

Bodegraven

Bodelolaan 25



te>koop>

Vraagprijs
€ 625.000,- k.k.



Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Gouda

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Gouda dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



Gerard>
Hoogendoorn>

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 10 47 02 19
ghoogendoorn@vanherk.nl



Omschrijving

RUIM GEZINSHUIS OP UITSTEKENDE LOCATIE

Een woonoppervlakte van 159 m², een achtertuin met veel privacy op het zuidwesten en een prettige ligging dichtbij het centrum met alle voorzieningen: Bodelolaan 25 biedt het allemaal! Deze ruime woning met vier (mogelijk vijf) slaapkamers geeft ieder gezinslid een eigen plek, terwijl de begane grond juist uitnodigt om samen te komen. De verzorgde afwerking, de speelse indeling en de sfeervolle zithoek met de mooie Frans eikenhouten vloer maken dit een interessant gezinshuis. Daarbij geniet je zowel binnen als buiten van opvallend veel privacy. Wat het extra aantrekkelijk maakt is dat de achtergelegen garage erbij gekocht kan worden! Is dit de woning waar je naar op zoek bent? Kom dan snel kijken.

VERKOPERS AAN HET WOORD

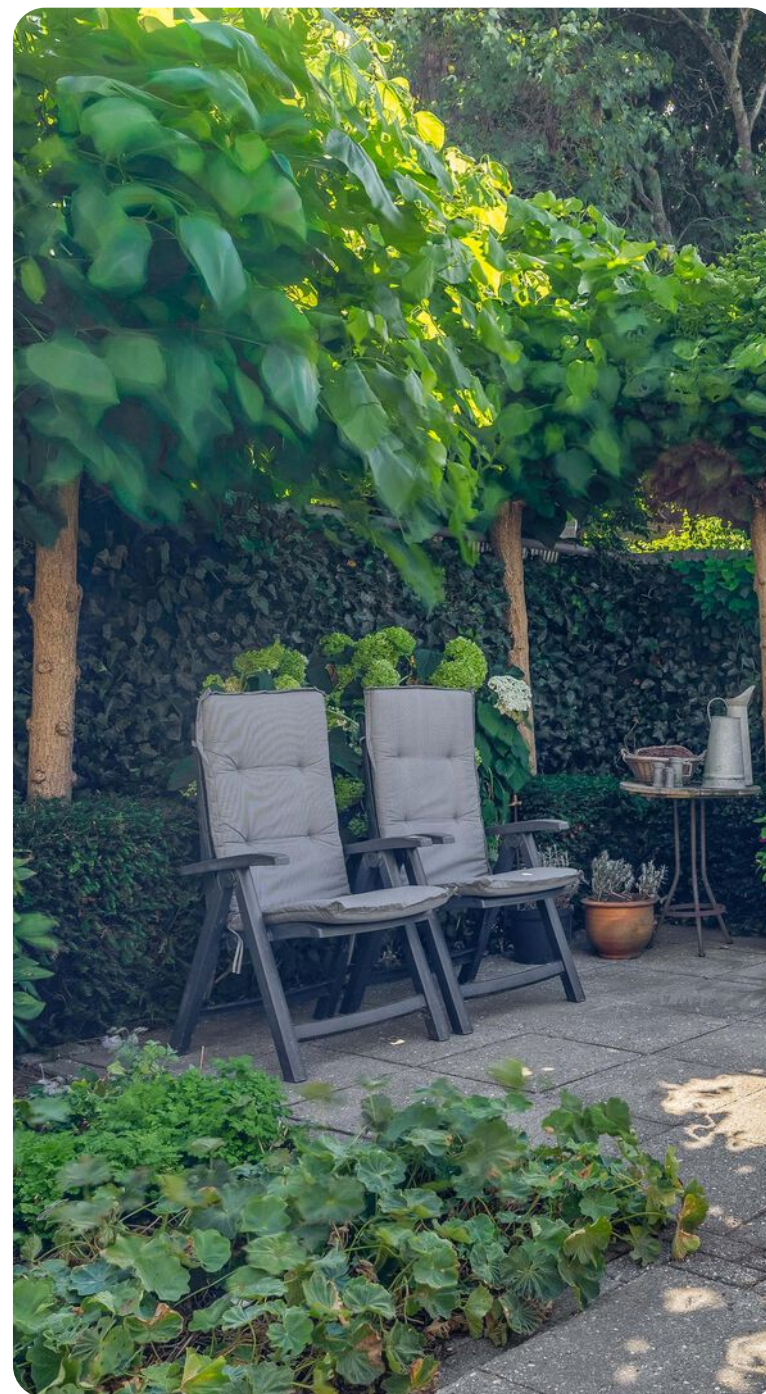
Zowel in de woning als buitenshuis heb je veel privacy. Alles is ruim. Zelfs de hal is een ruime plek om mensen te ontvangen. De combinatie keuken-bijkeuken biedt veel mogelijkheden. Er is veel ruimte voor hobby en studie. Ook de tuin is een heerlijke, beschutte en rustgevende plek.

