




Regio
Makelaer

Oud-Bodegraafseweg 106
Bodegraven

Voel je thuis!





Inleiding.

Ben je op zoek naar een sfeervolle vrijstaande woning in een rustige landelijke omgeving? Deze woning uit 1981, gelegen aan een charmante polderweg, biedt alles wat je nodig hebt voor ontspannen wonen.

Bij aankomst word je verwelkomd door een grote oprit, ideaal voor het parkeren van meerdere auto's. De mooi onderhouden tuin rondom de woning is een waar genot voor tuinliefhebbers en biedt volop ruimte voor buitenactiviteiten. De grote garage met twee deuren biedt volop ruimte voor je motorvoertuigen, opslag of als werkplaats. Het bitumen dak van de garage is in 2023 nog compleet vernieuwd

Stap binnen en laat je verrassen door de charme van de ramen met kleine ruitjes, die een warme en uitnodigende sfeer creëren. Het woongedeelte beschikt over een gezellige woonkamer, keuken, drie slaapkamers, badkamer en vierde slaapkamer of kantoor op de begane grond, ideaal voor thuiswerken. De woning heeft een unieke zijvleugel met een gezellige bar, multifunctionele ruimte, twee ruime slaapkamers en een badkamer voor gasten. De kelder en vliering bieden nog meer opslagruimte. De woning beschikt tevens over een alarmsysteem. De grote, goed onderhouden tuin, bijna rondom de woning, heeft meerdere terrassen en een vijver. De tuin heeft een heerlijke beschutte ligging die volop privacy biedt.

Hoewel deze woning modernisering nodig heeft, is dit jouw kans om een huis helemaal naar eigen smaak te maken. Met energielabel C is het pand al deels energiezuinig, waardoor je een solide basis hebt voor verdere verbeteringen.

De omgeving.

De woning is rustig gelegen aan de polderweg Oud Bodegraafseweg. Het centrum van Bodegraven is goed bereikbaar met de auto en fiets. De N11 en de A12 zijn binnen enkele autominuten bereikbaar. Het station van Bodegraven is dichtbij. De bushalte bevindt zich op fietsafstand aan het einde van de Oud Bodegraafseweg, op de Goudseweg, richting Gouda. Vanuit hier ben je met de trein in ca. 20 minuten in Leiden of in Utrecht. Voorzieningen als scholen en sportverenigingen bevinden zich allen in de nabije omgeving. Recreatiegebied de Reeuwijkse Plassen is binnen 10 minuten met de fiets te bereiken. Rondom de plassen is veel te doen. Er zijn verschillende recreatieve routes uitgezet, er is een strandje en het is mogelijk om bootjes te huren.

Kenmerken.

Indeling.

Soort woning	Landhuis
Woonlagen	3
Aantal kamers	8
Badkamers	2
Badkamervoorzieningen	Badkamer 1: Ligbad, douchecabine, toilet, dubbele wastafel Badkamer 2: Ligbad, toilet, wastafel

Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	229m ²
Perceeloppervlakte	960m ²
Externe bergruimte	0m ²
Overige inpandige ruimte	68m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0m ²
Inhoud	868m ³
Bouwjaar	1981
Aanvaarding	In overleg

Energie.

Label	C
Verwarming	Centrale verwarming, open haard
Type	Remeha
Bouwjaar	2013

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.

Garage/Entree/hal/Slaapkamer of kantoorruimte/ Multifunctionele ruimte.

Via de landelijke Oud-Bodegraafseweg bereik je via het nostalgische hek met twee openslaande deuren de royale oprit. Hier kun je met gemak meerdere auto's parkeren. Overdekt parkeren kan ook, de garage biedt plaats voor twee auto's en is bereikbaar via twee elektrische roldeuren. Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. Bij binnenkomst in de hal, kun je doorlopen naar de woonkamer en het toilet. Ook vind je hier de meterkast en een vaste kast met de Cv-ketel. Tevens kun je doorlopen naar de achtertuin. Via de hal bereik je de zijvleugel met de royale slaapkamer/kantoorruimte en aangrenzend de grote multifunctionele ruimte met bargedeelte. Vanuit de slaapkamer kijk je op de polderweg uit. De multifunctionele ruimte is fantastisch voor het ontvangen van gasten! Deze ruimte heeft een schuifpui naar de achtertuin en meerdere ramen. Via een trapopgang bereik je de eerste verdieping.

