



**TE KOOP**

Spoorstraat 30, Bodegraven

€ 1.540.000 k.k.

## Kenmerken



Woonoppervlakte  
**404 m<sup>2</sup>**



Perceeloppervlakte  
**994 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**1500 m<sup>3</sup>**



Aantal kamers  
**9**



Energie label  
**B**



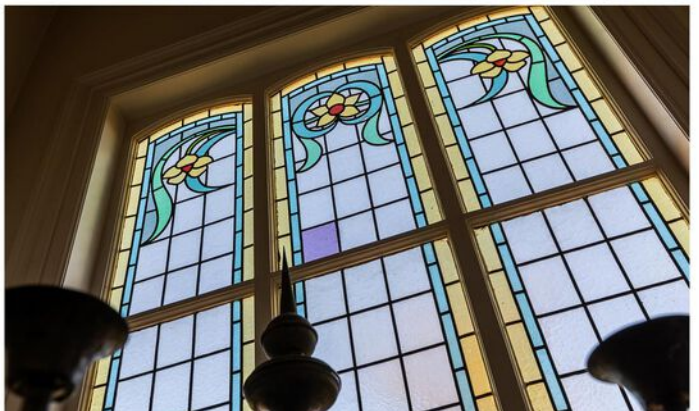
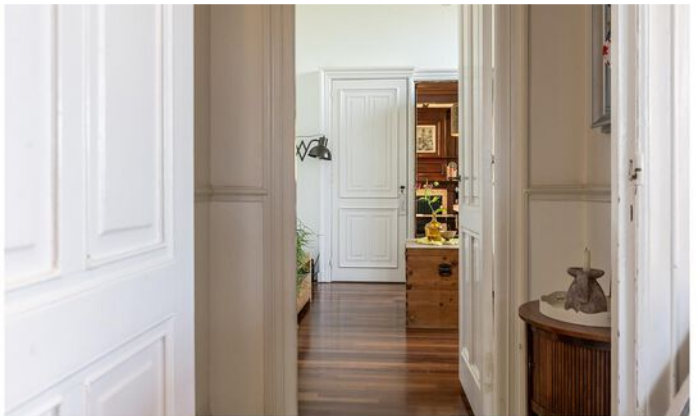
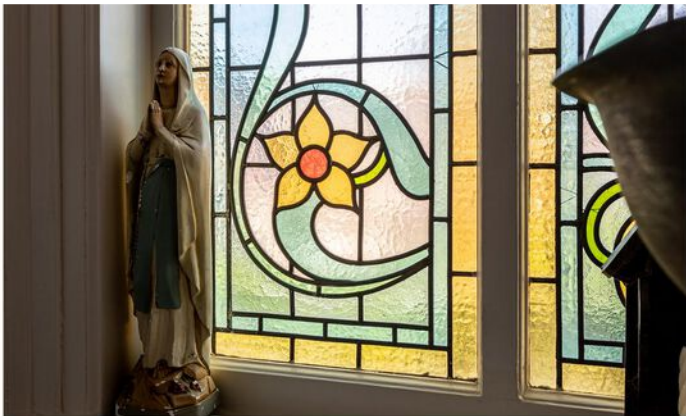
## Omschrijving

Stap binnen in deze bijzondere, stijlvolle vrijstaande voormalige notariswoning, waar de charme en het karakter van de Jugendstil overal voelbaar zijn. Met een royaal woonoppervlak van 404 m<sup>2</sup>, op een perceel van 994 m<sup>2</sup>, biedt dit huis een oase van ruimte en stijl. De prachtige details, zoals de originele marmeren vloeren, houten paneeldeuren en glas-in-loodramen, brengen de rijke geschiedenis van het huis tot leven. De gestuukte plafonds, deels voorzien van sierstucwerk, omarmen de warmte van de woon- en eetkamer. De vrijstaande garage biedt ruimte voor twee auto's, terwijl de derde is omgebouwd tot een inspirerende hobbyruimte. Bovendien is de villa energiezuinig, geïsoleerd en voorzien van 43 zonnepanelen, waardoor je niet alleen in stijl leeft, maar ook duurzaam. Hier, in dit huis, ontmoeten het verleden en toekomst elkaar in perfecte harmonie.



