



  
**Regio  
Makelaer**

**Goudseweg 31  
Bodegraven**

**Voel je  
thuis!**





## Omschrijving.

Volledig verduurzaamde hoekwoning op toplocatie – instapklaar en energiezuinig!

Op zoek naar een ruime gezinswoning die helemaal klaar is voor de toekomst? Deze sfeervolle hoekwoning uit 1972 combineert het beste van twee werelden: de degelijkheid van toen en het comfort en de duurzaamheid van nu. Met energielabel A++, volledige isolatie, een hybride warmtepomp, moderne keuken, bijkeuken, fijne badkamer en maar liefst vijf slaapkamers (waaronder één met een royale dakkapel), is dit een huis waar je zonder zorgen kunt wonen. Geniet van de fraai aangelegde, zonnige achtertuin en de uitstekende ligging op wandelafstand van scholen, winkels en het station. Hier woon je comfortabel, duurzaam én centraal!

Highlights van deze energiezuinige droomwoning:

- Energielabel A++!
- Bouwjaar 1972
- Ruim perceel van 179 m<sup>2</sup> met volop privacy
- 142 m<sup>2</sup> woonplezier, slim ingedeeld en modern afgewerkt
- Een stijlvolle en royale woonkamer met een luxe PVC-vloer, comfortabele vloerverwarming én een gezellige open haard
- Lichte eethoek met prachtig uitzicht op de aangrenzende groenstrook – ervaar het gevoel van vrij wonen!
- Moderne keuken met inductiekookplaat, combi-oven, nieuwe Quooker-kraan en volop kastruimte, aansluitend een ruime bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger
- Drie fijne slaapkamers op de eerste verdieping, waaronder één met inbouwkast én toegang tot balkon
- Fijne badkamer met ligbad, zwevend toilet en wastafel
- Twee extra slaapkamers op zolder: één kamer met royale dakkapel, de andere met twee dakramen
- Een gezamenlijke airconditioning op de bovenverdiepingen zorgt voor een aangenaam binnenklimaat
- Alle slaapkamers zijn afgewerkt met modern laminaat
- Voorzien van HR of HR++ glas voor optimaal wooncomfort
- Uitstekend geïsoleerd: vloer (parels, 2023), dak (glaswol, 2005), spouwmuur (parels, 2016)
- Recent onderhoud: gevelrenovatie en reiniging (2024), buitenschilderwerk (2021)
- Hybride warmtepomp (Quatt, 2023) en nieuwe cv-ketel (Remeha, 2023)
- 10 zonnepanelen (2023) – lage energiekosten gegarandeerd!
- Nieuwe meterkast – alles up-to-date
- Fraai aangelegde tuin met kleurrijke groenborders en veel privacy
- Diepe achtertuin op het noordwesten, mét aangebouwde houten berging
- De woning grenst aan een rustige groenstrook aan de voor- én zijkant

### Omgeving.

De woning is goed bereikbaar via de Goudseweg. Via deze straat zijn de A12 en de N11 binnen enkele autominuten bereikbaar. Het station van Bodegraven is binnen enkele wandelminuten bereikbaar. Vanuit hier ben je met de trein in ca. 20 minuten in Leiden of in Utrecht. Het centrum van Bodegraven, met gezellige winkeltjes en restaurantjes bevindt zich op enkele fietsminuten. Voorzieningen als scholen en sportverenigingen bevinden zich op wandelafstand.



## *Kenmerken.*

### **Soort Woning**

Eengezinswoning

### **Woonoppervlakte**

138m<sup>2</sup>

### **Perceeloppervlakte**

179m<sup>2</sup>

### **Bouwjaar**

1972

### **Aantal kamers**

6 (waarvan 5 slaapkamers)

### **Energielabel**

A++

### **Ligging**

Aan groenstrook,  
nabij scholen, station,  
winkels





## *Indeling.*

### *Begane grond.*

Binnenkomst in de verzorgde hal, toegang tot het toilet met fonteintje, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. Nieuwe meterkast bevindt zich tevens in de hal. Lichte, ruime woonkamer met knusse open haard en sfeervolle eethoek met uitzicht op de groenstrook aan de zijkant. Moderne, half open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur: Quooker, oven, vaatwasser, koelkast en vriezer. Aangrenzend bijkeuken met wasmachine- en droger aansluiting. Gehele begane grond beschikt over een mooie PVC-vloer met vloerverwarming.

### *Eerste verdieping.*

Overloop eerste verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer aan de voorzijde heeft een ruim balkon gelegen op het zuidoosten en een inbouwkast. De slaapkamers zijn fraai afgewerkt en op de vloer ligt een trendy laminaatvloer. De badkamer is uitgerust met een ligbad, zwevend toilet en een wastafel. Het raam in deze ruimte zorgt voor een natuurlijke lichtinval. De twee bovenverdiepingen zijn voorzien van een gezamenlijke airconditioning.

