



De Koning & Partners  
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



**Houtsingel 30, 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



### Vrijstaande woning op een heel leuk plekje in Boskoop!

Welkom bij deze fijne, lichte vrijstaande woning met geschakelde garage en een terras aan het water, gelegen in een fijne buurt in Boskoop. Dit huis biedt de perfecte basis om er helemaal uw eigen plek van te maken! Met 153 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en drie slaapkamers (met de mogelijkheid tot het creëren van een vierde) biedt deze woning een comfortabele leefomgeving voor het hele gezin.

Deze woning met ruime berging (voorheen garage) is gelegen in een autoluwe straat, in een uitnodigende buurt. De berging beschikt over een eigen toegangsdeur en biedt ook toegang tot de achtertuin. De verzorgde, op het westen gelegen achtertuin biedt een fijne plek waar u in de zomer heerlijk kunt ontspannen en genieten van het fraaie uitzicht over het water. De achtertuin bereikt u tevens via de ruime schuifpui in de woonkamer.





**Boskoop**  
Woonplaats



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



**Vrijstaand**  
Type woning



**4**  
Aantal kamers



**1991**  
Bouwjaar



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



## SITUERING

Boskoop is een gezellig dorp en beschikt over diverse voorzieningen zoals winkels, supermarkten, scholen, sportfaciliteiten, horeca en een treinstation, met het centrum op slechts 3 minuten fietsafstand. Ook Alphen aan den Rijn, Bodegraven en de Reeuwijkse Plassen bijvoorbeeld zijn eenvoudig per fiets of auto bereikbaar.

Dankzij de centrale ligging in het Groene Hart en de nabijheid van de N11 en A12 zijn ook steden als Utrecht, Den Haag en Rotterdam goed te bereiken.

## ALGEMEEN

De woning is in 1991 gebouwd en opgetrokken uit stenen muren, voorzien van een pannendak en betonnen vloeren. Tijdens de bouw is de woning geïsoleerd middels dak- en vloerisolatie. Gevelisolatie weet verkoper niet zeker of dat er is, maar is gezien het bouwjaar waarschijnlijk wel aanwezig. De houten kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing. De woning kenmerkt zich door de vele lichtinval; het is echt een fijne lichte woning.

De woning heeft een woonoppervlakte van ca. 153 m<sup>2</sup> en een inhoud van ca. 543 m<sup>3</sup>. Het energielabel is C.

De woning beschikt over een heerlijke zonnige achtertuin welke direct aan het water is gelegen. De tuin is bereikbaar via de schuifpui in de woonkamer, via de berging en buitenom.

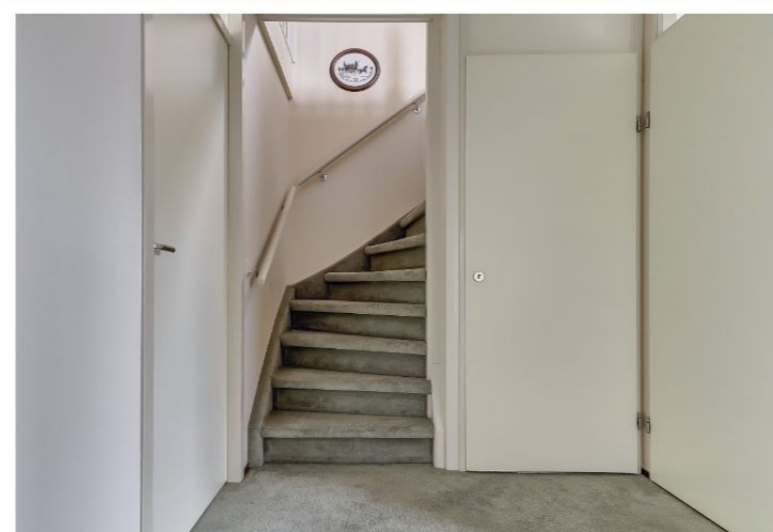


## INDELING

**Begane grond:** Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de hal waar zich de meterkast, het toilet en de trap naar de eerste verdieping bevinden. Vanuit de hal loopt u door naar de heerlijk ruime woonkamer met visgraat parketvloer, sfeervolle gashaard met schouw en schuifpui naar de achtertuin. Dankzij de vele raampartijen geniet u hier zoals gezegd van veel lichtinval, wat een aangename sfeer creëert in de woning.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de half open keuken compleet met 4-pits keramische kookplaat, spoelbak, combi-oven, koelkast en vaatwasmachine.

Via de hal is tevens de ruime berging (voorheen garage) te bereiken, welke is voorzien van elektra, water en verwarming.



## INDELING

**Eerste verdieping:** Op de eerste verdieping bevinden zich een overloop met trapkast, een badkamer en twee riante slaapkamers. De nette badkamer is volledig betegeld en biedt een inloopdouche, wastafelmeubel, toilet, handdoekenradiator en is voorzien van witgoedaansluiting.

