




**Regio
Makelaer**

**Ambachtshof 80
Bodegraven**

Voel je thuis!





Inleiding.

Welkom op Ambachtshof 80 in Bodegraven, een ruim en warm familiehuis op een kindvriendelijke locatie! Deze woning biedt volop ruimte met maar liefst vijf slaapkamers, waaronder twee op de zolderverdieping met een dakkapel aan de achterzijde en een nieuw dakraam aan de voorzijde. De sfeervolle woonkamer, compleet met houtkachel, is een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij energielabel B woon je hier bovendien duurzaam. Met de basisschool op loopafstand en het gezellige centrum van Bodegraven om de hoek, ligt alles wat je nodig hebt binnen handbereik.

De woning is goed onderhouden. Er is een nieuwe moderne badkamer geïnstalleerd. Het dak van de dakkapel is voorzien van isolatie in 2019. De Cv-ketel is ook in 2019 vernieuwd en is van het merk Remeha.

De omgeving.

De woning ligt in de Dronenwijk en deze is goed bereikbaar via de Goudseweg. Via deze weg zijn de A12 en de N11 binnen enkele autominuten bereikbaar. Het station van Bodegraven bevindt zich aan het einde van de straat. Vanuit hier ben je met de trein in ca. 20 minuten in Leiden of in Utrecht.

Kenmerken.

Indeling.

Soort woning	Tussenwoning
Woonlagen	3
Aantal kamers	6
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafelmeubel, zwevend toilet

Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	115m ²
Perceeloppervlakte	147m ²
Externe bergruimte	9m ²
Overige inpandige ruimte	0m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0m ²
Inhoud	402m ³
Bouwjaar	1968
Aanvaarding	In overleg

Energie.

Label	B
Verwarming	Centrale verwarming, cvketel, houtkachel
Type	Remeha
Bouwjaar	2019

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 groene, diepe voortuin kom je bij de voordeur en stap je de uitnodigende hal binnen. Hier heb je toegang tot de meterkast, voorzien van vijf groepen, en een modern zwevend toilet met fonteintje. De hal biedt daarnaast genoeg ruimte om jassen op te hangen en leidt je via de trap naar de bovenverdieping. Ook kun je doorlopen naar de woonkamer. Tevens tref je hier een praktische trapkast. De hal is afgewerkt met een tegelvloer.

Woonkamer.

Wanneer je vanuit de hal de woonkamer binnenkomt, word je verwelkomd door een lichte en ruime leefruimte. Aan de voorzijde nodigt het knusse zitgedeelte met houtkachel uit tot ontspannen avonden. Achterin bevindt zich het sfeervolle eetgedeelte, dat naadloos overloopt in de aangrenzende keuken. De strakke afwerking van het plafond geeft de woonkamer een moderne, verzorgde uitstraling. De woonkamer heeft een mooie tegelvloer.

Keuken.

De halfopen keuken, met een uitnodigende bar, is uitgerust met verschillende inbouwapparatuur, zoals een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en een koel-vriescombinatie. Via een loopdeur in de keuken heb je direct toegang tot de achtertuin, wat de verbinding tussen binnen en buiten extra prettig maakt.





















Verdiepingen.

Eerste verdieping.

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de stijlvolle, vernieuwde badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van praktische vaste kasten. Daarnaast leidt de overloop naar de trap naar de tweede verdieping. De moderne badkamer is uitgerust met een douche, een wastafelmeubel en een zwevend toilet.

Tweede verdieping.

Via de trapopgang vanaf de overloop op de eerste verdieping bereik je de zolderverdieping. In 2019 is deze verdieping uitgebreid met een kunststof dakkapel met HR ++ glas en dakramen. Er zijn twee slaapkamers gerealiseerd. De voorzolder beschikt over twee dakramen en is heerlijk ruim. Hier bevinden zich de wasmachine- en drogeraansluiting en de Cv-ketel. De slaapkamer aan de achterzijde is vergroot door de dakkapel. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een nieuw dakraam. Beiden slaapkamers zijn afgewerkt met een mooie laminaatvloer.

















Exterieur.

