




**Regio
Makelaer**

**Vijverlaan 15
Bodegraven**

**Voel je
thuis!**





Omschrijving.

Deze charmante woning uit 1959 is in 2023 met veel zorg en respect voor de authentieke stijl gerenoveerd. Zo is de woning voorzien van een nieuwe moderne keuken, een nieuwe stijlvolle badkamer, een aangebouwde bijkeuken en volledig geïsoleerde wanden en plafonds voorzien van inbouwspots. De prachtige massief houten vloeren en grote raampartijen zorgen voor een warme sfeer en een fijne lichtinval. Met drie volwaardige slaapkamers, verdeeld over de eerste en tweede verdieping, een ruime en lichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin, een garage met elektrische deur én een royale zijtuin op het zuidoosten, biedt deze woning volop ruimte en comfort. Ook de fijne ligging maakt het plaatje compleet. U woont hier in een groene en kindvriendelijke buurt, op korte afstand van het centrum en diverse voorzieningen. Vanaf de woning fietst u zo het Groene Hart in. Een fijne combinatie van rustig wonen, veel groen en toch alles binnen handbereik!

High-lights van de woning:

- Woning uit 1959, in 2023 bijna volledig gerenoveerd, voorzien van energielabel C, met het toevoegen van dakisolatie en zonnepanelen kan het energielabel worden verbeterd naar B
- Woonoppervlakte 106 m² op een perceel van 230 m²
- Lichte woonkamer met grote raampartijen en openslaande deuren naar het terras en de tuin
- Woonkamer is voorzien van comfortabele vloerverwarming
- Authentieke kelderkast welke toegang geeft tot de droge kelder
- Nieuwe open keuken (2023) met o.a. een Bora inductiekookplaat met downdraft en een combi oven en een combi koel/vries kast (A++)
- Moderne badkamer met inloopdouche, hangend toilet en wastafelmeubel
- Drie volwaardige slaapkamers, allemaal met veel licht en praktische opbergruimte. De voorslaapkamer is voorzien van een balkon (+/- 2 M²)
- Extra ruimte creëren? Met het plaatsen van een dakkapel op de tweede verdieping benut u deze verdieping optimaal en creëert u eenvoudig extra leefruimte
- Massief houten vloeren door de hele woning; begane grond in 2023 voorzien van een geïsoleerde betonnen renovatievloer voorzien van vloerverwarming
- Grote zijtuin op het zuidoosten met eigen parkeerplaats en een fraai Merbau terras aan de achterzijde. De ligging van de voortuin is op het westen
- Garage met elektrische deur van buiten én binnendoor bereikbaar via de bijkeuken
- Nieuwe mechanische ventilatie (2023) en een Cv-ketel (Intergas) uit 2021
- De wanden en plafonds zijn geïsoleerd. De bestaande ramen zijn voorzien van dubbel glas en de vernieuwde ramen beschikken over HR++ glas
- Meranti buitenkozijnen, in 2024 opnieuw geschilderd
- Gelegen in een groene, kindvriendelijke buurt, dichtbij het centrum en alle voorzieningen

De omgeving.

De woning ligt in het centrum van Bodegraven met gezellige winkels en restaurants. Voorzieningen als scholen, het gezondheidscentrum, het zwembad en de sporthal bevinden zich op wandelafstand. Vanaf deze woning fietst u zo het groene hart in!

De N11 en de A12 zijn binnen enkele autominuten bereikbaar. Het station van Bodegraven is binnen enkele fietsminuten bereikbaar. Vanuit hier bent u met de trein in ca. 20 minuten in Leiden of in Utrecht.

Kenmerken.

Soort Woning

Hoekwoning

Woonoppervlakte

106 m²

Perceeloppervlakte

230 m²

Bouwjaar

1959

Aantal kamers

4 (waarvan 3 slaapkamers)

Energie label

C

Ligging

Aan rustige weg, in woonwijk





Indeling.

Begane grond.

Bij binnenkomst komt u in de entree, waar de meterkast en de trapopgang naar de verdieping zijn gesitueerd. Vanuit de hal is tevens het toilet bereikbaar. De authentieke kelderkast biedt praktische bergruimte en geeft toegang tot de droge kelder (6m²). Vanuit de entree loopt u door naar de sfeervolle woonkamer, waar grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en de openslaande deuren een directe verbinding vormen met het terras en de tuin. De vloer is voorzien van vloerverwarming en afgewerkt met een fraaie houten vloer, wat zorgt voor extra comfort en een warme uitstraling. De woonkamer staat in open verbinding met de in 2023 vernieuwde keuken, die is uitgevoerd met een moderne keukenopstelling en onder andere beschikt over een Bora-inductiekookplaat met downdraft, een combi-oven en een koel-vriescombinatie met energielabel A++. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, ideaal voor extra bergruimte. De bijkeuken is voorzien van een wasbak.