**Tweede verdieping:** Op de tweede verdieping bevinden zich een riante zolderruimte met plezierig veel lichtinval en een separate stookruimte met de CV-installatie.



## TUIN

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde en keurig onderhouden tuin met veel groen. In de achtertuin bevinden zich meerdere terrassen zodat er 's zomers altijd wel een heerlijk plekje te vinden is om buiten te zitten, waaronder op de hardhouten vlonder aan het water.

Het stuk houtwal achter de woning behoort bij het perceel. Dit geeft u blijvend optimale privacy. Hierop rust een onderhoudsverplichting.

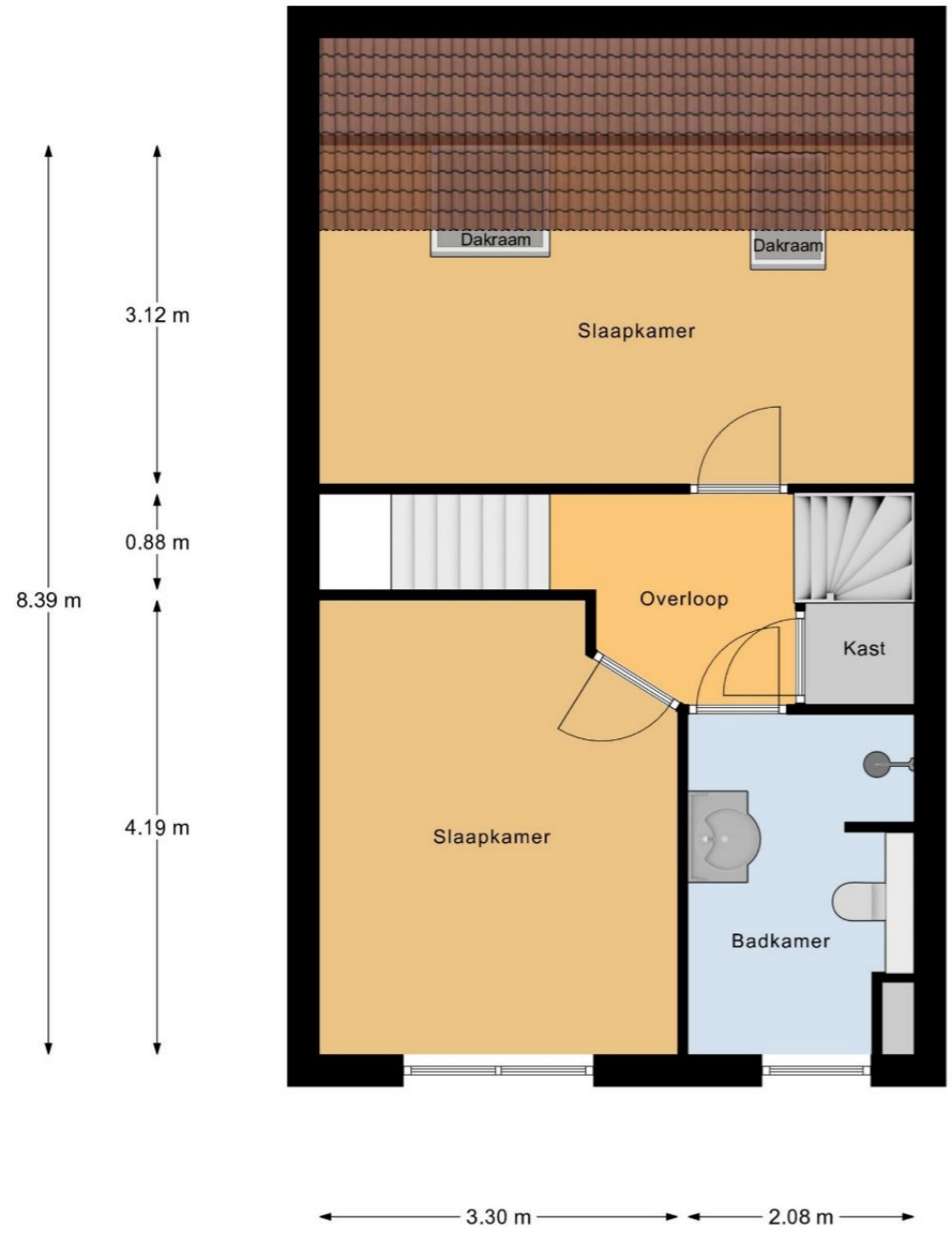
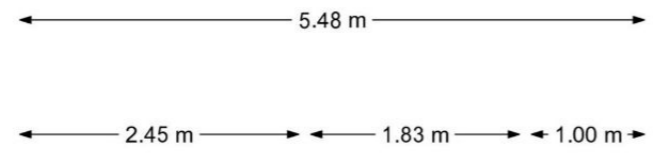
Parkeermogelijkheden zijn er op eigen oprit en in de nabije omgeving.

