

Rooversbroekdijk 55

Lisse



www.hoogervorstmakelaardij.nl
info@hoogervorstmakelaardij.nl

Info brief bij verkoopprocedure van Rooversbroekdijk 55 Lisse

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

Rooversbroekdijk 55 Lisse

Zoek je een ruime eengezinswoning die hoogwaardig is afgewerkt en zo te betrekken is? Kom dan zeker kijken bij de Rooversbroekdijk 55 in Lisse, welke aan de buitenzijde onder moderne architectuur is gebouwd en binnen logisch is ingedeeld, kortom een echt gezinshuis! Beneden is aan de voorzijde de moderne keuken voorzien van inbouwapparatuur en aan de achterzijde de lichte tuingerichte woonkamer. De ruime kamer en de tuin vormen samen een mooi geheel waar je na een drukke werkdag samen tot rust komt. Op de 1^e etage zijn 3 slaapkamers en een moderne badkamer met whirlpool ligbad, separate douche en wastafelmeubel. Slaapkamer 4 is op zolder en dat is een mooie ruime kamer en als bonus is hier een balkon waarop je kan genieten van de zonsondergang.

De woning is kindvriendelijk gelegen in de Poelpolder, dichtbij scholen, kinderdagverblijf, speeltuinen en vlakbij wijkwinkelcentrum De Poelmarkt. Ook het centrum van Lisse met een gevarieerd winkelaanbod en gezellige horeca is op korte afstand. Op loop-/fietsafstand zijn meerdere sportfaciliteiten, medische voorzieningen en het openbaar vervoer. De uitvalswegen A4 en A44 richting de grote steden zijn snel aan te rijden.

Begane grond

De voortuin is mooi aangelegd in lijn met erker van de woning. Door de erker is er in de keuken een leuke doorkijk in de straat. Je komt binnen in de hal met garderobe, meterkast, modern vrijdragend toilet met fontein, trap naar boven en toegang tot de keuken en de woonkamer. De keuken bevindt zich aan de voorzijde en is uitgevoerd in een hoekopstelling. Voor aangenaam koken is de keuken voorzien van een koel-/vriescombinatie, vaatwasser, combimagnetron, keramische kookplaat en afzuigschouw. De eettafel is geplaatst in lijn met de keuken in het tussenstuk naar de woonkamer en zorgt daardoor dat de keuken soms net aan het directe zicht wordt onttrokken. Een praktische trapkast zorgt voor veel bergruimte. In de ruime woonkamer ga je heerlijk zitten om wat te drinken en vooral om als gezin hier samen te zijn. De wanden en het plafond zijn beneden glad gestuukt en op de vloer ligt een pvc vloer voorzien van vloerverwarming (woonkamer en keuken). Via de openslaande deuren kom je in de fraai aangelegde achtertuin met een goed terras, wat zorgt dat de tuin echt een verlengstuk is van de woonkamer. Door meerdere terrassen en het kunstgras is het geheel onderhoudsarm en met de plantenbakken vormt het een mooi geheel. De tuin is via een achterom bereikbaar, zodat je makkelijk de fiets in de stenen berging met elektra kan plaatsen.

1^e etage

De overloop op de 1^e etage verbindt alle ruimtes. Aan de voorzijde is een slaapkamer die nu in gebruik is als werkkamer. De slaapkamers aan de achterzijde zijn beide van een goed formaat en hebben zicht op de achtertuin. Tegenover de 3^e slaapkamer is de moderne badkamer waarbij er is gekeken naar een zo gunstige mogelijke indeling van de ruimte. Hierdoor is er ruimte voor een ruim whirlpool ligbad, een inloofdouche met rainshower, vrijdragend toilet en een wastafelmeubel. Het geheel is hoogwaardig uitgevoerd in een neutrale kleurstelling en voorzien van vloerverwarming voor comfort.

2^e etage

De speelse architectuur aan de buitenzijde geeft op de 2^e etage ook het voordeel van een compacte voorzolder waar ruimte is voor de wasmachine, droger, cv-combiketel en de omvormer van de zonnepanelen. Aan de achterzijde tref je de hoofdslaapkamer aan. Deze 4^e slaapkamer is zeer royaal van formaat en beschikt over een eigen inloopkast met schuifdeuren. Voor extra comfort is hier airconditioning aangebracht die kan koelen en verwarmen.

Maar de echte bonus is hier het dakterras waar je 's avonds kan genieten van de ondergaande zon, of wie weet wordt jij hier straks verwend met een ontbijtje?

