



  
**Regio  
Makelaer**

**Emmakade 10  
Bodegraven**

*Voel je thuis!*





## *Inleiding.*

Een charmante starterswoning uit 1920 aan Bodegraven's prachtige Emmakade!

Ontdek deze karakteristieke hoekwoning, een goede start voor jouw eigen woonavontuur. Gelegen aan de schilderachtige singel met haar weelderige bomen, biedt deze woning een ideale entree voor het wonen in het levendige centrum van Bodegraven.

Met drie comfortabele slaapkamers biedt deze woning genoeg ruimte voor een jong gezin of voor diegenen die een extra kamer zoeken voor werk of hobby. De moderne badkamer voegt een vleugje stijl toe aan het karakter van de woning, terwijl de gezellige overkapping in de tuin de perfecte plek is om te ontspannen en te genieten van de buitenlucht.

Bovendien is deze woning energiezuinig met een Energielabel C, wat zorgt voor zowel duurzaamheid als besparingen op de energierekening.

Deze leuke woning is een uitstekende kans voor starters, gelegen op een fantastische locatie!

### **De omgeving.**

Via de Burgemeester Le Coultrestraat en de Goudseweg zijn de A12 en de N11 binnen enkele autominuten bereikbaar. Het station van Bodegraven bevindt zich op wandelafstand. Vanuit hier ben je met de trein in ca. 20 minuten in Leiden of in Utrecht. Het centrum van Bodegraven, diverse sportverenigingen, supermarkten en basisscholen zijn op korte afstand.

## *Kenmerken.*

### **Indeling.**

Soort woning	Eengezinswoning, hoekwoning
Woonlagen	2
Aantal kamers	4
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Inloopdouche, wastafelmeubel, handdoekradiator en zwevend toilet

### **Oppervlaktes.**

Woonoppervlakte	80m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	122m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	9m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	0m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	0m <sup>2</sup>
Inhoud	312m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1920
Aanvaarding	In overleg

### **Energie.**

Label	C
Verwarming	Centrale verwarming
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/hal.**

Langs de charmante Emmakade kom je aan bij de entree van deze woning. Zodra je de hal binnenkomt, is er een plek om je jas op te hangen en vind je de meterkast met zes groepen. Een trap leidt naar de eerste verdieping en vanuit hier krijg je toegang tot de woonkamer.

## **Woonkamer.**

De gezellige woonkamer laat je meteen thuis voelen. Vanaf je favoriete zitplek kun je ontspannen uitkijken over de schilderachtige Emmakade en de nabijgelegen sloot, genaamd "de Goudse Vaart". Een perfecte setting om van je kopje koffie te genieten! De speels gevormde Z-vormige woonkamer biedt interessante hoeken en bevat een authentieke ingebouwde kast, perfect voor je geliefde accessoires en boeken. Heb je meer opbergruimte nodig? De trapkast biedt ruimte voor al je spullen en extra voorraad. Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte met fraai daglicht door het raam. Zowel de woonkamer als de hal zijn voorzien van een warme houtkleurige laminaatvloer.

## **Keuken/hal/toilet.**

Grenzend aan dit gedeelte bevindt zich de halfopen keuken in een L-vorm, uitgerust met diverse inbouwapparatuur: een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koel-vries combinatie, combi-oven/magnetron en een vaatwasser. Ook de wasmachineaansluiting bevindt zich hier. Dankzij het raam in de keuken geniet je van een prettige lichtinval met uitzicht op de achtertuin. Via de keuken kom je in de aanbouw met een tweede hal en een toiletruimte voorzien van een zwevend toilet. Deze hal biedt toegang tot het terras in de achtertuin. Zowel de keuken als de aanbouw zijn voorzien van een tegelvloer.



















# Verdiepingen.

## Eerste verdieping en vliering.

Vanuit de hal leidt een trap naar de ruime overloop op de eerste verdieping. Natuurlijk daglicht stroomt binnen via het zijraam, waardoor dit een ideale plek is om een comfortabele thuiswerkruimte te creëren ter vervanging van de grote kast. Hier vind je ook de Cv-ketel. Een vlizotrap biedt toegang tot de uitgebreide vliering met veel opbergruimte. De overloop verbindt drie slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde van het huis bevinden zich twee aangename slaapkamers met een ruime, gezamenlijke dakkapel. De derde en grootste slaapkamer, samen met de badkamer, ligt aan de achterkant van het huis. Ook hier is een grote dakkapel geplaatst, waardoor deze ruimtes aanzienlijk zijn vergroot. De achterste slaapkamer is voorzien van een ruime ingebouwde kast voor je kleding. De slaapkamers zijn afgewerkt met laminaatvloeren.

