




Regio
Makelaer

Stadhouderslaan 1
Bodegraven

Voel je thuis!





Inleiding.

Stadhouderslaan 1 is een mooie hoekwoning uit 1967, gelegen op een groot perceel dat veel ruimte biedt voor het hele gezin. De gezellige woonkamer is een fijne plek om te kunnen ontspannen. De woning beschikt over een nette hoekkeuken en badkamer. Met in totaal drie slaapkamers is er genoeg ruimte voor iedereen. Er zijn nog diverse mogelijkheden om de woning te vergroten door het plaatsen van een uitbouw, een vaste trap naar de zolderverdieping of één of meerdere dakkappen. Geniet van de royale voor- en achtertuin, waarbij de achtertuin op het zuiden is gelegen voor optimale zonuren. De woning is bovendien uitgerust met een gloednieuwe CV-ketel uit 2024, wat zorgt voor comfortabel en energiezuinig wonen. De spouwmuur van de woning is geïsoleerd evenals de gevels van de bovenverdieping. Mis deze kans niet en ontdek jouw nieuwe thuis in deze sfeervolle en goed onderhouden hoekwoning!

De omgeving.

De woning ligt in een gezellige 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.

Voorzieningen als scholen en sportverenigingen bevinden zich ook op wandelafstand.

Kenmerken.

Indeling.

Soort woning	Hoekwoning
Woonlagen	3
Aantal kamers	4
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Douche, toilet, wastafel, handdoekradiator

Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	75m ²
Perceeloppervlakte	220m ²
Externe bergruimte	8m ²
Overige inpandige ruimte	5m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0m ²
Inhoud	306m ³
Bouwjaar	1967
Aanvaarding	In overleg

Energie.

Label	D
Verwarming	Centrale verwarming
Type	Nefit
Bouwjaar	2024

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 verzorgde ruime voortuin bereik je de entree van de woning. Bij binnenkomst in de hal kun je doorlopen naar de woonkamer, het zwevend toilet, de meterkast met 6 groepen en 2 aardlek schakelaars en een trapkast. Ook tref je hier de trapopgang naar de eerste verdieping.

Woonkamer.

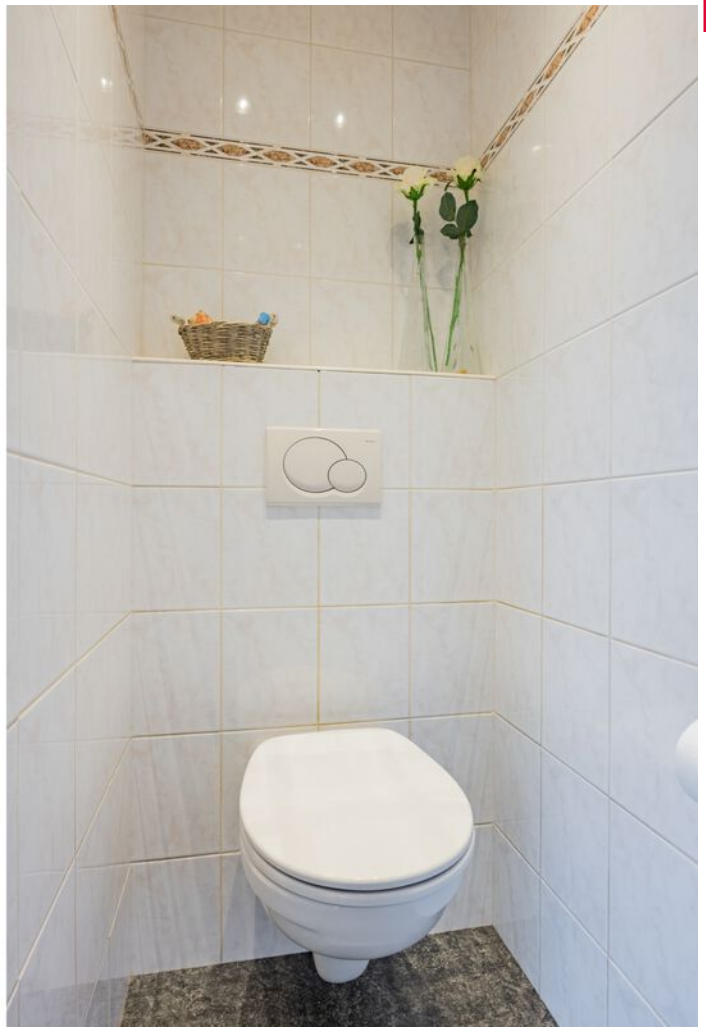
Via de hal bereik je de sfeervolle woonkamer met zowel een fraaie lichtinval aan de voor- als aan de achterzijde door de raampartijen. Het zijraam zorgt voor dat de zithoek baadt in het zonlicht. De gezellige zithoek aan de voorkant biedt uitzicht op de achtertuin en de rustige straat. De smaakvolle eethoek aan de andere kant van de woonkamer is een fijne plek om te tafelen, terwijl je uitkijkt over de verzorgde achtertuin. Aangrenzend bevindt zich de open keuken. De gehele woonkamer is afgewerkt met een trendy laminaatvloer en heeft een strak plafond. Een eventuele aanbouw behoort zeker tot de mogelijkheden!

