

BOSKOOP
Zuidkade 142



te>koop

Vraagprijs
€ 395.000,- 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.



Desiree>
Idsinga>

Vastgoedadviseur

06 53 82 65 70
didsinga@vanherk.nl



Omschrijving

VERRASSEND RUIM HUIS MET DAKTERRAS EN VOLOP MOGELIJKHEDEN OP EEN MOOIE LOCATIE IN BOSKOOP!

Ben je op zoek naar een huis dat nét even anders is? Een plek met ruimte, een bijzondere indeling en volop mogelijkheden om er helemaal jouw eigen thuis van te maken? Dan is Zuidkade 142 in Boskoop absoluut het bekijken waard! Dit huis uit 1991 heeft een woonoppervlakte van circa 105 m², twee slaapkamers, een ruime woonkamer met open keuken en een heerlijk dakterras op het westen. Daarbij biedt het huis de mogelijkheid om een garage te creëren, wat het geheel nog interessanter maakt. De ligging aan een rustige weg in een woonwijk zorgt voor een prettige woonomgeving, terwijl je tegelijkertijd profiteert van de voorzieningen die Boskoop te bieden heeft.

Het huis is op onderdelen toe aan modernisering, maar juist daarin schuilt een mooie kans. Je bepaalt zelf welke sfeer je wilt neerzetten, welke materialen je gebruikt en hoe je de beschikbare ruimte optimaal benut. Van een frisse, moderne uitstraling tot een warme en sfeervolle inrichting: hier kun je jouw eigen woonideeën werkelijkheid laten worden.

EEN VERRASSENDE INDELING MET VEEL MOGELIJKHEDEN

Wat dit huis bijzonder maakt, is de indeling over twee woonlagen. Anders dan bij veel traditionele huizen biedt deze opzet een verrassende verdeling van de leefruimtes. Dat maakt Zuidkade 142 interessant voor kopers die niet alleen kijken naar wat een huis vandaag te bieden heeft, maar ook naar wat ze er in de toekomst van kunnen maken. Met circa 105 m² woonoppervlakte is er voldoende ruimte voor verschillende woonwensen. Of je nu voor het eerst een huis koopt, vanuit een kleiner huis wilt doorgroeien of juist op zoek bent naar een plek met een praktische indeling: hier zijn verschillende mogelijkheden.

De woonkamer is een van de ruimtes waar je direct de potentie van het huis ziet. De grote opzet zorgt voor een ruimtelijk gevoel en biedt mogelijkheden voor het creëren van verschillende woonfuncties. Denk aan een comfortabele zithoek waar je na een drukke werkdag tot rust komt en een gezellige eethoek waar je met familie en vrienden uitgebreid kunt tafelen.



Omschrijving

De grote raampartijen zorgen voor prettig daglicht en geven de ruimte een open uitstraling. Door de vloer, wanden en verdere afwerking naar eigen smaak aan te passen, kun je hier een fijne leefruimte realiseren die helemaal aansluit bij jouw woonstijl. Ook de open verbinding met de keuken draagt bij aan het ruimtelijke karakter. Hierdoor blijven koken, eten en ontspannen met elkaar verbonden, terwijl er toch een duidelijke verdeling tussen de verschillende gedeeltes mogelijk is.

MAAK VAN DIT HUIS JOUW THUIS

De keuken heeft een praktische opstelling met witte keukenkasten, een donker werkblad en een gaskookplaat. De huidige inrichting vormt een bruikbare basis, maar biedt tegelijkertijd volop mogelijkheden voor een eigentijdse vernieuwing. Misschien droom je van een moderne keuken met rustige kleuren en een strak werkblad. Of geef je juist de voorkeur aan een warme uitstraling met natuurlijke materialen? De beschikbare ruimte biedt aanknopingspunten om een keuken te realiseren die past bij de manier waarop jij graag woont en kookt. Daarbij kun je ook nadenken over de aansluiting op de woonkamer, zodat de leefruimte nog beter tot zijn recht komt.

Het huis beschikt over drie kamers, waarvan twee slaapkamers. Daarmee is het geschikt voor verschillende levensfasen. De grootste slaapkamer kan worden ingericht als comfortabele hoofdslaapkamer, terwijl de tweede slaapkamer bijvoorbeeld dienst kan doen als kinderkamer, logeerkamer of thuiswerkplek. Zeker voor wie regelmatig vanuit huis werkt, is een aparte kamer een prettig voordeel. Je hebt de mogelijkheid om werk en privé van elkaar te scheiden, zonder dat je daarvoor ruimte in de woonkamer hoeft op te geven. De badkamer is volledig betegeld in een lichte kleurstelling en voorzien van een ligbad, een aparte douchecabine, een wastafel en een toilet.

