




Regio
Makelaer

Kavelpad 47
Bodegraven

Voel je thuis!





Inleiding.

Strak afgewerkte tussenwoning met luxe en comfort aan de rand van het centrum van Bodegraven

Welkom in deze prachtige, instapklare tussenwoning waar stijl en functionaliteit samenkomen. Deze woning biedt alles wat je zoekt: een sfeervolle woonkamer met uitbouw, een moderne PVC-vloer met vloerverwarming en een gezellige bio-ethanol haard. De luxe keuken uit 2022 is van alle gemakken voorzien, terwijl de moderne badkamer uit 2022 je verwent met een ligbad, douche en vloerverwarming.

Met drie slaapkamers op de eerste verdieping – waaronder één met airconditioning – en een vrij indeelbare tweede verdieping, biedt deze woning volop ruimte en mogelijkheden. De zonnige tuin op het noordwesten maakt het plaatje compleet.

De woning is uitstekend onderhouden en heeft het energielabel C. In 2022 is de meterkast vernieuwd met tien groepen. Het buitenschilderwerk is in 2022 nog uitgevoerd.

Dit is comfortabel wonen op een toplocatie!

De omgeving.

De woning ligt in een gezellige woonwijk aan de rand van het centrum van Bodegraven waardoor deze goed bereikbaar is via de N458/Burgemeester Kremerweg. Via deze weg zijn de N11 en de A12 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 woning ligt op loopafstand van het centrum van Bodegraven, met gezellige winkeltjes en restaurantjes. Voorzieningen als scholen en sportverenigingen bevinden zich ook op wandelafstand.

Kenmerken.

Indeling.

Soort woning	Tussenwoning
Woonlagen	3
Aantal kamers	4
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel, zwevend toilet

Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	118m ²
Perceeloppervlakte	129m ²
Externe bergruimte	5m ²
Overige inpandige ruimte	0m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	1m ²
Inhoud	422m ³
Bouwjaar	1989
Aanvaarding	In overleg

Energie.

Label	B
Verwarming	Centrale verwarming, vloerverwarming gedeeltelijk, Bio ethanol haard
Type	AWB
Bouwjaar	2012

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.

Via de voortuin bereik je de overkapte entree van de woning. Als je binnenkomt in de hal, kun je doorlopen naar de woonkamer en het moderne toilet met fonteintje. Ook tref je hier de vernieuwde meterkast met tien groepen. Via de trapopgang bereik je de eerste verdieping.

Woonkamer.

Vanuit de hal stap je binnen in de ruime, sfeervolle woonkamer, waar comfort en elegantie samenkomen. Aan de achterzijde is de woonkamer stijlvol uitgebouwd met een aluminium schuifpui, die een vloeiende overgang biedt naar de tuin. Hier bevindt zich ook het gezellige zitgedeelte, compleet met een knusse bio-ethanol haard voor extra warmte en sfeer. Het eetgedeelte bevindt zich centraal in de ruimte en is perfect gepositioneerd voor een gezellige maaltijd met familie of vrienden. Aan de voorzijde bereik je de moderne, nieuwe keuken – strak en volledig uitgerust voor elke kookliefhebber. De visgraat PVC-vloer met vloerverwarming loopt door over de gehele begane grond en voegt een luxe uitstraling toe, terwijl de airconditioning zorgt voor een aangenaam binnenklimaat. Strak gestuikte muren en plafonds geven het geheel een moderne uitstraling. Tot slot biedt de praktische trapkast volop opbergruimte.

Keuken.

De nieuwe keuken, geplaatst in 2022, straalt luxe en functionaliteit uit. Voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een grote koelkast, een ruime vriezer, een oven, een vaatwasser, een inductiekookplaat, een afzuigkap en een handige Quooker, biedt deze keuken alles wat je nodig hebt voor comfortabel koken. Het marmerlook aanrechtblad voegt een elegante uitstraling toe en maakt het geheel helemaal af. Dankzij het raam aan de voorzijde geniet je van een leuk uitzicht op de voortuin en het straatbeeld terwijl je aan het koken bent.

















Verdiepingen.

