



**Slob**  
makelaardij

**TE KOOP**  
**€ 575.000 K.K.**



**Overtocht 49**

2411 BT Bodegraven





## Inleiding

---

Karakteristieke en sfeervolle geschakelde 2-onder-1-kapwoning, gelegen op een unieke plek aan de Oude Rijn en nabij het centrum van Bodegraven. De zonnige tuin heeft een heerlijk terras aan het water met echt een schitterend uitzicht en mogelijkheid tot aanleg van een boot!

Via de entree komt u in de hal met meterkast. De hal geeft toegang tot de lichte woonkamer met een sfeervolle haard en een open trap naar de 1e verdieping. Via de kamer-en-suite deuren komt u in de moderne keuken. Deze is voorzien van een 5 pits gasfornuis met afzuigkap en oven, geplaatst in een leuke nis. Er is ook een vaatwasser, een koelkast en een vriezer aanwezig. In het midden van de keuken staat een royaal keukeneiland met daaraan een gezellige bar. Naast de keuken is een deur naar een 2e hal met toiletruimte met toilet en fontein. De ruime eetkamer heeft 2 vaste kasten en een opstelplaats voor de c.v. ketel. Via de openslaande deuren in de eetkamer komt u in de tuin en vanuit deze kamer heeft u ook mooi uitzicht over het water.

Op de 1e verdieping treft u een ruime lichte overloop, 3 slaapkamers en een badkamer aan. Aan de voorzijde van de woning liggen 2 slaapkamers.



## Ligging en indeling

---

Begane grond

Entree, hal en de meterkast

Sfeervolle en lichte woonkamer met haard en een open trap naar de 1e verdieping

Via de kamer-en-suite deuren komt u in de keuken

Luxe en moderne keuken voorzien van 5 pits gasfornuis en afzuigkap, een koelkast, vriezer, vaatwasser en een leuke bar

2e hal met toiletruimte met toilet en fontein

Ruime eetkamer met openslaande deuren naar de tuin, 2 vaste kasten en c.v. ketel Intergas (2010)

Eerste verdieping

Ruime lichte overloop en 4 (slaap)kamers.

2 slaapkamers liggen aan de voorzijde van de woning.

De ene slaapkamer heeft een vaste kast en de andere een dakkapel met veel lichtinval.

De ruime 3e slaapkamer ligt aan de achterzijde, heeft een vaste kast en toegang tot het balkon.





## Ligging en indeling

---

### Tuin

De ruime achtertuin is netjes bestraat en er staat een grote houten berging

De tuin geeft vrij uitzicht over het water, heeft een mooi terras, met een houten vlonder, een zwemtrap en aanlegplaats voor een boot

De zijtuin is netjes bestraat en geeft toegang tot de weg

### Balkon

Balkon van ca. 5 m2 met uitzicht over de Oude Rijn.

### Bijzonderheden

Bouwjaar woning 1890

Aan vaarwater gelegen

Sfeervolle en karakteristieke woning

Moderne keuken

Gelegen naast restaurant De Molen

Prachtige ligging aan de Oude Rijn met uitzicht op de molen, watertoren en dorpskerk

Eigen zwemtrap

# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 575.000,- k.k.
Elektra	€ 96,-
Gas	€ 200,-
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1890
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	155 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	133 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	7 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	5 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	5 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

## Locatie

Ligging	Aan vaarwater In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Vrij uitzicht
---------	--

## Tuin

Type	Zijtuin
------	---------

# Kenmerken

---

Oriëntering	Noord west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Noord-oost
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

## CV ketel

CV ketel	Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2010
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft een balkon	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---





