



  
**Regio  
Makelaer**

**Nieuwstraat 52 A  
Bodegraven**

*Voel je thuis!*





## *Inleiding.*

Deze 2-onder-1-kap woning uit 1934 is een plaatje met zijn charmante gevel en doordachte indeling! Beneden geniet je van een lichte, open leefruimte met openslaande deuren naar de achtertuin, terwijl de uitbouw een handige bijkeuken herbergt. De volledige vloer van de begane grond is vernieuwd en geïsoleerd, en boven zijn drie volwaardige slaapkamers gerealiseerd voor optimaal woonplezier. Deze sfeervol ingerichte woning ligt in een geliefde, pittoreske straat op loopafstand van alle voorzieningen in het centrum van Bodegraven.

De woning heeft het gunstige energielabel B, dat resulteert in lagere energielasten. Er zijn twaalf zonnepanelen aangebracht op het dak in 2023. De woning is door de jaren heen uitstekend onderhouden. Zo is in 2017 de complete begane grond vloer vernieuwd en voorzien van nieuwe platen en isolatiemateriaal. Ook de voordeur is vernieuwd en voorzien van dubbel glas in 2021. De woning beschikt over airconditioning, geïnstalleerd in 2020, zodat het in de warme zomermaanden binnen lekker koel blijft. Ook de aanbouw is aan de binnenkant geïsoleerd en vernieuwd (2020). De spouwmuur is voorzien van isolatie (2023). En de schuur beschikt over een sedumdak. Alle ramen beschikken over dubbel glas en de openslaande deuren over HR++ glas. Het buitenschilderwerk is in 2021 nog uitgevoerd.

### **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	Twee-onder-een-kap
Woonlagen	2
Aantal kamers	4
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel, handdoekradiator

### **Oppervlaktes.**

Woonoppervlakte	94m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	133m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	0,3m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	0m <sup>2</sup>
Inhoud	350m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1934
Aanvaarding	In overleg

### **Energie.**

Label	B
Verwarming	Centrale verwarming, airconditioning
Type	Vaillant
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 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.**

Je auto kun je parkeren in de Nieuwstraat. Via de prachtige nostalgische voordeur, stap je in de hal waar je jouw jas aan de kapstok kunt hangen. Ook vind je hier de meterkast, de deur naar de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping. Onder de trap bevindt zich een trapkast met bergruimte. Ook het toilet tref je hier.

## **Woonkamer.**

Vanuit de hal bereik je de gezellige woonkamer, met veel lichtinval door de grote raampartij aan de voorkant. Aan de voorzijde is de zithoek gecreëerd en kijk je de charmante Nieuwstraat in. Aan de achterzijde tref je de smaakvolle eethoek met stijlvolle, openslaande deuren naar de achtertuin. Wat een heerlijke lichte living! Vanuit het eetgedeelte bereik je de keuken. De gehele begane grond vloer heeft een mooie laminaatvloer in een warme tint. De woonkamer is fraai afgewerkt. De authentieke balk halverwege het plafond geeft veel sfeer aan de ruimte en zorgt voor een natuurlijke scheiding tussen het eet- en het zitgedeelte.

## **Keuken/bijkeuken.**

Via de woonkamer bereik je de gesloten, gezellige keuken. De keuken geeft toegang tot de hal en een tweede hal met de bijkeuken. De keuken heeft een prettige lichtinval door het bovenraam. De keuken is voorzien een 5-pits gaskookplaat, een oven, een vaatwasser (2020), afzuigkap en een koelkast (2023).

Via de keuken bereiken we de tweede hal en de bijkeuken. Deze hal heeft veel lichtinval door de zijramen en biedt veel opbergruimte in de ruime vaste kast met prachtige schuifdeuren. Vanuit deze hal bereik je de handige bijkeuken. De bijkeuken biedt voldoende plaats voor het opbergen van nog meer spullen én hier staat ook de wasmachine en droger.











