



  
**Regio**  
**Makelaer**

**Dirk Bavolaan 34**  
**Bodegraven**

**Voel je  
thuis!**





## Omschrijving.

Ben jij op zoek naar een huis met een goede basis én ruimte om er echt jouw droomwoning van te maken? Dan is dit je kans! Deze solide woning uit 1968 is netjes onderhouden, maar biedt nog volop mogelijkheden voor modernisering. Met een lichte woonkamer, drie slaapkamers, een grote vliering met uitbreidingspotentie en een heerlijke diepe tuin, woon je hier comfortabel in een groene, kindvriendelijke omgeving – dicht bij het centrum.

Als extra pluspunt is er een aparte garage beschikbaar (optioneel, vraagprijs € 45.000,- k.k.), ideaal te gebruiken als klusruimte, extra bergruimte of het veilig stallen van je auto of motor.

### Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar 1968 – solide en goed onderhouden
- Woonoppervlakte 78 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte 143m<sup>2</sup>
- Gezellige, lichte woonkamer met vrij uitzicht over een groene zone aan de voorzijde
- Keuken met aanbouw (lichtkoepel, vernieuwd dak in 2022) – biedt volop mogelijkheden voor modernisering
- Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping
- Verzorgde badkamer met douche, zwevend toilet, wastafel en wasmachineaansluiting
- Grote vliering met dakraam en veel bergruimte – met een nokverhoging eenvoudig om te bouwen tot vierde slaapkamer
- Nieuwe cv-ketel (2022) – merk Intergas
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023
- Raam voorzijde woonkamer vernieuwd, voorzien van screen
- Houten kozijnen met dubbel glas
- Energielabel D
- Diepe achtertuin op het noordoosten met vrijstaande stenen berging en achterom
- Zonnige voortuin – ideaal om te ontspannen terwijl de kinderen voor kunnen spelen
- Rustige, groene en kindvriendelijke buurt, op loopafstand van het centrum

### 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**

78m<sup>2</sup>

### **Perceeloppervlakte**

143m<sup>2</sup>

### **Bouwjaar**

1968

### **Aantal kamers**

4 (waarvan 3 slaapkamers)

### **Energielabel**

D

### **Ligging**

Rustige, kindvriendelijke

woonwijk, groenzone

voorzijde





## *Indeling.*

### *Begane grond.*

Via de diepe voortuin bereik je de entree van de woning. Bij binnenkomst in de ruime hal, tref je de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping, het toilet, de trapkast en een vaste kast. Ook kun je doorlopen naar de woonkamer. De gezellige woonkamer heeft een zithoek aan de voorzijde met veel lichtinval, waar je vanuit je favoiriete bank uitkijkt over de groenzone. De raampartij aan de voorkant is voorzien van een screen. De eethoek met open keuken bevindt zich aan de achterzijde. Vanuit de keuken bereik je een tweede, praktische hal, met vernieuwd dak met lichtkoepel (2022). Deze ruimte kan heel goed bij de keuken worden betrokken. Ontdek wat er allemaal mogelijk is! Op de restyle foto wordt dit mooi weergegeven. De tweede hal beschikt over diverse vaste kasten.

### *Eerste verdieping.*

Via de hal bereik je met de trap de overloop van de eerste verdieping. Via de overloop bereik je de drie slaapkamers en de badkamer. Op de overloop bevindt zich de vlizotrap naar de vliering. Aan de achterzijde tref je twee fijne slaapkamers, allebei voorzien van vaste kasten. De derde slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een wastafel en tevens een vaste kast. De verzorgde badkamer daarnaast gelegen heeft een douche, zwevend toilet, wastafel en een wasmachineaansluiting. Het bovenraam zorgt voor een natuurlijke lichtinval in deze ruimte.

### *Vliering.*

Vanaf de overloop bereik je met de vlizotrap de tweede verdieping. Op de voorzolder hangt de nieuwe Cv-ketel, bouwjaar 2022 van het merk Intergas. Via de overloop bereik je de anderer ruimte op de vliering met aan de achterzijde een dakraam. Hier kun je perfect een vierde slaapkamer realiseren middels een nokverhoging. Onder de schuine delen van het dak achter de knieschotten is er genoeg bergruimte. De vaste kast zorgt voor nog meer opslagruimte.

### *Exterieur.*

De verzorgde, ruime voortuin is heerlijk zonnig, een hele fijne plek om lekker van de zon te kunnen genieten, terwijl de kinderen in de speeltuin spelen vlakbij. De diepe achtertuin is gelegen op het noordoosten en heeft een vrijstaande, stenen berging en is achterom bereikbaar. De woning is gelegen in een rustige, groene en kindvriendelijke buurt, met het centrum op wandelafstand.



