



  
**Regio  
Makelaer**

**Willem de Zwijgerstraat 22  
Bodegraven**

*Voel je thuis!*





## *Inleiding.*

Deze prachtige hoekwoning uit 1960 heeft een complete metamorfose ondergaan en is nu helemaal van deze tijd!

Geniet van een sfeervolle woonkamer met aanbouw, openslaande deuren naar de tuin en vloerverwarming. De splinternieuwe keuken met een royaal kookeiland is een droom voor kookliefhebbers. Boven wachten twee ruime slaapkamers en een luxe badkamer op je. Bovendien biedt deze woning nog extra potentie: de zolder heeft een vergunning voor een dakopbouw. Met deze uitbreiding creëer je met gemak twee extra slaapkamers, waardoor dit huis nog ruimer wordt!

Daarnaast is de woning volledig verduurzaamd, voorzien van nieuwe kozijnen met HR+++glas en zwevende, geïsoleerde verdiepingsvloeren. De zolder is volledig geïsoleerd voor extra comfort en energiezuinigheid. Ook is er een nieuwe mechanische ventilatiebox aangebracht voor een gezond binnenklimaat.

Met een grote garage en eigen oprit heb je ook aan ruimte geen gebrek. Kortom, een instapklare, luxe woning met alle gemakken van nu, ideaal gelegen aan de rand van het centrum van Bodegraven!

### **De omgeving.**

De woning ligt in een woonwijk aan de rand van het centrum van Bodegraven waardoor deze goed bereikbaar is via de N458/Burgemeester Kremerweg. Via deze weg zijn de N11 en de A12 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 woning ligt op loopafstand van het centrum van Bodegraven, met gezellige winkeltjes en restaurantjes. Voorzieningen als scholen en sportverenigingen bevinden zich ook op wandelafstand.

## Kenmerken.

### Indeling.

Soort woning	Hoekwoning
Woonlagen	3
Aantal kamers	3
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel

### Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	85m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	204m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	26m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	3m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	2m <sup>2</sup>
Inhoud	427m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1960
Aanvaarding	In overleg

### Energie.

Label	B
Verwarming	centrale verwarming, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Type	Intergas
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 km<sup>2</sup>. 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.

## Garage/Entree/hal.

De ruime voortuin is niet alleen een mooie binnenkomer, maar biedt ook een royale oprit waar je met gemak twee auto's kwijt kunt. Aan de voorzijde bevindt zich de ingang van de extra lange garage van maar liefst 9,5 meter, toegankelijk via een praktische kantel-kiepdeur. Vanaf de oprit leidt een verzorgde, fraai aangelegde tuin je naar de entree van het huis. Binnenkomend in de stijlvolle hal voel je direct de sfeer. Vanuit hier heb je toegang tot de woonkamer, het moderne toilet, de trap naar de eerste verdieping, de meterkast én een verrassend ruime kelderkast. De meterkast is compleet vernieuwd en heeft twaalf groepen, drie ALS en een derde fase aansluiting.

## Woonkamer.

Zodra je vanuit de hal de woonkamer binnenstapt, valt direct de warme en uitnodigende sfeer op. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is er een royale leefruimte ontstaan, waarin de woonkeuken een centrale plek inneemt. Grote openslaande deuren en een brede raampartij zorgen hier voor een prachtige lichtinval. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een stijlvolle zithoek, compleet met een gezellige houtkachel. Het zijraam versterkt het gevoel van ruimte en licht. De afwerking is tot in de puntjes verzorgd: strak gestuukte wanden en plafonds, gecombineerd met luxe keramische laminaattegels, voorzien van comfortabele vloerverwarming.

