

Anna Kaulbachstraat 2

Lisse



www.hoogervorstmakelaardij.nl
info@hoogervorstmakelaardij.nl

Info brief bij verkoopprocedure van Anna Kaulbachstraat 2 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

Anna Kaulbachstraat 2 Lisse

Inpakken, verhuizen en genieten maar! Dat kan bij deze uitgebouwde hoekwoning aan de Anna Kaulbachstraat 2 in Lisse, welke kindvriendelijk is gelegen aan de speeltuin. Binnen is het erg comfortabel met een luxe greeploze keuken met schiereiland, tuingerichte woonkamer met vloerverwarming, pvc vloer in visgraat motief, sfeervolle gashaard, onderhoudsarme tuin met lamellen veranda, 5 slaapkamers, keurige badkamer, 2 dakkapellen en airconditioning.

Prettig wonen is er zeker met speelplaatsjes, scholen, kinderdagverblijf en op loopafstand 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, recreatiemogelijkheden, medische voorzieningen en het openbaar vervoer. De uitvalswegen A4 en A44 richting de grote steden zijn snel aan te rijden.

Begane grond

Parkeren kan direct naast de woning en voor de woning is een autovrije zone met grote speelplaats. Je komt bij de woning via de verzorgde voortuin en meteen bij binnenkomst zie je dat de woning netjes is afgewerkt met gestuukte wanden en een gestuukt plafond. In de hal is de uitgebreide meterkast, garderobe, vrijdragend toilet met fontein, trap naar boven en de deur naar de living. Aan de voorzijde is de moderne keuken die door het schiereiland aan het einde deels wordt afgeschermd van de rest van de ruimte. Natuurlijk is deze keuken voorzien van inbouwapparatuur waaronder een koel-/vrieskast, magnetron, heteluchtoven, vaatwasser, Quooker, inductiekookplaat en natuurlijk de afzuigkap met afstandsbediening. Het geheel is greeploos uitgevoerd in een rustige kleurstelling en beschikt over een composietstenen werkblad, evenals voldoende bergruimte.

Tijdens het koken kunnen gezinsleden gezellig aan de bar zitten met een drankje of 's ochtends even snel het ontbijt eten. De zithoek misschien juist de plek om gezellig samen te komen. Fijn is dat dit centrale deel van de kamer ook direct daglicht krijgt via het zijraam in de zijgevel en de grote raampartijen in de achtergevel. Dit maakt het echt een prettige ruimte met als extraatje de gashaard in maatwerk meubel, die op een koude dag veel warmte en sfeer brengt. Samen eten kan nu aan de eettafel die voor de glazen pui aan de achterzijde is geplaatst. Door het lichtinval is dit een plek waar je samen lekker lang kan genieten van een maaltijd, tenzij het barbecue weer is en iedereen ervoor kiest om onder de overkapping te zitten in de tuin. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van een stenen berging, welke via een achterom bereikbaar is. Comfortabel en praktisch is dat er op de gehele begane grond een pvc vloer is gelegd in visgraat motief en vloerverwarming.

1^e etage

Er zijn 3 slaapkamers en de badkamer die allen via de overloop met elkaar worden verbonden, net als de trappen. Aan de voorzijde is er de moderne badkamer met achterin een dubbele douche voorzien van een bankje aan beide kanten, een breed wastafelmeubel met twee kranen, een vrijdragend toilet en de handdoekradiator. Het geheel is uitgevoerd in een neutrale kleurstelling. Naast de badkamer is de hoofdslaapkamer gesitueerd. Aan de achterzijde is een goed formaat slaapkamer die ook het formaat heeft van een hoofdslaapkamer en de kleinere kamer daarnaast is nu in gebruik als werkkamer met een kastenwand. De slaapkamers aan de achterzijde hebben een elektrisch bediend rolluik.

2^e etage

Op zolder zijn er 2 slaapkamers gerealiseerd en is de voorzolder in gebruik als wasruimte met opstelplaats voor de wasmachine, droger, omvormer en Vaillant cv-combiketel. De kamer aan de voorzijde is heeft een dakkapel en is nu in gebruik als gameroom met een schuifdeurkast.

Aan de achterzijde er nog een goed formaat slaapkamer met dakkapel en airconditioning. Naast deze kamer is er een sportruimte-/hobbyruimte. Praktische berging is er achter de knieschotten en op de vliering, welke via een vlizotrap bereikbaar is.

