



Voel je thuis!





Inleiding.

Ruime en energiezuinige hoekwoning op een toplocatie!

Deze ruime hoekwoning uit 1979 biedt alles wat je zoekt: veel leefruimte, modern comfort en een energiezuinig karakter (label A). Met een grote tuin, een eigen garage en maar liefst vijf slaapkamers is dit de ideale gezinswoning. Dankzij de behoorlijk vrije ligging en de aangrenzende gemeentegrond geniet je hier van extra privacy en een heerlijk gevoel van ruimte. Gelegen in de kindvriendelijke wijk Broekvelden, met winkelcentrum Vromade, sportverenigingen en scholen op korte afstand, is dit een plek waar je je meteen thuis voelt!

De woning is goed onderhouden, zo is zowel het buiten- als binnenwerk in 2024 nog uitgevoerd, dus alles zit strak in de lak! In 2021 zijn er veertien zonnepanelen op het dak aangebracht. De spouwmuur is in 2022 voorzien van isolatie en alle ramen in de woning beschikken over dubbelglas, vernieuwd in 2022.

Kortom, een woning die je gezien moet hebben!

De omgeving.

De woning ligt vooraan in de wijk Broekvelden waardoor deze goed bereikbaar is via de Broekveldselaan. Via deze laan 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.

De wijk Broekvelden is een populaire woonwijk. Voorzieningen als scholen, sportverenigingen en het winkelcentrum bevinden zich op wandelafstand. Het centrum van Bodegraven, met gezellige winkeltjes en restaurantjes is gemakkelijk bereikbaar met de fiets.

Kenmerken.

Indeling.

Soort woning	Hoekwoning
Woonlagen	3
Aantal kamers	6
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Inloopdouche, wastafelmeubel, opbergmeubel, handdoekradiator, zwevend toilet, wasmachineaansluiting

Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	140m ²
Perceeloppervlakte	244m ²
Externe bergruimte	5m ²
Overige inpandige ruimte	17m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0m ²
Inhoud	594m ³
Bouwjaar	1979
Aanvaarding	In overleg

Energie.

Label	A
Verwarming	Centrale verwarming
Type	Remeha
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.

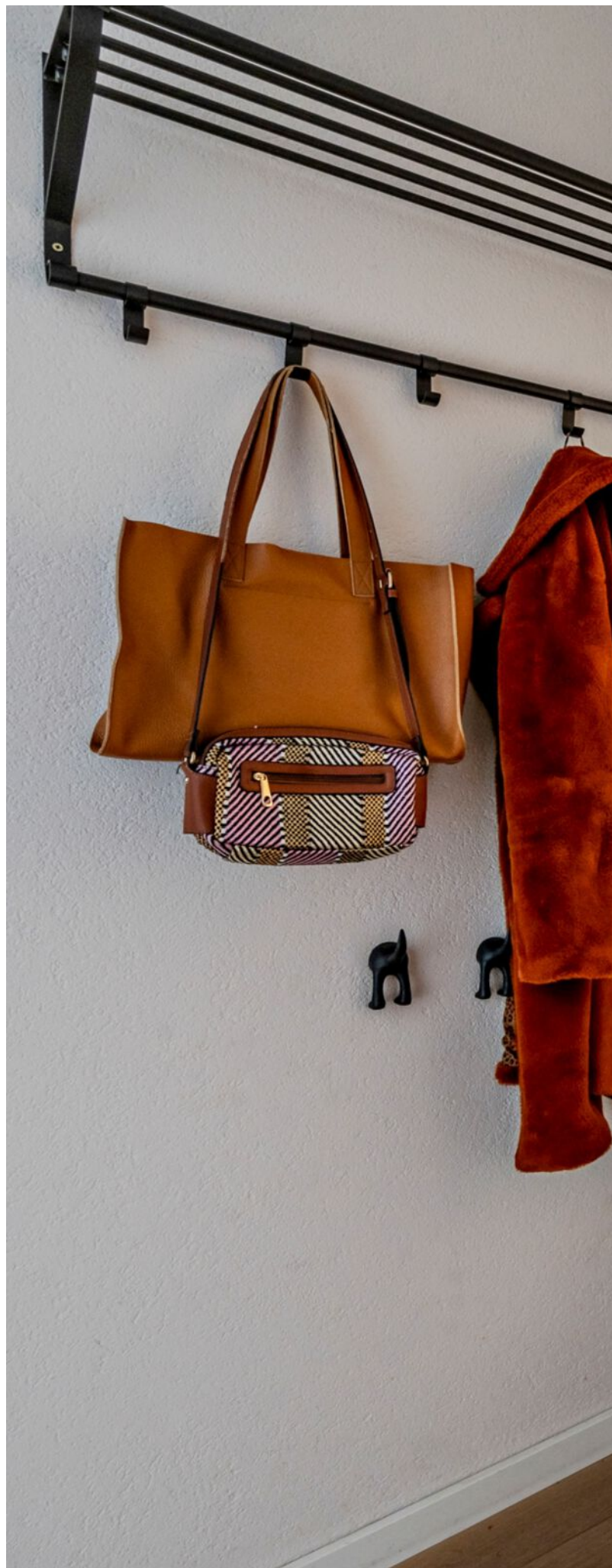
Via de verzorgde, riante voortuin bereik je de entree van de woning. Je fiets kun je perfect stallen in de garage, bereikbaar met een roldeur aan de buitenzijde. Als je binnenstapt in de ruime hal, kun je doorlopen naar de woonkamer, de meterkast met acht groepen, het toilet met fonteintje en de garage. Ook bevindt zich hier de trapopgang naar de eerste verdieping.