Bijzonderheden

- ruime eengezinswoning met speelse bouwstijl aan de buitenzijde
- tuingerichte woonkamer en moderne keuken met inbouwapparatuur
- gehele begane grond v.v. pvc vloer, glad gestuukte wanden en plafond
- 4 ruime slaapkamers en royaal dakterras
- moderne badkamer met whirlpool ligbad en separate douche
- onderhoudsvriendelijke fraai aangelegde achtertuin met meerdere zitjes
- gunstig energielabel A en 11 zonnepanelen met 345Wp uit 2019
- Intergas cv-combiketel en buitenschilderwerk vernieuwd in 2024
- kindvriendelijke ligging op een rustige plek met alle voorzieningen nabij
- aanvaarding in overleg

Vraagprijs € 575.000,= K.K.



Algemene informatie

Bouwjaar	1996
Perceeloppervlakte	160m ²
Woonoppervlakte	135,5m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	11,3m ²
Externe bergruimte	8,6m ²
Inhoud woning	452m ³
Onderhoud binnen en buiten	goed tot uitstekend
Keuken	L-opstelling met inbouwapparatuur en stenen blad
Badkamer	wastafelmeubel, whirlpool ligbad, inloofdouche en toilet
Eigen grond/erfpacht	eigen grond
Ligging tuin	zuidoost (lengte 15,00 meter x breedte 5,36 meter)
Berging	stenen berging met elektra
Parkeren	op openbaar terrein
Aanvaarding	in overleg

Kadastrale omschrijving

Gemeente Lisse, sectie E, nummer 3165, groot 1 are 60 centiare

Erfdienstbaarheden

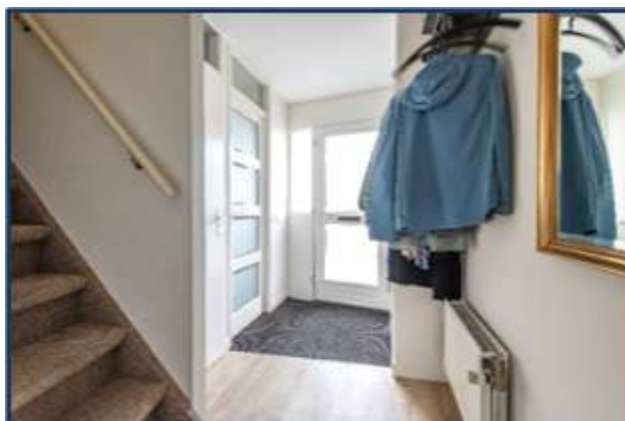
Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van de akte is op te vragen via ons kantoor.

Technische gegevens

Verwarming	Intergas HRE 36/30 CW5 uit 2024
Warmwater	via combiketel
Vloeren	beton, ribcasettevloer bg, 1 ^e en 2 ^e etage kanaalplaatvloer
Kozijnen	houten kozijnen met dubbele beglazing
Fundatie	betonnen palen en prefab fundering
Gevels	baksteen in halfsteensverband gemetseld, 1 ^e etage voorzijde Argeton tegels, 2 ^e etage achterzijde Mirawall beplating
Dak	plat dak, bitumen vernieuwd in 2019
Isolatie	volledig geïsoleerd vanuit de bouw
Airconditioning	in slaapkamer 2 ^e etage type Daikin FT20
Zonnepanelen	11 stuks 345Wp
Energie label	A

