




Regio
Makelaer

Molenkade 1
Bodegraven

Voel je thuis!





Inleiding.

Wauw! Deze prachtige, vrijstaande woning met charmante lijstgevel uit 1925 is gelegen op één van de leukste plekjes van Bodegraven aan een autovrije kade met uitzicht over een groenstrook met water. Vanaf de kade kijk je direct uit op de molen "De Arkduif"! Deze sfeervolle woning met authentieke details heeft een gezellige woonkamer, keuken en bijkeuken, twee fijne slaapkamers, waarvan een met airconditioning en een complete badkamer.

Het royale dakterras gelegen op het noordwesten is een heerlijke plek om van het zonnetje te genieten. Naast het dakterras heeft de woning een fijne achtertuin met aangebouwde, houten berging en achterom. Parkeren is toegestaan voor bewoners en bezoekers van de Molenkade op het terrein van de Molen, links van de kade.

In 2018 is het dak geïsoleerd en vernieuwd en er zijn in 2019 tien zonnepanelen aangebracht. De woning heeft het energielabel E, maar door het isoleren van de vloer en gevels kan er een belangrijke slag worden geslagen in het verbeteren van het energielabel. De werkelijke energiekosten zijn qua verbruik lager dan verwacht.

Omgeving.

De woning ligt op de rand van het centrum van Bodegraven en is goed bereikbaar via de Dammekant en de Overtocht. Via deze weg zijn de N11 en de A12 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. Het centrum van Bodegraven met diverse winkels en restaurants is op loopafstand.

Kenmerken.

Indeling.

Soort woning	Vrijstaande woning, eengezinswoning
Woonlagen	2
Aantal kamers	3
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Ligbad, wastafelmeubel en zwevend toilet

Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	84m ²
Perceeloppervlakte	118m ²
Externe bergruimte	0m ²
Overige inpandige ruimte	5m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	21m ²
Inhoud	285m ³
Bouwjaar	1925
Aanvaarding	In overleg

Energie.

Label	E
Verwarming	centrale verwarming, mogelijkheid open haard
Type	AWB
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 kade bereik je de entree van de woning. Via de nostalgische voordeur stap je de lange hal binnen. De meterkast bevindt zich in de hal. De hal geeft toegang tot de woonkamer.

Woonkamer.

De gezellige woonkamer met karakteristiek balkenplafond heeft aan de voorzijde een fijne zithoek. Vanuit je favoriete bank kijk je uit over de groenstrook en het water langs de kade. Halverwege de woonkamer tref je een sfeervolle schouw met open haard. Door middel van het plaatsen van een haard pijp kan deze zo weer in gebruik worden genomen. De verschillende ramen aan de zijkant en voorkant zorgen voor een fraaie lichtinval. Aan de andere zijde van de woonkamer tref je de trapopgang naar de bovenverdieping. De smaakvolle eethoek bevindt zich aan de andere kant van de woonkamer. Via een stijlvolle muur opening met gezellige bar heb je vanuit de woonkamer een leuke doorkijk naar de keuken of andersom! Vanuit de woonkamer kun je doorlopen naar de keuken. De vloer is afgewerkt met hout.

Keuken/Bijkeuken.

De gesloten, ruime keuken in hoekopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur: een vier-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, oven en een koel-vriescombinatie (losstaand). De keuken is voorzien van natuurlijk daglicht door het zijraam. Vanuit de keuken bereik je de bijkeuken met wasmachine- en drogeraansluiting. Hier tref je ook het moderne toilet, compleet vernieuwd in 2021. De Cv- ketel bevindt zich in een vaste kast in de bijkeuken. De vloer is afgewerkt met donkergrijze tegels.





















Verdiepingen.

Eerste verdieping.

Via de woonkamer bereik je met de trap de overloop van de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een raam dat een prachtig uitzicht geeft op de groenstrook, het water en de molen. Deze slaapkamer beschikt over een vaste kast en vloerbedekking. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over airconditioning, zodat het ook in de zomer binnen heerlijk koel blijft. De vloer is afgewerkt met laminaat. Vanuit deze slaapkamer stap je zo het riante dakterras op via een loopdeur. Wat een fantastische plek om in de zon te kunnen zitten en tegelijk van het weidse uitzicht te genieten!

De complete badkamer is uitgerust met een ligbad, wastafelmeubel, zwevend toilet en een handdoekradiator.













Exterieur.

Het royale dakterras is gelegen op het noordwesten. Naast het dakterras heeft de woning nog een heerlijke achtertuin waar je ook nog van het buitenleven kunt genieten. De achtertuin heeft een aangebouwde, houten berging en een achterom.