Woonkamer.

De woonkamer is een sfeervolle leefruimte met een gezellige zithoek met uitzicht op de achtertuin. De twee raampartijen en loopdeur aan de achterzijde geven een fraaie lichtinval in de woonkamer. Halverwege tref je de handige trapkast, ideaal voor extra voorraad en het opbergen van je schoonmaakspullen. De smaakvolle eethoek bevindt zich grenzend aan de moderne keuken. De woonkamer heeft een prachtige parketvloer die een warme sfeer geeft.

Keuken.

De moderne keuken aan de voorzijde van de woonkamer is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, zoals een nieuwe Quooker (2024), een inductie kookplaat, een afzuigkap, een vriezer, een koelkast, een vaatwasser en een combi-oven. Het aanrechtblad is van graniet. Vanuit het keukenraam heb je een leuk uitzicht op de voortuin en het straatbeeld.

















Verdiepingen.

Eerste verdieping.

Vanut de hal bereik je met de trap de ruime overloop van de eerste verdieping. Via de overloop heb je toegang tot drie fijne slaapkamers en de grote badkamer. Aan de achterzijde tref je twee slaapkamers. De grootste slaapkamer heeft een mooie raampartij met uitzicht op de achtertuin. De tweede, kleinere slaapkamer daarnaast gelegen heeft een kleiner raam. De derde slaapkamer aan de voorzijde heeft ook weer een grote raampartij. Zowel de overloop als twee slaapkamers beschikken over tapijt. De kleinste slaapkamer heeft een laminaatvloer.

De royale, moderne badkamer aan de voorkant is uitgevoerd met een inloopdouche, een groot wastafelmeubel met spiegel, een zwevend opbergmeubel, een handdoekradiator en een zwevend toilet. Ook bevindt zich hier de wasmachineaansluiting. Prettig is het zijraam dat zorgt voor natuurlijk daglicht in deze ruimte.

Tweede verdieping.

Via de tweede trapopgang op de overloop van de eerste verdieping bereik je de tweede verdieping. De overloop geeft toegang tot de vierde, ruime slaapkamer en een kleinere, vijfde slaapkamer. De Cv-ketel hangt op de overloop. De originele opbouw van de woning aan de achterzijde zorgt voor veel ruimte en licht in deze kamers. De vloer is afgewerkt met tapijt.