Kortom, het is een huis om je erin thuis te voelen. We hebben er dan ook met plezier 24 jaar in gewoond. Nu we echter ouder worden, maken we toch de keus om kleiner te gaan wonen.

SFEERVOLLE LEEFRUIMTE MET PRAKTISCHE BIJKEUKEN

Vanuit de entree met toiletruimte kom je in de opvallend grote woonkamer. De brede en diepe opzet biedt plaats aan een comfortabele zithoek, flinke eettafel en bijvoorbeeld een lees-, speel- of werkhoeek. De Frans eikenhouten vloer zorgt daarbij voor een warme uitstraling.

Aan de achterzijde geven dubbele openslaande deuren toegang tot de achtertuin. Op zonnige dagen zet je ze open en ontstaat er een mooie verbinding tussen binnen en buiten. De keuken is afgescheiden van de woonkamer en voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur. Daarnaast is er een bijkeuken, handig voor voorraad, huishoudelijke apparatuur en extra bergruimte. Dit zorgt ervoor dat de woonkamer rustig en opgeruimd kan blijven.



Omschrijving

VIER SLAAPKAMERS MET EXTRA MOGELIJKHEDEN

De eerste verdieping telt twee royale slaapkamers. De grootste kamer – gevormd uit twee bestaande slaapkamers – is flexibel in te delen en het is heel eenvoudig mogelijk er weer twee slaapkamers van te maken. De andere slaapkamer is voorzien van een grote kast en geeft toegang tot een groot dakterras aan de achterzijde. Verder vind je hier de fraaie badkamer met bad, douche, wastafel en toilet. Aan de voorzijde is een klein balkon.

Via de karakteristieke ronde trap bereik je de bovenste woonlaag met nog eens twee slaapkamers. Beide beschikken over praktische bergruimte.

BESCHUT BUITENLEVEN OP HET ZUIDWESTEN

Achter het huis wacht een groene buitenplek waar vooral de privacy opvalt. Volwassen beplanting, bomen en borders zorgen voor een beschutte sfeer. Dankzij de ligging op het zuidwesten kun je hier bovendien volop van de zon genieten. Direct bij de openslaande deuren is plaats voor een eettafel en verderop kun je een tweede zitje creëren. Zo zijn er verschillende mogelijkheden om buiten te eten, een boek te lezen of gezellig met vrienden te borrelen. Een heerlijke plek waar je midden in een woonomgeving toch veel rust ervaart.

CENTRAAL WONEN MIDDEN IN HET GROENE HART

Bodelolaan 25 combineert het gemak van voorzieningen in de buurt met het open landschap van het Groene Hart. Winkels, scholen, kerken, sportvoorzieningen, horeca en het NS-station zijn goed bereikbaar. Dat is prettig wanneer binnen het huishouden iedereen zijn eigen dagelijkse bezigheden heeft.

