




**Regio
Makelaer**

**Emmakade 108
Bodegraven**

Voel je thuis!





Inleiding.

Emmakade 108 is een fraaie hoekwoning uit 1924, gelegen op een ideale locatie! Deze woning straalt een warme en uitnodigende sfeer uit, waardoor het direct aanvoelt als thuis. De woonkamer is stijlvol ingericht en biedt een prachtig uitzicht op de kade en het water aan de voorkant. Naast deze aangename leefruimte beschikt de woning over een keuken die met zorg is ontworpen, een handige bijkeuken, een comfortabele badkamer en twee gezellige slaapkamers. De gezellige achtertuin op het Zuidoosten heeft meerdere leuke zitjes om van de zon te kunnen genieten. Als je de poort uitloopt, bereik je de groenzone met water aan de achterzijde.

De woning is uitstekend onderhouden: in 2019 is de woning nog compleet voorzien van nieuwe heipalen. Ook is er een nieuwe Cv-ketel geïnstalleerd in 2023. Het dak is vernieuwd en geïsoleerd in 2018 en alle ramen zijn voorzien van dubbel glas.

Momenteel is het mogelijk te parkeren aan de voorzijde op één van de parkeerplekken. De locatie is ideaal, met het levendige centrum van Bodegraven, het nabijgelegen NS-station en een scala aan scholen en winkels op slechts een steenworp afstand.

Omgeving.

Via de Goudseweg zijn de A12 en de N11 binnen enkele autominuten bereikbaar. Het station van Bodegraven bevindt zich op wandelafstand. Vanuit hier ben je met de trein in ca. 20 minuten in Leiden of in Utrecht. Het centrum van Bodegraven, diverse sportverenigingen, supermarkten en basisscholen zijn op korte afstand.

Kenmerken.

Indeling.

Soort woning	Hoekwoning, eengezinswoning
Woonlagen	2
Aantal kamers	3
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Douchecabine, zwevend toilet, wastafelmeubel

Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	78m ²
Perceeloppervlakte	123m ²
Externe bergruimte	0m ²
Overige inpandige ruimte	9m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0m ²
Inhoud	324m ³
Bouwjaar	1924
Aanvaarding	In overleg

Energie.

Label	D
Verwarming	Centrale verwarming, houtkachel
Type	Intergas
Bouwjaar	2023

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 Emmakade bereik je de entree van de woning. Je auto kun je parkeren op één van de parkeerplekken aan de kade. Bij binnenkomst in de gezellige hal met tegelvloer in Portugese stijl, kun je doorlopen naar de woonkamer en het moderne toilet met fonteintje. Ook bevindt zich hier de stijlvolle trapopgang naar de eerste verdieping.

Woonkamer.

