

# Boskoop

Reijerskoop 121



te>koop>

Vraagprijs  
€ 795.000,- 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.



**Celine>**  
**van Laar>**

NVM Makelaar

06 82 04 14 54  
cvanlaar@vanherk.nl

# Omschrijving

## KARAKTERISTIEKE VRIJSTAANDE WONING OP RUIM PERCEEL AAN HET WATER

Deze charmante vrijstaande woning combineert karakter, comfort en praktische ruimte. De sfeervolle erker en de authentieke glas-in-loodramen geven de woning een warme en uitnodigende uitstraling. De houtkachel in de woonkamer zorgt voor extra gezelligheid tijdens de koudere maanden. De keuken is voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur en biedt bovendien de mogelijkheid om deze eenvoudig meer open te maken naar de woonkamer, waardoor een moderne, open leefruimte kan worden gecreëerd. De woning is door de jaren heen goed onderhouden, wat direct merkbaar is in de verzorgde staat. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van goed formaat en een ruime badkamer, compleet met ligbad, douche, groot wastafelmeubel en een deur naar het zonnige dakterras. Daarnaast beschikt de woning over een praktische vliering met veel bergruimte en een kelder, ideaal voor extra opslag. Het absolute pluspunt van deze woning is het ruime perceel aan vaarwater. Deze unieke ligging met een prachtig vrij uitzicht kom je maar zelden tegen. Lees snel verder wat de woning nog meer te bieden heeft!

## UNIEK BIJGEBOUW (77M<sup>2</sup>) MET RUIME GARAGE EN VEEL MOGELIJKHEDEN

Dit ruime bijgebouw van maar liefst 77 m<sup>2</sup> biedt een verrassende combinatie van functionaliteit, ruimte en mogelijkheden. De royale garage vormt de basis van het geheel en is ruim genoeg voor meerdere voertuigen, opslag of het uitoefenen van een hobby. Dankzij de praktische indeling en de goede toegankelijkheid is de garage niet alleen geschikt voor dagelijks gebruik, maar ook voor werk aan huis of kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Boven de garage bevindt zich een veelzijdige verdieping die naar eigen wens kan worden ingericht. Denk aan een comfortabele werkruimte, een gastenverblijf, een atelier of zelfs een compacte woonunit. De open indeling en de aanwezige lichtinval zorgen voor een aangename sfeer en maken het eenvoudig om de ruimte aan te passen aan veranderende behoeften. Dit bijgebouw onderscheidt zich door zijn flexibiliteit en potentie. Of je nu op zoek bent naar extra bergruimte, een creatieve werkplek of een plek om gasten te ontvangen, de mogelijkheden zijn vrijwel eindeloos. Een ideale aanvulling voor wie waarde hecht aan ruimte, zelfstandigheid en multifunctioneel gebruik.



# Omschrijving

## VERKOPERS AAN HET WOORD

Ik ben zelf geboren in dit huis en samen hebben wij hier 50 jaar gewoond. Ook onze kinderen hebben hier veel vrijheid genoten omdat je aan de achterkant zo de polder in kan met een bootje, kano of sub. Voor ons is het tijd om dit huis te verlaten en in te ruilen voor een kleinere woning. Voor u de gelegenheid dit huis te gaan bewonen en te genieten van de tuin, de zonnige plekjes en de fijne buurt.

## PRACHTIGE ACHTERTUIN EN IDEALE ZIJTUIN

Deze prachtige, circa 35 meter diepe achtertuin is een droom voor liefhebbers van rust, ruimte en buitenleven. Gelegen op het zuiden geniet je hier de hele dag door van optimale zonligging, van de eerste ochtendstralen tot een sfeervolle zonsondergang in de avond. De tuin grenst direct aan vaarwater, wat niet alleen zorgt voor een idyllisch uitzicht, maar ook de mogelijkheid biedt om met een bootje direct het water op te gaan. Het vrije uitzicht versterkt het gevoel van privacy en openheid, waardoor je hier in alle rust kunt ontspannen. Dankzij de royale diepte is er veel ruimte voor verschillende terrassen, een groene oase met beplanting of een speelplek voor kinderen. Deze buitenruimte biedt heel veel mogelijkheden om jouw ideale tuin te realiseren. Aan de zijkant van de woning bevindt zich een praktische achterom met een ruime oprit, geschikt voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein. Wat wens je nog meer?!

## LANDELIJK EN CENTRAAL WONEN

De rustige en landelijke ligging dichtbij het centrum is perfect. Het centrum van Boskoop, met diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden, is op korte afstand bereikbaar. Ook scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer bevinden zich in de nabijheid, wat de locatie zeer geschikt maakt voor zowel gezinnen als rustzoekers. 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.

