

Torkruidstraat 4

Lisserbroek



www.hoogervorstmakelaardij.nl
info@hoogervorstmakelaardij.nl



Info brief bij verkoopprocedure van Torkruidstraat 4 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

Torkruidstraat 4 Lisserbroek

Hou je van comfortabel vrij wonen aan de rand van een woonwijk? Dan moet je zeker komen kijken bij de Torkruidstraat 4, want de woning is aan de voorzijde gelegen aan een waterpartij met daarachter nu nog vrij zicht over de velden. Een luxe moderne keuken met inbouwapparatuur is er zodat er heerlijk gekookt kan worden. De living is uitgebouwd aan de achterzijde en hierdoor is dit een royale ruimte geworden. Door de openslaande deuren te openen wordt de keurig aangelegde achtertuin op het zuidwesten de 2^e huiskamer buiten met aan de achterzijde een stenen berging en carport. Op de 1^e etage zijn 3 slaapkamers en de moderne badkamer uit 2025. Voor extra ruimte is er op de zolder zowel voor als achter een dakkapel geplaatst waar zich nu de hoofdslaapkamer met airconditioning bevindt. Extra bergruimte is er gerealiseerd op de vliering.

Voor gezinnen is het hier heerlijk dorps wonen met de basisschool, kinderopvang, dorpshuis, sportclubs, restaurant “Het Oude Dyckhuys” en landgoed “De Olmenhorst” op loopafstand. Het gezellige centrum van Lisse en de voorzieningen in Nieuw-Vennep met NS station zijn op fietsafstand. De bushalte is vlakbij en in de (nabije) toekomst ook de geplande halte voor R-net richting Hoofddorp en Schiphol. Lisserbroek is vanaf de A44 met 5 autominuten zonder verkeerslichten te bereiken en je bent in 20 minuten in Amsterdam. Ook steden als Haarlem, Leiden, Den Haag of Schiphol zijn snel te bereiken.

Begane grond

De verzorgde voortuin grenst aan een autovrijdeel van de straat met daarvoor een groenzoom met water. Het is mogelijk om in de voortuin te genieten van de ochtendzon of juist van de schaduw op tropische dagen. Via de voortuin bereik je de entree naar de hal met garderobe, de uitgebreide meterkast, vrijdragend toilet met fonteinmeubel en toegang tot de living. Je komt meteen binnen in de recent geplaatste keuken, welke geplaatst is in een U-opstelling aan de voorzijde. Er is veel daglicht door de grote raampartij aan de voorzijde. De keuken is voorzien van een Bora inductiekookplaat met ingebouwde afzuiger, vaatwasser, Quooker, een combioven, koel-/vriescombinatie, veel bergruimte en een mooi stenen werkblad. Dit is een goede basis voor het bereiden van een heerlijke maaltijd die je samen met familie of vrienden nuttigt aan de eettafel of op het terras in de tuin. In de ruime uitgebouwde woonkamer kun je genieten van de rust na een dag werken of zitten in de schoolbanken, terwijl de jongste heerlijk spelen of de perfecte filmavond houden. Door de grote raampartij en de zuidwest ligging geniet je hier optimaal van het daglicht, zelfs op een bewolkte dag. Heel comfortabel is dat de begane grond geheel is voorzien van vloerverwarming i.c.m. met een marmoleum vloer, wat zorgt voor een rustige moderne uitstraling en een goede basis vormt voor vele interieurstijlen. Wanden en plafonds zijn glad gestuukt.

Vanuit de woonkamer is er toegang tot de zonnige achtertuin via de opslaande deuren met grenzend aan de woning een ruim terras met elektrisch zonnescherm. In het verlengde is een kindvriendelijk gedeelte waar groen, speelelementen en een 2^e zitje worden gecombineerd om optimaal te kunnen genieten van de tuin. De achtertuin is gedraineerd en er is een ruime stenen berging aanwezig. Ook is er een parkeerplaats op eigen terrein onder de carport, zodat de auto droog staat. Het is eenvoudig mogelijk om hier een laadpunt te realiseren voor de elektrische auto.

1^e etage

Op de 1^e etage bevindt zich aan de voorzijde een grote slaap/werkkamer over de gehele breedte van de woning. Deze kamer wordt nu gebruikt als hobby- en werkkamer met vrij zicht over de velden.

