



Korver Makelaars | Altijd 't juiste adres!



Botsholse dwarsweg 3

3646AJ Waverveen

€ 3.300.000 k.k.

www.wonenindebotshol.nl

Klanten over ons

Klanten
geven ons een:

9,1



Bron: Funda, maart 2023

Voor ons was het een geweldige ervaring om met zoveel liefde en geduld ons bij te staan bij alles wat er komt kijken bij het verkopen van je huis.

Zeer goede begeleiding door het hele kantoor, en zeer goede adviezen en akties van de makelaar tijdens verkooponderhandeling.

Het hele traject is prefect verlopen. Erg blij met het snelle handelen en met de verkoop van ons huis. Bedankt.

Contact liep erg goed, ze reageren snel en goed en denken mee. Zijn erg blij geweest met makelaarskantoor Korver.

Alles eigenlijk naar wens verlopen. Verkoop heeft wat langer geduurd als verwacht maar dat lag zeker niet aan de makelaar! Samen met Korver Makelaars een nogal afwijkend verkooptraject bewandelt wat met veel creativiteit gezamenlijk tot de verkoop van ons huis heeft geresulteerd.

Prima contact en begeleiding. Zeer vriendelijke en fijne medewerkers. Deur staat letterlijk en figuurlijk altijd open.

Het contact verliep op een zeer prettige manier. Steeds waren alle medewerkers bereid ons te helpen of uitleg te geven omtrent de te volgen procedures.

Bezichtiging

Een juiste indruk van een woning krijgt u met een vrijblijvende bezichtiging. Tijdens de bezichtiging leiden wij u rond door de woning en geven u aanvullende informatie.

Een huis kopen is geen alledaagse bezigheid

Voordat u eventueel een bieding uitbrengt op een woning, verzekert u zich ervan, dat u onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Leest u deze brochure aandachtig door, win bijvoorbeeld informatie bij de desbetreffende gemeente in en laat uw financiële mogelijkheden op een rijtje zetten.

Laat alle voor u belangrijke zaken tijdens de bezichtiging aan de orde komen en vraag onze medewerker(s) om tekst en uitleg bij eventuele onduidelijkheden.

