



  
**Regio**  
**Makelaer**

**Koninginneweg 216**  
**Bodegraven**

*Voel je thuis!*





## *Inleiding.*

Ontdek het potentieel van deze hoekwoning, prachtig gelegen op een ruim perceel met een grote groenstrook met speelzone voor de deur. Hoewel de woning volledig gemoderniseerd moet worden, biedt het volop mogelijkheden om je droomhuis te realiseren. Er is een impressie toegevoegd om je een indruk te geven hoe je een sfeervolle woonkamer met mooie, open keuken kunt creëren.

Met vier slaapkamers is er ruimte genoeg voor het hele gezin. De woning heeft een royaal perceel van maar liefst 296 m<sup>2</sup> met een geweldig uitzicht aan de voorzijde over de groene voortuin met aangrenzend een groenstrook met speeltuin. De achtertuin heeft een gunstige zonligging op het zuidwesten. Gelegen in een kindvriendelijke wijk aan de rand van het centrum van Bodegraven, zijn alle voorzieningen binnen handbereik, inclusief sportverenigingen op loopafstand. Grijp deze unieke kans om jouw stempel te drukken en maak van deze woning je ideale thuis!

### **De omgeving.**

De woning ligt in een woonwijk aan de rand van het centrum van Bodegraven waardoor deze goed bereikbaar is via de N458/Burgemeester Kremerweg. Via deze weg zijn de N11 en de A12 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 woning ligt op loopafstand van het centrum van Bodegraven, met gezellige winkels en restaurants. Voorzieningen als scholen en sportverenigingen bevinden zich ook op loopafstand.

## *Kenmerken.*

### **Indeling.**

Soort woning	Hoekwoning
Woonlagen	3
Aantal kamers	5
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafel

### **Oppervlaktes.**

Woonoppervlakte	78m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	296m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	17m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	14m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	2?m <sup>2</sup>
Inhoud	339m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1962
Aanvaarding	In overleg

### **Energie.**

Label	E
Verwarming	Centrale verwarming
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 km<sup>2</sup>.

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.**

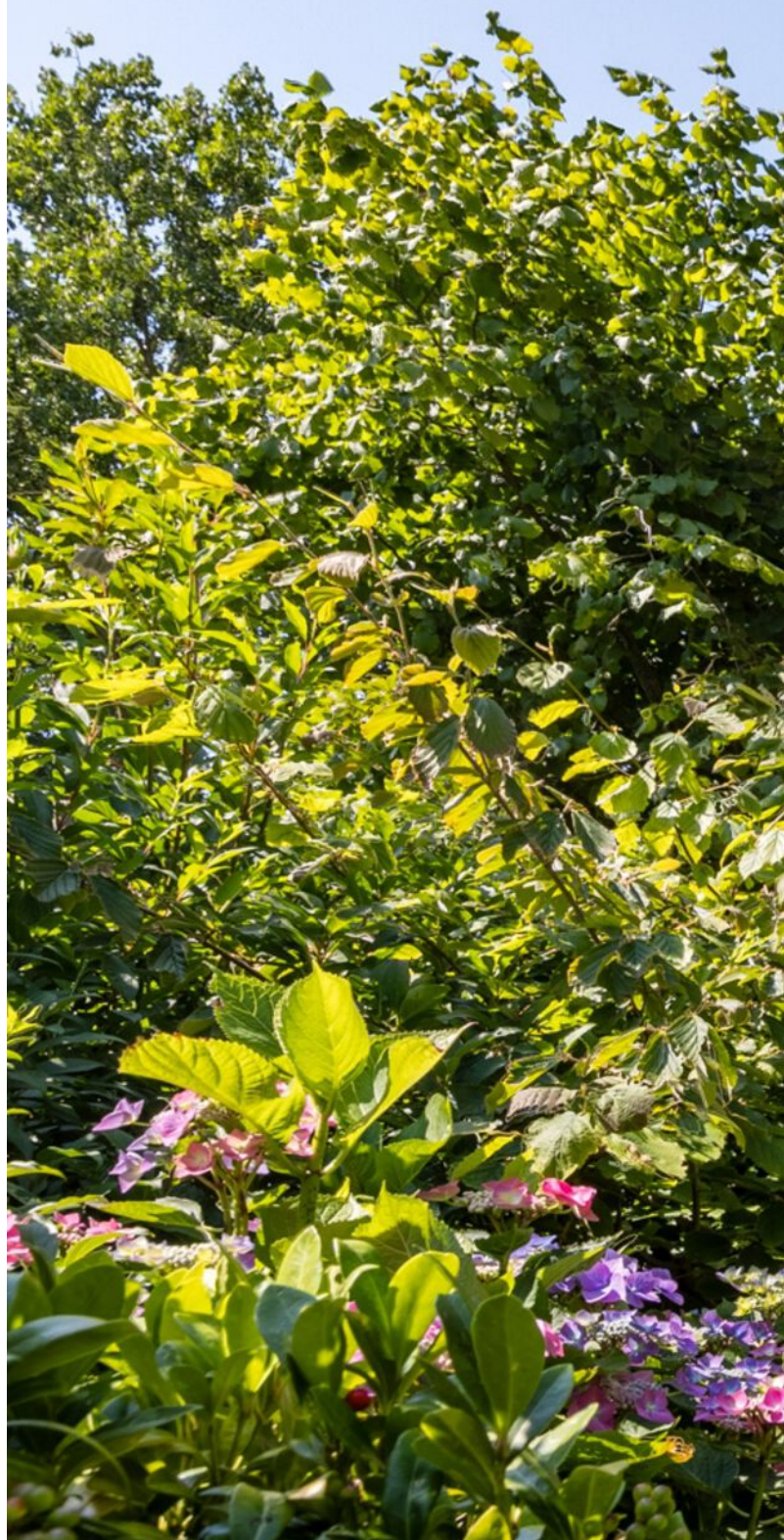
Via de diepe, groene voortuin bereik je de overkapte entree van de woning. Bij binnenkomst in de hal kun je doorlopen naar de woonkamer, de meterkast met drie groepen, de kelder en het toilet. Tevens tref je hier de trapopgang naar de eerste verdieping. Ook kun je doorlopen naar de gesloten keuken.

