

Boskoop

Reijerskoop 161



te>koop>

Vraagprijs
€ 575.000,- k.k.



Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Gouda

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Gouda dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



Gerard>
Hoogendoorn>

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 10 47 02 19
ghoogendoorn@vanherk.nl



Omschrijving

AUTHENTIEK EN VRIJSTAAND WONEN MET HEERLIJK DIEPE ACHTERTUIN AAN HET WATER

In een rustige straat in Boskoop, met aan de achterzijde een heerlijke ligging aan het water, staat deze karaktervolle vrijstaande woning uit 1910. Het huis is gelegen op een royaal perceel van 360 m² en combineert authentieke details met hedendaags wooncomfort. Met drie slaapkamers, een diepe zonnige tuin op het zuiden en verrassend veel leefruimte is dit een ideale plek voor degene die ruimte, charme en rust zoeken.

VERKOPERS AAN HET WOORD

Dit jaar wonen wij 50 jaar in dit heerlijke huis. Wij zijn pas de derde bewoners wat ons niet verbaast. Onze drie kinderen zijn hier opgegroeid en nog steeds wonen wij hier met veel plezier. De toekomstige verhuizing naar een levensloopbestendige woning heeft alles te maken met onze leeftijd. Zoek je een degelijk, door ons met liefde verzorgd en behaaglijk huis in een gezellige, mooie buurt dan nodigen wij je van harte uit om te komen kijken.

LICHTE EN SFEERVOLLE WONING

Zodra je binnenkomt, proef je direct de sfeer van dit huis. De woonkamer is licht, dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde, die bovendien zijn voorzien van prachtig glas-in-lood. De ruimte is sfeervol en warm ingericht met behoud van originele details zoals hoge plafonds, paneeldeuren en een mooie houten vloer. Aan de voorzijde bevindt zich een gezellige zithoek en ook achterin de woonkamer is een fijne plek met uitzicht over de tuin. De woonkeuken is in de aanbouw gesitueerd, de grote raampartijen zorgen ook hier voor veel natuurlijk lichtinval en uitzicht op de diepe tuin en er is hier voldoende ruimte voor een eethoek. Wat een heerlijke plek! De praktische bijkeuken is de plek voor de wasmachine en extra bergruimte en vanuit hier is er toegang tot de tuin. De voormalige berging achter de woning biedt nog extra (opberg)ruimte maar ook ideaal als werkplek of speelkamer.



Omschrijving

DRIE SLAAPKAMERS EN VOLDOENDE MOGELIJKHEDEN

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig, stuk voor stuk netjes afgewerkt en voorzien van ramen met fraai uitzicht. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en is voorzien van een vaste kastenwand. Deze kamer kan eventueel met gemak worden opgesplitst in twee slaapkamers. Aan de achterzijde liggen twee kamers met zicht op de tuin. De badkamer is netjes uitgevoerd en voorzien van een ligbad, douche en wastafelmeubel. Op de overloop is een toilet aanwezig en vanuit hier is er toegang tot een bergzolder middels een vlizotrap.

DIEPE ACHTERTUIN OP HET ZUIDEN AAN HET WATER

Eén van de grootste pluspunten van dit huis is zonder twijfel de tuin. Deze is opvallend diep, goed onderhouden en heeft een gunstige zuidelijke ligging. Je hebt hier volop zon, privacy en ruimte om te tuinieren, te spelen of gewoon te genieten. De tuin grenst aan de achterzijde aan het water, waardoor je een heerlijk vrij gevoel ervaart en bovendien een flink stuk kunt varen. In de tuin bevinden zich meerdere bergingen, ideaal voor de fietsen en tuingereedschap. De tuin is via een achterom bereikbaar.

