

# Welkom bij

Noordstraat 4  
Bodegraven



**Corina**  
Woningmakelaardij

Meerwaarde in Wonen

Kolfbaan 42, 2421 BD  
Nieuwkoop

0172 551 221  
[www.bijcorinawonen.nl](http://www.bijcorinawonen.nl)





# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE 327 m<sup>2</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE 157 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR 1892

AANTAL (SLAAP)KAMERS 6

**VRAAGPRIJS € 895.000 K.K.**

# Omschrijving

*Pak jij de kans om eigenaar te worden van dit prachtige monumentale pand, welke gebouwd is als pastorie van de naastgelegen Lutherse Kerk? Dit karakteristieke gebouw, met zijn rijke geschiedenis en klassieke uitstraling, heeft een totale oppervlakte van ca. 327 m<sup>2</sup> verdeeld over 3 royale verdiepingen.*

Door de gemengde bestemming in het huidige bestemmingsplan biedt dit pand goede mogelijkheden voor een woon-/werkcombinatie.

Zakelijke of publieksgerichte dienstverlening is uitsluitend op de begane grond toegestaan volgens de huidige bestemmingsplanregels. Binnen het bestemmingsplan heeft dit object de bestemming gemengde doeleinde, in dat geval mag je er wonen, kantoor houden, bedrijfsactiviteiten uitoefenen of een combinatie van verschillende doelen.

De Noordstraat is gelegen in het centrum van Bodegraven, middenin het bruisende hart met alle voorzieningen binnen handbereik. De centrale ligging maakt het ideaal voor ondernemers die op zoek zijn naar een fijne locatie met een goede zichtbaarheid in een toch rustige (woon)omgeving.

Bijzonderheden:

- Gemeentelijk monumentaal pand in het centrum van Bodegraven;
- ca. 327 m<sup>2</sup> woonoppervlakte;
- Bestemmingsplan: gemengde doeleinden;
- Geschikt voor wonen en werken;
- Veel authentieke details behouden;
- Voorgevel is symmetrisch ingedeeld met kroonlijsten, boogfriezen en vensterlijsten;
- Handige verdeling van ruimtes over de verdiepingen;
- Subsidie mogelijk bij de gemeente t.b.v. onderhoud en restauratie.

Indeling:

Kelder:

Achter één van de afgetimmerde paneeldeuren, middels een vaste trap naar de kelder op stahoogte. Deze wordt gebruikt als magazijn en bevindt zich onder het trappenhuis.

Begane grond:

De begane grond beschikt over vestibule met een mooie lange gang in het midden van het pand met aan weerszijde diverse kantoormuimtes, perfect voor zakelijke activiteiten of als creatieve werkruimtes. De hoge plafonds, grote ramen en/of openslaande deuren zorgen voor een inspirerende werkomgeving. Op de begane grond is een keuken aanwezig, ideaal om te gebruiken als pantry of kleine lunchruimte voor bijvoorbeeld medewerkers. Het keukenblok is voorzien van:

- spoelbak
- fornuis
- koelkast

1e verdieping:

De eerste verdieping biedt genoeg ruimte om als woonruimte te gebruiken. Deze verdieping kan daardoor dienst doen als extra leefruimte en biedt uitstekende mogelijkheden voor het creëren van een stijlvolle woonkamer en/of slaapkamers. Op deze verdieping zijn hoge plafonds, open haard en een toilet aanwezig.

2e verdieping:

Deze verdieping is ingericht als royale woonverdieping met een open keuken, bergruimte met C.V.-opstelplaats en aansluiting voor wasapparatuur. Er zijn 2 grote slaapkamers van ca. 24 m<sup>2</sup> en ca. 14 m<sup>2</sup>. Er is een badkamer met wastafelmeubel en douchehoek en er is een separaat toilet. De zichtbare balken van de kapconstructie geven een leuke uitstraling aan deze ruimte.

# Omschrijving

## Afmetingen:

Begane grond:

Kantoorruimte 1: ca. 22 m<sup>2</sup>

Kantoorruimte 2: ca. 17 m<sup>2</sup>

Kantoorruimte 3: ca. 21 m<sup>2</sup> (incl. oppervlakte keuken)

Kantoorruimte 4: ca. 30 m<sup>2</sup>

Totaal verhuurbaar vloeroppervlak: 122 m<sup>2</sup>

## 1e verdieping:

Kamer 1: ca. 24 m<sup>2</sup>

Kamer 2: ca. 22 m<sup>2</sup>

Kamer 3: ca. 29 m<sup>2</sup>

Kamer 4: ca. 24 m<sup>2</sup>

Totaal vloeroppervlak: 119 m<sup>2</sup>

## 3e verdieping:

Woonkamer: ca. 38 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 1: ca. 24 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 2: ca. 14 m<sup>2</sup>

Badkamer: ca. 4 m<sup>2</sup>

Wasruimte: ca. 7 m<sup>2</sup>

Totale vloeroppervlak: 98 m<sup>2</sup>

Heb je interesse in dit unieke woon-/werkpand?

Neem dan contact op met Bij Corina

Woningmakelaardij.























