




**Regio
Makelaer**

**Dronenweg 53
Bodegraven**

**Voel je
thuis!**





Omschrijving.

Op een fijne locatie, op slechts enkele minuten lopen van het station, ligt deze verrassend ruime en instapklare woning. De woning is de afgelopen jaren fraai gemoderniseerd en beschikt onder andere over een prachtige PVC vloer met vloerverwarming in de woonkamer, een strakke woonkeuken (2023), een stijlvolle badkamer en toilet (2023) en een nieuwe cv-ketel (2024). Aan de achterzijde grenst de woning aan een gemeenschappelijke groenzone met wandelpaden, gazons en speeltoestellen, ideaal voor gezinnen en ontspanning in de buitenlucht. Daarnaast biedt de woning volop buitenruimte met een gezellig terras aan de woonkamer en een tweede dakterras, waardoor er altijd een fijne plek is om van de zon te genieten. Kortom: een moderne woning met veel comfort, leefruimte en een uitstekende ligging.

Highlights van de woning:

- Bouwjaar 1998 – solide bouw en goed onderhouden
- Energielabel B – comfortabel wonen met relatief lage energielasten
- Woonoppervlakte van 123 m² – verrassend ruim opgezet
- Ruime en lichte woonkamer met schuifpui naar het gezellige terras, voorzien van een prachtige PVC vloer met comfortabele vloerverwarming
- Moderne woonkeuken (2023) met strakke afwerking en schuifpui naar een charmant Frans balkon
- Keuken voorzien van een screen bij de schuifpui voor extra comfort en zonwering
- Twee fijne slaapkamers, waaronder:
 - o Masterbedroom met praktische inbouwkast en ramen met rolluiken aan de buitenzijde
 - o Tweede slaapkamer met eigen balkon en zonnesherm
- Nieuwe stijlvolle badkamer (2023) met inloopdouche, fraai wastafelmeubel met dubbele kranen, designradiator en een modern zwevend opbergmeubel
- Separaat modern toilet op zowel de 1e als de 2e verdieping (2023)
- Derde slaapkamer op de bovenste verdieping – hier zijn eenvoudig twee slaapkamers te realiseren
- Heerlijk dakterras op de 1e verdieping met vrij uitzicht op het groen, gelegen op het noordoosten
- Tweede dakterras op de 2e verdieping – gelegen op het zuidwesten, een perfecte plek om te ontspannen in de zon
- Schilderwerk binnen en buiten recent uitgevoerd (2023) – alles staat strak in de lak
- Splinternieuwe cv-ketel (2024), merk Intergas – zorgeloos en energiezuinig verwarmen
- Een VVE bijdrage van € 35,- per maand
- Ruime inpandige berging met volop opbergmogelijkheden
- Grenzend aan de achterzijde bevindt zich een gezamenlijke groenzone met wandelpaden, grasvelden en speelvoorzieningen
- Station op slechts 5 minuten loopafstand – ideaal voor forenzen

De omgeving.

De woning ligt net buiten het centrum van Bodegraven en is goed bereikbaar met de auto en met openbaar vervoer. Via de Goudseweg en de Vrije Nesse of via de Doortocht en de Dronensingel zijn de A12 en de N11 binnen enkele autominuten bereikbaar. Het station van Bodegraven ligt aan het einde van de Dronensingel. Vanuit hier bent u met de trein in ca. 20 minuten in Leiden of in Utrecht. Voorzieningen als scholen en sportverenigingen bevinden zich allen in de directe omgeving.

Kenmerken.

Soort Woning

Maisonnette

Woonoppervlakte

123 m²

Perceeloppervlakte

0 m²

Bouwjaar

1998

Aantal kamers

4 (waarvan 3 slaapkamers)

Energie label

B

Ligging

In woonwijk, uitzicht

op groenzone





Indeling.

Begane grond.

Via de straatzijde bereikt u de overkapte entree van de woning. Bij binnenkomst kunt u doorlopen naar de inpandige berging, perfect voor het stallen van uw fietsen. De berging biedt veel opslagruimte. Ook treft u in de hal de meterkast met negen groepen en drie aardlekschakelaars en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping.

Via de trap vanuit de hal bereikt u de overloop van de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot het nieuwe zwevende toilet met fonteintje (2023). Als u doorloopt naar de sfeervolle woonkamer bereikt u aan de achterzijde de lichte, smaakvolle zithoek met schuifpui naar het terras. Aan de voorzijde bevindt zich de heerlijke woonkeuken met genoeg plek voor een gezellige eethoek. De woonkeuken heeft een fraaie lichtinval door de schuifpui met Frans balkon (screen aan buitenzijde). De strakke nieuwe keuken (2023) in hoekopstelling is uitgerust met diverse inbouwapparatuur: een combi-oven, koel-vriescombinatie, vaatwasser, kookplaat en een afzuigkap. De woonkamer is strak afgewerkt met gestuukte wanden en heeft een prachtige Pvc vloer met vloerverwarming.