Door de huidige indeling biedt deze woning tal van mogelijkheden voor een gezin waar wonen, werken en samen zijn worden gecombineerd. Ziet u zich hier straks wonen, komen gerust kijken en wellicht noemt u dit straks uw nieuwe thuis.

Bijzonderheden

- instapklare uitgebouwde hoekwoning
- moderne greeploze keuken met inbouwapparatuur
- woonkamer met gashaard, vloerverwarming en pvc vloer
- 5 slaapkamers, 2 dakkapellen en moderne badkamer
- onderhoudsvriendelijke aangelegde achtertuin
- volledig geïsoleerd, 11 zonnepanelen en energielabel A
- kindvriendelijke ligging nabij alle voorzieningen
- aanvaarding in overleg

Vraagprijs € 575.000,= K.K.



Algemene informatie

Bouwjaar	1990
Perceeloppervlakte	134m ²
Woonoppervlakte	127,1m ²
Externe bergruimte	5,3m ²
Inhoud woning	447m ³
Onderhoud binnen en buiten	goed
Keuken	U-opstelling met inbouwapparatuur en stenen werkblad
Badkamer	wastafelmeubel, vrijdragend toilet en inloopdouche
Eigen grond/erfpacht	eigen grond
Ligging tuin	zuid-oost (lengte 7,85 meter x breedte 5,50 meter)
Berging	stenen berging met elektra
Parkeren	op openbaar terrein
Aanvaarding	in overleg

Kadastrale omschrijving

Gemeente Lisse, sectie E, nummer 2498, groot 1 are 34 centiare

Erfdienstbaarheden

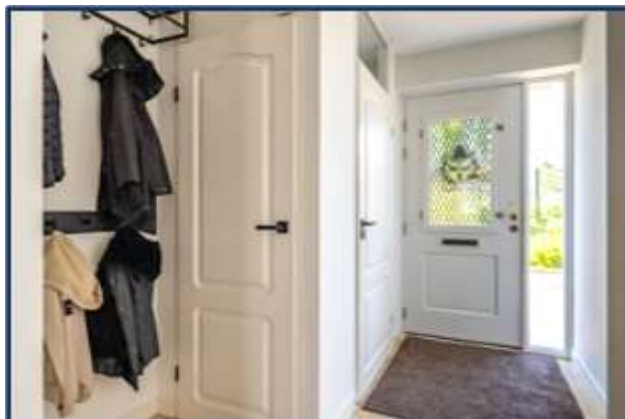
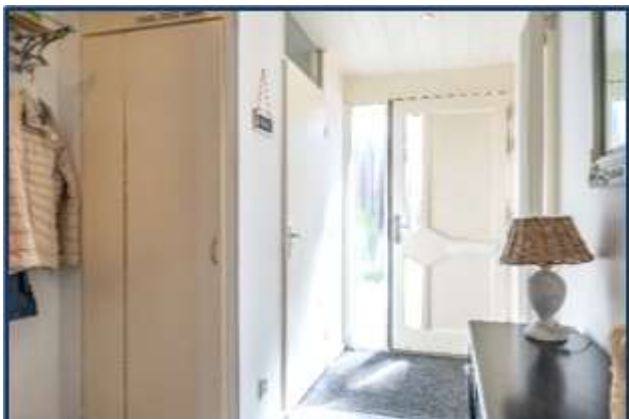
Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van de akte is op te vragen via ons kantoor.

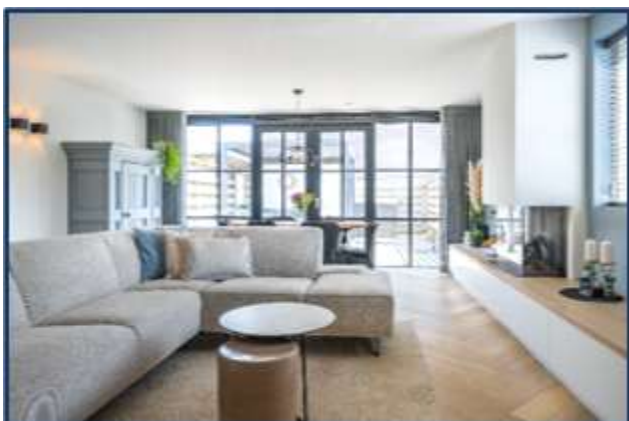
Technische gegevens

Verwarming	Vaillant uit 2020
Warmwater	via combiketel
Vloeren	beton, ribcasettevloer bg, 1 ^e en 2 ^e etage kanaalplaatvloer
Kozijnen	houten kozijnen en kunststof kozijnen
Fundatie	betonnen palen en prefab fundering
Gevels	baksteen in halfsteensverband gemetseld
Dak	zadeldak gedekt met betonpannen
Isolatie	volledig geïsoleerd
Zonnepanelen	11 stuks
Energielabel	A