## **Woonkamer.**

Via de hal bereik je de woonkamer. De woonkamer heeft aan de voorzijde een gezellig zitgedeelte, waar je vanaf je favoriete bank uitkijkt over de riante voortuin en de groenstrook met speelzone. Als je verder loopt naar de achterkant tref je een sfeervolle eethoek met uitzicht op de achtertuin. De grote ramen in de woonkamer aan weerszijden geven een fraaie lichtinval. Via de woonkamer bereik je de keuken. Om je een indruk te geven hoe je hier een stijlvolle woonkamer met open keuken kunt realiseren is er een impressie toegevoegd.

## **Keuken.**

Vanuit de hal of de woonkamer bereik je de gesloten keuken. De eenvoudige keuken is voorzien van een vierpits gaskookplaat en een afzuiger. Vanuit de keuken heb je toegang tot het terras via een loopdeur.















**Digitale Restyling**



# Huis op de kaart.



# Verdiepingen.

## Eerste verdieping.

Via de hal bereik je met de trap de overloop van de eerste verdieping. Via de overloop bereik je drie slaapkamers en de badkamer. De grote slaapkamer aan de voorzijde heeft een raampartij die zorgt voor veel lichtinval. Ook is deze slaapkamer voorzien van een vaste kast. De daarnaast gelegen badkamer heeft een douche en een wastafel. De badkamer geeft toegang tot het fantastische balkon aan de voorzijde, gelegen op het noordoosten. Hier kun je heerlijk van het zonnetje genieten. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich nog twee slaapkamers. Eén van de slaapkamers beschikt over twee vaste kasten, waarvan één met een schuifdeur.

## Tweede verdieping.

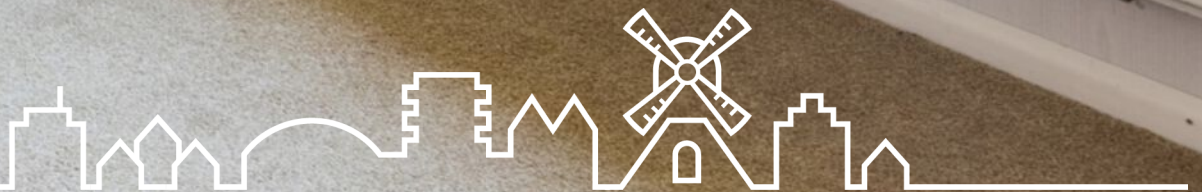
Via de tweede trapopgang op de overloop van de eerste verdieping bereik je de overloop van de tweede verdieping. De overloop geeft toegang tot de vierde slaapkamer. De Cv-ketel bevindt zich op de overloop. De slaapkamer heeft een groot dakraam aan de achterzijde dat zorgt voor een fijne lichtinval in deze ruimte. Zowel in de slaapkamer als op de overloop tref je meerdere bergingen onder de schuine delen van het dak. Ideaal voor het opbergen van al je spullen!















