




**Regio
Makelaer**

**Statenlaan 35
Bodegraven**

Voel je thuis!





Inleiding.

Ontdek de perfecte eengezinswoning in deze ruime hoekwoning, ideaal gelegen in een kindvriendelijke buurt vlakbij scholen en een speeltuin. Deze woning heeft een riant perceel en een ruime woonkamer met een mooie uitbouw over de volledige breedte, voorzien van openslaande deuren die de tuin naadloos met de leefruimte verbinden. De strakke keuken en handige bijkeuken maken het koken en opbergen een plezier.

De moderne badkamer bevindt zich op de begane grond. Verder heeft de woning in totaal drie slaapkamers op de eerste en tweede verdieping, waarbij de master bedroom eenvoudig is op te splitsen voor extra flexibiliteit. Geniet van de zonnige, royale achtertuin op het zuidwesten, compleet met een garage, aparte berging en een gezellige overkapping.

De woning is uitstekend onderhouden, heeft het gunstige energielabel B en er is een nieuwe cv-ketel geïnstalleerd in 2021, van het merk Intergas. Een gedeelte van de woonkamer is in 2020 voorzien van isolatie met glaswol. Op het dak van de garage zijn tien zonnepanelen aangebracht (2019).

De omgeving.

De woning ligt in de Dronenwijk en deze is goed bereikbaar via de Goudseweg. Via deze straat 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 Dronenwijk is een kindvriendelijke wijk. Voorzieningen als scholen en sportverenigingen bevinden zich op wandelafstand. Het centrum van Bodegraven, met gezellige winkeltjes en restaurantjes is gemakkelijk bereikbaar met de fiets.

Kenmerken.

Indeling.

Soort woning	Hoekwoning
Woonlagen	3
Aantal kamers	4
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Inloopdouche, wastafelmeubel, spiegelkast

Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	121m ²
Perceeloppervlakte	285m ²
Externe bergruimte	28m ²
Overige inpandige ruimte	3m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	13m ²
Inhoud	443m ³
Bouwjaar	1966
Aanvaarding	

Energie.

Label	B
Verwarming	centrale verwarming, vloerverwarming gedeeltelijk
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.

Hal.

Via de verzorgde voortuin met veel groen, bereik je de entree van de woning. Je auto kun je gemakkelijk parkeren op je eigen oprit of in de garage. Als je binnenstapt in de hal kun je doorlopen naar een praktische opbergruimte onder de trap, het toilet met een fonteintje, de meterkast met tien groepen en de trap die leidt naar de bovenverdieping. Als je verder gaat vanuit deze hal, bereik je de woonkamer en de badkamer. Deze hal is netjes afgewerkt, voorzien van een trendy laminaatvloer en strakke muren en plafond.

Woonkamer.

De woonkamer zelf biedt een warm welkom in een lichte en uitnodigende omgeving. Vanaf de zithoek aan de voorzijde kun je genieten van het uitzicht op de groene voortuin. De woonkamer is aan de achterzijde over de volledige breedte uitgebouwd. Hier tref je de gezellige eethoek met openslaande deuren naar de achtertuin. Aangrenzend bevindt zich de half open strakke hoek keuken. De woonkamer is strak afgewerkt en heeft een prachtige laminaatvloer, dezelfde als in de hal.

Keuken/Bijkeuken/Badkamer.

De halfopen keuken is uitgerust met moderne voorzieningen, waaronder een 5-pits gasfornuis, een combi-oven, een koelkast, een schouw met geïntegreerde afzuigkap en een vaatwasser. Vanuit de keuken heb je directe toegang tot de bijkeuken via een loopdeur. De bijkeuken heeft een wasmachine- en drogeraansluiting. Vanuit de hal bereik je de moderne badkamer die is voorzien van een inloofdouche, een wastafelmeubel en spiegelkast. Het bovenraam zorgt voor natuurlijk daglicht in deze ruimte.









