



JULIANALAAN 28

2811 KV Reeuwijk

€ 445.000 K.K.

 120m²

 148m²

Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

Julianalaan 28

VERRASSEND VEEL RUIMTE, MET ZORG
ONDERHOUDEN EN VOL MOGELIJKHEDEN!

Vier slaapkamers, een extra kamer op de begane grond en een sfeervolle groene tuin: Julianalaan 28 in Reeuwijk heeft meer te bieden dan de voorgevel doet vermoeden. Deze nette eengezinswoning is door de huidige eigenaar met veel aandacht onderhouden. Van de nette keuken tot de recent afgewerkte zolderverdieping: alles laat zien dat hier met zorg is gewoond.

De indeling biedt bovendien volop mogelijkheden. De afzonderlijke kamer aan de voorzijde is ideaal als kantoor, hobbykamer of extra slaapkamer. Liever een grotere woonkamer of een sfeervolle kamer-en-suite? Ook daarvoor biedt de indeling interessante aanknopingspunten. Verder beschikt de woning over energielabel C, een betonnen ondervloer op de begane grond en onlangs geschilderde kozijnen. De ligging in een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer en parkeergelegenheid direct voor de deur maakt het wonen hier extra prettig. De groene voortuin op het zuiden en de fraai aangelegde achtertuin maken het plaatje compleet.

Via de verzorgde voortuin is de entree van de woning bereikbaar. De hal biedt ruimte voor de garderobe en geeft toegang tot de meterkast, een praktische bergkast, het toilet met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Aan de voorzijde bevindt zich de multifunctionele kamer van circa 3,57 × 3,72 meter. Deze is momenteel ingericht als kantoor en heeft dankzij de grote raampartij veel daglicht en een prettig uitzicht op de groene voortuin. Een fijne plek om thuis te werken, gescheiden van het dagelijkse leven in de woonkamer. Ook als speelkamer, slaapkamer op de begane grond of mogelijk een praktijkruimte aan huis is dit een interessante ruimte. Daarnaast biedt de indeling mogelijkheden om te onderzoeken hoe deze kamer bij de woonkamer kan worden betrokken, bijvoorbeeld met een mooie en-suiteverbinding.

De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde en heeft een prettige, huiselijke sfeer. De brede raampartij kijkt uit op de tuin, terwijl de rustige afwerking en plafondspots bijdragen aan de verzorgde uitstraling. Er is ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek, die in open verbinding staat met de keuken. De begane grond is voorzien van een betonnen ondervloer.

De keukenruimte is ingericht met een lange keukenopstelling over de gehele lengte. De lichte kastfronten, de combinatie van boven- en onderkasten en het royale werkblad zorgen voor veel opberg- en werkruimte. De keuken beschikt onder meer over een keramische kookplaat, oven en afzuigkap. Ook hier is duidelijk zichtbaar dat alles netjes is gebruikt en zorgvuldig is onderhouden. De tegelvloer maakt de ruimte praktisch in gebruik en via de achterdeur is de tuin direct bereikbaar.

Vanuit de hal leidt de trap naar de overloop, die toegang geeft tot drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en is circa 3,58 meter breed. Het slaapgedeelte heeft een diepte van circa 3,27 meter, met een dieper entreegedeelte naast de vaste kast. De brede raampartij zorgt voor een prettige lichtinval en de rustige afwerking maakt dit een fijne plek om tot rust te komen. Er is voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en de vaste kast biedt praktische bergruimte.

Aan de voorzijde ligt de tweede slaapkamer, eveneens voorzien van een vaste kast. Een mooie maat voor een kinder- of logeerkamer, met ruimte voor een bureau. De derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde. Deze kamer is naar wens te gebruiken als slaapkamer, kleedkamer of extra werkplek. De badkamer is keurig verzorgd en uitgevoerd met lichte wandtegels, een douche, een wastafel en een tweede toilet. Het raam zorgt voor daglicht en de mogelijkheid om natuurlijk te ventileren.

De zolderverdieping is onlangs volledig afgewerkt, waardoor hier een ruime en verzorgde vierde

slaapkamer is ontstaan. De dakkapel zorgt voor extra licht en bruikbare ruimte, terwijl de lichte wanden en de vloer met houtuitstraling de kamer een frisse uitstraling geven.

De slaapkamer is circa 3,57 meter breed en voorzien van een praktische kastenwand onder het schuine dak. Ideaal als slaapkamer, logeerkamer of hobbyruimte. Daarnaast zijn er een afzonderlijke wasruimte en ruimte om de was op te hangen

De groene voortuin op het zuiden geeft de woning een uitnodigende uitstraling. De verzorgde achtertuin van bijna 10 meter diep combineert sierbestrating met groene borders, hortensia's en een Japanse esdoorn. Een sfeervolle plek om buiten te zitten of te eten. De vrijstaande stenen berging biedt ruimte voor fietsen en tuingereedschap; ook achter de berging loopt de tuin door. Tevens grenst de tuin aan een sloot

Kenmerken

- Woonoppervlakte 120 m²
- Perceeloppervlakte 148 m²
- Vier slaapkamers verdeeld over de eerste en tweede verdieping;
- Extra kamer op de begane grond van circa 3,57 × 3,72 meter;
- Interessante indeling voor het eventueel vergroten van de woonkamer of realiseren van een kamer-en-suite;
- Betonnen ondervloer op de begane grond;
- Recent volledig afgewerkte zolderverdieping met dakkapel;
- Afzonderlijke wasruimte en veel praktische

kastruimte;

- Energielabel C;
- Onlangs kozijnen geschilderd;
- Groene voortuin op het zuiden;
- Verzorgde achtertuin van bijna 10 meter diep met vrijstaande stenen berging;
- Rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer;
- Parkeergelegenheid direct voor de deur.

