

Magnoliastraat 35

Lisserbroek



www.hoogervorstmakelaardij.nl
info@hoogervorstmakelaardij.nl

Info brief bij verkoopprocedure van Magnoliastraat 35 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

Magnoliastraat 35 Lisserbroek

Op zoek naar vrij wonen, eigenlijk een beetje het vakantiegevoel in een jonge woning die goed geïsoleerd is? Dat kan aan de Magnoliastraat 35 in Lisserbroek en wie weet is dit wel jouw nieuwe thuis! Lisserbroek ligt aan de rand van de Haarlemmermeer tegen de Bollenstreek aan. Met de auto ben je binnen 5 minuten rijden op de A4 of A44, dus een ideale uitvalsbasis richting Amsterdam, Schiphol, Leiden, Den Haag of Haarlem. Het gezellige centrum van Lisse is op fietsafstand met vele voorzieningen en een horecaplein, evenals voorzieningen in Nieuw-Vennep. In Lisserbroek zijn een basisschool, meerdere kinderopvanglocaties, een dorps huis en sportfaciliteiten zoals de tennisvereniging en voetbalvereniging. Maar ook wandelroutes starten op steenworpafstand van de woning en in de lente fiets je heerlijk door de bollenvelden en in de herfst kan zelf fruit oogsten bij “De Olmenhorst”.

Begane grond

Aan de voorzijde is de voortuin met parkeerplaats voor 1 auto en een fietsenberging met water- en elektra aansluiting. Direct voor de woning tref je de beschutte veranda aan op het zonnige westen, waar je kunt genieten van de middag en avondzon. Via de entree kom je in de hal met de meterkast, garderobe en deur naar de living. De woonkamer heeft een grote pui met uitzicht op de veranda en richting de groenstrook, waardoor dit een lichte ruimte is. Openslaande deuren naar de veranda zorgen dat de woonkamer en de veranda echt een verlengstuk van elkaar worden. Tegenover de zithoek is de eettafel geplaatst met in het verlengde de keuken. De keuken is voorzien van een stenen aanrechtblad, nieuwe gaskookplaat, afzuigschouw, vaatwasser, koelkast en combimagnetron. Tegenover de keuken is de badkamer gesitueerd met een wastafelmeubel, douche, vrijdragend toilet en handdoekradiator. Voor de wasmachine en droger is er een ruimte onder de trap waar deze geplaatst kunnen worden, tevens is hier plek voor het plaatsen van bijvoorbeeld de stofzuiger en andere schoonmaakartikelen.

1^e etage

De trap naar de 1^e etage bevindt zich achter de badkamer en is daarmee uit het zicht van de kamer onttrokken. Je komt boven uit op de compacte overloop met groot dakraam en met een bergkast waar zich ook de Nefit cv-ketel uit 2022 bevindt. De 1^e kamer met 2 dakramen is direct verbonden met de overloop om meer daglicht in de ruimtes te houden. Hier bevindt zich nu de werkplek, maar het is ook mogelijk om hier een logeerbed te plaatsen of dit tot walk-in garderobe om te toveren. De royale slaapkamer heeft een leuke doorkijk over de groenstrook en de sportvelden. Dit is een fijne ruimte waar je 's avonds de zon ziet ondergaan en volledig tot rust kan komen. Er is voldoende ruimte voor een groot bed en kledingkasten. Bergruimte is er gerealiseerd achter de knieschotten.

2^e etage

Er is een zolder gerealiseerd die via de werkkamer bereikbaar is met een vaste trap. De zolder met dakraam is nu in gebruik als bergruimte, maar kan door de ramen ook goed gebruik worden als werkplek of slaapkamer. Kortom voldoende mogelijkheden om van dit huis jouw thuis te maken!

Bijzonderheden:

- goed geïsoleerde verandawoning met energielabel A
- onderhoudsarme woning met kunststof kozijnen
- unieke indeling zonder trap midden in de woonkamer
- zolder met dakraam en vaste trap
- zonnige veranda op het westen
- parkeren op eigen terrein
- aanvaarding februari 2026

Vraagprijs € 400.000,= K.K.



Algemene informatie:

Bouwjaar :	2008
Woonoppervlakte :	65m ²
Overige inpandige ruimte:	6,3m ²
Gebouwgeb. buitenruimte:	12,24m ²
Externe bergruimte:	3m ²
Inhoud woning :	245m ³
Onderhoud binnen :	goed
Onderhoud buiten :	goed
Keuken :	keuken v.v. diverse inbouwapparatuur
Badkamer :	wastafelmeubel, douche, vrijdragend toilet en handdoek radiator
Aanvaarding :	februari 2026

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.

