



Warmoeskade 33

Boskoop

€ 1.269.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
175 m²



Perceeloppervlakte
1350 m²



Inhoud
721 m³



Aantal kamers
5



Energielabel
B



Omschrijving

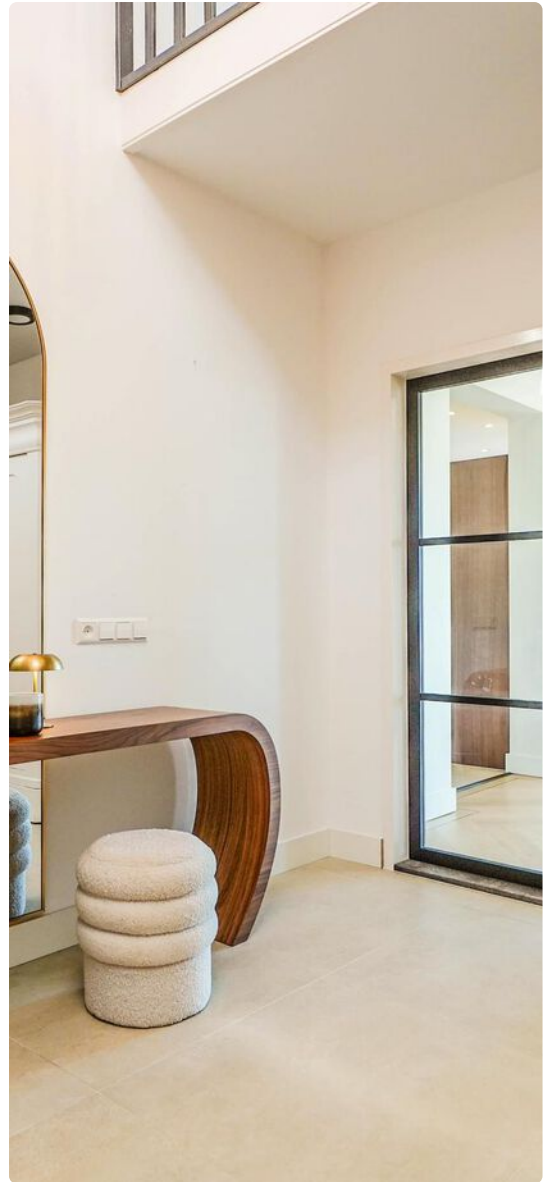
Welkom in deze fraaie, recent volledig gerenoveerde vrijstaande villa, waar modern wooncomfort en landelijke rust samenkomen. Gelegen op een royaal perceel aan de rand van Boskoop. Met een verfijnde en eigentijdse afwerking, is deze villa een waar meesterwerk van design en functionaliteit. Drie ruime slaapkamers, een multifunctionele speel-/studeerkamer op de begane grond en een luxueuze woonkeuken maken het wonen hier een waar genot. De inpandig bereikbare garage met hoge nok biedt talloze mogelijkheden voor extra opslag of een gezellige hobbyruimte. Stap de tuin in en ontdek een oase van rust en privacy. De 37 meter diepe achtertuin is een absolute blikvanger, met zorgvuldig aangelegde beplanting, diverse terrassen en een onderheid terras dat naadloos overgaat in de woonkamer. Het vlonderterras aan het water, met een sfeervolle overkapping en een praktische berging, biedt het ideale decor voor lange zomeravonden. Geniet van het weidse uitzicht over het polderlandschap en laat de drukte van alledag achter u. Op het eigen terrein aan de voorzijde van de woning is er bovendien volop parkeerruimte voor meerdere auto's, wat het geheel nog completer maakt.



Begane grond: De overdekte entree biedt toegang tot een ruime hal met een stijlvolle trapopgang. De meterkast is uitgerust met 20 groepen, 3 aardlekschakelaars en een aparte groep voor zowel de laadpaal als de zonnepanelen. Dankzij de vide en dakkapel stroomt er volop natuurlijk daglicht naar binnen. De trap is bekleed met PVC en afgewerkt met zwart schilderwerk, wat een moderne uitstraling geeft.

Het luxe toilet, in 2024 volledig vernieuwd, is voorzien van vloerverwarming en beschikt over een wandmodel, ingebouwde verlichting, een marmerlook achterwand en een meubel van notenhout met een marmeren blad. De goud geborstelde kraan en de spiegel zorgen voor een stijlvolle afwerking. De hal is afgewerkt met een prachtige tegelvloer van het merk VT Wonen, wat het geheel een chique uitstraling geeft.

Vanuit de hal geeft een stijlvolle staallook deur met glas toegang tot de royale, lichte en modern afgewerkte woonkamer. De ruimte is voorzien van een PVC-vloer in een elegant visgraatpatroon en is uitgerust met airconditioning voor optimaal comfort. De woonkamer biedt een weids uitzicht op zowel de achtertuin als de achtergelegen weilanden, evenals op de vrije ligging aan de voorzijde, waar u in de avondzon kunt genieten van de omgeving. Via de schuifpui heeft u direct toegang tot het onderheide terras, dat in 2024 is afgewerkt met keramische tegels in een lichte kleur.

