




**Regio
Makelaer**

**Bourgondischelaan 19
Bodegraven**

Voel je thuis!





Inleiding.

Deze goed onderhouden hoekwoning uit 1978 biedt een ideale woonplek voor gezinnen. Gelegen in de centrale en gewilde wijk Broekvelden. De woning heeft een nette keuken en een moderne badkamer, en met vier ruime slaapkamers is er meer dan genoeg ruimte voor een gezin.

De woning is voorzien van glad gestuukte muren en in de woonkamer ligt een houten vloer. Op de eerste en tweede verdieping ligt een licht eiken laminaat vloer van 2023. Beide trappen zijn voorzien van PVC. Een voordeel van deze woning is de praktische aparte wasruimte, perfect om je huishoudelijke taken georganiseerd en overzichtelijk te houden.

De tuin op het zuidoosten (recent opgehoogd, 2024) biedt volop zon en is een perfecte plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.

De woning heeft het energielabel C. Het buitenschilderwerk is in 2021 uitgevoerd en in 2024 is het hang- en sluitwerk van de schuifpui vervangen. De Cv-ketel is in 2021 vernieuwd, van het merk Intergas. In totaal zijn er twee mechanische ventilatiesystemen, waarvan één specifiek voor de badkamer.

Kortom, een woning die klaar is voor de nieuwe bewoners om er een thuis van te maken.

De omgeving.

De woning ligt middenin de kindvriendelijke wijk Broekvelden waardoor deze goed bereikbaar is via de Goudseweg en de Cortenhoeve of via de Broekveldselaan. Via de Goudseweg en de Broekveldselaan 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.

Kenmerken.

Indeling.

Soort woning	Hoekwoning
Woonlagen	3
Aantal kamers	5
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Inloopdouche, zwevend toilet, design radiator en wastafelmeubel

Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	106m ²
Perceeloppervlakte	133m ²
Externe bergruimte	7m ²
Overige inpandige ruimte	0m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0m ²
Inhoud	396m ³
Bouwjaar	1978
Aanvaarding	In overleg

Energie.

Label	C
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.



Begane grond.

Entree/hal/woonkamer.

Bij binnenkomst in de hal word je verwelkomd door een praktische ruimte met de meterkast en voldoende plek om jassen op te hangen. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer, waar je direct de ruime en lichte leefruimte ervaart. De grote schuifpui biedt niet alleen toegang tot de tuin, maar laat ook het hele jaar door aangenaam veel daglicht binnen. Op de begane grond zijn de wanden strak gestuukt en er ligt een mooie houten vloer die bijdraagt aan de sfeervolle uitstraling. Vanuit de woonkamer bereik je een tweede hal met het moderne toilet en de trap naar de eerste verdieping.

Keuken.

De nette, open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgerust met alle benodigde inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een oven, een vaatwasser en een losstaande koelkast. De eettafel staat dichtbij de keuken, wat zorgt voor een gezellige en praktische opstelling. De keuken heeft een groot raam waarmee je uitkijkt op de straatzijde. De keuken heeft een tegelvloer.





