

Bodegraven

Meije 172 | Vraagprijs € 920.000 k.k.

BESCHIKBAAR

WWW.MEIJE172.NL



Type object:	Villa, vrijstaande woning
Bouwjaar:	2007
Woonoppervlakte:	118 m ²
Perceeloppervlakte:	440 m ²
Inhoud:	430 m ³
Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Website:	www.owb.nu/meije172



Omschrijving

Meije 172, 2411 PN Bodegraven

Van Rhijn Makelaars verkoopt:

WONEN OP EEN DROOMLOCATIE AAN VAARWATER MET SCHILDERACHTIG UITZICHT OVER DE POLDER!

Deze fraai afgewerkte, vrijstaande woning aan de Meije 172 ligt op een werkelijk unieke plek, direct aan vaarwater met verbinding naar de Nieuwkoopse Plassen. De woning is in 2007 volledig nieuw herbouwd en voldoet daardoor aan modern wooncomfort met een hoogwaardige afwerking. Hier geniet u dagelijks van rust, ruimte en een schitterend uitzicht over water en het omliggende polderlandschap. De woning is instapklaar en beschikt over een sfeervolle, lichtvriendelijke living met een warme en verzorgde uitstraling.

Via de woonkamer bereikt u de veranda, een heerlijke plek om buiten te zitten en optimaal te genieten van de omgeving. De fraai aangelegde tuin rondom de woning biedt volop privacy en maakt het buitenleven compleet. Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers, een moderne badkamer en een eigen sauna, wat zorgt voor extra luxe en ontspanning. Kortom: een bijzonder compleet en stijlvol woonhuis op een van de mooiste plekjes langs de Meije.

SPLINTERNIEUWE KEUKEN.

ENERGIELABEL B.

Bouwjaar 2008. Woonoppervlakte ca. 118m². Inhoud ca. 430m³. Gebouw gebonden buitenruimte ca. 18.7m². Externe bergruimte ca. 4.5m². Eigen grond 440m².

Begane grond:

De entree bevindt zich centraal aan de voorzijde van de woning. U wordt verwelkomd in een nette hal met meterkast, trapopgang en toegang tot de living. De L-vormige living is bijzonder sfeervol en geniet van een overvloed aan daglicht dankzij de vele raampartijen rondom. De woning is hoogwaardig afgewerkt met strak gestuukte wanden en een stijlvolle visgraat PVC-vloer in eikenkleur, wat direct een warme en luxe uitstraling geeft. Aan de voorzijde bevindt zich de luxe uitgevoerde en in 2024 vernieuwde keuken met zwarte grepen en een fraai werkblad van composiet. De keuken is volledig uitgerust met diverse inbouwapparatuur en beschikt over uitstekende kastruimte. Vanuit de keuken is er een prettige verbinding met zowel het eet- als zitgedeelte, waardoor een open en harmonieus leef concept ontstaat. Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek, waar u geniet van een werkelijk prachtig uitzicht over het water, de tuin en het weidse polderlandschap. Het zitgedeelte sluit hier naadloos op aan en is voorzien van een sfeervolle open haard met karakteristieke schouw, wat bijdraagt aan een warme en uitnodigende ambiance.

Aan de achterzijde is tevens een doorloop naar een separate werkkamer, een rustige en prettige plek om thuis te werken. Middels openslaande deuren, centraal gepositioneerd tussen de keuken en het zitgedeelte, wordt de verbinding met de achtertuin op fraaie wijze versterkt. De royale raampartijen rondom zorgen voor een uitzonderlijke lichtinval en bieden op meerdere plekken een levendig en afwisselend uitzicht op het water en het omliggende landschap.

Vanuit de hal is er tevens toegang tot de hoogwaardig afgewerkte bijkeuken, voorzien van maatwerk inbouwkasten rondom en een hoog afwerkingsniveau. Aansluitend bevindt zich de fietsenberging met een nokhoogte van ca. 2,47

meter en een praktische bergvltering, ideaal voor extra opslagruimte.