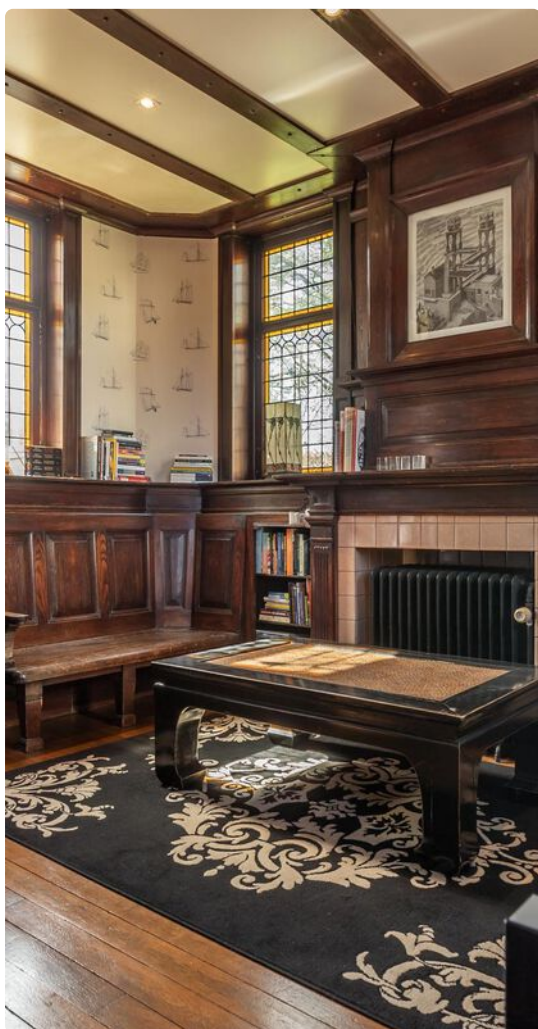
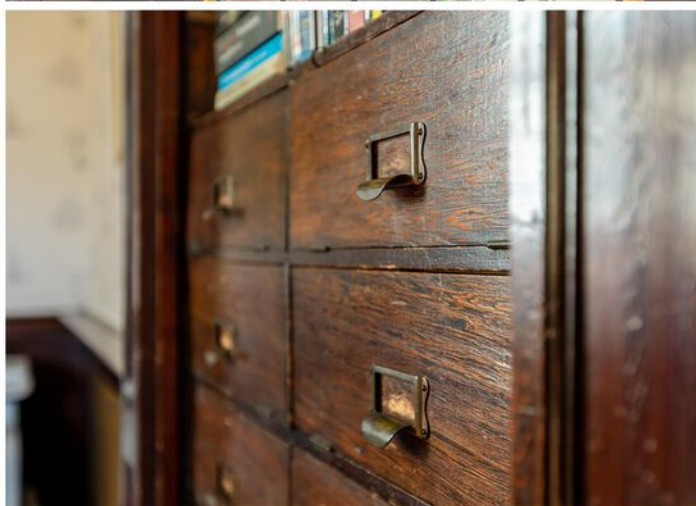
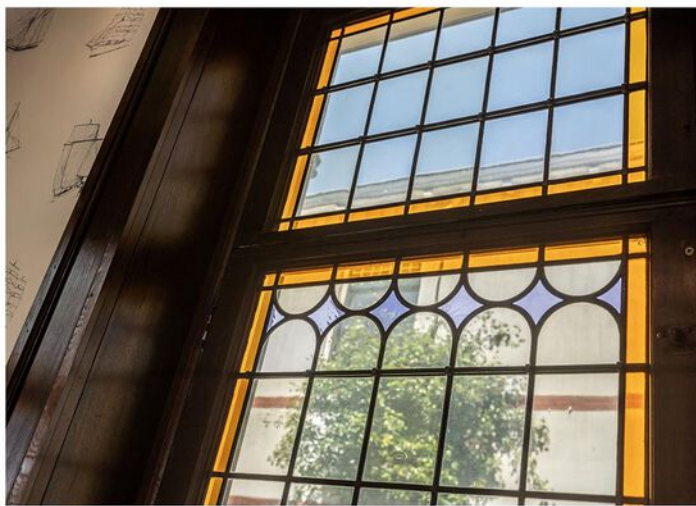
Bijzonderheden:

