



  
**Regio**  
**Makelaer**

**Winde 15**  
**Bodegraven**

*Voel je thuis!*





## *Inleiding.*

Klaar voor een nieuw begin? Deze keurig afgewerkte hoekwoning is dé plek voor jonge gezinnen en starters die dromen van een gezellig thuis. Gelegen op een rustige plek aan het begin van de populaire wijk Broekvelden, biedt deze woning alles om zorgeloos te wonen: een ruime woonkamer met uitbouw en openslaande deuren naar een zonnige tuin op het zuidoosten, een moderne open keuken, een strakke PVC vloer met vloerverwarming én drie comfortabele slaapkamers. De moderne badkamer, grote berging én energielabel B maken dit plaatje helemaal compleet. Parkeren kan eenvoudig op het plein aan de achterzijde van de woning.

De woning is goed onderhouden. Zo is de meterkast compleet vernieuwd met tien groepen en drie aardlekschakelaars (2020). In 2019 is er een nieuwe Cv-ketel geplaatst van het merk Vaillant. Het dak is voorzien van acht zonnepanelen en het dak is geïsoleerd met isolatieplaten. Alle ramen beschikken over dubbel glas.

### **De 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, eengezinswoning  |
| Woonlagen             | 3  |
| Aantal kamers         | 4  |
| Badkamers             | 1  |
| Badkamervoorzieningen | Inloopdouche, dubbel<br>wastafelmeubel, zwevend toilet, grote<br>spiegel, handdoekradiator |

### Oppervlaktes.

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| Woonoppervlakte              | 118m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte           | 161m <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte           | 13m <sup>2</sup>  |
| Overige inpandige ruimte     | 0m <sup>2</sup>   |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 2m <sup>2</sup>   |
| Inhoud                       | 427m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar                     | 1985              |
| Aanvaarding                  | In overleg        |

### Energie.

|            |  |
|------------|--|
| Label      | B  |
| Verwarming | Centrale verwarming,<br>vloerverwarming gedeeltelijk |
| Type       | Vaillant   |
| Bouwjaar   | 2019   |

## *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 groene, nette aangelegde voortuin bereik je de entree van de woning. Je stapt binnen in de verzorgde hal, waar zich de recent vernieuwde meterkast bevindt. Vanuit de hal heb je toegang tot het toilet met fonteintje én de sfeervolle woonkamer.

## Woonkamer.

De gezellige en ruime woonkamer baadt in het licht en biedt aan de voorzijde een leuke zithoek met uitzicht op de voortuin. Halverwege de ruimte bevindt zich een smakvolle eethoek, direct grenzend aan de halfopen keuken. Vanuit hier heb je toegang tot een tweede hal met de trapopgang naar de eerste verdieping. Aan de achterzijde van de woning zorgen elegante openslaande deuren voor een mooie verbinding met buiten. Hier is een extra zitplek gecreëerd waar je optimaal kunt genieten van het binnenvallende zonlicht. De gehele begane grond is strak afgewerkt en voorzien van een moderne PVC vloer met comfortabele vloerverwarming – stijlvol en praktisch in één.

## Keuken.

De ruime, moderne keuken in hoekopstelling vormt het hart van de woning en is een heerlijke plek om te koken én samen te komen. Dankzij twee raampartijen aan de voorzijde en een groot raam met loopdeur aan de achterzijde is de keuken heerlijk licht. De nieuwe keuken uit 2020 is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en een ingebouwde koelkast (van de vorige keuken, maar nog functioneel). Via de loopdeur stap je zó het terras op in de achtertuin.

















# Verdiepingen.

## Eerste verdieping.

Via de trap vanuit de tweede hal kom je op de overloop van de eerste verdieping. Vanaf hier heb je toegang tot twee slaapkamers en de moderne badkamer. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime masterbedroom, voorzien van een brede dakkapel met rolluik aan de buitenzijde. Oorspronkelijk waren dit twee aparte kamers, waardoor de ruimte extra royaal aanvoelt. De kamer beschikt over een handige inbouwkast met schuifdeuren. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en is eveneens uitgerust met een inbouwkast met schuifdeuren – ideaal voor extra opbergruimte. De stijlvolle badkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van een inloofdouche, een ruim wastafelmeubel met dubbele wastafel, een zwevend toilet, een handdoekradiator en vloerverwarming. Dankzij het raam valt er prettig daglicht binnen, wat zorgt voor een frisse en comfortabele sfeer.

