

Turfspoor 15A

Lisserbroek



[www.hoogervorstmakelaardij.nl](http://www.hoogervorstmakelaardij.nl)  
[info@hoogervorstmakelaardij.nl](mailto:info@hoogervorstmakelaardij.nl)

## **Info brief bij verkoopprocedure van Turfspoor 15A Lisserbroek**

Geachte geïnteresseerde,

Middels deze brochure willen wij u zo zorgvuldig mogelijk informatie verschaffen met betrekking tot de gegevens van het pand.

Omschrijving van het pand, kadastrale gegevens, foto's, vaste lasten en indien voorhanden plattegronden zijn slechts een indicatieve weergave.

De gegevens (bedragen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

Alle informatie door verkoper en Hoogervorst Makelaardij aan u verstrekt middels deze brochure, kunnen uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.

Verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere gegadigden wordt geboden, is verkoper gerechtigd met een van hen een verkoopovereenkomst te sluiten.

Uitdrukkelijk wordt dan ook door de verkoper gesteld dat de verkoop niet eerder tot stand kan komen nadat niet alleen over de hoofdzaken, prijs e.d., maar ook over de details, zoals roerende zaken, datum oplevering etc., overeenstemming is bereikt door beide partijen.

Bij een tot stand gekomen overeenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels. De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen (zoals voor het verkrijgen van een hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure met betrekking tot bovengenoemd pand, noch door de eigenaar, noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. Tekeningen e.d. geven vaak een standaardsituatie van de woning weer, het kan echter voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten e.d. niet meer overeenkomen met de werkelijke situatie. Door Hoogervorst Makelaardij wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard. Op alle werkzaamheden van Hoogervorst Makelaardij zijn de algemene voorwaarden, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Haarlem, van toepassing. In deze voorwaarden is onder meer de aansprakelijkheid van Hoogervorst Makelaardij beperkt tot het bedrag waarop de aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraken geeft.

**Voor nadere inlichtingen:**

**Hoogervorst Makelaardij**

**M.P. Hoogervorst**

## Turfspoor 15 Lisserbroek

Op zoek naar een plek en mogelijkheid om je eigen nieuwe woning te bouwen? Vlakbij de toekomstige nieuwe uitbreidingswijk "Binnenturfspoor" staat dit eenvoudige huisje op 388m<sup>2</sup> eigen grond met veel achterstallig onderhoud en bouwkundige gebreken, zodat de beste optie om de huidige woning te amoveren en er nieuw te bouwen. Nu is er nog uitzicht over het weiland, maar straks begint hier de nieuwe wijk "Binnenturfspoor" en misschien woon jij dan aan de rand van deze woonwijk. Volgens het huidige bestemmingsplan is de toegestane nokhoogte 9 meter en de goothoogte 6 meter. Het huidige bouwvlak is circa 9,10 meter breed en 11,00 meter diep. Er is geen omgevingsvergunning voor nieuwbouw van woonruimte aangevraagd/verstrek. Voor ontwikkelmogelijkheden verwijzen wij u naar de gemeente Haarlemmermeer.

Voor gezinnen is het hier heerlijk dorps wonen met de basisschool, kinderopvang, dorps huis, de Olmenhorst en sportclubs op loopafstand, gewoon in de Haarlemmermeer. Het gezellige centrum van Lisse en de voorzieningen in Nieuw-Vennep zijn op fietsafstand. De bushalte is vlakbij en in de (nabije) toekomst ook de halte voor R-net richting Hoofddorp en Schiphol. Lisserbroek is vanaf de A44 met 5 autominuten zonder verkeerslichten te bereiken en je bent in 20 minuten in Amsterdam. Ook steden als Haarlem, Leiden, Den Haag of Schiphol zijn snel te bereiken.

### Het perceel

Het perceel is jaren geleden afgesplitst van een groter perceel en via een overpad is het Turfspoor te bereiken. Mogelijk krijgt deze kavel in de toekomst ook een directe toegang tot het wegennet van de nieuwe wijk. Conform het huidige bestemmingsplan mag op deze kavel één woonhuis staan en dat ligt ook in lijn met de toekomstplannen van Lisserbroek.

