




**Regio
Makelaer**

**Leeuwerik 8
Bodegraven**

Voel je thuis!





Inleiding.

Welkom bij deze charmante vrijstaande woning uit 1972 met karakter, wat een gezellig thuis!

Deze woning is niet alleen sfeervol en ruim, maar ook levensloopbestendig dankzij de aanwezigheid van een badkamer en multifunctionele (slaap)kamer op de begane grond. Zo kun je hier comfortabel blijven wonen, ook als je woonwensen in de toekomst veranderen. Dankzij de royale binnen- en buitenruimtes ervaar je direct een warm thuisgevoel, met een overvloed aan natuurlijk licht.

De smaakvolle woonkamer kenmerkt zich door een fantastische lichtinval en openslaande deuren die direct toegang bieden tot de groene tuin. De eigentijdse keuken en serre vloeien in elkaar over en vormen samen een royale, lichte ruimte die uitnodigt tot samenzijn en ontspanning. De bovenverdieping biedt ruimte aan maar liefst vijf slaapkamers en een tweede badkamer.

De bijna rondom aangelegde tuin garandeert privacy, rust en een groene oase, wat dit huis des te unieker maakt. Ideaal gelegen, maar toch dicht bij scholen, sportverenigingen en een winkelcentrum.

De woning is verduurzaamd, zo is er vloerisolatie aangebracht met EPS parels, dakisolatie en de zijmuur is geïsoleerd. Alle ramen beschikken over dubbel glas. En er zijn dertien zonnepanelen aangebracht (2017). Ook is de meterkast in 2022 nog vernieuwd en het buitenschilderwerk is recent in 2024 uitgevoerd.

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 enkele fietsminuten 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	Vrijstaande woning
Woonlagen	3
Aantal kamers	8
Aantal badkamers	2
Badkamervoorzieningen	Badkamer 1 BG: Douche, wastafelmeubel Badkamer 2 1e verd.: Douche, ligbad, wastafelmeubel, toilet

Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	203m ²
Perceeloppervlakte	510m ²
Externe bergruimte	0m ²
Overige inpandige ruimte	6m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	12m ²
Inhoud	731m ³
Bouwjaar	1972
Aanvaarding	In overleg

Energie.

Label	C
Verwarming	Centrale verwarming, airconditioning, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
Type	Intergas
Bouwjaar	2024

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/kamer/badkamer/bijkeuken.

Via een charmant pad door de groene voortuin, bereik je de entree van deze woning. Eenmaal in de hal, heb je toegang tot het toilet met fonteintje, de meterkast, de woonkamer en een (slaap) kamer. Deze ruimte leent zich ook uitstekend voor een atelier of thuiswerkplek, door de fijne lichtinval van het raam en de lichtkoepel. Vanuit de hal bereik je tevens een badkamer en de praktische bijkeuken. De badkamer is voorzien van een douchecabine en een wastafelmeubel. Prettig is het natuurlijke daglicht dat naar binnen stroomt door de lichtkoepel.

Woonkamer.

Binnen in de woonkamer valt de speelse indeling direct op, evenals de ramen aan alle zijden die een prachtig uitzicht op de tuin bieden. De tuingerichte en ruime woonkamer, met openslaande deuren aan de achterzijde, bevat een gezellige zithoek met een knusse open haard. Aansluitend tref je de half open tv-kamer, waar je heerlijk ontspannen kunnen genieten van een filmavond. Aan de voorzijde bevindt zich de eethoek in de serre voorzien van drie grote dakramen, waar je kunt genieten van het uitzicht over de royale voortuin. Vanuit de woonkamer leidt een trapopgang naar de eerste verdieping. De gehele begane grond is afgewerkt met een lichte tegelvloer met vloerverwarming.

Keuken.

De halfopen keuken completeert het geheel, voorzien van een Quooker, twee ovens, een inductie kookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser en een koelkast. Het aanrechtblad is van natuursteen. Tegenover de keuken bevindt zich een bergkast. Hier hangt de nieuwe Cv-ketel, merk intergas, bouwjaar 2024.

















Verdiepingen.

Bovenverdieping.

De trap vanuit de woonkamer leidt naar de overloop op de eerste verdieping. Deze overloop biedt toegang tot vijf slaapkamers, de tweede badkamer en een bergruimte. De bergruimte naast de overloop is ideaal voor het opbergen van al je benodigdheden. De overloop geeft toegang tot een ruime vliering. Op deze verdieping komt het speelse en unieke ontwerp van de woning opnieuw tot uiting door de indeling en dakkapellen aan weerszijden. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers en een riante badkamer. Aan de achterkant tref je nog eens drie slaapkamers. Eén van de slaapkamers beschikt over airconditioning en een vaste kast. Vanuit vier slaapkamers zijn de twee grote balkons bereikbaar, aan de ene zijde via een aluminium schuifpui en aan de andere zijde via een loopdeur. Het is een heerlijke, beschutte plek om van de zon te genieten of je was te laten drogen.

De royale badkamer, is uitgerust met een ligbad, douchecabine, een groot wastafelmeubel met dubbele wastafel en een toilet.













