



Riggeling & DUPREE
makelaars



Goudplevier 1, Bodegraven

€ 645.000 k.k.

Voor meer informatie bekijkt u de digitale brochure op:

www.goudplevier1.nl

Goudplevier 1, Bodegraven

Verrassend ruime instapklare hoekwoning met garage, luxe tuinkamer en zonnige tuin gelegen in een groene, kindvriendelijke woonwijk. Unieke kans!

Gelegen aan een groen plantsoen staat deze goed onderhouden hoekwoning met circa 145 m² woonoppervlakte + 18 m² tuinkamer. De woning beschikt over een ruime woonkamer met houtkachel, een luxe woonkeuken met kookeiland, vier slaapkamers, een moderne badkamer en een luxe tuinkamer met glazen schuifwanden. In 2018 is de woning volledig gerenoveerd, waardoor je hier direct kunt intrekken. De verzorgde tuin en de ruime opzet maken het wooncomfort compleet. Een fijne gezinswoning met veel leefruimte en een moderne afwerking.

Graag nemen we je alvast mee door de woning:

Begane grond:

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. De hal biedt toegang tot het toilet, de meterkast, de trapopgang en de woonkamer.

De sfeervolle woonkamer aan de voorzijde geniet van veel lichtinval dankzij de grote raampartijen. De houtkachel vormt een gezellige blikvanger en zorgt voor extra warmte en sfeer. Via openslaande deuren loop je door naar de luxe tuinkamer, die de leefruimte op fraaie wijze vergroot en zorgt voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten. Aansluitend bevindt zich de eetkamer met voldoende ruimte voor een grote eettafel. De zijkant van de woning is aangebouwd waar een prachtige leefkeuken is gerealiseerd, met een royaal kook- en spoeleiland voorzien van barkrukken. De keuken beschikt over hoogwaardige keukenapparatuur, waaronder een inductiekookplaat/teppanyaki met geïntegreerde afzuiging, een combi-oven, een stoomoven, een vaatwasser, een koelkast en een Quooker. Dankzij de grote raampartijen en de lichtkoepel is dit een heerlijke lichte ruimte met toegang tot de bijkeuken.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop, drie slaapkamers en een moderne badkamer. De drie slaapkamers zijn ruim van opzet en veelzijdig in gebruik, bijvoorbeeld als kinder-, logeer- of werkkamer. Dankzij de nette afwerking en de prettige lichtinval bieden de kamers een aangename woonbeleving.

De moderne badkamer is stijlvol en strak uitgevoerd. Deze is voorzien van een ruime inloopdouche met regendouche, een toilet, een fraai wastafelmeubel en een designradiator. Het aanwezige raam zorgt voor natuurlijke ventilatie en laat bovendien veel daglicht binnen, wat bijdraagt aan een frisse en lichte uitstraling.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. De ruime overloop biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een werkplek, zoals de huidige bewoners dat hebben gerealiseerd.

Op deze verdieping bevindt zich een royale vierde slaapkamer, voorzien van een dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde. Hierdoor is een lichte en volwaardige kamer ontstaan met een bijzonder ruimtelijk karakter. De slaapkamer biedt voldoende plaats voor een groot bed en beschikt daarnaast over ruimte voor een open garderobe. Tevens is er een wastafelmeubel aanwezig.

Dankzij de grote raampartijen geniet de kamer van een aangename hoeveelheid natuurlijk daglicht. Achter de knieschotten bevindt zich praktische bergruimte, evenals op de aanwezige vloering die extra opbergmogelijkheden biedt. Deze verdieping biedt bovendien de mogelijkheid om een vijfde slaapkamer te realiseren. In het verleden bestond deze etage namelijk uit twee royale slaapkamers, waardoor een herindeling eenvoudig tot de mogelijkheden behoort.

Tuin:

De achtertuin is verzorgd aangelegd met grote terrastegels, groene beplanting en meerdere plekken om te zitten.

De luxe tuinkamer vormt zonder twijfel een van de hoogtepunten van deze woning. Deze sfeervolle ruimte is voorzien van een houten vloer, een pelletkachel, een grote lichtstraat en glazen schuifwanden, waardoor je hier vrijwel het hele jaar door kunt genieten. Met voldoende ruimte voor een grote eettafel is dit de ideale plek voor lange diners, gezellige borrels en ontspannen avonden met familie en vrienden.

