



De Koning & Partners
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Burgemeester Kremerweg 1, Bodegraven

De Koning & Partners Makelaar voor landelijk en vrijstaand wonen

Rust, ruimte en vrijheid. Voor De Koning & Partners, dé makelaar voor vrijstaand wonen, zijn dit geen losse kreten maar aspecten die ons aanbod kenmerken. De afgelopen ruim 60 jaar hebben wij een brede bekendheid opgebouwd met de aan- en verkoop van vrijstaand onroerend goed voor onze relaties in het Groene Hart van Nederland. Als geen ander weten we waar de grote pluspunten zitten van vrijstaand wonen. Zelf een vrijstaand huis of woonboerderij verkopen? Praat ook eens met een specialist van De Koning & Partners.

Heeft u belangstelling voor het object dat in deze brochure is gepresenteerd, lees dan ook de algemene informatie achterin de brochure even door. Hierin staat praktische informatie over waar u zoal op moet letten als u een vrijstaand huis of woonboerderij wilt kopen.

Neem vervolgens gerust contact met ons op, wij zijn u graag van dienst, bijvoorbeeld met een vrijblijvende bezichtiging.

Graag tot ziens!

Het team van De Koning & Partners



Ruim, instapklaar en duurzaam wonen aan de rand van het centrum!

Op een uitstekende centrale ligging nabij het centrum van Bodegraven ligt deze prachtige, vrijstaande en instapklare woning. Met het energielabel A+++ biedt deze eigentijdse woning uit 2018 een duurzame en comfortabele leefomgeving voor de toekomst.

De woning is volledig gasloos, uitstekend geïsoleerd en voorzien van tal van moderne installaties die zorgen voor een teruglevering van energie én een aangenaam binnenklimaat. Rondom de woning geniet u van veel privacy, een groene tuin, een sfeervolle veranda en een ruime berging met kelder. Hier ervaart u iedere dag het gevoel van ruimte en vrijheid.

Kortom, duurzaam wonen op een heerlijke plek!





Bodegraven
Woonplaats



208 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



Vrijstaand
Type woning



6
Aantal kamers



2018
Bouwjaar



761 m²
Perceeloppervlakte



SITUERING

Bodegraven is een landelijk, maar toch zeer centraal en compleet dorp in het Groene Hart. Het historische centrum, met zijn gezellige sfeer, ligt op slechts 1 km afstand. Hier treft u een breed scala aan voorzieningen, zoals een goede winkelstand, basisscholen, horecagelegenheden en openbaar vervoer voorzieningen incl. een NS-station. Voortgezet- en middelbaar beroepsonderwijs treft u op fietsafstand in de omliggende plaatsen.

Bodegraven ligt centraal op het knooppunt van de A12 en N11 waarmee de woning een prima uitvalsbasis vormt voor woon-werkverkeer richting de (grote) steden in de Randstad waaronder Gouda, Utrecht, Den Haag en Rotterdam.

Faciliteiten voor recreatie zijn ook ruimschoots aanwezig in de nabije natuur- en recreatie plassen. Ideaal voor watersporters, wandelaars, fietsers en uiteraard ook vogel- en natuurliefhebbers.

BIJZONDERHEDEN

Deze gasloze woning is in 2018 nieuw gebouwd, volledig geïsoleerd en bevat veel energiezuinige en comfortabele voorzieningen. De woning is onder andere uitgerust met:

- 48 zonnepanelen (waarvan 36 op het huis en 12 op de berging en veranda)
- Thuisbatterij (15 kWh en eenvoudig uit te breiden)
- Bodemwarmtepomp met 400L indirect gestookte boiler
- Vloerverwarming en -koeling op de begane grond en eerste verdieping
- Wandverwarming en -koeling op de zolder
- Volledige isolatie en HR++ glas
- Elektrische zonwering op de begane grond en elektrische rolluiken voor de dakramen
- Buitenverlichting en verlichting in de tuin (schakelt op atoomklok)

Woonoppervlakte ca. 208 m² - Inhoud ca. 716 m³ - Perceeloppervlakte 761 m²

Het funderingsrisico is niet verhoogd (klasse A, B, C). Bron: Brainbay (afgeleid van KCAF, www.kcaf.nl).