Exterieur.

Dit betekent wonen te midden van een woonwijk, maar toch genietend van veel privacy! De tuin wordt aan de voor-, zij- en achterkant omgeven door groen. De garage aan de voorzijde, nu in gebruik als berging biedt genoeg ruimte voor het stallen van je fietsen/ motor en het opbergen van al je tuinmateriaal. Hier bevindt zich tevens de wasmachine en drogeraansluiting. De fantastische, royale tuin is breed en diep, met een groot terras met overkapping om buiten te ontspannen. De terraszijde is gelegen op het Zuidoosten. De tuin ligt bijna rondom de woning en heeft meerdere zitjes. In deze tuin vind je altijd wel een plekje in de zon of schaduw om te genieten.







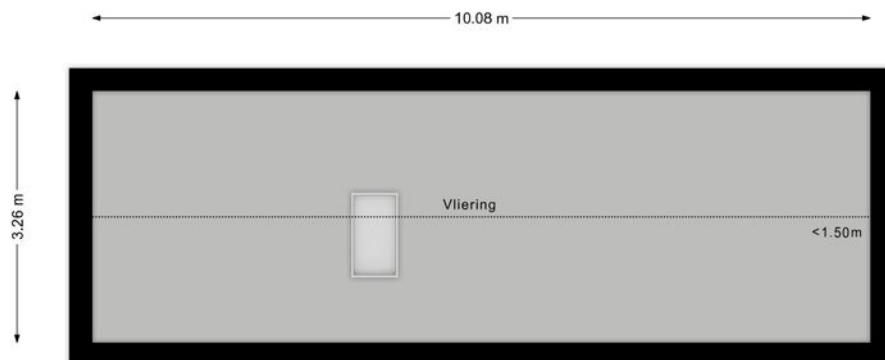
Begane grond.



Eerste verdieping



Tweede verdieping.




Situatie.



Kadastrale kaart

Uw referentie: Leeuwerik 8



<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>Kadastrale gemeente Bodegraven</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1602</p>	<p>Schaal 1: 500</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> 
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 maart 2025
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

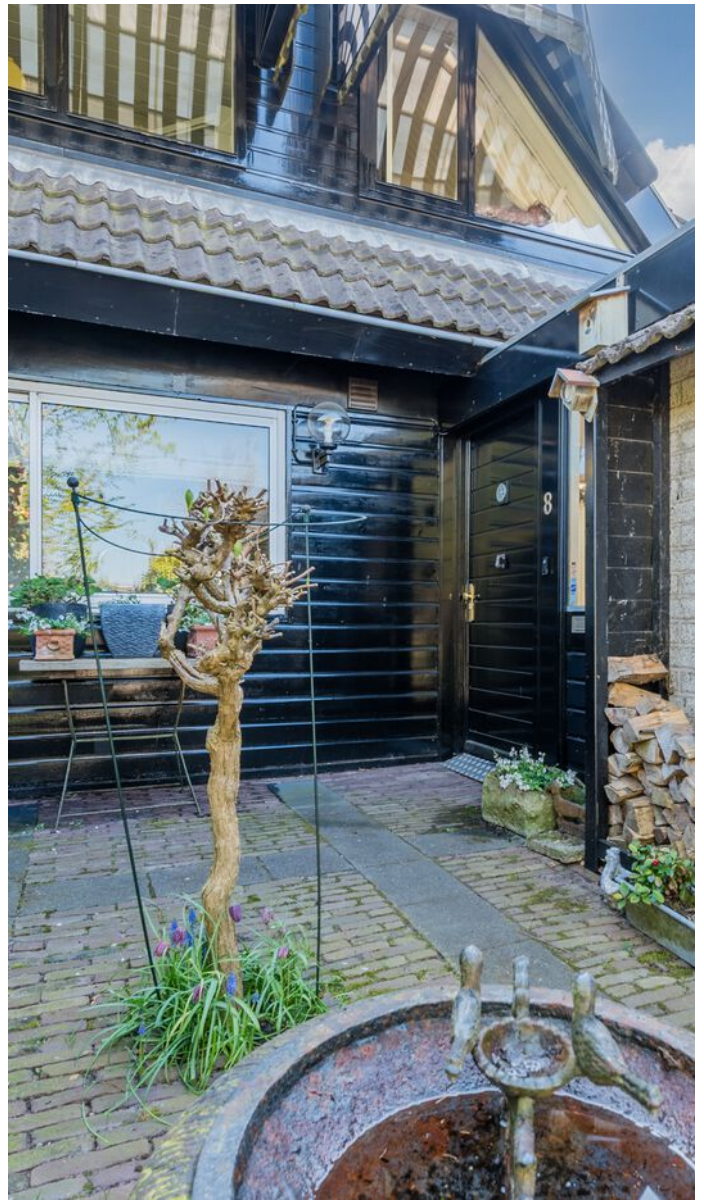
Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. De makelaar die bij de bezichtiging aanwezig is, informeert je desgevraagd naar de te volgen procedure. Elke bieding wordt vertrouwelijk behandeld. Iedere onderhandelingsstap wordt met onze opdrachtgever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



