




**Regio
Makelaer**

**Nieuwstraat 52 B
Bodegraven**

Voel je thuis!





Inleiding.

Stap binnen in deze prachtige, instapklare tweekapper uit 1934 en laat je verrassen! Dit karaktervolle huis is tot in de puntjes afgewerkt en biedt een sfeervolle mix van authentieke charme en modern wooncomfort. Geniet van de warme woonkamer met originele kamer-en-suite deuren en openslaande deuren naar de tuin, een stijlvolle moderne keuken met bijkeuken, en een luxe badkamer.

De drie slaapkamers zijn stuk voor stuk sfeervol afgewerkt, met fraaie inbouwkasten en zelfs een knusse bedstee in de derde slaapkamer. Met een ruime vliering, een prachtig aangelegde tuin met overkapping, en een volledig geïsoleerde berging, is dit huis helemaal af. Hier vind je een unieke combinatie van stijl, comfort en karakter!

De woning is uitstekend onderhouden en heeft het gunstige energielabel B. Het dak is voorzien van acht zonnepanelen (2023). Ook heeft de woning vloer- (2015), dak- en gevelisolatie (2020) en geïsoleerde plafonds. De schuur is volledig geïsoleerd en heeft een sedum dak.

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-kapwoning
Woonlagen	3
Aantal kamers	4
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel, design radiator, vloerverwarming

Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	94m ²
Perceeloppervlakte	120m ²
Externe bergruimte	9m ²
Overige inpandige ruimte	0m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	10m ²
Inhoud	400m ³
Bouwjaar	1934
Aanvaarding	In overleg

Energie.

Label	B
Verwarming	Centrale verwarming, airconditioning, houtkachel
Type	Avanta
Bouwjaar	2010

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.

Parkeren doe je in de Nieuwstraat, waarna je door de sfeervolle, klassieke voordeur de hal binnenstapt. Hier kun je je jas kwijt aan de kapstok. In de hal bevinden zich ook de meterkast, de doorgang naar de woonkamer, en de trap naar de eerste verdieping. Onder de trap is een praktische trapkast voor extra opbergruimte en daarnaast vind je het moderne toilet. De hal is mooi afgewerkt en heeft een fraaie granitovloer.

Woonkamer.

Vanuit de hal bereik je de sfeervolle woonkamer, met een gezellige zithoek aan de voorkant. Vanaf je favourite bank kijk je door de twee ramen uit op de charmante Nieuwstraat. Aan de achterzijde tref je de smaakvolle eethoek met stijlvolle openslaande deuren naar de achtertuin. De prachtige, nostalgische kamer ensuite deuren zorgen ervoor, dat je indien gewenst de zit- en eetkamer van elkaar kunt afsluiten. Door de woonkamer in tweeën te delen geef je de ruimte een knus gevoel. Vanuit het eetgedeelte bereik je de open keuken. De gehele begane grond vloer heeft een mooie, houten voer in een warme tint. De woonkamer is strak afgewerkt.

