




**Regio
Makelaer**

**Prinsenstraat 76
Bodegraven**

Voel je thuis!





Inleiding.

Ontdek de tijdloze charme van deze karakteristieke tussenwoning, gebouwd in 1926, waar geschiedenis en modern comfort samenkomen. Geniet van het zonnige buitenleven in de riante achtertuin op het Zuidwesten, een oase van rust en groen. De woning is centraal gelegen, met alle winkels, restaurants, station en sportvoorzieningen dichtbij.

De heerlijke living verwelkomt je met een nostalgische houthaard, waar warme herinneringen worden gedeeld en gezelligheid centraal staat. Deze woning straalt niet alleen sfeer uit, maar is ook klaar voor de toekomst met een energielabel B en is recent nog verduurzaamd.

In 2023 is het dak geïsoleerd en in 2018 voorzien van tien zonnepanelen. Hierdoor geniet je niet alleen van een duurzame woning, maar bespaar je ook op je energiekosten.

De omgeving.

De woning ligt in het gezellige centrum van Bodegraven en 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. Voorzieningen als scholen en sportverenigingen bevinden zich allen in de directe omgeving.

Kenmerken.

Indeling.

Soort woning	Eengezinswoning, tussenwoning
Woonlagen	2
Aantal kamers	3
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Douchecabine, wastafelmeubel

Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	89m ²
Perceeloppervlakte	180m ²
Externe bergruimte	0m ²
Overige inpandige ruimte	9m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0m ²
Inhoud	283m ³
Bouwjaar	1926
Aanvaarding	In overleg

Energie.

Label	B
Verwarming	Centrale verwarming, open haard
Type	Remeha
Bouwjaar	2010

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 charmante Prinsenstraat bereik je de entree van de woning. De lange hal geeft toegang tot de meterkast met vier groepen en de woonkamer. Aan het einde van de hal tref je de trapopgang naar de eerste verdieping. Er is glasvezel aanwezig.

Woonkamer.

Als je de woonkamer binnenkomt, wordt je verwelkomd door een gezellige zithoek aan de voorzijde met uitzicht op de Prinsenstraat. De houthaard maakt het af! Het karakteristieke balkenplafond geeft veel sfeer aan deze ruimte. Halverwege de woonkamer tref je twee openslaande, authentieke deuren met daarachter een trapkast, tevens zeer geschikt als computerkast. Aan de achterzijde bevindt zich de smaakvolle eethoek met gezellige, open keuken waar je uitkijkt over de diepe achtertuin. De ramen aan de achterzijde bestaan uit kunststof kozijnen met HR++ glas. Zowel de ramen aan de voor-als aan de achterzijde beschikken over elektrisch bedienbare screens. De woonkamer heeft een warme houten vloer.

Keuken/hal/badkamer/toilet.

De moderne keuken is uitgerust met een inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en koelkast. Vanuit de keuken loop je door naar een tweede hal die toegang geeft tot het toilet met fonteintje en de badkamer. De badkamer heeft een royale douchecabine, wastafelmeubel en grote vaste opbergkast. Door het raam stroomt natuurlijk daglicht deze ruimte binnen.

















Verdiepingen.

Eerste verdieping.

Vanuit de hal bereik je via de trap de overloop van de eerste verdieping. Via de overloop bereik je twee slaapkamers met een goed formaat en een grote bergkast voor al je spullen. De slaapkamer aan de voorzijde heeft twee ramen en een wastafel. Ook beschikt de slaapkamer over een vaste opbergkast en een vaste inbouwkast met schuifdeuren voor je garderobe. Het is mogelijk om deze ruimte op te splitsen, zodat er twee slaapkamers ontstaan. De vloer is afgewerkt met hout. De mooie achter slaapkamer heeft ook twee ramen met een prachtig uitzicht op de achtertuin. Hier tref je ook een vaste bergkast. De vloer van deze slaapkamer en de overloop zijn voorzien van tapijt. Deze verdieping kan nog worden vergroot door het plaatsen van een nokverhoging bijvoorbeeld.



