



Zowel rust als gezelligheid is nooit ver weg.

# 6 Luxe appartementen omgeven door groen, centraal gelegen.



# Wonen in De Valk

Wil je rustig wonen en toch de gezelligheid van winkels en horeca op loopafstand? Dan bieden de unieke appartementen van De Valk jou de kans!

HSE Ontwikkeling realiseert 6 appartementen in het voormalig Proefstation aan de Valkenburgerlaan in Boskoop. Voor zowel starters als senioren bieden deze woningen heerlijk woongenot.



## Inhoud

|    |                                      |    |  |
|----|--------------------------------------|----|--|
| 04 | Over de Valk                         | 14 | Blauwdruk, Meesters in herontwikkeling |
| 06 | Rustig wonen in een groene omgeving  | 18 | Exterieur De Valk                      |
| 08 | Natuur is om de hoek                 | 28 | Over HSE                               |
| 10 | De ligging van De Valk               | 30 | Stappenplan                            |
| 12 | Van proefstation naar jouw droomplek | 31 | De Pater Makelaardij                   |



Ontwikkeling



Makelaar



Ontwerp & bouwadvies



Aannemer



Zekerheid



Marketing & opmaak

*Disclaimer* Alle informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Er kunnen echter fouten in staan of nog wijzigingen komen. Daarom kunnen er geen rechten ontleend worden aan de impressies, tekeningen of tekst.

# Over De Valk

De Valkenburgerlaan kenmerkt zich over het algemeen door vrijstaande, of twee-onder-één kap woningen uit de jaren 1930-1960 van de vorige eeuw. Velen stralen allure en degelijkheid uit. De Valk is een statig pand aan de entree van de Valkenburgerlaan en heeft in de loop van de jaren meerdere functies gehad.

De Valk is gebouwd in 1954 op het moment dat onze naoorlogse economie met grote sprongen vooruitging. De "nieuwe" techniek van beton, die voor de oorlog in grote steden al steeds meer gemeengoed werd, vond zijn weg daarbuiten naar de alledaagse woningen en kantoren. Met de karakteristieke rode baksteen en strakke lijnen is het een robuust gebouw met status.



## Leeftijdsbestendig wonen

Door de aanwezigheid van een lift tot de 1e etage biedt het appartementencomplex een fijne woonplek voor alle leeftijden voor zowel jong als oud(er).



## Hoge kwaliteit afwerking

Voor de afwerking van het appartement werken wij samen met professionals die garant staan voor de perfecte afwerking van jouw toekomstige appartement.



## Ruimtelijk interieur

De Valk herbergt zes luxe appartementen. Door de opzet zal de ruimtelijke indeling van het interieur direct opvallen!



## Eigen parkeergelegenheid

Appartementencomplex De Valk heeft de beschikking over negen parkeerplekken op eigen terrein, waarvan er vier in eigendom bij het appartement verkocht zullen worden.



## Fijne buurtgemeenschap

De Valkenburgerlaan is een gezellige buurt. Vanaf het voorjaar heeft de buurt regelmatig spontane 'buurtborreltjes' op een van de bruggetjes voor de woningen, of doe je mee aan een running dinner?



## Vereniging van Eigenaren

Met jouw medebewoners van De Valk zal je een Vereniging van Eigenaren vormen. HSE Ontwikkeling helpt jullie bij het opzetten van deze vereniging.



Het Bentwoud is een heerlijke plek om midden in de natuur te sporten

Arjan - Bewoner Valkenburgerlaan



## Rustig wonen in een groene omgeving

De Valk ligt aan het begin van de Valkenburgerlaan in Boskoop. Wanneer je de karakteristieke witte ophaalbrug over bent begeef je je in een straat met een enorm buurtgevoel en sociale betrokkenheid. Hier kennen de meeste burens elkaar en wanneer je ervoor open staat, ben je bij gezellige buurtactiviteiten meer dan welkom! De Valkenburgerlaan is voor het grootste deel eenrichtingsverkeer. Dit komt de veiligheid en rust in de straat dan ook ten goede.

Het appartementencomplex De Valk heeft een karakteristieke jaren '50 uitstraling, waarbij het tijdsbeeld van opkomende welvaart van na de Tweede Wereldoorlog en de Hollandse nuchterheid duidelijk zichtbaar zijn. De roodkleurige baksteen in combinatie met beton zijn hierbij kenmerkende elementen.