Kadastrale omschrijving:

Gemeente Haarlemmermeer, sectie AG, nummer 1471, groot 86 centiare

Technische gegevens:

Verwarming :	d.m.v. Nefit Proline HR cv-combiketel, bouwjaar 2022
Warmwater :	via HR cv-combiketel
Elektra:	6 groepen met 2 aardlekschakelaars
Isolatie :	geheel voorzien isolatie (vloer, muur, dak, glas HR++)
Vloeren :	beton (combinatievloer & kanaalplaatvloer)
Kozijnen :	kunststof kozijnen met houtnerf
Gevels :	steen, glas & colorbel panelen
Dak:	hellend met pannen gedekt / plat hal met EPDM gedekt
Funderingstype:	gefundeerd op betonnen palen

Bijzonderheden:

Eigen grond/erfpacht :	eigen grond
------------------------	-------------

Veranda en berging:

Veranda:	hardhouten veranda van 12m ²
Ligging:	noordwesten
Berging:	houten fietsenberging
Energie label:	A

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

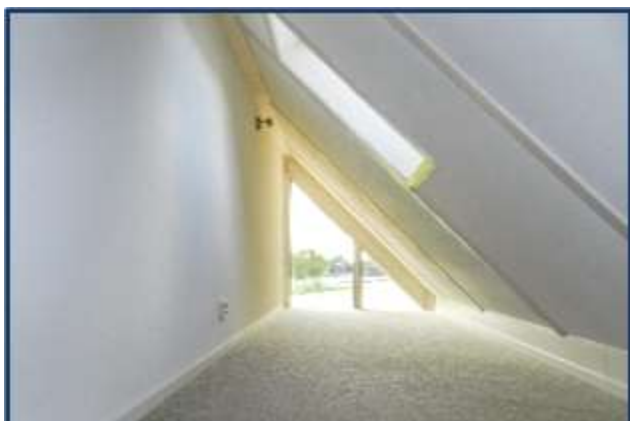
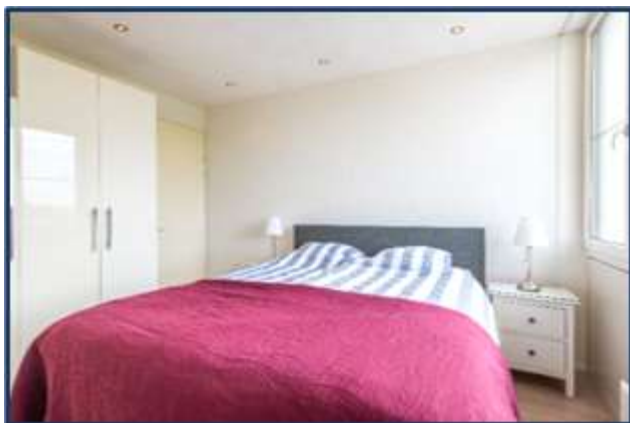
Foto impressie