Eerste verdieping.

Vanaf de overloop heeft u toegang tot de verschillende vertrekken op deze verdieping. Hier bevinden zich twee slaapkamers, de badkamer en een praktische wasruimte. De ruime hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en beschikt over een vaste kast, terwijl de tweede slaapkamer aan de voorzijde eveneens prettig van formaat is en is voorzien van vaste kastruimte. Vanuit deze kamer heeft u bovendien toegang tot het balkon, een fijne plek om even buiten te zitten. De eigenstijdse badkamer is uitgerust met een wastafelmeubel, inloopdouche en zwevend toilet en beschikt over een praktische indeling. De separate wasruimte biedt plaats aan de wasapparatuur en zorgt ervoor dat de huishoudelijke voorzieningen netjes uit het zicht zijn.

Tweede verdieping.

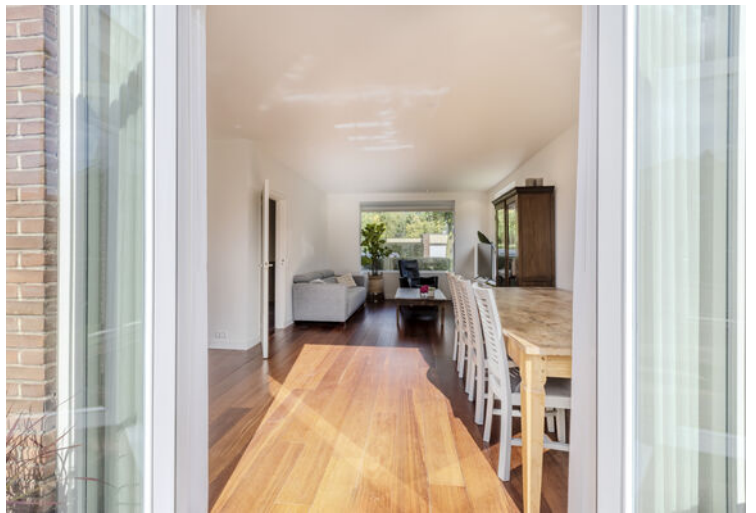
Vanaf de overloop heeft u toegang tot de derde slaapkamer, die aan de achterzijde is voorzien van een dakkapel en daarmee beschikt over een prettige hoeveelheid licht en meer ruimte. Op de overloop zorgt een dakraam voor extra daglicht. Hier bevindt zich de Cv-ketel, bouwjaar 2021, van het merk Intergas. Daarnaast is op deze verdieping volop praktische bergruimte aanwezig: onder de schuine delen van het dak bevinden zich verschillende bergruimtes, ideaal voor het netjes opbergen van spullen die u niet dagelijks nodig heeft.

Exterieur.

Aan de buitenzijde biedt deze woning volop ruimte om van het buitenleven te genieten. De ruime zijtuin ligt op het noordoosten en beschikt over een eigen parkeerplaats. Aan de achterzijde vormt het fraaie Merbau-terras een heerlijke plek om te zitten en te ontspannen. Ook de voortuin, gelegen op het westen, biedt een fijne buitenplek met middag- en avondzon. De garage is zowel vanaf buiten als binnendoor via de bijkeuken bereikbaar en beschikt over een elektrische garagedeur, wat zorgt voor extra gemak.

Begane grond.









**Moderne,
strakke keuken**



Verdiepingen.

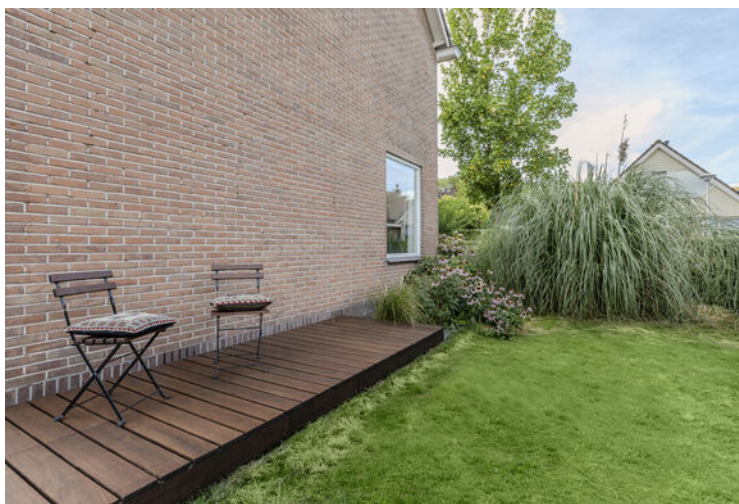




**Eigentijdse
badkamer**



Exterieur.