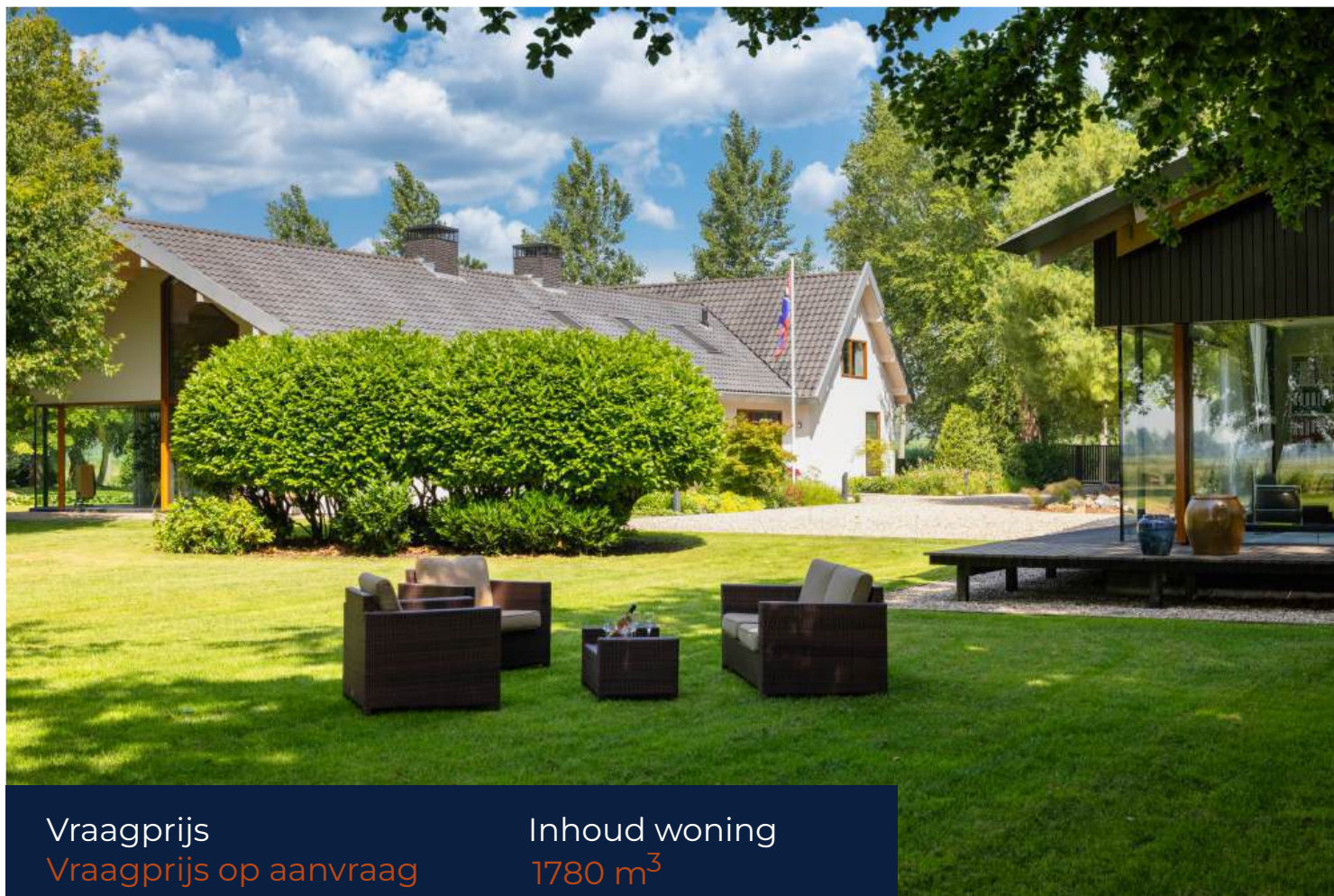
Brochure

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, is geheel vrijblijvend en heeft het karakter van een uitnodiging tot het doen van een aanbod. Hoewel grote zorg is besteed aan de hierbij verstrekte informatie (foto's, tekeningen en andere gegevens) zullen wij als ook de eigenaar geen aansprakelijkheid aanvaarden voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Met betrekking tot de bijgevoegde lijst van zaken, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.



Kenmerken

van de woning



Vraagprijs
Vraagprijs op aanvraag

Woonoppervlakte
462 m²

Inhoud woning
1780 m³

Energielabel
C

Soort woning

Soort bouw

Bouwjaar

Perceeloppervlakte

Aantal kamers

Aantal badkamers

Landgoed, vrijstaande woning

Bestaande bouw

1975

8255 m²

7 (5 slaapkamers)

3 badkamers



Botsholse dwarsweg 3

3646AJ Waverveen

WONEN IN DE BOTSHOL! Een woonomgeving die de zintuigen bespeelt, ademt en leeft. Misschien ook wel een beetje verleidt. Een stijlvol privé domein waar architectuur, privacy en modern wooncomfort samenkomen in een prachtige natuurlijke omgeving die over de jaren met veel liefde en passie is gecreëerd.

In een grote parkachtige tuin van 8.255 m2 met volwassen bomen en vijvers liggen gegroepeerd rondom een binnenhof een heerlijke woonboerderij en een state-of-the-art atelier van in totaal 462 m2 met een vrijstaande schuur en auto-overkapping. Alles voor een goed en gezond leven en met volledige privacy. Bovendien staat het privé domein er voortreffelijk bij, met oog voor detail ontworpen en uitstekend onderhouden.

Het is een ideale uitvalsbasis voor toekomstige bewoners. Met Amsterdam in de rug, de speciaalzaken van Amstelveen nabij en de dagelijkse winkels van Vinkeveen om de hoek. Met de Botshol voor schaatsen en de Vinkeveense Plassen voor zwemmen en vaarvertier. Scholen in Uithoorn en Mijdrecht zijn op fietsafstand gelegen en fijne burens op loopafstand.

Aan de voorzijde krijgt u met het beschermde natuurgebied Botshol een fraai landschappelijk decor met een kronkelend pad op een glooiende dijk en solitaire boomgroepen. Er zijn leuke wandelroutes om watervogels zoals lepelaars en zilverreigers te spotten. Aan de achterzijde ligt een natuurlijk beweide grasland met bloemrijk grasland. Fazanten, hazen en egels struinen regelmatig door de tuin.

Naarmate de parkachtige tuin zich uitstrekt gedraagt het zich vrijer en natuurlijker en eigent zich het grasland toe waardoor het deel gaat uitmaken van het indrukwekkende uitzicht. De woonboerderij en het atelier openen zich met grote glazen puien. De tuin nodigt uit tot wandelen en activiteiten, met plekken en terrassen voor ontspanning met familie of vrienden. U vindt altijd zon of juist schaduw en een lichte bries.

De architectuur is verfijnd met prachtige details en materiaalgebruik binnen één samenhangende visie. De daken lijken te zweven met grote houten overstekken en strakke zinken dakranden. Hoge glazen puien tot de dakrand versterken dat effect en zorgen voor een prachtige lichtinval. Tegelijk refereert het materiaalgebruik zoals de Oud-hollandse dakpannen, het zinken dak en de houten gevelbekleding aan de landelijke architectuur uit de omgeving.

Bovendien verkeert het privé domein in uitstekende staat van onderhoud. Met een verzorgde bomenstand en schone vijvers, een goede grasmat en een nieuwe belijning van perken en grindpaden. Het schilderwerk is bij en het stucwerk is schoon. Ready to move in!



