



# DE PATER

MAKELAARDIJ



# WELKOM!

KOM BINNEN



**WORDT  
DIT UW  
NIEUWE  
THUIS?**



## NOORDEINDE 170 BOSKOOP

**VRAAGPRIJS € 639.000,- K.K.**

Vrij uitzicht en royale  
tuin rondom

Authentieke details zoals  
glas-in-loodramen, erker

Balkon en dakterras  
gelegen op het westen

**DE MAKELAAR VAN NU MET EEN SCHAT AAN ERVARING!**

**WIJ HELPEN  
UW WOONWENSEN  
WAAR TE MAKEN**

 **DE PATER**  
MAKELAARDIJ



#### **VESTIGING WADDINXVEEN**

De Pater Makelaardij Waddinxveen  
Kerkweg-Oost 224  
2741 HA Waddinxveen

0182 - 613 822  
waddinxveen@depater.nl

#### **VESTIGING BOSKOOP**

De Pater Makelaardij Boskoop  
Zijde 6  
2771 EN Boskoop

0172 - 215 409  
boskoop@depater.nl

#### **OPENINGSTIJDEN**

Maandag t/m vrijdag:  
9.00 - 17.00 uur  
Zaterdag: op afspraak

**WEBSITE**  
www.depater.nl

# WELKOM!



Wij zijn De Pater Makelaardij. Een dynamisch makelaarskantoor met vestigingen in Waddinxveen en Boskoop. Ons werkgebied ligt in het mooie Groene Hart, een prettige omgeving om te wonen en te werken. De Pater Makelaardij is actief in de bestaande bouw, bedrijfsmatig vastgoed en nieuwbouw. Ons team combineert een schat aan ervaring met een no-nonsense aanpak en wij spreken heldere taal. We delen graag onze kennis met u en voorzien u van goed advies en persoonlijke aandacht. Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en taxateurs (NVM).

Dit is een keurmerk voor makelaars. Makelaars die NVM lid zijn worden onderworpen aan keuringen, controles en opleidingseisen. Daarom kunt u bij een makelaar van de Pater Makelaardij verwachten dat de makelaar een basis heeft om zijn werk goed te doen.

Met een enthousiast team van goed opgeleide mensen staan wij voor u klaar bij het nemen van de grootste financiële beslissing in uw leven.

**WILT U EENS PRATEN OVER ÉÉN VAN ONZE DIENSTEN?**  
WIJ KOMEN GRAAG BIJ U OP BEZOEK.



**AAN/VERKOOPBEGELEIDING**



**NIEUWBOUW**



**TAXATIES**



**AAN-/VERHUURBEGELEIDING**

VOLG ONS OP SOCIAL MEDIA VOOR HET LAATSTE NIEUWS, LEUKE WEETJES EN DE MOOISTE HUIZEN!



# MAAK KENNIS MET DE WONING

## EN DE MAKELAAR



### MARCEL VAN DER VELDEN

Register Makelaar | Register Taxateur  
Eigenaar De Pater Makelaardij

*"Ieder huis heeft een eigen verhaal"*

### KENMERKEN VAN DE WONING

|                     |                                                                |
|---------------------|----------------------------------------------------------------|
| Type woning:        | vrijstaande woning                                             |
| Soort woning:       | eengezinswoning                                                |
| Bouwjaar:           | ca. 1930                                                       |
| Inhoud:             | ca. 495 m <sup>3</sup>                                         |
| Woonoppervlakte:    | ca. 126 m <sup>2</sup>                                         |
| Perceeloppervlakte: | ca. 845 m <sup>2</sup>                                         |
| Tuinligging:        | westen                                                         |
| Aantal kamers:      | 4                                                              |
| Slaapkamers:        | 3                                                              |
| Energie label:      | C                                                              |
| Isolatie:           | dakisolatie,<br>muurisolatie,<br>vloerisolatie, dubbel<br>glas |
| Verwarming:         | c.v.-ketel 1998                                                |