Woonkamer.

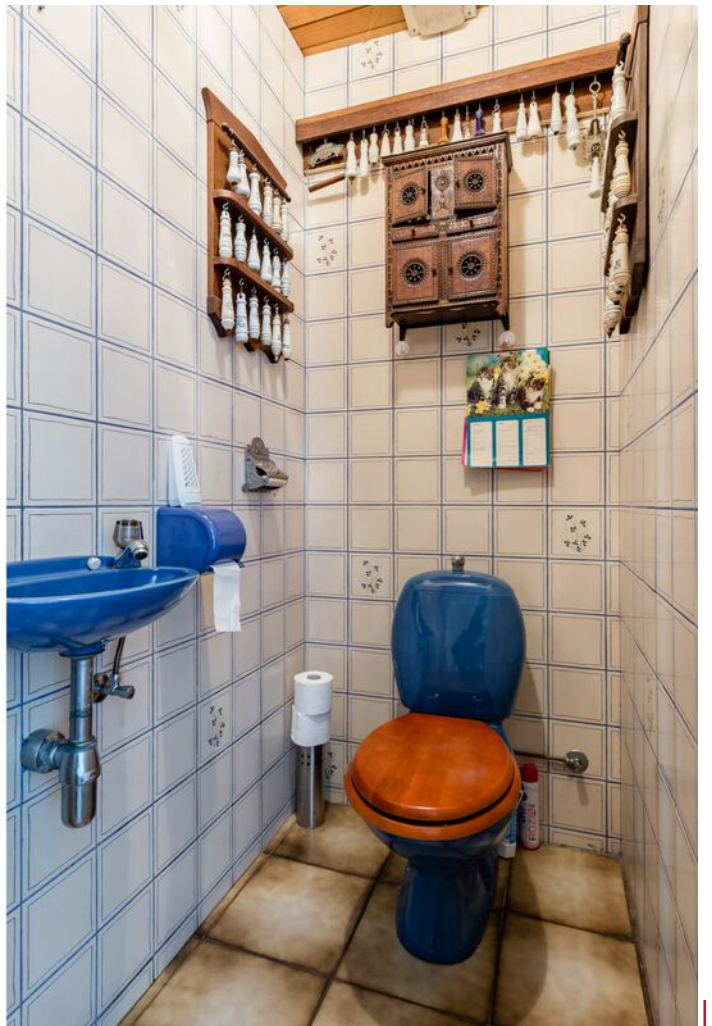
Bij binnenkomst in de gezellige woonkamer vallen gelijk de fraaie, landelijke ramen met kleine ruitjes op aan alle zijden. Samen met de open haard geven deze elementen veel sfeer aan de living. Aan de achterzijde tref je smaakvolle zithoek waarbij je uitkijkt over de mooie achtertuin. Aan de voorzijde bevindt zich de stijlvolle eethoek. Halverwege de woonkamer bevindt zich de toegang tot de kelder, waar je bijvoorbeeld ideaal je favoriete wijnen kunt opslaan. Vanuit de woonkamer bereik je met de trapopgang de eerste verdieping. De landelijke keuken tref je aan de voorkant. De gehele begane grond is afgewerkt met een tegelvloer.

Keuken.

De half-open keuken in hoekopstelling is uitgerust met diverse inbouwapparatuur: een vaatwasser, combi-oven, koelkast en vriezer, elektrische kookplaat en een





















Verdiepingen.

Eerste verdieping-deel 1.