De voortuin is ruim en verzorgd aangelegd. De zonnige achtertuin ligt op het zuidoosten, is praktisch ingedeeld en goed verzorgd. Hiernaast is deze achterom bereikbaar en beschikt over een vrijstaande berging die is voorzien van elektra en aangrenzend een overkapping. Deze praktische overkapping is perfect voor het stallen van je (bak)fiets of motor.







Begane grond.



Eerste verdieping



Tweede verdieping.

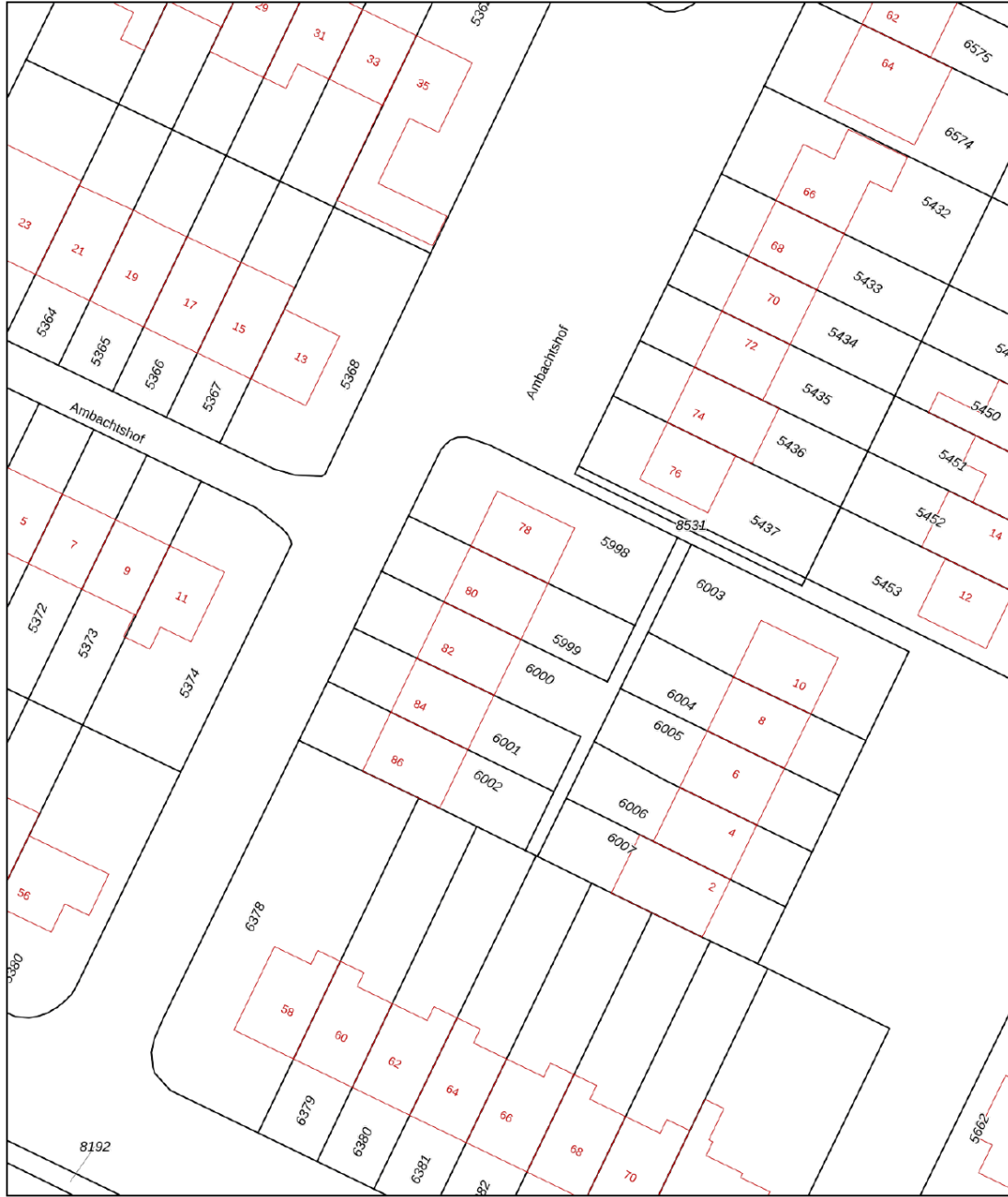



Situatie



Kadastrale kaart

Uw referentie: Ambachtshof 80



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven Sectie C Perceel 5999</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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 september 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