## Keuken.

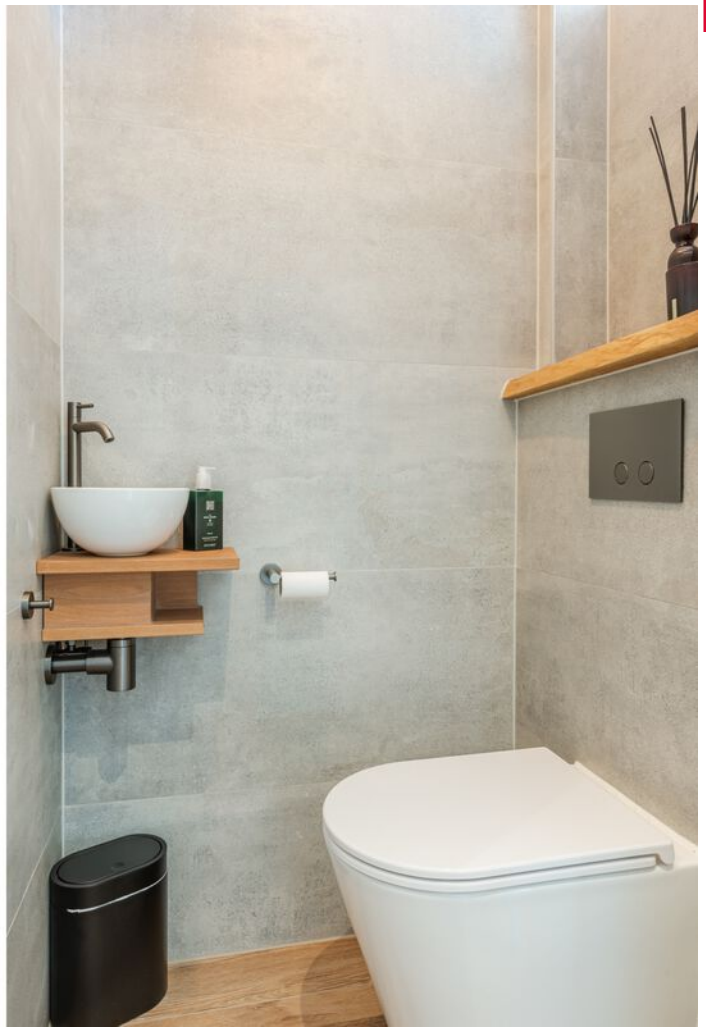
Aan de achterzijde bevindt zich de gloednieuwe, luxe woonkeuken (2024) – een echte eyecatcher. Het ruime kookeiland, dat naadloos overgaat in een sfeervol bargedeelte is perfect voor lange avonden tafelen of borrelen. De keuken beschikt over hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een Quooker voor direct kokend water, een combi-oven, vaatwasser en een koel-vriescombinatie.































# Verdiepingen.

## Eerste verdieping.

De trap leidt je naar de overloop op de eerste verdieping, waar een slimme indeling zorgt voor rust en ruimte. Hier heb je toegang tot twee royale slaapkamers, een moderne badkamer en een praktische ruimte, waar zowel de wasmachine als droger netjes zijn weggewerkt. Ook bevindt zich hier het moderne toilet. Aan de voorzijde bevindt zich een lichte slaapkamer met een brede raampartij, terwijl aan de achterzijde een tweede, eveneens ruime slaapkamer ligt. De stijlvolle, nieuwe badkamer (2024) aan de achterzijde is uitgerust met alle comfort: een inloopdouche, een ligbad en een strak wastafelmeubel. Dankzij de twee bovenramen baadt de ruimte in natuurlijk licht, wat zorgt voor een frisse en ontspannen sfeer. De gehele verdieping is afgewerkt met luxe keramische laminaattegels, inclusief vloerverwarming voor extra comfort.

## Zolderverdieping.

De tweede trap brengt je naar de bovenste verdieping, waar je terechtkomt op de zolderverdieping. Deze etage bestaat uit een voorzolder en een zolderruimte. Op de voorzolder is de CV-ketel keurig geplaatst. Aan de achterzijde zorgt een Velux dakraam voor natuurlijke lichtinval in de zolderruimte. Deze verdieping biedt volop potentie: met een nokverhoging zijn hier eenvoudig nog twee slaapkamers te realiseren. De bijgevoegde impressie laat perfect zien hoe je deze ruimte slim kunt benutten met een nokverhoging aan de achterzijde en een dakkapel aan de voorzijde. Hiervoor liggen de vergunningen al klaar.























## Exterieur.

Op eigen terrein kun je gemakkelijk twee auto's kwijt op de oprit. De woning staat op een ruim perceel van 204 m<sup>2</sup>, inclusief een royale, aangebouwde stenen garage met elektrische aansluiting. Deze garage is uitzonderlijk ruim – eigenlijk van het formaat dubbele garage – en biedt daardoor volop mogelijkheden: van het plaatsen van een werkbank tot het veilig stallen van meerdere fietsen of motoren. Er blijft daarnaast genoeg ruimte over voor opslag van bijvoorbeeld tuingereedschap en kussens. Dankzij twee zijramen valt er prettig daglicht naar binnen. De achtertuin is extra breed én diep, ligt op het noordwesten en is recent volledig opnieuw en onderhoudsvriendelijk ingericht. De indeling is praktisch en biedt genoeg plek voor een comfortabele loungehoek, eventueel met een overkapping. Via een poort is de tuin ook achterom bereikbaar.









