



*Voel je thuis!*





## *Inleiding.*

Wat een unieke kans om te wonen in een prachtige, sfeervolle twee-onder-een kapwoning uit 1929, compleet met een eigen praktijkruimte aan huis! Gelegen aan de rand van het gezellige centrum van Bodegraven, omarmt deze charmante woning je met een echt thuisgevoel. De woning heeft een ruim perceel, eigen parkeergelegenheid en zit boordevol authentieke details. De stijlvolle uitbouw met openslaande deuren en lichtkoepels, samen met de gezellige keuken en vier slaapkamers, maken dit huis tot de perfecte plek voor een gezin. Verder beschikt de woning over een grote kelder op stahoogte met veel bergruimte.

Ontspan in de ruime achtertuin met een fraaie overkapping voor eindeloze avonden buiten. Dit is een woning waar je op slag verliefd op kunt worden! De ramen aan de voorzijde van de woning beschikken allemaal over prachtige markiezen.

Het dak is recentelijk nog geïsoleerd met isolatieplaten en vernieuwd in 2021. Aan de woning is het energielabel D toegekend. De kozijnen aan de voorzijde zijn onlangs nog geschilderd in 2024.

### **Omgeving.**

De woning ligt in het centrum van Bodegraven met gezellige winkeltjes en restaurantjes. Voorzieningen als scholen, het gezondheidscentrum en het zwembad bevinden zich op wandelafstand.

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.

## *Kenmerken.*

### **Indeling.**

Soort woning	Twee- onder- een- kapwoning
Woonlagen	3
Aantal kamers	5
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Ligbad, wastafelmeubel

### **Oppervlaktes.**

Woonoppervlakte	129m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	386m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	16m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	20m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	17m <sup>2</sup>
Inhoud	531m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1929
Aanvaarding	In overleg

### **Energie.**

Label	D
Verwarming	Centrale verwarming
Type	Remeha
Bouwjaar	2011

## *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 fraai aangelegde voortuin bereik je de entree van de woning. Als je binnenstapt, wordt je verwelkomd door een statige hal met granito vloer en een mooie trap met loper naar de eerste verdieping. Ook geeft de hal toegang tot de meterkast, de woonkamer en het toilet. De hal heeft een handige trapkast met bergruimte voor bijvoorbeeld de stofzuiger en extra voorraad.

## **Woonkamer/kelder.**

Als je de woonkamer binnenloopt wordt je ontvangen in een sfeervolle, tuingerichte living met uitbouw met stijlvolle, openslaande deuren met authentieke glas-inlood- bovenramen naar de achtertuin. De uitbouw is uitgevoerd met fraaie lichtkoepels die zorgen voor veel lichtinval. Het gedeelte van de woonkamer aan de voorzijde van de woning biedt ruimte aan een geweldige eethoek met een charmante erker met uitzicht op de voortuin. Deze eethoek kan worden afgesloten met prachtige kamer- en-suite schuifdeuren. De woonkamer geeft toegang tot de bijkeuken en de kelder middels een luik. De kelder is op stahoogte en biedt veel bergruimte. Ook vind je hier de wasmachine- en droger aansluiting. De woonkamer is afgewerkt met een houten vloer.