- Voormalige notariswoning, gebouwd in 1903 voor een notarisfamilie met een eigen kantoor aan huis. Drie generaties notarissen hebben hier gewoond;
- Bouwstijl: Jugendstil met prachtige details zoals glas in lood, originele marmeren vloeren, sierstucwerk op plafonds, hoge plafonds, mooie paneeldeuren, prachtig samengesteld dak bedekt met een kruispan enz.;
- Woonhuis met aangrenzend kantoor aan huis, met de mogelijkheid om het kantoor uit te breiden of zelfs geschikt te maken voor dubbele bewoning;
- Royaal woonoppervlak van maar liefst 404 m<sup>2</sup>;
- Gelegen op een royaal perceel van 994 m<sup>2</sup>;
- Vrijstaande garage (ca 50 m<sup>2</sup>) met ruimte voor twee auto's, waarbij de derde garage is omgebouwd tot hobbyruimte;
- Bouwjaar: 1903;
- Energielabel D; inclusief 43 zonnepanelen;
- Dakisolatie aangebracht in 2010;
- Voorzien van dubbele beglazing, voorzetramen en HR++ beglazing;
- Grotendeels LED-verlichting, met uitzondering van de kroonluchters;
- Radiatoren op afstand bedienbaar met evo-home systeem;
- Bijkeuken aangebouwd in 2010;
- Keuken vernieuwd in 2010, inclusief nieuwe betonvloer met vloerverwarming;
- Drie badkamers aanwezig;
- Meterkasten (3x) vernieuwd in 2010;









