

TE KOOP

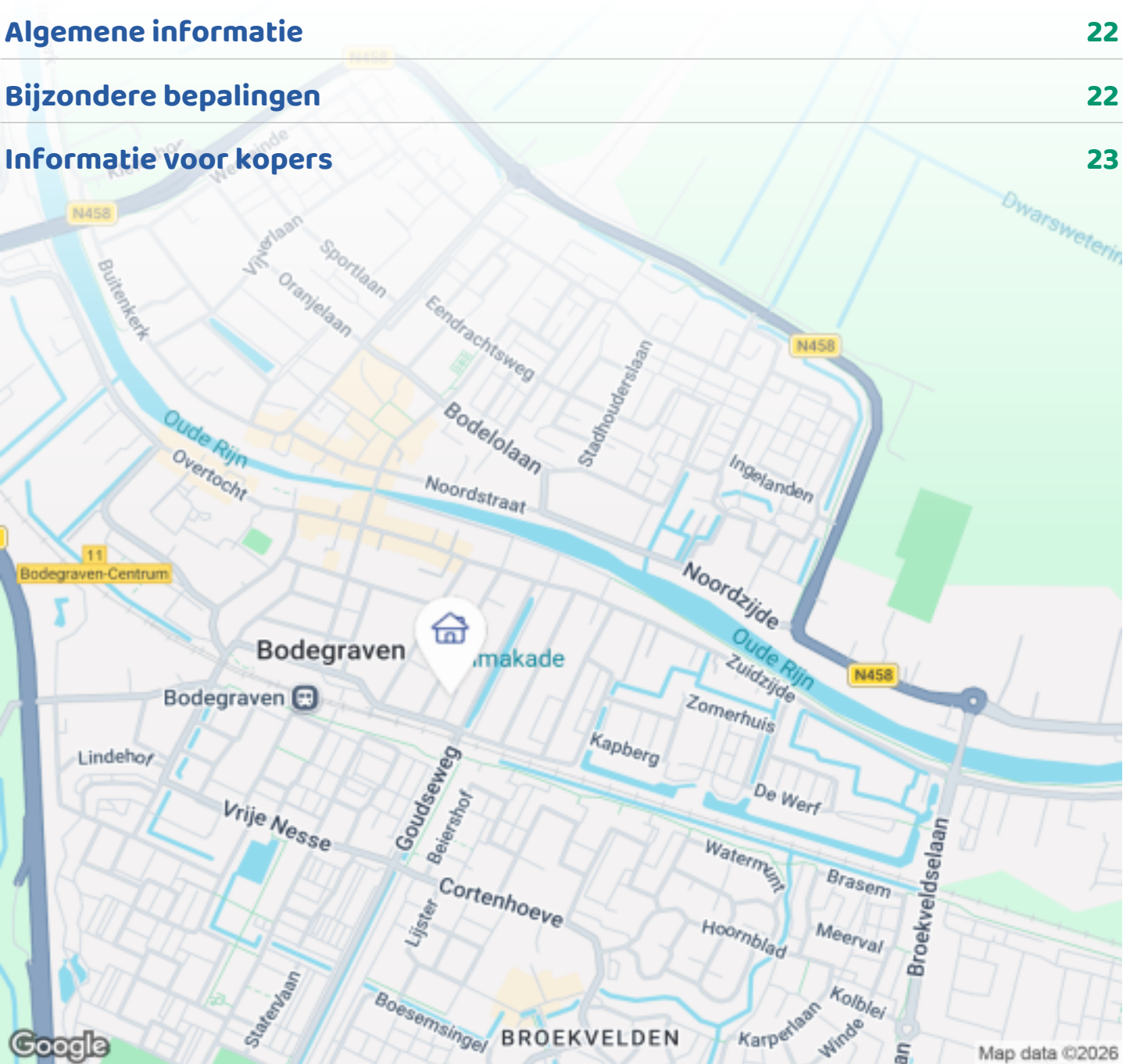
Achter Nieuwstraat 13

Bodegraven



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	11
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Huis op de kaart	21
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Achter Nieuwstraat 13, Bodegraven

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Sfeervolle en verrassend ruime tussenwoning met 3 slaapkamers, twee badkamers, dakterras, en royale opbergruimte gelegen op een unieke plek in het gezellige centrum van Bodegraven.