## **Keuken/Bijkeuken/Badkamer.**

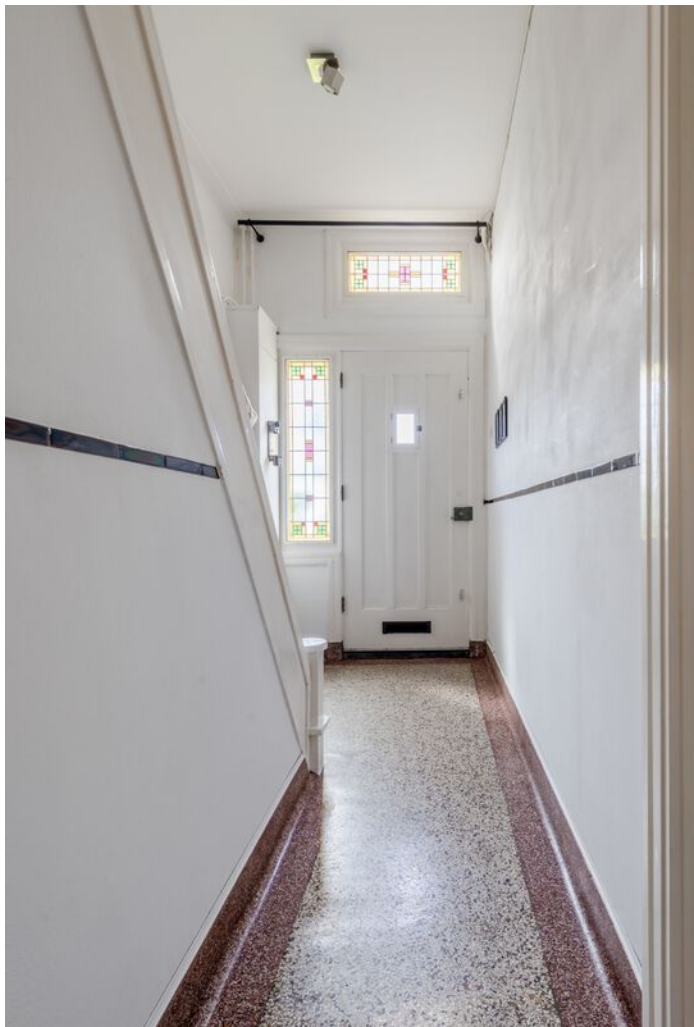
De half open keuken met gezellig bargedeelte vind je halverwege de woonkamer. De keuken is uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur: een vijf- pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, magnetron en een nostalgische wasbak. De keuken heeft een tegelvloer. Via de woonkamer loop je door naar de bijkeuken en de badkamer aan de achterzijde, beiden ruimtes zijn voorzien van vloerverwarming. De badkamer beschikt over een ligbad en een wastafelmeubel. Zowel de bijkeuken als de badkamer beschikken over natuurlijk daglicht door een zijraam.



