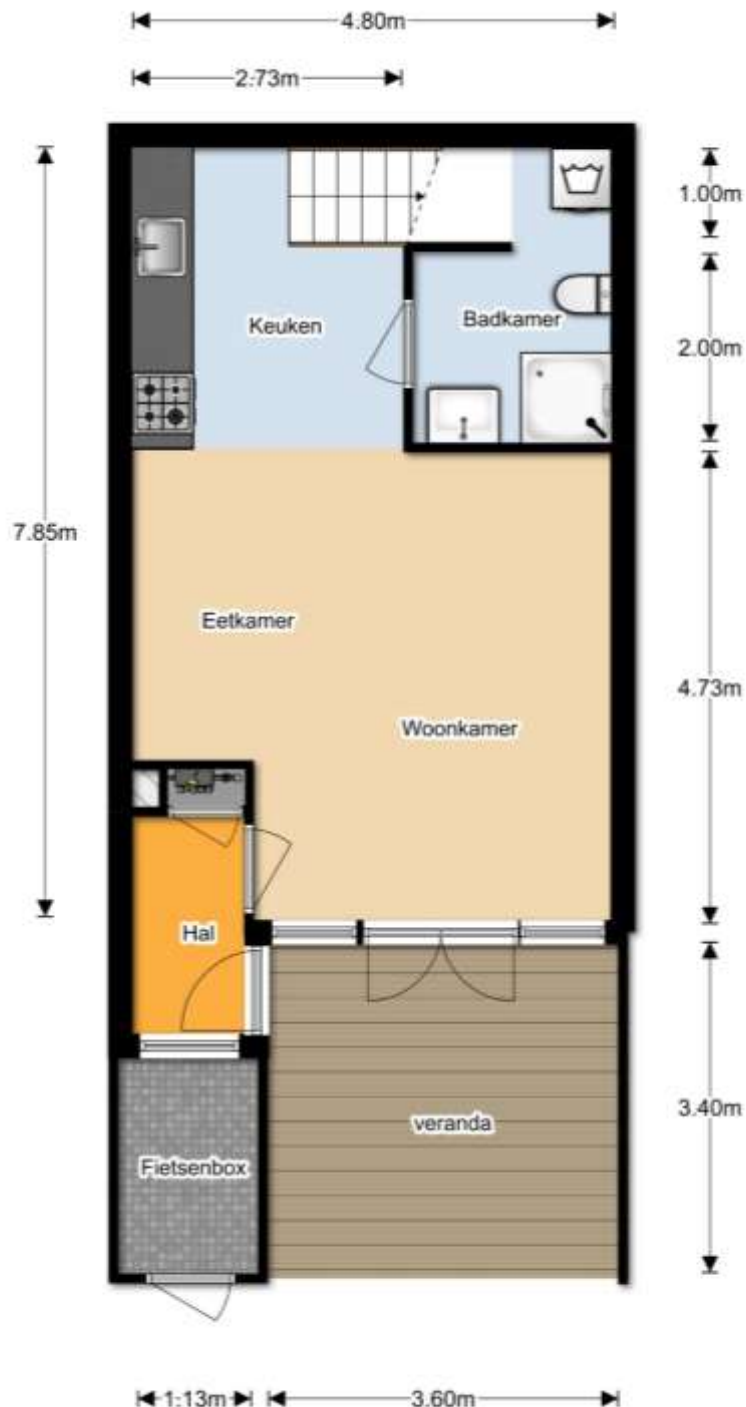






Plattegrond Magnoliastraat 35 Lissbroek

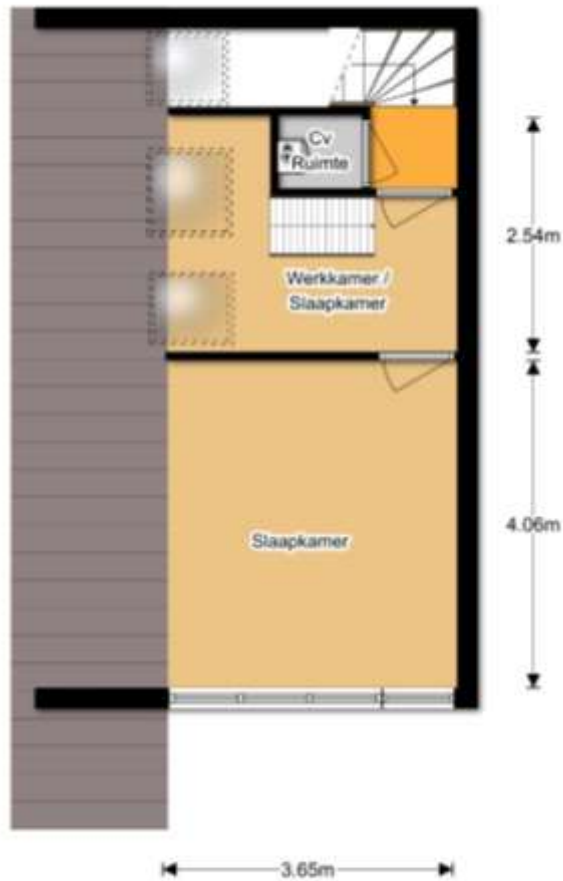
Begane grond



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.

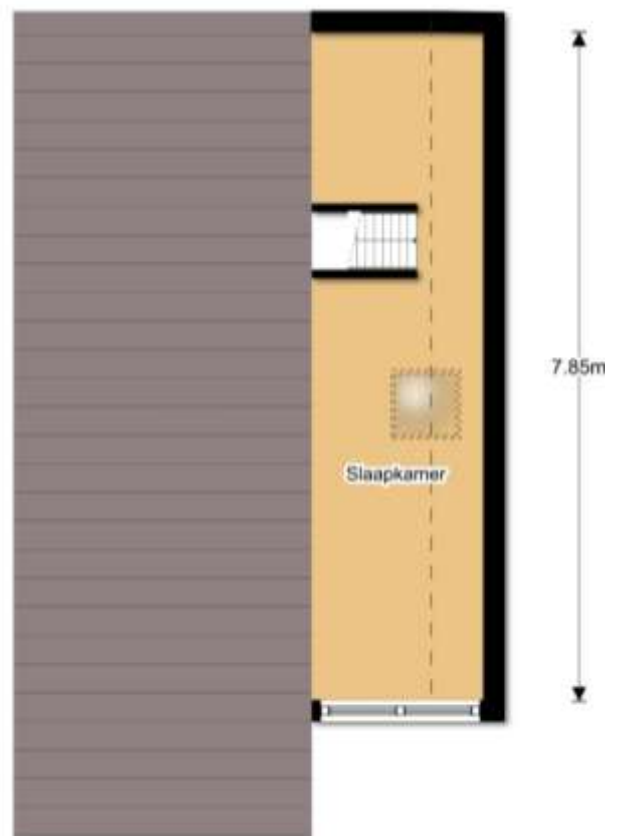
Plattegrond Magnoliastraat 35 Lisserbroek

