



Voel je thuis!





Inleiding.

Klusliefhebbers opgelet: karaktervolle jaren '30 hoekwoning vol potentie op een toplocatie!

In een groene, geliefde woonwijk aan de rand van het centrum van Bodegraven staat deze authentieke en nette hoekwoning uit 1934 te wachten op een nieuwe eigenaar met visie. De woning is jarenlang gebruikt voor dubbele bewoning en moet volledig worden verbouwd, maar biedt een geweldige kans om iets bijzonders neer te zetten. Denk aan sfeervolle kamer-en-suite-deuren, een erker aan de voorzijde en een royaal perceel vol groen dat direct een gevoel van ruimte en vrijheid geeft. Vanuit je tuin en balkon geniet je bovendien van een uniek uitzicht op de iconische watertoren van Bodegraven – een herkenningspunt dat karakter en historie ademt. Met de nodige aandacht en liefde vorm je deze woning om tot een warm en karaktervol thuis! Hier woon je in een rustige, karakteristieke buurt met het centrum op steenworp afstand.

Omgeving.

De woning ligt midden in het centrum van Bodegraven, met gezellige winkeltjes en restaurantjes. De N11 en de A12 zijn binnen enkele autominuten bereikbaar. Het station van Bodegraven is binnen enkele fietsminuten bereikbaar. Vanuit hier bent u met de trein in ca. 20 minuten in Leiden of in Utrecht. Voorzieningen als sportverenigingen, scholen en het medisch centrum bevinden zich, net als het zwembad, op wandelafstand.

Kenmerken.

Indeling.

Soort woning	Hoekwoning
Woonlagen	2
Aantal kamers	3
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Douche, toilet

Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	110m ²
Perceeloppervlakte	240m ²
Externe bergruimte	0m ²
Overige inpandige ruimte	0m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	8m ²
Inhoud	369m ³
Bouwjaar	1934
Aanvaarding	In overleg

Energie.

Energielabel	G
Verwarming	Centrale verwarming
Type	Ferrolì

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.

De woning is gelegen aan een karaktervolle, sfeervolle straat. Een nette voortuin leidt je naar de entree. Via de originele voordeur met bovenlicht betreed je de lange, uitnodigende hal. Vanuit hier is zowel de woonkamer als de keuken bereikbaar. Halverwege de hal vind je de trap naar de eerste verdieping en de meterkast is handig nabij de entree gesitueerd.

Woonkamer.

De charmante woonkamer aan de voorzijde wordt gekenmerkt door een fraaie erker, van waaruit je uitkijkt op de pittoreske Buitenkerk. De zitkamer is sfeervol af te sluiten met een klassieke kamer-en-suite schuifdeur, voorzien van sierlijk geslepen glas. Voor een aangename warmte zorgen zowel de centrale verwarming als een gaskachel.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de knusse eetkamer, met een zijraam en raampartij aan de achterzijde die samen zorgen voor veel lichtinval. Vanuit deze ruimte loop je door naar de aangrenzende keuken.

Keuken/bijkeuken/badkamer.

Aansluitend aan de woonkamer ligt de functionele keuken, die toegang biedt tot een royale bijkeuken. In deze praktische ruimte bevinden zich de opstelling van de cv-ketel en de aansluiting voor de wasmachine. Via een deur in de bijkeuken stap je zo de achtertuin in. Daarnaast is vanuit de bijkeuken ook de eenvoudige badkamer bereikbaar, welke is voorzien van een douche en toilet.













Digitale Restyling





Verdiepingen.

Eerste verdieping.

