




Regio
Makelaer

Koningstraat 26
Bodegraven

Voel je thuis!





Inleiding.

Beleef de charme van deze prachtige woning uit 1925, waar je verrast wordt door ruimte en licht. Stap binnen in de sfeervolle woonkamer met hoge plafonds en geniet van de ruime, open sfeer. Via de openslaande deuren bereik je de zonnige achtertuin met veel privacy, gelegen op het zuiden. De betonnen vloer, afgewerkt met stijlvol PVC en voorzien van vloerverwarming, biedt niet alleen comfort maar ook een strakke uitstraling. De gestuukte muren dragen bij aan het strakke interieur.

De keuken is een plek waar koken een plezier wordt, compleet met een handige bijkeuken en voldoende bergruimte. Op de eerste verdieping bevinden zich een nette badkamer en drie mooie slaapkamers, perfect voor een gezin of als werk- en hobbyruimte.

De kunststof kozijnen aan de voorzijde van de woning zorgen voor duurzaamheid en isolatie. Gelegen in het hart van Bodegraven, in een sfeervolle straat, bevind je je op loopafstand van het station en diverse winkels.

De omgeving.

De woning ligt in het gezellige centrum van Bodegraven en is goed bereikbaar met de auto én met openbaar vervoer. De N11 en de A12 zijn binnen enkele autominuten bereikbaar via de Oud Bodegraafseweg, de Doortocht, de Overtocht en de Dammekant. Het station van Bodegraven is om de hoek. Vanuit hier ben je met de trein in ca. 20 minuten in Leiden of in Utrecht. Voorzieningen als scholen en sportverenigingen bevinden zich allen in de directe omgeving.

Kenmerken.

Indeling.

Soort woning	Tussenwoning
Woonlagen	2
Aantal kamers	4
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Douchecabine, toilet, wastafel

Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	112m ²
Perceeloppervlakte	118m ²
Externe bergruimte	0m ²
Overige inpandige ruimte	0m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0m ²
Inhoud	411m ³
Bouwjaar	1925
Aanvaarding	In overleg

Energie.

Label	D
Verwarming	Centrale verwarming, openhaard, vloerverwarming gedeeltelijk
Type	Remeha
Bouwjaar	2005

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 voortuin bereik je de entree van de woning. Als je binnenstapt in de hal kun je doorlopen naar de keuken en de woonkamer. Verder geeft de hal toegang tot een meterkast met vier groepen en het toilet met fonteintje. Ook de trapopgang naar de eerste verdieping bevindt zich in de hal. De vloer op vrijwel de gehele begane grond is afgewerkt met een prachtige Pvc vloer.

Woonkamer.

Via de hal bereik je de smaakvol ingerichte woonkamer met aan de voorzijde een gezellige zithoek met uitzicht op de charmante Koningstraat. De open haard maakt het extra knus en behaaglijk. En de fraaie, hoge plafonds in de woonkamer zorgen voor een ruimtelijk effect. Aan de achterzijde tref je een sfeervolle eethoek met openslaande deuren naar de achtertuin, hier kun je heerlijk aan tafel zitten in het zonlicht.

Keuken.

Vanuit de hal heb je toegang tot de gesloten keuken. De moderne keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur: een vier-pits gasfornuis, een afzuigkap, een vaatwasser, een combi-oven, en een koel-vries combinatie. Via de keuken kun je doorlopen naar de bijkeuken en berging ineen. Hier bevindt zich de wasmachine- en drogeropstelling. Ook hangt de Cv-ketel hier. De bijkeuken heeft een tegelvloer en is voorzien van verwarming, elektra en water.