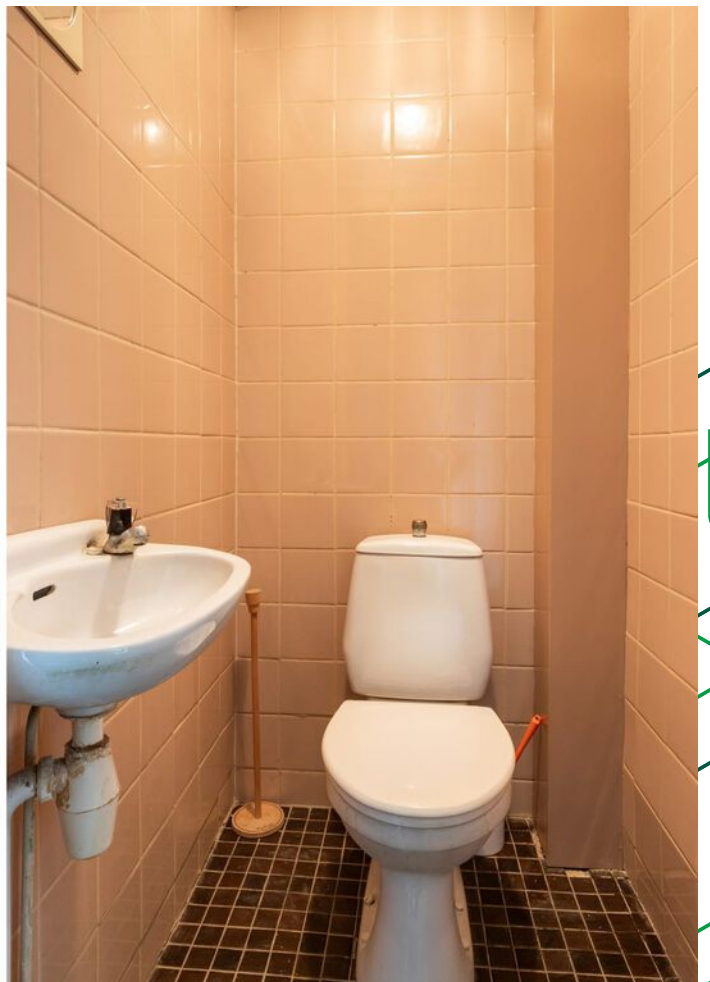
















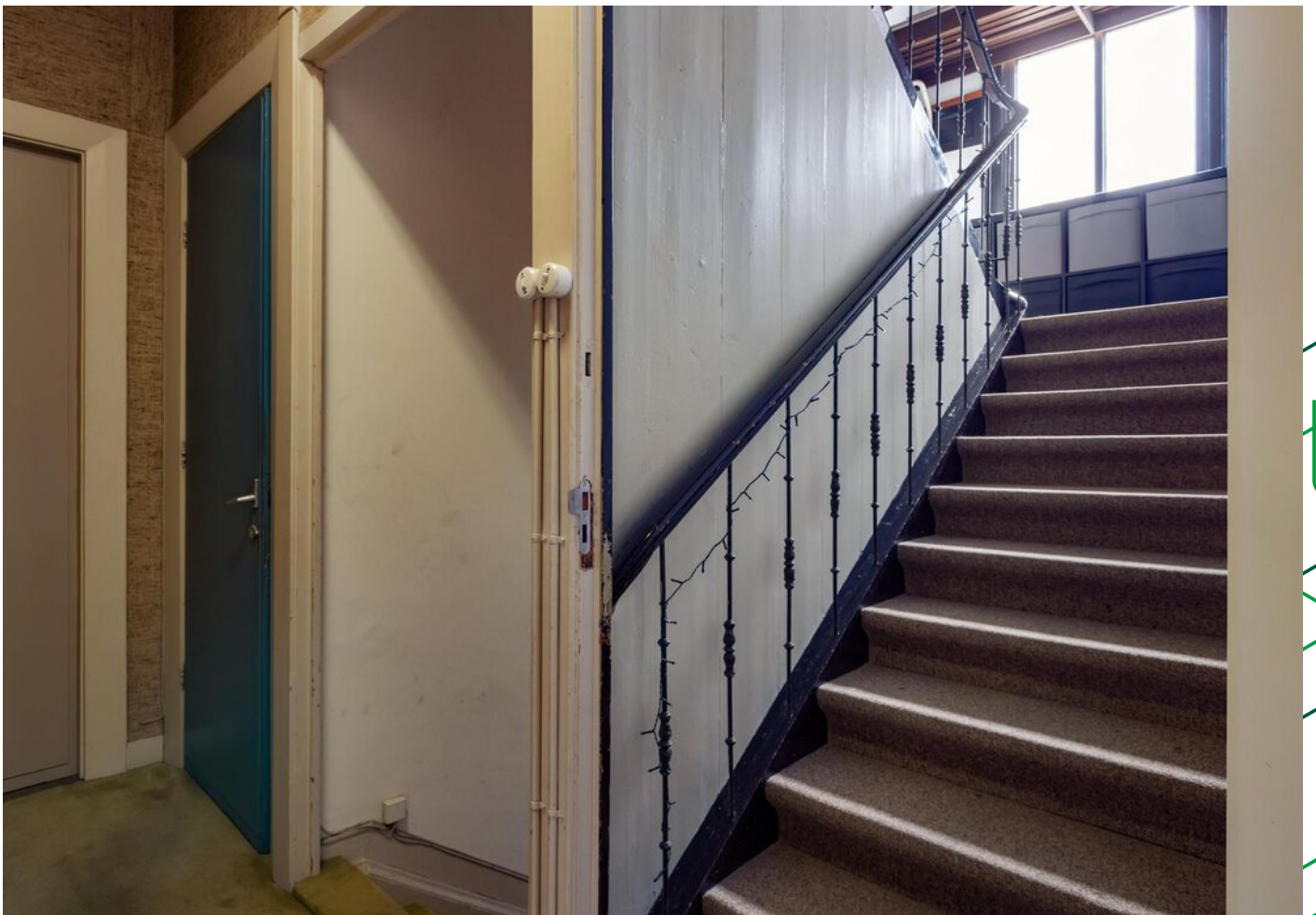