Via de trap in de hal op de begane grond kom je op de ruime en lichte overloop van de eerste verdieping. Deze overloop is voorzien van een zijraam en een handige vaste kast en geeft toegang tot twee volwaardige slaapkamers. Aan de voorzijde bevindt zich een royale slaapkamer met twee ramen en een indrukwekkende vaste kast – ideaal voor wie veel opbergruimte zoekt. Aan de achterzijde ligt de tweede slaapkamer, die dankzij de speelse indeling en meerdere ramen volop mogelijkheden biedt voor een creatieve indeling. Vanuit deze tweede slaapkamer loop je door naar een afgesloten, eenvoudige tweede keuken, met uitzicht op het groene perceel. Aangrenzend bevindt zich een kleine hal met toegang tot een separaat toilet en een balkon aan de achterzijde, vanwaar je een prachtig uitzicht hebt op de iconische watertoren. Er is gemakkelijk een derde slaapkamer te realiseren op deze verdieping.









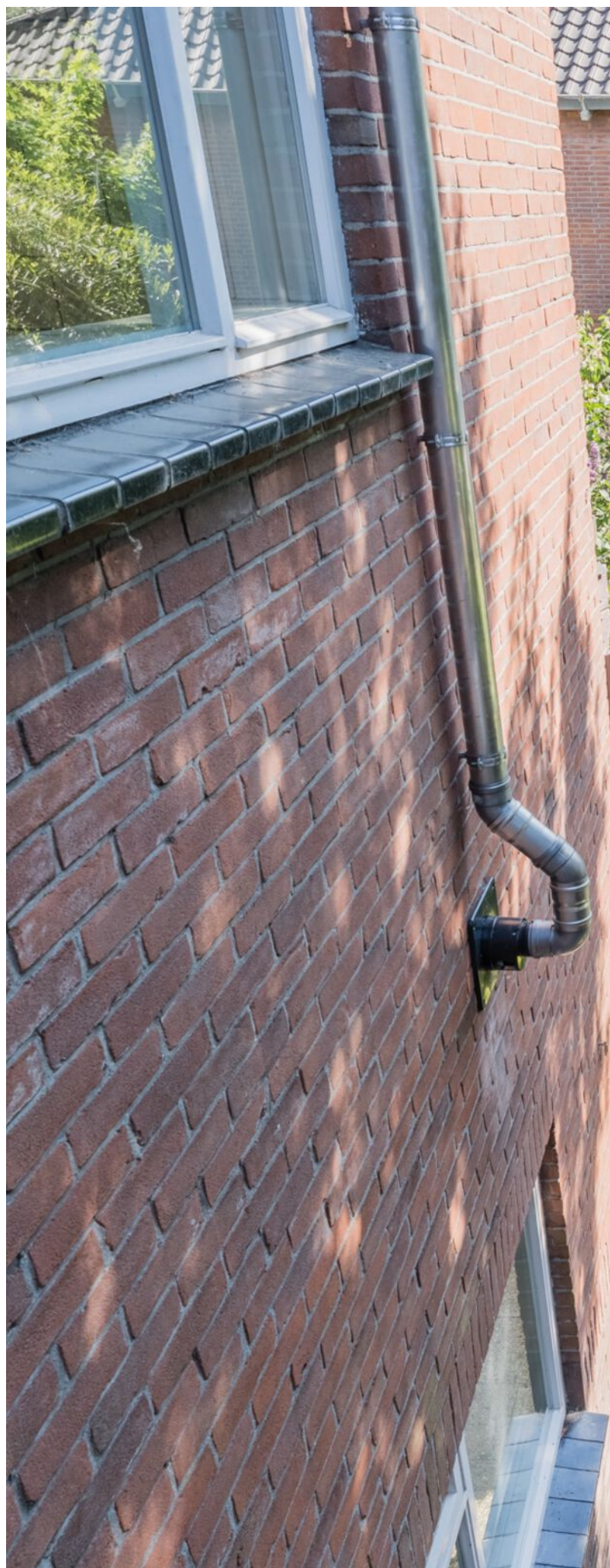




Exterieur.