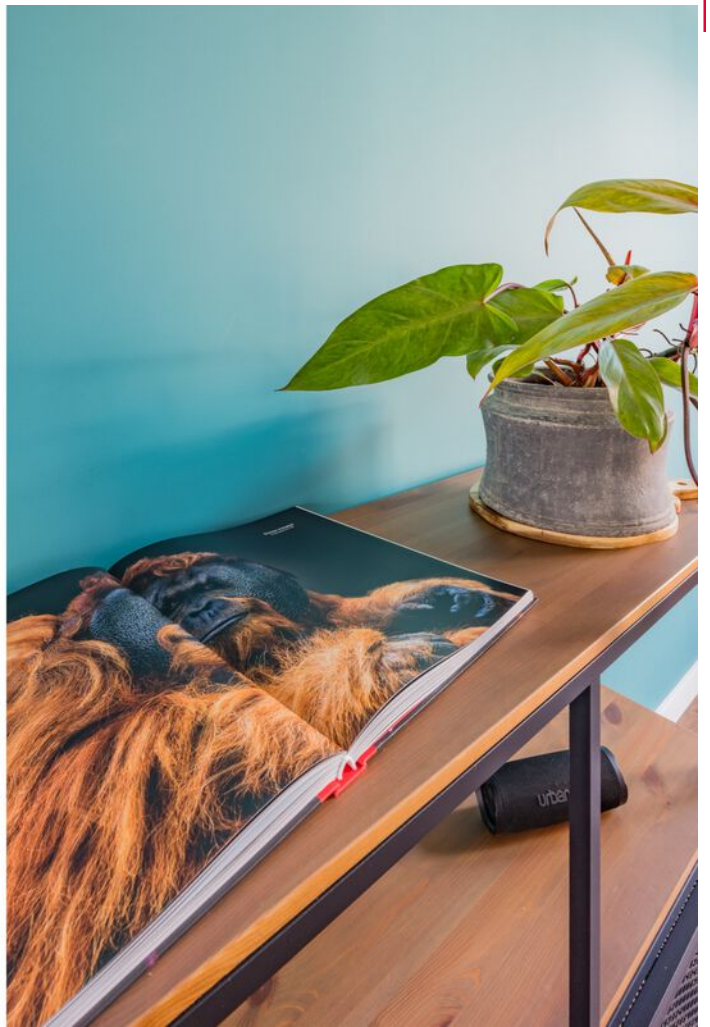


















Verdiepingen.

Eerste verdieping.

De trap vanuit de hal leid je naar de royale overloop van de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer aan de voorzijde heeft twee raampartijen die zorgen voor een fraaie lichtinval. De twee kleinere slaapkamers aan de achterzijde hebben een mooi formaat. De vloeren van de slaapkamers en de overloop zijn voorzien van een trendy laminaat.

De complete badkamer is uitgerust met een douchecabine, een toilet en wastafel. Grenzend aan de badkamer bevindt zich een diepe vaste kast met grote berging, hier kun je heel veel spullen kwijt!