WONEN IN BOSKOOP – GROEN, CENTRAAL EN ALLES DICHTBIJ

Boskoop is een dorp met een groen karakter en een sterke gemeenschap. Het staat bekend om de boomkwekerijen en rustige sfeer, maar ook de centrale ligging! Dankzij deze centrale ligging in het Groene Hart zijn de grote steden in de Randstad in slechts 30 minuten met de auto bereikbaar. Ben je op zoek naar een rustig gelegen woning in het groene hart, tegenover het nieuwe wandelpark "De Tuinen van Boskoop", met alle voorzieningen binnen handbereik en een prachtige tuin? Dan is dit die woning die je zoekt! Oprecht een ideale combinatie van rustig wonen met alles binnen handbereik.

Omschrijving

BELANGRIJKSTE KENMERKEN

- Energielabel C;
- 10 zonnepanelen (2021);
- Dakisolatie van binnenuit, over het gehele dak;
- Bijna volledig dubbel glas, alleen kleine raampje in bijkeuken is enkel glas;
- Betonnen begane grondvloer met vloerisolatie;
- Drie slaapkamers (mogelijkheid tot vier);
- Bergvliering over gehele diepte van de woning, bereikbaar via vlizotrap, hoogte circa 1,30m in de nok;
- Kelder, ca. 1,80m hoog;
- Schuur achter in de tuin ook gefundeerd met houten palen;
- Onderheide buitenberging voor de fietsen, aan het woonhuis;
- Perceeloppervlakte 360 m²;
- Diepe tuin op het zuiden met vaarverbinding naar o.a. Reeuwijk;
- Oplevering in overleg.

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.

"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."

KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.



Kenmerken



Woonoppervlakte

118 m²



Bouwjaar

1910



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

360 m²

Soort eengezinswoning

Type vrijstaande woning

Aantal kamers 5

Woonoppervlakte 118 m²

Perceeloppervlakte 360 m²

Inhoud 478 m³

Bouwjaar 1910

Tuin zuid

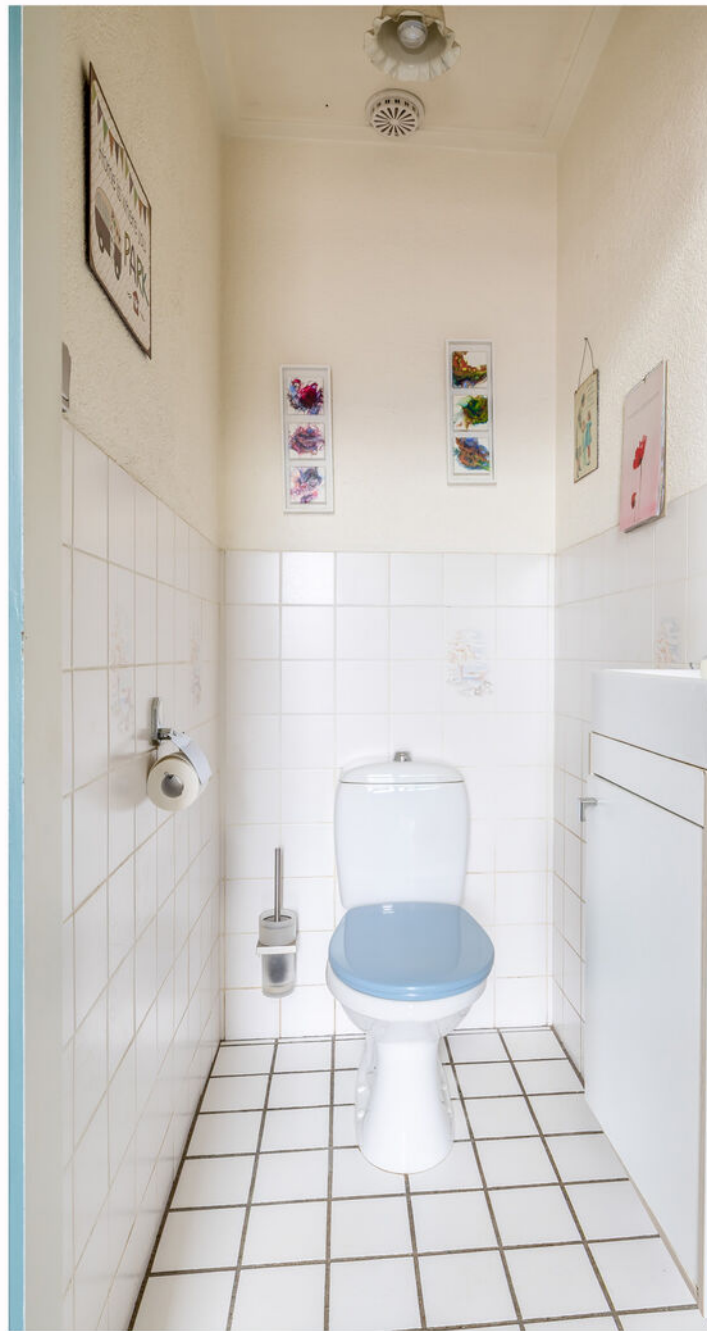
Verwarming c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk,
houtkachel (2020)