*Begane grond.*















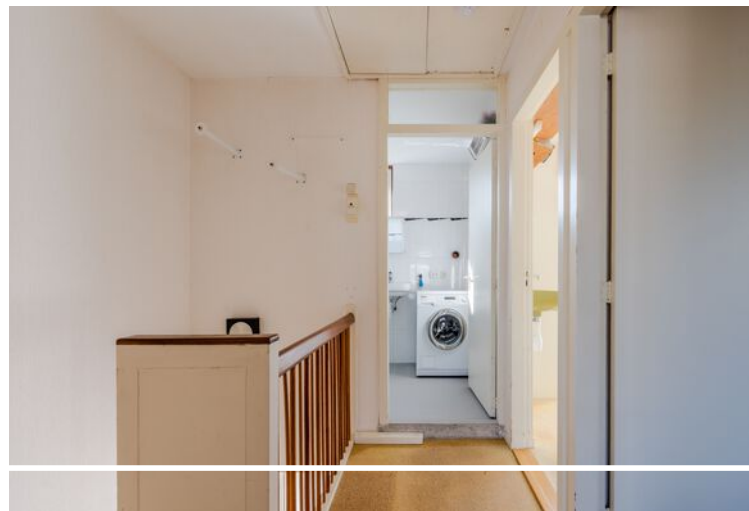
**Wauw! Dit is  
bijvoorbeeld  
mogelijk!**



**Digitale Restyling**



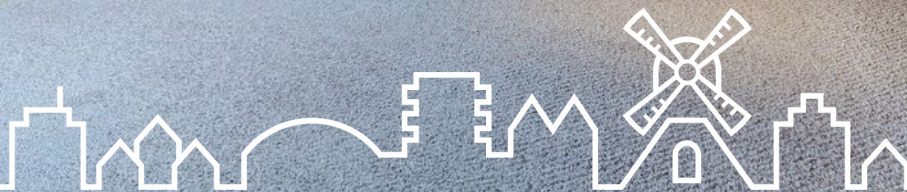
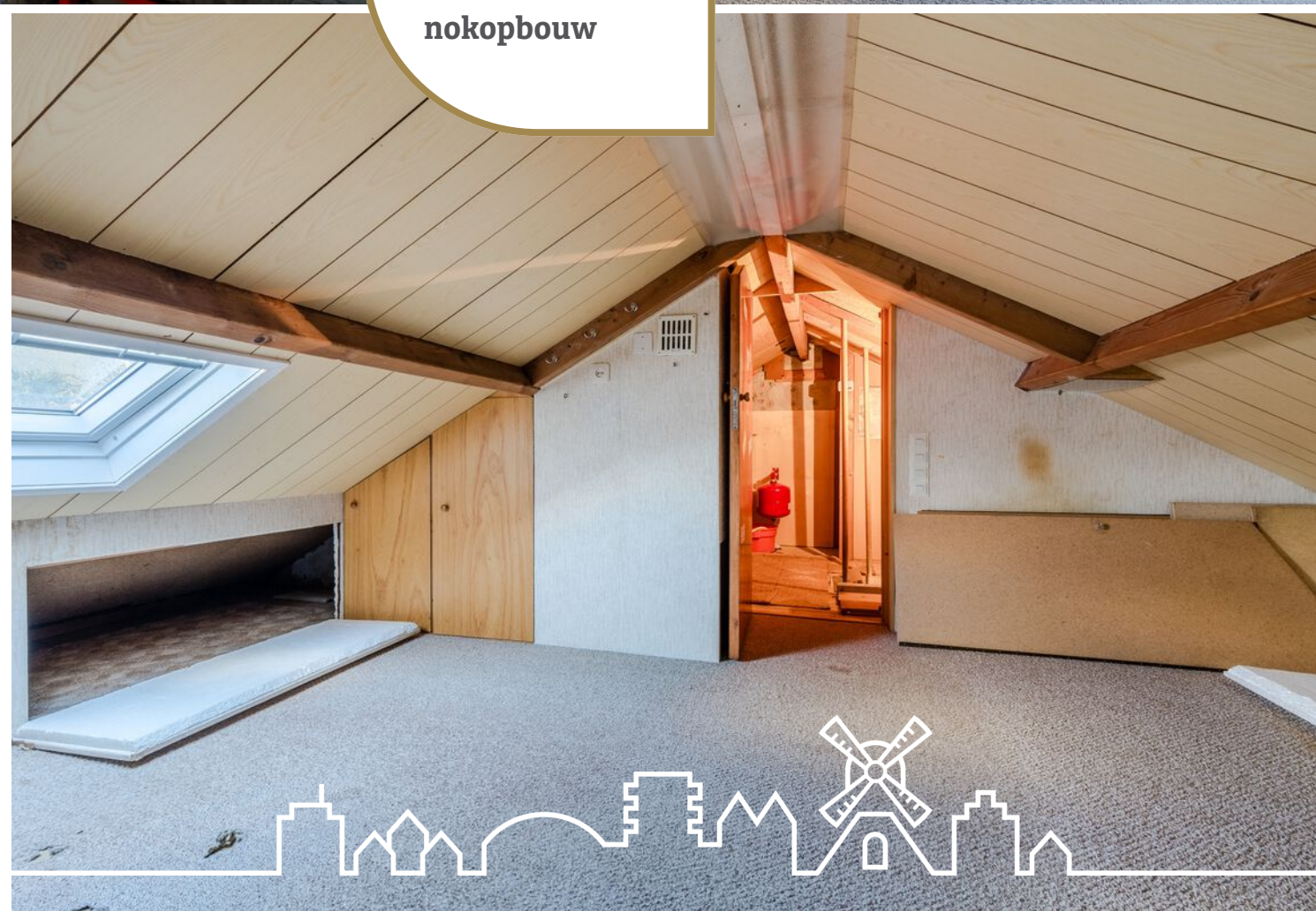
Verdiepingen.