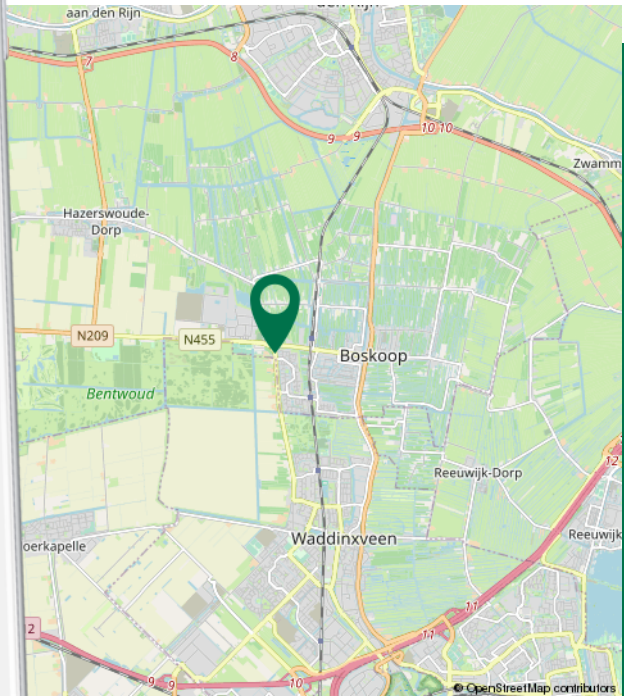
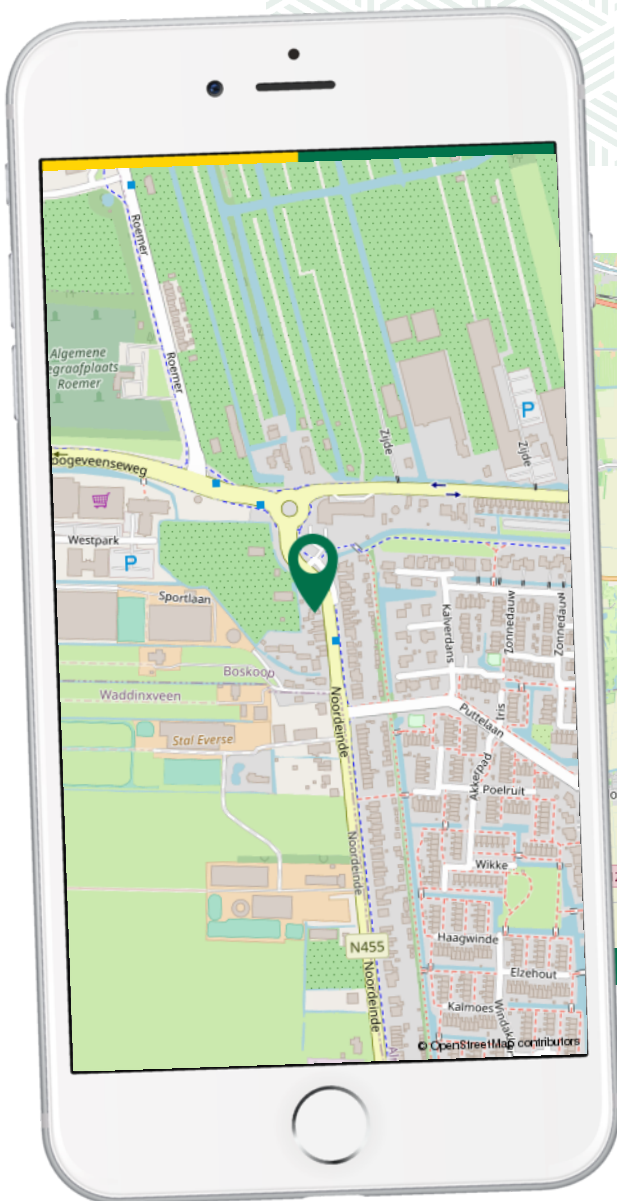