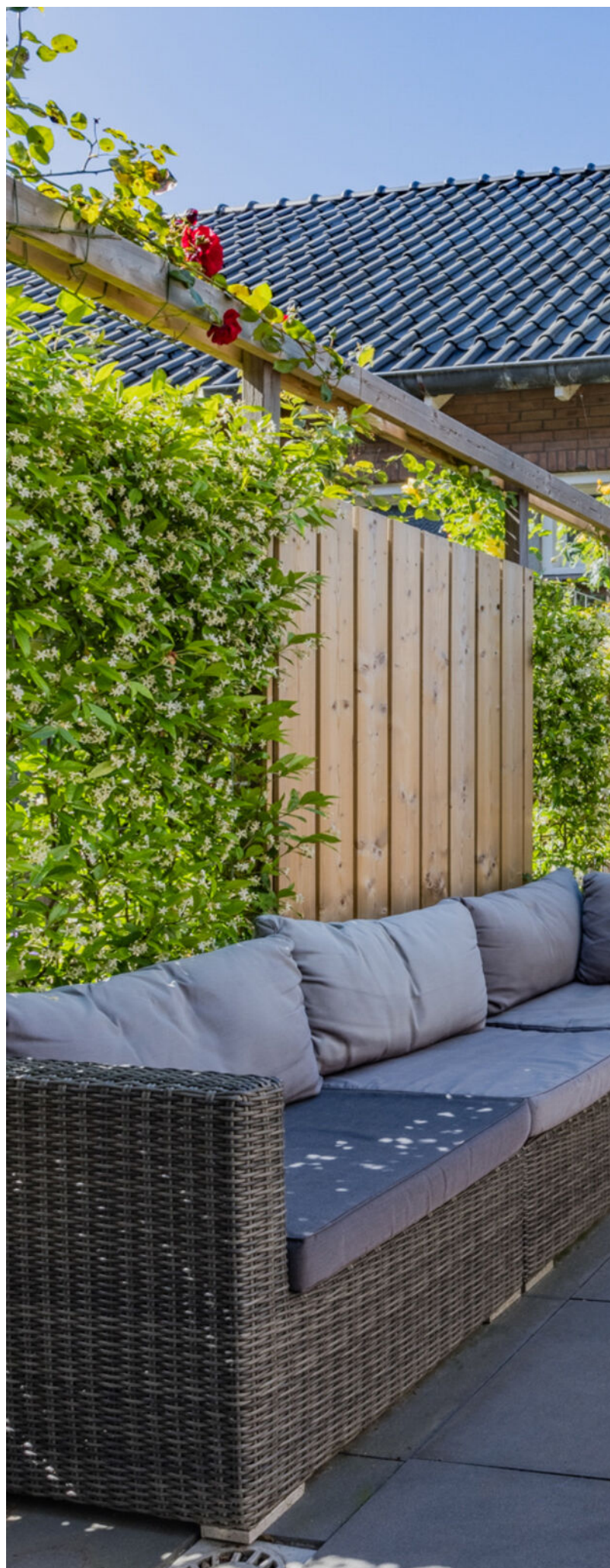






Exterieur.

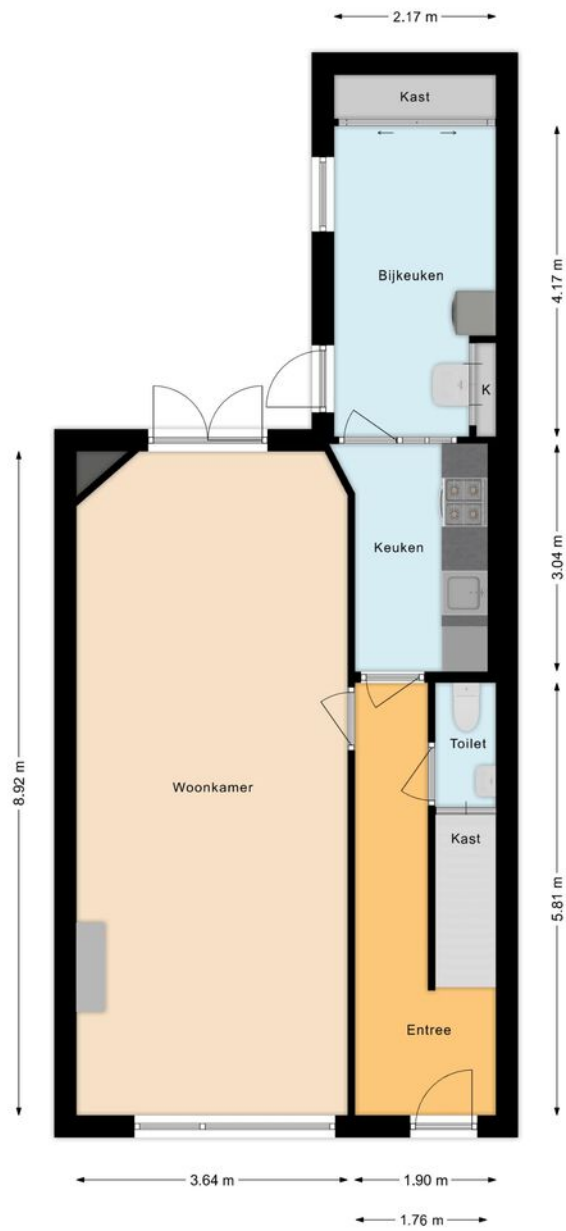
De woning is gelegen in een charmante straat met karakteristieke gevels. De voortuin is breed en verzorgd aangelegd. De achtertuin heeft een perfecte zonligging op het zuidwesten en biedt volop privacy! Een heerlijke plek waar je ècht nog ongestoord in het zonnetje kunt zitten. De aangebouwde, stenen berging en bijkeuken ineen biedt genoeg ruimte voor het stallen van je fietsen. De achtertuin is achterom bereikbaar via een hekpoort.







