

# Bodegraven

Heemraadslaan 35 | Vraagprijs € 539.000 k.k.

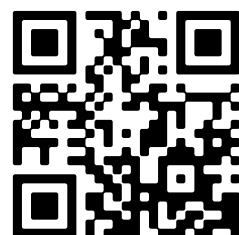


## BESCHIKBAAR

[WWW.HEEMRAADSLAAN35.NL](http://WWW.HEEMRAADSLAAN35.NL)



<b>Type object:</b>	Hoekwoning
<b>Bouwjaar:</b>	1971
<b>Woonoppervlakte:</b>	124 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	250 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	404 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	5 kamers (4 slaapkamers)
<b>Website:</b>	<a href="http://www.heemraadslaan35.nl">www.heemraadslaan35.nl</a>



[www.vanrijnmakelaars.nl](http://www.vanrijnmakelaars.nl) | 0182 - 748 739

# Omschrijving

## Heemraadslaan 35, 2411 SV Bodegraven

Van Rhijn Makelaars verkoopt:

### RUIME UITGEBOUWDE HOEKWONING MET GARAGE, 4 SLAAPKAMERS EN ZONNIGE TUIN

Welkom op Heemraadslaan 35! Dit object is maar liefst 45 jaar door de huidige met veel zorg bewoond en onderhouden en staat vanaf nu te koop.

Het betreft hier een heerlijk lichte en royale hoekwoning mét uitbouw aan de zijzijde, gelegen op een gewilde plek in Bodegraven. Dit object heeft ruime slaapkamers, een extra grote living en flink wat buitenruimte (perceel ca. 219m<sup>2</sup>) te bieden!

Aan de achterzijde bevindt zich ook een stenen GARAGE en eigen parkeerplek.

De locatie is centraal, omringd door de dagelijkse voorzieningen en korte afstand van het OV en de dorpskern van Bodegraven. De oprit van de N11 en de A12 is ook zeer nabij. Uitstekende ligging ten opzichte van de grote steden Utrecht, Den Haag, Rotterdam en Leiden.

Energielabel C. 6 zonnepanelen.

Bouwjaar 1971. Woonoppervlakte ca. 124m<sup>2</sup>. Garage ca. 19m<sup>2</sup>. Perceel ca. 250m<sup>2</sup>. Inhoud 404m<sup>3</sup>.

### Wonen in het Groene Hart: Bodegraven en Omgeving

Welkom in Bodegraven – een charmant dorp gelegen midden in het Groene Hart van Nederland. Deze sfeervolle plaats combineert het beste van twee werelden: rust, ruimte en natuur met de voorzieningen en bereikbaarheid van de Randstad. Bodegraven staat bekend om zijn rijke geschiedenis, kaasmarkt en gezellige dorpskern. In het centrum vind je diverse winkels, supermarkten, boetiekjes, horecagelegenheden en een wekelijkse markt. Voor gezinnen zijn er volop voorzieningen zoals basisscholen, sportverenigingen, een zwembad en kinderopvang. De omgeving van Bodegraven is een paradijs voor wandelaars, fietsers en watersporters. Denk aan uitgestrekte polders, schilderachtige vaarten en het nabijgelegen Reeuwijkse Plassen-gebied. Vanuit de Zuidzijde fiets of wandel je zo het open landschap in, waar rust en ruimte nog vanzelfsprekend zijn. Hoewel je hier volop geniet van landelijke rust, is Bodegraven zeer centraal gelegen. Steden als Gouda, Alphen aan den Rijn, Leiden en Utrecht zijn snel bereikbaar, zowel met de auto als per trein. De A12 ligt op slechts enkele minuten rijden, en het treinstation zorgt voor een goede verbinding met de rest van de Randstad. Wat Bodegraven écht bijzonder maakt, is de gemoedelijke sfeer en het actieve verenigingsleven. Van muziek- en sportverenigingen tot culturele evenementen: er is altijd wel iets te beleven. Je voelt je hier snel thuis.