Ook voor woon-werkverkeer zit je hier gunstig. Via de N11 en A12 rijd je gemakkelijk richting onder meer Gouda, Utrecht, Leiden en Alphen aan den Rijn. Het station biedt daarnaast treinverbindingen richting Leiden en Utrecht.

Voor ontspanning hoef je niet ver. Rond het dorp liggen karakteristieke polders waar je heerlijk kunt wandelen en fietsen. Ook de Reeuwijkse Plassen bevinden zich in de omgeving. Zo woon je centraal, terwijl natuur en recreatie altijd dichtbij zijn.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN

- Ligging dichtbij het centrum;
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten;
- Woonoppervlakte ca. 159 m²;
- Perceeloppervlakte 190 m²;
- Bouwjaar 1979;
- Vier slaapkamers en eenvoudig een vijfde slaapkamer te realiseren;
- Volledig dubbele beglazing, deels HR++;
- Spouwmuurisolatie uitgevoerd in 2021;
- Energielabel C;
- Separaat te koop: garage direct achter de woning met een oppervlakte van ca. 30 m², (ca. 9,45 m x 3,17 m), extra hoog (ca. 2,95 m) voorzien van elektra. Dakbedekking, boeiborden en lichtkoepel circa half jaar geleden vernieuwd. Vraagprijs € 62.500,-;
- Oplevering in overleg.

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSpraak!

Ons advies is om bij het kopen van je nieuwe huis je eigen NVM-makelaar mee te nemen.



Kenmerken



Woonoppervlakte

159 m²



Bouwjaar

1979



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

190 m²

Soort	eengezinswoning
Type	geschakelde woning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	159 m ²
Perceeloppervlakte	190 m ²
Inhoud	511 m ³
Bouwjaar	1979
Tuin	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel (2019) en gashaard woonkamer
Isolatie	Platte dak, muurisolatie, dubbel glas