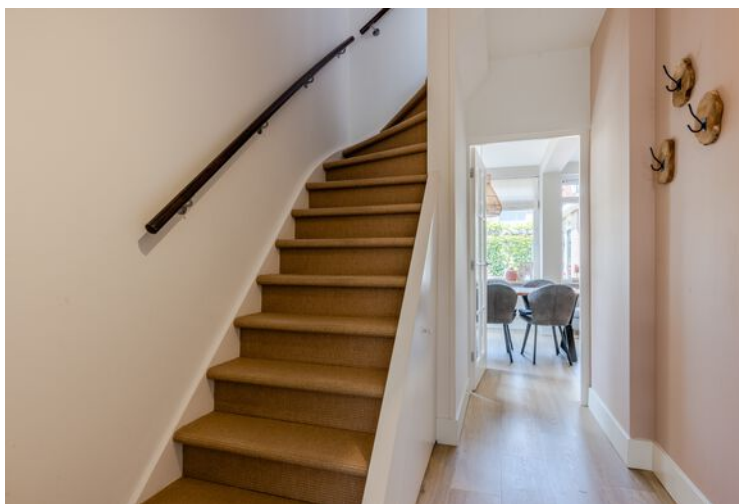
### *Tweede verdieping.*

Via de overloop op de tweede verdieping bereik je de vierde en vijfde slaapkamer. Deze verdieping heeft aan de achterzijde een brede dakkapel, waardoor zowel de overloop als de achter slaapkamer aanzienlijk zijn vergroot en meer licht hebben. De zolderverdieping geeft toegang tot een vliering met een vlizotrap. De slaapkamer aan de voorzijde heeft twee grote dakramen. Beide slaapkamers beschikken over vaste kasten. Achter de knieschotten vind je veel opbergruimte. De slaapkamers zijn strak afgewerkt en beschikken over een laminaatvloer.

### *Exterieur.*

De woning heeft een ruim perceel en biedt veel privacy. De diepe achtertuin is gelegen op het noordwesten, fraai aangelegd en heeft kleurrijke groenborders. Zowel aan de voor- als aan de zijkant grenst de woning aan groenstroken. De achtertuin is via een poortdeur aan de zijkant bereikbaar.

*Begane grond.*



**EEN EERSTE BLIK GEHAD  
NU VOLGT DE LOGISCHE  
VOLGORDE**















**De charme van  
landelijk, het  
gemak van  
modern**





Verdiepingen.







