




**Regio
Makelaer**

**Oud-Bodegraafseweg 18 B
Bodegraven**

Voel je thuis!





Inleiding.

Wonen midden in het centrum van Bodegraven, met alle gemakken binnen handbereik? Deze moderne maisonnette uit 2004 is precies wat je zoekt! Verdeeld over drie verdiepingen biedt deze woning volop ruimte en comfort. De lichte woonkamer op de eerste verdieping met Frans balkon aan de voorzijde zorgt voor een heerlijk ontspannen sfeer, terwijl de woonkeuken met balkon perfect is voor gezellige diners. Boven op de tweede verdieping vind je twee ruime slaapkamers en een nette badkamer. Op de begane grond bevindt zich een handige inpandige berging. Met energielabel A geniet je van een duurzame woning, en de supermarkt bevindt zich letterlijk aan de overkant. Ideaal wonen op een A- locatie!

Het appartement heeft een gezonde en actieve VVE, de VVE bijdrage bedraagt €115,- per maand. Het buitenschilderwerk aan de achterzijde is onlangs dit jaar nog uitgevoerd en de voorzijde wordt in 2025 geschilderd. Alle ramen beschikken over HR++ glas en in 2022 is er nog een nieuwe Cv- ketel geplaatst van het merk Vaillant.

De omgeving.

De woning ligt in het gezellige centrum van Bodegraven en is goed bereikbaar met de auto én met openbaar vervoer. De N11 en de A12 zijn binnen enkele autominuten bereikbaar. Het station van Bodegraven is om de hoek. Vanuit hier ben je met de trein in ca. 20 minuten in Leiden of in Utrecht. Voorzieningen als scholen en sportverenigingen bevinden zich allen in de directe omgeving.

Kenmerken.

Indeling.

Soort woning	Maisonnette
Woonlagen	3
Aantal kamers	3
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Douchecabine, wastafel, toilet en wasmachine- en drogeraansluiting

Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	90m ²
Perceeloppervlakte	0m ²
Externe bergruimte	0m ²
Overige inpandige ruimte	0m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	2m ²
Inhoud	293m ³
Bouwjaar	2004
Aanvaarding	In overleg

Energie.

Label	A
Verwarming	Centrale verwarming, vloerverwarming gedeeltelijk
Type	Vaillant
Bouwjaar	2022

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.



Wonen.

Entree/hal.

Je auto kun je parkeren langs de Oud-Bodegraafseweg. Via de Oud-Bodegraafseweg bereik je de entree van de woning. Bij binnenkomst in de hal kun je doorlopen naar de meterkast, de inpandige berging en de trapopgang naar de eerste verdieping. De inpandige berging is perfect voor het stallen van je fietsen.

Woonkamer.

