

# HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

MIDDELBURGSEWEG 109

BOSKOOP



VRAAGPRIJS

€ 1.675.000,- K.K.

## ROYALE VRIJSTAANDE VILLA MET BINNENZWEMBAD ÉN TENNISBAAN

Vrijstaand wonen met ruimte, water en privacy in het Groene Hart

- Gelegen op een perceel van ca. 3.345 m<sup>2</sup>, aan twee zijden omringd door water
- Circa 410 m<sup>2</sup> woonoppervlak met royale leefruimtes en veel daglicht
- Ruime woonkeuken, eetkamer en serre, in pandig zwembad met jetstream en Finse sauna
- Zes volwaardige slaapkamers en een zelfstandige studio
- Dubbele in pandige garage en dubbele carport

## KADASTER

Gemeente Boskoop, sectie B, nummer 5474 groot 1115 m<sup>2</sup>

EN

Gemeente Boskoop, sectie B, nummer 5475

(gedeeltelijk ca 2230 m<sup>2</sup> 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](http://www.energielabel.nl/woningen)

## ALGEMEEN

Vrijstaand wonen met ruimte, privacy en water rondom in het groene Boskoop, gemeente Alphen aan den Rijn. Deze royale villa staat op een perceel van 3.345 m<sup>2</sup> dat aan twee zijden wordt omsloten door water. Dat geeft niet alleen een vrij en ruimtelijk gevoel, maar ook een natuurlijke grens en rust die je zelden zo compleet aantreft.

Met circa 410 m<sup>2</sup> woonoppervlak is dit een huis dat meegroeit met het gezin. Grote leefruimtes, meerdere slaapkamers, een zelfstandige studio en volop mogelijkheden voor werken aan huis of het ontvangen van gasten. De combinatie van royale maatvoering en het gebruik van natuurlijke materialen zorgt voor een warme, tijdloze uitstraling.

Dit is geen standaard villa, maar een volwaardig familiehuis met comfort en privacy op niveau. Een plek waar kinderen ruimte hebben om op te groeien en waar ouders genieten van rust, vrijheid en kwaliteit, vandaag én over tien jaar.

De villa is daarbij zorgvuldig en realistisch gepositioneerd binnen het huidige marktsegment, passend bij de kwaliteit, het perceel en de mogelijkheden die het geheel biedt.

## INDELING

Binnen ervaart u direct de ruimte. De woonkamer met open haard en warme teakvloer vormt samen met de serre (voorzien van een piramidevormig glazen dak) een royale leefruimte van circa 90 m<sup>2</sup>. Hier speelt het gezinsleven zich vanzelf af: lange avonden aan tafel, kinderen die binnen en buiten bewegen, en altijd zicht op de tuin.

De keuken en eetkamer (samen circa 50 m<sup>2</sup>) zijn ruim en praktisch ingericht. De vloer van Belgische hardsteen in visgraat geeft karakter, terwijl de indeling uitnodigt tot samen koken en uitgebreid tafelen. Een centrale plek in huis, zoals dat hoort in een gezinswoning van dit formaat.

Op de begane grond bevindt zich daarnaast een aparte werk-/studeerkamer. Ideaal voor thuiswerken, maar ook geschikt als speelkamer of extra slaapkamer.

Het inbandige zwembad (circa 4 x 5 meter) met jetstream en de aangrenzende sauna maken het huis compleet. Niet als overdaad, maar als luxe die je dagelijks kunt gebruiken voor sporten, ontspannen of gewoon plezier met de kinderen.

Alles binnen, het hele jaar door.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers en een complete badkamer. De hoofdslaapkamer beschikt over vaste kasten en openslaande deuren naar het balkon. Een rustige plek voor uzelf, met uitzicht op het groen en het water rondom het perceel. De zolder (circa 30 m<sup>2</sup>, stahoogte 2,56 meter) biedt extra bergruimte. Praktisch is de dubbele inpandige garage (circa 43 m<sup>2</sup>) en de dubbele carport van vergelijkbare grootte ruimte voor auto's, fietsen, sportspullen en alles wat bij een actief gezin hoort. Boven de garage ligt een zelfstandige studio van circa 35 m<sup>2</sup> met eigen opgang en badkamer. Ideaal voor een au-pair, logerende familie, een tiener die wat meer zelfstandigheid zoekt of een rustige werkruimte aan huis.