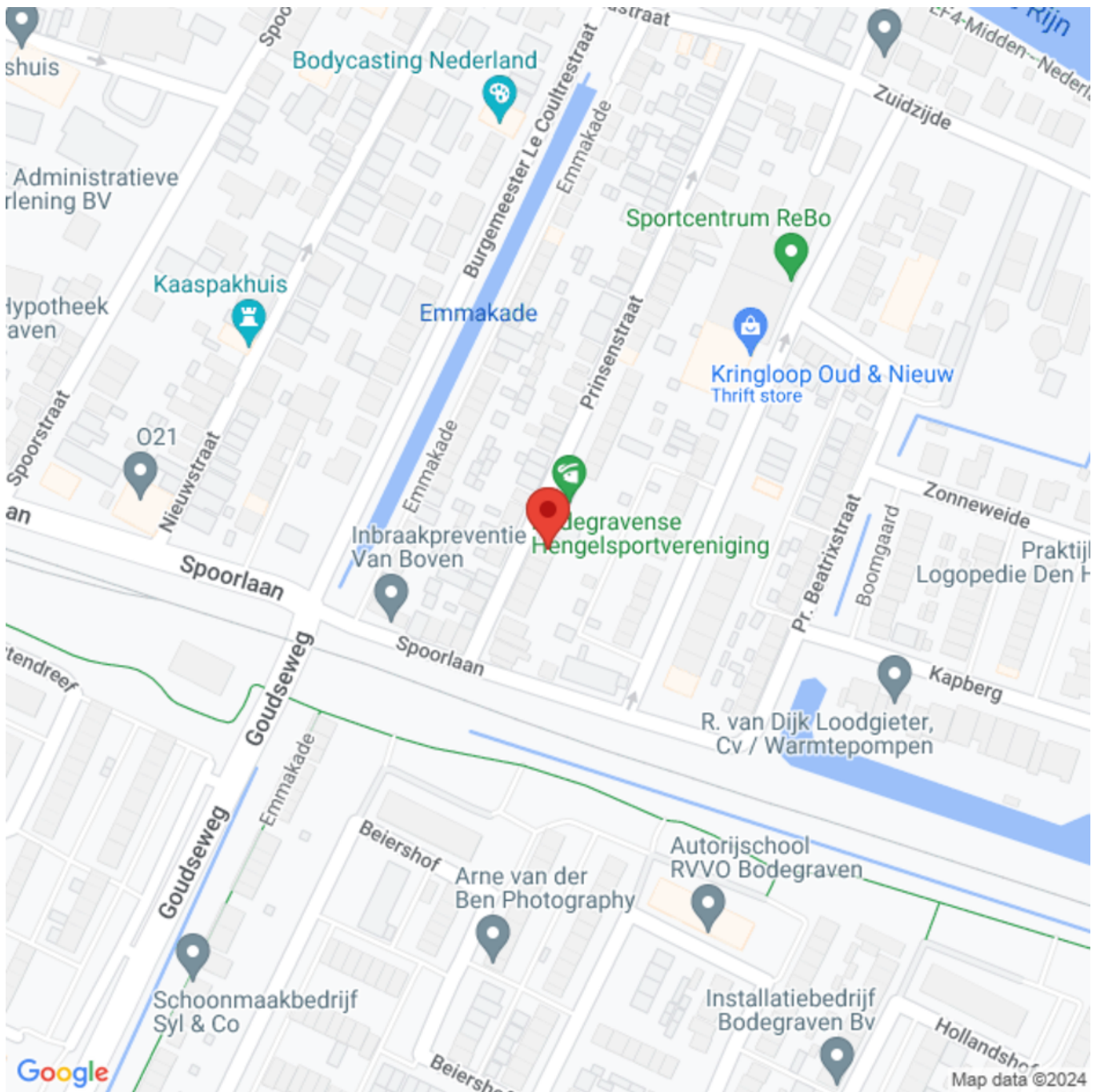








Huis op de kaart.



Exterieur.

Bij de woning hoort een heerlijke, diepe achtertuin perfect gelegen op het Zuidwesten. Op zaterdag kun je hier tot in de avond van het zonnetje genieten. De tuin is fraai aangelegd met mooie bloem- en groenborders, zodat je optimaal kunt genieten van het buitenleven! De aangebouwde, stenen berging biedt ruimte voor het stallen van je fietsen en tuingereedschap. Ook bevindt zich hier de wasmachineaansluiting en de Cv-ketel. De berging heeft twee ramen voor natuurlijk daglicht. De tuin is achterom bereikbaar. Bij de tuin hoort een stukje grond achterin dat worden gehuurd van de gemeente voor een klein bedrag.