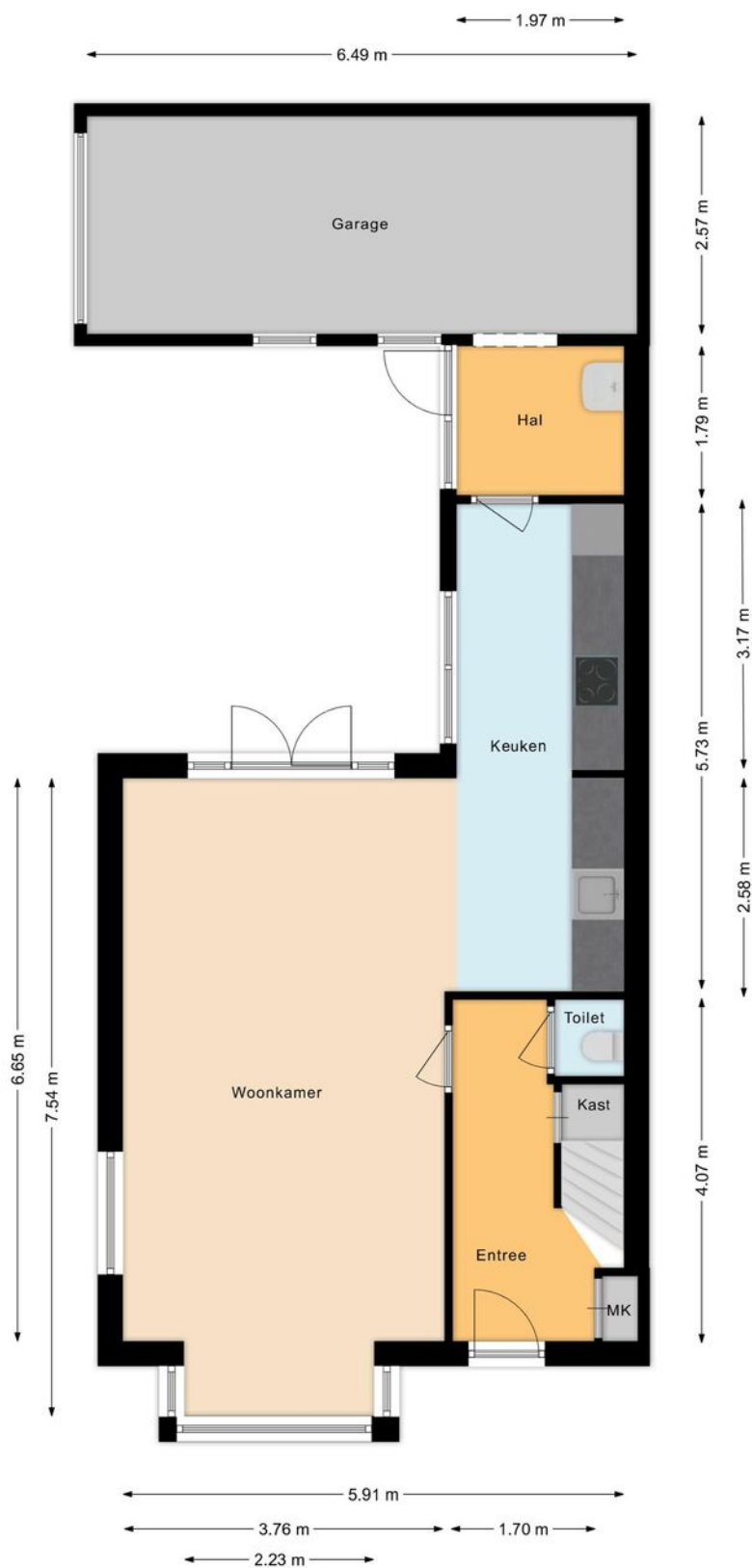




**Mooie, groene
woonomgeving**



Begane grond.



Eerste verdieping

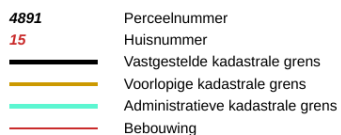


Tweede verdieping.



Situatie.





Kadstrale gemeente:	Bodegraven
Gemeentecode:	BDG00
Sectie:	B
Perceelnummer:	4891
Perceelgrootte (m2):	230

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht. **Dit document is gegenereerd op 04-01-2026 om 13:16.**

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 ASN bank 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



Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Contact.

RegioMakelaer®

Nieuwe Markt 2
2411 BB Bodegraven

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

