




**Regio
Makelaer**

Burg. V. Dobben De Bruijnstraat 38
Bodegraven

**Voel je
thuis!**





Omschrijving.

Op zoek naar de volgende stap in stijl en comfort? Deze ruime woning uit 1997 combineert een royale living, moderne woonkeuken, drie slaapkamers en een brede achtertuin. Gelegen in de populaire Vijverwijk, op loopafstand van het centrum van Bodegraven, biedt het huis rust, ruimte en een toplocatie. Goed onderhouden, slim ingedeeld en meteen klaar om van te genieten – perfect voor wie toe is aan een nieuwe stap in wonen!

Wonen zoals je altijd al wilde:

- Energielabel B
- Bouwjaar 1997 – degelijk gebouwd
- Riante leefruimte: 155 m² woonoppervlak op een perceel van 250 m², met volop mogelijkheden voor gezin, werk én hobby
- Parkeren & garage: eigen oprit voor twee auto's met laadpaal én garage die binnendoor bereikbaar is
- Sfeervolle living: royale woonkamer met visgraat tegelvloer, vloerverwarming en openslaande deuren naar de achtertuin
- Moderne woonkeuken: kookeiland met zwart marmeren blad, hoogwaardige inbouwapparatuur, wijnklimaatkast en goudkleurige Quooker. Erker voor een lichte, luchtige sfeer
- Eerste verdieping: twee slaapkamers, waaronder een royale masterbedroom (voorheen twee kamers) met dakkapel en schuifdeurkast
- Nette badkamer: ruim opgezet met ligbad, dubbele wastafel en zwevend toilet
- Tweede verdieping: derde ruime slaapkamer, aparte wasruimte en bergruimte achter knieschotten
- Slim & duurzaam: kozijnen aan de voorzijde met HR++ glas
- Buiten & uitzicht: brede achtertuin op het westen met veel privacy en zicht op de karakteristieke watertoren
- Ideale locatie: gelegen in de populaire Vijverwijk, op loopafstand van het gezellige centrum van Bodegraven – rustig, maar toch dichtbij alles

De omgeving.

De woning ligt in de geliefde Vijverwijk, welke ruim is opgezet met een karakteristieke aanblik. De weelderige bomen, singels en mooie woningen maken het een geliefde buurt. De Vijverwijk betekent rustig en groen wonen, op een fantastische locatie midden in het centrum van Bodegraven met gezellige winkeltjes en restaurantjes dichtbij. Voorzieningen als scholen, het gezondheidscentrum, het zwembad en de sporthal bevinden zich op wandelafstand.

De N11 en de A12 zijn binnen enkele autominuten bereikbaar via de Vijverlaan en het Oranjeplantsoen. Het station van Bodegraven is binnen enkele fietsminuten bereikbaar. Vanuit hier ben je met de trein in ca. 20 minuten in Leiden of in Utrecht.

Kenmerken.

Soort Woning

Eengezinswoning

Woonoppervlakte

155m²

Perceeloppervlakte

250m²

Bouwjaar

1997

Aantal kamers

4 (waarvan 3 slaapkamers)

Energie label

B

Ligging

Aan rustige weg, in woonwijk





Indeling.

Begane grond.

Oprit, toegang garage met elektrische roldeur, overkapte entree, binnenkomst hal. De ruime hal geeft toegang tot de garage, het toilet met fonteintje, de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer. De smaakvol ingerichte woonkamer heeft aan de achterzijde een grote zithoek met openslaande deuren naar de achtertuin. Halverwege tref je de sfeervolle eethoek met aansluitend de luxe, strakke woonkeuken. De woonkeuken aan de voorzijde met erker baadt in het licht en heeft een gezellig bargedeelte aan het kookeiland. De keuken is uitgerust met een zwart marmer aanrechtblad, wijnklimaatkast, Bora downdraft afzuigsysteem, vaatwasser, goudkleurige Quooker kraan, combi-oven, koelkast en een vriezer. De woonkamer is fraai afgewerkt met een prachtige visgraat tegelvloer met vloerverwarming en strakke muren en plafond.

Eerste verdieping.

Vanuit de hal bereik je met de trap de overloop van de eerste verdieping. De overloop beschikt over een groot zijraam en geeft toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De riante masterbedroom aan de achterzijde heeft een grote dakkapel en een vaste kast met schuifdeuren voor je garderobe. Oorspronkelijk waren dit twee slaapkamers. Vanuit deze slaapkamer kijk je uit op de mooie watertoren! Aan de voorzijde bevindt zich een kleinere, tweede slaapkamer met aangrenzend de ruime badkamer. De nette badkamer heeft zowel een douche als een ligbad, dubbele wastafel, handdoekradiator en een zwevend toilet. Deze verdieping beschikt over tapijt in een lichte teint.