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

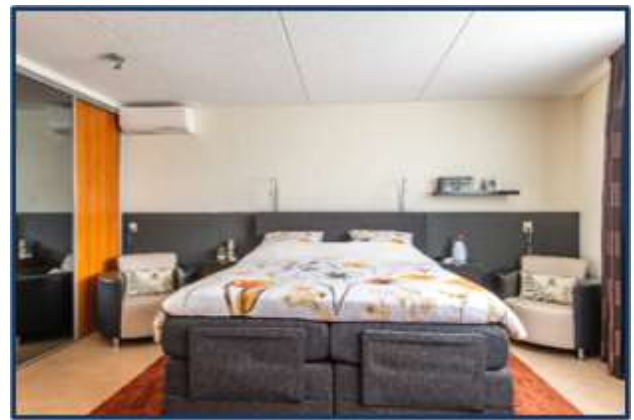
Foto impressie













Lijst van zaken

Betreffende het object: Rooversbroekdijk 55 Lisse

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
tuinhuisje, buitenberging	X	O	O	O
plantenkas	O	O	O	X
tuin accessoires	X	O	O	O
tuinverlichting	X	O	O	O
buitenverlichting	X	O	O	O
vlaggenstokhouder met vlag	X	O	O	O
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
alarm / telefooncentrale	O	O	O	X
(huis) telefoontoestellen	O	O	O	X
alle sleutels	X	O	O	O
C.v. ketel met toebehoren	X	O	O	O
(klok) thermostaat	X	O	O	O
close-in-boiler	X	O	O	O
(voorzet/inzet) openhaard met toebehoren	O	O	O	X
houtkachel	O	O	O	X
airco installatie	X	O	O	O
alle isolatievoorzieningen, voorzetramen	O	O	O	X
rolluiken / zonwering buiten	X	O	O	O
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	X	O	O	O
losse horren / rolhorren	X	O	O	O
hordeuren balkon + woonkamer				
tapijt	O	O	O	X
linoleum / zeil	X	O	O	O
PVC	X	O	O	O
houten vloer	O	O	O	X
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
oven (= combi)	X	O	O	O
magnetron (= combi)	X	O	O	O
afzuigkap	X	O	O	O
koffiezetapparaat	O	O	O	X
Quooker	O	O	O	X
inbouwverlichting (spots keuken)	X	O	O	O
losse opbouwverlichting	O	O	O	X
losse kasten	O	O	O	X
legplanken	X	O	O	O
schuifkast	X	O	O	O
spiegelwanden	O	O	O	X
wasmachinekraan	X	O	O	O
toilet met accessoires	X	O	O	O
badkameraccessoires, planchets, spiegels	O	O	O	O
douchescherm	X	O	O	O
wastafel met accessoires	X	O	O	O
wastafel verlichting	X	O	O	O
sauna	O	O	O	X
11 zonnepanelen	X	O	O	O
laadpunt elektrische auto	O	O	O	X
door derden beschikbaar gestelde zaken, die bij het object behoren:				
milieubox	X	O	O	O
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 Rooversbroekdijk 55 Lisse