Virtueel>bezichtigen>

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Kadastrale>gegevens>

Adres

Bodelolaan 25

Postcode/plaats

2411 VR Bodegraven

Sectie/perceel

Sectie B, nummer 5984

Kadastraal eigendom

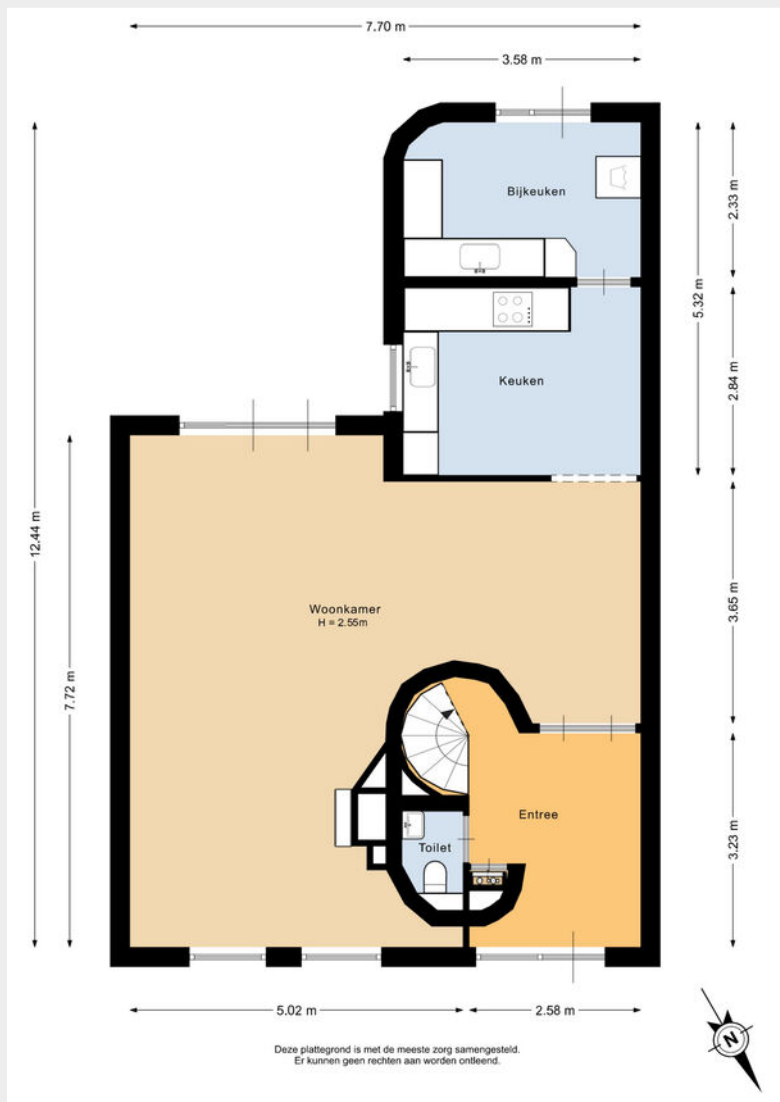
Volle eigendom

Perceelpervlakte

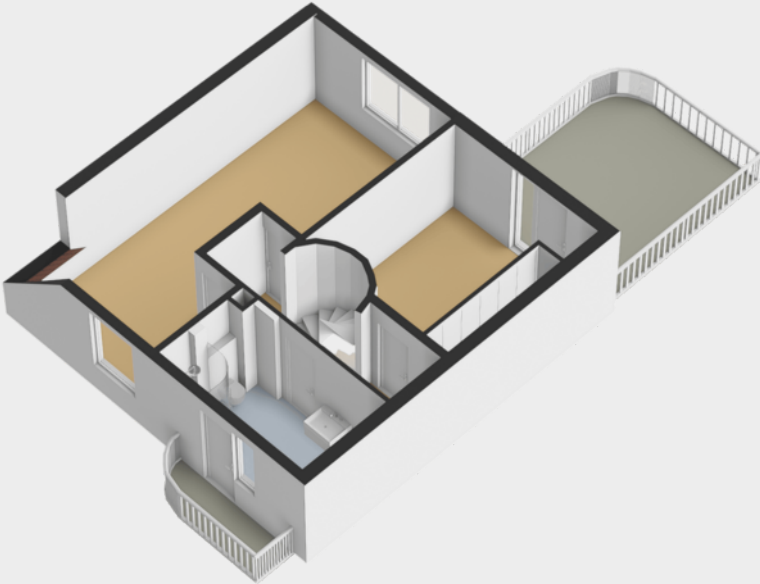
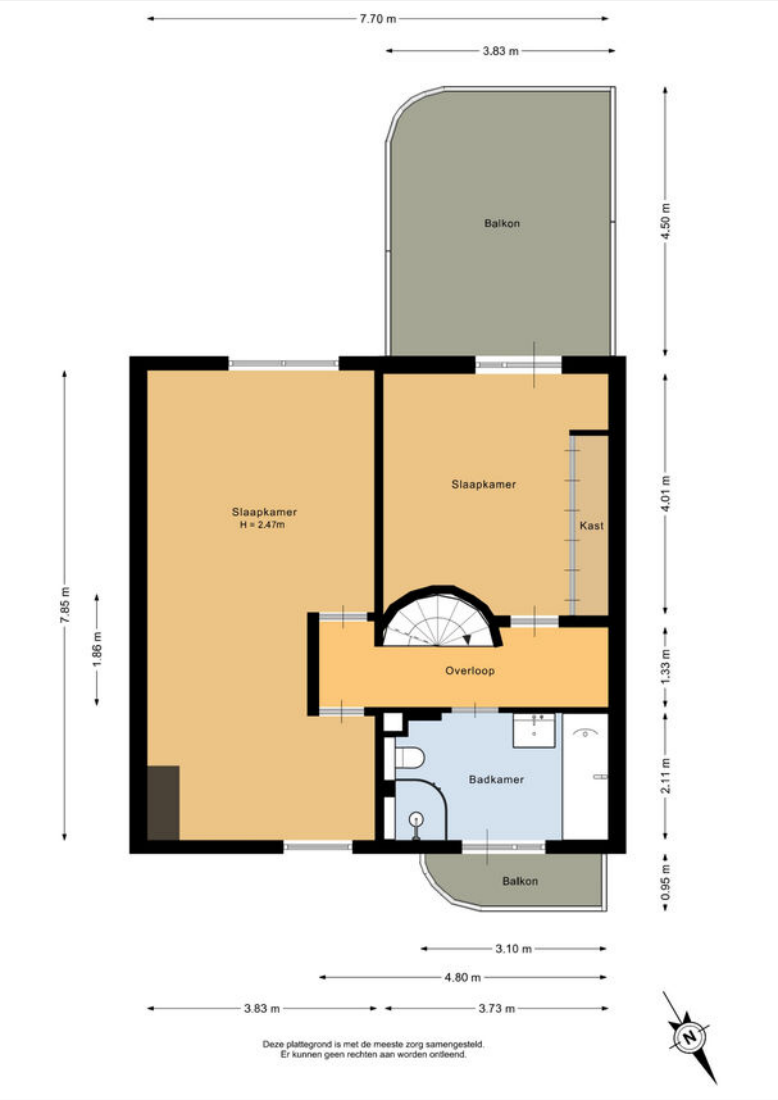
190 m²



