

Regio Makelaar®

Emmakade 89
BODEGRAVEN

Voel je thuis!

Regio Makelaer®

Omschrijving.

Een huis vol mogelijkheden op een prachtige locatie!
Ben jij niet bang om je handen uit de mouwen te steken en droom je van een woning die je helemaal naar eigen smaak kunt verbouwen? Dan is deze karakteristieke woning uit 1926 absoluut het bekijken waard! Met een prachtige ligging aan de Emmakade, uitzicht op het water én een verrassend diepe achtertuin op het zuidoosten biedt deze woning volop kansen om er iets bijzonders van te maken!

De pluspunten op een rij:
• Wat een heerlijke plek! Gelegen aan de sfeervolle Emmakade, met vanuit de woonkamer een mooi uitzicht op het water.
• Een buitenkans voor de handige klusser! Deze woning vraagt om een flinke moderniseringsslag, maar biedt volop mogelijkheden om jouw eigen woonwensen te realiseren.
• Een achtertuin om van te dromen! De verrassend royale tuin op het zuidoosten biedt alle ruimte om te ontspannen, te tuinieren, heerlijk buiten te leven of zelfs kippen te houden!
• Praktische aangebouwde stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuingereedschap en alle klusspullen die bij dit huis goed van pas komen!
• Karakteristieke woning uit 1926 met een woonoppervlakte van circa 92 m² en een perceel van maar liefst 191 m².
• Gezellige woonkamer aan de voorzijde, waar je geniet van het uitzicht op de Emmakade en het water.
• Royale, eenvoudige keuken in de uitbouw, voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en droger. Een mooie ruimte om jouw droomkeuken te realiseren!
• Eenvoudige badkamer en separaat toilet op de begane grond, beide voorzien van vloerverwarming.
• Drie slaapkamers van goed formaat op de eerste verdieping, ideaal voor een gezin, thuiswerkplek of hobbyruimte.
• De woning beschikt over een Intergas cv-ketel uit 2023 en vrijwel alle ramen zijn voorzien van dubbele beglazing.
• Centraal én prachtig gelegen! Diverse scholen, het NS-station en het gezellige centrum van Bodegraven bevinden zich op korte afstand.
• Een unieke kans voor wie verder kijkt dan de huidige staat! Met de juiste aanpak maak je van dit klushuis een heerlijk thuis op een plek waar je jarenlang met plezier kunt wonen.

Kortom: een woning waar nog flink geklust moet worden, maar waar de ligging, de ruimte en vooral die heerlijke achtertuin de echte blikvangers zijn. Zie jij de mogelijkheden? Kom kijken en laat je verrassen!

De omgeving:
De woning is gelegen op een aantrekkelijke en centrale locatie aan de Emmakade, met uitzicht op het water en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Het gezellige centrum van Bodegraven, met een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten, speciaalzaken en horecagelegenheden, ligt op korte afstand. Ook winkelcentrum Vromade is dichtbij, ideaal voor de dagelijkse boodschappen. Voor sport en ontspanning zijn er volop mogelijkheden, met diverse sportverenigingen, fitnessvoorzieningen en mooie wandel- en fietsroutes in de omgeving. De bereikbaarheid is uitstekend! Het NS-station van Bodegraven bevindt zich op korte afstand en biedt goede treinverbindingen richting onder andere Utrecht en Leiden. Ook met de auto woon je hier gunstig: via de nabijgelegen N11 en A12 zijn steden als Gouda, Alphen aan den Rijn, Utrecht en Den Haag goed bereikbaar.

Kenmerken.

Soort Woning

Eindwoning

Woonoppervlakte

92 m²

Perceeloppervlakte

191 m²

Bouwjaar

1926

Aantal kamers

4 (waarvan 3 slaapkamers)

Energielabel

F

Ligging

Aan water, in woonwijk



Indeling.

Begane grond.

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer. De gezellige woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt een prachtig uitzicht op de sfeervolle Emmakade en het water. Dankzij de prettige indeling is er volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Vanuit de woonkamer bereik je de keuken in de uitbouw aan de achterzijde van de woning. Deze royale, eenvoudig uitgevoerde keuken biedt volop mogelijkheden om hier een moderne droomkeuken naar eigen smaak te realiseren. Daarnaast zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig. Aansluitend aan de keuken bevindt zich een hal die toegang geeft tot het separate toilet en de badkamer. Beide ruimtes zijn eenvoudig uitgevoerd en bieden mogelijkheden voor modernisering. Debadkamer is voorzien van vloerverwarming. Via de hal kun je doorlopen naar de berging en de achtertuin.

