



Franciscushof 7

2411 DD | Bodegraven



Welkom bij Van 't Hof

Wonen. Het woord betekent voor iedereen iets anders: Een plek hebben waar je jezelf kunt terugtrekken. Een omgeving waar de kinderen veilig kunnen opgroeien. Een locatie waar familie en vrienden bij elkaar komen. Bij onze makelaars draait alles dan ook om de vraag: Wat betekent wonen voor jou? Want zodra we dit weten kunnen we doen waar we goed in zijn: Mensen en de ideale woning met elkaar matchen.

Mede dankzij de langdurige relaties met onze tevreden klanten zijn wij uitgegroeid tot één van de grootste makelaarskantoren uit de regio. Onze gedreven NVM makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs hebben hun sporen verdiend en werken met een frisse blik op de recente ontwikkelingen in het vakgebied.

De reden dat wij al zo lang bestaan is omdat wij constant blijven innoveren en de wensen van onze klanten voorop stellen.

Wat mogen wij voor jou betekenen?

Blijf andere kopers net een stap voor

Momenteel moet je er als koper snel bij zijn. Via de Zoekservice van Van 't Hof heb jij altijd een streepje voor en ontdek je als eerste welke huizen er in de omgeving op de markt komen. Je krijgt automatisch een mail met woningen die binnen jouw zoekcriteria vallen. Meld je aan via vanthof.nl/zoekservice.

Wil je zeker weten dat je geen nieuw aanbod mist? Like dan de Van 't Hof Facebookpagina van jouw regio en zie de nieuwste huizen gewoon op jouw tijdlijn verschijnen. Hierdoor ben je andere kopers net even voor en voorkom je dat iemand anders er met jouw droomhuis vandoor gaat.

@vanthofWaddinxveen
@vanthofZoetermeer

@vanthofGouda



Woonoppervlakte

64 m²

Inhoud

245 m³

Kamers

3

Slaapkamers

2



Kenmerken

Soort woning
Bouwworm
Bouwjaar
Ligging

Energieklasse

Benedenwoning
Bestaande bouw
1986
Aan water, in
centrum
C



Voorzieningen

Tuinligging
Tuintype
Parkeergelegenheid
Verwarming
CV ketel bouwjaar
Isolatievormen

Noordoost
Achtertuin
Openbaar parkeren
C.v.-ketel
2018
Muurisolatie, dubbel glas

Vraagprijs

€ 350.000,- k.k.

Deze woning is zeer centraal gelegen aan de rand van het centrum met een tuin welke uitkijkt op de Oude Rijn. Het betreft een 3-kamer woning welke gelegen is op de begane grond met een separate berging. De woning komt uit de huur maar is volledig opgeknapt en gemoderniseerd. Bij de modernisatie is er een nieuwe keuken, badkamer, toilet en vloer gesitueerd. De woning is gelegen op loopafstand van het stadscentrum, centraal station, kerken, scholen, winkels en groenvoorzieningen.

Indeling: Begane grond:

Via de entree komt u in de hal met meterkast en de stookruimte waarbij de opstelling van de c.v.-combiketel (2018) en de mechanische ventilatie unit te vinden is. De woonkamer is aan de achterzijde van de woning welke een deur heeft naar de achtergelegen tuin. De tuin is zeer breed doordat deze over de gehele lengte van de woning gelegen is en heeft een uitzicht over de Oude Rijn. U kunt hier het gehele jaar door genieten van de langsvarende boten op het terras. De half open keuken is gesitueerd in een hoekopstelling en is voorzien van onder- en bovenkasten met combi oven/magnetron, koelkast, vriezer, 4 pits inductie kookplaat en een vaatwasser. Via de tussenhall is er toegang naar de twee slaapkamers, de toiletruimte en de badkamer. De twee slaapkamers zijn aan de achterzijde van de woning gelegen en zien er keurig uit. In de grootste slaapkamer is een bergkast te vinden met de opstelplaats van de wasmachine. De badkamer is volledig betegeld en is voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel en een handdoekradiator. De toiletruimte is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een closet en een fonteintje.