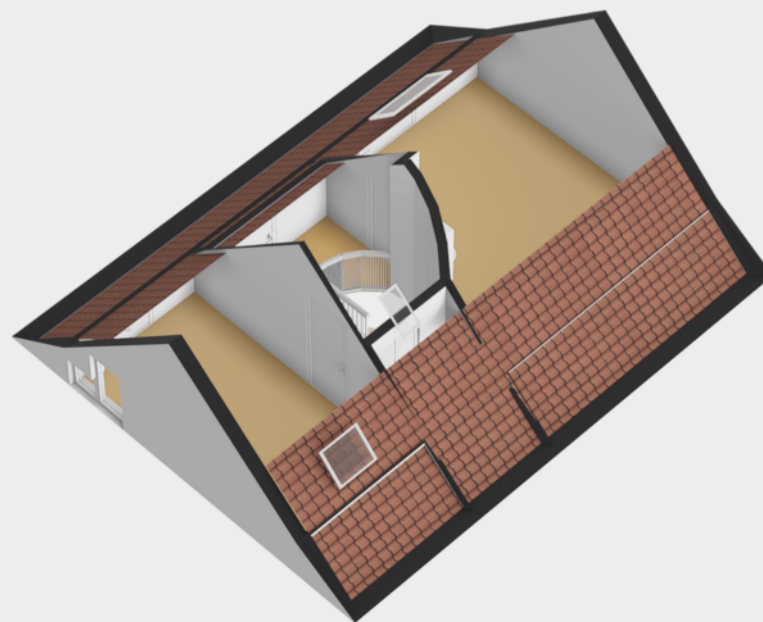
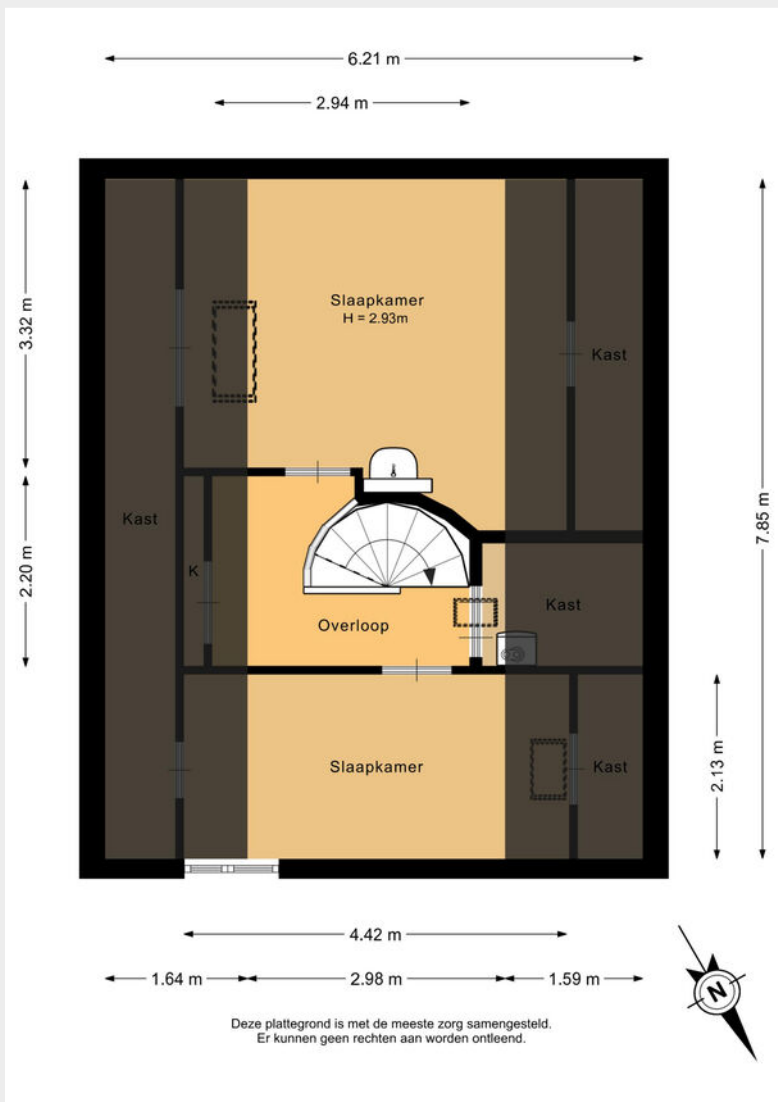
Plattegrond



