



  
**Regio  
Makelaer**

**Populierenhof 26  
Bodegraven**

*Voel je thuis!*





## *Inleiding.*

Stap binnen in deze volledig gerenoveerde hoekwoning MET garage, waar werkelijk aan alles is gedacht! In 2021-2022 is de woning van top tot teen aangepakt, met als resultaat een luxe en instapklaar huis. Geniet van een stijlvolle, moderne keuken en een riante badkamer met ligbad en twee regendouches, perfect voor ontspanning na een lange dag. Het hele huis is strak gestuukt, en dankzij de dakkapel aan de achterzijde zijn de drie slaapkamers ruim en licht. Buiten vind je een royaal perceel op het zonnige zuidwesten, met een eigen oprit en een aangebouwde garage. De tuin biedt nog volop mogelijkheden om naar eigen smaak aan te leggen. Met energielabel A is dit huis niet alleen prachtig, maar ook duurzaam. Dit is wonen op z'n best!

De woning is verduurzaamd door het aanbrengen van negen zonnepanelen op het dak van de garage in 2022. Ook is er een nieuwe Cv-ketel geïnstalleerd in 2020 van het merk Intergas. Alle ramen beschikken over HR++ glas. Ook is de vloer geïsoleerd met bodemparels (2022).

### **Omgeving.**

De woning ligt in de Dronenwijk en deze is goed bereikbaar via de Goudseweg. Via deze straat zijn de A12 en de N11 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 Dronenwijk is een kindvriendelijke wijk. Voorzieningen als scholen en sportverenigingen bevinden zich op wandelafstand. Het centrum van Bodegraven, met gezellige winkeltjes en restaurantjes is gemakkelijk bereikbaar met de fiets.

## Kenmerken.

### Indeling.

Soort woning	Hoekwoning
Woonlagen	3
Aantal kamers	4
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Ligbad, inloopdouche met twee regendouches, , wastafelmeubel met dubbele wastafel, zwevend toilet

### Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	124m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	290m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	20m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	0m <sup>2</sup>
Inhoud	503m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1969
Aanvaarding	In overleg

### Energie.

Label	A
Verwarming	Centrale verwarming, airconditioning, vloerverwarming gedeeltelijk
Type	Intergas
Bouwjaar	2020

## *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.

## **Hal/toilet.**

Je auto kun je gemakkelijk parkeren op je eigen oprit. Via de brede en diepe voortuin bereik je de entree van de woning. Als je binnenstapt in de hal kun je doorlopen naar een praktische opbergruimte onder de trap, het moderne toilet, de vernieuwde meterkast (2021/2022) en de trap die leidt naar de bovenverdieping. Als je verder gaat vanuit deze hal, bereik je de woonkamer via de stijlvolle, zwart houten deur.

## **Woonkamer.**

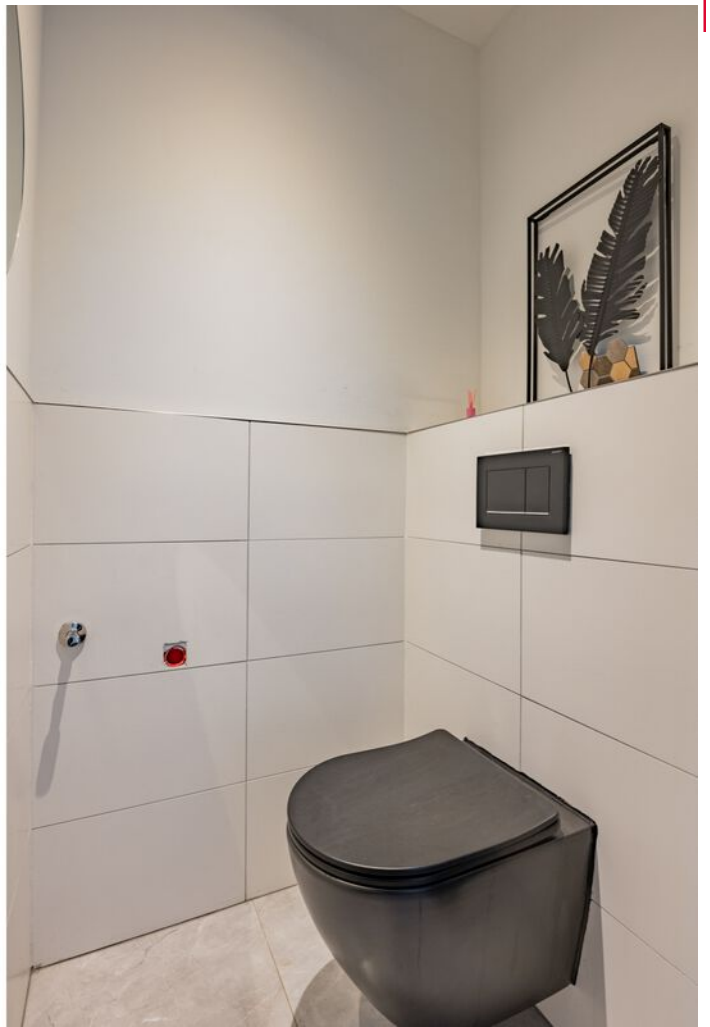
De woonkamer biedt een lichte en ruime living met een stijlvolle, strakke afwerking. Vanaf de zithoek aan de voorzijde kun je genieten van een mooi uitzicht op de royale voortuin en de groenstrook. Aan de achterzijde tref je een sfeervolle eethoek met openslaande deuren naar de tuin. Aangrenzend bevindt zich de luxe, open keuken. De gehele begane grond heeft een trendy tegelvloer met vloerverwarming. Alle wanden en plafond zijn strak gestuukt. De woonkamer is voorzien van airconditioning (2022)