**Slaapkamers  
om van te  
dromen!**





*Exterieur.*

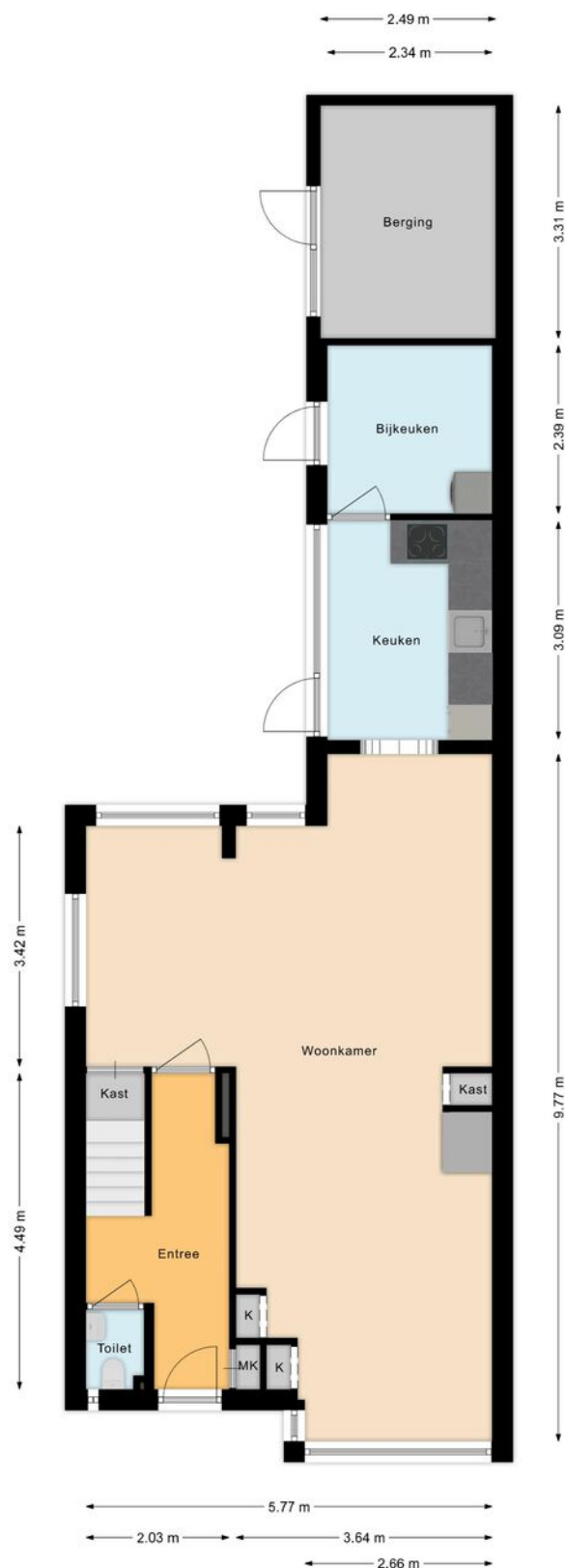








# Begane grond.

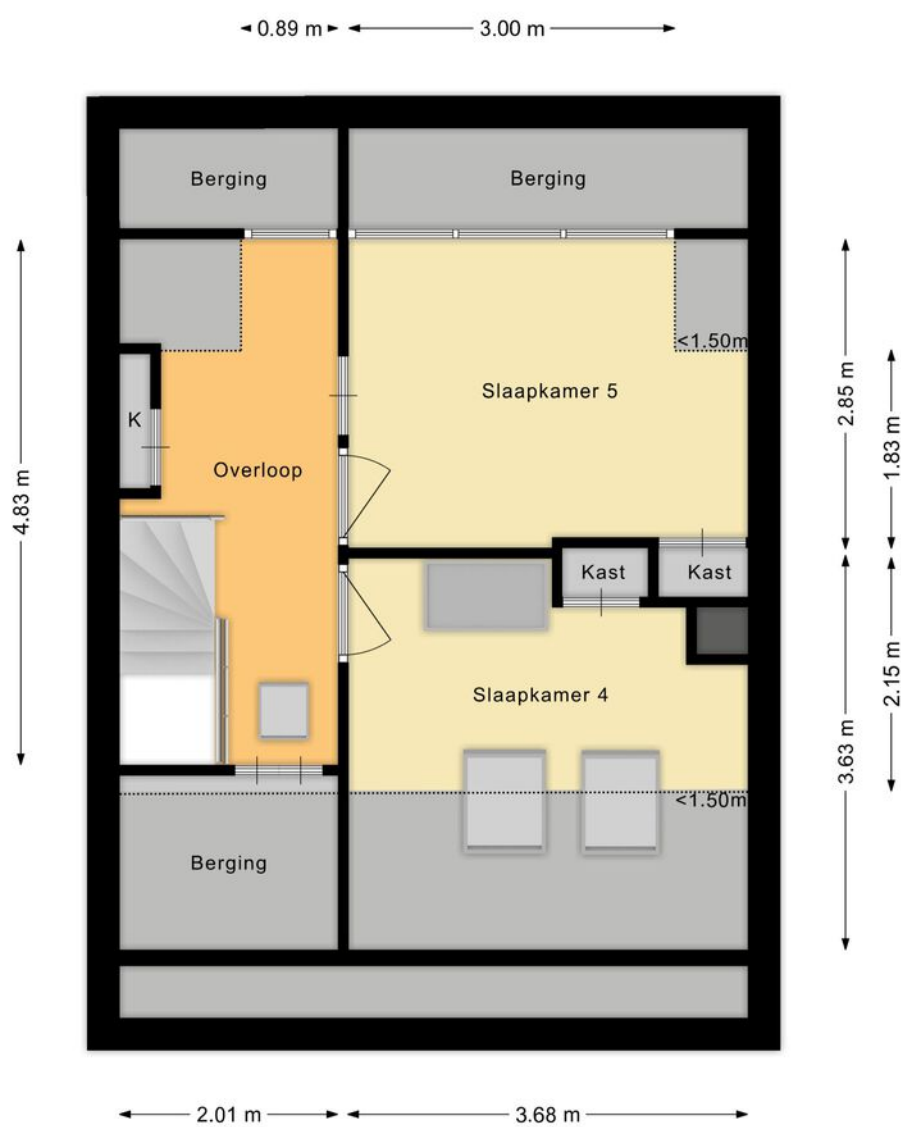




## Eerste verdieping



## Tweede verdieping





# Situatie.





12345

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer

25

Vastgestelde kadastrale grens

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrati  
Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 april 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Bodegraven
Sectie	C
Perceel	6267

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*



# 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 RegioBank is ook in dit pand gevestigd. Dit maakt het mogelijk om alle zaken rond jouw verhuizing op het gebied van verzekeringen en hypotheek 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 kantooruren 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





## *Contact.*

RegioMakelaer®

Nieuwe Markt 2  
2411 BB Bodegraven

[www.regiomakelaer.nl](http://www.regiomakelaer.nl)  
[info@regiomakelaer.nl](mailto:info@regiomakelaer.nl)  
0172-255 255