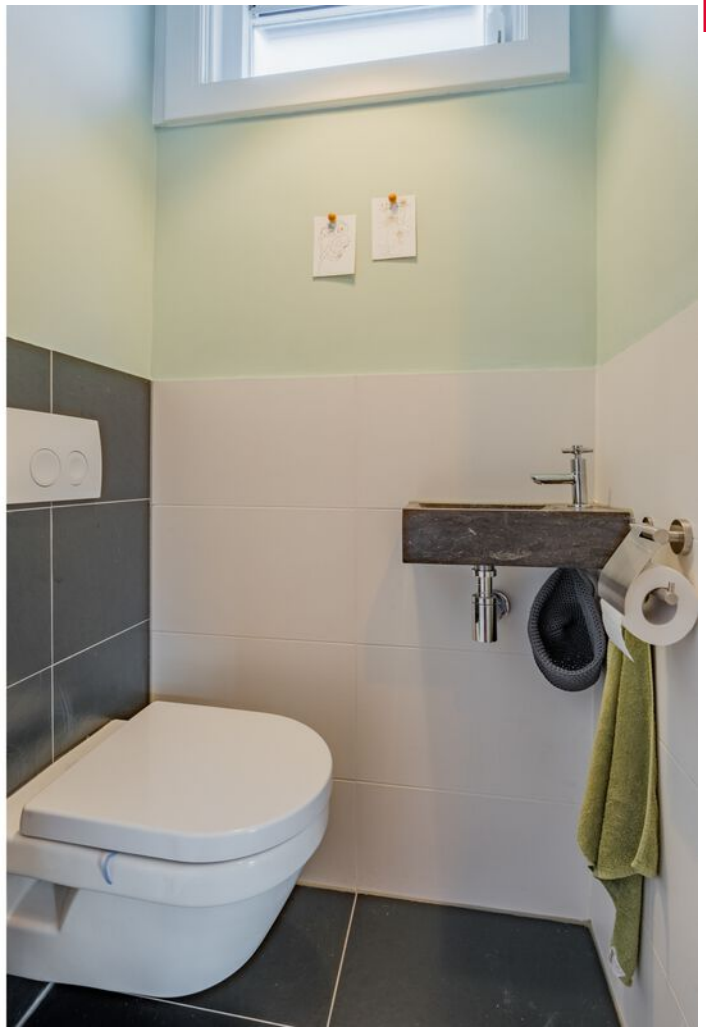
Keuken/bijkeuken/badkamer.

De moderne keuken is uitgerust met een SMEG zes-pits gasfornuis met twee ovens, een afzuigkap, een koelkast, een vriezer en een vaatwasser. Vanuit de keuken loop je door naar de praktische bijkeuken met wasmachine- en drogeraansluiting en een bergkast. Ook hangt hier de Cv-ketel. De bijkeuken geeft toegang tot de tuin middels een loopdeur.

De luxe badkamer beschikt over zowel een ligbad als een inloopdouche. Verder heeft deze ruimte een mooi wastafelmeubel en een design radiator. De badkamer is fraai afgewerkt en heeft een raam, dat zorgt voor prettig daglicht in deze ruimte.





















Verdiepingen.

Eerste verdieping en vliering.

Wanneer je de trap op gaat vanuit de hal, kom je uit op de overloop van de eerste verdieping. Hier vind je een vlioztrap die leidt naar de ruime vliering, ideaal voor extra opslag. Vanaf de overloop bereik je de drie stijlvolle slaapkamers. De drie slaapkamers hebben elk een charmante dakkapel die zorgt voor volop daglicht en fraaie inbouwkasten. Ze zijn met oog voor detail afgewerkt en voorzien van een mooie laminaatvloer. De grootste slaapkamer aan de achterzijde is heerlijk ruim en biedt toegang tot het royale dakterras. Een van de twee slaapkamers aan de voorzijde beschikt over een fantastische bedstee. Hier is slim gebruik gemaakt van de ruimte, onder de bedstee bevinden zich namelijk handige, diepe ingebouwde lades.

