



  
**Regio  
Makelaer**

**Julianastraat 48  
Bodegraven**

**Voel je  
thuis!**





## Omschrijving.

Dit is er zo één. Een woning die bij de eerste aanblik indruk maakt. Vol karakter, ruimte en een verhaal. Achter de statige gevel uit 1911 schuilt een verrassend ruim en compleet woonhuis, waar authentieke details moeiteloos samengaan met het gemak van nu en duurzaamheid. Met een uitgebouwde living, stijlvolle afwerking, meerdere multifunctionele ruimtes en een heerlijke tuin met veranda lopen binnen en buiten hier naadloos in elkaar over. Gelegen op een toplocatie in het centrum van Bodegraven woon je hier met alle voorzieningen binnen handbereik, zonder in te leveren op rust en comfort.

### Highlights van de woning:

- Karakteristieke woning uit 1911, waar sfeer en hedendaags comfort samenkomen
- Energielabel B: duurzaam verbeterd met dak- en zijgevelisolatie, grotendeels HR/HR+/HR++ beglazing en voorzien van 14 zonnepanelen
- Woonoppervlakte 167 m<sup>2</sup> op een perceel van 223 m<sup>2</sup>
- Statige entree met authentieke wandtegels, granito vloer en hoge plafonds die direct de charme van de woning onderstrepen
- Sfeervolle, uitgebouwde woonkamer met warme houten vloer, knusse gashaard en een prachtige schouw van Belgisch natuursteen, naadloos overgaand in de heerlijke veranda met overkapping
- Stijlvolle kamer ensuite met authentieke inbouwkasten richting de eetkamer aan de voorzijde
- Smaakvolle eetkamer met fraaie erker en veel lichtinval
- Praktische kantoorruimte, ideaal voor thuiswerken
- Kelderruimte (nagenoeg op stahoogte), uitstekend geschikt als provisie- of bergruimte
- Moderne keuken in de aanbouw met lichtkoepel, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, vaatwasser en royale opberglades
- Eerste verdieping met twee royale slaapkamers:
  - o De hoofdslaapkamer beschikt over een prachtige erker, nis, vaste kasten en een aangrenzende, ruime inloopkast (tevens geschikt als extra kamer)
  - o Tweede slaapkamer met vaste inbouwkast
- Complete badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en modern afwerkingsniveau
- Separaat toilet op de eerste verdieping
- Tweede verdieping met twee slaapkamers en een praktische wasruimte:
  - o Achterslaapkamer met vaste inbouwkast en een grote kunststof dakkapel (met HR++ glas en screens), gedeeld met de overloop
- Ruime overloop voorzien van vaste inbouwkast met schuifdeuren
- Riante, fraai aangelegde achtertuin op het zuidoosten met uitstekende bezonning, diverse borders, kunstgras gazon en een sfeervolle loungehoek, via voorzijde en achterom bereikbaar
- Geweldige veranda met overkapping als verlengstuk van de woonkamer én aangrenzend aan de keuken: ideaal voor buiten ontbijten, lunchen, dineren en lange zomeravonden
- Aan de achterzijde grenst de woning direct aan een schoolplein, dat zich uitstekend leent als veilige speelomgeving voor kinderen
- Praktische fietsenstalling en extra bergruimte onder de overkapping naast de woning, bereikbaar via openslaande deuren aan de voorzijde
- Gelegen op een absolute A-locatie in één van de mooiste straten van het centrum van Bodegraven, met een plantsoen en speelgelegenheid aan de overkant van de straat

### De omgeving:

De woning ligt aan de rand van het gezellige centrum van Bodegraven en is goed bereikbaar met de auto én met het openbaar vervoer. De N11 en de A12 zijn binnen enkele autominuten bereikbaar. Het station van Bodegraven is om de hoek. 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. Daarnaast liggen de Reeuwijkse Plassen en de Nieuwkoopse Plassen op korte afstand, ideaal voor recreatie, wandelen en watersport.