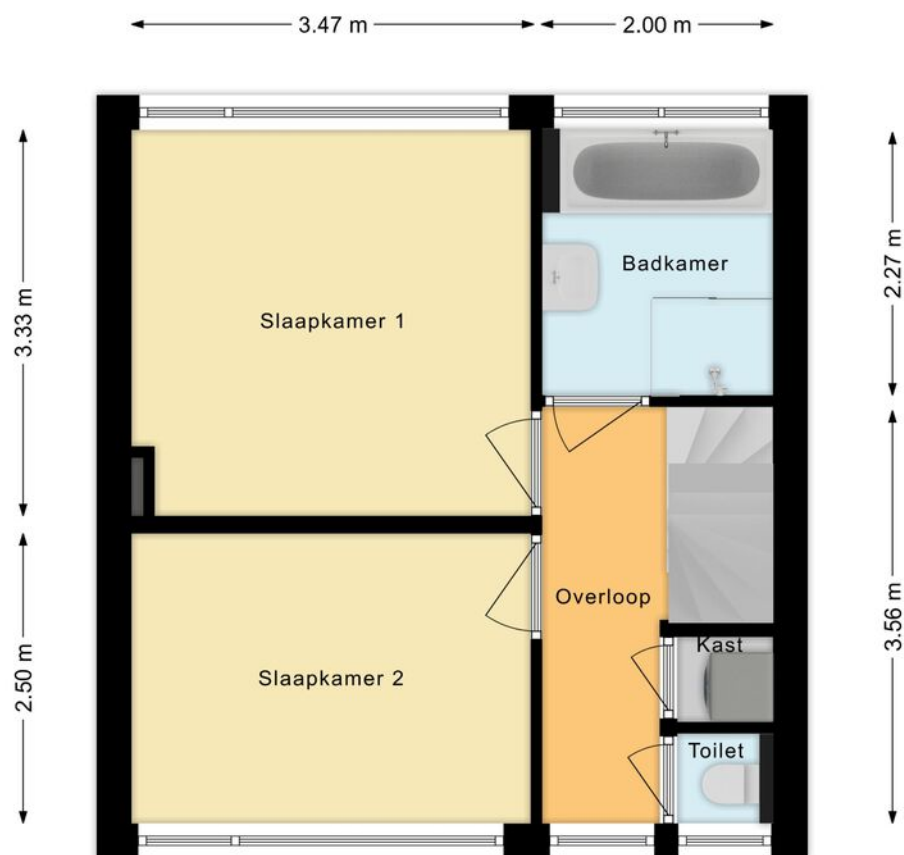




# Begane grond.



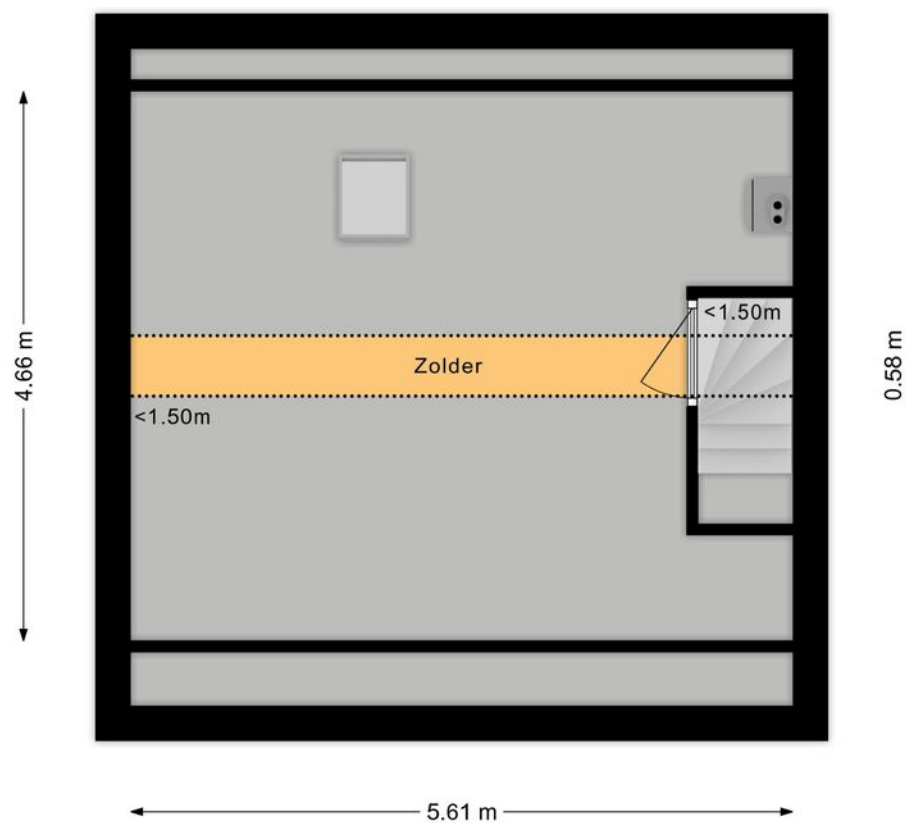
## Eerste verdieping







## *Tweede verdieping.*



# Situatie.






Kadastrale kaart

Uw referentie: W. de Zwijgerstr. 22



<p>12345</p> <p>25</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 november 2022</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 5036</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	<p>kadaster</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](http://www.regiomakelaer.nl)  
[info@regiomakelaer.nl](mailto:info@regiomakelaer.nl)  
0172-255 255