### **TENNISBAAN EN BUITENLEVEN**

Op het perceel bevindt zich een volwaardige Smashcourt tennisbaan met drainage, volledig omheind en geschikt voor recreatief gebruik gedurende het hele jaar. Een waardevolle toevoeging die het buitenleven verrijkt – sporten in eigen tuin, samen spelen met de kinderen of een ontspannen wedstrijd met vrienden. De baan ligt beschermd en vormt een integraal onderdeel van het groene en ruime karakter van het perceel. Aansluitend is een overdekte buitenbar gerealiseerd, voorzien van elektra, aansluitingen voor onder andere een koelkast en grillplaat, evenals een data-aansluiting. Een ideale plek om na een pot tennis samen te komen of lange zomeravonden met familie en vrienden door te brengen. Ten behoeve van het onderhoud blijven de aanwezige veegmachine, netten en bezems bij de woning achter, zodat de tennisbaan direct in gebruik kan worden genomen en eenvoudig onderhouden kan worden.

Wat deze woning vooral biedt, is vrijheid.

Ruimte voor kinderen om op te groeien.

Rust voor ouders om te werken en te ontspannen.

En voldoende flexibiliteit om met het gezin mee te bewegen in de komende jaren.

### **DAM EN OPRIT**

Bij definitieve verkoop van de villa zal verkoper zorgdragen voor de realisatie van een brug/dam ten behoeve van de ontsluiting van het perceel.

De bestaande bestratingsklinkers worden aan koper ter beschikking gesteld, zodat de oprit naar eigen inzicht en onder eigen regie kan worden aangelegd. Nadere afstemming hierover vindt plaats in goed overleg tussen partijen.

### **ERFGRENS EN GROENSTROOK**

Langs de zuidelijke erfgrens van het perceel is een groene singel van circa 2 meter breed opgenomen met de bestemming 'Groen'. Deze strook is bestemd voor beplanting en mag niet worden bebouwd, verhard of ingericht als tuin of oprit.

Deze inrichting sluit aan bij het landschappelijk inpassingsprincipe en draagt bij aan het groene, open karakter van de omgeving. Daarnaast vormt de singel een natuurlijke buffer, die extra privacy en een rustige overgang naar de aangrenzende percelen waarborgt.

## BIJZONDERHEDEN

- Gelegen in Boskoop (gemeente Alphen aan den Rijn) op een perceel van ca. 3.345 m<sup>2</sup>, aan twee zijden omringd door water. Veel privacy en een vrije ligging. Definitieve maatvoering conform kadastrale inmeting.
- Circa 410 m<sup>2</sup> woonoppervlak met royale maatvoering en logische indeling.
- Woonkamer met open haard en serre (samen ca. 90 m<sup>2</sup>) met volop daglicht en zicht op de tuin.
- Ruime woonkeuken en eetkamer (ca. 50 m<sup>2</sup>) met vloer van Belgische hardsteen in visgraat gelegd.
- Inpandig zwembad met jetstream, Finse sauna en aangrenzende badkamer.
- Zes volwaardige slaapkamers, geschikt voor grotere gezinnen of gecombineerde woon-/werkbehoefte.
- Zelfstandige studio van ca. 35 m<sup>2</sup> met eigen opgang en badkamer ideaal als gastenverblijf, au-pairruimte of kantoor aan huis.

De woning is bereikbaar via een eigen toegangsbrug en ligt beschut achter water en groen. Dit geeft een gevoel van beslotenheid en veiligheid.

## AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

### GEBRUIKSOPPERVLAKTEN (NEN2580)

Gebruiksoppervlakte	
- Wonen	409 m <sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte	70 m <sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte	166 m <sup>2</sup>
- Externe bergruimte	81 m <sup>2</sup>
- Totale bebouwing	645 m <sup>2</sup>

Bruto inhoud	
- Wonen	1430 m <sup>3</sup>
- Overige inpandige ruimte	285 m <sup>3</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte	213 m <sup>3</sup>
- Totale bebouwing	1928 m <sup>3</sup>

