




**Regio
Makelaer**

**Kievitsheuvel 42
Bodegraven**

Voel je thuis!





Inleiding.

Ontdek de ruimte, luxe en comfort van jouw nieuwe thuis! Deze fantastische tussenwoning biedt een riante leefruimte van 150 m². Betreed de royale woonkamer, met een geweldige uitbouw voorzien van prachtige, openslaande deuren naar de achtertuin. De fraaie PVC-vloer verbindt alle ruimtes op de begane grond naadloos met elkaar. De eigentijdse keuken straalt stijl uit en wordt vergezeld door een praktische bijkeuken.

Met vier slaapkamers, waarvan twee zijn vergroot met dakkapellen, biedt deze woning voldoende ruimte voor het hele gezin. De twee moderne badkamers zorgen voor een ontspannen begin of einde van je dagelijkse routine. Maar dat is nog niet alles - deze woning is niet alleen prachtig, maar ook duurzaam met gloednieuwe zonnepanelen die het energielabel A garanderen.

De omgeving.

De woning is centraal gelegen in de wijk Broekvelden waardoor deze goed bereikbaar is via de Broekveldselaan. Via deze laan 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	Eengezinswoning, tussenwoning
Woonlagen	3
Aantal kamers	5
Badkamers	2
Badkamervoorzieningen	Badkamer 1e verd.: ligbad, wastafelmeubel, anti-condens spiegel, zwevend toilet Badkamer 2e verd.: inloopdouche, wastafel, zwevend toilet (sanibroyeur)

Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	150m ²
Perceeloppervlakte	148m ²
Externe bergruimte	9m ²
Overige inpandige ruimte	0m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0m ²
Inhoud	516m ³
Bouwjaar	1975
Aanvaarding	In overleg

Energie.

Label	A
Verwarming	centrale verwarming, open haard
Type	Remeha
Bouwjaar	2006

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 diepe, verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. Bij binnenkomst in de goed onderhouden hal, krijg je toegang tot de woonkamer, het eigentijdse toilet met fontein en de meterkast.

Woonkamer.

De woonkamer onthult meteen aan de rechterkant de trap naar de eerste verdieping. De woonkamer begroet je met een gezellige zithoek, terwijl het raam aan de voorzijde zorgt voor een aangename lichtinval. Dit raam is uitgerust met een screen aan de buitenkant. Voor een moment van ontspanning en warmte kun je plaatsnemen bij de open haard, die een echt thuisgevoel creëert. Het schoorsteenkanaal wordt jaarlijks zorgvuldig gereinigd. Verderop in de woonkamer bevindt zich halverwege een trapkast voor extra bergruimte. Hier bevindt zich ook de stijlvolle eethoek. Aan de achterzijde van de woonkamer is een extra zitgedeelte gecreëerd in de uitbouw, met stijlvolle openslaande deuren naar het terras. Deze ruimte kan uiteraard ook dienen als speelruimte, eethoek of zelfs als thuiswerkplek. De woonkamer is hoogwaardig afgewerkt met strakke muren, plafonds en een prachtige PVC-vloer.

Keuken/Bijkeuken.

Tegenover de eethoek bevindt zich de moderne, greeploze keuken in hoekopstelling. Deze keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een keramische kookplaat, RVS afzuigkap, koelkast, vaatwasser, oven en een combi- magnetron. Vervolgens kom je in de praktische bijkeuken met een extra keukenblad en opstelling voor de wasmachine en droger. Er is voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een tweede koelkast en vriezer. Via een loopdeur bereik je de achtertuin.





















Verdiepingen.

Eerste verdieping.

De bovenverdieping bereik je via de trap in de woonkamer. De overloop, die afgesloten kan worden met een deur, leidt naar twee slaapkamers en de eerste badkamer. Oorspronkelijk waren er drie slaapkamers, waarbij de ruime slaapkamer eenvoudig opnieuw kan worden opgesplitst naar twee slaapkamers. Deze kamer beschikt over ramen aan zowel de voor- als achterzijde, voorzien van screens aan de buitenkant. De tweede, kleinere slaapkamer is voorzien van een inbouwkast met schuifdeuren. De hele verdieping is afgewerkt met een prachtige houten vloer. De gloednieuwe badkamer, daterend uit 2022, is voorzien van een ligbad, wastafelmeubel, anti-condens spiegel en een zwevend toilet.