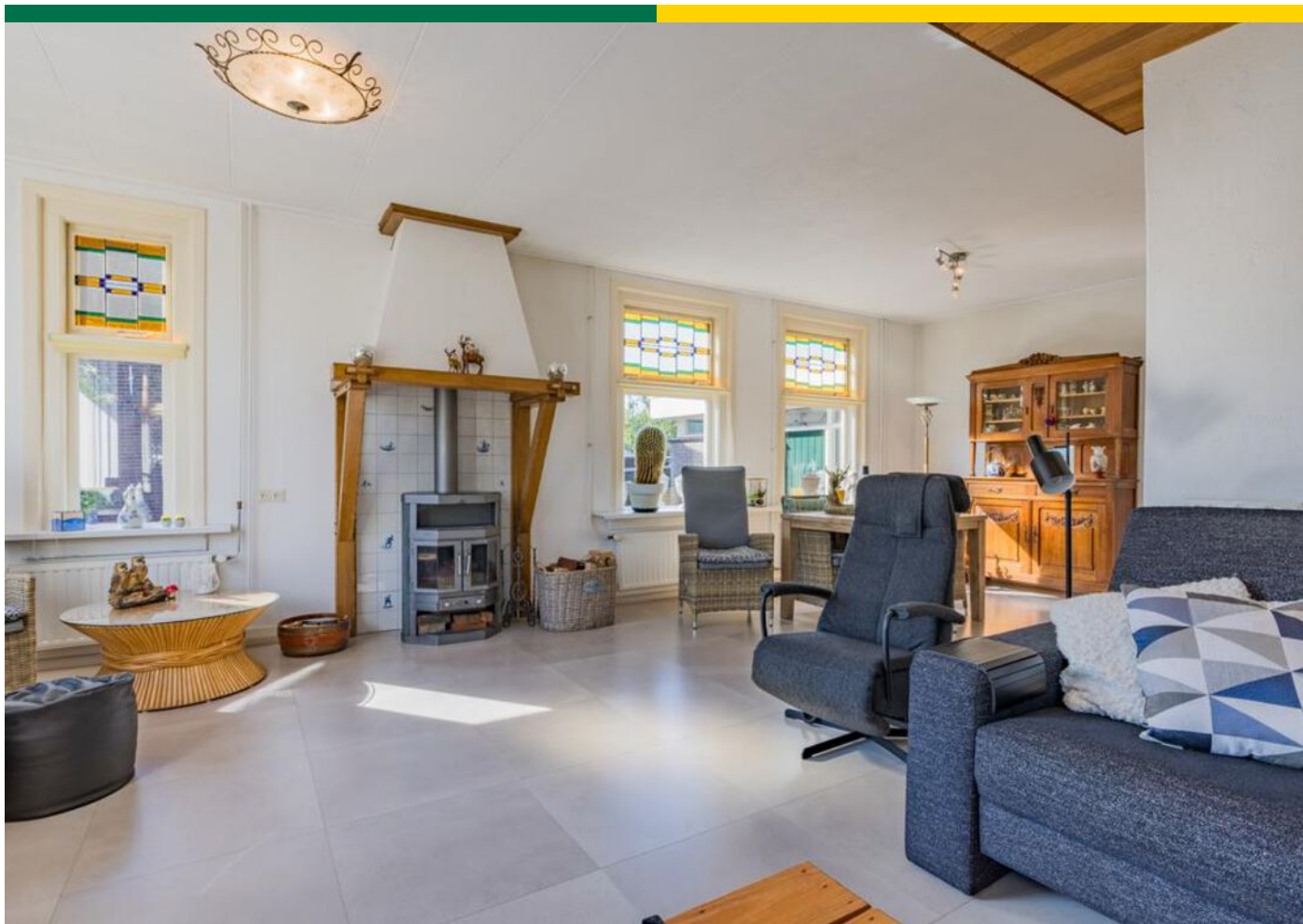
## OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Karakteristieke vrijstaande jaren '30 woning met vrij uitzicht over de boomkwekerijen en een royale tuin rondom!

Deze sfeervolle vrijstaande woning combineert de charme van de jaren '30 met het comfort van nu. De woning beschikt over een ruime uitbouw, authentieke details zoals glas-in-loodramen en een erker, drie slaapkamers en een verzorgde tuin rondom het woonhuis. Dankzij de ligging aan het water en het vrije uitzicht over de achtergelegen boomkwekerij geniet u hier dagelijks van rust, ruimte en privacy.

