

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

MIDDELBURGSEWEG 109

BOSKOOP



VRAAGPRIJS

€ 1.950.000,- K.K.

EXCLUSIEVE VRIJSTAANDE VILLA MET BINNENZWEMBAD -LUXE WONEN IN HET GROENE HART, GEMEENTE ALPHEN AAN DEN RIJN-

- Gelegen op een royaal perceel van ca 3900 m²*,
- Een indrukwekkend woonoppervlak van 410 m², sfeervolle en veel lichtinval.
- Luxe woonkeuken, eetkamer en serre, binnenzwembad met jetstream, een Finse sauna en 6 grote slaapkamers.
- Dubbele carport, dubbele inpandige garage

KADASTE

Gemeente Boskoop, sectie B, nummer 5474 groot 1115 m²

EN

Gemeente Boskoop, sectie B, nummer 5475 (gedeeltelijk ca 2785 m² nader door het kadaster uit te meten)

ENERGIELABEL



De woning Middelburgseweg 109, 2771 NJ te Boskoop, Gemeente Alphen aan den Rijn heeft een energielabel **B**

Het energielabel is geldig tot 17-10-2034

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen

ALGEMEEN

Ervaar de ultieme luxe in deze adembenemende villa, gelegen in het schilderachtige Boskoop, onderdeel van de gemeente Alphen aan den Rijn. Deze omgeving staat bekend om zijn groen en rust. Met een royaal perceel van 4250 m² aan twee zijde omsloten door water, en een indrukwekkend woonoppervlak van 410 m², en een scala aan eersteklas voorzieningen en het gebruik van natuurlijke materialen geven de villa een warme en statige uitstraling.

INDELING

Stap binnen in de prachtige woonkamer, afgewerkt met een hoogwaardige teakvloer en voorzien van openhaard. De serre met piramidevormig glazen dak zorgt voor een overvloed aan natuurlijk licht en vormt een perfecte plek om te ontspannen. De woonkamer en serre van circa 90 m², biedt een schitterend uitzicht over de fraai aangelegde tuin. Hier kunt u genieten van onvergetelijke momenten met familie en vrienden, terwijl de natuurlijke lichtinval en de groene omgeving een serene ambiance bieden.

De ruime keuken en eetkamer van circa 50 m² zijn een waar culinair paradijs en van alle gemakken voorzien, met elegante Belgische hardsteen in waalformaat, prachtig gelegd in een visgraatmotief. De combinatie van stijl en functionaliteit maakt deze ruimte perfect voor zowel informele diners als formele gelegenheden.

Beleef pure luxe met uw eigen binnenzwembad van 4 x 5 meter, uitgerust met een krachtige jet stream. Dit zwembad is direct toegankelijk, waardoor u kunt genieten van een verfrissende duik op elk moment van de dag. De bijbehorende badkamer en toilet zorgen voor ultiem gemak, terwijl de Finse sauna met aangrenzende douche van circa 10 m² een perfecte plek is om te ontspannen en tot rust te komen. Daarnaast beschikt de woning over een werkkamer op de begane grond, ideaal voor wie rustig en comfortabel vanuit huis wil werken. Deze kamer is ook in te richten als slaapkamer

Op de eerste verdieping bevinden zich vier royale slaapkamers en een luxe badkamer, afgewerkt met de beste materialen. Een van de slaapkamers is momenteel ook in gebruik als werkkamer. De master-bedroom is met recht een master-bedroom, voorzien van een inbouwkastenwand en dubbele openslaande deuren naar een balkon. Hier kunt u genieten van het uitzicht en de rust van de omgeving. De zolder van circa 30 m² met een stahoogte van 2,56 meter biedt extra ruimte voor opslag. De villa beschikt over een dubbele inpandige garage van 43 m², een dubbele carport van dezelfde grootte.

Boven de garage bevindt zich een studio van 35 m². Deze studio is een veelzijdige ruimte die talloze mogelijkheden biedt, of u nu op zoek bent naar een privéruimte voor gasten, een comfortabel thuishkantoor, of een zelfstandige woonruimte voor een au-pair. Dankzij de eigen opgang biedt de studio een gevoel van onafhankelijkheid en privacy, wat ideaal is voor langdurig verblijf van gasten of personeel.