De oppervlakte van de het perceel bedraagt 388m<sup>2</sup> eigen grond en het bouwvlak is circa 100m<sup>2</sup> (9,10 meter breed bij 11,00 meter diep). In het huidige bestemmingsplan is de toegestane nokhoogte 9 meter en de goothoogte 6 meter. Er is en wordt door de huidige eigenaar geen omgevingsvergunning voor nieuwbouw van woonruimte aangevraagd/verstrek. Een nieuwe eigenaar kan altijd een plan voorleggen aan het Ondernemersplein <https://haarlemmermeergemeente.nl/taak/ondernemersplein-informatie-en-advies> Aan het verkrijgen van een advies op zo'n plan zijn kosten verbonden. Meer informatie over de procedure(s) en kosten zijn te vinden via bovengenoemde website.

### Huidige opstallen

Op het perceel is een stenen woonhuis (vermoedelijk bouwjaar 1959) met houten aanbouw aanwezig. Gezien de staat van het huis plus aan- en toebehoren is het niet mogelijk om deze woning te herstellen. Er is op meerdere plaatsen sprake van ernstige langdurige lekkage, instabiliteit / scheefstand van het object en zeer veel achterstallig onderhoud. De woning is niet aangesloten op de riolering, echter deze heeft een septic tank op eigen terrein.

De huidige woning kan niet gezien worden als een kluswoning en zal geamoveerd moeten worden.

### Toekomstige wijk "Binnenturfspoor"

De achterliggende weilanden zijn op dit moment in eigendom van projectontwikkelaars. Het is nog niet bekend wat voor wooneenheden er zullen worden gebouwd en op welke afstand dit zal worden gerealiseerd van de huidige erfgrans. Meer informatie over de ontwikkeling van Turfspoor kunt u vinden op [Nieuwbouw in Lisserbroek - Turfspoor](#), [Lisserbroek 2040 \(dorpsraadlisserbroek.nl\)](#), [180528 Definitieve Gebiedskaart Lisserbroek 2040.indd \(haarlemmermeergemeente.nl\)](#)

Mogelijk krijgt dit perceel in de toekomst ook een directe toegang tot het wegennet van de nieuwe wijk

en zal deze worden aangesloten op het rioleringsstelsel en andere nutsvoorzieningen van de nieuwe wijk.

### Koopovereenkomst

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat het verkrijgen van een of meerdere vergunningen voor het slopen en (her)bouwen van een woonhuis voor rekening en risico zijn van de koper. Tevens zal er een clause worden opgenomen "as is where is", de koper neemt de grond plus alle opstallen over zoals ze zijn met alle bijbehorende risico's. Tevens worden een ouderdomsclause en asbestclause opgenomen in de koopovereenkomst.

### Biedingsprocedure

Er zijn 3 momenten waarop het perceel kan worden bezocht: woensdag 4 mei tussen 16:00 en 17:30 uur; zaterdag 7 mei tussen 9:00 en 10:30 uur en donderdag 12 mei tussen 9:00 en 10:30 uur.

De verkoper wil iedereen een gelijke kans geven voor het uitbrengen van een bieding. Zeker aangezien de verkoper zich beseft dat contact met een financieel adviseur en mogelijk met een aannemer belangrijk is voor het uitbrengen van een bieding.

Alle biedingen kunnen worden gestuurd naar [info@hoogervorstmakelaardij.nl](mailto:info@hoogervorstmakelaardij.nl) niet later dan woensdag 18 mei 2022 om 12:00 uur. De e-mail dient minimaal te zijn voorzien een bieding in hele euro's, gewenste aanvaarding, mogelijk financieringsvoorbehoud (bedrag) en eventueel aanvullende voorwaarden.

Verkoper gaat niet akkoord met ontbindende voorwaarde(n) zoals het verkrijgen van één of meerdere vergunningen voor sloop / (her)bouw van de woning / volledige nieuwbouw. Dit is voor rekening en risico van de koper(s).

