

Lisserdijk 489

Lisserbroek



www.hoogervorstmakelaardij.nl
info@hoogervorstmakelaardij.nl

Info brief bij verkoopprocedure van Lisserdijk 489 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 489 Lisserbroek

Wonen aan de dijk is iets wat voor velen hun hele leven een droom is, en misschien kan uw droom waarheid worden aan de Lisserdijk 489. Deze charmante woning is in de loop der jaren compleet gemoderniseerd en verbeterd ook op het gebied van isolatie. De woonkamer en de eetkamer zijn aan de voorzijde, zodat er optimaal genoten kan worden van het zicht op de Ringvaart. In de woonkamer geeft op koude dagen de open haard warmte en sfeer. Grenzend aan de woonkamer is de moderne semi-open keuken voorzien van inbouwapparatuur, geplaatst in een hoekopstelling en daar tegenover een hoge kast. In de keuken zijn openslaande deuren naar de achtertuin met grenzend aan de woning een terras. De achtertuin heeft hoogte verschillen met aan de achterzijde een houten berging en de tuin is via een tuindeur aan de zijkant bereikbaar.

Beneden is er ook nog een moderne badkamer en daardoor zijn er op de 1^e etage 4 slaapkamers en een 2^e toilet, waardoor deze charmante dijkwoning een echt gezinshuis is.

Voor de woning is een vergunde steiger waar je direct aan het water kan genieten en je boot kan aanleggen om op het water te recreëren. Met de boot vaar je over de staande mast route naar De Kagerplassen en daar is het heerlijk vertoeven. Het is hier wonen aan het water in een dorpse omgeving in de Haarlemmermeer. 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. 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

Via het zijpad langs de woning kom je bij de voordeur. Je komt de woning binnen in de hal met garderobe, trap naar boven, kelderkast met moderne groepenkast (8 groepen en 2x aardlekschakelaar) toegang tot de badkamer en eetkamer. De eetkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning met een mooi zicht op de Ringvaart. Er is een directe verbinding met de sfeervolle woonkamer voorzien van een sfeervolle haard. De haard brengt warmte en sfeer tijdens koude dagen. Hier kom je gezellig samen na een drukke werkdag.

De woonkamer is de centrale leefruimte die ook verbonden is met de semi open keuken. De keuken is geplaatst in een hoekopstelling met daar tegenover een hoge kastenwand en voorzien van een gaskookplaat, afzuigschouw, vaatwasser, heteluchtoven, koelkast, vriezer en mooi stenen blad. Vaak worden de openslaande deuren naar de tuin opengezet en dan is het terras een beschutte plek waar je heerlijk kan genieten van de vers bereide maaltijd. De tuin heeft veel privacy met meerdere plekken waar je kunt genieten in de zon of schaduw. Achterin de tuin is een berging voor het stallen van fietsen en tuingereedschap. Ook is er een kleinere tweede berging aanwezig. De tuin is via de tuindeur aan het eind van het pad langs de woning bereikbaar. In de voortuin kun je in de avond genieten van ondergaande zon met het zicht over het water. Achter de voordeur is de centrale hal met toegang tot de moderne badkamer. De moderne badkamer is uitgevoerd in neutrale kleurstelling en heeft een wastafelmeubel met dubbele waskom, inloopdouche met rainshower, vrijdragend toilet, vloerverwarming en de opstelplaat voor de wasmachine en droger.

1e etage

Vanaf de overloop zijn 4 slaapkamers en het toilet bereikbaar. Aan de voorzijde is een slaapkamer met dakkapel, welke nu in gebruik is als werkkamer en daarnaast de hoofdslaapkamer. De ruime hoofdslaapkamer heeft door de dakkapel een goede stahoogte en veel daglicht. Beide kamers hebben een mooi zicht op de Ringvaart en hier werken met een levend schilderij op achtergrond is een heerlijk rustgevende plek.

Aan de achterzijde is eveneens een goede slaapkamer en een kleinere kamer met kastenwand, welke in gebruik is als garderobe kamer. De garderobe kamer kan prima worden ingericht als kinderkamer. De kamers aan de achterzijde zijn heerlijk rustig gelegen en tussen de 2 kamers aan de achterzijde is een vrijdragend toilet met fontein. Bergruimte is gerealiseerd in kasten op de overloop bij de trap met de Intergas HRE cv-combiketel geplaatst in 2021.