## BIJZONDERHEDEN

- Er zijn 10 zonnepanelen;
- Ruim en goed geïsoleerd bijgebouw (1996) met heel veel mogelijkheden;
- Veel opbergruimte door een bergvloering én kelder;
- Onderheid terras achter het bijgebouw;
- Perceeloppervlakte van maar liefst 673m<sup>2</sup>;
- Diepe tuin op het zuiden met vaarverbinding naar o.a. Reeuwijk;
- Volledig voorzien van HR en HR++ dubbelglas (m.u.v. kelderraam en toiletraam);
- Oplevering in overleg.

## INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSpraak!

Ons advies is om bij het kopen van je nieuwe huis je eigen NVM-makelaar mee te nemen.

## 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 gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief."



# Kenmerken



Woonoppervlakte

**120 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1925**



Slaapkamers

**3**



Perceeloppervlakte

**673 m<sup>2</sup>**

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	120 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	673 m <sup>2</sup>
Inhoud	503 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1925
Tuin	zuid
Verwarming	c.v.-ketel (2009)
Isolatie	vloerisolatie, dubbel glas













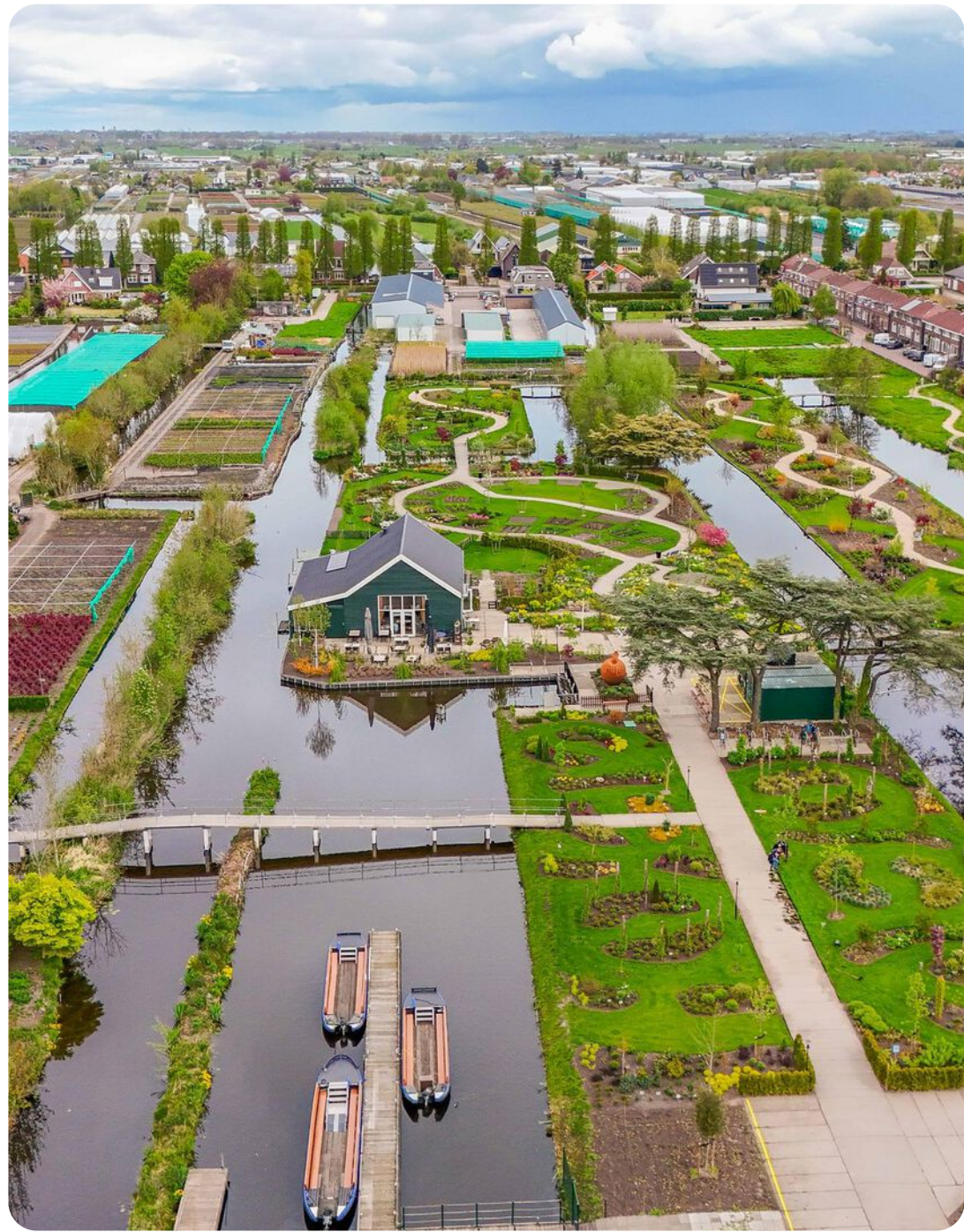












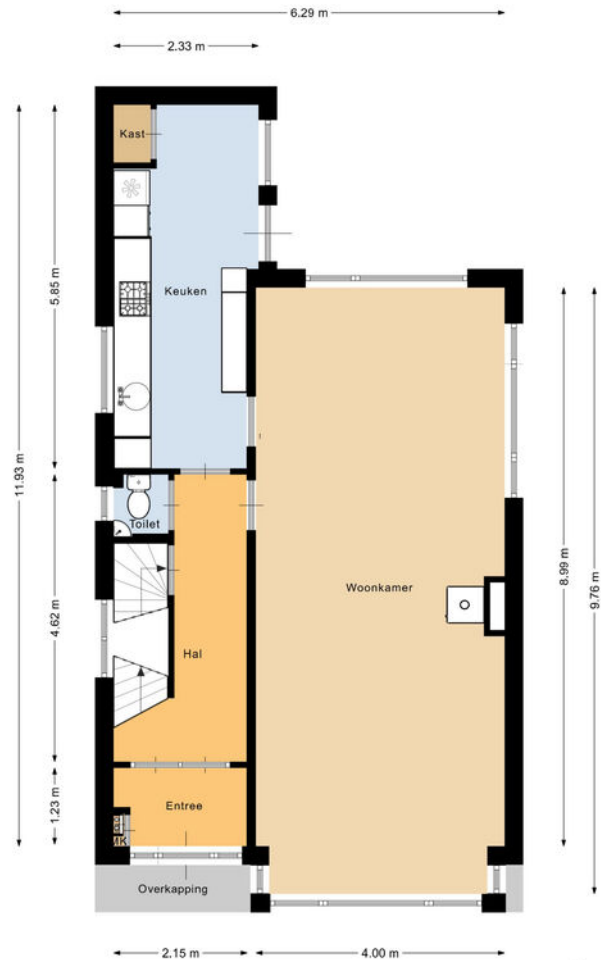
# Virtueel > bezichtigen >

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

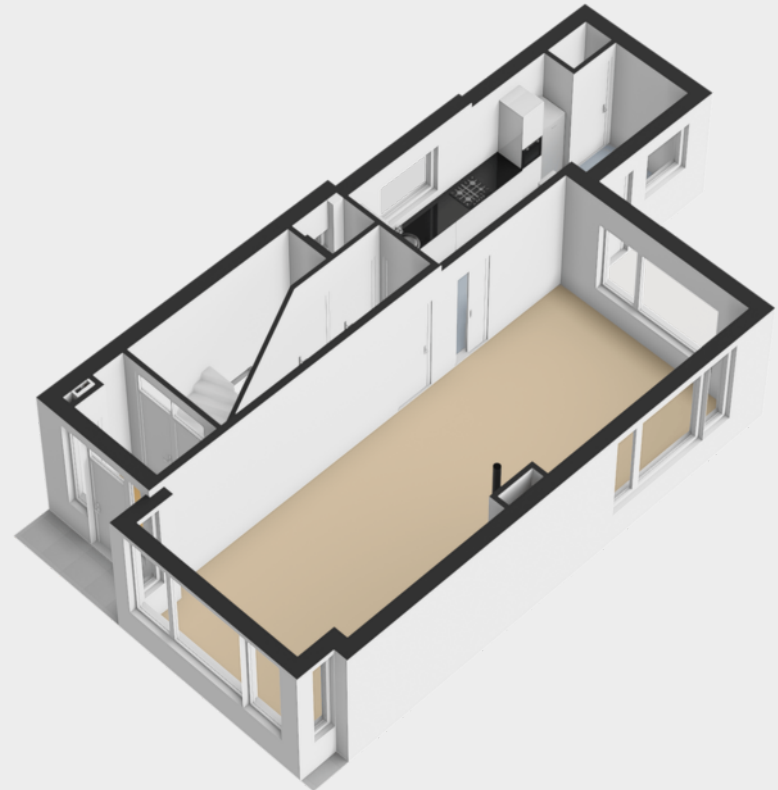




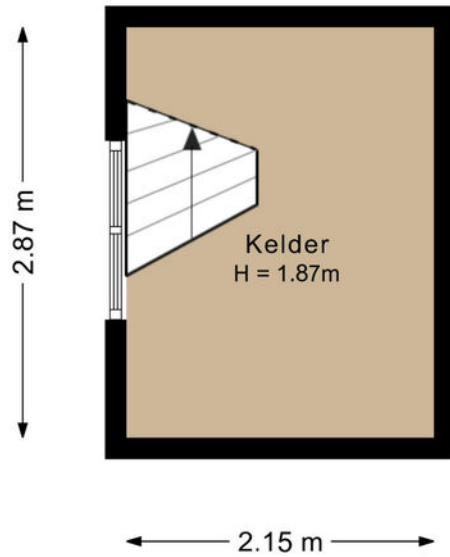
# Plattegrond



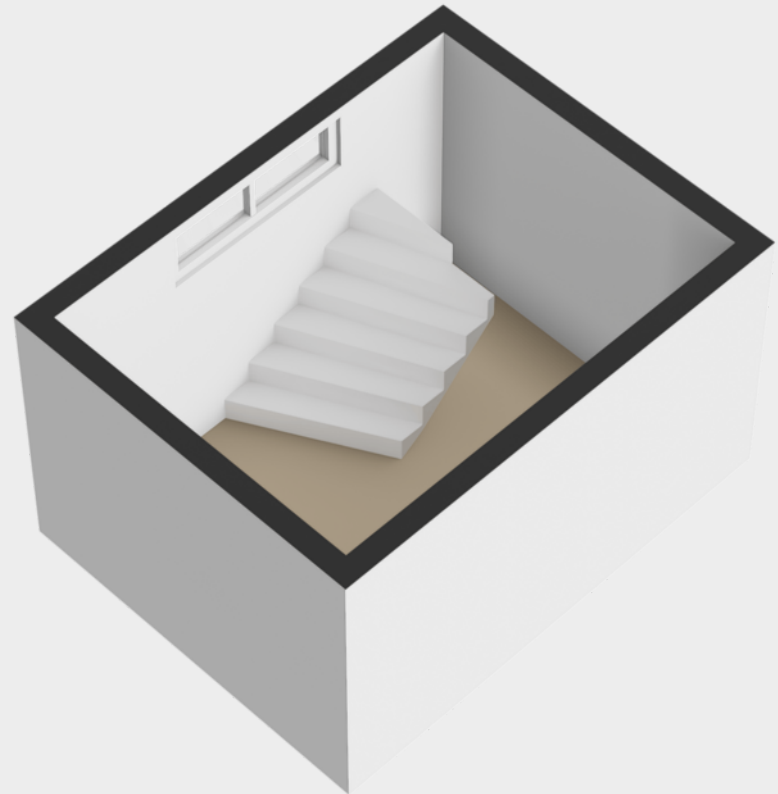
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