Isolatie dakisolatie, vloerisolatie

C





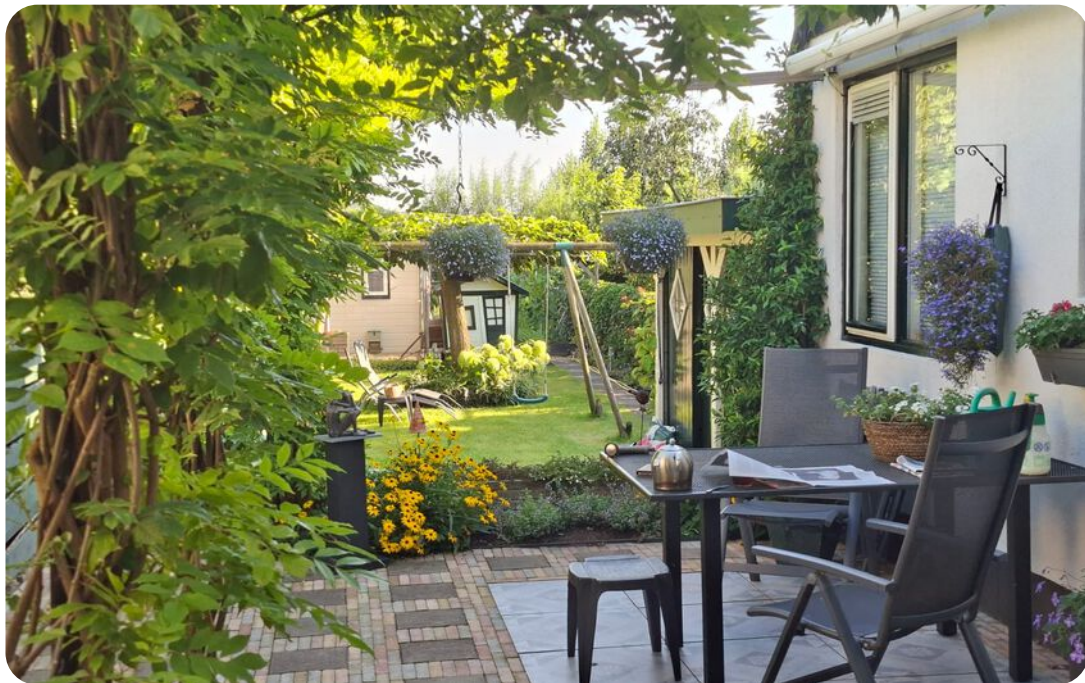












