

TE KOOP



**Halve Raak 61
2771 AC Boskoop**

Vraagprijs € 940.000,- k.k.

Vrij wonen op een riant perceel van 2.260m² aan het landelijk gelegen Halve Raak te Boskoop!

Het geheel is gelegen in het oostelijk buitengebied van Boskoop, heerlijk vrij tussen de vrijstaande woningen en kwekerijen. Boskoop ligt midden in het 'groene hart' en maakt deel uit van de gemeente Alphen aan den Rijn. Het is een ideale uitvalsplek voor wandel- of fietstochten door de omliggende polder, maar ook naar het Bentwoud en de Reeuwijkse plassen. Er zijn voldoende voorzieningen aanwezig in Boskoop zoals een gezellig dorpskern met diverse winkels, horeca en (sport-)verenigingen. Het centrum van Alphen aan den Rijn ligt op fietsafstand.

De Halve Raak maakt onderdeel uit van de Rondweg Boskoop Oost en is hiermee uitstekend bereikbaar vanaf de N207 en de uitvalswegen N11 en A12. Boskoop is gunstig gelegen ten opzicht van steden als Alphen aan den Rijn, Leiden, Gouda, Zoetermeer, Amsterdam, Den Haag en Utrecht.

Zoekt u vrijheid met veel buitenruimte en niet te ver gelegen vanaf de bebouwde kom? Dan is deze woning een bezichtiging meer dan waard!

Hier heeft u alle mogelijkheden om vrijstaand te wonen, te tuinieren en ruimte om uw (klein-)kinderen buiten te laten spelen. Heeft u de wens voor een grote schuur of hobbyruimte, dan is hier voldoende plek om dit achter de woning te realiseren.

De woonkamer heeft, door de vele ramen, veel lichtinval en met de openslaande deuren is er fraai uitzicht op de diepe achtertuin. De achtertuin is ingericht met een houten terras, moestuin, grasland en een kippenren. Elke dag een vers eitje is dus direct na aankoop mogelijk. De Metasequoia die achter de woning staat is geplant op het moment dat de woning is gebouwd en fungeert als een natuurlijke zonwering. De voortuin is netjes aangelegd met een gazon en diverse bomen en struiken.

Kenmerken

- vrijstaande woning, bouwjaar 1988, traditioneel gebouwd, betonnen vloeren, zadeldak met dwarskap en wolfseinden, gedekt met keramische pannen.
- inhoud woning 551,53m³, woonoppervlakte 130,40m², overige inpandige ruimte 18,30m², gebouwgebonden buitenruimte 7,30m²
- 4 slaapkamers
- inpandige garage
- perceel totaal kadastraal groot 2.260m²
- riante tuin, grotendeels begrensd door sloten
- 2 inritten vanaf de Halve Raak
- ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- vergunningvrij bouwen geeft veel mogelijkheden voor bijv. een schuur, garage of mantelzorgwoning.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond

De overdekte entree bevindt zich aan de zijkant van de woning, voor de inpandige garage. Via de entree kom je in de hal welke toegang geeft tot het toilet en de woonkamer met de keuken. In de hal bevindt zich de meterkast en de trap naar de eerste verdieping.

De L-vormige woon-/eetkamer is heerlijk licht door de vele raampartijen. In de zuidgevel zijn openslaande deuren naar het terras. In de woonkamer vind je aan de voorzijde een knusse zithoek met allesbrander en schouw.

De keuken is voorzien van een keukenopstelling in L-vorm met gasfornuis en afzuigkap, diverse inbouwapparatuur als oven, vaatwasser en koelkast.

Vanuit de keuken kom je in de bijkeuken, waar de cv-ketel hangt en de aansluiting voor de wasmachine. Via de bijkeuken is er toegang naar de achtertuin en naar de garage, die nu als berging wordt gebruikt.

Verdieping

De overloop, geeft toegang tot 4 slaapkamers, een badkamer en bergverlating die bereikbaar is met een vlizotrap. Aan de noordkant van de woning ligt de grootste slaapkamer. Twee slaapkamers aan de zuidkant, waarvan een is voorzien van bergverlating onder de kap en een slaapkamer aan de westkant. De badkamer is ingericht met een douche, ligbad, wastafel met -meubel en toilet.