Keuken.

De nette open keuken in hoekopstelling is uitgerust met diverse inbouwapparatuur: een Miele vaatwasser, een 4 pits gasfornuis, een afzuigkap, een combi-oven en een koelkast. Via een enkele deur bereik je het terras van de achtertuin.

















Verdiepingen.

Eerste verdieping en vliering.

Vanuit de hal bereik je met de trap de overloop van de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers van een prima formaat. Ook kun je doorlopen naar de badkamer. Op de overloop tref je de vlizotrap die leidt naar de zolderverdieping. Het is goed mogelijk om hier een vaste trap te realiseren. Op de zolderverdieping tref je de nieuwe Cv-ketel, geïnstalleerd in 2024 van het merk Nefit. De zolderverdieping heeft een dakraam. De overloop is afgewerkt met tapijt.

De slaapkamer aan de voorzijde heeft een strak plafond en het raam geeft een fijne lichtinval. De nette badkamer bevindt is daarnaast gelegen en is uitgerust met een douche, een zwevend toilet, een wastafel en een handdoekradiator. Het bovenraam zorgt voor een prettig natuurlijk daglicht in deze ruimte. Ook bevindt zich hier de wasmachine- en drogeraansluiting. Aan de achterzijde tref je nog een tweede ruime slaapkamer, die beschikt over een vaste kast. Daarnaast tref je een derde, kleinere slaapkamer die ook is voorzien van een vaste kast. Alle slaapkamers hebben een mooie laminaatvloer.













Exterieur.

Bij de woning hoort een ruim perceel van maar liefst 220m². Aan de voorzijde tref je een verzorgde, diepe voortuin. De riante achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden, hier kun je gemakkelijk meerdere zitjes realiseren. Hier kun je optimaal ontspannen en van het buiten zijn genieten. De achtertuin heeft een vrijstaande, stenen berging met achterom. Het is mogelijk om aan de zijkant van de woning een oprit te maken zodat je je auto op eigen grond kunt parkeren.

De woning is gelegen in een geliefde, kindvriendelijke woonwijk, met diverse scholen en het centrum dichtbij.