1^e etage

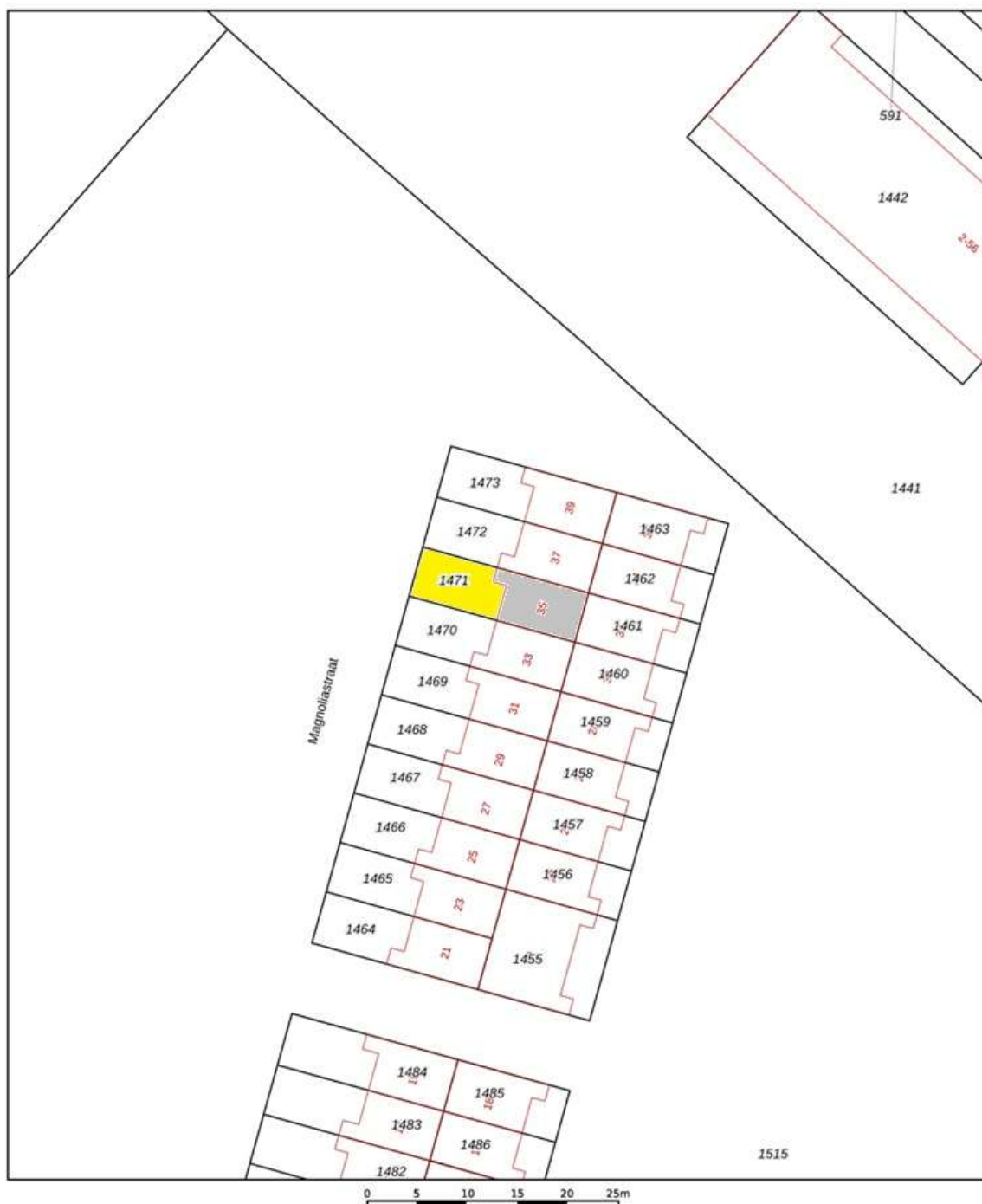


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.

2^e etage



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Haarlemmermeer

AG

1471

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 november 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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!