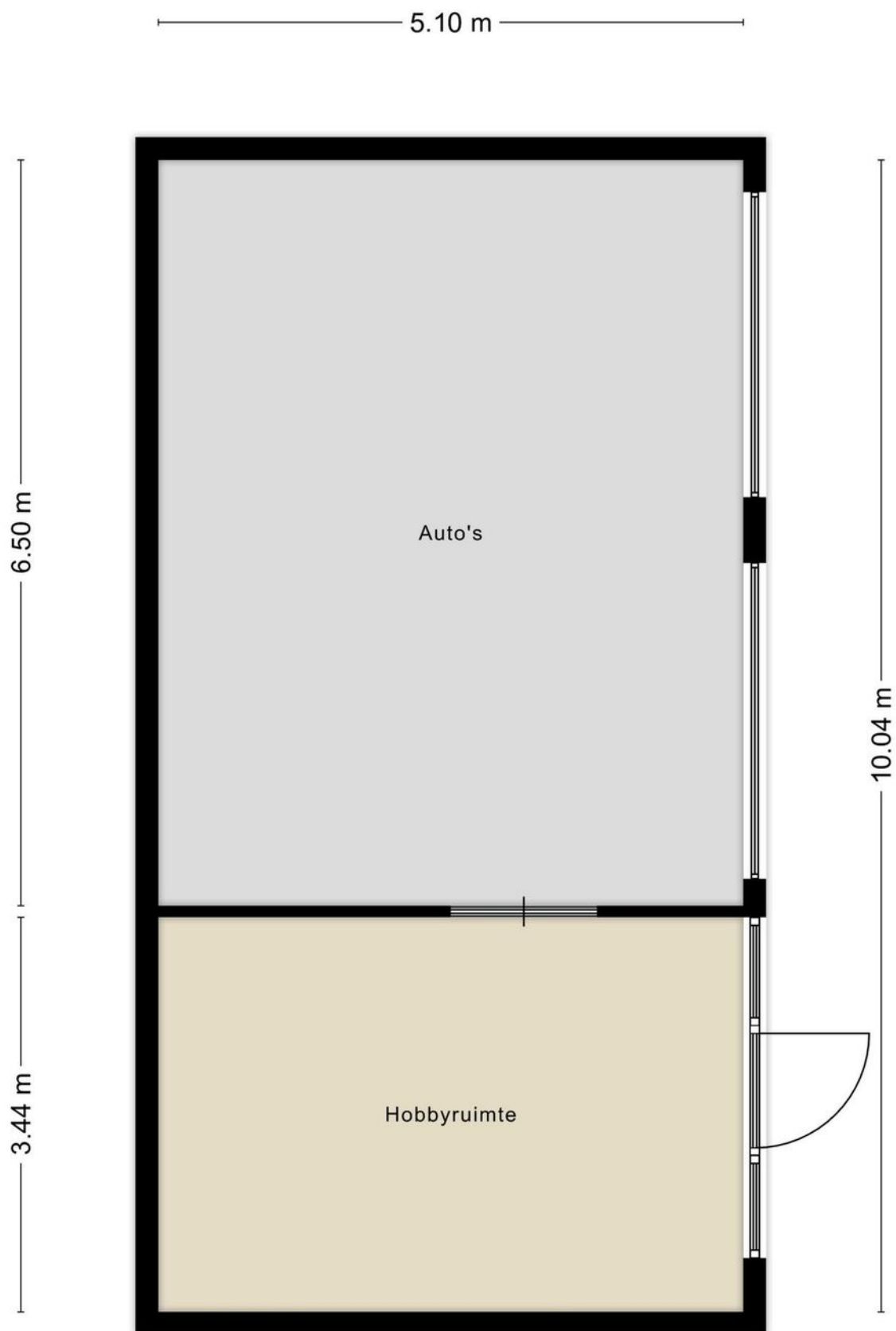
# Plattegrond



# Plattegrond

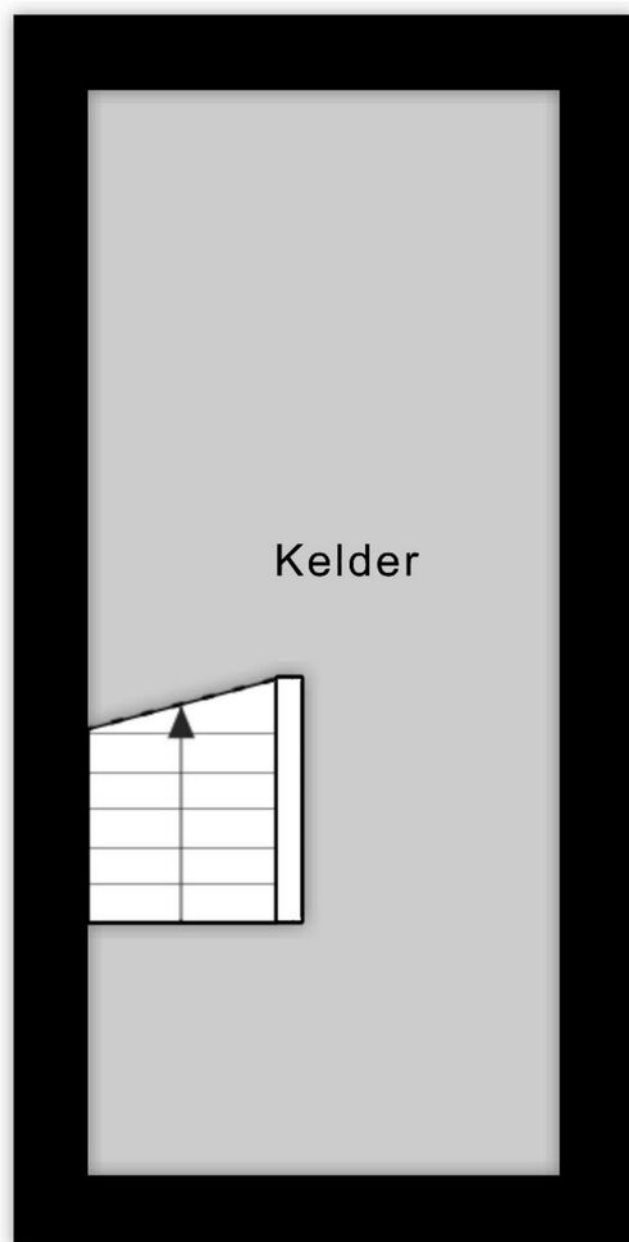