Eerste verdieping.

Via de trap bereik je de overloop op de eerste verdieping, die toegang biedt tot drie slaapkamers. Aan de achterzijde bevindt zich de grootste slaapkamer, een royale ruimte met volop mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele hoofdslaapkamer. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich de andere twee slaapkamers. Beide kamers zijn van een prettig formaat en kunnen naar wens worden ingericht als kinder-, werk-, logeer- of hobbykamer. Zo biedt deze verdieping volop mogelijkheden voor verschillende woonwensen!

Exterieur.

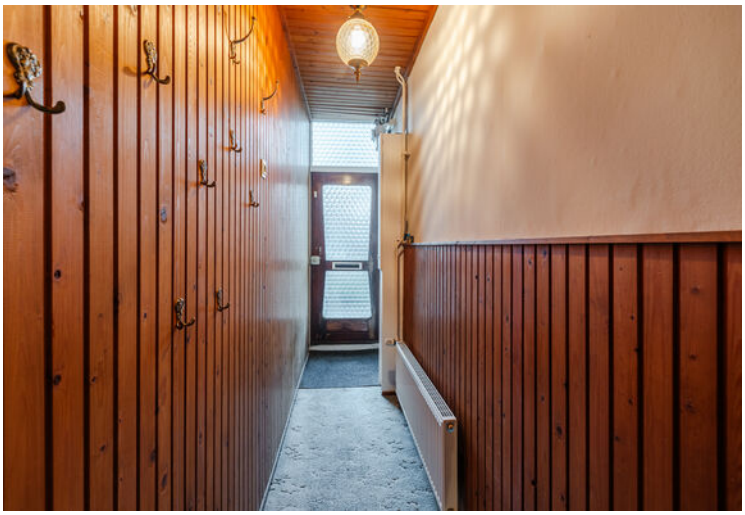
Een van de grote pluspunten van deze woning is de verrassend diepe achtertuin, gelegen op het zuidoosten. Hier geniet je volop van het buitenleven en is er alle ruimte om een heerlijke plek naar eigen wens te creëren. Of je nu droomt van een gezellig terras, een groene tuin vol bloemen en planten, een moestuin of zelfs een plekje voor kippen, de mogelijkheden zijn eindeloos! Achter de woning bevindt zich een praktische, aangebouwde stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap en andere spullen. In de berging bevindt zich tevens de Intergas cv-ketel uit 2023.

Ook de ligging is een groot pluspunt! De woning bevindt zich aan de sfeervolle Emmakade, met uitzicht op het water aan de voorzijde. Daarnaast zijn diverse scholen, het NS-station en het gezellige centrum van Bodegraven op korte afstand gelegen. Een fijne combinatie van een karakteristieke woonomgeving en alle

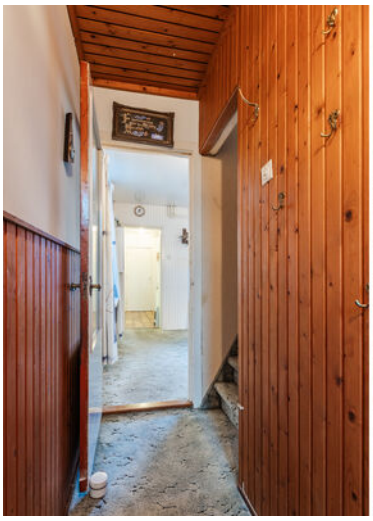
Begane grond.

































Lichte, gezellige eethoek



Eerste verdieping.















Exterieur.