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

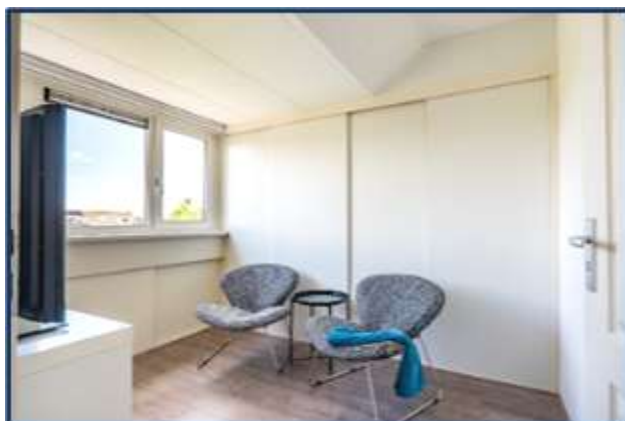
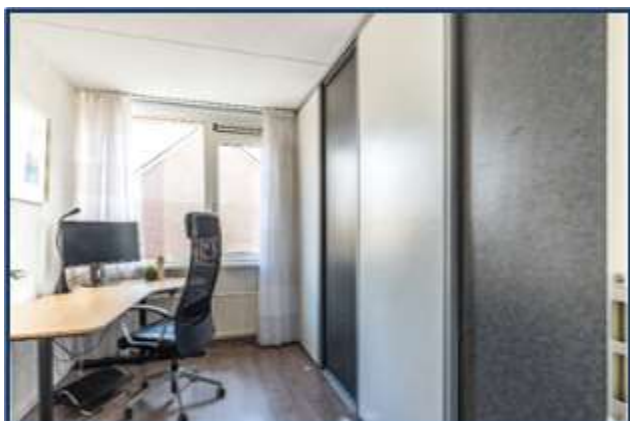
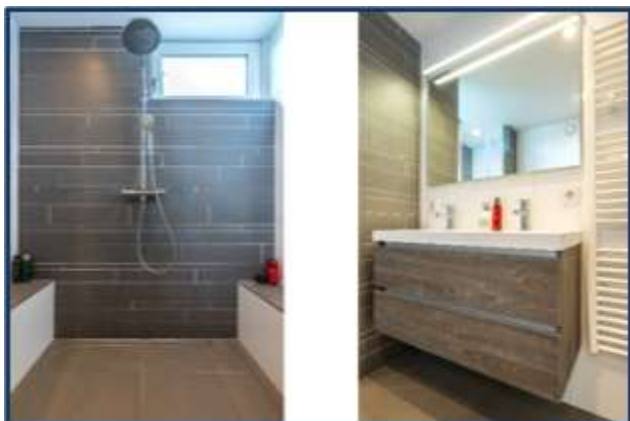
Foto impressie