Rondom de Valkenburgerlaan (Biezen, Reijerskoop en Zuidwijk) bevinden zich de kenmerkende boomkwekerijen. Het groen is dus altijd dichtbij te vinden! Heerlijk wandelen in het Bentwoud of het Reeuwijkse Hout? Een lekkere strandwandeling in Scheveningen? Binnen no-time ben je er lekker even uit!

# De natuur is om de hoek

Je zult merken dat Boskoop fantastisch centraal gelegen ligt. Met de fiets ben je binnen 20 minuten via prachtige polders of langs kanaal de Gouwe in Alphen aan den Rijn of Gouda. De polders bieden op ieder moment van de dag, in ieder jaargetijde prachtige karakteristieken. Wie wil er nu niet zo heerlijk landelijk wonen?

Het Bentwoud ligt praktisch tegen de westelijke grens van Boskoop aan. Je fietst, skatet of wandelt zo dit omvangrijke en jonge natuurgebied in. Iets meer naar het zuiden biedt het Gouwebos in Waddinxveen dezelfde mogelijkheden.

Wanneer je een waterfanaat bent is Boskoop een dorp naar jouw hart! De vele vaarsloten tussen de kwekerijen geven een mooi beeld van de boomkwekerijsector vanaf de andere kant. Via twee sluizen en jachthaven De Otweg vaar je snel de Gouwe op! Voor je het weet ben je in Leiden of in het plassegebied van Reeuwijk of Nieuwkoop. Of plan eens een boottochtje naar Amsterdam of Utrecht! Vanuit Boskoop is het nooit ver weg!

Boskoop herbergt veel verborgen pareltjes. De Spijkerboorsewetering, een smal graspad langs windakkers en polders, de sortimentstuin Harry van der Laan of de eilandjes aan de Lansing. Je zult genieten van de rust en het natuurschoon.



## Winkels en horeca

Voor jouw dagelijkse boodschappen fiets je binnen 5 minuten naar het centrum van Boskoop. Hier tref je naast twee grote supermarkten ook twee warme bakkers, een slagerij, kaaswinkel, kledingwinkels, boekhandel en meer. Op zaterdag is hier een levendige weekmarkt. Verse vis, bloemen, kaas, fruit; het zorgt ervoor dat je de eerste en fijnste levensbehoeften altijd in de buurt hebt. Daarnaast kun je overal gratis parkeren!

Ben je een ijsliefhebber? Dan moet je absoluut naar Janssen's IJssalon! Je geniet extra van jouw ijsje op de kademuren langs rivier de Gouwe. Hier kijk je uit op voorbij varende sloepen, zeilboten of grote containerschepen.



www.boskoop.nl



## Sporten

Boskoop heeft genoeg sportmogelijkheden. Zo vind je hier de snelst groeiende tennisvereniging van Nederland (TVB), met een schitterend onderhouden buitenpark aan de Mendelweg. Bij minder weer kun je bij Sportcentrum Midden Boskoop binnen tennissen of squashen. Twee sportscholen bieden jou uitdagende toestellen en programma's om lichaam en geest in shape te houden.

Als golf liefhebber sla je binnen 15 minuten jouw eerste hole-in-one! Je hoeft hiervoor alleen de Hoogeveenseweg richting Benthuizen uit te rijden om bij Golfbaan Bentwoud jouw geluk te beproeven.



## Openbaar vervoer

Boskoop heeft twee NS stations: één centraal aan de Parklaan, de andere in het Snijdelwijk. De treinen van R-NET (onderdeel van de NS) rijden regelmatig tussen Gouda en Alphen aan den Rijn. Ideaal als je in een van die twee steden wilt winkelen, naar een theater of bioscoop of even lekker uit eten wilt gaan. De aansluiting op het NS spoornet zorgt ervoor dat je met één overstap in Rotterdam, Den Haag of Leiden bent.

Busmaatschappij Arriva heeft een halte bij het NS station, vanwaar je op deze manier ook door de regio kunt reizen.



# De ligging van De Valk

Onbekend met Boskoop? Dit kwekersdorp ligt centraal in het Groene Hart! Binnen een half uur ben je in Den Haag, Utrecht en Rotterdam. Amsterdam is binnen 45 minuten te bereiken.