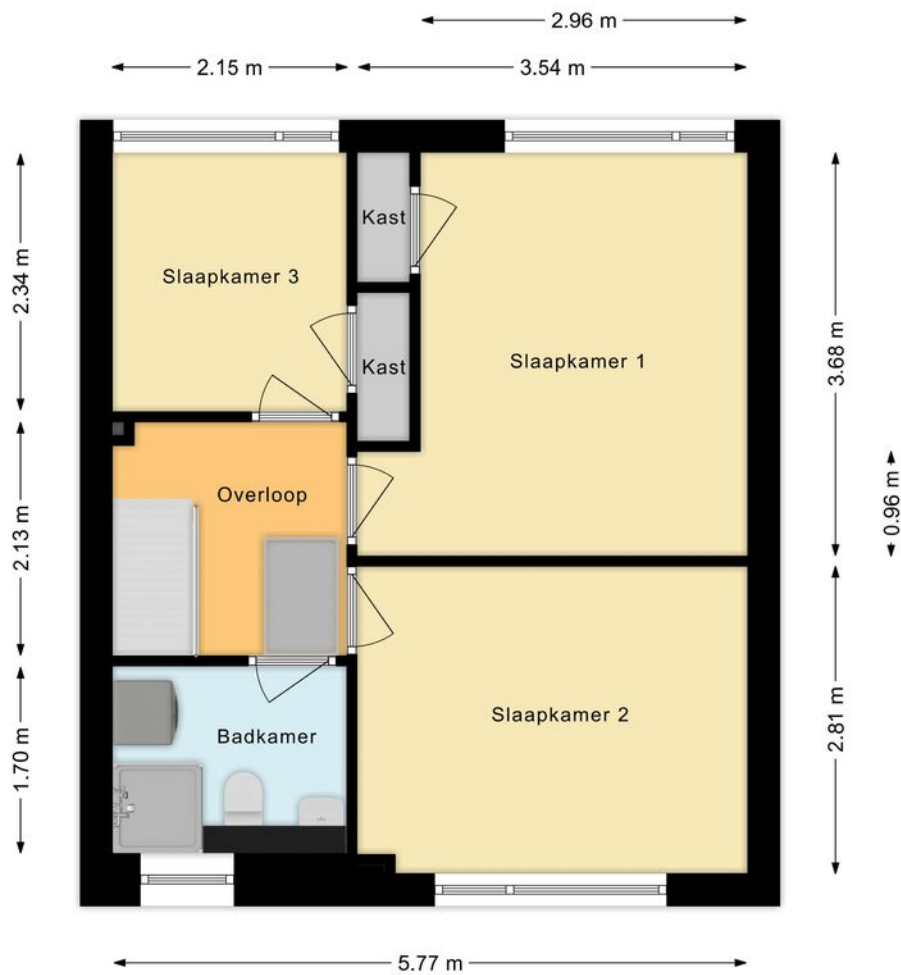




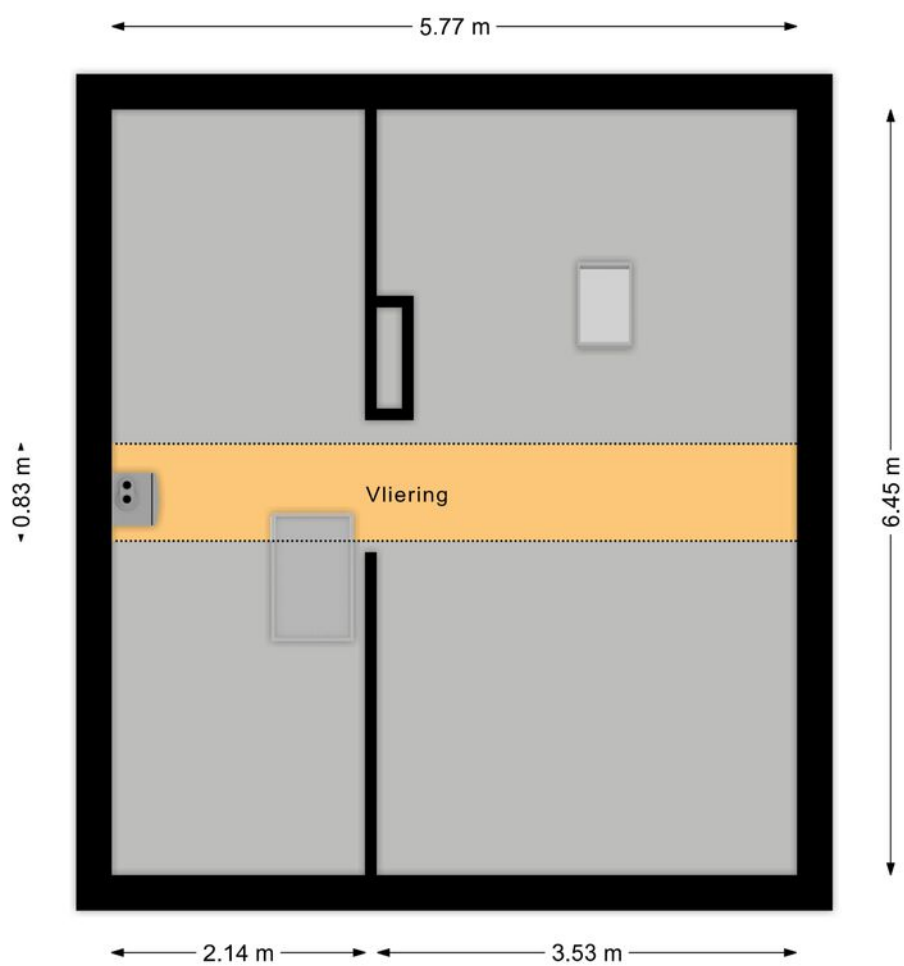
Begane grond.