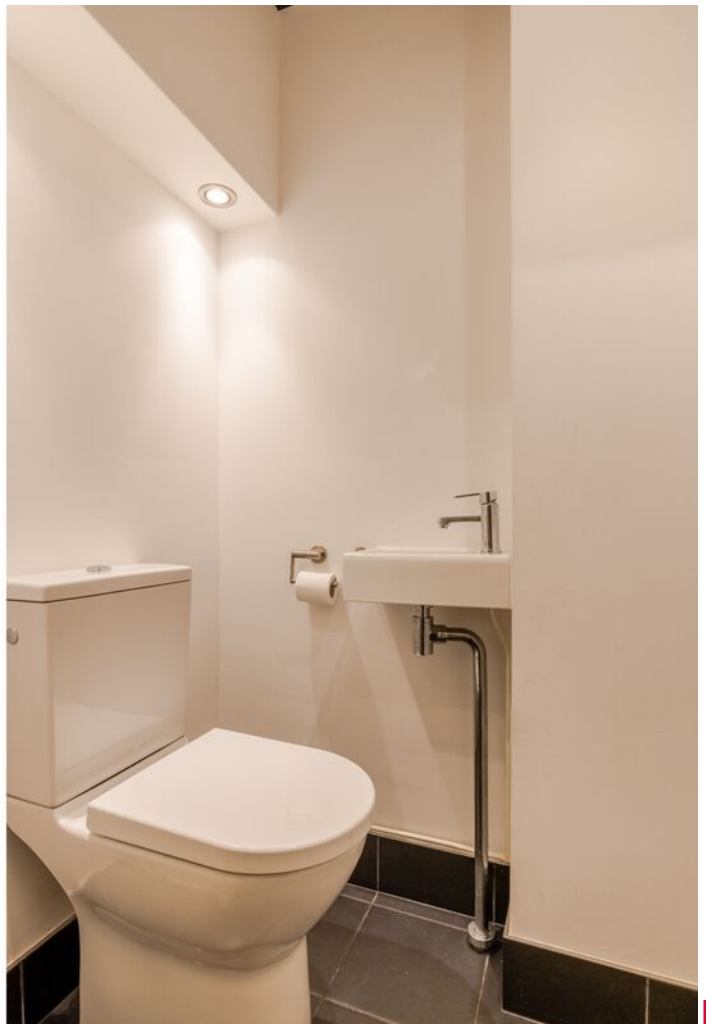












Verdiepingen.

Eerste verdieping.

Via de tweede hal op de begane grond bereik je via de stijlvolle, vernieuwde trap de overloop van de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de ruime badkamer. Daarnaast biedt een vaste kast op de overloop extra opbergmogelijkheden. Aan de voorzijde tref je een grote slaapkamer, met een raampartij aan de voorzijde en een dakraam. Het hoge, schuine plafond zorgt voor een speels ruimtelijk effect. De tweede slaapkamer daarnaast gelegen heeft ook een raampartij aan de voorzijde. De derde slaapkamer heeft een raampartij met uitzicht op de achtertuin. De twee kleinere slaapkamers beschikken over veel opbergruimte in het schuine deel van het plafond. Deze bergruimtes zijn bereikbaar met een losse trap en schuifdeuren. De gehele verdieping is strak afgewerkt met gestuikte muren en een trendy nieuwe laminaatvloer uit 2023.

De moderne badkamer, centraal gelegen op de overloop, is uitgevoerd met een zwevend toilet, een inloofdouche en een wastafelmeubel.

Tweede verdieping.

De zolderverdieping biedt veel functionaliteit en ruimte. In een aparte wasruimte zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger te vinden, samen met de Cv-ketel en de twee mechanische ventilatiesystemen. De wasruimte beschikt over een raam met kunststof kozijnen. De vierde slaapkamer op deze verdieping heeft een grote raampartij, die ook beschikt over kunststof kozijnen aan de voorzijde en is ook strak afgewerkt. Op de vloer ligt hetzelfde mooie laminaat als op de eerste verdieping.





