




**Regio
Makelaer**

**Brasem 53
Bodegraven**

Voel je thuis!





Inleiding.

Deze prachtige eengezinswoning, gelegen in de kindvriendelijke buurt van Broekvelden met verschillende speelplaatsen in de nabije omgeving, biedt een aangename leefomgeving. Vanuit de achterkant van het huis geniet je van een weids en rustgevend uitzicht over een groene strook.

Gebouwd in 1994, is Brasem 53 volledig geïsoleerd en uitgerust met 10 zonnepanelen, waardoor het energielabel A heeft en klaar is voor de toekomst. De woning beschikt over een lichte woonkamer, een moderne keuken, een complete badkamer, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een ruime, zonnige achtertuin.. De zolderverdieping biedt mogelijkheden om naar eigen wens in te richten, waardoor er gemakkelijk een vierde slaapkamer gerealiseerd kan worden.

Door de jaren heen is de woning goed onderhouden, zo is het buitenschilderwerk nog in 2021 uitgevoerd. In 2023 is er op de begane grond een nieuw toilet geplaatst en een nieuw dakraam op de zolderverdieping. Ook de dakbedekking van de berging is recentelijk nog vernieuwd in 2022.

Omgeving.

De woning ligt vooraan 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 populaire woonwijk. 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	Tussenwoning, eengezinswoning
Woonlagen	3
Aantal kamers	5
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Douchecabine, zwevend toilet, wastafel, grote spiegel

Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	92m ²
Perceeloppervlakte	127m ²
Externe bergruimte	8m ²
Overige inpandige ruimte	0m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	2m ²
Inhoud	337m ³
Bouwjaar	1994
Aanvaarding	In overleg

Energie.

Label	A
Verwarming	Centrale verwarming
Type	Vaillant
Bouwjaar	2009

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 verzorgde voortuin bereik je de overkapte entree van de woning. Als je binnenkomt in de hal kun je doorlopen naar de woonkamer. De hal geeft ook toegang tot de meterkast met zeven groepen en de trapopgang naar de eerste verdieping. De gehele vloer op de begane grond is afgewerkt met een mooie laminaatvloer.

Woonkamer.

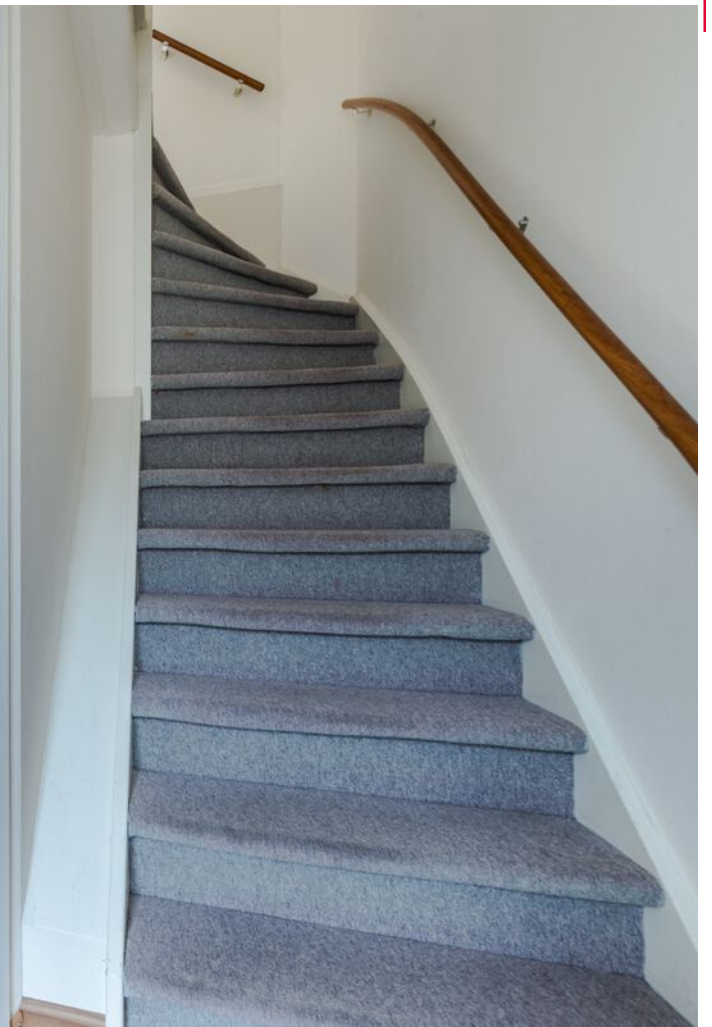
De woonkamer heeft een gezellige zithoek aan de voorzijde met een fraaie lichtinval door de grote raampartij. Halverwege de woonkamer tref je een tweede hal met het nieuwe toilet met fonteintje (2023) en een trapkast, ideaal voor het opbergen van extra voorraad bijvoorbeeld. De woonkamer heeft een stijlvolle, op maat gemaakte kast. De ramen beschikken beiden over een screen.

