

Rooversbroekdijk 44

Lisse



www.hoogervorstmakelaardij.nl
info@hoogervorstmakelaardij.nl

Info brief bij verkoopprocedure van Rooversbroekdijk 44 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

Rooversbroekdijk 44 Lisse

Zoek je een uitgebouwde eengezinswoning met 5 slaapkamers, 2 dakkapellen in de Poelpolder van Lisse? Kom dan zeker kijken want kindvriendelijk is het 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

Je komt bij de woning via de voortuin en komt binnen in de hal met garderobe, meterkast, modern toilet met fontein, trap naar boven en deur naar de kamer. Aan de voorzijde is de keuken, welke deels is afgeschermd van de kamer. De keuken is geplaatst in een hoekopstelling en voorzien van inbouwapparatuur koel-/vriestkast, inductiekookplaat, afzuigkap, Quooker, vaatwasser, heteluchtoven en een magnetron. Het raam in voorgevel zorgt voor direct daglicht op het granieten werkblad en zicht op de voortuin tijdens het koken.

Ruim is de woonkamer zeker door de uitbouw aan de achterzijde, waardoor er een royale tuingerichte leefruimte is ontstaan. Er is genoeg plaats voor een grote eettafel en natuurlijk een grote bank. Dit is een ruimte waar je met het hele gezin gezellig samenkomt. Heel comfortabel is dat er vloerverwarming is op de begane grond aangebracht, welke afgewerkt is met een pvc vloer. Ook zijn de plafonds gestuukt en de wanden in een moderne kleurstelling uitgevoerd. Via de openslaande deuren is er toegang tot de achtertuin en op een mooie dag zet je deze open, zodat het mooie verbinding is met binnen. De tuin is gelegen op het zonnige westen en onderhoudsarm aangelegd met keramische tegels en een groot terras. Op het terras geniet je al snel doordat je tussen de woning en de berging beschut kunt zitten. De stenen berging achterin de tuin is via een achterom te bereiken is.

1^e etage

Vanaf de overloop worden de slaapkamers, badkamer en de trappen met elkaar verbonden. Aan de voorzijde is de moderne badkamer met een whirlpool ligbad voor het geblindeerde raam met daarnaast het vrijdragende toilet en in het verlengde de separate douche. Tegenover de douche het brede wastafelmeubel met dubbele spoelbak en voldoende bergruimte in de lades. Het geheel is uitgevoerd in een neutrale kleurstelling. Naast de badkamer is een goed formaat slaapkamer. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde met zicht op de achtertuin en daarnaast is de kleinere slaapkamer die nu in gebruik is als babykamer. Deze kleinere kamer kan ook worden ingericht als werkkamer of kastenkamer.

2^e etage

Op zolder zijn er 2 goed formaat slaapkamers gerealiseerd en is de voorzolder in gebruik als wasruimte met opstelplaats voor de wasmachine, droger en technische installaties. Aan de voor- en achterzijde is een dakkapel geplaatst waardoor deze kamers prettige ruimtes zijn met veel daglicht. Er is nog een kleine kamer die nu als hobbyruimte wordt gebruikt. De slaapkamer aan de voorzijde is nu in gebruik als werkkamer en er is nog een vliering voor de nodige opbergruimte.

Bijzonderheden

- ruime uitgebouwde eengezinswoning uit 1992
- tuingerichte woonkamer met openslaande deuren
- 5 slaapkamers en een kleine hobbykamer
- badkamer met ligbad en separate douche
- onderhoudsvriendelijke aangelegde achtertuin
- volledig geïsoleerd, 7 zonnepanelen en energielabel B
- kindvriendelijke ligging nabij alle voorzieningen
- aanvaarding in overleg

Vraagprijs € 535.000,= K.K.



Algemene informatie

Bouwjaar	1992
Perceeloppervlakte	116m ²
Woonoppervlakte	134,6m ²
Externe bergruimte	4,6m ²
Inhoud woning	447,9m ³
Onderhoud binnen en buiten	goed
Keuken	L-opstelling met inbouwapparatuur en granieten werkblad
Badkamer	wastafelmeubel, whirlpool ligbad, toilet en douche
Eigen grond/erfpacht	eigen grond
Ligging tuin	west (lengte 7,00 meter x breedte 5,32 meter)
Berging	stenen berging met elektra
Parkeren	op openbaar terrein
Aanvaarding	in overleg

Kadastrale omschrijving

Gemeente Lisse, sectie E, nummer 2850, groot 1 are 16 centiare
Gemeente Lisse, sectie E, nummer 2856, groot 13 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.

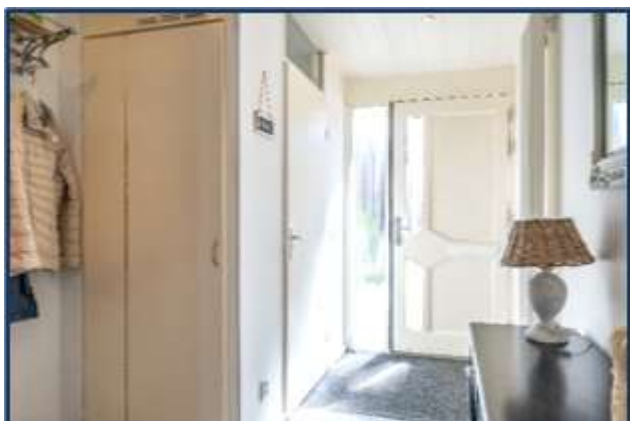
Technische gegevens

Verwarming	Remeha uit 2022
Warmwater	via combiketel
Vloeren	beton, ribcasettevloer bg, 1 ^e en 2 ^e etage kanaalplaatvloer
Kozijnen	houten kozijnen met dubbele beglazing
Fundatie	betonnen palen en prefab fundering
Gevels	baksteen in halfsteensverband gemetseld
Dak	zadeldak gedekt met betonpannen
Isolatie	volledig geïsoleerd vanuit de bouw
Zonnepanelen	7 stuks

