



Regio
Makelaer

Zuidzijde 5 A
Bodegraven

Voel je thuis!





Inleiding.

Ontdek deze perfect onderhouden sfeervolle woning gelegen op een rustige locatie aan de Oude Rijn maar toch ook dichtbij het centrum van Bodegraven. De woning ligt aan een autoluw pad dat uitsluitend door bewoners wordt gebruikt. Een ideale kans om op een fantastische locatie dichtbij het levendige centrum van Bodegraven te wonen.

Bijna de gehele woning is in 2023 vernieuwd en alles in de woning ademt warmte en gezelligheid uit. Hier voel je je snel thuis! De woning heeft een smaakvol ingerichte woonkamer en vanaf de bank heb je een mooi uitzicht over de Oude Rijn. Verder beschikt deze woning over een luxe keuken(2023), luxe badkamer(2021) en drie goede formaat slaapkamers. De achtertuin is achterom bereikbaar en is gelegen op het zuidwesten.

De woning is verduurzaamd en de ramen zijn grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas. Ook is er een betonnen geïsoleerde grondvloer met vloerverwarming aangebracht in 2023. Ook is de woning goed onderhouden, zo is het buitenschilderwerk in 2023 nog uitgevoerd, dus alles zit strak in de lak.

Omgeving.

Via de Burgemeester le Coultrestraat en 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	Eindwoning
Woonlagen	3
Aantal kamers	4
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Ligbad, inloepdouche, zwevend toilet, handdoekradiator, wastafelmeubel

Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	98m ²
Perceeloppervlakte	104m ²
Externe bergruimte	0m ²
Overige inpandige ruimte	0m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0m ²
Inhoud	357m ³
Bouwjaar	1928
Aanvaarding	In overleg

Energie.

Label	C
Verwarming	Centrale verwarming, vloerverwarming gedeeltelijk
Type	Intergas
Bouwjaar	2016

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 voortuin bereik je de overkapte entree van deze mooie woning. Via de stijlvolle voordeur kom je in de hal. De hal geeft toegang tot de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Ook kun je doorlopen naar de woonkamer.

Woonkamer.

Als je de woonkamer binnenstapt, word je blik gelijk getrokken naar de grote raampartij aan de voorzijde met een magnifiek uitzicht over de Oude Rijn! De sfeervolle zithoek nodigt uit om te ontspannen. De woonkamer geeft toegang tot een trapkast, perfect voor het opbergen van schoonmaakspullen en dergelijke. Halverwege de woonkamer tref je de smaakvolle eethoek en daartegenover de mooie keuken. De gehele begane grond heeft een prachtige houten vloer die veel sfeer geeft.

Keuken/Bijkeuken.

De luxe, landelijke keuken uit 2023 is uitgerust met een stijlvol Smeg inductie fornuis, twee ovens, een koelkast, vriezer en een vaatwasser. Aan de achterzijde bevindt zich een schuifpui, zodat je buiten naar binnen kunt halen. Ook kun je vanuit de keuken doorlopen naar de bijkeuken. De bijkeuken geeft toegang tot het moderne toilet met fonteintje en een vaste kast met de wasmachine- en drogeropstelling.





















Verdiepingen.

Eerste verdieping.

Vanuit de hal bereik je met de trap de overloop van de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De eerste verdieping heeft zowel aan de voor- als aan de achterzijde een grote dakkapel die zorgen voor ruimte en licht. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een geweldig uitzicht over de rivier. Deze slaapkamer heeft een mooie, grote vaste kast, perfect voor je garderobe. Aan de buitenzijde heeft de dakkapel van deze slaapkamer een rolluik. Aan de achterzijde bevinden zich de tweede slaapkamer en aangrenzend de badkamer. De eerste verdieping is voorzien van een trendy laminaat.

De stijlvolle, eigentijdse badkamer is fraai uitgevoerd met een ligbad, inloofdouche, wastafelmeubel, zwevend toilet en een handdoekradiator. De badkamer heeft natuurlijk daglicht door het raam van het dakkapelgedeelte.

Tweede verdieping.

Via de tweede trapopgang op de overloop van de eerste verdieping bereik je de zolderverdieping. Op de overloop hangt de Cv-ketel. De overloop geeft toegang tot de derde slaapkamer met groot dakraam. Onder de schuine delen van het dak vindt je aan weerszijden veel bergruimte achter de knieschotten. Deze verdieping is ook afgewerkt met een mooie laminaatvloer.













Exterieur.