**Een 4e slaap-  
kamer nodig?  
Dat kan met een  
nokopbouw**





*Exterieur.*





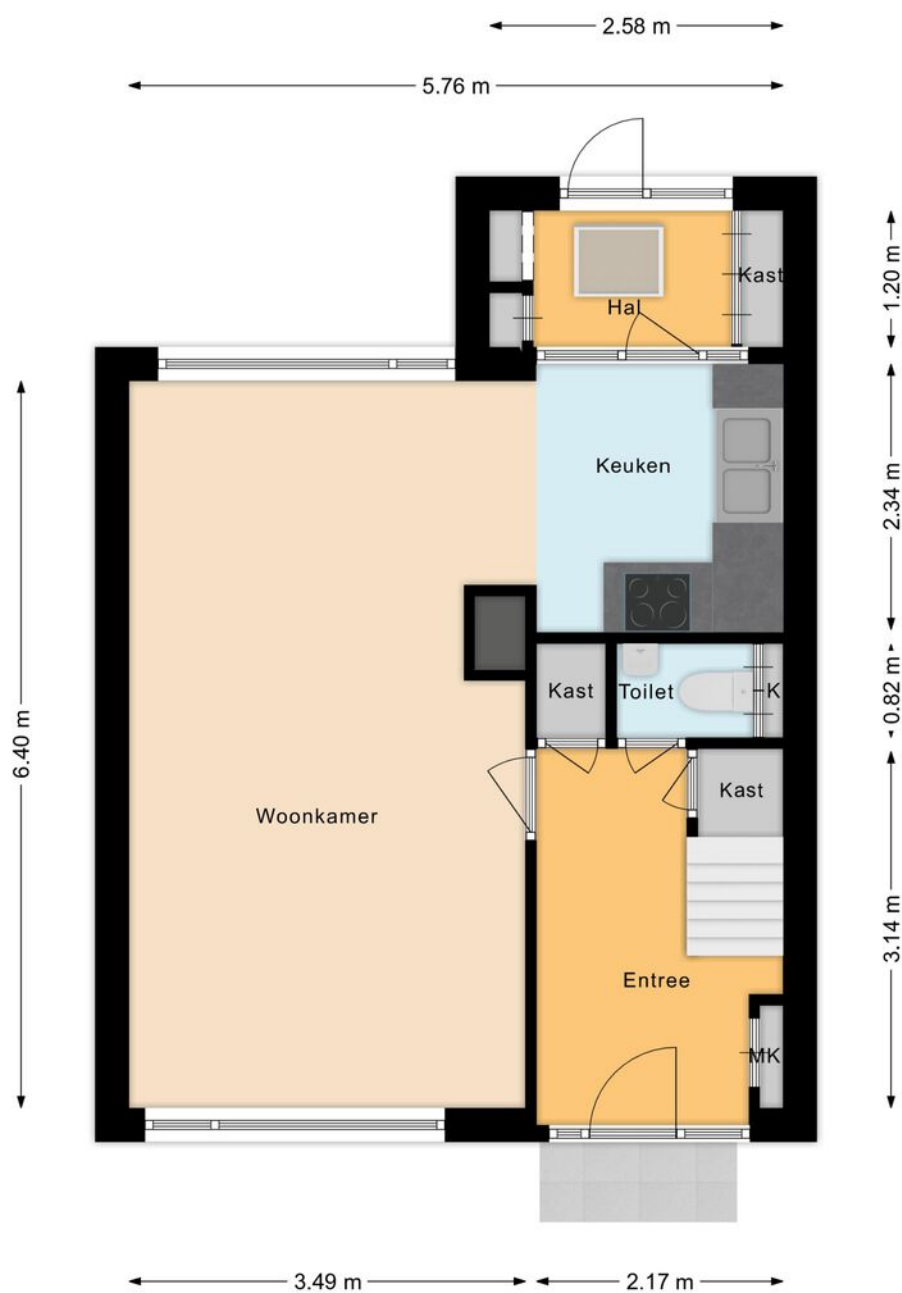


**Mooi uitzicht  
aan de  
voorzijde!**



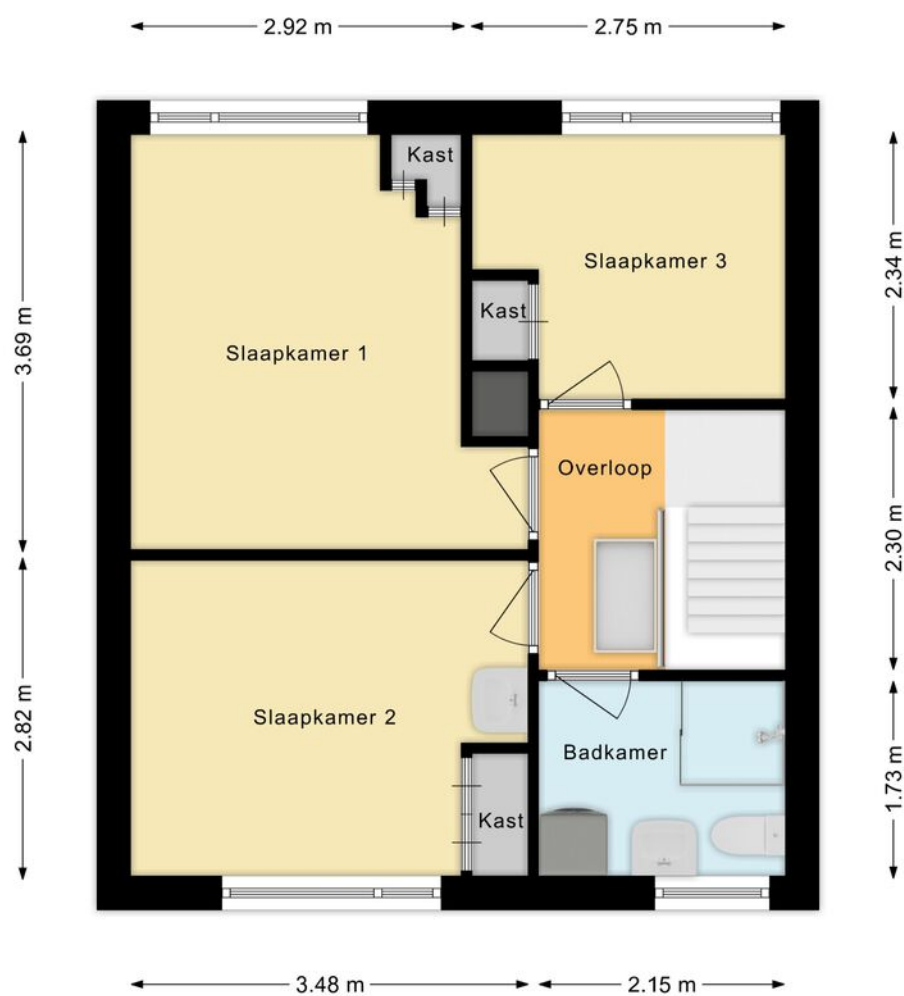


# Begane grond.





## Eerste verdieping





# Vliering



# Situatie.






Kadastrale kaart

Uw referentie: Dirk Bavolaan 34



0 5 10 15 20 25m

<p><b>12345</b></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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 5727</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 augustus 2025  
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.

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