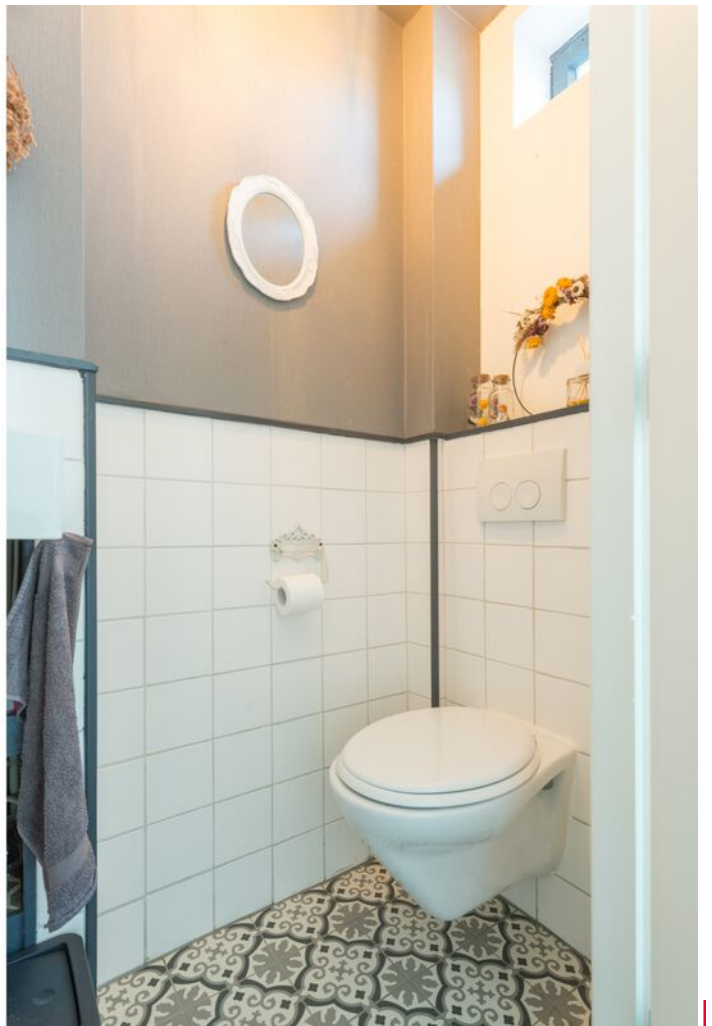
Vanuit de hal bereik je de woonkamer en wordt je ontvangen in een sfeervolle living. De woonkamer heeft een fraaie lichtinval door de ramen aan de voor- en achterzijde. Vanuit de smaakvolle zithoek aan de achterzijde kijk je uit op de gezellige tuin. Aan de voorzijde tref je een fantastische eethoek met uitzicht op de kade en het water! Zie je jezelf al zitten? De woonkamer heeft strak afgewerkte muren en plafond en een prachtige, eiken houten vloer. De knusse houtkachel maakt het plaatje af en zorgt voor extra warmte tijdens koudere dagen. Halverwege deze ruimte tref je een handige trapkast. De woonkamer geeft toegang tot de keuken en bijkeuken.

Keuken.

De mooie, landelijke keuken tref je aan de achterzijde van de woning. De half open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur: Een stijlvol Smeg zes-pit gasfornuis, oven, koelkast en vriezer. Grenzend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken voor extra voorraad. De keuken is ook afgewerkt met een nostalgische tegelvloer in Portugese stijl. Via een loopdeur in de keuken, bereik je de achtertuin.





















Verdiepingen.

Eerste verdieping.

Via de hal bereik je met de trap de overloop van de bovenverdieping. Op de overloop bevindt zich een vaste inbouwkast voor al je spullen. De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers van een mooi formaat en de complete badkamer. De grootste slaapkamer aan de achterzijde heeft een fijne lichtinval door de raampartij. De slaapkamer heeft een gezellig hoekje die zeer geschikt is om een thuiswerkplek te creëren. Het is mogelijk het platte dak van de keuken te betreden via de loopdeur. Aan de voorzijde van de woning tref je de tweede, gezellige slaapkamer en de daarnaast gelegen badkamer. Vanuit het slaapkamerraam heb je een prachtig uitzicht op de kade en het water. De gehele verdiepingsvloer is afgewerkt met trendy laminaat.

De comfortabele badkamer is uitgerust met een douchecabine, wastafelmeubel en een zwevend toilet. Prettig is dat deze ruime beschikt over natuurlijk daglicht door het raam.













Exterieur.