Aan de achterzijde zijn 2 slaapkamers die beiden in gebruik zijn als slaap-/kinderkamer waar de dieren en dino's hun kamergenoot beschermen en centraal op deze etage is de badkamer. In 2025 is de moderne badkamer geheel vernieuwd en zijn neutrale zandkleuren gecombineerd met houtaccenten. Er is een wastafelmeubel, ligbad, vrijdragend toilet, separate douche met rainshower, elektrische handdoekradiator en vloerverwarming. Kortom alles wat je zoekt is hier aanwezig!

2^e etage

Voor de ouders is er nu een royale hoofdslaapkamer op zolder met aan beide kant een dakkapel, zodat er veel daglicht binnenkomt. Naast slapen wordt er nu ook gewerkt op zolder en het is mogelijk om de ruimte op te delen in 2 kamers. Prettig is dat er een airconditioning aanwezig is die kan verwarmen, maar ook kan koelen op warme dagen. Daglicht is er ook op de voorzolder via de dakkapel en hier zijn de technische installaties met ruimte voor de wasmachine, droger, Intergas HRE cv-combiketel en ventilatiebox. Extra bergruimte is er op de vliering.

Bijzonderheden:

- begane grond uitgebouwd aan de achterzijde
- tuingerichte woonkamer en vloerverwarming begane grond
- moderne woonkeuken met luxe inbouwapparatuur
- moderne badkamer uit 2025 met ligbad en douche
- ruime hoofdslaapkamer op zolder met airconditioning
- dakkapel voor en achter op zolder
- 4 slaapkamers, mogelijkheid tot 5 slaapkamers
- keurig aangelegde achtertuin op het zonnige zuidwesten
- centrale ligging op loopafstand van alle voorzieningen
- energielabel A met 12 zonnepanelen
- aanvaarding in overleg

Vraagprijs € 625.000,= K.K.

Algemene informatie

Bouwjaar	2004
Perceeloppervlakte	162m ²
Woonoppervlakte	131,9m ²
Externe bergruimte	7,3m ²
Inhoud woning	438m ³
Onderhoud binnen en buiten	goed tot uitstekend
Keuken	U-opstelling met inbouwapparatuur en Quooker
Badkamer	wastafelmeubel, ligbad, toilet, rainshower en vloerverwarming
Eigen grond/erfpacht	eigen grond
Ligging achtertuin	zuidwest (lengte 9,78 meter x breedte 5,45 meter)
Berging	stenen berging met elektra
Parkeren	1 auto op openbaar terrein onder carport
Aanvaarding	in overleg

Kadastrale omschrijving

Gemeente Haarlemmermeer, sectie G, nummer 4048, groot 1 are 62 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 uit 2019 en Haier airconditioning uit 2021
Warmwater	via cv-combiketel
Vloeren	beton, combinatievloer bg, 1 ^e en 2 ^e etage kanaalplaatvloer
Kozijnen	houten kozijnen
Fundatie	betonnen palen en prefab fundering
Gevels	waalformaat baksteen in halfsteensverband gemetseld
Dak	zadeldak gedekt met betonpannen
Isolatie	volledig geïsoleerd
Zonnepanelen	12 stuks 365Wp uit 2022

Energie label	A
---------------	---

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

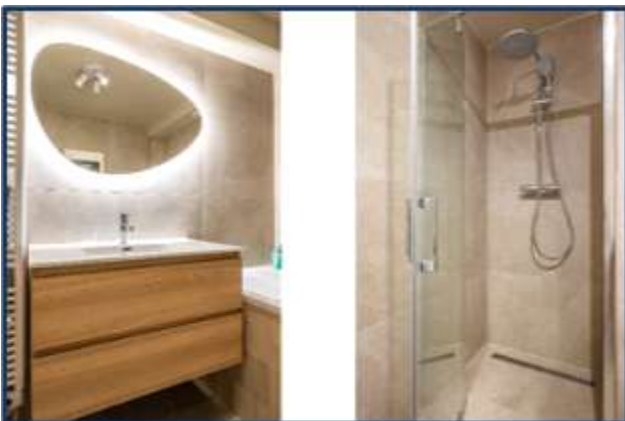
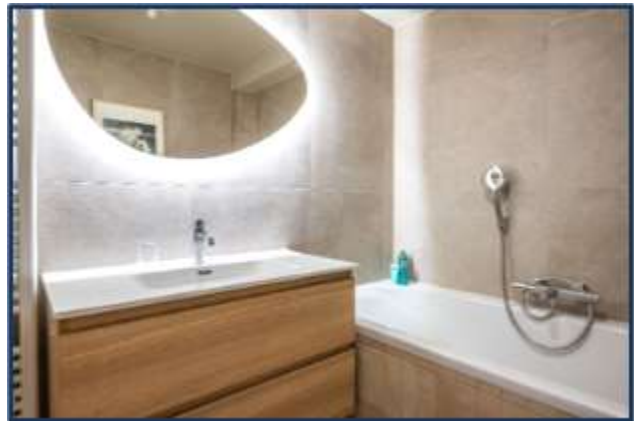
Foto impressie

















