




Regio
Makelaer

Kavelpad 25
Bodegraven

**Voel je
thuis!**





Omschrijving.

Wauw, wat een licht en ruimte!

Deze uitstekend onderhouden hoekwoning gelegen in een gewilde, kindvriendelijke wijk verrast met een woonkamer met fantastische uitbouw en schitterende lichtstraat, waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. En stap je naar buiten, dan wacht een heerlijke zonnige tuin met overkapping – de perfecte plek voor borrels, spelende kinderen of een ontspannen moment in de zon. Met vijf slaapkamers, een complete keuken en een moderne badkamer is dit een huis waarin elk moment bijzonder voelt of je nu ontspant in de woonkamer, geniet in de tuin of samen dineert in de lichte uitbouw.

Highlights aan van de woning:

- Bouwjaar: 1989
- Woonoppervlakte: 128 m²
- Perceeloppervlakte: 176 m²
- Sfeervolle, ruime woonkamer met een stijlvolle uitbouw aan de zijkant met prachtige lichtstraat, dubbele openslaande deuren aan weerszijden en een gezellige gashaard
- Lichtstraat voorzien van subtiele randverlichting binnen en een screen buiten voor extra comfort
- Domoticasysteem voor audio met fraai weggewerkte speakers in de woonkamer en keuken
- Prachtige eikenhouten vloer die warmte en karakter toevoegt
- Massief houten keuken met diverse inbouwapparatuur, waaronder een nieuwe vaatwasser (2025)
- Eigentijdse badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele kraan, zwevend toilet en elegante ingebouwde nissen – ideaal voor handdoeken en accessoires
- In totaal vijf slaapkamers:
 - Drie op de eerste verdieping, waarvan één met een groot dakraam
 - Twee op de zolderverdieping met gezamenlijke kunststof dakkapel, waarvan één slaapkamer ook een groot dakraam heeft
- Zolderoverloop met extra dakraam en toegang tot een vliering met nóg meer opbergruimte
- Energielabel C en overal dubbel glas
- Zonnige, ruime achtertuin op het noordwesten met terras, elektrisch zonnescherm en een geweldige overkapping met twee heaters
- Veelzijdige overkapping met handige nis: klap de eettafel op en maak ruimte voor je loungeset!
- Vrijstaande, stenen berging in de achtertuin, bereikbaar via de zijkant
- Praktische voortuin met overkapping voor fietsen en klike's, bereikbaar via poortdeur
- Ruime parkeergelegenheid in de buurt
- Gelegen in een kindvriendelijke wijk: groen, ruim opgezet en ideaal voor gezinnen

De omgeving.

De woning ligt in een gezellige 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.

Soort Woning

Eengezinswoning

Woonoppervlakte

128m²

Perceeloppervlakte

176m²

Bouwjaar

1989

Aantal kamers

6 (waarvan 5 slaapkamers)

Energielabel

C

Ligging

Aan autovrij pad

In geliefde, kindvriendelijke
buurt





Indeling.

Begane grond.

Via het autovrije pad bereik je de entree van de woning. Bij binnenkomst in de hal heb je toegang tot het moderne toilet, de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer. De hal is afgewerkt met een trendy antraciet tegelvloer. De sfeervolle woonkamer heeft een royale living dankzij de fraaie uitbouw met lichtstraat aan de zijkant. De uitbouw heeft aan weerszijden openslaande deuren en een knusse gashaard. De lichtstraat beschikt over een stijlvolle randverlichting binnen en een screen buiten: wat een fijne plek! Het andere deel van de woonkamer heeft nog een deur naar het terras en een grote raampartij. Hier bevindt zich ook een handige trapkast. De muren en het plafond zijn strak afgewerkt. De woonkamer heeft een prachtige eiken houten vloer. De twee nisjes geven een leuke doorkijk van het zitgedeelte naar het eetgedeelte. De lichte half open keuken aan de voorzijde kijkt uit op het straatbeeld. De keuken is van massief hout en beschikt over diverse inbouwapparatuur: een nieuwe vaatwasser (2025), zes-pits gasfornuis, combi-oven, koelkast en een vriezer. Op de vloer ligt dezelfde tegelvloer als in de hal. Het domoticasysteem met mooi weggewerkte speakers in de woonkamer en keuken zorgt ervoor dat je overal naar je favouriete muziek kunt luisteren.

