



Villa

BODEGRAVEN, Goudseweg 173 a

ROHLOF REAL ESTATE

(+31) 85 800 8885 | contact@rohlofrealestate.com | www.rohlofrealestate.com



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1976
Soort:	Semi-bungalow
Kamers:	5
Inhoud:	853 m ³
Woonoppervlakte:	211 m ²
Perceeloppervlakte:	929 m ²
Overige inpandige ruimte:	20 m ²
Gebouwwebonden buitenruimte:	32 m ²
Externe bergruimte:	16 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, hete lucht verwarming, gashaard
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energielabel:	A

Omschrijving

MIDDEN IN HET GROENE HART OP EEN STEENWORP AFSTAND VAN NATUURGEBIED DE REEUWIJKSE PLASSEN VIND JE DEZE RIANTE VILLA (211M2) MET SAUNA EN ZWEMBAD. RUIM OPGEZET OP EEN PERCEEL VAN +900M2 MET BUITEN MEER DAN 600M2 AAN TERRASSEN, TUIN, PARKEERGELEGENHEID EN WATERPARTIJEN OM HEERLIJK TE GENIETEN VAN RUST EN RUIMTE.

De automatische toegangspoort verwelkomt je van harte wanneer je nadert tot de onder architectuur gebouwde en gestylde villa en biedt toegang tot de ruime parkeergelegenheid tot wel 8 auto's. Ideaal voor feest met familie en vrienden of voor ontvangen van gasten in je eigen kantoor/praktijk. Een gescheiden ingang voor Privé en Zakelijk is gemakkelijk te realiseren. De villa is uiterst luxe ingericht en van alle gemakken voorzien.

Indeling begane grond

De ruime entree biedt toegang tot toilet, wasruimte met douche, slaap/werkkamer, garage, de 2e verdieping en de luxe en riante woonkamer.

Woonkamer

Luxe styling, wijn klimaatkast, getrommelde houten visgraat vloer, convector put verwarming, natuursteen schouw, dubbele gashaard, stijlvolle radiatoren, airconditioning via roosters (geen wandunits in de woonkamer)

Woonkeuken

Dornbracht kranen, Quooker kokend water kraan, kookeiland, Boretti Frytop bakplaat, Miele stoomoven, Miele inbouw koffiemachine, Miele hete lucht oven, Miele vaatwasser, dubbele spoelkeuken

Slaapkamer

Op maat gemaakte walk-in closet, was doorgifte luik, sfeerverlichting, tv bedmeubel ter overname (airconditioning geïntegreerd in bedmeubel)

Badkamer

Luxe hotel uitstraling, Dornbracht massage douche, Dornbracht kranen, ligbad, toilet, bidet

Buitenruimte

Serre, open haard, zwembad, vijver, prieel, overkapping, sauna, berging, pompkamer voor zwembad

Indeling 1e verdieping

Vide, overloop, 3e slaapkamer, berging (mogelijk 4e slaapkamer)

Extra's

29 zonnepanelen, volledig geïsoleerd, uniek ontwerp, beveiliging, alles op aardlek, 35 groepen, krachtstroom zodat alles tegelijk aan kan

Omgeving

Met haar gunstige ligging in het midden van het Groene Hart zijn de grote steden en Schiphol of Rotterdam Airport met circa 30 kilometer te bereiken vanuit Bodegraven. Binnen 5min. zit je op de snelweg. Verder is het centrum en het station van Bodegraven op ca. 7 minuten fietsen gelegen. Vanuit hier ben je met de trein in ca. 20 minuten bijvoorbeeld in Leiden of in Utrecht. Voorzieningen als scholen, hockey-, voetbal- en tennisvereniging, padelbaan, subtropisch zwembad en het winkelcentrum bevinden zich op wandel- /fietsafstand. Golfbaan op 10min met de auto. Het centrum van Bodegraven, met gezellige winkeltjes en horecagelegenheden is gemakkelijk bereikbaar met de fiets. De Oude Rijn, de Meije, de Nieuwkoopse plassen, het Reeuwijkse Hout met de surfplas zijn binnen ca. 15 minuten te bereiken, ideaal om even te kunnen sporten of recreëren.