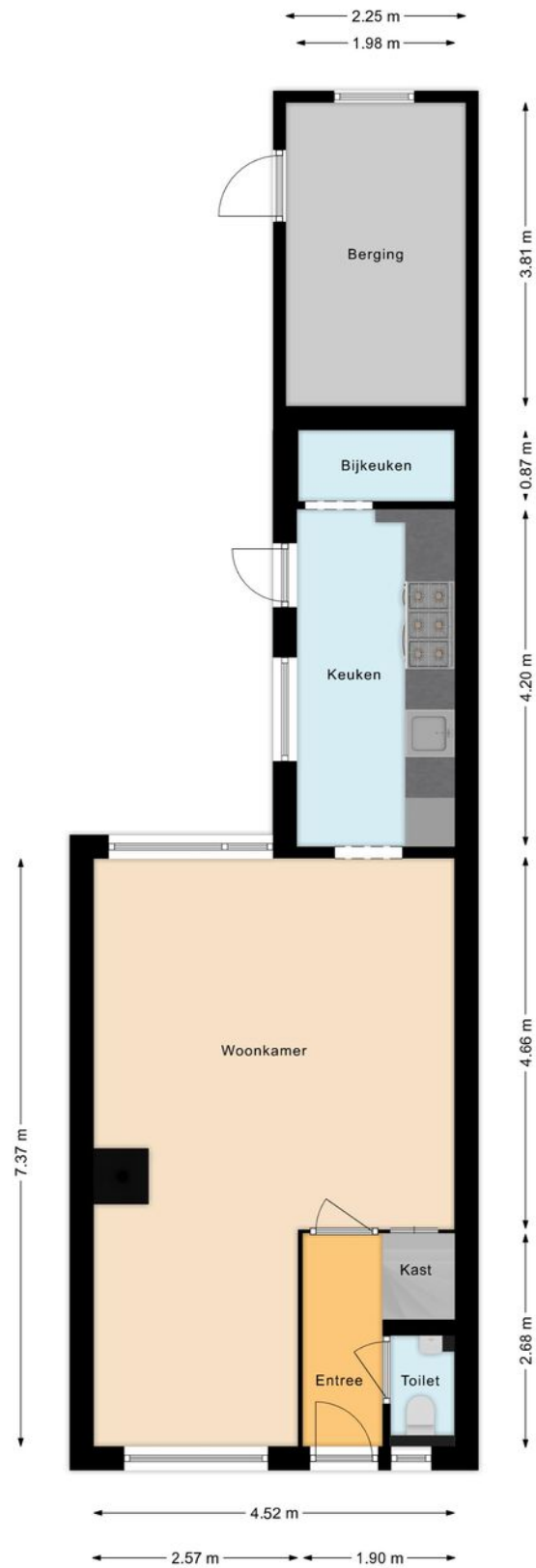
De diepe, zonnige achtertuin is gelegen op het Zuidoosten en biedt meerdere leuke plekken om zitjes te creëren voor je lounge set en je tuintafel. De tuin beschikt over een aangebouwde, houten berging en een overkapte houtopslag plaats. De tuin is achterom bereikbaar via een gezamenlijke poort met de burens. Als je de tuin uitloopt, tref je aangrenzend een mooie groenzone met water.