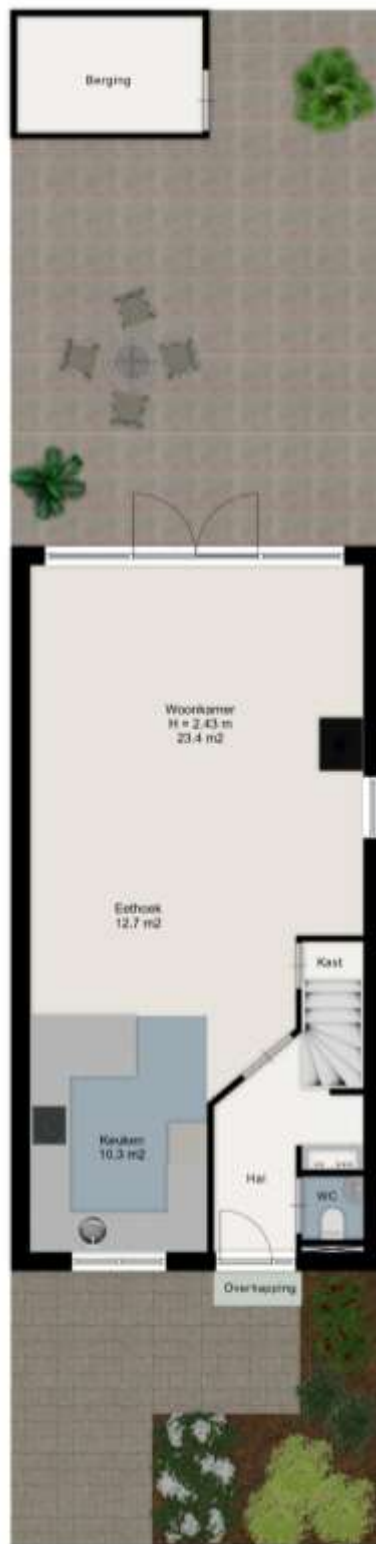






Plattegrond Anna Kaulbachstraat 2 Lisse

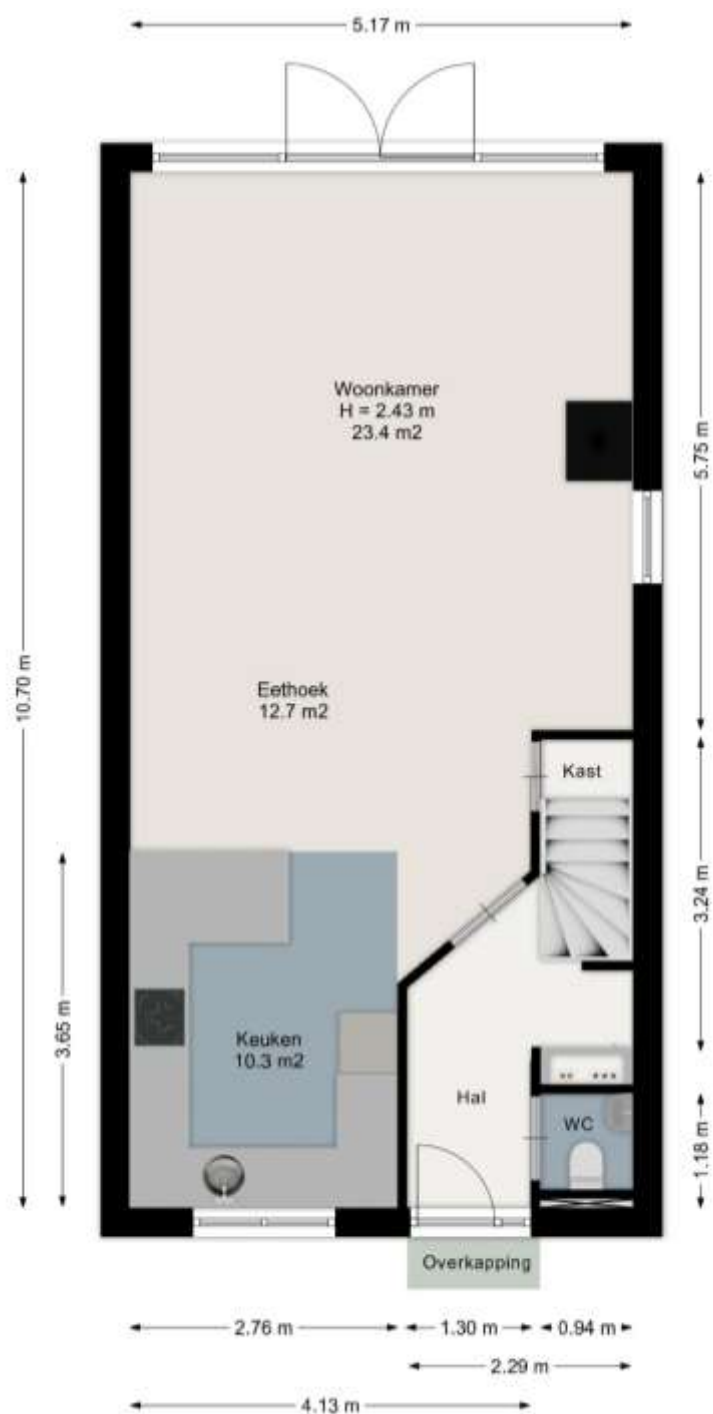
Overzicht



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Anna Kaulbachstraat 2 Lisse

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Anna Kaulbachstraat 2 Lisse

1^e etage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Anna Kaulbachstraat 2 Lisse

