




**Regio
Makelaer**

**Oud-Bodegraafseweg 24
Bodegraven**

Voel je thuis!





Inleiding.

Deze prachtige maisonnette ligt in het hart van Bodegraven. Even snel boodschappen halen kan in de supermarkt aan de overkant. Werkelijk alle voorzieningen zijn binnen handbereik en het station is om de hoek. Met een eigen parkeerplaats, een moderne afwerking en een ligging op steenworp afstand van alle voorzieningen, biedt deze woning het beste van beide werelden: rust en comfort midden in de levendige dorpskern.

Indeling.

Begane grond: Entree met trap naar eerste verdieping.

Eerste verdieping: Hier vindt u twee ruime slaapkamers, waarvan de slaapkamer aan de achterzijde toegang biedt tot een gezellig balkon en een trap naar parkeerplaatsen. De moderne badkamer is fraai afgewerkt en voorzien van alle gemakken.

Tweede verdieping: De royale living is voorzien van een hoog plafond, wat zorgt voor een ruimtelijk gevoel. De open stoere keuken is uitgerust met een schiereiland en hoogwaardige apparatuur, waaronder een luxe Gaggenau-kookstel, een wijnkoelkast, en een koffiemachine. Dit is perfect voor de kookliefhebber.

Deze maisonnette biedt ruimte, stijl en een toplocatie in één. Of je nu geniet van de royale living met hoog plafond, het gemak van een supermarkt tegenover de deur, je eigen parkeerplaats of de uitstekende bereikbaarheid met het station om de hoek: dit is wonen zoals het bedoeld is. Vraag snel een bezichtiging aan en laat je verrassen door deze unieke woning!

Met energielabel B is dit huis niet alleen stijlvol en comfortabel, maar ook duurzaam en energiezuinig. Het appartement heeft een gezonde VVE, de VVE bijdrage bedraagt €150,76 per maand. Het buitenschilderwerk is onlangs in 2022 nog uitgevoerd en wordt in 2024 nog bijgewerkt.

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 | Maisonnette |
| Woonlagen | 3 |
| Aantal kamers | 3 |
| Badkamers | 1 |
| Badkamervoorzieningen | Douche, toilet, wastafelmeubel |

Oppervlaktes.

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Woonoppervlakte | 97m ² |
| Perceeloppervlakte | 0m ² |
| Externe bergruimte | 5m ² |
| Overige inpandige ruimte | 0m ² |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 5m ² |
| Inhoud | 338m ³ |
| Bouwjaar | 2002 |
| Aanvaarding | In overleg |

Energie.

| | |
|------------|---------------------|
| Label | B |
| Verwarming | Centrale verwarming |
| Type | Intergas |
| Bouwjaar | 2021 |

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.



Wonen.

Entree/hal.

Via de Oud-Bodegraafseweg bereik je de entree van deze mooie woning. Je auto kun je parkeren aan de achterkant van de woning op je eigen parkeerplaats. Als je binnenkomt in de hal kun je je jas aan de kapstok hangen. De meterkast tref je ook hier. Met de trap bereik je de eerste verdieping.

Woonkamer.

Via de tweede trapopgang vanaf de overloop van de eerste verdieping bereik je de overloop van de bovenverdieping. Aan de achterzijde tref je de gezellige woonkeuken en aan de voorzijde de sfeervolle woonkamer. De smaakvolle woonkamer heeft een stijlvolle dakkapel met een leuk uitzicht op het straatbeeld. Het hoge plafond geeft een ruimtelijk en modern loftgevoel. De warme, bruine houten vloer voegt een vleugje charme en karakter toe, waardoor deze ruimte uitnodigend aanvoelt. Een plek waar je graag thuis komt! De geweldige, hoge kast biedt een zee aan opbergruimte voor al je favoriete items.

Keuken.

De moderne woonkeuken met schiereiland is het hart van het huis, perfect voor koken en socializen. De ingebouwde wijnkoelkast maakt het de ideale ruimte voor een gezellige borrel of diner met vrienden en familie. De stoere, moderne keuken is uitgerust met een Gaggenau kookstel, een combinatie van inductie en gas), een geïntegreerde afzuigkap in het kookeiland (downdraft), een koelkast, een wijnkoelkast, een oven, een koffiemachine en een vriezer. De woonkeuken heeft een fraaie lichtinval door de twee grote dakramen aan de achterzijde. Ook tref je hier de gezellige eethoek. De vloer van het keukengedeelte is afgewerkt met fraaie antraciet kleurige tegels.

















Slapen.