De woning is de afgelopen jaren verder verduurzaamd met onder andere 9 zonnepanelen en na-isolatie van het dak en de gevels. Daarnaast beschikt de woning over meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein en een vrijstaande houten berging met overdekt terras.





### **Begane grond:**

Entree, hal met meterkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer. De sfeervolle woonkamer is heerlijk licht en beschikt over authentieke details zoals glas-in-loodramen, een karakteristieke erker en houtkachel. Via de tussenhal zijn de keuken, toiletruimte en eetkamer bereikbaar. De keuken in L-opstelling biedt vrij uitzicht over de tuin en achtergelegen boomkwekerij en is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een vaste kast. De provisiekelder is vanuit de keuken bereikbaar.



De royale eetkamer bevindt zich in de in 1994 gerealiseerde uitbouw en biedt eveneens fraai uitzicht over het groen. Vanuit de eetkamer zijn de bijkeuken, oprit en het balkon bereikbaar. Het balkon ligt op het westen en biedt een heerlijke plek om tot in de avond van de zon en het uitzicht te genieten. Vanuit het balkon is de achtertuin bereikbaar.





### **Eerste verdieping:**

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, het dakterras en een praktische bergverlating.

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een inloopdouche, hangend toilet, wastafelmeubel, designradiator en mechanische ventilatie.

Het dakterras is eveneens gelegen op het westen en biedt een fijne plek om van de middag- en avondzon te genieten.





### **Tuin:**

De riante tuin rondom de woning is met veel zorg onderhouden en biedt op ieder moment van de dag een plek in de zon of schaduw. De ligging aan het water en het vrije uitzicht over de achtergelegen boomkwekerij zorgen voor een bijzonder gevoel van rust en ruimte.

In de tuin bevindt zich een vrijstaande houten berging met een gezellig overdekt terras. Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.