### INDELING

#### Begane grond:

Ruime entree met meterkast, toilet en trapkast. Aan de zijzijde is het object uitgebouwd waarin zich thans de keuken bevindt en waardoor de living nu extra ruim (ca. 5.76 x 7.81 m) is geworden.

De living is voorzien van grote raampartijen aan voor- en achterzijde en heeft een sfeervolle houtkachel (ter overname).

Aan de zijkant (in de aanbouw) bevindt zich de keukenruimte (ca. 2.10x4.35 m) met L-vormige keukenopstelling v.v. vaatwasser, oven, kookplaat, koelkast, vriezer, afzuigkap en diverse laad- en bergruimte. Door de aanwezige raampartijen is er prettig lichtinval.

#### Eerste verdieping:

Ruime overloop met toegang tot de badkamer en drie ruime slaapkamers:

Slaapkamer 1: ca. 3.57 x 4.14 m

Slaapkamer 2: ca. 2.07 x 3.23 m

Slaapkamer 3: ca. 3.61 x 2.95 m

De badkamer (ca. 2.20 x 1.97 m) is ingericht met ligbad, wastafel en tweede toilet. Meerdere vaste kasten zorgen voor extra opbergruimte.

Via de trapopgang bereik je de 2e verdieping.

#### Tweede verdieping:

Overloop met opstelling ATAG combiketel (2013), aansluiting wasmachine en bergruimte achter de knieschotten.

Ruime slaapkamer 4: ca. 3.90 x 5.31 m (nokhoogte 2.77 m) v.v. kunststof dakkapel. Ook op deze kamer tref je praktische bergruimte achter knieschotten.

#### Buiten:

De royale achtertuin is gelegen op het zuidwesten en biedt zon van 's middags tot in de avond. Achterin bevindt zich een vrijstaande stenen garage (ca. 5.90 x 3.19 m) met elektra. Op het dak van de garage bevinden zich 6 zonnepanelen.

De tuin is netjes verzorgd en afgewerkt met groen, bestrating en een omheining. Parkeren doe je gewoon op eigen terrein dankzij de oprit voor de garage. Aan de zijzijde bevindt zich nog een extra berging.

#### TECHNISCHE GEGEVENS:

Bouwjaar: ca. 1970

Woonoppervlakte: ca. 120 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: ca. 219 m<sup>2</sup>

Inhoud: ca. 410 m<sup>3</sup>

Externe bergruimte: ca. 18 m<sup>2</sup> (garage)

Verwarming: HR-combiketel ATAG uit 2013 (eigendom)

Voorzien van kunststof kozijnen van dubbele beglazing

Energielabel: C

#### LIGGING & OMGEVING:

- Heemraadslaan 35 ligt in een rustige en kindvriendelijke buurt, dichtbij scholen, speeltuinen en winkels.
- Winkelcentrum Broekvelden: 5 min fietsen
- Basisscholen op loopafstand (3 min)
- NS-station Bodegraven: 5 min fietsen
- Goede verbinding met de A12 en N11

OVERDRACHT per 1 september '25

Disclaimer:

“Dit woonhuis is ingemeten volgens de NEN2580 en is voorzien van een gecertificeerd meetcertificaat. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.”

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 539.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1971
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	124 m²
Perceeloppervlakte:	250 m²
Inhoud:	404 m³
Externe berguimte:	25 m²

## Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, douche, wastafel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, alarminstallatie, glasvezel kabel, zonnepanelen, natuurlijke ventilatie

## Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie, grotendeels dubbelglas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Atag combiketel gas gestookt uit 2013 (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin:	Achtertuin, voortuin, zijtuin

Achtertuint:	54 m² (10.5 meter diep en 5.1 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuiden en bereikbaar via achterom