INDELING VAN DE WONING

Begane grond: Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de hal waar zich de meterkast, het toilet en de trap naar de eerste verdieping bevinden. Ook bereikt u vanuit de hal de fijne werkkamer. Vanuit de hal loopt u door naar de royale woonkamer. Hier geniet u van heerlijk veel lichtinval, wat een aangename sfeer creëert in de woning. De openslaande deuren geven u toegang tot de achtertuin.

Aan de linkerkzijde van de woning vindt u de moderne woonkeuken met kook- en spoeliland v.v. een koelkast, combi-oven, vaatwasser, Grohe Red heetwaterkraan, 5 pits inductieplaat en veel kastruimte.

Vanuit de keuken is ook de bijkeuken te bereiken met witgoed aansluitingen, de warmtepomp en boiler.

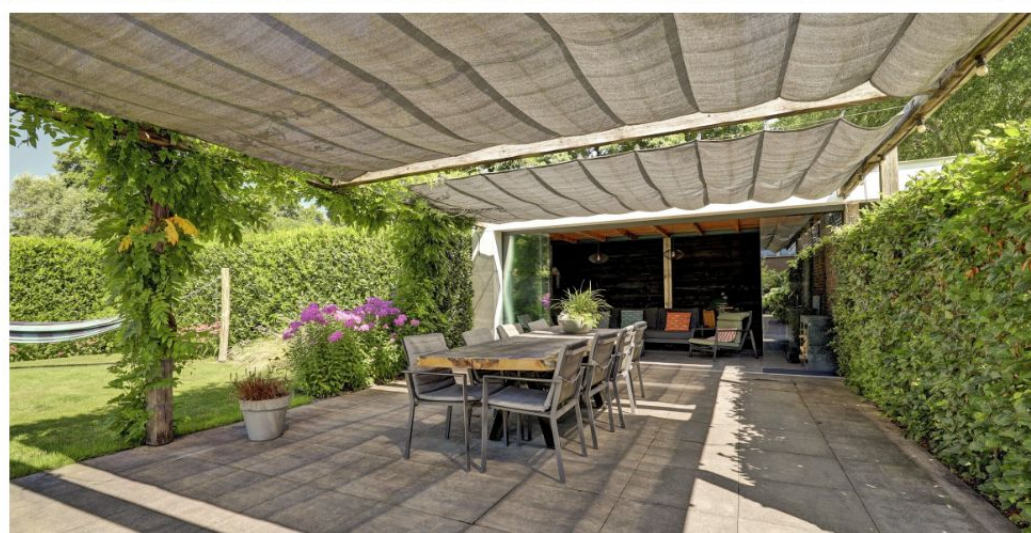


INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping: Op de eerste verdieping bevinden zich een ruime, lichte overloop, een nette badkamer, een toiletruimte met toilet en urinoir en drie fijne slaapkamers. De master bedroom is heerlijk ruim en voorzien van een praktische inloopkast en infrarood sauna (ter overname). De andere twee slaapkamers zijn beide voorzien van een wastafel. De badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, een inloofdouche, een ligbad, een design radiator van natuursteen en vloerverwarming.

Zolder: Via een vaste trap bereikbare verdieping waar zich de vierde slaapkamer bevindt, alsmede een royale open ruimte, welke de mogelijkheid biedt om een 5e slaapkamer te creëren. Deze ruimte is voorzien van vaste kastruimte en opbergruimte onder de schuine kap.

Rondom de woning geniet u van veel privacy, een groene tuin, een sfeervolle veranda en een ruime berging met kelder.