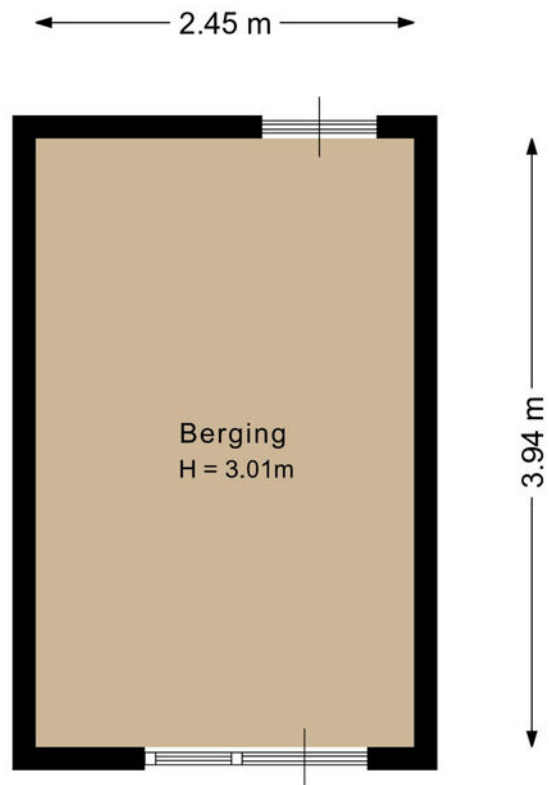
Plattegrond



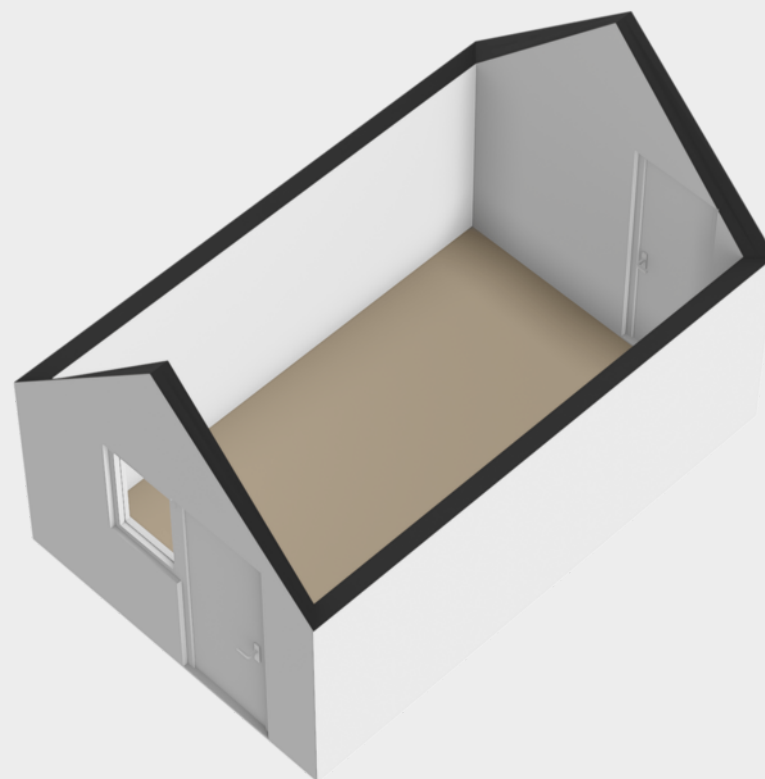
Plattegrond



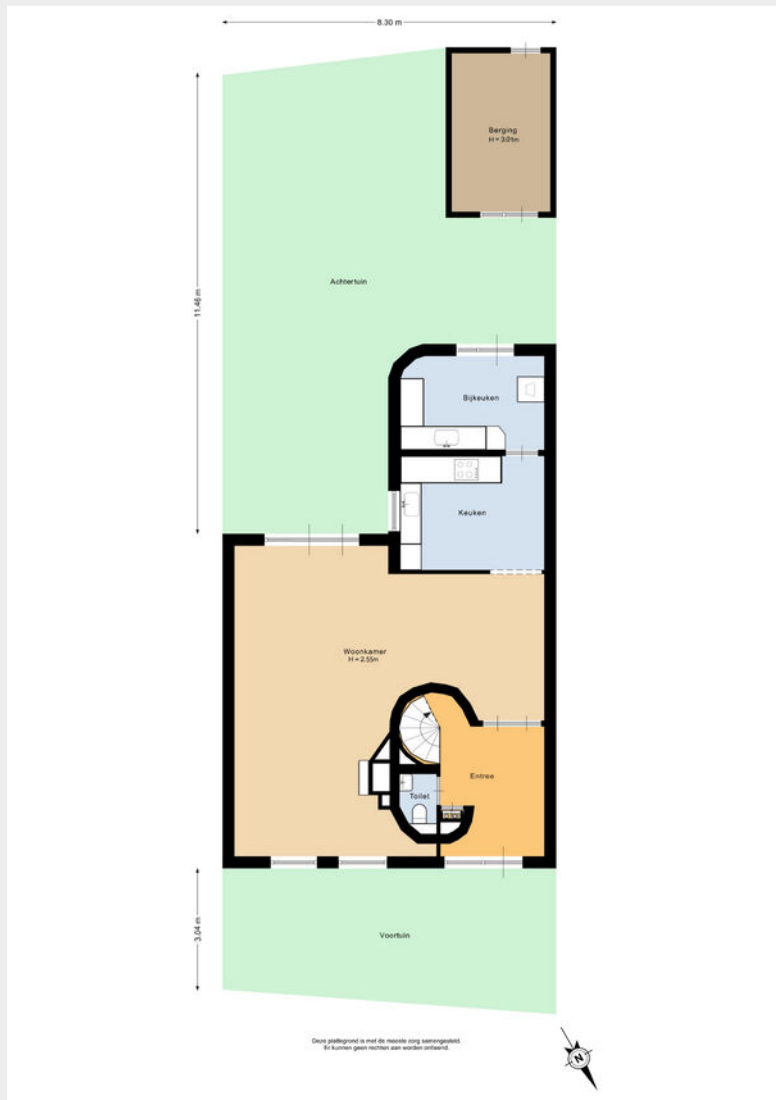
Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur							
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			Vloerdecoratie, te weten			
Designradiator(en)	X			- vloerbedekking	X		
Verlichting, te weten				- houten vloer(delen)	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- laminaat	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- plavuizen	X		
- losse (hang)lampen		X		Woning - Keuken			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- Zolderkamer: 2 grootste ladenkasten -	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- Zolderkamer: 1 kleine ladenkast		X		- kookplaat	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- afzuigkap	X		
- gordijnrails	X			- oven	X		
- gordijnen	X			- koelkast	X		
- overgordijnen		X		- vaatwasser	X		
- vitrages	X			- koffiezetapparaat		X	
- rolgordijnen	X			- Vriezer (bijkeuken)	X		
- lamellen	X			- Elektrische close-in boiler (bijkeuken)	X		
- jaloezieën	X			Keukenaccessoires, te weten			
- (losse) horren/rolhorren	X			- Sierplank boven aanrecht	X		
- Overgordijnen woonkamer achterzijde	X			- Wasmachine		X	