Vanuit de woonkamer bereik je met de trap de overloop van de eerste verdieping van het woongedeelte. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de eerste badkamer. Ook tref je hier een berging en een luik naar de vliering, die nog meer ruimte bieden voor je spullen. De drie slaapkamers beschikken allemaal een of meerdere charmante dakkapellen. Onder de schuine delen van het dak vind je meerdere vaste kasten met veel opbergruimte. De vloeren in de slaapkamers en op de overloop zijn afgewerkt met tapijt.

De riante en complete badkamer beschikt over een ligbad, douchecabine, dubbele wastafel en toilet. Ook bevindt zich in deze ruimte de wasmachine- en droger aansluiting. Ook de badkamer heeft een fraaie dakkapel die zorgt voor natuurlijk daglicht.

Eerste verdieping-deel 2.

Via de multifunctionele ruimte bereik je met de trap de bovenverdieping van de zijvleugel. Via de overloop kun je doorlopen naar twee ruime slaapkamers en de tweede badkamer: een perfect gastenverblijf! De overloop heeft een dakraam, evenals de twee slaapkamers. De tweede badkamer beschikt over een ligbad met douchegelegenheid, wastafel en toilet. De vloeren zijn afgewerkt met tapijt.













Exterieur.

Bij de woning hoort een grote oprit, die plek biedt aan meerdere auto's. De verzorgde tuin aan de voor- en achterzijde en zijkant van de woning is goed onderhouden. In de riante zonnige achtertuin gelegen op het zuidoosten kun je optimaal ontspannen in alle rust. Hier is het echt genieten van het buitenleven. De tuin heeft meerdere terrassen en een vijver, centraal gesitueerd.

Via de achtertuin bereik je de royale garage waar je gemakkelijk twee auto's kwijt kunt. De garage biedt daarnaast volop bergruimte voor het stallen van je fietsen, motor en tuingereedschap. De garage heeft twee elektrische deuren.