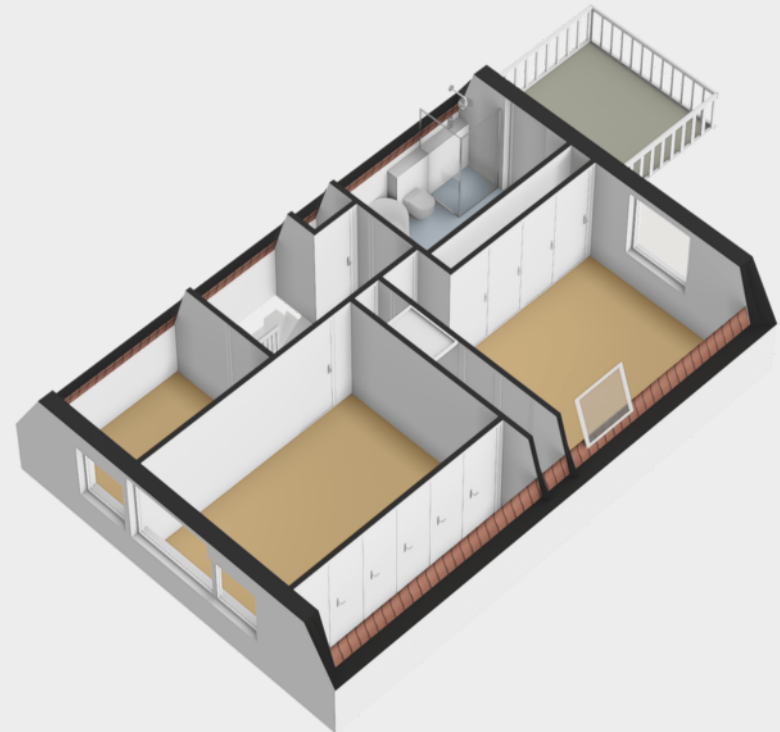
# Plattegrond



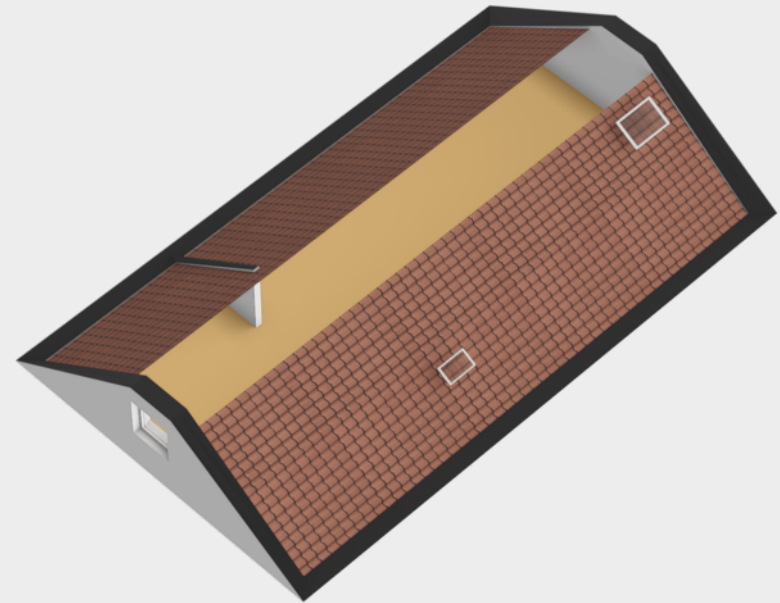
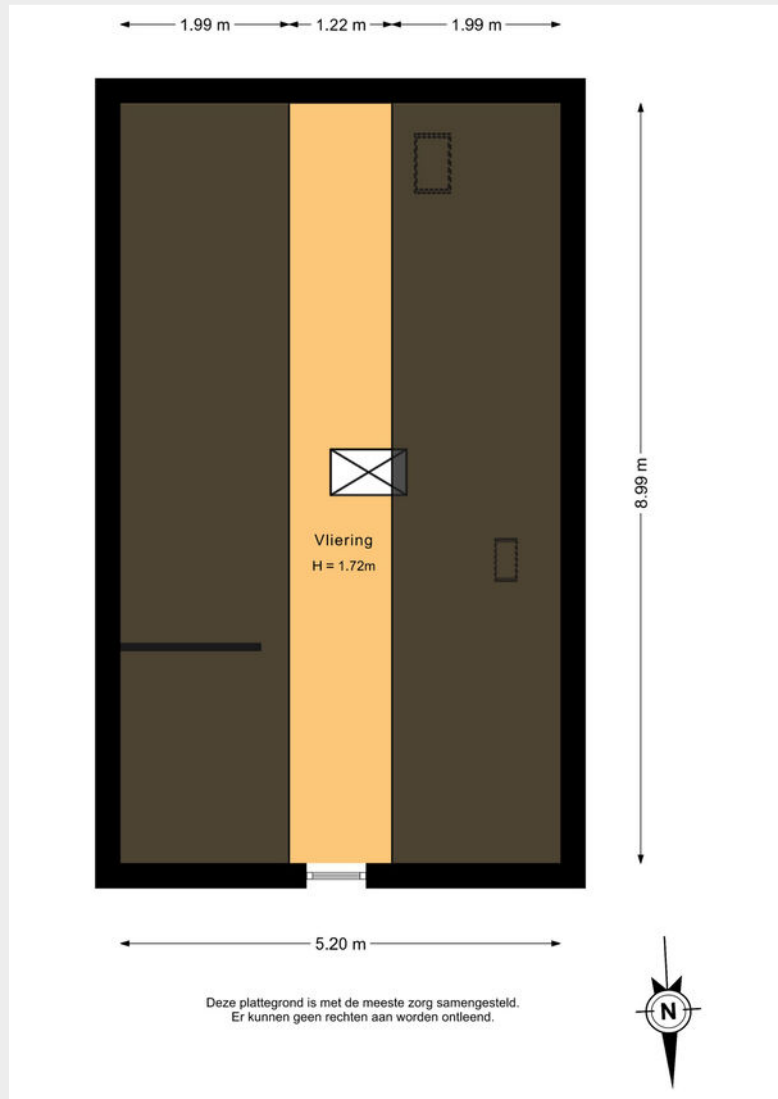
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