Tuin

De diepe voortuin is netjes ingericht met een gazon, diverse bomen en stuiken. De inrit naar de woning is uitgevoerd met sierbestrating. Langs de westkant van de voortuin ligt een sloot die door loopt tot het einde van het perceel.

Langs de oostkant ligt de 2e inrit, gezamenlijk met de buurman in gebruik, en via deze inrit is de achtertuin bereikbaar. De achtertuin is ingericht met terrassen, gazon, moestuin, kippenren en ruimte om te parkeren. De zonwering boven de openslaande deuren van de woning biedt een schaduwplek op het houten terras. De Metasequoia die achter de woning staat is geplant op het moment dat de woning is gebouwd en fungeert tevens als een natuurlijke zonwering. De achtertuin wordt aan drie zijden begrensd door sloten.

Parkeren

Er is ruime gelegenheid voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein. Dit kan op de inrit voor de inpandige garage en achter de woning.

Kadastrale gegevens

Gemeente Boskoop, sectie K, nummer 89, groot 205m² en nummer 1599, groot 2.055m². Totaal is het perceel kadastraal groot 2.260m².

Bestemming

Het geheel valt onder het bestemmingsplan 'Buitengebied-Boskoop met bestemming 'Agrarisch'. De woning met een deel van de omliggende grond, circa 1.160m² heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied – vijfde wijziging' de functieaanduiding 'plattelandswoning' verkregen. Door de aanduiding plattelandswoning is de woning te financieren volgens de gebruikelijke hypotheekvormen. Het overige deel heeft de bestemming 'Agrarisch'.

Fundering

Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.

Oplevering

in overleg

Vraagprijs

€ 940.000 k.k.

Verkoopinformatie

Deze vrijblijvende objectinformatie is met de meeste zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Ook kan aan de vermelde gegevens geen enkel recht worden ontleend. Alle informatie is enkel en alleen bedoeld voor de presentatie van het object en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Eventueel bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief.

De woning is ingemeten volgens de branchebrede Meetinstructie gebaseerd op de GO NEN 2580. 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. Mochten er daarentegen afwijkingen in de berekening of oppervlakten zijn t.o.v. de werkelijkheid, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

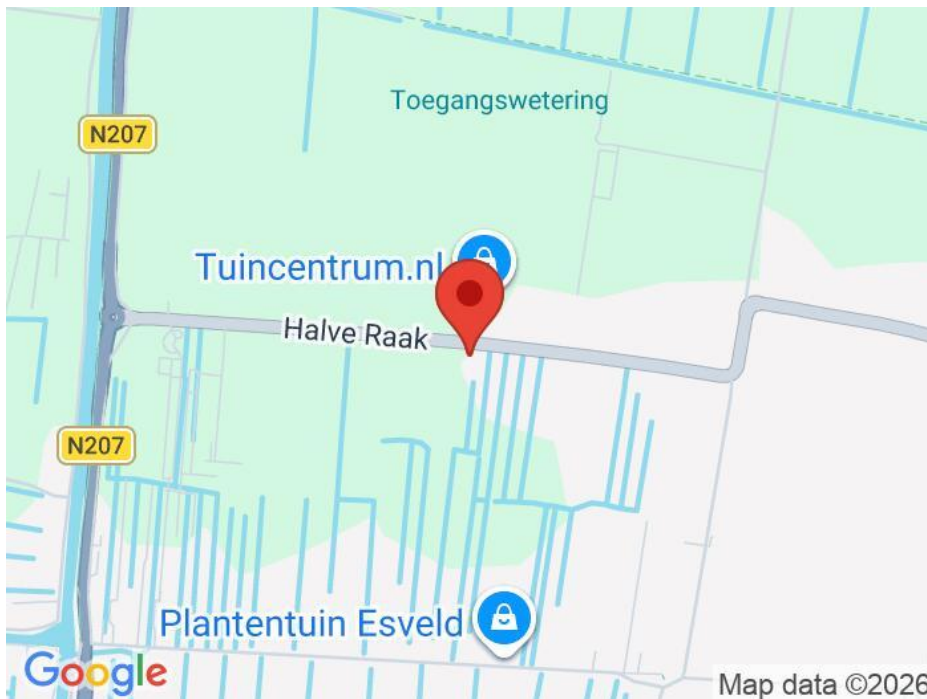
Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