Tuin:

De woning beschikt over een fraai aangelegde en goed onderhouden tuin met veel groen. De achtertuin, gelegen op het noordwesten, beschikt over een gazon met ingebouwd sproeisysteem, vaste beplanting, borders en hagen. Daarnaast bevinden zich hier een verdiepte speelhoek (met boomhut, schommel en trampoline) en een ingegraven 6-persoons hottub welke wordt verwarmd middels een lucht-water warmtepomp (beide ter overname).

Door de glazen schuifwand en de houtkachel (ter overname) is de veranda (gebouwd in 2021) een heerlijke plek om het hele jaar door buiten te zitten. Ook het royale (gefundeerde) terras biedt volop ruimte om te ontspannen of gezellig te dineren. Daarnaast sieren diverse fruitbomen de voortuin en moestuin.

De oprit, voorzien van grind, biedt parkeergelegenheid aan circa zes auto's en is voorzien van een laadpaal (ter overname).



BERGING

Ca. 6,1 x 2,9 meter, in 2023 aangebouwd aan de veranda. De berging is opgetrokken uit hout, voorzien van een betonvloer, onderheid en beschikt over elektra en water. De berging biedt voldoende ruimte voor fietsen en (tuin)gereedschap.

Vanuit de berging bereikt u de kelder (ca. 7,4 x 3,2 meter), welke zich gedeeltelijk onder de berging en gedeeltelijk onder de oprit bevindt. Deze fijne extra ruimte leent zich uitstekend voor opslag of als werkplaats.