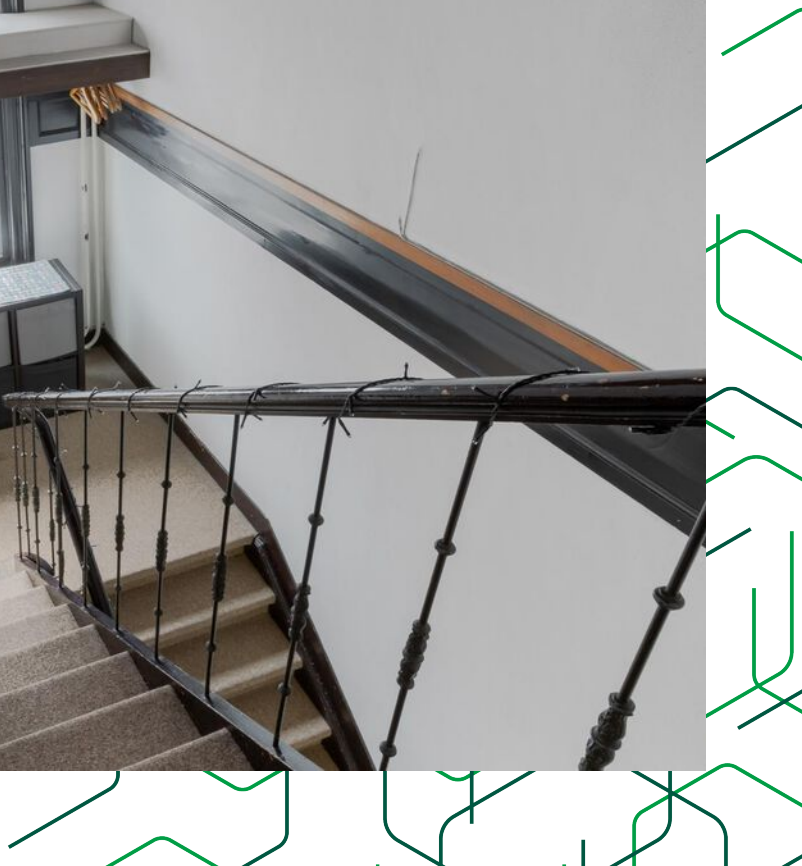
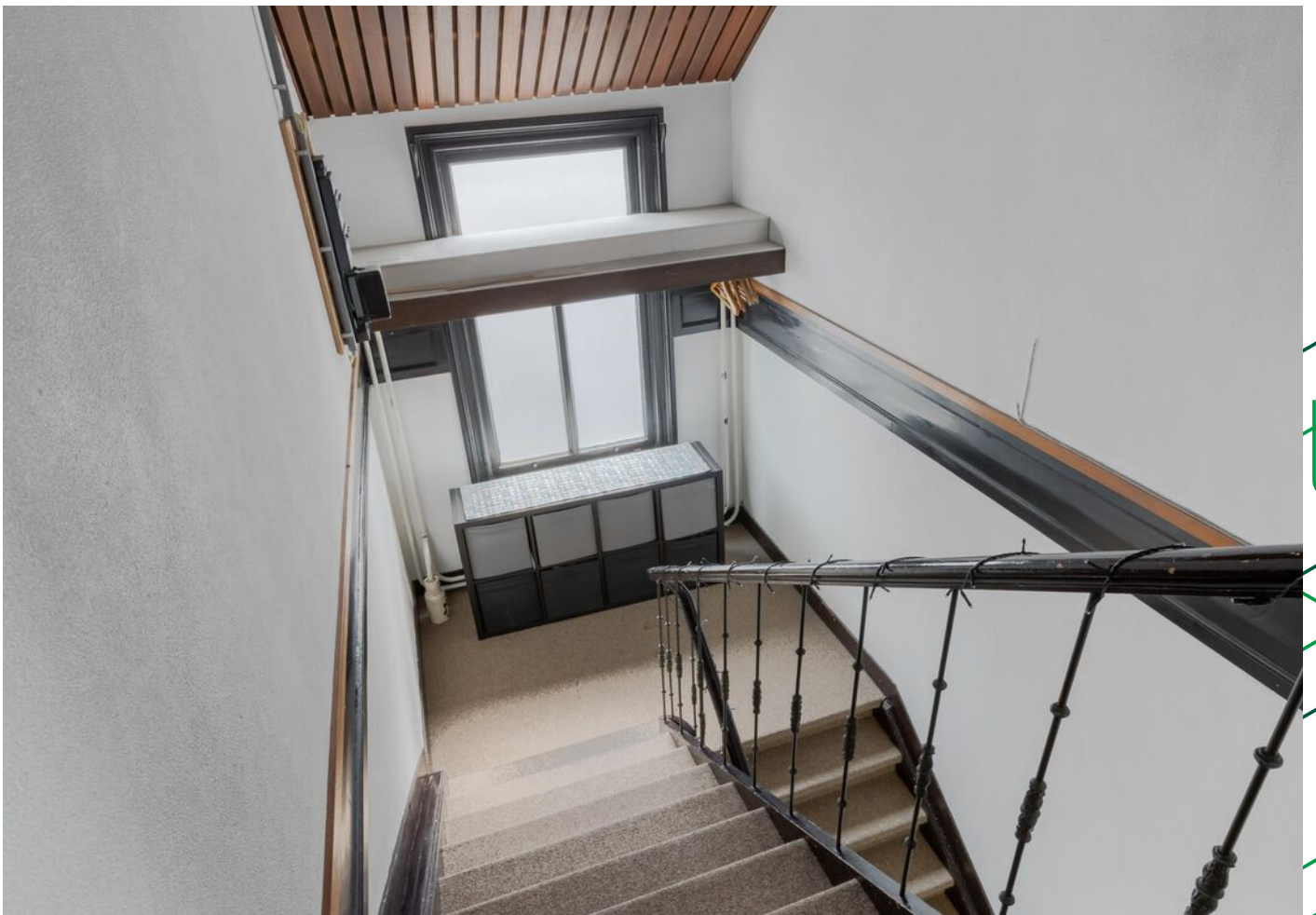
