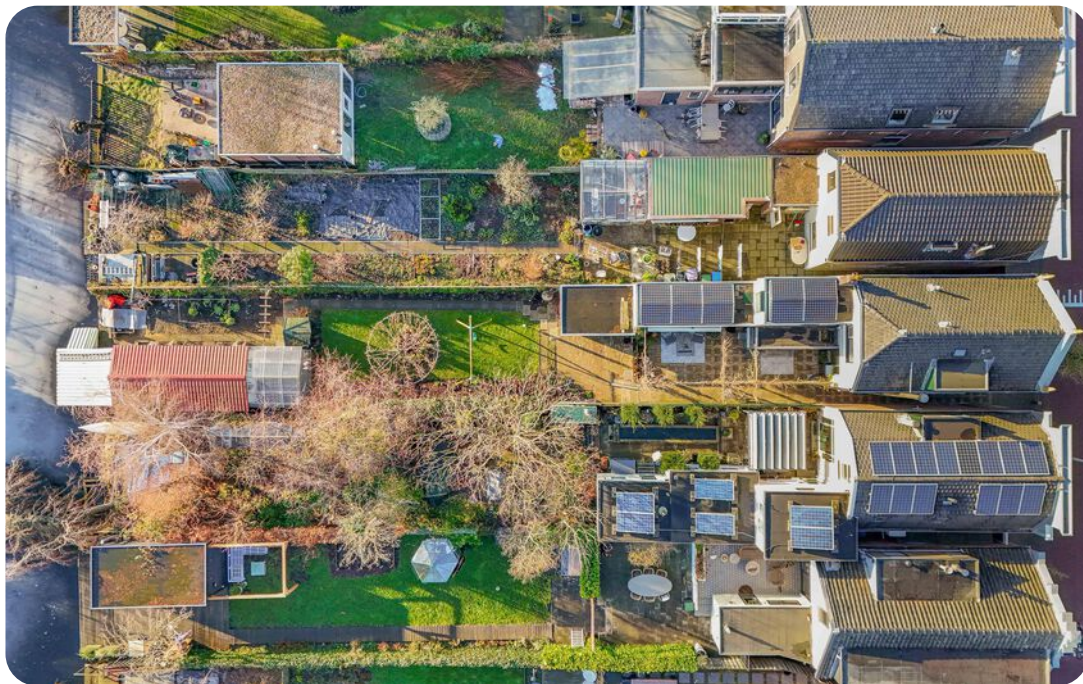










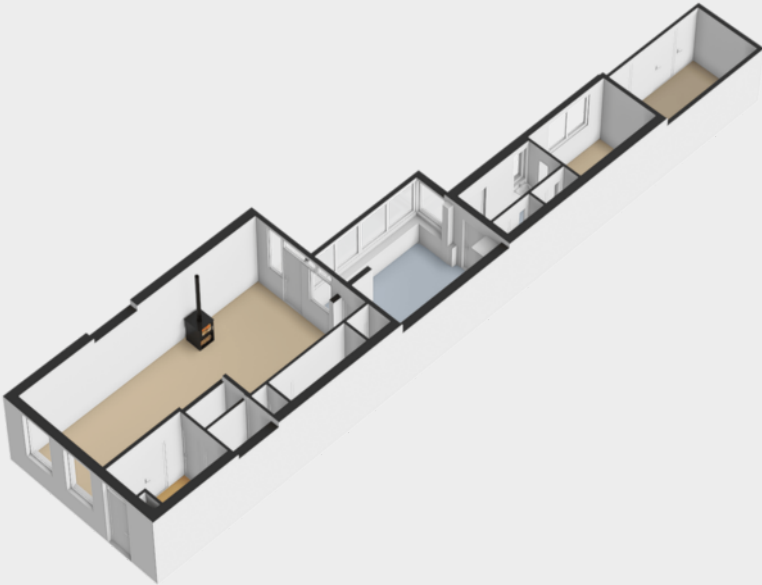
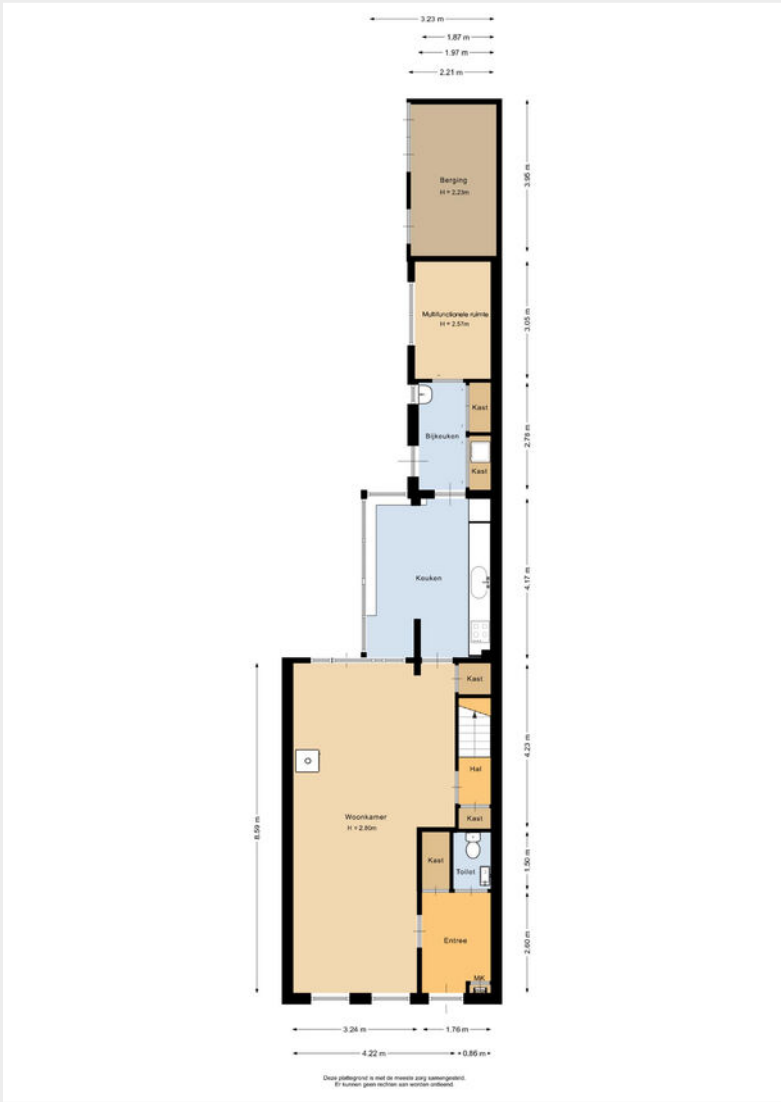