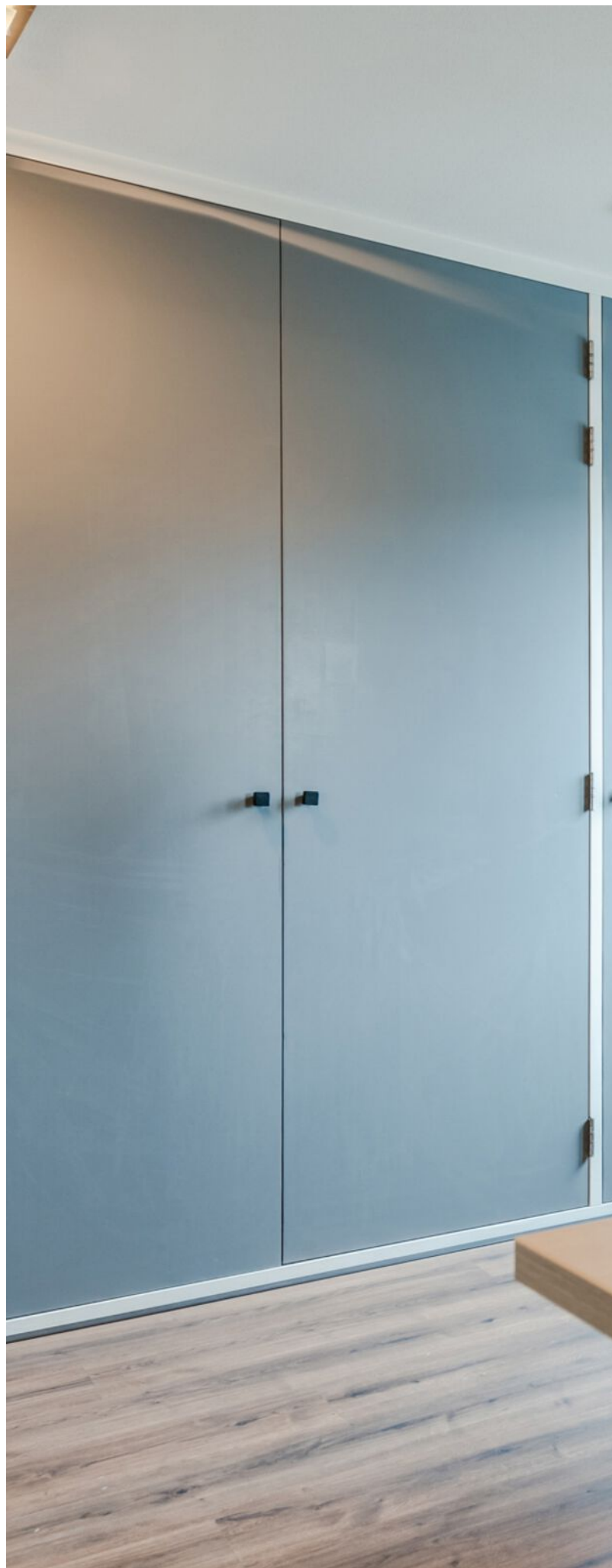
Vanuit de hal bereik je met de trap de overloop van de eerste verdieping. Vanaf de overloop kun je doorlopen naar de twee slaapkamers, de badkamer, een berging en het aparte toilet. In de berging hangt de vrij nieuwe Cv ketel van het merk Intergas met als bouwjaar 2021. Ook vind je hier de trapopgang naar de tweede woonlaag.

Slaapkamers.

Er bevindt zich een ruime slaapkamer aan de voorzijde met een vaste inloopkast met schuifdeur voor je garderobe. De slaapkamer heeft een stijlvol frans balkon aan de voorzijde en een tweede raam. De tweede grote slaapkamer aan de achterzijde heeft een grote vaste kast over de volledige breedte voor al je spullen. En nog twee vaste kasten met de wasmachine aansluiting. Meerdere ramen in deze ruimte zorgen voor een fijne lichtinval. Deze slaapkamer geeft toegang tot het grote en kleinere balkon aan de achterzijde. Beiden slaapkamers beschikken over een mooie laminaatvloer.

Badkamer.

Vanaf de overloop kun je ook doorlopen naar de ruime badkamer. De complete badkamer heeft een douche, een wastafelmeubel en een tweede toilet.













Exterieur.

Het appartementencomplex heeft als bouwjaar 2002 en is door de jaren heen goed onderhouden.