## Plattegrond



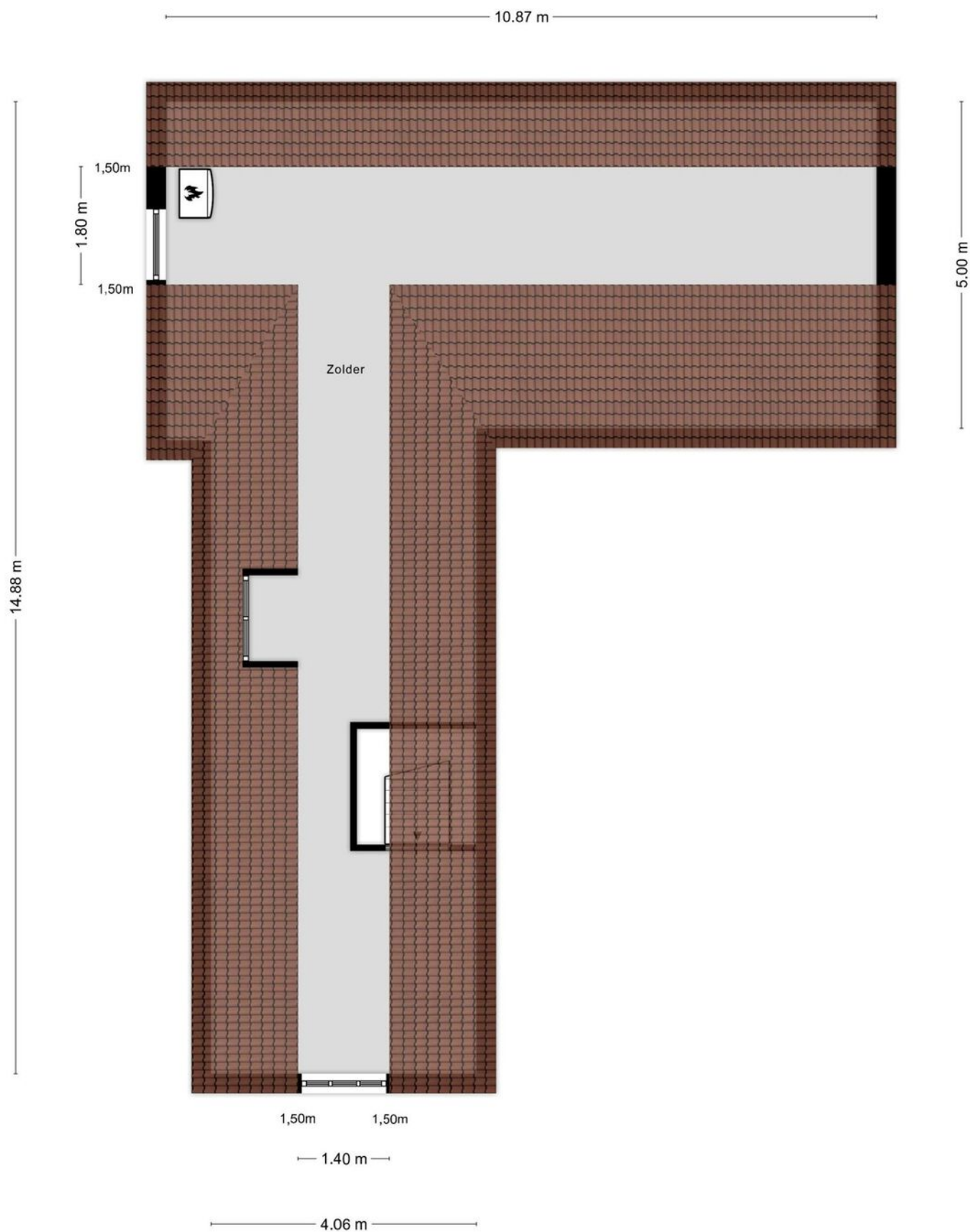
## ▶ Plattegrond

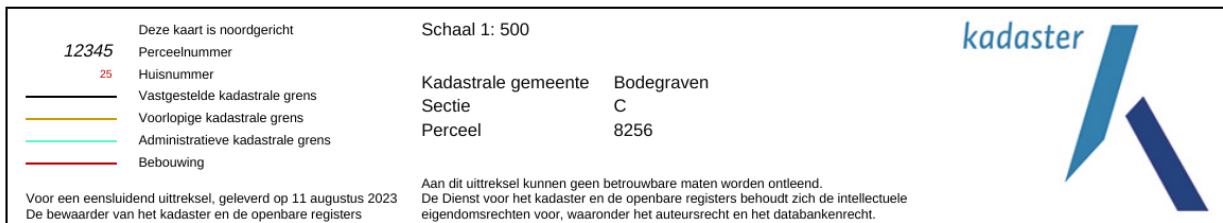