De studio is bovendien volledig uitgerust met een eigen badkamer, voorzien van een badmeubel en toilet, wat de ruimte nog aantrekkelijker maakt. Denk bijvoorbeeld aan het creëren van een inspirerende werkplek waar u in alle rust kunt werken, of een gezellige logeerruimte voor familie en vrienden, compleet met alle voorzieningen die ze nodig hebben om zich thuis te voelen.

Deze unieke villa combineert luxe, comfort en privacy op een van de mooiste locaties in het Groene Hart.

DAM EN OPRIT

Bij definitieve aankoop van de villa is het de intentie van verkoper om te voorzien in een brug/dam ter ontsluiting van het perceel. Koper zal hierbij tevens de bestaande bestratingsklinkers ter beschikking gesteld krijgen, zodat de oprit naar eigen wens en onder eigen regie kan worden aangelegd. Een en ander in goed overleg met u als koper.

ERFGRENS EN GROENSTROOK

Langs de zuidelijke erfgrans van het perceel is een verplichte groene singel van ca 2 meter breed opgenomen, met de bestemming 'groen'. Deze strook is uitsluitend bestemd voor beplanting en mag niet worden bebouwd, verhard of ingericht als tuin, oprit of erf. Hiermee wordt invulling gegeven aan het landschappelijk inpassingsprincipe en wordt de groene kwaliteit van het buitengebied gewaarborgd.

AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen in de gemeente Alphen aan den Rijn, op een royaal perceel van ca 3900 m², biedt de villa optimale privacy en veiligheid. De exacte maatvoering wordt door het Kadaster vastgesteld na inmeting *
- Met een indrukwekkend woonoppervlak van 410 m² is er voldoende ruimte voor comfort en luxe.
- De riante woonkamer met open haard en serre (circa 90 m²) biedt veel lichtinval en uitzicht op de fraai aangelegde tuin.
- De luxe complete woonkeuken en eetkamer (circa 50 m²) zijn voorzien van elegante Belgische hardsteen in een visgraatmotief.
- Geniet van een binnenzwembad met jetstream, een Finse sauna en bijbehorende badkamer voor ultieme ontspanning.
- Totaal 6 luxe royale slaapkamers
- Een multifunctionele studio van 35 m² met eigen badkamer, perfect voor gasten of als werkruiimte, of voor een inwonende au pair.

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN (NEN2580)

Gebruiksoppervlakte	
- Wonen	409 m ²
- Overige in pandige ruimte	70 m ²
- Gebouw gebonden buitenruimte	166 m ²
- Externe bergruimte	81 m ²
- Totale bebouwing	645 m ²

Bruto inhoud	
- Wonen	1430 m ³
- Overige in pandige ruimte	285 m ³
- Gebouw gebonden buitenruimte	213 m ³
- Totale bebouwing	1928 m ³

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Het nen2580 meetrapport wordt aan de koopakte gekoppeld.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

AANKOOP MET EXTRA GROND

Voor wie op zoek is naar nog meer ruimte en privacy, bestaat de mogelijkheid om naast het hoofdperceel ook een deel van het tweede perceel aan de zuidzijde bij te kopen. Dit aanvullende deel omvat circa 1.800 m². De exacte maatvoering wordt door het Kadaster vastgesteld na inmeting. De totale koopsom bedraagt dan € 2.675.000,- k.k.

Indien men kiest voor aankoop van het geheel, bedraagt koopsom € 3.250.000,- k.k.