## *Kenmerken.*

### **Soort Woning**

Eengezinswoning

### **Woonoppervlakte**

167 m<sup>2</sup>

### **Perceeloppervlakte**

223 m<sup>2</sup>

### **Bouwjaar**

1911

### **Aantal kamers**

9 (waarvan 4 slaapkamers)

### **Energie label**

B

### **Ligging**

In centrum





## *Indeling.*

### *Begane grond.*

Via de straatzijde betreedt u de woning via de karakteristieke voordeur en komt u binnen in de statige entree met authentieke details. Vanuit hier heeft u toegang tot het toilet, de meterkast en de hal, die leidt naar de kantoorruimte, een praktische kelder (nagenoeg op stahoogte) en de woon- en eetkamer. De entree, hal en het kantoor zijn voorzien van een fraaie granito vloer, paneeldeuren en deels originele wandtegels (entree), wat direct de charme van het huis onderstreept. De uitgebouwde woonkamer aan de achterzijde ademt sfeer en comfort, met een knusse gashaard en een stijlvolle schouw van Belgisch natuursteen. Dankzij de openslaande deuren loopt de ruimte naadloos over in de veranda, waardoor binnen en buiten prachtig in elkaar overlopen. De ensuite deuren naar de eetkamer en de op maat gemaakte inbouwkasten geven het geheel een elegante uitstraling. Aan de voorzijde bevindt zich de lichte eetkamer met karakteristieke erker en eveneens praktische inbouwkasten. Zowel de woon- als eetkamer zijn afgewerkt met een warme houten vloer. Via het kantoor bereikt u de moderne, gesloten keuken. Deze is compleet uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, combi-oven, koelkast en Quooker. De keuken biedt veel opbergruimte door de grote opberglades. De lichtkoepel zorgt voor een prettige lichtinval en via de deur heeft u direct toegang tot de veranda. De vloer in deze ruimte is afgewerkt met een nette tegelvloer.

### *Eerste verdieping.*

Via de trap bereikt u de ruime overloop van de eerste verdieping, die toegang biedt tot twee royale slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet en de trap naar de tweede verdieping. De masterbedroom aan de voorzijde is een echte eyecatcher, met een charmante erker, vaste inbouwkasten en een praktische inloopkast die desgewenst als extra (slaap)kamer kan dienen. Aan de achterzijde bevindt zich de tweede, eveneens ruime slaapkamer met vaste inbouwkast en veel lichtinval dankzij twee raampartijen. De eigentijdse badkamer is comfortabel en compleet ingericht met een inloopdouche, ligbad en een wastafelmeubel met dubbele wastafel en spiegelkast. Het aanwezige raam zorgt voor aangenaam daglicht.

### *Tweede verdieping.*

De ruime overloop is verrijkt met een grote gezamenlijke dakkapel aan de achterzijde (kunststof, HR++ glas en screens), wat zorgt voor veel licht en extra ruimtegevoel. Vanuit hier zijn twee slaapkamers en de wasruimte bereikbaar. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over vaste kasten, net als de overloop zelf, wat zorgt voor praktische bergruimte. De wasruimte is ingericht met aansluitingen voor wasmachine en droger, tevens bevindt zich hier de cv-ketel.

## *Exterieur.*

De fraai aangelegde achtertuin op het zuidoosten biedt volop zon en privacy, met diverse borders, kunstgras en een sfeervolle loungehoek. De royale veranda met overkapping is bij uitstek geschikt voor lange zomeravonden en gezellig buiten tafelen. Aan de zijkant van de woning is een volledig overkapte bergruimte en praktische fietsenstalling gerealiseerd die bereikbaar is via openslaande deuren aan de voorzijde en via de achtertuin. De tuin heeft daarnaast nog een vrijstaande, houten berging achterin. De woning is achterom bereikbaar via het naastgelegen schoolplein, dat tevens een veilige en speelse omgeving voor kinderen biedt. Gelegen op een absolute A-locatie in één van de mooiste straten van het centrum van Bodegraven, met aan de overzijde een groen plantsoen met nog een speelmogelijkheid voor kinderen.

*Begane grond.*









**Moderne  
keuken in  
aanbouw**



# Verdiepingen.





**Moderne  
badkamer, licht  
en ruim**



Exterieur.