Bijzonderheden:

- Nette gemoderniseerde woning;
- Op loopafstand van het centrum;
- Tuingerichte woonkamer met uitzicht over de Oude Rijn;
- Het gebouw is voorzien van een lift;
- Verwarming middels eigen c.v.-ketel (2018);
- Energielabel C, geldig tot 2029;
- Bijdrage VvE € 211,74 per maand;
- Notariskeuze voorbehouden aan verkoper;
- Zelfbewoningsplicht van toepassing;
- Ouderdomsclausule, asbestclausule en niet bewoningsclausule van toepassing;
- Oplevering maximaal 3,5 maand na overeenstemming;
- Verkoopvoorwaarden van toepassing.

Heeft u interesse in dit appartement? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

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

Toelichtingsclausule BBMI: de woning is ingemeten conform de branchebrede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. 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, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen





























Plattegrond





Plattegrond

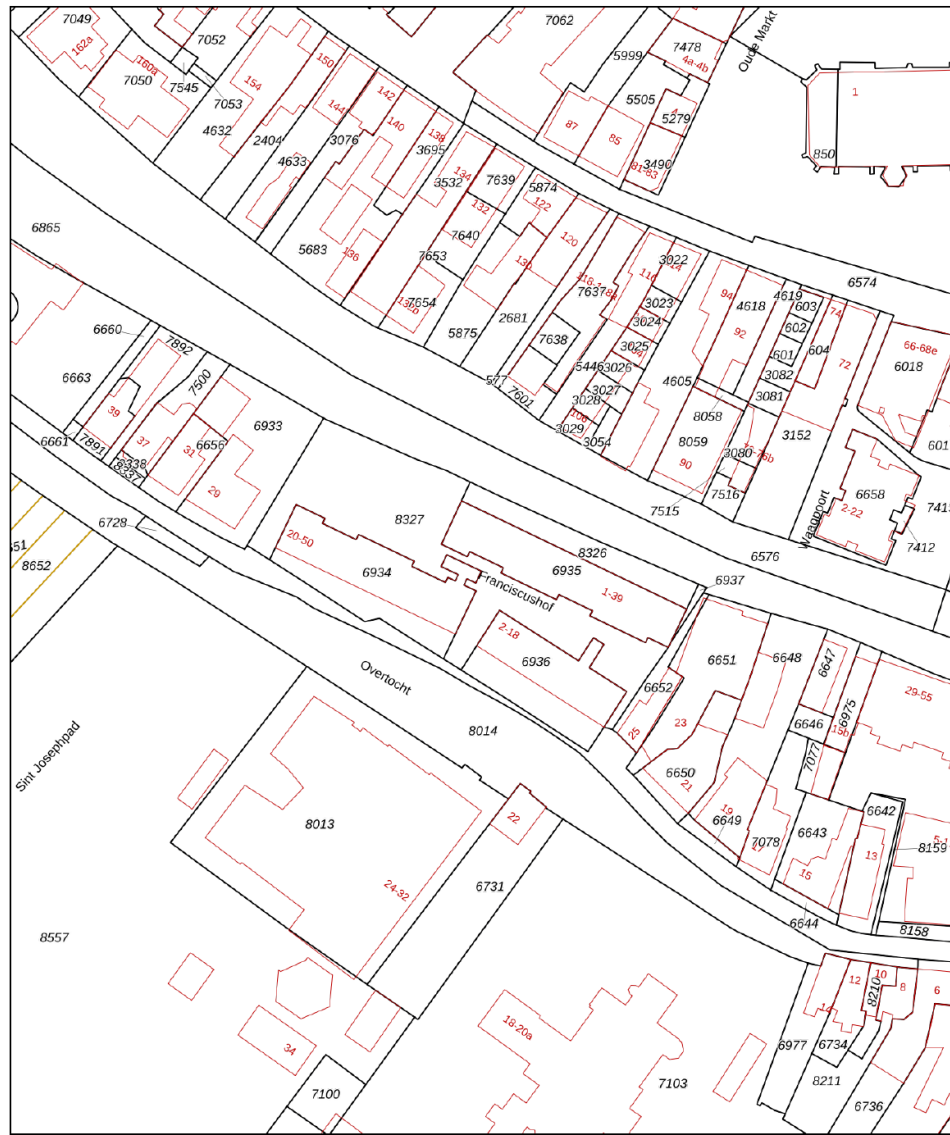





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bodegraven	
25	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6935	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



En hoe nu verder?

