



  
**Regio  
Makelaer**

**Oud-Bodegraafseweg 46  
Bodegraven**

*Voel je thuis!*





## *Inleiding.*

Deze sfeervolle tussenwoning uit de jaren '20 biedt alles voor comfortabel wonen in het hart van Bodegraven. De gezellige woonkamer met openslaande deuren naar de zonnige, ruime achtertuin vormt een ideale plek om te ontspannen. De moderne keuken en badkamer op de begane grond maken het woongemak compleet. Boven bevinden zich drie slaapkamers, waarvan één met airconditioning en een brede dakkapel die zorgt voor extra ruimte en licht. Met energielabel C én een supermarkt direct aan de overkant, is dit een hele fijne woning gelegen op een toplocatie!

De woning is door de jaren heen goed onderhouden en verduurzaamd. Zo is er in 2022 een mooie, nieuwe voordeur geplaatst. Er is vloerisolatie aangebracht door middel van bolletjes onder de begane grond vloer. De tuin is in 2020 nog helemaal opgehoogd. Twee slaapkamers beschikken over nieuwe kozijnen met HR++ glas.

### **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	Tussenwoning
Woonlagen	2 en een vliering
Aantal kamers	4
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Inloopdouche, zwevend toilet en wastafelmeubel

### Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	79m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	102m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	13m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	0m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	0m <sup>2</sup>
Inhoud	294m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1919
Aanvaarding	In overleg

### Energie.

Label	C
Verwarming	Centrale verwarming, airconditioning
Type	2010
Bouwjaar	Vaillant

## *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.**

Door de stijlvolle, nieuwe voordeur kom je binnen in de hal, waar ruimte is om je jas op te hangen aan de kapstok. Hier bevindt zich ook de trap naar de eerste verdieping. In 2019 is de meterkast volledig vernieuwd en uitgebreid met zeven groepen.

## **Woonkamer.**

Vanuit de hal stap je de lichte woonkamer binnen. De fraaie openslaande deuren brengen veel daglicht binnen en geven toegang tot de tuin. Aan de voorzijde tref je een gezellige zithoek met uitzicht op het straatbeeld. Als je doorloopt naar de achterzijde van de woonkamer kom je in de smaakvolle eethoek met aangrenzend de half open keuken. De vloer is afgewerkt met trendy laminaat. De nette wanden en plafond zijn makkelijk overschilderbaar. Onder de trap bevindt zich een praktische opbergkast met volop ruimte voor al je spullen.

## **Keuken.**

De halfopen, moderne keuken, geïnstalleerd in 2020, is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, zoals een inductie kookplaat, een afzuigkap, een combi-oven, een vaatwasser, een koelkast en een vriezer. Ook bevindt zich hier de wasmachineaansluiting.

## **Badkamer.**

Via de keuken bereik je de badkamer. De moderne badkamer is voorzien van een inlopdouche, een wastafelmeubel, een zwevend toilet en een handdoekradiator. Tevens hangt hier de Cv-ketel. De badkamer heeft een bovenraam, dat zorgt voor prettig natuurlijk daglicht in deze ruimte.























## Verdiepingen.

### Eerste verdieping en vliering.

Via de trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Aan de voorkant van de woning vind je een ruime slaapkamer met een wastafel en voldoende opbergruimte onder het schuine dak. In 2023 is het raamkozijn vernieuwd met HR ++ glas. Centraal op deze verdieping ligt de kleinste slaapkamer, die een dakraam heeft voor veel natuurlijk licht. Deze kamer heeft ook toegang tot de vliering. De vliering biedt veel opbergruimte voor al je spullen! Aan de achterkant van de woning bevindt zich nog een grote slaapkamer, uitgerust met twee vaste kasten en eveneens veel bergruimte onder het schuine dak. Deze slaapkamer beschikt over een nieuwe airconditioning uit 2023, ideaal tijdens de warme zomermaanden! Ook hier is het raamkozijn vervangen in 2020 en voorzien van HR++ glas.















## Exterieur.

De woning heeft een goed onderhouden, zonnige achtertuin op het oosten. Deze onderhoudsvriendelijke tuin is slim ingedeeld. In 2020 is de tuin nog opgehoogd. Het gezellige terras is voorzien van een zonnescherm. De achtertuin is bereikbaar via een achterom en beschikt over een ruime, vrijstaande stenen berging met elektriciteit.