Exterieur.

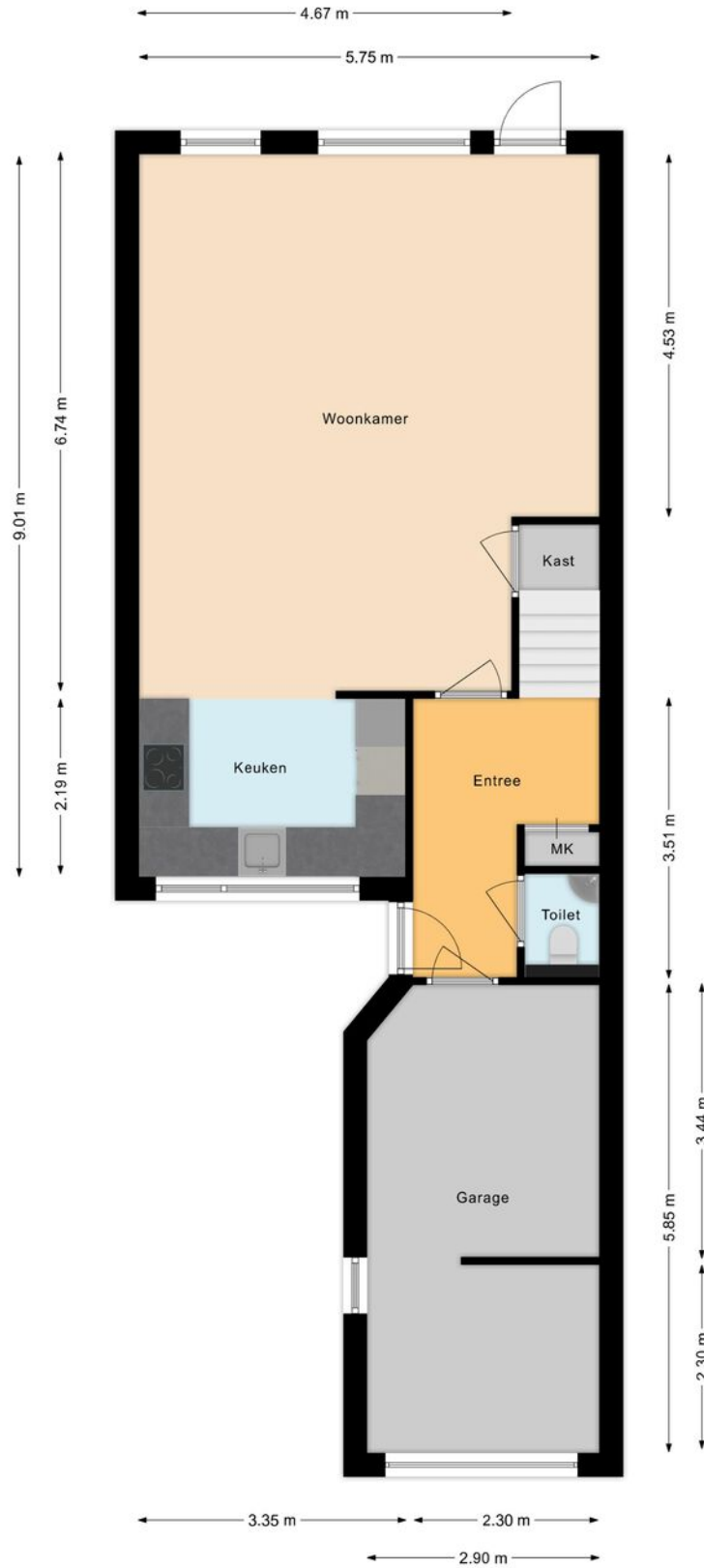
De woning heeft een royaal perceel van maar liefst 244m². De voortuin heeft een gezellig zitje, waar je heerlijk kunt genieten van de zon. Hier tref je ook de garage met ruimte voor het parkeren van een auto of het stallen van je fietsen. De garage is bereikbaar via een roldeur. De garage is nu opgedeeld in twee delen door middel van een kleine tussenmuur. Via de brede zijtuin bereik je de vrijstaande, houten berging, ideaal voor het opbergen van al je tuingereedschap. De beschutte achtertuin is gelegen op het oosten en biedt volop mogelijkheden voor een heerlijke loungehoek, eethoek en biedt speelruimte voor de kinderen. De woning heeft een rustige, behoorlijk vrije ligging, doordat aangrenzend zich gemeentegrond bevindt.