1e verdieping:

Op de eerste verdieping bevindt zich een centrale overloop met een fraaie nokhoogte van ca. 2,60 meter, wat zorgt voor een ruimtelijk gevoel. Vanuit de overloop zijn alle vertrekken toegankelijk. Daarnaast is er een separate toiletruimte aanwezig en biedt een vlizotrap toegang tot de bergvltering. Aan de achterzijde bevindt zich de master bedroom, een royale en sfeervolle slaapkamer met dakkapel, vaste kasten en een Frans balkon. Vanuit deze kamer is er een werkelijk adembenemend uitzicht over het omliggende landschap, het water en de eigen tuin. Een plek waar u iedere ochtend wakker wordt met een uniek panorama over de schilderachtige omgeving.

De badkamer is gelegen aan de linkerzijde van de verdieping en is volledig betegeld en verzorgd uitgevoerd. De ruimte is voorzien van een ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel. De douche is fraai afgewerkt met zwarte accenten, wat zorgt voor een eigentijdse en luxe uitstraling. Tevens is de badkamer voorzien van comfortabele vloerverwarming. Slaapkamer 2, momenteel in gebruik als werkkamer, beschikt over een fraai geïntegreerde Finse sauna en biedt daarmee een heerlijke wellnessruimte in huis. Slaapkamer 3 is gelegen aan de voorzijde van de woning en eveneens goed van formaat.

Aan de rechterzijde bevindt zich een praktische wasruimte met opstelling van de combiketel. De verdieping is afgewerkt met strak gestuukte witte wanden. Op diverse plekken zijn maatwerkkasten subtiel geïntegreerd, wat bijdraagt aan de verzorgde en functionele afwerking van deze verdieping.

Buiten:

Aansluitend aan de living bevindt zich een heerlijk ruime veranda, waar u beschut kunt zitten en in alle rust kunt genieten van het fenomenale uitzicht over het water, de uitgestrekte polders en de rijke flora en fauna die dit unieke gebied te bieden heeft. Dit is een plek waar het buitenleven optimaal beleefd wordt, met ieder seizoen een ander schilderachtig decor. Dit gedeelte is gefundeerd en biedt in theorie de mogelijkheid om (vergunningsvrij) bij de woning te worden betrokken, waardoor extra leefruimte kan worden gecreëerd. De tuin is speels en royaal opgezet en heeft een breedte van circa 20 meter. Het geheel is met zorg en aandacht voor beleving aangelegd en bestaat uit meerdere niveaus met fraai gazon en diverse zitplekken. Een karakteristiek watertje loopt dwars over het perceel richting de voorzijde, waardoor twee sfeervolle bruggetjes via vlonders toegang bieden tot de verschillende delen van de tuin. Hierdoor ontstaat een unieke, levendige en tegelijkertijd rustgevende buitenruimte, waarin water, groen en landschap op natuurlijke wijze samenkomen. Op elk moment van de dag is er wel een plek te vinden in de zon of juist in de schaduw. Aan de zijzijde van het perceel bevindt zich een royaal zonneterras met sierbestrating, ideaal om buiten te dineren of te ontspannen. Tevens is hier een aanlegplaats voor meerdere boten gerealiseerd, vanwaar u direct het water op kunt varen richting de Nieuwkoopse Plassen en het omliggende natuurgebied met zijn karakteristieke flora en fauna. Aan de voorzijde is de tuin verzorgd en volledig omheind, wat zorgt voor privacy en een prettige afbakening van het perceel. Parkeren kan zowel links als rechts van de woning op eigen terrein, met voldoende ruimte voor meerdere auto's.

