

Waterklaverstraat 15

Lisserbroek



www.hoogervorstmakelaardij.nl
info@hoogervorstmakelaardij.nl



Info brief bij verkoopprocedure van Waterklaverstraat 15 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

Waterklaverstraat 15 Lisserbroek

Ben je op zoek naar een ruime 2-onder-1 kap woning met grote garage, diepe achtertuin en een gunstig energielabel A? Kom dan kijken naar de woning met vele mogelijkheden aan de Waterklaverstraat 15 in Lisserbroek. Er is een ruime woonkamer met gashaard die extra warmte en sfeer kan brengen. In de woonkamer is er een eettafel geplaatst met daarachter de afgeschermdde woonkeuken. De lichte woonkeuken bevindt zich in de aanbouw en heeft een directe verbinding met de garage die voor vele doeleinden gebruikt kan worden. Vanuit de keuken en de garage is de achtertuin bereikbaar. Achterin de tuin is een veranda gemaakt, een perfecte plek om lekker te zitten of wellicht tocht een buitenkeuken te maken. Op de 1^e etage zijn 3 slaapkamers en een badkamer. De 2^e badkamer is op zolder evenals 2 slaapkamers en een berging. De gehele groepenkast is vervangen en in 2025 is er een hybride warmtepomp aangebracht.

Dit huis ligt in het hart van Lisserbroek en letterlijk om de hoek bij de basisschool, dorpshuis en de sportclubs. Het dorp heeft een goede wegverbinding met andere delen van de Haarlemmermeer. Vergeet ook niet De Olmenhorst dat op loopafstand ligt. Soms bruist het op het landgoed en is het genieten in alle rust. Het levendige centrum van Lisse met gevarieerd winkel- en horeca aanbod is op fietsafstand. Ook het centrum van Nieuw-Vennep is eenvoudig bereikbaar met de fiets of met de auto. Wil je met het openbaar vervoer weg, dan kun je opstappen in Lisserbroek, echter in de toekomst is er ook een R-net bushalte op loopafstand, zodat je snel bijvoorbeeld op Schiphol bent. Voor EV-rijders zijn er meerdere laadpalen in de nabije omgeving. De A44 is vanaf Lisserbroek met 5 autominuten zonder verkeerslichten te bereiken en je bent in 20 autominuten in Amsterdam. De steden als Haarlem, Leiden en Den Haag of Schiphol zijn snel te bereiken.

Begane grond

De woning heeft een entree via de lange oprit naast de voortuin, parkeren kan met meerdere auto's voor de deur en een laadpunt kan dus eventueel op eigen terrein worden gerealiseerd. In de hal is de meterkast, garderobe, toilet, trap naar boven en deur naar de woonkamer. Comfortabel is dat de begane grond vloerverwarming heeft. De woonkamer is aan de voorzijde voorzien van een grote raampartij en een raam aan de zijkant. Er kan een leuke speelruimte worden gerealiseerd in de kamer, waar de kinderen spelen terwijl op andere momenten de hele familie rondom de haard gezellig geniet van het samen zijn. Nu is er centraal in de ruimte beneden een eettafel geplaatst met daarachter de woonkeuken.

De moderne keuken bevindt zich in de aanbouw en is met een deur af te sluiten van de woonkamer, door de ramen is er wel contact mogelijk tussen iedereen in de keuken en de woonkamer. Het keukenblok is uitgevoerd in een neutrale kleurstelling en geplaatst in een hoekopstelling. Er is de volgende apparatuur aanwezig: inductiekookplaat met afzuigschouw, vaatwasser, heteluchtoven en 2x een koel-/vriescombinatie. Voor een optimale lichtinval zijn er twee dakvensters en een raampartij met dubbele schuifdeur met goed zicht op de tuin. Vanuit de keuken is er een doorgang naar de garage (schuur en hobbyruimte) met vliering en een koelcel, in het achterste deel. Het is mogelijk om de garage te verkleinen en het achterste deel te verbouwen tot woonruimte voor inwonend kind of mantelzorg voor een ouder. De tuin is 23,5 meter diep en achterin is een veranda gerealiseerd waar je overkapt kan genieten van het buiten zijn. Een heerlijke plek waar je kunt barbecueën met vrienden en familie. In de tuin is nu voornamelijk gras, ideaal voor spelende kinderen en er is een beschut terras in het verlengde van de uitbouw keuken.

1e etage

Via de trap vanuit de hal kom je op de 1^e etage met 3 slaapkamers en de badkamer met een douche, wastafel en toilet. Naast de badkamer is de hoofdslaapkamer met een inbouwkast en deur naar het dak van de uitbouw. Aan de voorzijde zijn 2 slaapkamers, waarvan de kleine kamer nu wordt gebruikt als waskamer en logeerkamer voor de allerkleinsten. De andere slaapkamer aan de voorzijde is een goed formaat slaapkamer. Centraal op de 1^e etage grenzend aan deze slaapkamer voor bevindt zich de wasruimte met aansluiting voor de wasmachine en droger.