Keuken.

Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich de strakke, moderne keuken met schiereiland. Deze half open keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur: vierpits- gasfornuis met bakplaat, vaatwasser, afzuigkap, apothekerskast, combi-oven, koelkast, vriezer en een close in boiler. De keuken heeft veel lichtinval door het raam aan de achterzijde, met uitzicht op de achtertuin. Via de keuken bereik je een volgende hal met een inbouwkast. Deze hal leidt je naar buiten middels een loopdeur. Ideaal om even je natte spullen te laten drogen!

















Verdiepingen.

Eerste verdieping.

Vanuit de hal bereik je met de trap de overloop van de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft een dakraam die zorgt voor een fraaie lichtinval. De vloer heeft tapijt in een lichte tint. De daarnaast gelegen complete badkamer heeft een douchecabine, een wastafel en zwevend toilet. De badkamer beschikt over natuurlijk daglicht door een dakraam. Aan de voorzijde tref je nog twee fijne slaapkamers. De kleinste slaapkamer is nu ingericht als walk in closet, perfect om je garderobe netjes en overzichtelijk op te bergen. Deze twee slaapkamers zijn voorzien van een trendy laminaatvloer.

Tweede verdieping.

Via de tweede trapopgang loop je naar boven naar de zolderverdieping. De zolder is nu nog een open ruimte en nog vrij in te delen. Hier kun je gemakkelijk een vierde slaapkamer realiseren. In 2023 is er nog een nieuw dakraam geplaatst aan de achterzijde. Ook heeft deze ruimte nog een tweede, kleiner dakraam aan de achterzijde. Hier bevindt zich ook de wasmachine en droger aansluiting en de Cv-ketel.













Exterieur.

