

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S



Lisse  
Piet Heinstraat 95



[www.pietheinstraat95.nl](http://www.pietheinstraat95.nl)

LISSE  
PIET HEINSTRAAAT 95

---

<b>Type</b>	: Appartement met parkeerplaats en berging
<b>Bouwjaar</b>	: 2019
<b>Kadastraal</b>	: Gemeente Lisse, sectie D, nummer 9201 A80 Gemeente Lisse, sectie D, nummer 9201 A52
<b>Woonoppervlakte</b>	: 133m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	: 21m <sup>2</sup>
<b>Inhoud woning</b>	: 441m <sup>2</sup>
<b>Terras</b>	: 98m <sup>3</sup>
<b>Verwarming</b>	: Warmtepomp Daikin (2019), WTW- systeem, vloerverwarming
<b>Warm water</b>	: Warmtepomp Daikin (2019)
<b>Zonnepanelen</b>	: 3 stuks voor eigen gebruik
<b>Isolatie</b>	: Volledig geïsoleerd
<b>Energie label</b>	: A
<b>Onroerend zaak bel.</b>	: € 819,-
<b>Servicekosten V.v.E.</b>	: € 302,-
<b>Voorschot Energiekosten</b>	: € 75,-
<b>Oplevering</b>	: In overleg
<b>Vraagprijs</b>	: € 895.000,-

# WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S

Beste geïnteresseerde,

Namens de verkoper(s) bedanken wij u voor de getoonde interesse in deze woning. Met deze brochure willen we u zo compleet mogelijk informeren over de woning.

Wellicht is dit de woning die u zoekt en breekt een spannende periode aan. Niet alleen voor u, maar ook voor de verkopers. Hoe dan ook zijn zij zeer benieuwd naar uw reactie. Wij vragen u dan ook uw mening (positief of negatief) te laten weten zodat wij de verkopers daarover kunnen inlichten.

Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft of een bod wilt doen, neem dan contact op met ondergetekende.

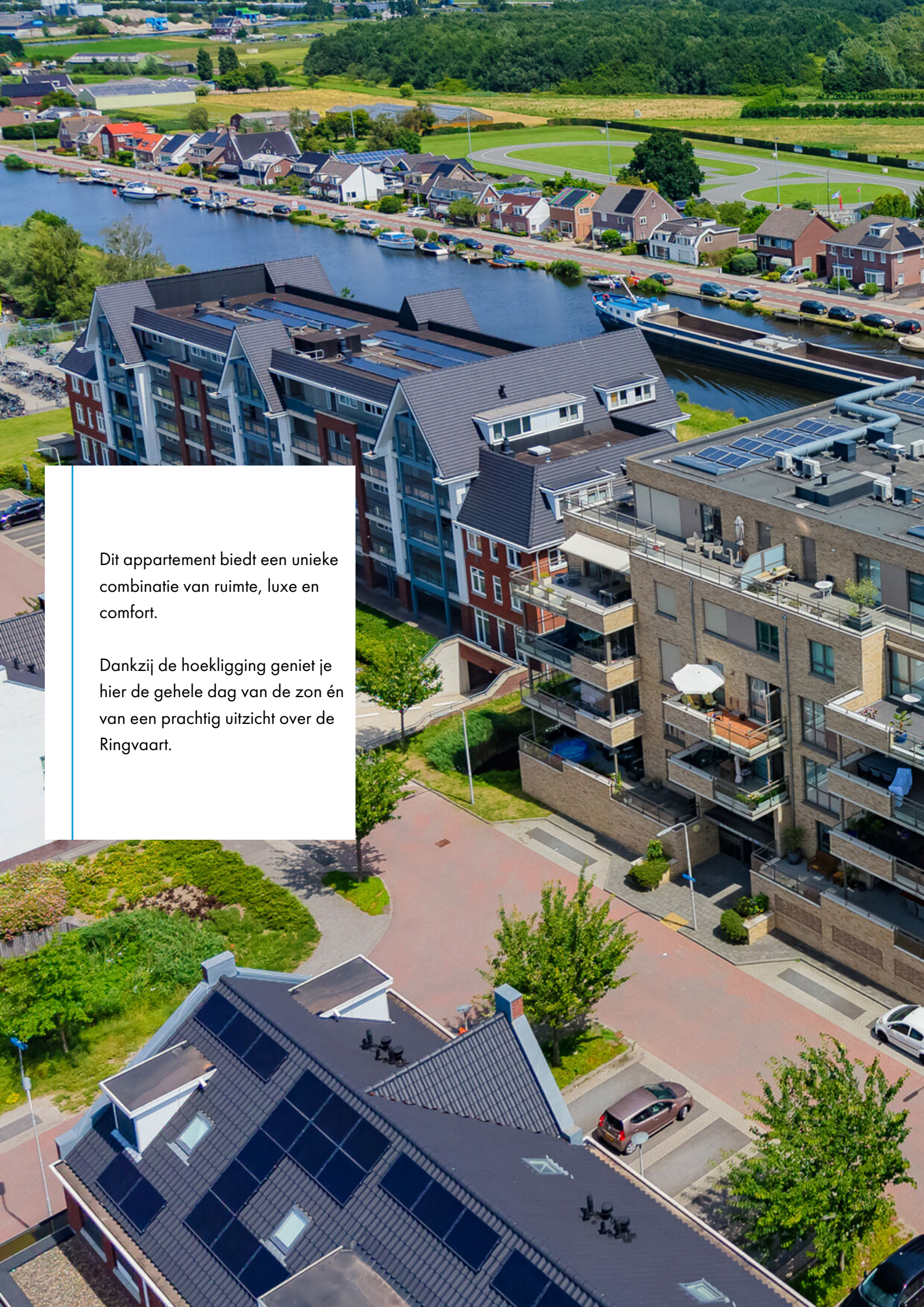
Met vriendelijke groet,  
Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars

Bart van der Aart  
Vastgoedadviseur



✉ [info@wilbrinkvandervlugt.nl](mailto:info@wilbrinkvandervlugt.nl)  
☎ (0252) 41 90 49


🌐 [www.pietheinstraat95.nl](http://www.pietheinstraat95.nl)



Dit appartement biedt een unieke combinatie van ruimte, luxe en comfort.