Het betreft de volgende kadastrale percelen:

Gemeente Boskoop, sectie B, nummer 5474, groot 1.115 m²

Gemeente Boskoop, sectie B, nummer 5475, groot 5.760 m²

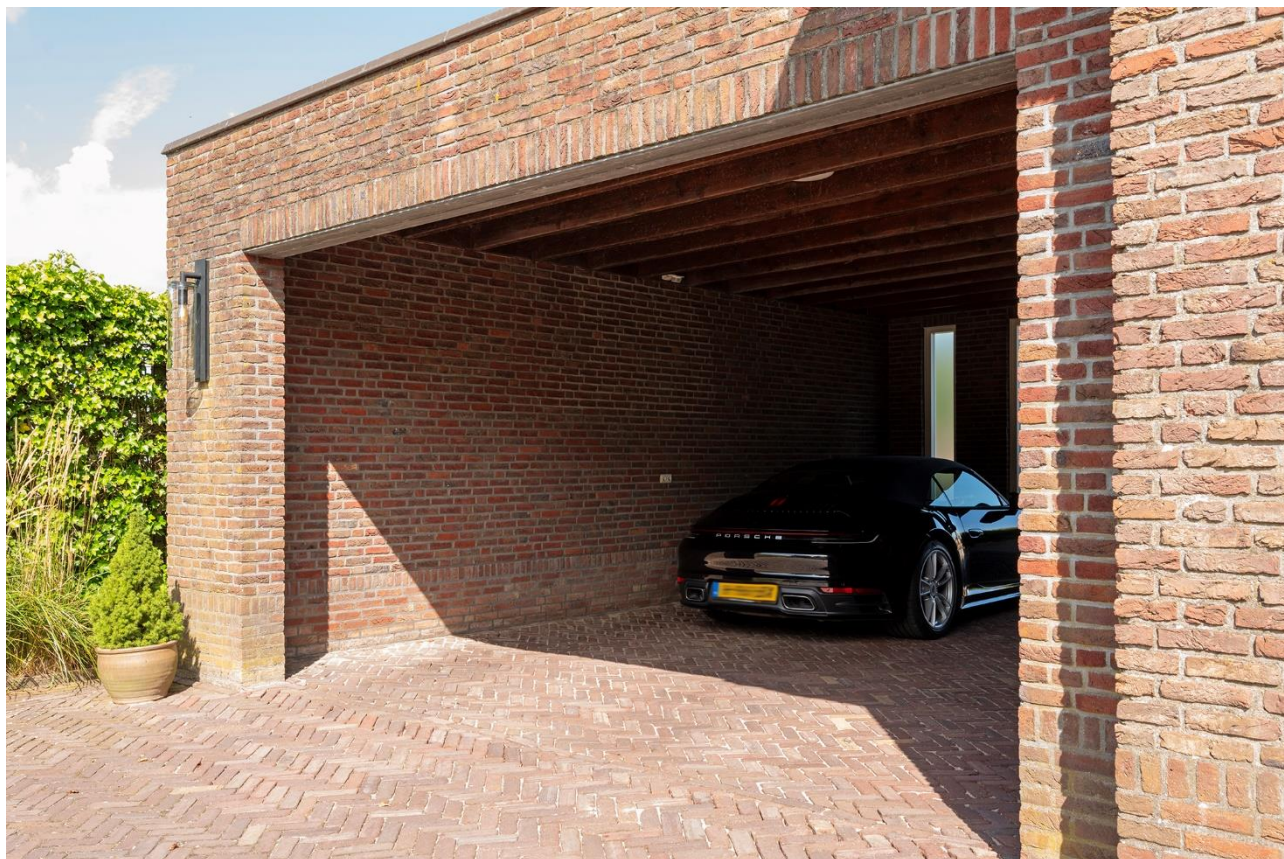
Gemeente Boskoop, sectie B, nummer 5476, groot 700 m²

Vraag de makelaar naar de mogelijkheden en de actuele kadastrale situatie.





