Bijzonderheden:

- charmante woning aan vaarwater met steiger
- moderne keuken met inbouwapparatuur en badkamer
- 4 slaapkamers en 2^e toilet
- achtertuin met veel privacy op het oosten
- 10 zonnepanelen van 325Wp (2021)
- volledig geïsoleerd met energielabel B
- gevels gestraald, opnieuw gevoegd en deels gepleisterd
- goten vervangen en eigen laadpaal voor de elektrische auto
- eeuwigdurend opstalrecht €1700, = per jaar (fiscaal aftrekbaar)
- de huidige eigenaren betalen thans €170, = per jaar huur voor de steiger
- aanvaarding februari 2025

Vraagprijs € 475.000,= K.K.

Algemene informatie

Bouwjaar	1947
Woonoppervlakte	101,2
Inhoud woning	358m ³
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Keuken	moderne keuken met inbouwapparatuur
Badkamer	wastafelmeubel met 2x waskom, vrijdragend toilet en rainshower
Eigen grond/erfpacht	eeuwigdurend recht van opstal
Ligging tuin	achtertuintuin oost, voortuintuin west
Parkeren	op openbaar terrein
Aanvaarding	februari 2025

Kadastrale omschrijving

Gemeente Haarlemmermeer, sectie AG, nummer 249, 1 are en 90 centiare

Erfdienstbaarheden

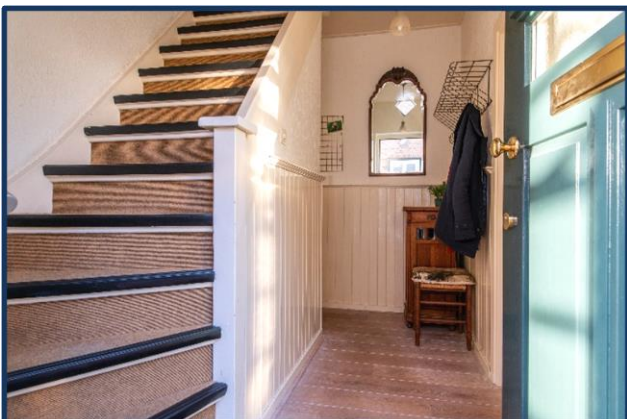
Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van de akte is op te vragen via ons kantoor.

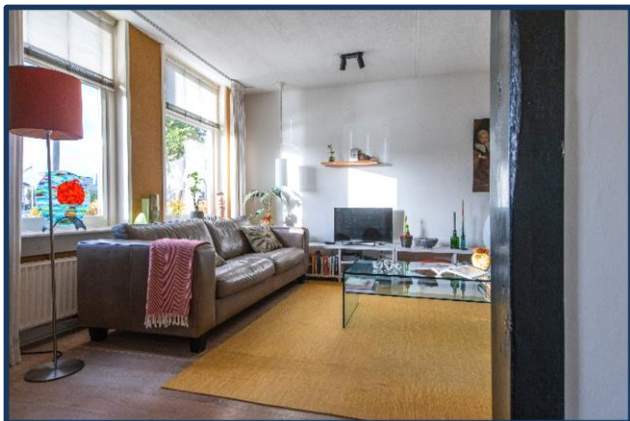
Technische gegevens

Verwarming	combiketel Intergas HRE geplaatst in 2021
Warmwater	Intergas Kompakt (2010)
Elektra	8 groepen en 2x aardlekschakelaar
Isolatie	vloer, muur, dak en dubbele beglazing
Vloeren	houten vloeren
Kozijnen	houten kozijnen dubbele beglazing
Gevels	waalformaat baksteen, kettingverband
Dak	zadeldak, gedekt met dakpannen (kruispan)
Energielabel	B
Zonnepanelen	10 zonnepanelen 325Wp (2021)

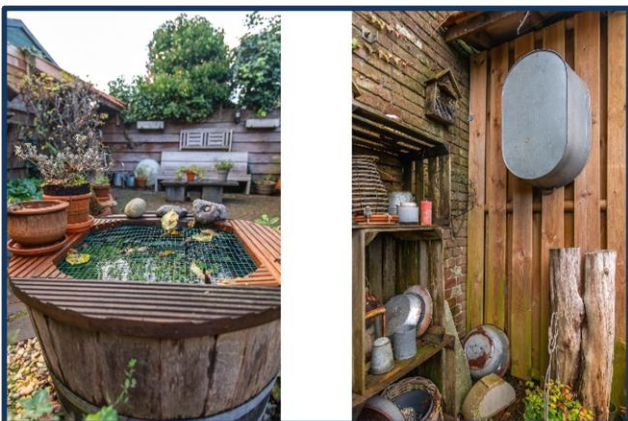
De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

