

Lisserdijk 402

Lisserbroek



www.hoogervorstmakelaardij.nl
info@hoogervorstmakelaardij.nl

Info brief bij verkoopprocedure van Lisserdijk 402 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

Lisserdijk 402 Lisserbroek

Op zoek naar een 2-onder-1 kap woning aan de dijk met eigen steiger en veel ruimte, dan is de Lisserdijk 402 misschien wel dat wat jij zoekt! Er is ruimte voor een auto op de eigen oprit, binnen is deze woning erg verrassend. Koken kan in de semi open keuken met zicht op de Ringvaart en de riante living met open haard is tuingericht, waardoor deze ruimte zeer veel privacy biedt. Vanuit de living en bijkeuken is de achtertuin bereikbaar die iets lager ligt. Hierdoor heeft de tuin een beschutte ligging. De garage is omgebouwd tot een multifunctionele ruimte met in de aangrenzende bijkeuken is een extra toilet en douche geplaatst. Op de 1^e etage is een zeer ruime badkamer en zijn er nog 4 slaapkamers. De zolder die met een vaste trap bereikbaar is, wordt nu gebruikt als logeerkamer. Hier bevinden zich ook de technische installaties en heel veel bergruimte. Meerdere slaapkamers hebben een zeer royaal formaat, waardoor deze ook uitermate geschikt is voor de thuiswonende student.

Comfortabel wonen aan het water en toch ook een beetje dorps in de Haarlemmermeer. Met de boot vaar je naar De Kagerplassen en daar is het heerlijk vertoeven. Het levendige centrum van Lisse met gevarieerd winkel-/horeca aanbod is op fietsafstand. Ook het centrum van Nieuw-Vennep is makkelijk aan te rijden. Wil je met het openbaar vervoer weg, dan kun je opstappen in Lisserbroek. In de toekomst is er ook een R-net bushalte, zodat je snel bijvoorbeeld op Schiphol bent. Voor EV-rijders is de mogelijkheid om een eigen laadpaal bij de woning te plaatsen en via de zonnepanelen te laden. Lisserbroek is vanaf de A44 met 5 autominuten te bereiken en je bent in 20 autominuten in Amsterdam. Ook steden als Haarlem, Leiden, Den Haag of Schiphol zijn snel te bereiken.

Begane grond

De 2-onder-1 kap woning heeft een overkapte entree via de voortuin met oprit. Het eerste wat opvalt is dat hal ruim is met meterkast, garderobe, vrijdragend toilet, trap naar boven en deur naar de keuken. In de keuken van 14m² bevindt zich aan de voorzijde met zicht op de Ringvaart. De keuken is geplaatst in een U-opstelling met lage muur als afscheiding naar de kamer, voorzien van een inductiekookplaat, afzuigschouw, vaatwasser, combimagnetron en koel-/vrieskast. Het natuurstenen werkblad loopt door onder het raam, daarmee is het een goede ruimte om heerlijke maaltijden te bereiden. De uitgebouwde woonkamer van 44m² met 2x openslaande deuren is een heerlijke ruimte, waar de piano zowel in de keuken als woonkamer kan zorgen voor een sfeervol intermezzo. De eettafel is geplaatst voor de pui met zicht op de achtertuin en het vele groen achter de woning. Een grote bank is meer centraal geplaatst zodat op koude dagen optimaal kan worden genoten van de warmte van de open haard. Vanuit de woonkamer is de bijkeuken bereikbaar. In de bijkeuken is een extra toilet en douche zodat de voormalige garage ook gebruikt kan worden als atelier, logeerplek of hobbyruimte en iedereen zich na een duik of sub-tocht in de Ringvaart snel kan oprispen. In de voormalige garage met openslaande glazen deuren is een kitchenette met aansluiting voor de wasmachine en droger.

Vanuit de woonkamer en de bijkeuken is de achtertuin bereikbaar, en aangezien het een dijkwoning betreft ligt de tuin iets lager dan het woonhuis. Dit zorgt ervoor dat de tuin beschut ligt en met het grote groen van de aangrenzende percelen is de tuin een rustige plek midden in de Randstad. De begane grond heeft een eiken houten lamelparket vloer liggen en grotendeels gestuukte wanden en plafonds.