Eerste verdieping

Via de trapopgang vanuit de hal bereik je de overloop op de eerste verdieping. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers, waarvan de grootste is voorzien van airconditioning – perfect voor een comfortabele nachtrust. Aan de voorzijde vind je een derde slaapkamer met een vernieuwd HR++ raam (2022) voor optimale isolatie. Alle slaapkamers zijn modern afgewerkt met een trendy laminaatvloer, wat een eigentijdse uitstraling geeft.

De luxe badkamer, geplaatst in 2022, is een ware wellnesservaring. Uitgevoerd in een elegante marmerlook biedt deze badkamer een ligbad, een inloofdouche, een stijlvol wastafelmeubel, een zwevend toilet en zelfs vloerverwarming – ook in de douche! Het aanwezige raam zorgt voor prettige natuurlijke lichtinval en ventilatie.

Tweede verdieping

De tweede trapopgang brengt je naar de ruime zolderverdieping, een veelzijdige ruimte met volop bergruimte achter de knieschotten en een praktische open vliering. Hier vind je ook de wasmachine- en drogeraansluiting en de Cv-ketel. De zolder beschikt over een klein dakraam en biedt de mogelijkheid om eenvoudig een vierde slaapkamer of werkruimte te creëren.













Exterieur.

De voortuin is verzorgd aangelegd. In de directe omgeving is er ruime parkeergelegenheid. De achtertuin, gelegen op het noordwesten, is onderhoudsvriendelijk ingericht. De tuin biedt veel privacy en is een fijne plek om te ontspannen. De tuin is gemakkelijk achterom bereikbaar en beschikt over een vrijstaande, stenen berging, voorzien van elektra – ideaal voor het opbergen van fietsen, gereedschap of andere spullen.

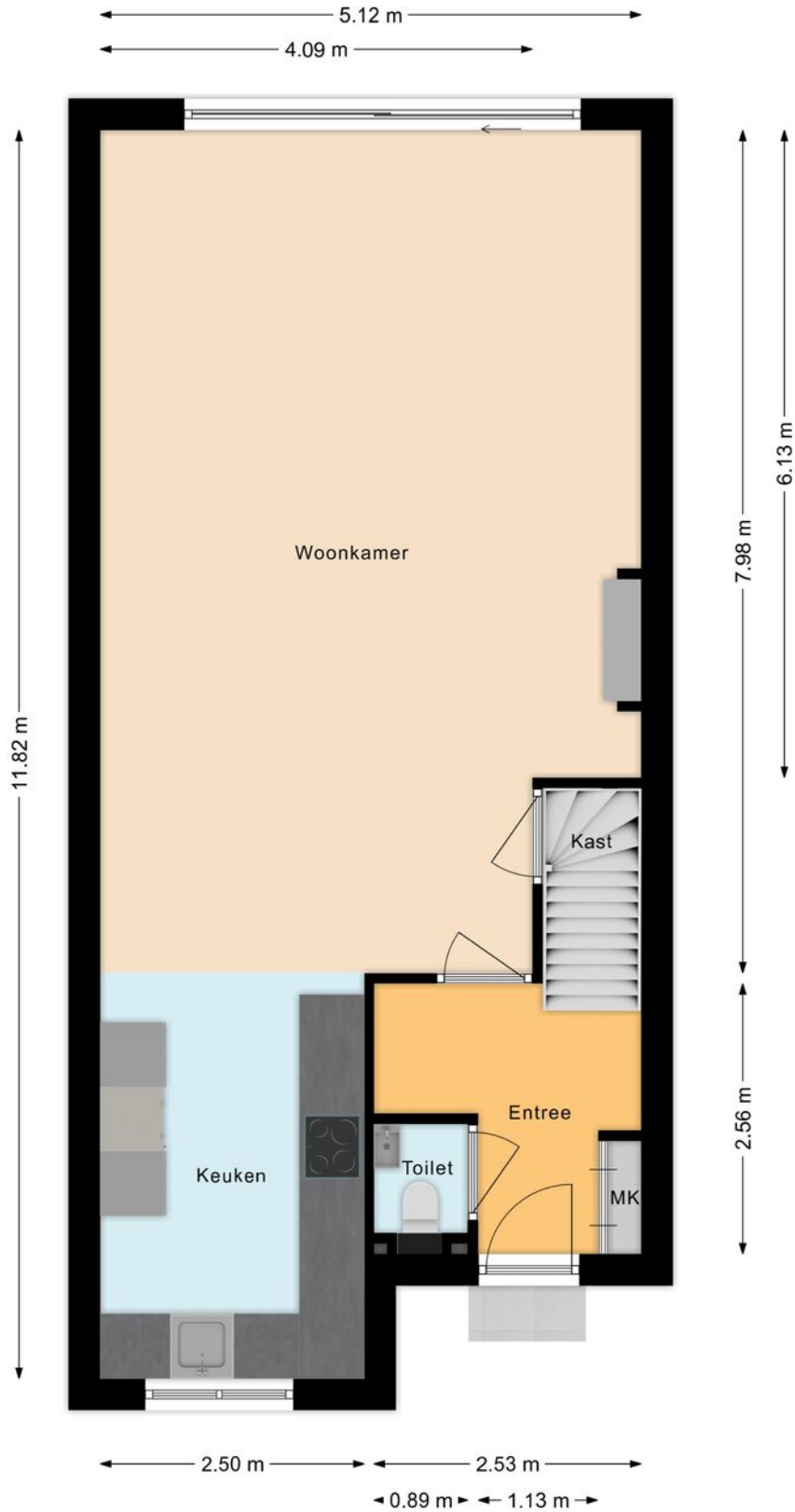
Bovendien is de buitenzijde in 2022 geschilderd, waardoor deze er nog strak en verzorgd uitziet. Dit huis is niet alleen comfortabel van binnen, maar ook buiten tiptop in orde!