Inspiratie

Voor andere indeling, nieuwe ideeën of meer inspiratie voor wat betreft de mogelijkheden die passen bij ieder gezin, huishouden of gebruiksgemak, hebben we tijdens de bezichtiging een inspiratieboekwerk klaarliggen met beeldmateriaal van hoe de villa naar smaak en gemak aangepast zou kunnen worden. Het geeft inzicht in mogelijkheden tot extra slaapgelegenheid op de 1e verdieping, meer daglicht boven, een transformatie van de garage tot een kantoor/praktijkruimte/slaapkamer met daglicht en eigen ingang.

Bijzonderheden:

- Gelijkvloers genieten mogelijk met woonkamer, slaapkamer en badkamer op begane grond;
- Luxe, stijlvolle afwerking;
- Getrommelde houten visgraat vloer;
- Airconditioning;
- Fantastisch perceel en tuin, welke door een architect is aangelegd, met meerdere terrassen;
- Zwembad;
- Sauna;
- Overdekte veranda met avondzon;
- 29 zonnepanelen op het in 2007 vernieuwde dak;
- Volledig geïsoleerd;
- Houten kozijnen voorzien van HR++ beglazing;
- Energielabel A;
- Groot woonoppervlak van maar liefst 212 m²;
- Ruime inpandige garage;
- Meerdere auto's parkeren op eigen terrein;
- Het Groene Hart, recreatieplassen naast en vaarwater voor de deur;
- Centrale ligging tussen Rotterdam – Den Haag – Amsterdam – Utrecht.

















