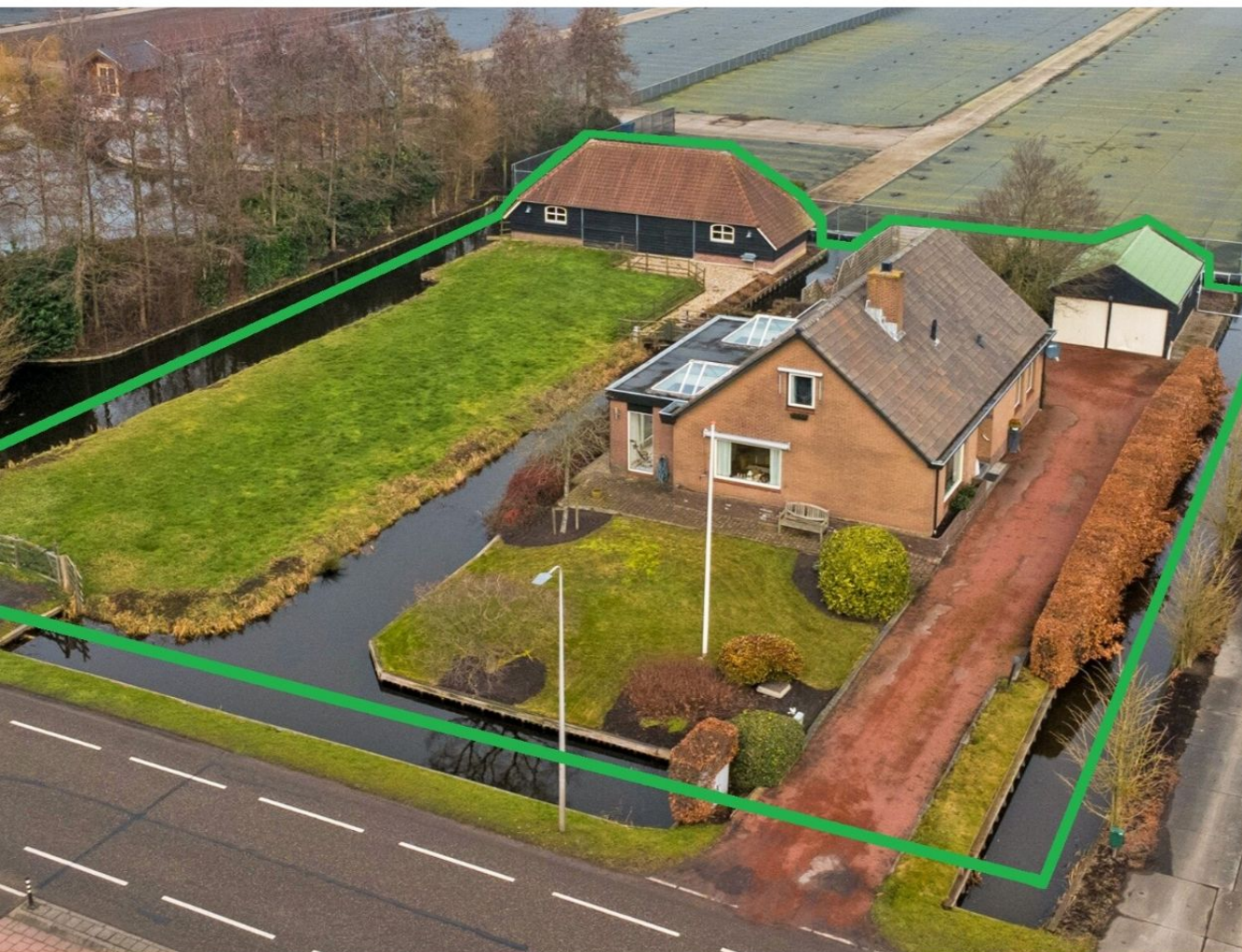




De Koning & Partners  
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



**Insteek 24, Boskoop**

## De Koning & Partners Makelaar voor landelijk en vrijstaand wonen

Rust, ruimte en vrijheid. Voor De Koning & Partners, dé makelaar voor vrijstaand wonen, zijn dit geen losse kreten maar aspecten die ons aanbod kenmerken. De afgelopen ruim 60 jaar hebben wij een brede bekendheid opgebouwd met de aan- en verkoop van vrijstaand onroerend goed voor onze relaties in het Groene Hart van Nederland. Als geen ander weten we waar de grote pluspunten zitten van vrijstaand wonen. Zelf een vrijstaand huis of woonboerderij verkopen? Praat ook eens met een specialist van De Koning & Partners.