## Tweede verdieping.

Via de overloop en een vaste trap bereik je de tweede verdieping. De voorzolder biedt toegang tot een royale derde slaapkamer en een aparte wasruimte. Deze wasruimte is voorzien van een groot dakraam, waardoor het daglicht rijkelijk binnenvalt. Hier vind je de aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals de CV-ketel (Vaillant, bouwjaar 2019) en de omvormer voor de zonnepanelen. De slaapkamer is verrassend ruim en heerlijk licht dankzij grote dakramen aan zowel de voor- als achterzijde. De trendy laminaatvloer geeft de ruimte een moderne uitstraling. Het is goed mogelijk om hier een dakkapel te plaatsen, wat nog meer ruimte en licht zou creëren.













## Exterieur.

De groene voor- en zijtuin geven de woning direct een verzorgde en uitnodigende uitstraling. Achter het huis wacht een fraai aangelegde, zonnige achtertuin op het zuidoosten – de ideale plek om te ontspannen of lang te genieten van de zon. Via een handige achterom is de tuin gemakkelijk bereikbaar, en de vrijstaande stenen berging biedt volop ruimte voor fietsen, tuingereedschap of hobbyspullen.

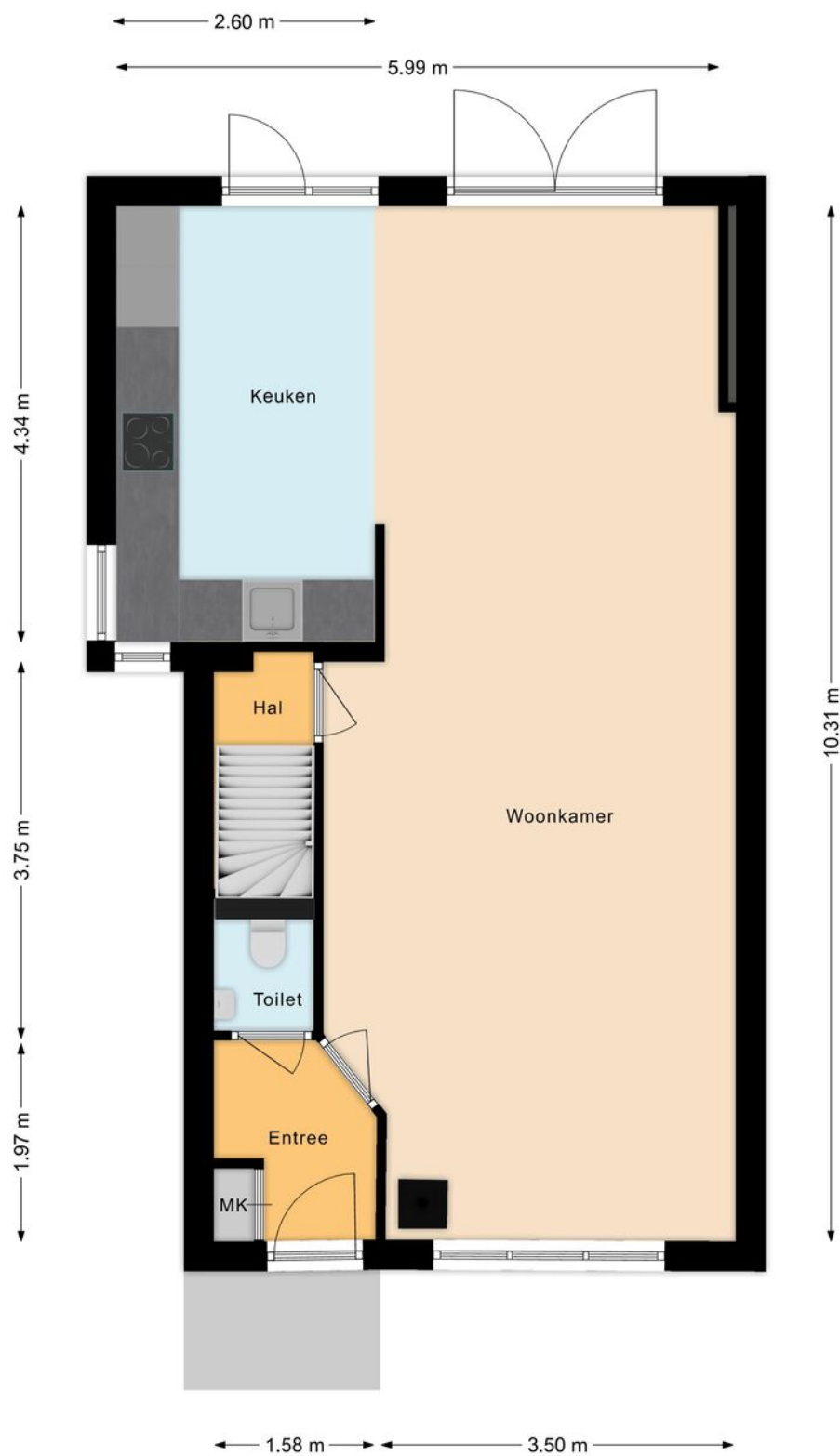
In de directe omgeving vind je diverse speeltuintjes – perfect voor jonge gezinnen – en parkeren doe je hier gemakkelijk, dankzij de ruime parkeergelegenheid op het plein.