De voortuin met nieuwe vlonder uit 2024 (nog niet helemaal af) biedt een fantastische plek voor je loungestoel om te genieten van de rivier en de voorbij varende boten! Het is mogelijk om aan de voorzijde te parkeren. Via de gezamenlijke poort met de burens aan de zijkant kun je doorlopen naar de achterzijde. De achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten en is onderhoudsvriendelijk aangelegd.

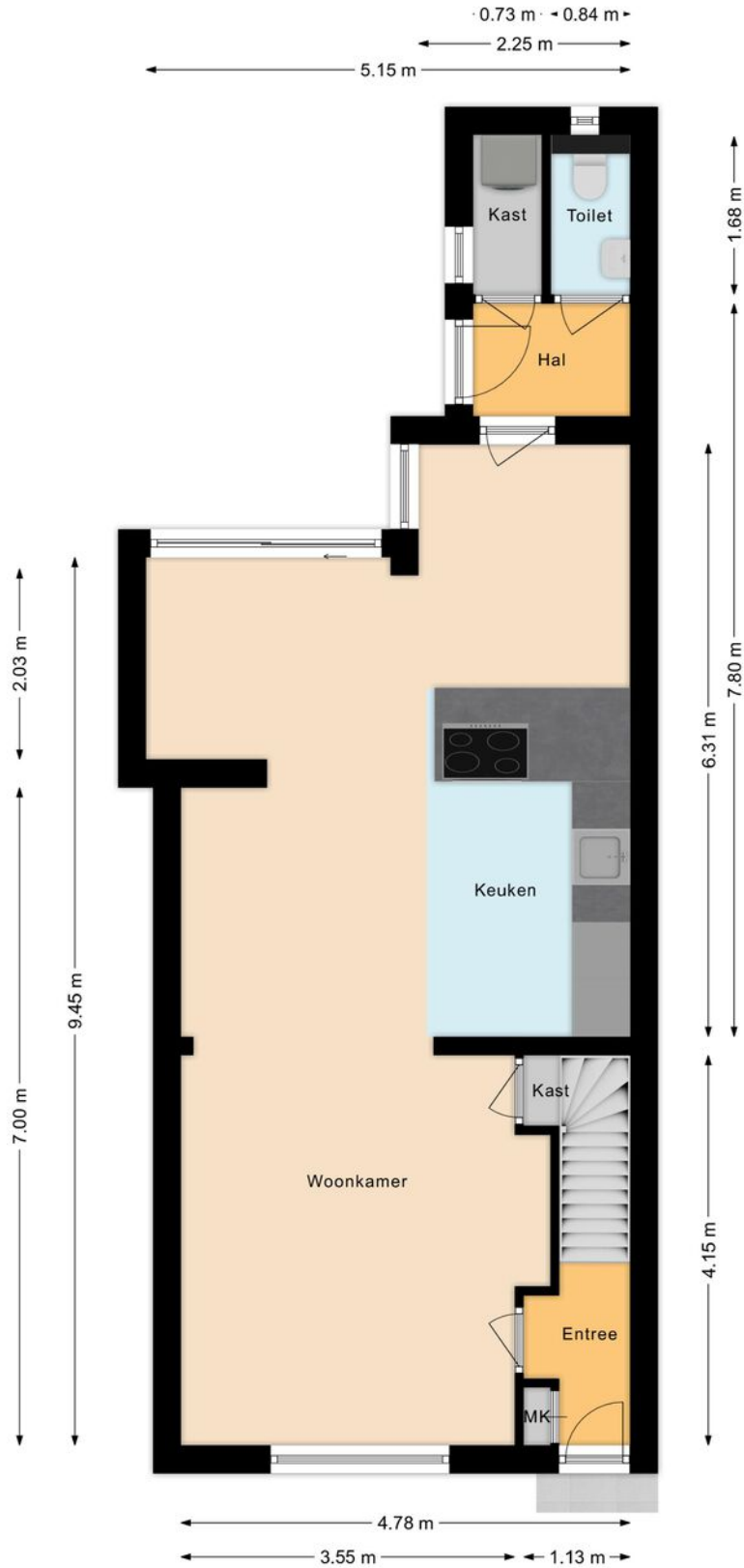
De woning is centraal gelegen op een mooie plek, dichtbij scholen, het NS station en het gezellige centrum van Bodegraven.