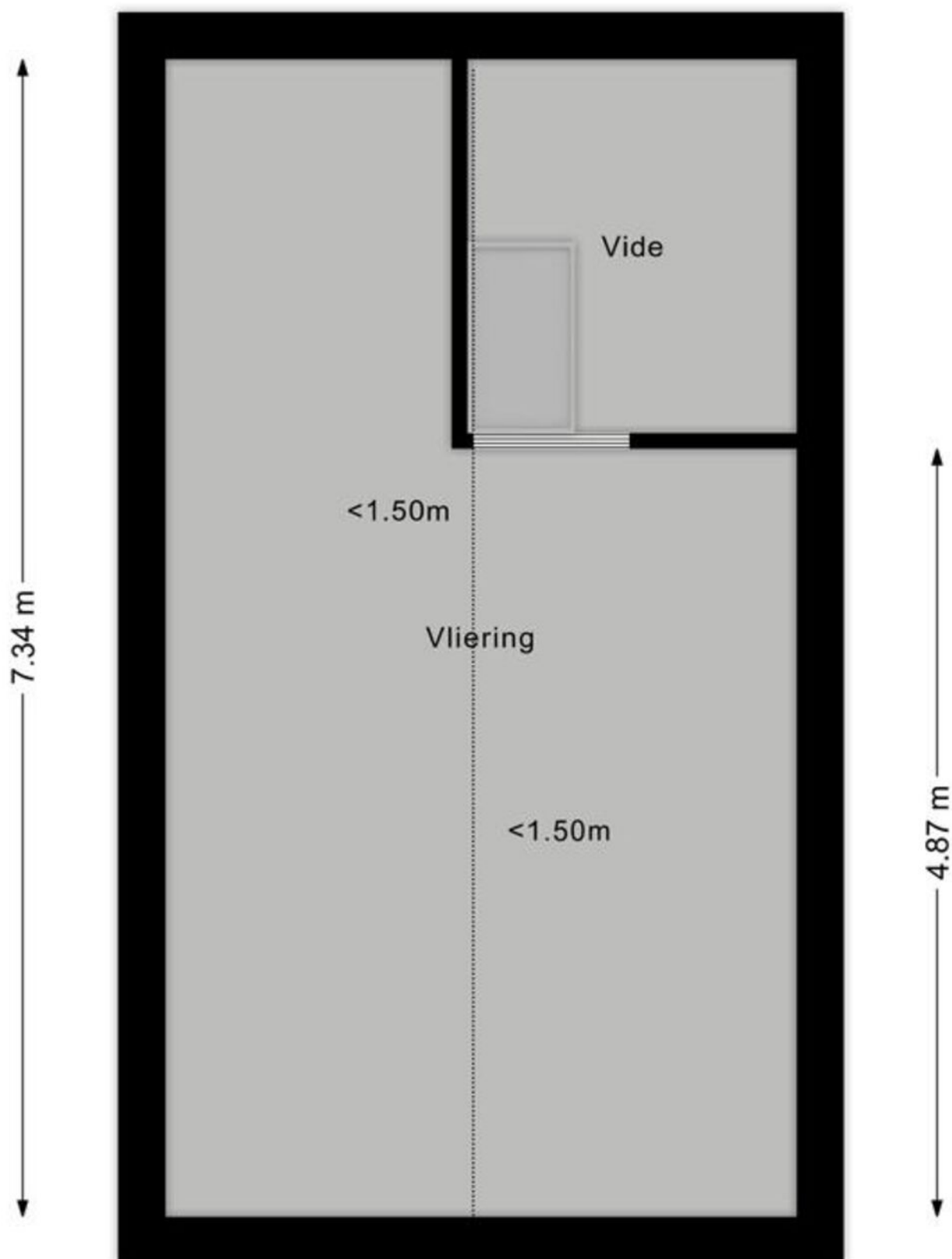
# PLATTEGROND



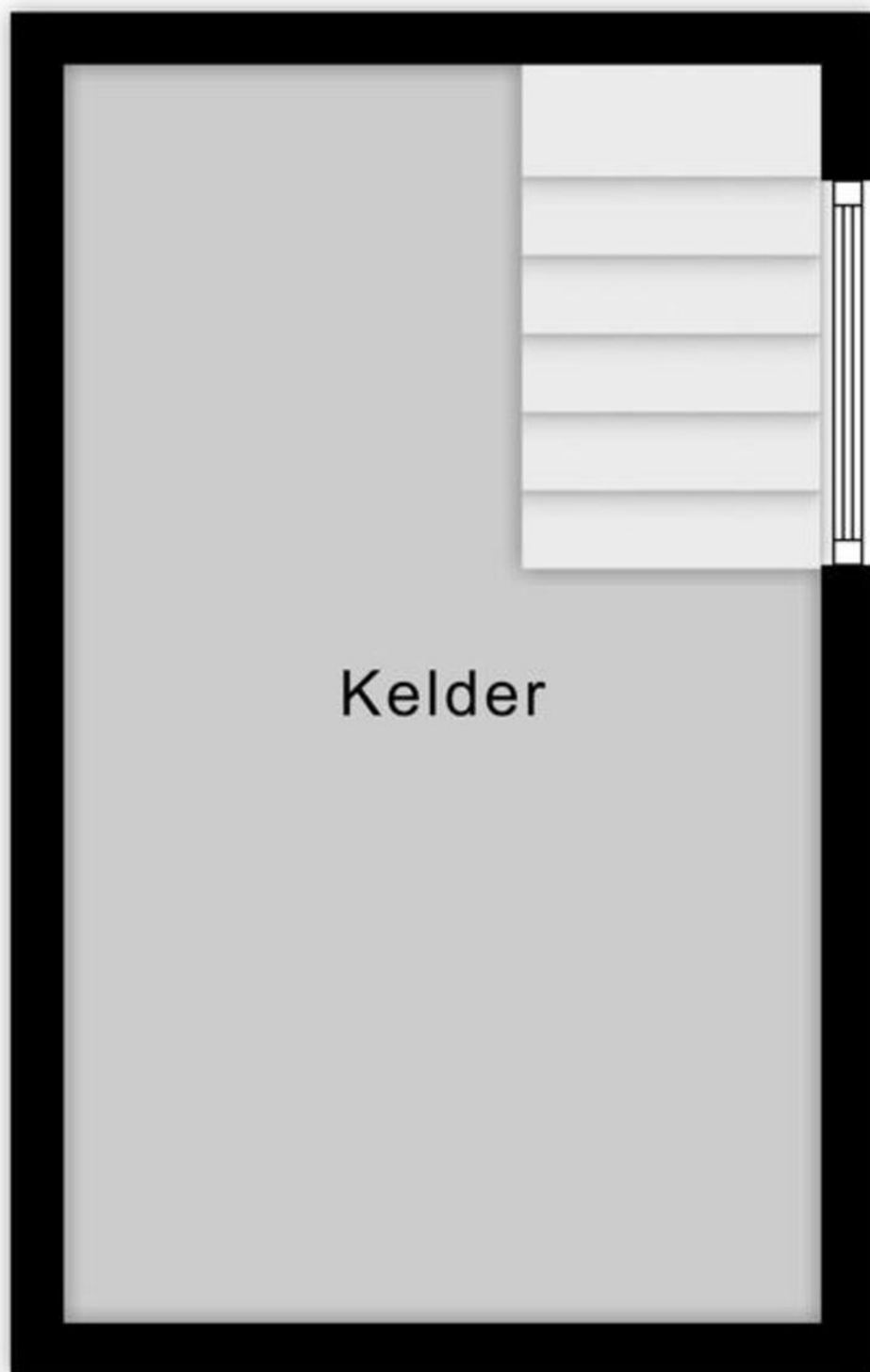
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



