

Lisserdijk 30

Lisserbroek



www.hoogervorstmakelaardij.nl
info@hoogervorstmakelaardij.nl



Info brief bij verkoopprocedure van Lisserdijk 30 Lisserbreek

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

Lisserdijk 30 Buitenkaag

Is wonen aan het water iets dat echt bij jullie past, maar zoek je een degelijk gebouwde woning uit 2005 met veel ruimte en mogelijkheden? Dan moet je zeker de woning aan Lisserdijk 30 komen bekijken! Met de boot ben je binnen 3 minuten op de Kagerplassen en deze wordt aangelegd aan de eigen steiger. In de wintermaanden sla je deze op in de stallingsruimte achter de woning. Prettig is dat je het hele jaar het vakantiegevoel hebt en daarnaast kunt genieten van een levend schilderij met uitzicht over de Ringvaart en achter over de landerijen!

Lisserdijk 30 heeft alle ruimte voor een groot gezin en zelfs voor praktijk aan huis. Ook is er een mogelijkheid om de woning anders in te delen waardoor er een kangoeroewoning gerealiseerd kan worden. Met de boot varen naar Kaageiland en het wonen aan het water, dat is toch iedere dag wakker worden met een vakantiegevoel, met alle voorzieningen van de Haarlemmermeer en Sassenheim in de nabijheid. Ook het levendige centrum van Lisse en Sassenheim met gevarieerd winkel-/horeca aanbod zijn vlakbij, evenals het centrum van Nieuw-Vennep. Drie keer per week stopt de rijdende verswinkel "Van der Poel" voor de deur voor de boodschappen. Voor EV-rijders is de mogelijkheid om een eigen laadpaal bij de woning te plaatsen en via de zonnepanelen te laden. Buitenkaag is vanaf de A44 met 5 autominuten te bereiken en je bent in 25 autominuten in Amsterdam. Ook steden als Haarlem, Leiden, Den Haag of Schiphol zijn snel te bereiken.

Begane grond

Entree via de voortuin met 2 treden naar de voordeur. Je komt binnen in de hal met garderobe, meterkast, trap naar boven en beneden, vrijdragend toilet met fontein en toegang tot de royale woonkamer van 56m². Aan de straatzijde zijn er openslaande deuren naar het ruime terras, waar een leuke doorkijk is over de Ringvaart en ook richting de Kagerplassen. Centraal in de woonkamer is de haard (gas) met schouw waar je op koude dagen lekker behaaglijk samen kunt genieten. Aan de achterzijde is een grote eettafel geplaatst naast de woonkeuken en er zijn openslaande deuren naar het terras, waar vrij zicht is op de landerijen. De keuken is geplaatst in een hoekopstelling met koelkast, aparte vriezer, keramischekookplaat, afzuigschouw, vaatwasser en combimagnetron. Gezien de ruimte is het mogelijk om hier een woonkeuken te realiseren met hoge kastenwand en kookeiland voor de deuren naar het terras. Daarmee wordt de verbinding tussen de zithoek en keuken vergroot.

Naast de haard is de deur naar de zijbeuk die nu in gebruik is als bijkeuken en kantoor. Tijdens de bouw is er over nagedacht dat hier ook een slaapkamer en badkamer gemaakt kunnen worden. Ideaal in het geval van mantelzorg, een samengesteld gezin of een thuiswonend volwassen kind. Doordat de bijkeuken een eigen deur naar buiten heeft, kan hier ook een mooie praktijk aan huis worden gerealiseerd. Deze multifunctionele ruimte heeft tal van mogelijkheden!

1e etage

Vanaf de overloop zijn 3 ruime slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De slaapkamer aan de voorzijde is de hoofdslaapkamer met aan de voorzijde een grote raampartij met zicht over de Ringvaart en een zijraam. Ook de naastgelegen slaapkamer aan de achterzijde heeft een zijraam waardoor ook deze kamer veel daglicht heeft. Door het aangrenzende balkon is de deze slaapkamer ook een fijne werkplek waar je op een zonnige dag je koffiemoment buiten pakt. De derde slaapkamer is nu in gebruik als logeerkamer en heeft net als de andere slaapkamer ook een deur naar het balkon.