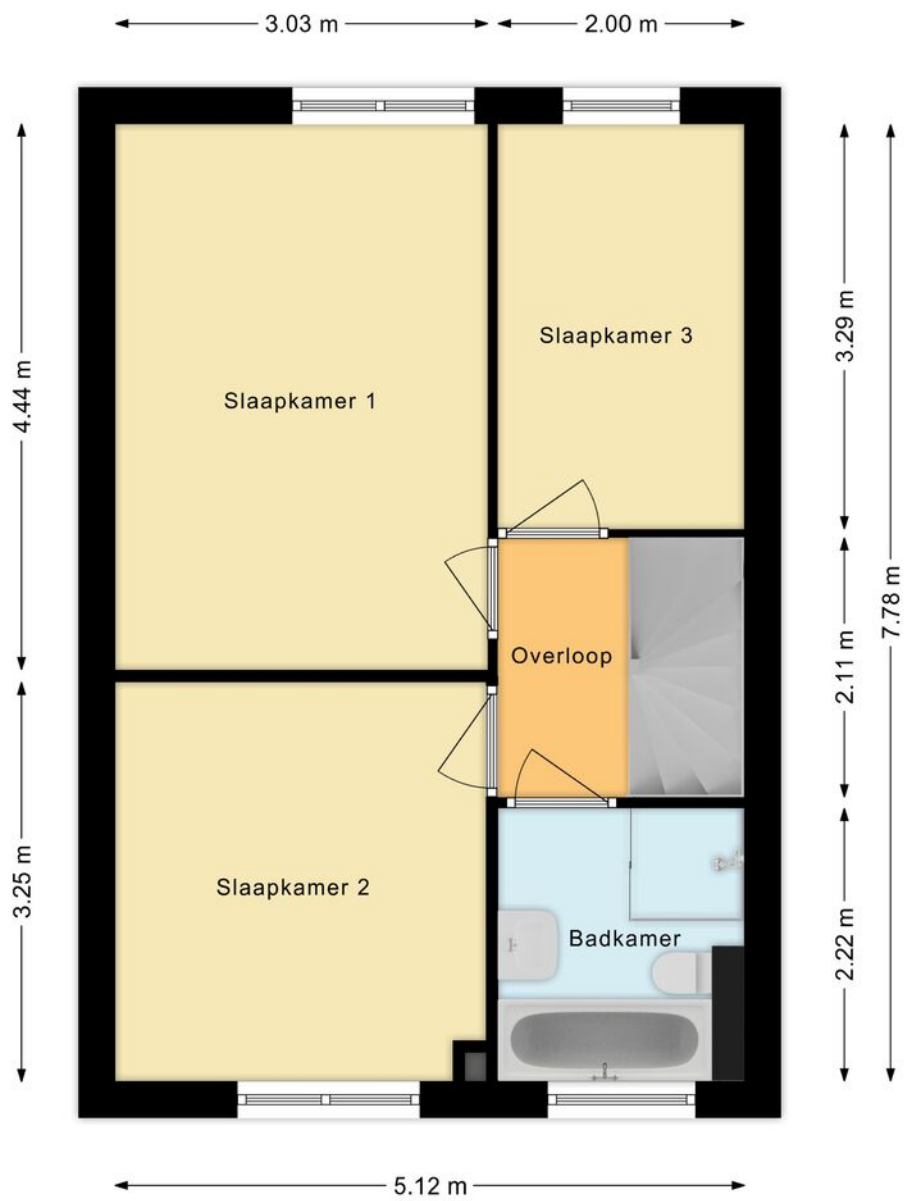




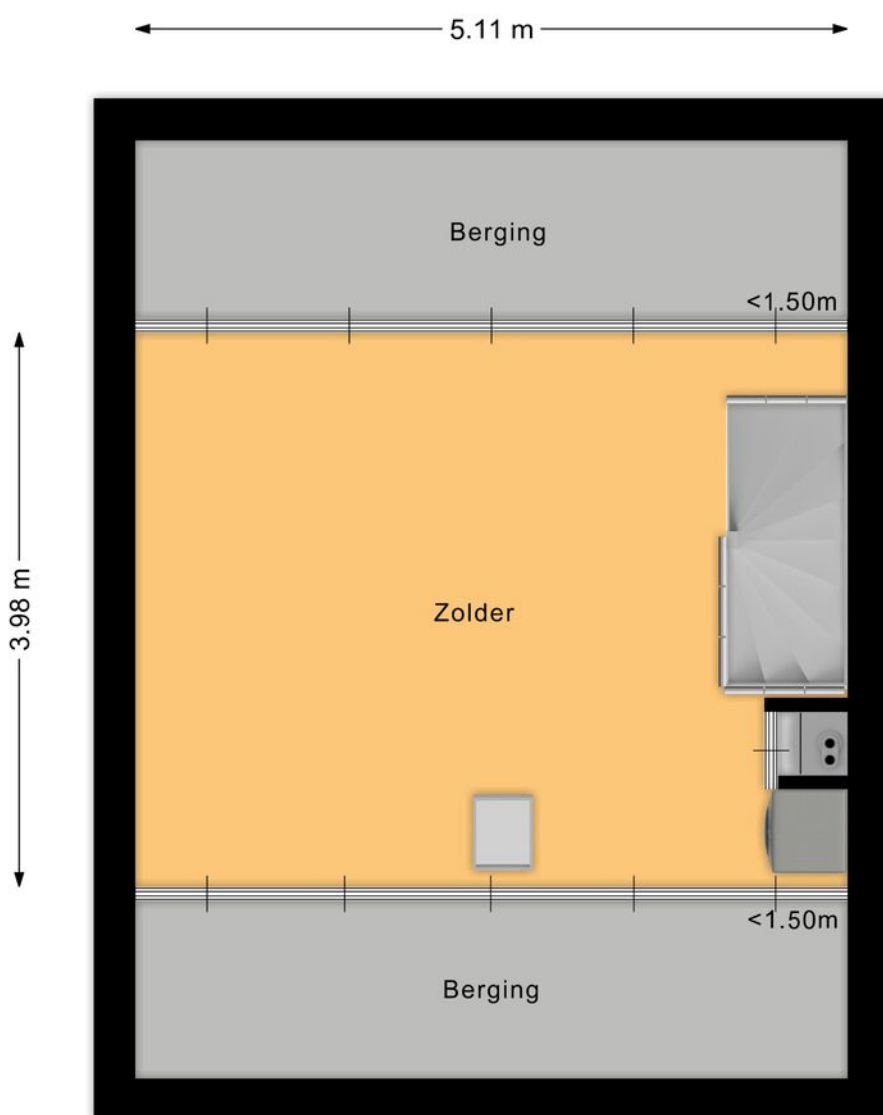
Begane grond.



Eerste verdieping



Tweede verdieping.



Situatie




Kadastrale kaart

Uw referentie: Kavelpad 47



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven Sectie B Perceel 6232</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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 december 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



