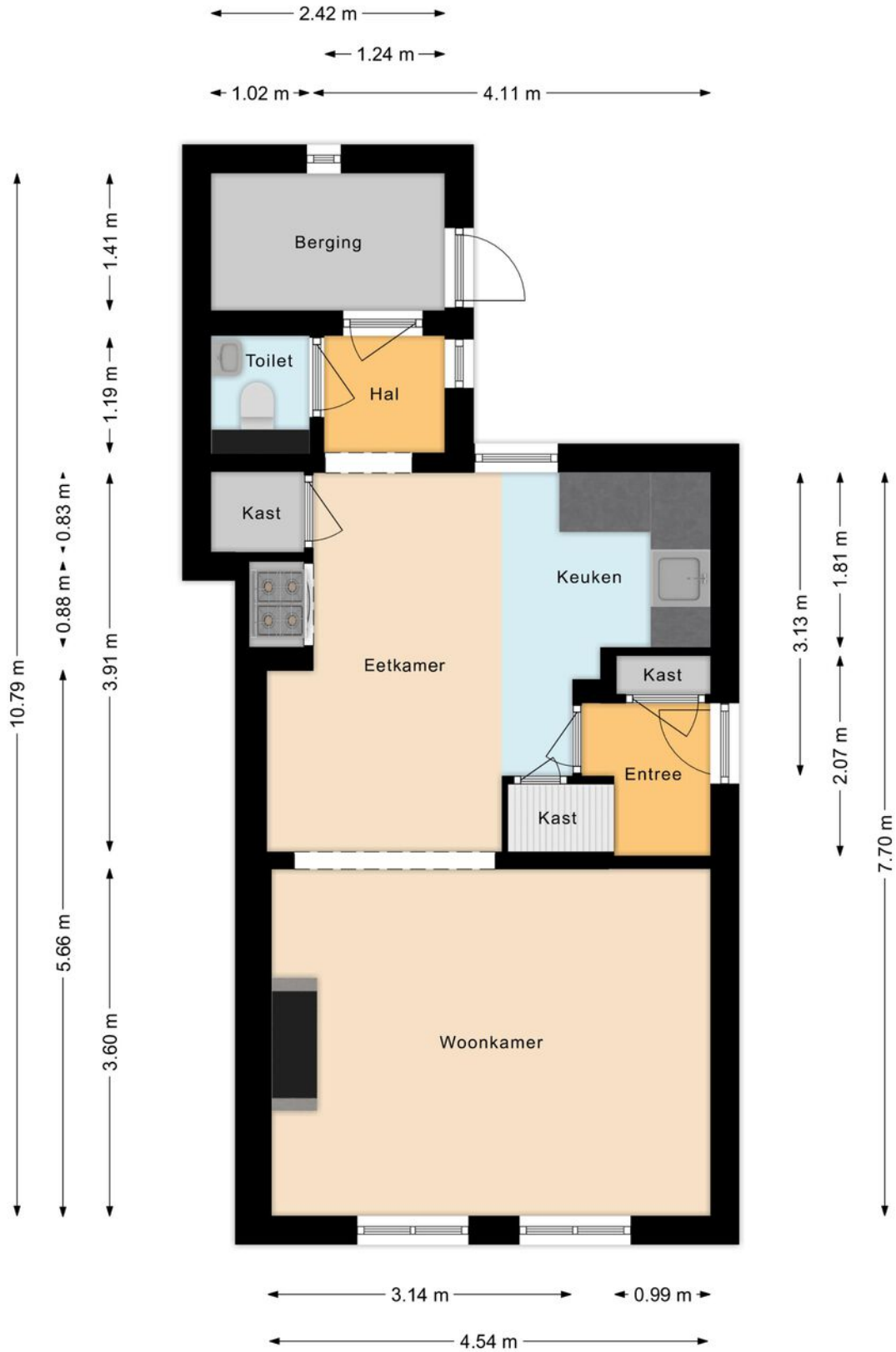
Vanuit de aangebouwde berging heb je toegang tot de achtertuin. De achtertuin is gemakkelijk te onderhouden en gelegen op het Noordwesten. Het biedt voldoende ruimte voor een comfortabele loungebank, waar je kunt ontspannen en beschut kunt zitten. Daarnaast is de tuin ook toegankelijk via een schuifdeur aan de zijkant van het huis, langs het zijpad. Het centrum van Bodegraven met gezellige winkeltjes en restaurantjes bevindt zich op loopafstand. Voorzieningen als supermarkten, basisscholen, bibliotheek en sportaccommodaties bevinden zich in de directe omgeving.