### 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.























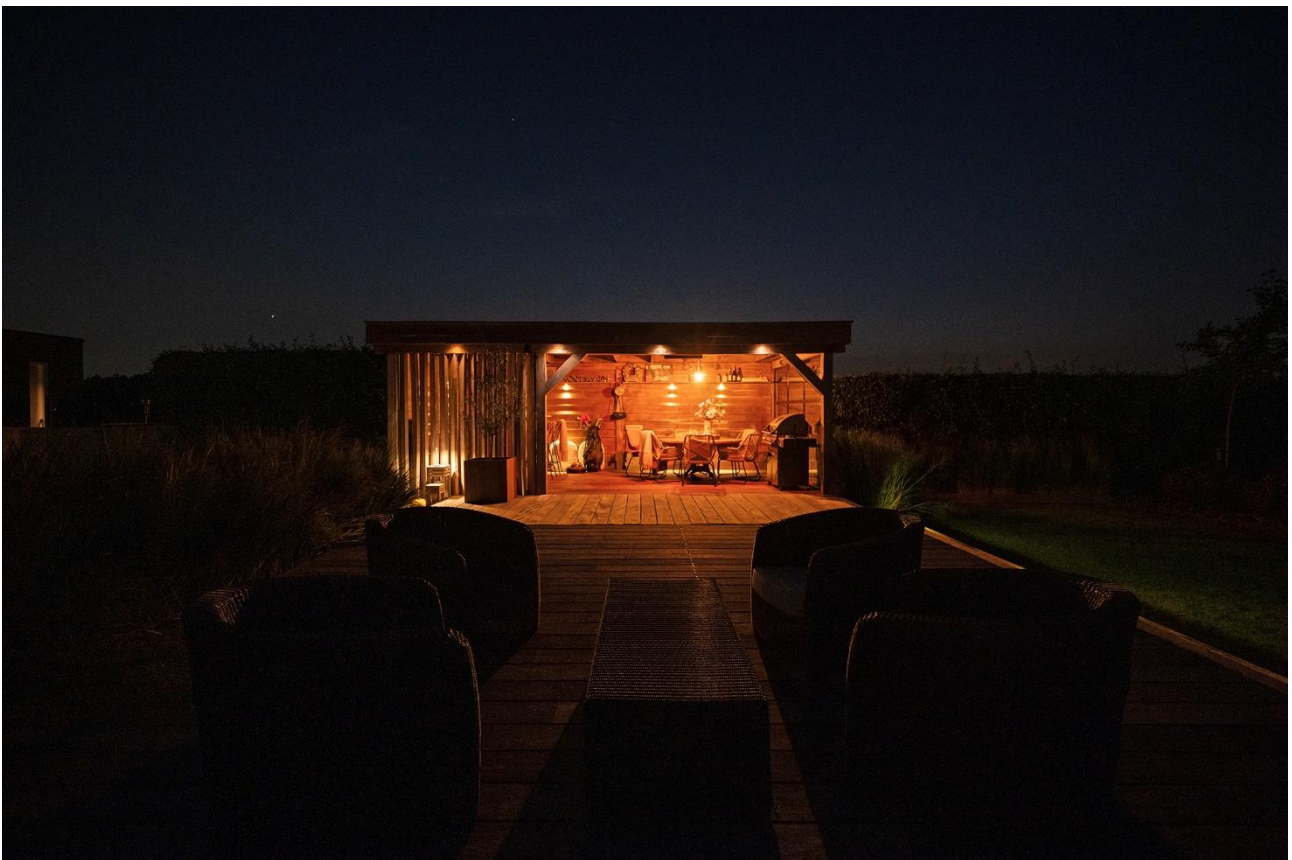














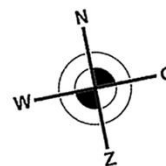


## Begane Grond



## Middelburgseweg 109, Boskoop

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).



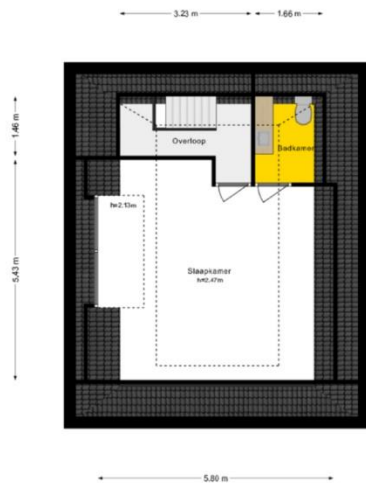


Begane Grond



## Middelburgseweg 109, Boskoop

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).

