



  
**Regio  
Makelaer**

**Nieuwstraat 52  
Bodegraven**

**Voel je  
thuis!**





## Omschrijving.

Vrijstaand wonen met karakter, comfort én luxe – midden in het hart van Bodegraven!

Stap binnen in deze sfeervolle en compleet gemoderniseerde vrijstaande jaren '20-woning, gelegen op een royaal perceel van 336 m<sup>2</sup>. Hier geniet je van volop ruimte, een stijlvolle afwerking en verrassend veel extra's: denk aan een serre, een zonnige tuin met jacuzzi, een ruime garage en een tuinhuis met bar. Binnen vind je onder andere een prachtige visgraatvloer, open haard, luxe keuken én een wellness badkamer met sauna. En dat allemaal op een toplocatie, op loopafstand van winkels, horeca en alle voorzieningen. Dit is wonen op z'n best!

Highlights van deze woning:

- Energielabel C – comfortabel en energiezuinig wonen
- Bouwjaar 1924, maar compleet vernieuwd: karakter én modern gemak
- Riant woonoppervlak van 185 m<sup>2</sup> op een royaal perceel van 336 m<sup>2</sup>
- Sfeervolle, lichte woonkamer met gezellige, open haard en stijlvolle visgraat laminaatvloer
- Heerlijke serre met schuifpui en vloerverwarming: ideaal plekje voor je ochtendkoffie in het zonnetje
- Grote, moderne keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur – koken wordt een feestje
- Handige bijkeuken met wasmachine- en drogeraansluiting
- Kelderkast, perfect als wijnkelder of extra opslag
- Imposante entree met statige hal en sierlijke balustrade
- Drie ruime, fraai afgewerkte slaapkamers, één met grote dakkapel en master bedroom met airco
- Inloopkast – perfect voor elke garderobe
- Fijn dakterras op het zuidoosten: beschut genieten van de zon
- Wellness-badkamer met vloerverwarming, whirlpool ligbad, dubbele wastafel, stoomcabine én sauna!
- Vrijwel alle ramen voorzien van HR of HR++ glas – optimale isolatie
- Zon zijde voorzien van rolluiken en screens – altijd een prettig binnenklimaat
- 22 zonnepanelen (geplaatst in 2020 en 2023) – duurzaam én voordelig
- Meeste raamkozijnen uitgevoerd in onderhoudsarm kunststof – strak, duurzaam en isolerend
- Achtergevel grotendeels voorzien van kunststof gevelbekleding – geen schilderwerk meer nodig
- Vernieuwde meterkast (2010) – klaar voor de toekomst
- Strak aangelegde achtertuin op het zuidoosten met jacuzzi (ter overname), overkapping en 380V
- Tuinhuis met bar en gezellige houtkachel – jouw eigen privé café!
- Twee bergingen én een garage – volop ruimte voor fietsen, hobby's en opslag
- Garage, bereikbaar via gemeenschappelijke elektrische roldeur aan de straatzijde
- Achterom bereikbaar via toegangshek – handig en privé
- Optioneel: een tweede garage naastgelegen te koop
- Unieke ligging: in het hart van Bodegraven, op loopafstand van alle voorzieningen

### De omgeving.

De woning ligt in het gezellige centrum van Bodegraven en is goed bereikbaar met de auto én met openbaar vervoer. De N11 en de A12 zijn binnen enkele autominuten bereikbaar. Het station van Bodegraven is om de hoek. Vanuit hier ben je met de trein in ca. 20 minuten in Leiden of in Utrecht. Voorzieningen als scholen en sportverenigingen bevinden zich allen in de directe omgeving.