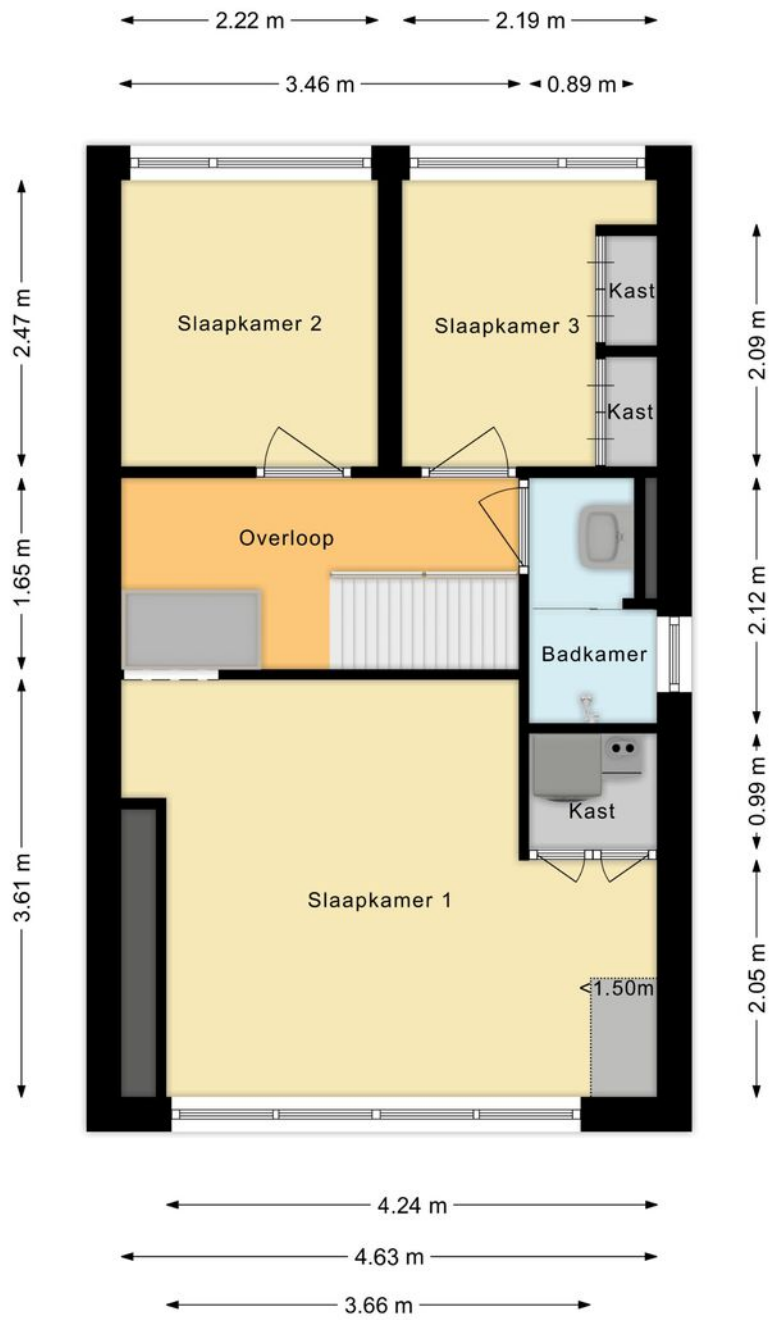




# Begane grond.



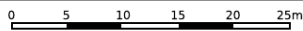
# Eerste verdieping






Kadastrale kaart

Uw referentie: Achter Nieuwstraat 1



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 mei 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven Sectie C Perceel 2904</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

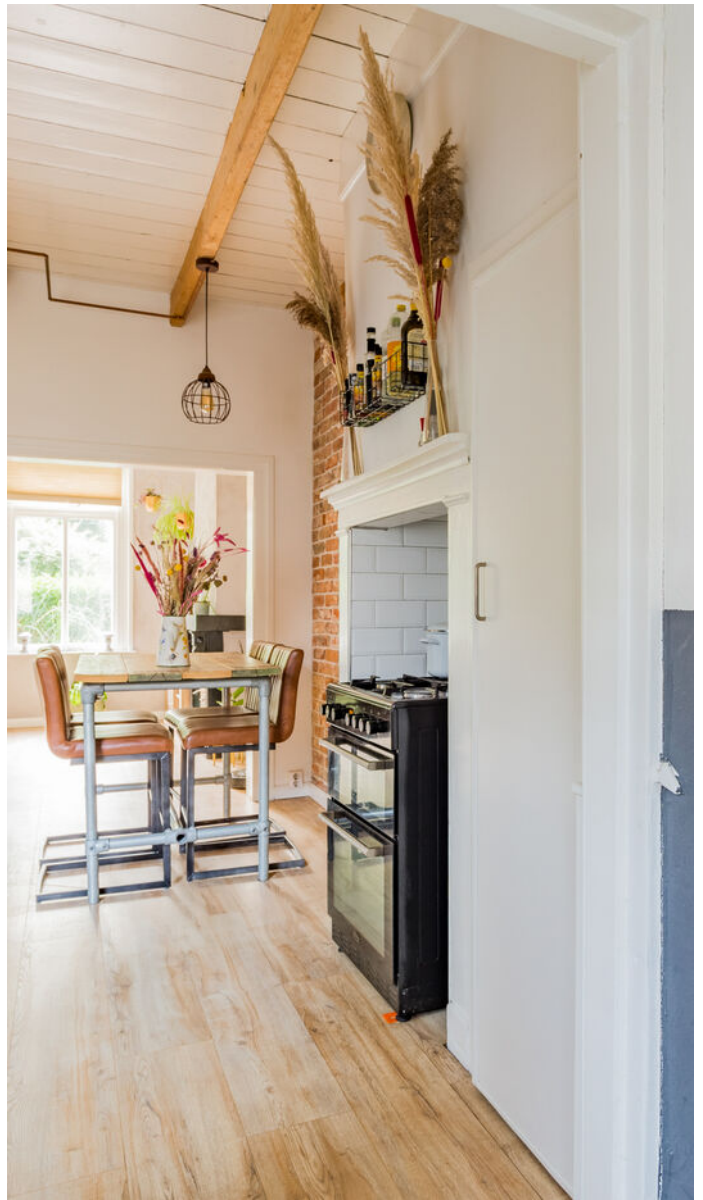
Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. De makelaar die bij de bezichtiging aanwezig is, informeert je desgevraagd naar de te volgen procedure. Elke bieding wordt vertrouwelijk behandeld. Iedere onderhandelingsstap wordt met onze opdrachtgever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