Plattegrond Torkruidstraat 4 Lisserbroek

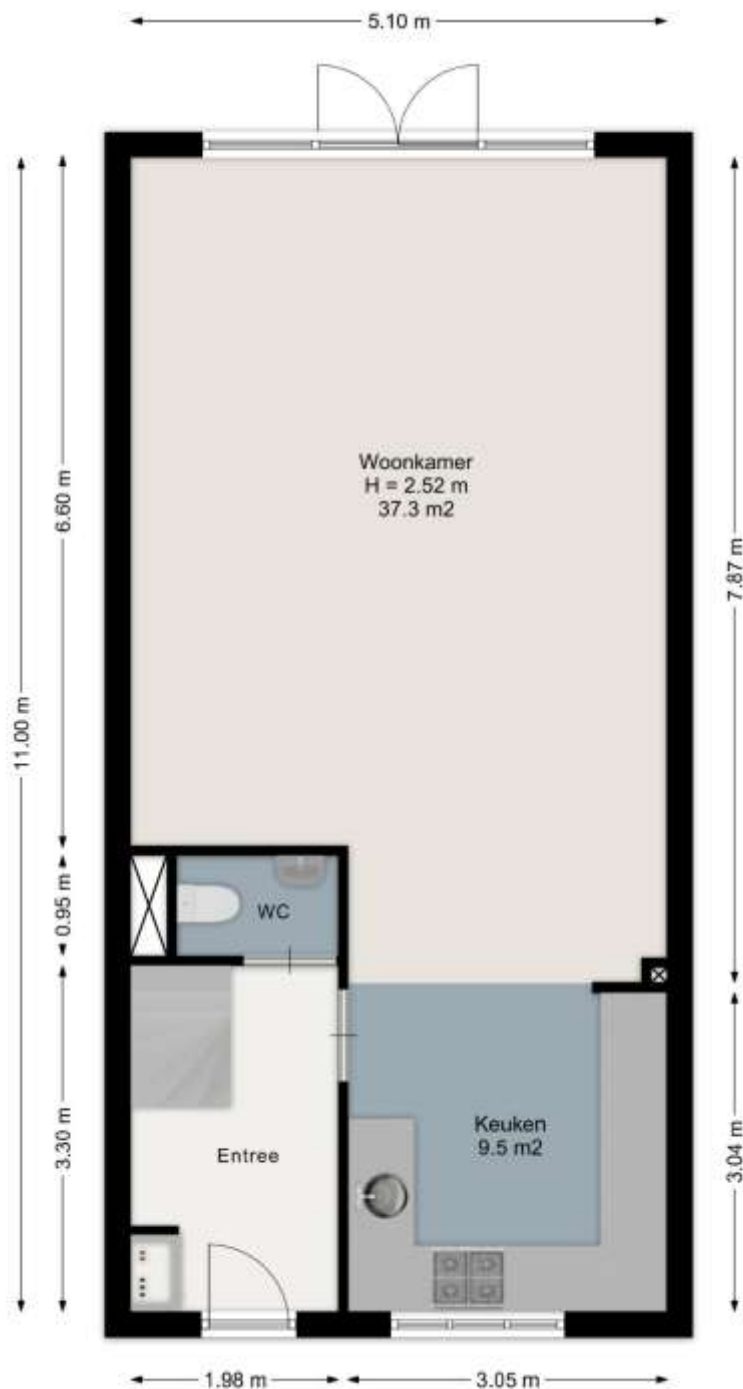
Overzicht



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Torkruidstraat 4 Lissbroek

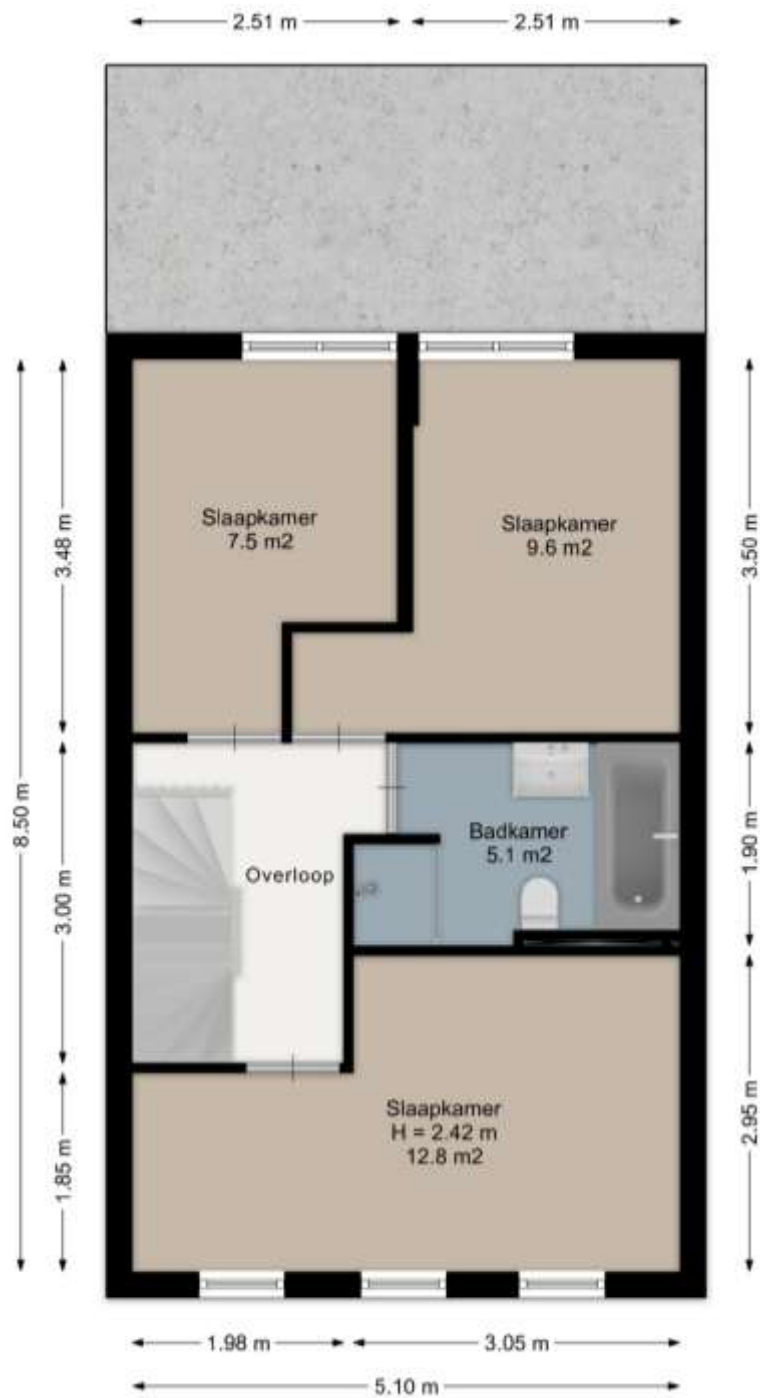
Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Torkruidstraat 4 Lissbroek

1^e etage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Torkruidstraat 4 Lissbroek