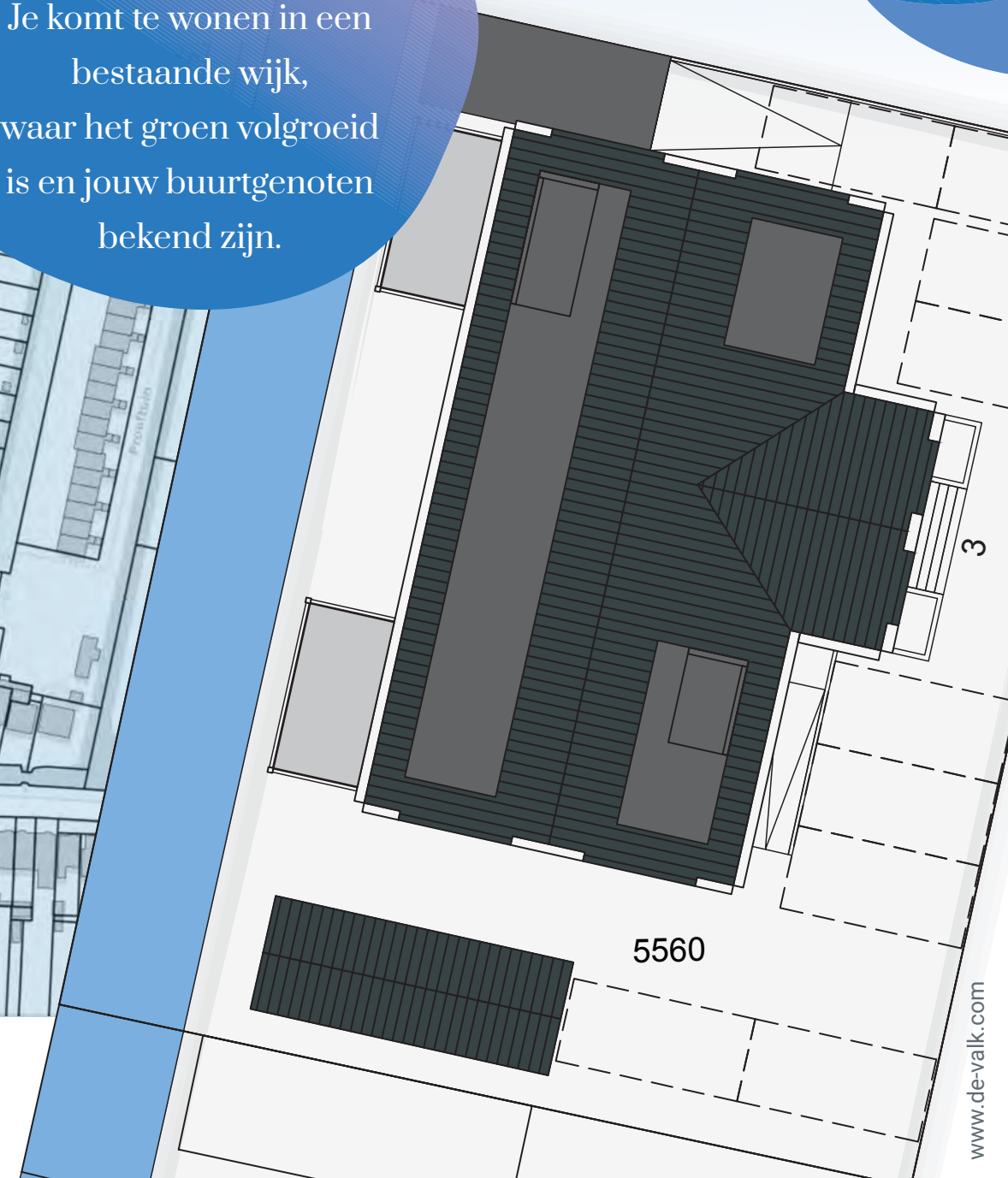
Jouw toekomstige appartement ligt in het kleinschalige appartementencomplex De Valk, aan de Valkenburgerlaan in Boskoop. Het oostelijke deel van Boskoop kenmerkt zich door meer vrijstaande woningen uit het begin van de 20e eeuw. Het centrum wordt voor vrachtverkeer steeds verkeersluwer. Dat zal je direct merken op de wegen direct rondom de Valkenburgerlaan.

Aan het begin van de Valkenburgerlaan zie je De Valk direct aan je linkerhand liggen. Vanaf hier is de straat eenrichtingverkeer. Alleen bestemmingsverkeer zorgt ervoor dat de straat verder een oase van rust is.

Het complex biedt negen parkeerplaatsen op eigen terrein. Dus je bent verzekerd van een parkeerplek voor de deur. Ieder appartement heeft een eigen, externe berging voor bijvoorbeeld jouw fiets of klusgereedschap.