Tweede verdieping.

Via de tweede trapopgang vanaf de overloop op de eerste verdieping bereik je de tweede verdieping. Op deze overloop krijg je toegang tot twee slaapkamers, beide uitgerust met dakkapellen voorzien van HR++ glas en rolluiken. De dakkapellen hebben gezorgd voor twee prachtige, ruime slaapkamers. Beiden ruimten beschikken over een eigentijdse laminaatvloer. Een charmant detail zijn de inbouwspots onder de schuine delen van de dakkapellen, waardoor de slaapkamers extra sfeervol zijn verlicht. Aangrenzend aan de overloop bevindt zich de tweede badkamer, uitgerust met een inloofdouche, wastafel en een zwevend toilet (sanibroyeur). Dit is ideaal voor gasten of voor de kinderen. Ook de CV-ketel is hier geplaatst.

















Exterieur.

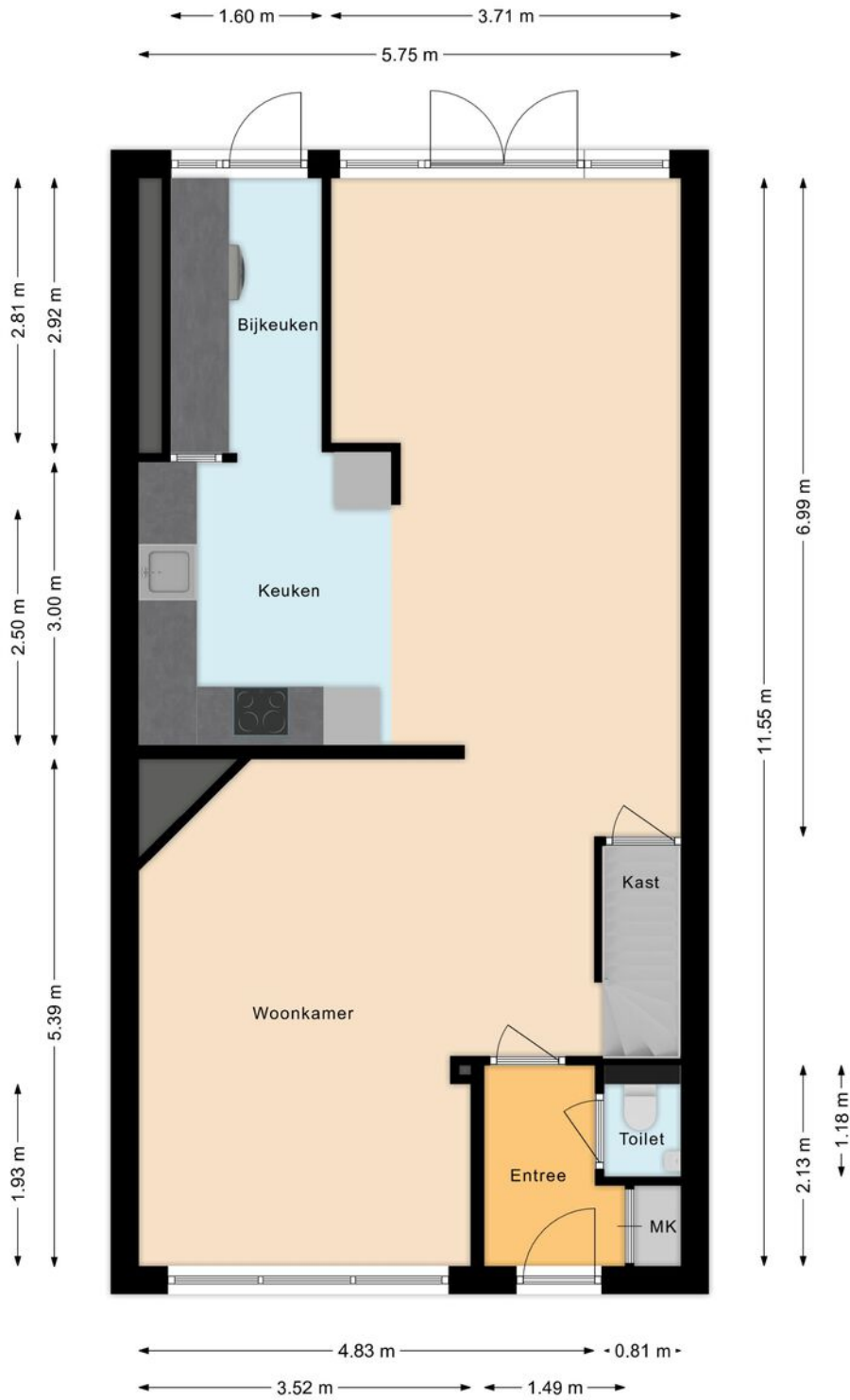
De aangename achtertuin is gesitueerd op het Zuidoosten en omvat een zonnig terras met voldoende ruimte voor een comfortabele loungeset. Het terras is voorzien van zonwering. In de achtertuin bevindt zich een vrijstaande, stenen berging met een toegang achterom. De schuur beschikt over een elektrische roldeur, extra breed, wat bijvoorbeeld ideaal is voor het stallen van een motor.