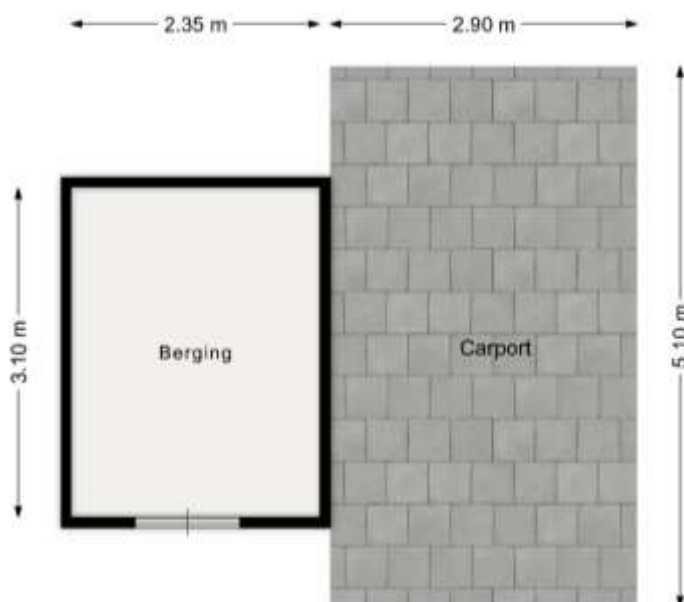
2^e etage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Torkruidstraat 4 Lissbroek

Berging en carport



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale gegevens Torkruidstraat 4 Lisserbroek



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!