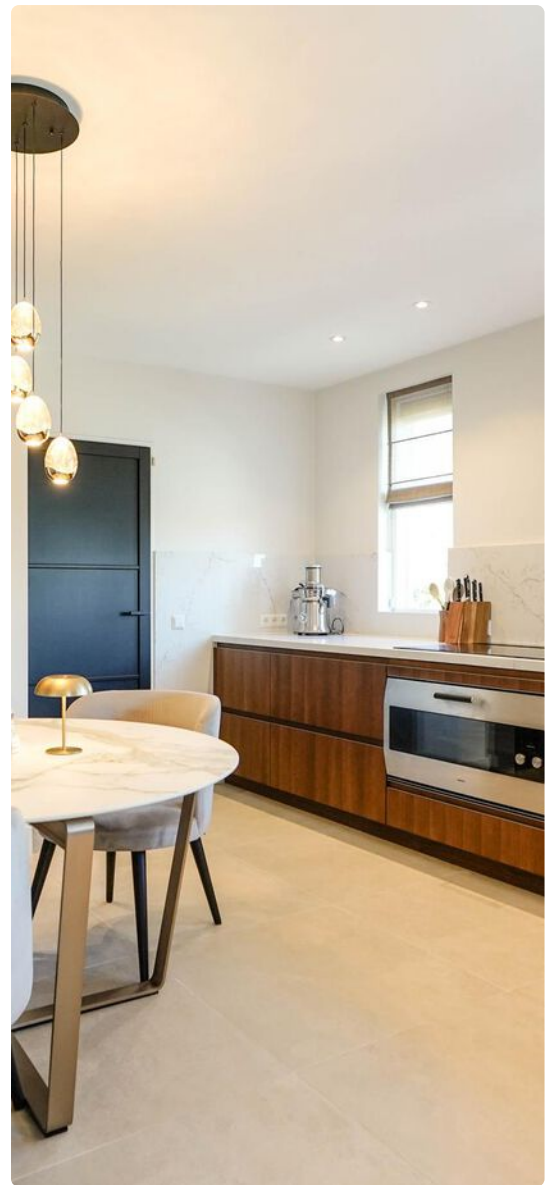


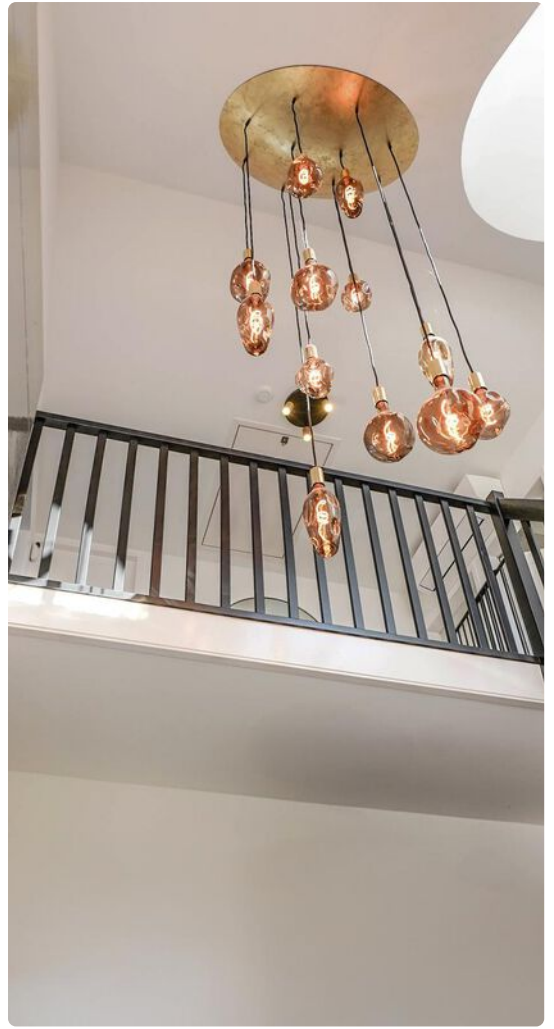


De luxe woonkeuken is in een praktische L-vorm opgesteld en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits flexzone kookplaat (Siemens) met geïntegreerde afzuigkap, een vaatwasmachine (Siemens), een 1,5 spoelbak met rvs-drooggedeelte en een Quooker kraan. Daarnaast zijn er een magnetron (Gaggenau), een vriezer (Siemens) en een hoog model koelkast (Siemens) met een 0-graden zone. Aan de andere zijde is extra bergruimte aanwezig, evenals een hoog model wijnklimaatkast (Liebherr). Het geheel is afgewerkt met een composiet marmeren aanrechtblad en achterwand, gecombineerd met warme notenhouten fronten.

Vanuit de keuken is de studeer-/speelkamer bereikbaar, die ook uitstekend kan dienen als extra slaapkamer. Deze ruimte is voorzien van een vaste kast. De inpandige garage is eveneens toegankelijk vanuit de keuken en is uitgerust met een tegelvloer. Aan de voorzijde bevindt zich, naast de garagedeur, een extra loopdeur, terwijl een toegangsdeur aan de achterzijde direct naar de achtertuin leidt. In de garage is een extra keukenblok aanwezig, evenals aansluitingen voor wasapparatuur.

Via een losse trap is de bergruimte van ca. 9m² bereikbaar, waar zich onder andere de opstelling van de CV-ketel (Nefit HR, bouwjaar 2025) en de installatie voor de zonnepanelen bevinden. De garage is voorzien van zowel water- als verwarmingsaansluitingen.