Welkom aan de Achter Nieuwstraat 13 in Bodegraven! Deze karaktervolle woning uit circa 1910 combineert sfeer en comfort met een praktische indeling en een fijne ligging. De woning beschikt over een lichte woonkamer, drie slaapkamers, maar liefst twee badkamers en een zonnig dakterras. Een ideale woning voor starters, jonge gezinnen of mensen die centraal willen wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

Op korte afstand vindt u het centrum met winkels, scholen, de Oude Rijn, gezellige horeca en het NS-station. Ook natuurgebieden zoals de Reeuwijkse en Nieuwkoopse Plassen en uitvalswegen (A12/N11) zijn snel bereikbaar.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Begane grond:

Via de entree betreed je de hal met trapopgang, meterkast met 10 groepen en kookgroep en kom je in de gezellige woonkamer met een prettige lichtinval en een warme uitstraling.

De ruimte biedt voldoende plek voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. De open indeling zorgt voor een ruimtelijk gevoel en maakt het een fijne plek om thuis te komen.

Aan de achterzijde van de woonkamer is de eerste badkamer gesitueerd. Deze is voorzien van een toilet, douche, wastafel en wastafelmeubel en recent gerenoveerd. De keuken is praktisch ingericht met inductie kookplaat, voorzien van diverse apparatuur en voldoende werk- en bergruimte. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken en de buitenruimte.

Buitenruimte:

Aan de voorkant van de woning heeft u plek om heerlijk buiten te zitten en te genieten van de ochtendzon aan de autovrije straat. Er is een open schuur gerealiseerd voor het opbergen of stallen van bijvoorbeeld fietsen.

De achtertuin is gelegen op het noordwesten met een watertappunt voor buiten en beschikt daarnaast over een fijn dakterras waar je heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon. Een prettige plek om buiten te zitten in alle rust.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich meerdere goed bemeten slaapkamers met vrij uitzicht aan de voorzijde van de woning en een complete tweede badkamer aan de achterzijde. De badkamer is voorzien van onder andere een douche, wastafelmeubel en toilet. Dankzij de praktische indeling is de verdieping geschikt voor diverse woonwensen.

Zolder/ vliering:

De woning beschikt daarnaast over een extra zolderruimte te bereiken met een vlizotrap. Tevens beschikt de woning over een tweede berging. Deze is te bereiken via de bijkeuken.

Kortom, bergruimte is volop aanwezig.

Duurzaamheid en techniek:

- Energielabel B ;
- Dakisolatie en muurisolatie;
- Ramen voorzien van dubbel glas en HR-glas;
- Dakkapellen en keuken voorzien van kunststof kozijnen;
- Intergas CV-ketel;
- Mechanische ventilatie.
- Recent aangelegde groepenkast

Pluspunten op een rij:

- Karaktervolle woning uit circa 1910;
- 4 kamers, waarvan 3 slaapkamers;
- Twee badkamers;
- Dakterras aanwezig;
- Energielabel B wat financieel voordeel geeft;
- Gelegen aan rustige weg;
- Voorzijde uitzicht op groen;
- Nabij winkels, horeca en openbaar vervoer;
- Station op loopafstand;
- Goede bereikbaarheid richting uitvalswegen.
- Oplevering in overleg of eventueel op korte termijn;

Kortom:

Een sfeervolle en goed onderhouden woning met verrassend veel ruimte, twee badkamers en een fijne ligging in het hart van Bodegraven. Een ideale woning voor wie comfortabel wil wonen met alle voorzieningen dichtbij.