De woning is door de jaren heen flink verduurzaamd en goed onderhouden. Het dak is in 2023 geïsoleerd en vernieuwd en in 2018 van zonnepanelen voorzien. Ook het boeideel van de voorgevel is recentelijk vervangen en de boven kozijnen aan de voorzijde en voordeur zijn geschilderd (2023).

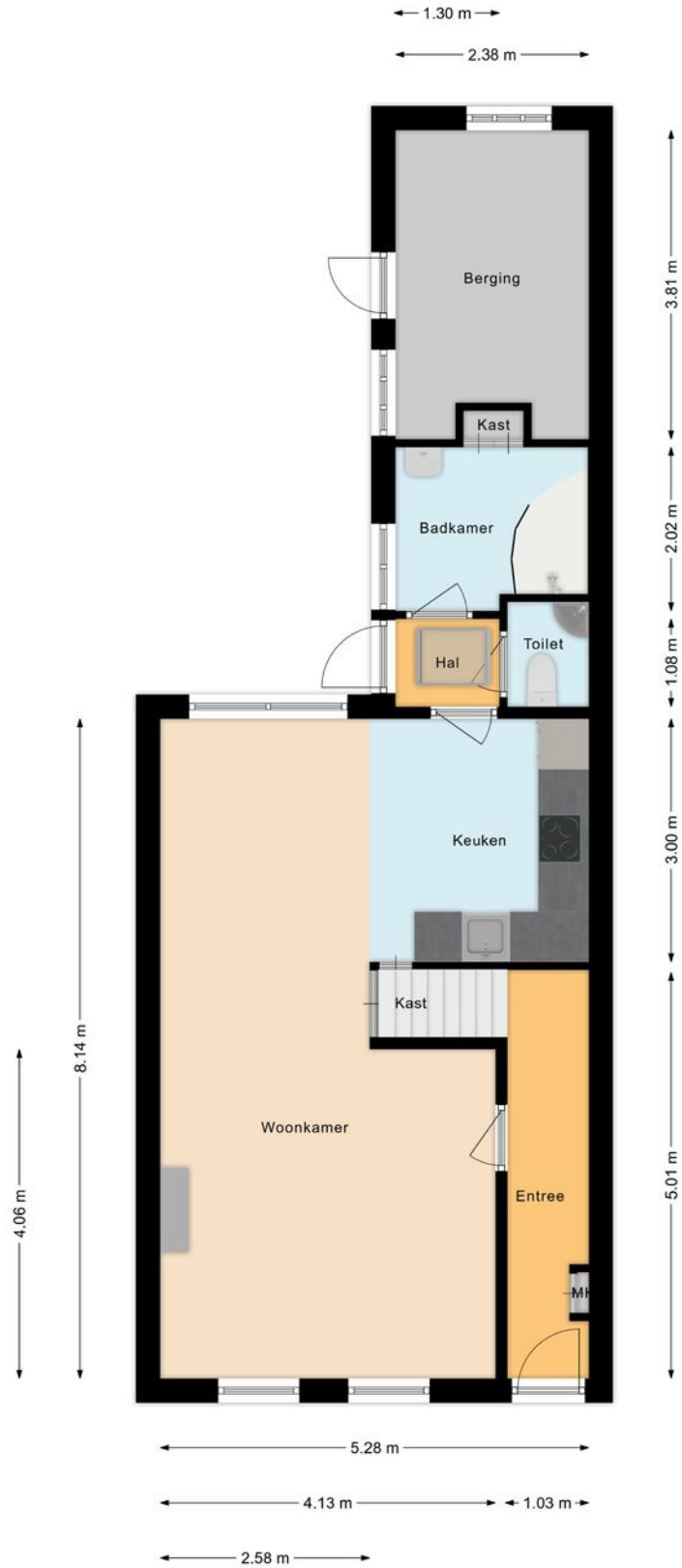
De woning heeft een ideale ligging met alle voorzieningen zoals winkels, openbaar vervoer en scholen dichtbij.