1e etage

Vanaf de overloop zijn 4 slaapkamers en moderne badkamer bereikbaar. De slaapkamer aan de voorzijde is de hoofdslaapkamer met toegang tot de badkamer en suite. Ooit waren er 2 badkamers en die zijn bij de vernieuwing samengevoegd tot een royale badkamer met dubbele wastafel, vrijdragend toilet en zeer ruime inloopdouche. Het geheel is uitgevoerd in natuurlijke strandkleuren en door het grote dakraam, maakt het een ruimte waar je heerlijk tot rust komt.

Slaapkamer 2 is een goede slaapkamer met zicht op de achtertuin. De 3^e is nu in gebruik als kledkamer. De 4^e slaapkamer is gebouwd bovenop de voormalige garage en bijkeuken. Dit is een hele ruime kamer met een speelse vrije hoogte. Er veel daglicht door een groot dakraam en raampartij. Ook is er veel bergruimte achter de schuifdeuren. Slaapkamer 4 zou erg goed als thuiswerkplek voor 2 personen kunnen worden ingericht, gezien de grote van de ruimte.

2e etage

Via een vaste trap toegang tot de zolderetage met dakkapel en raam in de zijgevel. Deze ruimte is nu in gebruik als logeerkamer, waar veel is voorgelezen en het prettig aanvoelt. Bergruimte is er achter de 2 deuren, waar ook de cv-ketel Intergas Kompakt HRE (2010) zich bevindt. De koffers en kerstspullen kunnen dus op zolder netjes uit het zicht worden opgeborgen. Ook zijn er knieschotten voor extra bergruimte op zolder.

Bijzonderheden:

- 2-onder-1 kap woning aan vaarwater met eigen steiger
- keuken met inbouwapparatuur en ruime badkamer
- uitgebouwde woonkamer van 44m² met 2x openslaande deuren
- 5 slaapkamers en multifunctionele ruimte in de voormalige garage
- vrij gelegen achtertuin op het zuidoosten
- 14 zonnepanelen van 365Wp (2022)
- damwand achtertuin vervangen (2022)
- wanden en vloer laten isoleren (2022)
- eeuwigdurend opstalrecht
- perceel oever/steiger volle eigendom
- aanvaarding in overleg

Vraagprijs € 675.000,= K.K.

Algemene informatie

Bouwjaar	1976
Woonoppervlakte	173,2
Inhoud woning	613m ³
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Keuken	U vormige keuken met inbouwapparatuur
Badkamer	dubbele wastafel, vrijdragend toilet en inloopdouche
Eigen grond/erfpacht	eeuwigdurend recht van opstal (woonhuis) eigen grond (oever/steiger)
Ligging tuin	achtertuint oost, voortuint west
Parkeren	op eigen terrein en openbaar terrein
Aanvaarding	in overleg

Kadastrale omschrijving

Gemeente Haarlemmermeer, sectie AG, nummer 452 (woonhuis, 198m²)
Gemeente Haarlemmermeer, sectie AG, nummer 1952 (oever/steiger, 42m²)

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.

