



## Volledig gerenoveerde jaren '30 tussenwoning met vrij uitzicht over de tuinderijen!

BOSKOOP, Berkenweg 19  
Vraagprijs € 400.000,- k.k.



# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning:	± 344 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	± 88 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	± 10 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	± 104 m <sup>2</sup>

- ✓ Volledig gerenoveerd in 2006
- ✓ Ruime woonkamer met open keuken in de aanbouw
- ✓ Openslaande deuren naar de achtertuin
- ✓ Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- ✓ Badkamer met douche, wastafel met meubel en tweede toilet
- ✓ De gehele woning is voorzien van dubbelglas
- ✓ Zonnige achtertuin op het westen, opnieuw bestraat in 2025
- ✓ Stenen fietsenberging met elektra en een schuifdeur aan de achterzijde
- ✓ Gevel geïsoleerd door middel van voorzetwanden
- ✓ De gehele woning is voorzien van horren
- ✓ Authentieke paneeldeuren
- ✓ Stenen berging in de achtertuin
- ✓ Kunststof dakkapel aan voor- én achterzijde
- ✓ Meterkast en bedrading vernieuwd in 2006
- ✓ Mechanisch ventilatiesysteem
- ✓ Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2026
- ✓ Energielabel: B
- ✓ Bouwjaar: 1935
- ✓ Cv-ketel Remeha Tzerra (2022)



# Omgeving

De Berkenweg staat bekend om haar karakteristieke bebouwing en rustige woonomgeving. De straat grenst aan de boomkwekerijen en natuurijsbaan Otweg en is een eenrichtingsweg met uitsluitend bestemmingsverkeer. De ligging is ideaal: binnen enkele minuten wandel je de polder in voor een heerlijke wandeling of fietstocht. Daarnaast bevinden zich een speeltuin, basisscholen, station Boskoop en het gezellige centrum op korte afstand. Ook de uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar.

# Omschrijving

Wonen in een sfeervolle vooroorlogse woning, gecombineerd met het comfort van nu? Deze karakteristieke tussenwoning is in 2006 volledig gerenoveerd en verduurzaamd, waarbij diverse authentieke details zorgvuldig behouden zijn gebleven. Tijdens de renovatie is onder meer de begane grond voorzien van een geïsoleerde betonvloer. Over de volledige breedte van het dak zijn dakkapellen geplaatst, waardoor aanzienlijk meer ruimte en licht is gecreëerd. Daarnaast zijn twee nieuwe trappen geplaatst, is een extra verdiepingsvloer gerealiseerd en zijn de kozijnen vernieuwd.

Ook zijn de technische installaties gemoderniseerd, inclusief een vernieuwde meterkast en nieuwe elektra. Aan de achterzijde is een fraaie aanbouw gerealiseerd, waarin de keuken is ondergebracht.

Vanuit de woonkamer geniet je van een prachtig vrij uitzicht over de omliggende tuinderijen, terwijl je aan de achterzijde beschikt over een zonnige tuin op het westen.

## Indeling

### Begane grond

Via de entree kom je binnen in de verrassend ruime en lichte woonkamer met open keuken. Dankzij de uitbouw van maar liefst drie meter is een royale leefruimte ontstaan. De gehele begane grond beschikt over een comfortabele betonvloer met vloerverwarming als hoofdverwarming.

Aan de voorzijde bevindt zich het gezellige zitgedeelte, waar het vrije uitzicht over de tuinderijen direct opvalt. Aan de achterzijde ligt de open keuken met openslaande deuren naar de tuin.

De keuken, geplaatst in 2006, is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een stoomoven, oven, koelkast, vriezer en een 4-pits gaskookplaat. Dankzij de lichtkoepel valt er veel natuurlijk daglicht binnen en is er volop ruimte voor een grote eettafel.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de hal met toegang tot de achtertuin. Hier vind je een ruim toilet met vrijhangend closet en urinoir, evenals een praktische bergkast met aansluitingen voor de wasmachine en droger en de opstelplaats van de cv-ketel uit 2022.

De zonnige achtertuin is bereikbaar via zowel de hal als de openslaande deuren. De tuin ligt op het westen, is in 2025 opnieuw bestraat en beschikt over een achterom. Achter in de tuin staat een stenen berging met een toegang aan zowel de voor- als achterzijde. De meeste bewoners van de Berkenweg komen via de Twaalfhoven (achterzijde) binnen.