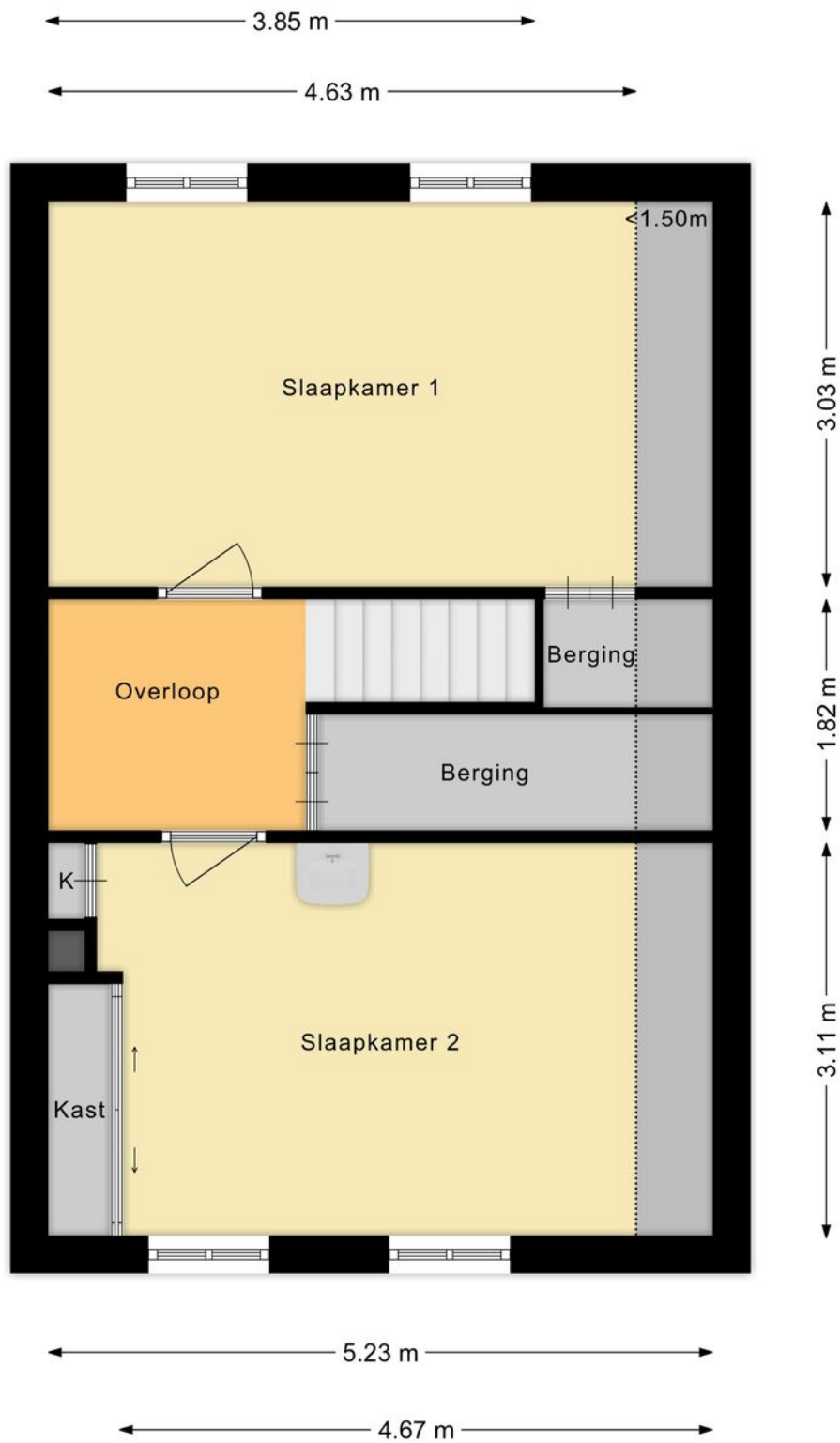




Begane grond.



Eerste verdieping



Situatie



Kadastrale kaart van Prinsenstraat 76, 2411TS Bodegraven

Referentie: 65746c38f835a3efff5f63cd



4914	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Bodegraven	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 11-12-2023 om 08:46.
76	Huisnummer	Gemeentecode:	BDG00	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	C	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	4914	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	180	
	Bebouwing			

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
info@regiomakelaer.nl
0172-255 255



