



  
**Regio  
Makelaer**

**Koninginneweg 136  
Bodegraven**

*Voel je thuis!*





## *Inleiding.*

Dit huis is absoluut een uitstekende keuze voor starters. Gelegen aan de Koninginneweg 136, biedt het drie slaapkamers, een keurige keuken en een ruime tuin op het zuidwesten. Deze tussenwoning geniet van een perfecte ligging aan de rand van het centrum van Bodegraven, met een scala aan winkels, sportfaciliteiten en scholen op loopafstand.

De woning met als bouwjaar 1967 is goed onderhouden en verduurzaamd. Zo is recentelijk de gevel voorzien van tien centimeter dik isolatiemateriaal. De buitenkant van de woning is opnieuw gestuukt. De ramen beschikken over dubbel glas of HR ++ glas. Ook het dak is onlangs vernieuwd en geïsoleerd. Met een solide basis biedt deze woning ook volop mogelijkheden voor verdere modernisering naar eigen smaak.

### **De omgeving.**

De woning ligt aan de rand van het centrum van Bodegraven, met gezellige winkeltjes en restaurantjes. De N11 en de A12 zijn 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.

Voorzieningen als scholen en sportverenigingen bevinden zich, net als het zwembad, op wandelafstand.

## Kenmerken.

### Indeling.

Soort woning	Eengezinswoning, tussenwoning
Woonlagen	2
Aantal kamers	4
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Douchecabine, zwevend toilet, wastafelmeubel, handdoekradiator

### Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	75m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	137m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	8m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	3m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	0m <sup>2</sup>
Inhoud	303m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1967
Aanvaarding	In overleg

### Energie.

Label	B
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.**

Via de diepe, groene voortuin bereik je de overkapte entree van de woning. Bij binnenkomst in de ruime hal kun je doorlopen naar de woonkamer, de meterkast met vier groepen, de trapkast en het toilet. Tevens tref je hier de trapgang naar de eerste verdieping.

## **Woonkamer.**

Via de hal bereik je de woonkamer. De woonkamer heeft aan de voorzijde een gezellig zitgedeelte, waar je vanaf je favoriete bank uitkijkt over de Koninginneweg. Als je verder loopt naar de achterkant tref je een sfeervolle eethoek met uitzicht op de achtertuin. De grote ramen in de woonkamer aan weerszijden geven een fraaie lichtinval. De vloer is afgewerkt met laminaat.

## **Keuken**

Vanuit de woonkamer loop je door naar de halfopen keuken. De keuken is voorzien van een vierpits-gaskookplaat, een afzuiger en een combi oven. Vanuit de keuken heb je toegang tot het terras via een loopdeur.



















# Verdiepingen.

## **Bovenverdieping en vliering.**

Via de hal bereik je met de trap de overloop van de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot de royale vliering door middel van een vlizotrap. De praktische vliering heeft een dakraam voor natuurlijk daglicht en biedt enorm veel opbergruimte voor al je spullen. De Cv-ketel bevindt zich op de vliering.

Via de overloop bereik je drie slaapkamers en de badkamer. De grote slaapkamer aan de voorzijde heeft een raampartij die zorgt voor veel lichtinval. De daarnaast gelegen badkamer is uitgevoerd met een douchecabine, groot wastafelmeubel, zwevend toilet en een handdoekradiator. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich ook nog twee slaapkamers. Beiden slaapkamers beschikken over een vaste kast. In de kleinste slaapkamer tref je tevens de wasmachineaansluiting.















## Exterieur.

De diepe, groene voortuin nodigt uit tot het creëren van een extra zitplek, terwijl de ruime achtertuin profiteert van een gunstige zonligging op het zuidwesten. Hier vind je voldoende ruimte voor een comfortabele loungeset, waardoor je optimaal kunt genieten van de zonnestralen. Een zonnescherm siert het terras, terwijl achterin de tuin een vrijstaande stenen berging met elektriciteit te vinden is. Toegang tot de tuin achterom wordt geboden via een poort.