**Royale,  
prachtige  
achtertuin!**



# Begane grond.

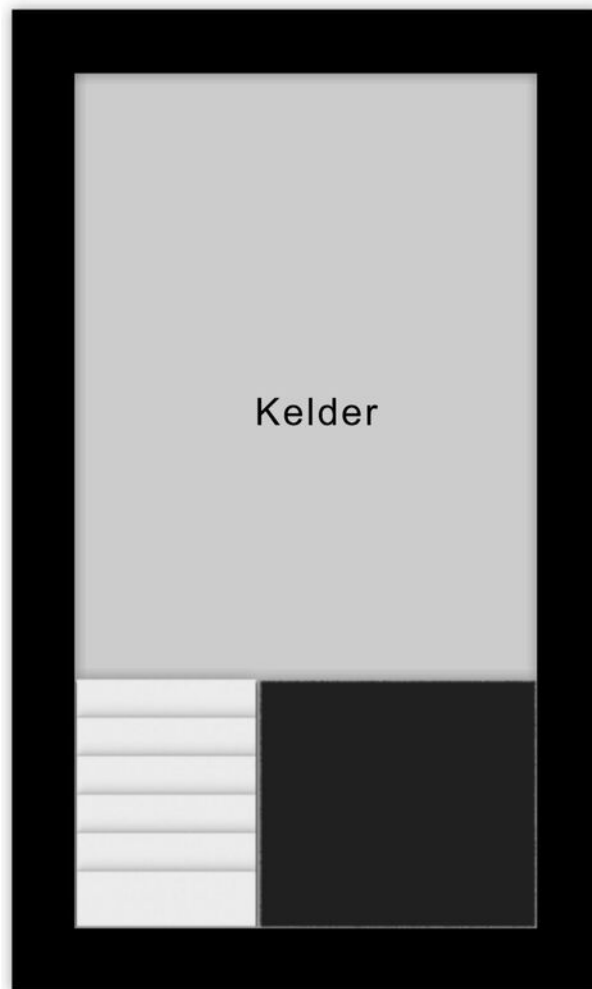


*Kelder.*



← 2.19 m →

↑ 4.06 m ↓



↑ 2.90 m ↓

◀ 0.86 m ▶

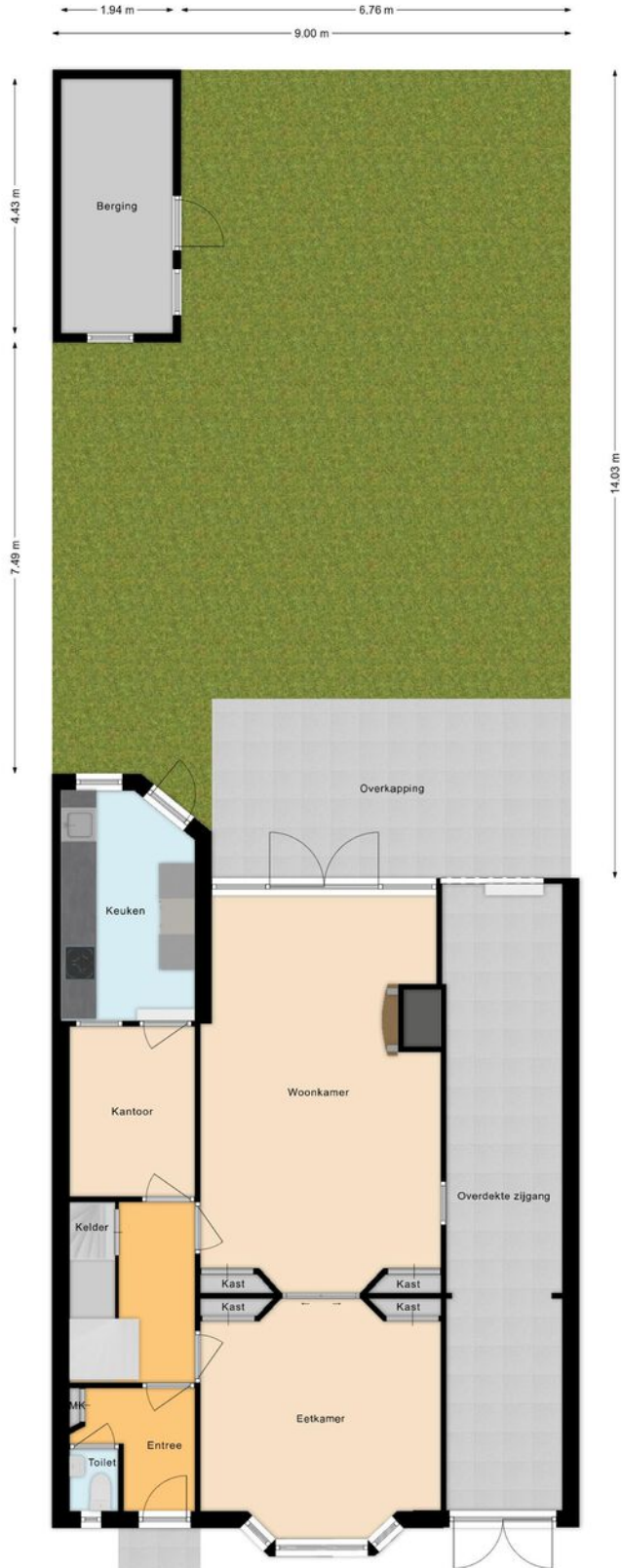
# Eerste verdieping



# Tweede verdieping



# Situatie.

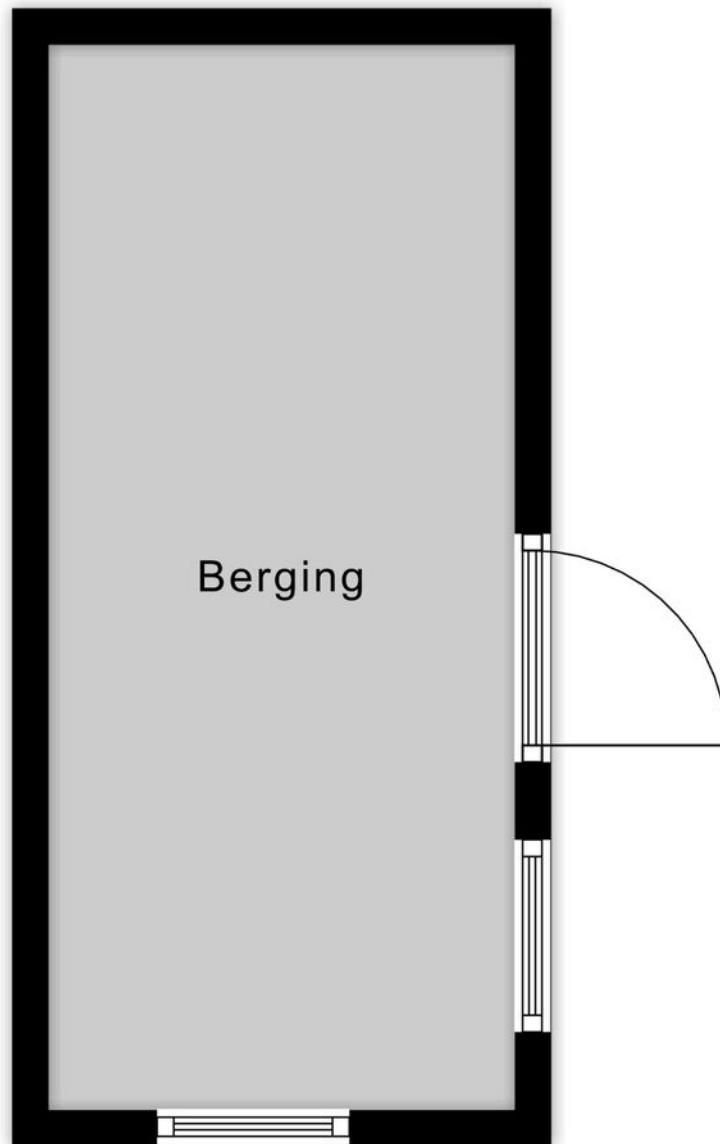


*Berging.*