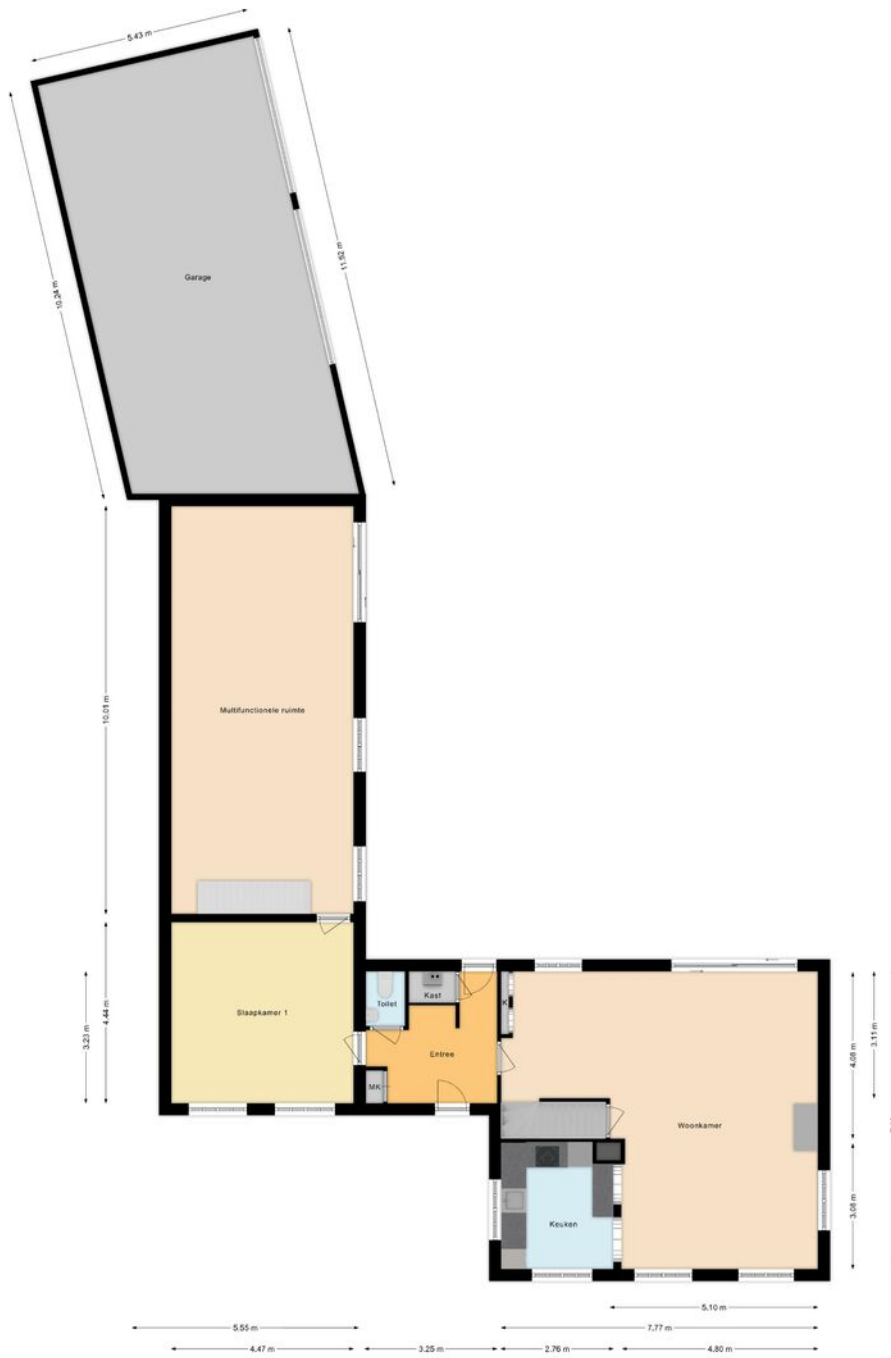
De woning is idyllisch gelegen in een landelijke omgeving, maar toch met alle voorzieningen dichtbij!