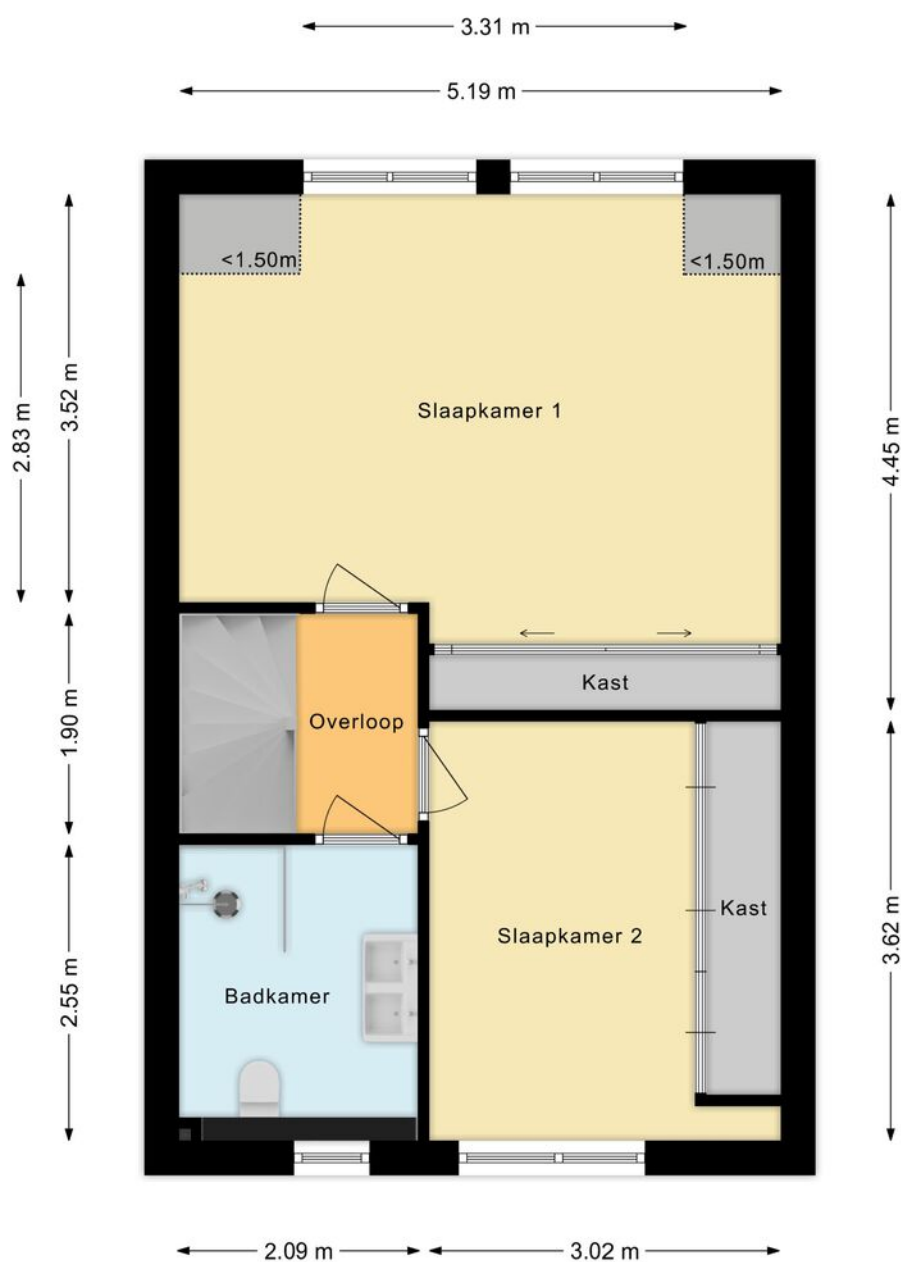