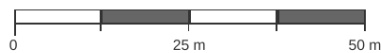
← 1.94 m →

↑ 4.43 m ↓



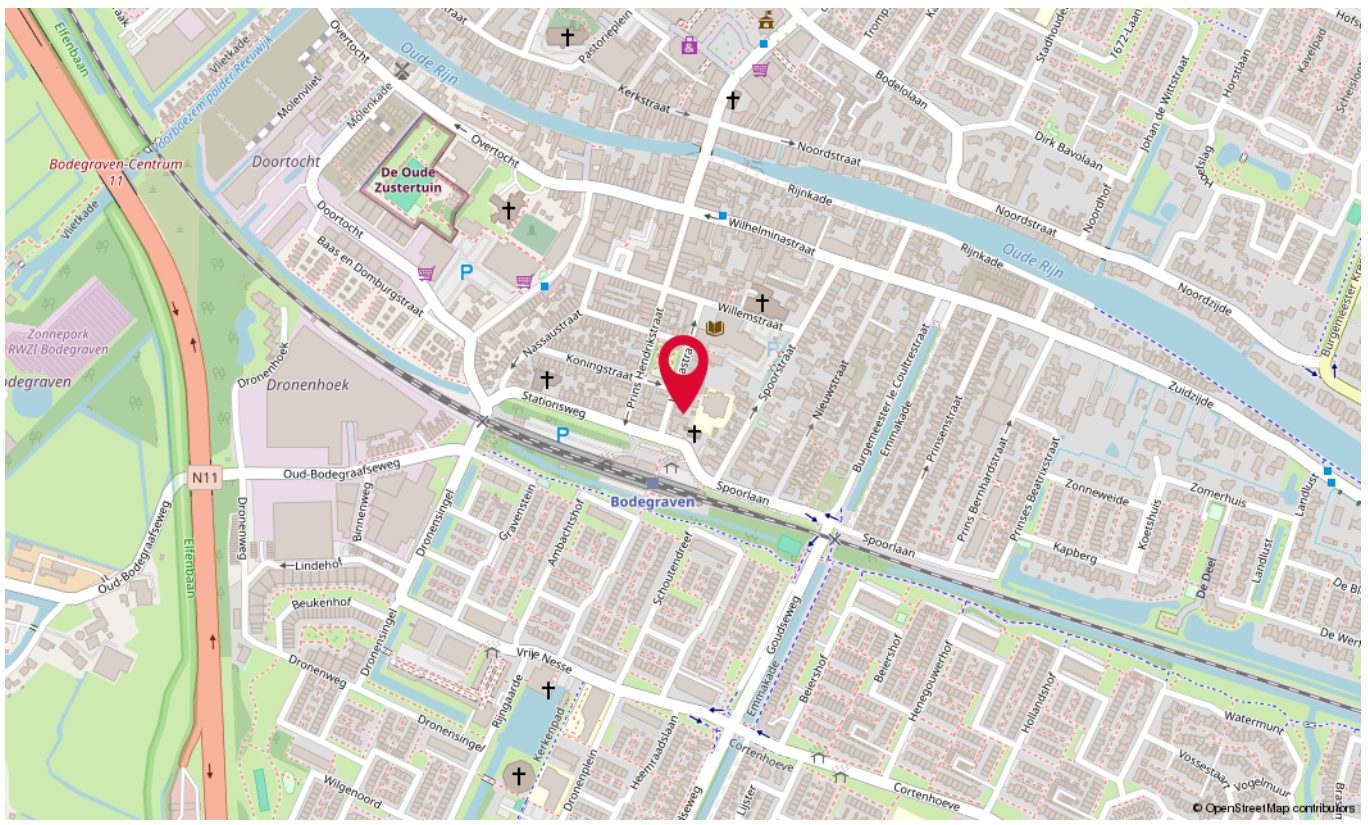
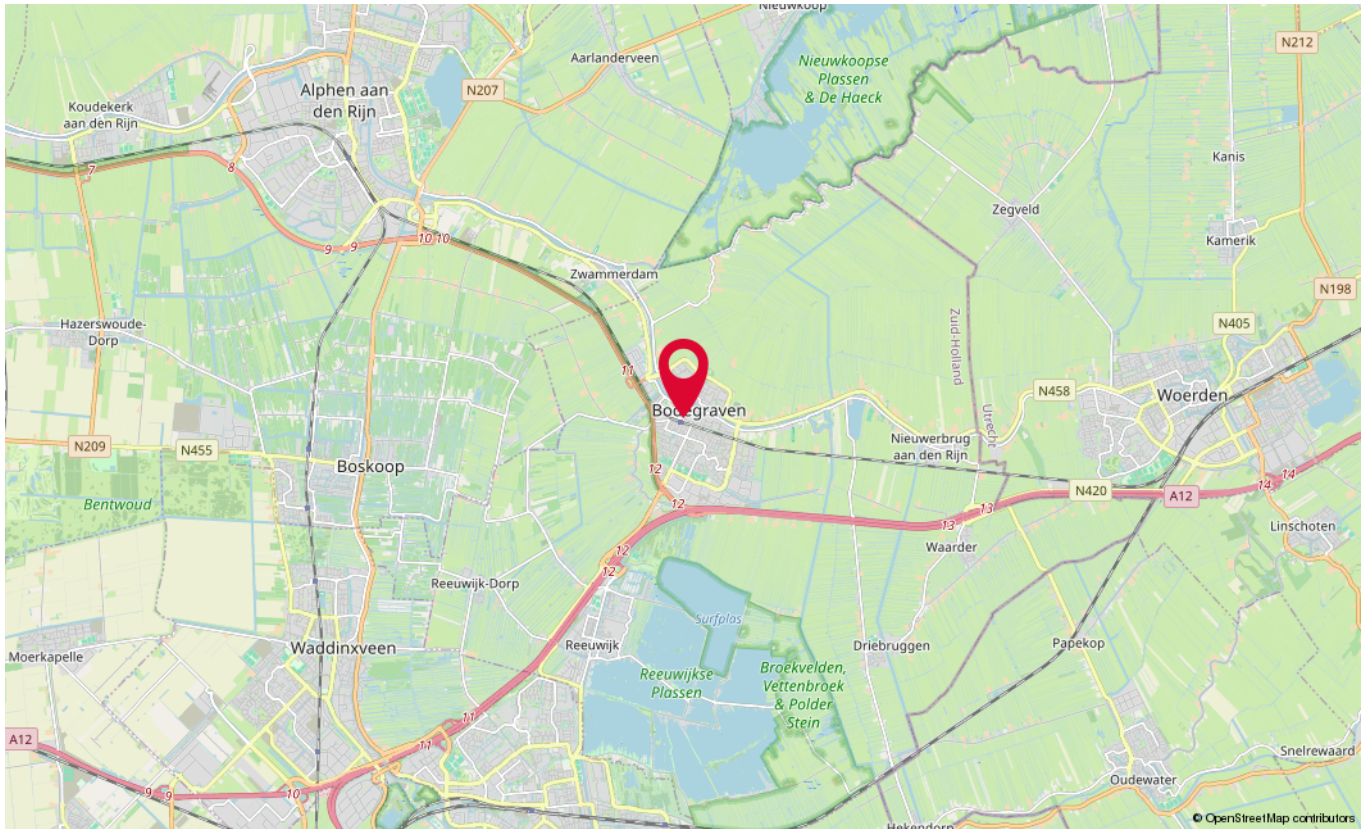
Berging

Kadastrale kaart van Julianastraat 48, 2411CV Bodegraven Referentie: 019a3054-d654-77e2-b822-bf2a9b48e9af



<b>4913</b>	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Bodegraven	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 databankenrecht. Dit document is <b>gegenereerd op 30-10-2025 om 17:00.</b>
<b>48</b>	Huisnummer	Gemeentecode:	BDG00	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	C	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	4913	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	223	
	Bebouwing			

# Huis op de kaart.





# 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 hypotheeken 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](http://www.regiomakelaer.nl)  
[info@regiomakelaer.nl](mailto:info@regiomakelaer.nl)  
0172-255 255