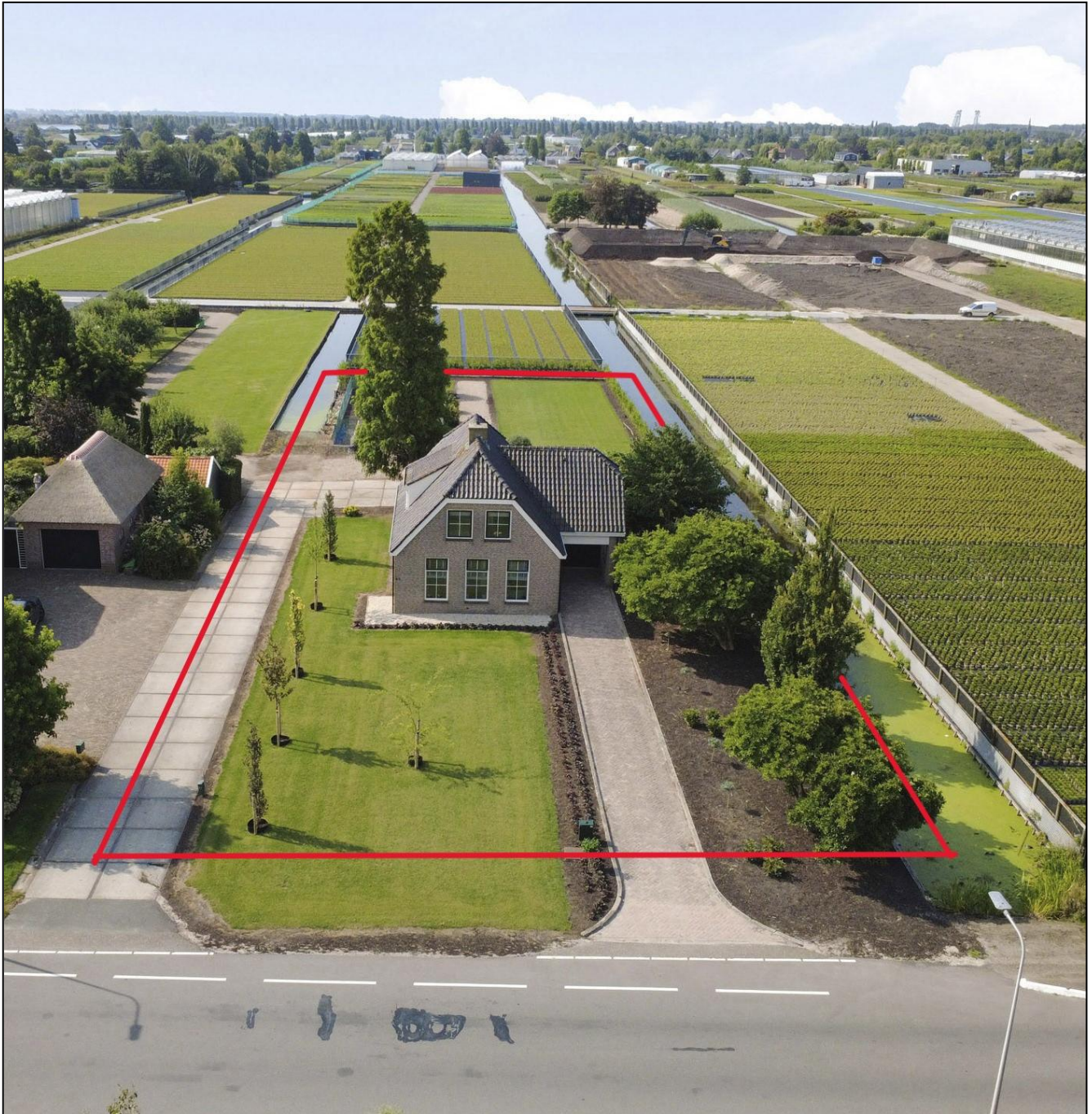
Kenmerken

Vraagprijs	: € 940.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 552 m ³
Perceel oppervlakte	: 2.260 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 130 m ² en 18 m ² overige inpandige ruimte (garage)
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1988
Ligging	: Open ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Voor- en achtertuin
Garage	: Inpandig
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Voorzieningen	: Openslaande deuren, allesbrander