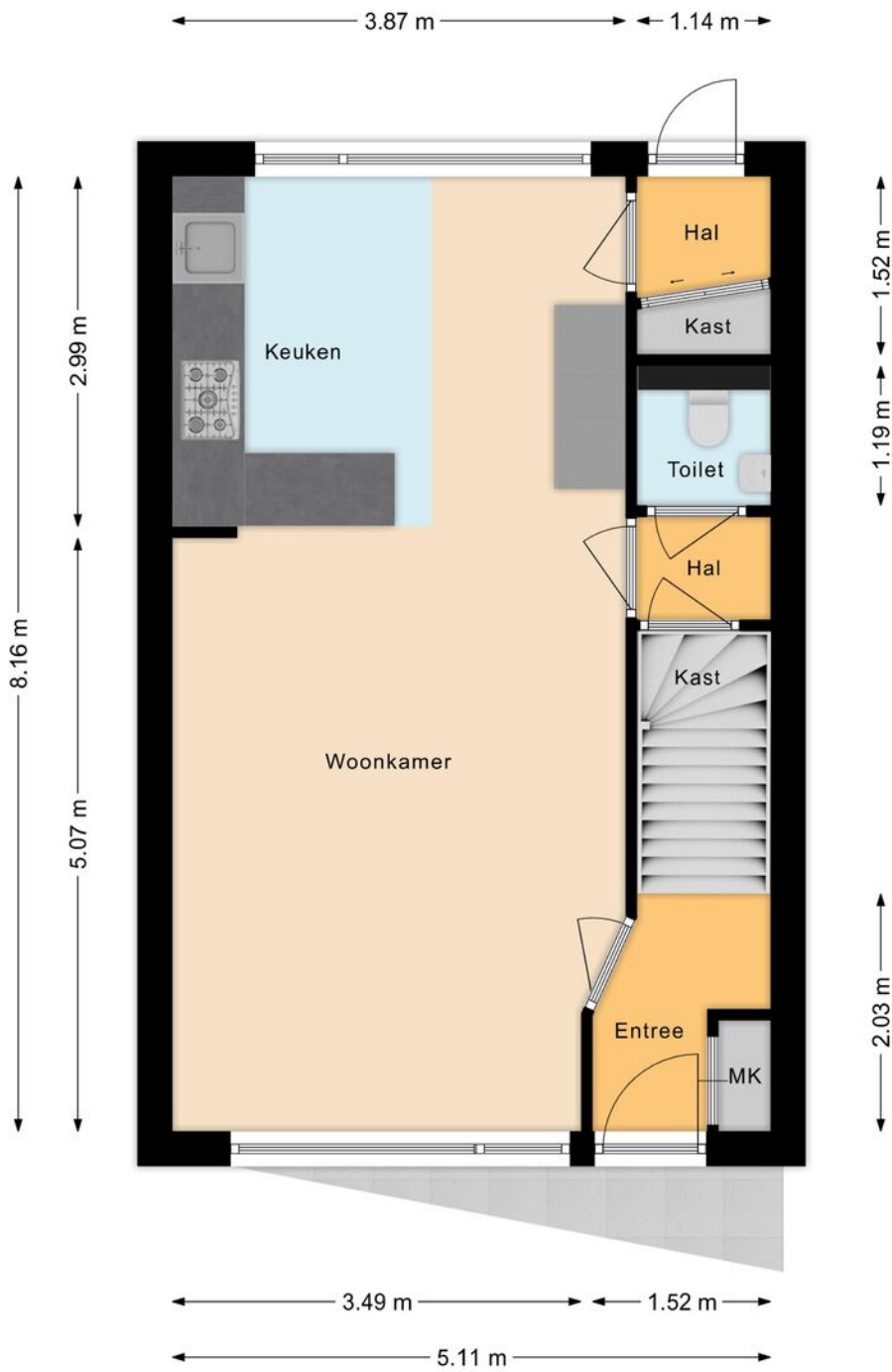
Je kunt gemakkelijk je auto voor de deur parkeren in de parkeervakken aan de Brasem. De voortuin is verzorgd aangelegd. De achtertuin is gelegen op het Zuidoosten en heeft een gezellig terras. Achterin de tuin bevindt zich de vrijstaande, stenen berging. Onlangs is de bitumen dakbedekking van de berging nog vernieuwd (2022), dus hier heb je voorlopig geen omkijken meer naar. Ook is de achtertuin achterom bereikbaar via een poortdeur. De poortdeur is in 2023 nog vernieuwd. Aangrenzend bevindt zich een groenstrook, waardoor de tuin behoorlijk vrij ligt aan de achterkant.