## *Kenmerken.*

### **Soort Woning**

Eengezinswoning

### **Woonoppervlakte**

185m<sup>2</sup>

### **Perceeloppervlakte**

336m<sup>2</sup>

### **Bouwjaar**

1924

### **Aantal kamers**

4 (waarvan 3 slaapkamers)

### **Energielabel**

C

### **Ligging**

In charmante straat,  
in centrum





## *Indeling.*

### *Begane grond.*

Ruime entree met vernieuwde meterkast met twaalf groepen, drie aardlekschakelaars. Entree geeft toegang tot moderne toilet met fonteintje en hal. Hal met trapopgang naar eerste verdieping en stijlvolle openslaande deuren naar woonkamer. Royale living, hoogwaardig afgewerkt met prachtige visgraat laminaatvloer, zithoek voorzijde met meerdere raampartijen, en tweede zithoek achterzijde met open haard, toegang kelderkast. Openslaande deuren naar serre met schuifpui naar terras en vloerverwarming. Ook toegang tot de grote, moderne keuken (gesloten), voorzien van diverse inbouwapparatuur: Smeg zes-pits gasfornuis, vaatwasser, koelkast, combi oven en Quooker. Via keuken toegang tot bijkeuken.

### *Eerste verdieping.*

Riante overloop met toegang tot drie slaapkamers, het dakterras, ruime inloopkast, toilet en badkamer. Achterzijde masterbedroom met airconditioning. Dakterras achterzijde op zuidoosten, via openslaande deuren bereikbaar vanaf overloop. Tweede, ruime slaapkamer met grote dakkapel aan zijkant. Derde, fijne slaapkamer aan voorzijde. Gehele verdieping is strak afgewerkt met mooie laminaatvloer op overloop en slaapkamers. Royale badkamer met vloerverwarming, whirlpool ligbad, dubbele wastafel, stoomcabine/ inloofdouche met zitbank én sauna!

### *Exterieur.*

Strak aangelegde achtertuin, gelegen op het zuidoosten, achterom bereikbaar via toegangshek aan zijkant. Jacuzzi (ter overname) met overkapping en 380V aansluiting halverwege tuin. Achterin tuin sfeervol tuinhuis met gezellige houtkachel en glazen schuifdeuren. Via tuinhuis toegang tot fietsberging en tweede grote berging met klusruimte. Vanuit tweede berging toegang tot garage. Garage is bereikbaar via gemeenschappelijke elektrische roldeur aan straatzijde. Optioneel: een tweede garage naastgelegen te koop.

*Begane grond.*













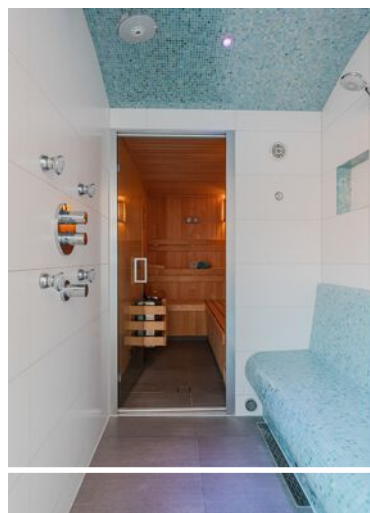
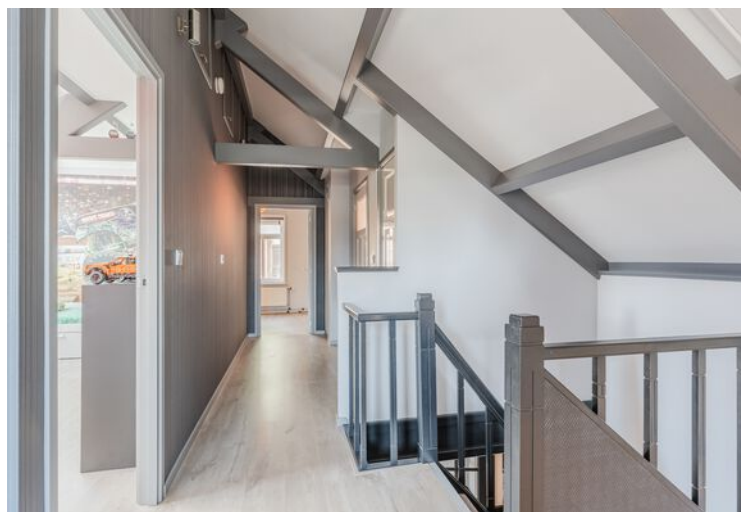