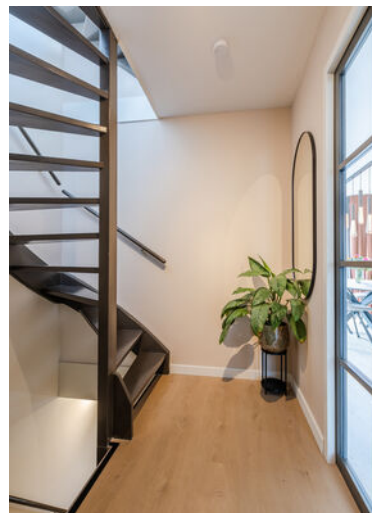
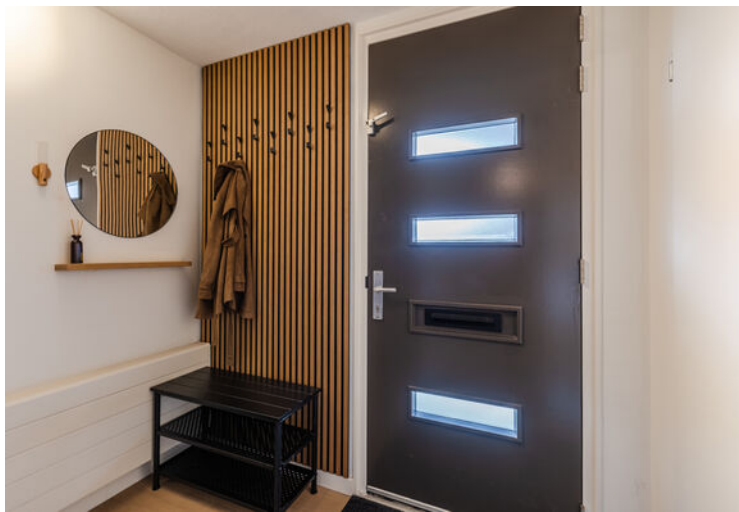
Tweede en derde verdieping.

Via de overloop op de eerste verdieping bereikt u met de trap de overloop van de tweede verdieping. De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, de badkamer, een vaste kast en het separate toilet. Ook dit toilet is vernieuwd in 2023. Aan de achterzijde treft u een grote slaapkamer met twee raampartijen en een inbouwkast voor uw garderobe. De tweede slaapkamer aan de voorkant geeft toegang tot het fantastische tweede dakterras met zonnesherm. De slaapkamers zijn mooi afgewerkt en voorzien van een laminaatvloer. Centraal gesitueerd bevindt zich de stijlvolle, eigentijdse badkamer met groot wastafelmeubel met dubbele kraan, zwevend opbergmeubel en een inloopdouche. Vanaf de overloop bereikt u met de tweede trapopgang de overloop van de derde verdieping. De overloop heeft een prettige lichtinval door de raampartij. Hier treft u de wasmachine- en droger opstelling en de nieuwe Cv-ketel, bouwjaar 2024 van het merk Intergas. U kunt doorlopen naar de derde slaapkamer. Hier is makkelijk nog een vierde slaapkamer te realiseren.

Exterieur.

De woning heeft twee terrassen, een dakterras op de eerste verdieping, grenzend aan de woonkamer, is gelegen op het noordoosten. Vanaf het dakterras heeft u een mooi uitzicht op het groen aan de achterzijde. Het tweede dakterras aan de voorzijde, heeft een gunstige zonligging op het zuidwesten. Hier kunt u perfect van de avondzon genieten op zomerdag.

Begane grond.