Is de woning financieel gezien haalbaar?

Wellicht heb je online al eens jouw maximale hypotheek berekend, hierdoor weet je wat je ongeveer kunt lenen. Wil je echt weten wat er voor jou mogelijk is kom dan eens vrijblijvend langs bij één van onze hypotheekadviseurs. Samen kunnen jullie ontdekken welke hypotheek het beste bij je past.

Kijk op [vanhof.nl/hypotheekenvoor](https://www.vanhof.nl/hypotheekenvoor) meer informatie.

Tip: duurzaamheid

Je kan als huiseigenaar en huizenkoper een hogere hypotheek krijgen als je energiebesparende maatregelen neemt. Hoeveel je extra kan lenen, hangt af van het energielabel van jouw woning. Hoe slechter het energielabel van jouw woning is, hoe meer geld je kan lenen.



Bod uitbrengen

Verliefd geworden op de woning? Breng dan een realistisch bod uit waar jij je comfortabel bij voelt. De bieding kan je via je move-account uitbrengen.

Sluitingsdatum of de onderhandeling begint

Indien er gewerkt wordt met een sluitingsdatum zal de makelaar alle biedingen die binnen de gestelde termijn zijn gedaan bespreken met verkoper. Verkoper maakt uiteindelijk de keuze aan wie de woning wordt verkocht. Het biedlogboek wordt vrijgegeven op het moment dat woning definitief is verkocht aan iedereen die een bod heeft gedaan.

De onderhandeling begint

De makelaar legt jouw bod voor aan de verkoper. De verkoper kan het bod afwijzen, accepteren of een tegenvoorstel doen. Wanneer jullie er samen uitkomen dan zullen we alle afspraken vastleggen in een (concept) koopovereenkomst. Tegelijkertijd ga je de hypotheekaanvraag verder in gang zetten en gaat de hypotheekadviseur voor je aan de slag om de financiering rond te krijgen.

Bouwtechnische keuring & taxatie

De hypotheekverstrekker wil er zeker van zijn dat de koopsom die jij wilt betalen conform de huidige marktwaarde van de woning is. Vandaar dat een officiële taxatie van de koopwoning vaak verplicht is. Wil je ook een bouwtechnische keuring laten uitvoeren regel dit dan zo snel mogelijk.

Tekenen van de koopovereenkomst

Is alles rond en ben je akkoord? Dan teken je de definitieve koopovereenkomst. Als koper heb je na het tekenen van de koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd. Als koper van een woning selecteer je de notaris die het verdere koopproces begeleidt. De notaris stelt de akte van levering op en regelt de aflossingsnota van de hypotheek van de verkoper. Voor de overdracht volgt nog een eindinspectie van de woning. Vervolgens zal de leveringsakte getekend worden en vindt de sleuteloverdracht plaats.

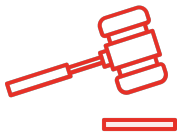
Gefeliciteerd je bent nu de eigenaar van jouw droomhuis!



Waar mogen wij je mee helpen?

Wonen omvat veel meer dan alleen de aankoop of verkoop van een woning. Bij Van 't Hof vind je alles onder één dak; Van taxaties tot hypotheek. Stuk voor stuk afgehandeld met deskundigheid en zorgvuldigheid door onze onafhankelijke experts.

Makelaardij



Verkoopkans berekening



Gratis zoekservice



Verkoopmakelaar

Hypotheek



Hypotheekadvies



Maximale hypotheek berekenen



Oversluiten

Taxaties



NWWI - Taxatie



Is dit jouw droomhuis?

Vraag naast een bezichtiging ook gelijk een oriënterend gesprek aan bij onze hypotheekadviseur.

Samen realiseren wij al jouw woonwensen.

vanthof.nl/hypotheken