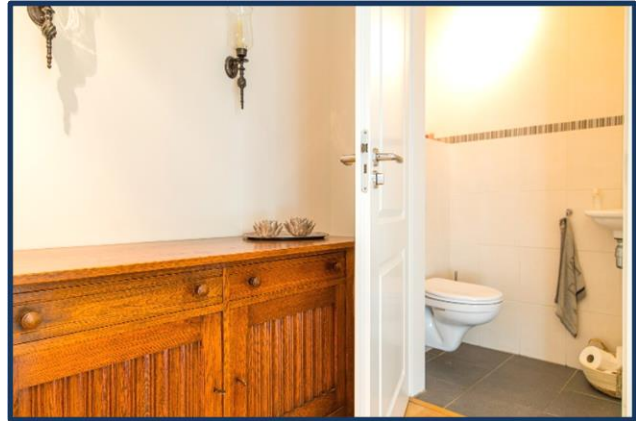
Technische gegevens

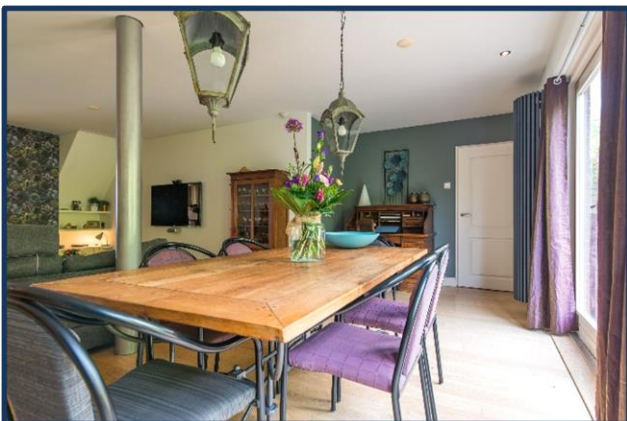
Verwarming	combiketel Intergas Kompakt (2010)
Warmwater	Intergas Kompakt (2010)
Elektra	9 groepen en 3x aardlekschakelaar
Isolatie	vloer, muren en deels dubbele beglazing
Vloeren	betonnen vloeren (begane en 1 ^e etage) houten vloer (2 ^e etage)
Kozijnen	houten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing
Gevels	waalformaat baksteen, wildverband
Dak	hellend dak, gedekt met dakpannen
Energielabel	B
Zonnepanelen	14 zonnepanelen 365Wp (2022)

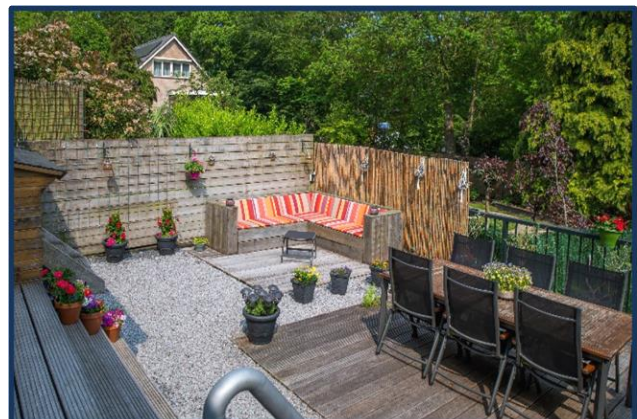
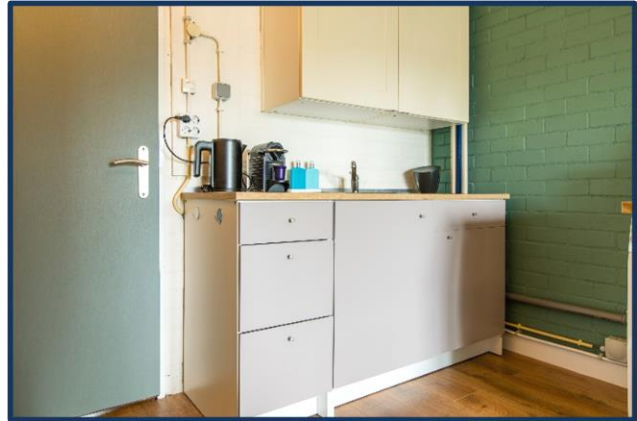
De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