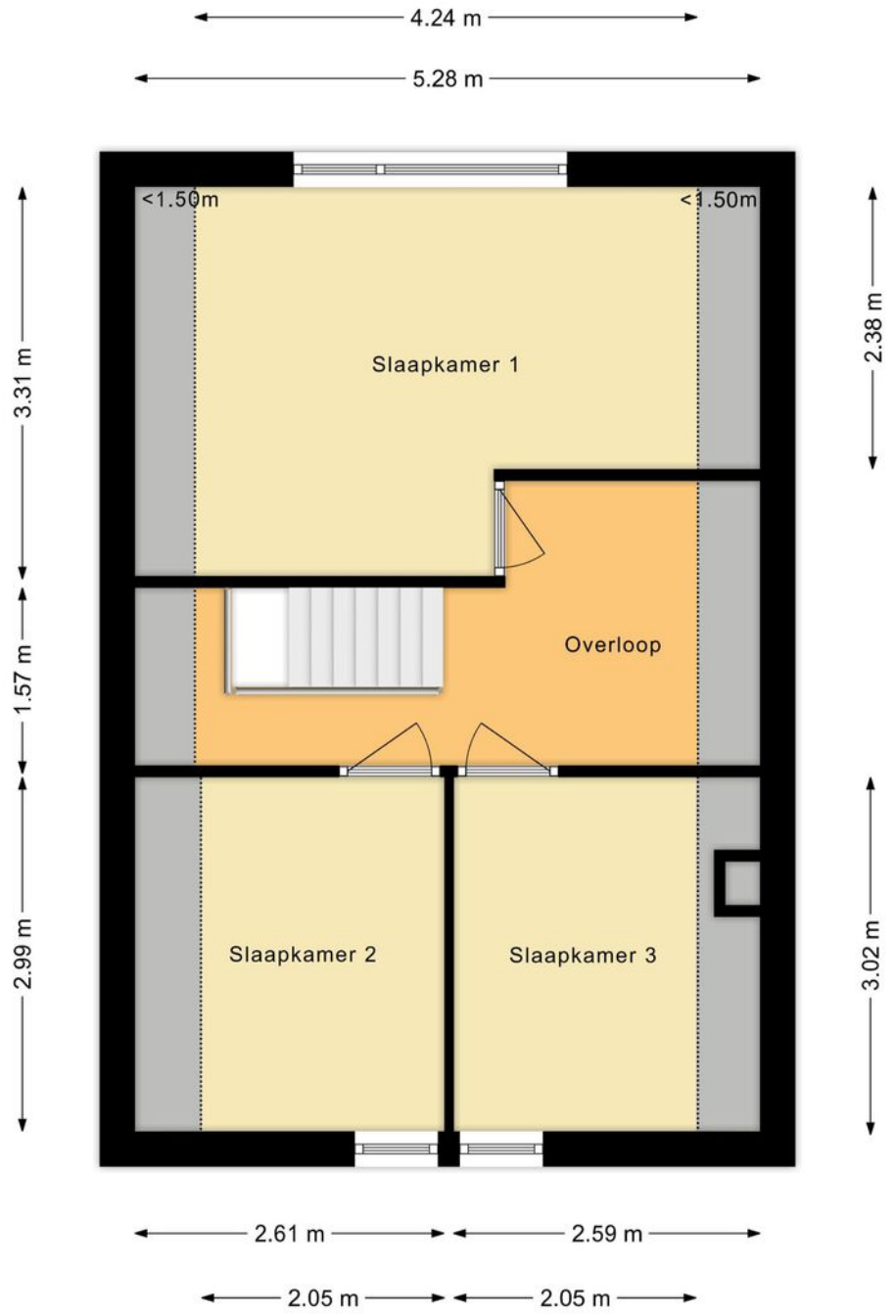
Sfeervolle woonomgeving



Begane grond.



Eerste verdieping.



Situatie.


8.30 m
13.05 m
Berging
Douche
Toilet
Hal
Keuken
Kast
Woonkamer
Entree
8.33 m
2.11 m

Kadaster.