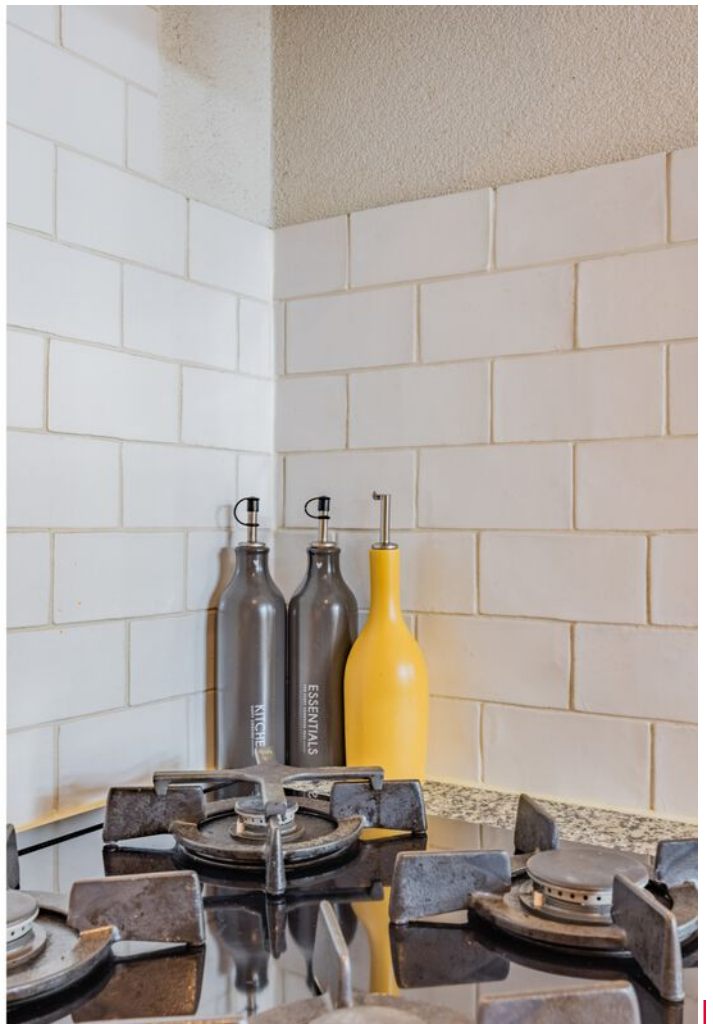




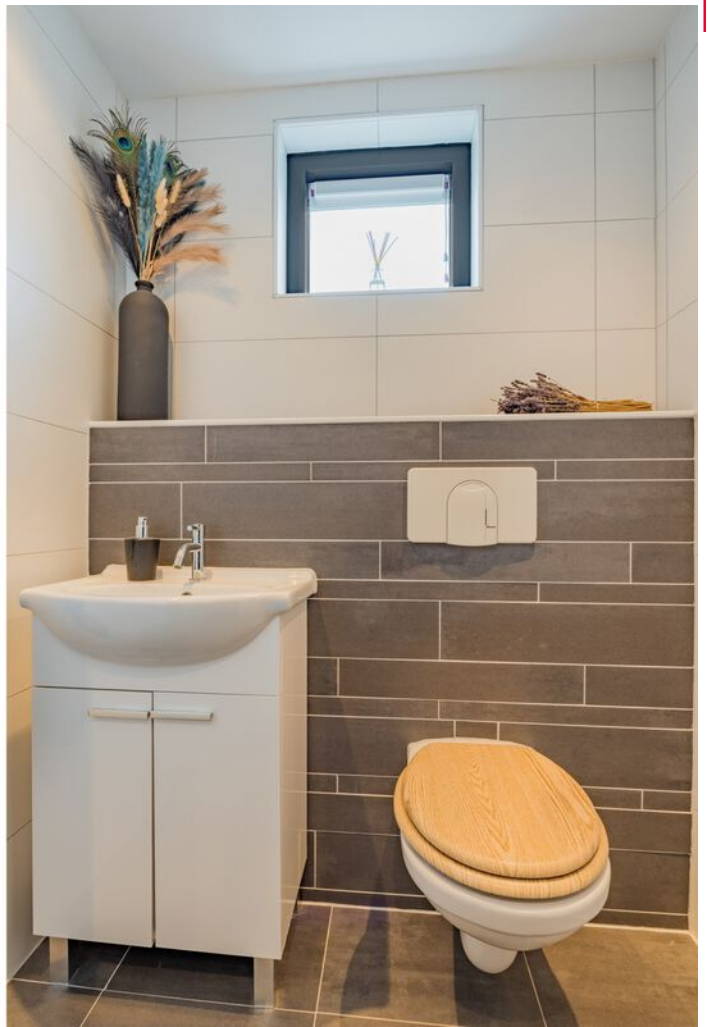












Verdiepingen.