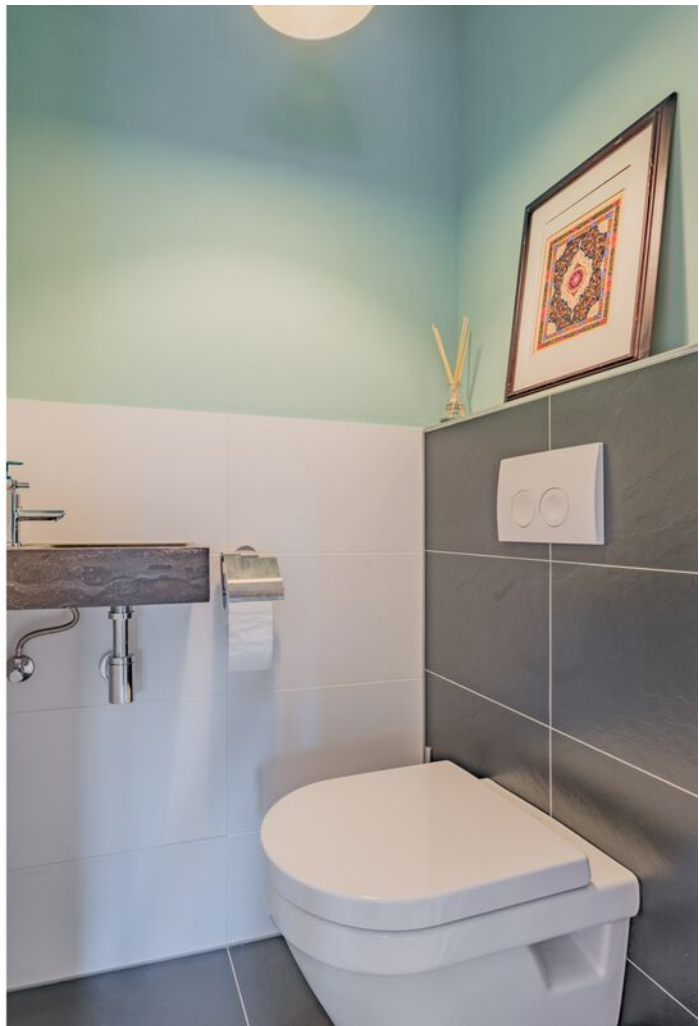












Exterieur.

De fraai aangelegde achtertuin ligt op het zuidoosten en heeft een sfeervolle overkapping achterin. De mooie plantenbak zorgt voor het groen in de tuin. Grenzend aan de overkapping bevindt zich de aangebouwde, houten berging. De berging is volledig geïsoleerd en voorzien van water en elektra.

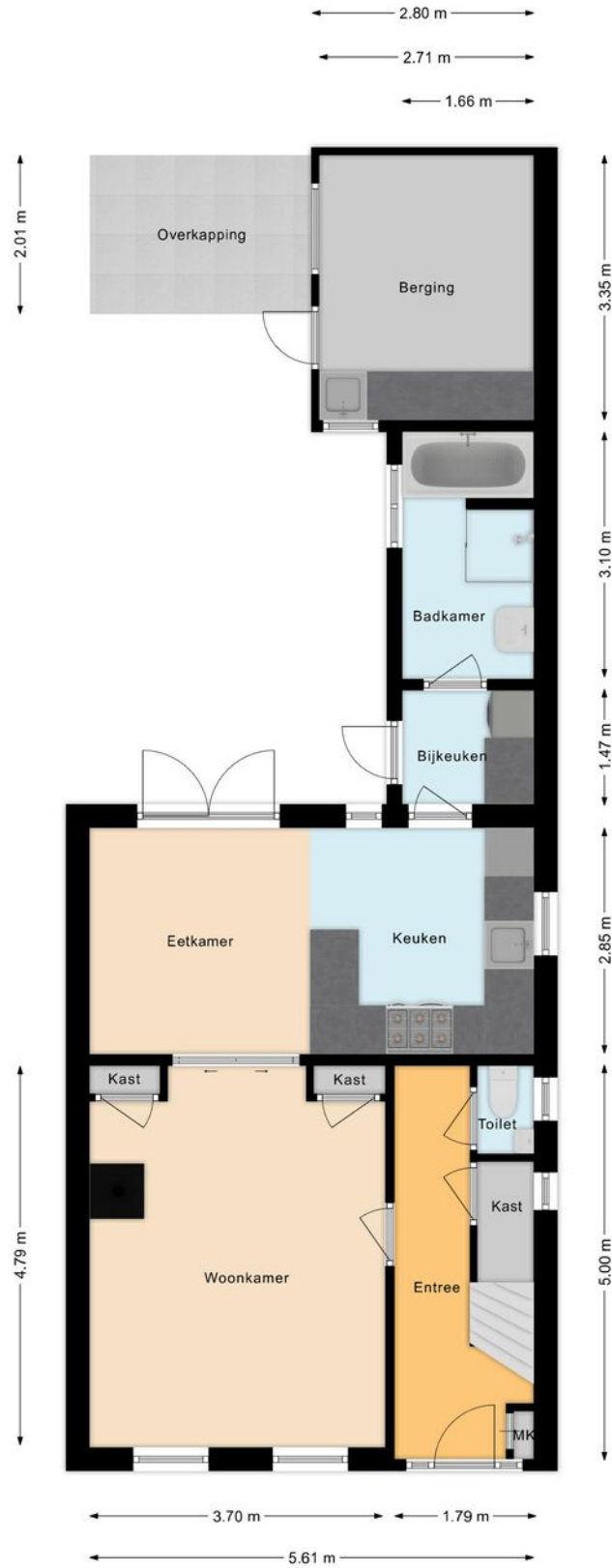
Voor een fijne wandeling kun je terecht op het jaagpad langs de Oude Rijn, dat zich in de nabije omgeving bevindt. Deze woning ligt op een perfecte locatie: midden in het centrum van Bodegraven, met winkels en openbaar vervoer op slechts enkele minuten loopafstand.