Eerste verdieping



Tweede verdieping

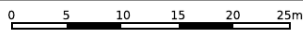



Situatie



Kadastrale kaart

Uw referentie: Stadhouderslaan 1



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven Sectie B Perceel 5827</p> <p><small>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.</small></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

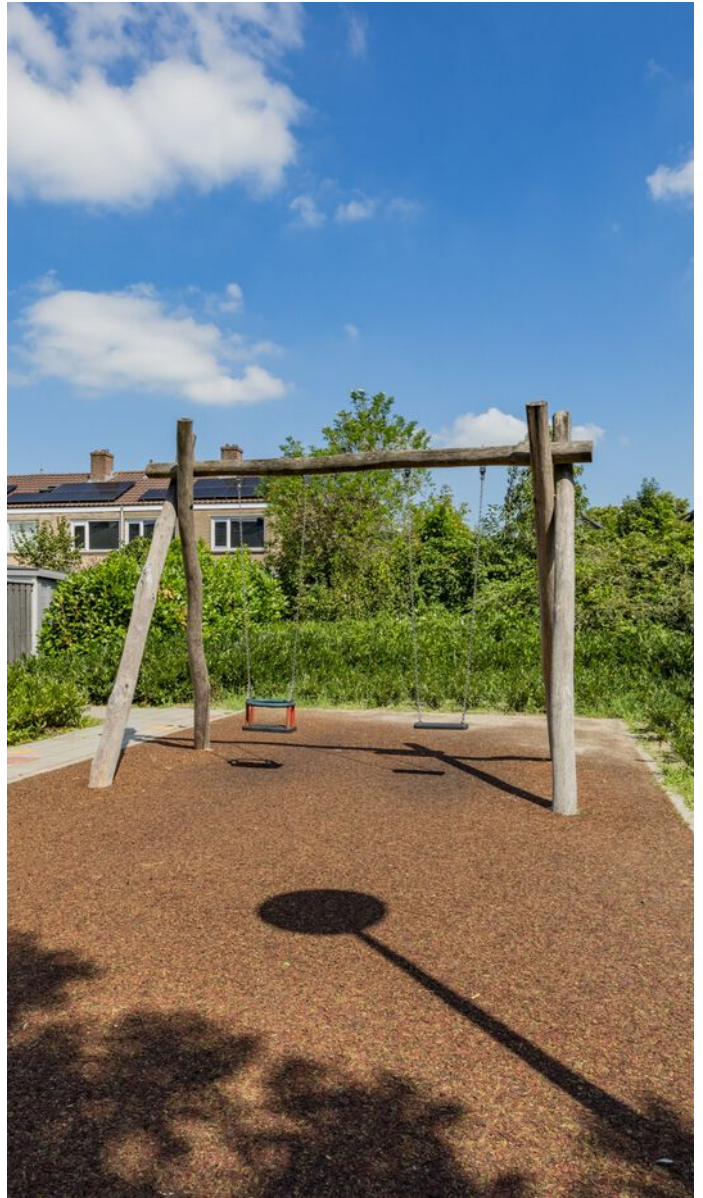
Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. De makelaar die bij de bezichtiging aanwezig is, informeert je desgevraagd naar de te volgen procedure. Elke bieding wordt vertrouwelijk behandeld. Iedere onderhandelingsstap wordt met onze opdrachtgever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



