



  
**Regio**  
**Makelaer**

**Merel 34**  
**Bodegraven**

*Voel je thuis!*





## *Inleiding.*

Stap binnen in deze speelse gelegen in de geliefde woonwijk Broekvelden! Deze half vrijstaande woning combineert rust en ruimte, en bevindt zich op een ideale locatie met scholen, het station en een supermarkt op loopafstand.

Bij het betreden van de woning word je verwelkomd door een ruime woonkamer met twee schuifpuien die overvloedig natuurlijk licht naar binnen laten stromen. Het verrassende en unieke ontwerp van de woning valt direct op. Met maar liefst vijf slaapkamers biedt deze woning meer dan genoeg ruimte voor het hele gezin. De aanwezigheid van een eigen garage en oprit maakt parkeren eenvoudig en probleemloos.

Ontspan en geniet van privacy op het ruime perceel met veel beschutting, ideaal voor gezellige familiemomenten. De buitenhaard voegt een extra dimensie toe, waardoor je het hele jaar door van je tuin kunt genieten.

De woning heeft een keurig energielabel C en is verduurzaamd. Zo zijn er in 2022 zes nieuwe zonnepanelen geplaatst. Tevens is de vloer geïsoleerd met isolatiechips (2022). Alle ramen beschikken over HR++ glas of HR/HR+ glas.

Ben je klaar om je nieuwe thuis te ontdekken? Kom langs en ervaar zelf de rust en ruimte die deze woning te bieden heeft.

### **De omgeving.**

De woning ligt in de wijk Broekvelden waardoor deze goed bereikbaar is via de Goudseweg of via de Broekveldselaan. Via deze wegen zijn de A12 en de N11 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.

De wijk Broekvelden is een kindvriendelijke wijk. Voorzieningen als scholen, sportverenigingen en het winkelcentrum bevinden zich op wandelafstand. Het centrum van Bodegraven, met gezellige winkeltjes en restaurantjes is gemakkelijk bereikbaar met de fiets.

## *Kenmerken.*

### **Indeling.**

Soort woning	2
Woonlagen	2
Aantal kamers	6
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Ligbad, douche, groot wastafelmeubel met dubbele wasbak en toilet

### **Oppervlaktes.**

Woonoppervlakte	137m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	356m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	19m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	21m <sup>2</sup>
Inhoud	574m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1973
Aanvaarding	In overleg

### **Energie.**

Label	C
Verwarming	Centrale verwarming, binnen-en buiten haard
Type	Nefit
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 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.**

Op je eigen oprit is er moeiteloos plek voor je auto, en de garage beschikt over een elektrische roldeur. Via een charmant pad door de groene voortuin, grenzend aan de oprit, bereik je de entree van deze woning. Eenmaal in de hal, heb je toegang tot de garage, het toilet met fonteintje, de meterkast, de woonkamer en een (slaap)kamer. Deze ruimte leent zich ook uitstekend voor een thuiswerkplek of bijkeuken. De garage biedt voorzieningen voor een wasmachine en droger, en een gootsteen.