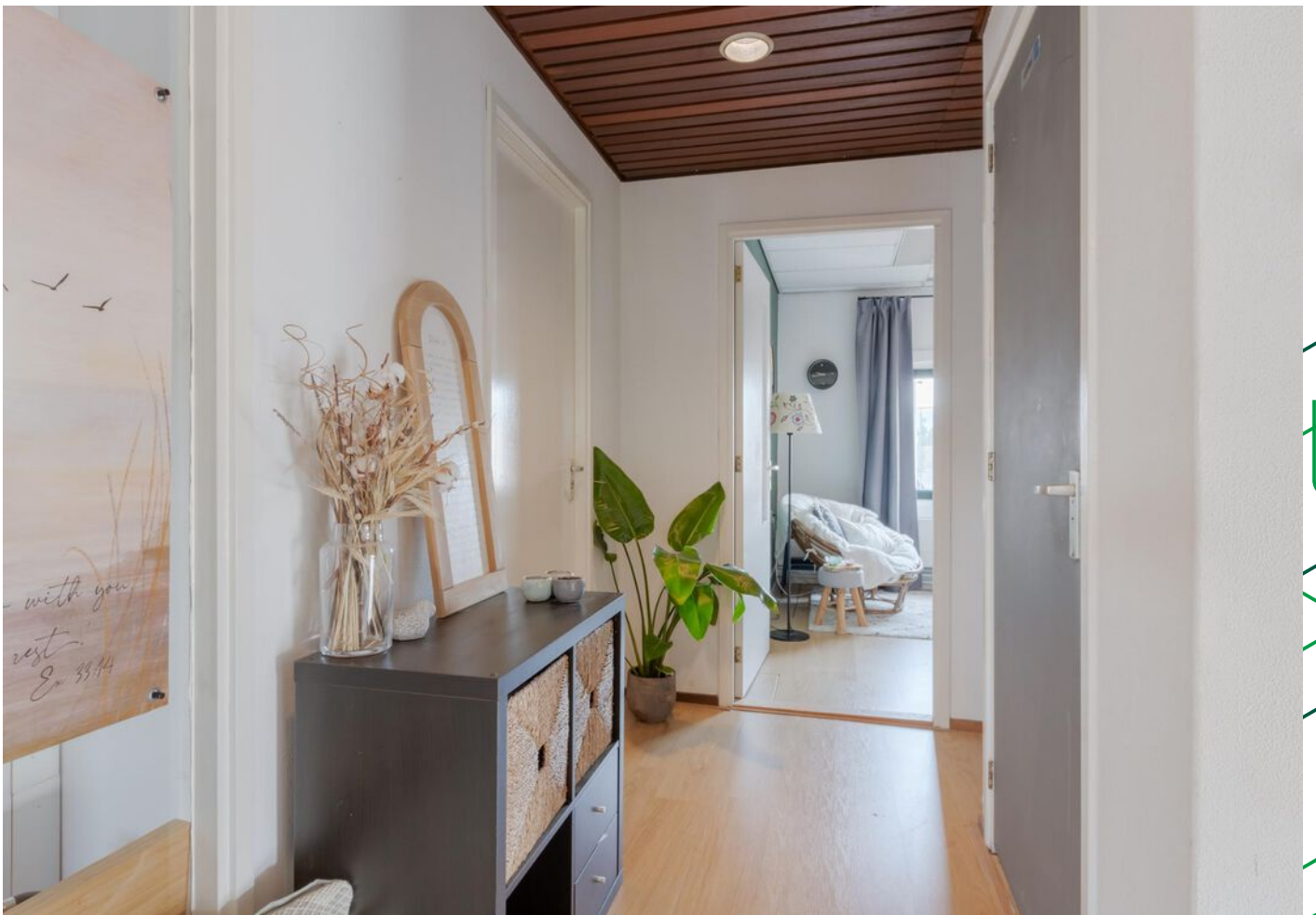
















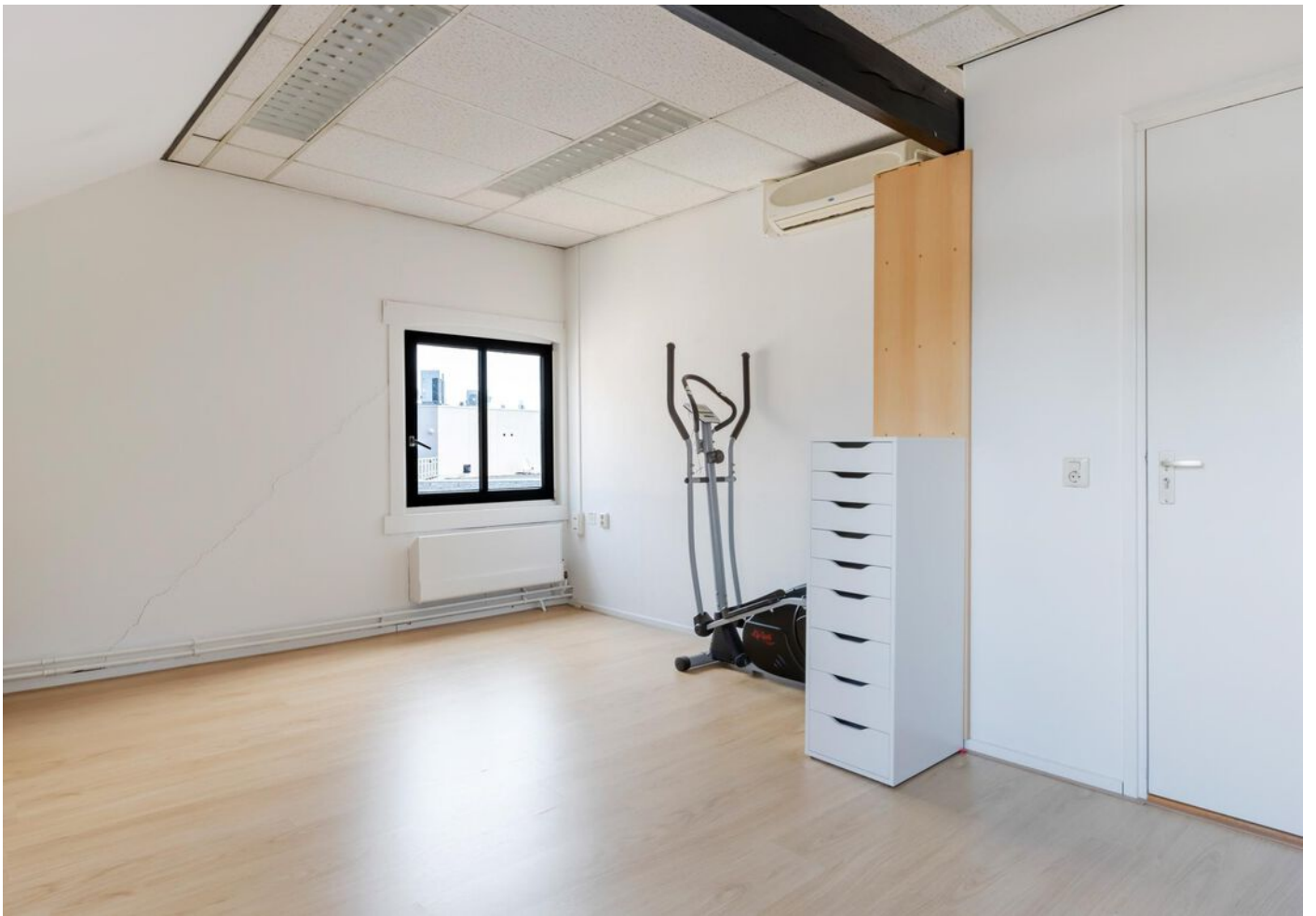








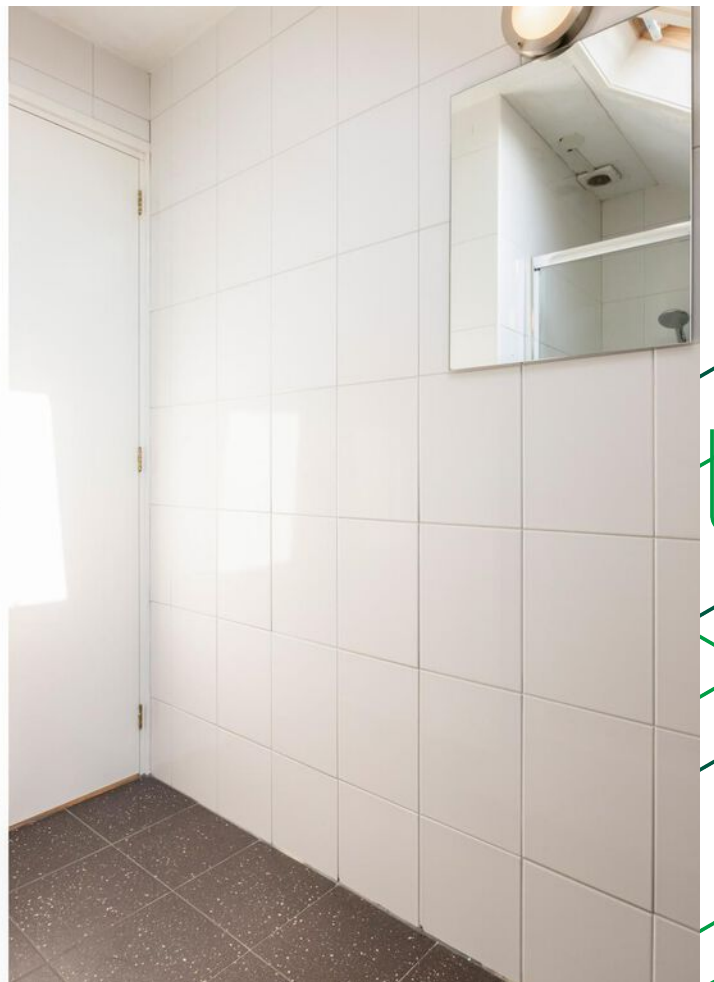






























# Plattegrond



Noordstraat 4, Bodegraven  
begane grond



# Plattegrond



Noorderstraat 4, Bodegraven  
1e verdieping

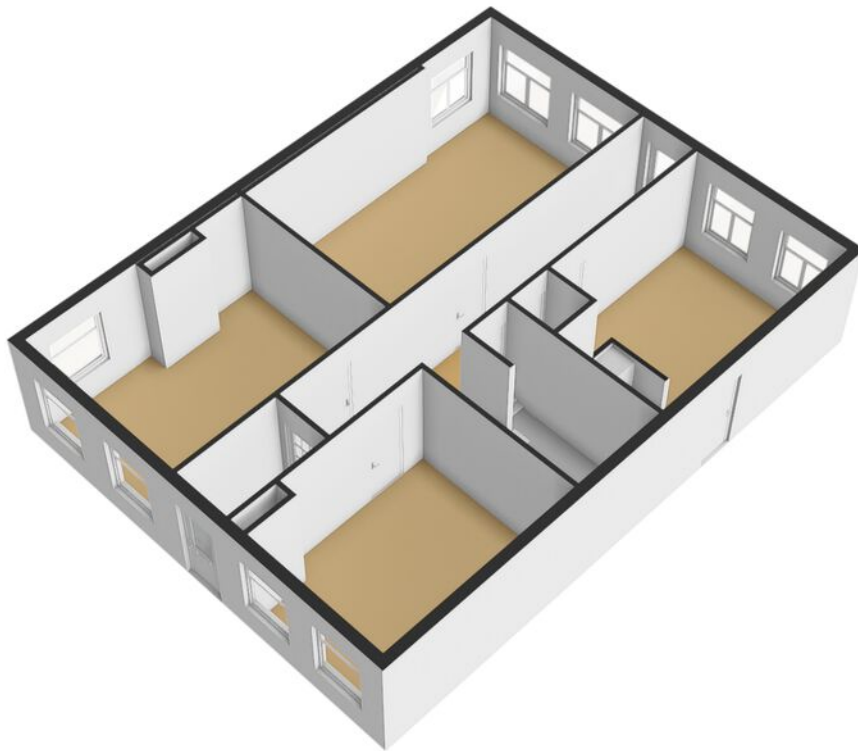


# Plattegrond



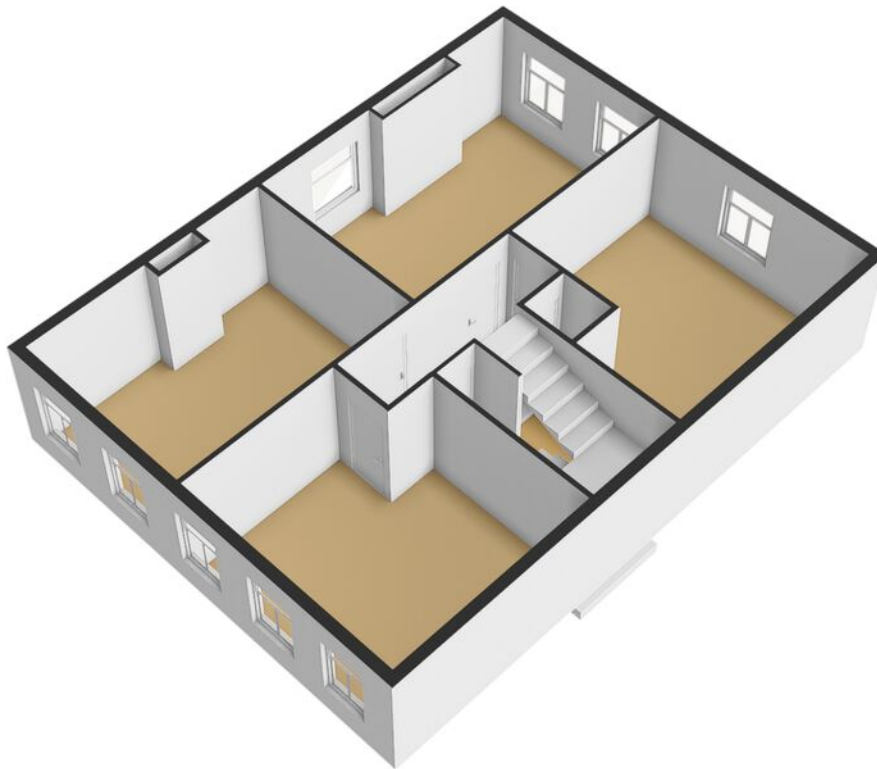


# Plattegrond





# Plattegrond





# Plattegrond





# Veel gestelde vragen

Het kopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Daarom hebben wij de meest voorkomende vragen voor je op een rijtje gezet. Staat jouw vraag er niet tussen? Stel ze dan gerust aan een van onze makelaars!

## 1. Hoe weet ik of ik deze woning kan kopen?

Als je een huis wilt kopen en goed voorbereid wilt zijn, is het raadzaam om te beginnen met een financieel advies. Bij ons kun je rekenen op de expertise van Ooms Financieel Adviseurs, een betrouwbare partner die je helpt om je doelen te realiseren. Of je nu een particuliere koper bent of een ondernemer, zij bieden deskundig en persoonlijk advies op maat.

## 2. Zijn er punten waarop ik moet letten bij het kopen van een huis?

Er zijn veel punten waar je op moet letten tijdens een bezichtiging, waaronder de locatie en de buurt, de bouwkundige staat en indeling van de woning, installaties, duurzaamheid, erfdiensbaarheden en de bestemming. Bij Viavesta Woningmakelaardij zal diverse documenten aan jou verstrekken via het move-account, lees deze goed door!