Virtueel>bezichtigen>

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



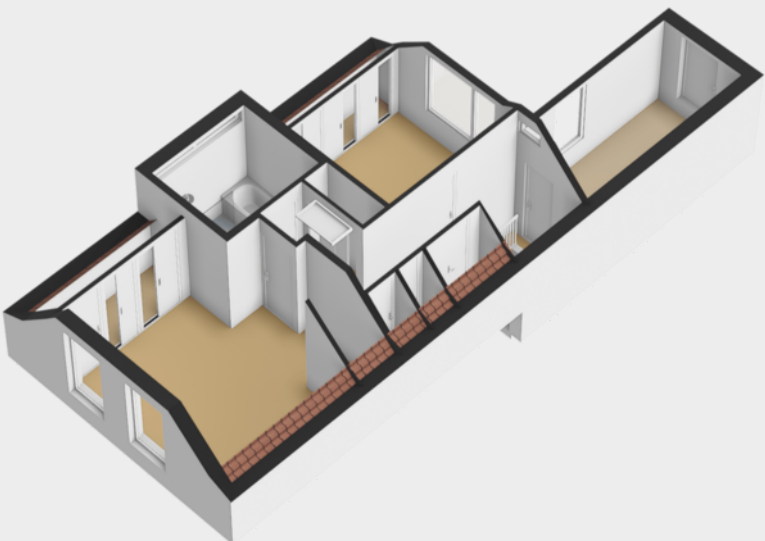
Plattegrond



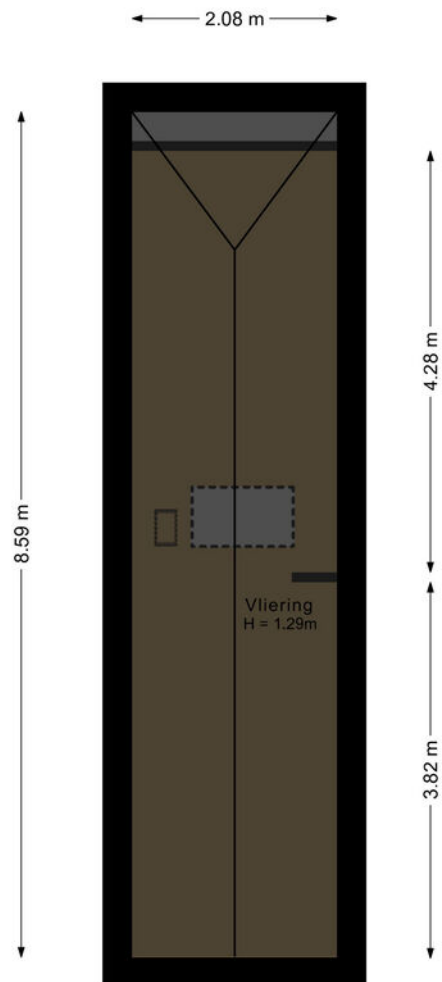
Plattegrond



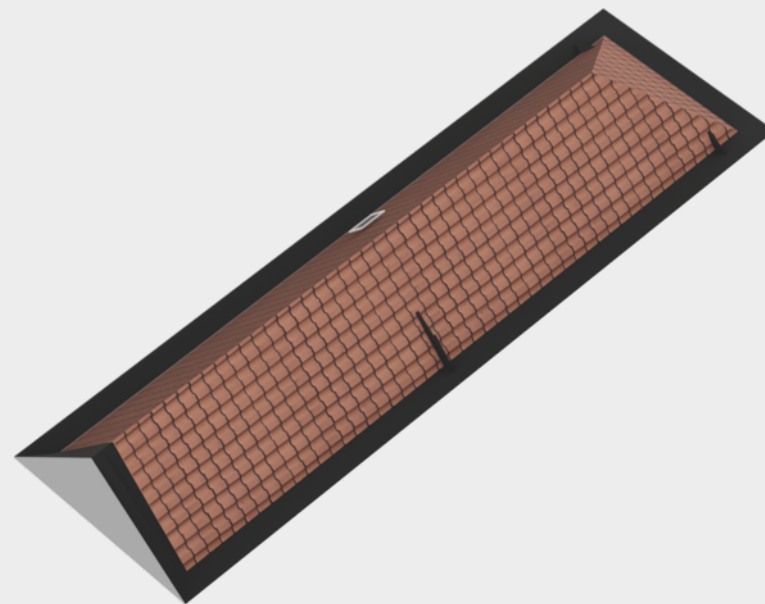
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