### **Woonkamer.**

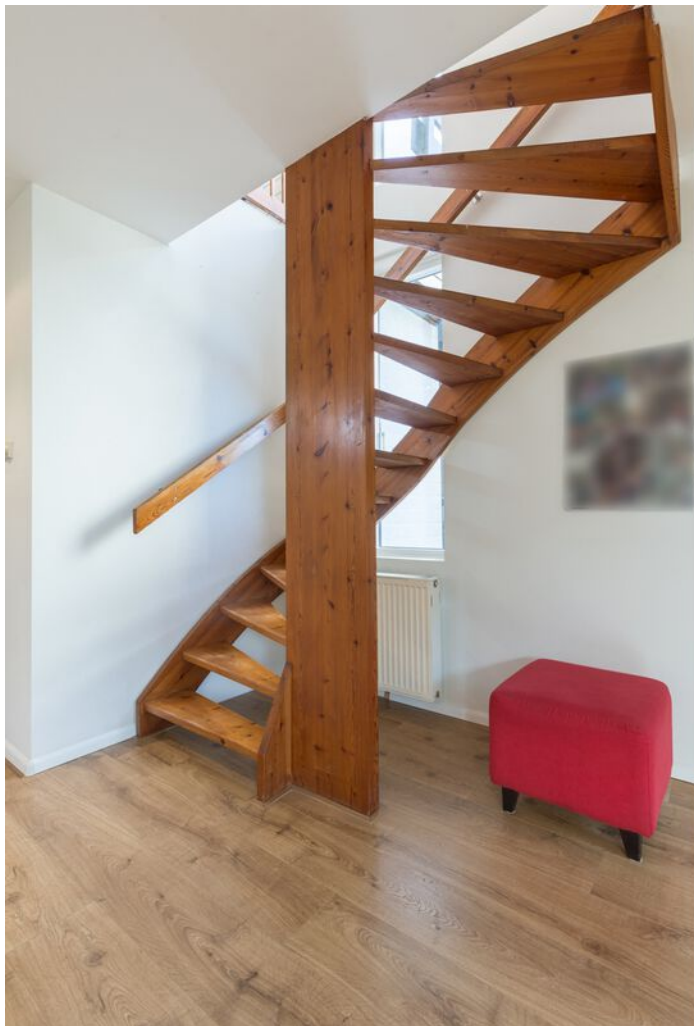
Binnen in de woonkamer valt de speelse indeling direct op, evenals de ramen aan alle zijden die een prachtig uitzicht op de tuin bieden. De tuingerichte en ruime woonkamer, met een grote schuifpui aan de achterzijde, omvat een gezellige zithoek met een knusse open haard. Een leuk detail: deze haard kan zowel binnen als buiten gebruikt worden! Daarnaast is er nog voldoende ruimte in de woonkamer voor bijvoorbeeld een piano of een extra zitje. Aan de voorzijde bevindt zich de eethoek met een tweede schuifpui, waar je kunt genieten van het uitzicht over de royale voortuin.

### **Keuken/Bijkeuken.**

De halfopen keuken completeert het geheel, voorzien van een 4-pits gasfornuis, oven, magnetron, vaatwasser, boiler, koel-vriescombinatie en een apothekerskast. De keukenvloer is afgewerkt met tegels. Vanuit de woonkamer leidt een trapopgang naar de eerste verdieping.























# Verdiepingen.

## **Bovenverdieping.**

De trap vanuit de woonkamer leidt naar de overloop op de eerste verdieping. Deze overloop biedt toegang tot vier slaapkamers, de badkamer en het dakterras. De bergruimte naast de overloop is ideaal voor het opbergen van al je benodigdheden en herbergt tevens de Cv-ketel. Het ruime dakterras deel je met de burens en biedt een prachtig uitzicht op de groene achtertuin. Het is een heerlijke, beschutte plek om van de zon te genieten of je was te laten drogen.

Op deze verdieping komt het speelse en unieke ontwerp van de woning opnieuw tot uiting door de verschillende ramen en bovenramen. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met meerdere ramen, die toegang biedt tot een vliering via een luik. Aan de achterzijde vind je twee slaapkamers, beide voorzien van een groot Velux dakraam. Ook deze slaapkamers geven toegang tot een vliering. Aan het einde van de gang bevindt zich de grootste slaapkamer over de volledige lengte van het huis, waar naast de twee ramen aan de zij- en voorkant ook nog een groot Velux dakraam is geplaatst.

De royale badkamer, halverwege de gang, is uitgerust met een ligbad, douche, een groot wastafelmeubel met dubbele wasbak en een toilet.