Dankzij de hoekligging geniet je hier de gehele dag van de zon én van een prachtig uitzicht over de Ringvaart.





Het appartement is bereikbaar via de centrale entree van het gebouw met hal en lift, maar ook rechtstreeks vanuit de parkeergarage waar zich de eigen parkeerplaats bevindt.

5<sup>e</sup> verdieping 125 en 127  
4<sup>e</sup> verdieping 117 ½ 123  
3<sup>e</sup> verdieping 107 ½ 115  
2<sup>e</sup> verdieping 97 ½ 105  
1<sup>e</sup> verdieping 89 ½ 95





Op de eerste verdieping geeft de entree van het appartement toegang tot de ruime hal.

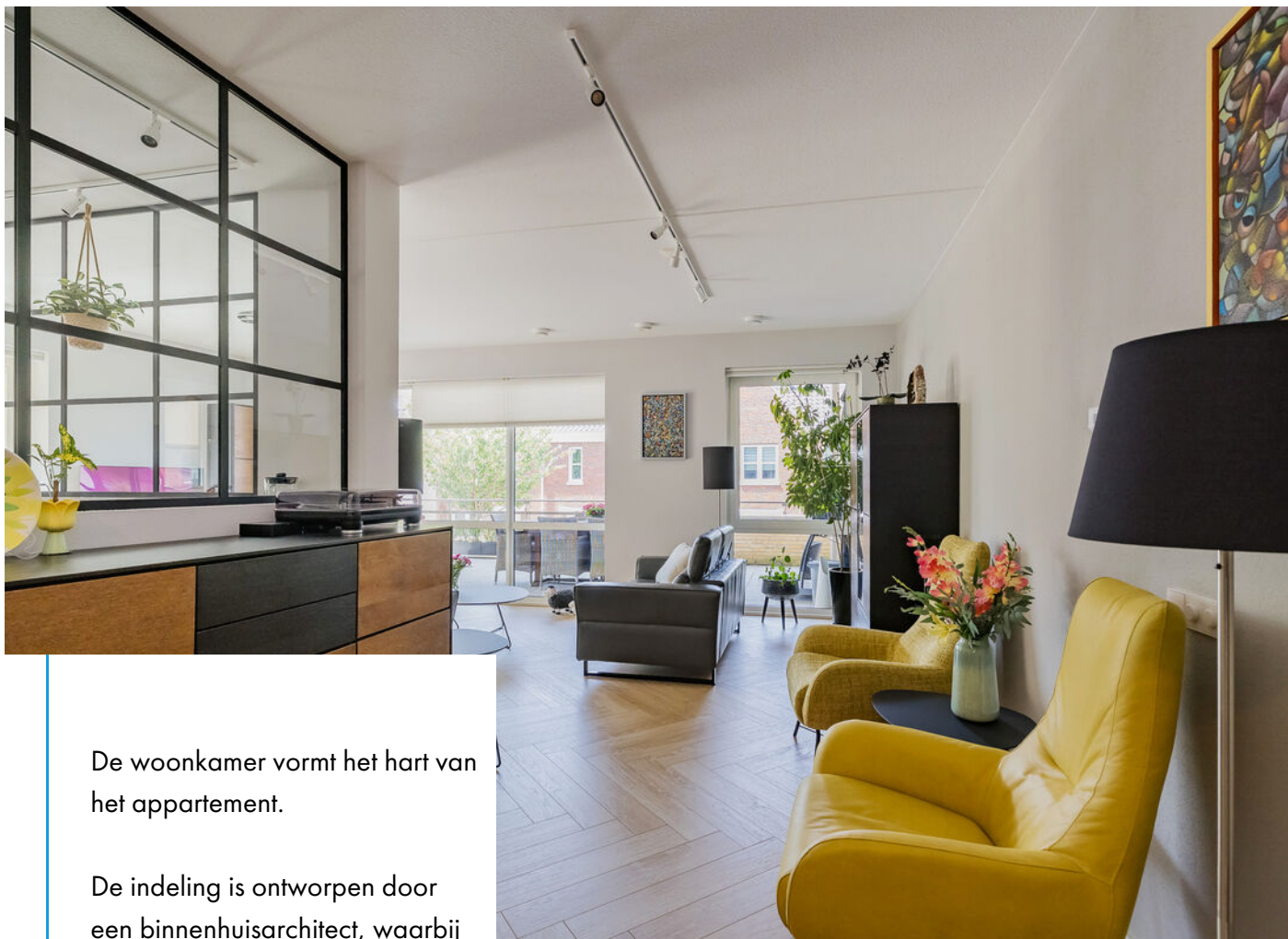
Vanuit hier zijn het toilet, de technische ruimte/berging met opstelplaats voor de wasmachine en droger, de slaapkamers, één van de twee badkamers en de woonkamer bereikbaar.