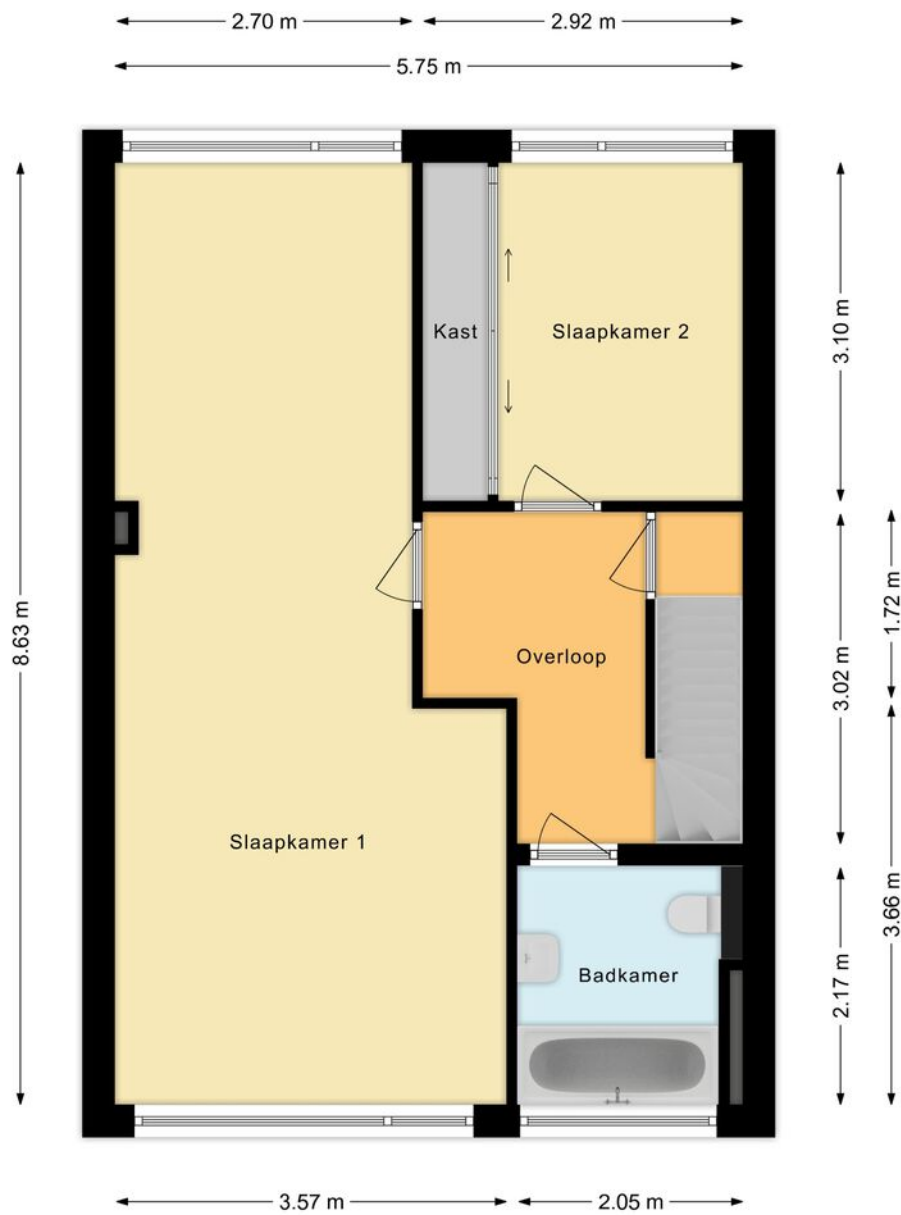




Begane grond.



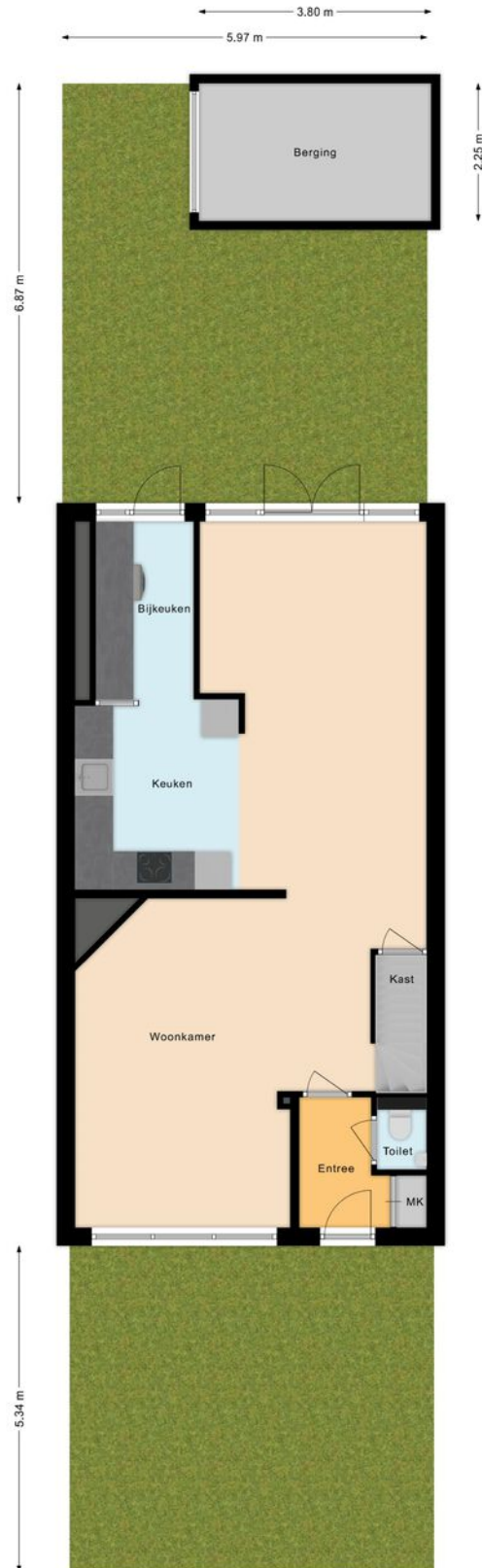
Eerste verdieping



Tweede verdieping




Situatie



Kadastrale kaart

Uw referentie: Kievitshuvel 42



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 november 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven Sectie F Perceel 1899</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 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



