




**Regio
Makelaer**

**Brasem 57
Bodegraven**

Voel je thuis!





Inleiding.

Brasem 57 is een prachtige hoekwoning, gelegen in de geliefde woonwijk Broekvelden. De woning is strak afgewerkt, biedt alle comfort en heeft een gunstig energielabel B. Stap binnen en je wordt begroet door een lichte en luchtige woonkamer, compleet met openslaande deuren die uitkomen op de achtertuin, waar je kunt genieten van zonnige dagen en gezellige avonden.

De moderne en strakke keuken is samen met het gezellige eetgedeelte een fijne plek om te vertoeven. Met drie slaapkamers en de mogelijkheid om eenvoudig terug te gaan naar vier, is er ruimte voor iedereen. De nieuwe badkamer uit 2021 straalt luxe uit, terwijl de dakkapel aan de achterzijde van de tweede verdieping extra ruimte biedt. Twee maanden geleden is het buitenschilderwerk nog uitgevoerd, alles zit strak in de lak.

Buiten wacht een ruime achtertuin op het zuidoosten, grenzend aan een groenstrook, ideaal voor kinderen om veilig te spelen. Gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving, is dit niet zomaar een huis - het is een plek waar je je thuis zult voelen.

Omgeving.

De woning ligt vooraan in de wijk Broekvelden waardoor deze goed bereikbaar is via de Broekveldselaan. Via deze laan 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 populaire woonwijk. 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	Hoekwoning
Woonlagen	3
Aantal kamers	4
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Ligbad, inloopdouche, groot wastafelmeubel met dubbele kraan, zwevend toilet, handdoekradiator

Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	94m ²
Perceeloppervlakte	178m ²
Externe bergruimte	8m ²
Overige inpandige ruimte	0m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0m ²
Inhoud	351m ³
Bouwjaar	1994
Aanvaarding	In overleg

Energie.

Label	B
Verwarming	Centrale verwarming
Type	Intergas
Bouwjaar	2011

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, brede voortuin, bereik je de overkapte entree van de woning. Ook kun je via de voortuin en zijtuin doorlopen naar de achtertuin, middels een poort. De hal geeft toegang tot de woonkamer en de meterkast met zes groepen. Ook bevindt zich hier de trapopgang naar de eerste verdieping.

Woonkamer/Tweede hal.

Vanuit de hal bereik je de lichte, sfeervolle woonkamer. Aan de voorzijde tref je een gezellige zithoek met uitzicht op de voortuin en de straat. De zithoek heeft nog een extra zijraam, dat zorgt voor een fraaie lichtinval. Halverwege de woonkamer bereik je een tweede hal met het nieuwe toilet met fonteintje, een inbouwkast met schuifdeuren en een vaste kast. Heerlijk zoveel bergruimte voor je extra voorraad, schoonmaakspullen en stofzuiger. Als je verder doorloopt naar de achterzijde van de woonkamer, bereik je de smaakvolle eethoek en halfopen keuken. De eethoek heeft stijlvolle, openslaande deuren naar de achtertuin. Deze ruimte heeft naast de openslaande deuren nog drie grote ramen tot op de grond, zodat je echt buiten naar binnen kunt halen. Wat een fijne plek om te te kokkerellen en samen te zijn met je gezin of vrienden/familie. De gehele begane grond is afgewerkt met een mooie laminaatvloer in een warme tint en strakke muren.

Keuken.

De stijlvolle, strakke hoekkeuken aan de achterzijde is voorzien van diverse inbouwapparatuur: een vier-pits gasfornuis, afzuigkap (2022), vaatwasser (2022), combi-oven en koelkast. De halfopen keuken in hoekopstelling is mooi betrokken bij het zitgedeelte van de woonkamer, doordat de muur niet helemaal is doorgetrokken tot het plafond.





















Verdiepingen.

Eerste verdieping.