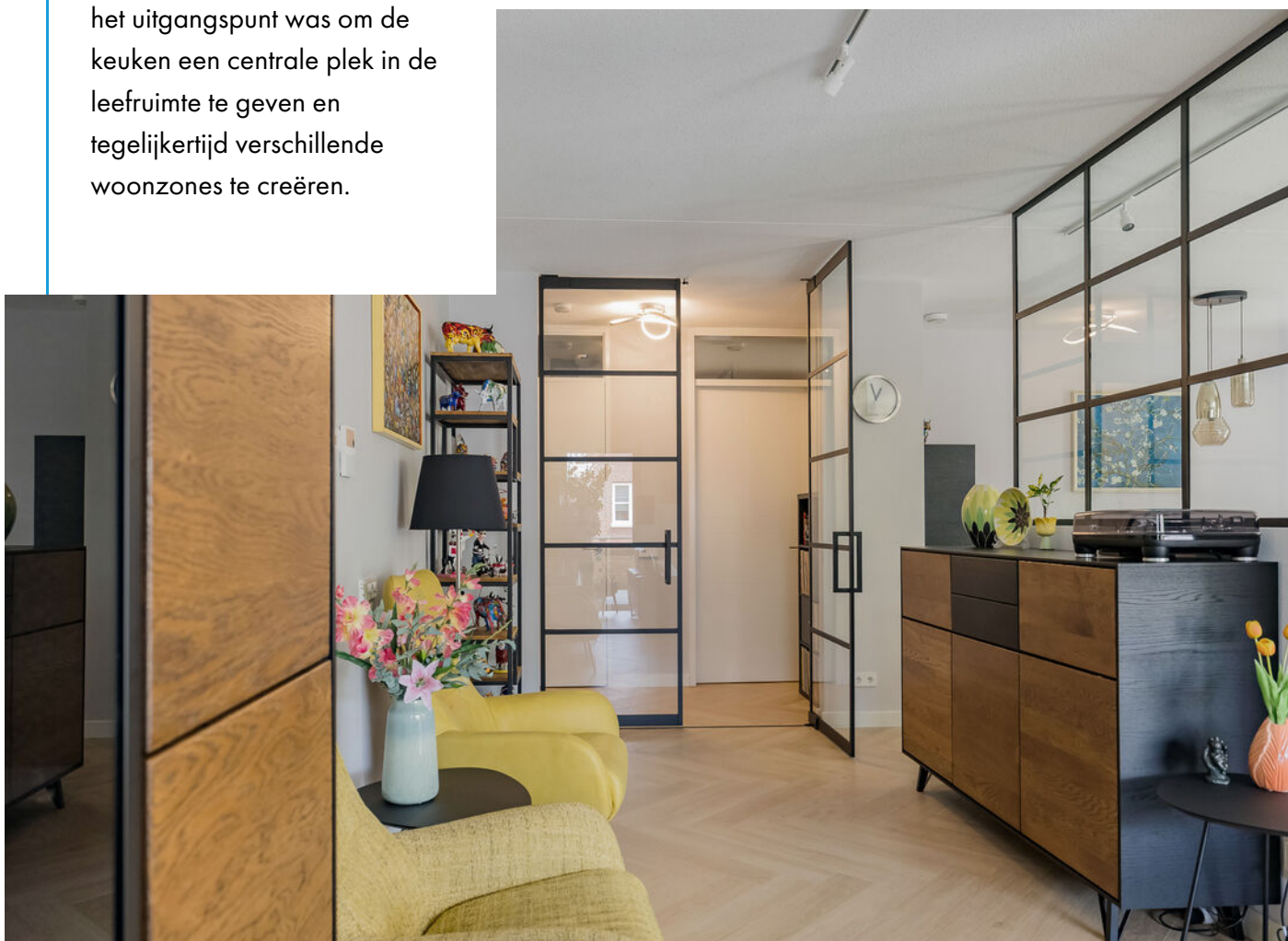






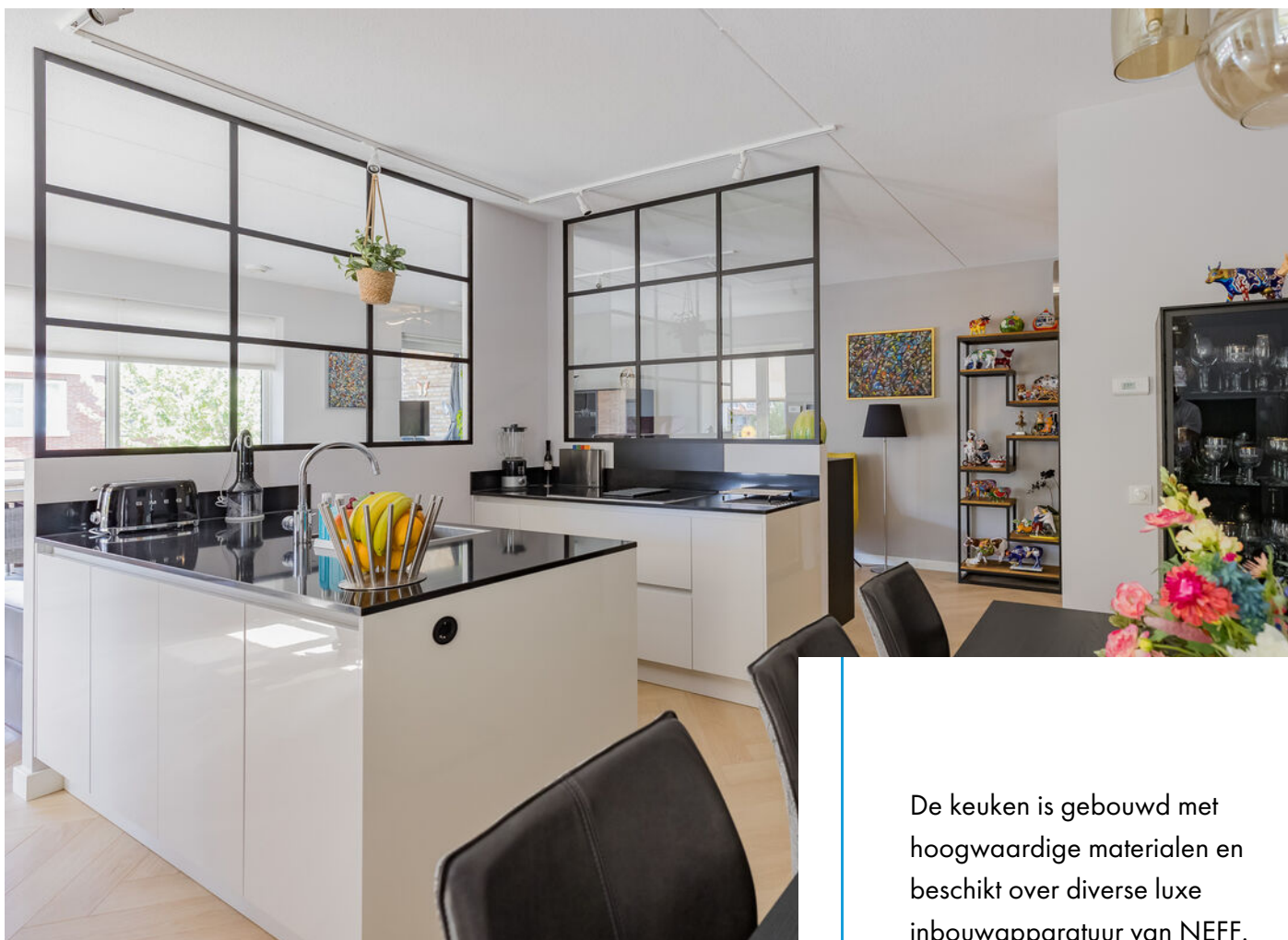
De woonkamer vormt het hart van het appartement.