De voordelen van herontwikkeling? Je komt te wonen in een bestaande wijk, waar het groen volgroeid is en jouw buurtgenoten bekend zijn.



N Valkenburgerlaan 3  
Boskoop  
Sectie B Perceel 5560  
Kadastrale Gemeente Boskoop

# Van Proefstation naar jouw droomplek

Boskoop staat al eeuwenlang bekend als hét centrum van de boomkwekerij. Nergens anders ter wereld is zo'n groot aaneengesloten gebied aan boomkwekerijen. In het begin werden hier met name aardbeien en andere fruitgewassen gekweekt. Begin twintigste eeuw schakelden de kwekers langzaam over op struiken en bomen. Ze begonnen verschillende soorten te kruisen om zo tot nieuwe soorten te komen. De vraag naar een proeftuin, waar deze soort onderzocht konden worden op resistentie (sterkte, ziektebestendigheid) en echtheid nam hiermee toe.

Deze taak nam de toenmalige Rijkstuinbouwschool aan het Reijerskoop in november 1899 op zich. Maar veel kwekers zagen deze proeftuin uiteindelijk meer als een tuin van de school, de overheid en de elite. Daarom werd, net voor het uitbreken van de Tweede Wereldoorlog, besloten tot het oprichten van een nieuwe proeftuin én een sortimentstuin, waarbij de proeftuin een betere aansluiting had met de praktische kant van de kwekerij.



De Rijkstuinbouwschool stond direct rechts bij de entree van de Valkenburgerlaan. Hierachter lag een prachtig stuk tuinbouwgrond. Nog tijdens de oorlog (maart 1941) besloot de gemeente Boskoop tot de aankoop van dit stuk grond. Door de groei van het aantal leden van de proef- en sortimentstuin nam de vraag naar betere faciliteiten toe. In 1954 kon dit verwezenlijkt worden met een eigen gebouw: het Proefstation. Tot 1988 konden kwekers hier onderzoek laten doen naar nieuwe plantsoorten, plant variëteiten, plantenziekte en manieren om het kweken te verbeteren.

Na die tijd heeft het gebouw altijd een kantoorfunctie behouden, waaronder jarenlang als juridisch adviesbureau Van Kleef & Partners. De laatste jaren waren de kantoren afzonderlijk te huur en kreeg het gebouw meer de functie als bedrijfsverzamelgebouw. Voor het eerst in haar historie zal het worden omgebouwd tot een volwaardig en luxe appartementencomplex: De Valk!

De roots van  
De Valk zijn sterk  
verankerd met de  
boomkwekerijsector.



# MEESTERS IN HERONTWIKKELEN



## Blauwdruk

Blauwdruk uit Alphen aan den Rijn ontwierp in opdracht van HSE Ontwikkeling de herontwikkeling en maakte de bouwtekeningen voor project De Valk. Blauwdruk is een bouwadviesbureau met een grote passie voor bouwen, renoveren en herontwikkelen. Opdrachtgevers schakelen Blauwdruk in voor de meest uiteenlopende projecten. Bij ieder project telt maar één ding: Het optimale resultaat. Het jonge team onderscheidt zich in oplossingsgerichtheid en creativiteit.

Met een brede kennis over bouwen, renoveren en herontwikkelen is de herontwikkeling van De Valk zorgvuldig uitgedacht. Het voormalige kantoorpand aan de Valkenburgerlaan wordt, met behoud van karakteristieke kenmerken van het gebouw, aangepast tot zes schitterende appartementen. Daarbij is aandacht geweest voor een praktische indeling van de binnenruimten, mooie zichtlijnen en fijne buitenruimten. Een ideale plek om te wonen.

[www.blauwdrukbouw.nl](http://www.blauwdrukbouw.nl)

 **BLAUWDRIJK**







De Valkenburgerlaan kenmerkt zich als een rustige straat.

De straat is na 50 meter eenrichtingverkeer, wat zorgt voor uitsluitend bestemmingsverkeer.