Daarnaast beschikt de tuin over een sfeervolle zithoek met vaste banken rondom een vuurplaats, wat zorgt voor een unieke en gezellige buitenruimte.

De aangebouwde garage biedt voldoende ruimte voor fietsen, tuinspullen en extra opslag.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte circa 145 m² + 18 m² tuinkamer
- Perceel 230 m²
- Royale hoekwoning
- Garage met elektrische deur
- Begane grond en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming
- Luxe woonkeuken met kook- en speleiland
- Sfeervolle woonkamer met houtkachel
- Vier slaapkamers (vijf slaapkamer mogelijk)
- Moderne badkamer
- Twee dakkapellen op de tweede verdieping
- Ruime tuinkamer met glazen schuifwanden
- Royale en zonnige tuin op het Zuidwesten
- Scholen, sportverenigingen en winkelcentra op loopafstand
- Uitvalswegen A12 en N11 en openbaar vervoer (bus/trein) op korte afstand
- Rustige en kindvriendelijke woonomgeving

Ben je op zoek naar een ruime, instapklare woning met een moderne afwerking, vier slaapkamers en een heerlijke tuinkamer? Dan is Goudplevier 1 absoluut een bezichtiging waard. Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, sfeer en het wooncomfort dat deze woning te bieden heeft.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 645.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1976
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	145 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	18 m ²
Externe Bergruimte	19 m ²
Perceeloppervlakte	230 m ²
Inhoud	574 m ³

Indeling

Aantal kamers	5 (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 inloopdouche, 1 toilet, 1 vloerverwarming, 1 wastafel en 1 wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Buitenzonwering, dakraam, mechanische ventilatie en Kabel TV

Energie

Definitief energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming	Cv-ketel, houtkachel en vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Remeha gas gestookt uit 2011, eigendom

Kadastrale gegevens

Bodegraven F 1983	
Oppervlakte	230 m ²
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuintuin en voortuin
Achtertuintuin	72 m ² (12m diep en 6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten

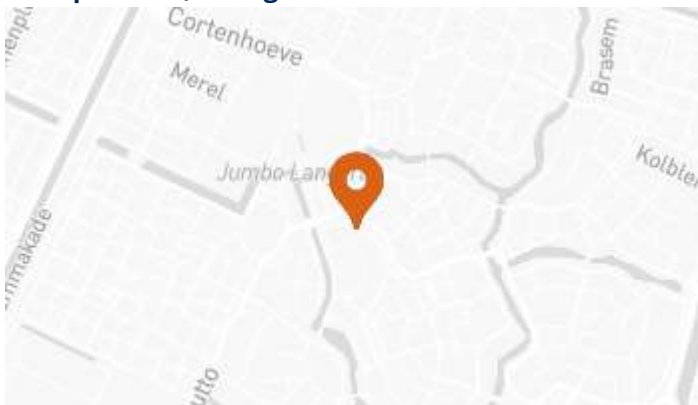
Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Garage

Soort garage	Aangebouwd stenen
Capaciteit	1 auto
Voorzieningen	Met elektrische deur en voorzien van elektra