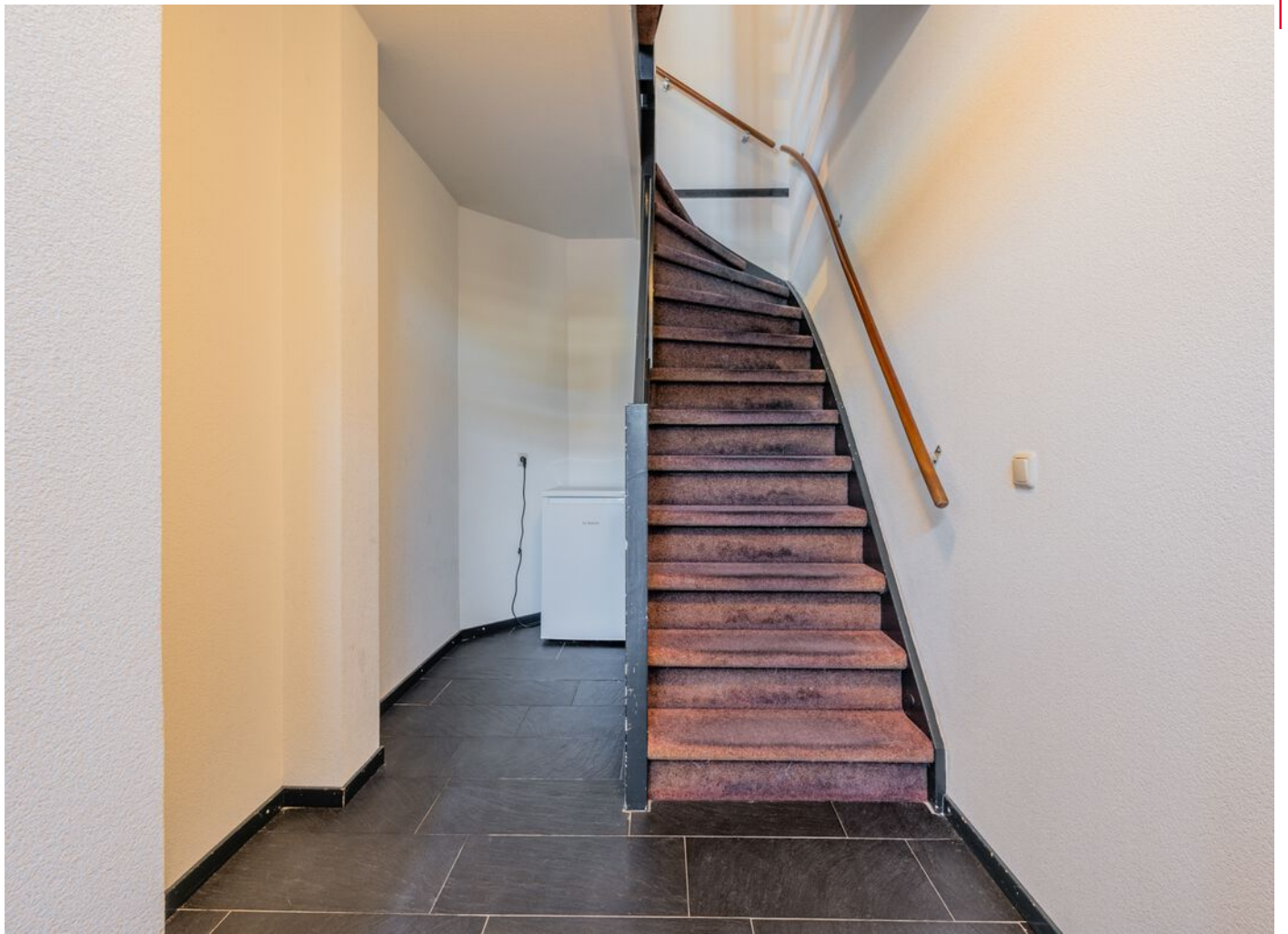
Via de trap vanuit de hal op de begane grond bereik je de overloop van de eerste verdieping. Deze overloop geeft toegang tot de woonkamer en het toilet met fonteintje. De gezellige woonkamer in U-vorm heeft aan de voorzijde een fraai Frans balkon en een kleiner raam. Met de twee openslaande deuren is dit een geweldige plek waar je al snel heerlijk in de zon kunt zitten! Vanaf je zitbank kijk je uit op de charmante straat. Aan de achterzijde tref je een sfeervolle woonkeuken. Vanuit de woonkeuken stap je zo je balkon op met een enkele deur. Hier kun je gezellig tafelen met familie en vrienden! De woonkamer en keuken zijn voorzien van een fraaie tegelvloer met vloerverwarming.

Keuken.

De keuken heeft een prettige lichtinval door het dubbele raam. De keuken is uitgerust met een vier-pits gasfornuis, een combi-oven, een koelkast en een vaatwasser. De keuken geeft toegang tot een bergkast, ideaal voor extra voorraad of het opruimen van je stofzuiger bijvoorbeeld.





















Slapen.

Slaapkamers.

Vanaf de overloop op de eerste verdieping bereik je via de tweede trapopgang de bovenverdieping. De overloop geeft toegang tot twee fijne slaapkamers van een goed formaat. Ook tref je hier de badkamer en een bergkast met een nieuwe Cv-ketel met als bouwjaar 2022, van het merk Vaillant. De ruime slaapkamer aan de voorzijde heeft een mooie dakkapel. Aan de achterzijde bevindt zich de andere slaapkamer met een tweede dakkapel. Beide slaapkamers beschikken over een laminaatvloer.

Badkamer.

Via de overloop kun je ook doorlopen naar de centraal gelegen badkamer op deze verdieping. De ruime, complete badkamer is voorzien van een douchecabine, een toilet en een wastafel. Ook bevindt zich in deze ruimte de wasmachine- en drogeraansluiting.













Exterieur.