Kelder

3.57 m

2.15 m



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Boskoop

Sectie A

Perceel 4366

kadaster

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.



# LIJST VAN ZAKEN

|                                          | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       | X             |          |              |
| Allesbrander                             | X             |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
|                                          |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - witte kast bovenverdieping             | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - lamellen                               | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vriezer                                | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  |               | X        |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                    | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
|                                                                    |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toiletkast                                                       | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toilethouder                                                     | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Rolluiken                                                          | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                  | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat                                              | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| - boiler                                                           | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                               |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                             |               |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|                       | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|-----------------------|---------------|----------|--------------|
| - vlaggenmast(houder) | X             |          |              |

# AANVULLENDE INFORMATIE

Deze brochure is door ons met de grootste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons beschikbaar gestelde gegevens. Wij kunnen geen garanties verstrekken, of eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Bijgevoegde plattegronden zijn ter indicatie.

## AVG/WWFT

Wij werken volgens de regelgeving van de WWFT en AVG. Voor onze Privacystatement verwijzen wij u naar onze website [www.depater.nl](http://www.depater.nl)

## KOSTEN KOPER

De kosten koper zijn de kosten die u naast de hypotheek betaalt bij het kopen van een huis. Hieronder vallen onder andere de overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten. De overdrachtsbelasting kent 3 tarieven. 2% voor de woning waarin de koper zelf voor een langere tijd gaat wonen, 8% voor woningen waarin de koper niet zelf voor langere tijd gaat wonen en 10,4% voor alle andere onroerende zaken.

Kopers tussen 18 en 35 jaar die zelf in het huis gaan wonen, zijn vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Voorwaarde is wel dat het huis niet meer dan € 555.000,- kost en dat men nog niet eerder gebruik heeft gemaakt van deze regeling.

## TOELICHTINGSCLAUSULE BBMI

Wij verzorgen een professionele metingrapport van de woning, gebaseerd op de Branche-brede meetinstructie (waarbij de bouwnorm als uitgangspunt dient). 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.

## ENERGIELABEL VERPLICHT:

Het energielabel is verplicht bij de verkoop van een woning. Het label is een letter van A tot en met G, waarvan A de zuinigste en G de minst zuinige klasse voorstelt. Het energielabel is een indicatie van de energieprestatie van een woning, gebaseerd op reeds bekende gegevens zoals woningtype, oppervlakte en bouwjaar. Om een woning te verkopen is er een definitief energielabel nodig. Dit label wordt aangevraagd door de verkoper van de woning. Bij monumenten hoeft er géén label te worden geleverd. De verkoper moet het label uiterlijk op de datum van eigendomsoverdracht bij de notaris aan de koper overhandigen.

## WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

De koper zal 1 week na het verlopen van de ontbindende voorwaarde van de financiering een 10% zekerheidsstelling dienen af te geven bij de notaris. Dit gebeurt in de vorm van een waarborgsom of bankgarantie.

## NVM STAAT VOOR NEDERLANDSE VERENIGING VOOR MAKELAARS.

De NVM is een netwerk van makelaars welke voldoen aan strenge opleiding- en kwaliteitseisen. Dit betekent dat wanneer u als verkoper een NVM-makelaar inschakelt, kwaliteit is gegarandeerd. Onze klanten ervaren deze kwaliteit gedurende het gehele verkoop- en aankoopproces van hun woning.

### WAT ZIJN HIERBIJ DE VOORDELEN?

#### 1. DESKUNDIGHEID

Onze NVM makelaars zijn goed opgeleid en zijn verplicht jaarlijks hun kennis op peil te houden. Onze makelaars kennen de markt en geven hierdoor uitstekend advies.

#### 2. BETROUWBAARHEID

Onze NVM makelaars moet zich houden aan de NVM-Erecode. Dit betekent dat onze makelaars alle regels van de NVM in acht moet nemen en de belangen van de klant altijd vooropstelt.

#### 3. ZEKERHEID

Bij het inschakelen van een van onze NVM makelaars kiest voor zekerheid. U kunt bij de NVM ook terecht voor klachten/geschillen. Daarbij zijn wij als NVM makelaar ook verzekerd tegen beroepsaansprakelijkheid. Dit is ook in uw belang.

*Kortom...*

*Bij ons kunt u rekenen op  
uitstekende begeleiding van een  
erkende NVM makelaar.*



# ER KOMT VEEL KIJKEN BIJ HET KOPEN VAN EEN WONING

## 1 FINANCIËLE CHECK

Voordat u gaat zoeken naar een woning is het belangrijk te weten welk bedrag u kunt financieren. Hiervoor kunt u een afspraak maken met een financieel adviseur. De adviseur brengt uw financiële situatie (inkomen, studieschuld, leningen, spaargeld, etc.) volledig voor u in kaart. Sluit u een hypotheek af met Nationale Hypotheek Garantie dan bent u zeker van een voor u verantwoorde hypotheek.

**TIP:** Mocht u willen verduurzamen dan mag u extra lenen voor energiebesparende maatregelen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het plaatsen van een warmtepomp, zonnepanelen of HR++ beglazing. U krijgt weliswaar hogere hypotheeklasten, maar u betaalt iedere maand minder voor uw energie. Bovendien stijgt de waarde van uw huis, helpt u het klimaat en bent u beter voorbereid op wonen zonder aardgas.



## 2 IS DIT UW DROOMHUIS?

Als u weet welk bedrag u kunt financieren dan kan de zoektocht beginnen! Via onze website en sociale media kanalen bent u als altijd op de hoogte van ons aanbod. Heeft u een woning gevonden die u aanspreekt? Dan is het tijd voor een bezichtiging. Alleen op die manier komt u erachter of de woning daadwerkelijk aan uw woonwensen voldoet.

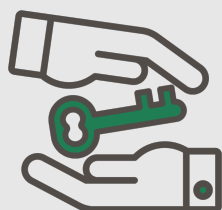
Neem contact op met ons kantoor voor een afspraak. Wij maken dan voor u een persoonlijk Move.nl account aan. Alle informatie over de betreffende woning voegen wij dan voor u toe aan uw Move.nl account. Wel zo overzichtelijk!

**TIP:** Rij voorafgaand aan de bezichtiging een rondje door de buurt. Maak natuurlijk ook een stop bij de woning en ervaar alvast de sfeer in de buurt.



## 7 OVERDRACHT VAN DE WONING

Vlak voor de officiële overdracht krijgt u van de notaris de concept leveringsakte en een nota van afrekening. Het is belangrijk om deze gegevens te controleren. Voorafgaand aan de overdracht volgt er nog een inspectie van de woning, waarin wij samen met u en de



woning nogmaals doorlopen. Daarna is het tijd om naar de notaris te gaan!