Goudplevier 1, Bodegraven

















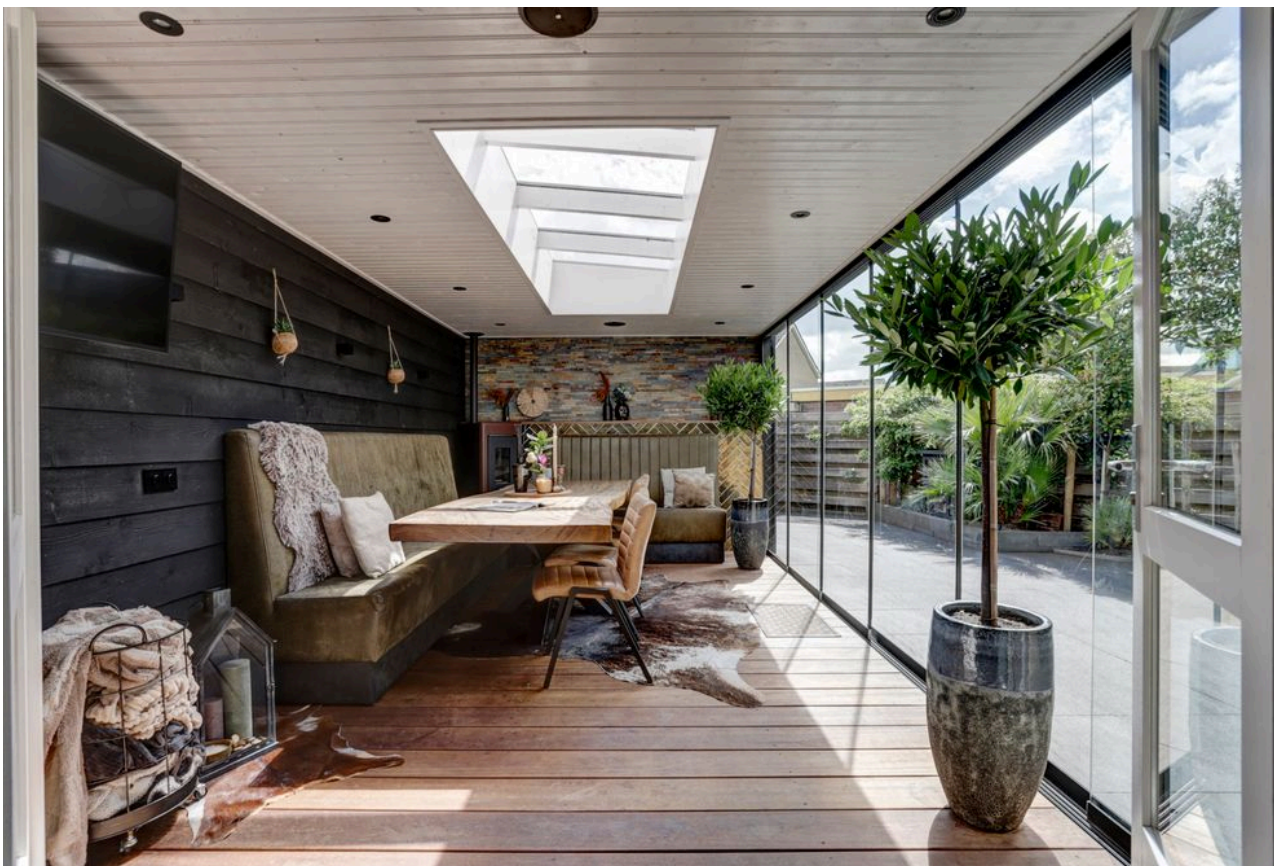










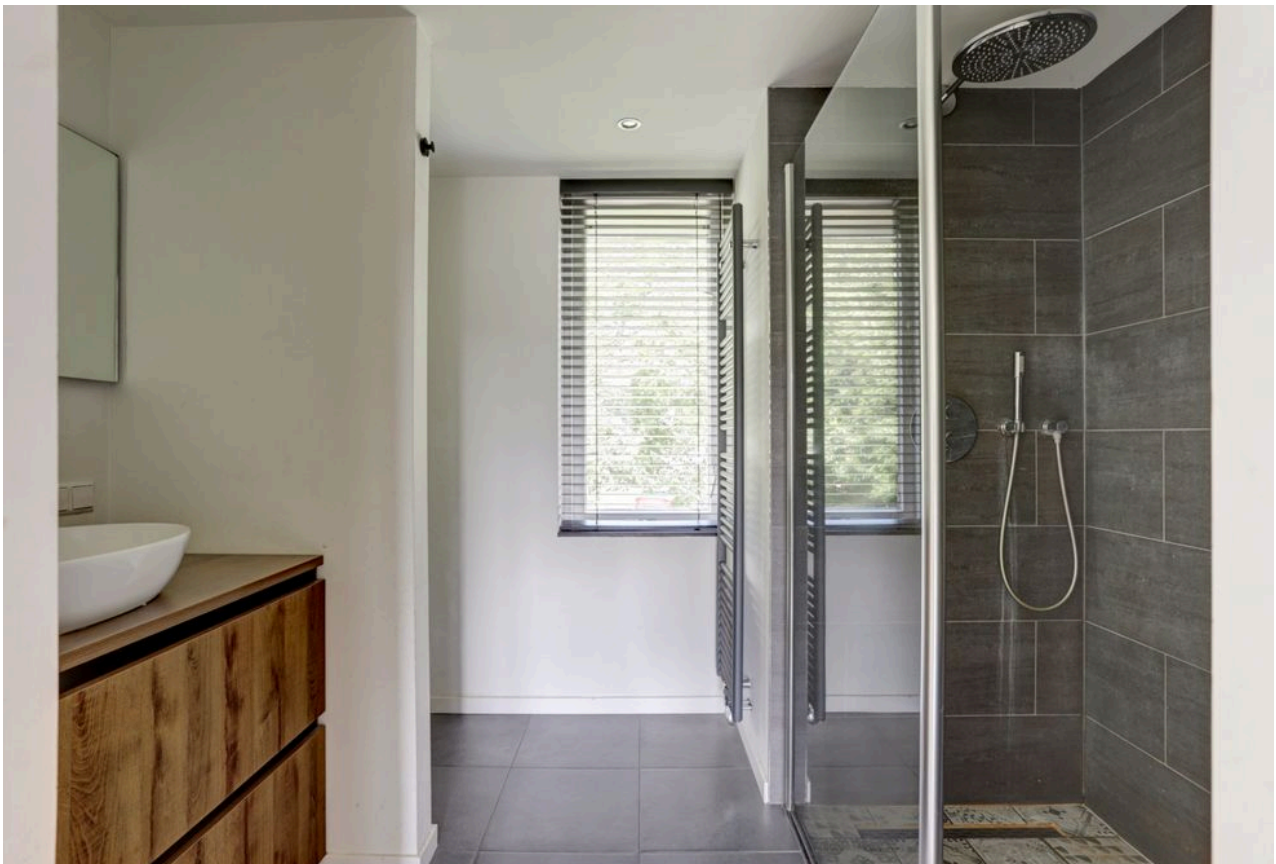




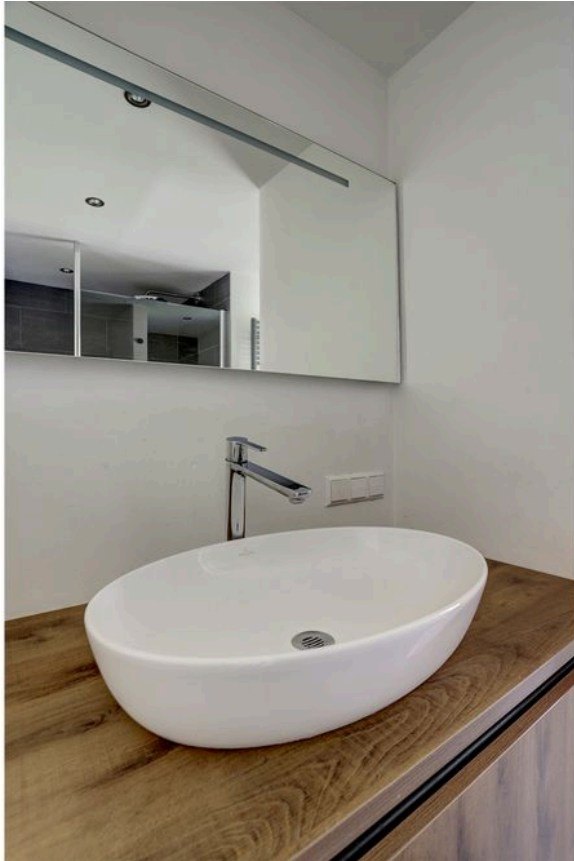




















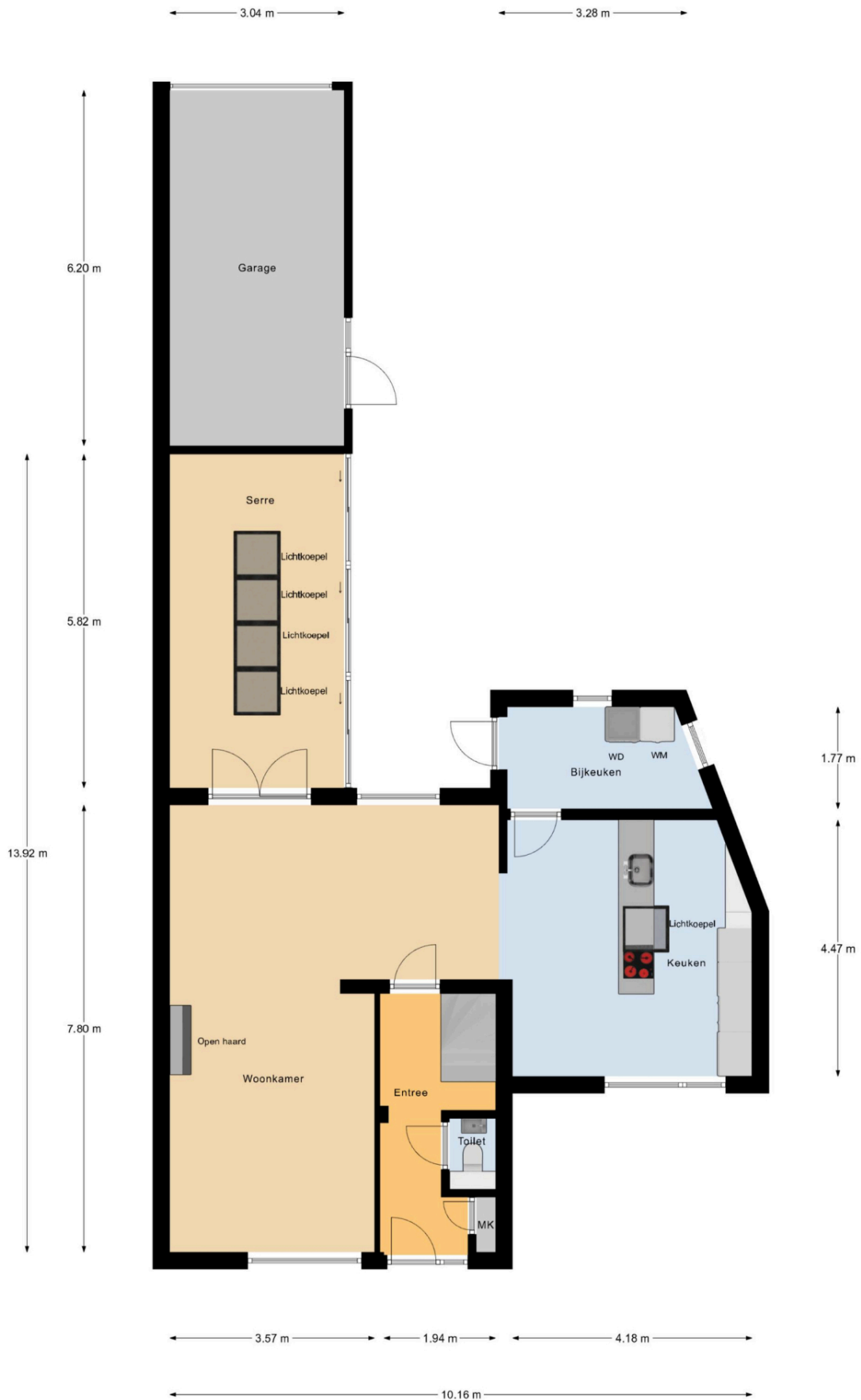








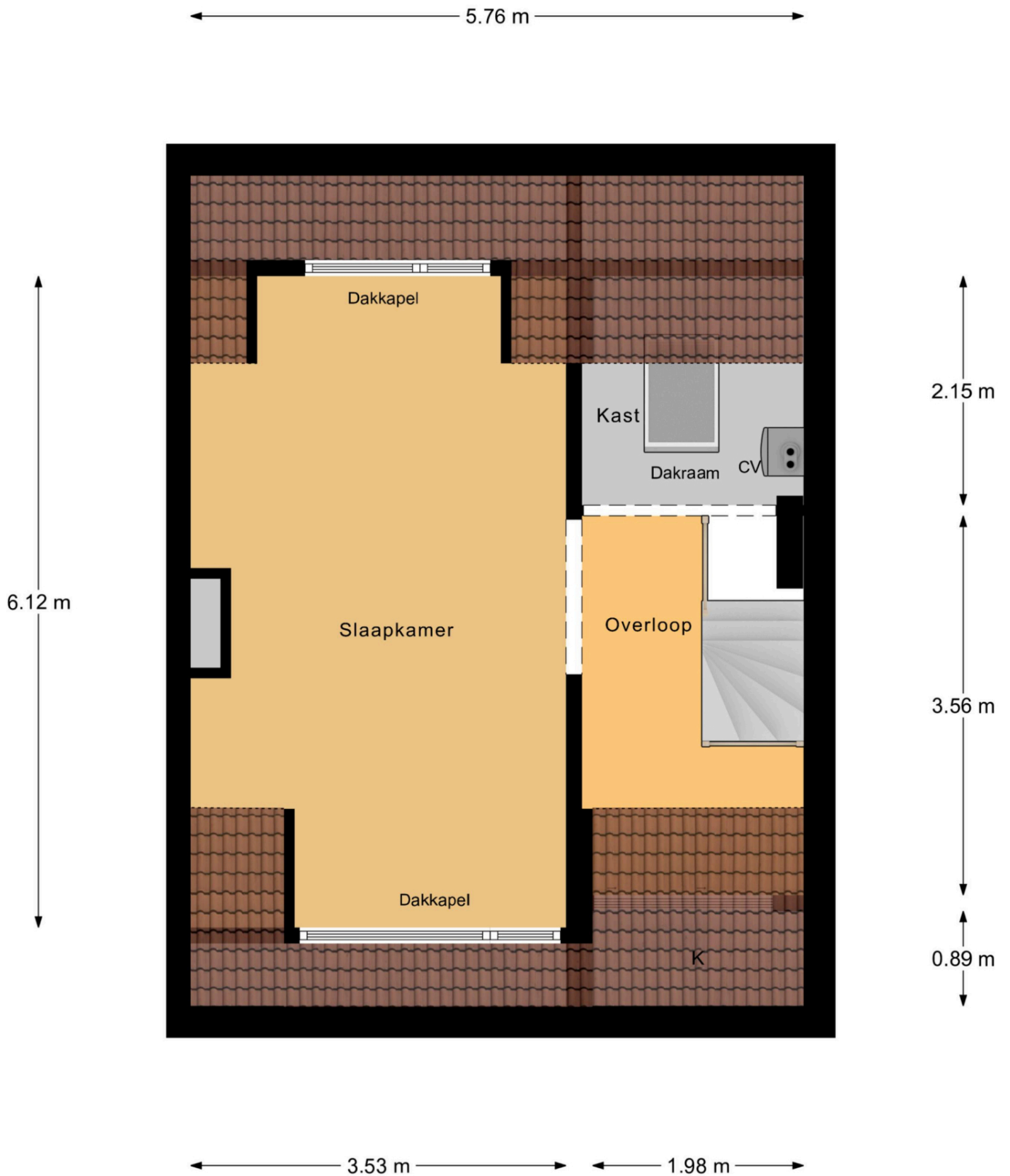
Plattegronden



Begane Grond



1e Verdieping



2e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: RIGMAK 2411 KV 1



<p>12345 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven Sectie F Perceel 1983</p> <p>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.</p>	
--	--	---



Rijksoverheid

Energie label woning

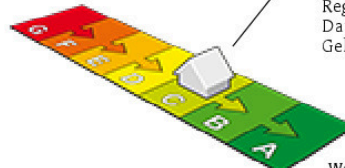
Goudplevier 1
2411KV Bodegraven

BAG-ID: 0497010000001169

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label C

Registratienummer 326254985
Datum van registratie 22-04-2017
Geldig tot 22-04-2027



Weinig besparingsmogelijkheden

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Hoekwoning	
	Bouwperiode	1975 t/m 1982	
	Woonoppervlakte	>140 m ²	
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
	Glas slaaperuimte(s)	HR glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Vloer extra geïsoleerd	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

(Extra) isolatie van uw dak

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de woonruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Marjt van Woudenberg
Examennummer 2041
KvK nummer 09186665

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosten effectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Bijlage bij het energielabel

Meer informatie over de geadviseerde maatregelen

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (zogenoemde Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