Heeft u belangstelling voor het object dat in deze brochure is gepresenteerd, lees dan ook de algemene informatie achterin de brochure even door. Hierin staat praktische informatie over waar u zoal op moet letten als u een vrijstaand huis of woonboerderij wilt kopen.

Neem vervolgens gerust contact met ons op, wij zijn u graag van dienst, bijvoorbeeld met een vrijblijvende bezichtiging.

*Graag tot ziens!*

Het team van De Koning & Partners



### Vrij wonen in het landelijke buitengebied van Boskoop!

Deze vrijstaande woning met garage en een fraai bijgebouw staan op twee direct naast elkaar gelegen percelen eigen grond en zijn ieder voorzien van een eigen inrit naar de openbare weg. Ter hoogte van de achterkant van de woning zijn de percelen ook middels een loopbrug verbonden.

Mogelijk kan op het perceel waarop het bijgebouw staat een extra vrijstaande woning worden gebouwd. De gemeente heeft de intentie om medewerking te verlenen aan het realiseren van een extra burgerwoning op het perceel via een ruimte-voor-ruimte-contingent van binnen de sierteeltcontour. Vraag de makelaar naar de voorwaarden en meer informatie hierover.

De woning biedt plezierig vrijstaand wonen met veel schuurruimte in combinatie met een perceeltje weiland. Mede dankzij de nabijgelegen N11 en A12 is er sprake van een goede bereikbaarheid van onder andere Utrecht, Den Haag en Rotterdam. Een ideale locatie dus voor wie landelijk wil wonen met een goede bereikbaarheid van de voorzieningen in de Randstad.

Met een woonoppervlakte van ca. 210 m<sup>2</sup> en een schuur van ca. 70 m<sup>2</sup> biedt deze woning optimale gebruiksmogelijkheden. Door de perceeloppervlakte van totaal ca. 2.175 m<sup>2</sup> is dit een heerlijke plek voor liefhebbers van het buitenleven.





**Boskoop**  
Woonplaats



**210 m<sup>2</sup>**  
Gebruiksoppervlakte wonen



**Vrijstaand**  
Type woning



**5**  
Aantal kamers



**1978**  
Bouwjaar



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



## SITUERING

De woning en schuur zijn gelegen op een landelijke plek in het buitengebied van Boskoop, omringd door kwekerijen en andere vrijstaande woningen. U geniet hier van veel privacy, rust en uitzicht over het omliggende groen.

Boskoop is een gezellig dorp en beschikt over diverse voorzieningen zoals winkels, supermarkten, scholen, sportfaciliteiten, horeca en een treinstation. Ook Alphen aan den Rijn, Bodegraven en de Reeuwijkse Plassen bijvoorbeeld zijn eenvoudig per fiets of auto bereikbaar.

## ALGEMEEN

De woning is gebouwd in 1978 van stenen buitengevels, plaatmateriaal binnenwanden en met een pannen dak. De begane grondvloer is van beton, de verdiepingsvloer is van hout. In 1990 is de woning aan de zijkant uitgebouwd, wat heeft geresulteerd in een royale en lichte woonkamer en woonkeuken, mede dankzij de aangebrachte lichtkoepels. Tijdens de bouw is de woning voorzien van gevel- en dakisolatie. De houten kozijnen zijn uitgerust met HR-dubbelglas, met uitzondering van één raam/tuindeur. De woonkamer en woonkeuken zijn voorzien van buitenzonwering in de vorm van zonneschermen en een screen. Verder is er sprake van een glasvezel-aansluiting. Dankzij de aanwezigheid van twee slaapkamers en een badkamer op de begane grond, is de woning ook geschikt voor levensloopbestendig wonen.

De woning heeft een woonoppervlakte van ca. 210 m<sup>2</sup> en een inhoud van ca. 775 m<sup>3</sup>. Het energielabel is C.