't Nieuwkoopse Plassengebied:

Vanuit de woning en de aanlegplaats aan het perceel heeft u directe vaarverbinding met het omliggende polderwater en het Nieuwkoopse Plassengebied. Via de Meije vaart u eenvoudig richting de Nieuwkoopse Plassen, waar u toegang heeft tot een uitgestrekt netwerk van plassen, slootjes en natuurwater. Vanuit hier zijn er diverse fraaie vaarroutes mogelijk door het hart van het Groene Hart. U vaart onder andere richting plaatsen als Woerdense Verlaat, Noorden en Ter Aar,

waarbij u onderweg wordt omringd door rust, natuur en het karakteristieke veenweidelandschap. Daarnaast is er aansluiting op het bredere vaarnetwerk richting de Oude Rijn, waardoor ook steden als Alphen aan den Rijn en Leiden per boot bereikbaar zijn. Hierdoor ontstaat een uitzonderlijk vrije en veelzijdige vaarbeleving direct vanaf uw eigen perceel. Deze ligging maakt het object bijzonder aantrekkelijk voor liefhebbers van water, natuur en recreatie, met eindeloze mogelijkheden om het waterrijke Groene Hart vanaf uw eigen steiger te ontdekken in alle rust en vrijheid. Vanaf dit perceel passer je géén bruggetjes. Dit maakt het ook geschikt voor liefhebbers van een zeilboot.

Algemeen:

- Aan de voorzijde van de woning loopt het perceel tot plus minus de sloot. Het bermgedeelte vanaf die lijn is eigendom van de bewoner aan de overzijde. Er geldt een recht van overpad ten behoeve van het in- en uitrijden;
- De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1989, maar in 2007 volledig nieuw herbouwd door de huidige eigenaren, waardoor een modern en eigentijds woonhuis is ontstaan met een hoog afwerkingsniveau;
- Op het gebied van isolatie is de woning zorgvuldig en in meerdere fases verbeterd. Zo is er in 2007 en 2016 geïsoleerd met onder andere glaswol in het platte dak van het hoofdgebouw, PIR-isolatie in de aanbouw en geïsoleerde dakplaten onder de pannendaken;
- De woning is voorzien van duurzame Meranti kozijnen met HR++ beglazing, wat bijdraagt aan comfort en energiezuinigheid. De verwarmingsinstallatie bestaat uit een Nefit Topline Compact HRC 30/CW5 ketel;
- In 2007 is de volledige elektrische installatie vernieuwd. Daarnaast is in 2020 een nieuwe meterkast geplaatst met een 3-fase aansluiting, wat de woning toekomstbestendig maakt;
- Aanbouw en schuur is van 2016;
- De keuken is recent in 2024 vernieuwd en sluit daarmee volledig aan bij de moderne en hoogwaardige uitstraling van de woning;
- Eigen grond 440m² waarvan ca. 50m² deels feitelijk water is;
- Overdracht in overleg;

Disclaimer:

Deze woning is ingemeten volgens de NEN2580 en voorzien van een meetcertificaat. De meetinstructie biedt een uniforme manier van meten, maar sluit kleine verschillen in meetuitkomsten niet uit. Alle informatie is bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bod of het starten van onderhandelingen. Aan deze woninginformatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 920.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Villa, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2007
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	118 m²
Perceeloppervlakte:	440 m²
Inhoud:	430 m³
Overige inpandige ruimte:	9 m²
Externe bergruimte:	5 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	19 m²

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, douche, dubbele wastafel, sauna
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, tv-kabel, frans balkon, natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label:	B
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit topline compact hrc 30/cw5 ketel combiketel gas gestookt uit 2007 (eigendom)

Buitenruimte

Tuin:	Achtertuin
Achtertuin:	280 m² (20 meter diep en 14 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noordwesten en bereikbaar via achterom

Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein
---------------------------	------------------