In 2022 is er een prachtige, nieuwe badkamer geïnstalleerd. Deze stijlvolle badkamer, gehuld in aantrekkelijke natuurlijke tinten, beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel, handdoekradiator en een zwevend toilet.















## Exterieur.

Aan het begin van de Emmakade is er een handige parkeerplaats beschikbaar om je auto te parkeren. Langs de voorzijde van de woning strekt zich een grindpad uit, gelegen aan de kade, waar je een bankje kunt plaatsen en kunt genieten van het prachtige uitzicht. Enkele foto's zijn toegevoegd die het huis tonen vanaf de voorkant, met prachtige bloeiende bomen in het voorjaar.

De achtertuin is stijlvol aangelegd met een heerlijk terras dat perfect is voor een gezellige eettafel. Gelegen op het zuidoosten, biedt de achtertuin een fraaie vrijstaande, houten berging achterin, voorzien van elektra. Deze schuur heeft voldoende ruimte om je fietsen veilig te stallen en om al je tuingereedschap op te bergen. Bovendien beschikt de schuur, in dezelfde aantrekkelijke stijl, over een fantastische overkapping – de ideale plek voor je lounge set! Hier kun je al vroeg in het voorjaar genieten van het buitenleven.

Via een gezamenlijke poort met Emmakade 9 is er een achterom toegang tot de achtertuin.