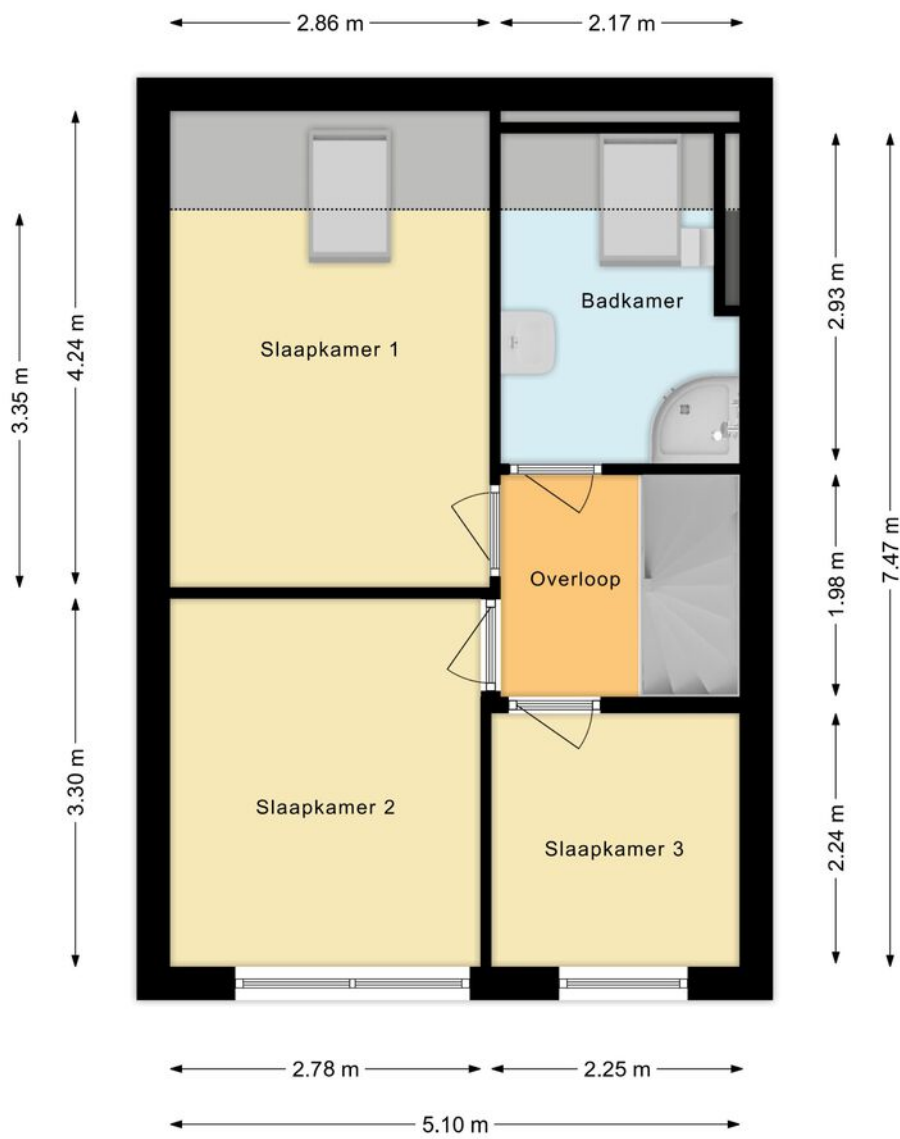




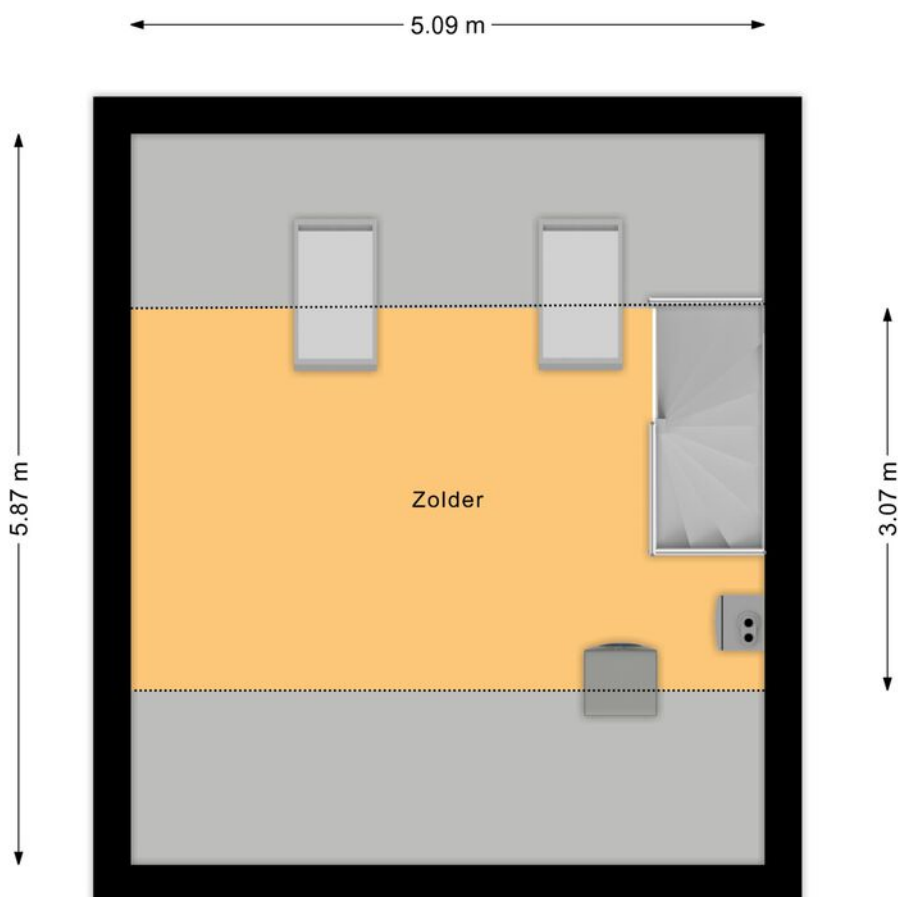
Begane grond.