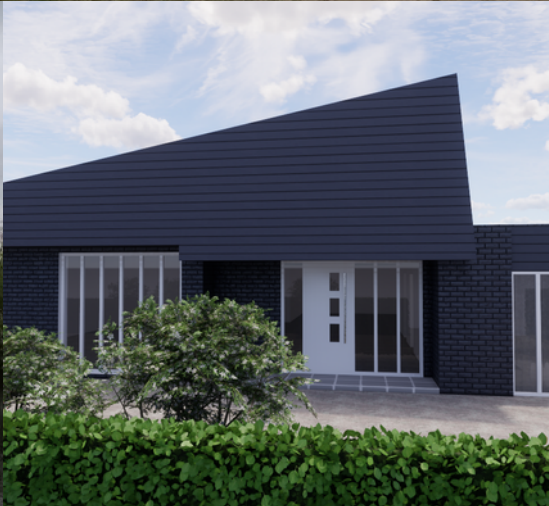












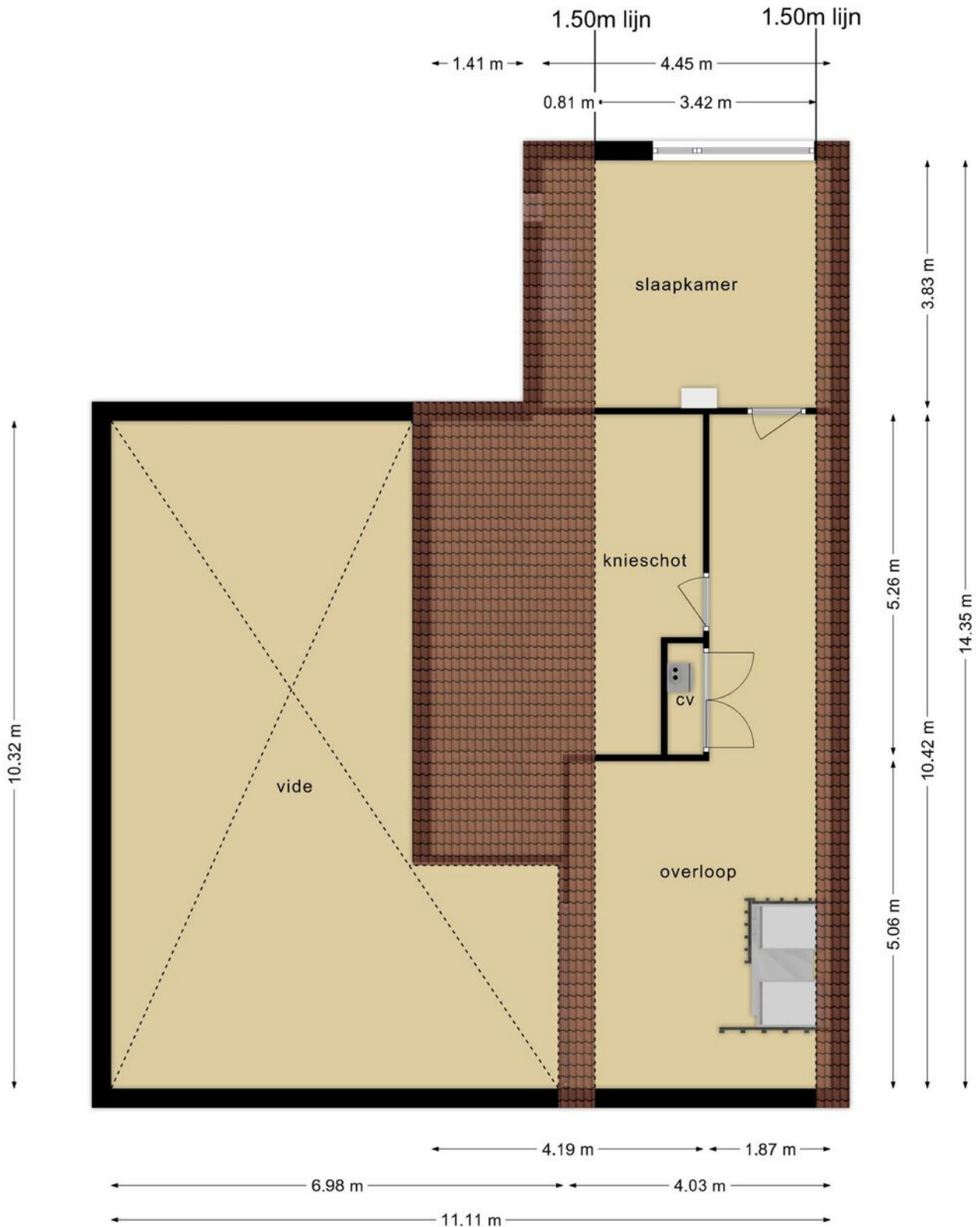


Plattegrond



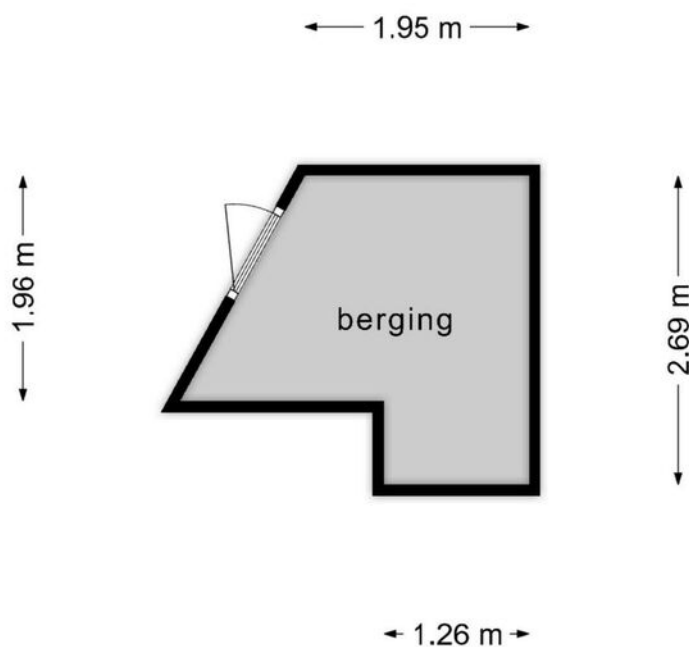
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