DE WOONBOERDERIJ

De automatische poort biedt toegang tot een binnenhof dat verwelkomt met bloeiende perken en in het midden een prachtige Weymouthden. Het hof biedt veel ruimte voor bezoekersparkeren maar voelt geborgen aan.

De woonboerderij is een heerlijk huis met vanuit alle ruimten zicht op de tuin en de vijvers. Licht en ruim opgezet door brede glazen taatsdeuren, hoge glaspuien en spannende vides. De woonboerderij heeft een woonoppervlakte van 314 m² met vier slaapkamers en twee badkamers.

Binnenkomen is een bijzondere ontvangst in de 6 meter hoge lobby met doorkijkjes naar de woonkamer, de woonkeuken en de tuin en een doorloop naar de terrassen. Onder de entresol is een gezellig zitje met een gesloten gashaard.

De woonkeuken is een aangename ruimte met van drie kanten daglicht. De ruime Bulthaup keuken heeft een kookeiland, een kooknis en een ingebouwde kastenwand met apparatuur van Miele. Door de indeling kun je blijven deelnemen aan gesprekken met gezinsleden of gasten aan de eettafel of in het gezellige zitje.

De woonkamer heeft een 6 meter hoge nok met grote glaspartijen en een glazen hoek. Het uitzicht op de grote vijver en het omliggende landschap is prachtig. Er is een gesloten open houthaard met zuurstoftoevoer van buiten en een 5 meter brede haardplank. Leidingen voor TV en een muziekinstallatie zijn ingebouwd.

Op de begane grond bevindt zich de master suite met een inbouwkastenwand voorzien van verlichting doorlopend in de eigen badkamer met een natuurstenen badkamermeubel, douche en toilet. Vanuit het vrijstaande bad kijkt u naar het decor van uw eigen bomen, heesters en waterlelies.

Op de verdieping liggen nog eens drie slaapkamers en een badkamer met douche en toilet, ideaal voor kinderen of gasten waarbij zij hun eigen verdieping hebben. Verder is er op de begane grond een laundry en een gastentoilet met bidet en op de verdieping nog twee bergruimten.

Het interieur is wit en strak afgewerkt met een uitgekiend lichtplan van dimbare inbouwspots, er zijn inbouwspeakers in het plafond van de keuken en een sonos muzieksysteem door de hele begane grond.

De begane grond heeft een drempelloze tegelvloer met vloerverwarming en de verdieping convectoren. Verwarming vindt plaats door een CV-installatie (in 2025 vrijwel volledig vernieuwd). De woonboerderij is geschikt voor een hybride warmtepomp en het dak is geschikt voor zonnepanelen.



HET ATELIER

Ideaal voor werk, creativiteit of het ontvangen van cliënten. Het atelier vormt een inspirerende rustgevende werkomgeving. Ook kan het dienen als gastenverblijf of als meergeneratiewoning. Het atelier is 148 m² groot met een grote loftachtige ruimte, keuken en badkamer. Een uniek gebouw met een schitterend dak van uitwaaierende houten balken aan de binnenzijde en uitwaaierende zinken felsbanen aan de buitenzijde. Grote glaspartijen bieden zicht op de Botshol en de eigen tuin. De vlonder rondom het atelier laat het gebouw wat zweven boven de tuin.

Het interieur is stoer met een betonvloer en de staalconstructie in het zicht. De trap is een klein kunstwerkje an sich. Het plafond heeft dimbare inbouwspots en de begane grond en de vlonder uplights. Het atelier is volledig geïsoleerd en heeft vloerverwarming op de begane grond en convectoren aangestuurd door een eigen warmtepomp. De ingebouwde airconditioning (2025) zorgt voor altijd een koel klimaat als het nodig is.

DE VRIJSTAANDE BERGING

Handige ruimte voor opslag en een werkplaats, De berging is 42 m² groot en heeft twee sets dubbele deuren zodat ook een zitmaaier of aanhangwagen binnen geparkeerd kan worden. Met een watertappunt en gootsteen, de plaatsing van een toilet is voorbereid. De ledverlichting is ingebouwd en er is daglicht via een horizontale raamstrook direct onder het dak. Door het grote overstek valt er geen direct zonlicht binnen. Samen met het fraaie sedumdak is de berging altijd koel in de zomer.

Twee overdekte parkeerplaatsen bevinden zich naast de berging onder het doorlopende dak. De auto-overkapping heeft ledverlichting bedienbaar met een app en beschikt over een laadpaal. De app-bestuurbare buitenverlichting verlicht de poort en het binnenhof helder en discreet.



























