## **Keuken.**

De stijlvolle, open keuken is luxe uitgevoerd en heeft diverse inbouwapparatuur: een inductiekookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser, een koel-vriescombinatie, een oven en een Quooker kraan. De keuken heeft veel lichtinval door de grote raampartij. Vanaf het spoelgedeelte kijk je zo de tuin in. Het gezellige bargedeelte zorgt ervoor dat je tijdens het koken, je gesprekken niet hoeft te onderbreken. Maar even snel ontbijten kan natuurlijk ook, ideaal!























# Verdiepingen.

## Eerste verdieping.

Vanuit de hal leidt een trap je naar de eerste verdieping, waar je aankomt op de overloop. De trap is strak afgewerkt met PVC en trapverlichting. Deze overloop verleent toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trap die leidt naar de tweede verdieping. Aan de voorzijde van het huis bevindt zich een praktische wasruimte en de luxe badkamer, terwijl aan de achterzijde een grote slaapkamer en een kleinere slaapkamer naast elkaar liggen. De slaapkamers zijn beiden voorzien van grote ramen, wat zorgt voor een prachtige natuurlijke lichtinval. Een laminaatvloer siert de vloeren van deze kamers. De kleinere slaapkamer is nu in gebruik als walk in closet. Naast de woonkamer zijn vrijwel alle ruimtes op de eerste verdieping voorzien van speciale thermostaten, zodat je beneden de gewenste temperatuur kunt instellen. Zo kan per ruimte worden verwarmd.

De prachtige nieuwe badkamer is uitgerust met een ligbad, een ruime inloofdouche met twee regendouches, een zwevend toilet en een wastafelmeubel met twee wastafels. Prettig is het natuurlijk daglicht door de grote raampartij in deze ruimte. De badkamer is heerlijk ruim, hier kun je optimaal ontspannen! Met de geluidsinstallatie kun je ook nog naar je favoriete muziek luisteren!

## Tweede verdieping.

Vanaf de overloop op de eerste verdieping brengt een tweede trap je naar de tweede verdieping. Hier tref je de derde, ruime slaapkamer. Aan de achterzijde heeft de zolderverdieping een grote, gloednieuwe dakkapel (2023). De overloop biedt ruimte voor een mooie thuiswerkplek. De Cv-ketel is netjes weggewerkt in een kast. An de voorzijde heeft de overloop een dakraam. Aan weerszijden vind je veel bergruimte onder de schuine delen van het dak. Zowel de voorzolder als de slaapkamer zijn voorzien van een mooie laminaatvloer en airconditioning (2024).



















## Exterieur.

De woning heeft een riante, heerlijke tuin die je nog geheel naar eigen stijl kunt inrichten. Aan de achterzijde is de tuin gelegen op het zonnige zuidwesten. Via de zijkant en voorkant is de tuin bereikbaar. De aangebouwde, stenen garage biedt volop opbergruimte voor het stallen van bijvoorbeeld je fietsen of motor. De garage heeft een kantel kiepdeur. De woning is gelegen in de kindvriendelijk Dronenwijk met diverse scholen, het NS station en sportvoorzieningen dichtbij.