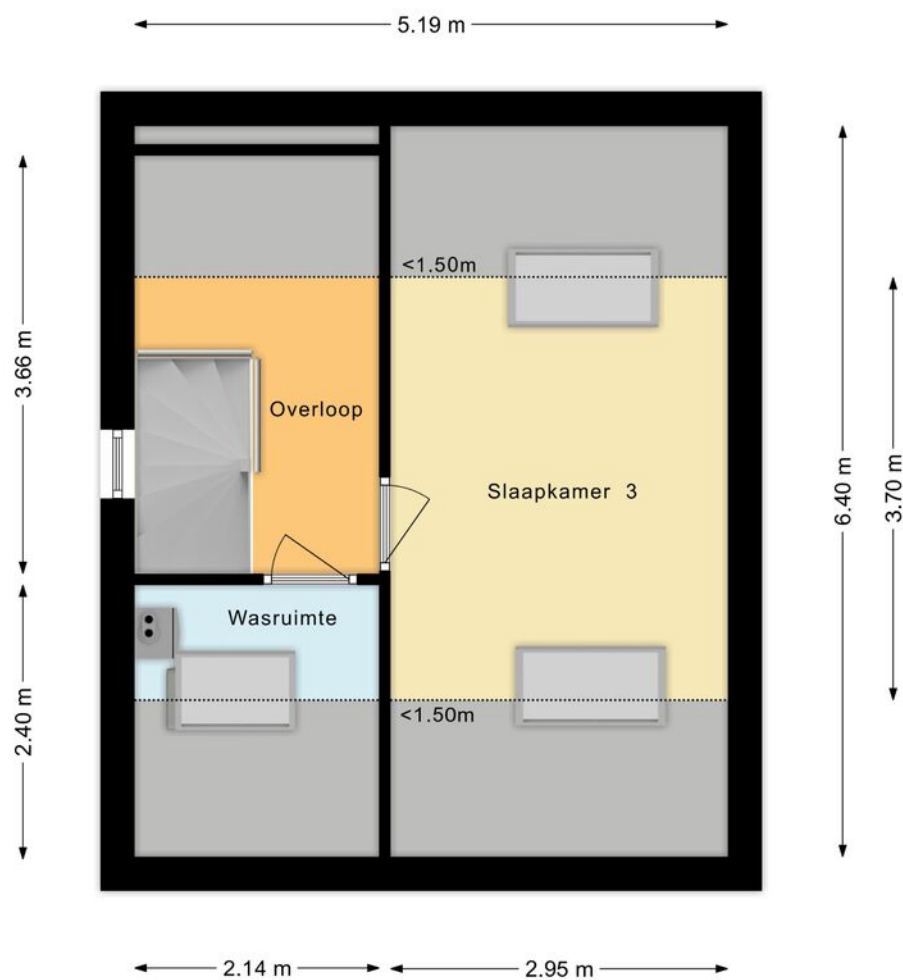
# Begane grond.