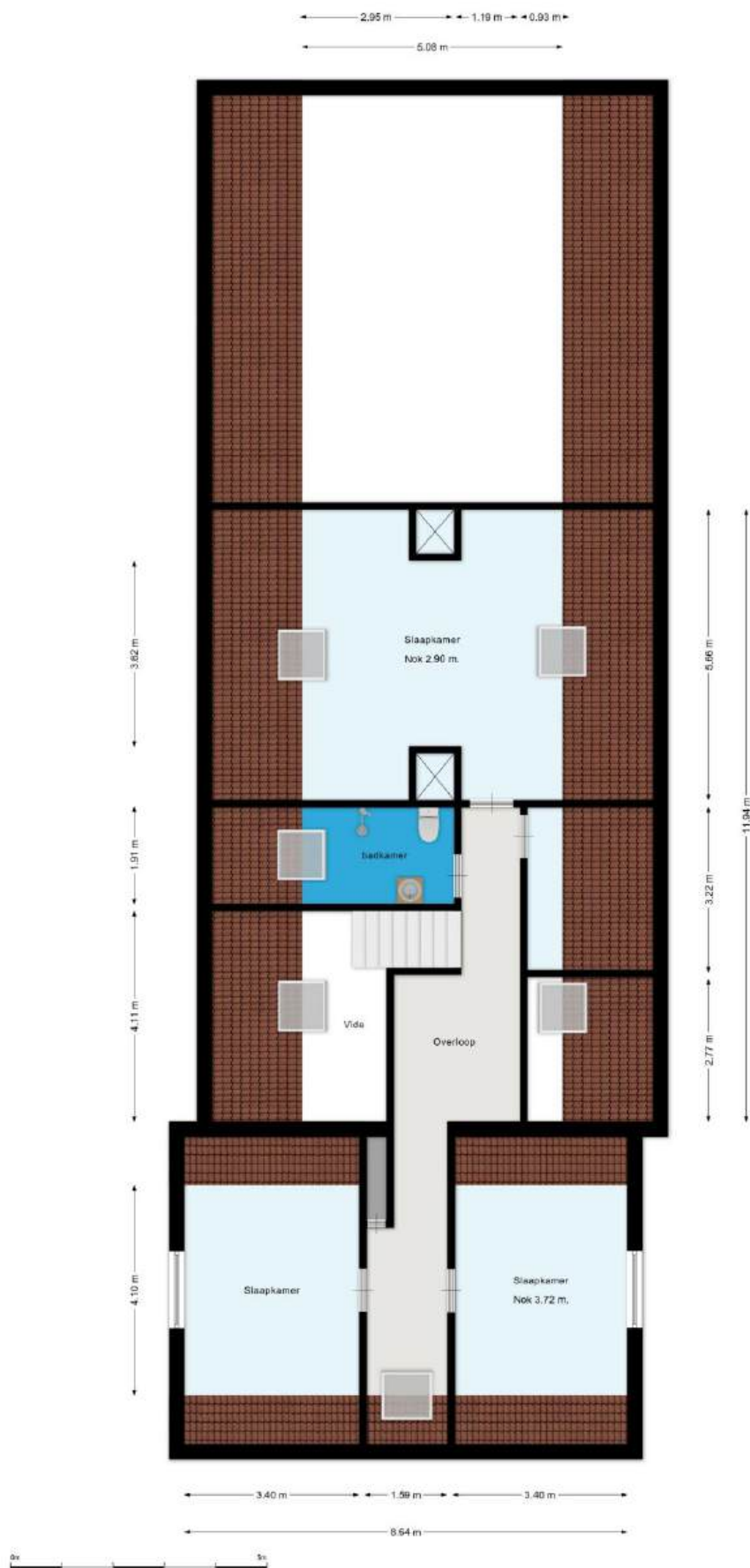




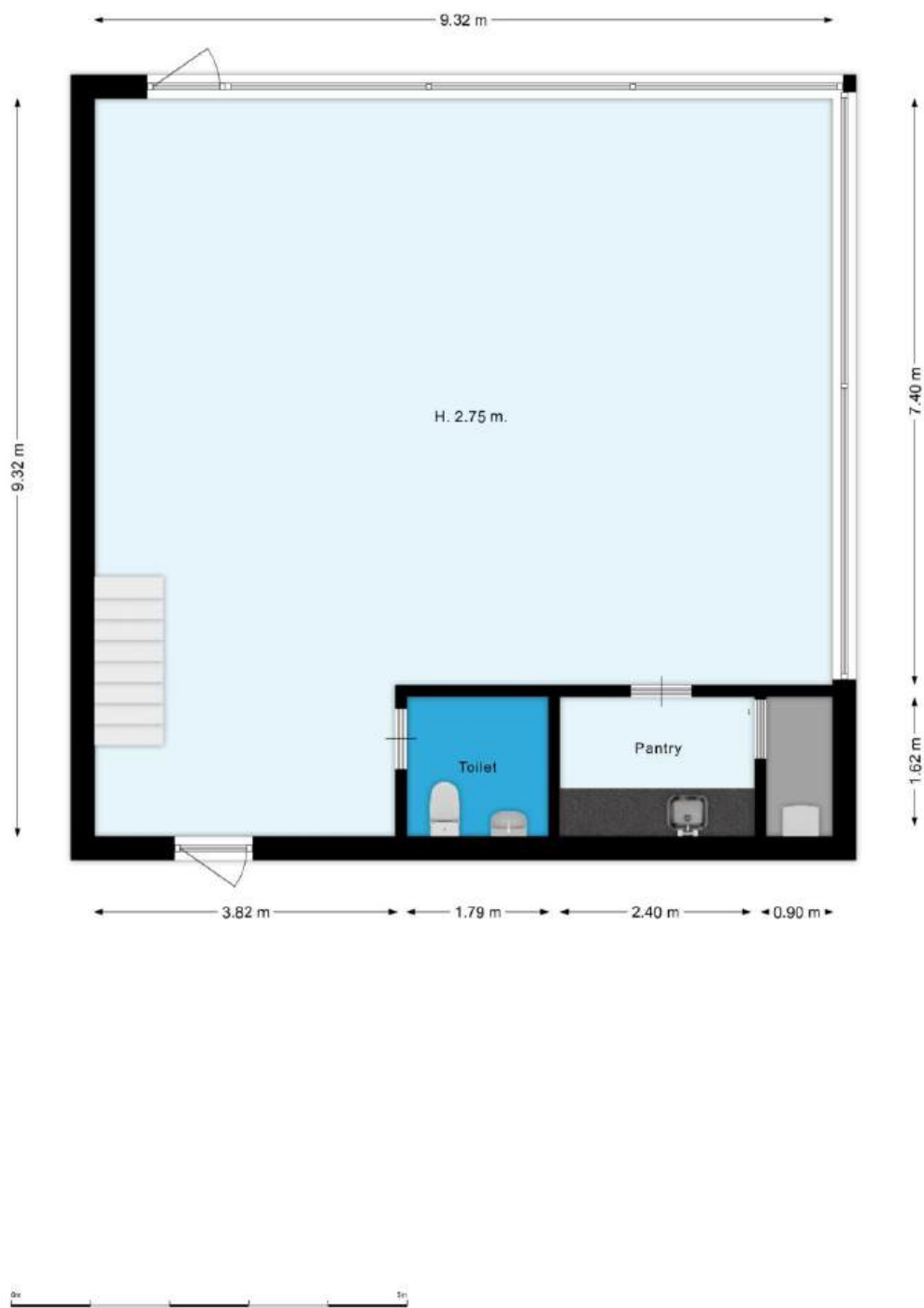
Plattegrond



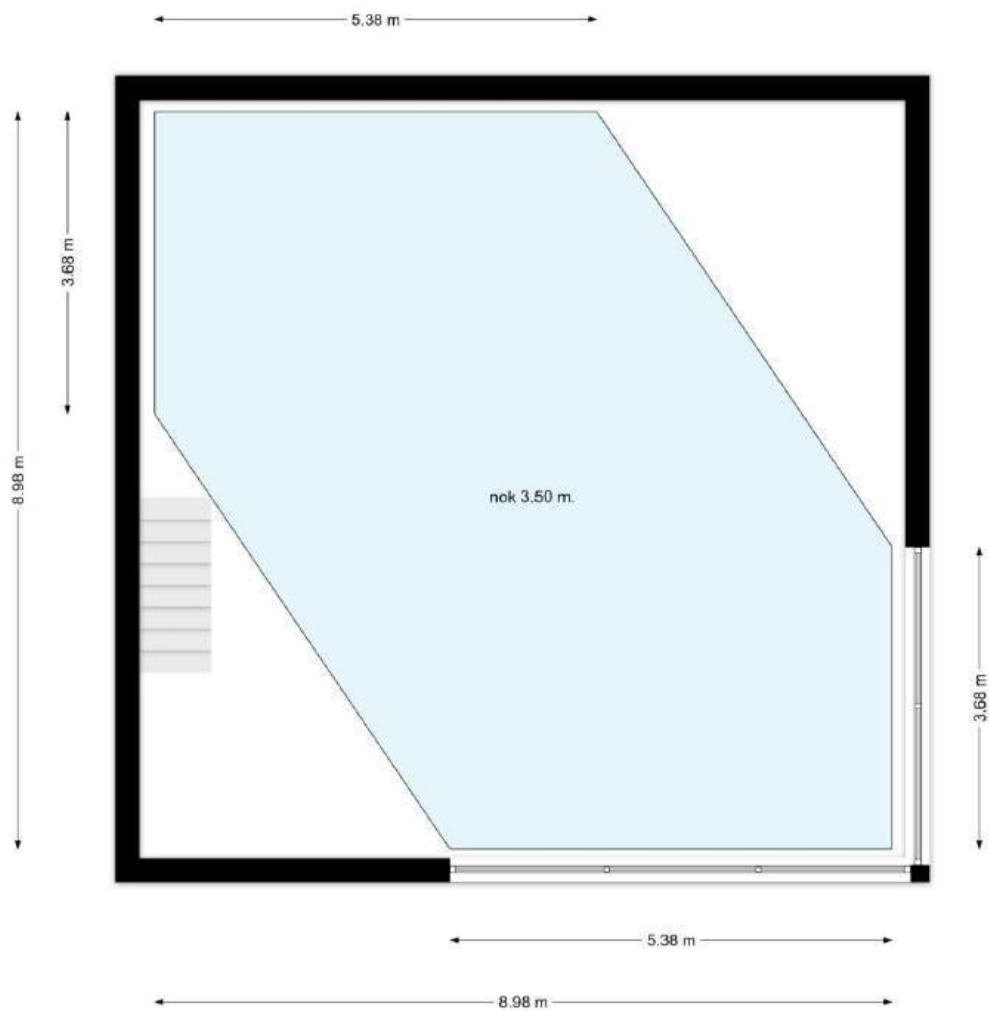
Plattegrond



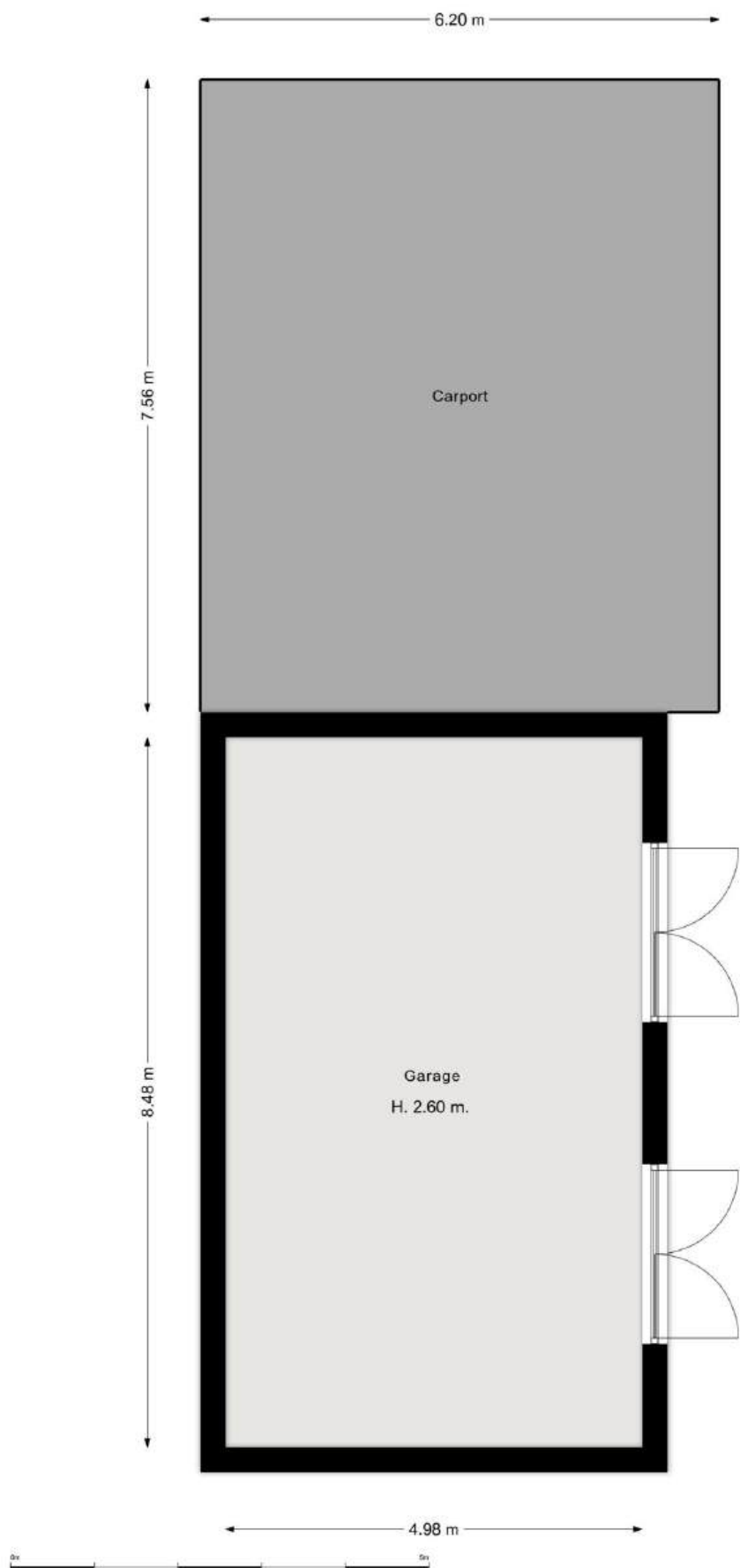
Plattegrond



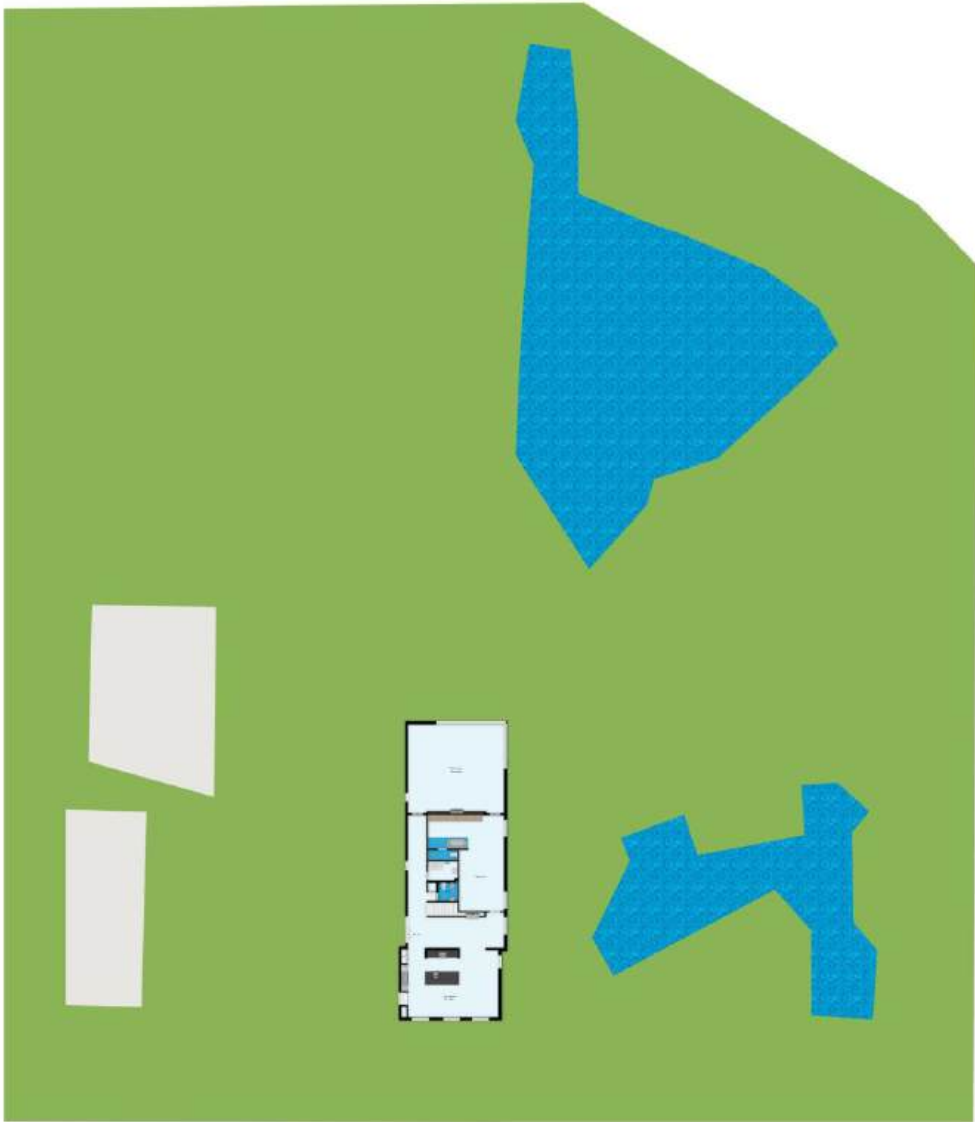
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



0m 5m



Korver Makelaars | Altijd 't juiste adres!

0279 250 421 | welkom@korvermakelaars.nl | www.korvermakelaars.nl



Ons team

Verkoop advies