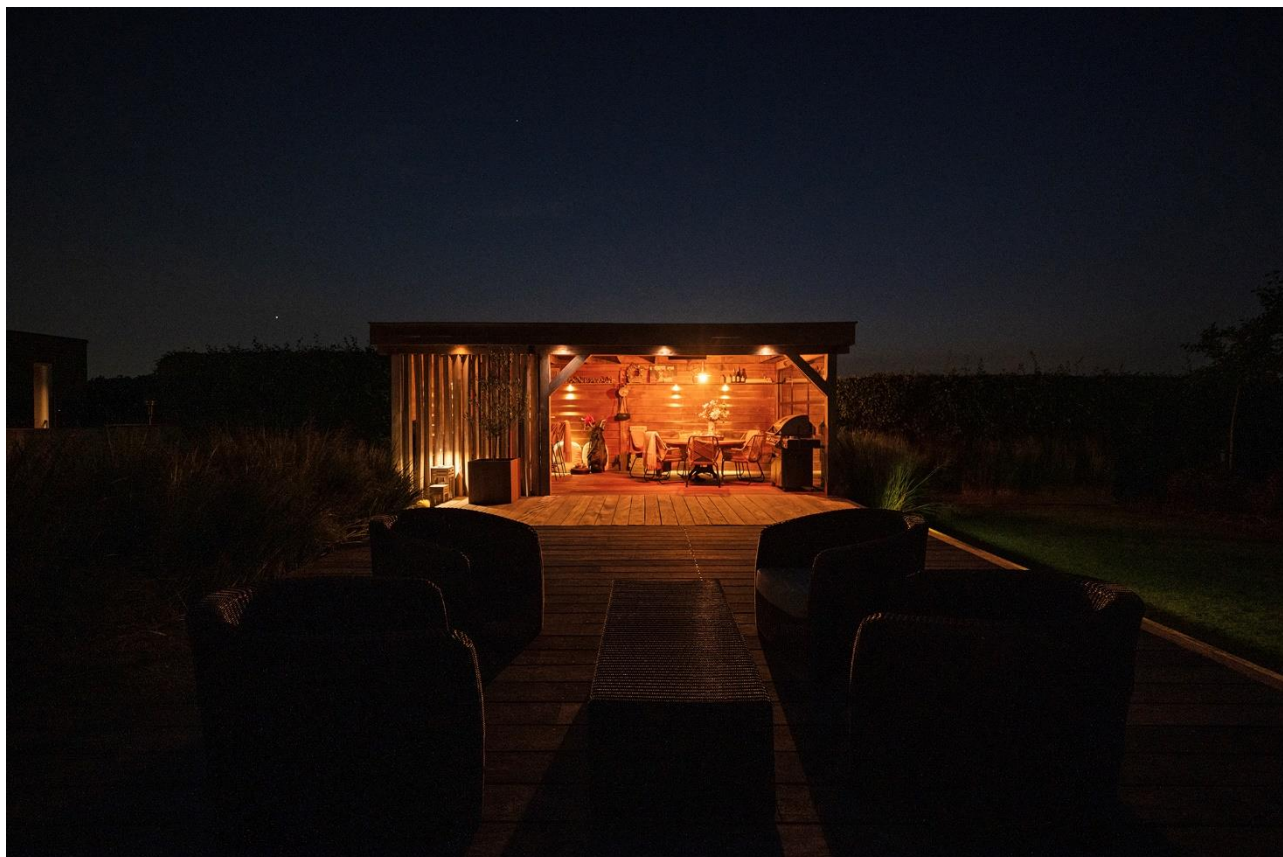














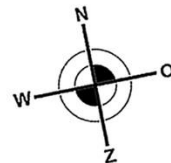


Begane Grond



Middelburgseweg 109, Boskoop

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.





Begane Grond



Middelburgseweg 109, Boskoop

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.