De indeling is ontworpen door een binnenhuisarchitect, waarbij het uitgangspunt was om de keuken een centrale plek in de leefruimte te geven en tegelijkertijd verschillende woonzones te creëren.



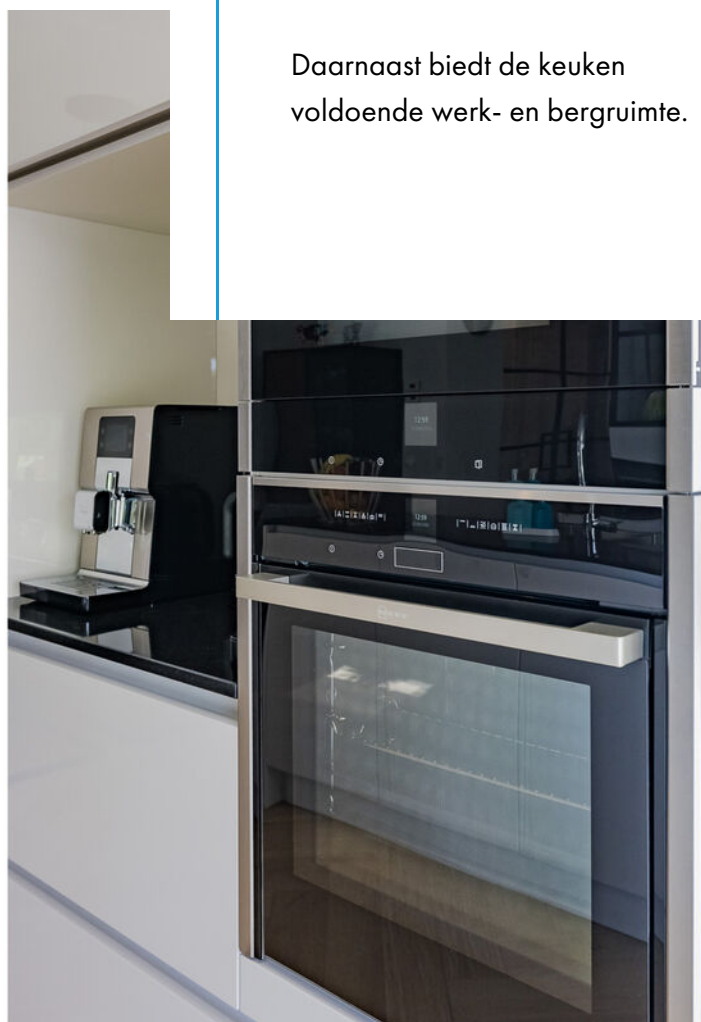
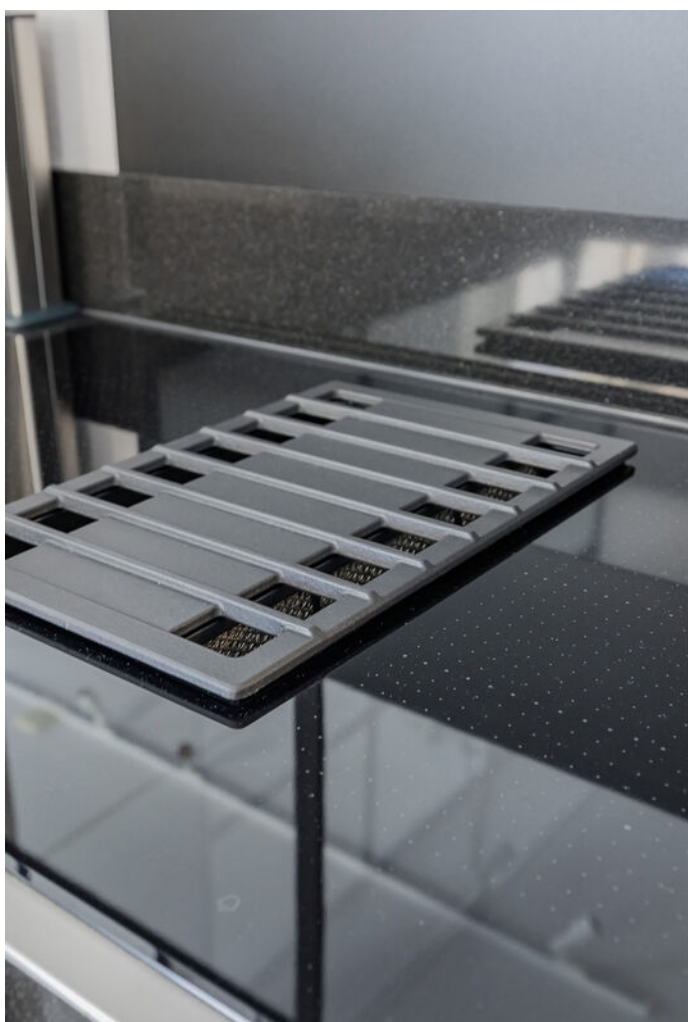