Om u het beste van dienst te zijn bij de verkoop van uw woning maken we graag een afspraak bij u thuis. U krijgt allereerst een vrijblijvende en kosteloze indicatie van de waarde van uw woning waarbij we tevens uiteenzetten wat we voor u kunnen doen bij uw verkoop. Verkopen is namelijk meer dan alleen een bord in de tuin en klanten rondleiden.

Korver Makelaars werkt met een evenwicht tussen een zakelijke benadering van de verkoop en met een persoonlijke instelling. Wij werken met gevoel voor de cliënt en het huis dat wordt verkocht. Waarom koopt iemand een huis of kiest hij voor een bepaalde makelaar? Exact! Om het juiste gevoel!

Aankoop advies

Het aanschaffen van een woning begint met het opstellen van uw woonwensen. Meestal levert dit een flinke lijst op. Mocht u nu een woning vinden die aan al uw wensen voldoet, komt het regelmatig voor dat het niet binnen uw besteedbare budget past. Het is nu eenmaal menselijk om meer te wensen dan te kunnen betalen. Dus moeten er keuzes gemaakt worden. En dan begint het werk voor Korver Makelaars.

Onze dienstverlening houdt niet op bij zoeken en vinden. Natuurlijk regelen we de bezichtiging, maar we geven ook onze mening over zaken als de wijk en de bouwkundige staat van de woning. We helpen u vanaf uw woonwensen tot en met het tekenen van de akte van levering bij de notaris. Maar dat mag u ook verwachten van de Adviseur van 't huis.



