




**Regio
Makelaer**

**Buitenkerk 32
Bodegraven**

Voel je thuis!





Inleiding.

Ontsnap aan de dagelijkse drukte en ontdek deze villa aan de oever van de Oude Rijn! Deze prachtige vrijstaande villa biedt een royaal woonoppervlak van 290m² en een energielabel C, een energiezuinige woning waar je je snel thuis zult voelen. De woning leent zich ook uitstekend als kangoeroe woning. In 1980 is de woning nummer 31 er namelijk bij gekocht door de huidige eigenaar en samengevoegd.

Stap binnen in de ruime en sfeervolle woonkamer, waar de open haard voor een knusse ambiance zorgt. De speelse opzet van de woonkamer zorgt voor een natuurlijke flow naar de eetkamer en keuken, met schitterend uitzicht op de rivier. Met maar liefst 26 zonnepanelen bespaart u op energiekosten en draagt u bij aan een duurzamere toekomst.

In de grote kelder vindt u een ontspanningsruimte, perfect voor een thuisbioscoop of fitnessruimte. Daarnaast heeft de woning nog een garage of hobbyruimte en bijkeuken. Op de eerste verdieping tref je in totaal vijf slaapkamers. De master bedroom beschikt over een eigen douchegelegenheid, terwijl de tweede badkamer ideaal is voor gasten of kinderen.

Een van de grootste pluspunten van deze villa is het riante dakterras, waar u kunt ontspannen met een prachtig uitzicht over het water. De verzorgde tuin met een kleine aanlegsteiger voor uw boot maakt deze woning helemaal af. Geniet van gezellige zomerdagen op het water of ontspan in de rustige omgeving van uw eigen tuin.

De omgeving.

De woning ligt aan de rand van het centrum van Bodegraven, met gezellige winkeltjes en restaurantjes. 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. Voorzieningen als sportverenigingen, scholen en het medisch centrum bevinden zich, net als het zwembad, op wandelafstand.

Kenmerken.

Indeling.

Soort woning	Villa, vrijstaande woning
Woonlagen	3
Aantal kamers	7
Badkamers	2
Badkamervoorzieningen	Badkamer 1: Douche Badkamer 2: Ligbad, wastafel, toilet

Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	290m ²
Perceeloppervlakte	275m ²
Externe bergruimte	0m ²
Overige inpandige ruimte	48m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	72m ²
Inhoud	1.118m ³
Bouwjaar	1928
Aanvaarding	In overleg

Energie.

Label	C
Verwarming	Centrale verwarming, gedeeltelijk vloerverwarming (waarvan gedeeltelijk elektrisch), open haard
Type	Intergas
Bouwjaar	2021

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/Berging/Entree/hal/kelder.

Via de Buitenkerk bereik je de entree van de woning. Via de voorzijde van de woning loop je tevens naar de garage of hobbyruimte en een berging aan de zijkant van de woning. De garage heeft twee openslaande deuren en biedt veel ruimte voor het stallen van je fietsen of motor. Handig zijn de vaste kast met schuifdeuren en gootsteen in deze ruimte. De royale, statige hal geeft toegang tot de trappen naar de bovenverdieping en de kelder. De kelder is zeer geschikt als ontspanningsruimte en heeft vele vaste inbouwkasten. Tevens bevindt zich hier de meterkast en twee vaste kasten. Ook kun je vanuit de hal doorlopen naar de woonkamer, de keuken en garage.

Woonkamer.

Als je binnenstapt in de woonkamer tref je aan de voorzijde een gezellige zithoek met knusse open haard. De living is royaal en heeft een speelse indeling. Halverwege de woonkamer bevindt zich een vaste, smaakvolle eettafel met schuifpui naar de achtertuin, vanwaar je kunt doorlopen naar de open keuken en het achterste gedeelte van de woonkamer. Hier kun je perfect een tweede zithoek en/of eethoek creëren. De grote raampartijen met tweede schuifpui zorgen voor een fraaie lichtinval en geven een fantastisch uitzicht op de rivier de Oude Rijn! Wat een magnifieke plek. Dit deel geeft toegang tot een tweede berging. De hal en woonkamer zijn afgewerkt met een lichte tegelvloer en vloerverwarming (deels elektrisch en het nieuwe gedeelte via centrale verwarming).

Keuken/bijkeuken.

De keuken is centraal gesitueerd en is voorzien van diverse inbouwapparatuur: Elektrisch vierpits kookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en dubbele wasbak. Aangrenzend bevindt zich de ruime bijkeuken met het toilet, twee vaste kasten en een gootsteen. De splinternieuwe Cv-ketel, merk Intergas, bouwjaar 2021, hangt in één van de vaste kasten.





Impressie





Impressie.

















Verdiepingen.

Vanuit de hal bereik je met de trapopgang de overloop van de eerste verdieping. Via de overloop kun je doorlopen naar vijf slaapkamers, waarvan één van de slaapkamers zeer geschikt is als inloopkast voor je garderobe. Deze slaapkamer heeft toegang tot het dakterras. De master bedroom aan de voorzijde heeft een grote raampartij aan de zijkant en een sfeervol balkon aan de voorzijde. De slaapkamer heeft aangrenzend een eigen douchegelegenheid. De tweede slaapkamer, parallel aan de masterbedroom aan de achterzijde, heeft ook toegang tot dezelfde douchegelegenheid. Vanuit deze tweede slaapkamer stap je ook zo het dakterras op. Wat een formidabel uitzicht heb je vanaf dit terras. Hier kun je heerlijk van de zon genieten terwijl je uitkijkt over het water! De derde en vierde slaapkamer bevinden zich aan de andere zijde van de woning en zijn voorzien van een fijne lichtinval door de ramen. Alle slaapkamers beschikken over vaste kasten of inbouwkasten. Boven de slaapkamers is nog meer bergruimte aanwezig op de vliering. De vloeren van de slaapkamers en de overloop zijn afgewerkt met tapijt.