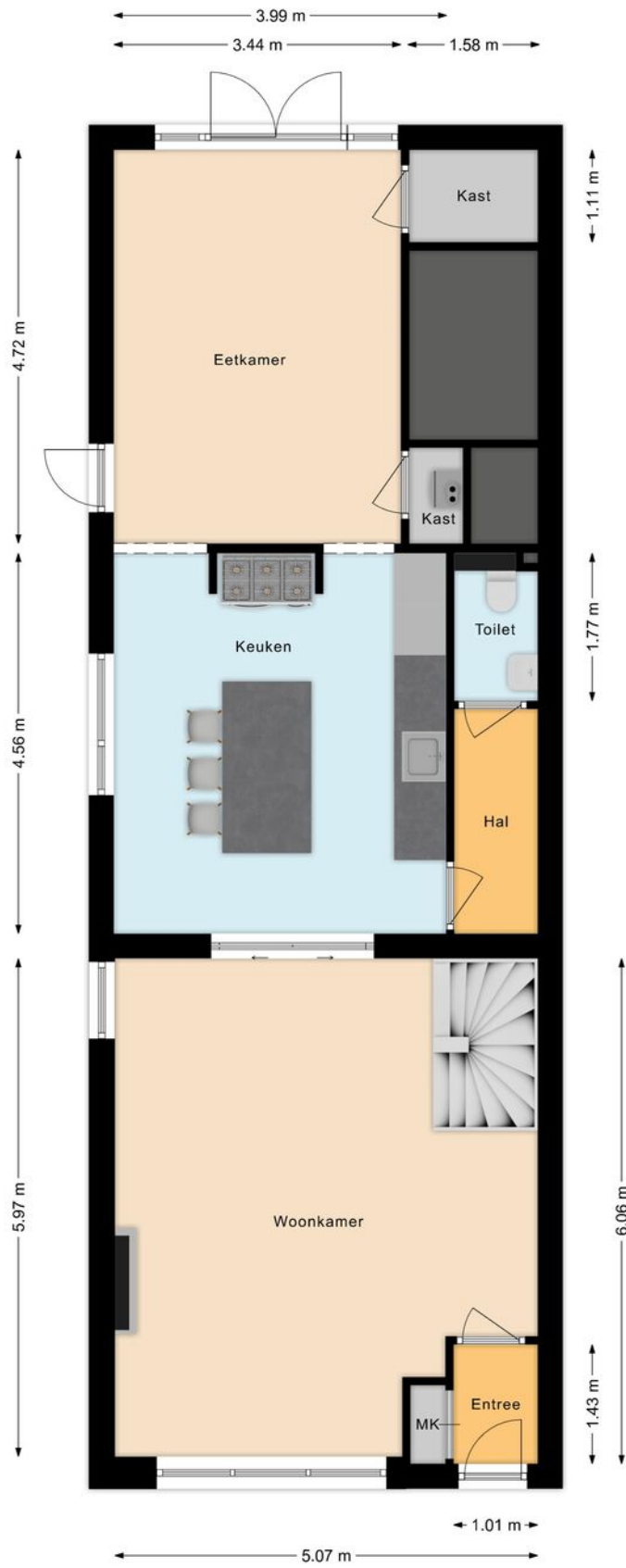
# Foto's

---

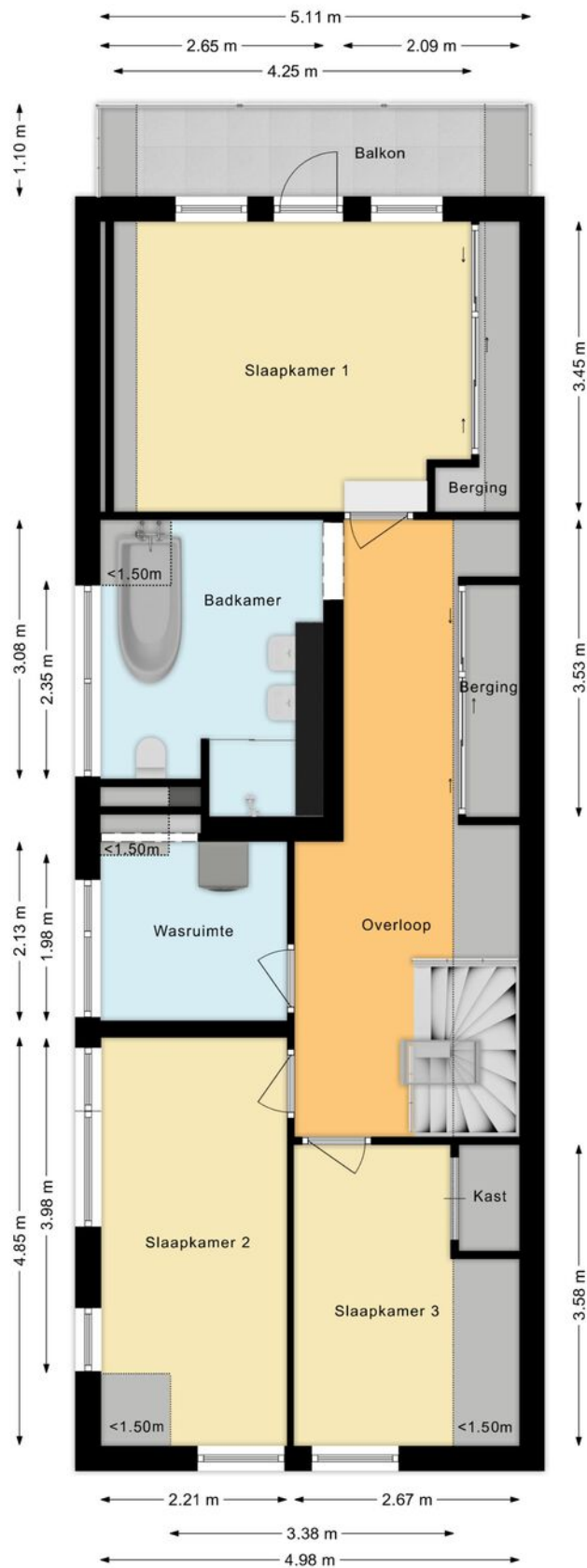




# Tekeningen



# Tekeningen





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging	X			
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie				X
Brievenbus				X
(Voordeur)bel			X	
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie				X
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten				X
Zonwering binnen	X			
Vliegenhorren	X			
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen	X			
Vitrages				X
Jaloezieën/lamellen	X			
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Parketvloer/laminaat	X			
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
<b>Open haard, houtkachel</b>				
(Voorzet) open haard	X			
Allesbrander				X
Kachels				X