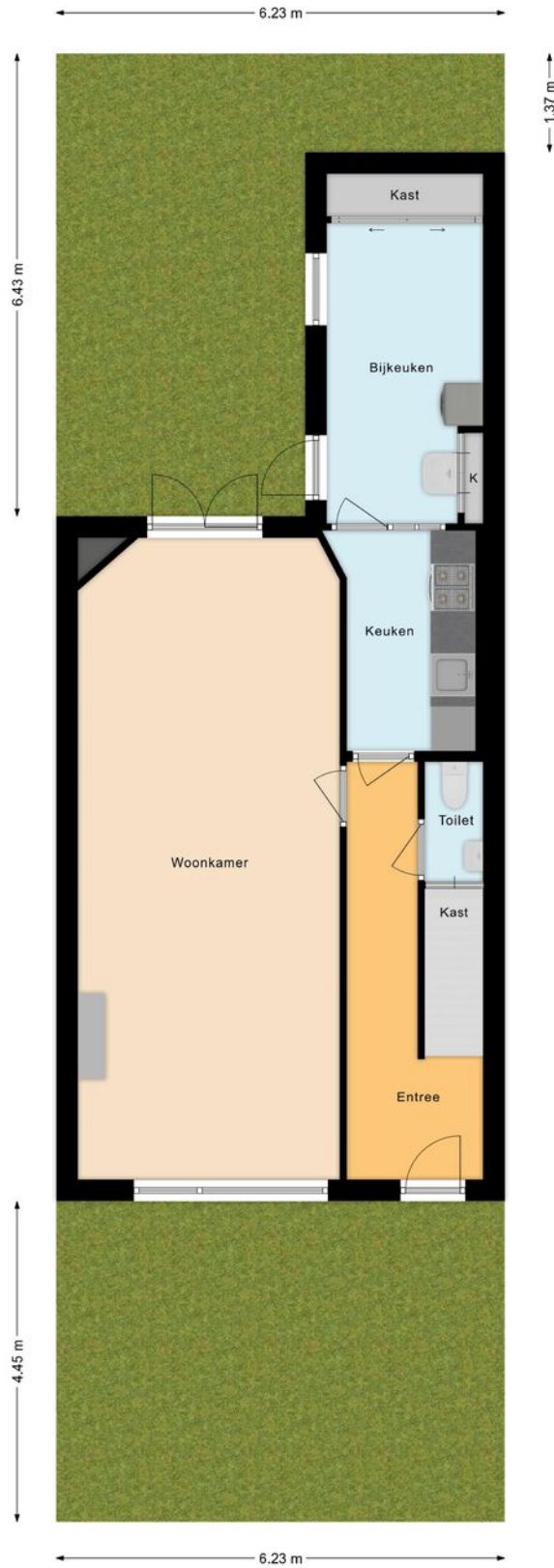
Begane grond.