**Bergruimte**

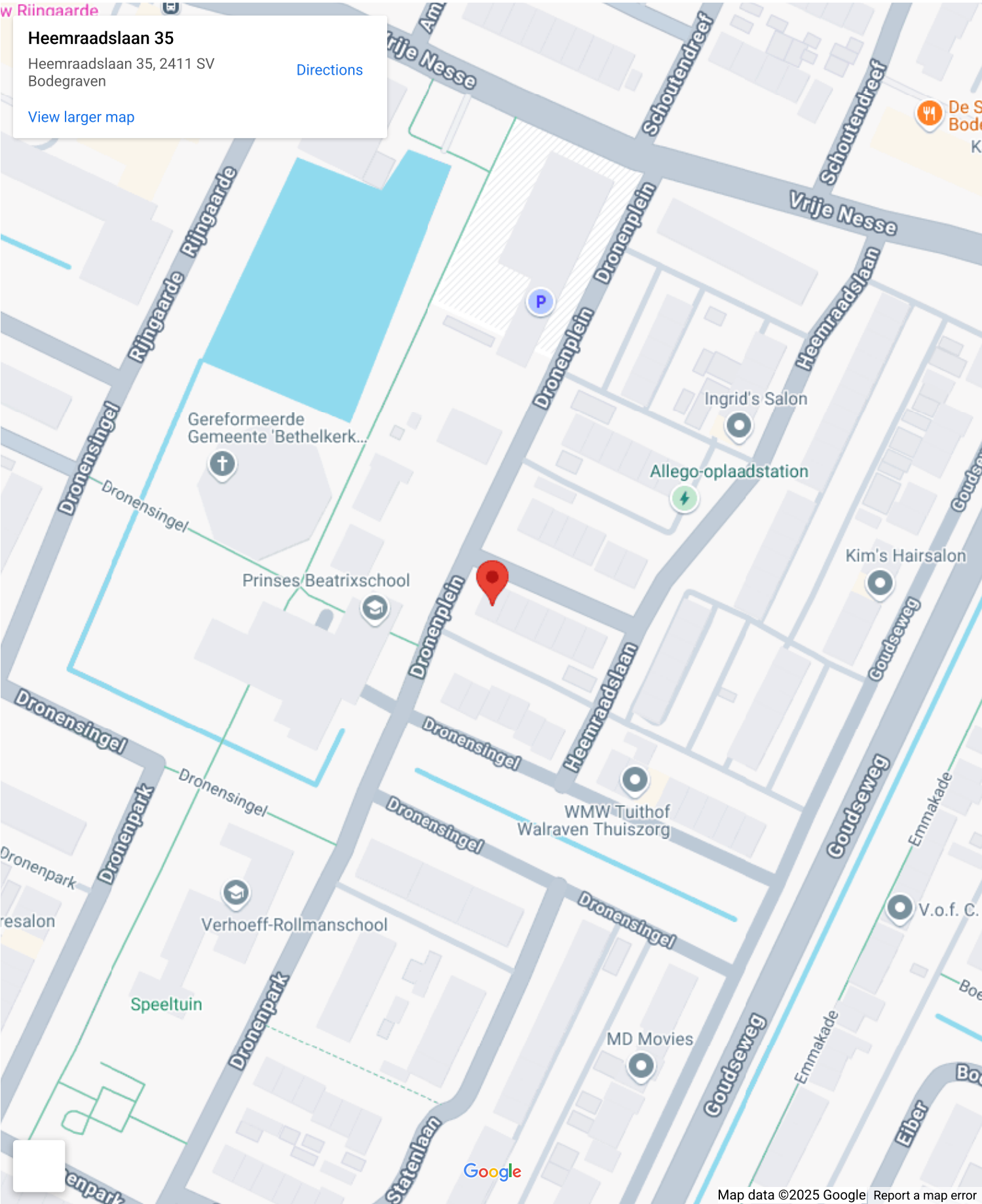
Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren, op eigen terrein