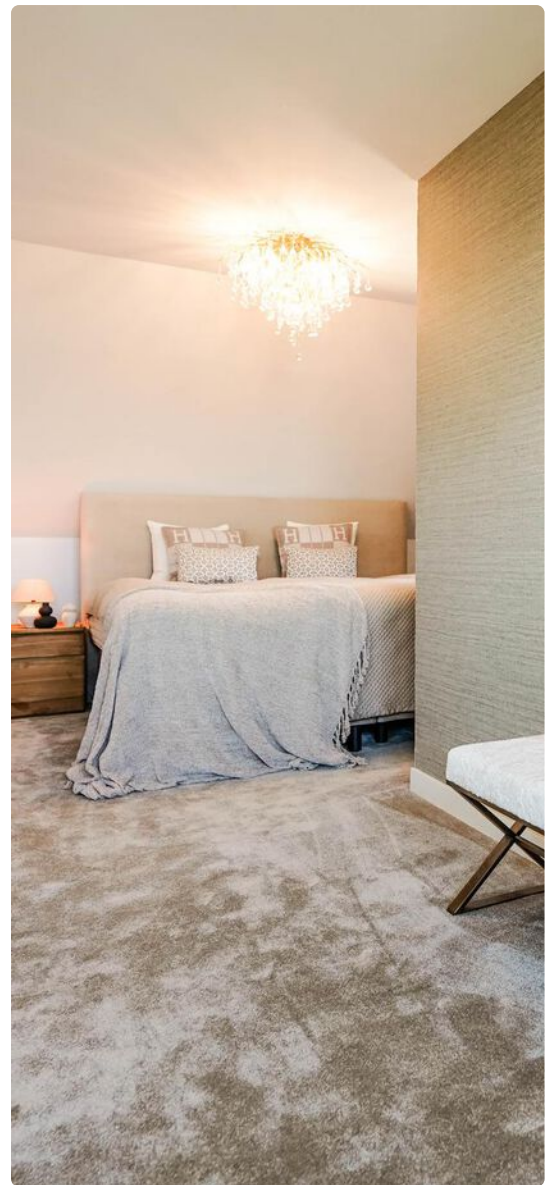


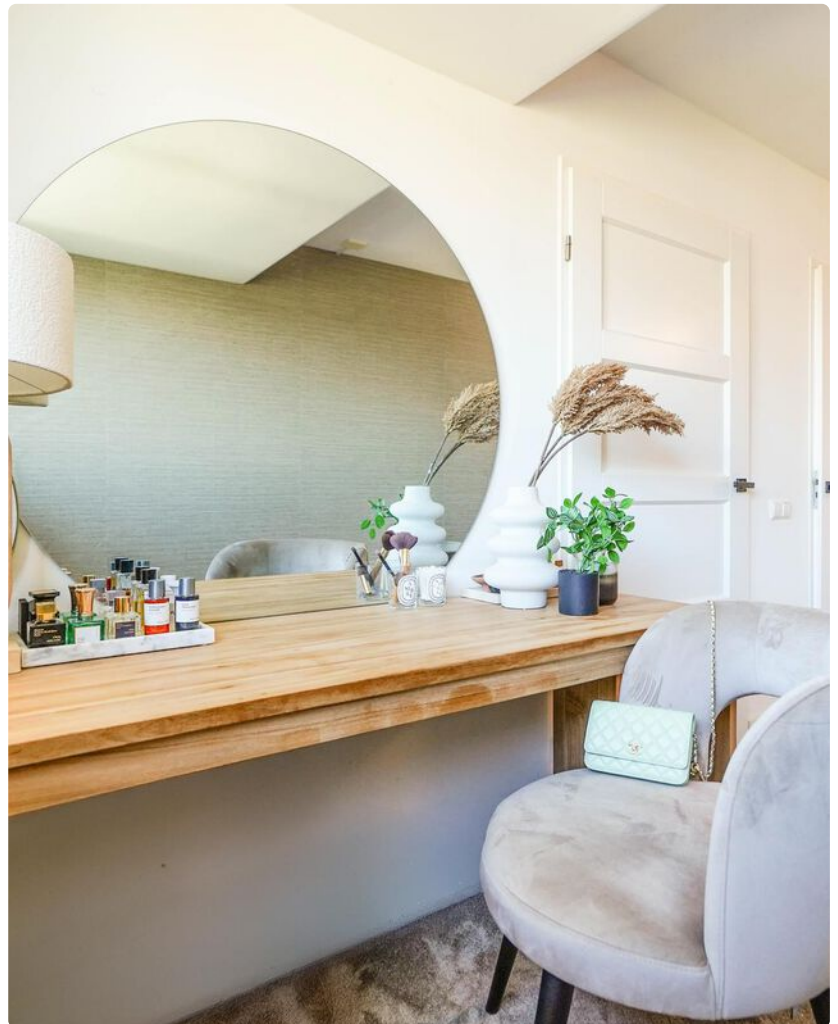


Eerste verdieping: De royale trapopgang/overloop met vide biedt toegang tot alle vertrekken en zorgt voor een prettig gevoel van ruimte. Door de halfronde dakkapel aan de voorzijde valt er veel natuurlijk licht naar binnen, wat de ruimte nog lichter maakt. De gehele eerste verdieping is voorzien van recent vernieuwde vloerbedekking, die de ruimtes een warme en verzorgde uitstraling geeft.