1.90 m



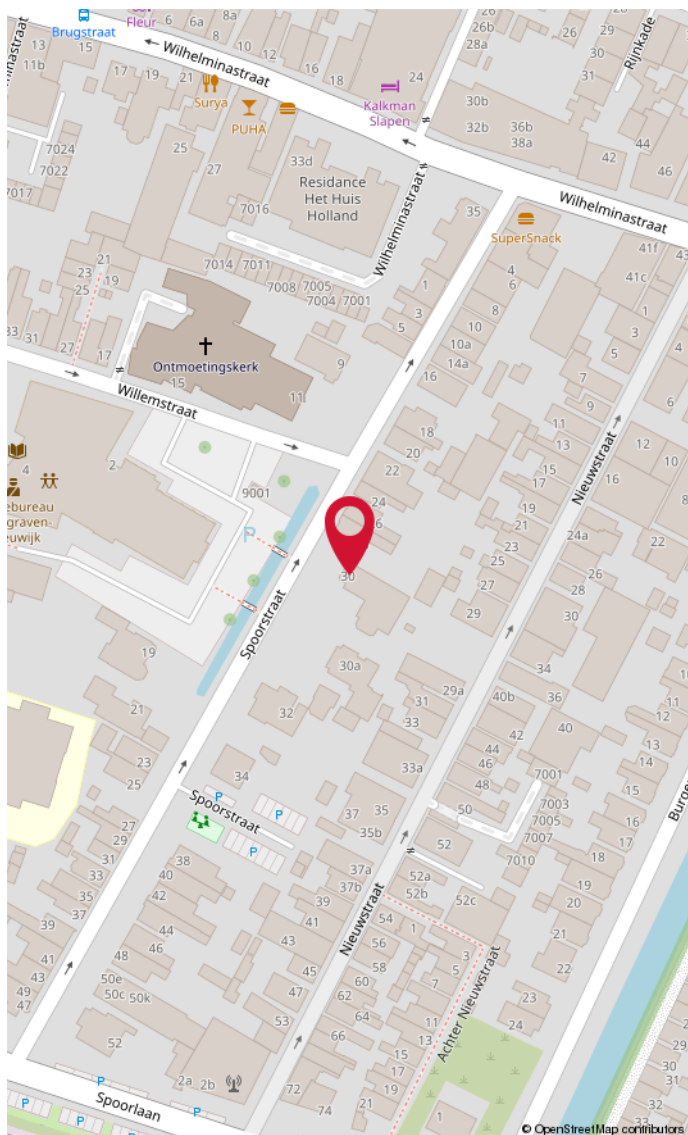
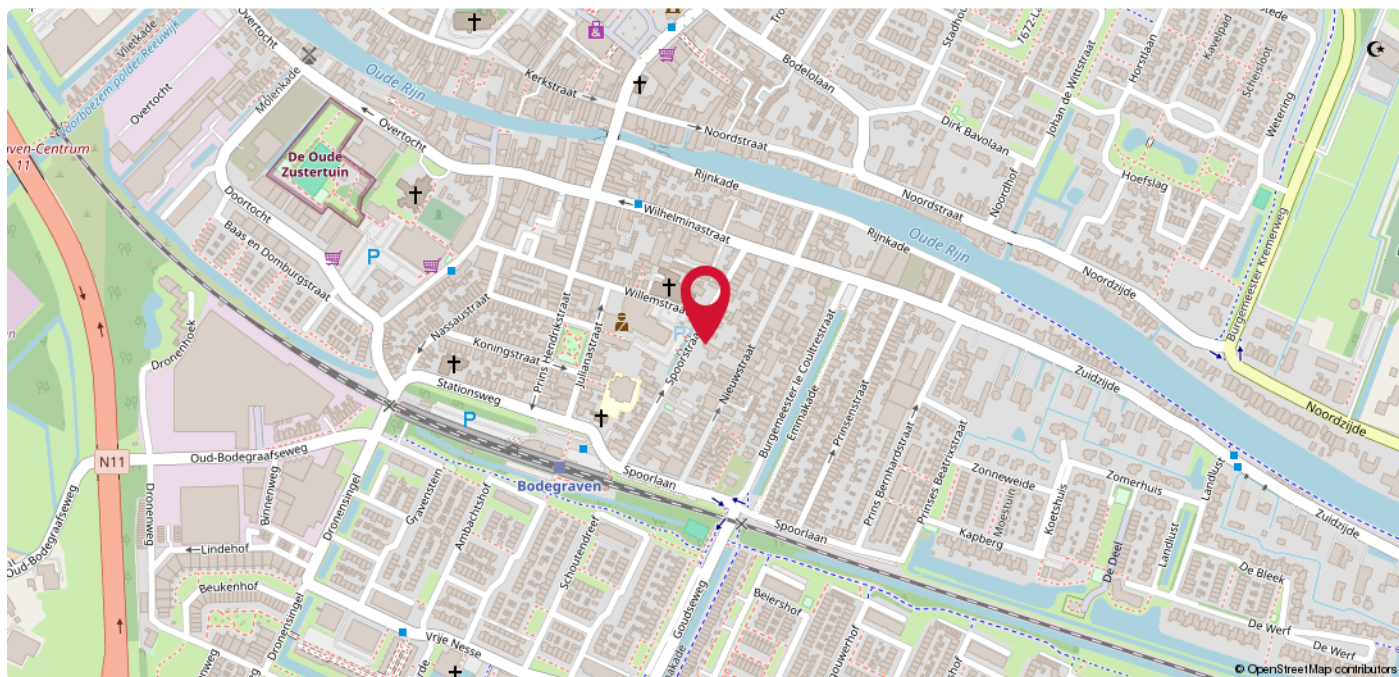
4.37 m