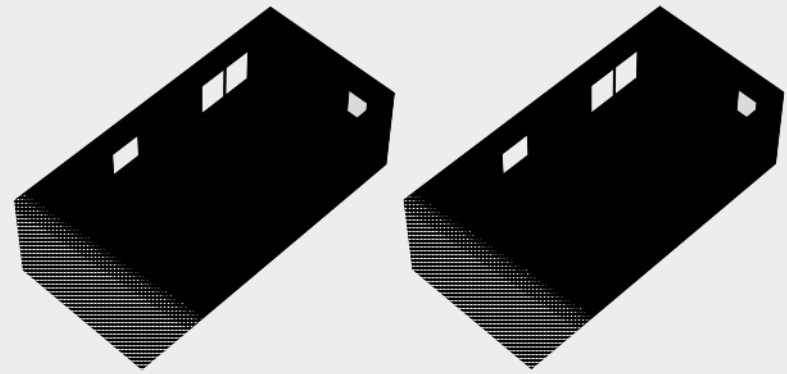
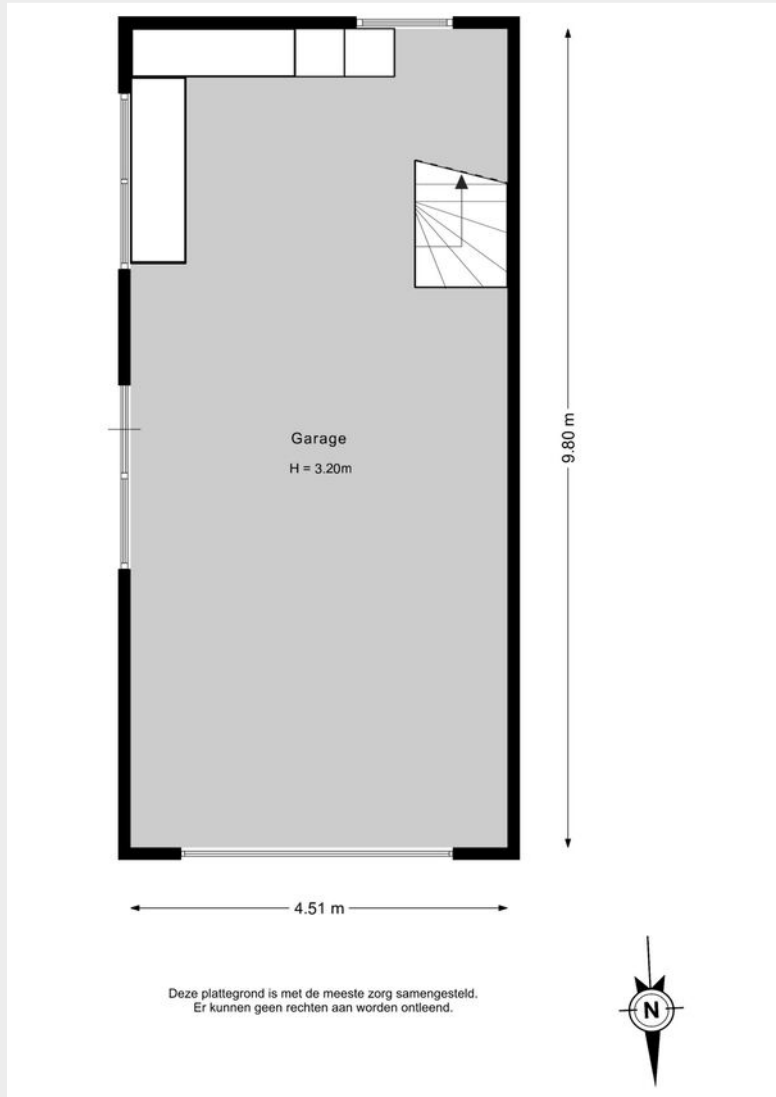
# Plattegrond