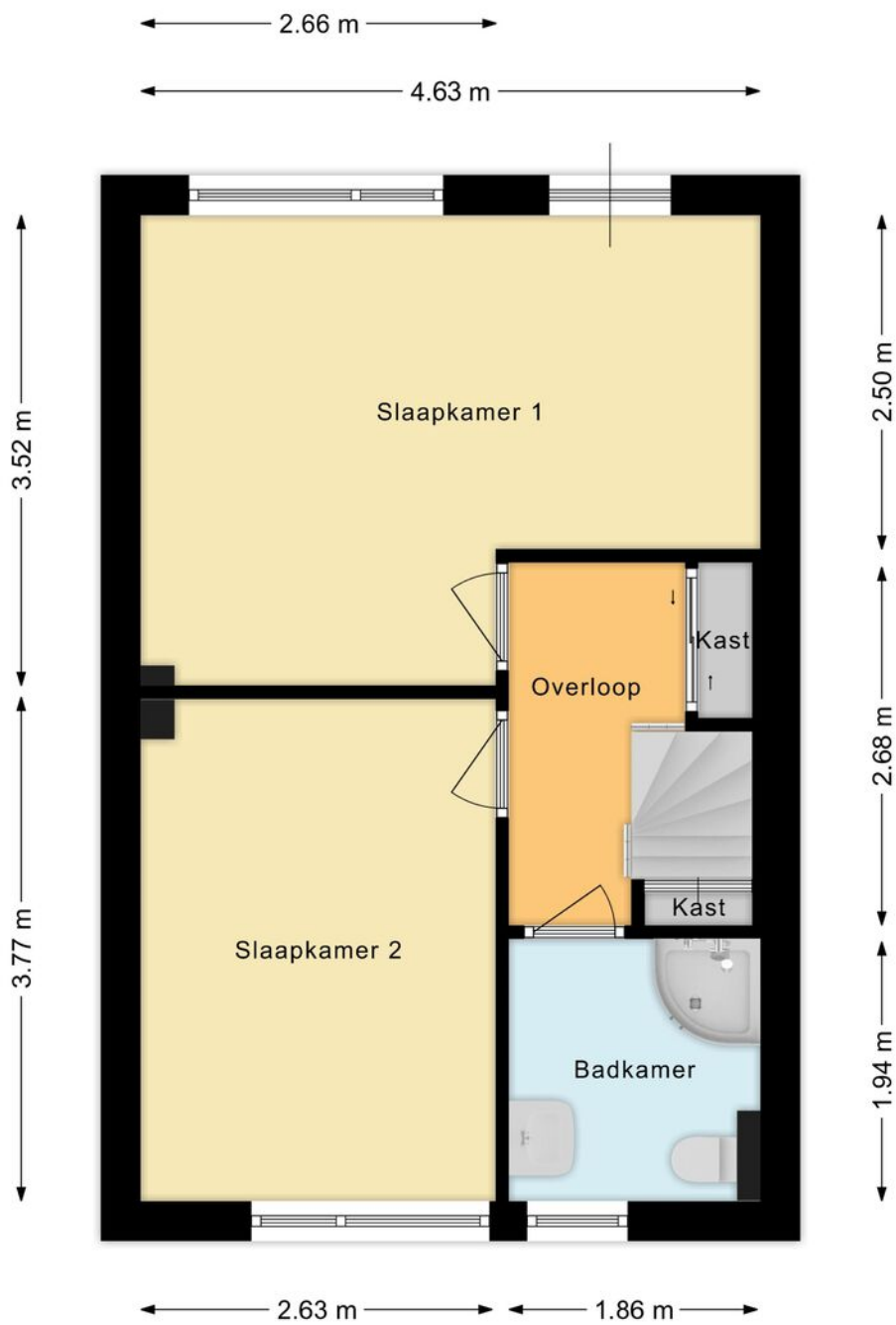




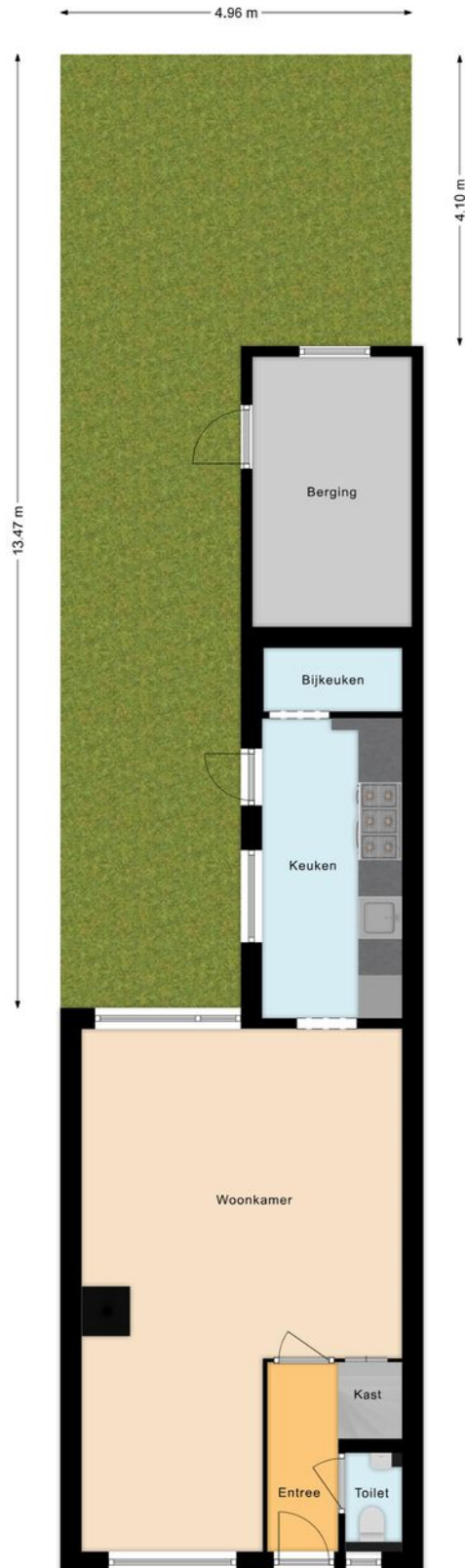
Begane grond.