De eerste slaapkamer is zeer royaal en beschikt over een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en licht. De kamer is verder uitgerust met een ruime inloopgarderobe en biedt extra bergruimte onder het schuine dak. De badkamer is zowel vanuit deze slaapkamer als vanaf de overloop toegankelijk. Deze moderne badkamer (2021) is eveneens voorzien van een dakkapel en is compleet ingericht met een wastafelmeubel met bergruimte, een spiegelkast, een wandtoilet, een inloofdouche met glazen schuifdeur en zitje, en een designradiator. De badkamer heeft vloerverwarming en is afgewerkt met een stijlvolle houtlook vloertegel, gecombineerd met witte wandtegels. Slaapkamer twee bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt praktische bergruimte onder het schuine dak. Slaapkamer drie ligt aan de achterzijde van de woning. Beide slaapkamers zijn voorzien van elektrische rolluiken voor extra comfort.

Vanuit de overloop is de bergvliering bereikbaar via een vlizotrap. Tevens is er een airco-unit op de overloop, die de gehele bovenverdieping kan koelen én verwarmen, voor optimaal comfort het hele jaar door.











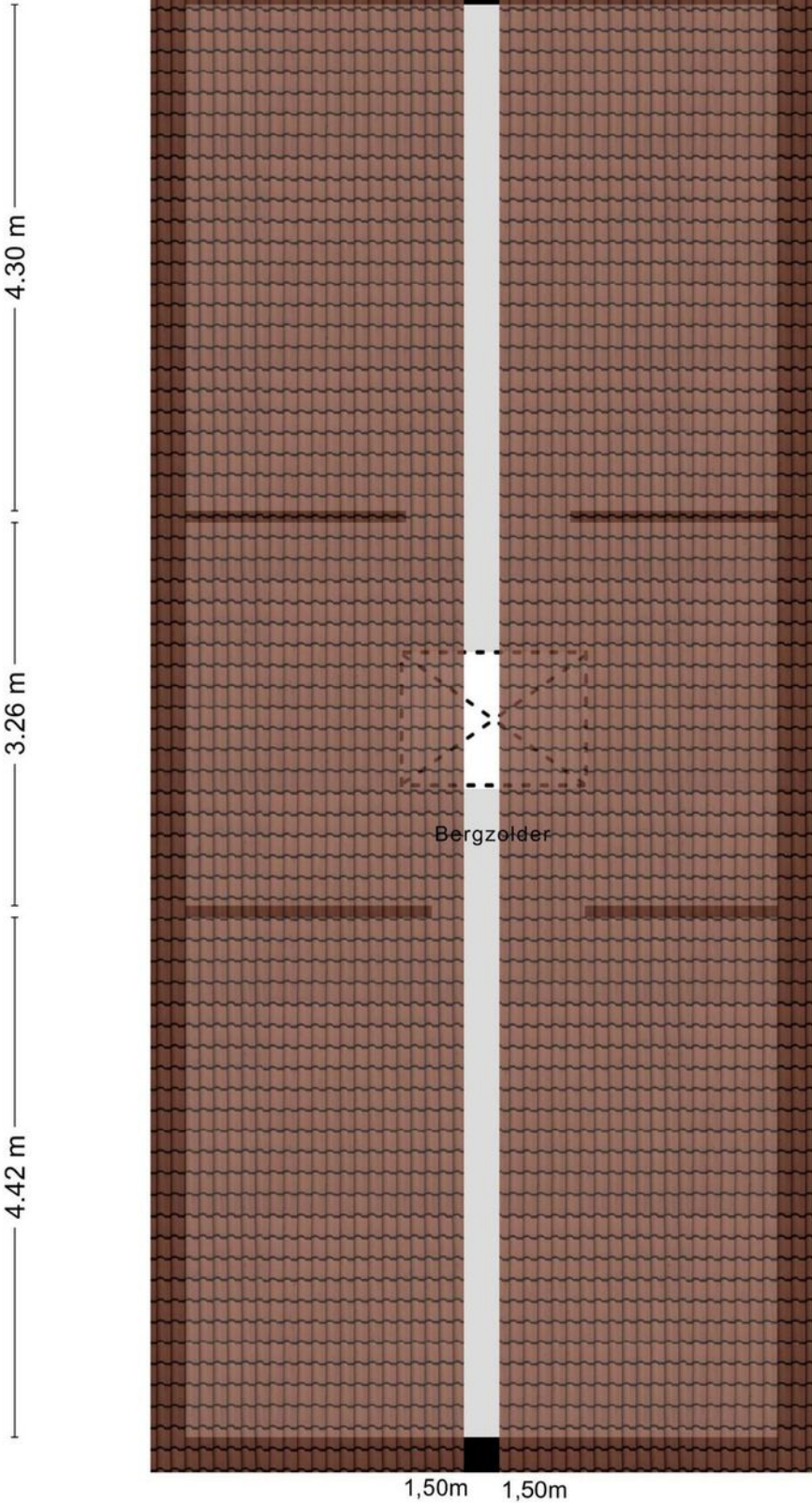
Plattegrond



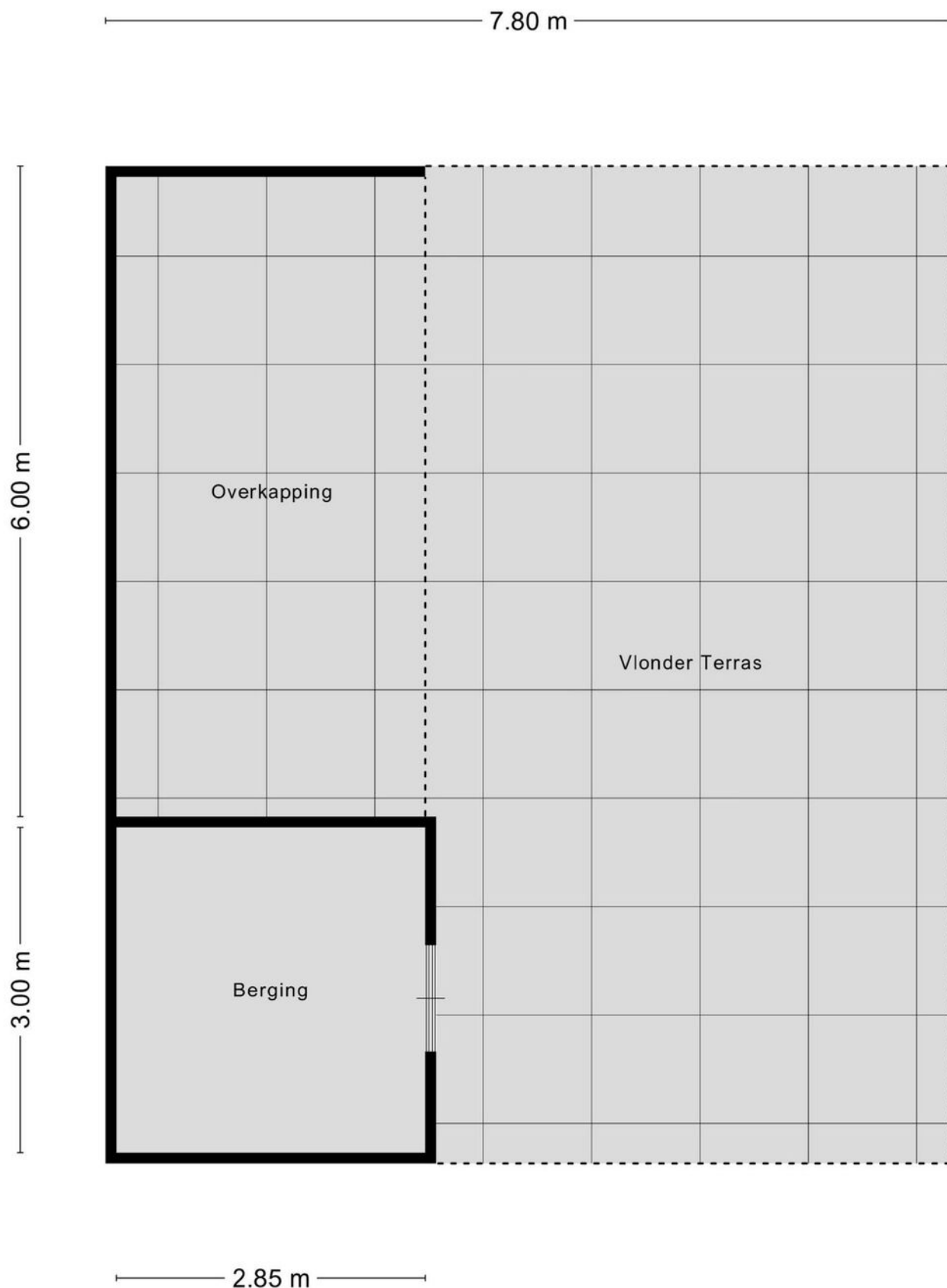
Plattegrond

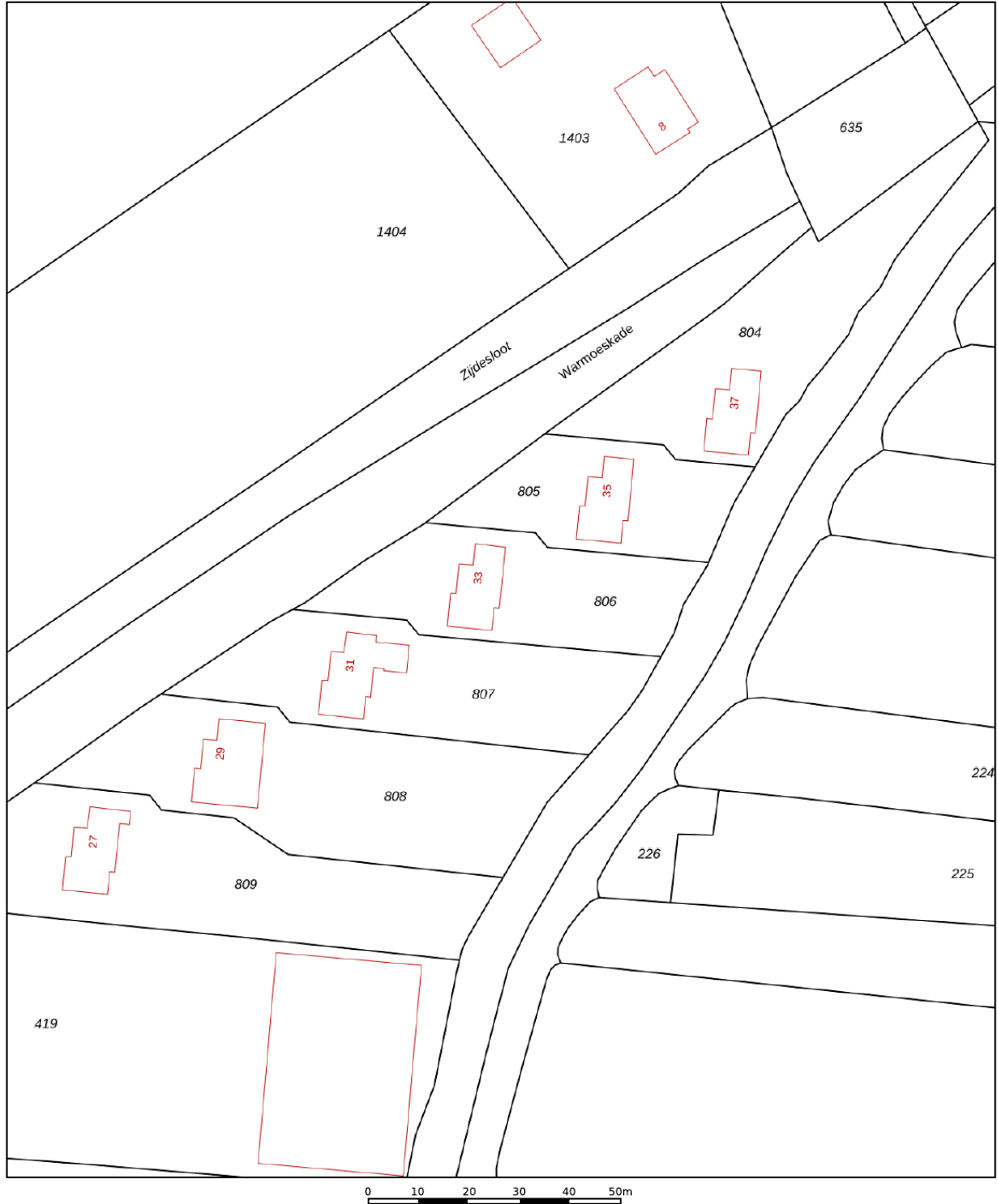