De complete tweede badkamer tref je aan de voorzijde, deze is uitgerust met een ligbad, wastafel en toilet. Prettig is het natuurlijk daglicht door het raam in deze ruimte.













Exterieur.

De ligging van het huis is geweldig: vanuit het huis en de tuin heb je een magnifiek uitzicht op de Oude Rijn! Naast de zonnige achtertuin, gunstig gelegen op het Zuidwesten, is er een riant dakterras waar je vanuit je loungestoel zo uitkijkt over het water. Het dakterras heeft dezelfde zonligging. De achtertuin is sfeervol aangelegd en heeft meerdere terrassen. Het perceel grenst aan het oude Jagerspad en heeft een kleine aanlegsteiger, hier kun je optimaal genieten van het water. Je mag je boot hier voor maximaal één dag aanleggen, aan de overzijde van de Rijn zijn vaste plaatsen te huur bij de watersportvereniging. Er wordt een extra stuk grond van 49m² gehuurd van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.



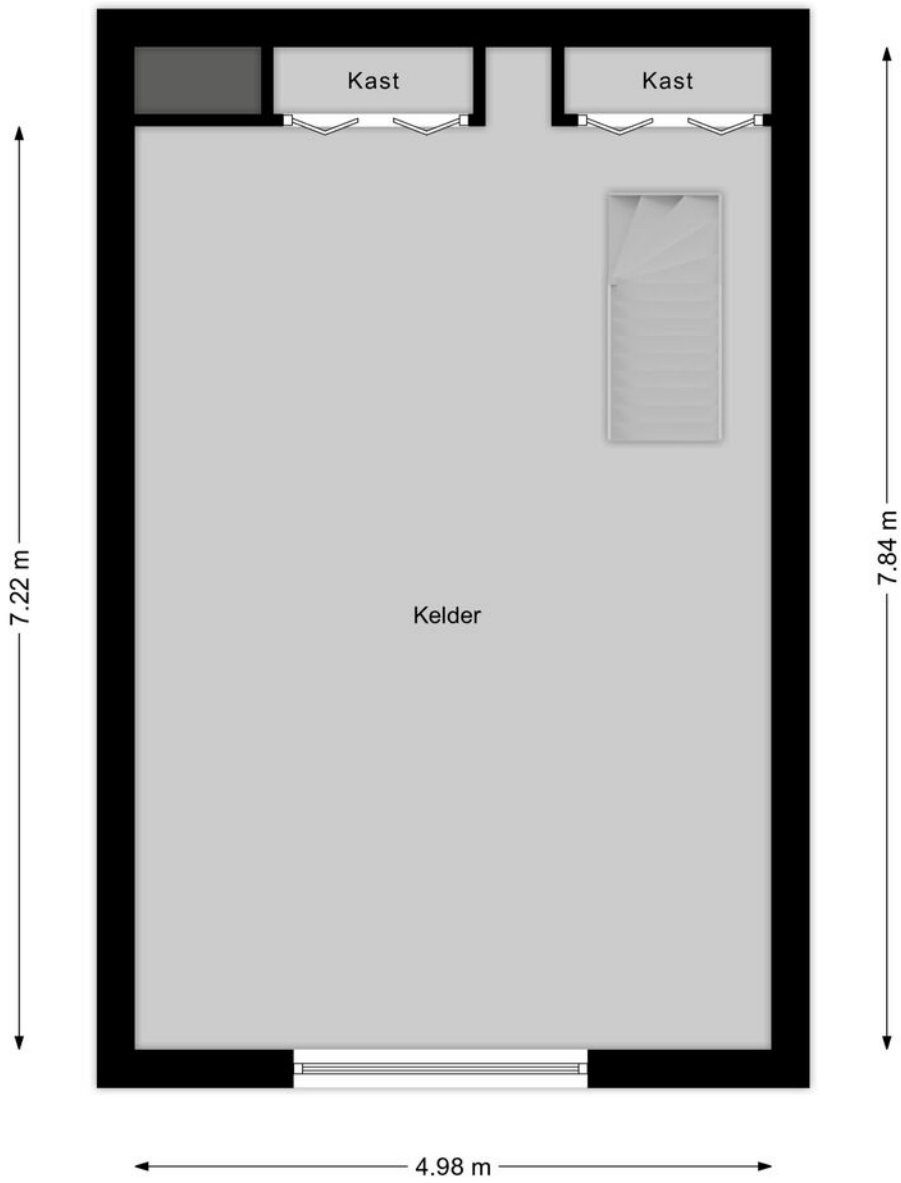




Eerste verdieping



Kelder

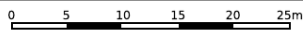



Situatie



Kadastrale kaart

Uw referentie: Buitenkerk 32



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven Sectie B Perceel 5593</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>	
---	--	---

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