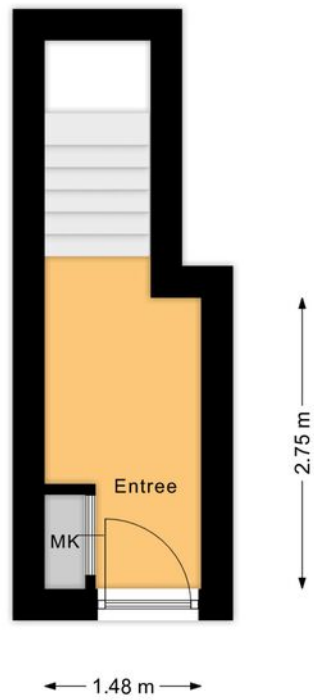
De maisonnette heeft een fantastisch balkon aan de achterzijde, gelegen op het zuidoosten, waar je perfect van de zon kunt genieten. Het appartement heeft een berging en een eigen parkeerplaats aan de achterzijde van het complex, ideaal! Nooit meer gedoe met parkeren of het stallen van je fiets.



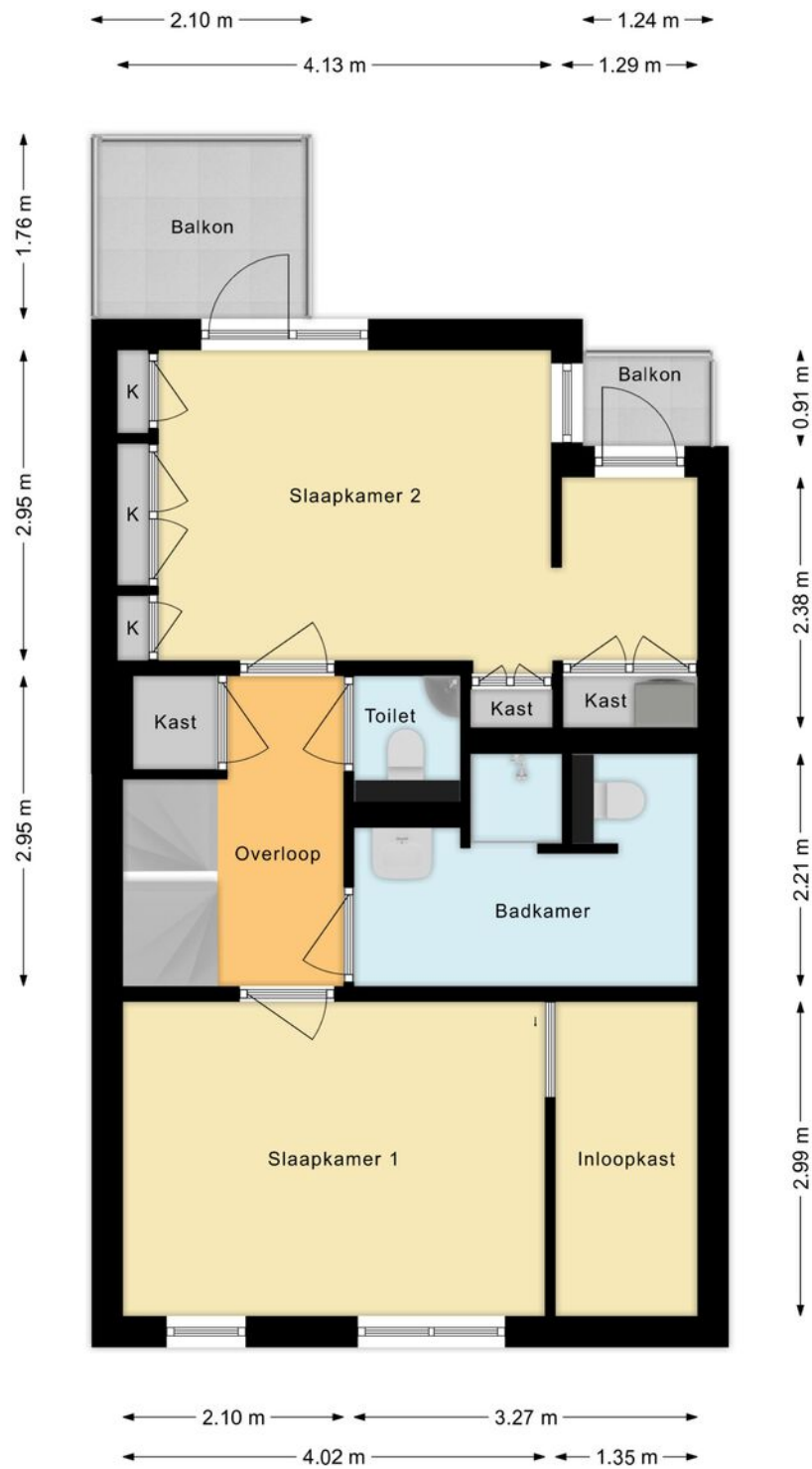




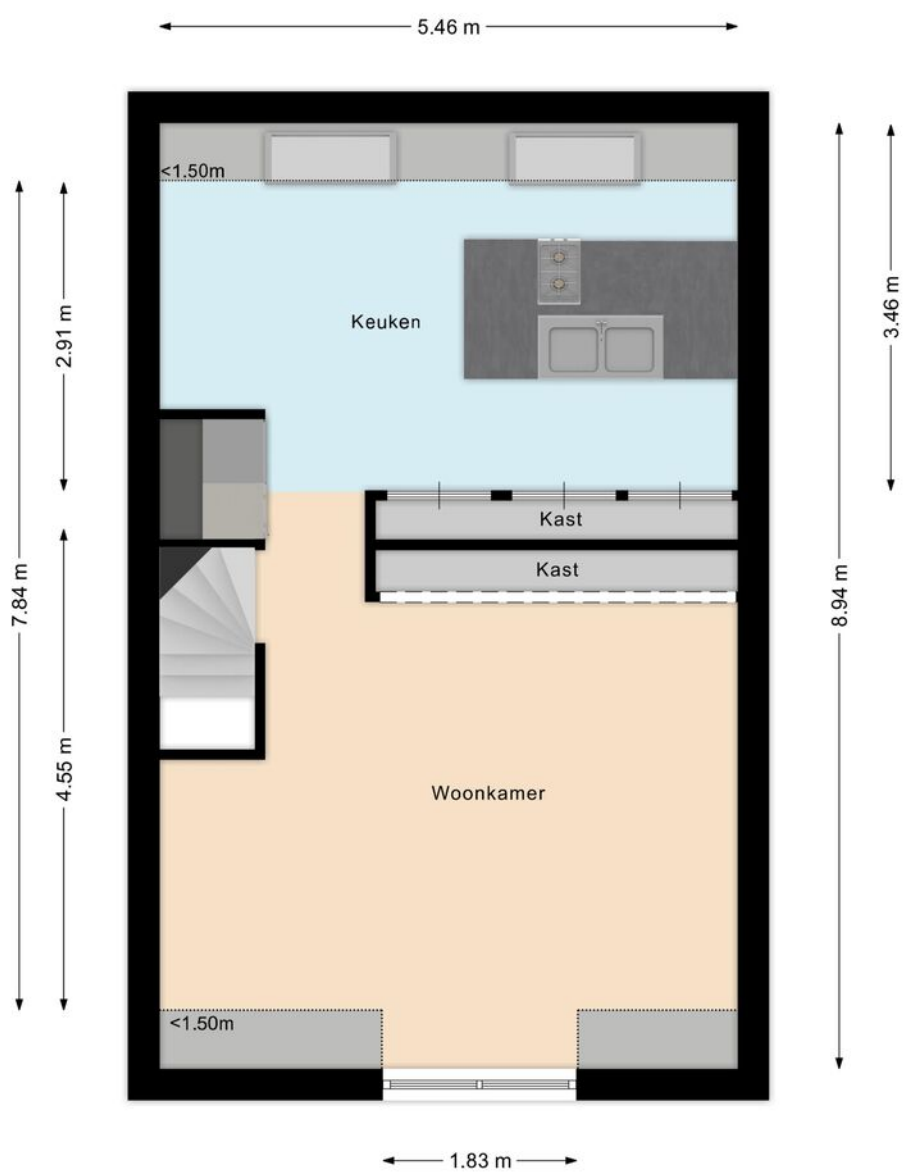
Begane grond.



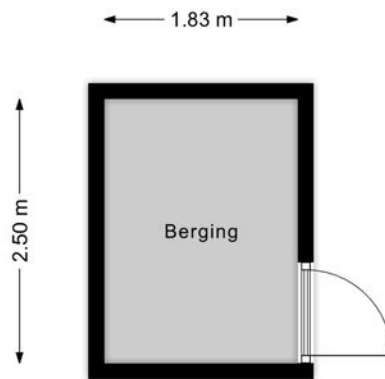
Eerste verdieping



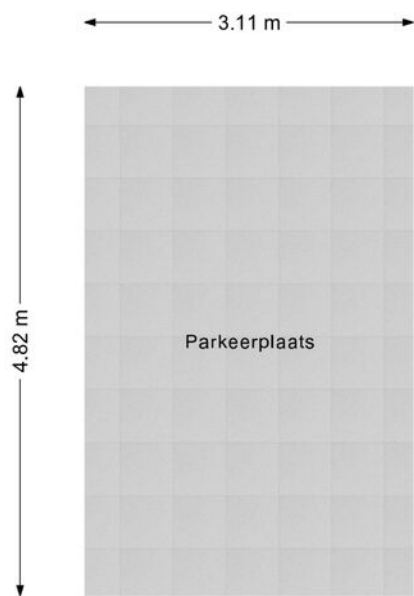
Tweede verdieping



Berging.