Eerste verdieping.

Vanuit de hal leidt een trap je naar de eerste verdieping, waar je aankomt op de overloop. Deze overloop verleent toegang tot twee slaapkamers, een ruimte met een wastafel en een separaat toilet met fonteintje. De master bedroom aan de achterzijde heeft twee grote raampartijen die zorgen voor een fraaie lichtinval. Deze grote slaapkamer kan gemakkelijk worden opgesplitst naar twee slaapkamers. Aan de voorzijde tref je de tweede, ruime slaapkamer met een heerlijk balkon op het noordoosten. Een laminaatvloer siert de vloeren van deze kamers en de overloop.

Tweede verdieping.

Vanaf de overloop op de eerste verdieping brengt een tweede trap je naar de tweede verdieping. Hier ontdek je de derde comfortabele slaapkamer en twee bergruimtes en een vaste kast op de overloop. Op de overloop bevindt zich tevens de CV-ketel. Het dakraam geeft een fraaie lichtinval. Deze slaapkamer heeft zowel aan de voor- als aan de achterzijde een dakkapel. De dakkapellen zorgen voor aanzienlijk meer ruimte en licht in deze slaapkamer. De dakkapel aan de achterzijde beschikt over een screen. Achter het knieschot onder het schuine deel van het dak tref je nog een berging. De gehele verdieping is voorzien van een mooie laminaatvloer.













Exterieur.

De hoekwoning heeft een diepe voortuin met veel groenborders met een eigen oprit waar je gemakkelijk je auto kwijt kunt. De riante achtertuin en zijtuin, gunstig gelegen op het zuidwesten heeft een geweldige overkapping waar je al snel beschut buiten kunt zitten. Bovendien is er een gezellig terras in de achtertuin met zonwering, waardoor je comfortabel kunt ontspannen. Deze tuin is toegankelijk via de achterzijde en beschikt over een vrijstaande stenen garage die is uitgerust met elektrische roldeur. Grenzend aan de garage bevindt zich een berging, ideaal als klusruimte bijvoorbeeld. Naast deze berging, tref je nog twee bergingen aan in de tuin, zodat je beschikt over veel opslagruimte.







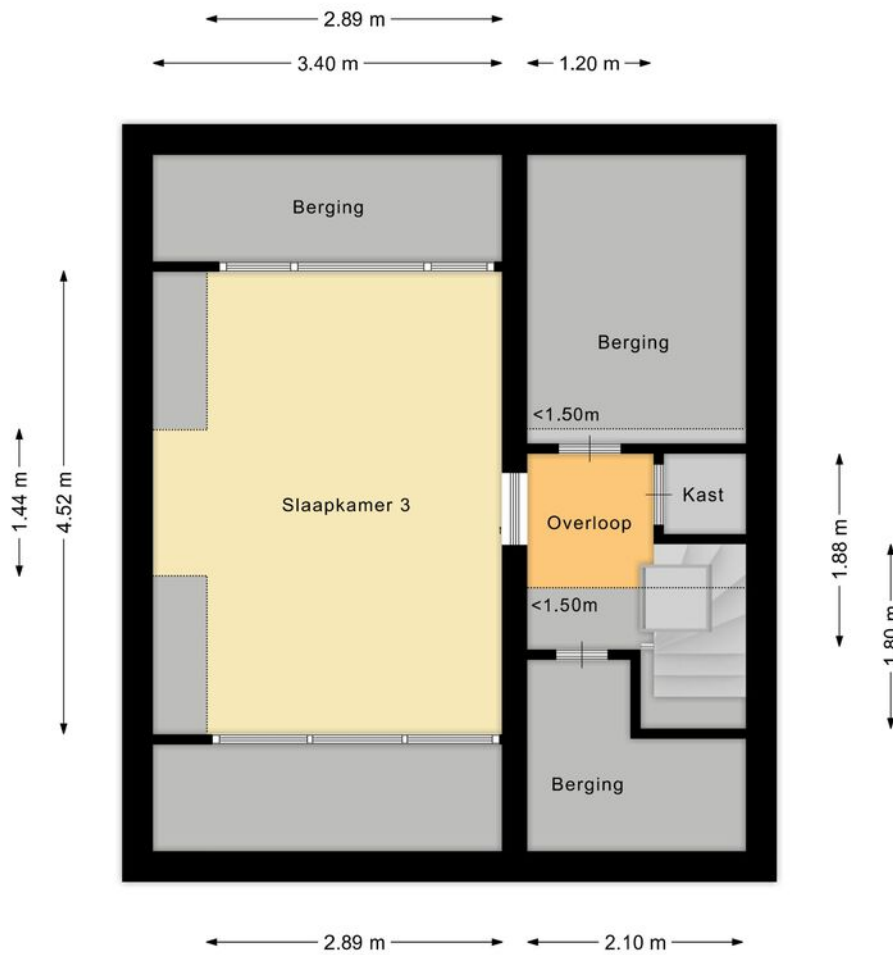
Begane grond.



