



  
**Regio**  
**Makelaer**

**Dirk Bavolaan 36**  
**Bodegraven**

**Voel je  
thuis!**





## Omschrijving.

Zoek je een woning met potentie, waar je jouw eigen stijl en wensen volledig kunt realiseren? Deze tussenwoning uit 1968 heeft een sterke basis, maar is klaar voor een frisse, eigentijdse make-over – ideaal voor wie een huis helemaal naar eigen hand wil zetten. Met een lichte woonkamer, drie slaapkamers, een grote vliering die uitnodigt tot uitbreiding en een diepe tuin biedt deze woning een uitstekende kans. Gelegen in een groene, rustige en kindvriendelijke buurt, op korte loopafstand van het centrum, is dit de perfecte plek om jouw woonvisie werkelijkheid te maken.

Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar 1968
- Woonoppervlak van 77 m<sup>2</sup> op een perceel van 143 m<sup>2</sup>
- Lichte woonkamer met vrij uitzicht op de groene zone aan de voorzijde én een gezellige open haard
- Open keuken met uitstekende kansen voor een eigentijdse upgrade
- Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping
- Badkamer met ligbad, toilet, wastafel en aansluitingen voor wasmachine en droger – klaar om naar eigen smaak te moderniseren
- Riant vliering met dakraam en veel bergruimte – met een nokverhoging eenvoudig te transformeren tot een extra (vierde) slaapkamer
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2021
- Volledig dubbele beglazing in de hele woning
- Energielabel F – ideaal voor kopers die willen verduurzamen
- Diepe achtertuin op het noordoosten met vrijstaande stenen berging en achterom
- Zonnige voortuin – perfecte plek om te ontspannen terwijl de kinderen in de nabijgelegen speeltuin spelen
- Gelegen in een rustige, groene en kindvriendelijke wijk, op loopafstand van het centrum en alle voorzieningen

### De omgeving.

De woning ligt in een gezellige woonwijk aan de rand van het centrum van Bodegraven waardoor deze goed bereikbaar is via de N458/Burgemeester Kremerweg. Via deze weg zijn de N11 en de A12 binnen enkele autominuten bereikbaar. 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. Voorzieningen als scholen en sportverenigingen bevinden zich ook op wandelafstand.

## *Kenmerken.*

### **Soort Woning**

Eengezinswoning

### **Woonoppervlakte**

77m<sup>2</sup>

### **Perceeloppervlakte**

143m<sup>2</sup>

### **Bouwjaar**

1968

### **Aantal kamers**

4 (waarvan 3 slaapkamers)

### **Energie label**

F

### **Ligging**

In woonwijk, aan groenzone





## *Indeling.*

### *Begane grond.*

Via de diepe voortuin kom je bij de entree van de woning. Je betreedt een ruime hal die toegang biedt tot de meterkast, het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en een handige trapkast. Vanuit de hal loop je direct de lichte en gezellige woonkamer binnen. Aan de voorzijde bevindt zich een zithoek, waar de grote raampartij zorgt voor veel daglicht en uitzicht biedt op de groene omgeving. Aan de achterzijde ligt de eethoek met open keuken, die direct toegang geeft tot de achtertuin. De woonkamer heeft een laminaatvloer. Laat je inspireren door de mogelijkheden die deze woning biedt – op de restylefoto is dit prachtig in beeld gebracht.

### *Eerste verdieping.*

Vanaf de hal leidt de trap naar de overloop van de eerste verdieping, die toegang biedt tot drie slaapkamers en de badkamer. Vanaf de overloop is tevens via een tweede trap de vliering bereikbaar. Aan de achterzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers met vaste kasten, terwijl de derde slaapkamer aan de voorzijde ligt. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer. De badkamer is verouderd en beschikt over een ligbad, toilet, wastafel en aansluitingen voor wasmachine en droger. Het bovenraam zorgt voor prettig natuurlijk licht in deze ruimte.

### *Vliering.*

Vanaf de overloop leidt een vaste trap naar de tweede verdieping. Hier biedt de overloop toegang tot de ruime zolderverdieping, voorzien van een groot dakraam aan de voorzijde en een kleiner dakraam aan de achterzijde, wat zorgt voor veel natuurlijk licht. Dankzij een mogelijke nokverhoging is deze ruimte uitstekend geschikt om een vierde slaapkamer te creëren. Achter de knieschotten aan de schuine kanten van het dak is bovendien volop bergruimte aanwezig.

### *Exterieur.*

De ruime voortuin ligt heerlijk zonnig en biedt een fijne plek om van de zon te genieten, terwijl de kinderen veilig spelen in de nabijgelegen speeltuin. De diepe achtertuin is gesitueerd op het noordoosten, beschikt over een vrijstaande stenen berging en is via een achterom bereikbaar. De woning bevindt zich in een rustige, groene en kindvriendelijke buurt, met het centrum op loopafstand.