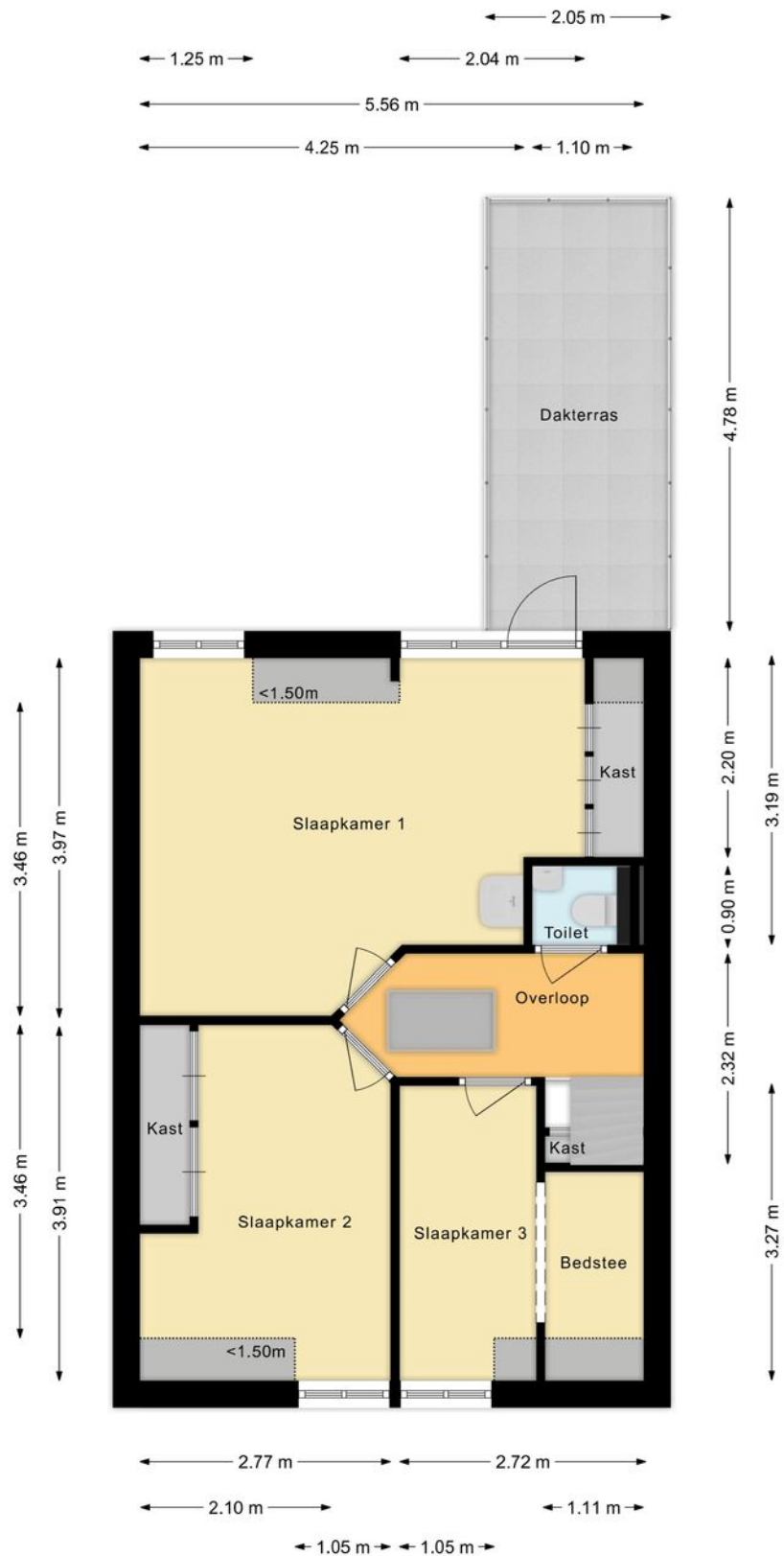