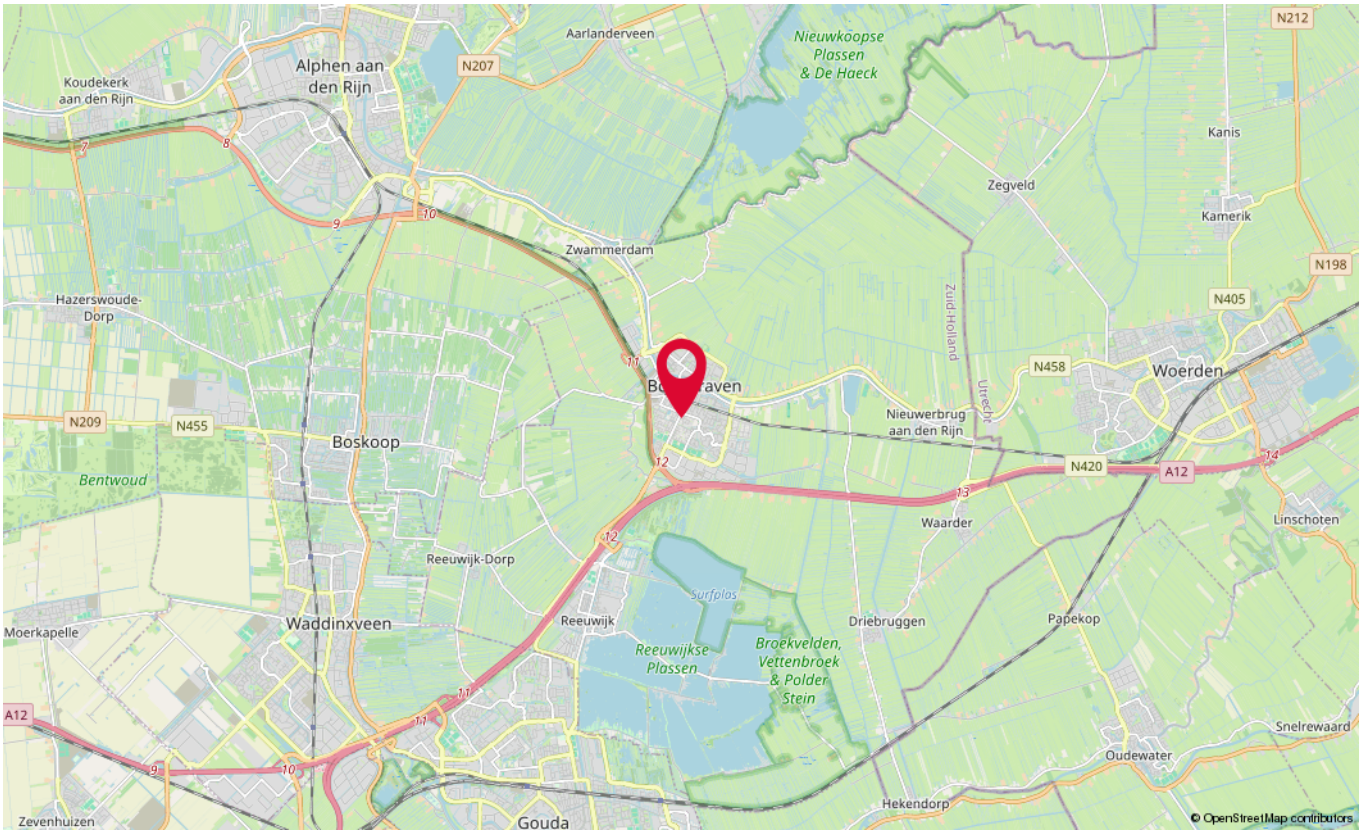
Kadastrale kaart van Emmakade 89, 2411JE Bodegraven Referentie: 01a038f6-9390-7044-810b-9d6da061c681