PLATTEGROND



Begane Grond



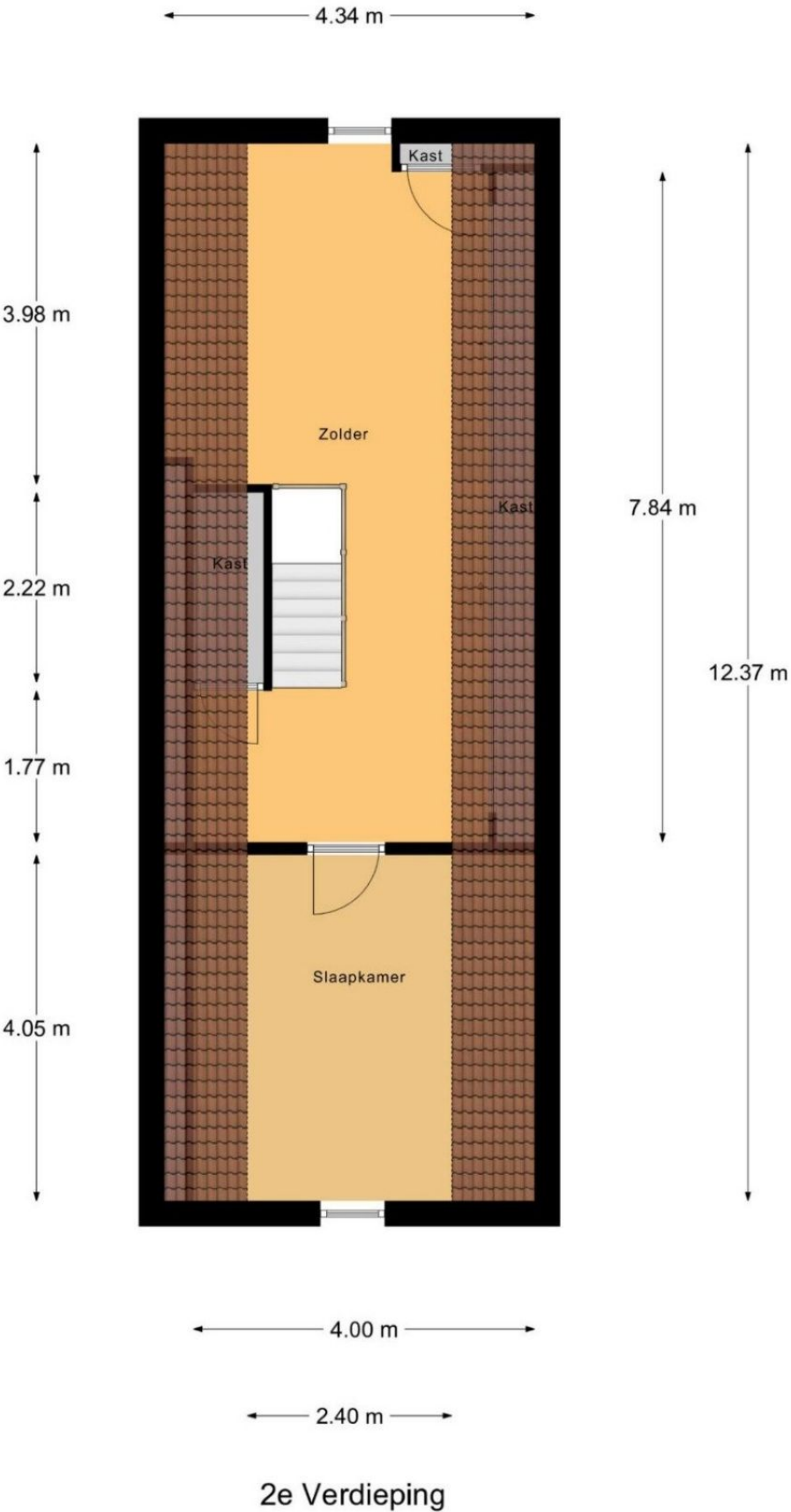
PLATTEGROND



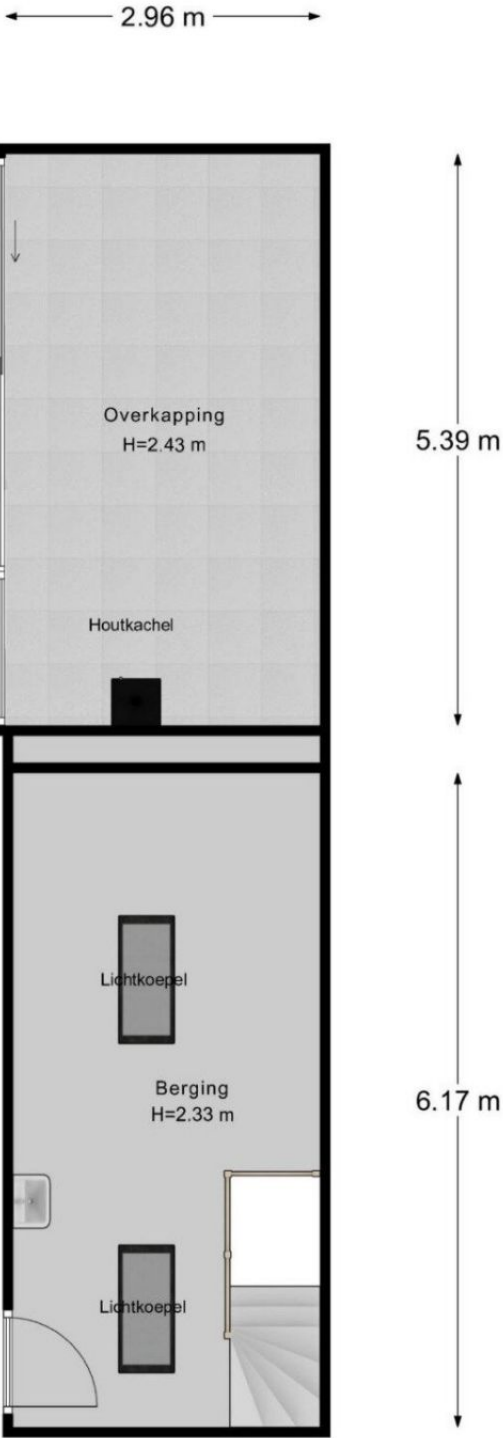
1e Verdieping



PLATTEGROND



PLATTEGROND



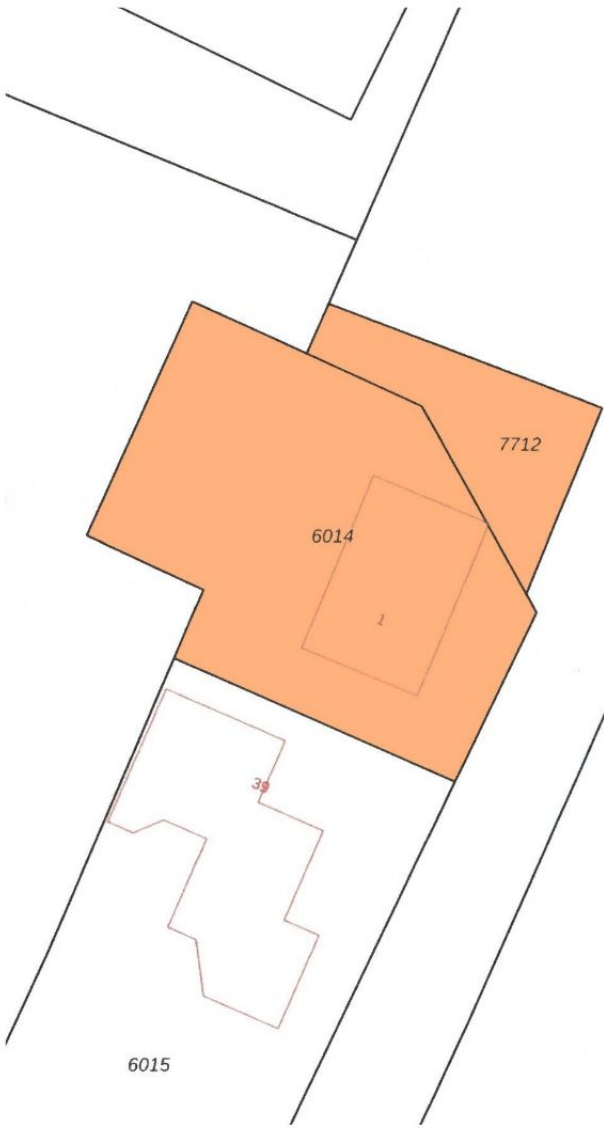
Berging Begane Grond

Waar moet u zoal op letten als u een vrijstaande woning of woonboerderij gaat kopen?

1. **Wat fijn dat u interesse heeft in één van de bij ons te koop staande vrijstaande woningen. U bent waarschijnlijk aan het rekenen of de aankoop haalbaar is. De netto verkoopopbrengst van uw huidige woning speelt daarbij een belangrijke rol. Wij kunnen u snel inzicht geven in de waarde van uw huidige woning. Of dit nu een vrijstaande woning of niet-vrijstaande woning is, uw huis een reguliere woonbestemming heeft of juist een bedrijfsmatige of agrarische bestemming; wij hebben de expertise in huis en kunnen snel informeren over de verwachte verkoopopbrengst.**
2. Heel belangrijk: rij om de ligging en omgeving te leren kennen eerst even langs de woning voordat u een afspraak maakt voor een bezichtiging: een blik vanaf de weg zegt meer dan 1.000 woorden!
3. Wij kunnen u in contact brengen met een hypotheek adviseur die thuis is op het gebied van hypotheken bij vrijstaande woningen en woonboerderijen. Een eerste gesprek (max. 2 uur) is kosteloos.
4. Is uw indruk positief? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging. De makelaar noteert uw naw.-gegevens inclusief uw telefoonnummer en mailadres en slaat deze op in zijn CRM-bestand. Vervolgens wordt een afspraak ingepland. Tip: het is verstandig alle betrokkenen bij de eerste bezichtiging te betrekken.