In de woonkamer bevindt zich de trap naar de eerste verdieping.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De ruime hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over een vaste kast. Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers. Zowel voor- als achterzijde op deze verdieping zijn voorzien van een kunststof dakkapel.

De badkamer is voorzien van een ruime douche, wastafelmeubel, tweede vrijhangend toilet en handdoekradiator. Dankzij het aanwezige raam en de mechanische ventilatie is er voldoende ventilatie aanwezig.

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping.

### **Tweede verdieping**

De tweede verdieping beschikt over een groot dakraam en is momenteel ingericht als slaapkamer. Deze ruimte is tevens uitstekend geschikt als hobbyruimte, thuiswerkplek of extra bergruimte.

Let op: de hoogte van deze verdieping voldoet niet aan de normen om mee te tellen als gebruiksoppervlakte wonen en wordt daarom aangemerkt als overige inpandige ruimte.











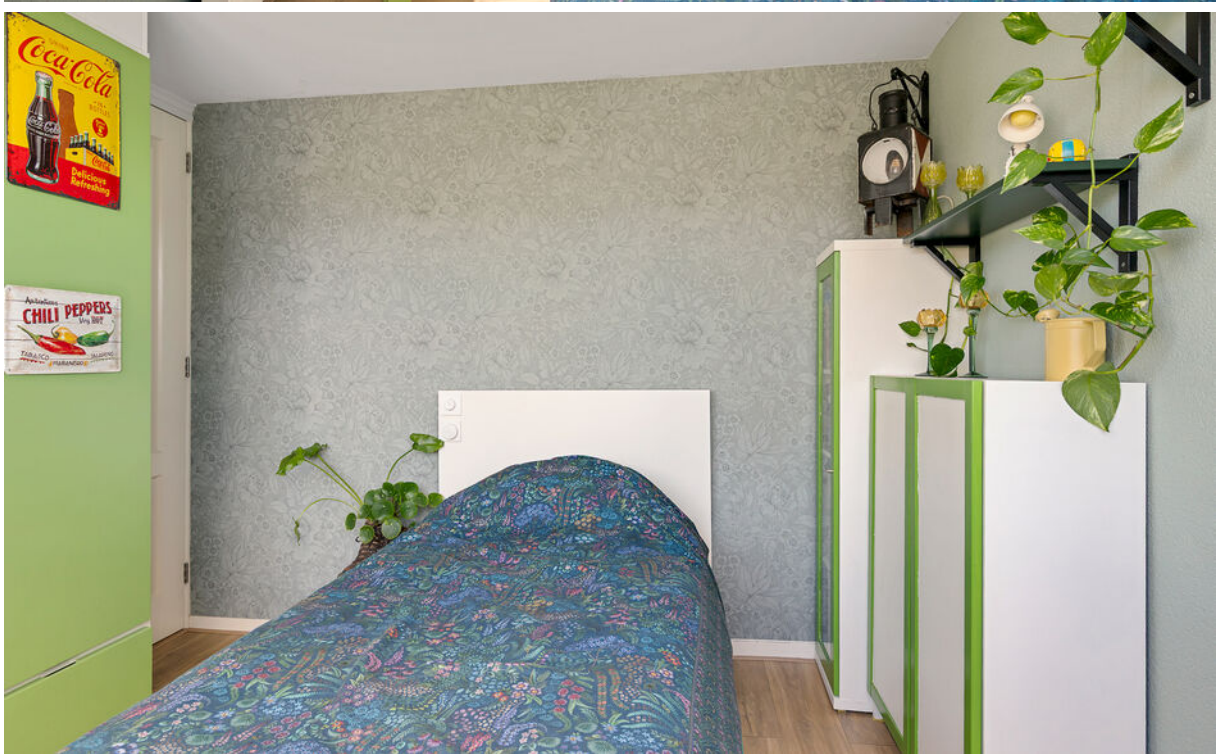
















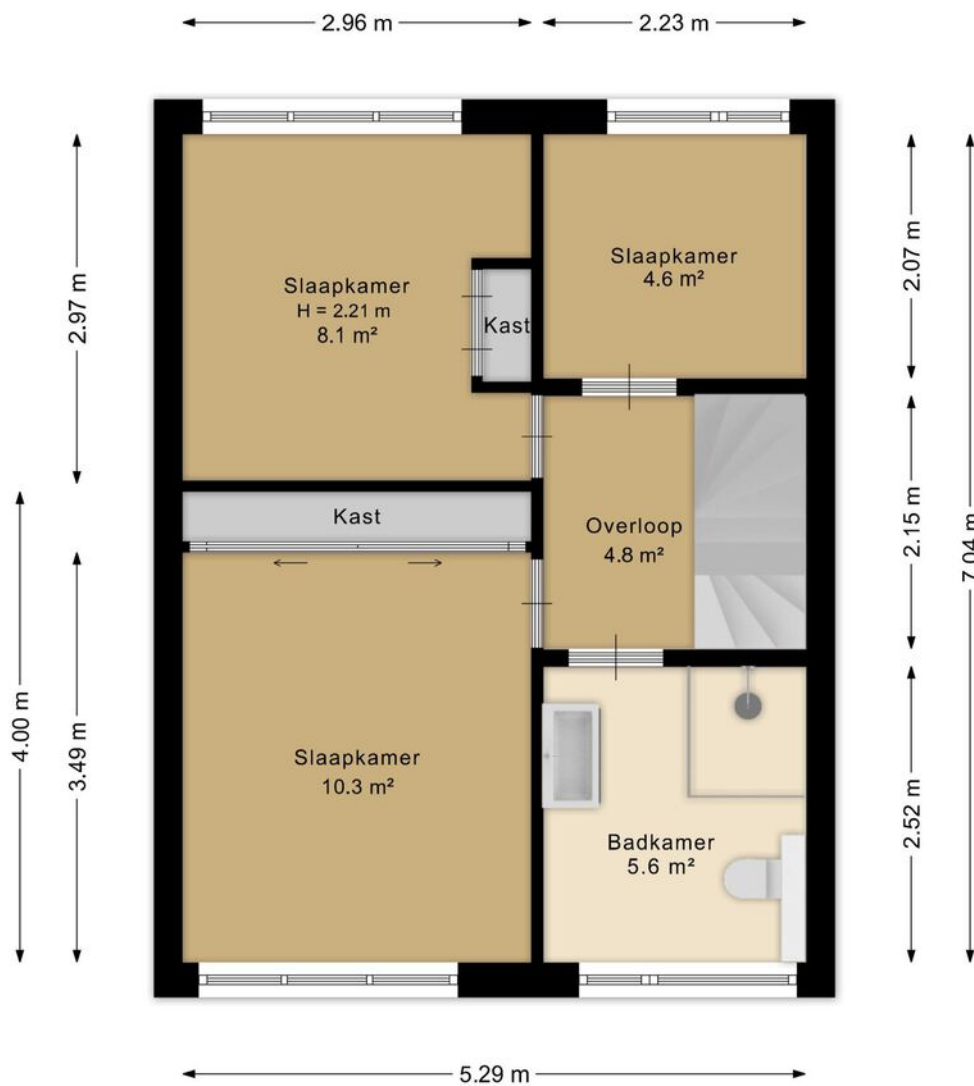


# Plattegrond



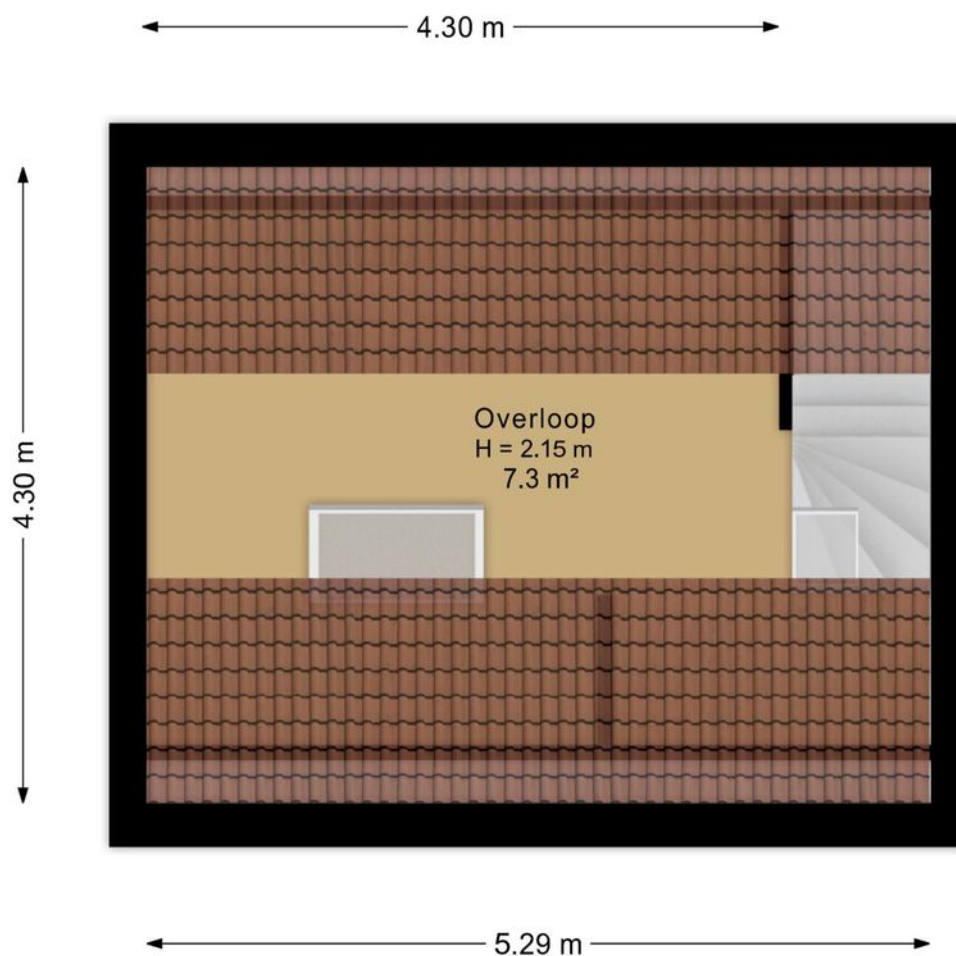
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# Plattegrond



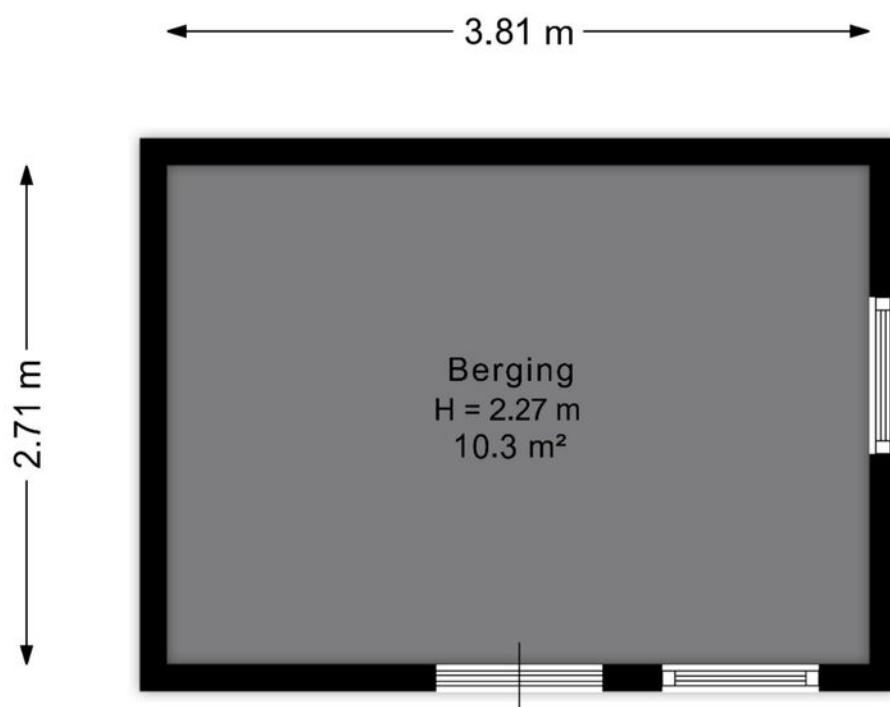
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# Plattegrond




Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

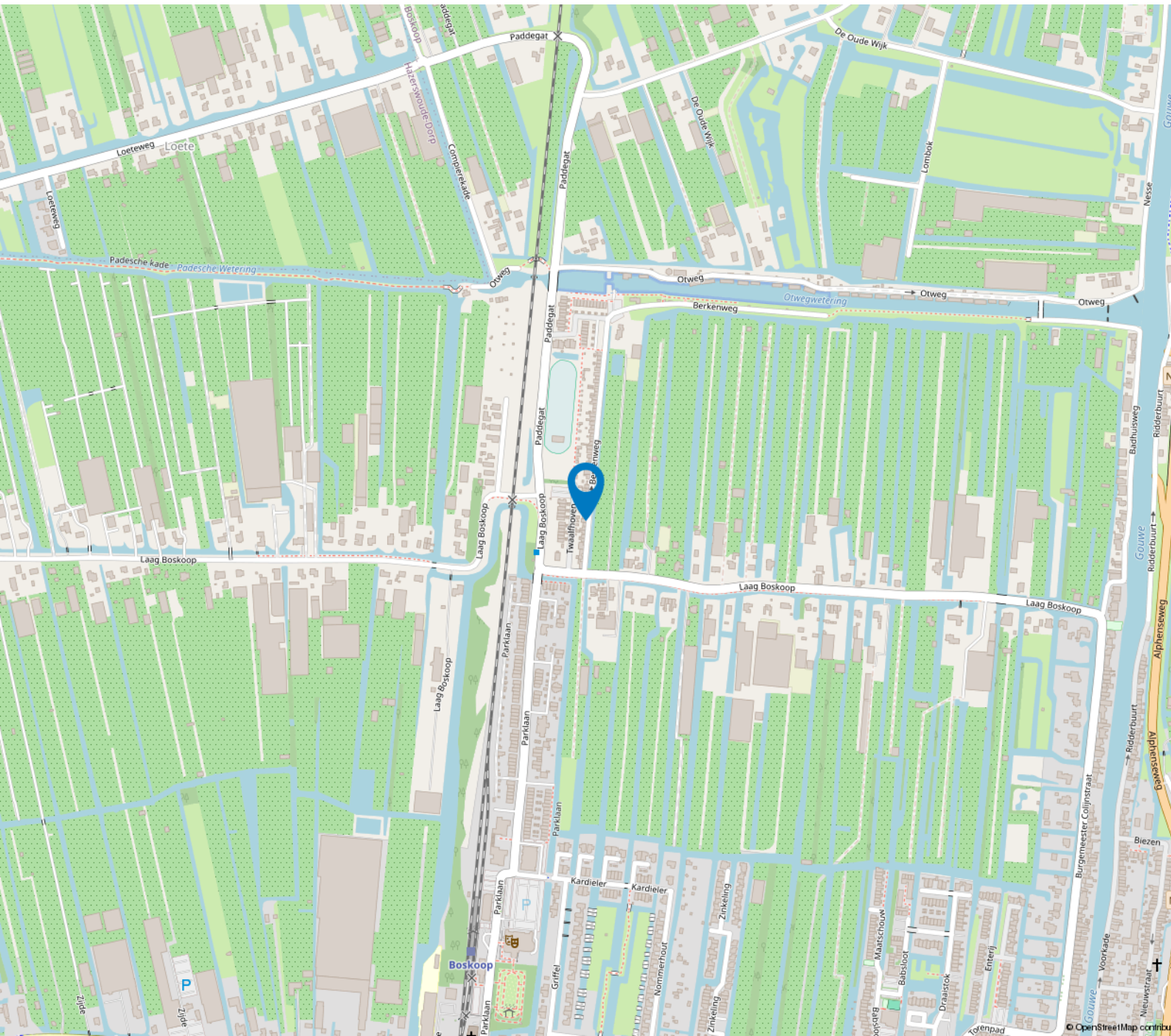


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Boskoop Sectie A Perceel 4764</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Locatie op de kaart



# Goed om te weten!

## Interesse in deze woning?

Wij kunnen ons voorstellen dat je tegen allerlei vragen aanloopt. Niet zo vreemd, want een huis kopen doe je niet elke dag. Vanzelfsprekend staan wij graag voor je klaar om jouw vragen te beantwoorden. Je kunt er ook voor kiezen om een eigen NVM-makelaar in te schakelen.