**Garage**

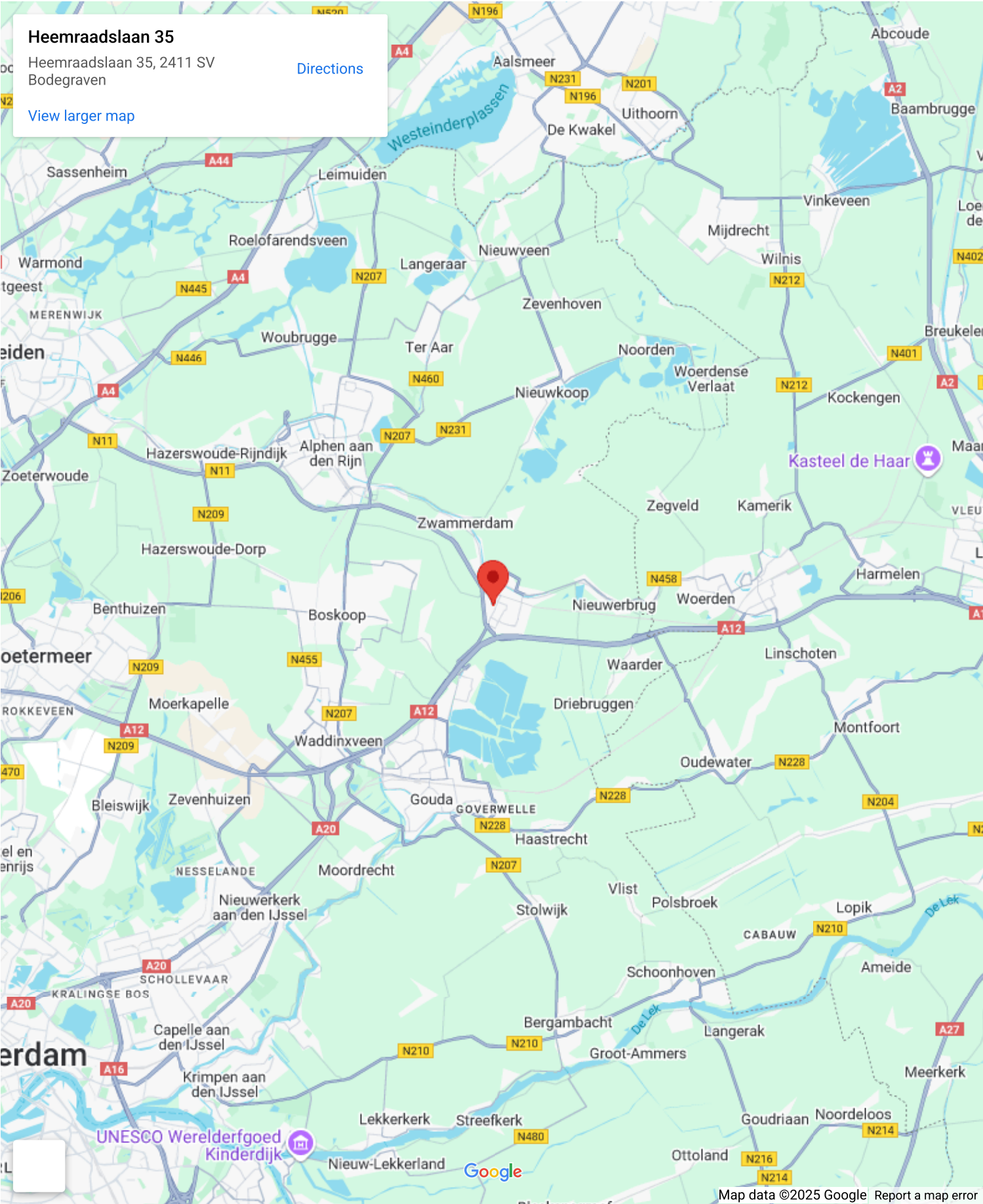
Soort garage:	Vrijstaand steen
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektra



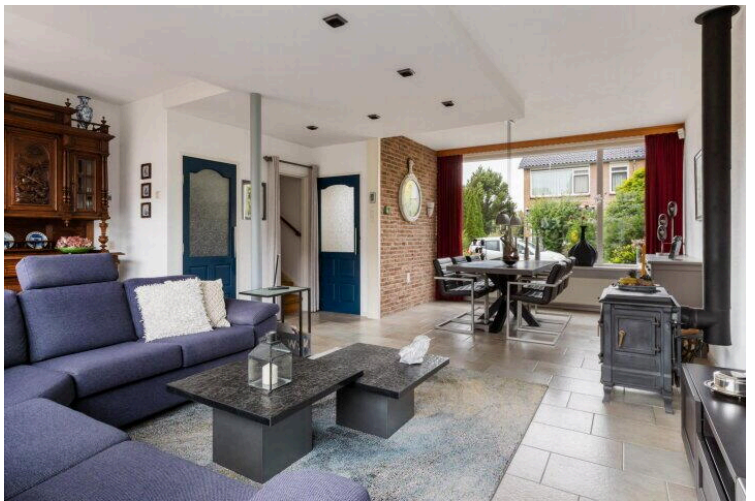
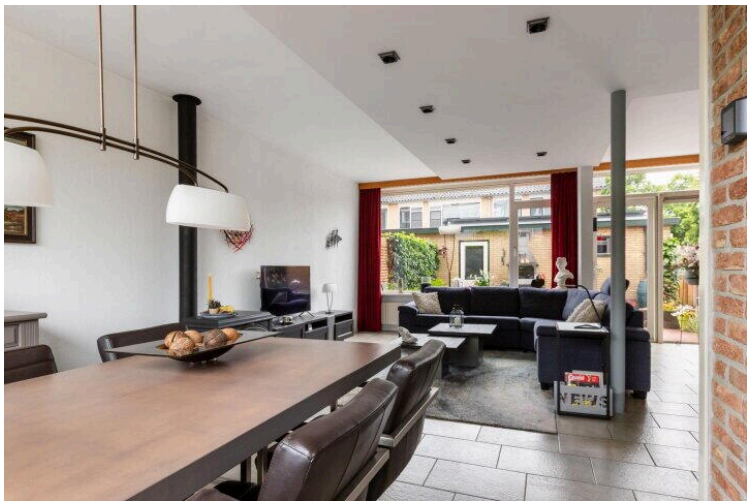
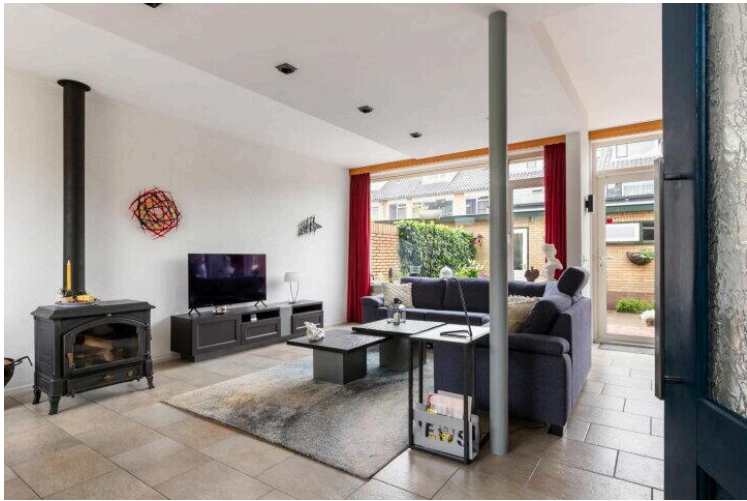
# Op de kaart