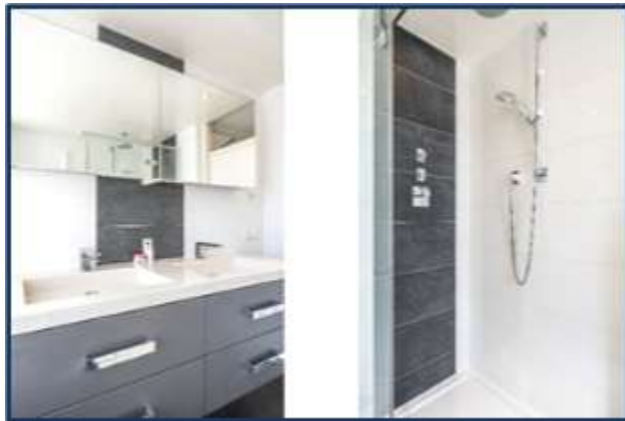
Energielabel B

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

Foto impressie











Plattegrond Rooversbroekdijk 44 Lisse

Overzicht



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Rooversbroekdijk 44 Lisse

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Rooversbroekdijk 44 Lisse

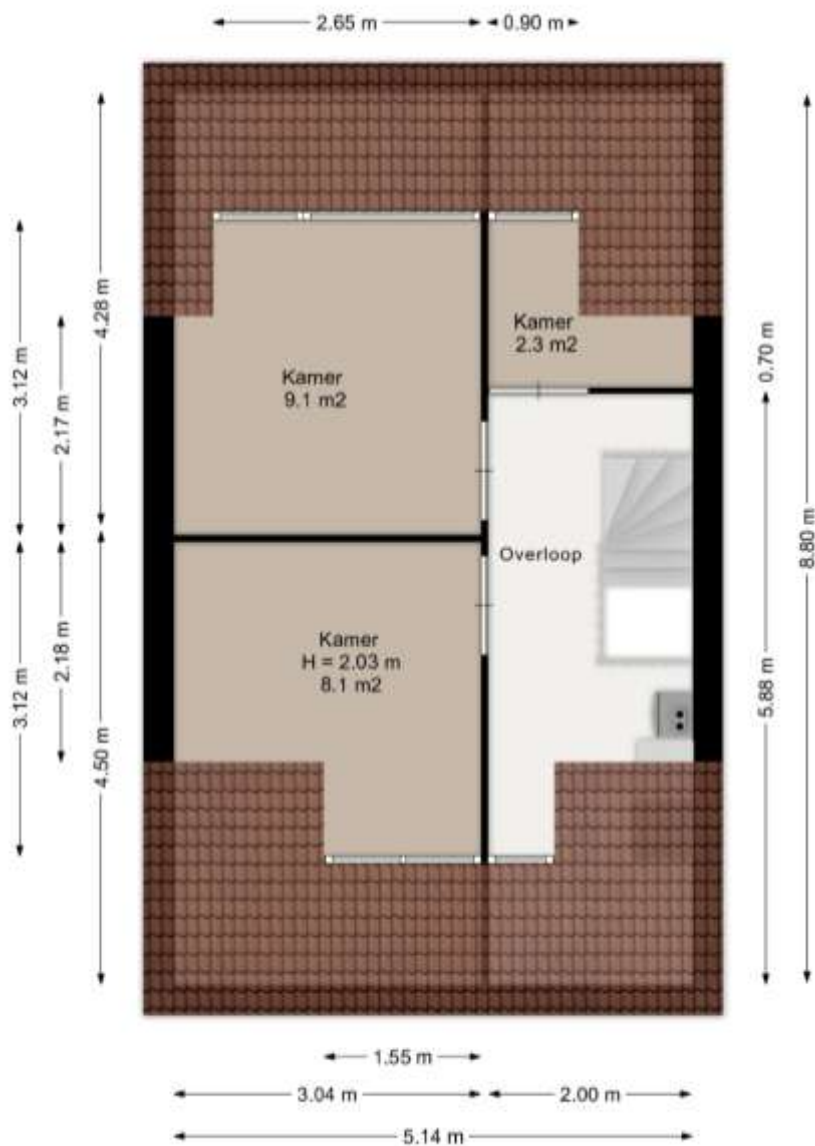
1^e etage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Rooversbroekdijk 44 Lisse

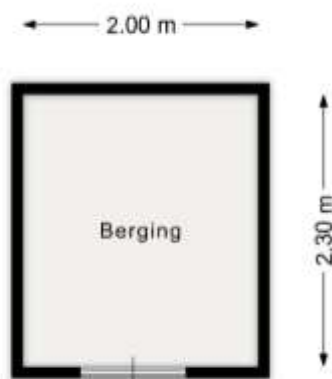
2^e etage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Rooversbroekdijk 44 Lisse


Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale gegevens Rooversbroekdijk 44 Lisse



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Lisse	
	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2850	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 mei 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 databankrecht.

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 kantoor tijden 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!