De keuken is gebouwd met  
hoogwaardige materialen en  
beschikt over diverse luxe  
inbouwapparatuur van NEFF.

Daarnaast biedt de keuken  
voldoende werk- en bergruimte.



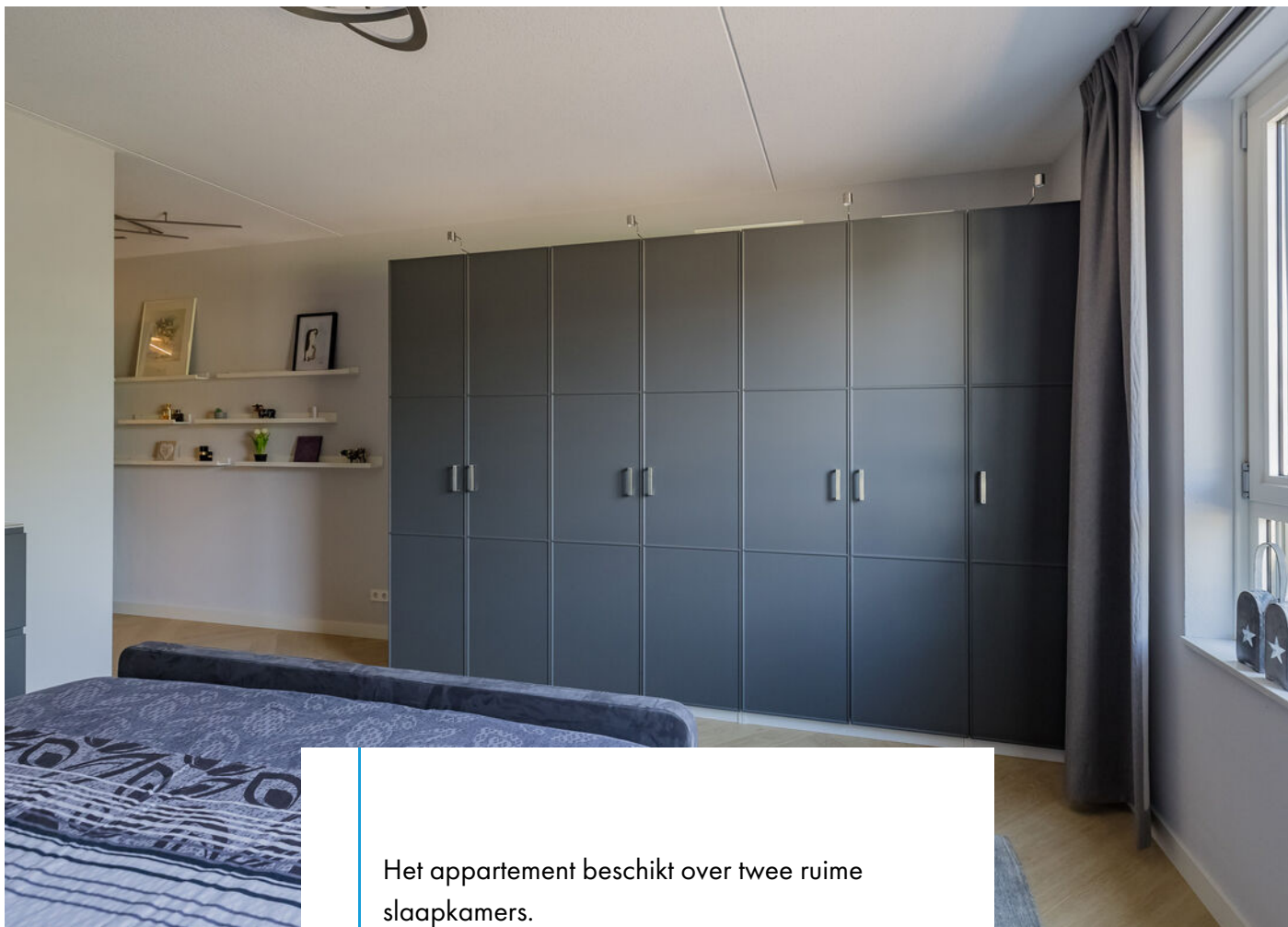


De centraal geplaatste open keuken vormt hierbij het natuurlijke middelpunt van de woonkamer.

Door de toepassing van glas boven de keukenwanden blijft het open en ruimtelijke karakter behouden en wordt de verbinding tussen de verschillende ruimtes versterkt. De stalen deuren zorgen daarnaast voor een open en luchtige verbinding tussen de hal en de leefruimte.