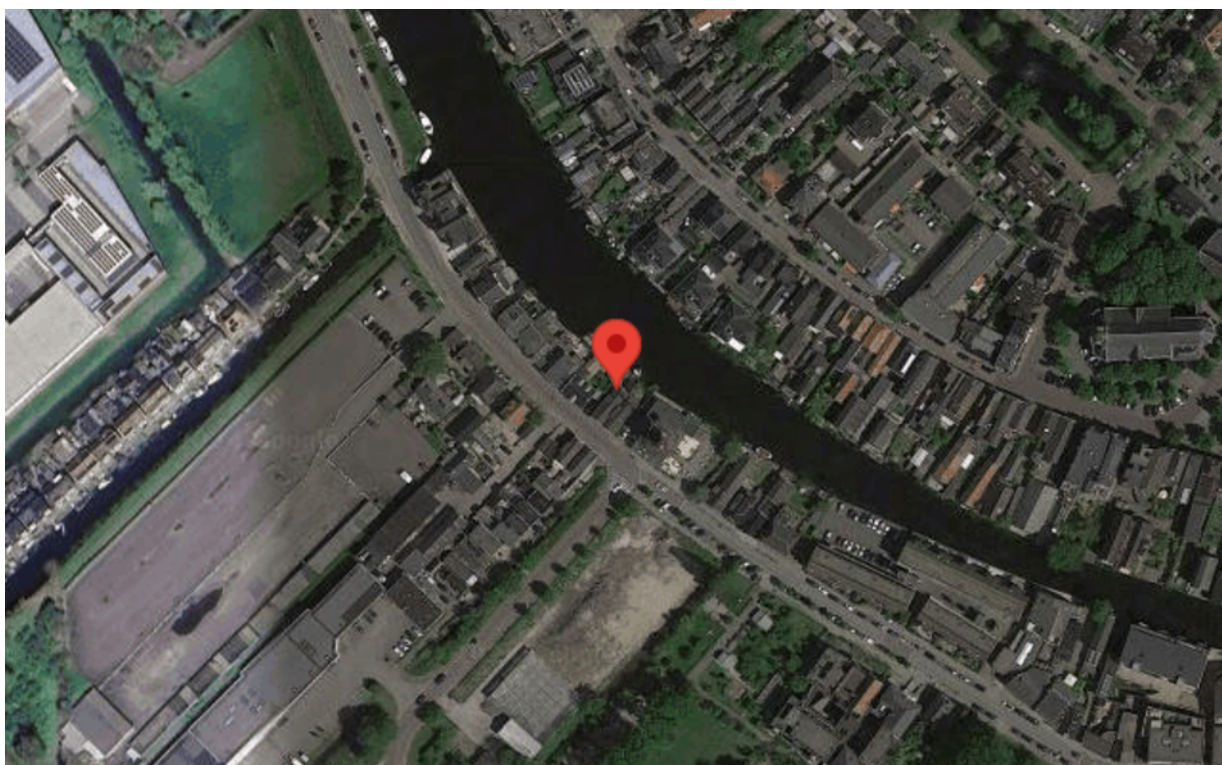
# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron				X
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast	X			
Wasmachine			X	
Wasdroger			X	
<b>Verlichting, te weten</b>				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting	X			
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>				
Losse kast(en)			X	
Boeken/legplanken				X
Werkbank in schuur/garage				X
Vast bureau				X
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>				
Telefoontoestellen				X
Telefooninstallatie				X
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>				
Radiatorafwerking				X



# Google maps

---





## **Slob makelaardij**

Stadhoudershof 42  
3481 HW Harmelen  
0348-446662  
[info@slobmakelaardij.nl](mailto:info@slobmakelaardij.nl)