# Een impressie

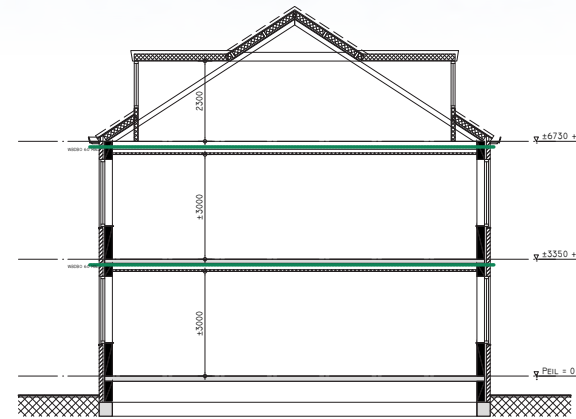
Hoe jouw nieuwe huis eruit komt te zien; dat wil je natuurlijk graag weten. Met impressies en plattegronden laten wij je zien hoe wij De Valk ontwikkelen tot het fijne appartement waar jij in kunt gaan wonen!

Op de volgende pagina's nemen wij je graag daarin mee, verwonder je over de beschikbare ruimte en indeling. Het staat garant voor lekker wonen.



# Exterieur De Valk

Aan de look & feel van De Valk willen we niet veel veranderen. Maar we zullen het wel aanpassen aan de behoeften van de toekomstige bewoners! Zo krijgen de onderste appartementen een eigen opgang en parkeerplekken. De andere appartementen krijgen een ruim uitpandig balkon of loggia (inpandig balkon). Om de bovenste etage volop van daglicht te voorzien worden aan de voor- en achterzijde ruime dakkapellen geplaatst.



Doorsnede A-A



Voorgevel



Linker zijgevel

Rechter zijgevel



Achtergevel





HSE Ontwikkeling  
informeert je graag  
over de materialen die  
we gebruiken in  
De Valk.



## Interieur De Valk

Hoe je jouw appartement helemaal als thuis laat voelen? Dat moet je uiteindelijk zelf doen, met meubels waar jij je fijn en comfortabel bij voelt en spullen met herinneringen. Maar wij kunnen er wel voor zorgen dat de basis goed is en dat doen we dan ook! Wij creëren de woningen met veel licht en gebruiken degelijke materialen.

Zo is de afwerking die je van een hedendaags appartement mag verwachten en zijn de badkamers ruim opgezet.



## Appartement 1

Begane grond

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Aantal kamers       | 3                 |
| Slaapkamers         | 2                 |
| Woonoppervlakte     | 102m <sup>2</sup> |
| Tuinligging         | West              |
| Terrasoppervlakte   | 15m <sup>2</sup>  |
| Berging oppervlakte | 7m <sup>2</sup>   |



### Unieke kenmerken

- + Grote buitenruimte en berging
- + Eigen opgang
- + Tuin/terras
- + Riante woonkeuken

## Appartement 2

Begane grond

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Aantal kamers       | 3                 |
| Slaapkamers         | 2                 |
| Woonoppervlakte     | 111m <sup>2</sup> |
| Tuinligging         | West              |
| Terrasoppervlakte   | 17m <sup>2</sup>  |
| Berging oppervlakte | 18m <sup>2</sup>  |



### Unieke kenmerken

- + Grote buitenruimte en berging
- + Eigen opgang
- + Extra grote tuin/terras
- + Riante woonkamer



## Appartement 3

Eerste etage

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Aantal kamers       | 3                 |
| Slaapkamers         | 2                 |
| Woonoppervlakte     | 100m <sup>2</sup> |
| Balkon ligging      | West              |
| Balkon oppervlakte  | 15m <sup>2</sup>  |
| Berging oppervlakte | 5m <sup>2</sup>   |



### Unieke kenmerken

- + Grote woonkamer
- + Studeerkamer
- + Balkon op het westen
- + Via lift te bereiken

## Appartement 4

Eerste etage

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Aantal kamers       | 3                |
| Slaapkamers         | 2                |
| Woonoppervlakte     | 81m <sup>2</sup> |
| Balkon ligging      | West             |
| Balkon oppervlakte  | 15m <sup>2</sup> |
| Berging oppervlakte | 5m <sup>2</sup>  |



### Unieke kenmerken

- + Overzichtelijke indeling
- + Ruim opgezette badkamer
- + Balkon op het westen
- + Via lift te bereiken



## Appartement 5

Tweede etage

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Aantal kamers       | 2                |
| Slaapkamers         | 1                |
| Woonoppervlakte     | 71m <sup>2</sup> |
| Balkon ligging      | Oost             |
| Balkon oppervlakte  | 6m <sup>2</sup>  |
| Berging oppervlakte | 5m <sup>2</sup>  |



### Unieke kenmerken

- + Open indeling
- + Grote slaapkamer
- + Aparte natte ruimte
- + Inpandig balkon



## Appartement 6

Tweede etage

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Aantal kamers       | 2                |
| Slaapkamers         | 1                |
| Woonoppervlakte     | 64m <sup>2</sup> |
| Balkon ligging      | West             |
| Balkon oppervlakte  | 8m <sup>2</sup>  |
| Berging oppervlakte | 5m <sup>2</sup>  |



### Unieke kenmerken

- + Ruime woonkamer
- + Inpandig balkon
- + Aparte natte ruimte
- + Veel daglicht door dakkapellen



“  
Een prettig thuis  
creëren  
op mooie plekken.  
Daar doen we  
het voor.”