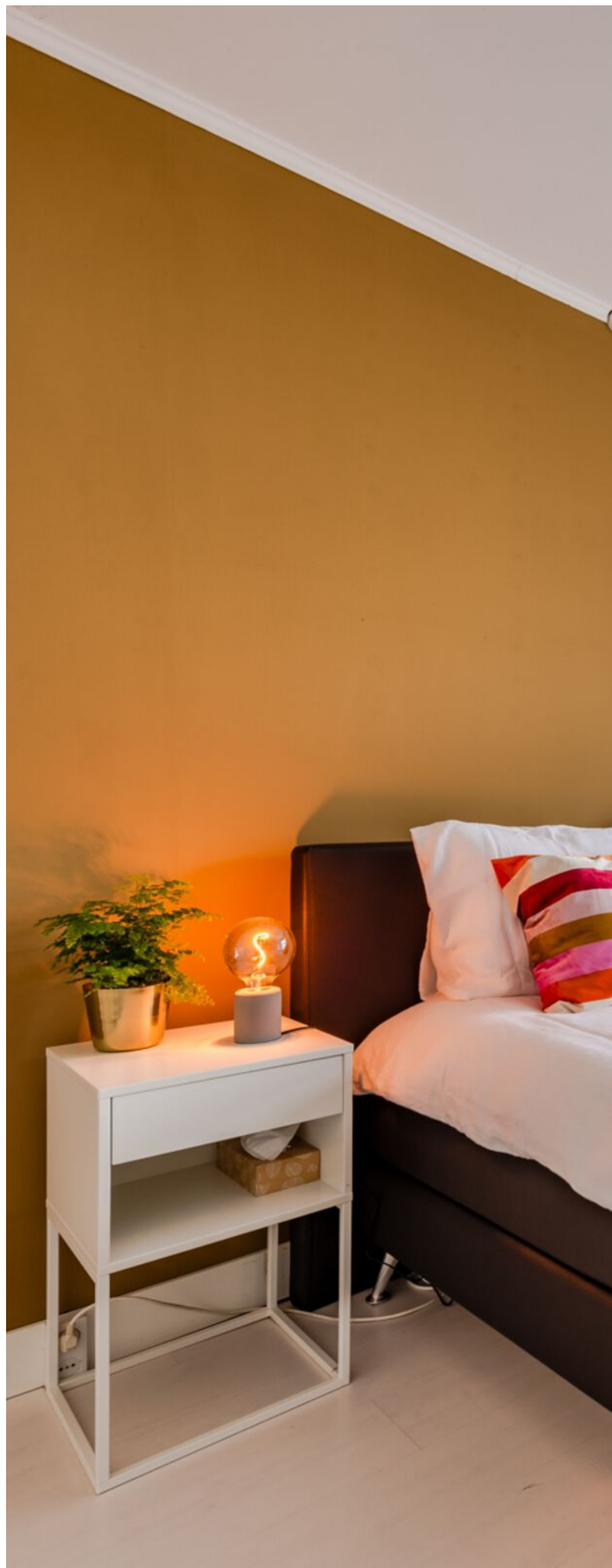




# Verdiepingen.

## Eerste verdieping.

Vanuit de hal bereik je via de trap de overloop van de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot vier fijne slaapkamers. De grote slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een vaste kast. Deze kamer heeft een fraaie lichtinval door het raam met mooi glas-in-lood-bovenraam. De daarnaast gelegen tweede slaapkamer heeft ook een vaste kast en een raam met glas-in-lood-bovenraam aan de voorzijde. Alle slaapkamers beschikken over een laminaatvloer. De derde en vierde slaapkamer bevinden zich aan de achterzijde. De grote slaapkamer aan de achterzijde heeft ook een vaste kast. De kleinere slaapkamer aangrenzend heeft een loopdeur, zodat je het dak van de bijkeuken kunt betreden.