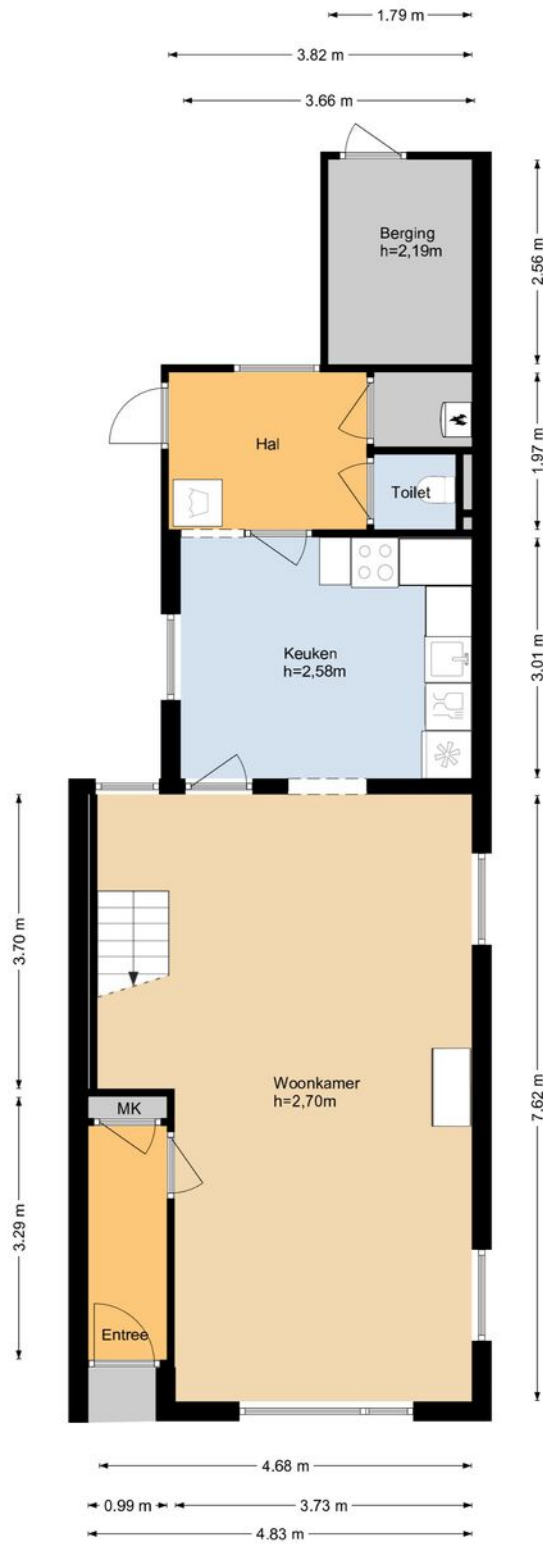
De woning is gelegen op een idyllisch plekje, op loopafstand van het centrum.



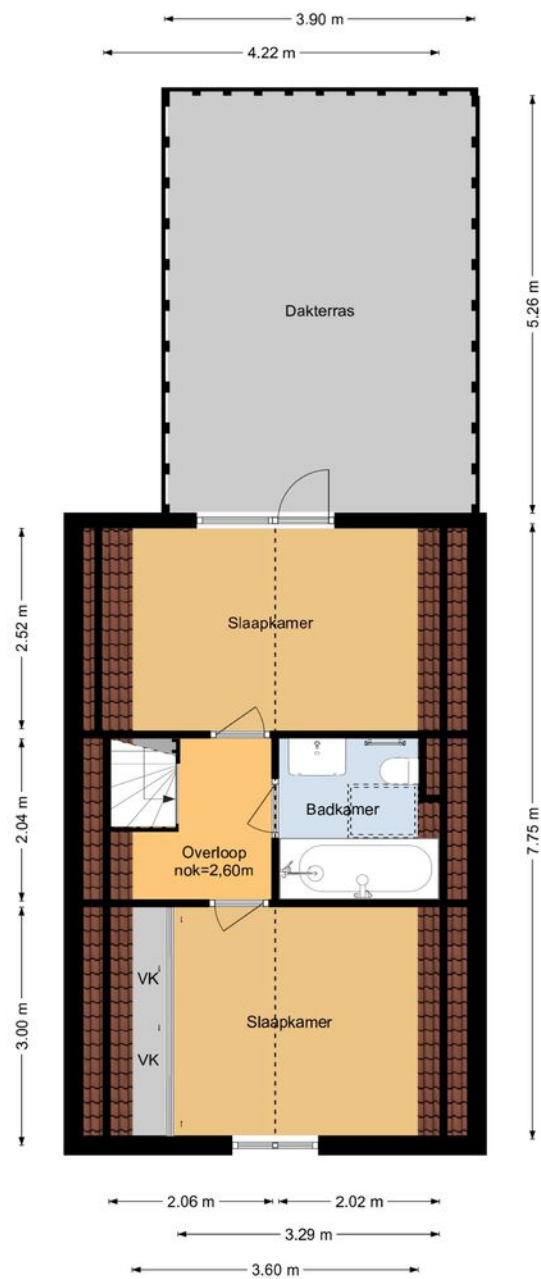




Begane grond.



Eerste verdieping



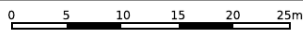
Situatie





Kadastrale kaart

Uw referentie: Molenkade 1



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven Sectie C Perceel 6721</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>	
--	--	--

Huis op de kaart.



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