Eerste verdieping



Tweede verdieping

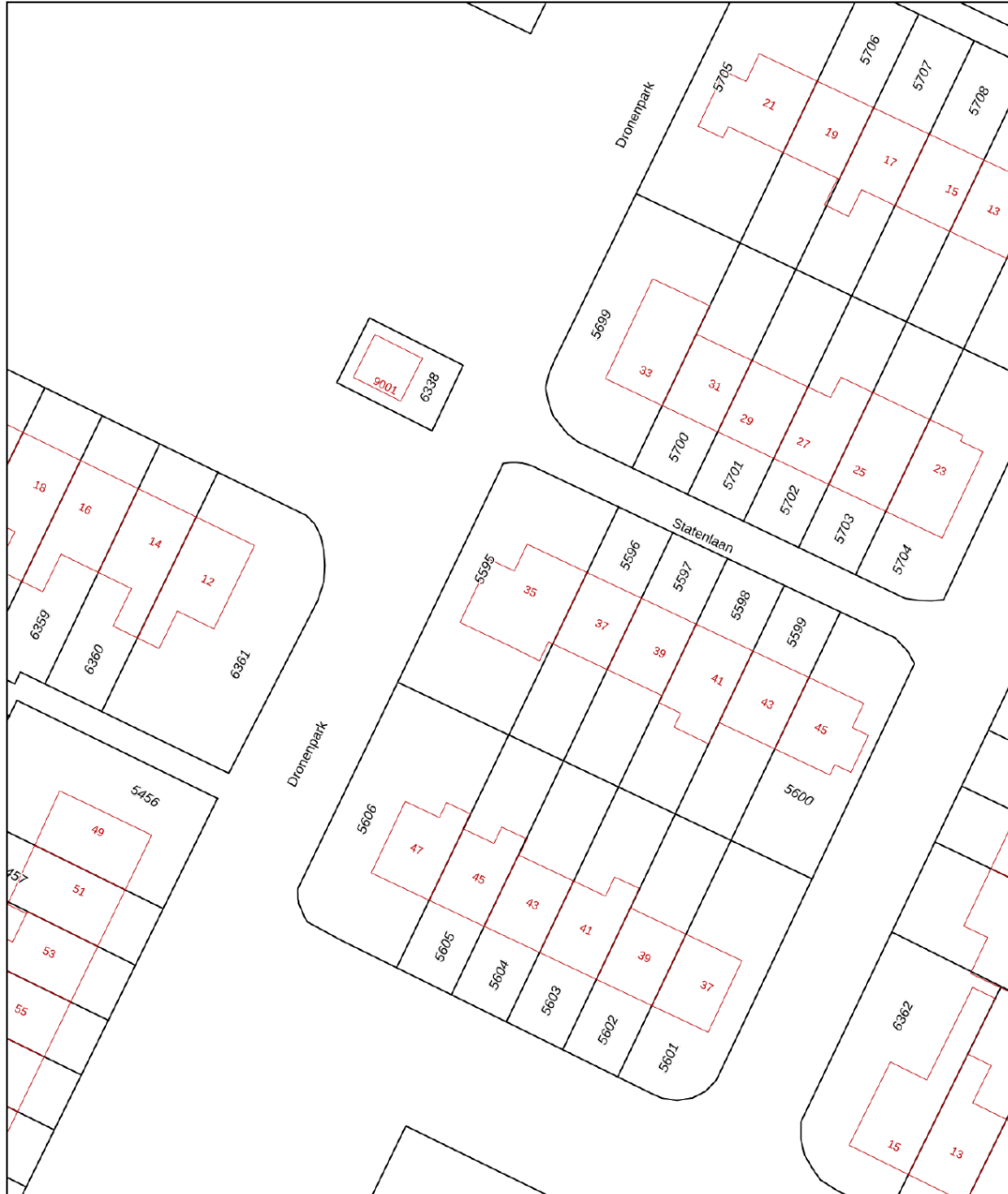



Situatie



Kadastrale kaart

Uw referentie: Statenlaan 35



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven Sectie C Perceel 5595</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>	<p>kadaster</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