Zowel de nette voortuin als de royale achtertuin dragen bij aan het buitenleven dat deze woning te bieden heeft. Aan de voorzijde kun je heerlijk in het zonnetje zitten, terwijl de diepe achtertuin op het noordoosten juist volop privacy en rust biedt – een ideale plek om te ontspannen. Dankzij de poort aan de zijkant is de tuin gemakkelijk bereikbaar. De woning grenst aan een gemeentelijke groenstrook, wat zorgt voor een vrij en ruimtelijk gevoel. De achtertuin beschikt over een ruime, aangebouwde houten overkapping die perfect dienst kan doen als extra opslagruimte.

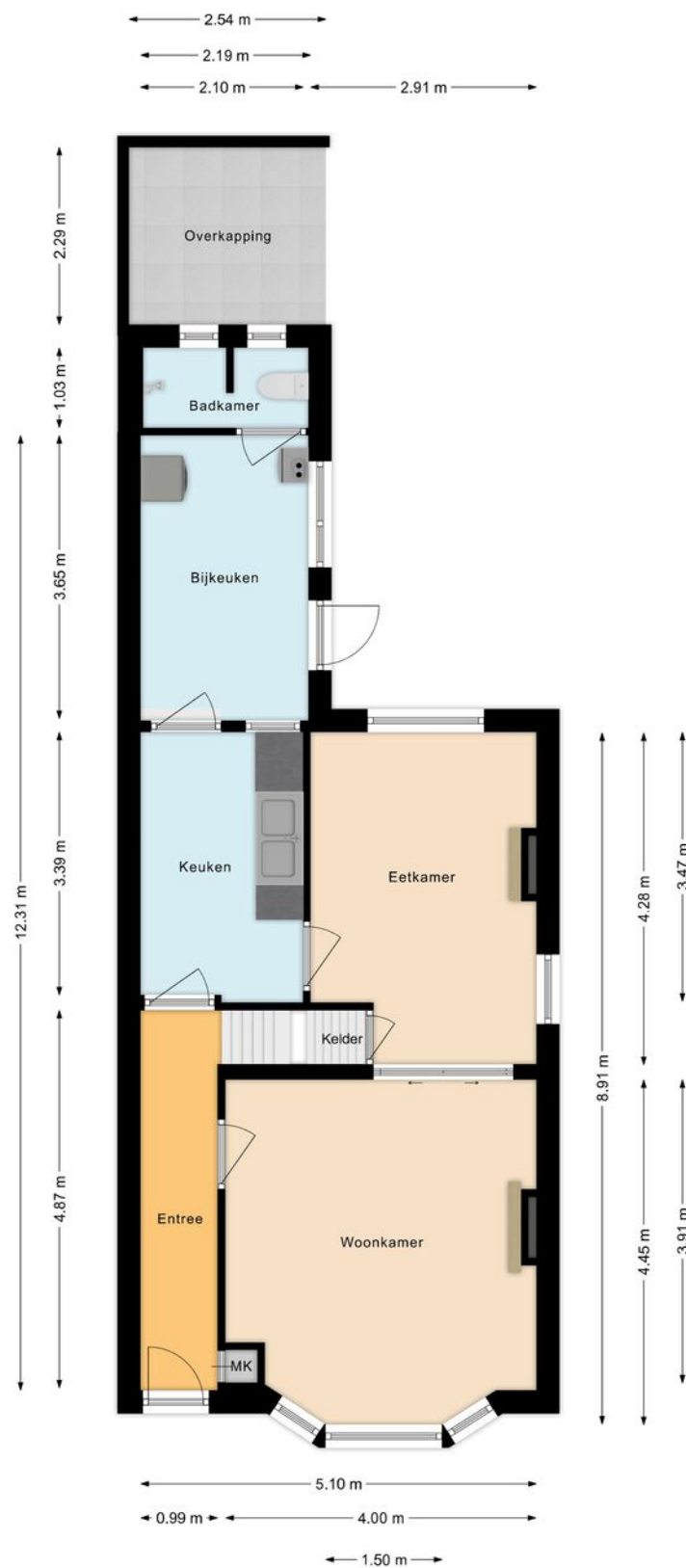
De woning is ideaal gelegen, in een groene, rustige jaren '30 wijk, aan de rand van het gezellige centrum van Bodegraven. Ook de bereikbaarheid van de woning is goed, het station bevindt zich op enkele minuten fietsafstand en ook de N11 en A12 zijn dichtbij.



