



Welkom bij Van 't Hof

Wonen. Het woord betekent voor iedereen iets anders: Een plek hebben waar je jezelf kunt terugtrekken. Een omgeving waar de kinderen veilig kunnen opgroeien. Een locatie waar familie en vrienden bij elkaar komen. Bij onze makelaars draait alles dan ook om de vraag: Wat betekent wonen voor jou? Want zodra we dit weten kunnen we doen waar we goed in zijn: Mensen en de ideale woning met elkaar matchen.

Mede dankzij de langdurige relaties met onze tevreden klanten zijn wij uitgegroeid tot één van de grootste makelaarskantoren uit de regio. Onze gedreven NVM makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs hebben hun sporen verdiend en werken met een frisse blik op de recente ontwikkelingen in het vakgebied.

De reden dat wij al zo lang bestaan is omdat wij constant blijven innoveren en de wensen van onze klanten voorop stellen. Wat mogen wij voor jou betekenen?

Blijf andere kopers net een stap voor

Momenteel moet je er als koper snel bij zijn. Via de Zoekservice van Van 't Hof heb jij altijd een streepje voor en ontdek je als eerste welke huizen er in de omgeving op de markt komen. Je krijgt automatisch een mail met woningen die binnen jouw zoekcriteria vallen. Meld je aan via vanthof.nl/zoekservice.

Wil je zeker weten dat je geen nieuw aanbod mist? Like dan de Van 't Hof Facebookpagina van jouw regio en zie de nieuwste huizen gewoon op jouw tijdlijn verschijnen. Hierdoor ben je andere kopers net even voor en voorkom je dat iemand anders er met jouw droomhuis vandoor gaat.

@vanthofWaddinxveen
@vanthofZoetermeer

@vanthofGouda



Woonoppervlakte

64 m²

Inhoud

195 m³

Kamers

4

Slaapkamers

3



Kenmerken

Soort woning
Bouwworm
Bouwjaar
Ligging
Energieklasse

bovenwoning
Bestaande bouw
1892
in centrum
D



Voorzieningen

Tuinligging
Parkeergelegenheid
Verwarming
CV ketel bouwjaar

geen tuin
openbaar
c.v.-ketel
2000
-

Vraagprijs

€ 269.000,- k.k.

Het woon-/winkelpand met veel potentie en een ideale ligging! Een verkoop van alleen de bovenwoning (los van de winkel) is bespreekbaar, waarbij de bovenwoning wordt voorzien van een zelfstandige opgang. Het pand ligt midden in het gezellige centrum van Bodegraven met een fraai uitzicht op de Oude Rijn. Vele voorzieningen bevinden zich op loop- en fietsafstand waaronder sportverenigingen, scholen, het station en het medisch centrum. Bodegraven is gelegen in het Groen Hart met veel mogelijkheden voor recreatie, wandel- en fietsroutes, musea en eet- en drinkgelegenheden. De nabije uitvalswegen zijn de N11 en de A12.

Indeling: Begane grond:

Entree/winkelruimte met vaste trap naar de eerste verdieping, toiletruimte, magazijn met vaste trap naar de eerste verdieping en keukenopstelling en in het dagverblijf een vaste keukenopstelling en openslaande deuren naar terras aan de Oude Rijn. Vanuit dit dagverblijf is tevens de bergvliering bereikbaar.

1ste Verdieping:

Via de trap is de toegang naar het appartement te bereiken. Vanuit de entree in de hal is er toegang tot de twee slaapkamers gesitueerd aan de voorzijde. Tevens is vanuit de hal de woon-/ eetkamer te betreden voorzien van een keukenblok met spoelbak en mengkraan. Via de woonkamer betreedt je de ruime overloop met wastafel die toegang biedt tot de 3de slaapkamer en de gerealiseerde doucheruimte met een separate toiletruimte en opstelplaats voor de wasmachine.

Daarnaast beschikt de woning over een zonnige dakterras gelegen op het zuiden met uitzicht op de Oude Rijn.