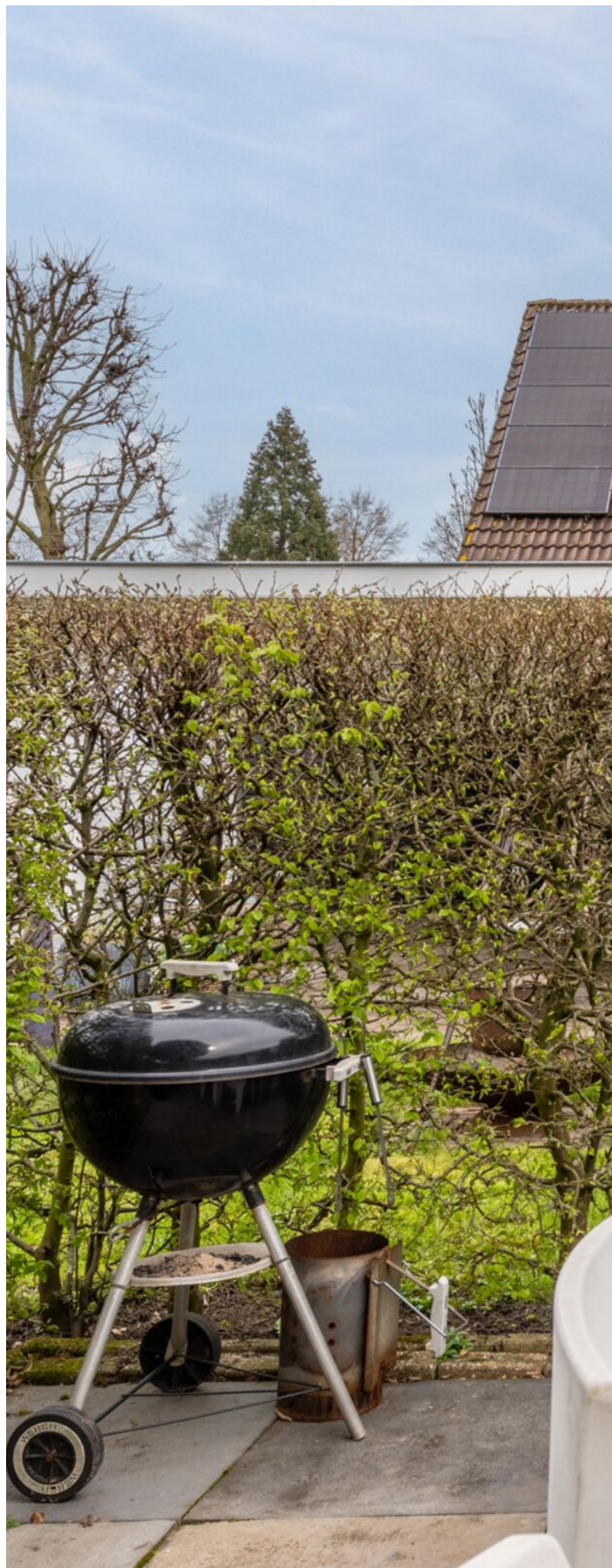






## Exterieur.

Aan de voorzijde is de tuin fraai aangelegd. De voortuin is ruim van formaat. Via een zijpad langs de woning kun je de achtertuin bereiken. Ook achterom is de tuin bereikbaar via een poortdeur en kun je je auto gemakkelijk parkeren op eigen terrein. De diepe, royale achtertuin is gelegen op het noordoosten en heeft meerdere sfeervolle terrassen. In deze tuin kun je optimaal van het buitenleven genieten. Achterin de tuin tref je een mooie, houten overkapping waar je heerlijk beschut kunt zitten. Aangrenzend bevindt zich de praktijkruimte. Deze ruimte is voorzien van airconditioning.