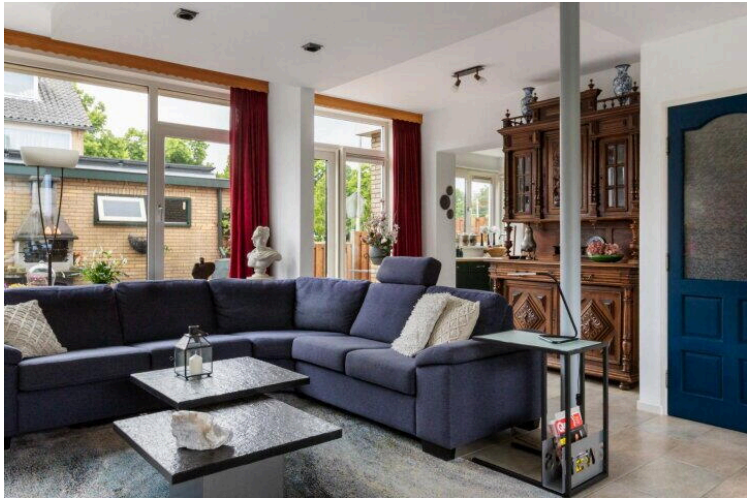
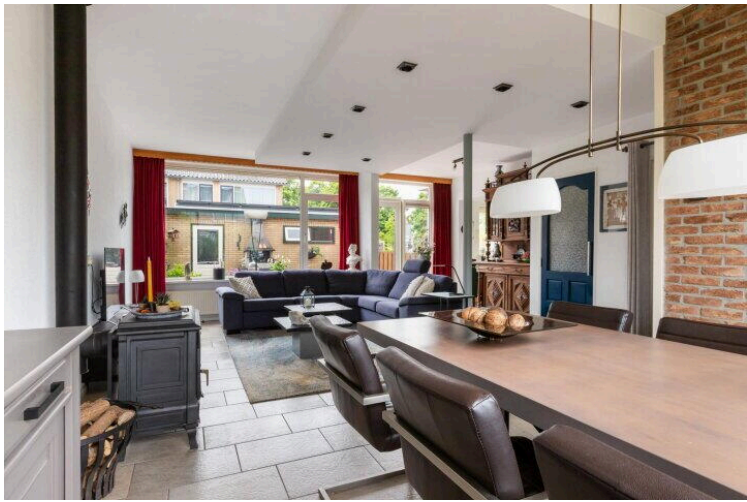
# Op de kaart