**Geweldige  
serrre met  
grote schuifpui!**





# Verdiepingen.







**Je eigen  
wellness-  
badkamer!**





*Exterieur.*



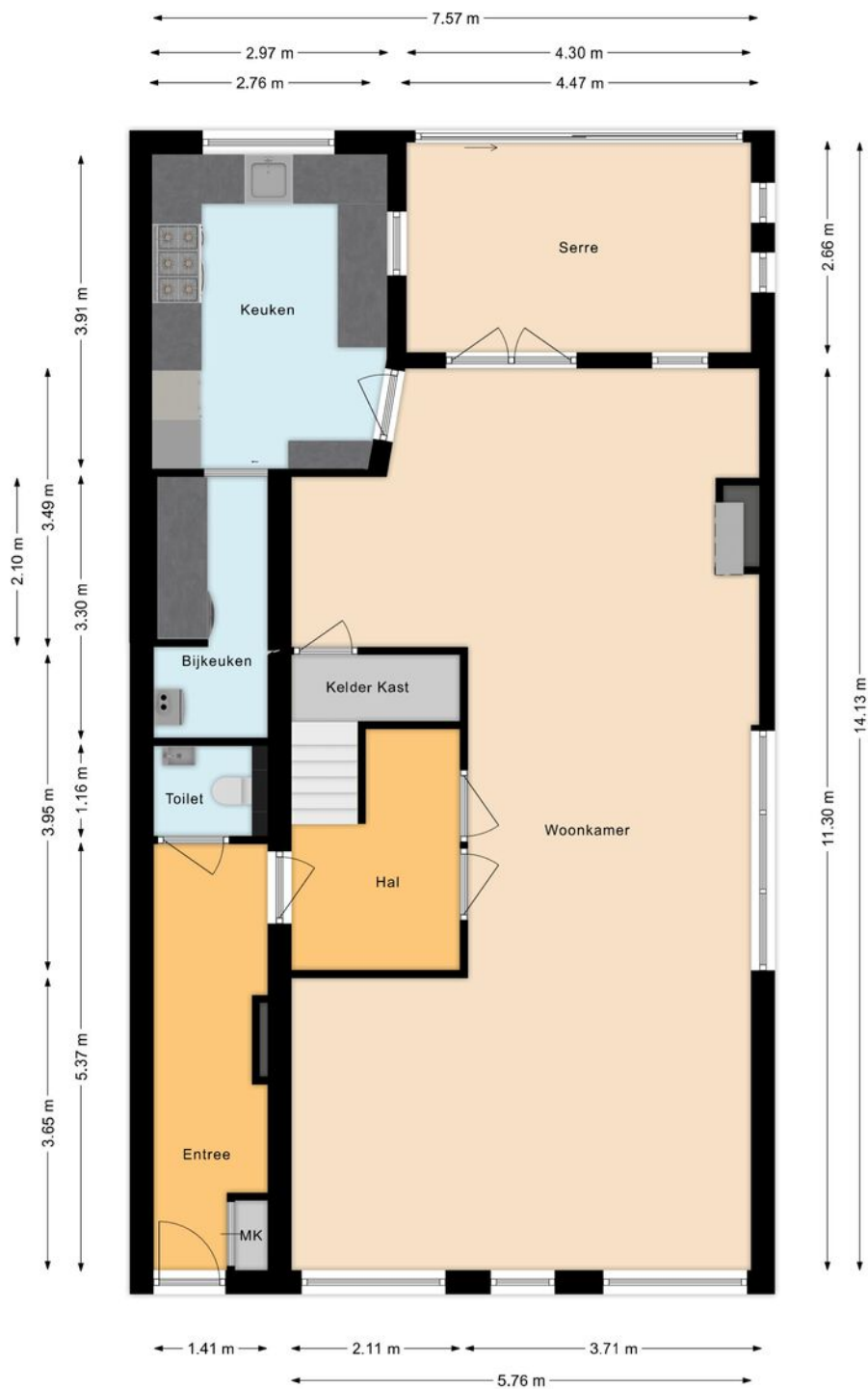




Heerlijke  
tuinkamer met  
je eigen privé-  
cafe

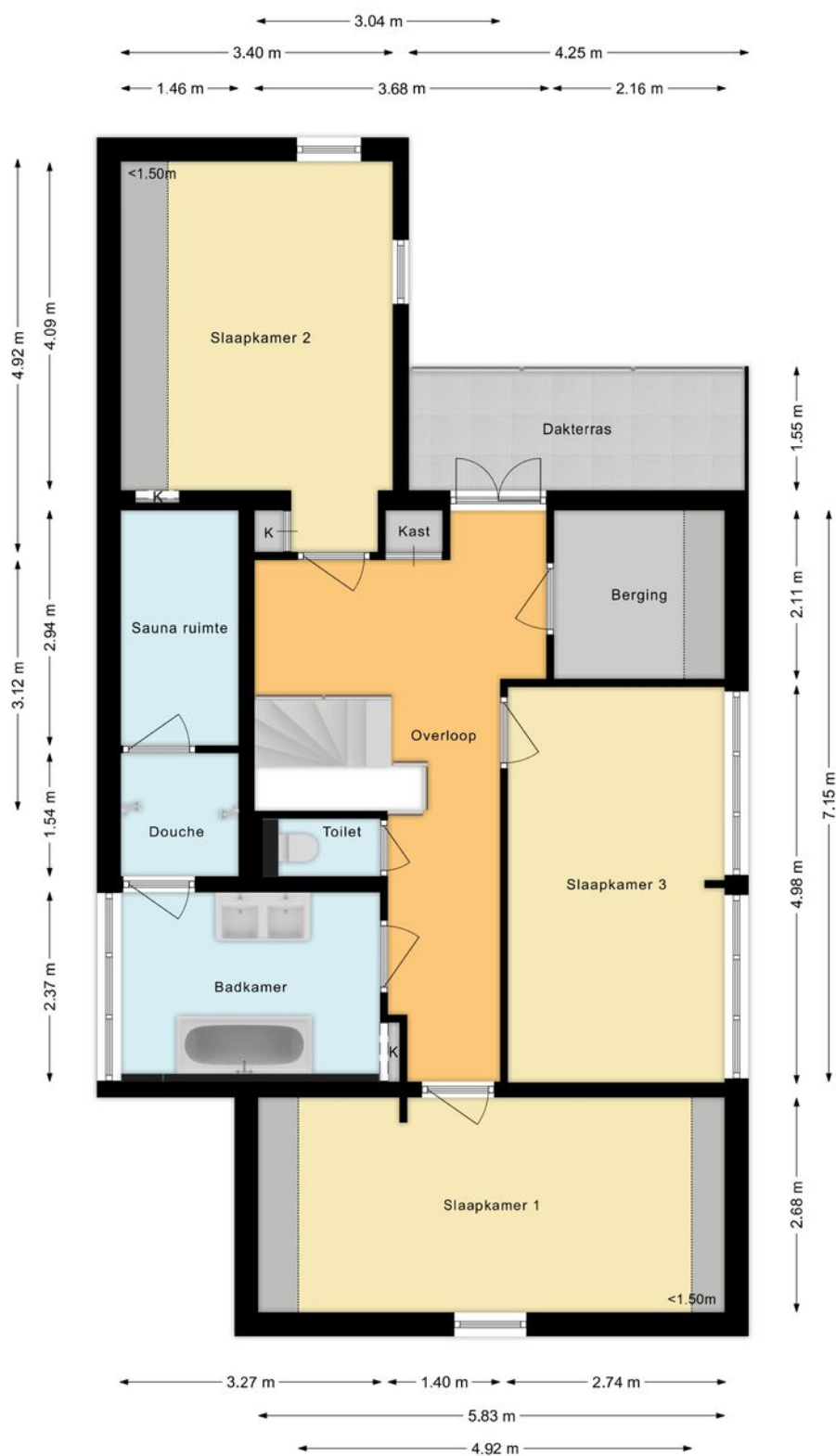