## Neem je een eigen NVM makelaar mee?

De aankoopmakelaar zal samen met jou de woning bezichtigen, alle relevante punten bespreken en een visie geven over de waarde van de woning op basis van onder andere verkochte referentie-objecten. Ook voert de NVM-makelaar als deskundige de onderhandelingen, adviseert je over bouwtechnische en juridische aangelegenheden, adviseert je met betrekking tot de mogelijkheden van op te nemen voorbehouden in de koopovereenkomst en begeleid je tot en met de overdracht. Besluit je om geen eigen NVM-makelaar in te schakelen dan kan je zelf een bieding uitbrengen. Dit kan inhouden dat je in onderhandeling kan treden met de verkopend makelaar die in opdracht werkt voor de verkopende partij met als doel om tot overeenstemming te komen. Er kan ook door de verkopende partij gekozen worden voor een biedingsprocedure. Vraag de verkopend makelaar voor welke werkwijze er wordt gekozen.

Realiseer je dat je als koper een onderzoeksplicht hebt. Van jou als koper wordt verwacht dat je de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die je bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor jouw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. Je kunt deze gebreken en de gebreken die gemeld zijn door verkoper meenemen in de onderhandelingen.

## De meest gestelde vragen

Het kopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Daarom hebben wij de meest voorkomende vragen voor je op een rijtje gezet.

### Ik heb interesse in deze woning, hoe breng ik een bod uit?

Wij kunnen ons voorstellen dat je tegen allerlei vragen aanloopt. Niet zo vreemd, want een huis kopen doe je niet elke dag. Vanzelfsprekend staan wij graag voor je klaar om jouw vragen te beantwoorden. Je kunt er ook voor kiezen om een eigen NVM-makelaar in te schakelen. Ben je na het bezichtigen van deze woning overtuigd en wil je een bod uitbrengen? Dat kan! Voor elke woning geldt echter een andere biedingsprocedure. Duidelijkheid over de biedingsprocedure is daarom van groot belang. Wij lichten het bieden op inschrijving en het onderhandelen hieronder toe.

### Bieden op inschrijving

Bieden op inschrijving is een manier van verkoop indien er meerdere partijen interesse tonen. Bij bieden op inschrijving stelt de verkoper een deadline voor het ontvangen van de biedingen. Gedurende een bepaalde periode kunnen geïnteresseerden eenmalig een bod (eindvoorstel) indienen via hun digitale bezichtigingsdossier Move.nl. Dit proces kan spannend zijn, omdat je niet weet hoe jouw bod zich verhoudt tot dat van anderen. Een bod moet vergezeld gaan van extra informatie, zoals eventueel een ontbindende voorwaarde voor wat betreft de financiering, een voorbehoud voor een bouwtechnische keuring en de gewenste opleverdatum. Na de deadline worden alle biedingen door de verkoper (en makelaar) bekeken. De verkopende partij maakt veelal een keuze op basis van meerdere factoren waaronder de prijs, maar ook de voorwaarden die de koper stelt. Soms kiest de verkoper voor een lager bod met betere voorwaarden. De verkoper kiest uiteindelijk welk bod hij accepteert. Zodra een bod is geaccepteerd, worden de details verder uitgewerkt in een koopovereenkomst.

### Onderhandelen

De vraagprijs is een uitnodiging om te gaan bieden. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Dus: als de verkoper een tegenvoorstel doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met je in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen.

### Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopovereenkomst. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Wil je als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering opnemen, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend is de koop gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte. Vanaf dat moment treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking.

### Is de (wettelijke) bedenktijd van toepassing?

Wettelijk is vastgesteld dat de koper van een woning, die hij koopt om zelf te gaan bewonen, na het ondertekenen door koper en verkoper een bedenktijd heeft van drie (werk)dagen na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst. Voor de koper van een woning biedt dit de mogelijkheid om, als achteraf toch blijkt dat de koop van de woning een onjuiste beslissing is geweest, tijdens de bedenktijd kosteloos van de koop af te kunnen. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte overeenkomst aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt om 24:00 uur van de laatste werkdag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de koopovereenkomst heeft ontvangen.

## Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Geldige regels, die in de koopovereenkomst zijn vastgesteld, om de koop van de woning te annuleren. De volgende ontbindende voorwaarden zijn het meest gebruikelijk:

**Financieringsvoorbehoud:** Door een voorbehoud van financiering op te nemen in de koopovereenkomst, geef je aan de woning te kopen mits je een (hypothecaire) financiering verkrijgt. In de koopovereenkomst staat het bedrag van het financieringsvoorbehoud opgenomen. Dit bedrag kan de volledige koopsom zijn of een gedeelte hiervan. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kunt krijgen, heb je de mogelijkheid de koop kosteloos te ontbinden binnen de gestelde termijn.