## HSE Ontwikkeling

Een prettig thuis creëren op mooie plekken. Daar doen we het voor. Wij speuren naar de mooiste gebouwen op de leukste locaties.

Onze focus ligt op dorpen nabij grote steden. In samenspraak met gemeentes transformeren we deze parels tot gelijkvloerse appartementen of bungalows voor een brede doelgroep.

Wij kopen en ontwikkelen. Ons zusterbedrijf HSE Techniek doet de verbouwing. Alles onder één dak, wel zo makkelijk én snel.

## HSE Groep

HSE Groep uit Zaandam is in 2003 opgericht door twee broers. Al snel is het bedrijf uitgegroeid tot een volwaardig partner voor wie kwalitatief hoogstaande afwerking, constructiewerk, montage of timmerwerk zoekt. Het team van HSE Groep groeit snel en bestaat momenteel uit 35 vakprofessionals. Van ervaren rotten in het vak tot jong talent. HSE Groep investeert graag in aankomende vakmannen die de wil hebben om te leren en bij wie kwaliteit op de eerste plek staat.

## Zekerheid

Bij de bouw of verbouwing van jouw woning komt er een hoop op je af. HSE Groep is een bij BouwGarant aangesloten aannemer. Je kiest dus voor de zekerheid van een ervaren bedrijf die zijn zaakjes op orde heeft. Bij HSE Groep is jouw woning dus in goede handen is! Meer over zekerheid en garanties vind je op [www.bouwgarant.nl](http://www.bouwgarant.nl)



# Stappenplan

Stap 1:  
Aankoop  
van jouw woning

Bij De Pater makelaardij is alle informatie over het project beschikbaar. In een persoonlijk gesprek kan een toelichting worden gegeven en je jouw vragen stellen over de appartementen. De makelaar begeleidt het tekenen van de koopovereenkomst. Na het tekenen van de koopovereenkomst dient de hypotheek afgesloten te worden. Daarna kan bij de notaris de definitieve leveringsakte worden getekend.

Stap 2:  
Vorbereiding  
en bouw

HSE Ontwikkeling B.V. staat voor je klaar met advies en antwoorden op eventuele vragen. Wij vormen tijdens het bouwproces het directe aanspreekpunt. De makelaar zorgt voor een informatie- pakket en nodigt je uit voor een persoonlijk gesprek, waarin het appartement met je wordt doorgenomen.

Tijdens de bouw worden er een aantal kijkdagen georganiseerd, waarbij je een kijkje kunt nemen in jouw nieuwe woning. Zo blijf je op de hoogte van de voortgang en kun je bijvoorbeeld bepaalde maten controleren voor nieuwe meubels en stoffering.

Stap 3:  
Oplevering  
en garantie

Omdat het een herontwikkeling betreft is de overdracht van het appartement nog voor de verbouwing. Jij bent dan al de eigenaar, maar wij gaan het dan nog helemaal voor je verbouwen. Als de verbouwing gereed is, is de oplevering en sleuteloverdracht. Eventuele onvolkomenheden leggen we vast en lossen we op. Bij deze oplevering krijg je alle informatie over garanties, onderhoud en gebruik.

# De Pater Makelaardij

Het kopen van een herontwikkeling biedt het beste van twee werelden. Enerzijds is je appartement helemaal nieuw en gebouwd naar de laatste eisen. Anderzijds is de buitenkant van het gebouw, het uitzicht en de buurt al door jou te bekijken. Wie kan er nu een bezichtiging plannen in een nieuwbouw woning?

De verkopend makelaar van De Valk is De Pater Makelaardij. Een gedegen makelaar die veel ervaring heeft en je zo goed mogelijk begeleidt bij het kopen van jouw appartement.

**DE PATER**  
MAKELAARDIJ

**Dick van der Vis**

Makelaar NVM

✉ [boskoop@depater.nl](mailto:boskoop@depater.nl)

☎ 0172 - 215 409







# En?

Zie jij jezelf al in  
De Valk wonen?