Eerste verdieping.

Via de hal bereik je met de trap de overloop van de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers. Aan de achterzijde tref je twee slaapkamers. De derde slaapkamer aan de voorzijde heeft een groot dakraam en bergingsruimte achter het knieschot. De slaapkamers beschikken over een laminaatvloer. Aangrenzend bevindt zich de moderne badkamer met inloofdouche, zwevend toilet en een groot wastafelmeubel met dubbele kraan. De fraaie nissen zijn perfect voor je accessoires of handdoeken. Het raam zorgt voor prettig natuurlijk daglicht in deze ruimte.

Tweede verdieping.

Via de tweede trapopgang vanaf de overloop van de eerste verdieping bereik je de zolderverdieping. Op de overloop tref je onder het schuine deel van het dak, de wasmachine- en drogeraansluiting met een praktisch werkblad erboven. Het dakraam zorgt voor een fijne lichtinval op de overloop. De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers en een ingebouwde kast met de Cv-ketel. Ook bereik je via de overloop de vliering via een losse trap. De twee slaapkamers beschikken aan de achterzijde over een grote gezamenlijke kunststof dakkapel. Eén van de slaapkamers heeft aan de voorzijde nog een groot dakraam. De gehele tweede verdieping beschikt over een laminaatvloer.

Exterieur.

De voortuin is praktisch aangelegd met een overkapping voor fietsen en klike's, bereikbaar aan de zijkant via een poortdeur. De heerlijke, royale achtertuin is gelegen op het noordwesten en heeft een fantastische overkapping. De overkapping is uitgerust met een handige nis, zodat je je eettafel op kunt klappen en je ruimte hebt voor je loungebank! Het terras beschikt over een elektrisch zonnescherm.

Begane grond.





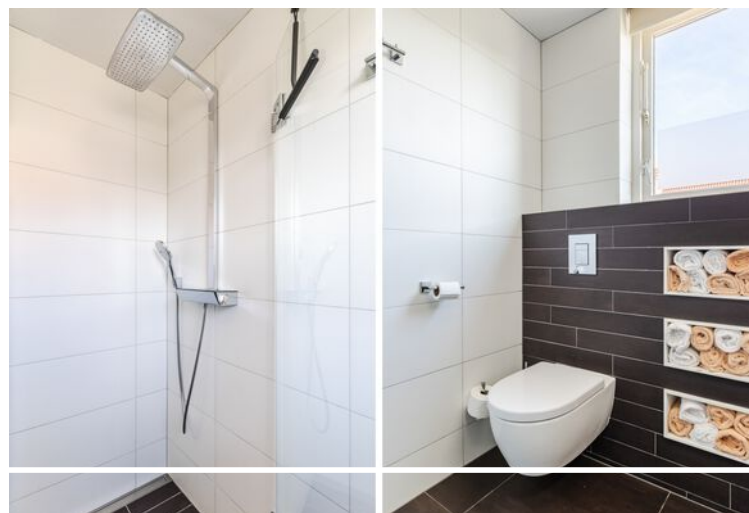
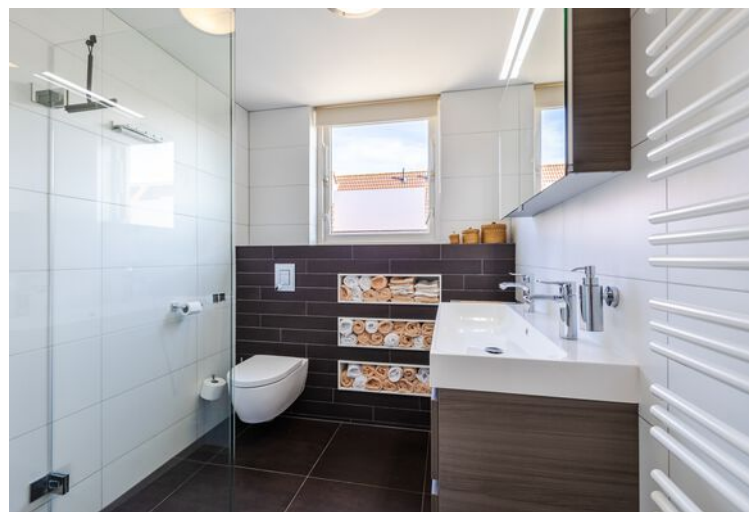