**Tip:** Heeft u aan de opstal- en inboedelverzekering gedacht?

## 6 FINANCIERING IS ROND!

Als de hypotheekverstrekker de hypotheek heeft geaccepteerd, worden alle stukken doorgestuurd naar de notaris. Dan is het wachten op de sleuteloverdracht. Wij hebben voor u een handige checklist gemaakt die u helpt voorbereiden op de verhuizing.

**TIP:** Heeft u de financiering rond? De verkoper stelt het zeer op prijs als u hen hierover informeert.



# IN 7 STAPPEN NEMEN WIJ U MEE IN HET AANKOOPPROCES VAN EEN WONING

## 3 EEN BOD UITBRENGEN

Als u besluit een voorstel uit te brengen is het belangrijk dat u goed op de hoogte bent van een aantal zaken. Zo heeft u als koper een onderzoeksplicht. U bent verantwoordelijk om zo goed mogelijk te onderzoeken wat de staat van de woning is. Denk hierbij aan (verborgen) gebreken, recht van overpad, erfpacht, VvE stukken etc. Natuurlijk is het ook belangrijk dat u op de hoogte bent van het bestemmingsplan. In een bestemmingsplan kunt terugvinden welke bedoelingen de gemeente heeft met een bepaald gebied. Kent u deze rechten en plichten niet? Dan kan een aankoopmakelaar u hierbij helpen.

De verkoper van de woning heeft een mededelingsplicht oftewel informatieplicht. De verkoper deelt op zijn beurt alle bekende informatie over de woning met u.

Voordat u een bod uitbrengt bepaalt u voor u zelf eerst wat uw voorwaarden zijn om de woning te willen kopen. Naast de prijs denkt u dus ook na over bijvoorbeeld de opleverdatum, ontbindende voorwaarden en roerende zaken van de woning. Het financieringsvoorbehoud en een bouwkundige keuring zijn voorbeelden van ontbindende voorwaarde.

### HEEFT U NA DE BEZICHTIGING GEEN INTERESSE MEER IN DE WONING?

Dan horen wij dit natuurlijk ook graag van u. Door uw woonwensen bij ons kenbaar te maken kunnen wij u informeren wanneer er een woning beschikbaar is die aan uw woonwensen voldoet. Ook kunnen wij u als NVM aankoopmakelaar begeleiden wanneer u bij een van onze collega makelaars een andere geschikte woning heeft gevonden.



## 5 VERKOCHT ONDER VOORBEHOUD

Verkocht onder voorbehoud betekent dat er een koopcontract is getekend, maar dat de koop nog niet definitief is. Na de wettelijke bedenktijd bent u, met uitzondering van de ontbindende voorwaarden, gebonden aan de overeenkomst.

U krijgt als koper in de regel 6 weken om de financiering rond te krijgen. De hypotheekverstrekker wil weten wat de woning waard is. Daarom is voor de financiering van een woning in de meeste gevallen een taxatierapport van een gecertificeerd taxateur nodig.

## 4 OVEREENSTEMMING

Heeft u met de verkoper overeenstemming bereikt? Wij stellen dan voor u de koopovereenkomst op. In uw Move.nl account kunt u de daarvoor benodigde informatie verder aanvullen. Bij de aankoop van een woning moet de koopovereenkomst altijd schriftelijk worden aangegaan. Op het moment dat de verkoper en koper de overeenkomst ondertekend hebben is de koop tot stand gekomen.





## **GRATIS WAARDEBEPALING**

Om een juiste beslissing te nemen ten aanzien van een mogelijke aankoop kan het zijn dat u wilt weten wat uw huidige woning waard is. Wij kunnen voor u een gratis, deskundige en onafhankelijke waardebepaling verzorgen van uw woning door één van onze NVM makelaars/register taxateurs.

## **INTERESSE IN ONZE DIENSTEN?**

NEEM CONTACT  
MET ONS OP!



0182 613 822



waddinxveen@depater.nl



Kerkweg-Oost 224



www.depater.nl