De woning wordt omgeven door een fraai aangelegde, landelijke tuin waar u kunt genieten van de rust en ruimte die het perceel biedt.

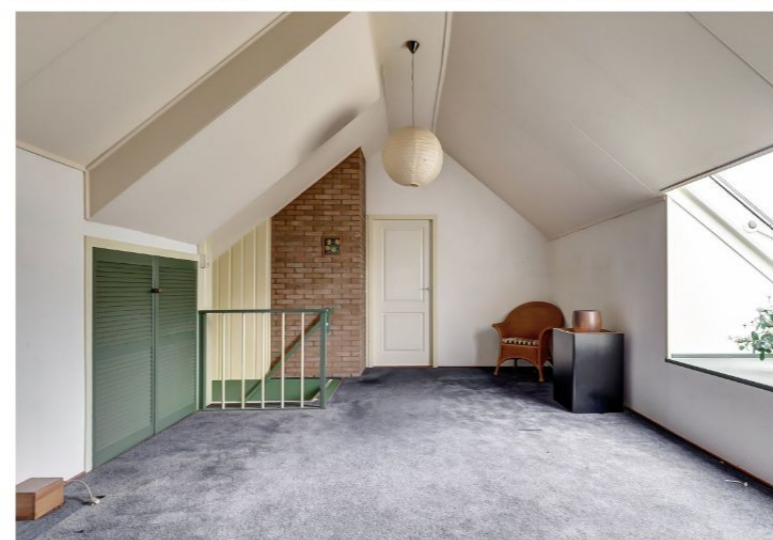




## INDELING

**Begane grond:** Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de ruime hal waar zich de meterkast, het toilet en de trap naar de eerste verdieping bevinden. Vanuit de hal loopt u door naar de royale uitgebouwde woonkamer en woonkeuken. In de woonkamer bevindt zich een gezellige gashaard. De woonkeuken, ingericht met een keuken in hoekopstelling, is voorzien van een koelkast, oven, 4-pits gasfornuis en dubbele spoelbak.

Vanuit de woonkeuken loopt u door naar de bijkeuken met witgoed aansluiting en pantry met spoelbak en vaatwasser. Via de hal bereikt u tevens ook de badkamer en twee slaapkamers, beide voorzien van vaste kasten. De nette badkamer is volledig betegeld en voorzien van een wastafel, toilet, whirlpool, douche en design radiator.



## INDELING

**Verdieping:** Op de verdieping bevinden zich een ruime overloop met bergruimte en CV-opstelling én 2 slaapkamers, beide voorzien van een wastafel en bergruimte onder de schuine kap.

De woning wordt omgeven door een fraai aangelegde en keurig onderhouden landelijke tuin



**Tuin:**

De woning beschikt over een fraai aangelegde en keurig onderhouden voor- en achtertuin met een gazon en veel vaste beplanting.

Rondom de woning zijn meerdere terrassen zodat er altijd wel een heerlijk plekje te vinden is om buiten te zitten.

Het perceel is toegankelijk via een geasfalteerde oprit met split, welke ook leidt naar de garage. Naast de woning bevindt zich tevens een perceel grasland met een (kleinvee)schuur. Dit perceel is bereikbaar middels een loopbrug en is ook ontsloten op de Insteek door middel van een dam.



## GARAGE

Afmeting van ca. 7,7 x 5,1 meter, gebouwd in 1978 van hout met een stalen golfplaten zadeldak.

De garage heeft een betonnen vloer en is voorzien van elektra en twee garagedeuren.

In de garage is ruimte voor twee auto's, maar deze leent zich ook uitstekend als werkplaats of opslagruimte.



## BIJGEBOUW

Afmeting van ca. 4,7 x 15,3 meter, gebouwd omstreeks 2003 van hout op stenen voet met onderheide betonvloer en een fraai pannen dak met wolfseinden, wat zorgt voor een hele stijlvolle uitstraling.

Verder is de schuur voorzien van elektra, een waterleiding (de leiding moet nog wel aangesloten worden) en 2 dubbele staldeuren.

De schuur leent zich uitstekend om te worden ingericht met stallen voor kleinvee en/of paarden bijvoorbeeld.