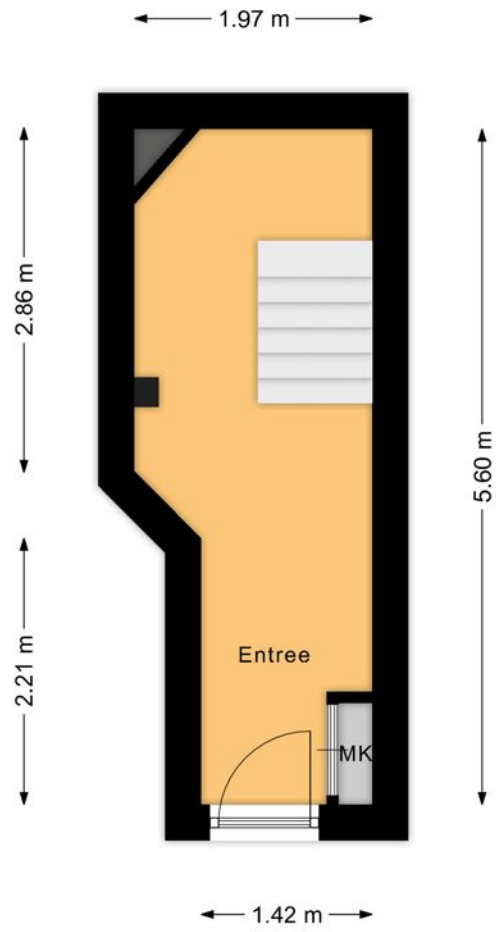
Het appartementencomplex is door de jaren heen goed onderhouden. De maisonnette ligt op een toplocatie met het station op loopafstand aan het einde van de straat en een supermarkt aan de overzijde. Het Franse balkon aan de voorzijde en het heerlijke balkon aan de achterzijde, gelegen op het zuidoosten, geven zo meerdere mogelijkheden om van de zon te genieten. En je kunt buiten zo gemakkelijk bij binnen betrekken.