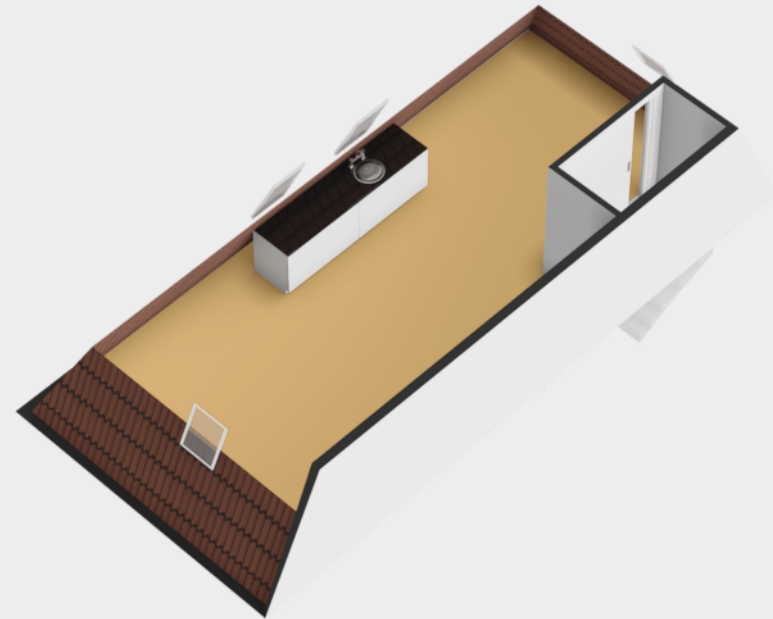
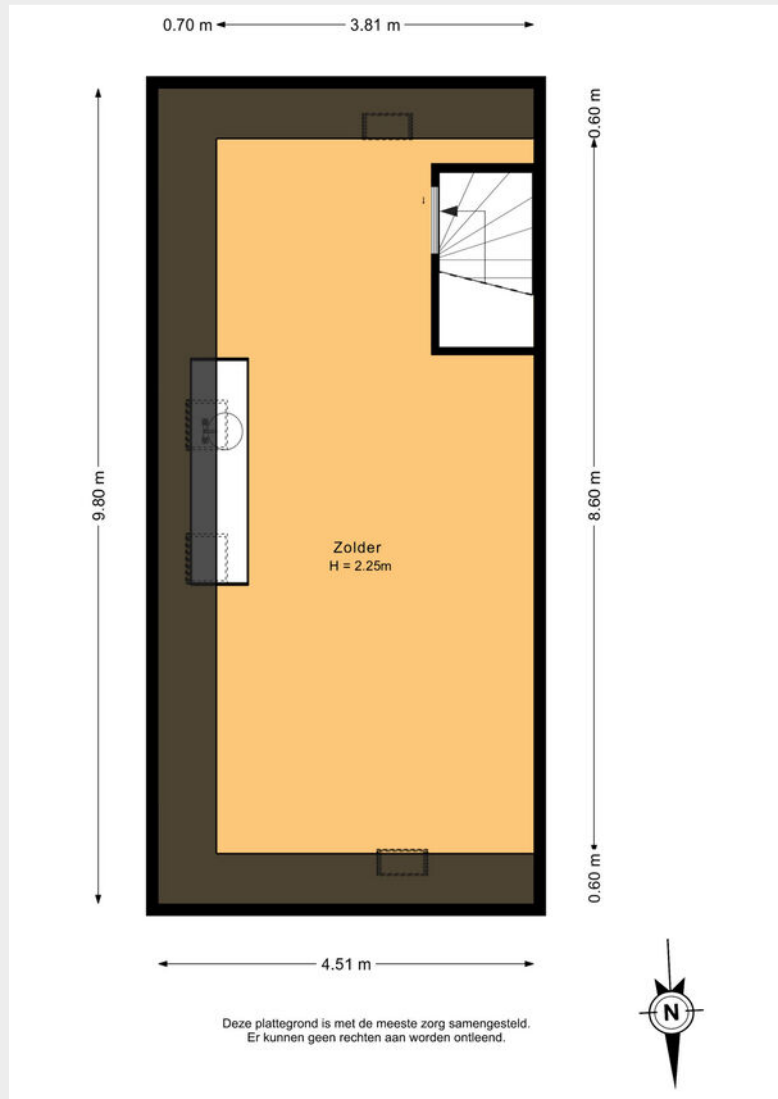
# Plattegrond