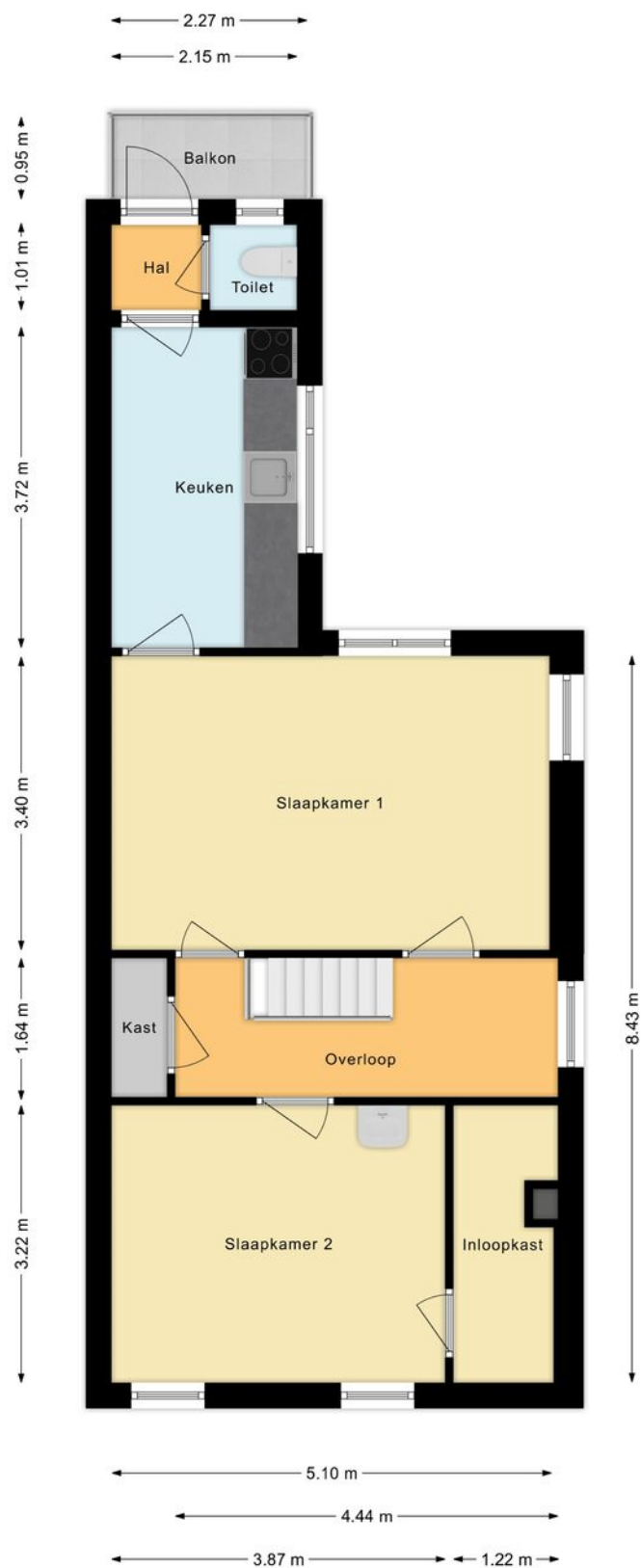