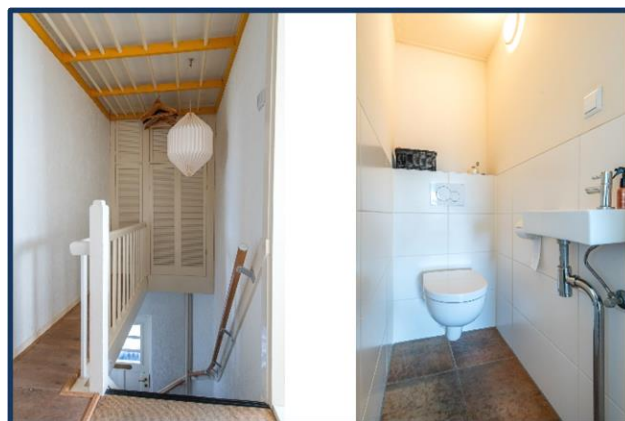
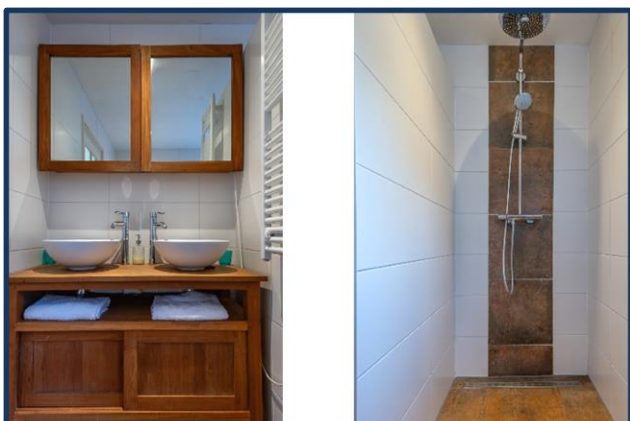
Foto impressie

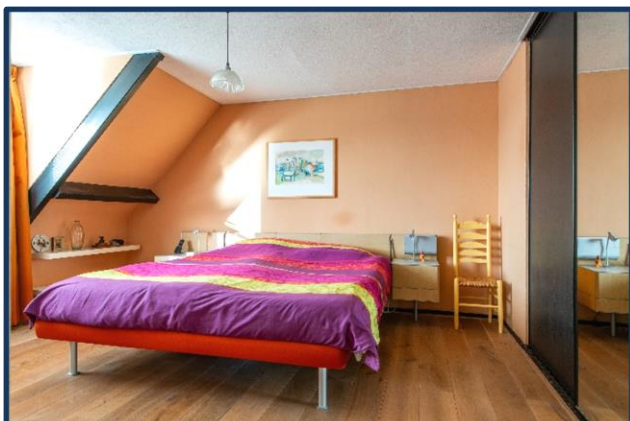
















Lijst van zaken

Betreffende het object: Lisserdijk 489 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	O	O	O	X
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	X	O	O	O
alarmcentrale	O	O	O	X
telefooncentrale	O	O	O	X
(huis) telefoontoestellen	O	O	O	X
alle sleutels	X	O	O	O
cv- ketel	X	O	O	O
thermostaat	X	O	O	O
boiler / close-in-boiler	O	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	X	O	O	O
lamellen	O	O	O	X
rolgordijnen	X	O	O	O
gordijnrails	X	O	O	O
gordijnen	X	O	O	O
vitrage	O	O	O	X
losse horren / rolhorren	O	O	O	X
tapijt	O	O	O	X
linoleum / zeil / pvc	X	O	O	O
laminaat	X	O	O	O
houten vloer	X	O	O	O
parket	O	O	O	X
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	O	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	O	O	O	O
<hr/>				
sauna	O	O	O	X
zonnepanelen	X	O	O	O
oplaadpunt elektrische auto	X	O	O	O
<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 489 Lisserbroek

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond Lisserdijk 489 Lissbroek

1^e etage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond Lisserdijk 489 Lisserbroek

Overzicht



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

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 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!