## Exterieur.

De diepe, groene voortuin nodigt uit tot het creëren van een extra zitplek, terwijl de ruime achtertuin profiteert van een gunstige zonligging op het zuidwesten. Hier vind je voldoende ruimte voor een comfortabele loungeset, waardoor je optimaal kunt genieten van de zonnestralen. Het terras heeft een zonnescherm en achterin de tuin tref je een vrijstaande, stenen berging met aangrenzend nog een tweede houten berging voor al je opslagbehoeften. Toegang tot de tuin achterom wordt geboden via een poort. Maar de tuin is ook via de voor- en zijkant bereikbaar.



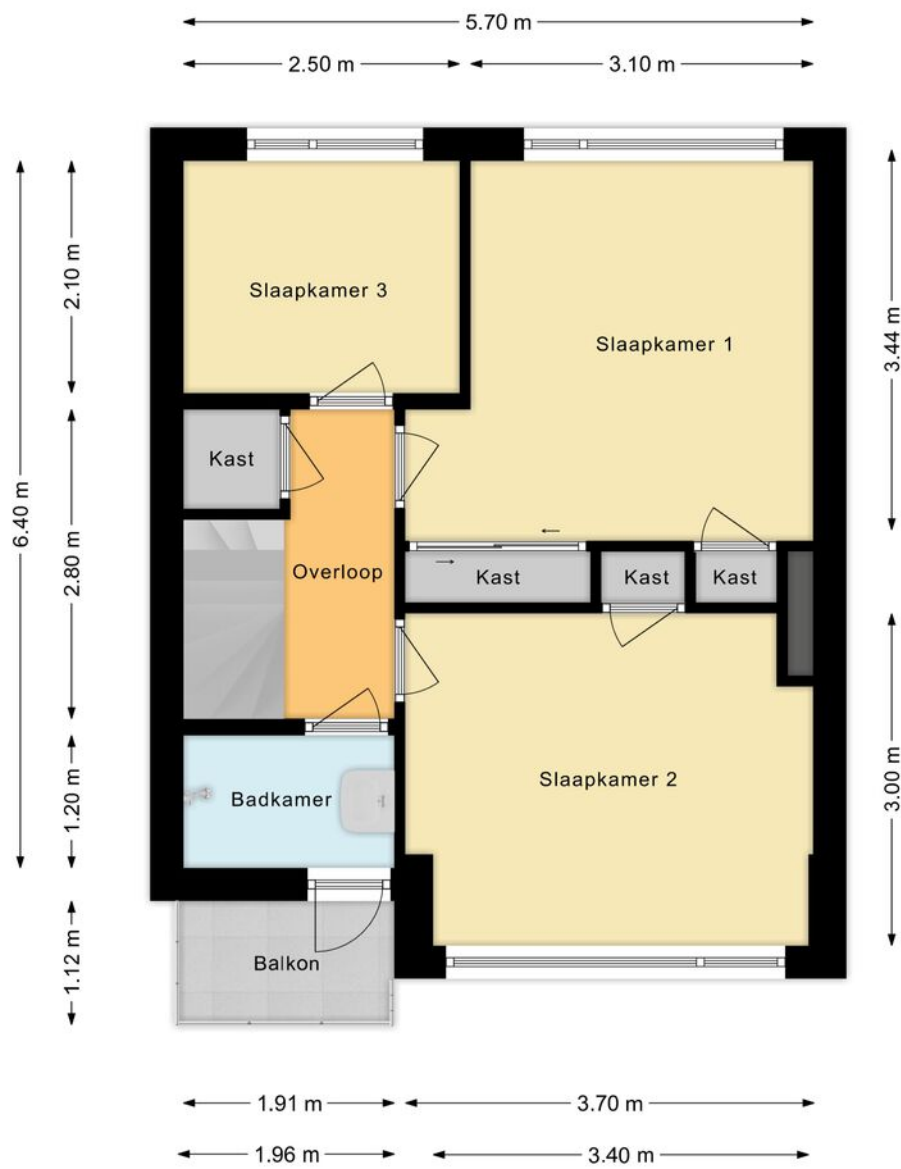




# Begane grond.

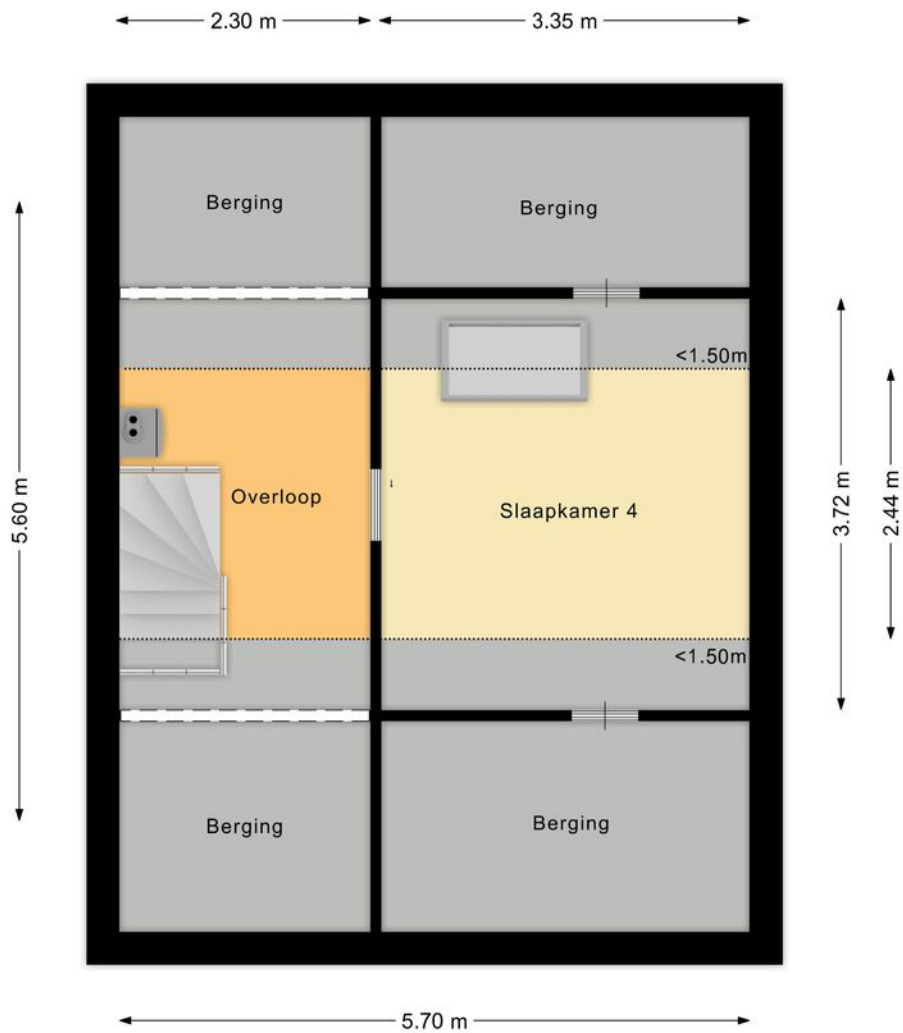


# Eerste verdieping

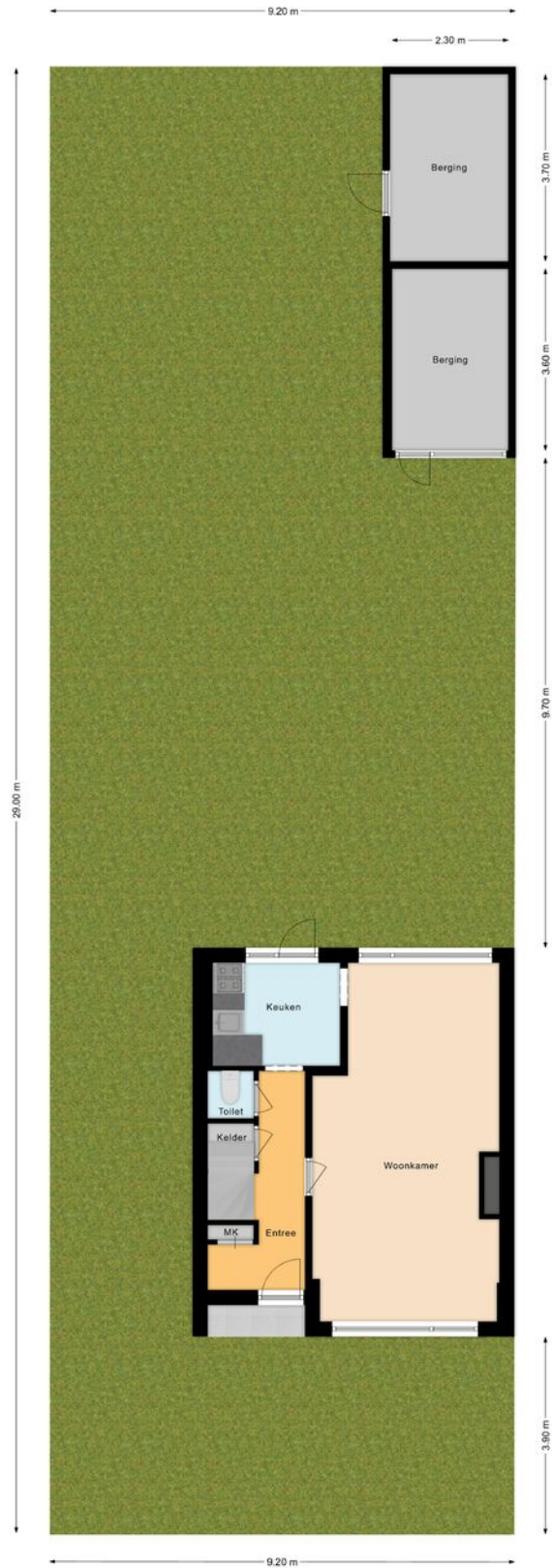




# Tweede verdieping

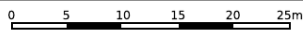



# Situatie



Kadastrale kaart

Uw referentie: Koninginneweg 216