Eerste verdieping



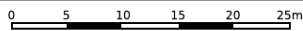
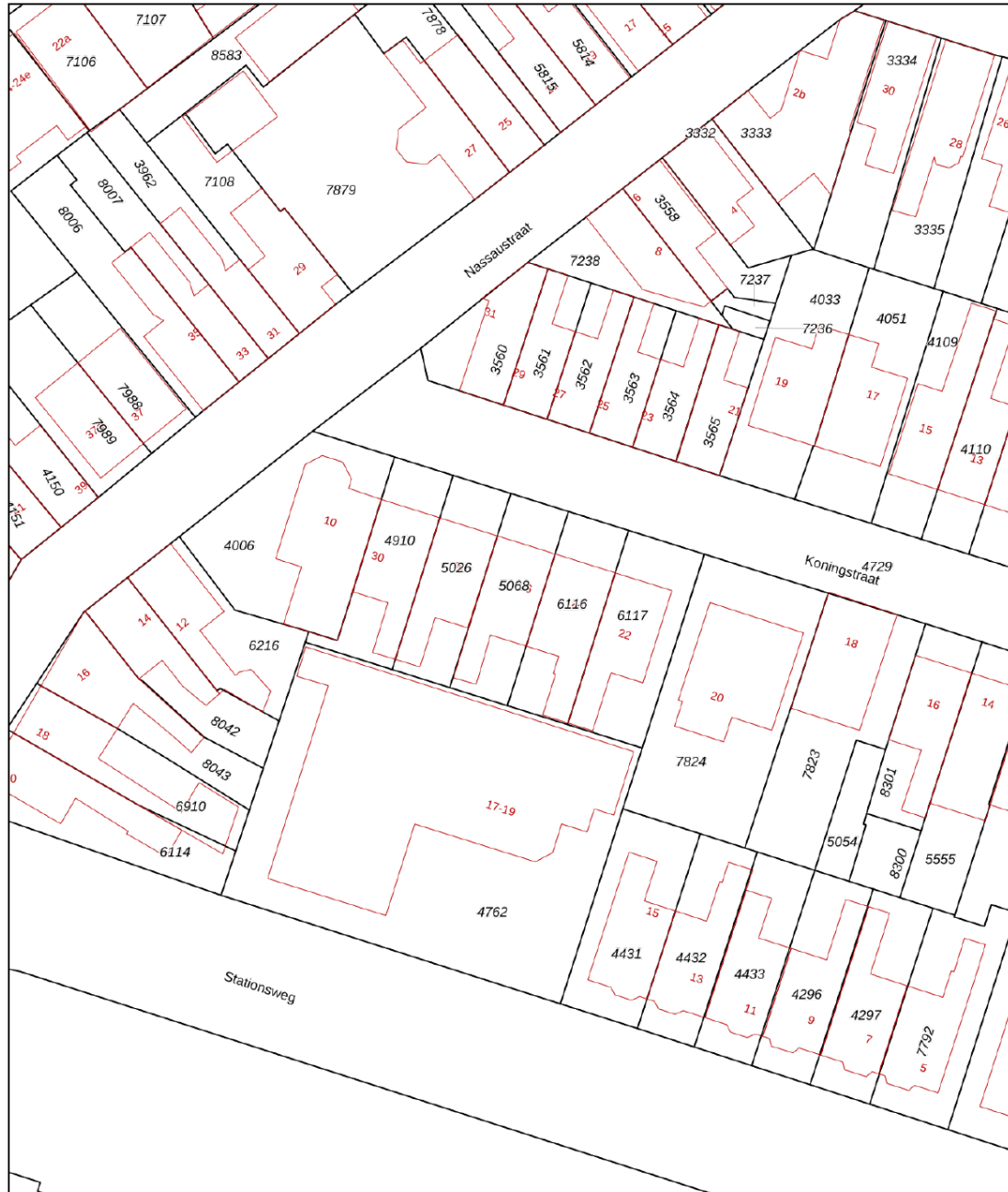
Situatie





Kadastrale kaart

Uw referentie: Koningstraat 26



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven Sectie C Perceel 5068</p> <p>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.</p>	
---	--	--

Huis op de kaart.



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