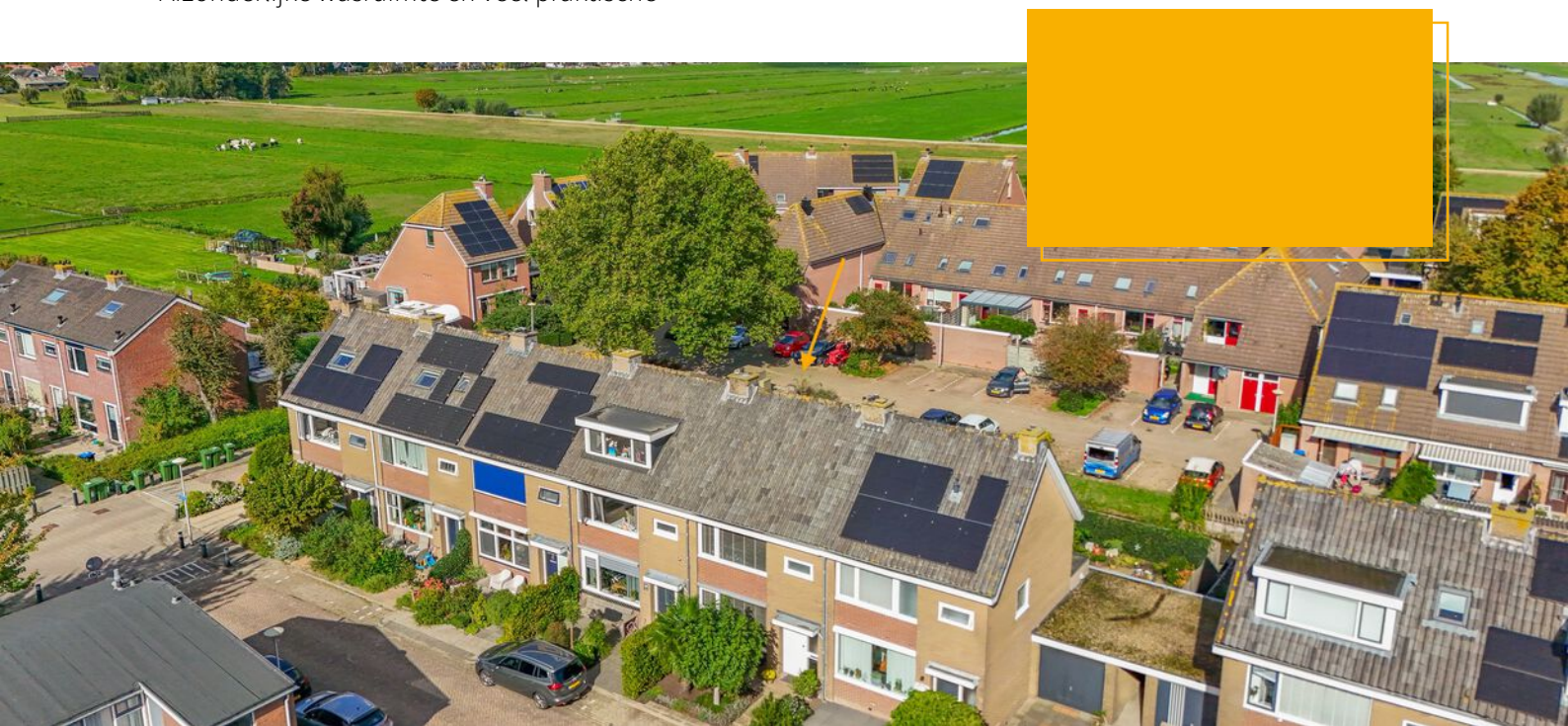
LOCATIE EN OMGEVING

Julianalaan 28 ligt in het gemoedelijke Reeuwijk-Dorp, in een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer en parkeergelegenheid voor de deur. Dorpswinkel Op Dorp, basisschool De Bron en buitenschoolse opvang zijn dichtbij. Het polderlandschap en de Reeuwijkse Plassen bieden volop wandel-, fiets- en recreatiemogelijkheden. Reeuwijk-Brug en Gouda liggen binnen handbereik en via de A12 en A20 zijn Utrecht, Den Haag en Rotterdam goed bereikbaar. Landelijk wonen met de stad dichtbij!

BEZICHTIGING INPLANNEN?