Een praktische combinatie, waarbij je zowel de mogelijkheid hebt om snel te douchen als om uitgebreid in bad te ontspannen. Ook hier kun je met een toekomstige modernisering de ruimte helemaal laten aansluiten op jouw persoonlijke voorkeuren.

Er is tevens een achteringang waarbij je gelijk in de bijkeuken binnenkomt, waar zich de wasmachineaansluiting en CV-ketel bevindt. Het huis beschikt bovendien over energielabel B. Een aantrekkelijk gegeven voor kopers die bij hun zoektocht niet alleen letten op ruimte en uitstraling, maar ook op de energieprestatie van hun toekomstige huis.

GENIET VAN HET DAKTERRAS OP HET WESTEN

Een bijzonder pluspunt van Zuidkade 142 is het dakterras op het westen. Een eigen buitenruimte waar je na een werkdag nog heerlijk van de middag- en avondzon kunt genieten. Zet er een fijne loungeset neer, voeg wat groene planten toe en creëer een plek waar je graag buiten zit. Vanaf het dakterras kijk je uit over de omliggende huizen, het groen en het water in de omgeving. Dat geeft deze buitenruimte een eigen karakter. Juist de combinatie van het uitzicht en de westelijke oriëntatie maakt het terras een aantrekkelijke aanvulling op de leefruimte binnen.

Het dakterras biedt bovendien mogelijkheden om er met een nieuwe inrichting een gezellige buitenplek van te maken. Denk aan comfortabele tuinmeubelen, sfeervolle verlichting en plantenbakken voor extra groen. Zo maak je van het terras een verlengstuk van je huis. Een ander interessant aspect is de mogelijkheid om een garage te creëren. Dat kan aantrekkelijk zijn voor wie behoefte heeft aan een eigen parkeerplek, extra bergruimte of een plek voor fietsen en andere spullen.

Omschrijving

De precieze mogelijkheden en eventuele benodigde vergunningen moeten nog worden onderzocht, maar het is zeker een optie om mee te nemen bij het bekijken van het huis.

RUSTIG WONEN MET BOSKOOP DICHTBIJ

Zuidkade 142 ligt aan een rustige weg in een woonwijk van Boskoop. Een prettige locatie voor wie graag een rustige thuisbasis heeft, maar ook waarde hecht aan voorzieningen in de omgeving. Boskoop staat bekend om zijn groene karakter, de vele kwekerijen en de waterrijke omgeving. Dat zorgt voor een herkenbare sfeer die je op verschillende plekken in het dorp terugziet. Tegelijkertijd heeft Boskoop de dagelijkse voorzieningen die het wonen hier aangenaam maken. Of je nu boodschappen wilt doen, een wandeling wilt maken of eropuit wilt met de fiets: de omgeving biedt verschillende mogelijkheden. Ook voor mensen die werken buiten Boskoop is de ligging interessant, met verbindingen richting omliggende plaatsen.

Wat dit huis vooral aantrekkelijk maakt, is de combinatie van ruimte, mogelijkheden en locatie. Je koopt hier geen huis waarin alles al voor je is bepaald, maar juist een plek waar je jouw eigen plannen kunt uitvoeren. Met een woonoppervlakte van circa 105 m², twee slaapkamers, een dakterras op het westen en de mogelijkheid om een garage te realiseren, biedt Zuidkade 142 een mooie basis voor de toekomst. Benieuwd hoe jij dit huis zou inrichten? Kom dan vooral zelf kijken en ervaar de ruimte en mogelijkheden tijdens een bezichtiging!

KENMERKEN

- Vraagprijs: € 395.000 k.k.
- Woonoppervlakte: ca. 105 m²
- Perceeloppervlakte: 87 m²
- Bouwjaar: 1991
- Aantal woonlagen: 2
- Aantal kamers: 3
- Aantal slaapkamers: 2
- Buitenruimte: dakterras op het westen
- Energielabel: B
- Mogelijkheid om een garage te creëren (zelf nader te onderzoeken)
- Notaris wordt aangewezen door verkoper;
- In de koopovereenkomst wordt een "as is where is" clause opgenomen;
- Oplevering in overleg, kan snel.

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

Omschrijving>

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

KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.