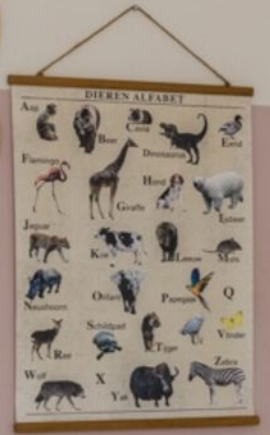
Vanuit de hal bereik je met de trap de overloop van de eerste verdieping. Via de overloop bereik je twee ruime slaapkamers en de stijlvolle badkamer. De riante slaapkamer aan de voorzijde, voorheen twee slaapkamers, heeft meerdere ramen die voor een fraaie lichtinval zorgen. Ook beschikt deze ruimte over een vaste inbouwkast met schuifdeuren. Op relatief eenvoudige wijze kan deze ruimte weer worden opgesplitst in twee slaapkamers. Aan de achterzijde tref je de tweede slaapkamer met groot dakraam. Daarnaast bevindt zich de badkamer, geplaatst in 2021. De luxe, complete badkamer is uitgerust met een ligbad, een inloopdouche, een groot wastafelmeubel met dubbele kraan en een zwevend toilet. Het dakraam zorgt voor natuurlijk daglicht in deze ruimte. Beide slaapkamers zijn strak afgewerkt en op de vloer ligt een trendy laminaat.

Tweede verdieping.

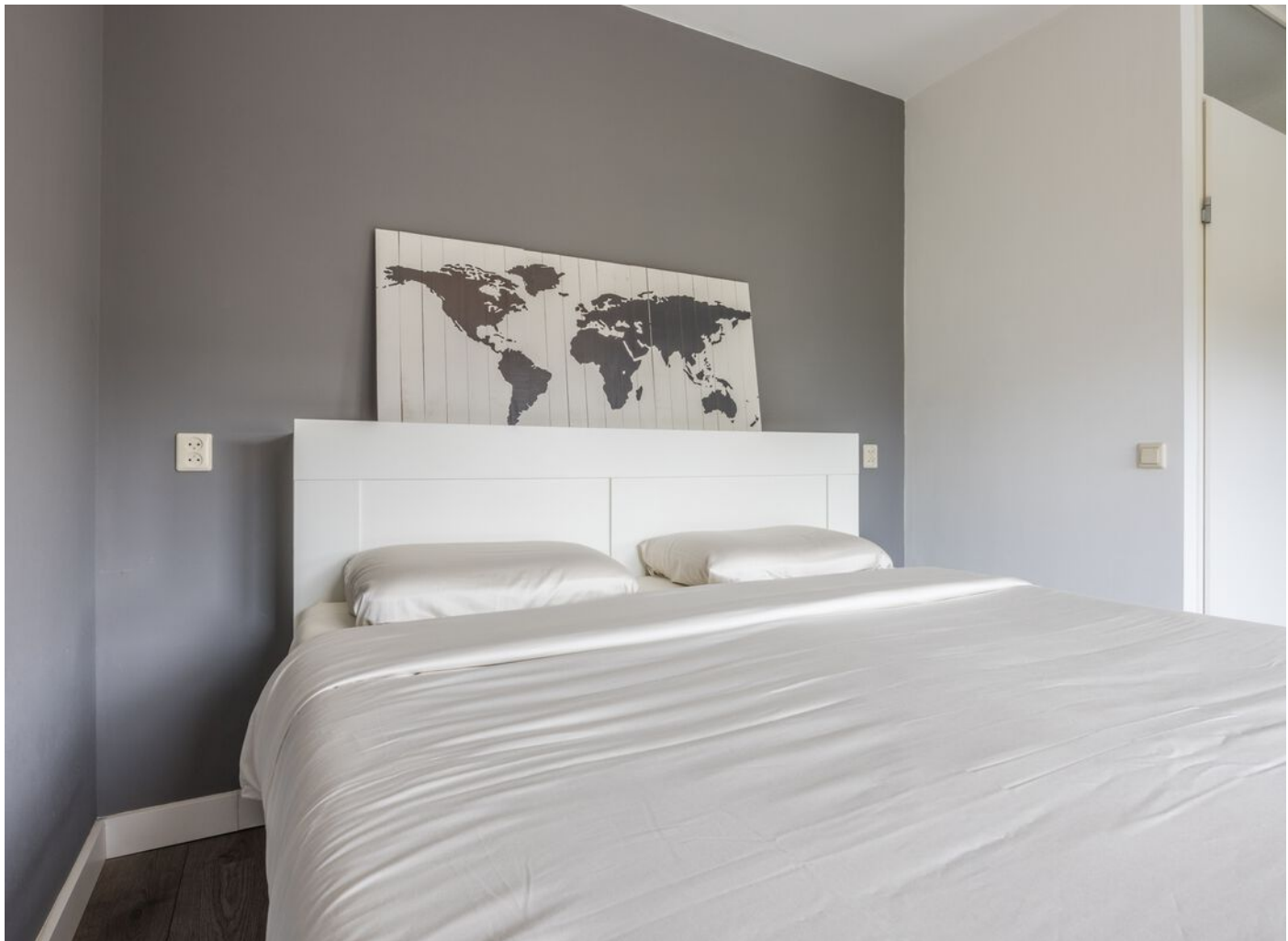
Via de tweede trapopgang op de overloop van de eerste verdieping, bereik je met de trap de overloop van de tweede verdieping. De overloop geeft toegang tot de derde, ruime slaapkamer. De wasmachine- en drogeropstelling bevindt zich op de overloop. Ook hangt hier de Cv-ketel. Aan de achterzijde tref je een berging onder het schuine deel van het dak. De tweede verdieping heeft een grote dakkapel aan de achterzijde die zorgt voor extra licht en ruimte in de slaapkamer en de overloop. Daarnaast geeft het schuine zijraam in de slaapkamer een speels effect aan deze ruimte. De slaapkamer heeft aan weerszijden een berging achter de knieschotten onder het schuine deel van het dak. Aan de voorzijde is de berging voorzien van schuifdeuren.