Locatie

Halve Raak 61
2771 AC BOSKOOP







Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



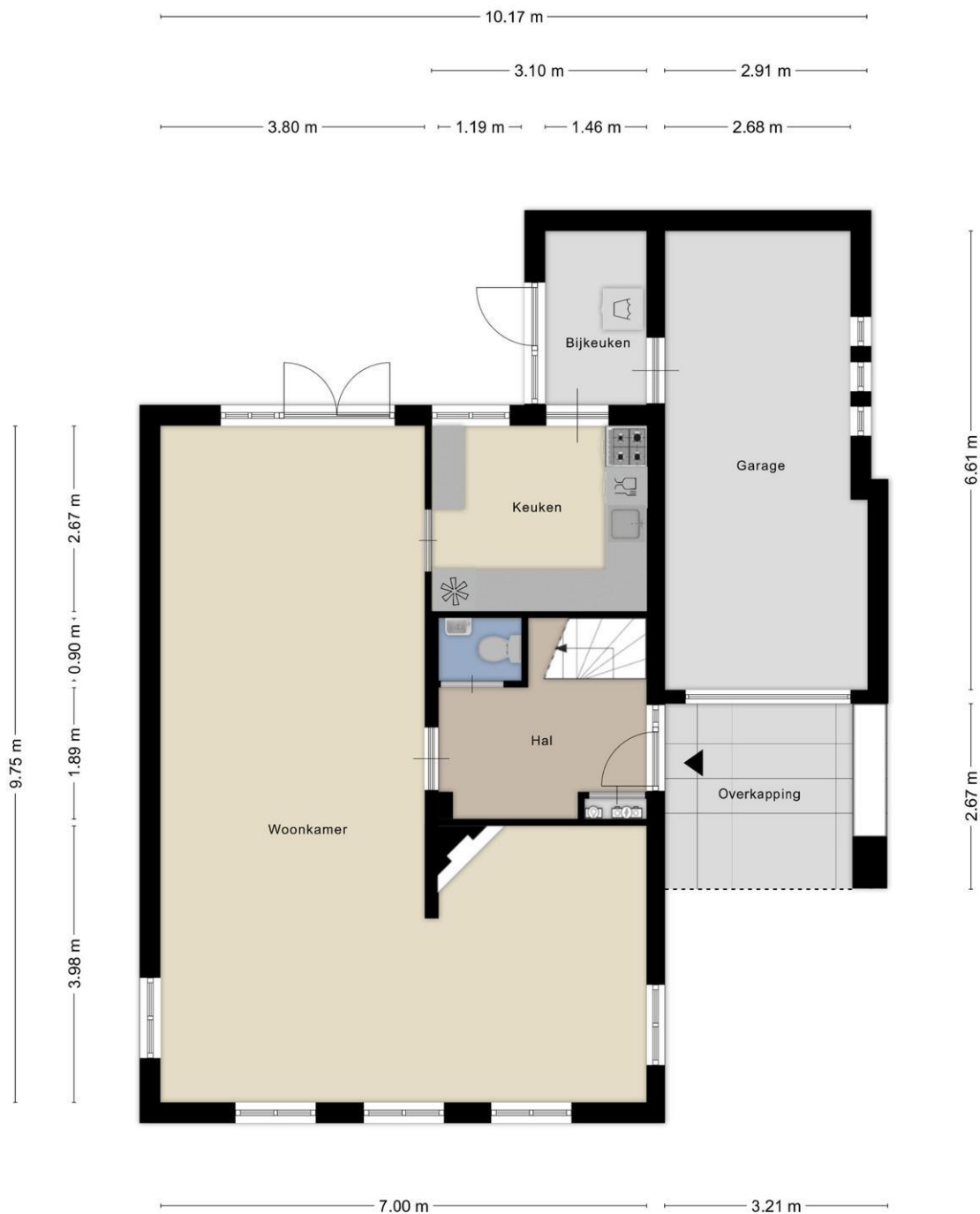
Foto's



Foto's



Plattegrond – begane grond



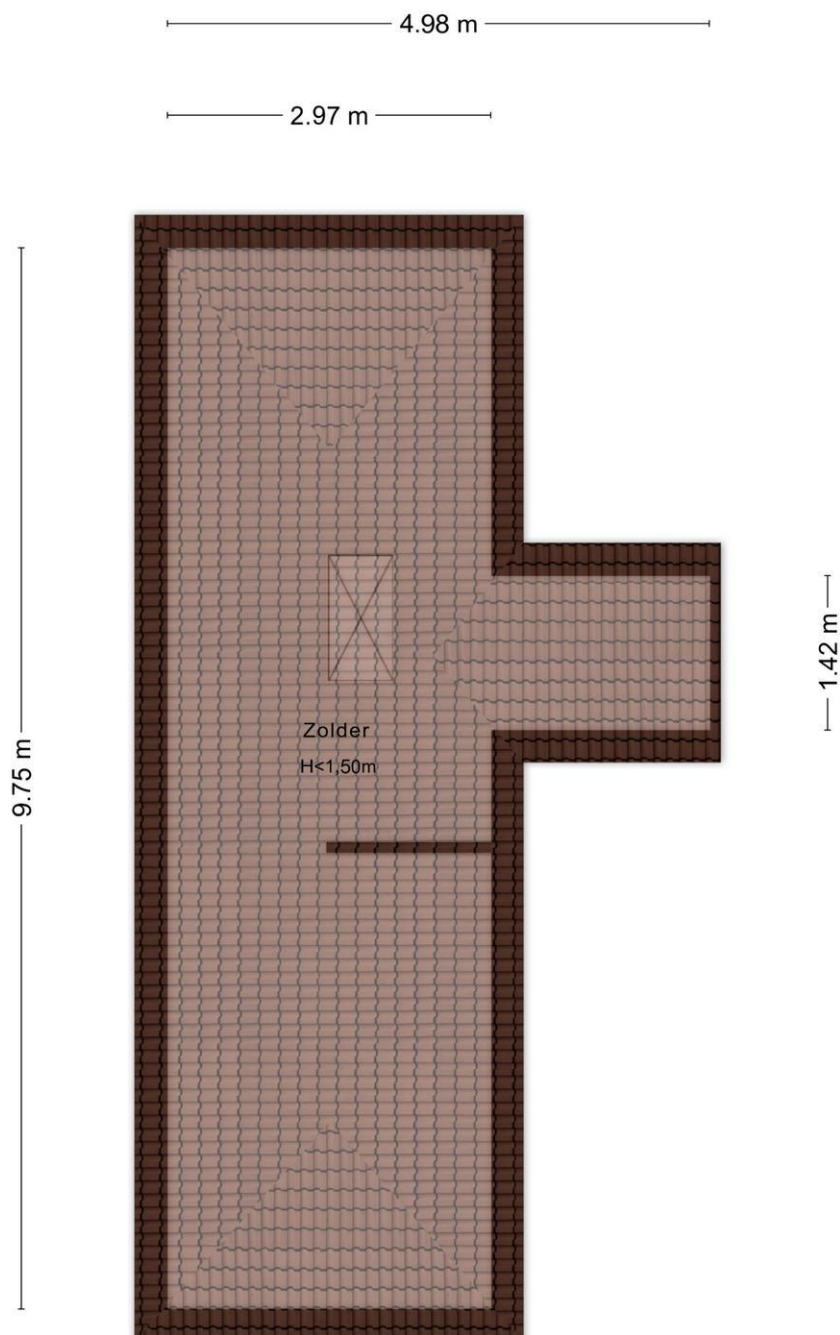
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond – 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - bergvliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Bestemming