5. Gaat het om een klus object? Schakel ook meteen uw aannemer of bouwkundige in.
6. Heeft u interesse om tot aankoop over te gaan? Neem dan uw NVM aankoopmakelaar mee! Bij de aankoop van een vrijstaand object komt veel meer kijken dan u denkt.
7. Bij woningen of woonboerderijen in het buitengebied kan het jachtrecht en/of het visrecht verhuurd zijn. Het komt soms voor dat er (ver)bouwactiviteiten hebben plaats-gevonden zonder omgevingsvergunning. In de koopakte wordt opgenomen dat dit voor rekening en risico van de koper is. Een eventueel financieringsvoorbehoud geldt voor een periode van maximaal 4 weken ingeval van loondienst en voor maximaal 6 weken ingeval van zelfstandig ondernemerschap. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op basis van het financieringsvoorbehoud kan verkoper nadere bewijsstukken eisen waaronder de gedane aanvraag voor de geldlening.
8. De meeste verkopers stellen u als koper in de gelegenheid een bouwkundige keuring uit te laten voeren (bouwkundig voorbehoud). Deze keuring vindt plaats voor het tekenen van de koopovereenkomst. In de koopovereenkomst wordt standaard de volgende ouderdomsclausule opgenomen, welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'Koper verklaart er mee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan .. jaar oud zijn,