De badkamer is aan de voorzijde en heeft een ligbad, separate douche, vrijdragend toilet en wastafel. Vanuit de badkamer is er toegang tot het balkon aan de voorzijde.

2e etage

De zolder is nu ingedeeld met overloop, 2 royale slaapkamers en een technische ruimte die ook gebruikt wordt als berging. De 4^e slaapkamer aan de voorzijde heeft een dakkapel en hier bevinden zich ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Het is mogelijk om deze kamer op te delen in 2 ruimtes waardoor er een echte waskamer of een 2^e badkamer ontstaat. Nu wordt deze ruimte voor de was en ontspanning gebruikt. Aan de achterzijde is de 5^e slaapkamer, eveneens een logeerkamer waar qua ruimte menig tiener van zou dromen! Naast deze slaapkamer is de technische ruimte met de Ferolli cv-ketel uit 2019 een elektrische DAT Aparici 120 liter boiler, WTW installatie en veel bergruimte.

Souterrain

Het souterrain is met de trap naar beneden vanaf de begane grond en dan kom je bij de tussenhal met een vrijdragend toilet. Toegang tot de ruimte met sectionaaldeur, welke nu als garage wordt gebruikt. Heb je een uit de hand gelopen hobby, dan kun je deze hier kwijt of er kunnen ook auto's in worden geparkeerd. In de kast is genoeg opslagruimte en er is nog een ruimte zonder daglicht, waar nu een grote werkbank staat. Gezien de gehele ruimte beneden is er ook een mogelijkheid om de wasmachine en drogeraansluiting naar het souterrain te verplaatsen, want de voorbereiding is er. Ook is het hele souterrain geïsoleerd en kan er ook eenvoudig een andere invulling aan worden gegeven.

Loods met opslagruimte

Uniek is de aangebouwde stallingsruimte die een directe verbinding heeft met het woonhuis. Op dit moment zijn er geen scheidingswanden aangebracht, maar het is mogelijk om de opslagruimte in meerdere compartimenten op te delen en deze afzonderlijk af te sluiten. De opslagruimte is onderhoudsvriendelijk gebouwd met een degelijke staalconstructie en aan de achterzijde is er een klein pad langs de sloot zodat er onderhoud gepleegd kan worden. In het huidige bestemmingsplan is de loods aangemerkt als bedrijfsruimte categorie 2.

Bijzonderheden:

- royale degelijk gebouwde hoekwoning uit 2005 met ruim souterrain
- aangebouwde loods nu stallings-/opslagruimte (bedr. categorie 2 volgens bestemmingsplan)
- vrij uitzicht achter over landerijen en voor vaarwater met eigen steiger
- royale woonkamer en open keuken
- 5 slaapkamers en multifunctionele ruimte in de zijbeuk
- 2x balkon, zonneterras achter en voor een voortuin met groot terras
- geïsoleerd souterrain waar een auto binnen kunnen staan
- energielabel A & 12 zonnepanelen uit 2022
- recht van opstal tot ultimo 2054, retributie €1484 (fiscaal aftrekbaar)
- inkomsten uit recht van overpad
- inkomsten uit stallingsruimte
- aanvaarding in overleg

Vraagprijs € 995.000,= K.K.

Algemene informatie

Bouwjaar	2005
Woonoppervlakte	201,4m ²
Overige inpandige ruimte	512,1m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	41,3m ²
Inhoud woning	2371m ³
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Keuken	L-vormige keuken met inbouwapparatuur
Badkamer	wastafel, vrijdragend toilet, ligbad en douche
Recht van opstal	recht van opstal ultimo mei 2054, retributie €1484,28 (fiscaal aftrekbaar)
Ligging terras/balkon	voorzijde zuidwest, achterzijde noordoost
Parkeren	op eigen terrein en openbaar terrein
Aanvaarding	in overleg