2e etage

De zolder is ingedeeld met 2 goed formaat slaapkamers, een kleinere kamer en een 2^e badkamer voorzien van een douche, wastafelmeubel en toilet. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een grote dakkapel en is nu in gebruik als logeerkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde heeft ook een dakkapel en wordt nu gebruikt als werkkamer. Tenslotte is er voor een kleine hobby kamer die in gebruik is als bergruimte.

Bijzonderheden:

- energielabel met hybride warmtepomp uit 2025
- vernieuwde groepenkast en dakbedekking uitbouw
- royale garage met vliering van bijna 65m²
- woonkeuken met moderne hoekkeuken
- 5 slaapkamers en 2 badkamers
- 15 zonnepanelen 300Wp
- heel veel mogelijkheden
- centrale ligging op loopafstand van alle voorzieningen
- aanvaarding in overleg

Vraagprijs € 775.000,= K.K.

Algemene informatie:

Bouwjaar :	1971
Woonoppervlakte :	160,8m ²
Overige inpandige ruimte:	72m ²
Inhoud :	885m ³
Onderhoud binnen :	redelijk tot goed
Onderhoud buiten :	redelijk tot goed
Keuken :	modern met deels inbouwapparatuur
Badkamer I :	wastafelmeubel, toilet en douche
Badkamer II :	wastafel, toilet en douche
Eigen grond/erfpacht :	eigen grond
Ligging achtertuin:	zuidoost 23,5m diep x 9,50m breed
Ligging voortuin:	noordwest 6,4m diep x 9,50m breed
Garage:	voor 3 auto's met vliering en koelcel
Aanvaarding :	in overleg

Kadastrale omschrijving:

Gemeente Haarlemmermeer, sectie G, nummer 3402, groot 4 are 15 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 :	warmtepomp Vaillant lucht/water R290 aroTHERM plus VWL 75/6 3 cv-ketel Vaillant ecoTEC plus VHR 30/36CS/1-5 HR CW5
Warmwater :	via cv-combiketel
Elektra installatie:	18 groepen, 5x aardlekschakelaar en 3 fase
Isolatie :	vloer, muur, dak en nagenoeg volledig dubbel glas
Vloeren :	geïsoleerde systeemvloer en houten verdiepingsvloeren
Kozijnen :	houten kozijnen
Beglazing:	grotendeels HR beglazing
Gevels:	baksteen
Wanden:	spouwmuren
Dak :	zadeldak, gedekt met betonpannen

De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief. Er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

Foto impressie















Lijst van zaken

Betreffende het object: **Waterklaverstraat 15** 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
tuinhuisje, buitenberging	X	O	O	O
2 banken met hoes in tuinhuis	X	O	O	O
plantenkas	O	O	O	X
tuin 2 tafels, stapelstoelen, vogelhuis, bijenhotel	X	O	O	O
tuinverlichting	X	O	O	O
buitenverlichting	X	O	O	O
werkbank	X	O	O	O
koelinstallatie in achterste deel garage	X	O	O	O
vlaggenmast	O	O	O	X
droogmolen met voet	X	O	O	O
2 parasols met voet	X	O	O	O
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
CV ketel / warmtepomp met toebehoren	X	O	O	O
(klok) thermostaat	X	O	O	O
boiler / close-in-boiler	X	O	O	O
gashaard	X	O	O	O
houtkachel	O	O	O	X
airco installatie	O	O	O	X
alle isolatievoorzieningen, voorzetramen	O	O	O	X
rolluiken / zonwering buiten	X	O	O	O
luxaflex	O	O	O	X
lamellen	O	O	O	X
rolgordijnen	X	O	O	O
gordijnrails	X	O	O	O
gordijnen	X	O	O	O
vitrage	O	X	O	O
losse horren / rolhorren	O	O	O	X
tapijt	O	O	O	X
linoleum / zeil	O	O	O	X
laminaat	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
koel-/vriescombinatie 2 x	X	O	O	O
losse oven	X	O	O	O
magnetron	O	X	O	O
afzuigkap	X	O	O	O
koffiezetapparaat	O	X	O	X
Quooker	O	O	O	X
Zwarte keukenkast (190 cm)	O	X	O	O
inbouwverlichting	X	O	O	O
losse opbouwverlichting	O	O	O	X
losse kasten	O	O	O	X
boeken / legplanken	O	O	O	X
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	X	O	O	O
doucheschermen	X	O	O	O
wastafel met accessoires	X	O	O	O
wastafel verlichting	X	O	O	O
sauna	O	O	O	X
15 zonnepanelen	X	O	O	O
laadpunt elektrische auto	O	O	O	X
door derden beschikbaar gestelde zaken, die bij het object behoren:				
milieubox	O	O	O	X
vuilcontainers	O	O	O	X
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 **Waterklaverstraat 15** Lissersbroek