Kom de sfeer proeven en ontdek de ruimte en mogelijkheden van Julianalaan 28! Neem contact op met ons kantoor voor een bezichtiging. We laten deze verzorgde woning graag zien.

Deze vrijblijvende objectinformatie is zorgvuldig samengesteld. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. De informatie geldt uitsluitend als uitnodiging tot het doen van een bod of het aangaan van onderhandelingen.



KENMERKEN

Julianalaan 28

Overdracht

Vraagprijs	€ 445.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1967
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	148 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	120 m ²
Inhoud	399 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	7 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Open ligging
---------	--

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Zuiden
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuin
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Valliant ecoTEC classic, type VHR NL CW 4/5-3 R2
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2016

KENMERKEN

Julianalaan 28

Combiketel

Ja

Eigendom

Eigendom

Uitrusting

Warm water

CV-ketel

Verwarmingssysteem

Centrale verwarming

Tuin aanwezig

Ja

Beschikt over een internetverbinding

Ja

Heeft schuur/berging

Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond

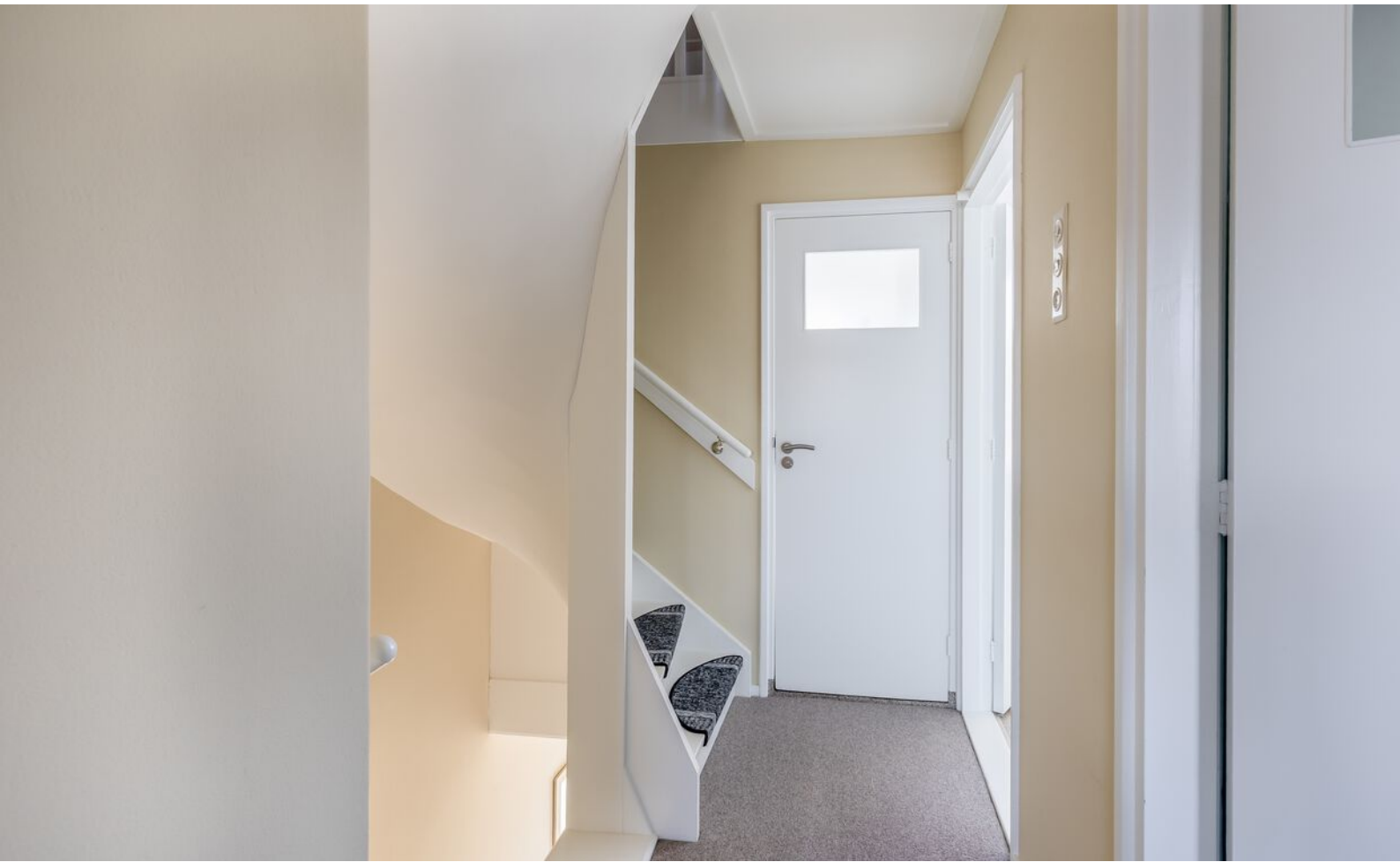
















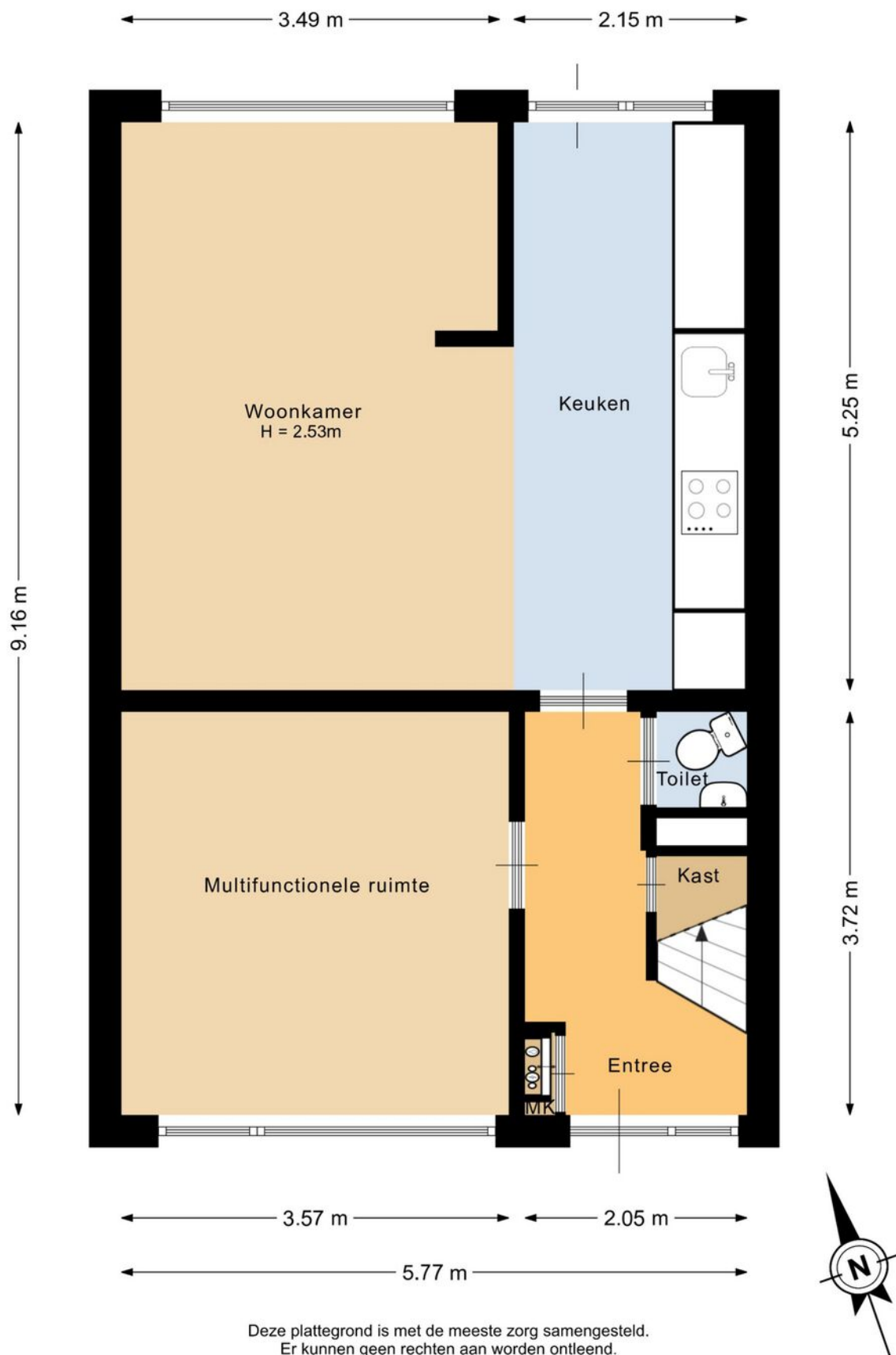






PLATTEGROND

Begane grond



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

PLATTEGROND

Eerste verdieping

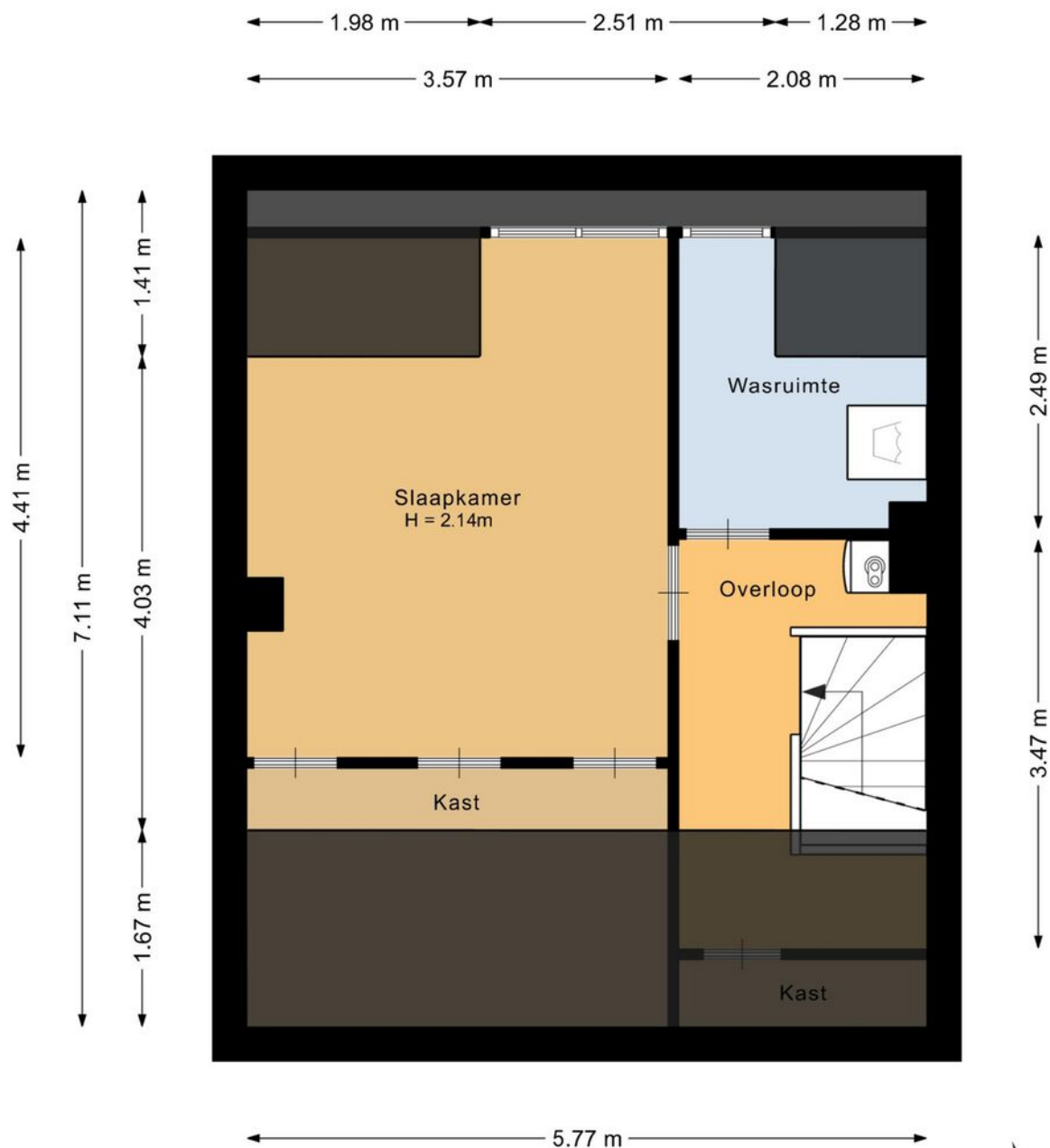


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND

Tweede verdieping

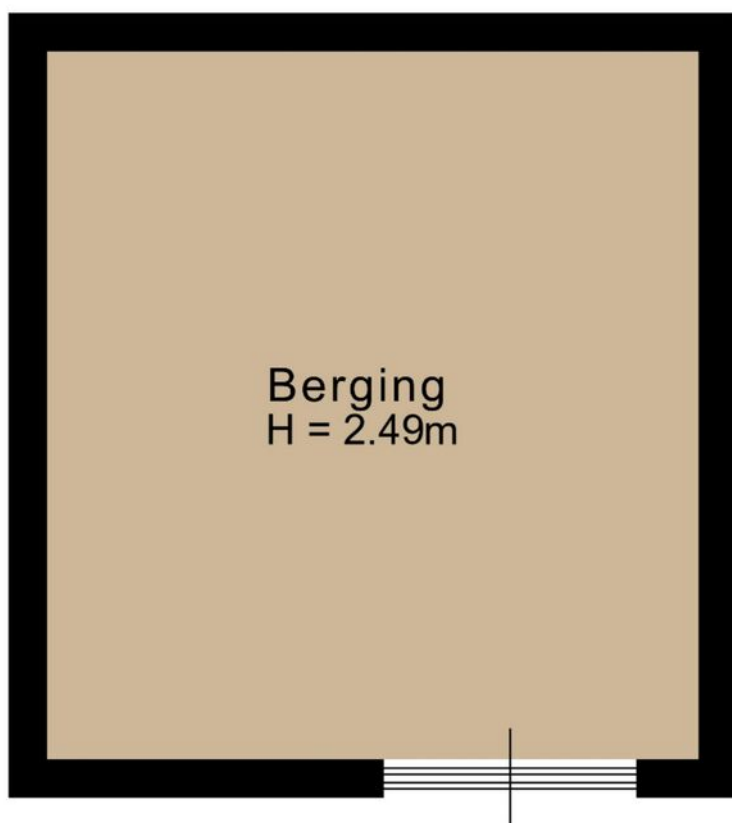


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND

Berging



2.75 m

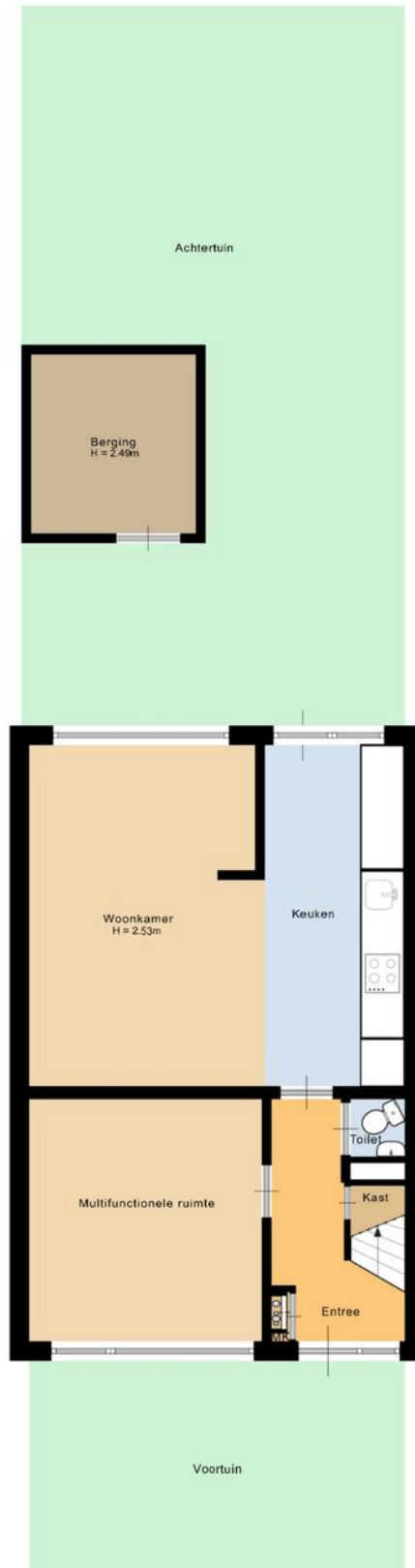
2.53 m

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



PLATTEGROND

Situatietekening



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



ENERGIELABEL

Julianalaan 28



Rijksoverheid

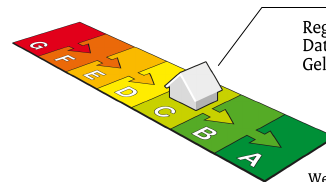
Energie label woning

Julianalaan 28

2811KV Reeuwijk

BAG-ID: 0595010000002391

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label C

Registratienummer 277410083
Datum van registratie 17-02-2017
Geldig tot 17-02-2027

Weinig besparingsmogelijkheden

De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	1965 t/m 1974
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet 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:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de slaapruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	
(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 energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Walter Calis
Examennummer 4380
KvK nummer 32137548

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

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.zoekuwenergielabel.nl.

Disclaimer

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. 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.