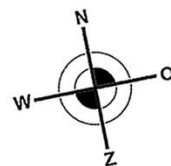


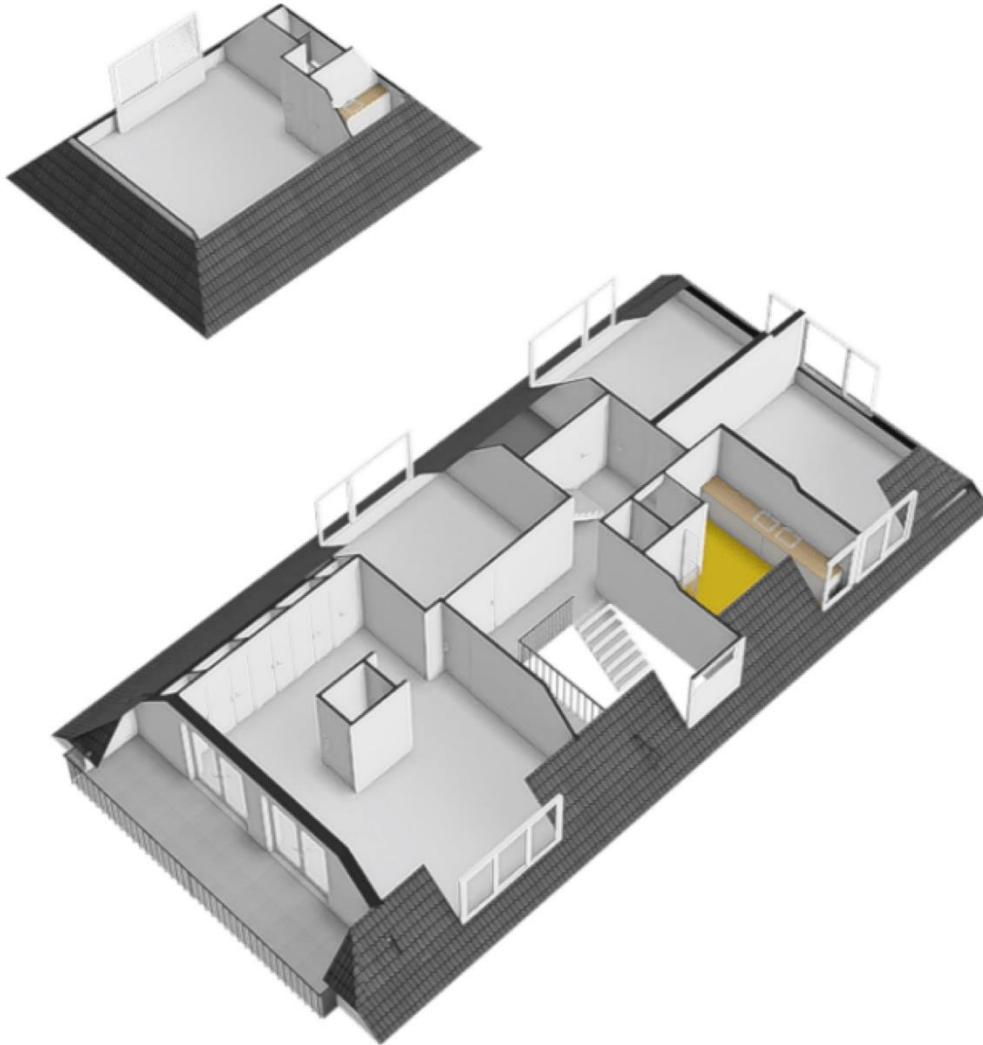
## 1e Verdieping



## Middelburgseweg 109, Boskoop

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).