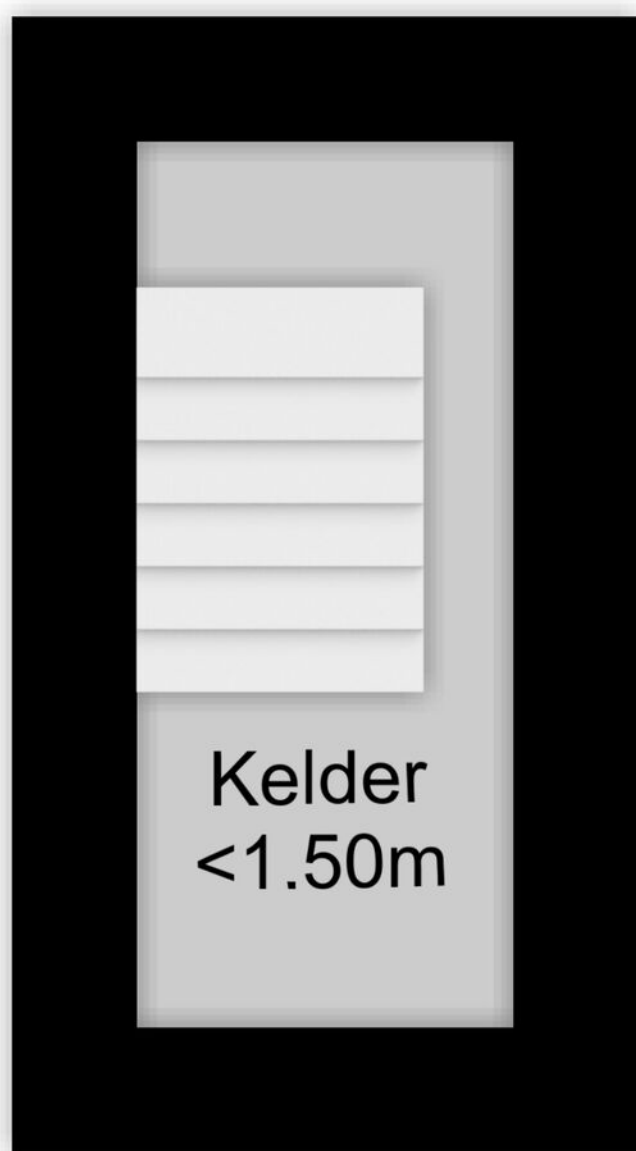


Begane grond.