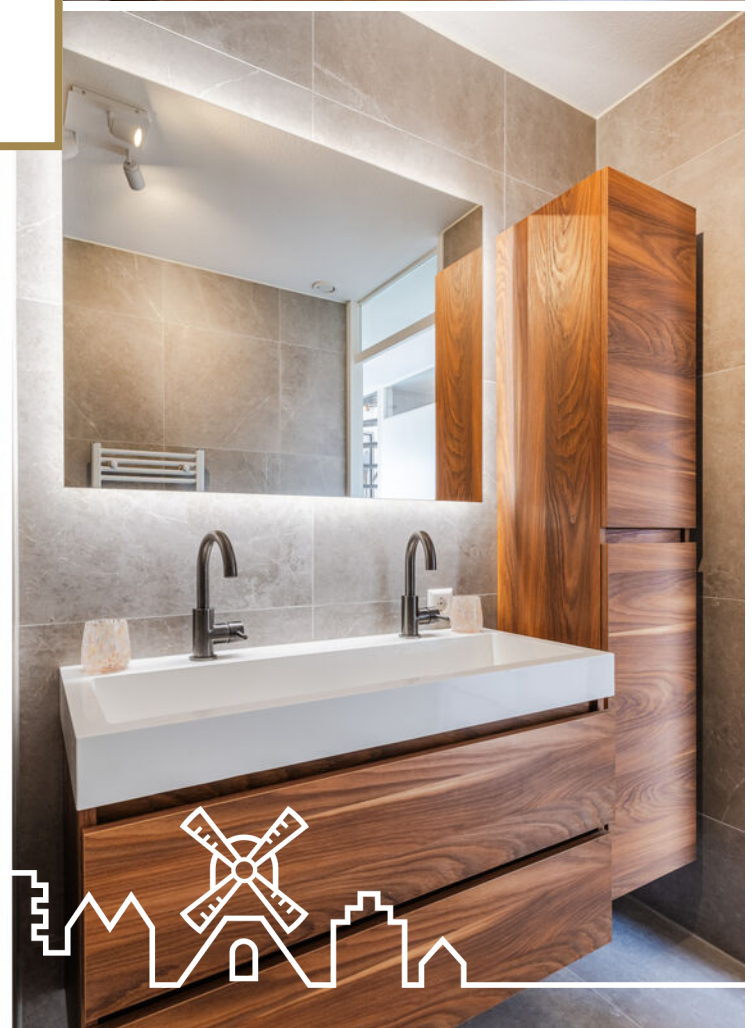
**Fantastische
woonkeuken
met fraaie
lichtinval!**







**Stijlvolle
badkamer!**



Exterieur.