KADASTRALE KAART

Julianalaan 28

Kadastrale kaart

Uw referentie: mike



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Reeuwijk

Sectie D

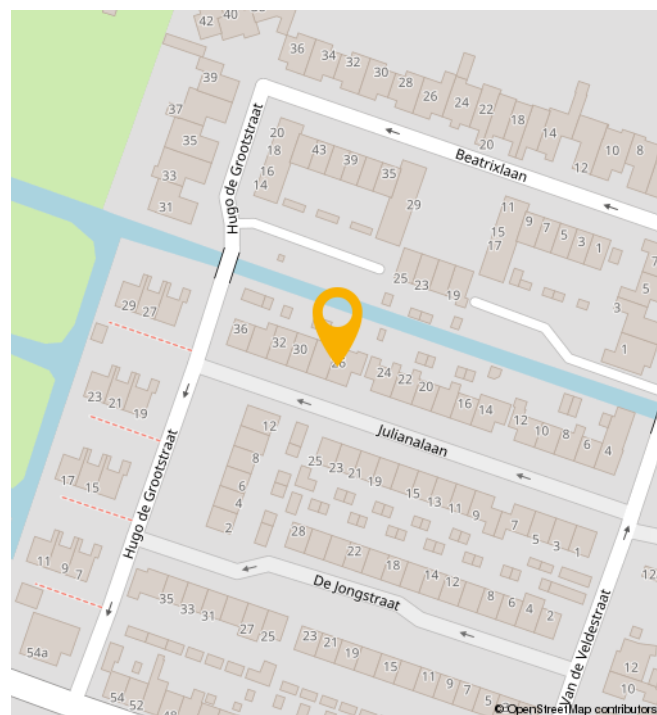
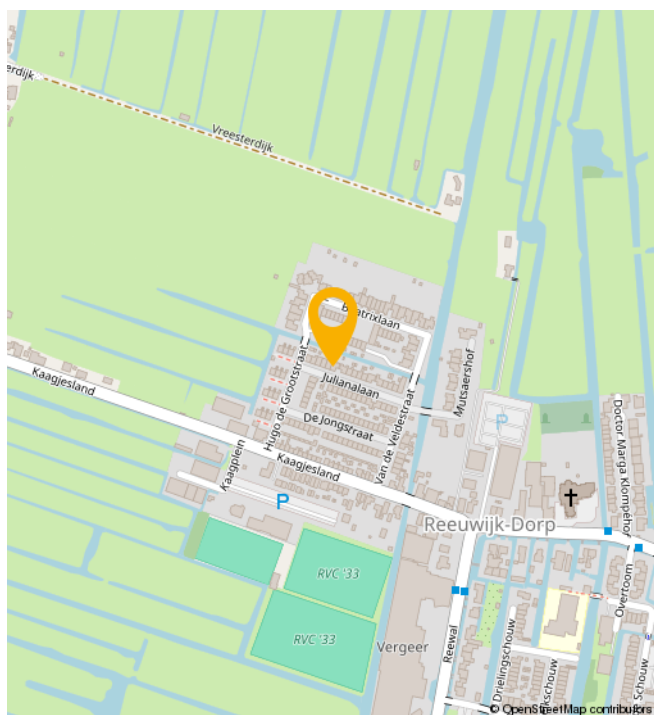
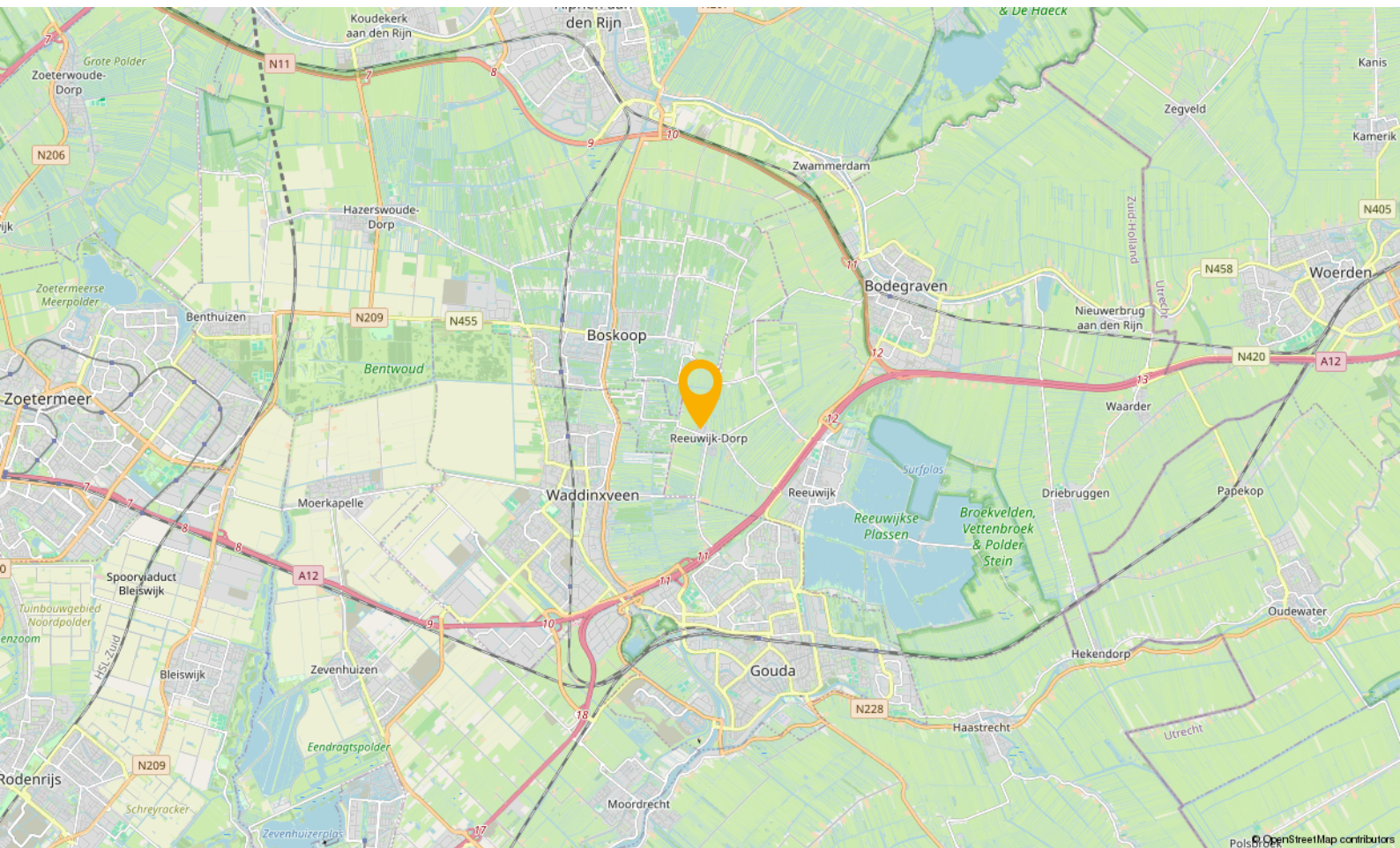
Perceel 1611

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 oktober 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.

LOCATIE OP KAART

Julianalaan 28



BUURTINFORMATION

Buurtinformatie - Bodegraven-Reeuwijk / Reeuwijk-Dorp Kern

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 13%

25 - 44: 25%

45 - 64: 31%

65+: 14%

Koop / huur



Koop: 77%

Huur: 23%

Huishoudens



Eenpersoons: 27%

Zonder kinderen: 32%

Met kinderen: 41%



Percentage mannen:

51%



Percentage vrouwen:

49%



Aantal auto's:

1,3 per huishouden

JOUW MAKELAAR

‘Met een goed gevoel naar huis’

“Vraag aan Mike Bijl wat hij als makelaar het leukste vindt en hij zegt met een goed gevoel naar huis rijden.”