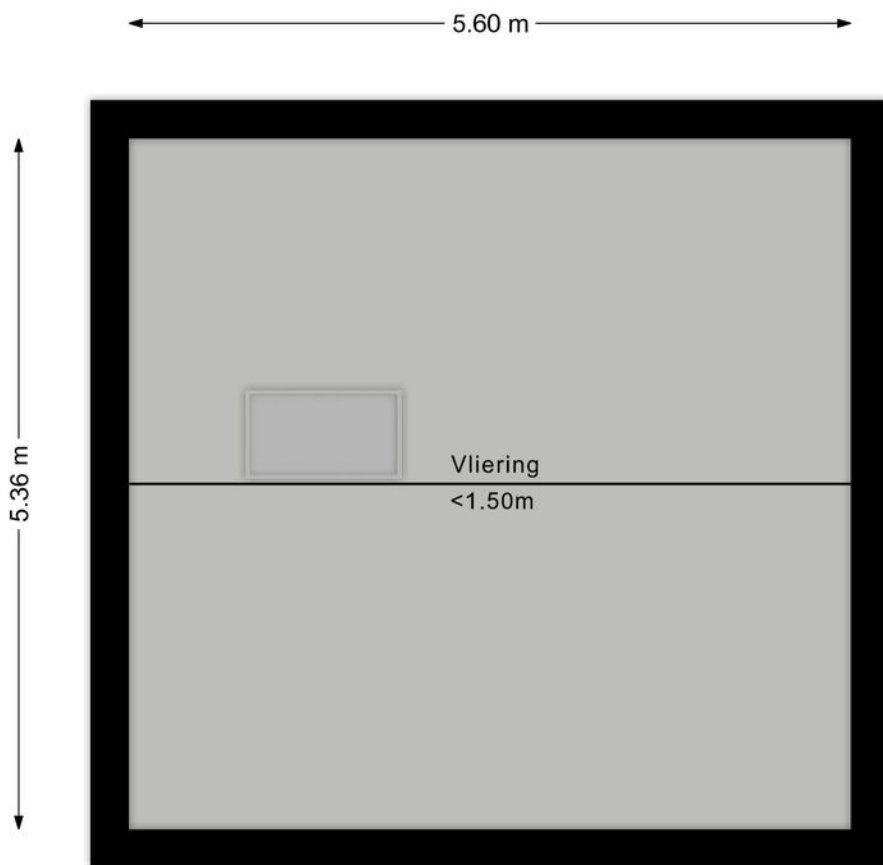
Begane grond.



