




**Regio
Makelaer**

**Merel 6
Bodegraven**

Voel je thuis!





Inleiding.

Leuke tussenwoning op een ideale locatie!

Deze verzorgde doorzonwoning ligt op een perfecte plek op loopafstand van scholen, kinderopvang, winkelcentrum en het station. De lichte woonkamer vormt het hart van het huis en biedt een fijne plek om samen te komen. Met vier slaapkamers is er genoeg ruimte voor het gezin, thuiswerken of logees. Dankzij vloerisolatie, dakisolatie en vrijwel volledig dubbel glas is de woning energiezuinig. Buiten vind je een heerlijke tuin op het westen – er is altijd wel een plekje in de zon of in de schaduw te vinden.

De woning is uitstekend onderhouden. Wat betreft de isolatieverbeteringen betreft het vloerisolatie Tonzon en bodemfolie, in 2017 aangebracht. In het zelfde jaar is ook het dak geïsoleerd met PIR platen. Verder is er een nieuwe Cv-ketel geïnstalleerd in 2020, van het merk Intergas. Ook is de vrijstaande, stenen berging voorzien van nieuwe dakbedekking in 2024.

De omgeving.

De woning ligt in de wijk Broekvelden waardoor deze goed bereikbaar is via de Goudseweg of via de Broekveldselaan. Via deze wegen zijn de A12 en de N11 binnen enkele autominuten bereikbaar. Het station van Bodegraven is binnen vijf minuten fietsen of binnen tien minuten lopen bereikbaar. Vanuit hier ben je met de trein in ca. 20 minuten in Leiden of in Utrecht.

De wijk Broekvelden is een kindvriendelijke wijk. 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	Tussenwoning
Woonlagen	3
Aantal kamers	5
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafelmeubel, toilet

Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	119m ²
Perceeloppervlakte	145m ²
Externe bergruimte	8m ²
Overige inpandige ruimte	0m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0m ²
Inhoud	406m ³
Bouwjaar	1973
Aanvaarding	In overleg

Energie.

Label	B
Verwarming	Centrale verwarming
Type	Intergas
Bouwjaar	2020

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 groene, beschutte voortuin bereik je de entree van de woning. Door de voordeur stap je in de hal waar je jouw jas aan de kapstok kunt hangen. Hier vind je de trap naar de eerste verdieping, de meterkast met zeven groepen en het toilet met fonteintje. De trapkast is ideaal voor extra voorraad of schoonmaakspullen. Ook kun je doorlopen naar de woonkamer en de keuken. De vloer is afgewerkt met vinyl.

Woonkamer.

Vanuit de hal bereik je de gezellige woonkamer met een sfeervolle zithoek met een fraaie lichtinval aan de voorzijde. Aan de andere kant van de woonkamer bevindt zich een leuk eetgedeelte dat aansluit op de gesloten keuken. Ook hier is veel licht, door de grote raampartij. De vloer is voorzien van tapijt. De achterzijde is voorzien van elektrische zonwering aan de buitenkant.

Keuken.

De gesloten keuken aan de achterzijde van de woning is voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en een koel-vries combinatie. Ook bevindt zich hier een wasmachine- en drogeraansluiting. Vanuit de keuken stap je via de achterdeur zo de tuin in.

















Verdiepingen.

Eerste verdieping.

Vanuit de hal bereik je met de trap de overloop van de eerste verdieping. Via de overloop kun je doorlopen naar drie slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde bevindt zich een grote slaapkamer met raampartij en wastafel. Aan de achterzijde tref je een tweede ruime slaapkamer en aangrenzend een derde, kleinere slaapkamer. De slaapkamers hebben een fijne lichtinval.

De badkamer aan de voorzijde beschikt over douchecabine, een wastafelmeubel en een toilet. Er is hier tevens een wasmachineaansluiting aanwezig.

Tweede verdieping/zolder.

De tweede verdieping is bereikbaar via de trapopgang vanaf de overloop op de eerste verdieping. De voorzolder geeft toegang tot een berging en de vierde slaapkamer. De Cv-ketel, bouwjaar 2020, merk intergas hangt in de berging. Het kleine dakraam zorgt voor een prettige lichtinval in deze ruimte. Op de voorzolder vind je de opstelplaats van de wasmachine. De royale slaapkamer op zolder heeft een dakkapel. Ook beschikt deze slaapkamer over een wastafel.













Exterieur.

De diepe voortuin is groen aangelegd en deze ligt op het oosten. De heerlijke achtertuin heeft een gunstige zonligging op het westen, hier kun je optimaal van het buitenleven genieten! De verzorgde tuin is achterom bereikbaar via de poortdeur. Halverwege bevindt zich de grote, vrijstaande, stenen berging met elektra. In 2024 is deze berging nog voorzien van nieuwe dakbedekking.