## PLATTEGROND



Begane Grond

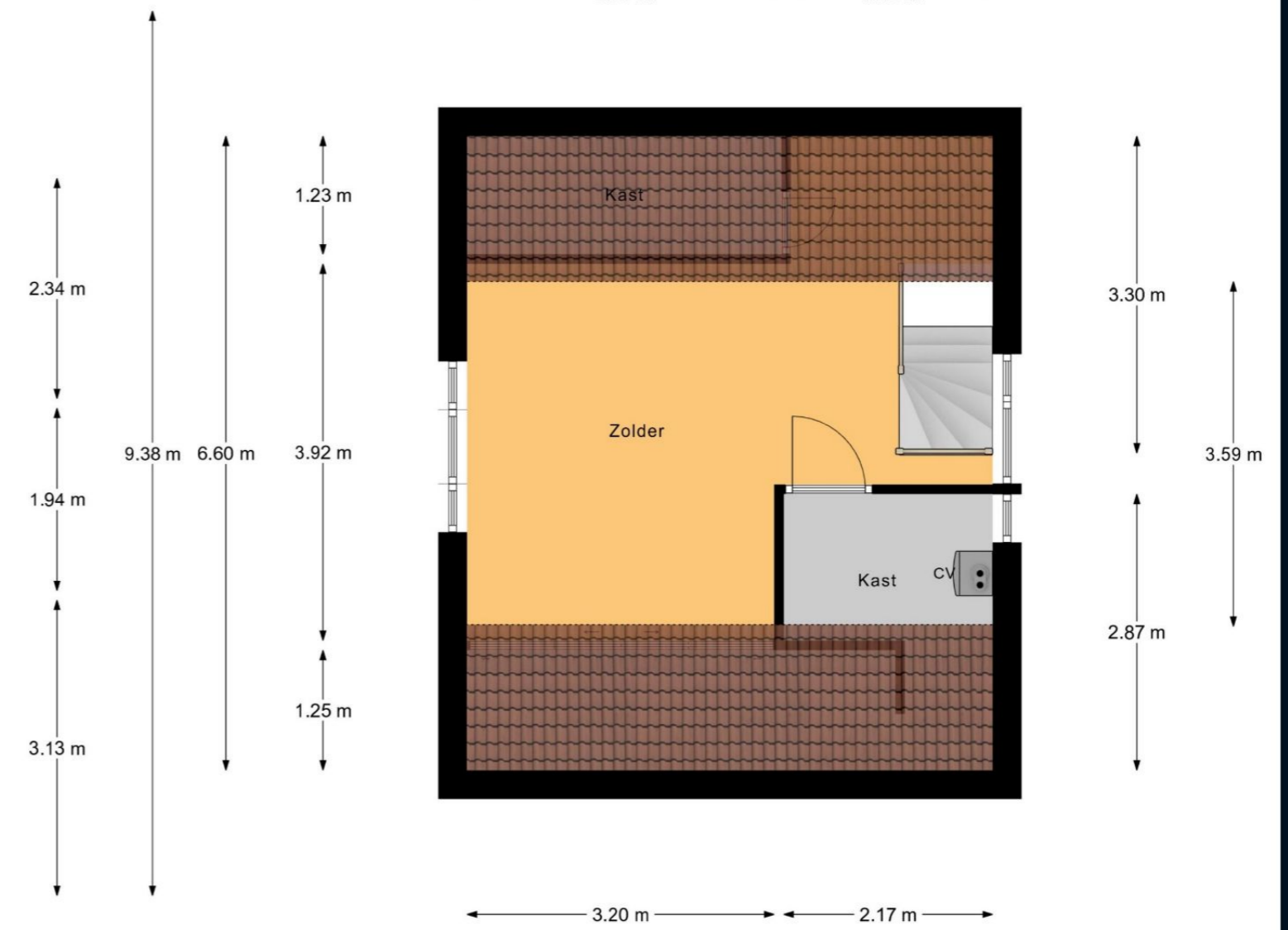
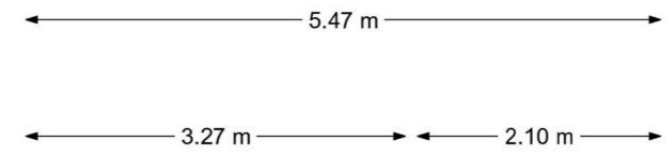
PLATTEGROND



1e Verdieping



PLATTEGROND



2e Verdieping



## 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.



### Kadastrale kaart (noordgericht)

Gemeente Boskoop

Sectie B

Perceelnr. 5689

Huisnr. 30

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