(Extra) isolatie van uw dak

Huizen met dakisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het rendement van dakisolatie is vergelijkbaar met een rente van 9 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Huizen met gevelisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Spouwmuurisolatie is de meest voordelige vorm van isolatie. Het rendement van spouwmuurisolatie is vergelijkbaar met een rente van 12 procent op een spaarrekening. Je bespaart nog meer als je spouwmuurisolatie combineert met [isolatie aan de buitenzijde](#) of de [binnenzijde van de gevel](#) (voorzetwand). Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. [Meer Info](#)

HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruijnte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s). Het rendement van HR++ isolatieglas is vergelijkbaar met een rente van 7 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning (en warm tapwater)

Met een zuinige combiketel voor cv en warm tapwater, zoals een HR-107 combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Heb je nog een oudere combiketel of conventioneel rendement (CR-ketel)? Dan bespaar je op jaarbasis ruim 500 euro (aan energiekosten en onderhoud) als je een HR-107 combiketel aanschaft. Daar staat tegenover dat je eenmalig zo'n 2.100 euro moet uitgeven (zie de tabel). [Meer Info](#)

Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen lucht, bodem of grondwater en ze hebben een zeer hoog rendement. Het netto rendement van huidige elektrische warmtepompen ligt op 160 tot 200 procent voor verwarming, en 80 tot 140 procent voor warm water. Dat is hoger dan het rendement van een gasgestookte HR-107 ketel. Hierbij is het elektriciteitsgebruik voor de warmtepomp meegewogen. [Meer Info](#)

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 m³ gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijsspeil 2014/2015). Daarvan blijft 110 euro over als de elektriciteitskosten voor de pomp (zo'n 25 euro voor circa 100 kWh verbruik) en onderhoudskosten (10 euro per jaar) betaald zijn. Heeft het huishouden nu een elektrische boiler, dan is de besparing hoger: gemiddeld 370 euro per jaar minder elektriciteitskosten (zo'n 1.600 kWh). Het is namelijk duurder om water te verwarmen met stroom dan met gas. Een zonneboilercombi bespaart in beide gevallen nog zo'n 75 m³ gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. [Meer Info](#)

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

De prijzen van zonnepanelen dalen gestaag, door technische ontwikkelingen en schaalvergroting. Een zonnepanelensysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijsspeil oktober 2014). Het rendement van een investering in zonnepanelen is vergelijkbaar met een rente van 6 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Eisen bij een grootschalige renovatie

Voor een aanbouw of grootschalige renovatie zijn er nog aanvullende eisen voor de isolatiewaarden. Een ingrijpende renovatie houdt in dat meer dan 25 procent van de oppervlakte van de gebouwschil vernieuwd, veranderd of vergroot wordt. De eisen aan isolatiewaarden zijn:

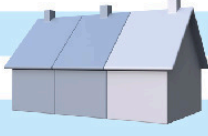
- Vloerisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Dakisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s) moet een isolatiewaarde hebben van $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s).

Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

NB: de opgegeven rendementen zijn door Milieu Centraal berekend met de Standaard Rekenmethode Rendementen. De uitkomst van de Standaard Rekenmethode Rendementen is direct te vergelijken met de rente op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meer informatie over actuele gegevens ga naar www.milieucentraal.nl. In het overzicht staan alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

	Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
	Isoleren schuin dak, verwarmde zolder	€570	€4600	8 jaar	7%
	Zonneboiler	€80	€3000	Langer dan levensduur	1%
	Zonnepanelen (2700 Wattpiek, 15 m ²)	€470	€4400	9 jaar	6%
	Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€210	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
	Isoleren spouwmuur	€540	€2100	4 jaar	10%
	Vervanging enkel glas door HR++ glas	€270	€3500	13 jaar	5%
	Isoleren begane grond vloer	€180	€1600	9 jaar	7%

De besparingen zijn berekend voor een drie-persoons huishouden in een hoekwoning van gemiddelde afmetingen in Nederland met een HR-combiketel en waarin genoemde maatregelen nog niet toegepast zijn. Uw stookgedrag is van invloed op de werkelijke besparing die u realiseert na het nemen van de maatregelen. Als u nu al weinig verwarmt is de besparing lager dan aangegeven (en andersom). U kan de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel omdat die afhankelijk is van de mate van isolatie.

(Bron: www.milieucentraal.nl)



Riggeling & DUPREE

makelaars