# Begane grond.

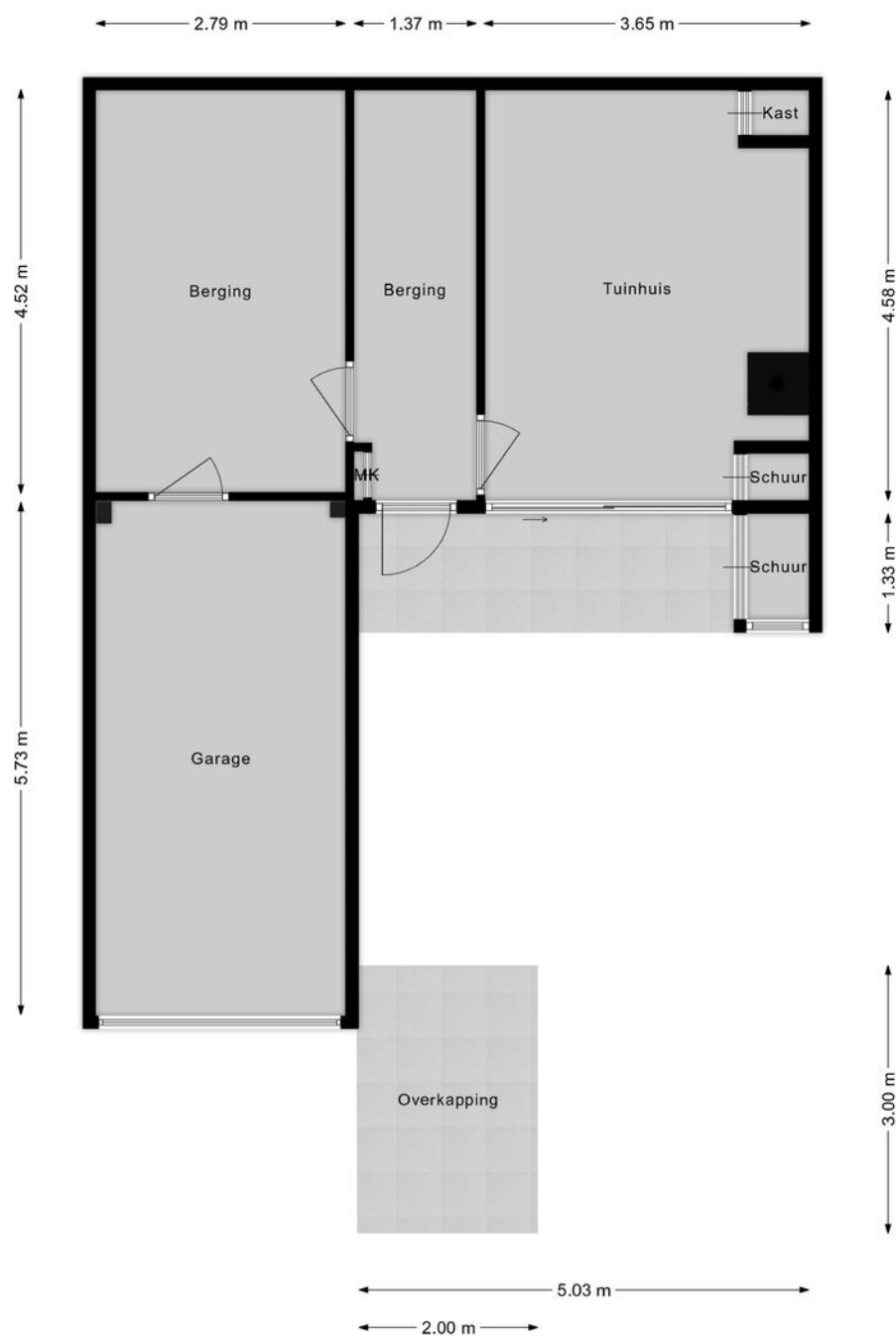




## Eerste verdieping



# Tuinhuis/Garage/Bergingen.





# Situatie





Deze kaart is noordgericht

12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
—	Vastgestelde kadastrale grens
—	Voorlopige kadastrale grens
—	Administratieve kadastrale grens
—	Beboewing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juli 2025  
De bewaarder van het kadastral en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Bodegraven
Sectie	C
Perceel	8475

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.





# 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

