

Dopheidestraat 45

Lisserbroek



www.hoogervorstmakelaardij.nl
info@hoogervorstmakelaardij.nl



Info brief bij verkoopprocedure van Dopheidestraat 45 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

Dopheidestraat 45 Lisserbroek

Zoek je een woning die geheel naar eigen wensen en ideeën gemoderniseerd kan worden, dan is de ruime eengezinswoning aan de Dopheidestraat 45 in Lisserbroek misschien wel precies wat jij zoekt! De woning heeft beneden een speelse uitbouw en de keuken is verlengd met een bijkeuken, maar het is mogelijk om de achterkant uit te bouwen, waardoor er een woonkeuken gerealiseerd kan worden. Boven zijn er 3 slaapkamers op de 1^e etage en de badkamer. De zolder is nu ingedeeld in een voorzolder en royale zolderkamer. Maar de ruimte is dermate groot dat het mogelijk is om hier 2 slaapkamers te realiseren. De woning heeft een voortuin en achtertuin met achterom waar een overkapping met berging zou zorgen voor een tuin waar je vaak van kan genieten. Dit is een huis waar je met ieder project dat je oppakt steeds meer je eigen thuis realiseert.

Wonen in Lisserbroek is comfortabel met dorpse gezelligheid in de Haarlemmermeer. Kindvriendelijk is het zeker met op loopafstand speelplaatsjes, de basisschool, dorpshuis, sportclubs en De Olmenhorst. Het levendige centrum van Lisse met gevarieerd winkel en horeca-aanbod is met de fiets of lopend te bereiken. Ook het centrum van Nieuw-Vennep is vlakbij. Wil je met het openbaar vervoer weg, dan kun je opstappen in Lisserbroek. Op termijn komt er ook een R-net bushalte op loopafstand, zodat je snel op Schiphol bent of in Amsterdam. Voor EV-rijders is er een openbare laadpaal vlakbij de woning. Lisserbroek is vanaf de A44 met 5 autominuten zonder verkeerslichten te bereiken en je bent in 45 autominuten in Amsterdam. Ook steden als Haarlem, Leiden, Den Haag of Schiphol zijn snel te bereiken.

Indeling

Begane grond

Je betreedt de woning via de voortuin en komt in de compacte hal met gaderobe, meterkast en deur naar leefruimte. Aan de voorzijde is de uitgebouwde woonkamer met een sfeervolle haard in de hoek, waar je op een winterse dag de warmte en gezelligheid op zoekt. Aan de achterzijde is de keuken geplaatst en die is van de woonkamer afgeschermd door de tussenhal waar zich de trap naar boven en het toilet bevinden. De keuken is geplaatst in een hoekopstelling met stenen werkblad en een apparatenkast tussen de openslaande deuren en loopdeur naar de bijkeuken. Om heerlijke gerechten neer te zetten zijn er de volgende inbouwapparaten geplaatst; 5-pits gaskookplaat met afzuigschouw, vaatwasser, heteluchtoven, combimagnetron en koelkast. In het verlengde van de keuken is de bijkeuken voorzien van grote kasten en een loopdeur naar de tuin.

De ruim 15 meter diepe achtertuin op het westen is ook bereikbaar via de openslaande deuren. Het is mogelijk om de achterzijde uit te bouwen, zoals de burens hebben gedaan om een woonkeuken te realiseren. Nu is er een beschut terras grenzend aan de woning en bijkeuken en voor de warme dagen is er een zonnescherm. Er staan meerdere platanen in de tuin die samen zorgen voor een natuurlijke parasol in de zomer en achterin de tuin staat een grote houten berging. Via de deur in de schutting is de tuin achterom bereikbaar. Op de plek van de huidige berging zou een mooie veranda met aangrenzende berging geplaatst kunnen worden om de ook tijdens de minder warme en zonnige dagen te genieten van de tuin.

1e etage

De overloop verbindt de 3 slaapkamers en badkamers. Aan de achterzijde is de badkamer met een toilet, douche en wastafelmeubel. Daarnaast is een goed formaat slaapkamer die nu in gebruik is als logeerkamer. Aan de voorzijde is de hoofdslaapkamer en daarnaast de kleinere slaapkamer die nu in gebruik is als werkkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van elektrische rolluiken.

2e etage

Via een vaste trap kom je op de voorzolder met de technische installaties en de opstelplaats voor de wasmachine en droger. Er is een zeer grote slaap-/hobbykamer met een groot dakraam zodat de ruimte voldoende daglicht heeft. Door de grootte van de zolder kunnen hier ook 2 kamers met vlising worden gerealiseerd met wellicht twee dakkapellen. Misschien wil je wel deze etage voor jezelf met een 2^e badkamer en walk-in garderobe. Kortom dit is echt een huis waar je als gezin in kunt groeien.

Bijzonderheden:

- vele uitbreidingsmogelijkheden
- eengezinswoning met uitbouw aan de voorzijde
- keuken met aansluitend bijkeuken
- ruim 15 meter diepe achtertuin op het zonnige noordwesten
- 4 slaapkamers (mogelijkheid 5)
- kindvriendelijk gelegen met sportvelden en school om de hoek
- centrale ligging op loopafstand van alle voorzieningen
- aanvaarding in overleg

Vraagprijs € 490.000,= K.K.