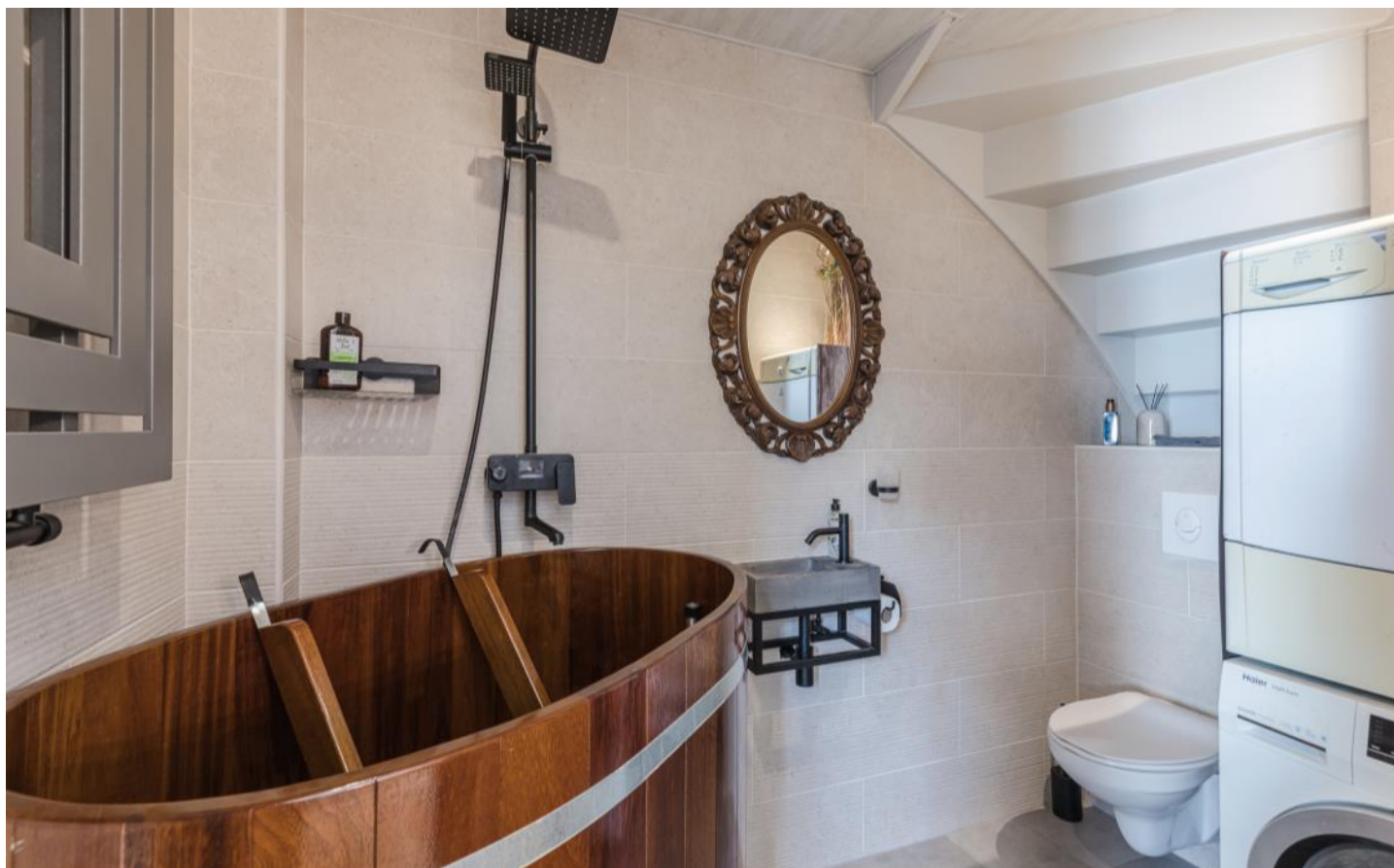






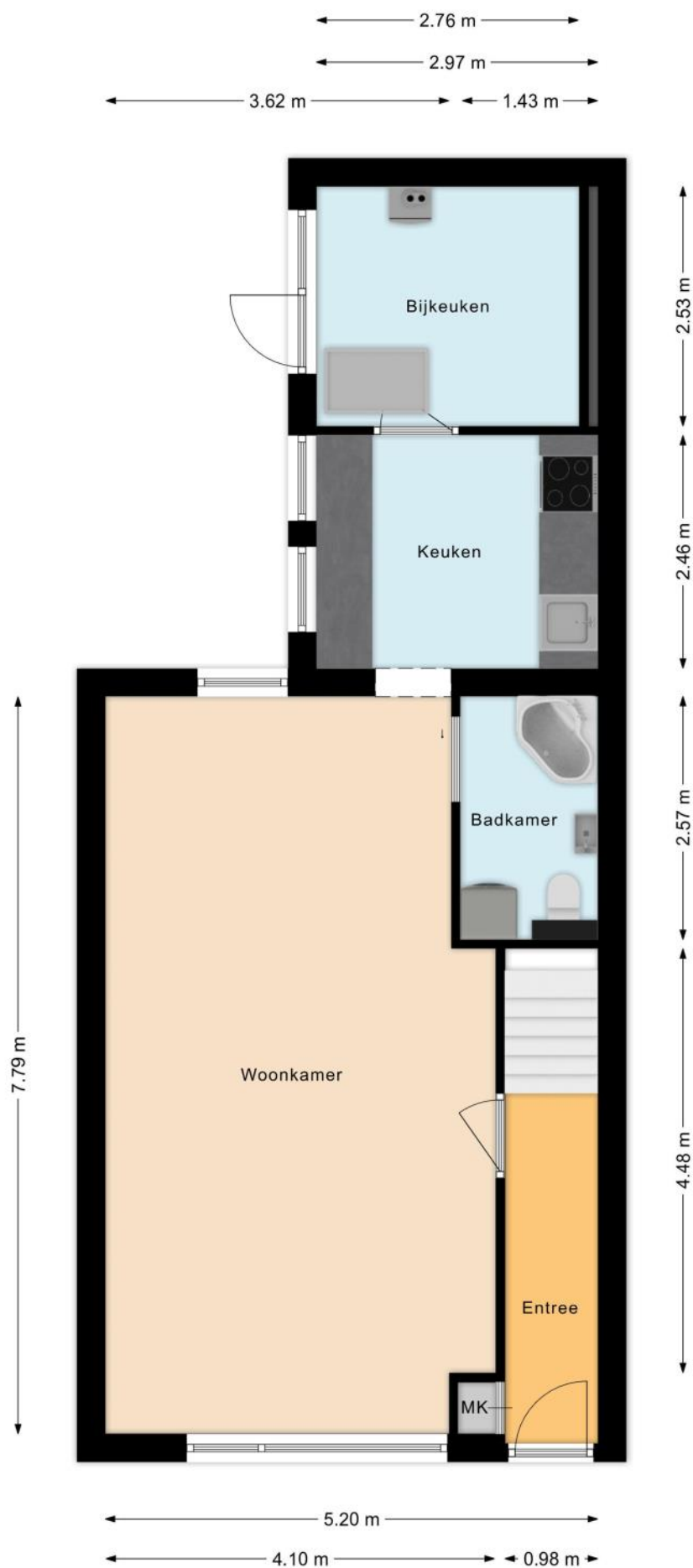
FOTO'S







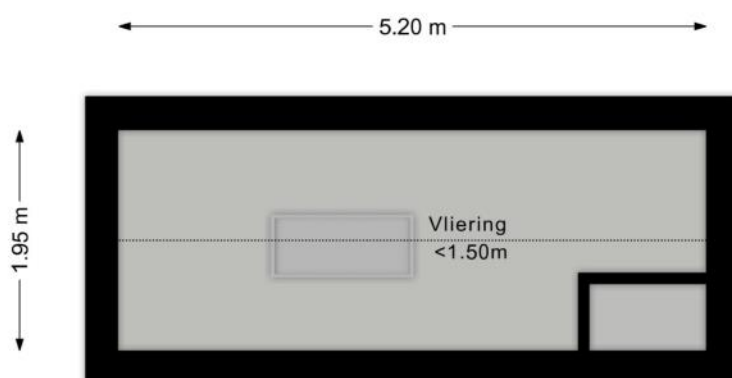
PLATTEGRONDEN



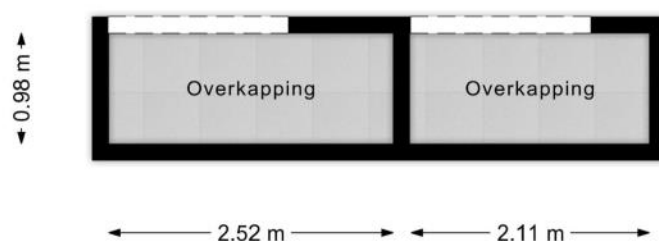
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1910
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	86 m ²
Inhoud	373 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	97 m ²
---------------------------	-------------------

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Zitbad, 2 toiletten, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel

Energie

Energie label	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Grotendeels dubbelglas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	INTERGAS
Bouwjaar cv-ketel	2011
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	10 m ² (5m diep en 2m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordwesten
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Bodegraven C 2902

Oppervlakte	86 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning		●	
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast		●	
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie		●	
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

houten dompelbad ter overname.

plantenbakken op het dakterras blijven achter.

droogmolen blijft achter.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bodegraven
Sectie C
Perceel 2902

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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.