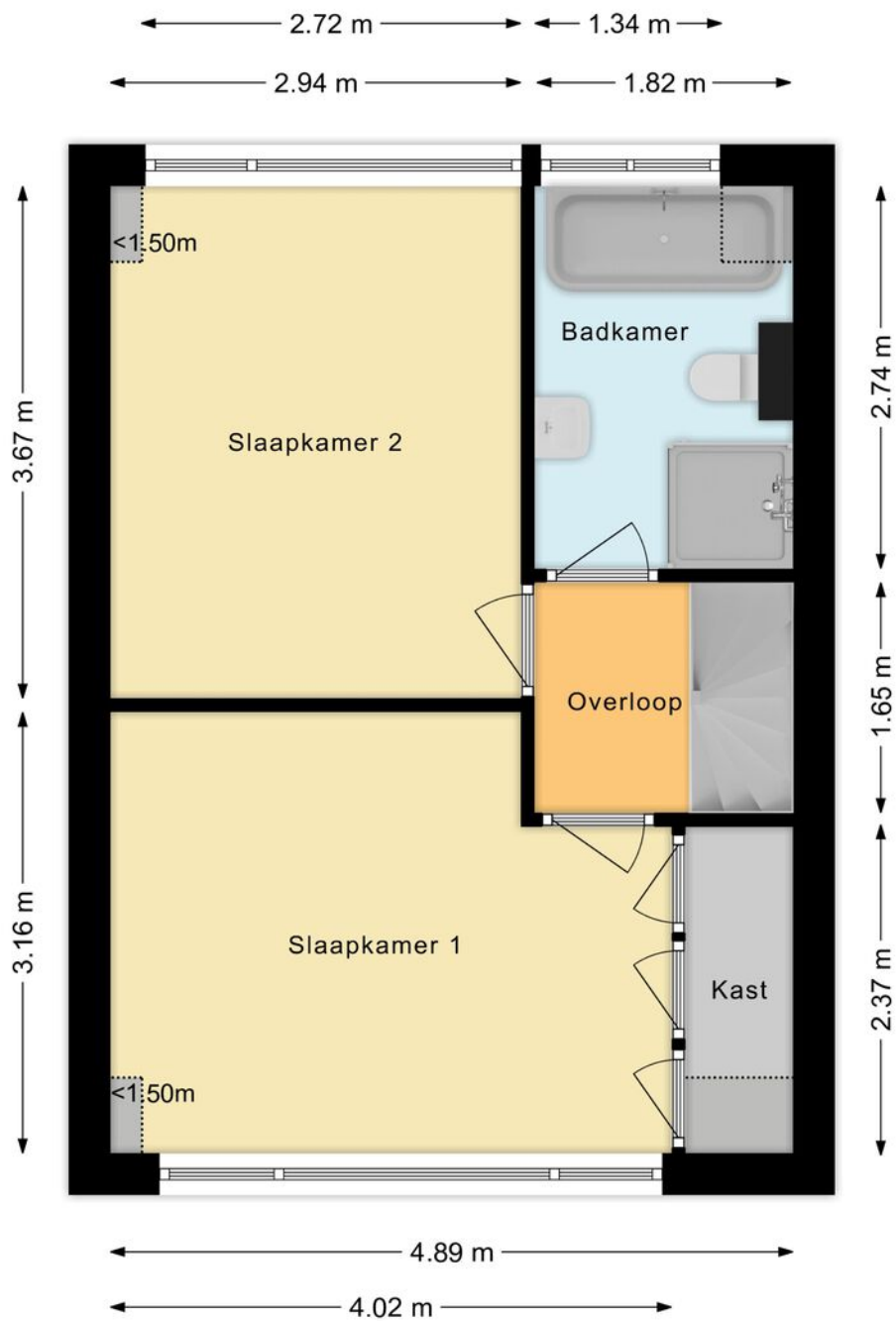




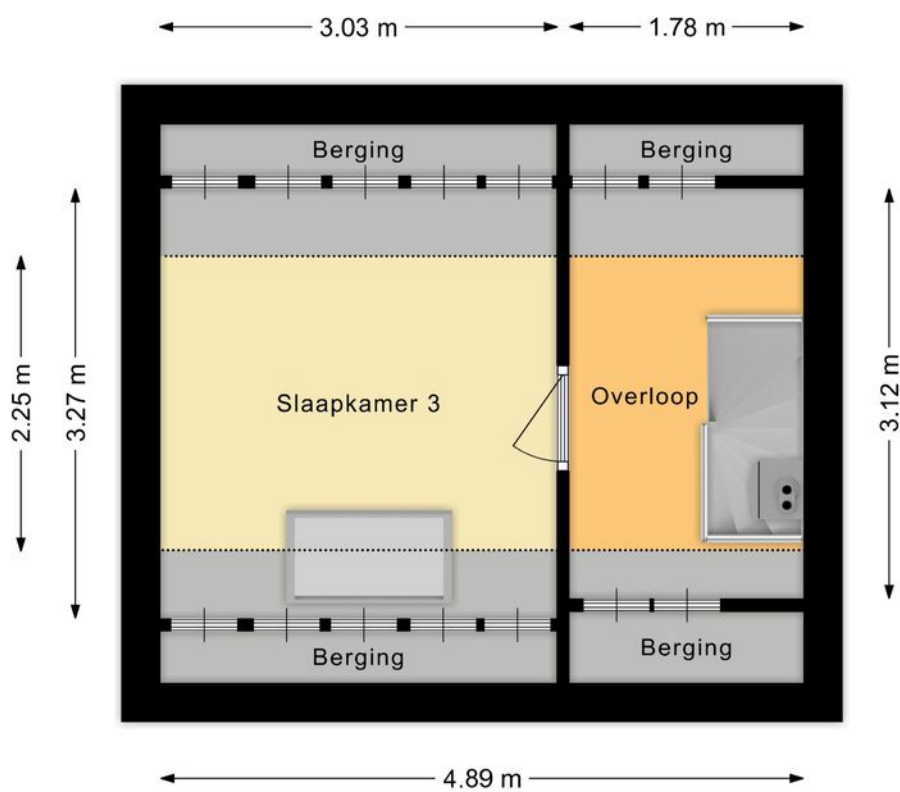
Begane grond.