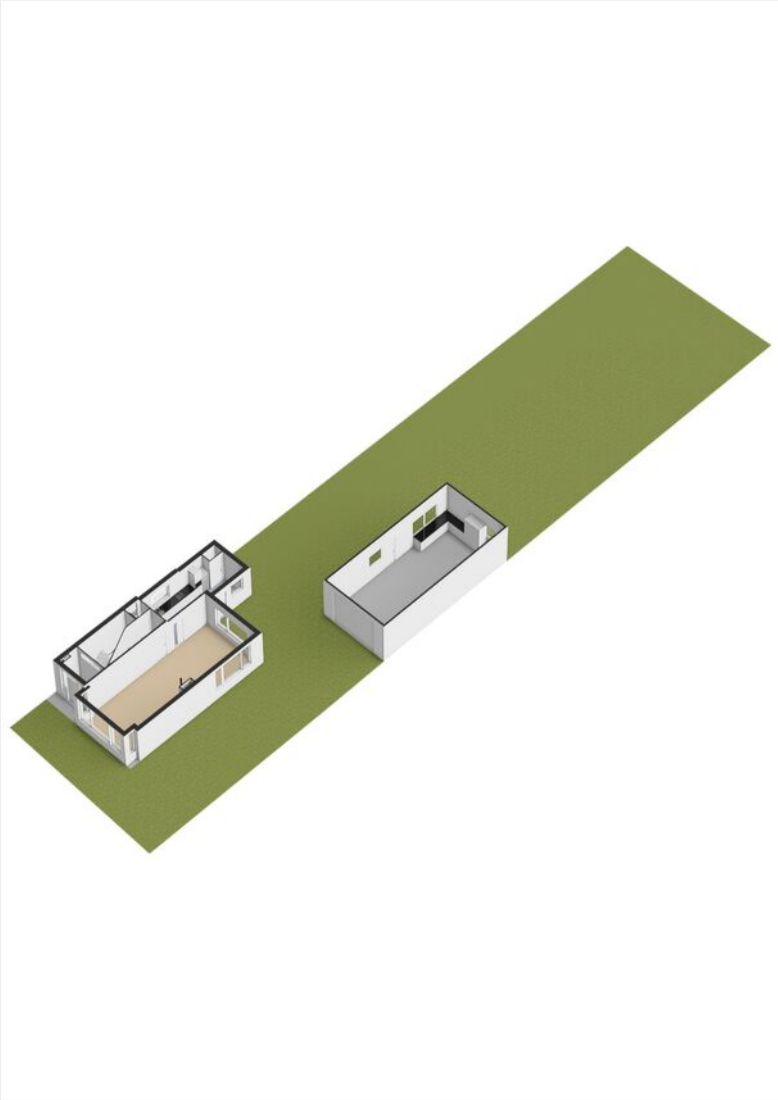
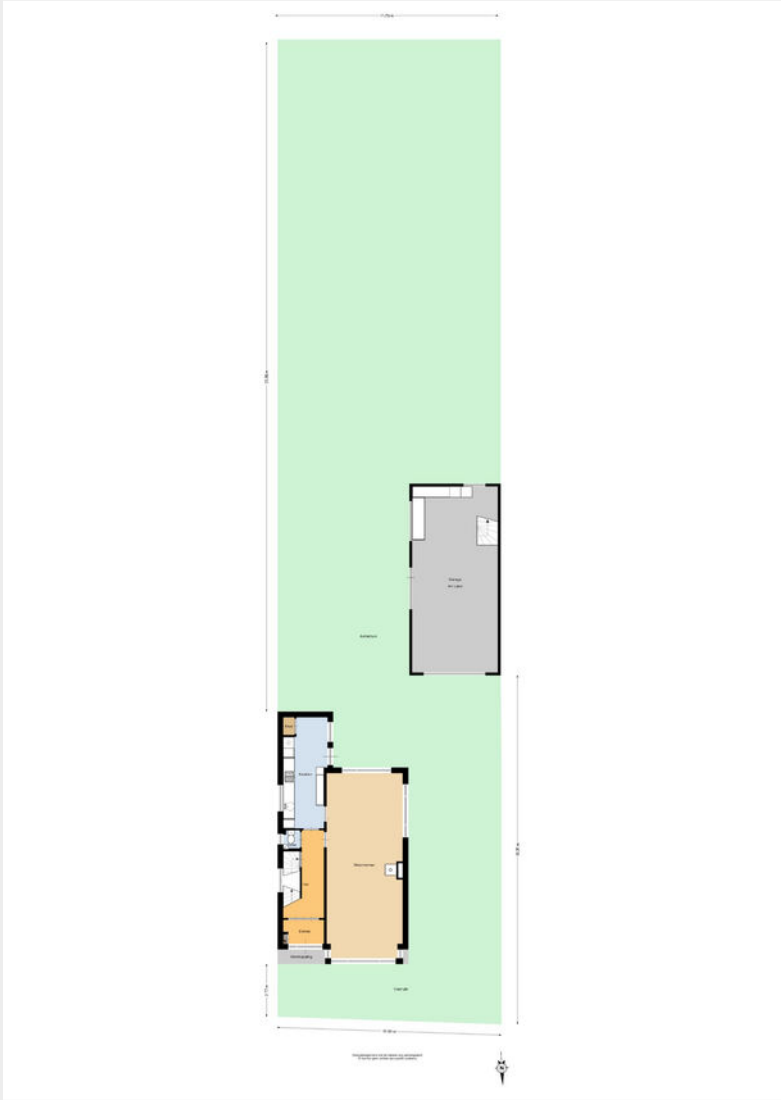
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
-	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Houten kasten garage, beneden en boven en legplanken. Planken en stelling in de kelder.	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- TL verlichting keuken.	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren				Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- jacuzzi/whirlpool	X			- Radiatorfolie	X		
- douche (cabine/scherm)	X						
- wastafel	X			<b>Tuin - Inrichting</b>			
- wastafelmeubel	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- toilet	X			Beplanting	X		
- toiletborstel(houder)	X			Terrasverwarming	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Kluis		X		Buitenverlichting	X		
(Voordeur)bel	X			Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X			<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Screens	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
Zonwering buiten	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		Achter in de tuin overkapping voor opslag brandhout.	X		
Waterslot wasautomaat	X			Kippenhok	X		
Zonnepanelen	X						
Warmwatervoorziening, te weten				<b>Tuin - Overig</b>			
- CV-installatie	X			Overige tuin, te weten			
				- (sier)hek	X		
				- Honda grasmaaier + diverse tuingereedschap	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Polyester bootje met 5pk buitenboordmotor, Houten Kinderspeelhuisje	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



**Desiree>**  
**Idsinga>**

Vastgoedadviseur

06 53 82 65 70  
didsinga@vanherk.nl



**Rick>**  
**van de Weerthof>**

Commercieel Binnendienst Medewerker

0182 57 77 00  
gouda@vanherk.nl



**Xandra>**  
**Bek>**

Excellent / NVM Register Makelaar-Taxateur

06 53 63 49 09  
xbek@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 ontleen.





**van>herk>**  
makelaars>

**Contactgegevens>**

0182 57 77 00

[gouda@vanherk.nl](mailto:gouda@vanherk.nl)

[vanherk.nl](http://vanherk.nl)