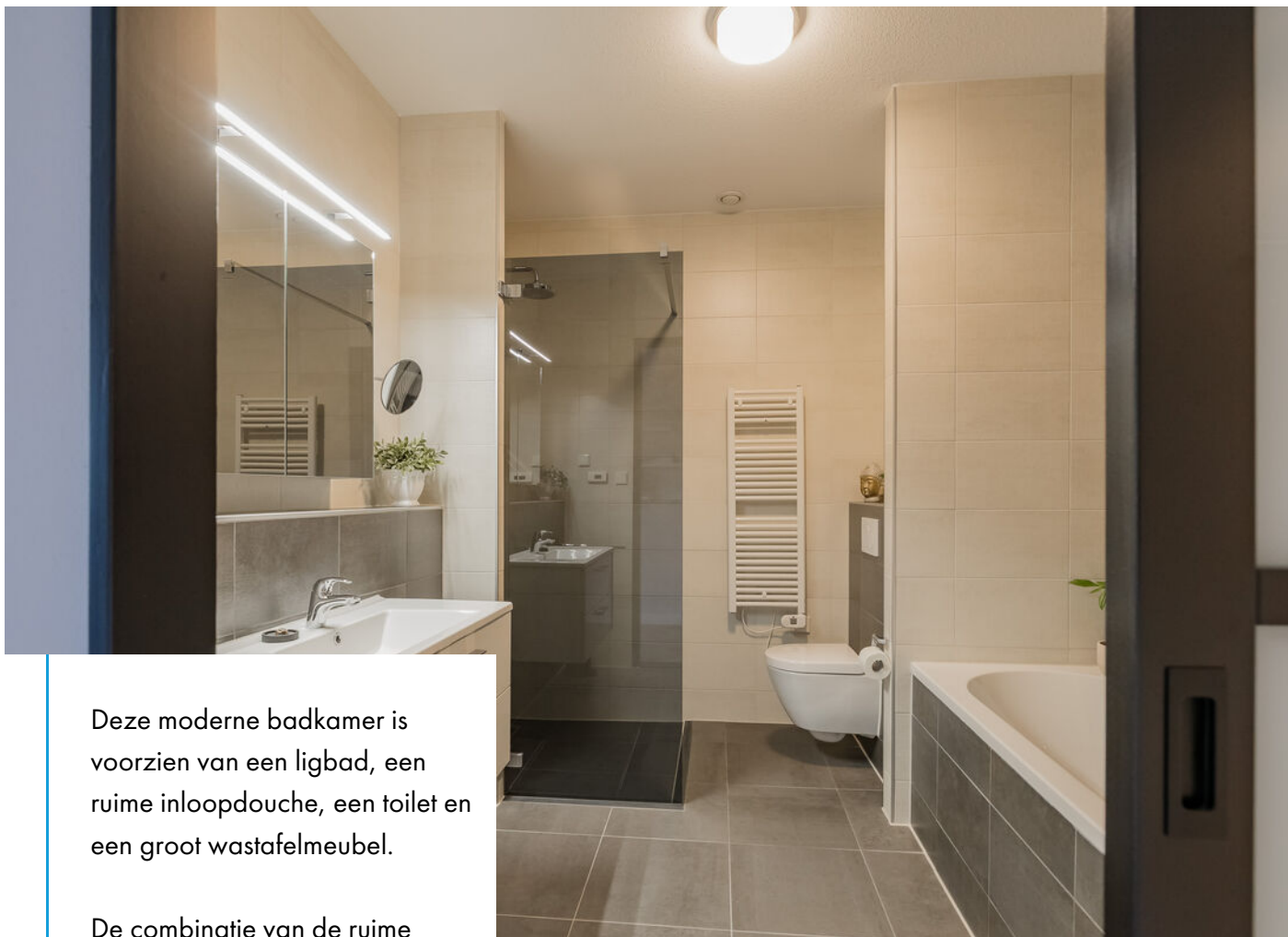




Het appartement beschikt over twee ruime slaapkamers.



De royale hoofdslaapkamer heeft directe toegang tot de luxe badkamer en suite.



Deze moderne badkamer is voorzien van een ligbad, een ruime inloopdouche, een toilet en een groot wastafelmeubel.

De combinatie van de ruime slaapkamer en de direct aangrenzende badkamer zorgt voor een stijlvolle en comfortabele opzet die doet denken aan een luxe hotelsuite.