# Plattegrond



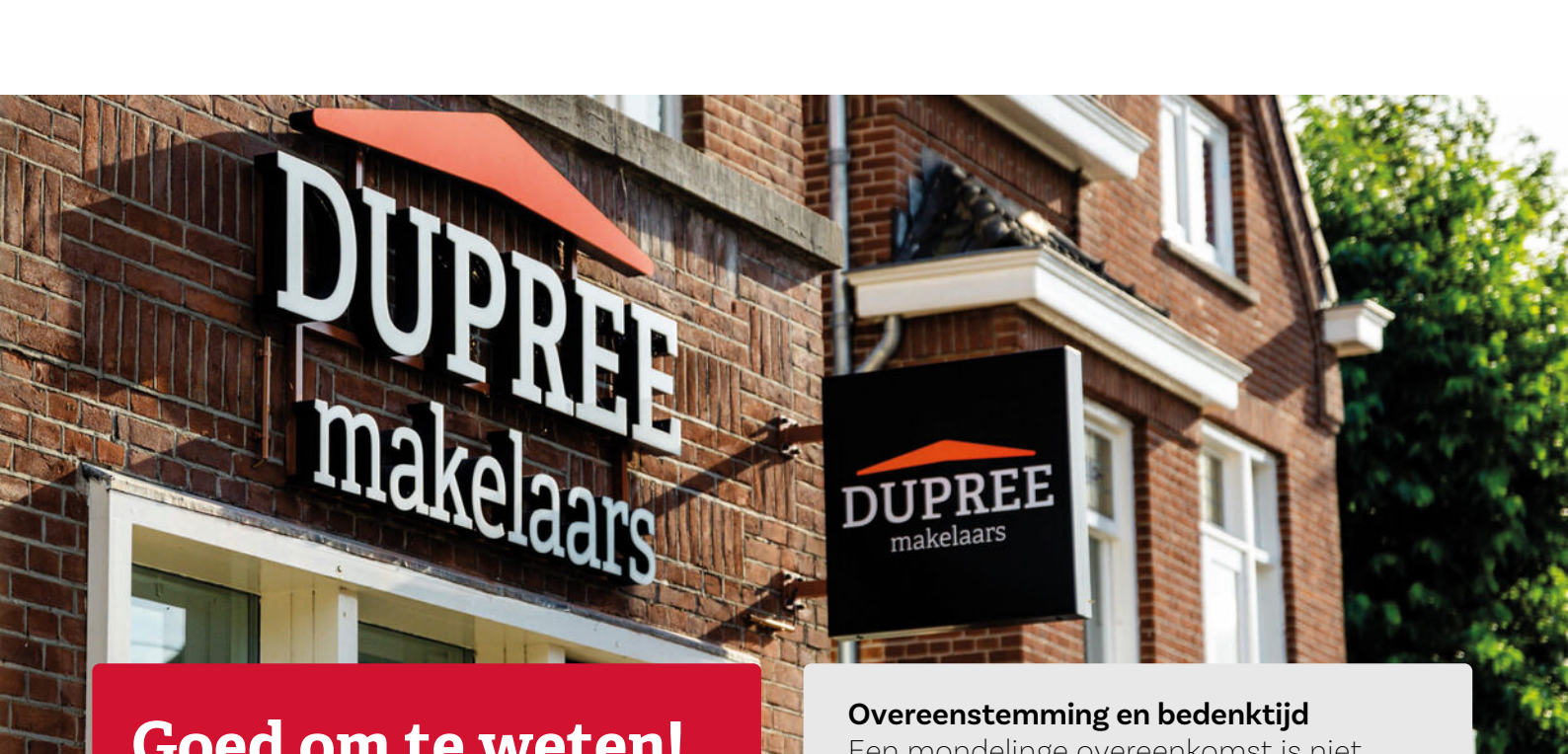


# Locatie



## Bodegraven

Welkom in Bodegraven, een levendige gemeenschap met een rijke geschiedenis. Verken de bruisende historische kern, waar karakteristieke gebouwen en monumenten een verhaal vertellen dat terug gaat in de tijd. De vaarwegen langs de Oude en Nieuwe Rijn doorkruisen de stad en bieden een schilderachtig decor. Bodegraven staat bekend om zijn traditionele kaasmarkt en de wereldwijde erkenning van Brouwerij De Molen, producent van internationaal geprezen bieren. De stad biedt leuke winkelstraten, diverse horecagelegenheden, recreatiemogelijkheden, waaronder fiets- en wandelroutes langs groene paden en waterwegen.