Eerste verdieping

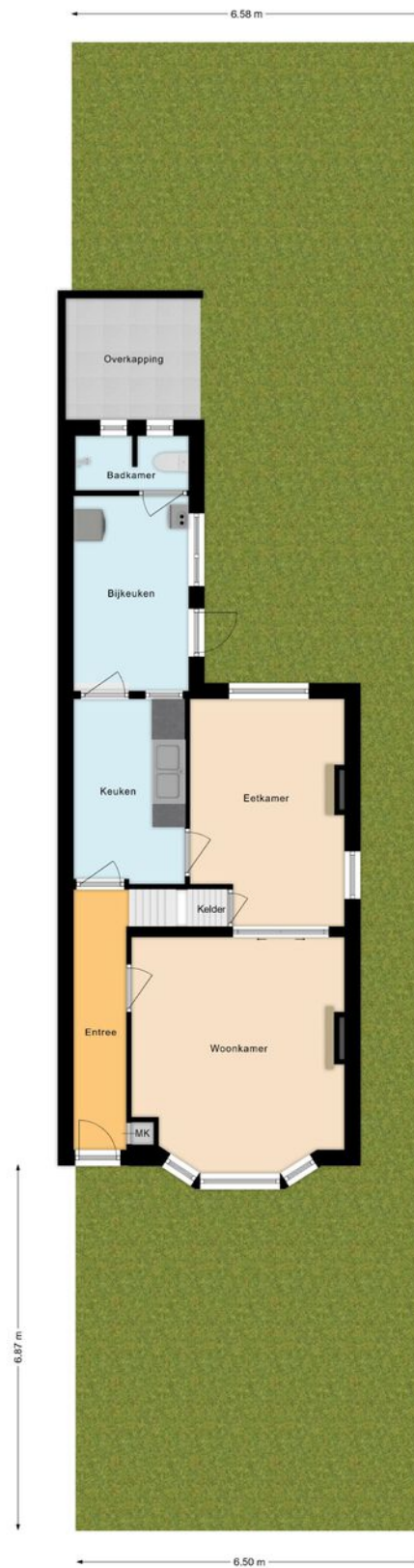




2.12 m

◀ 0.90 m ▶


Situatie.



Kadastrale kaart

Uw referentie: Buitenkerk 4a



<p>12345</p> <p>25</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 april 2025</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4362</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>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> 
--	---	---

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

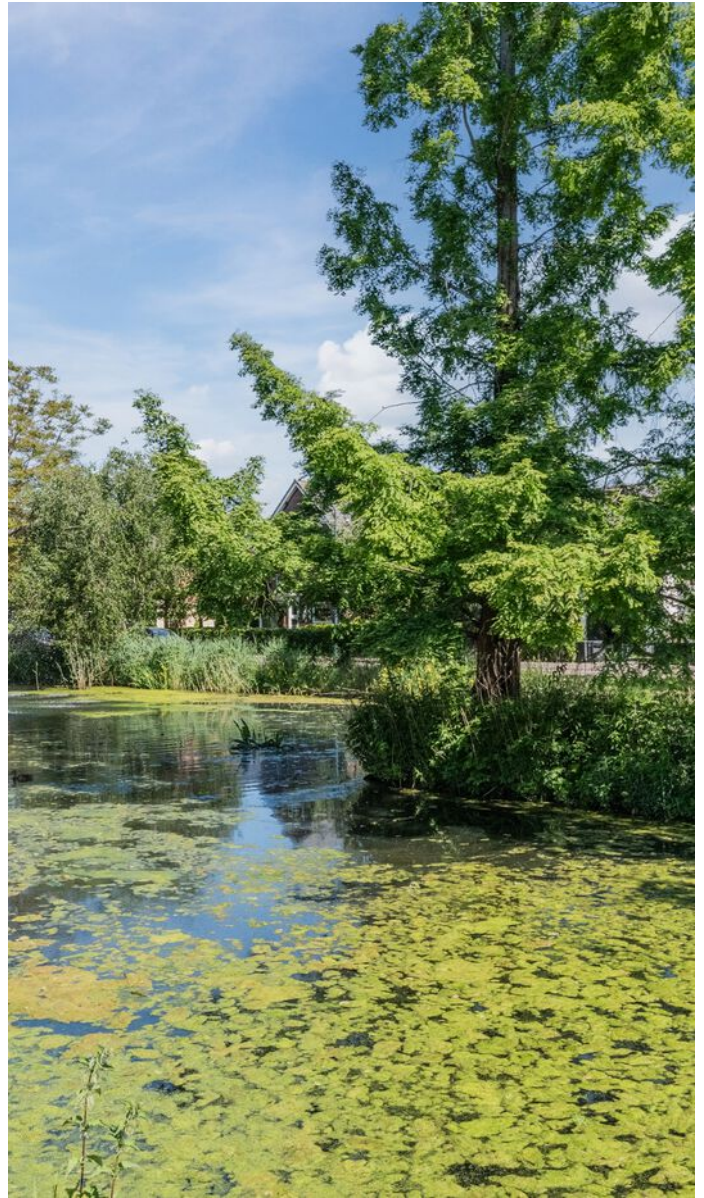
Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. De makelaar die bij de bezichtiging aanwezig is, informeert je desgevraagd naar de te volgen procedure. Elke bieding wordt vertrouwelijk behandeld. Iedere onderhandelingsstap wordt met onze opdrachtgever 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