Heeft u naar aanleiding van deze algemene informatie nog vragen? Bel of mail ons gerust, het team van De Koning & Partners Dé makelaars voor vrijstaand wonen, is u graag van dienst.

- wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het (woon)gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken'.
9. Wat betreft eventuele bodemverontreiniging wordt in de koopakte de volgende clause opgenomen, welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'In afwijking van het bepaalde in artikel 6.3 (van de koopakte) en artikel 7.17 lid 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek, geldt dat het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grond-waterverontreiniging met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper is (ongeacht of er al dan niet bodemonderzoek heeft plaats-gevonden), met vrijwaring daarvan voor verkoper'.
 10. Wat betreft (eventuele) aanwezigheid van asbesthoudende materialen wordt in de koopakte de volgende clause opgenomen welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'Koper is zich ervan bewust dat in de onroerende zaak gezien de bouwperiode asbesthoudende stoffen aanwezig kunnen zijn waarvan partijen niet op de hoogte zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend en akkoord te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest dan wel een ander toegepast bouw materiaal kan voortvloeien'.
 11. Mogelijk niet volledige Bestemmings- en Omgevingsplan informatie: Met ingang van 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet van toepassing. Het streven van de overheid is om de geëigende website hiervoor, te weten www.omgevingsloket.nl (onder andere 'regels op de kaart') omstreeks 2032 gevuld te hebben met alle informatie. Tot die tijd kunnen er derhalve voor u en voor ons als makelaar hiaten zijn in de beschikbare informatie. Hierom geldt ons uitdrukkelijke advies om, voorafgaande aan een transactie, verbouw of nieuwbouw etcetera, bij een deskundige zoals een architect of stedenbouwkundige informatie in te winnen of uw plannen al dan niet te realiseren zijn. Wij kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onvolledigheid van deze bestemmingsplaninformatie.



Kadastrale kaart (niet op schaal)

Gemeente Bodegraven

Sectie B

Perceelnr. 6014 & 7712

Huisnr. 1

Een strook van ca. 15 m² (inrit en strookjes voortuin) wordt gehuurd van de gemeente (thans ongeveer €67,50 per jaar).

Voor nadere informatie en/of vragen kunt u contact opnemen met:

Peter van Rossem

Telefoon: 0653 327 382

E-mail: p.vanrossem@koningp.nl



Vrijblijvende aanbieding:
Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door De Koning & Partners opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door beide partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding etc. af te zien van een transactie.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.





De Koning & Partners

Dé makelaar voor vrijstaand wonen

De Koning & Partners
Oosteinde 32
3466 LB Waarder

Telefoon:
E-mail:
Website:

0348 – 502 224
info@koningp.nl
www.koningp.nl