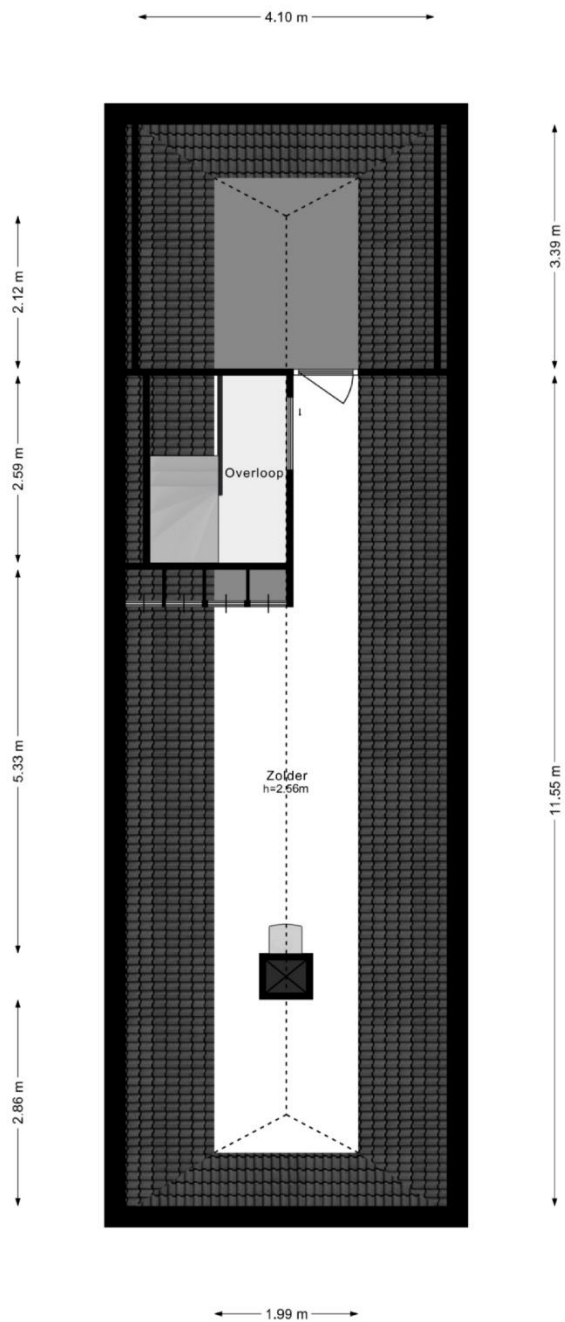


1e Verdieping



## Middelburgseweg 109, Boskoop

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).

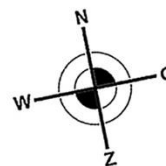


## 2e Verdieping



## Middelburgseweg 109, Boskoop

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).