Kadastrale omschrijving

Gemeente Haarlemmermeer, sectie AG, nummer 1287, groot 1116m²

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	Ferrol cv-combiketel (2019) i.c.m. met warmte terugwin installatie Renovent HR Large (2005)
Warmwater	Ferrol cv-combiketel en 120 liter Aparici elektrische boiler (2019)
Elektra	uitgebreide elektra installatie (2005)
Isolatie	woonhuis volledig geïsoleerd
Vloeren	woonhuis betonnen vloeren, loods bestrating
Kozijnen	houten meranti kozijnen met HR++ beglazing
Gevels	waalformaat baksteen, wildverband
Dak	zadeldak, gedekt met keramische dakpannen
Energielabel	A
Zonnepanelen	12 zonnepanelen (2022)

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

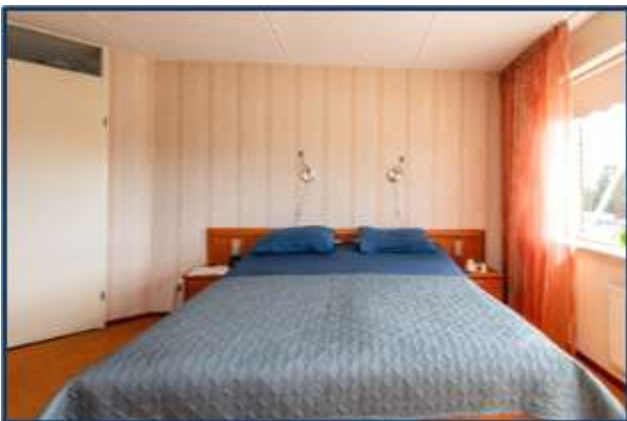
Foto impressie























Lijst van zaken

Betreffende het object: Lisserdijk 30 Lissbroek

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
buitenberging / houthok	O	O	O	X
plantenkas	O	O	O	X
tuin accessoires	X	O	O	O
tuinverlichting	X	O	O	O
buitenverlichting	X	O	O	O
vlaggenmast	X	O	O	O
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	X
telefooncentrale	O	O	O	X
(huis) telefoontoestellen	X	O	O	O
alle sleutels	X	O	O	O
heteluchtverwarming	X	O	O	O
thermostaat	X	O	O	O
120 liter boiler	X	O	O	O
gashaard met toebehoren	X	O	O	O
kachel	O	O	O	X
airco/WTW installatie	X	O	O	O
alle isolatievoorzieningen	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	O	O	O	X
vitrage	X	O	O	O
losse horren / rolhorren	X	O	O	O
5 veiligheids traphekjes	X	O	O	O
tapijt	X	O	O	O
linoleum / zeil	O	O	O	X
laminaat	O	O	O	X
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
vriezer	X	O	O	O
heteluchtoven (=combimagnetron)	X	O	O	O
magnetron (=combimagnetron)	X	O	O	O
afzuigkap	X	O	O	O
koffiezetapparaat	O	X	O	O
Quooker	O	O	O	X
inbouwverlichting	X	O	O	O
opbouwverlichting	X	X	O	O
losse kasten	O	X	X	O
boeken / legplanken	X	X	O	O
schuifkast	X	O	O	O
spiegelwanden (badkamer/slaapkamer)	X	O	O	O
wasmachinekraan	X	O	O	O
toilet met accessoires	X	O	O	O
badkameraccessoires	X	O	O	O
douchescherm	O	O	O	X
wastafel met accessoires	X	O	O	O
wastafel verlichting	X	O	O	O
sauna	O	O	O	X
zonnepanelen	X	O	O	O
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 Lisserdijk 30 Lisserbroek