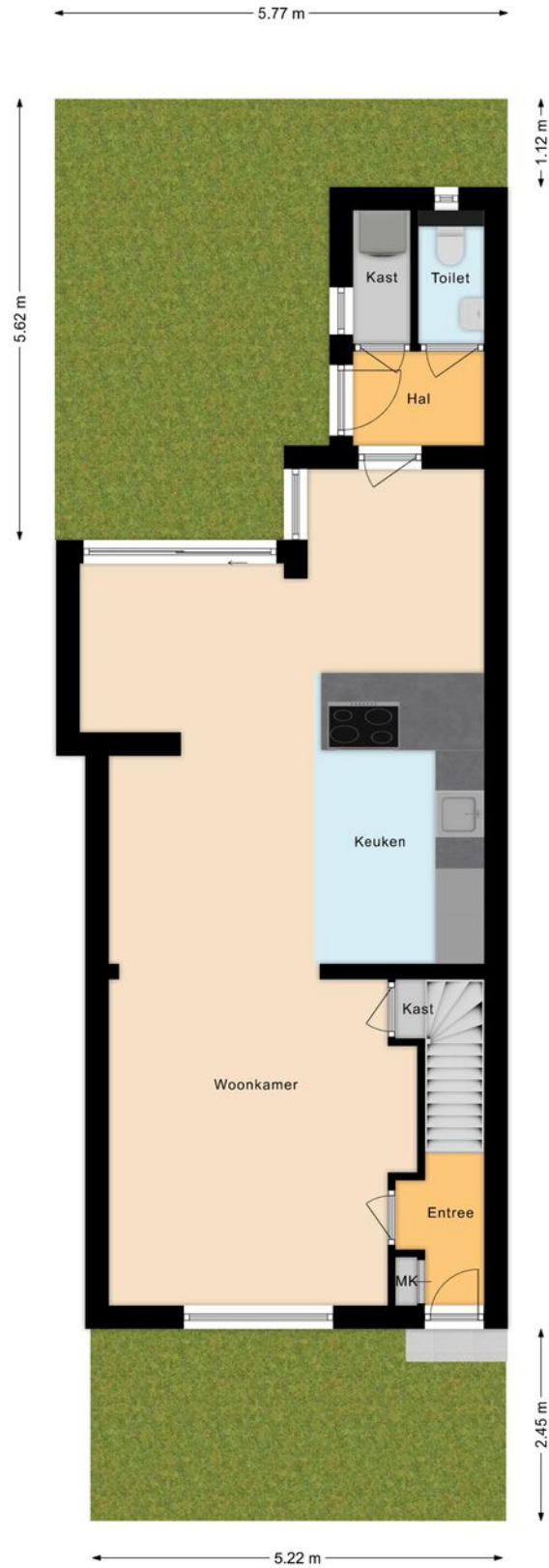
Eerste verdieping

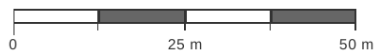


Tweede verdieping.