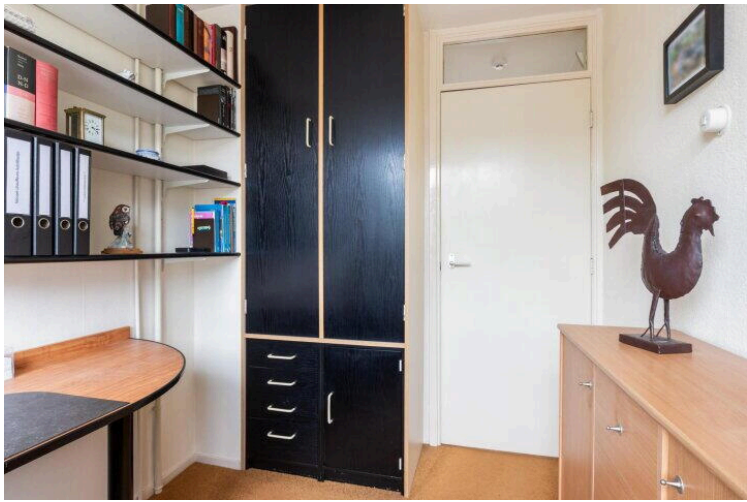




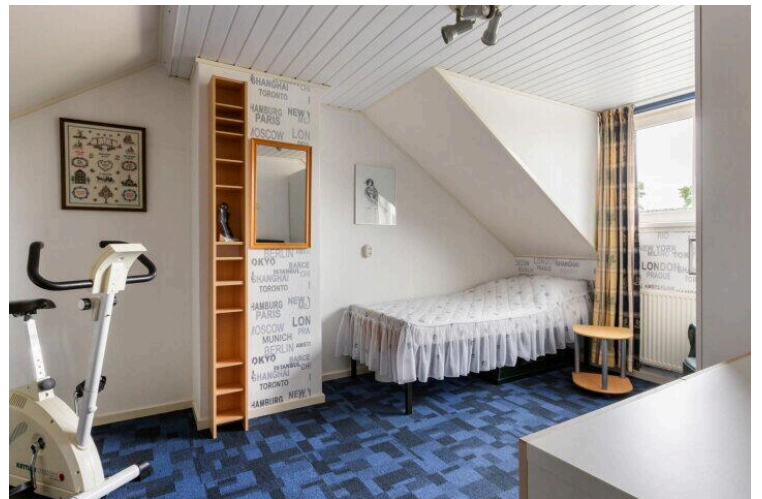
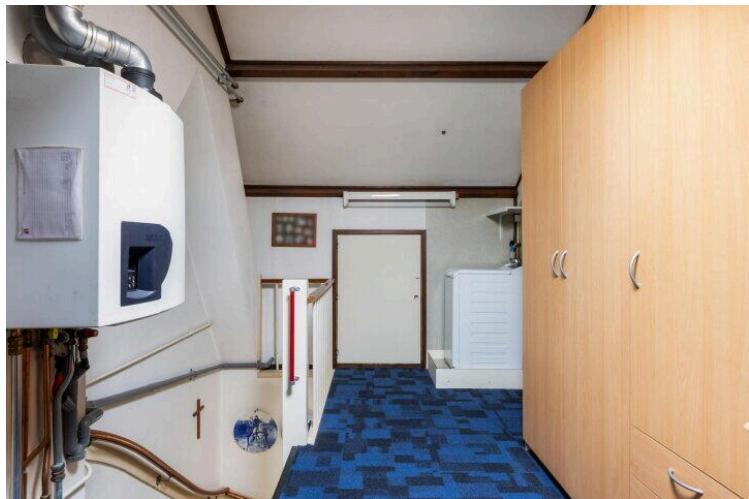
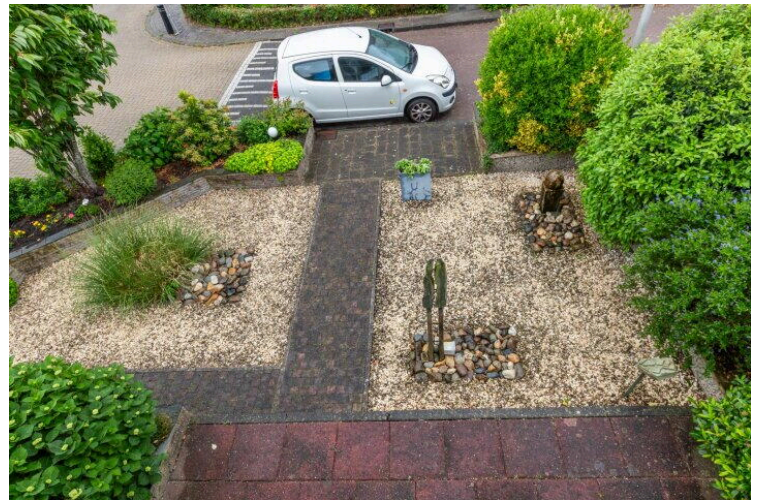




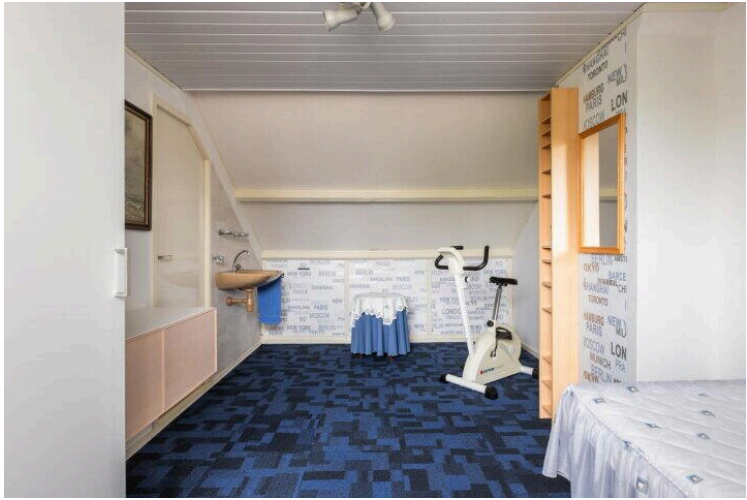






















# Heemraadslaan 35

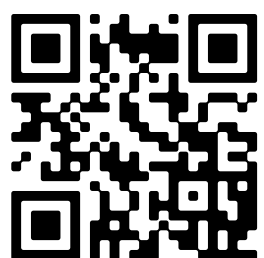
[www.heemraadslaan35.nl](http://www.heemraadslaan35.nl)



## Van Rhijn Makelaars

van Limburg Stirumstraat 2  
2805 BD, Gouda

[www.vanrhijnmakelaars.nl](http://www.vanrhijnmakelaars.nl)  
0182 - 748 739



📱 Scan Mij!