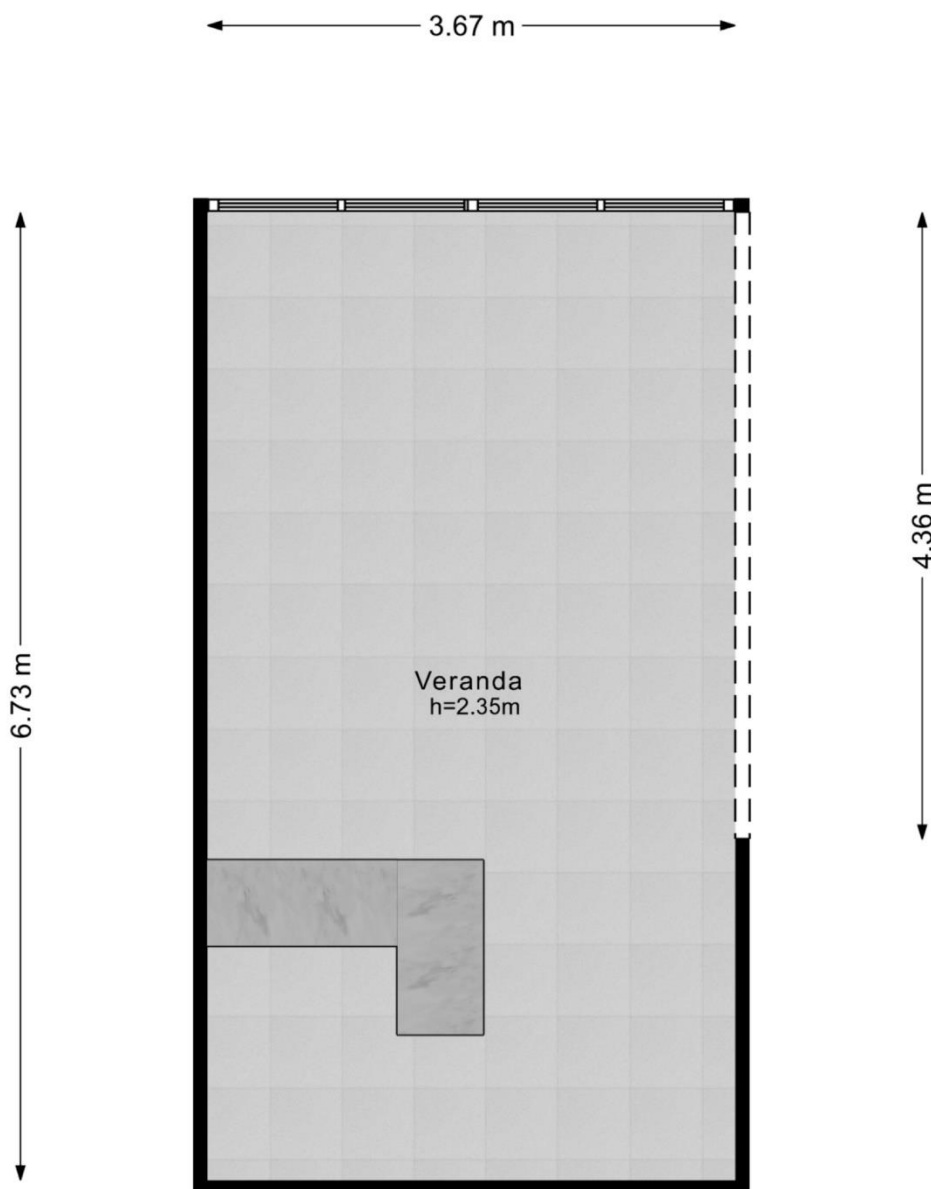


2e Verdieping



**Middelburgseweg 109, Boskoop**

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).