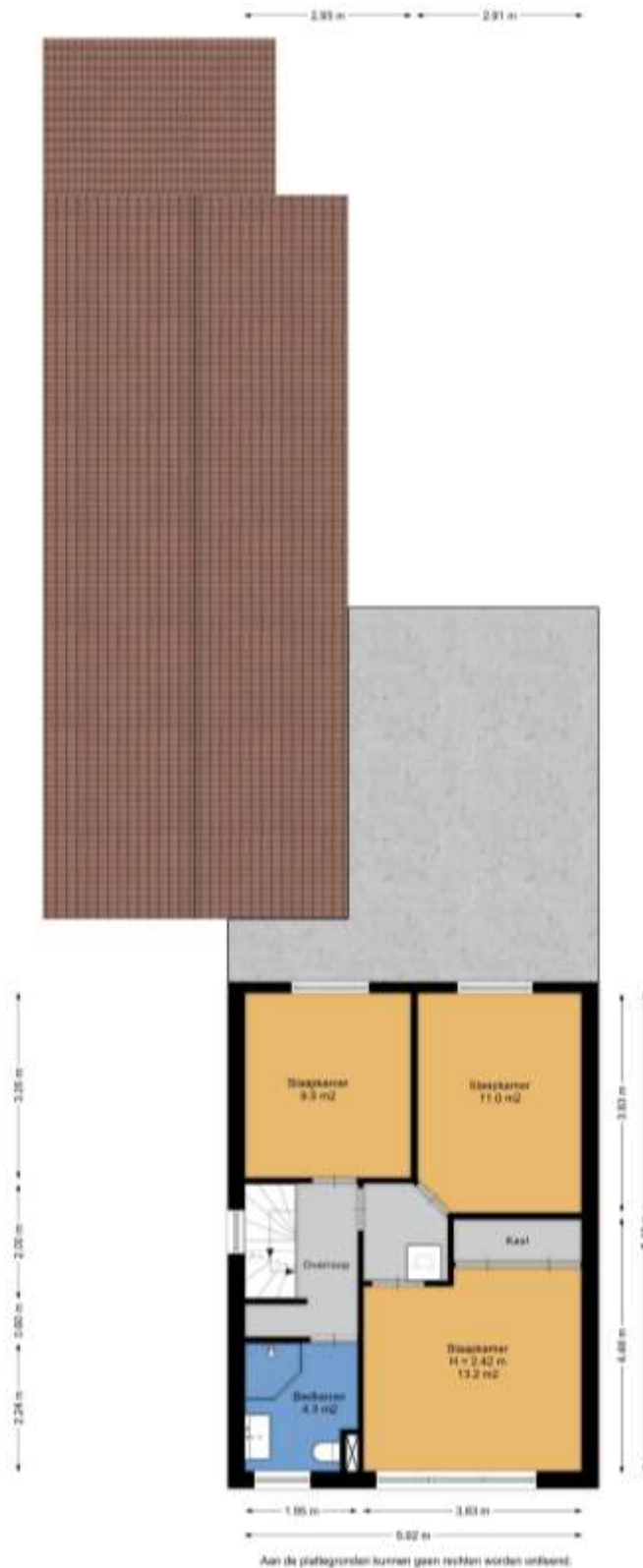
Begane grond



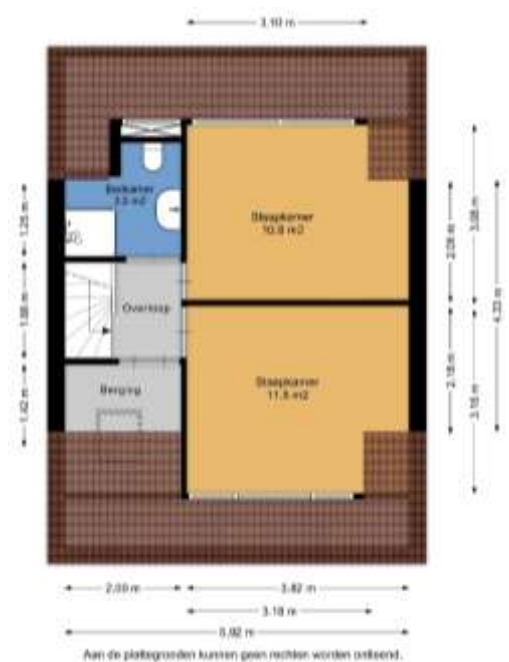
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.pronet.nl

Plattegrond **Waterklaverstraat 15** Lisserbroek

1^e etage



2^e etage



Kadastrale kaart



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 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!