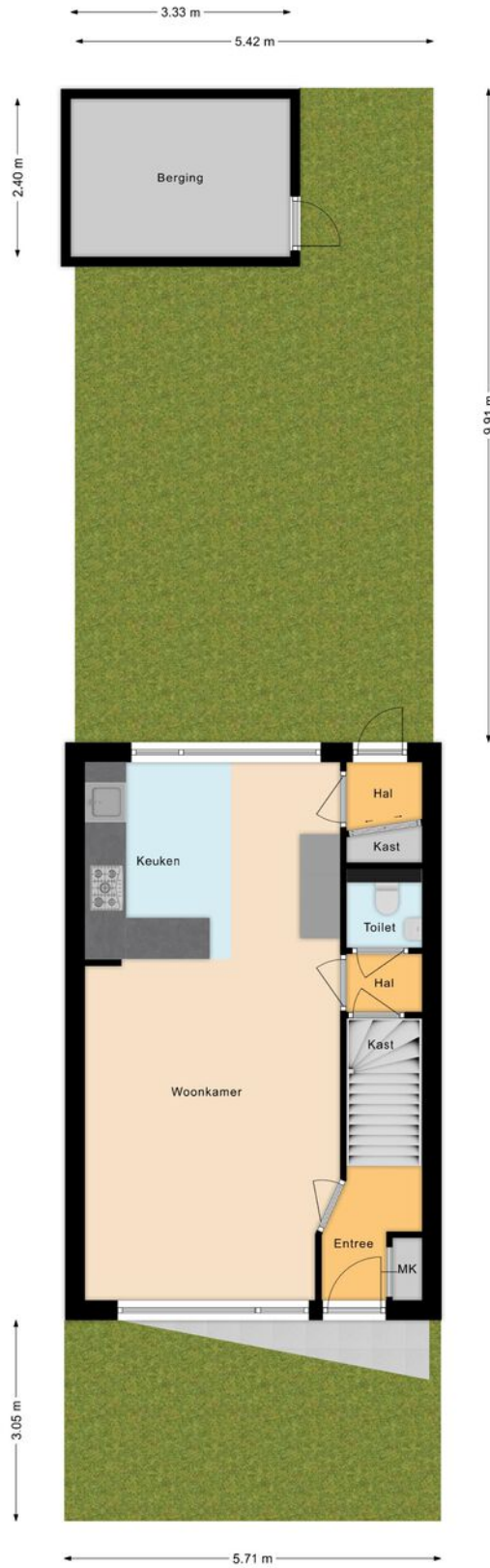
Eerste verdieping



Tweede verdieping



Situatie



Kadastrale kaart

Uw referentie: Brasem 53

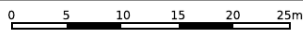



4288

Broekveldslaan

Brasem

Brasem



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p> <p>Bodegraven F 3453</p> <p><small>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.</small></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
info@regiomakelaer.nl
0172-255 255