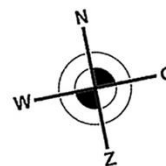


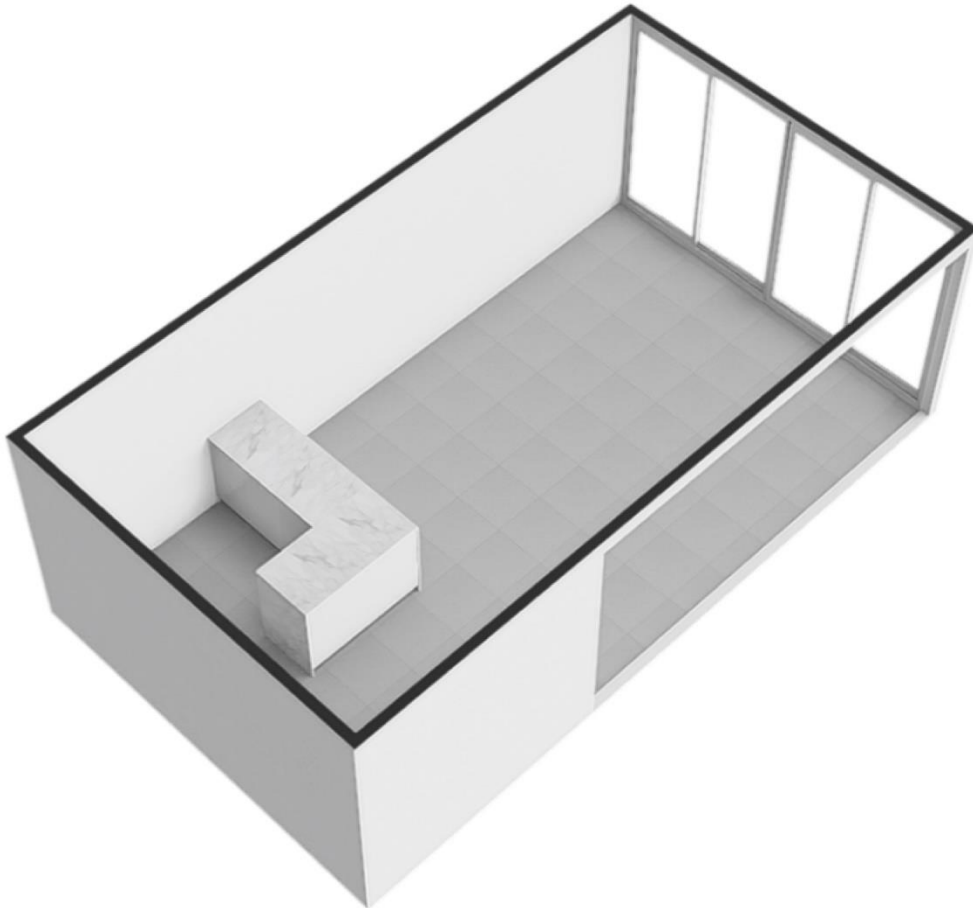
Veranda



**Middelburgseweg 109, Boskoop**

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



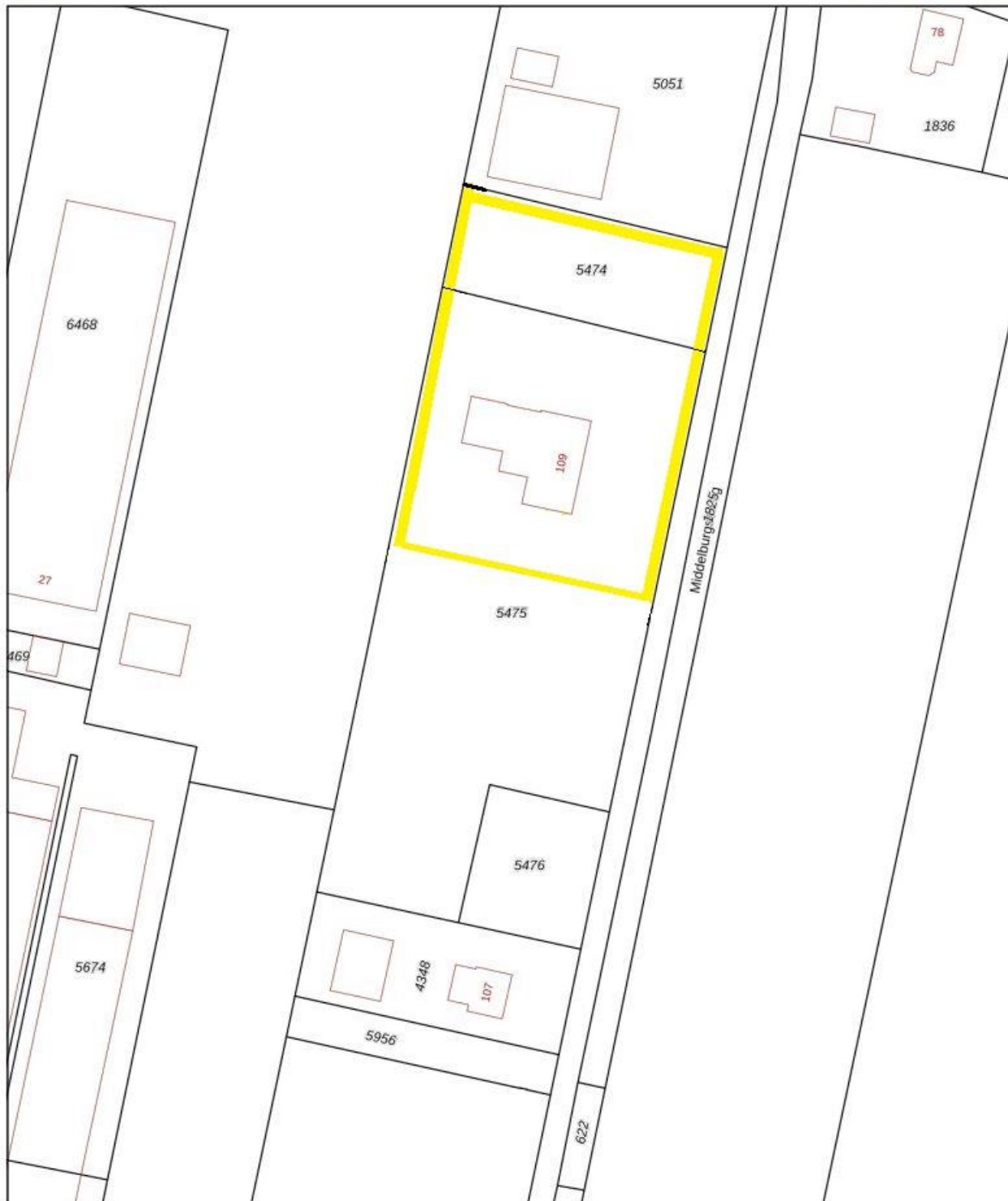



Veranda



**Middelburgseweg 109, Boskoop**

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Boskoop</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 5475</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	---