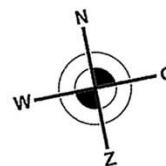


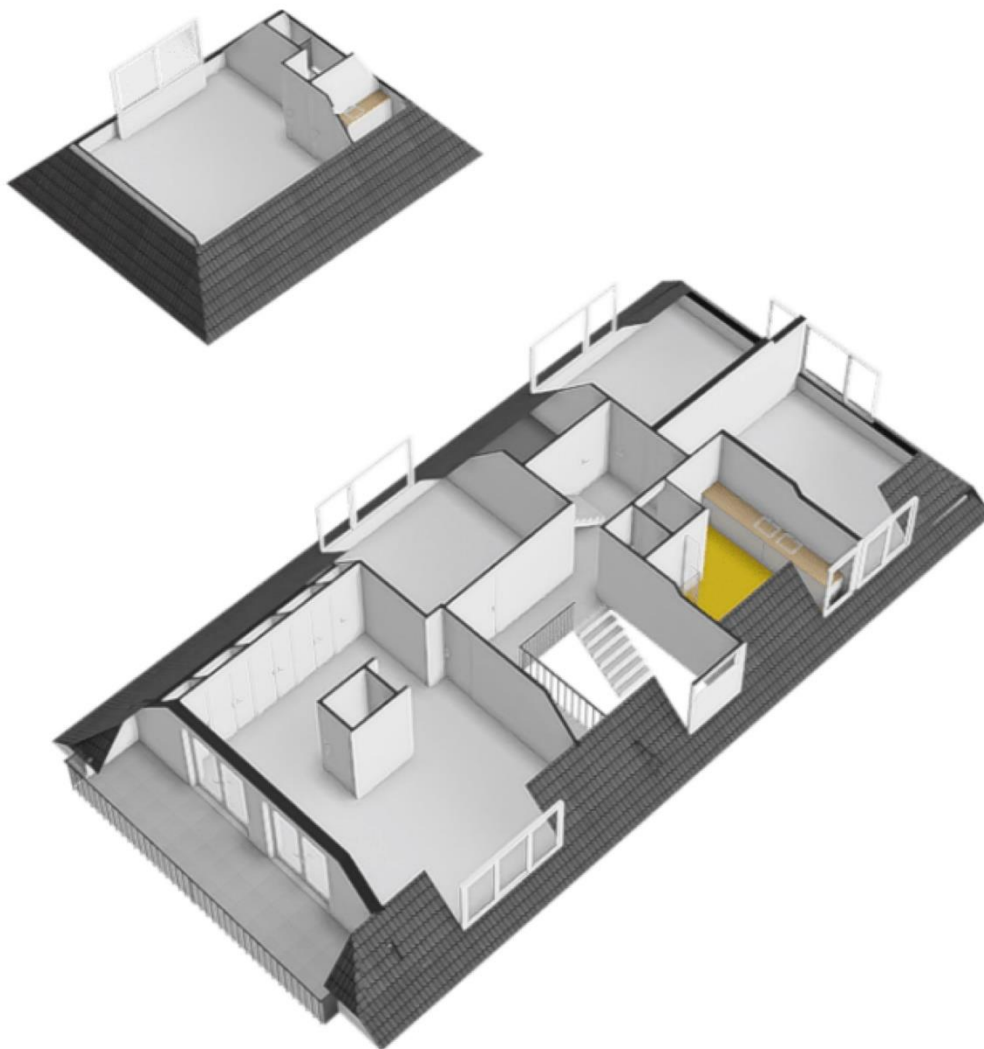
1e Verdieping



Middelburgseweg 109, Boskoop

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.