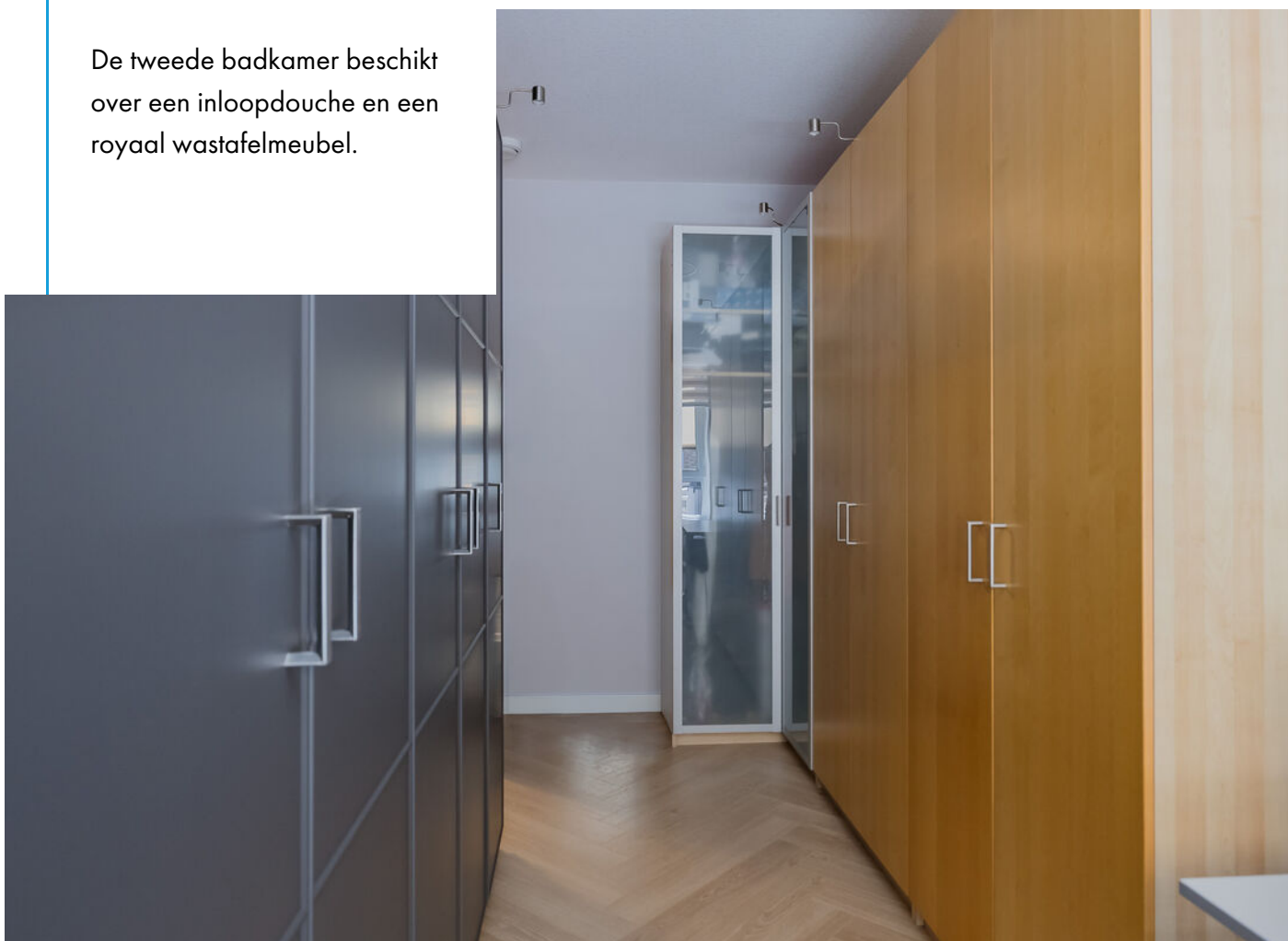






De tweede slaapkamer is eveneens ruim van formaat en uitstekend geschikt als logeer-, werk- of hobbykamer.

De tweede badkamer beschikt over een inloopdouche en een royaal wastafelmeubel.







Grenzend aan de woonkamer bevindt zich het royale terras dat langs twee zijden van het appartement loopt.

Met een oppervlakte van bijna 100 m<sup>2</sup> biedt deze buitenruimte een uitzonderlijk gevoel van ruimte en groen.

Dankzij de ligging op het zuiden én westen geniet je hier vrijwel de gehele dag van de zon.

Het uitzicht over de Ringvaart maakt deze buitenruimte extra bijzonder.