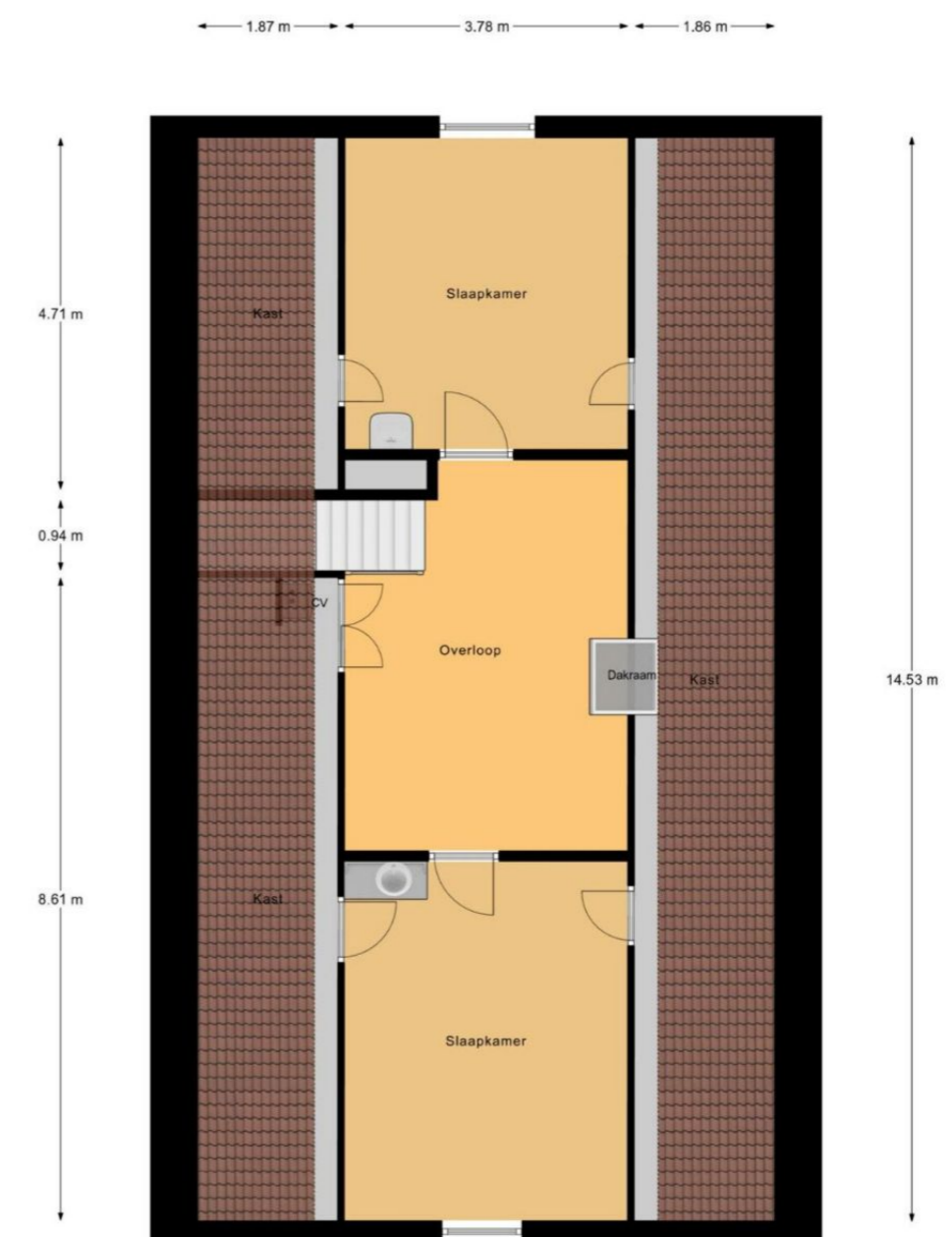
PLATTEGROND



Begane Grond