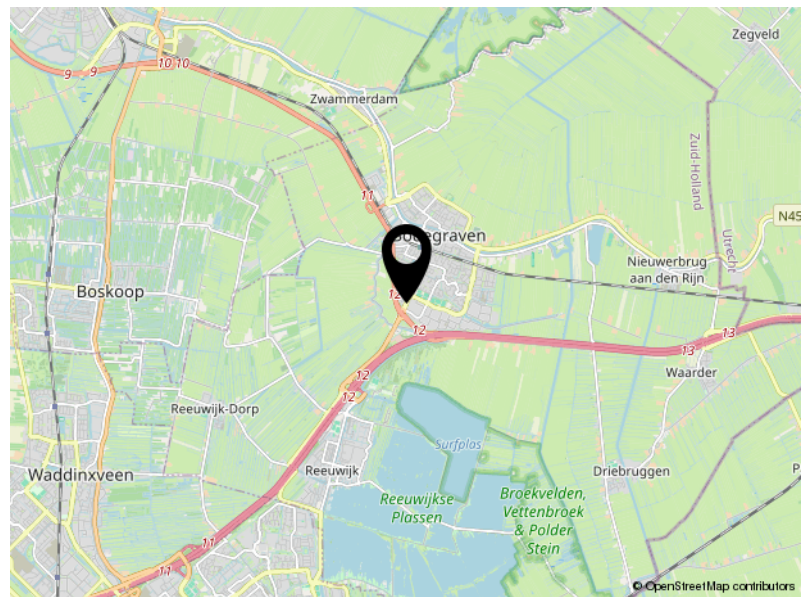
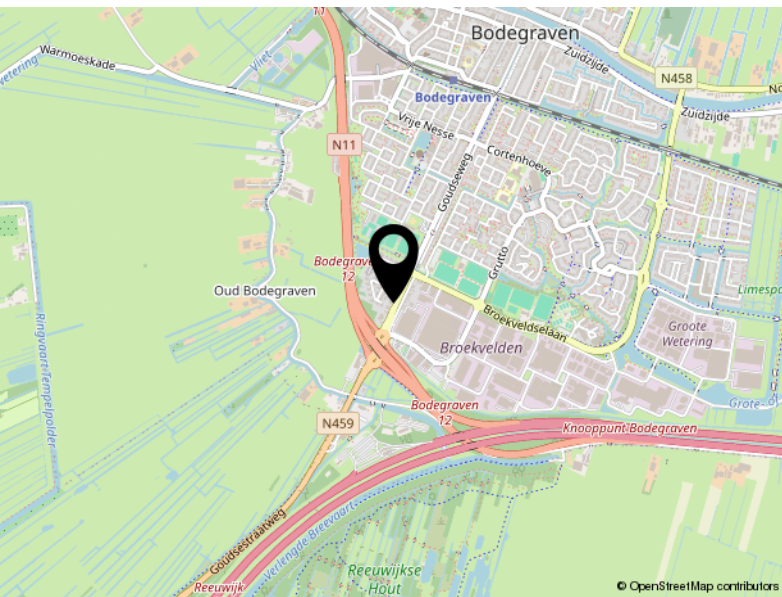
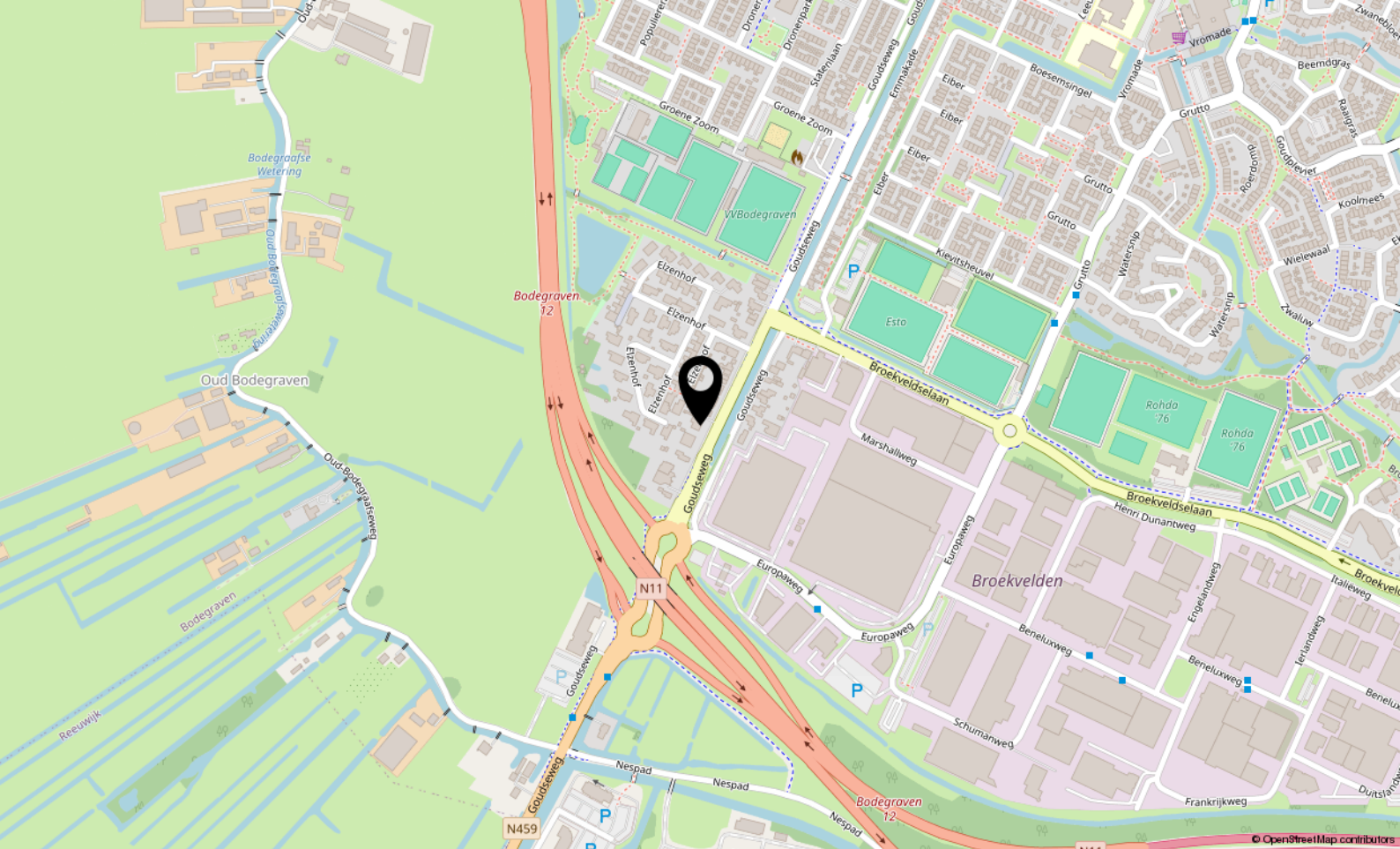


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Locatie

GOUDSEWEG 173 A

Bodegraven

ROHLOF REAL ESTATE

Keizersgracht 241
1016 EA Amsterdam

(+31) 85 800 8885
contact@rohlofrealestate.com
www.rohlofrealestate.com