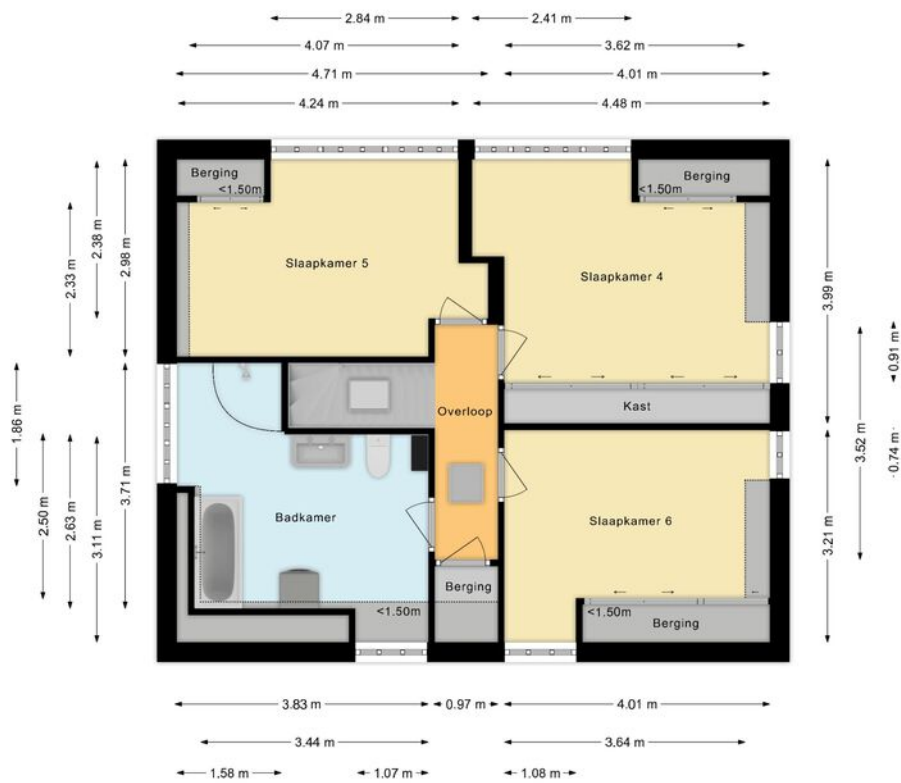




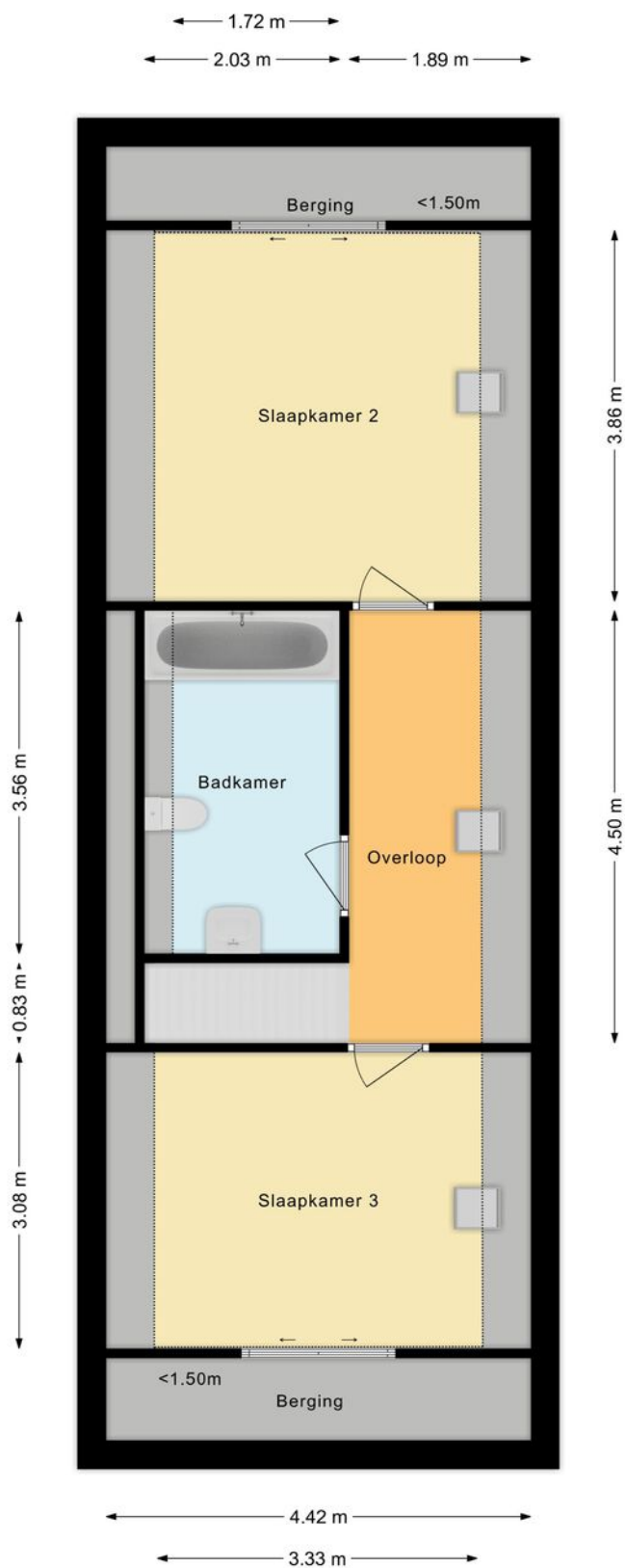
Begane grond.



Eerste verdieping- deel 1



Eerste verdieping- deel 2.



Kelder.



← 2.27 m →



↑ 3.82 m ↓

Situatie



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