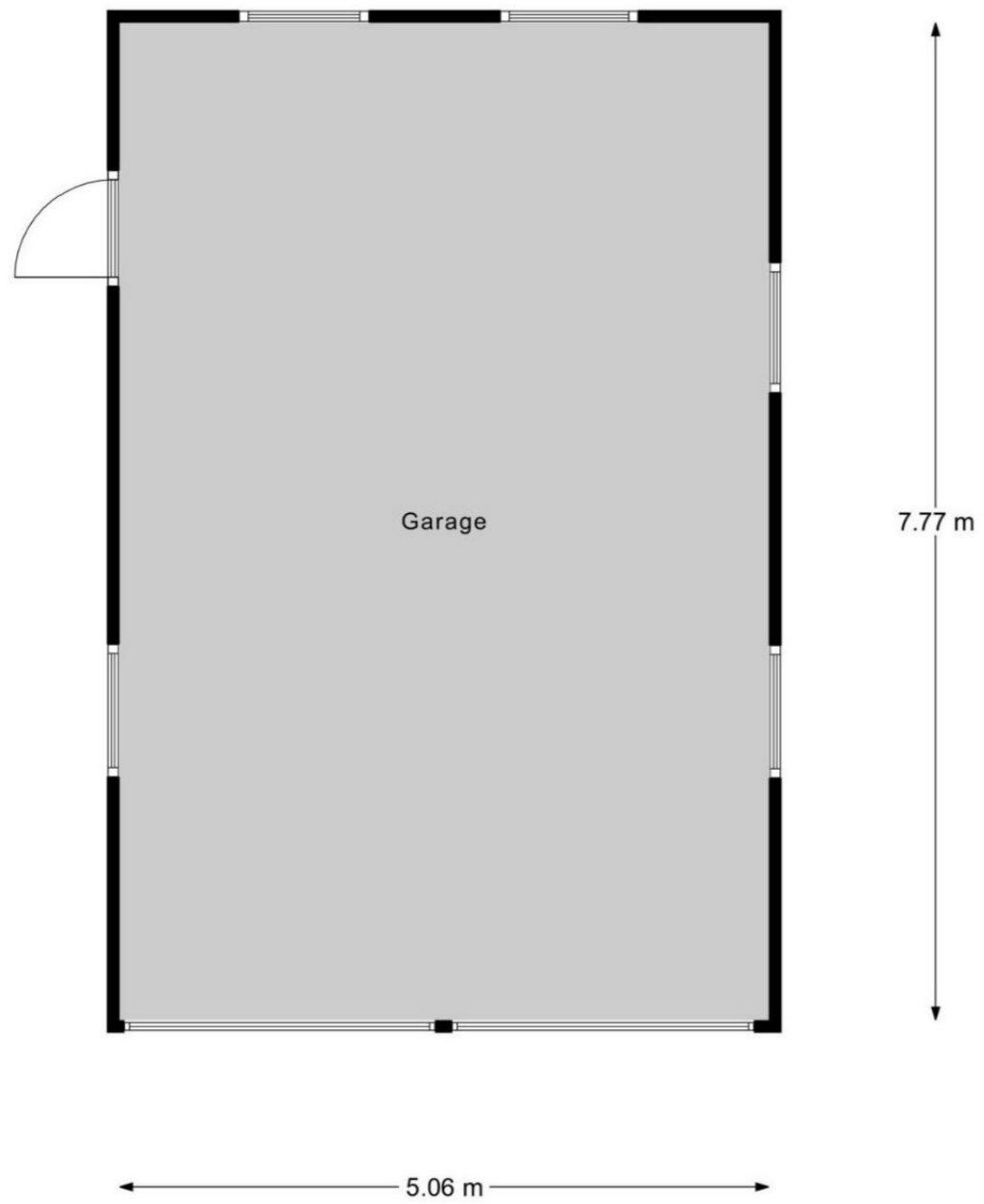
PLATTEGROND



1e Verdieping



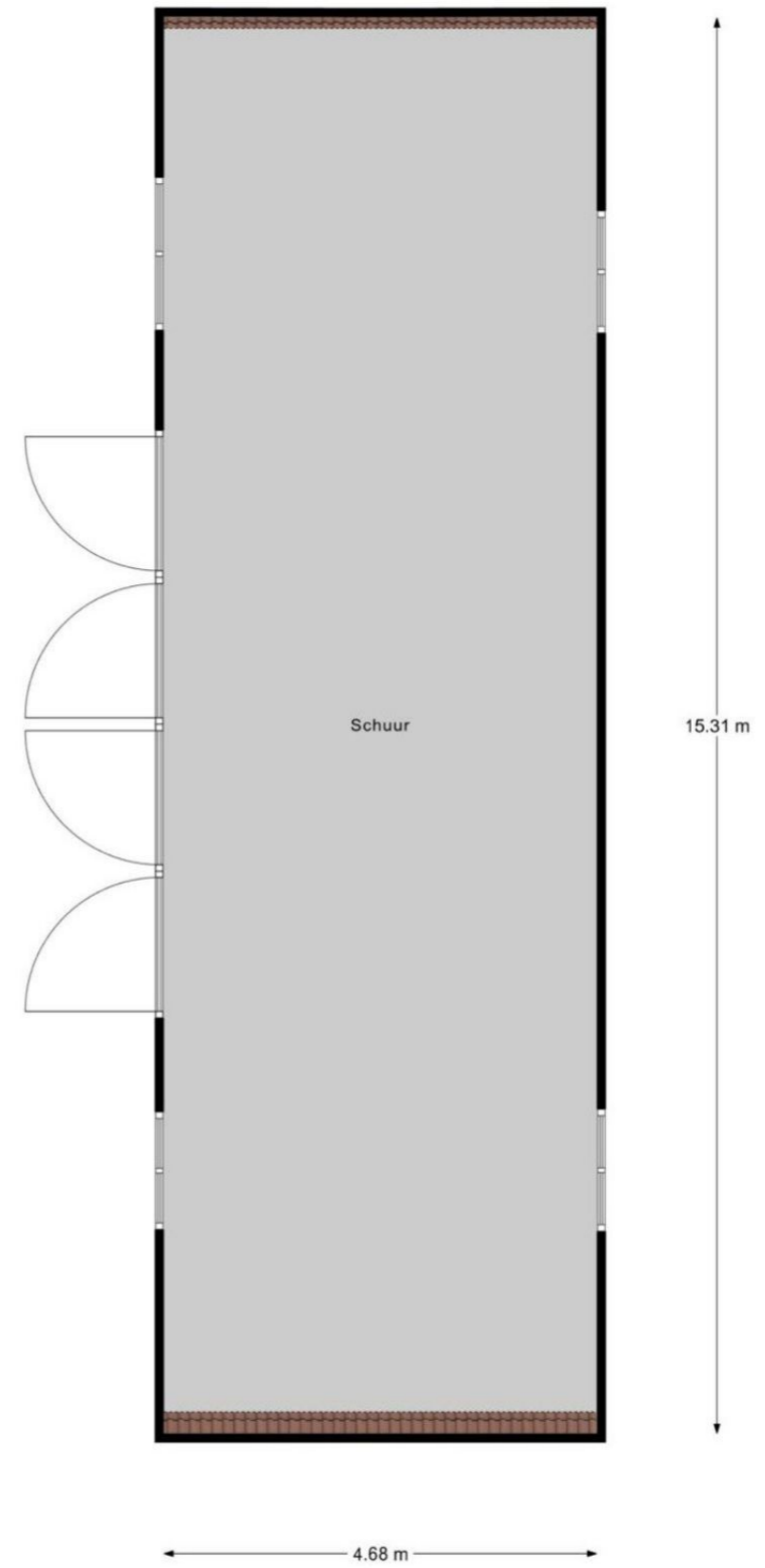