Algemene informatie

Bouwjaar	1985
Woonoppervlakte	120,7m ²
Externe bergruimte	9m ²
Inhoud woning	419m ³
Perceeloppervlakte	149m ²
Onderhoud binnen	redelijk tot goed
Onderhoud buiten	redelijk tot goed
Keuken	hoekkeuken met inbouwapparatuur
Badkamer	wastafelmeubel, vrijdragend toilet en douche
Eigen grond/erfpacht	eigen grond
Ligging tuin	achtertuin noordwest en voortuin zuidoost
Berging	houten berging
Parkeren	op openbaar terrein
Aanvaarding	in overleg

Kadastrale omschrijving

Gemeente Haarlemmermeer, sectie G, nummer 3739

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

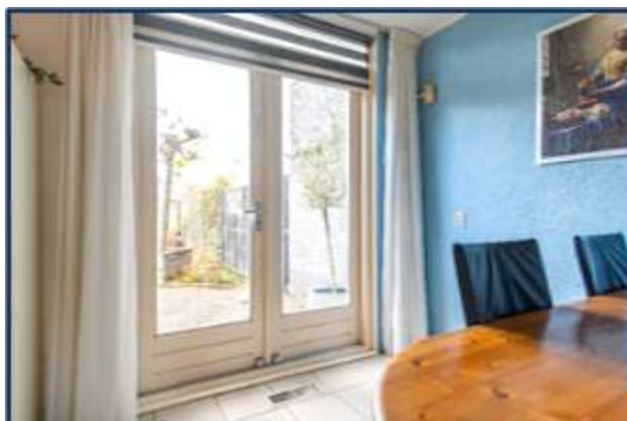
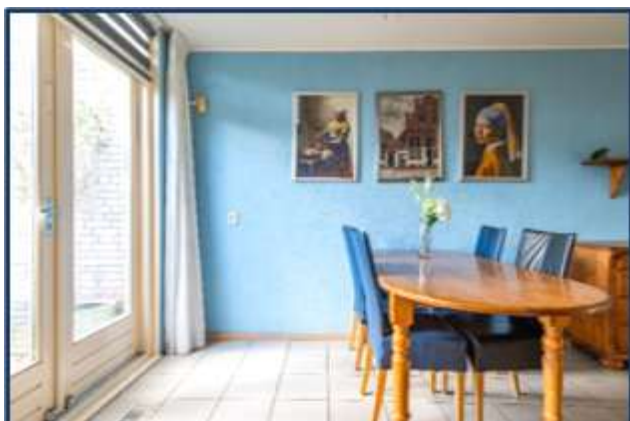
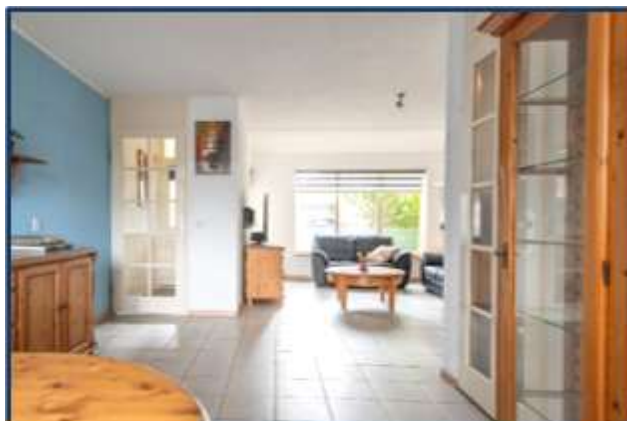
Verwarming	Brink Elan uit 2023
Warmwater	Intergas HRE uit 2023
Elektra	6 groepen en 1 x aardlekschakelaar
Isolatie	volledig geïsoleerd vanuit de bouw
Vloeren	betonnen vloeren
Kozijnen	hardhout met dubbele beglazing (bijkeuken enkel)
Gevels	waalformaat baksteen, halfsteensverband
Dak	hellend dak, gedekt met dakpannen
Energie label	B

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

Foto impressie















Lijst van zaken

Betreffende het object: Dopheidestraat 45 Lissersbroek

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
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	O
telefooncentrale	O	O	O	X
(huis) telefoontoestellen	O	O	O	X
alle sleutels	X	O	O	O
cv-ketel en luchtverwarmer	X	O	O	O
(klok) 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, voorzetramen	O	O	O	X
rolluiken / zonwering buiten	X	O	O	O
luxaflex/jaloezieën	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	X	O	O	O
losse horren / rolhorren	X	O	O	O
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
koelkast	X	O	O	O
losse vriezer	O	X	O	O
heteluchtoven	X	O	O	O
magnetron	X	O	O	O
afzuigkap	X	O	O	O
koffiezetapparaat	O	O	O	X
Quooker	O	O	O	X
inbouwverlichting	X	O	O	O
losse opbouwverlichting	X	O	O	O
losse kasten	O	X	O	O
boeken / legplanken	O	X	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	X	O	O	O
douchescherm	X	O	O	X
wastafel met accessoires	X	O	O	O
wastafel verlichting	X	O	O	X
sauna	O	O	O	X
zonnepanelen	O	O	O	X
oplaadpunt elektrische auto	O	O	O	X
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 Dopheidestraat 45 Lisserbroek

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Dopheidestraat 45 Lisserbroek

1^e etage



2^e etage



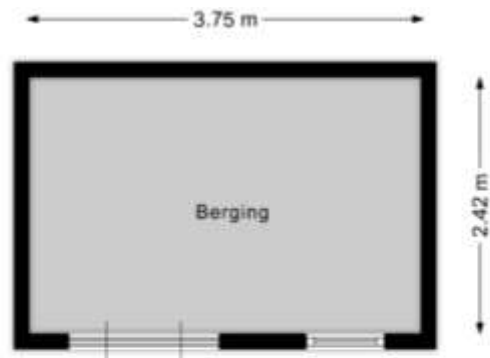
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Dopheidestraat 45 Lisserbroek

Overzicht



Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Haarlemmermeer
	Huisnummer	Sectie	G
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3739
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dierrot voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigenaarsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.			
Voor een eemsluiddend uittreksel, geleverd op 24 november 2025. De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers			

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!