KORVER
MAKELAARS

Benieuwd naar de waarde van uw woning?

Vraag een GRATIS waardebepaling aan!

Wil jij meer inzicht in de actuele marktwaarde van je huis? Onze makelaars komen graag bij je thuis voor een waardebepaling.

De woning waarde hangt af van veel factoren. Denk daarbij aan de locatie, de perceel-grootte, het bouwjaar en de staat van onderhoud. Als lokale makelaar met veel ervaring weten wij goed wat de actuele prijzen zijn in de regio. Door deze grondig te vergelijken met specifieke kenmerken van jouw huis, maken wij een waardebepaling op maat.

Nodig ons vrijblijvend en kosteloos uit. Dan weet je straks precies hoeveel (over)waarde jouw huis heeft. En wat dat betekent voor je bestedingsruimte voor een eventueel ander huis.

Wil jij weten wat je huis waard is? Maak dan nu een afspraak voor een **GRATIS** waardebepaling.

☎ 0297-250421

✉ welkom@korvermakelaars.nl



Voorwaarden en Wetenswaardigheden

Vraagprijs	De vraagprijs geldt slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod.
Koopakte	Conform standaard NVM-model.
Overeenkomst	Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door ons kantoor opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door beide partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding etc. af te zien van een transactie.
Notaris	Door de koper aan te wijzen, tenzij anders bepaald in de brochure. Is de notaris echter verder dan 15 km van de woning gevestigd, dan worden eventuele extra kosten (reiskosten, reistijd, kosten notariële volmacht e.d.) aan koper doorberekend.
Baten en lasten	Alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons en dergelijke komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van de feitelijke eigendomsoverdracht. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend.
Bedenktijd koper	Een koper heeft drie dagen bedenktijd bij aankoop van “een tot bewoning bestemde onroerende zaak”, waarin hij die overeenkomst alsnog ongedaan kan maken. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat een kopie van de door beide partijen getekende koopakte aan koper wordt overhandigd. De bedenktijd eindigt om 23:59 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Zaterdag, zondag en algemeen erkende feestdagen vallen hier buiten.
Kosten koper	Indien u een woning koopt is het gebruikelijk dat de kosten van de eigendomsoverdracht voor rekening van de koper komen. Deze eenmalige kosten (te verrekenen bij de notariële eigendomsoverdracht) bestaan uit 2% overdrachtsbelasting en 1 tot 1,5% notariskosten.
Onderzoeksplicht koper	Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Het beste kunt u zich laten bijstaan door uw eigen NVM-makelaar!
Bouwkundige keuring	Indien u dit wenst kunt u de woning zelf bouwkundig laten keuren en eventueel een garantieverzekering afsluiten. Meer informatie hierover kunt u bij ons op kantoor krijgen.



Voorwaarden en Wetenswaardigheden

Financieringskosten

In de meeste gevallen zal men ook een hypotheek afsluiten. Hiervoor wordt door de geldverstrekker meestal afsluitprovisie over de hypotheeksom in rekening gebracht. De geldverstrekker verlangt tevens dat er voor het aangekochte woonhuis een taxatierapport wordt overlegd. Dit taxatierapport wordt door een onafhankelijke (niet bij de transactie betrokken) makelaar gemaakt en hij/zij zal hiervoor taxatie kosten in rekening brengen. De hypotheek wordt bij de eigendomsoverdracht ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers van het Kadaster (overigens net zoals de eigendomsakte van de notaris). De notaris brengt hiervoor ongeveer 1% van de hypotheeksom in rekening. De kosten van de financiering zijn fiscaal aftrekbaar. Voor een uitgebreid en vrijblijvend hypotheekadvies op maat maken wij graag een afspraak met u.

Verzekeringen

Vanaf de dag dat de woning feitelijk aan u wordt overgedragen (de sleuteloverdracht - dit is meestal de dag van het notariële transport) draagt u ook het risico van de woning. U moet derhalve zelf tijdig voor de verzekering van de woning zorg dragen. Uiteraard bemiddelt onze adviseur ook in (opstal-) verzekeringen.

Asbestclausule

Bij woningen welke zijn gebouwd vóór 1990, is een ouderdoms- en asbestclausule van toepassing. In het object kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden opgenomen. Koper verklaart ermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het object kan voortvloeien.

Toelichting meetclausule 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. Uitgangspunt blijft altijd "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.



**Ruimte voor uw
aantekeningen:**





Wilt u uw woning snel en voor de hoogst haalbare prijs verkopen?
Dan weet u onze adviseurs te vinden. We staan graag voor u klaar.

De deur staat voor u open!

Korver Makelaars O.G. BV
Stationsweg 12, 3641 RG Mijdrecht
T +31 (0)297 250421
E welkom@korvermakelaars.nl
korvermakelaars.nl



Altijd 't juiste adres!



VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | TAXATIE