*Begane grond.*







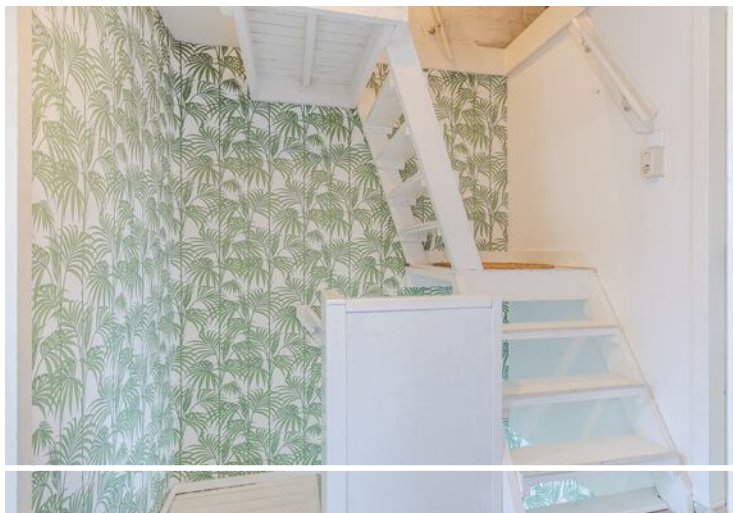


**Dit zijn de  
mogelijkheden!  
Wauw!**



Digitale Restyling

Verdiepingen.





**Op zolder heb je  
ook nog genoeg  
uitbreidings-  
mogelijkheden!**



*Exterieur.*





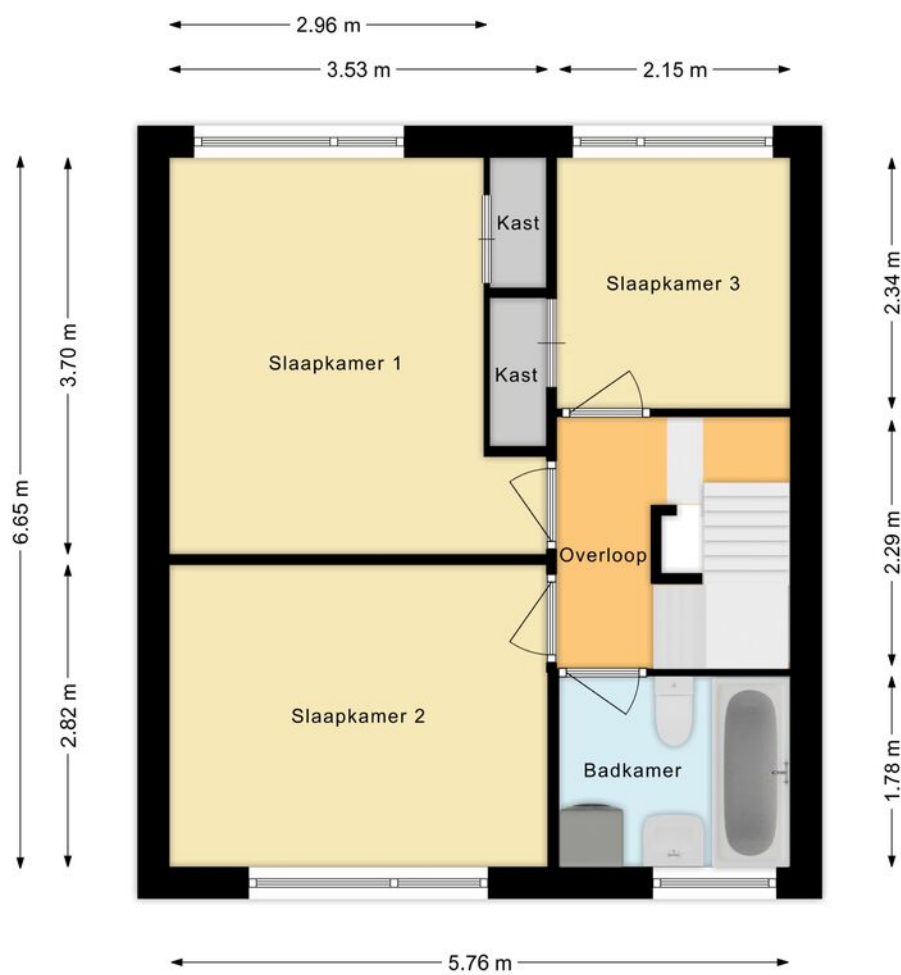
**Diepe  
achtertuin!**



# Begane grond.



## Eerste verdieping



# Vliering



# Situatie.



Kadastrale kaart van Dirk Bavolaan 36, 2411TX Bodegraven Referentie: 0199b91b-fcbd-7c0d-b9ce-3ec1cca98b08



0 25 m 50 m

**5844**  
36

Perceelnummer  
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Kadstrale gemeente:  
Gemeentecode:  
Sectie:  
Perceelnummer:  
Perceelgrootte (m2):

Bodegraven  
BDG00  
B  
5844  
143

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 06-10-2025 om 12:44.

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