# Begane grond.



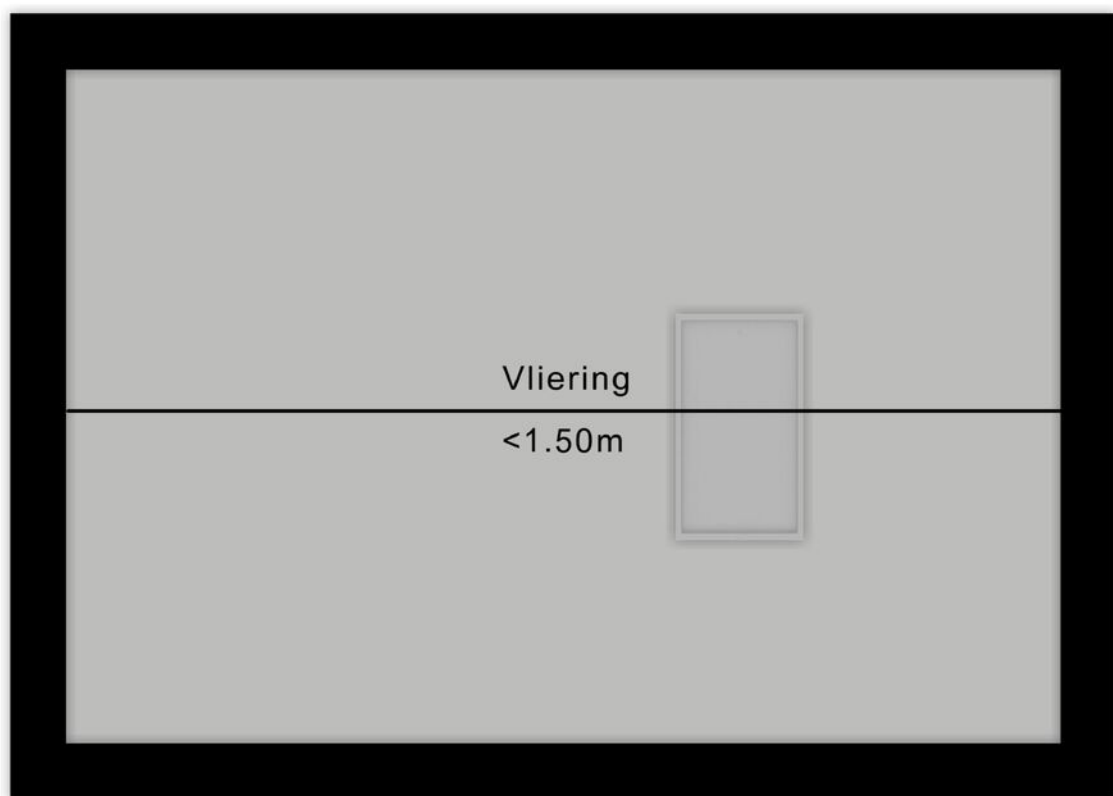
# Eerste verdieping





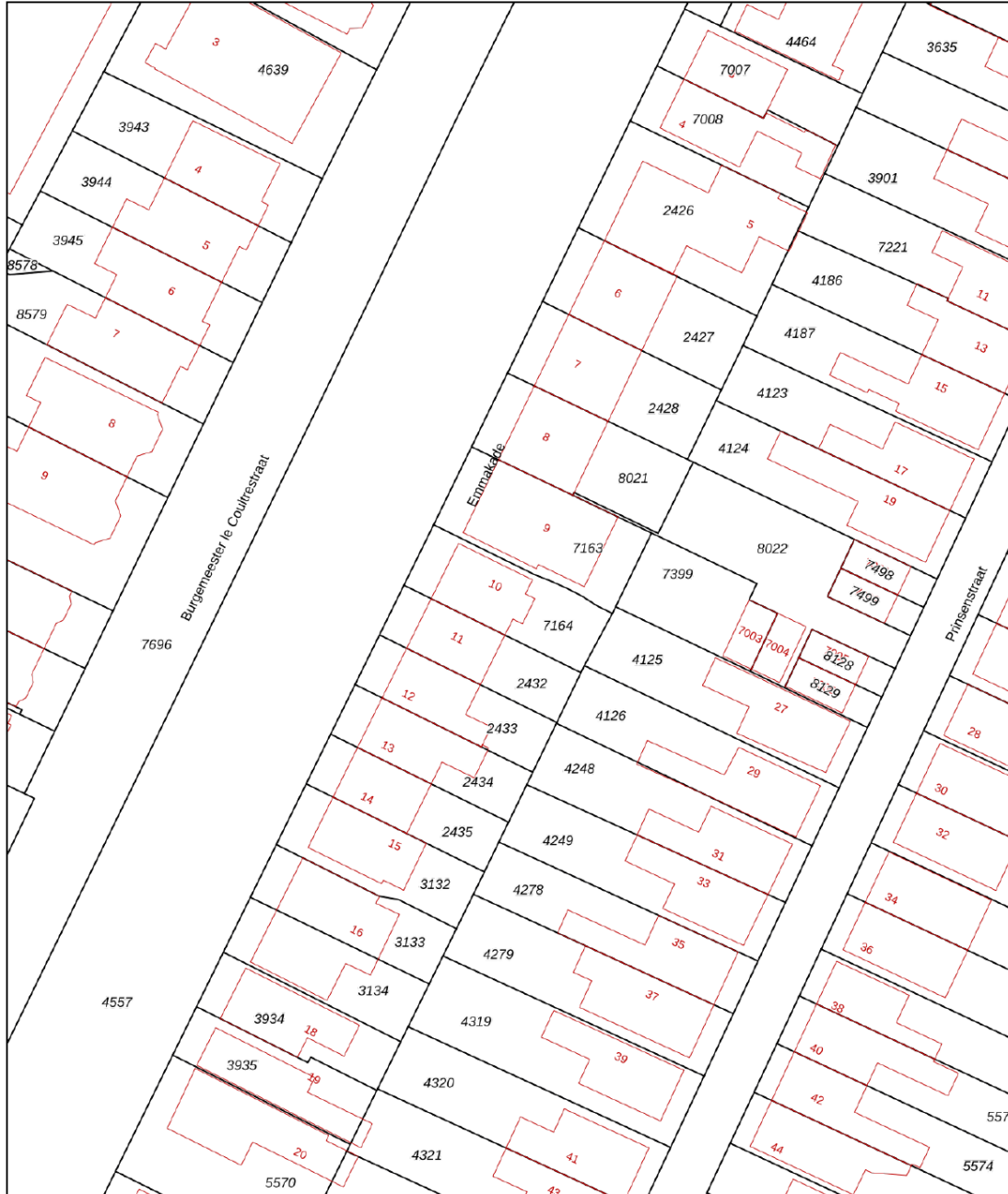
# Situatie






Kadastrale kaart

Uw referentie: Emmakade 10



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 november 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven Sectie C Perceel 7164</p> <p><small>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.</small></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