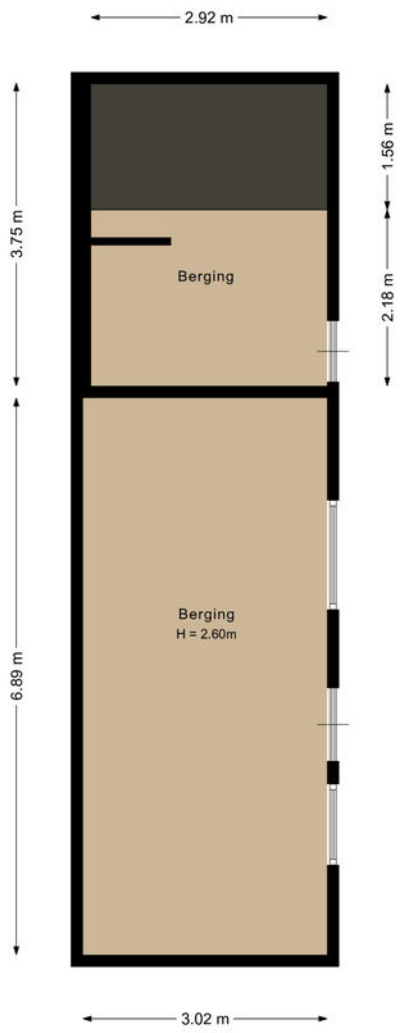
Plattegrond



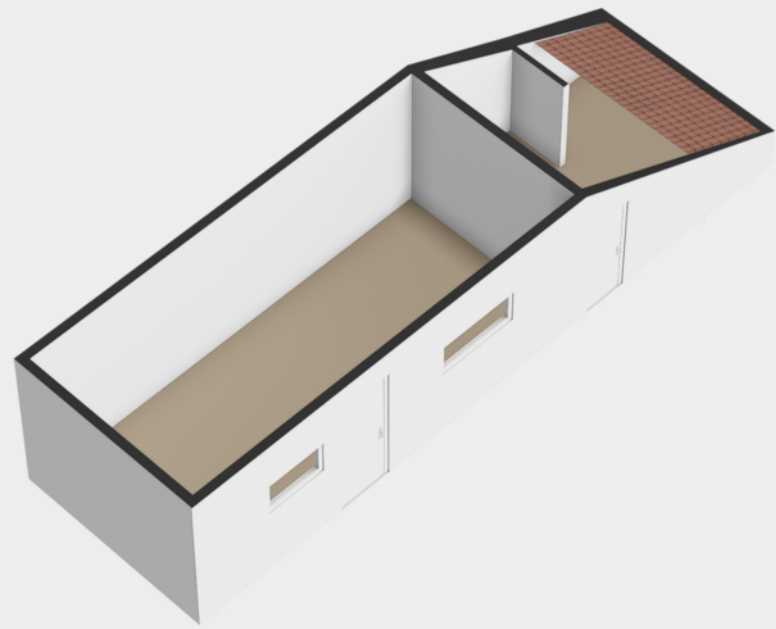
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