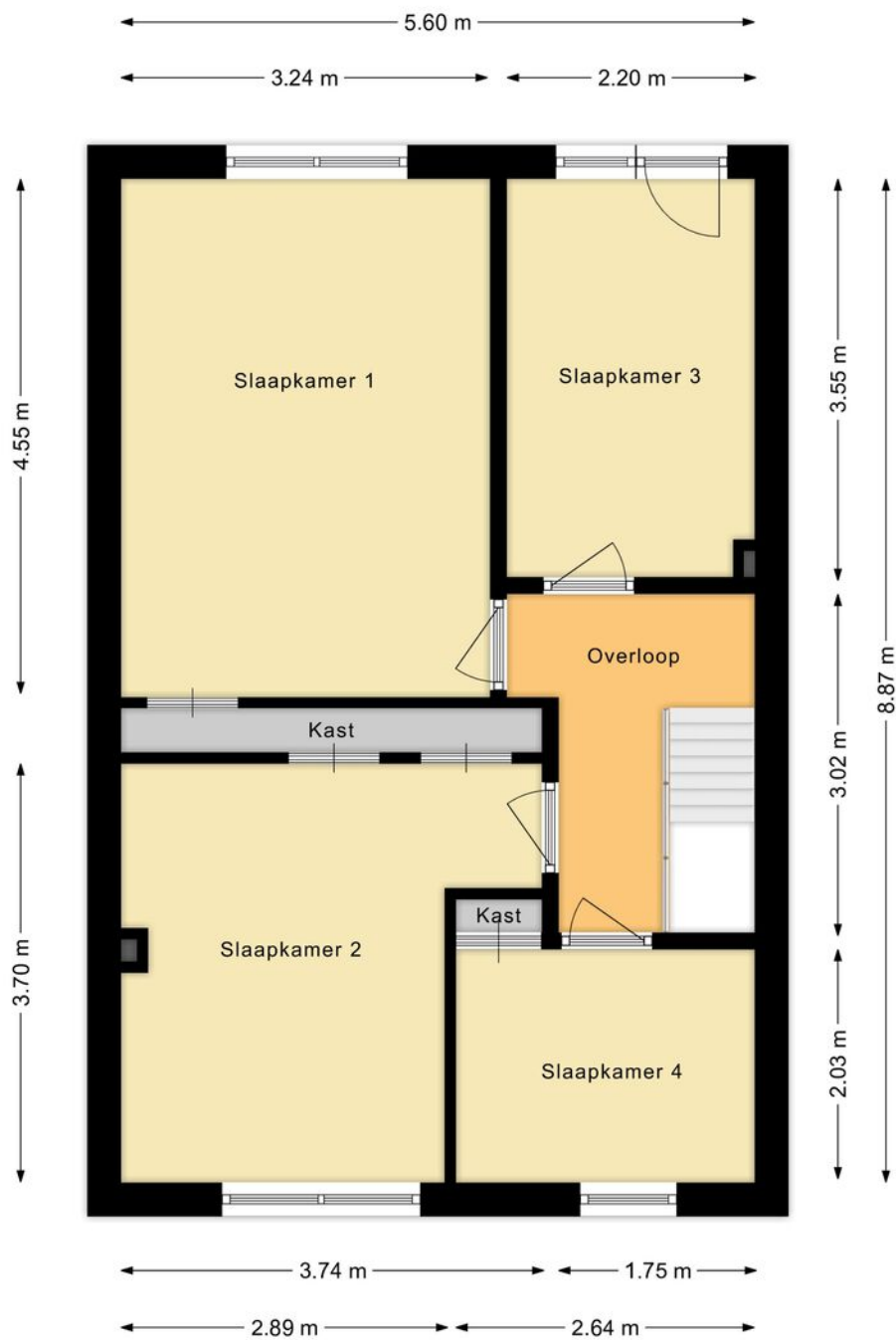




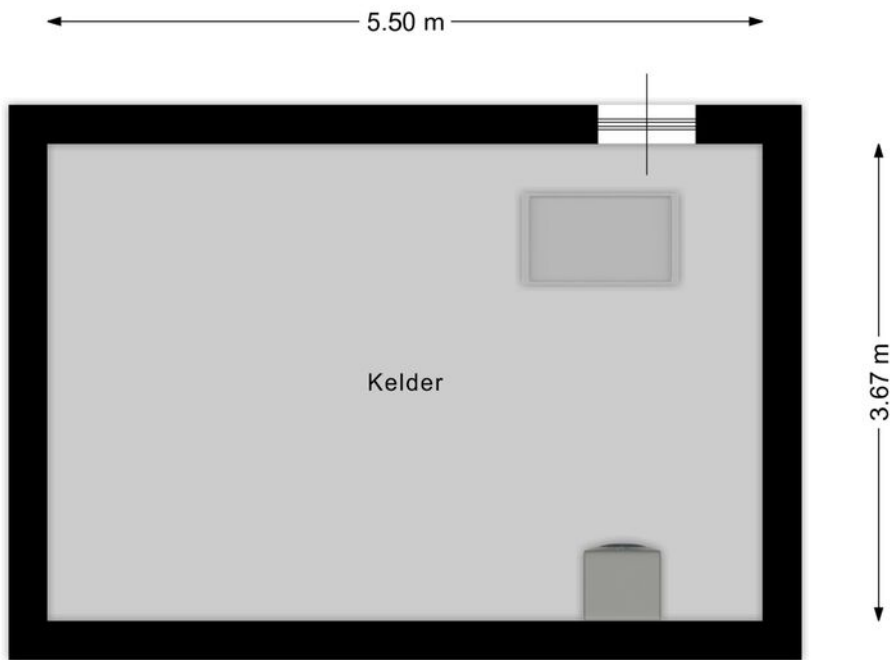
# Begane grond



# Eerste verdieping



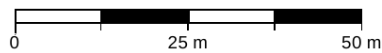
# Kelder





Kadastrale kaart van Noordzijde 16, 2411RA Bodegraven

Referentie: 6536511b08bf568d25966a1b



<b>6360</b>	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. <b>Dit document is gegenereerd op 24-10-2023 om 09:47.</b>
<b>16</b>	Huisnummer	Gemeentecode:	BDG00	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	B	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	6360	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	386	
	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](http://www.regiomakelaer.nl)  
[info@regiomakelaer.nl](mailto:info@regiomakelaer.nl)  
0172-255 255