Begane grond



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

Plattegrond Lisserdijk 30 Lisserbroek

1^e etage



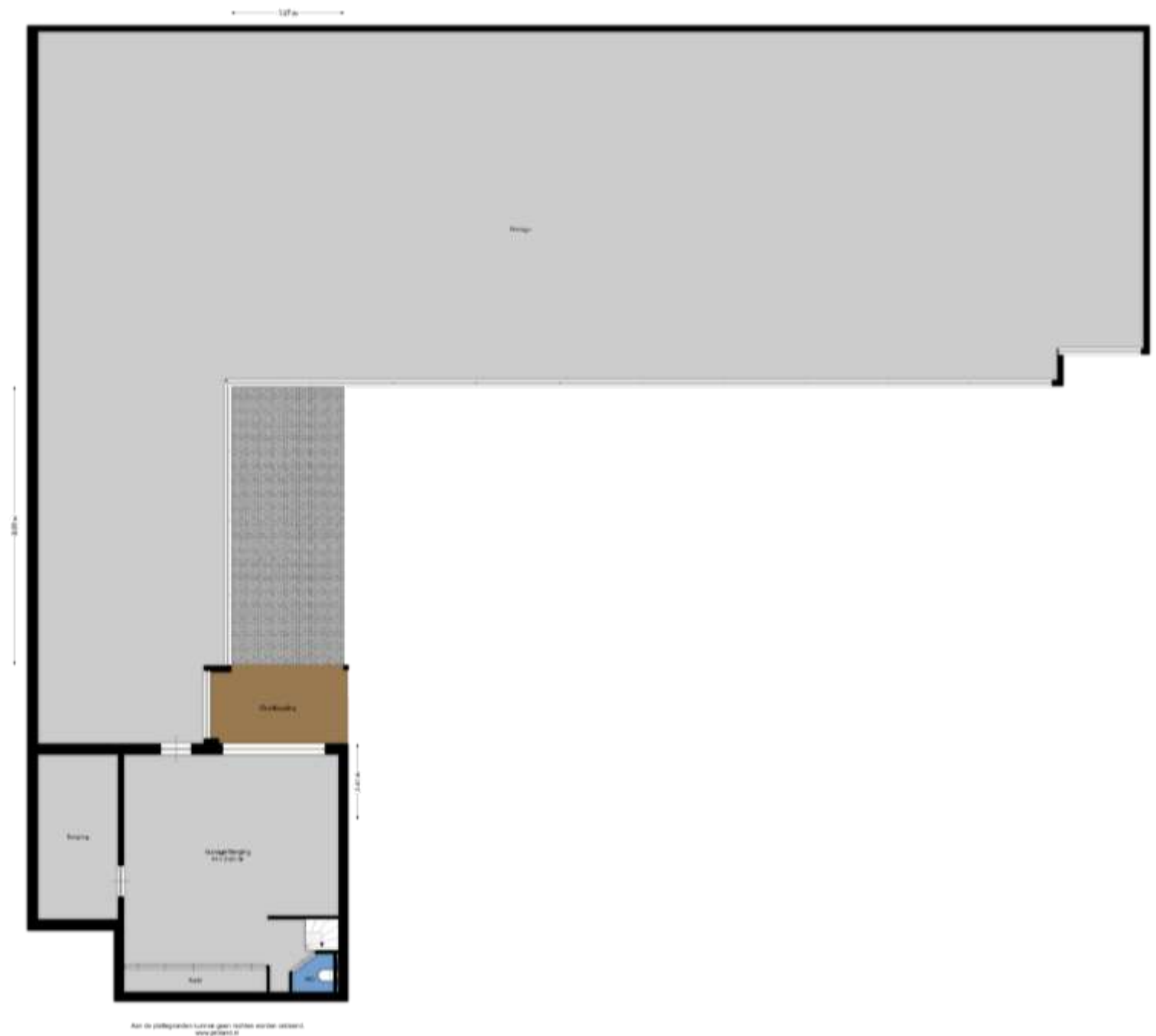
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

2^e etage



Plattegrond Lisserdijk 30 Lissbroek

Overzicht: souterrain met overkapping en
aangrenzende bedrijfsruimte (huidig gebruik opslag)





12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensklündend uittreksel, geleverd op 16 september 2025. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Haarlemmermeer Sectie AG Perceel 1287 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 databankrecht.	kadaster 
--	---	---

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!