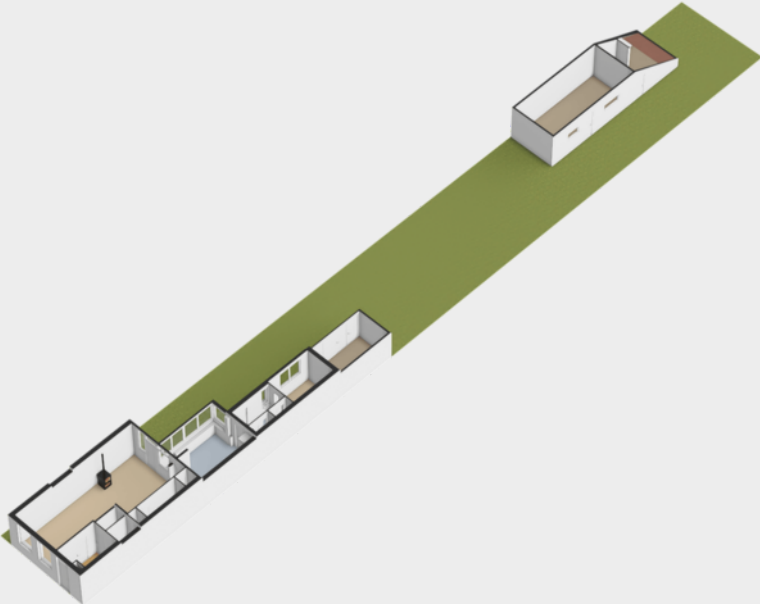
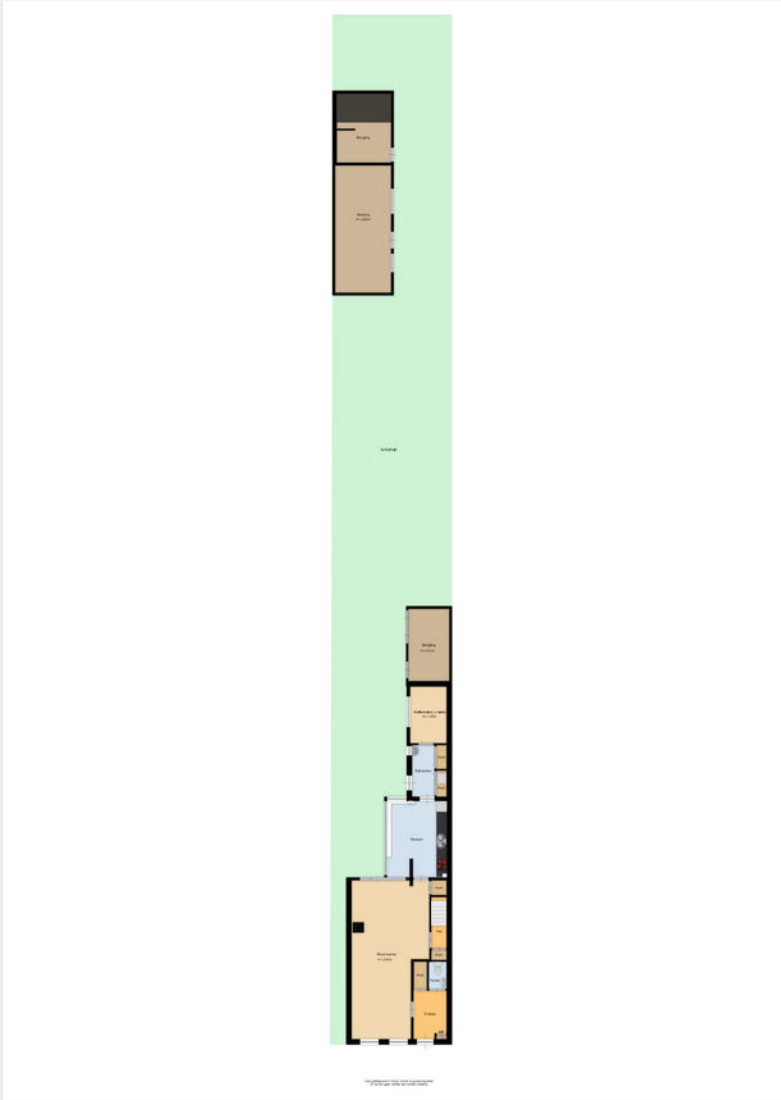
Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- parketvloer	X		
Houtkachel	X			- laminaat	X		
Verlichting, te weten				Overig, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X			- spiegelwanden			X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X				
- losse (hang)lampen		X					
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Woning - Keuken			
-		X		Keukenblok (met bovenkasten)	X		
				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- kookplaat	X		
- gordijnrails	X			- afzuigkap	X		
- gordijnen			X	- oven	X		
- overgordijnen			X	- koelkast	X		
- vitrages			X	- vriezer		X	
- rolgordijnen			X	- vaatwasser	X		
- lamellen	X						
- jaloezieën	X			Woning - Sanitair/sauna			
- (losse) horren/rolhorren			X	Toilet met de volgende toebehoren			
				- toilet	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toiletrolhouder	X		
- vloerbedekking	X			- toiletborstel(houder)	X		
				- fontein	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermer)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Aankoopbegeleiding

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen?>

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Van Herk Makelaars
Lange Tiendeweg 104
2801 KK Gouda

0182 57 77 70
gouda@vanherk.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.





Gerard>
Hoogendoorn>

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 10 47 02 19
ghoogendoorn@vanherk.nl



Celine>
van Laar>

NVM Makelaar

06 82 04 14 54
cvanlaar@vanherk.nl



Vincent>
Bontekoe>

Vastgoedadviseur

06 58 70 69 38
gouda@vanherk.nl



Rick>
van de Weerthof>

Commercieel Binnendienst Medewerker

0182 57 77 00
gouda@vanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

0182 57 77 00
gouda@vanherk.nl
vanherk.nl

Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee 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 nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de 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 in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: 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.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.





van>herk
makelaars

Contactgegevens

0182 57 77 00
gouda@vanherk.nl
vanherk.nl