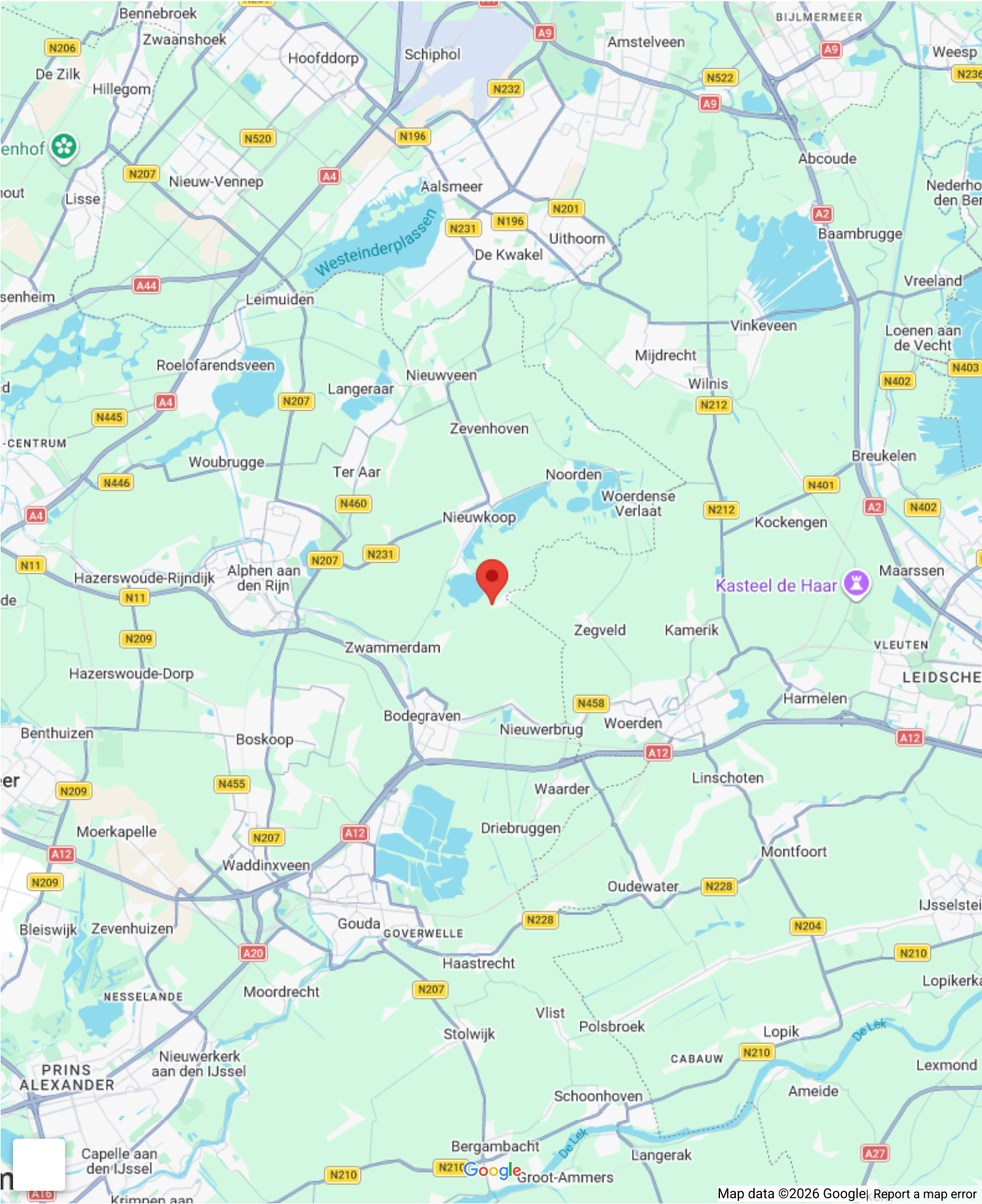
Garage

Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

Op de kaart



Op de kaart























Meije 172

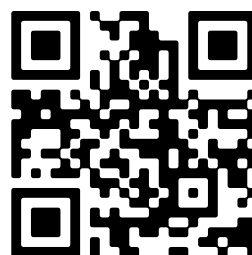
www.owb.nu/meije172



Van Rhijn Makelaars

van Limburg Stirumstraat 2
2805 BD, Gouda

www.vanrhijnmakelaars.nl
0182 - 748 739



📱 Scan Mij!