woning – plattelandswoning



Buitengebied Boskoop - vijfde wijziging

wijzigingsplan - Gemeente Alphen aan den Rijn

meer documentkenmerken ▼

vastgesteld 06-05-2019 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Gerelateerd Overig Toelichting

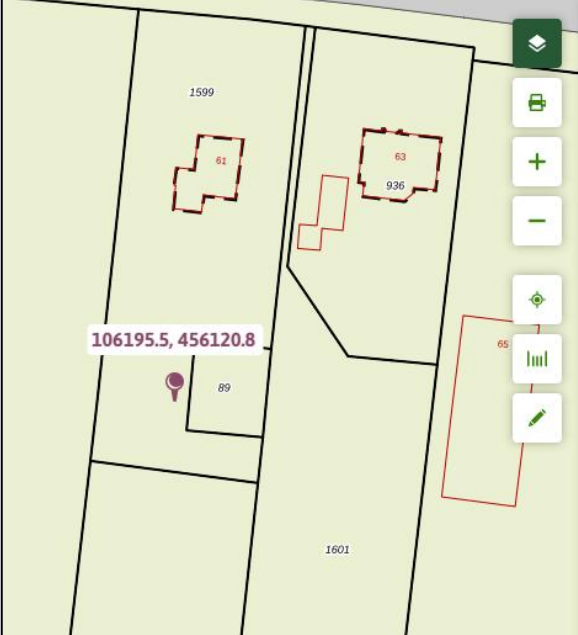
Bestemmingen (1)