**Bouwkundige keuring:** In sommige situaties is het verstandig een bouwkundige keuring uit te laten voeren. Een bouwkundige keuring is een onafhankelijke keuring door een bouwkundig inspecteur. Deze keuring kan je als ontbindende voorwaarde opnemen in de bieding. De kosten die uit het rapport komen, worden in principe niet door de verkoper betaald, maar geven de koper een zekerheid over de toekomstige kosten en/of herstelwerkzaamheden. Indien je koopt met het voorbehoud van een bouwkundige keuring, wordt er gevraagd een maximumbedrag aan directe herstelkosten op te geven. Als na de keuring blijkt dat deze directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven maximumbedrag, kun je als koper zonder bijkomende kosten afzien van de koop of de onderhandelingen opnieuw starten. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer of rotte kozijnen). Ook de termijn waarbinnen je de bouwkundige keuring wilt laten verrichten komt in de koopovereenkomst te staan. In de praktijk is het gebruikelijk om de bouwtechnische keuring direct uit te laten voeren na bereiken mondelinge overeenstemming en vóór het ondertekenen van de koopovereenkomst. Geen discussie over herstelkosten en duidelijkheid vóór het formaliseren van de koop!

**Nationale Hypotheek Garantie:** Nationale Hypotheek Garantie is in feite een extra vangnet voor de terugbetaling van je hypotheek. Om aanspraak te maken op de NHG, moet je aan een aantal voorwaarden voldoen. Bij een bod onder voorbehoud NHG kun je onder de koop uit als je geen hypotheek met NHG voor elkaar kunt krijgen. Dus ook als een hypotheek zonder NHG wel een optie zou zijn.

## Waarborgsom of bankgarantie van toepassing?

Een verkoper wil graag zekerheid dat de koper ook echt zijn verplichtingen gaat nakomen. Dit is dan ook de reden dat de koper een bankgarantie of waarborgsom moet regelen van maximaal 10% van de koopsom. Het is doorgaans goedkoper om een waarborgsom te betalen dan een bankgarantie te regelen bij de bank.

## Welke extra clausules zijn er mogelijk van toepassing bij aankoop van een woning?

Bekende en over het algemeen veel toegepaste clausules zijn de asbestclausule, de ouderdomsclausule en de niet-zelfbewoningsclausule. Deze clausules staan niet standaard in de model koopovereenkomst, maar worden regelmatig toegevoegd in een koopovereenkomst indien van toepassing.

**Ouderdomsclausule:** In het geval van een oudere woning kan een ouderdomsclausule zijn opgenomen. Dit wijst de koper op het feit dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat de bouwkwaliteit lager ligt dan bij nieuwe woningen.

**Asbestclausule:** Als de woning gebouwd is voor 1992 kunnen er asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Mocht de verkoper hiervan op de hoogte zijn, dan is hij verplicht om dit kenbaar te maken. Echter als de verkoper niet bekend is met asbest in de woning, kan de aanwezigheid van asbest niet worden uitgesloten gezien het bouwjaar.

**Niet-zelfbewoningsclausule:** Als een verkoper de woning zelf niet (recentelijk) heeft bewoond kan een niet-bewoningsclausule van toepassing zijn, bijvoorbeeld als de woning door erfgenamen wordt verkocht of het betreft een voormalige huurwoning. De verkoper geeft hiermee aan niet op de hoogte te zijn van alle eigenschappen van de woning zoals een bewoner dat zou zijn.



### Disclaimer

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

### 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 gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# Het team van Angela den Hartog Makelaardij



De werkwijze van Angela den Hartog Makelaardij B.V  
is gebaseerd op een persoonlijke aanpak en een goede communicatie.  
Wij hebben een actief damesteam en werken met veel passie en enthousiasme.  
Daar zijn wij trots op!

Ons team is goed bekend met iedere woning.  
Dit zorgt voor een prettige communicatie met onze opdrachtgevers en belangstellenden.  
Een klein kantoor, korte lijnen en daardoor slagvaardig.

Angela den Hartog Makelaardij B.V  
0172 653 200  
info@angeladenhartog.nl  
www.angeladenhartog.nl

Paltrokmolen 31  
2406 JR Alphen Aan Den Rijn



**vastgoedcert**  
gecertificeerd