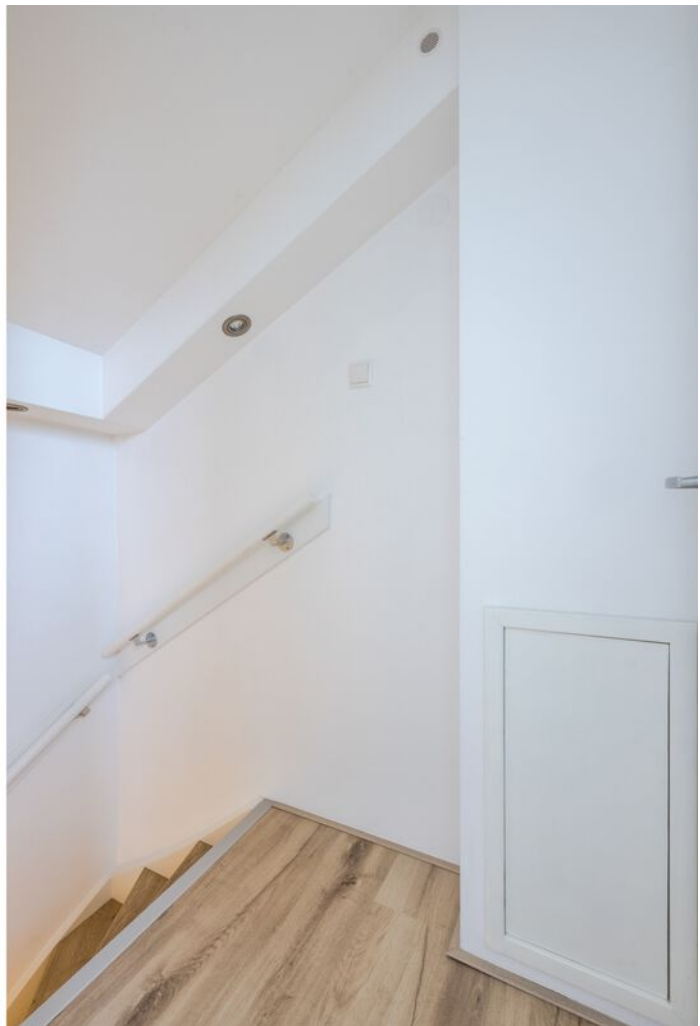












Exterieur.

De achtertuin is ideaal voor wie houdt van comfort en gemak. Met een ligging op het zuidoosten geniet je volop van de zon, terwijl de onderhoudsvriendelijke inrichting je tijd geeft om echt te ontspannen.

Daarnaast beschikt de tuin over een vrijstaande, stenen berging en is deze gemakkelijk bereikbaar via een poortdeur aan de zijkant. De voortuin aan de zijkant van de woning biedt bijvoorbeeld een handige plek voor je containers.







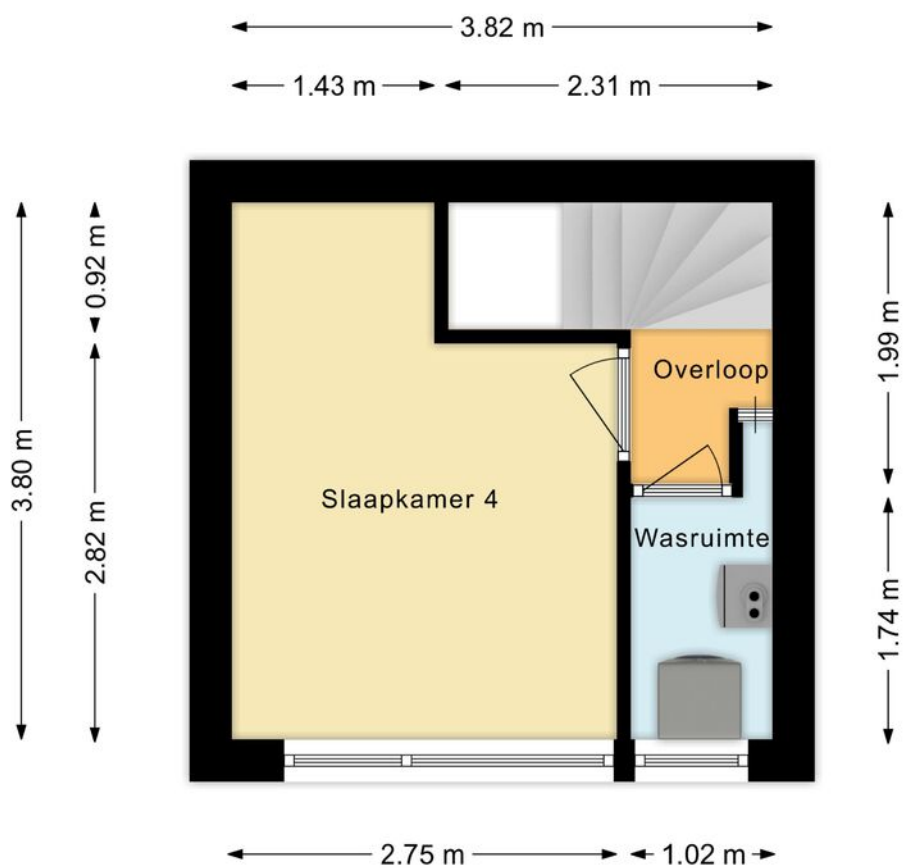
Begane grond.



Eerste verdieping



Tweede verdieping.

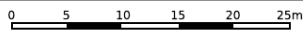



Situatie



Kadastrale kaart

Uw referentie: Bourgondischelaan 19



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 december 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven Sectie F Perceel 2240</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>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------



Aantekeningen.

A series of horizontal lines spaced evenly down the page, providing a ruled area for writing notes.

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