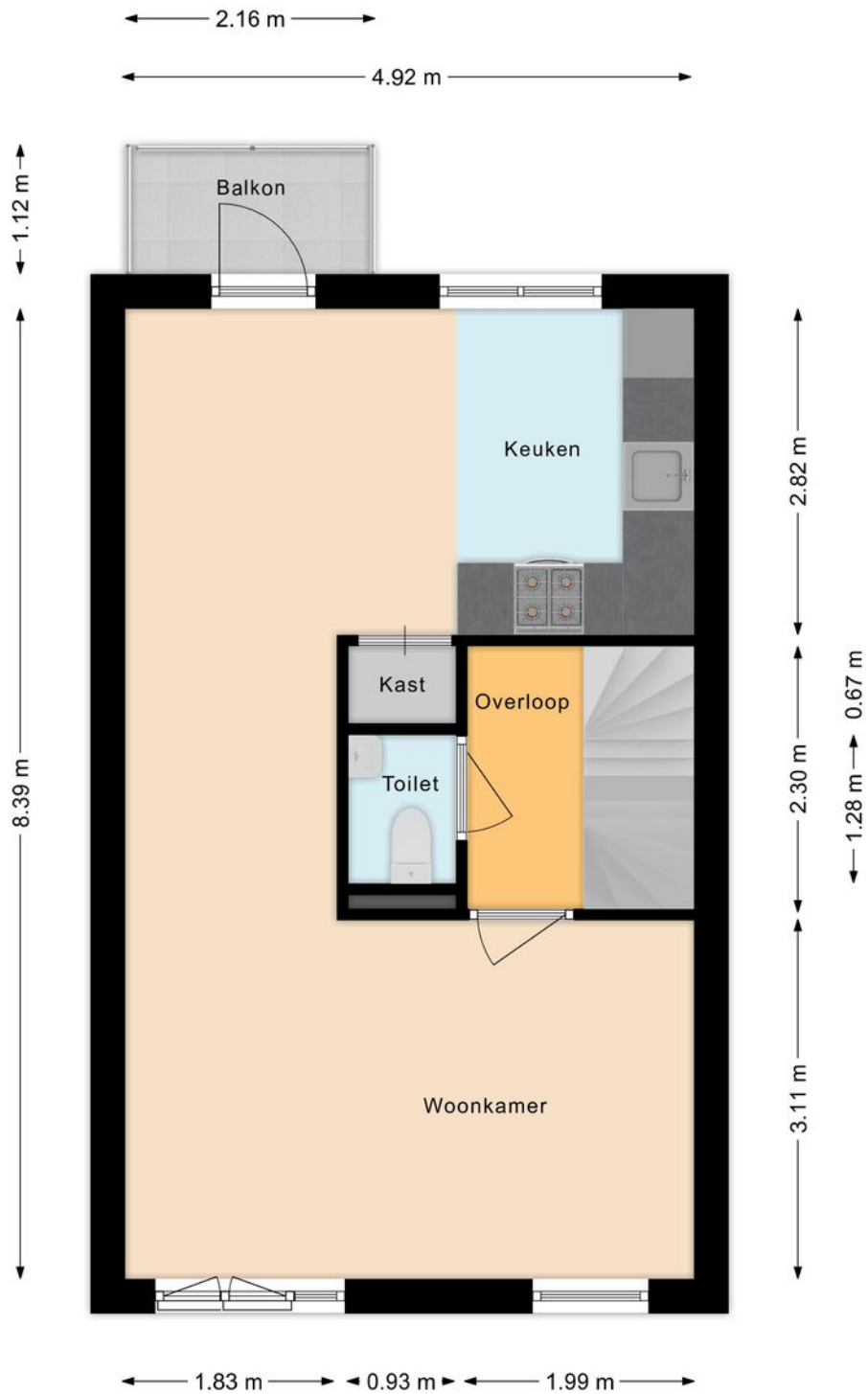




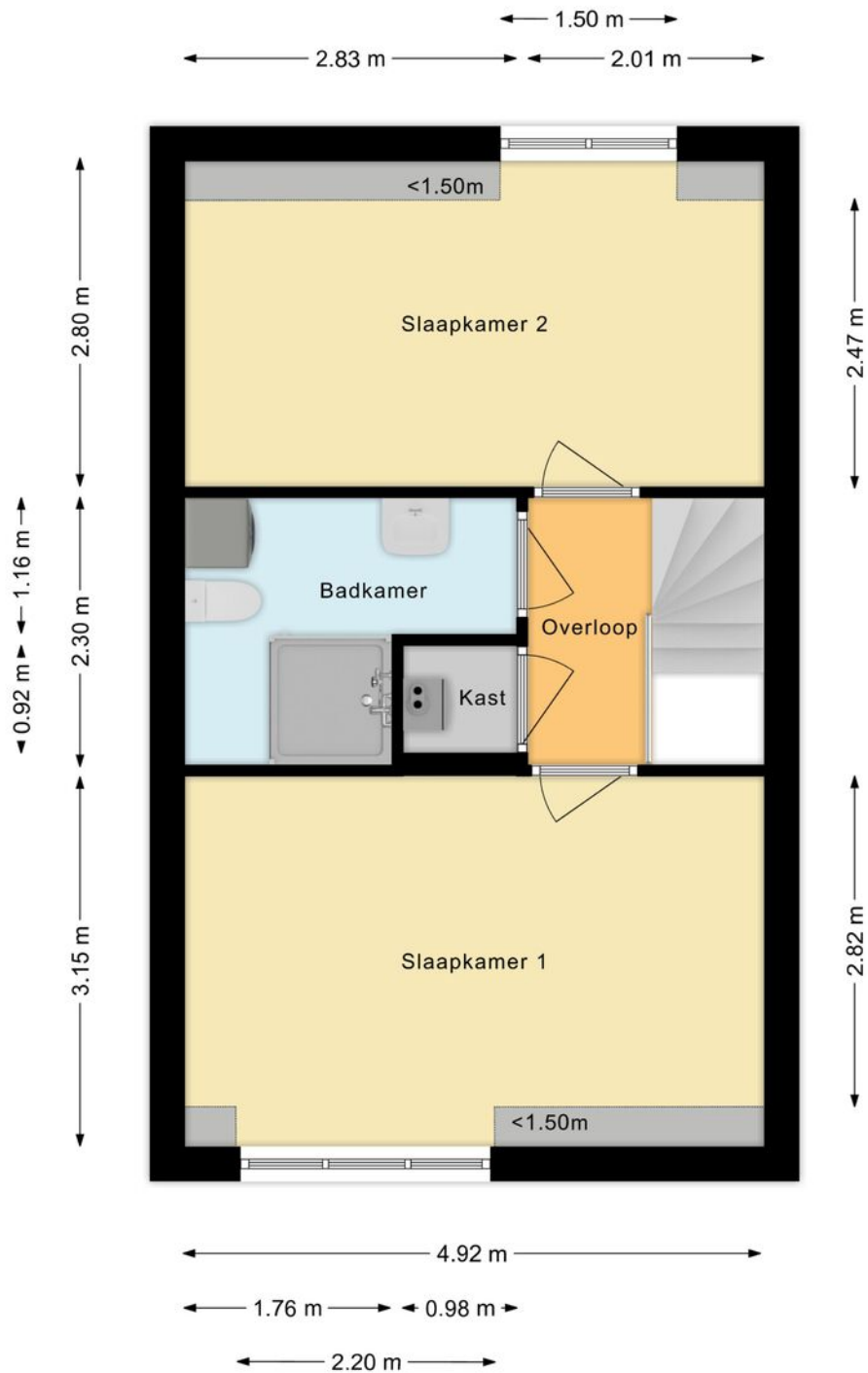
Begane grond.