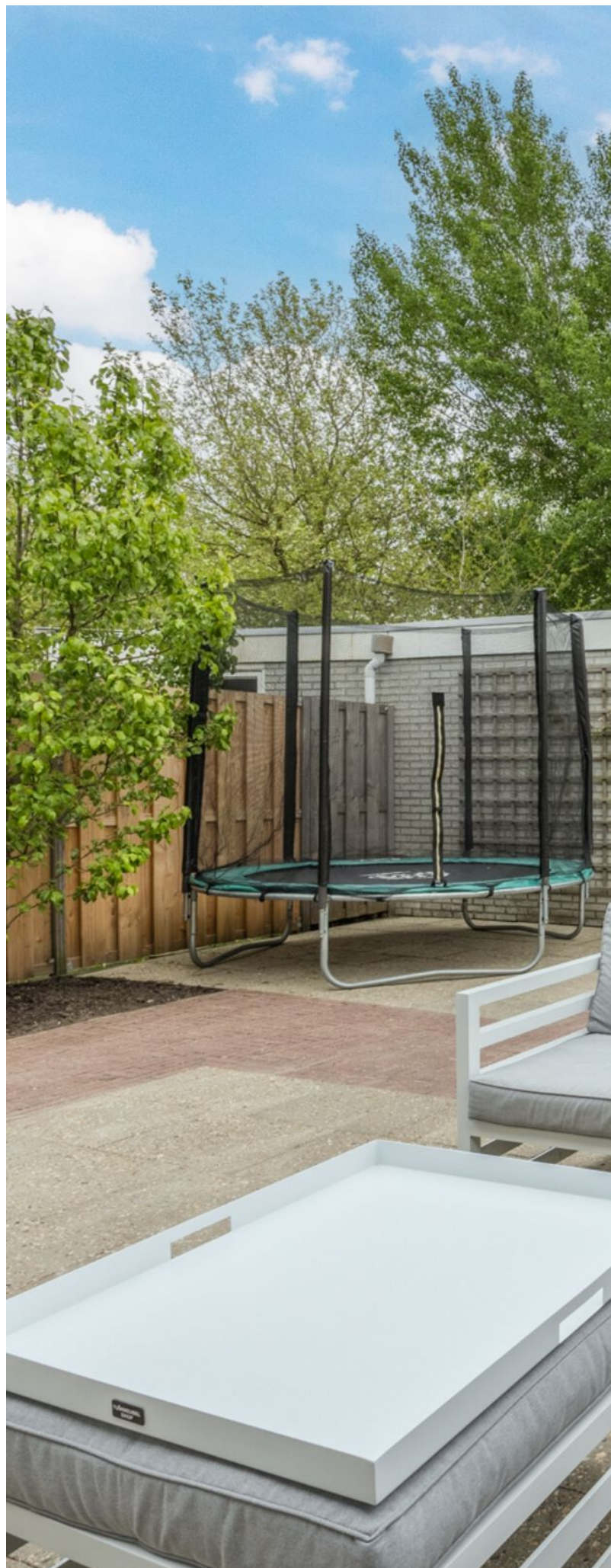






Exterieur.

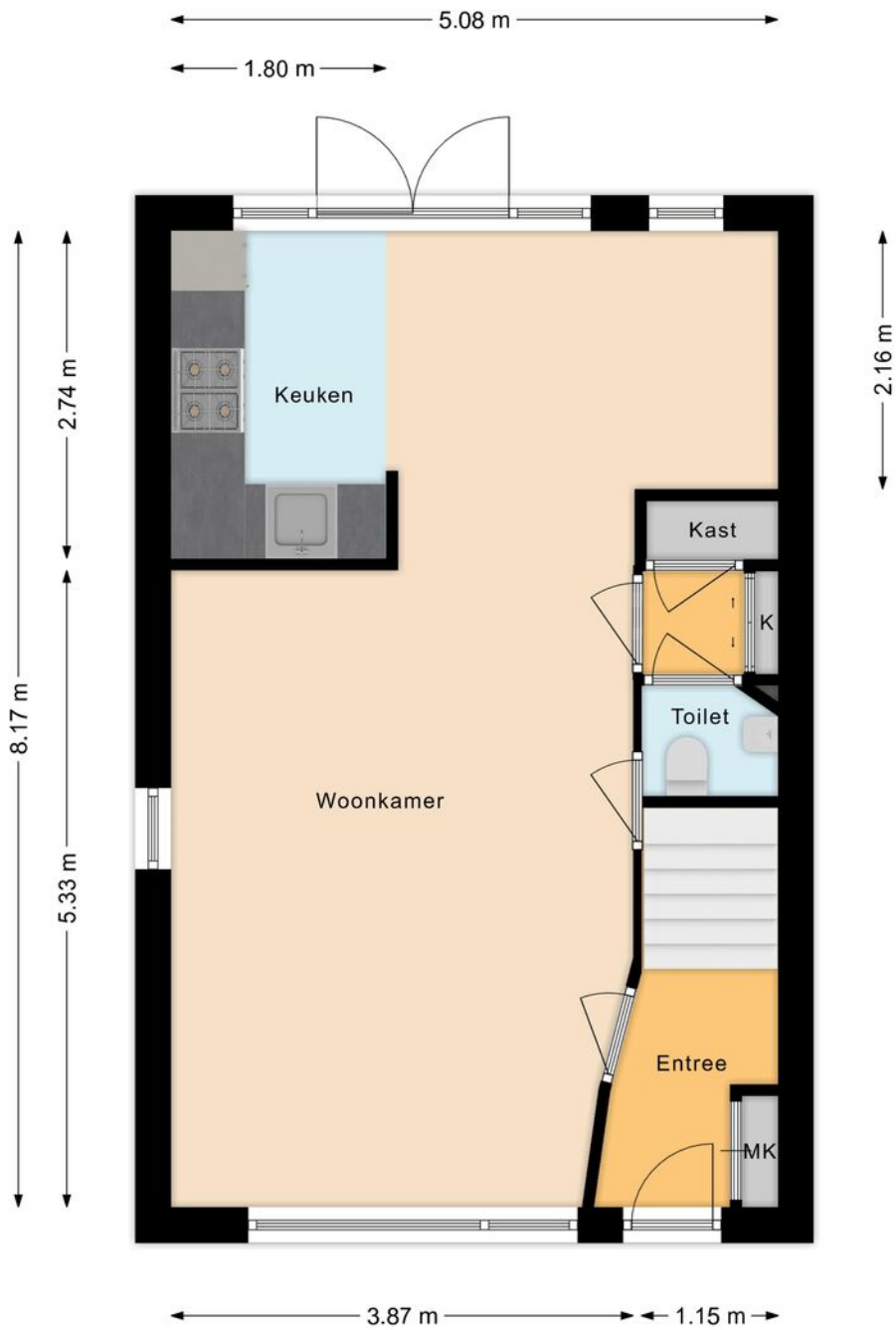
Deze hoekwoning heeft een verzorgde voor- en zijtuin. De achtertuin is via de zijtuin bereikbaar middels een poort. De heerlijke, royale achtertuin is gelegen op het Zuidoosten en heeft een gezellig terras met elektrisch zonnescherm. Aan de achterkant grenst deze aan een groenstrook, waardoor de tuin een aanzienlijke mate van privacy geniet. Achterin de tuin bevindt zich de vrijstaande, stenen berging. De achtertuin heeft ook een toegang via een poortdeur aan de achterzijde.