“En dat goede gevoel krijg ik als ik mensen met een lach op hun gezicht het kantoor uit zie gaan. Mijn corebusiness is de verkoop van nieuwbouwprojecten en het verhuren van verhuurprojecten voor professionele opdrachtgevers. Inmiddels heb ik al honderden vaak jonge stellen en gezinnen mogen helpen bij de aankoop van een nieuwbouwhuis.

Ik adviseer bij de keuze voor een woning maar geef ook alle praktische tips over de afwerking, inrichting en het meerwerk. En als ze dan hier blij de deur uitgaan vind ik dat het allerleukste van mijn werk.”



Jouw makelaar voor deze woning is

Mike Bijl

Neem contact met mij op voor
meer informatie

 06 54 33 22 37

 mike@gouwestadmakelaardij.nl

WELKOM!

Onze diensten

Of je nu op zoek bent naar je nieuwe droomwoning, je woning wilt verkopen, of huisvesting zoekt voor je bedrijf. Wij zijn je graag van dienst met onze gedegen kennis, advies en uiteraard ons enthousiasme.



Verkopen

Jij kent je woning als beste

Een huis verkopen is voor menig een emotioneel traject. Terecht, want je hebt niet zelden heel wat jaren naar volle tevredenheid in je huis gewoond.



Online waardecheck

Ben je benieuwd wat je huidige woning waard is in deze tijd?

Wij bepalen het gratis en vanzelfsprekend helemaal vrijblijvend, maar indien gewenst vertellen we je uiteraard graag meer over onze werkwijze.



Aankopen

Een huis is geen broodje

Een nieuwe woning kopen is zonder enige twijfel één van de grootste stappen in uw leven. Dat is een stap die u weloverwogen moet nemen.



Taxaties

Simpelweg de juiste waarde

Voor de financiering van je nieuwe woning of herfinanciering van je huidige huis heb je een taxatie nodig. Uiteraard kunnen wij je woning waarderen.

OVER ONS

Gouwestad Makelaardij

Midden in de maatschappij

Weten wat er in de stad en de regio speelt. Dát is zonder twijfel onze onderscheidende factor. En dat komt omdat de makelaars van ons kantoor wonen in Waddinxveen en van ‘het dorp’ en haar omgeving houden. Het is ook niet voor niets dat Gouwestad Makelaardij tal van activiteiten sponsort.

Gouwestad Makelaardij is ook een ondernemend makelaarskantoor. Het feit dat wij tijdens de crisis het hardste zijn gegroeid is daarvoor het beste bewijs. We lopen net even iets harder, zitten net even iets eerder aan de onderhandelingstafel en maken daardoor sneller het telefoontje met de mededeling: “Gefeliciteerd je huis is verkocht!”. Of: “Het is gelukt. Pak de verhuisdozen maar in, de woning is voor jullie!”



Een hypotheek afsluiten is vaak een spannend proces, met een hoop papierwerk waarbij nogal wat kleine lettertjes komen kijken. Met onze persoonlijke en transparante aanpak zorgen we voor een vertrouwd gevoel, zodat het aankopen van je nieuwe woning vooral ook een leuke tijd wordt.

Met de huidige drukte op de woningmarkt neemt de spanning bij het kopen van een woning ook behoorlijk toe. Niet alleen omdat je vaak niet de enige gegadigde bent en dat droomhuis misschien wel door je vingers glipt, maar ook omdat makelaars de druk flink op kunnen voeren.

Wel zo fijn als je in zulke hectische tijden zekerheid hebt over je financiële mogelijkheden en weet dat er iemand meekijkt die het hoofd koel houdt. Op die manier willen we je niet alleen zorgen uit handen nemen, maar willen we er vooral voor zorgen dat je droomwoning niet



Reinier van den Berg
Hypotheekadviseur

alleen nu een droomwoning is, maar ook in toekomst een plek blijft waar je met veel plezier en zekerheid kunt wonen.

Denk je na over het kopen van een woning, stap dan gewoon eens bij ons binnen, dan vertellen we je graag, helemaal vrijblijvend, over onze aanpak.



Verzekeringen

Zodat jij je zeker voelt

Al ruim 30 jaar beschermen wij onze klanten en hun toekomst. Verzekeren doen wij niet alleen omdat het moet, maar omdat je wilt beschermen wat je lief is. Persoonlijke aandacht en luisteren naar wat jij, als klant, belangrijk vindt. Zodat je met een vertrouwd gevoel naar de toekomst kunt kijken met een verzekeringspakket dat bij je

past. Dat geldt niet alleen nu, maar ook voor later. Wij monitoren namelijk dagelijks of je huidige producten nog wel de juiste en/of voordeligste voor je zijn.

En het mooiste, dat gaat bij ons gewoon samen met scherpe premies.

[illegible]