Situatie





6320	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. Dit document is gegenereerd op 10-05-2024 om 13:17.
5a	Huisnummer	Gemeentecode:	BDG00	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	C	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	6320	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	104	
	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

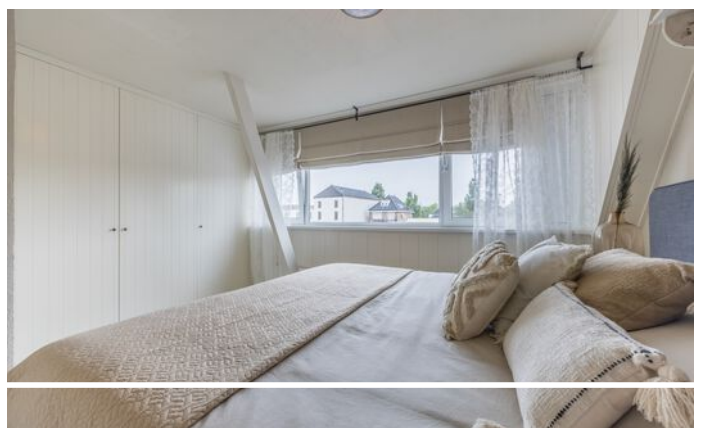
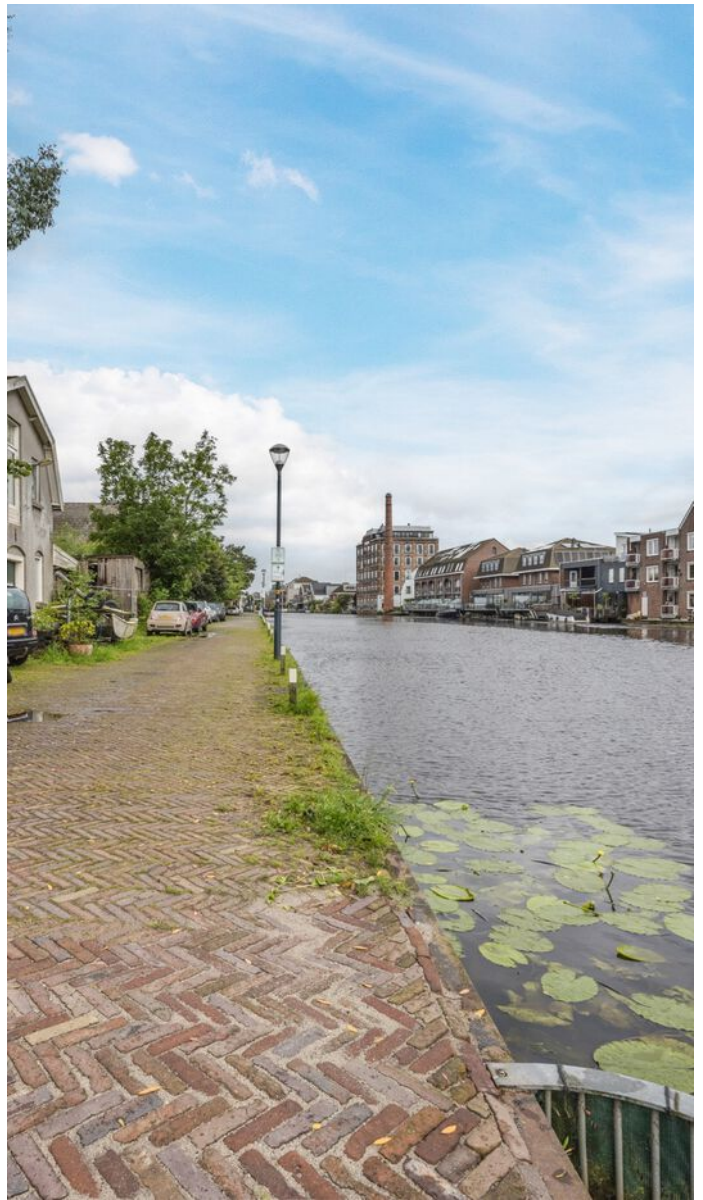
Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. De makelaar die bij de bezichtiging aanwezig is, informeert je desgevraagd naar de te volgen procedure. Elke bieding wordt vertrouwelijk behandeld. Iedere onderhandelingsstap wordt met onze opdrachtgever 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
info@regiomakelaer.nl
0172-255 255