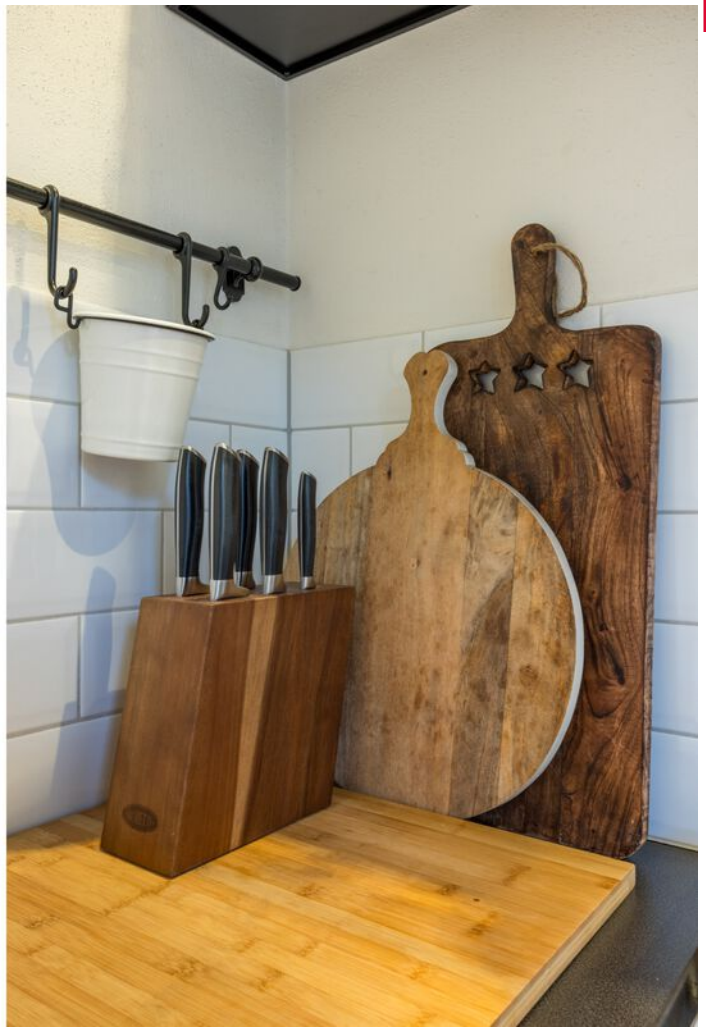












## Verdiepingen.

### Eerste verdieping en vliering.

Via de trap, kom je op de overloop van de eerste verdieping. Op de overloop bevindt een vaste kast met een fraaie louvredeur. Ook tref je hier de vlizotrap met toegang tot de ruime vliering met veel bergruimte. Op de vliering hangt de Cv-ketel. De eerste verdieping is helemaal opnieuw ingedeeld waardoor er drie volwaardige slaapkamers zijn gerealiseerd en een ruime badkamer. Via de overloop bereik je deze vier ruimtes. Alle drie de slaapkamers beschikken over een charmante dakkapel die voor het daglicht zorgen. De slaapkamers zijn fraai afgewerkt en voorzien van een laminaatvloer.

De moderne badkamer is uitgerust met een ligbad, een inloopdouche, een wastafelmeubel en een handdoekradiator. Via de loopdeur bereik je het platte dak van de aanbouw met bijkuchen.