Eerste verdieping



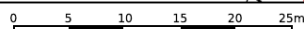
Situatie






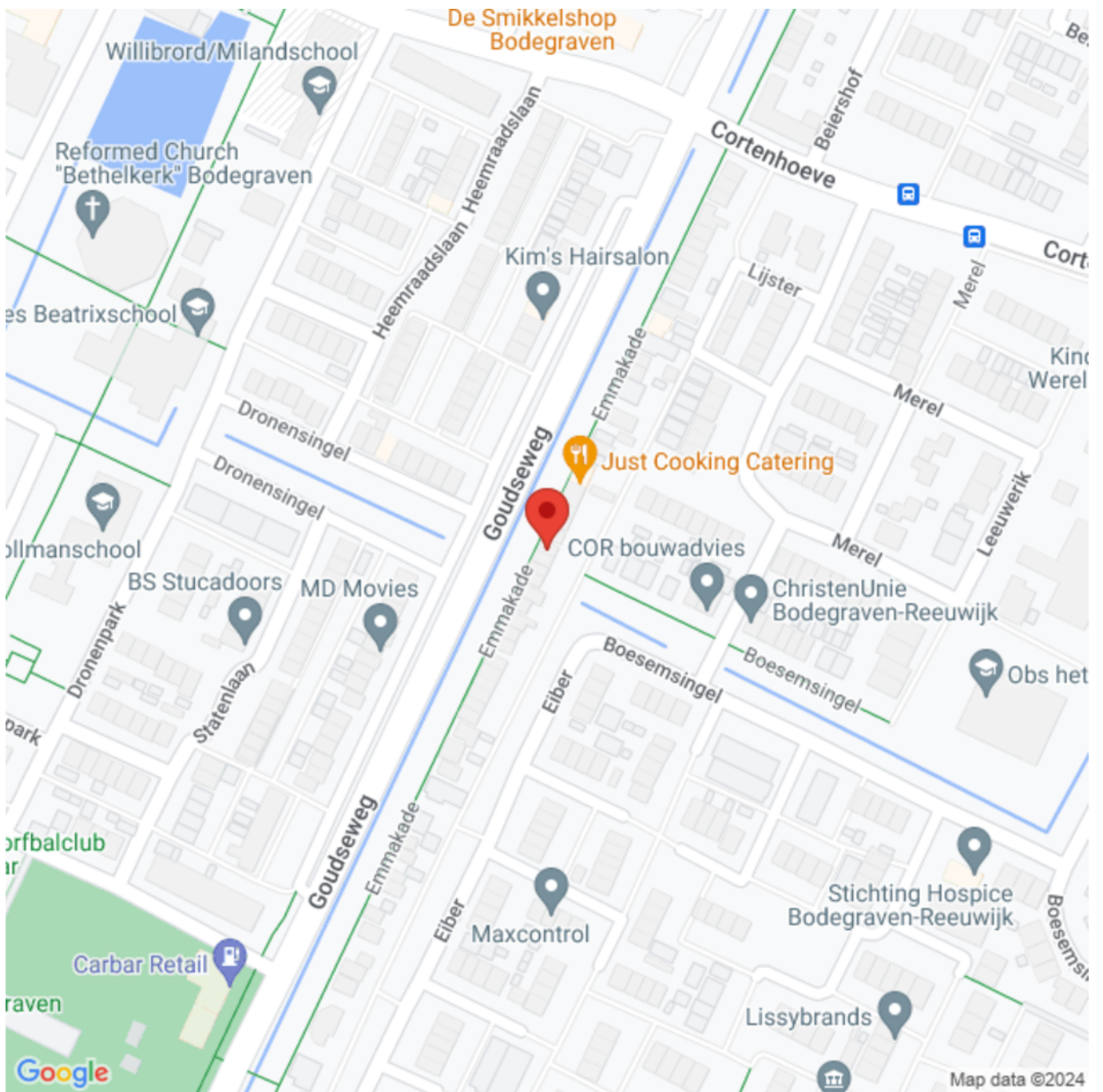
Kadastrale kaart

Uw referentie: Emmakade 108



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven Sectie F Perceel 1420</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>	
---	---	---

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