Overzicht



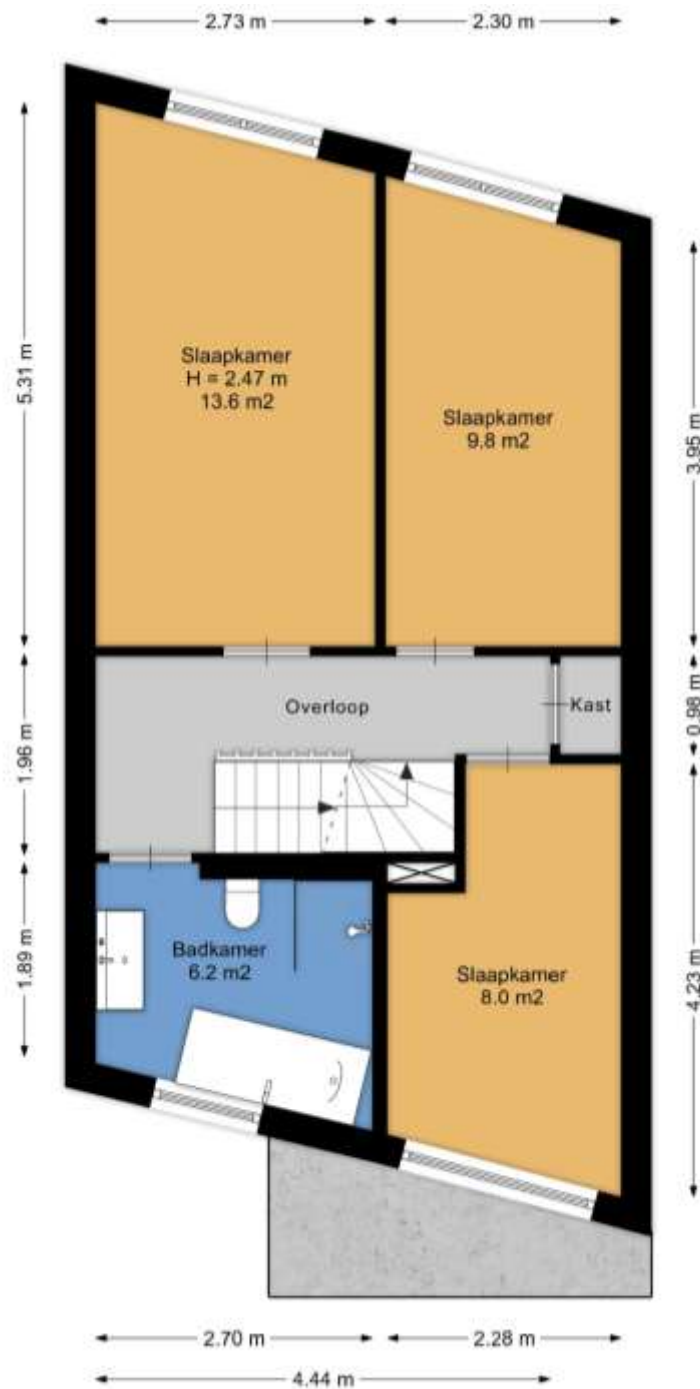
Plattegrond Rooversbroekdijk 55 Lisse

Begane grond



Plattegrond Rooversbroekdijk 55 Lisse

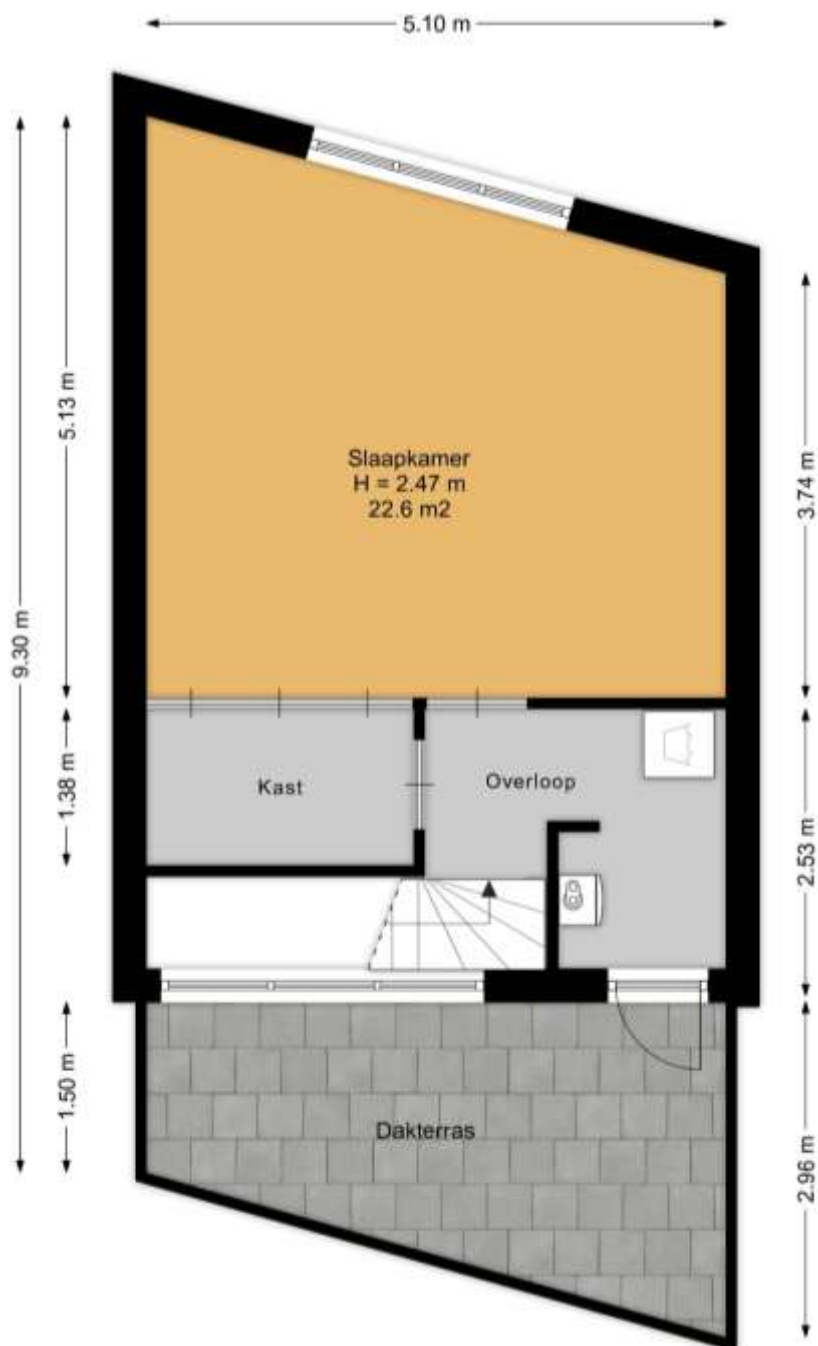
1^e etage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Rooversbroekdijk 55 Lisse

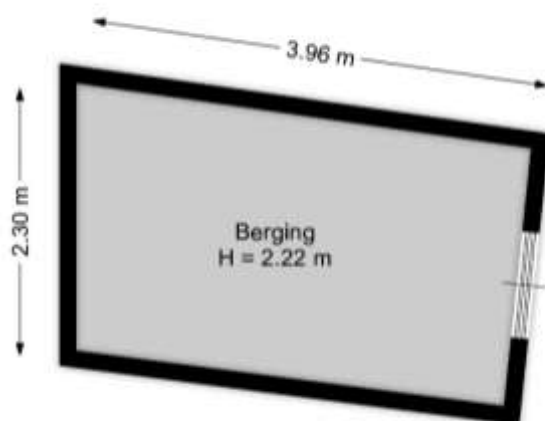
2^e etage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Rooversbroekdijk 55 Lisse

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale gegevens Rooversbroekdijk 55 Lisse



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!