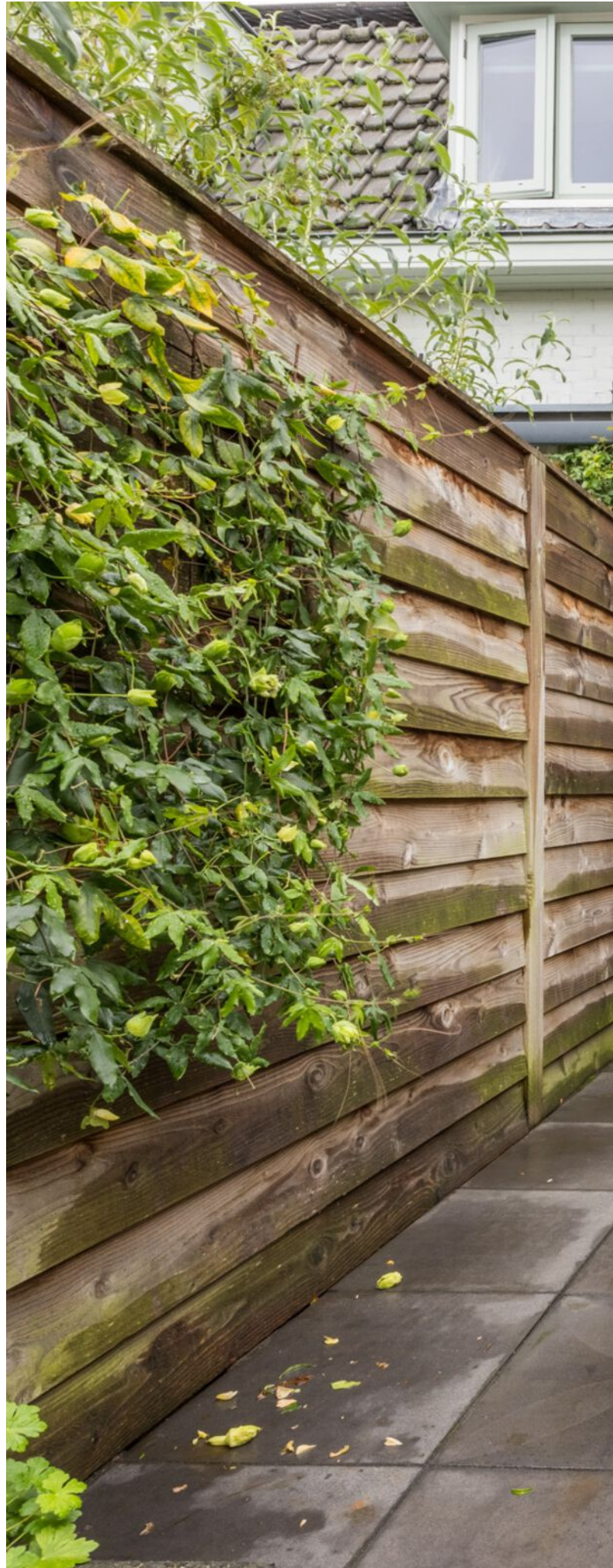


## Exterieur.

De woning beschikt over een ruime, zonnige achtertuin die is gelegen op het Zuidoosten. Er is een gezellige loungehoek gerealiseerd waar je heerlijk beschut buiten kunt zitten. De achtertuin is achterom bereikbaar via de vrijstaande, houten berging. De berging is dit jaar voorzien van een sedumdak.

Het schilderwerk is onlangs nog bijgewerkt.

In de directe omgeving kan je voor een heerlijke wandeling terecht op het jaagpad langs de Oude Rijn. De woning ligt ideaal, midden in het centrum van Bodegraven met winkels en het openbaar vervoer op loopafstand.