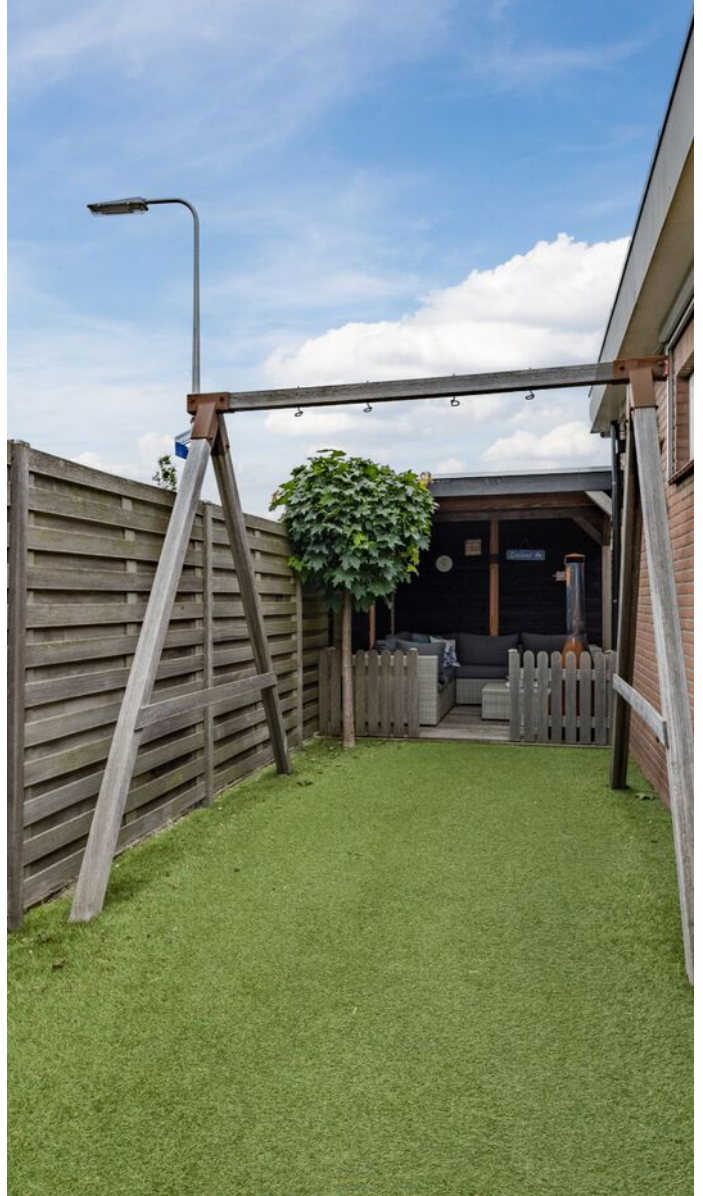
Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. De makelaar die bij de bezichtiging aanwezig is, informeert je desgevraagd naar de te volgen procedure. Elke bieding wordt vertrouwelijk behandeld. Iedere onderhandelingsstap wordt met onze opdrachtgever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