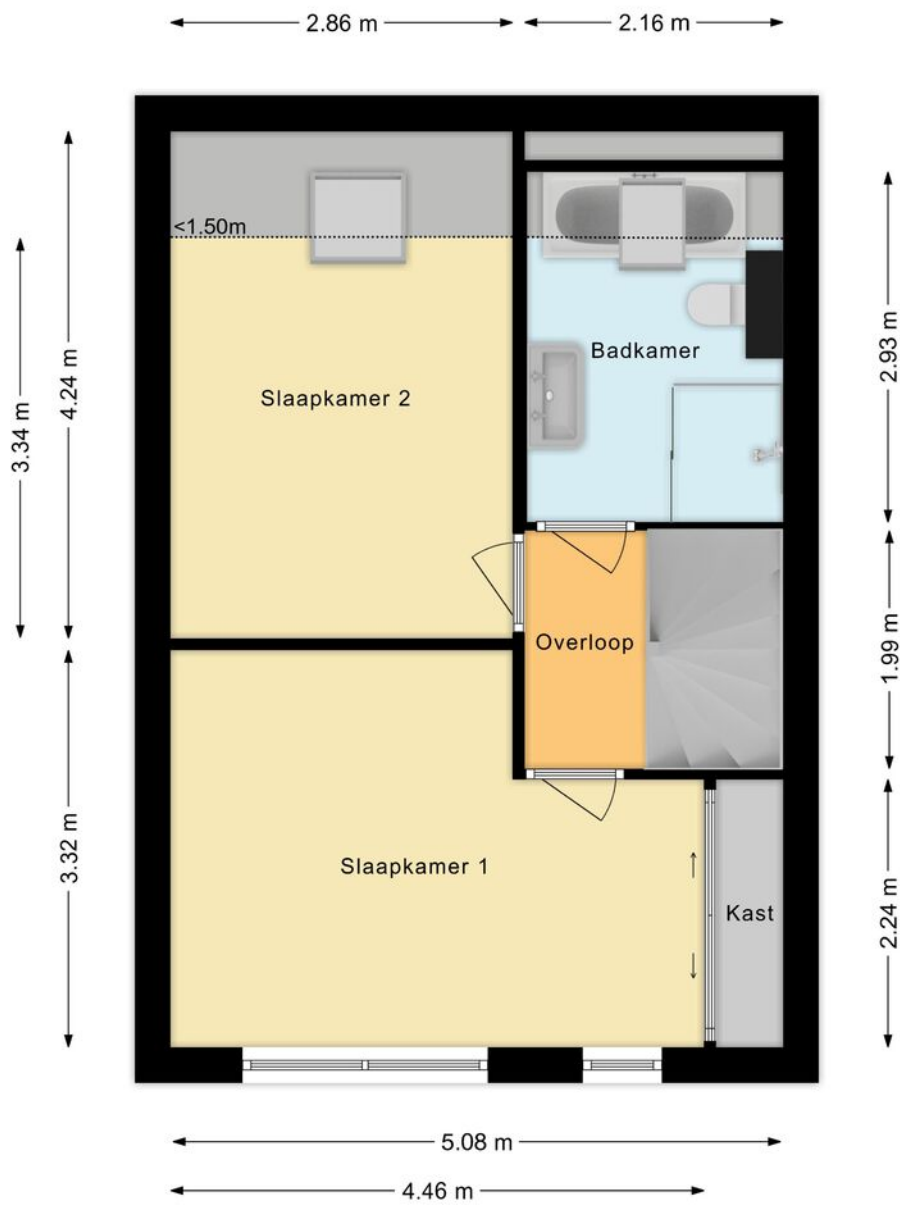




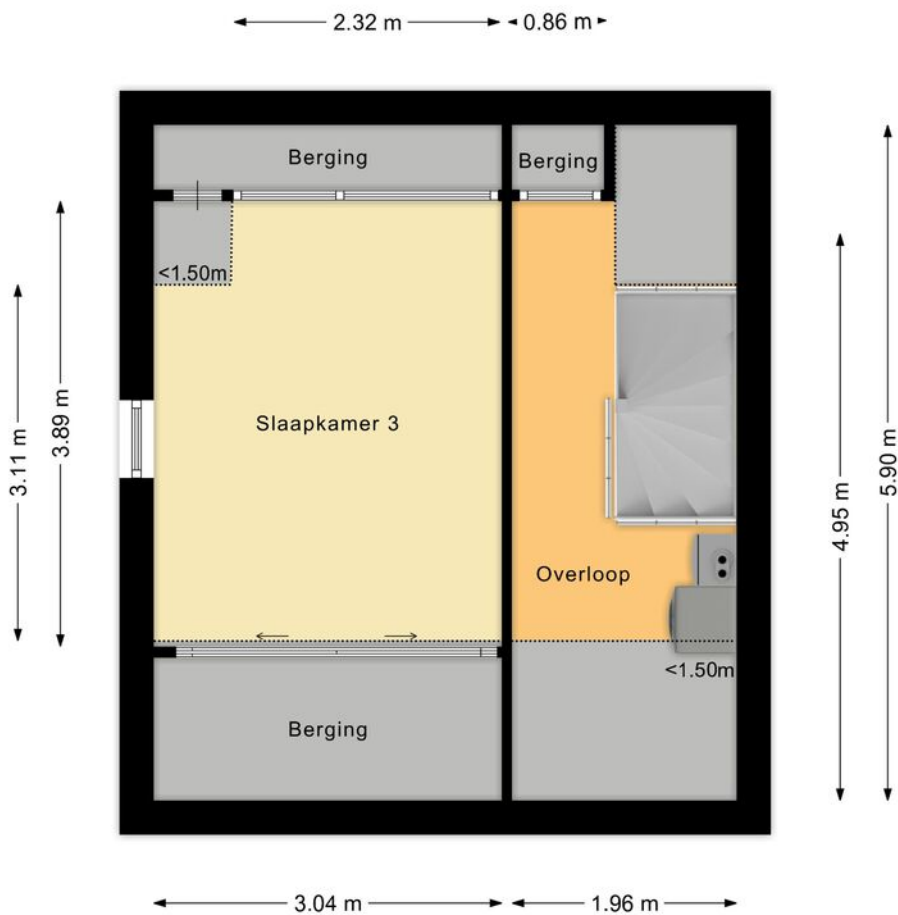
Begane grond.



Eerste verdieping



Tweede verdieping




Situatie



Kadastrale kaart

Uw referentie: Brasem 57



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven Sectie F Perceel 3455</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 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