## Eerste verdieping



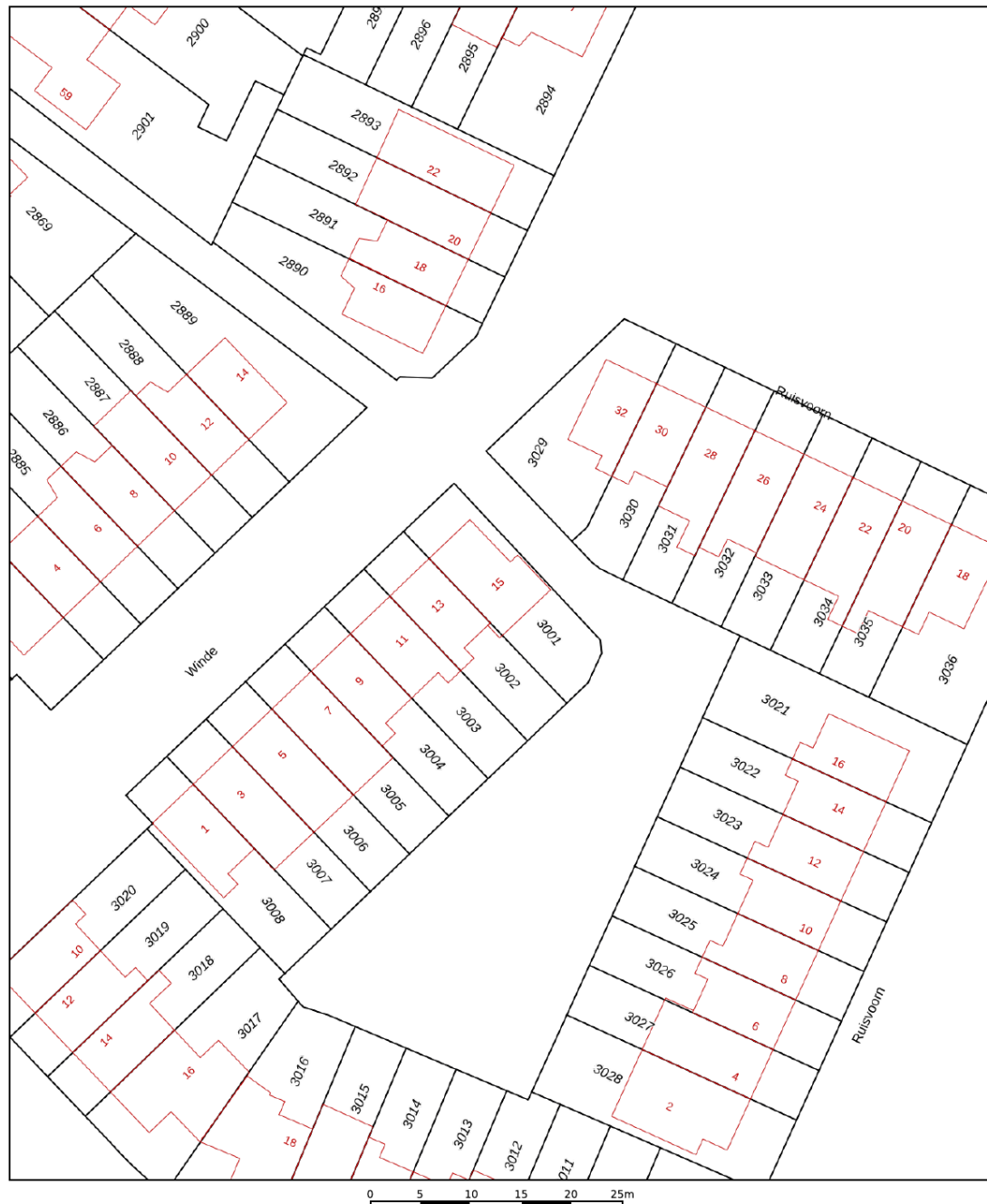
## Tweede verdieping



# Situatie.



Uw referentie: Winde 15



Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens  
 Betreft:

Bebouwing

dend uittreksel, geleverd op 5 maart 2011.

an het kadaster en de openbare regi

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Kadastrale gemeente | Bodegraven |
| Sectie              | F          |
| Perceel             | 3001       |

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.

# 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](http://www.regiomakelaer.nl)  
[info@regiomakelaer.nl](mailto:info@regiomakelaer.nl)  
0172-255 255