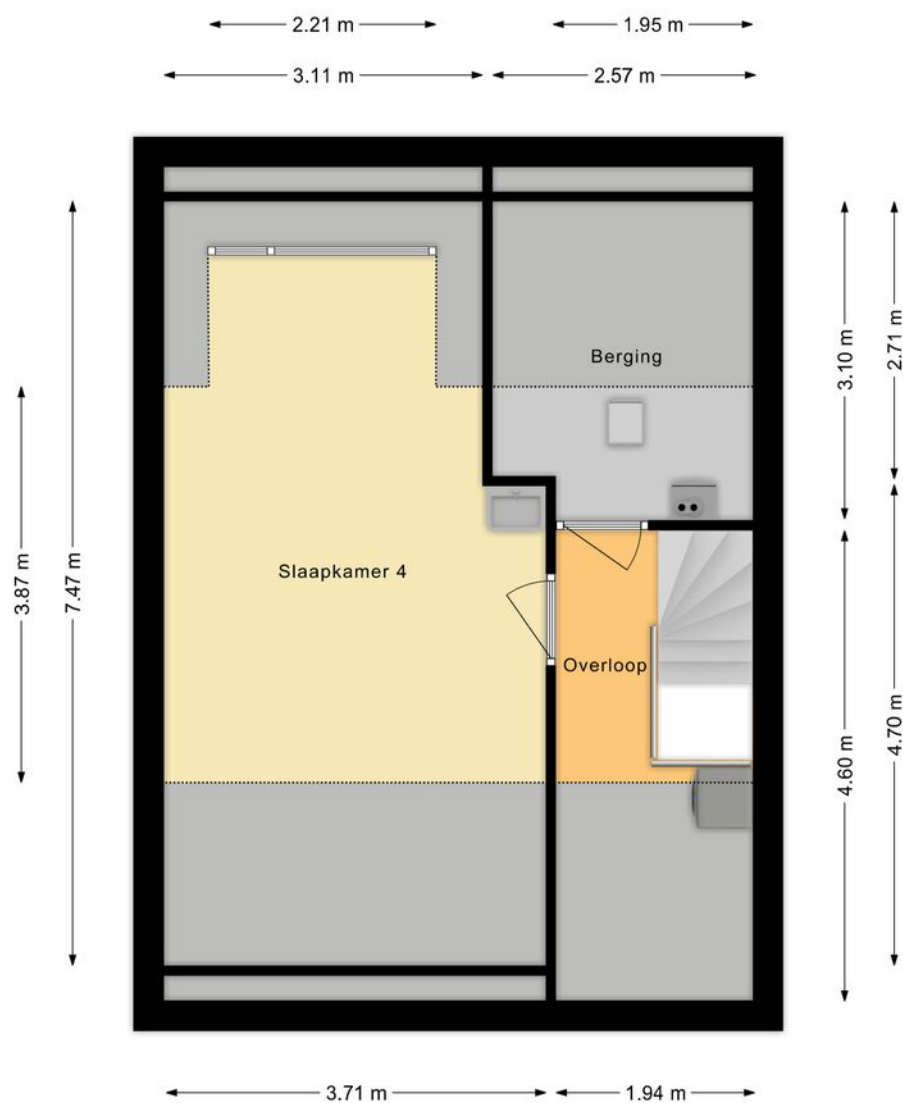
Begane grond.



Eerste verdieping



Tweede verdieping.




Situatie.



Kadastrale kaart

Uw referentie: Merel 6



<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>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</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 17 maart 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 F</p> <p>Perceel 1728</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

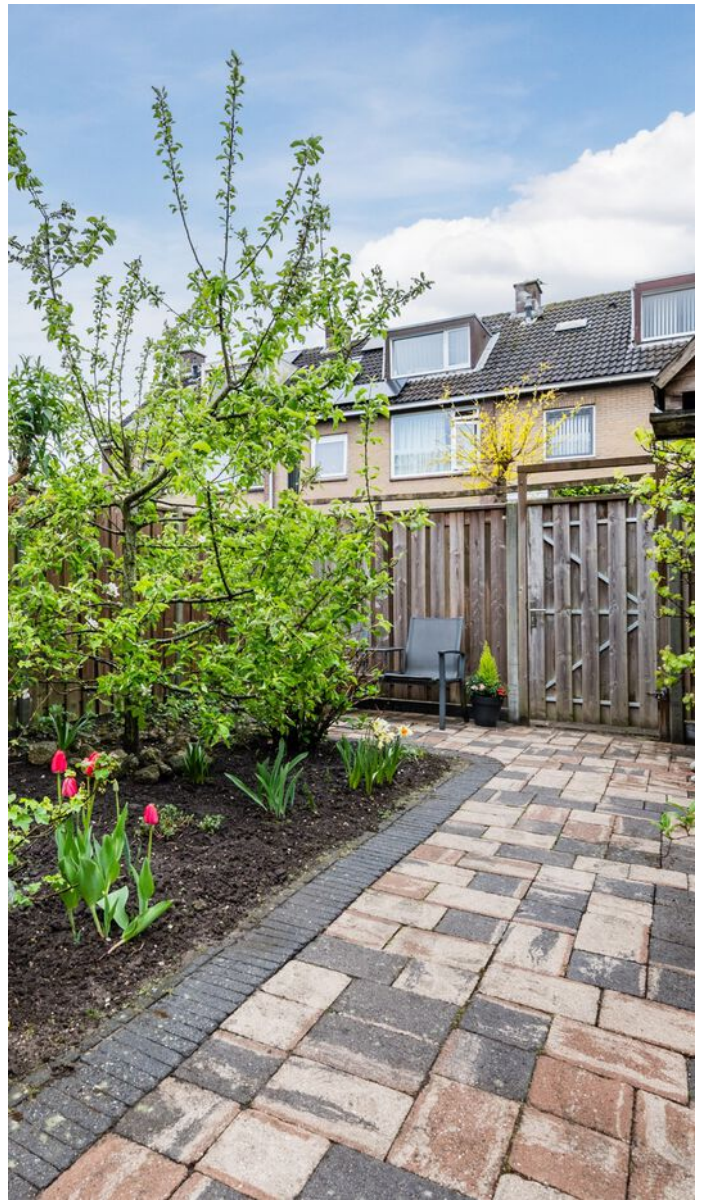
Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. De makelaar die bij de bezichtiging aanwezig is, informeert je desgevraagd naar de te volgen procedure. Elke bieding wordt vertrouwelijk behandeld. Iedere onderhandelingsstap wordt met onze opdrachtgever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