**Wat een
heerlijke plek
bij de gashaard!**



Verdiepingen.





**Ruime
slaapkamers op
zolder dankzij
grote dakkapel**



Exterieur.





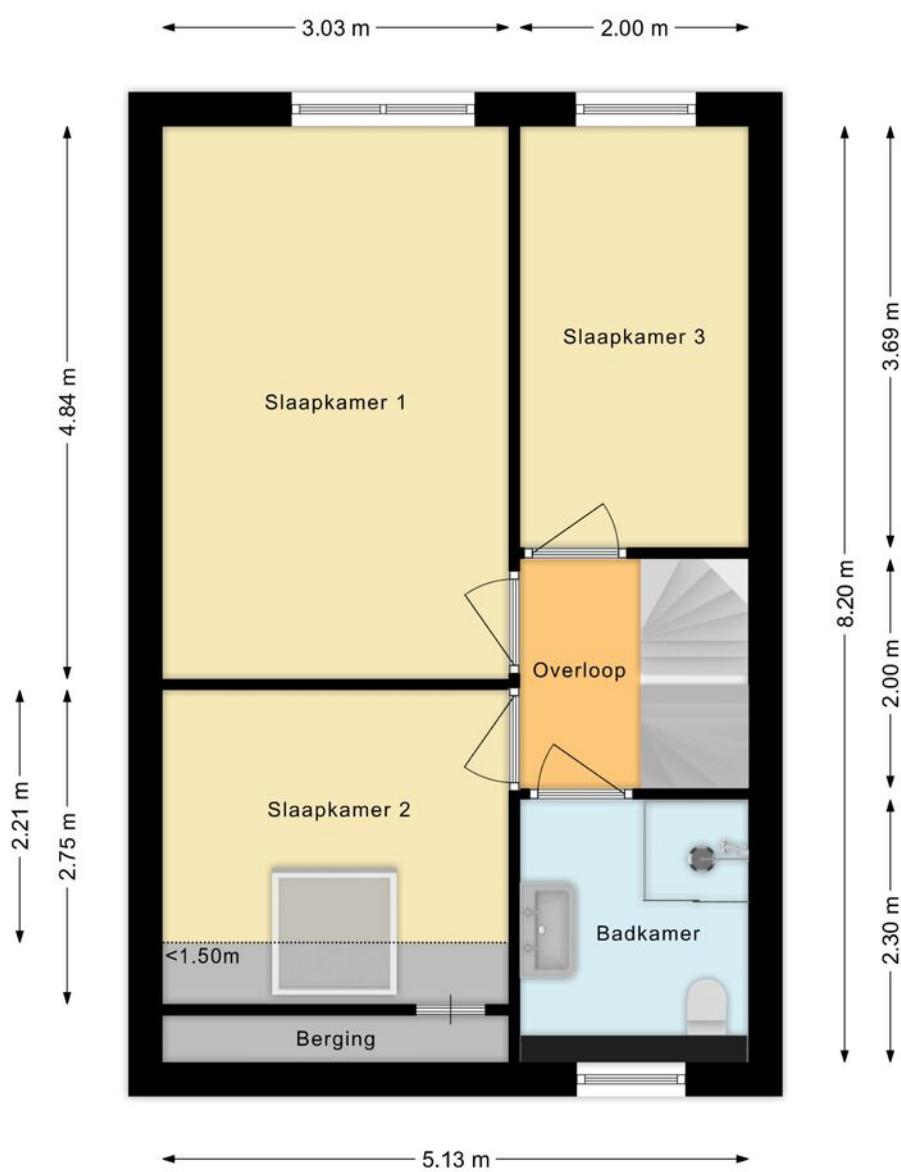
**Gezellige
overkapping**



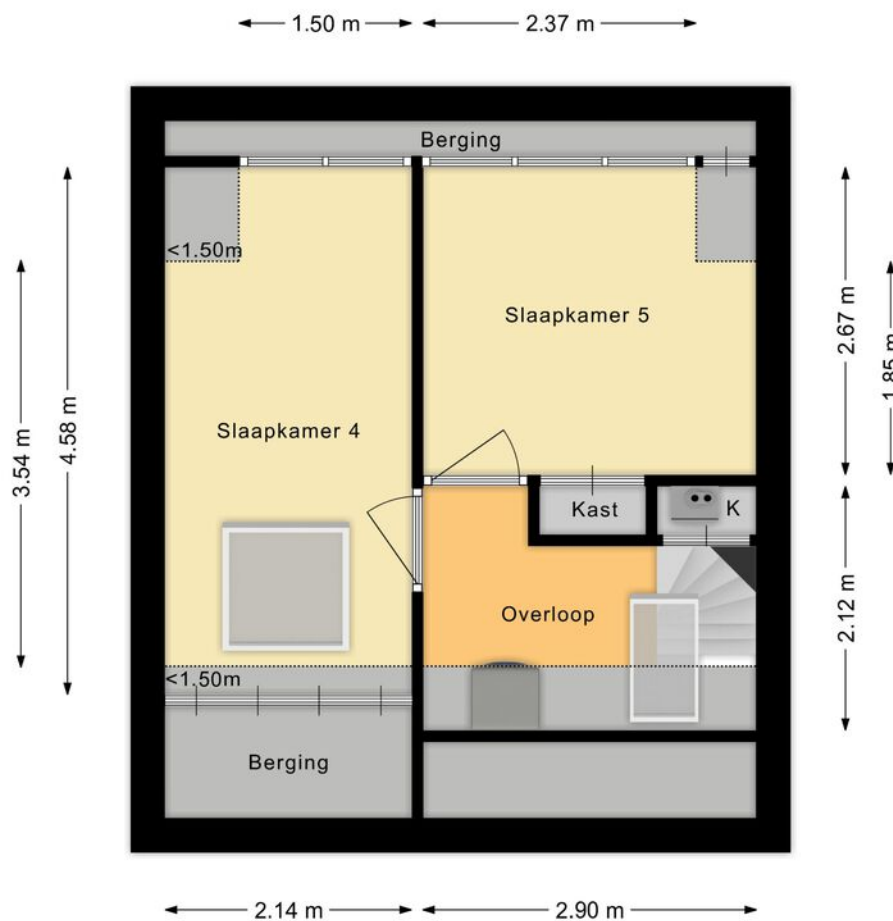
Begane grond.



Eerste verdieping



Tweede verdieping.




Situatie



Kadastrale kaart

Uw referentie: Kavelpad 25



<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 21 februari 2023</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 6243</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> 
---	--	---	---

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:

Eunice de Jonge, Elsbeth Domburg en Marielle Zwanenburg



Contact.

RegioMakelaer®

Nieuwe Markt 2
2411 BB Bodegraven

www.regiomakelaer.nl
info@regiomakelaer.nl
0172-255 255