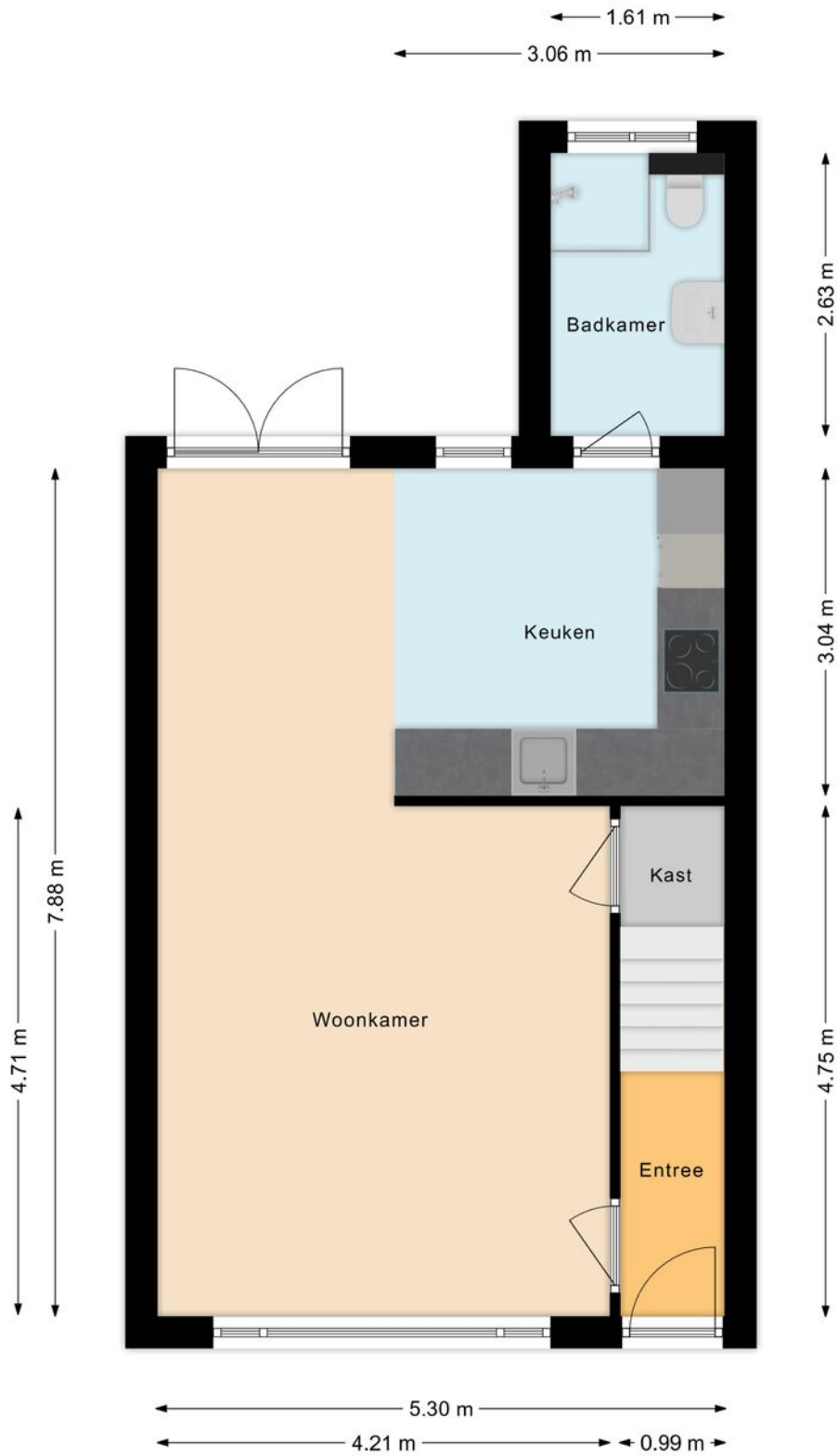




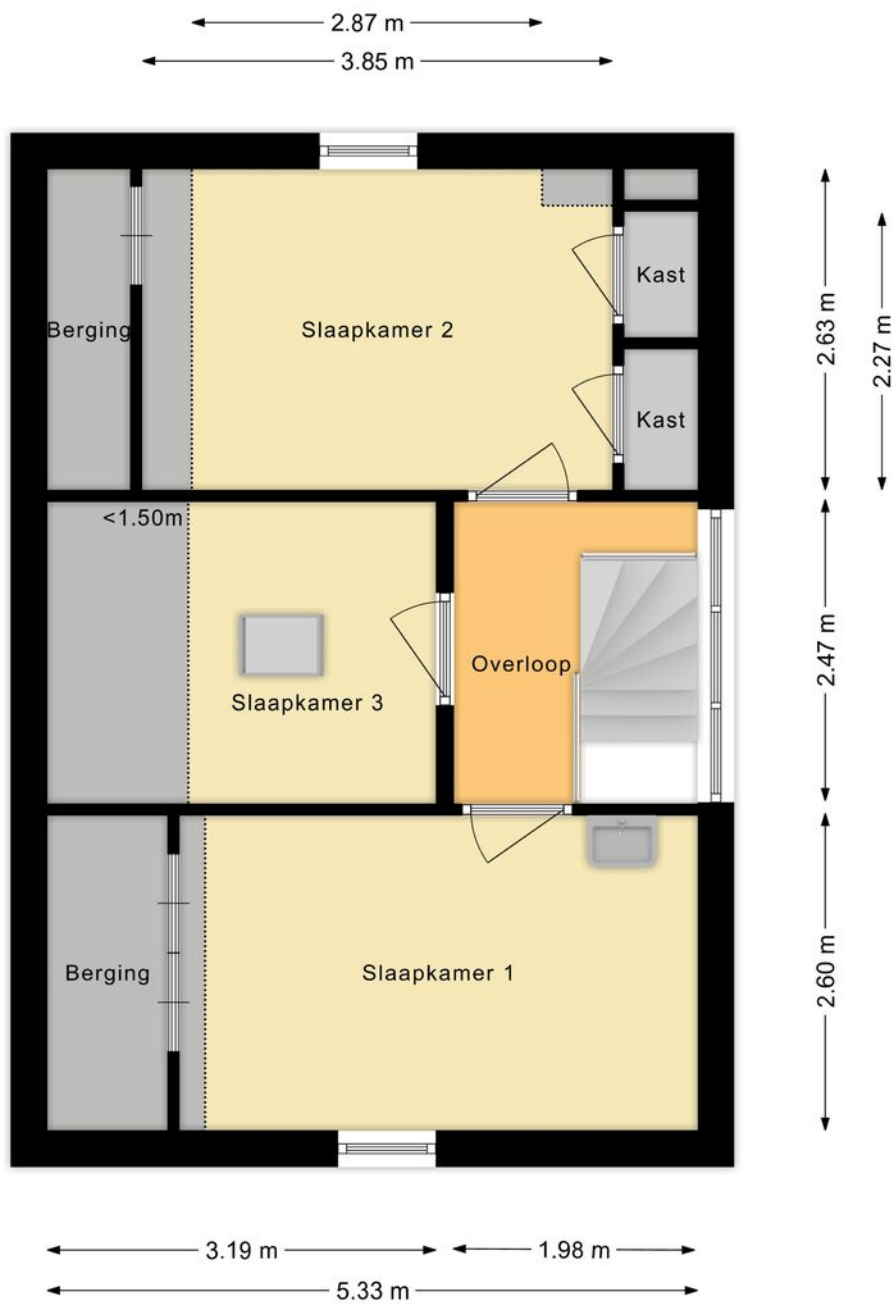