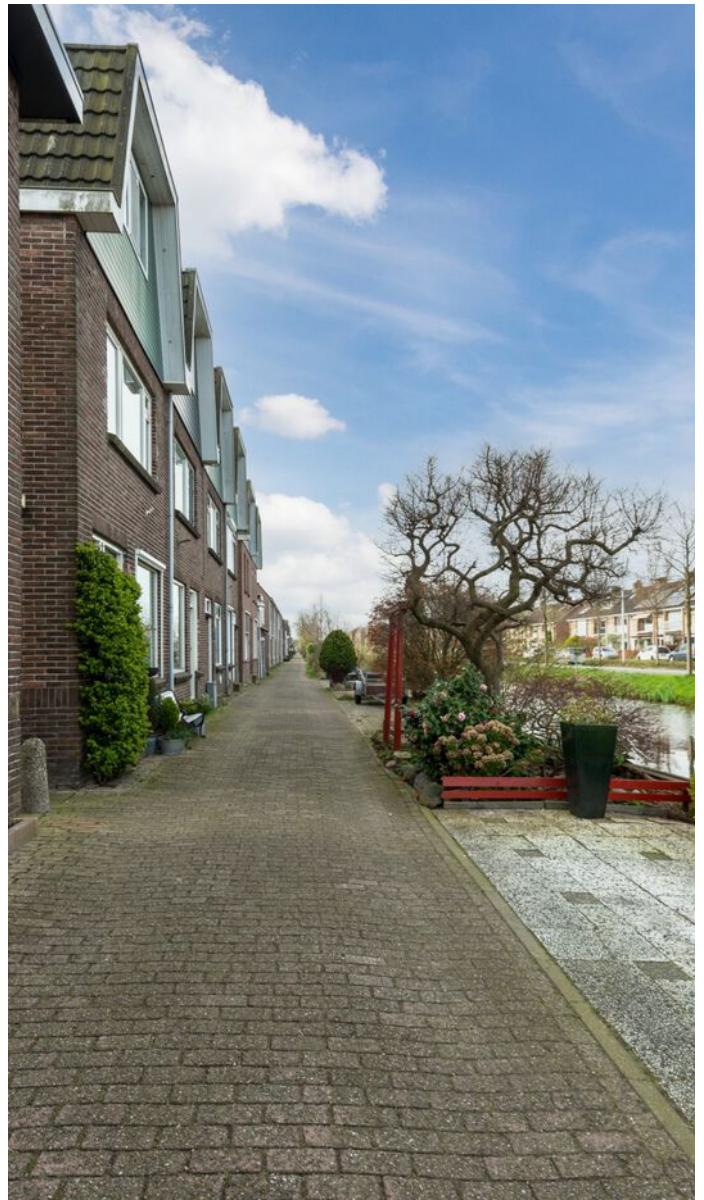
Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. De makelaar die bij de bezichtiging aanwezig is, informeert je desgevraagd naar de te volgen procedure. Elke bieding wordt vertrouwelijk behandeld. Iedere onderhandelingsstap wordt met onze opdrachtgever 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