PLATTEGROND



Garage



PLATTEGROND



Schuur



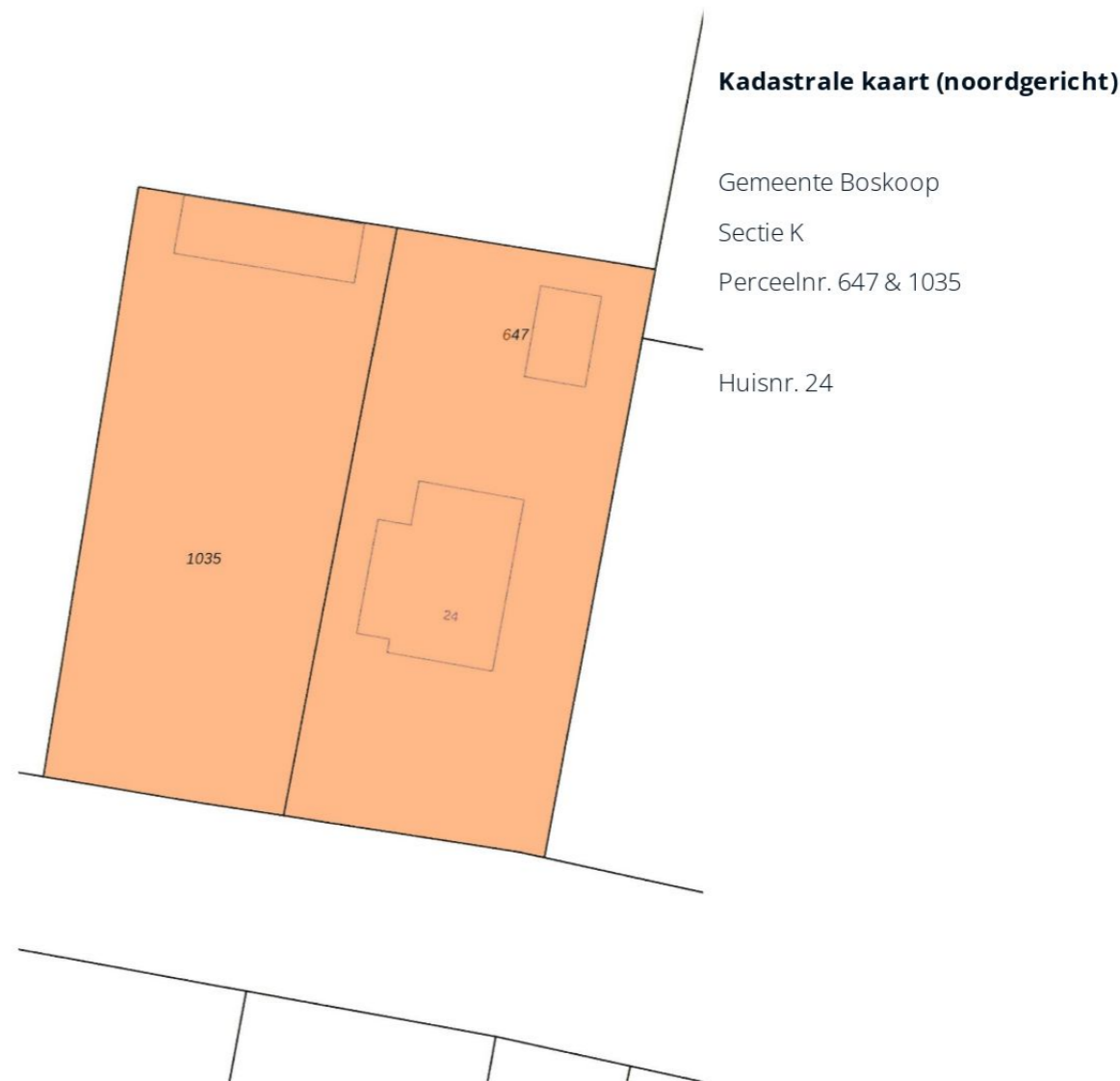
## Waar moet u zoal op letten als u een vrijstaande woning of woonboerderij gaat kopen?