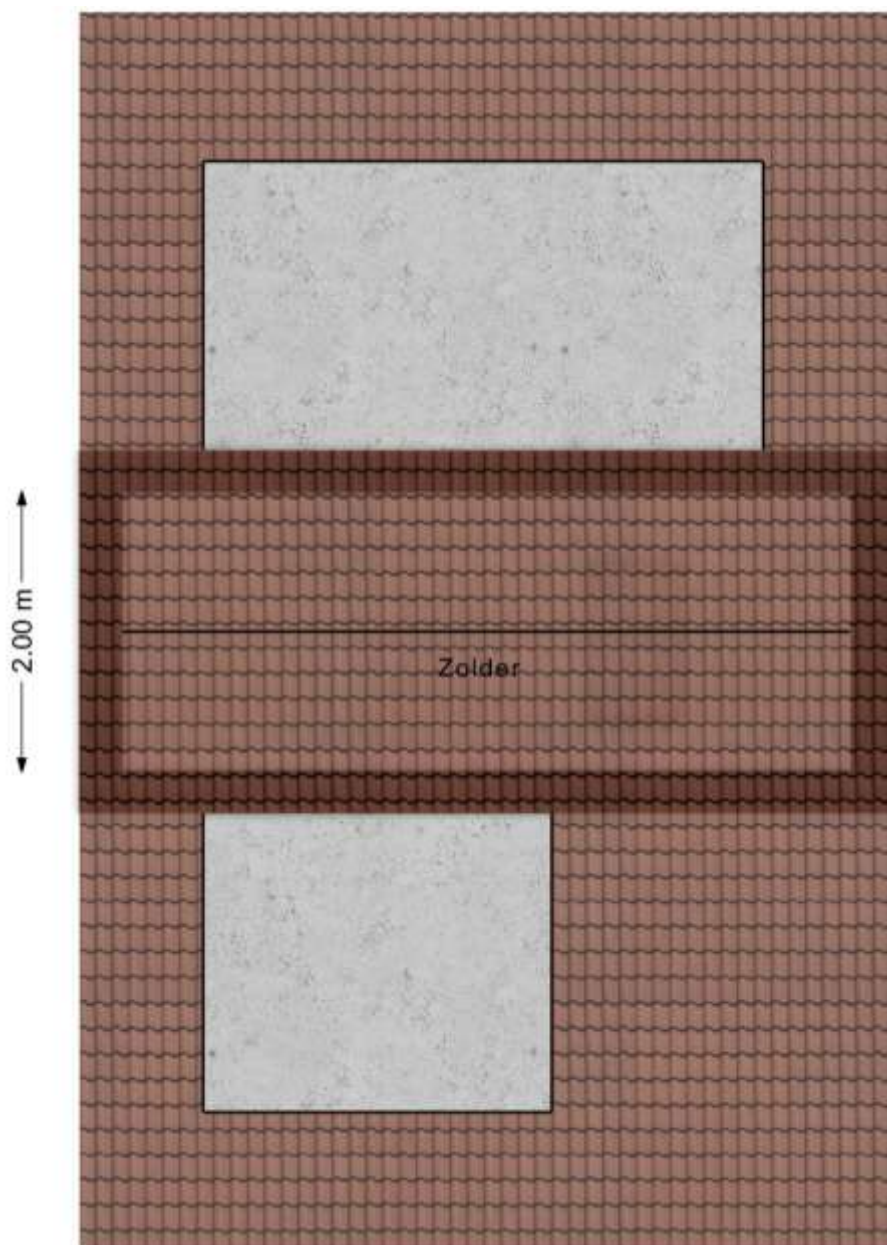
2^e etage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

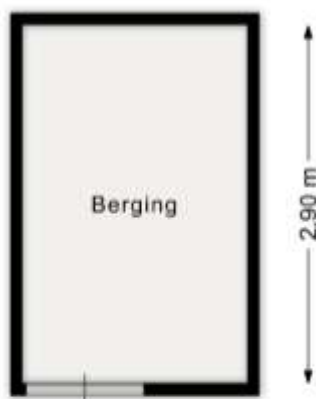
Plattegrond Anna Kaulbachstraat 2 Lisse

3^e etage



Plattegrond Anna Kaulbachstraat 2 Lisse


Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale gegevens Anna Kaulbachstraat 2 Lisse



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geltevend op 2 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Lisse Sectie E Perceel 2498</p> <p><small>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.</small></p>	
--	--	---

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!