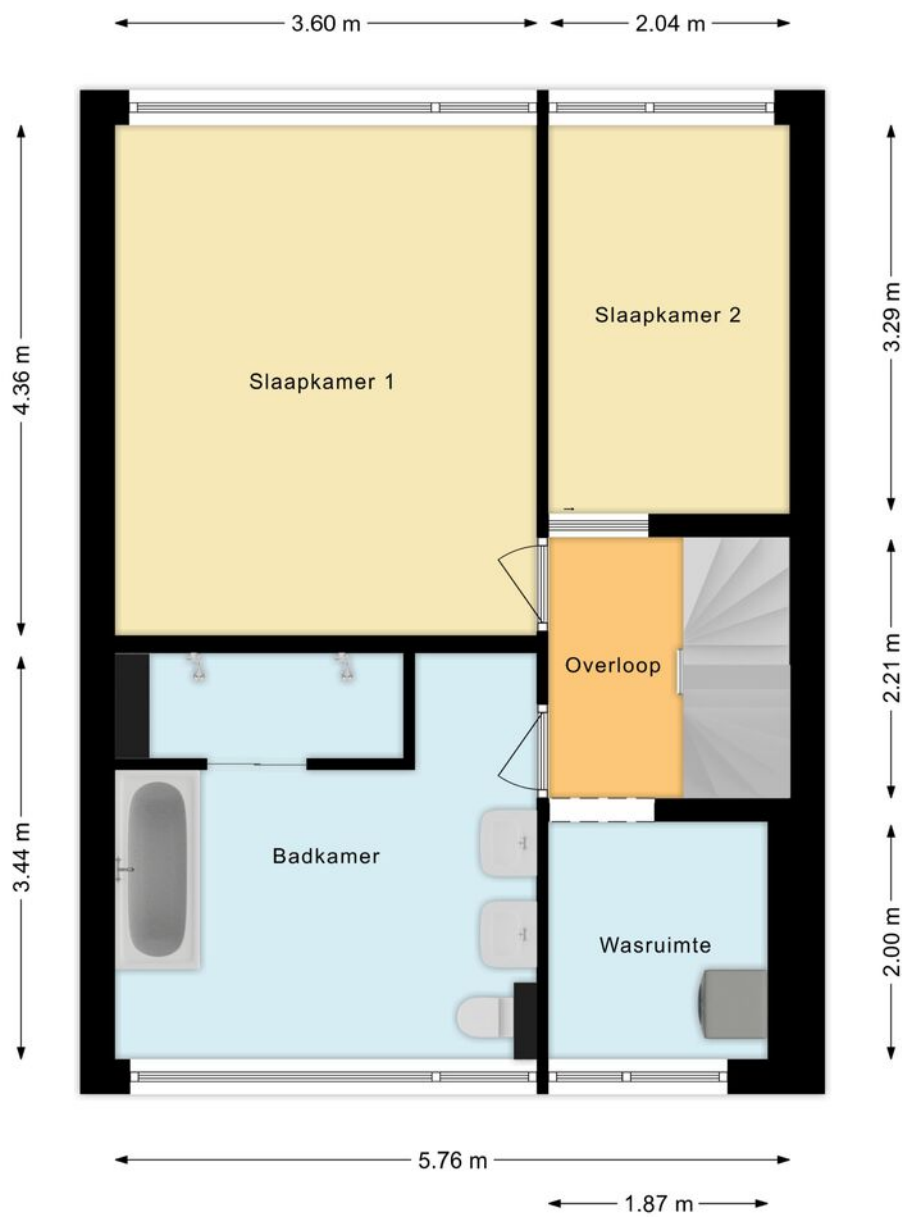




# Begane grond.



# Eerste verdieping



# Tweede verdieping

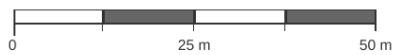






# Situatie



Kadastrale kaart van Populierenhof 26, 2411TA Bodegraven

Referentie: 66c4b56bccb20628804ee69d



<b>6061</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 Gedeeld 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 29-08-2024 om 11:52.</b>
<b>26</b>	Huisnummer	Gemeentecode:	BDG00	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	C	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	6061	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	290	
	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

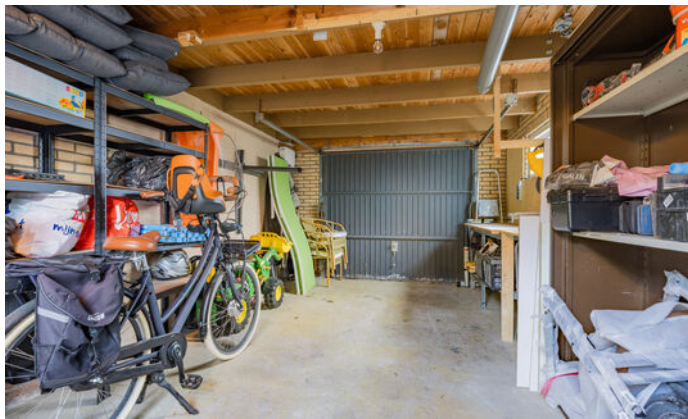
Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. De makelaar die bij de bezichtiging aanwezig is, informeert je desgevraagd naar de te volgen procedure. Elke bieding wordt vertrouwelijk behandeld. Iedere onderhandelingsstap wordt met onze opdrachtgever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