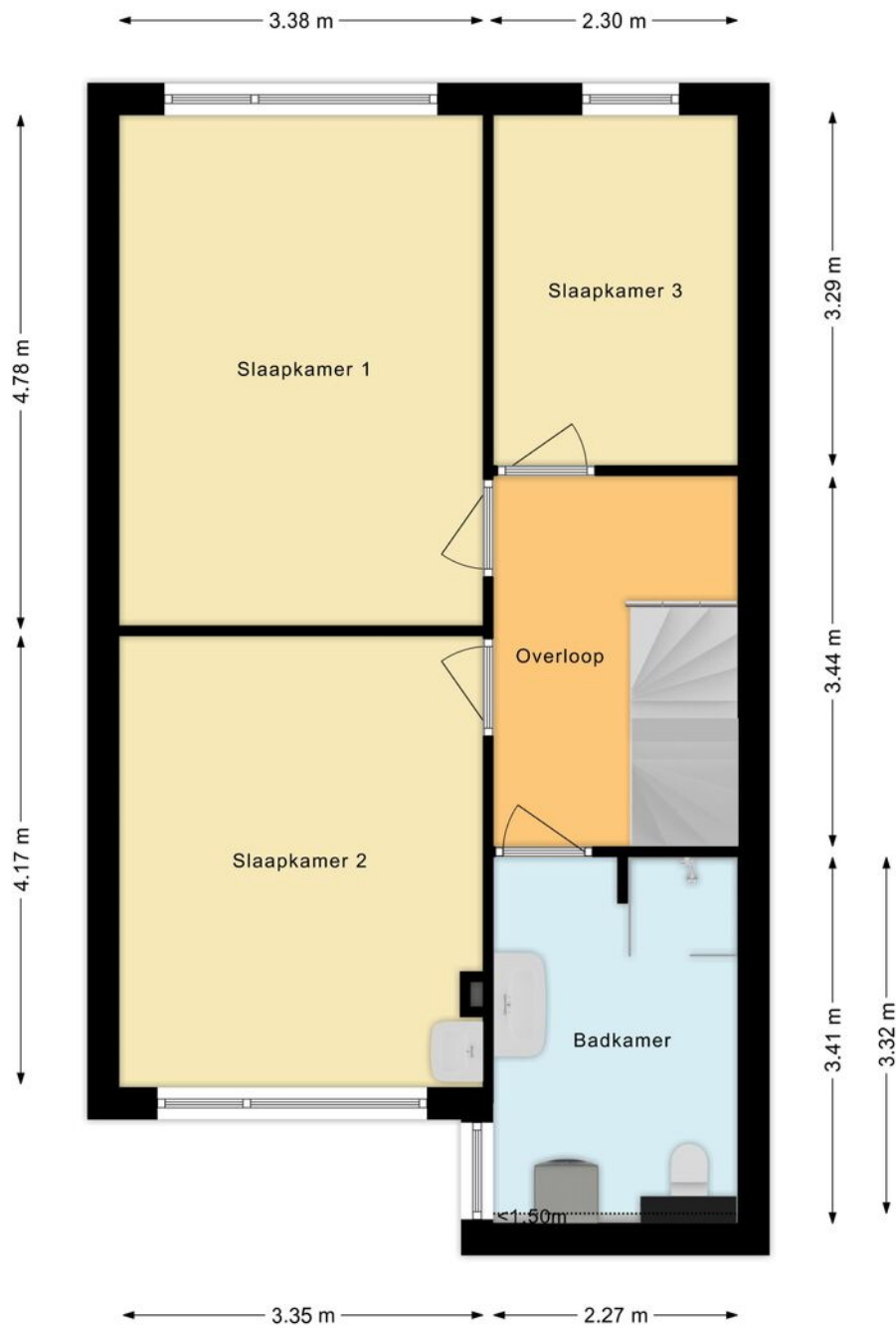




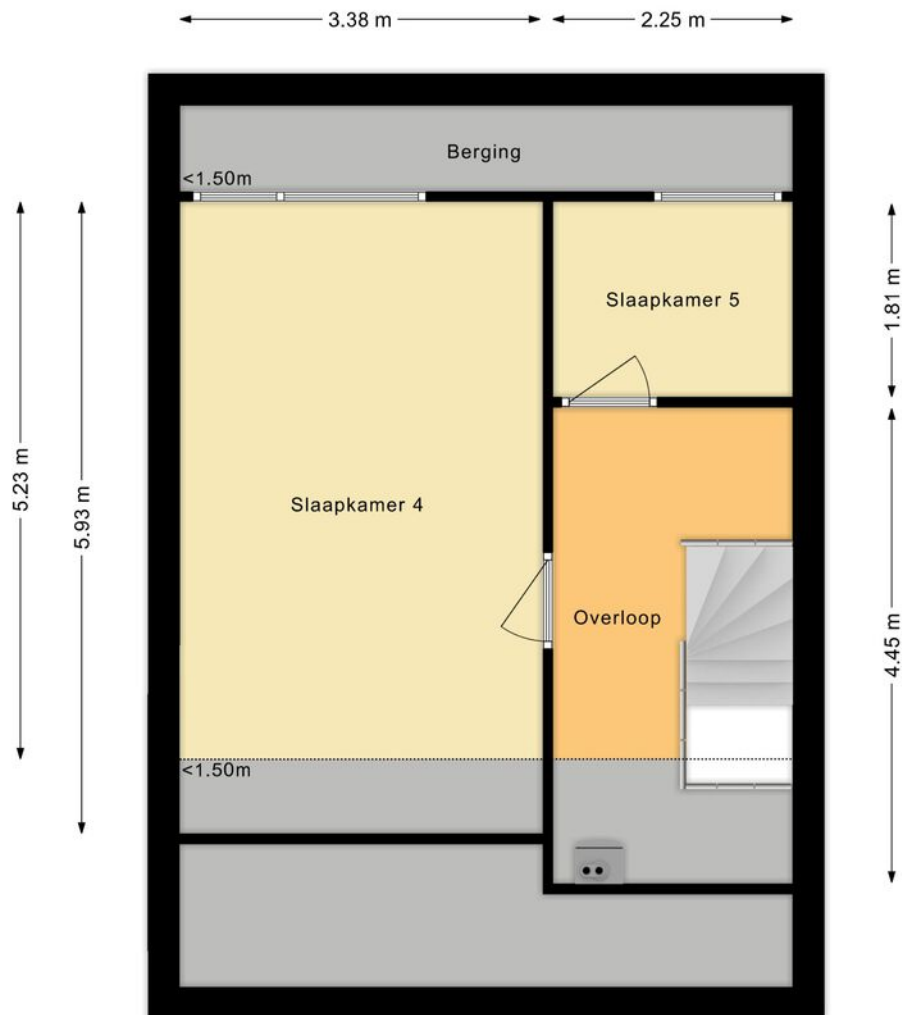
Begane grond.



Eerste verdieping



Tweede verdieping




Situatie



Kadastrale kaart

Uw referentie: Zuwe 2



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juli 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven Sectie F Perceel 2457</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>	
---	---	---

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