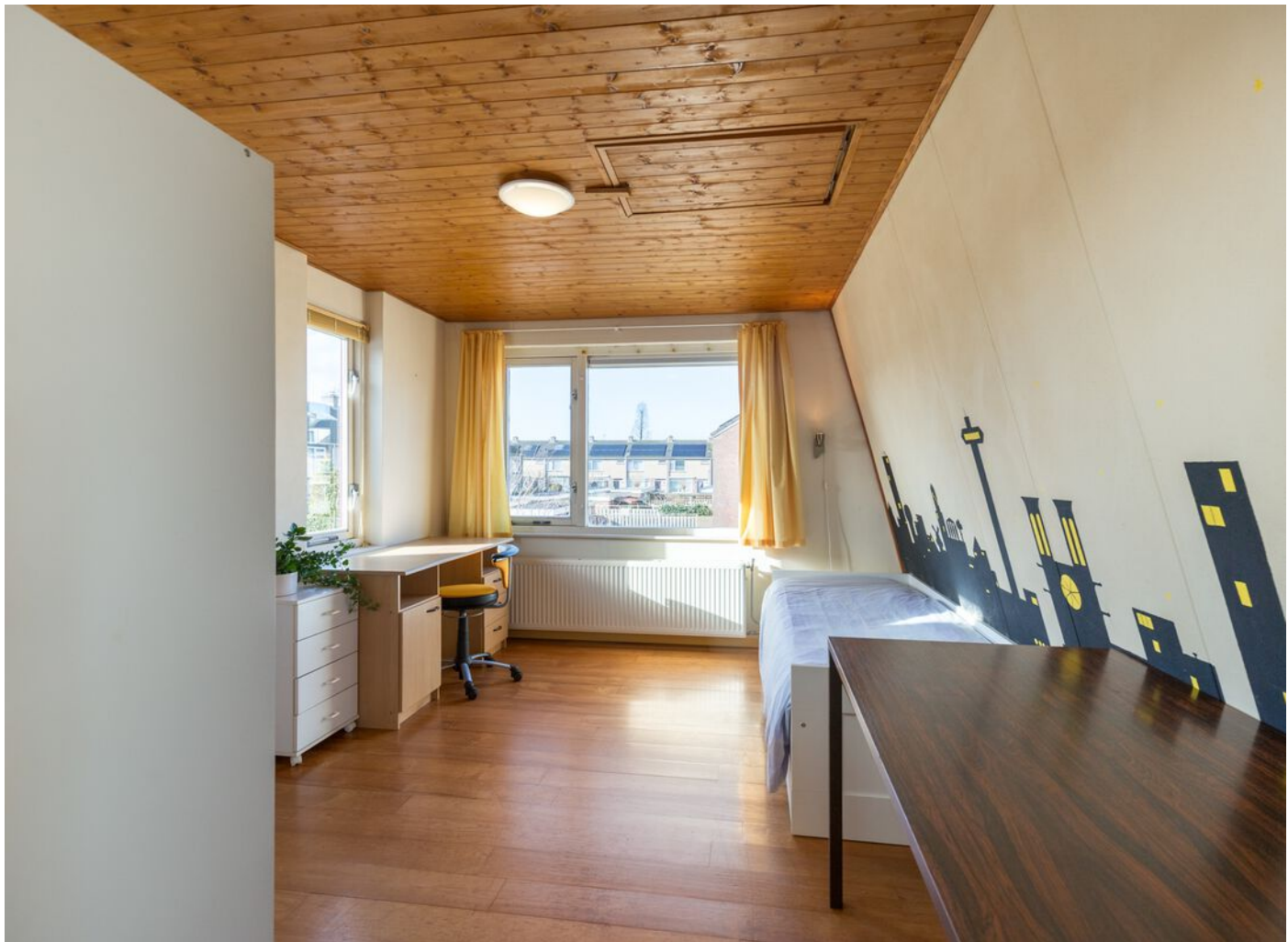














## Exterieur.

Dit betekent wonen te midden van een woonwijk, maar toch genietend van veel privacy! De tuin wordt aan de voor-, zij- en achterkant omgeven door groen. Het parkeren van je auto is bijzonder eenvoudig op je eigen oprit of in de garage. De garage biedt genoeg ruimte voor het stallen van je fietsen/motor en het opbergen van al je tuinmateriaal. De voortuin is breed en diep, met een heerlijk terras om buiten te ontspannen.