## 3. Moet de makelaar de biedingen op volgorde van de bezichtigingen afwickelen?

Nee, de makelaar maakt met u een afspraak voor de bezichtiging en mag in overleg met de verkoper bepalen met wie hij in onderhandeling gaat.

## 4. Als ik de vraagprijs betaal, ben ik dan de koper?

Nee, het gaat niet alleen om hoogte van het bod. De makelaar wil de beste deal voor zijn klant/de verkoper. Er zijn meer belangrijke punten, zoals de opleveringsdatum, eventuele ontbindende voorwaarden en welke roerende zaken blijven er achter. Het komt ook regelmatig voor dat er overboden wordt of dat een andere gegadigde betere voorwaarden kan bieden.

## 5. Hoe kan ik een bod doen op deze woning?

Dit kun je doen door een bod te doen via Move.nl of via de mail. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod met de verkoper gaat bespreken, dan ben je nog niet in onderhandeling.

## 6. Wanneer ben ik in onderhandeling met de verkoper?

Wanneer de verkopende partij reageert op jouw bod door een tegenbod te doen, dan ben je in onderhandeling.

## 7. Mag de makelaar doorgaan met bezichtigen?

Ook als jij al een bod gedaan hebt of in onderhandeling bent, dan mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen. De verkoper wil graag weten of er meer geïnteresseerde zijn. Alle belangstellenden mogen een bod uitbrengen, ook al ligt er al een bieding van jou! Een onderhandeling hoeft tenslotte niet altijd tot verkoop te leiden en met bezichtigingen heeft de makelaar andere geïnteresseerden achter de hand als een onderhandeling stuk loopt.

## 8. Mag de makelaar het andere bod vertellen?

Nee, de makelaar mag jou niet concreet vertellen wat andere partijen hebben geboden. Hij kan wel aangeven dat er meerdere geïnteresseerden zijn, maar jij moet zelf uiteindelijk jouw bod bepalen.

De VBO-makelaar gaat vertrouwelijk om met kennis die ze bij de uitoefening van hun beroep hebben verkregen.

## 9. Mag een makelaar het verkoopproces tussendoor wijzigingen?

Ja, dat mag. Als er meerdere biedingen zijn, is het voor de verkoper een moeilijke keuze met wie hij in onderhandeling gaat. In dat geval kan de verkoper beslissen in overleg met de makelaar te gaan om tot een uiterste biedingsproces met een sluitingsdatum over te stappen. Zelfs al ben je al in onderhandeling op dat moment.

## 10. Uiterste bieding met een sluitingsdatum, wat houdt dit in?

Je hebt mogelijk al een bod gedaan, maar zijn er meerdere geïnteresseerden. Bij een uiterste bieding met een sluitingsdatum brengen alle belangstellenden éénmalig een bod uit, via het move-account of per mail. In overleg met de makelaar, kiest de verkoper vervolgens één van de biedingen uit. Waarschijnlijk vraagt de makelaar in dat geval aan jou of je jouw hoogste, definitieve bod wilt uitbrengen.

## 11. Hoe komt de koop tot stand?

Verkoper en koper zijn het eens over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum, eventueel overgenomen roerende goederen en de ontbindende voorwaarden). Dan kunnen de afspraken vastgelegd worden in een koopovereenkomst, ook wel koopakte genoemd.

## 12. Wanneer is er een wettelijke bedenktijd?

Als de koopakte door beide partijen is ondertekend en de koper een afschrift hiervan heeft ontvangen, dan begint de wettelijke bedenktijd. In veel gevallen heb je na het tekenen van het koopcontract een wettelijke bedenktijd van 3 dagen, waarin je van de koop af kunt zien. De bedenktijd gaat in op de dag die volgt op de dag dat je de koopakte hebt ontvangen. Tijdens de bedenktijd kan alleen koper alsnog afzien van de koop. Je hoeft daarvoor geen reden op te geven. Er geldt geen bedenktijd voor de aankoop van: grond (onbebouwd), woonboot, huurkoop of koop op een openbare veiling via een notaris.

## 13. Wanneer is de koop definitief?

Wanneer de wettelijke bedenktijd voorbij is, de financiering rond is en er geen obstakels van andere ontbindende en/of opschortende voorwaarden meer zijn.

## 14. Wat is kosten koper (k.k.) of vrij op naam (v.o.n.)?

Kosten koper (k.k.) zijn de kosten die je betaalt om eigenaar van een woning te worden. Officieel zijn dit de overdrachtsbelasting, kadastrale kosten om de woning op naam te krijgen en de notariskosten. Bij een vraagprijs vrij op naam (v.o.n.) zitten de kosten voor de overdrachtsbelasting of BTW en de notariskosten al in de prijs meegerekend.



# Veel gestelde vragen

## 15. Kan ik de biedingen inzien?

Sinds 1 januari 2023 is het hanteren van een biedlogboek verplicht voor alle makelaars die zijn aangesloten bij een branchevereniging. Nadat ontbindende voorwaarden van de koper zijn verlopen, kunnen alle bidders de andere biedingen opvragen Bij Viavesta.

## 16. Wat is een optie?

Een optie is een recht (maar niet de plicht) om de woning binnen een met de verkoper afgesproken termijn tegen een vastgestelde prijs te kopen. Die termijn geldt vaak voor enkele dagen of een week. De verkoper mag het huis gedurende die periode niet aan een ander verkopen.