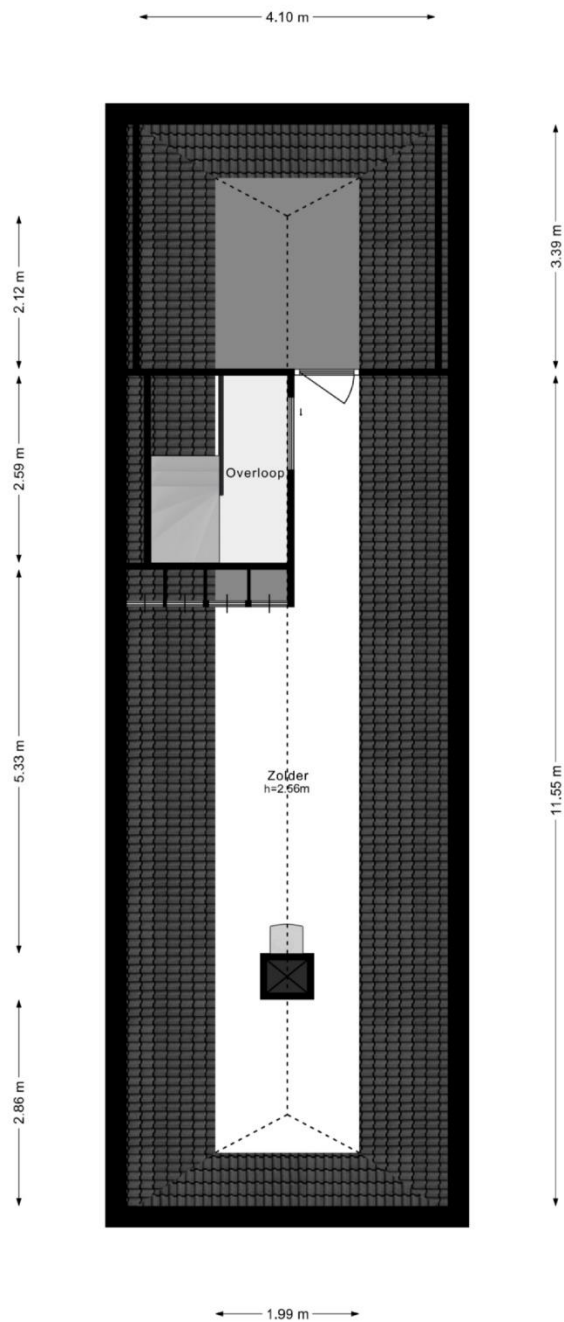


1e Verdieping



Middelburgseweg 109, Boskoop

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.

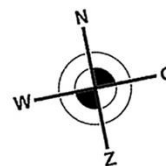


2e Verdieping



Middelburgseweg 109, Boskoop

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.