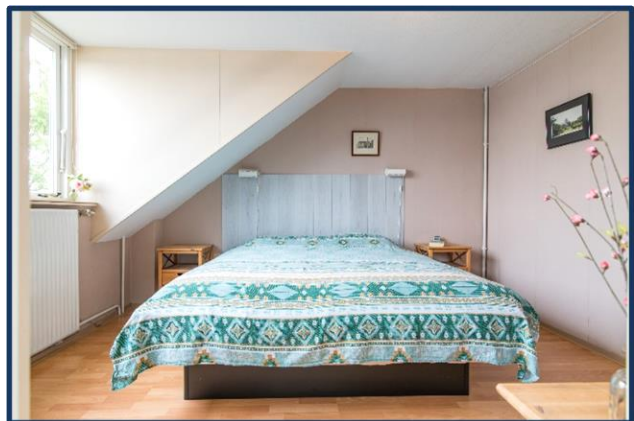
Foto impressie

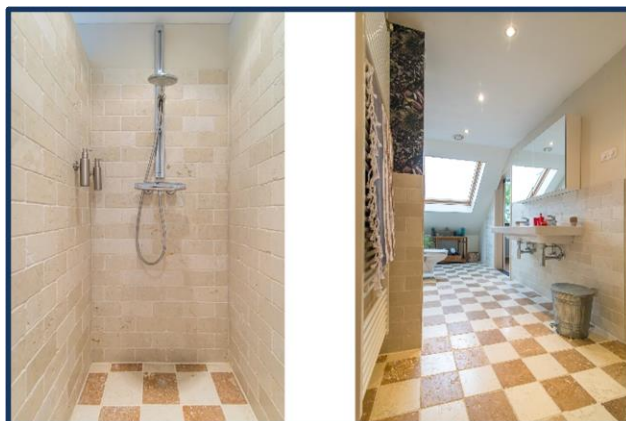
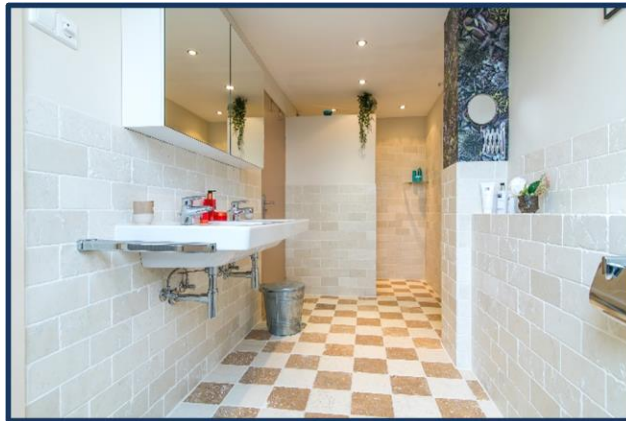
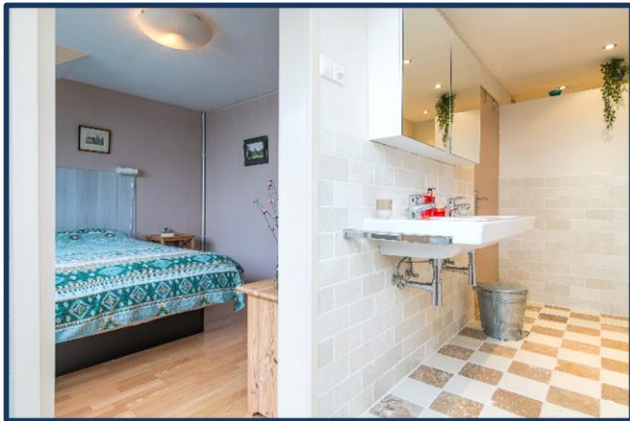
















Lijst van zaken

Betreffende het object: Lisserdijk 402 Lisserbroek

Omschrijving van de zaken, die wel of niet in de koop zijn begrepen.

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname	N.v.t.
tuinaanleg, (sier)bestrating	X	O	O	O
beplanting / erfafscheiding	X	O	O	O
buitenberging / houthok	X	O	O	O
plantenkas	O	O	O	X
tuin accessoires	O	O	O	X
tuinverlichting	X	O	O	O
buitenverlichting	X	O	O	O
vlaggenmast	O	O	O	X
voet droogmolen	O	O	O	X
(schotel)antenne	O	O	O	X
losse brievenbus	O	O	O	X
bel en trafo	X	O	O	O
veiligheidssloten	O	O	O	X
alarmcentrale	O	O	O	X
telefooncentrale	O	O	O	X
(huis) telefoontoestellen	O	O	O	X
alle sleutels	X	O	O	O
heteluchtverwarming	X	O	O	O
thermostaat	X	O	O	O
boiler / close-in-boiler	X	O	O	O
haard met toebehoren	X	O	O	O
kachel	O	O	O	X
airco installatie	O	O	O	X
alle isolatievoorzieningen	X	O	O	O
rolluiken / zonwering buiten	O	O	O	X
luxaflex	O	O	O	X
lamellen	X	O	O	O
rolgordijnen	X	O	O	O
gordijnrails	X	X	O	O
gordijnen	X	X	O	O
vitrage	O	O	O	X
losse horren / rolhorren	O	O	O	X
tapijt	O	O	O	X
linoleum / zeil	X	O	O	O
laminaat	X	O	O	O
houten vloer	X	O	O	O
parket	X	O	O	O
kurk	O	O	O	X