Steek jij graag de handen uit de mouwen!? Zie jij net als ons de potentie in dit woon-/ winkelpand gelegen op een ideale locatie!? Dan plannen wij graag een bezichtiging in.

De vraagprijs van de bovenwoning is € 269.000,- k.k.

De vraagprijs van de winkelruimte is € 179.000,- k.k., deze winkelruimte is te bekijken via www.vanthof/zakelijk.nl !

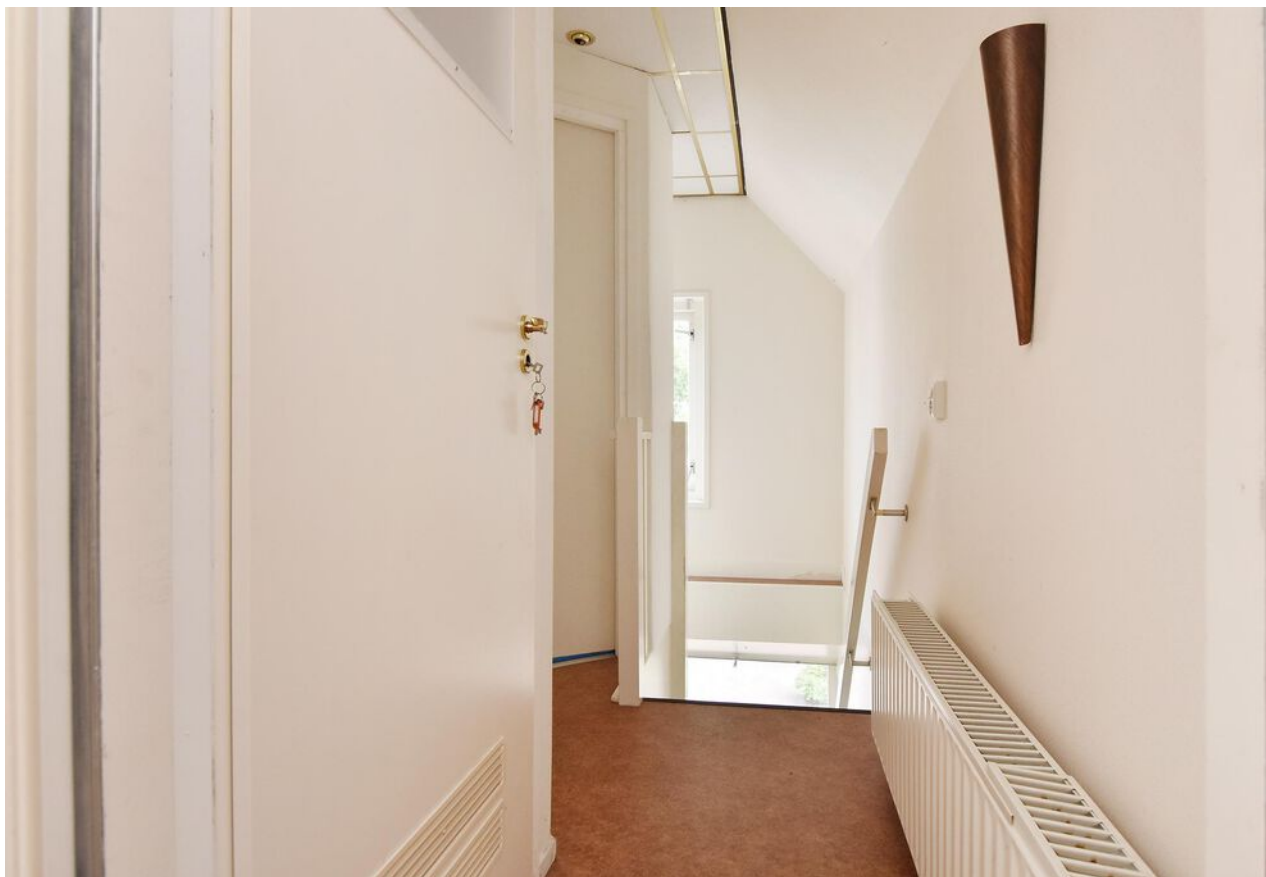
Bijzonderheden:

- De winkelruimte met bergvliering is circa 100 m²;
- Riante bovenwoning met potentie;
- Zonnig dakterras gelegen op het zuidwesten;
- Ideale ligging in het centrum van Bodegraven met fraai uitzicht op de Oude Rijn;
- Bodegraven is gelegen in het Groen hart met o.a. recreatie, wandel- en fietsroutes en eet en drinkgelegenheden;
- Verwarming middels c.v.-Ketel;
- Energielabel D, geldig tot 01 juli 2030;
- Gesplitste verkoop (bovenwoning los van de winkel, en visa versa) is bespreekbaar;
- Notariskeuze voorbehouden aan verkoper;
- Verkoopvoorwaarden van toepassing.

Heeft u interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

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

Toelichtingsclausule BBMI: de woning is ingemeten conform de branchebrede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. 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.

















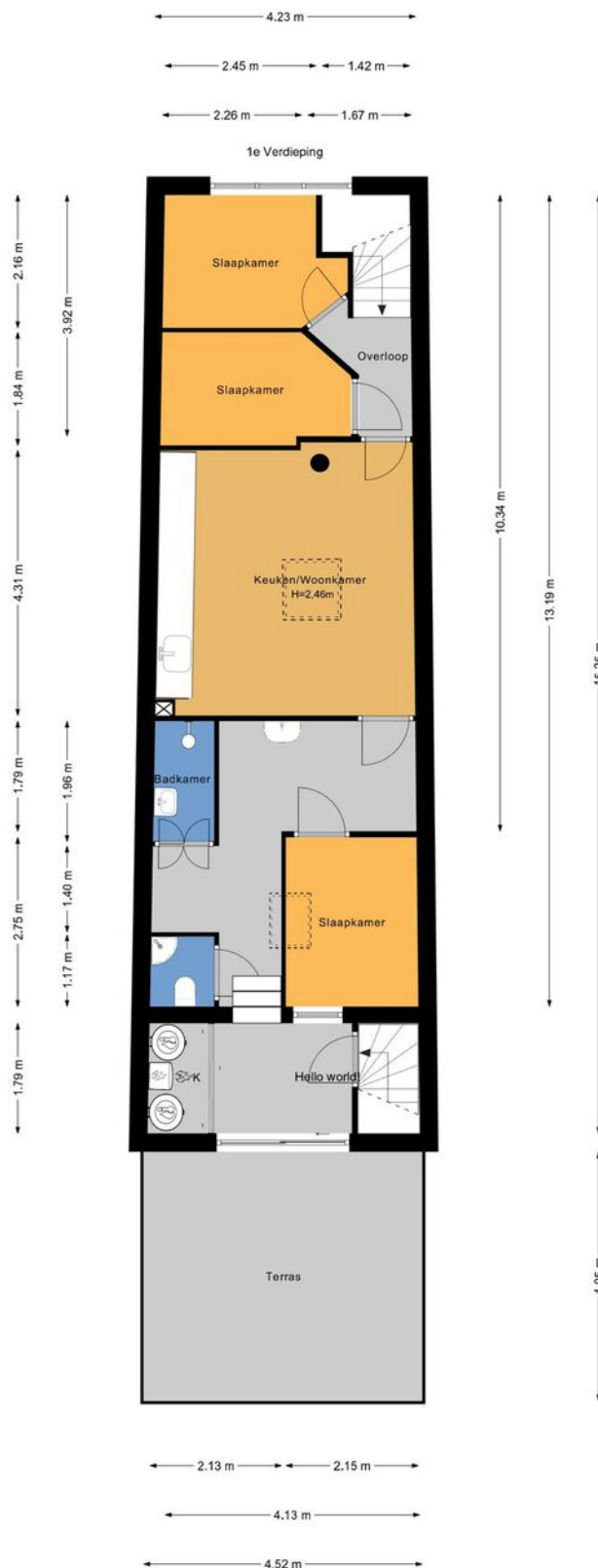




D



Plattegrond






Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bodegraven	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2758	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 juli 2024
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.