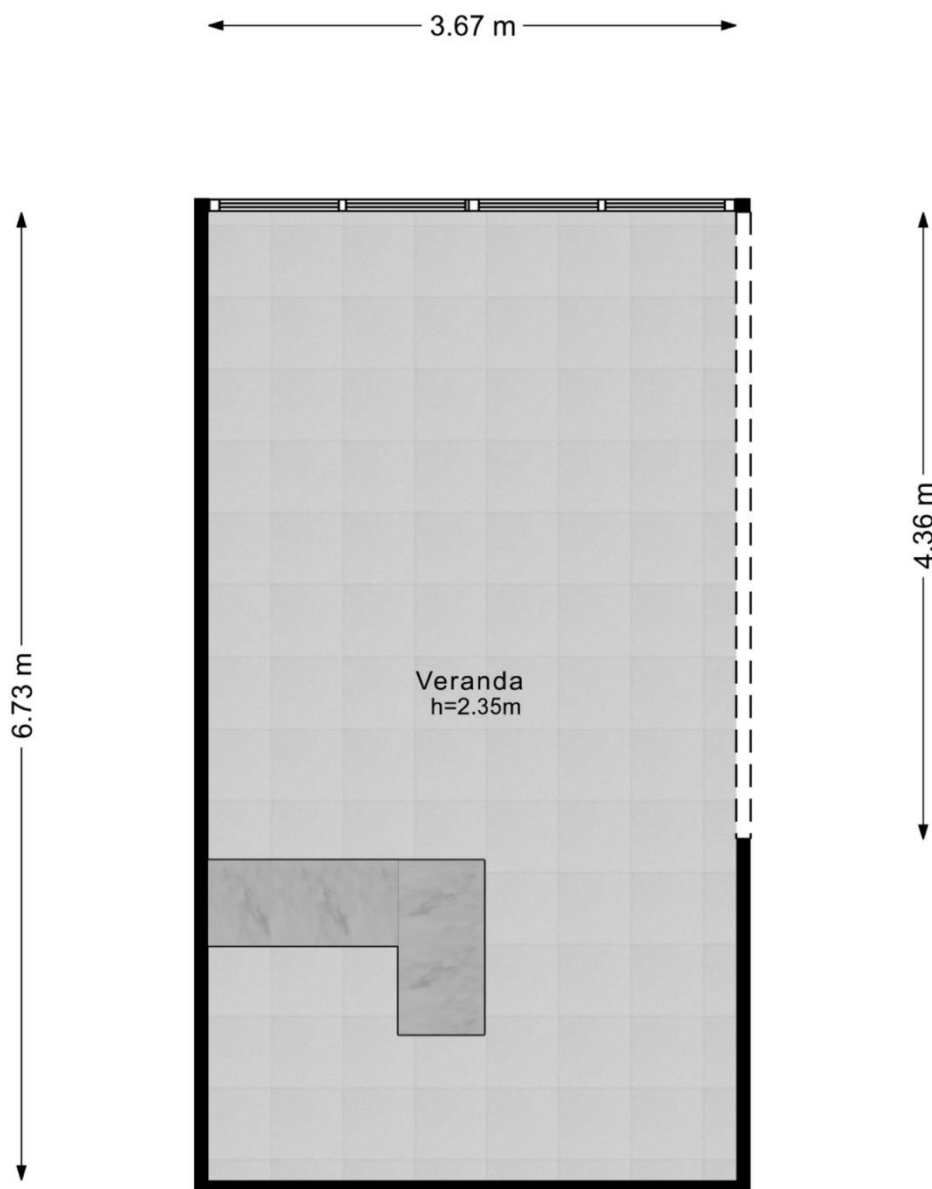


2e Verdieping



Middelburgseweg 109, Boskoop

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.

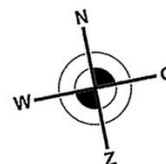


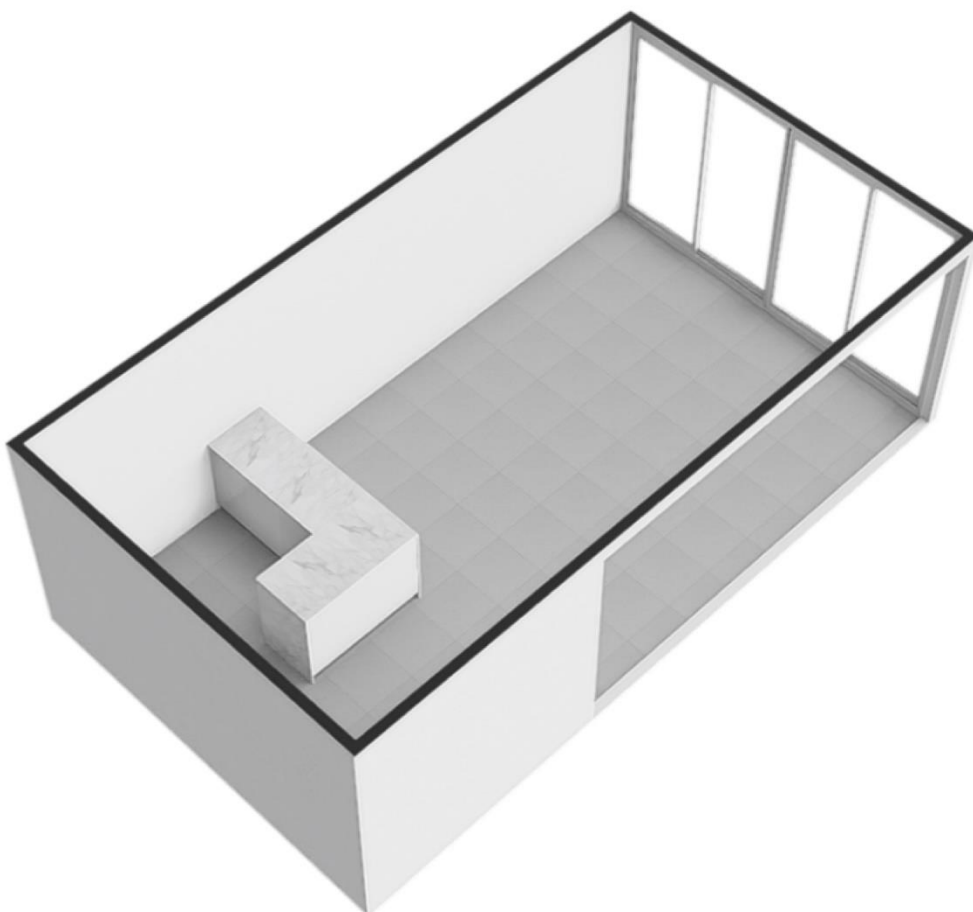
Veranda



Middelburgseweg 109, Boskoop

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.





Veranda



Middelburgseweg 109, Boskoop

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.