Terwijl je verder loopt naar de achterzijde, kom je bij het tweede terras met een sfeervolle buitenhaard. De achtertuin, georiënteerd op het Zuidoosten, biedt toegang tot de garage via een loopdeur. In deze tuin vind je altijd wel een plekje in de zon of schaduw om te genieten.











# Begane grond.





# Situatie






Kadastrale kaart

Uw referentie: Merel 34



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 december 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven Sectie F Perceel 1605</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>	
--	--	---



*Aantekeningen.*



A series of horizontal lines for writing notes.

# 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

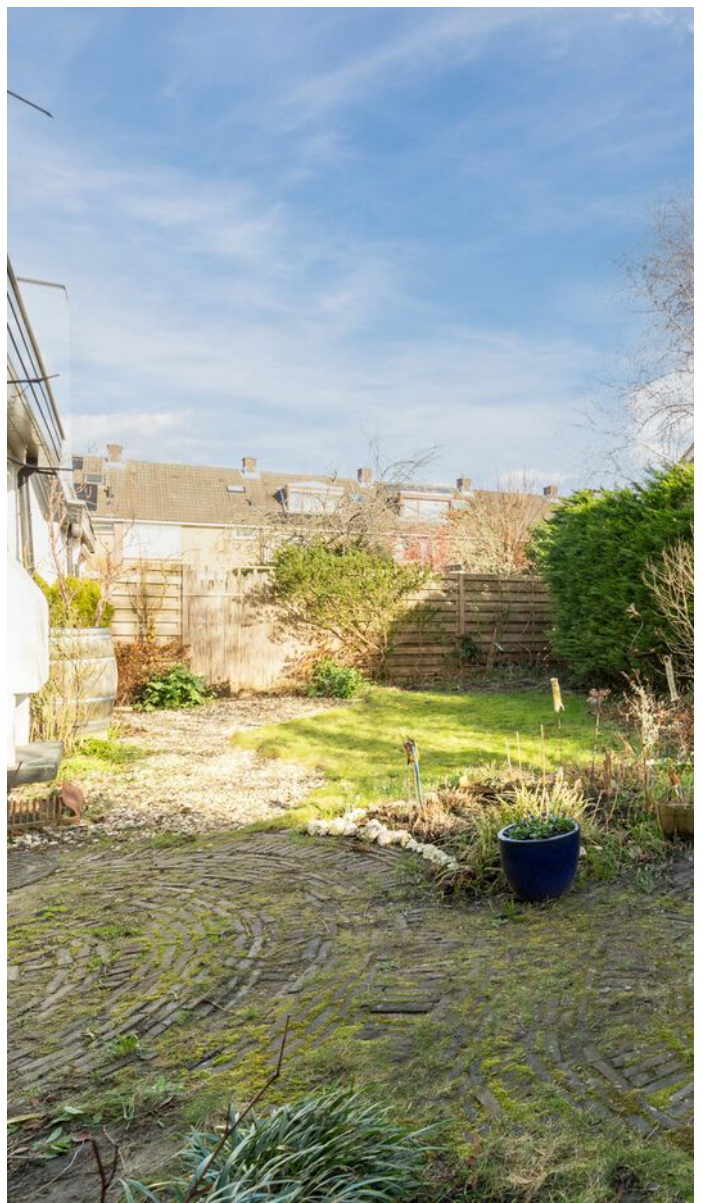
Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. De makelaar die bij de bezichtiging aanwezig is, informeert je desgevraagd naar de te volgen procedure. Elke bieding wordt vertrouwelijk behandeld. Iedere onderhandelingsstap wordt met onze opdrachtgever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