Tweede verdieping.

Via de tweede trapopgang op de overloop van de eerste verdieping bereik je de overloop van de zolderverdieping. Deze overloop heeft een fijne lichtinval door het zijraam. De derde ruime slaapkamer en een berging grenzen aan deze overloop. De slaapkamer is voorzien van een groot dakraam aan de voorzijde. De berging beschikt over een wasmachine- en drogeraansluiting. Onder de schuine delen van het dak bevindt zich ook nog bergruimte achter de knieschotten. Deze verdieping heeft hetzelfde tapijt als de eerste verdieping.

Exterieur.

De voortuin is breed en onderhoudsvriendelijk aangelegd. De ruime oprit biedt plek voor twee auto's. De brede achtertuin is gelegen op het westen en biedt veel privacy. Vanuit je loungebank kun je genieten van het uitzicht op de karakteristieke watertoren!

Begane grond.









**Wauw! Wat een
fantastische
woonkeuken!**



Verdiepingen.





**Royale
zolderkamer
met groot
dakraam**



Exterieur.

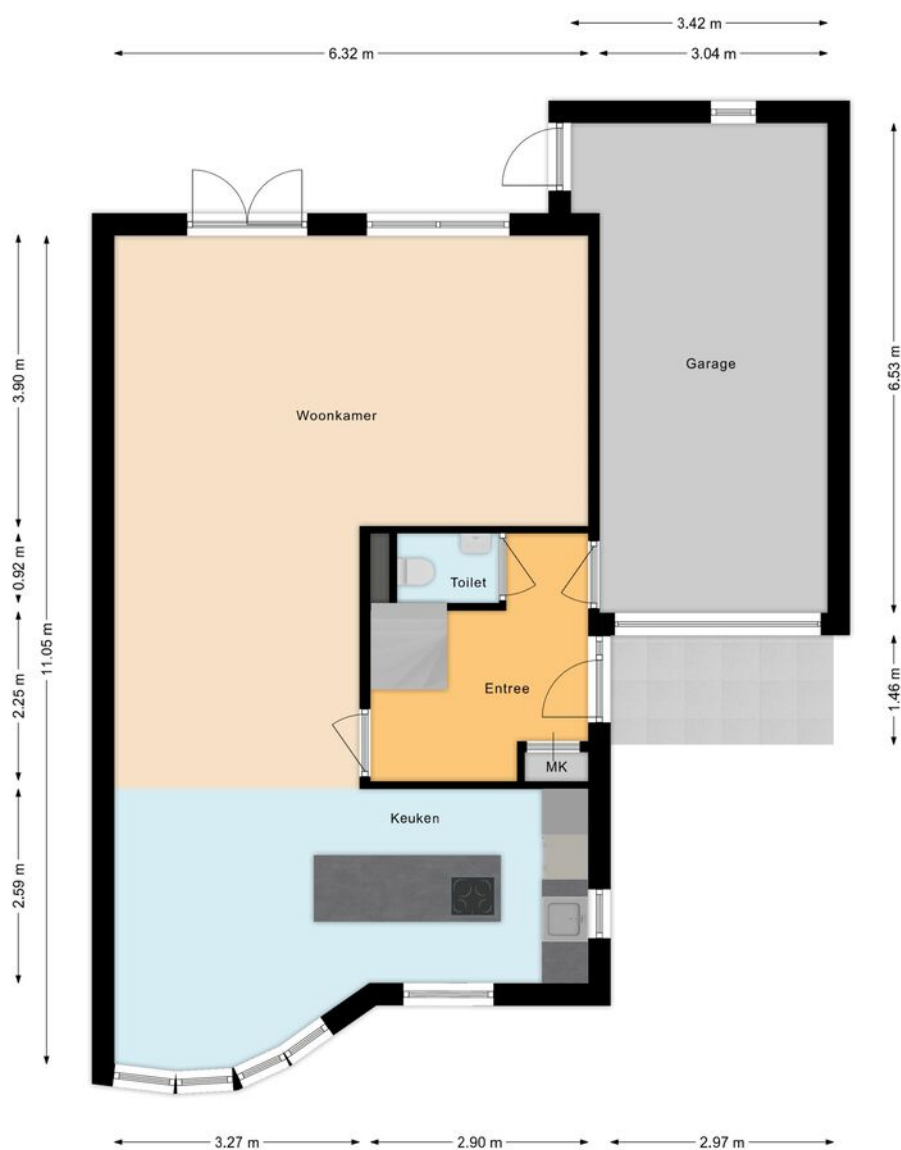




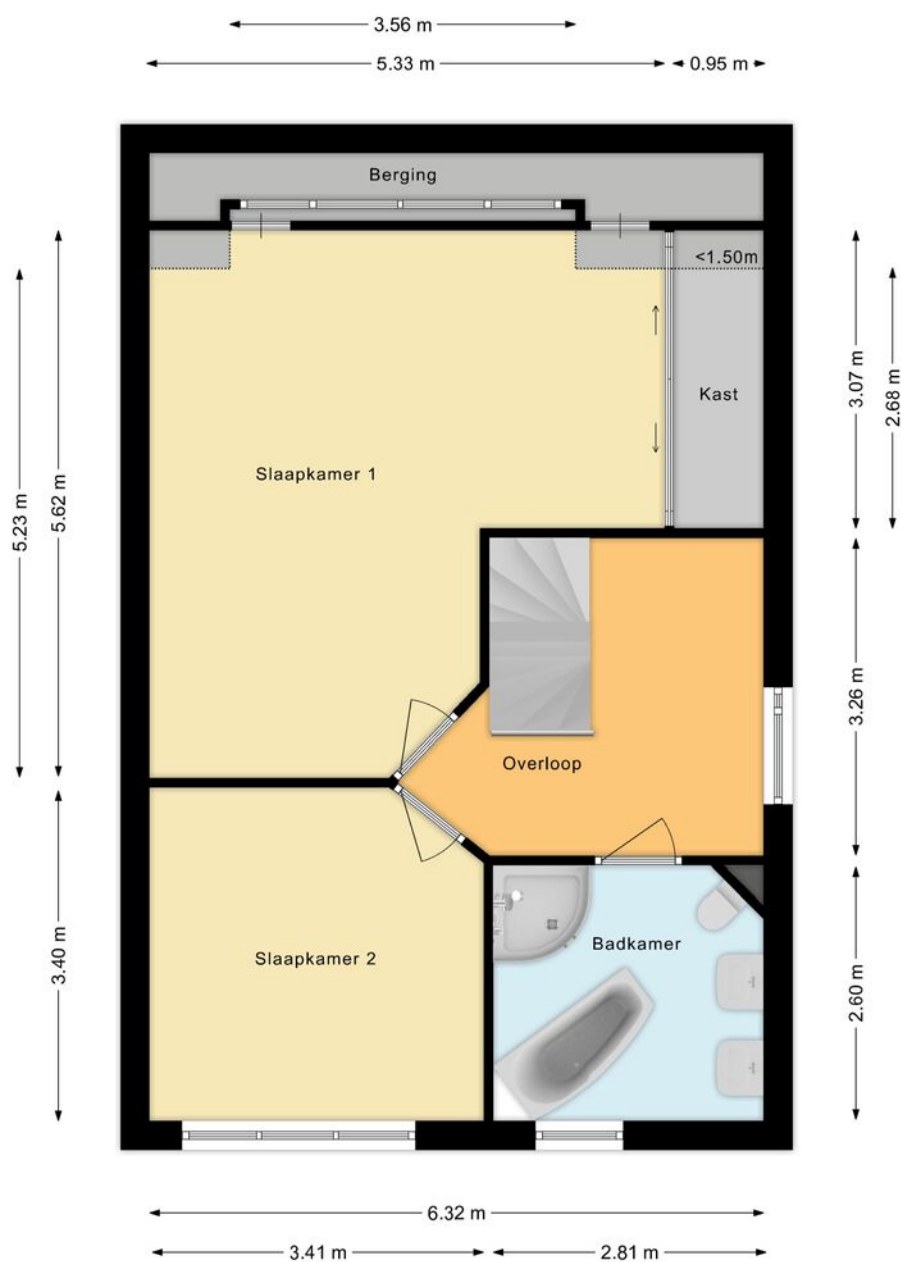
**Prachtige
woonomgeving!**



Begane grond.



Eerste verdieping



Tweede verdieping.




Situatie.



Kadastrale kaart

Uw referentie: Burg v dobden dr br



| | | |
|---|---|--|
| <p>12345</p> <p>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 mei 2025</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 6917</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> | <p>kadaster</p>  |
|---|---|--|

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



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.

RegioMakelaer®

Nieuwe Markt 2
2411 BB Bodegraven

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