Alle biedingen worden conform AVG geanonimiseerd voorgelegd aan de verkoper, welke de gunning heeft om te kiezen voor een kandidaat koper.

### Bijzonderheden:

- denk in mogelijkheden en bouw je droomhuis
- naast de toekomstige nieuwe woonwijk "Binnenturfspoor"
- dichtbij veel uitvalswegen en voorzieningen
- open huis 4 mei 16:00 – 17:30 uur
- open huis 7 mei 9:00 – 10:30 uur
- open huis 12 mei 9:00 – 10:30 uur
- verkoop bij inschrijving tot 18 mei 2022 12:00 uur
- aanvaarding in overleg

**Vraagprijs € 275.000,= K.K.**

### **Algemene informatie**

Bouwjaar	1959
Woonoppervlakte	85m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	n.v.t.
Inhoud woning	220m <sup>3</sup>
Onderhoud binnen	slecht
Onderhoud buiten	slecht
Keuken	hoekkeuken in slechte staat
Badkamer	gedateerd en in matige staat
Eigen grond/erfpacht	eigen grond
Ligging achtertuin	noordwesten
Berging	geen
Parkeren	op eigen terrein
Aanvaarding	in overleg

### **Kadastrale omschrijving**

Gemeente Haarlemmermeer, sectie AG, nummer 664 & 1810, groot 3 are en 88 centiare

### **Erfdienstbaarheden**

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van de akte is op te vragen via ons kantoor.

### **Technische gegevens**

Verwarming	Remeha cv-combiketel datum onbekend
Warmwater	via cv-combiketel
Elektra	4 groepen met aardlekschakelaar
Vloeren	betonnen vloer
Kozijnen	houten kozijnen
Gevels	baksteen, halfsteensverband
Dak	hellend dak gedekt met dakpannen en plat dak

*De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



## Foto impressie











Plattegrond Turfspoor 15 Lisserbroek

Begane grond



### **Wat komt er kijken bij de verkoop van een woning?**

De koper heeft een onderzoeksplicht;  
De verkoper heeft een informatieplicht;  
Verdiep u allereerst in uw financiële mogelijkheden;  
Denk aan wanneer de woning opgeleverd zal worden;  
Overleg over wat er achter blijft in de woning

### **Wat mag u aan service verwachten?**

Dat bij een bezichtiging voldoende gelegenheid is om de woning goed in u op te nemen;  
U, ook buiten kantooruren en in het weekend kunt afspreken;  
U, gerust mag afspreken voor een tweede bezichtiging en alles kunt vragen over de woning wat voor u! belangrijk is;  
Dat u een goede en informatieve brochure ontvangt

### **Wat moet u weten over de hypotheek nodig voor uw aankoop?**

Dat de bijkomende kosten niet in het hypotheekbedrag meegefinancierd kunnen worden;  
Dat in de voorlopige koopovereenkomst, ontbindende voorwaarden worden genoemd betreffende het verkrijgen van financiering;  
Dat er in deze koopovereenkomst over een waarborgsom gesproken zal worden, deze kan ook door de hypotheekgever als bankgarantie afgegeven worden

### **Kent u uw hypotheekmogelijkheden?**

Voor een onafhankelijk hypotheekadvies kunnen wij u doorverwijzen naar onze onafhankelijke hypotheekadviseur. Hij kan u geheel vrijblijvend adviseren en werkt samen met een veertig tal hypotheek verstekkers. Hierdoor kan hij u helpen om de juiste keuze te maken, passend bij uw huidige en toekomstige situatie. Het rentepercentage is heel belangrijk, maar niet altijd bepalend.

### **Wat is courtage?**

Courtage is de vergoeding die de makelaar van zijn opdrachtgever ontvangt over zijn bemiddeling en gedane werkzaamheden;  
Dit is een percentage over de koopsom, gemiddeld 1,85%;  
Bij Hoogervorst Makelaardij echter scherpe tarieven

### **Hulp nodig bij het vinden van een woning?**

Heeft u al eens aan een aankoopmakelaar gedacht, welke uw belangen behartigt? Informeer naar de mogelijkheden en onze scherpe tarieven!