The image shows the exterior of a brick building housing a real estate office. A large, white, three-dimensional sign on the wall reads 'DUPREE makelaars'. Above the sign is a small orange roof-like graphic. To the right, a black rectangular sign with a white border also features the 'DUPREE makelaars' logo and text, with the same orange roof graphic above it. The building has white-framed windows and a brick facade. Green foliage is visible on the right side of the frame.

# DUPREE makelaars

## DUPREE makelaars

## Goed om te weten!

### Meldingsplicht en onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn. Dit zorgt ervoor dat bij elke verkoop, de informatie over de woning zuiver over gaat op een koper en hier geen vragen over ontstaan. Een koper heeft daarentegen een wettelijke onderzoeksplicht. Dit houdt in dat hij zich moet inspannen om de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Zaken die bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

### Interesse in de woning?

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Duidelijkheid over de biedingsprocedure is van groot belang. Een bod is meer dan alleen de prijs, want ook de voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel uit van jouw bod. Denk aan de gewenste opleverdatum, voorbehoud van financiering en een bouwtechnische keuring. Wij vragen je altijd het bod (ook) via [Move.nl](https://www.move.nl) in te dienen. Nadat wij het bod voorleggen aan de verkoper, komen we zo snel mogelijk bij je terug met een reactie.

### Overeenstemming en bedenktijd

Een mondelinge overeenkomst is niet geldig. Pas als de koopovereenkomst door de koper en verkoper is getekend is er sprake van een rechtsgeldige koop. Sinds 1 september 2003 is de 'wet koop onroerende zaken' van kracht. Voor de woningmarkt zijn er twee varianten. Bij de eerste variant heeft een particuliere koper drie dagen bedenktijd. Binnen die dagen kan de overeenkomst zonder opgave van reden ongedaan gemaakt worden. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Bij een zakelijke koper is sprake van de tweede variant, dan kan wel gehouden worden aan de mondelinge overeenstemming van de koop.

### Bankgarantie of waarborgsom

Beide bedragen altijd 10% van de koopsom en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Een bankgarantie of waarborgsom dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. Het verschil is dat een bankgarantie door je geldverstrekker wordt voorgefinancierd en een waarborgsom is eigen (spaar)geld dat je overboekt naar de rekening van de notaris. Er is dus altijd sprake van een bankgarantie of een waarborgsom. Beide varianten worden bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

## Welke veelvoorkomende voorbehouden zijn er?

### Onder voorbehoud van financiering

Door een voorbehoud van financiering op te nemen in de koopovereenkomst, geef je aan de woning te kopen mits je een (hypothecaire) financiering verkrijgt. In de koopovereenkomst staat het bedrag van het financieringsvoorbehoud opgenomen. Dit bedrag kan de volledige koopsom zijn of een gedeelte hiervan. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kunt krijgen, heb je de mogelijkheid de koop te ontbinden.

### Onder voorbehoud van een bouwkundige keuring

Indien je een woning koopt kan je een bouwkundig onderzoek laten verrichten. Een bouwkundig inspecteur legt zijn bouwkundige en technische bevindingen vast in een bouwkundig rapport. Indien je koopt met het voorbehoud van een bouwkundige keuring, wordt er gevraagd een maximumbedrag aan directe herstelkosten op te geven. Als na de keuring blijkt dat deze directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven maximumbedrag, kun je als koper zonder bijkomende kosten afzien van de koop of de onderhandelingen opnieuw starten. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer of rotte kozijnen). Ook de termijn waarbinnen je de bouwkundige keuring wilt laten verrichten komt in de koopovereenkomst te staan.

### Onder voorbehoud van een funderingonderzoek

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico-kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan de houtenpaalfundering. Wij zorgen dat alle informatie die wij hebben ter beschikking wordt gesteld. Indien je hiermee niet gerust gesteld bent, kun je een funderingsonderzoek laten uitvoeren. Dit kan je als voorbehoud opnemen in de koopovereenkomst of op voorhand laten uitvoeren.

## Wat kan er nog meer in een koopovereenkomst staan?

### Ouderdomsclausule

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere kenmerken bezit.

### Niet-bewonersclausule

Indien de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst de koper erop dat de verkoper mogelijk niet op de hoogte is van eventuele gebreken aan de woning en deze daarom niet op voorhand heeft kunnen melden.

### Handige websites

[www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)  
[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
[www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)  
[www.energielabel.nl/woningen/](http://www.energielabel.nl/woningen/)  
[zoek-je-energielabel](http://zoek-je-energielabel.nl)  
[www.duikinjefundering.nl](http://www.duikinjefundering.nl)  
[www.dcmr.gisinternet.nl](http://www.dcmr.gisinternet.nl)





Meer weten?