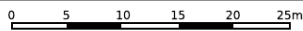
Parkeerplaats.





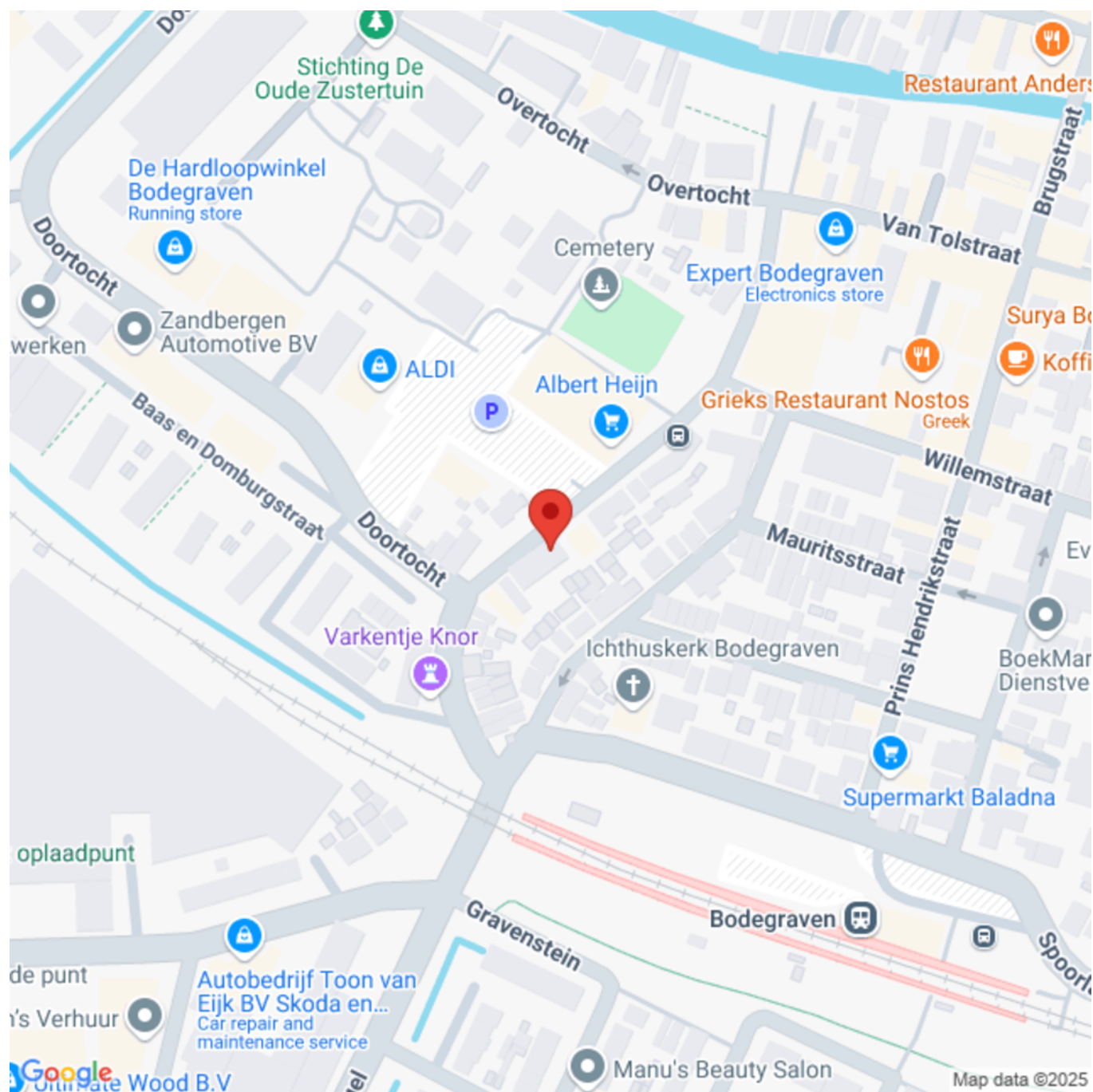
Kadastrale kaart

Uw referentie: Oud Bodegraafseweg 2



| | | |
|---|--|------------------------|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 november 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven Sectie C Perceel 7076</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> | <p>kadaster</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
info@regiomakelaer.nl
0172-255 255