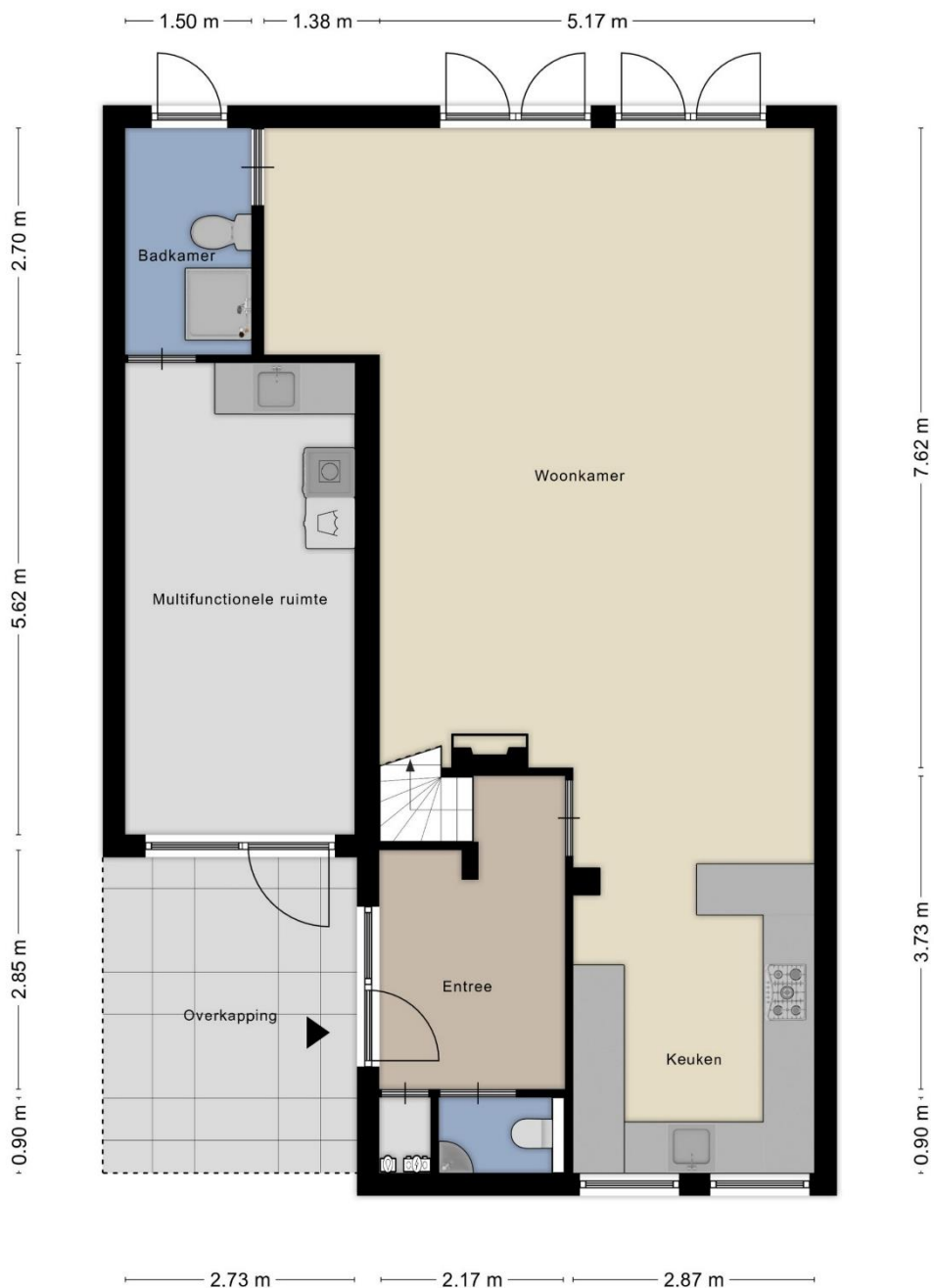
Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor bovenstaande noch door de eigenaar noch door de verkopende makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de vermelde gegevens.