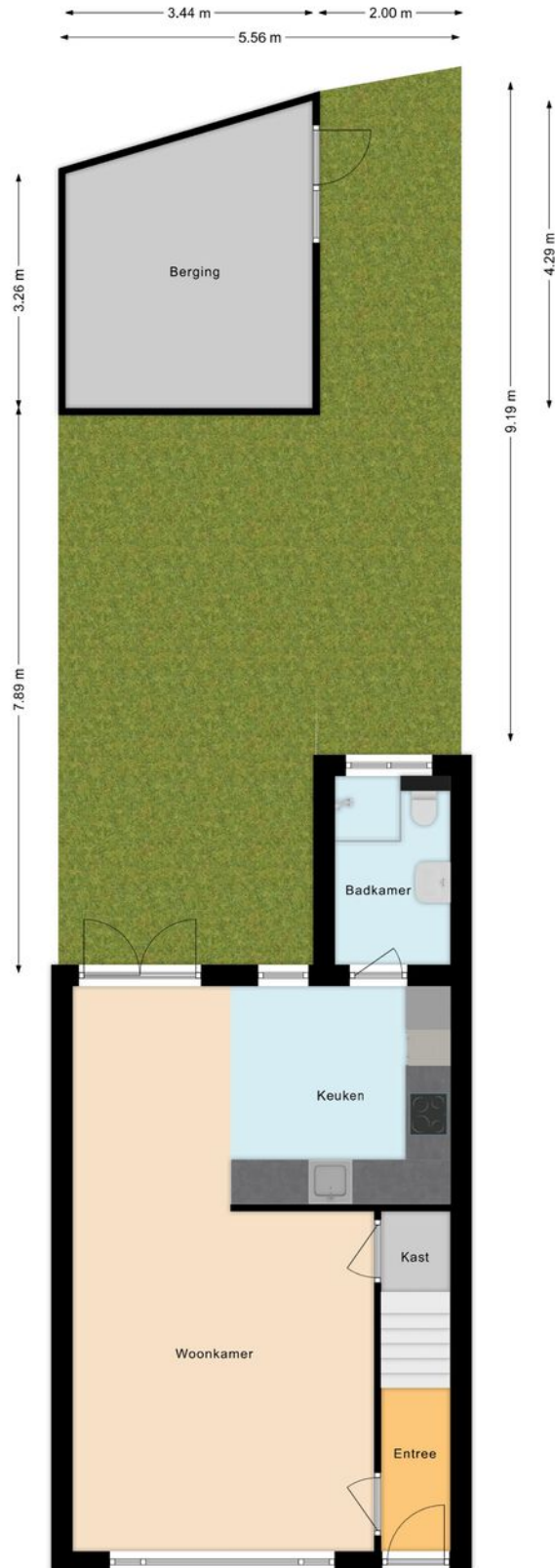
# Begane grond.