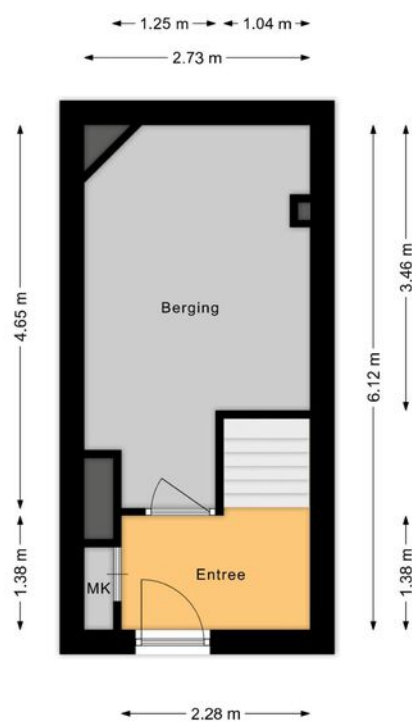




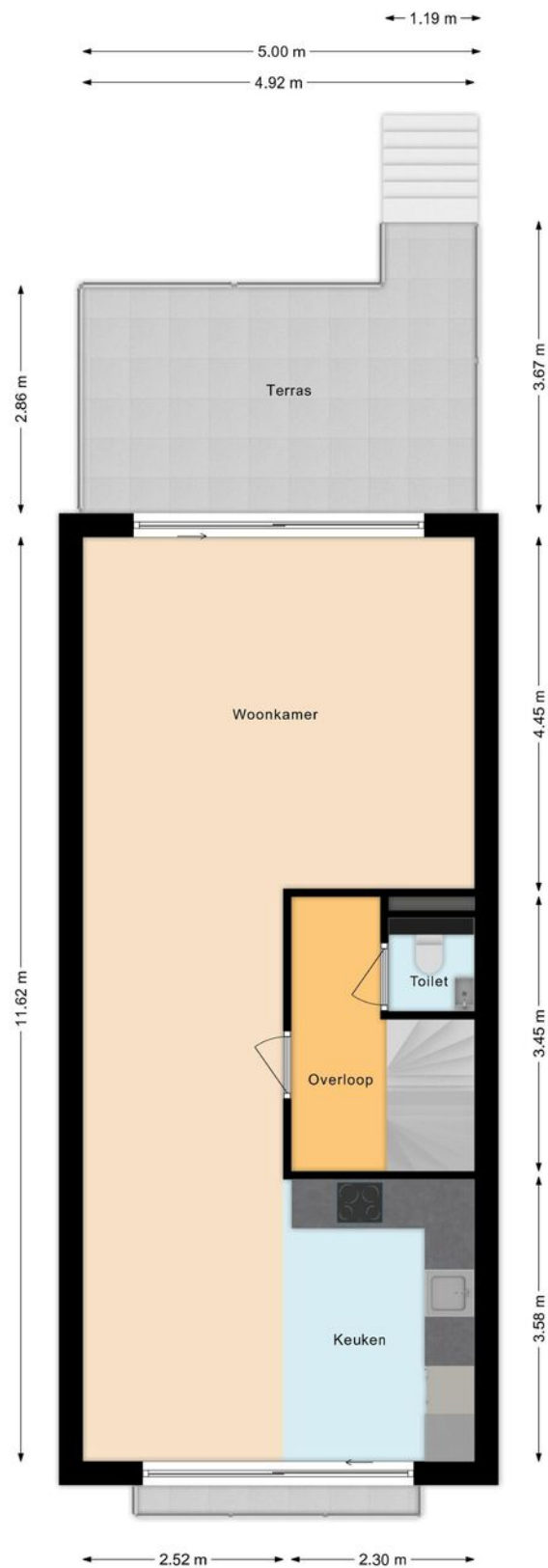
**Mooie
groenzone aan
de achterzijde!**



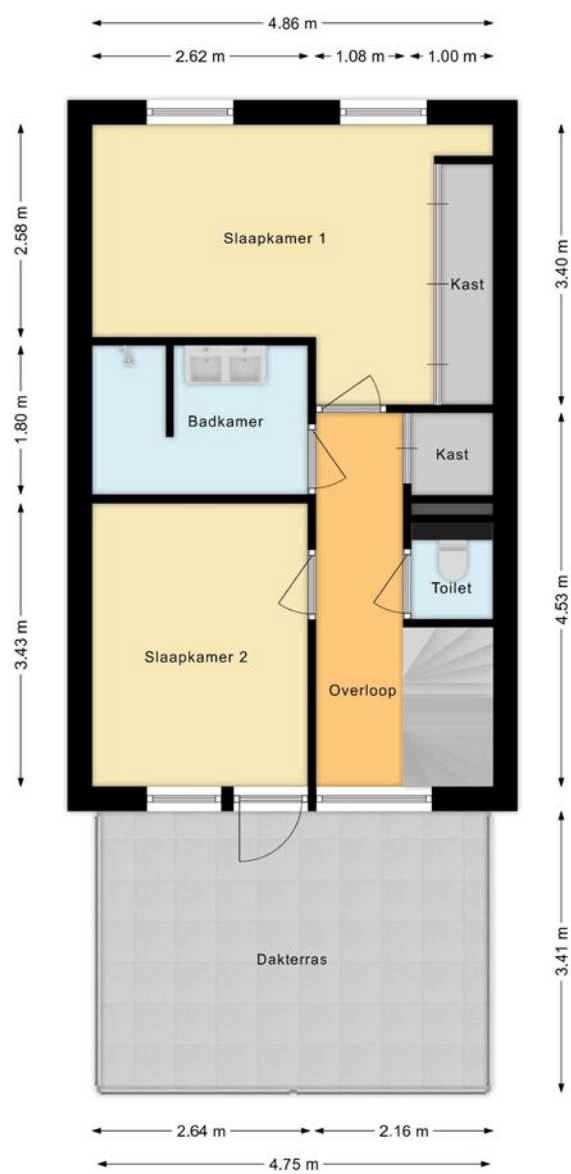
Begane grond.



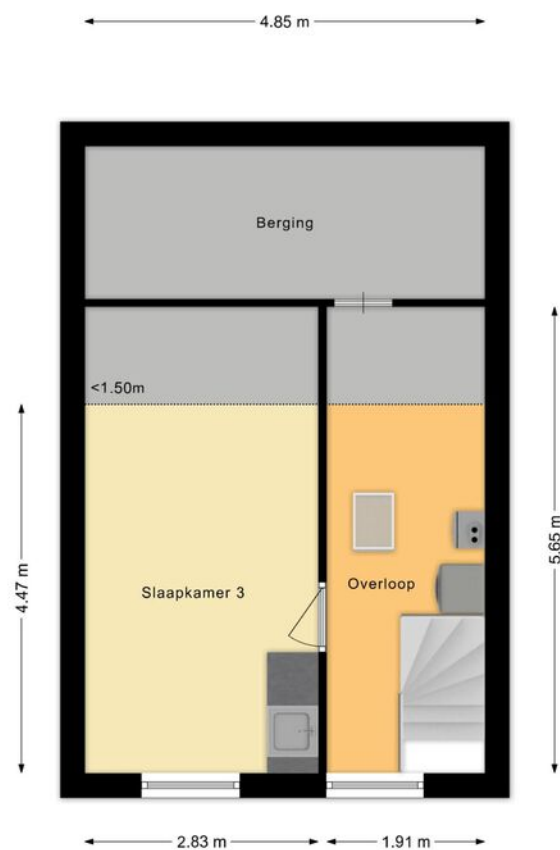
Eerste verdieping



Tweede verdieping



Derde verdieping.



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



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