 Agrarisch >

Functieaanduidingen (1)

 specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning

Bestemming achtertuin - Agrarisch





Bestemmingsplan Buitengebied

bestemmingsplan - Gemeente Boskoop

meer documentkenmerken ▼

onherroepelijk 03-10-2012 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig

Bestemmingen (1)

 **Agrarisch** >

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☐
Allesbrander	☒	☐	☐	☐
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☒	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
Sanitair				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☒	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas fundering	☒	☐	☐	☐
Kippenren	☒	☐	☐	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐

U hebt het huis bezichtigd, en dan....

We hopen dat u een goede eerste indruk heeft gekregen van het pand dat u heeft bezichtigd! Hoe gaat het nu verder? Als u interesse heeft, maken we graag een afspraak voor een tweede bezichtiging. Hieronder vindt u nog wat uitleg over een aantal begrippen:

Mededelingsplicht verkoper:

De eigenaar heeft een wettelijke mededelingsplicht. Bij het verkrijgen van de opdracht vragen wij daarnaar bij de opdrachtgever en de antwoorden worden opgenomen in de lijst van zaken.

Onderzoeksplicht koper:

Ook de koper heeft de wettelijke plicht onderzoek te doen naar gebreken en zaken die hij/zij belangrijk vindt.

Bouwkundige keuring:

Een bouwkundige keuring geeft u zekerheid over de kwaliteit van de woning die u wellicht aan wil kopen. Een bouwtechnische keuring biedt uitsluitend over de staat waarin een huis verkeert. Een bouwkundig keuringsrapport geeft een nauwkeurig beeld van de te verwachten kosten die gemaakt moeten worden om het pand weer in goede conditie te brengen. Niet alleen achterstallig onderhoud en op termijn cq uitgesteld onderhoud komt hierbij naar voren. Ook gewenste verbeteringen, als bijvoorbeeld verbeteren van de thermische isolatie, inbraak- en brandveiligheid worden in een dergelijk rapport opgenomen.

Financiering van het huis:

Natuurlijk wilt u weten wat de financiële consequenties zijn voordat u koopt. Ook als u al een gesprek met een andere adviseur of bank heeft gehad, kunt u terecht voor een second opinion. Ga hiervoor naar een deskundig adviseur.

Wat is de overwaarde in uw huidige huis?

Een uiterst belangrijke vraag natuurlijk, een juiste inschatting is van cruciaal belang voor uw financiering. Graag komt één van de makelaars van ons kantoor bij u langs voor een gratis waardebepaling van uw woning.

Een optie nemen?

Een optie kunt u niet nemen. U kunt om een optie vragen. In de regel worden opties voor maximaal een week verleend. De optie is een tijdsperiode waarin de verkoper toezegt niet aan een ander te zullen verkopen.

Wat houdt het begrip vraagprijs in?

Juridisch gezien is de vraagprijs niets anders dan de uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, bent u niet automatisch koper. De verkoper zal eerst akkoord moeten geven. Een verkoper mag zijn prijs tijdens de onderhandeling zelfs verhogen.

Het doen van een bod:

Als u een bod doet, moet u ook eventuele randvoorwaarden aangeven. Uiteraard is de prijs erg belangrijk, maar andere voorwaarden moeten ook worden vermeld, zoals de eventuele ontbindende voorwaarden inzake de financiering en de leverdatum.

Wanneer wordt de koop gesloten? Wat is precies de bedenktijd?

De koop wordt gesloten bij ondertekenen van de koopovereenkomst. Hierna geldt voor de koper (in een consumentenkoop) drie dagen bedenktijd vanaf het ontvangen van een afschrift van de door beide partijen getekende koopovereenkomst. De bedenktijd geldt niet voor de verkoper.