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Keukenblok met bovenkasten bijkeuken	X			Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Woning - Sanitair/sauna				Brievenbus	X		
Toilet met de volgende toebehoren				(Voordeur)bel	X		
- toilet	X			(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
- toiletrolhouder	X			Rookmelders	X		
- toiletborstel(houder)		X		(Klok)thermostaat	X		
- fontein	X			Rolluiken	X		
- Toiletborstelhouder	X			Zonwering buiten	X		
				Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Badkamer met de volgende toebehoren				Twee losse zonweringen bijkeukenraam en -deur	X		
- ligbad	X			Vlaggenstokhouder aan voorkant huis naast klein balkon	X		
- douche (cabine/scherf)	X			Warmwatervoorziening, te weten			
- wastafel	X			- CV-installatie	X		
- wastafelmeubel	X						
- toiletkast	X			Tuin - Inrichting			
- toilet	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- toiletrolhouder	X			Beplanting	X		
- toiletborstel(houder)		X					
- Losse kast	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- Toiletborstelhouder	X			Buitenverlichting	X		
				Schemerschakelaar (werkt niet goed meer)	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing							
Tuinhuis/buitenberging	X						
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X						
Tuin - Overig							
Overige tuin, te weten							
- Twee regentonnen	X						
- Schutting bij achtertuin	X						

Wonen>in> Plaats

Tekst

Aankoopbegeleiding>

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen?>

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Van Herk Makelaars
Lange Tiendeweg 104
2801 KK Gouda

0182 57 77 70
gouda@vanherk.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.





Gerard>
Hoogendoorn>

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 10 47 02 19
ghoogendoorn@vanherk.nl



Celine>
van Laar>

NVM Makelaar

06 82 04 14 54
cvanlaar@vanherk.nl



Desiree>
Idsinga>

Vastgoedadviseur

06 53 82 65 70
didsinga@vanherk.nl



Maud>
Romijn>

Commercieel Binnendienst Medewerker

0182 577 700
gouda@vanherk.nl



Xandra>
Bek>

Excellent / NVM Register Makelaar-Taxateur

06 53 63 49 09
xbek@vanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

0182 57 77 00
gouda@vanherk.nl
vanherk.nl

Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de 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 in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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 of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer

11. Funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata.

FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps.

De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



Disclaimer

11. Funderingsrisico-indicator niet beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps.

Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.





van>herk
makelaars

Contactgegevens

0182 57 77 00
gouda@vanherk.nl
vanherk.nl