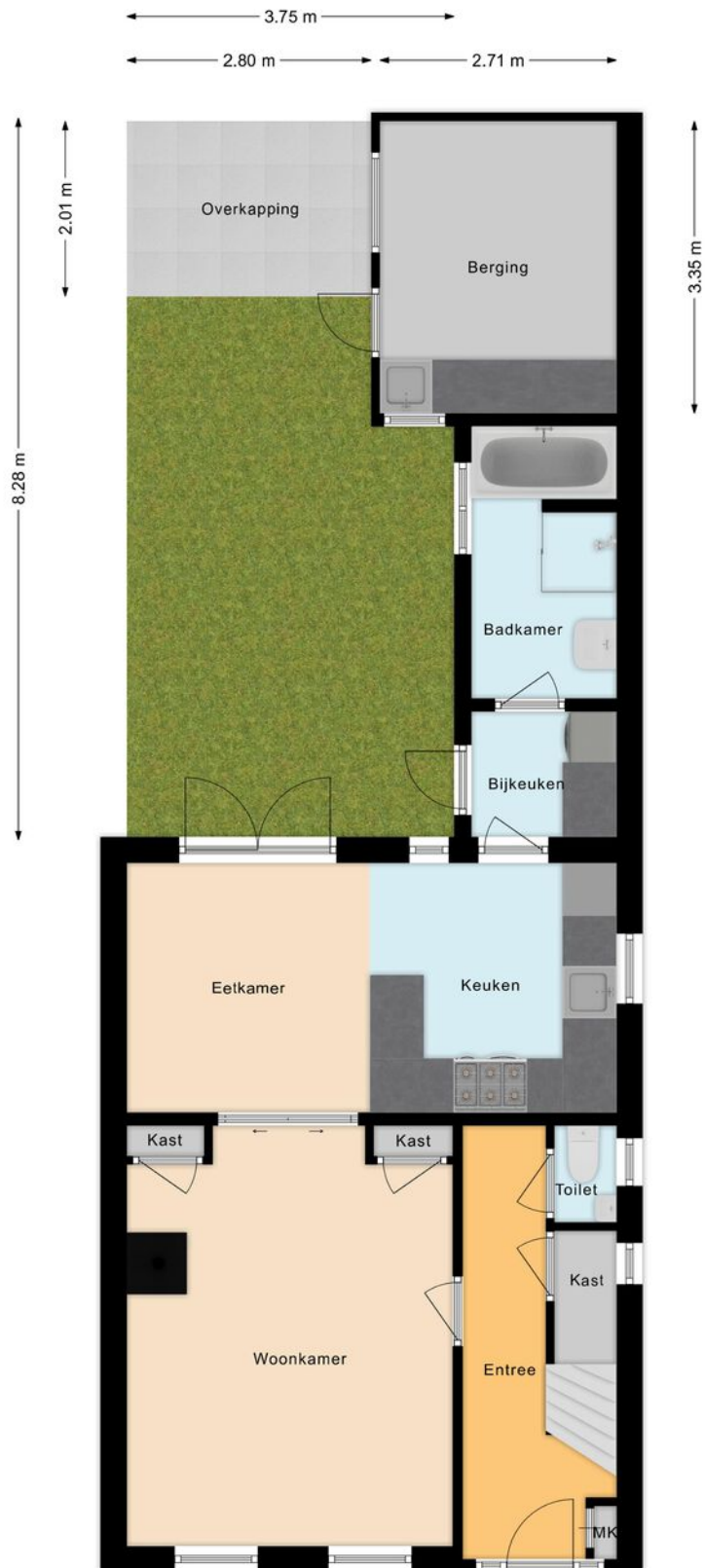
Eerste verdieping



Tweede verdieping




Situatie



Kadastrale kaart

Uw referentie: Nieuwstraat 52b



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 oktober 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven Sectie C Perceel 4997</p> <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.</p>	
--	--	---

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