En hoe nu verder?

(Tweede) Bezichtiging inplannen?

Is dit jouw droomwoning? Wacht dan niet te lang met het inplannen van een (tweede) bezichtiging. Plan deze in via [vanthof.nl](https://www.vanthof.nl), bel naar ons kantoor of stuur een mailtje.

Is de woning financieel gezien haalbaar?

Wellicht heb je online al eens jouw maximale hypotheek berekend, hierdoor weet je wat je ongeveer kunt lenen. Wil je echt weten wat er voor jou mogelijk is kom dan eens vrijblijvend langs bij één van onze hypotheekadviseurs. Samen kunnen jullie ontdekken welke hypotheek het beste bij je past.

Kijk op [vanthof.nl/hypotheekenvoor](https://www.vanthof.nl/hypotheekenvoor) meer informatie.

Tip: duurzaamheid

Wanneer je er voor kiest om energiebesparende wijzigingen door te voeren in jouw nieuwe woning dan kan je tot 106% van de koopprijs lenen als hypotheek. Daarnaast kan verduurzaming er ook voor zorgen dat de stookkosten flink dalen!



Bod uitbrengen

Verliefd geworden op de woning? Breng dan een realistisch bod uit waar jij je comfortabel bij voelt. De bieding kan je schriftelijk of telefonisch aan ons doorgeven. Vermeld tevens de gestelde voorwaarden.

De onderhandeling begint

De makelaar legt jouw bod voor aan de verkoper. De verkoper kan het bod afwijzen, accepteren of een tegenvoorstel doen. Wanneer jullie er samen uitkomen dan zullen we alle afspraken vastleggen in een (concept) koopovereenkomst. Tegelijkertijd ga je de hypotheekaanvraag verder in gang zetten en gaat de hypotheekadviseur voor je aan de slag om de financiering rond te krijgen.

Bouwtechnische keuring & taxatie

De hypotheekverstrekker wil er zeker van zijn dat de koopsom die jij wilt betalen conform de huidige marktwaarde van de woning is. Vandaar dat een officiële taxatie van de koopwoning vaak verplicht is. Wil je ook een bouwtechnische keuring laten uitvoeren regel dit dan zo snel mogelijk.

Tekenen van de koopovereenkomst

Is alles rond en ben je akkoord? Dan teken je de definitieve koopovereenkomst. Als koper heb je na het tekenen van de koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd. Als koper van een woning selecteer je de notaris die het verdere koopproces begeleidt. De notaris stelt de akte van levering op en regelt de aflossingsnota van de hypotheek van de verkoper. Voor de overdracht volgt nog een eindinspectie van de woning. Vervolgens zal de leveringsakte getekend worden en vindt de sleuteloverdracht plaats.

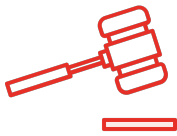
Gefeliciteerd je bent nu de eigenaar van jouw droomhuis!



Waar mogen wij je mee helpen?

Wonen omvat veel meer dan alleen de aankoop of verkoop van een woning. Bij Van 't Hof vind je alles onder één dak; Van taxaties tot hypotheek. Stuk voor stuk afgehandeld met deskundigheid en zorgvuldigheid door onze onafhankelijke experts.

Makelaardij



Verkoopkans
berekening



Gratis zoekservice



Verkoopmakelaar

Hypotheek



Hypotheekadvies



Maximale hypotheek
berekenen



Oversluiten

Taxaties



NWWI - Taxatie



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

Toelichtingsclausule BBMI: de woning is ingemeten conform de branchebrede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. 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."



Is dit jouw droomhuis?

Vraag naast een bezichtiging ook gelijk een oriënterend gesprek aan bij onze hypotheekadviseur.

Samen realiseren wij al jouw woonwensen.

vanthof.nl/hypotheken