# Eerste verdieping



# Situatie






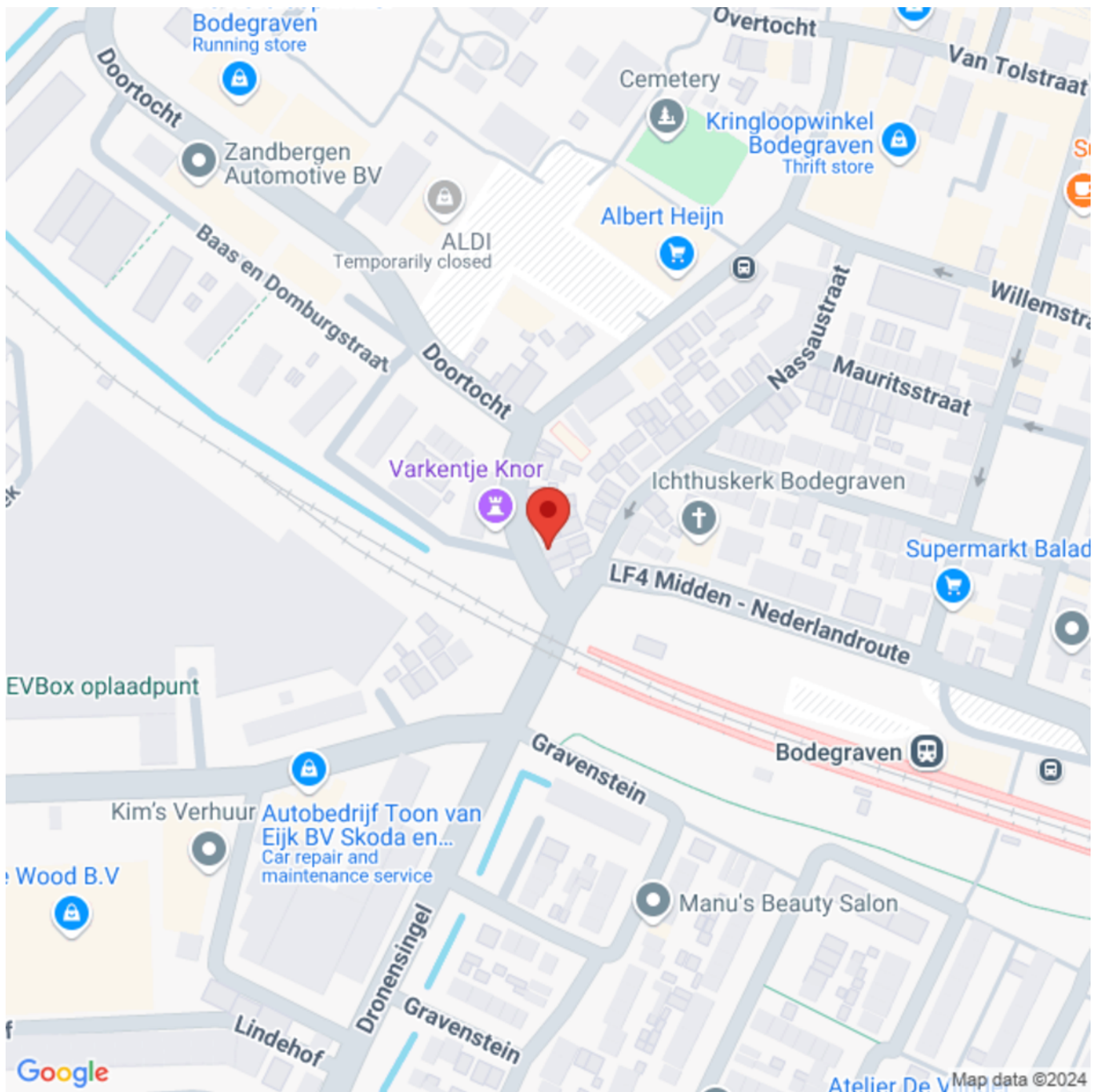
Kadastrale kaart

Uw referentie: OudBodegraafseweg 46



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven Sectie C Perceel 6819</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.







# 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