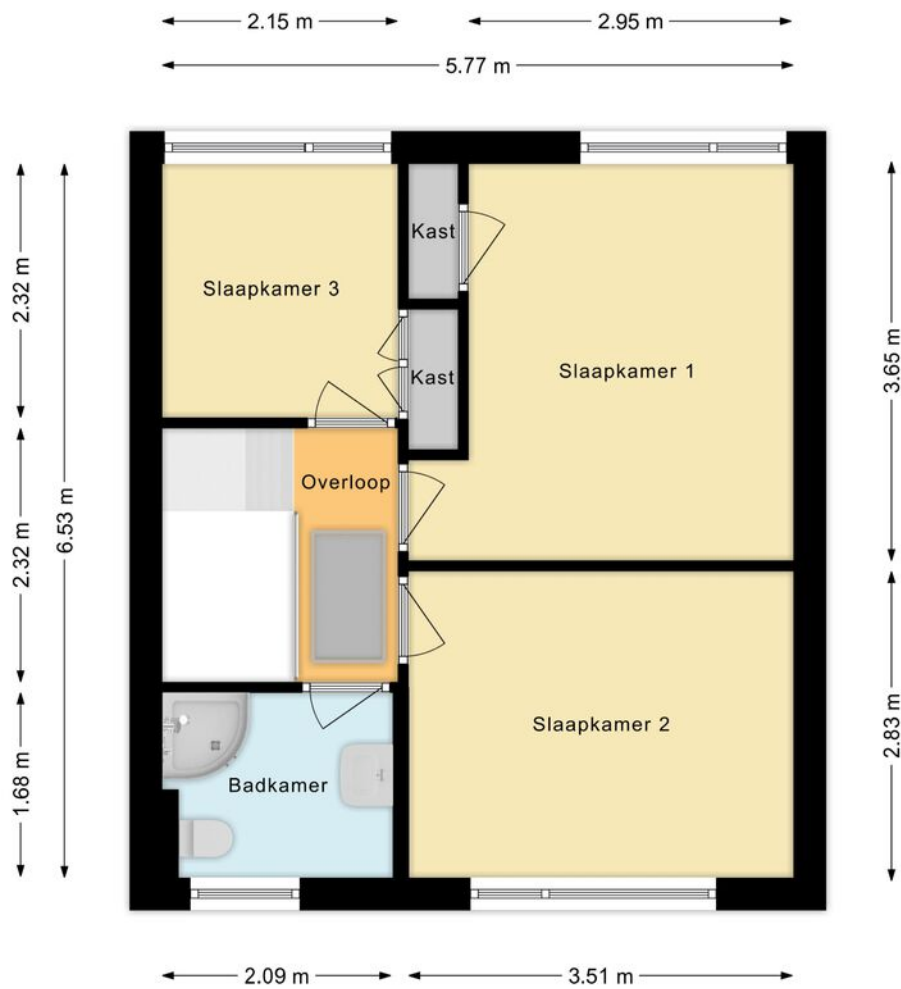




# Begane grond.



# Eerste verdieping





# Vliering

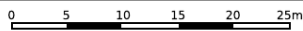
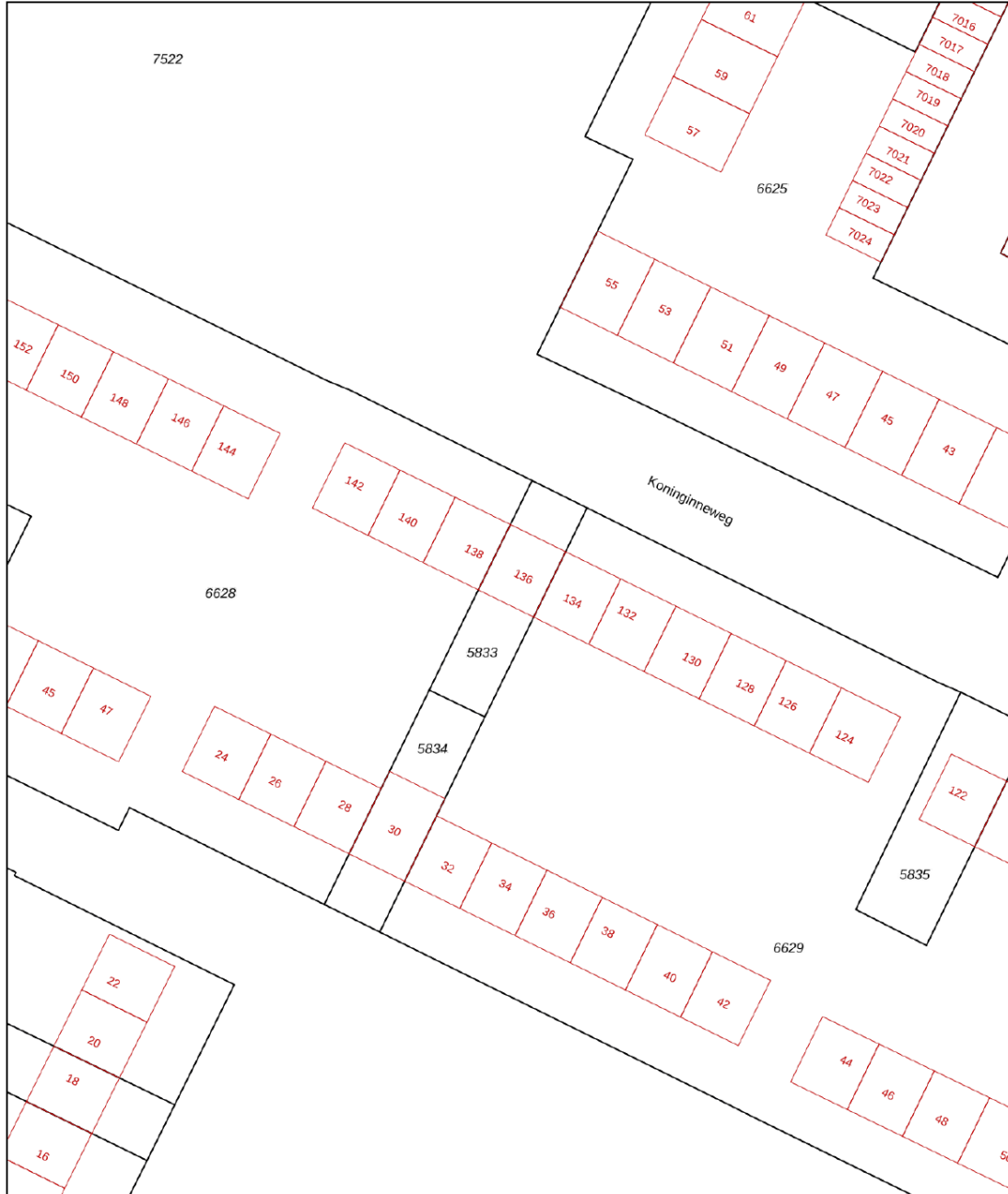


# Situatie



Kadastrale kaart

Uw referentie: Koninginneweg 136



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven Sectie B Perceel 5833</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