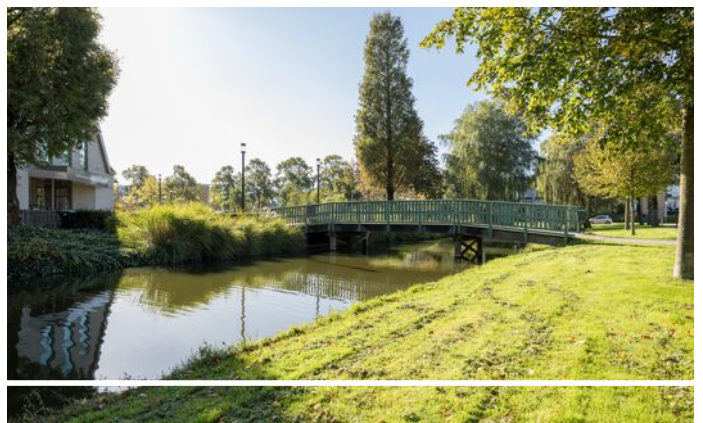
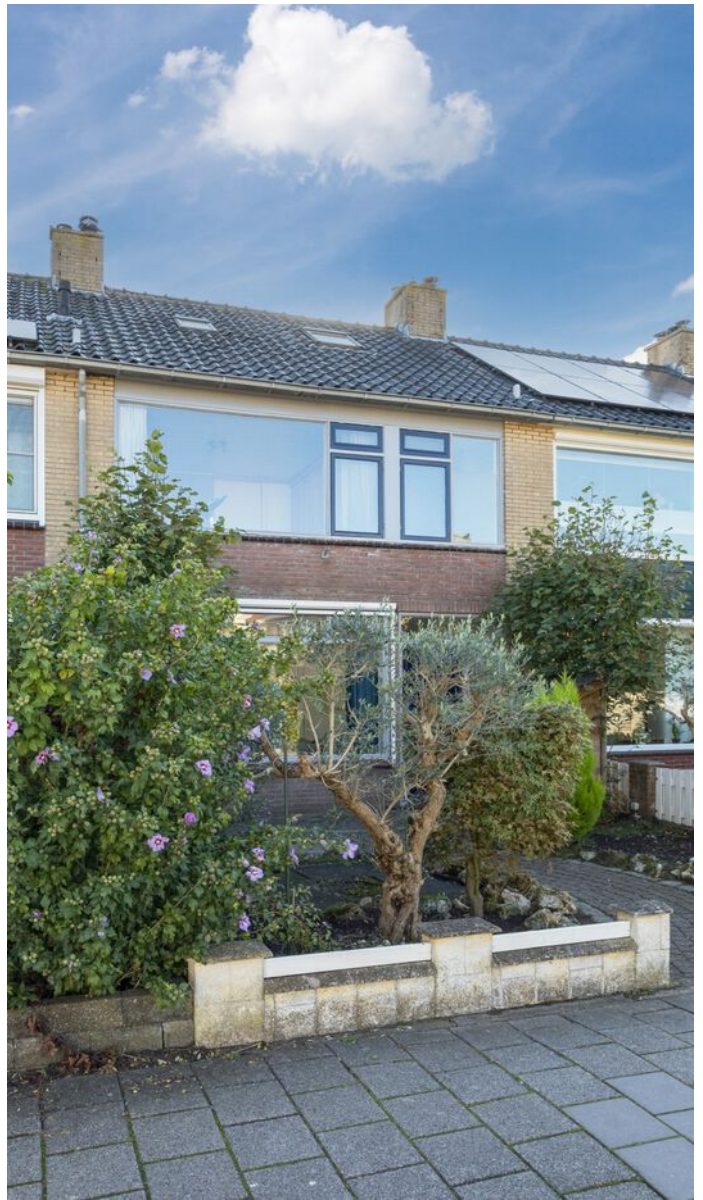
Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. De makelaar die bij de bezichtiging aanwezig is, informeert je desgevraagd naar de te volgen procedure. Elke bieding wordt vertrouwelijk behandeld. Iedere onderhandelingsstap wordt met onze opdrachtgever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