▶ Plattegrond



Plattegrond





12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

 Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Boskoop

Sectie K

Perceel 806

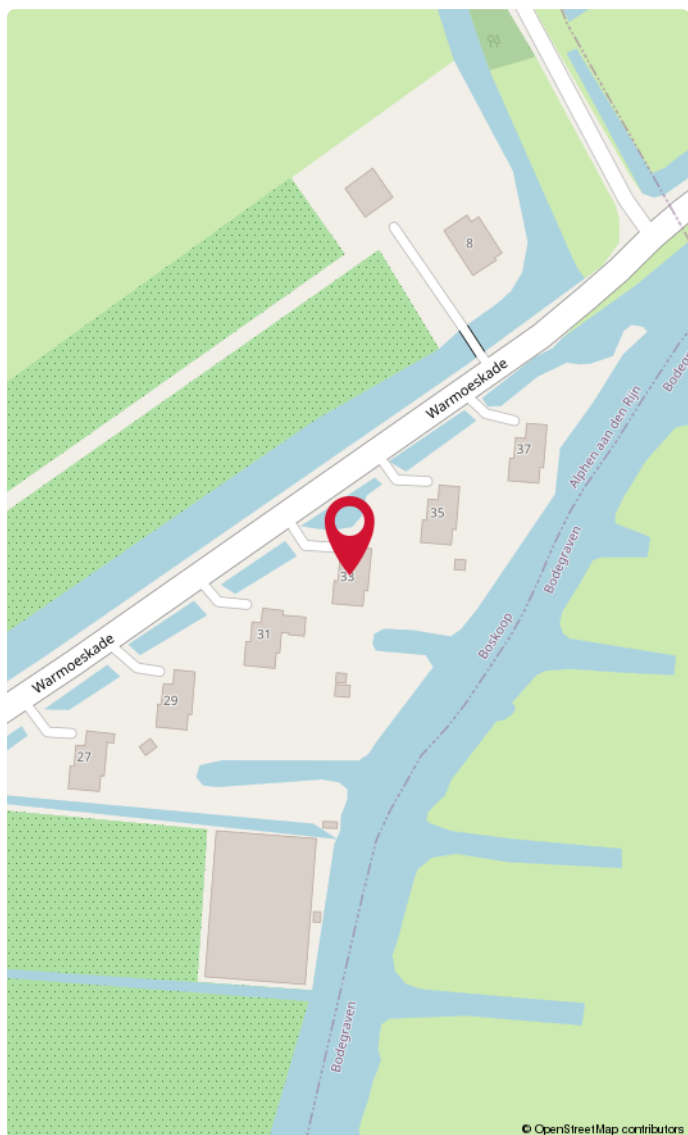
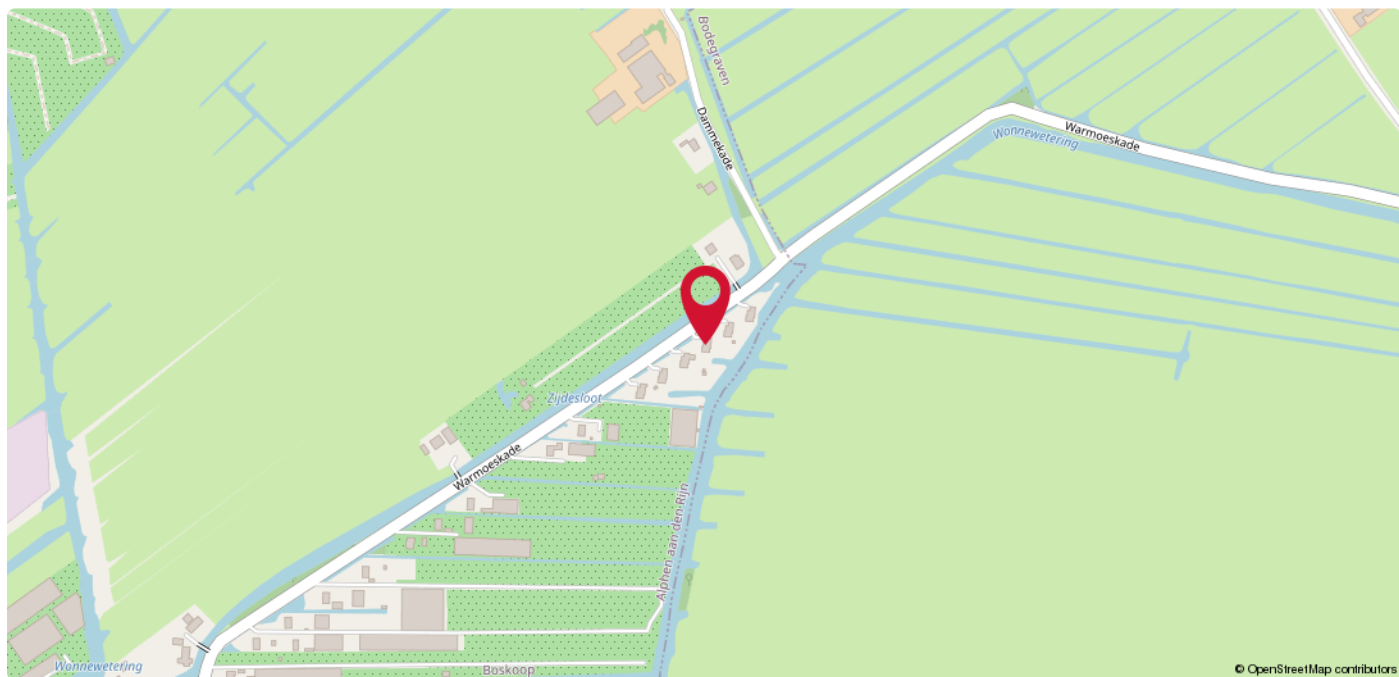
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

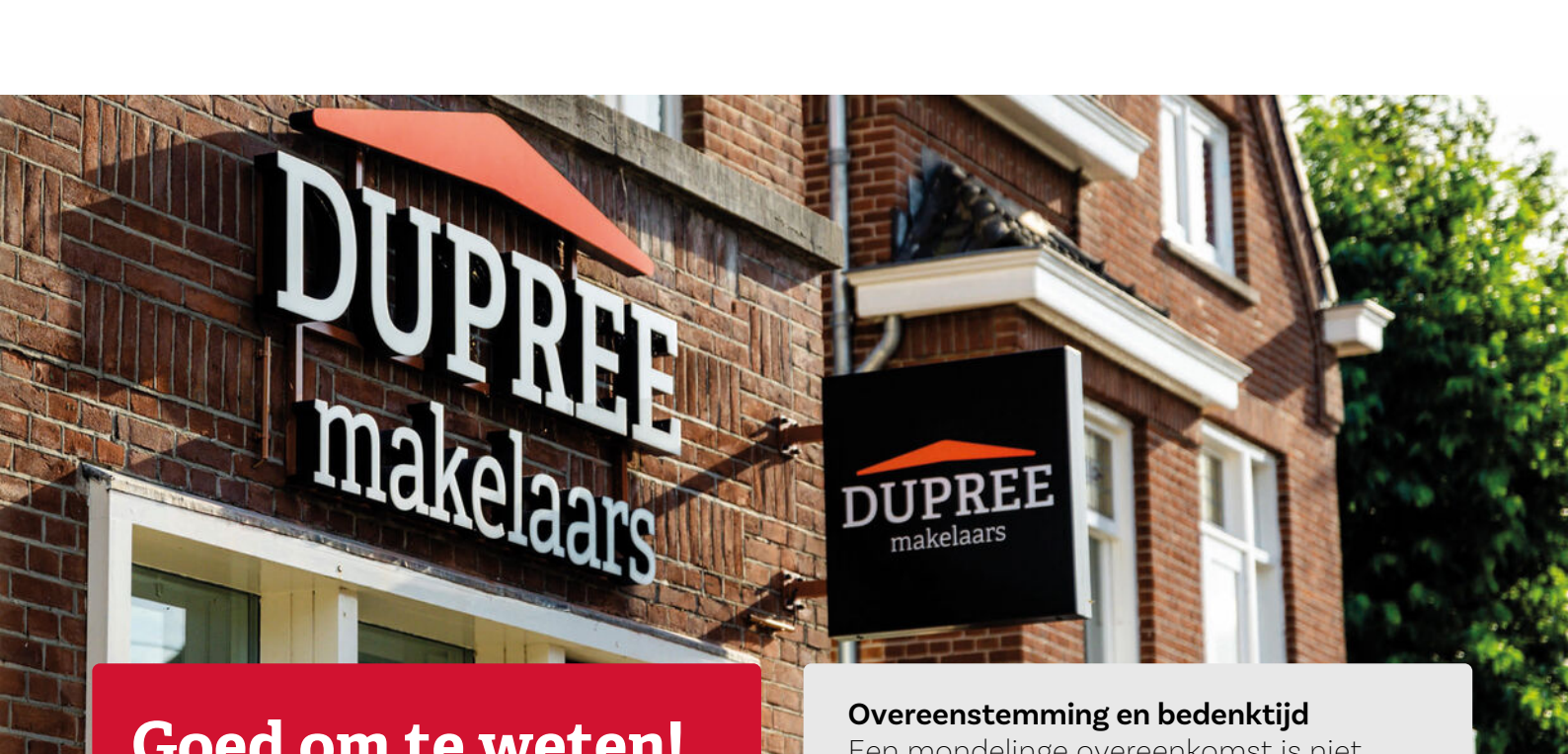
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie



Boskoop

Gelegen op een royaal perceel aan de rand van het pittoreske Boskoop, met de steden Reeuwijk en Bodegraven binnen handbereik, biedt deze woning u een unieke kans om te genieten van een idyllisch leven in een rustige en groene omgeving midden in het Groene Hart.



DUPREE
makelaars

DUPREE
makelaars

Goed om te weten!

Meldingsplicht en onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn. Dit zorgt ervoor dat bij elke verkoop, de informatie over de woning zuiver over gaat op een koper en hier geen vragen over ontstaan. Een koper heeft daarentegen een wettelijke onderzoeksplicht. Dit houdt in dat hij zich moet inspannen om de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Zaken die bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

Interesse in de woning?

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Duidelijkheid over de biedingsprocedure is van groot belang. Een bod is meer dan alleen de prijs, want ook de voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel uit van jouw bod. Denk aan de gewenste opleverdatum, voorbehoud van financiering en een bouwtechnische keuring. Wij vragen je altijd het bod (ook) via [Move.nl](https://www.move.nl) in te dienen. Nadat wij het bod voorleggen aan de verkoper, komen we zo snel mogelijk bij je terug met een reactie.

Overeenstemming en bedenktijd

Een mondelinge overeenkomst is niet geldig. Pas als de koopovereenkomst door de koper en verkoper is getekend is er sprake van een rechtsgeldige koop. Sinds 1 september 2003 is de 'wet koop onroerende zaken' van kracht. Voor de woningmarkt zijn er twee varianten. Bij de eerste variant heeft een particuliere koper drie dagen bedenktijd. Binnen die dagen kan de overeenkomst zonder opgave van reden ongedaan gemaakt worden. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Bij een zakelijke koper is sprake van de tweede variant, dan kan wel gehouden worden aan de mondelinge overeenstemming van de koop.

Bankgarantie of waarborgsom

Beide bedragen altijd 10% van de koopsom en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Een bankgarantie of waarborgsom dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. Het verschil is dat een bankgarantie door je geldverstrekker wordt voorgefinancierd en een waarborgsom is eigen (spaar)geld dat je overboekt naar de rekening van de notaris. Er is dus altijd sprake van een bankgarantie of een waarborgsom. Beide varianten worden bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

Welke veelvoorkomende voorbehouden zijn er?

Onder voorbehoud van financiering

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 te ontbinden.

Onder voorbehoud van een bouwkundige keuring

Indien je een woning koopt kan je een bouwkundig onderzoek laten verrichten. Een bouwkundig inspecteur legt zijn bouwkundige en technische bevindingen vast in een bouwkundig rapport. 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.

Onder voorbehoud van een funderingonderzoek

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico-kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan de houtenpaalfundering. Wij zorgen dat alle informatie die wij hebben ter beschikking wordt gesteld. Indien je hiermee niet gerust gesteld bent, kun je een funderingsonderzoek laten uitvoeren. Dit kan je als voorbehoud opnemen in de koopovereenkomst of op voorhand laten uitvoeren.

Wat kan er nog meer in een koopovereenkomst staan?

Ouderdomsclausule

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere kenmerken bezit.

Niet-bewonersclausule

Indien de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst de koper erop dat de verkoper mogelijk niet op de hoogte is van eventuele gebreken aan de woning en deze daarom niet op voorhand heeft kunnen melden.

Handige websites

www.perfectkeur.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.bodemloket.nl
www.energielabel.nl/woningen/
[zoek-je-energielabel](http://zoek-je-energielabel.nl)
www.duikinjefundering.nl
www.dcmr.gisinternet.nl





Meer weten?