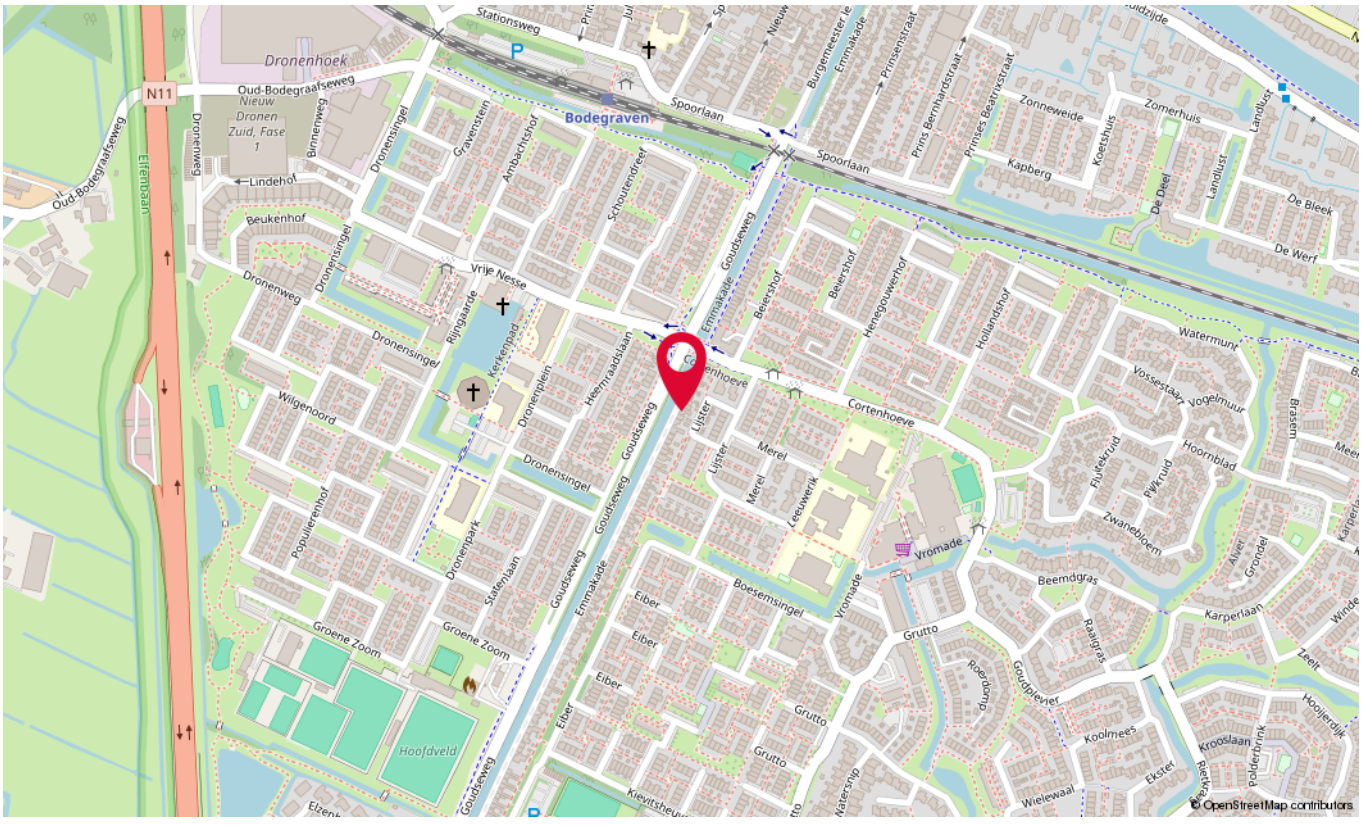


1401	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Bodegraven
89	Huisnummer	Gemeentecode:	BDG00
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	F
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	1401
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	157
	Bebouwing		

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. **Dit document is gegenereerd op 25-08-2026 om 14:48.**

Huis op de kaart.





Kantoor

RegioMakelaer® is een jonge organisatie met een frisse kijk op de recente ontwikkelingen van de regionale woningmarkt. Korte lijnen, maatwerk en een actieve “handen uit de mouwen” mentaliteit maken ons een daadkrachtig makelaarskantoor. Betrouwbaar, betrokken en hard werken zijn onze kernwaarden. Ons kantoor is gevestigd in het pand van Veldsink - Domburg, een partner waar we nauw mee samenwerken. De ASN bank is ook in dit pand gevestigd. Dit maakt het mogelijk om alle zaken rond jouw verhuizing op het gebied van verzekeringen en hypotheken onder één dak te regelen. Ons doel is dan ook om de aan- en verkoop van je woning van start tot eind te regelen, zodat jij zorgeloos kunt verhuizen.

Openingstijden.
Wij zijn geopend van maandag tot en met vrijdag van 9.00 uur tot 17.00 uur. Eventueel kun je ook buiten kantoortijden een afspraak maken.

Parkeergelegenheid.
Het is mogelijk om te parkeren op het parkeerterrein aan het Ankerplein (eigen terrein).

Wie zijn wij?
Een persoonlijke benadering vinden wij heel belangrijk.
Daarom stellen wij ons graag aan je voor. Zo weet je wie je kunt verwachten als je een afspraak met ons hebt. Bekende gezichten, wel zo vertrouwd.

Team Regiomakelaer:
Eunice de Jonge, Elsbeth Domburg en Marielle Zwanenburg



Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Contact.

RegioMakelaar®

Nieuwe Markt 2
2411 BB Bodegraven

www.regiomakelaer.nl
info@regiomakelaer.nl
0172-255 255