Eerste verdieping




Tweede verdieping



Kadastrale kaart

Uw referentie: Oud Bodegraafsew 18B



<p>12345 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 januari 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven Sectie C Perceel 7974</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>	
--	---	---

Huis op de kaart.



Aantekeningen.



A series of horizontal lines for writing notes, consisting of 23 evenly spaced lines extending across the width of the page.

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

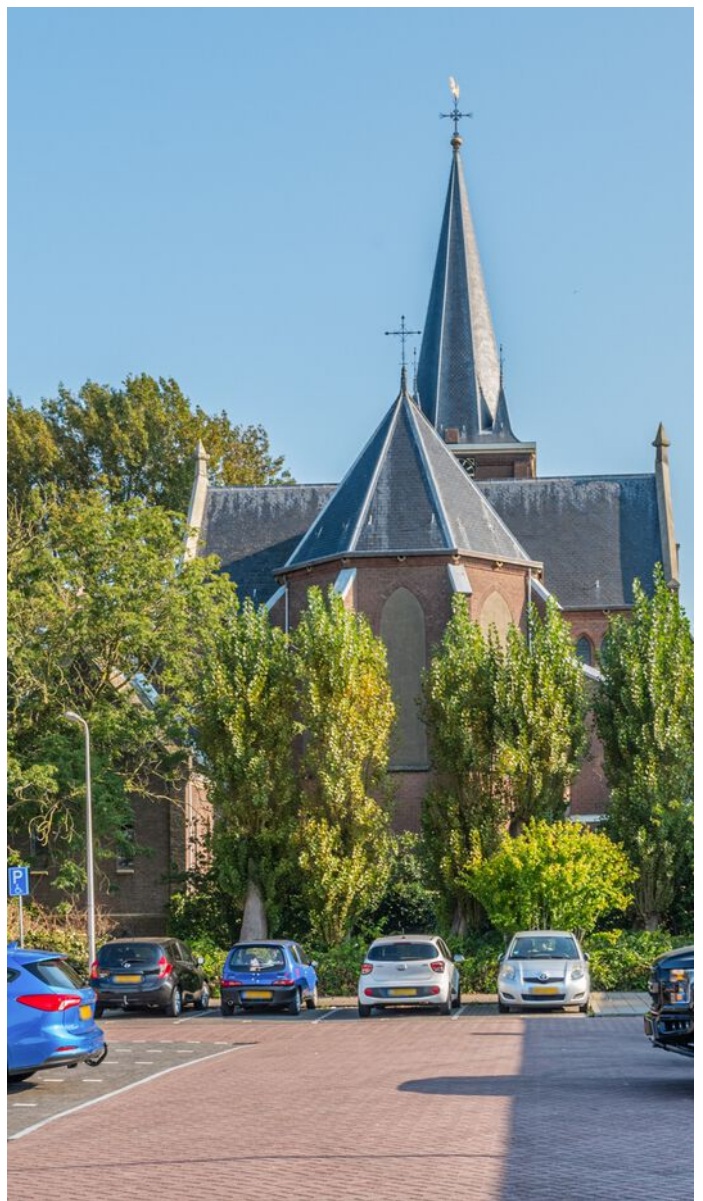
Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. De makelaar die bij de bezichtiging aanwezig is, informeert je desgevraagd naar de te volgen procedure. Elke bieding wordt vertrouwelijk behandeld. Iedere onderhandelingsstap wordt met onze opdrachtgever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





18^A

18^B

18^C

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 hypotheeken 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



