




**Regio
Makelaer**

**Gravenstein 90
Bodegraven**

Voel je thuis!





Inleiding.

Welkom thuis in dit mooie driekamer hoekappartement, waar genieten van ruimte, licht en gemak samenkomen! Gelegen op een toplocatie, op de tweede verdieping van een kleinschalig appartementencomplex, biedt deze woning niet alleen vrij uitzicht, maar ook het comfort van twee ruime balkons om heerlijk te ontspannen en te genieten van de omgeving.

Met twee slaapkamers en een sfeervolle, lichte woonkamer, met extra veel lichtinval door het zijraam, biedt dit appartement de perfecte balans tussen comfort en eigentijds wonen. De gehele woning heeft een trendy laminaatvloer met geluiddempende laag.

Geniet van de nabijheid van het NS station en het gezellige centrum van Bodegraven, beide op loopafstand: alle voorzieningen binnen handbereik! Op de begane grond van het appartementencomplex tref je de inpandige berging. Handig voor je fiets bijvoorbeeld.

Het appartement heeft een gezonde VVE welke wordt beheerd door een erkend bureau. De VVE bijdrage bedraagt €185,11 per maand. Het erfpachtcanon bedraagt €70,94 per maand en dit is fiscaal aftrekbaar. Het bitumen dak van het appartementencomplex is in 2023 nog compleet vernieuwd. Het buitenschilderwerk is ook binnenkort aan de beurt.

De omgeving.

De woning ligt nabij het centrum van Bodegraven waar diverse winkels en restaurants te vinden zijn. Er is een goede bereikbaarheid met de auto én met openbaar vervoer. De N11 en de A12 zijn binnen enkele autominuten bereikbaar. 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	Hoek appartement
Woonlagen	1
Aantal kamers	3
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Douchecabine, wastafelmeubel en toilet

Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	58m ²
Perceeloppervlakte	0m ²
Externe bergruimte	6m ²
Overige inpandige ruimte	0m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	8m ²
Inhoud	193m ³
Bouwjaar	1963
Aanvaarding	In overleg

Energie.

Label	D
Verwarming	Centrale verwarming
Type	Intergas
Bouwjaar	2016

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.



Wonen.

Entree/Inpandige berging.

Via de gezamenlijke entree op de begane grond met brievenbussen bereik je het trappenhuis. Via de entree kun je doorlopen naar de achterzijde waar je de inpandige berging treft. Hier kun je perfect je fiets stallen. De inpandige berging is voorzien van natuurlijk daglicht door twee ramen. Met de trapgang naar boven, bereik je de voordeur van de woning op de tweede verdieping aan de rechterzijde.

Hal.

Bij binnenkomst in de hal van het appartement kun je doorlopen naar de woonkamer, de eerste slaapkamer en de badkamer. Ook de meterkast met zes groepen vind je hier. De gehele vloer van het appartement is voorzien van mooi laminaat in een warme tint.

Woonkamer.

De heerlijke, lichte en ruime woonkamer is een fijne ruimte om te kunnen ontspannen, thuis te werken of vrienden en familie te ontvangen. De grote raampartij aan de voorzijde biedt een fantastisch vrij uitzicht, heerlijk om vanaf je favoriete bank lekker weg te kunnen kijken! Aansluitend bevindt zich aan de voorzijde de halfopen keuken. Aan de achterzijde zorgt het grote zijraam voor een fraaie lichtinval bij de stijlvolle eethoek. Wat een zee aan licht heeft deze woonkamer! De woonkamer geeft toegang tot de tweede slaapkamer aan de achterkant. De woonkamer heeft een handige vaste kast met veel bergruimte.

Keuken.

Vanuit het zitgedeelte in de woonkamer heb je een leuk doorkijkje naar de half open keuken. De keuken in een hoekopstelling is voorzien van een 4 pits gasfornuis, afzuigkap en een losstaande koelkast. Er is ruimte voor het plaatsen van een vaatwasser. Ook bevindt zich in deze ruimte de wasmachine en drogeropstelling. Vanuit de keuken stap je zo op het sfeervolle balkon. Dit ligt op het Noordoosten, wat een heerlijk plekje!

















Slapen.

Slaapkamers.

Het appartement beschikt over 2 ruime slaapkamers. Ook deze slaapkamers hebben hetzelfde laminaat als in de woonkamer en hal. Allebei voorzien van grote ramen, wat zorgt voor veel lichtinval. De tweede slaapkamer vanuit de hal gezien heeft toegang tot het achterbalkon, die gunstig is gelegen op het Zuidwesten. Hier kun je optimaal van de zon genieten!

Badkamer.

De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en een toilet. Ook hier zou je eventueel een wasmachine kunnen plaatsen, er is een aansluiting aanwezig.













Exterieur.

Het appartementencomplex heeft als bouwjaar 1963 en is door de jaren heen goed onderhouden.

Er zijn twee balkons, zowel aan de voorzijde als de achterzijde van het appartement. Er is dus altijd een plekje in de zon of in de schaduw te vinden. De inpandige berging op de begane grond van het appartementencomplex biedt veel bergruimte en is perfect voor het stallen van je fietsen.



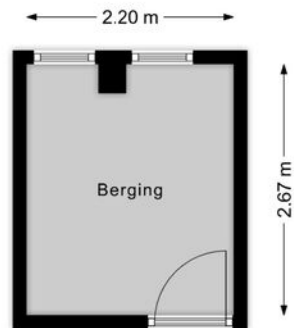





Appartement.



Berging.





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven Sectie C Perceel 5052</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>	
--	--	---

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 hypotheeken 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