1. Wat fijn dat u interesse heeft in één van de bij ons te koop staande vrijstaande woningen. U bent waarschijnlijk aan het rekenen of de aankoop haalbaar is. De netto verkoopopbrengst van uw huidige woning speelt daarbij een belangrijke rol. Wij kunnen u snel inzicht geven in de waarde van uw huidige woning. Of dit nu een vrijstaande woning of niet-vrijstaande woning is, uw huis een reguliere woonbestemming heeft of juist een bedrijfsmatige of agrarische bestemming; wij hebben de expertise in huis en kunnen snel informeren over de verwachte verkoopopbrengst.
2. Heel belangrijk: rij om de ligging en omgeving te leren kennen eerst even langs de woning voordat u een afspraak maakt voor een bezichtiging: een blik vanaf de weg zegt meer dan 1.000 woorden!
3. Wij kunnen u in contact brengen met een hypotheek adviseur die thuis is op het gebied van hypotheek bij vrijstaande woningen en woonboerderijen. Een eerste gesprek (max. 2 uur) is kosteloos.
4. Is uw indruk positief? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging. De makelaar noteert uw naw.-gegevens inclusief uw telefoonnummer en mailadres en slaat deze op in zijn CRM-bestand. Vervolgens wordt een afspraak ingepland. Tip: het is verstandig alle betrokkenen bij de eerste bezichtiging te betrekken. Gaat het om een klus object? Schakel ook meteen uw aannemer of bouwkundige in.
5. Heeft u interesse om tot aankoop over te gaan? Neem dan uw NVM aankoopmakelaar mee! Bij de aankoop van een vrijstaand object komt veel meer kijken dan u denkt.
6. Bij woningen of woonboerderijen in het buitengebied kan het jachtrecht en/of het visrecht verhuurd zijn.
7. Het komt soms voor dat er (ver)bouwactiviteiten hebben plaatsgevonden zonder omgevingsvergunning. In de koopakte wordt opgenomen dat dit voor rekening en risico van de koper is. Een eventueel financieringsvoorbehoud geldt voor een periode van maximaal 4 weken ingeval van loondienst en voor maximaal 6 weken ingeval van zelfstandig ondernemerschap. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op basis van het financieringsvoorbehoud kan verkoper nadere bewijsstukken eisen waaronder de gedane aanvraag voor de geldlening.
8. De meeste verkopers stellen u als koper in de gelegenheid een bouwkundige keuring uit te laten voeren (bouwkundig voorbehoud). Deze keuring vindt plaats voor het tekenen van de koopovereenkomst. In de koopovereenkomst wordt standaard de volgende ouderdomsclausule opgenomen, welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'Koper verklaart er mee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan .. jaar oud zijn,

wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het (woon)gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken'.

9. Wat betreft eventuele bodemverontreiniging wordt in de koopakte de volgende clausule opgenomen, welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'In afwijking van het bepaalde in artikel 6.3 (van de koopakte) en artikel 7.17 lid 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek, geldt dat het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grond-watervontreiniging met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper is (ongeacht of er al dan niet bodemonderzoek heeft plaatsgevonden), met vrijwaring daarvan voor verkoper'.
10. Wat betreft (eventuele) aanwezigheid van asbesthoudende materialen wordt in de koopakte de volgende clausule opgenomen welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'Koper is zich ervan bewust dat in de onroerende zaak gezien de bouwperiode asbesthoudende stoffen aanwezig kunnen zijn waarvan partijen niet op de hoogte zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend en akkoord te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest dan wel een ander toegepast bouw materiaal kan voortvloeien'.
11. Mogelijk niet volledige Bestemmings- en Omgevingsplan informatie: Met ingang van 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet van toepassing. Het streven van de overheid is om de geëigende website hiervoor, te weten [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) (onder andere 'regels op de kaart') omstreeks 2032 gevuld te hebben met alle informatie. Tot die tijd kunnen er derhalve voor u en voor ons als makelaar hiaten zijn in de beschikbare informatie. Hierom geldt ons uitdrukkelijke advies om, voorafgaande aan een transactie, verbouw of nieuwbouw etcetera, bij een deskundige zoals een architect of stedenbouwkundige informatie in te winnen of uw plannen al dan niet te realiseren zijn. Wij kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onvolledigheid van deze bestemmingsplaninformatie.
12. Let op: houdt u er rekening mee dat u er pas sprake is van een koop-overeenkomst als de door ons op te stellen koopakte voor beide partijen akkoord is en door beide partijen is getekend. Tot die tijd hebben zowel u als de verkoper het recht om kosteloos af te zien van een transactie.

Heeft u naar aanleiding van deze algemene informatie nog vragen? Bel of mail ons gerust, het team van De Koning & Partners Dé makelaars voor vrijstaand wonen, is u graag van dienst.



Voor nadere informatie en/of vragen kunt u contact opnemen met:

**Peter van Rossem**

**Telefoon:** 0653 327 382

**E-mail:** [p.vanrossem@koningp.nl](mailto:p.vanrossem@koningp.nl)



Vrijblijvende aanbieding: Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door De Koning & Partners opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door beide partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding etc. af te zien van een transactie.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.



# De Koning & Partners

Dé makelaar voor vrijstaand wonen

De Koning & Partners  
Oosteinde 32  
3466 LB Waarder

Telefoon:  
E-mail:  
Website:

0348 – 502 224  
info@koningp.nl  
www.koningp.nl