Impressie

Kenmerken



Woonoppervlakte

105 m²



Bouwjaar

1991



Slaapkamers

2



Perceeloppervlakte

87 m²

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	105 m ²
Perceeloppervlakte	87 m ²
Inhoud	365 m ³
Bouwjaar	1991
Tuin	west
Verwarming	c.v.-ketel (-)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

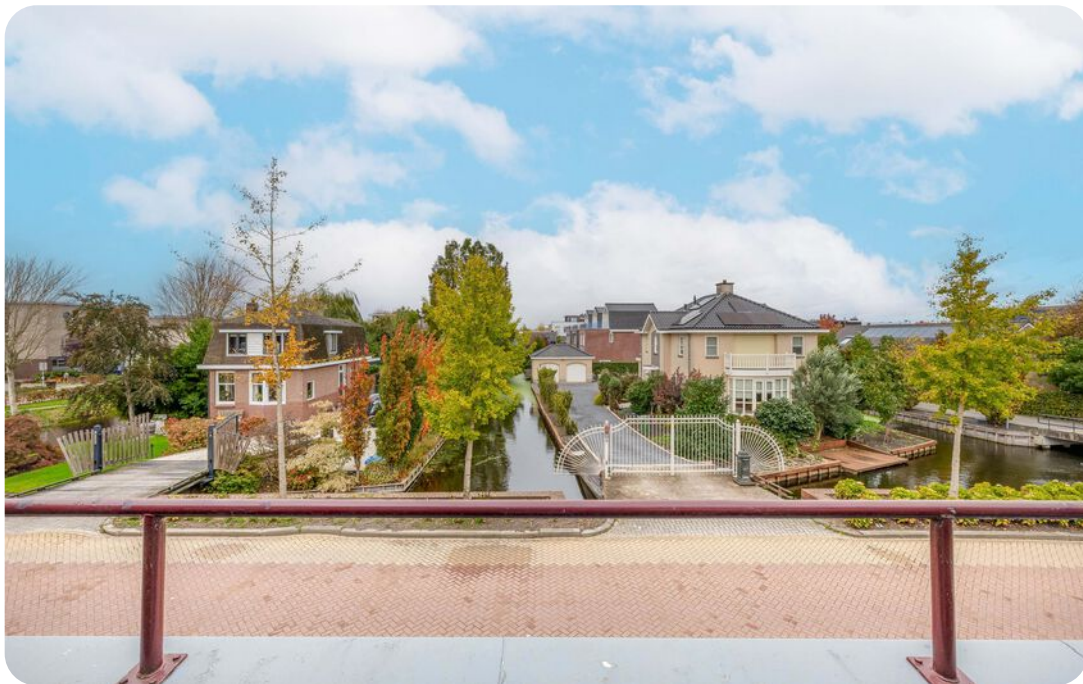
B

















Impressie





Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Zuidkade 142

Postcode/plaats

2771 DR BOSKOOP

Sectie/perceel

Sectie D, nummer 3835

Kadastraal eigendom

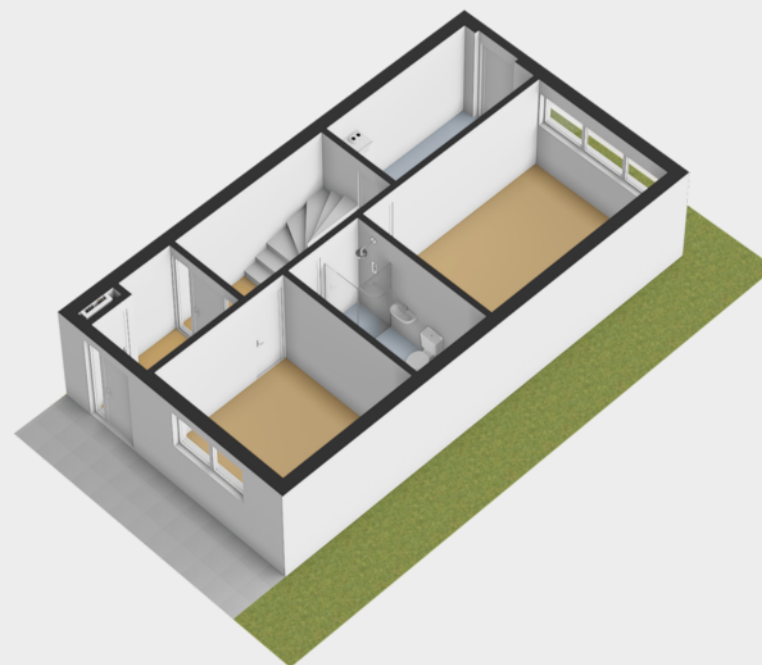
Volle eigendom

Perceelpervlakte

87 m²



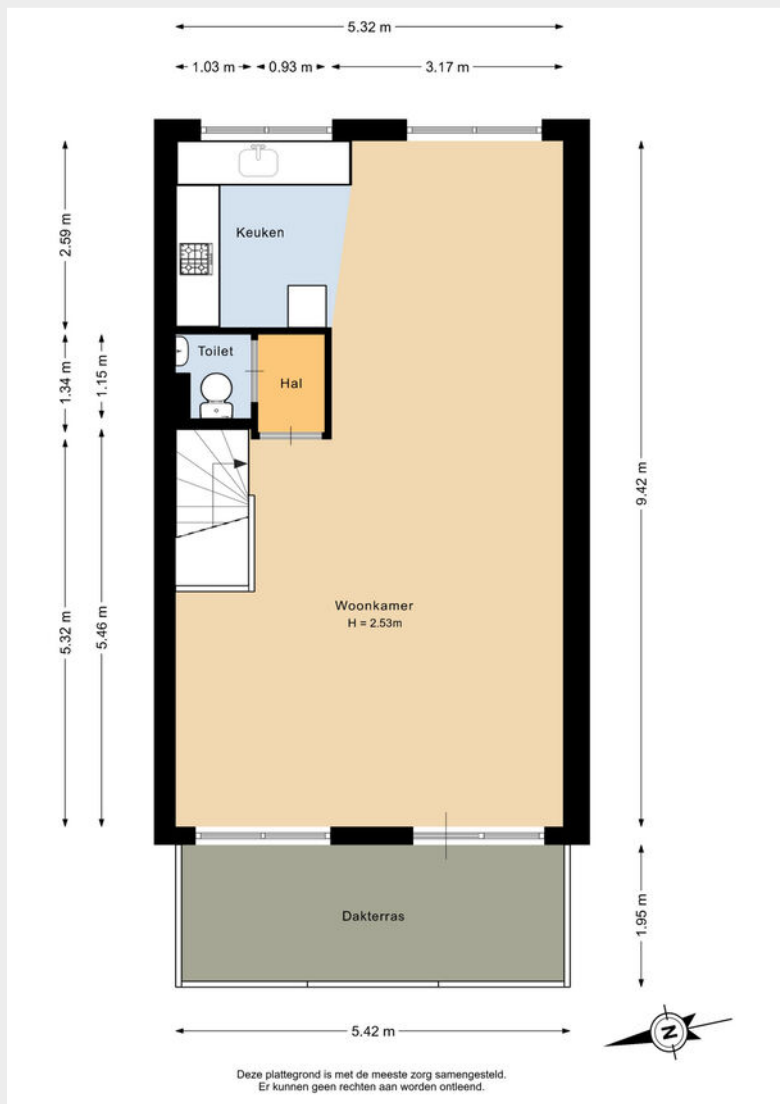
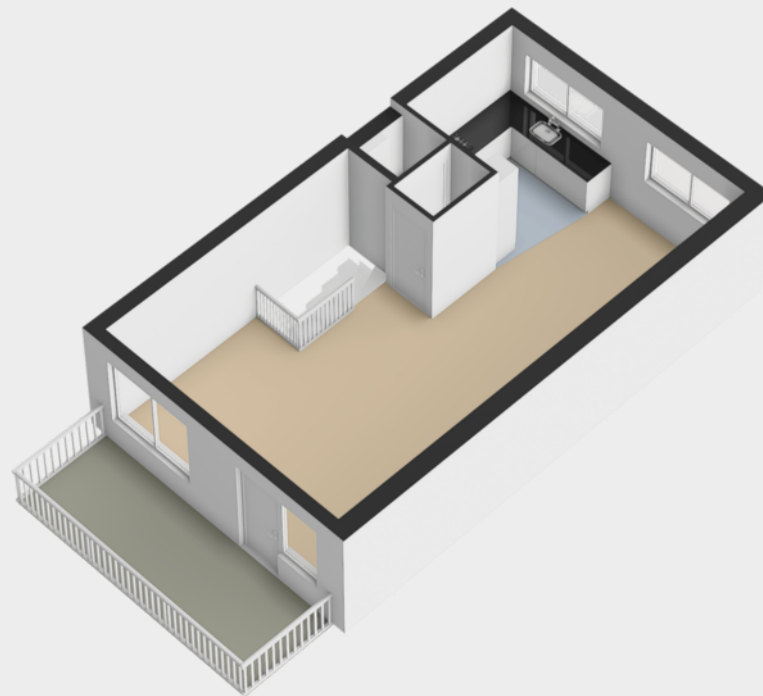
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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 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



Maud>
Romijn>

Commercieel Binnendienst Medewerker

0182 577 700
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

11. Funderingsrisico-indicator niet beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. 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 gebruikte data van FunderMaps.

Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een 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.



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 ontlenen.





van>herk
makelaars

Contactgegevens

0182 57 77 00
gouda@vanherk.nl
vanherk.nl