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven Sectie B Perceel 5923</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

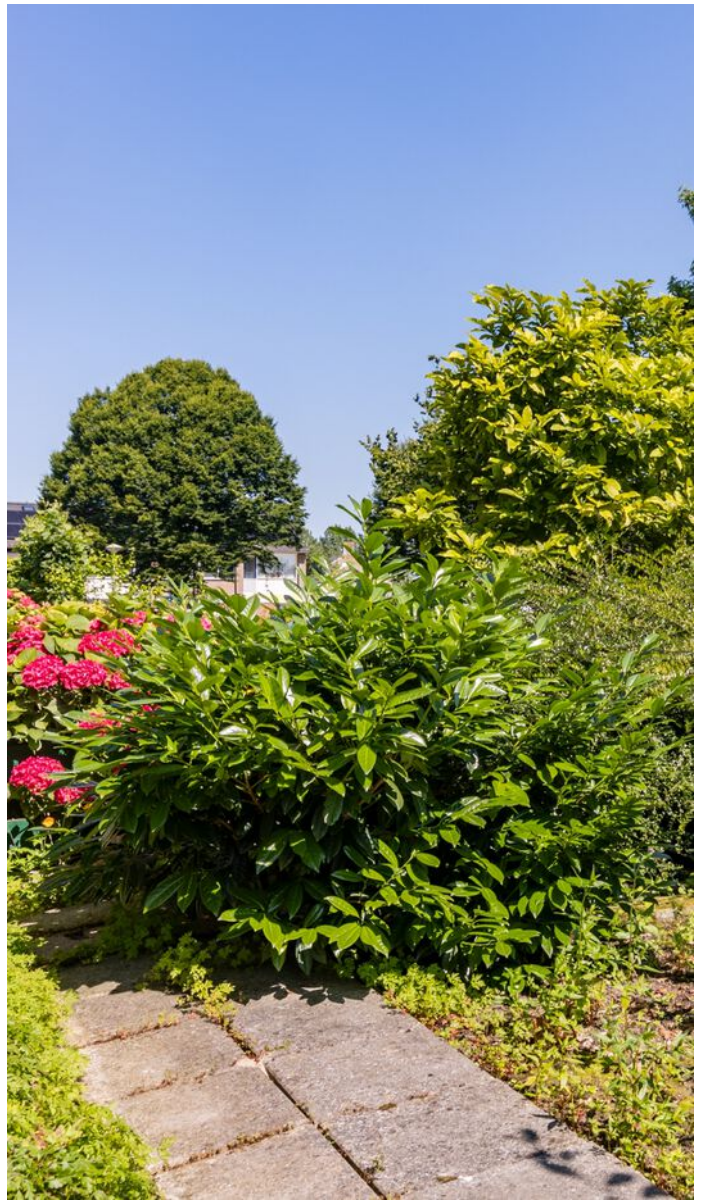
Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. De makelaar die bij de bezichtiging aanwezig is, informeert je desgevraagd naar de te volgen procedure. Elke bieding wordt vertrouwelijk behandeld. Iedere onderhandelingsstap wordt met onze opdrachtgever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