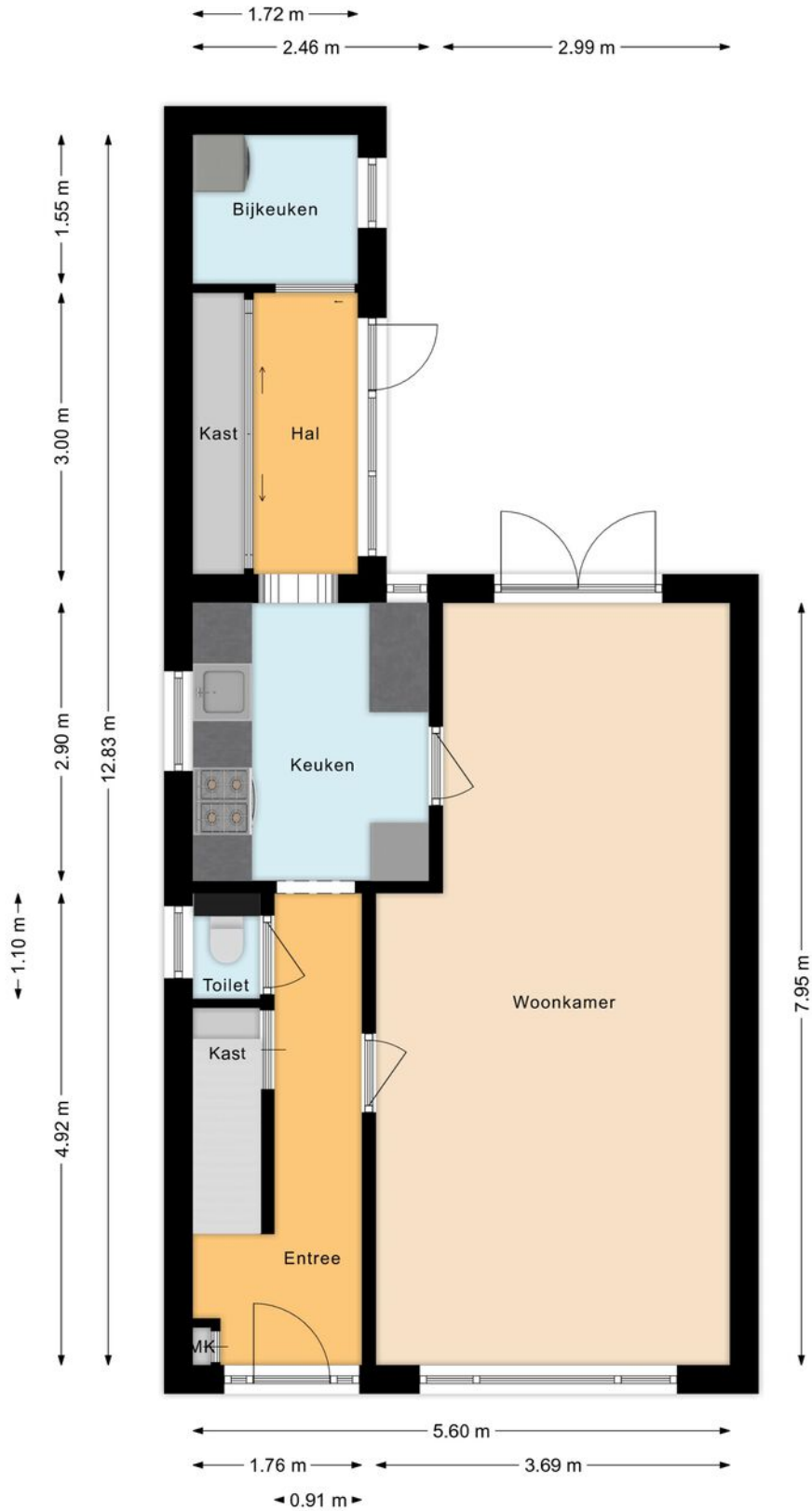




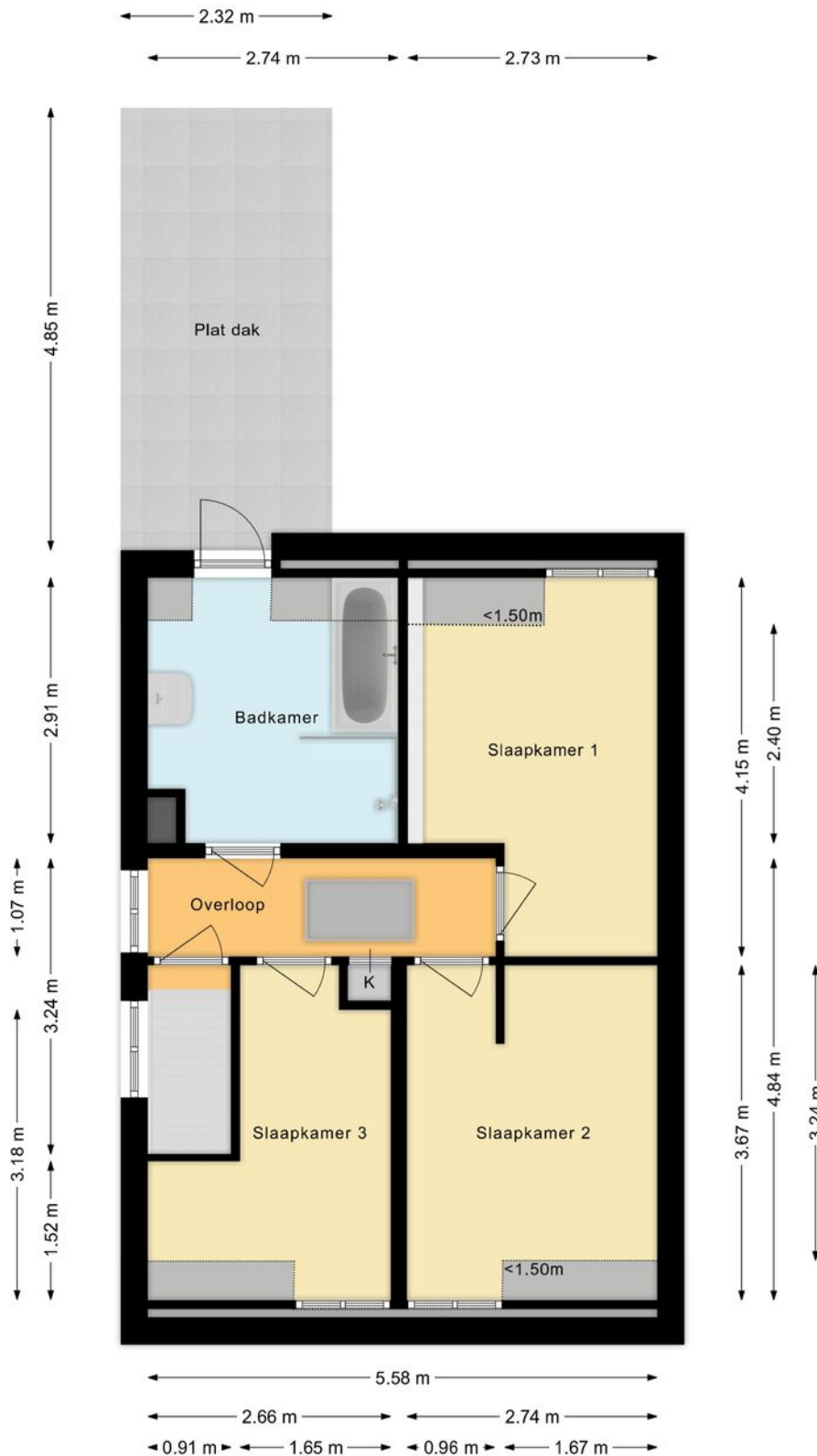




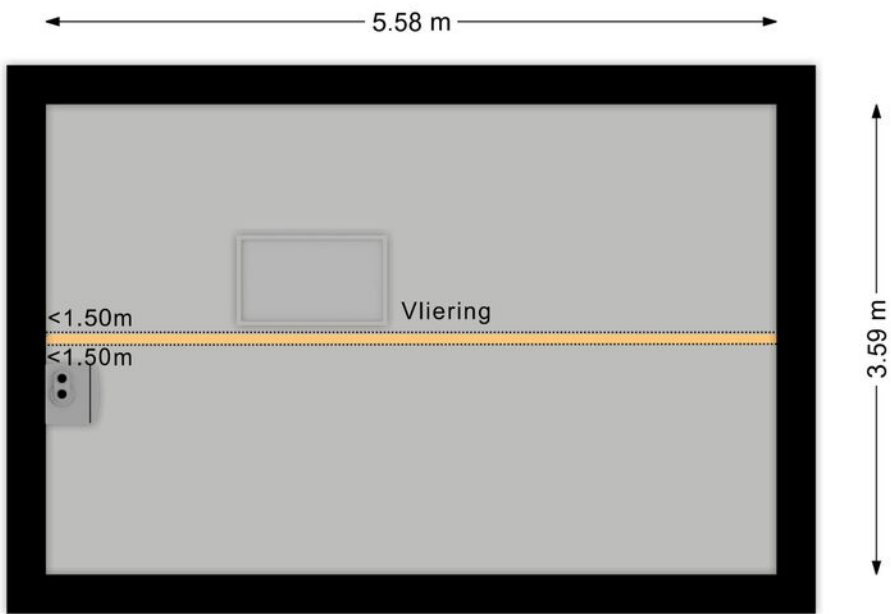
# Begane grond.



# Eerste verdieping



# Vliering

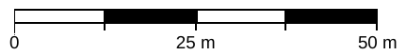


# Situatie



Kadastrale kaart van Nieuwstraat 52a, 2411EM Bodegraven

Referentie: 622f0fe3cb1ca8e8ca36acd0



<b>6914</b>	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 Gedeelde 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 <b>gegenereerd op 22-03-2022 om 14:51.</b>
<b>52a</b>	Huisnummer	Gemeentecode:	BDG00	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	C	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	6914	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	133	
	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 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](http://www.regiomakelaer.nl)  
[info@regiomakelaer.nl](mailto:info@regiomakelaer.nl)  
0172-255 255