## 17. Wat houdt een onderzoeksplicht in?

Dit betekent dat er van jou als koper verwacht wordt dat je zelf ook onderzoek naar de woning en omgeving doet.

## 18. Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper heeft een mededelingsplicht, ook wel de informatieplicht genoemd. Deze mededelingsplicht verplicht de verkoper alle informatie te verstrekken die voor jou als koper belangrijk kan zijn. Zo is hij verplicht een vragenlijst in te vullen, waarin hij laat weten of zijn huis gebreken heeft. Houd er wel rekening mee dat een verkoper zelf niet altijd op de hoogte is van verborgen gebreken. Bij Viavesta woningmakelaars zal zoveel mogelijk documentatie voor de bezichtiging verstrekken.

## 19. Bouwkundige keuring?

In sommige gevallen is het verstandig een bouwkundige keuring uit te laten voeren bij bijvoorbeeld bij oudere woningen. Een bouwkundige keuring is een onafhankelijke keuring door een bouwkundig inspecteur. Deze keuring kun je als ontbindende voorwaarde opnemen in je bieding. De kosten die uit het rapport komen, worden in principe niet door de verkoper hersteld, maar geven de koper een zekerheid over de toekomstige kosten en/of herstelwerkzaamheden.

## 20. Welke extra clausules zijn er van toepassing bij aankoop van deze woning?

Bekende en over het algemeen veel toegepaste clausules zijn de asbestclausule, de ouderdomsclausule en de niet-zelfbewoningsclausule. Deze clausules staan niet standaard in de model koopovereenkomst, maar voegt Bij Viavesta wel toe aan de koopovereenkomst.

**Ouderdomsclausule:** In het geval van een oudere woning kan een ouderdomsclausule zijn opgenomen. Dit wijst de koper op het feit dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat de bouwkwaliiteit lager ligt dan bij nieuwe woningen.

Deze clausule wordt standaard in de koopakte opgenomen, bij woningen ouder dan 20 jaar, de tekst luidt als volgt:  
*Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan ... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst, voor rekening en risico van koper.*

**Asbestclausule:** Als de woning gebouwd is voor 1992 kunnen er asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Mocht de verkoper hiervan op de hoogte zijn, dan is hij verplicht om dit kenbaar te maken. De volgende clausule wordt in dat geval opgenomen in de koopakte:  
*De verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was, geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerend zaak zijn aangebracht. Verkoper sluit echter niet uit- mede gezien de ouderdom van de woning -dat in de onroerend zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.*

**Niet-zelfbewoningsclausule:** Als een verkoper de woning zelf niet (recentelijk) heeft bewoond kan een niet-bewoningsclausule van toepassing zijn, bijvoorbeeld als de woning door erfgenamen wordt verkocht. De verkoper geeft hiermee aan niet op de hoogte te zijn van alle eigenschappen van de woning zoals een bewoner dat zou zijn. De navolgende tekst wordt in deze situatie toegevoegd:

*Koper is ermee bekend dat verkoper het verkocht niet zelf recent heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van art. 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper is in de gelegenheid gesteld om de woning bouwkundig te laten keuren. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.*



# Bij Corina

Bij Corina willen we meerwaarde creëren door middel van vastgoed. We willen een positieve impact hebben op onze klanten en de maatschappij en vinden het belangrijk om bij te dragen aan de ontwikkeling en verduurzaming van Nieuwkoop en omstreken.



Bij Corina willen we een positieve impact hebben op onze klanten en de maatschappij. We vinden het belangrijk om bij te dragen aan de ontwikkeling en verduurzaming van Nieuwkoop en omgeving door middel van vastgoed. We hebben al ruim 20 jaar kennis en ervaring in de regio Nieuwkoop en we zijn sinds 2023 onderdeel geworden van de Bij Groep.

We zijn een fris en gedreven team dat op een open en transparante manier elkaar en anderen inspireert en adviseert. Zo willen we authentieke en langdurige relaties opbouwen. Op een persoonlijke en betrokken manier gaan we graag met enthousiasme voor onze klanten aan de slag.

## Duurzaamheid

Duurzaamheid speelt bij ons een grote rol en we zien het als taak om hierin bij te dragen aan de ontwikkeling van Nieuwkoop en omstreken. Juist door bij onszelf te beginnen en onze klanten hierin te adviseren. Zo maken we gebruik van elektrische auto's, proberen wij zo min mogelijk papier te printen en zijn we gevestigd in een duurzaam kantoorpand. We werken nauw samen met een energie-expert welke ons en onze klant kan voorzien van het beste verduurzamingsadvies.

## Wat anderen over ons zeggen

*“Speciaal gekozen voor Corina Vervaeke. Ze is een topper in haar vak en dat heeft ze weer bewezen!”*

*“De makelaar wil de klant echt helpen in plaats van zo snel mogelijk en zoveel mogelijk geld verdienen. Schetsen een realistisch beeld. Goed bereikbaar.”*

*“De makelaar was vriendelijk, had kennis van zaken, was adequaat en eerlijk! Het werd allemaal voor ons geregeld.”*



*Interesse?*

*Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor!*

**Disclaimer**

Alle bovenstaande informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Bij Corina Woningmakelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatie verstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.



**Corina**  
Woningmakelaardij

**Meerwaarde in Wonen**

Kolfbaan 42, 2421 BD Nieuwkoop

wonen@bijcorinawonen.nl  
0172 551 221  
www.bijcorinawonen.nl