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
keukenblok met bovenkasten	X	O	O	O
inbouwapparatuur t.w.				
vaatwasser	X	O	O	O
kookplaat	X	O	O	O
koelkast	X	O	O	O
vriezer	X	O	O	O
heteluchtoven (=combimagnetron)	X	O	O	O
magnetron (=combimagnetron)	X	O	O	O
afzuigkap	X	O	O	O
koffiezetapparaat	O	O	O	X
Quooker	O	O	O	X
<hr/>				
inbouwverlichting	X	O	O	O
opbouwverlichting	O	X	O	O
losse kasten	O	X	O	O
boeken / legplanken	X	X	O	O
(inbouw)schuifkast	X	O	O	O
spiegelwanden	O	O	O	X
wasmachinekraan	X	O	O	O
toilet met accessoires	X	O	O	O
badkameraccessoires	X	O	O	O
douchescherm	O	O	O	X
wastafel met accessoires	X	O	O	O
wastafel verlichting	X	O	O	O
sauna	O	O	O	X
zonnepanelen	X	O	O	O
oplaadpunt elektrische auto	O	O	O	X
<hr/>				
door derden beschikbaar gestelde zaken, die bij het object behoren:				
milieubox	O	O	O	X
vuilcontainers	X	O	O	O
geen eigendom van de verkoper zijn de zaken die geleased, in huurkoop of in bruikleen zijn:.	O	O	O	X

Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor bovenstaande noch door de eigenaar noch door de verkopende makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Plattegrond Lisserdijk 402 Lissbroek

Begane grond

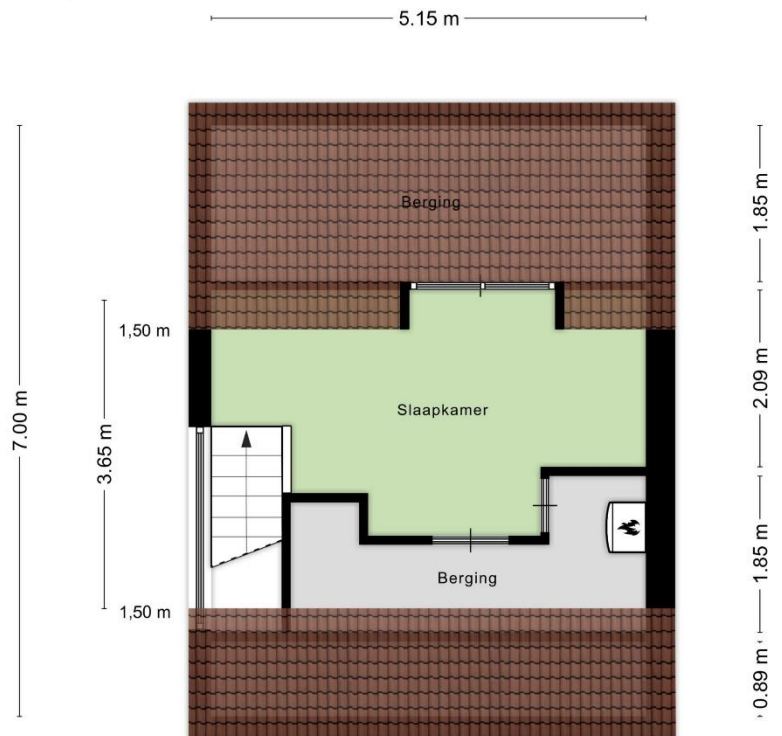


Plattegrond Lisserdijk 402 Lissbroek

1^e etage



2^e etage



Plattegrond Lisserdijk 402 Lisserbroek

Overzicht



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 kantoor tijden 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 hypotheekverstekkers. 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!