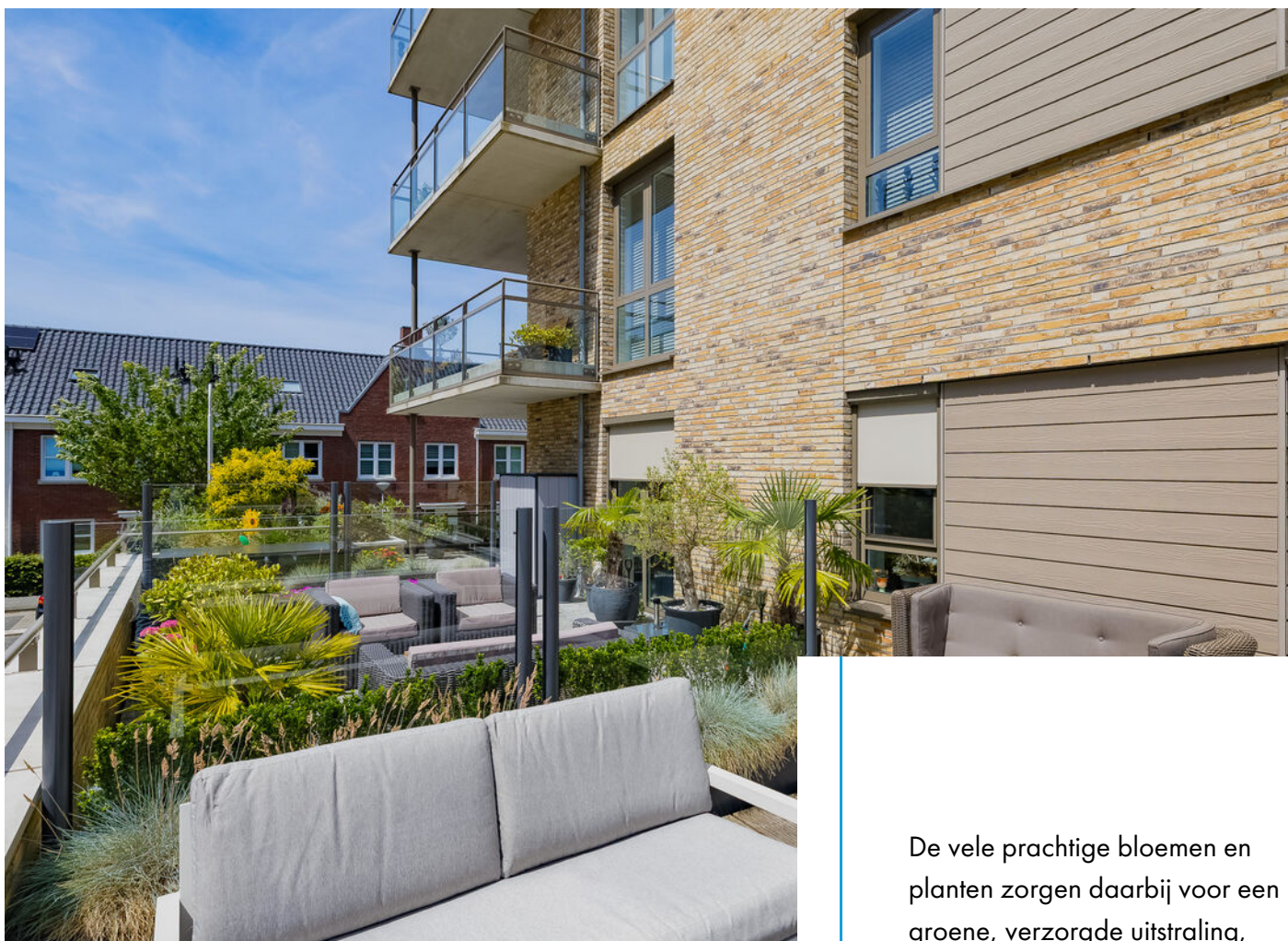


Op het terras zijn bovendien meerdere sfeervolle plekken gecreëerd, elk met een eigen karakter.

Er is altijd een plek in of juist uit de wind te vinden, mede dankzij de verschillende geplaatste windschermen en verschillende zitopstellingen.

Twee comfortabele loungesets, een ruime eettafel en een bankje op de perfecte plek om de laatste zonnestralen van de dag mee te pakken, maken het geheel compleet.

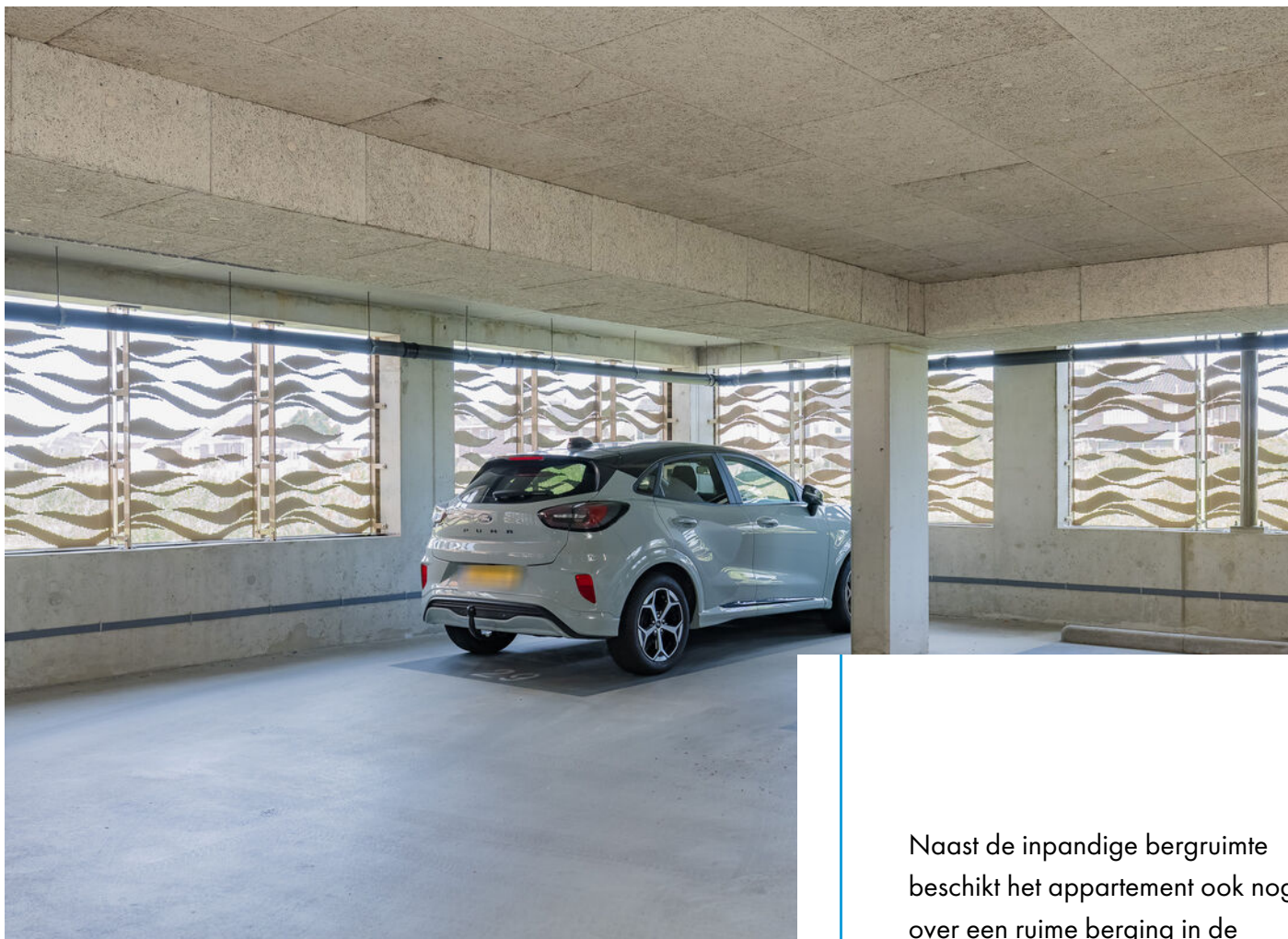
Daarnaast zijn slimme opbergkisten aanwezig, waarin de kussens van het buitenmeubilair eenvoudig kunnen worden opgeborgen.



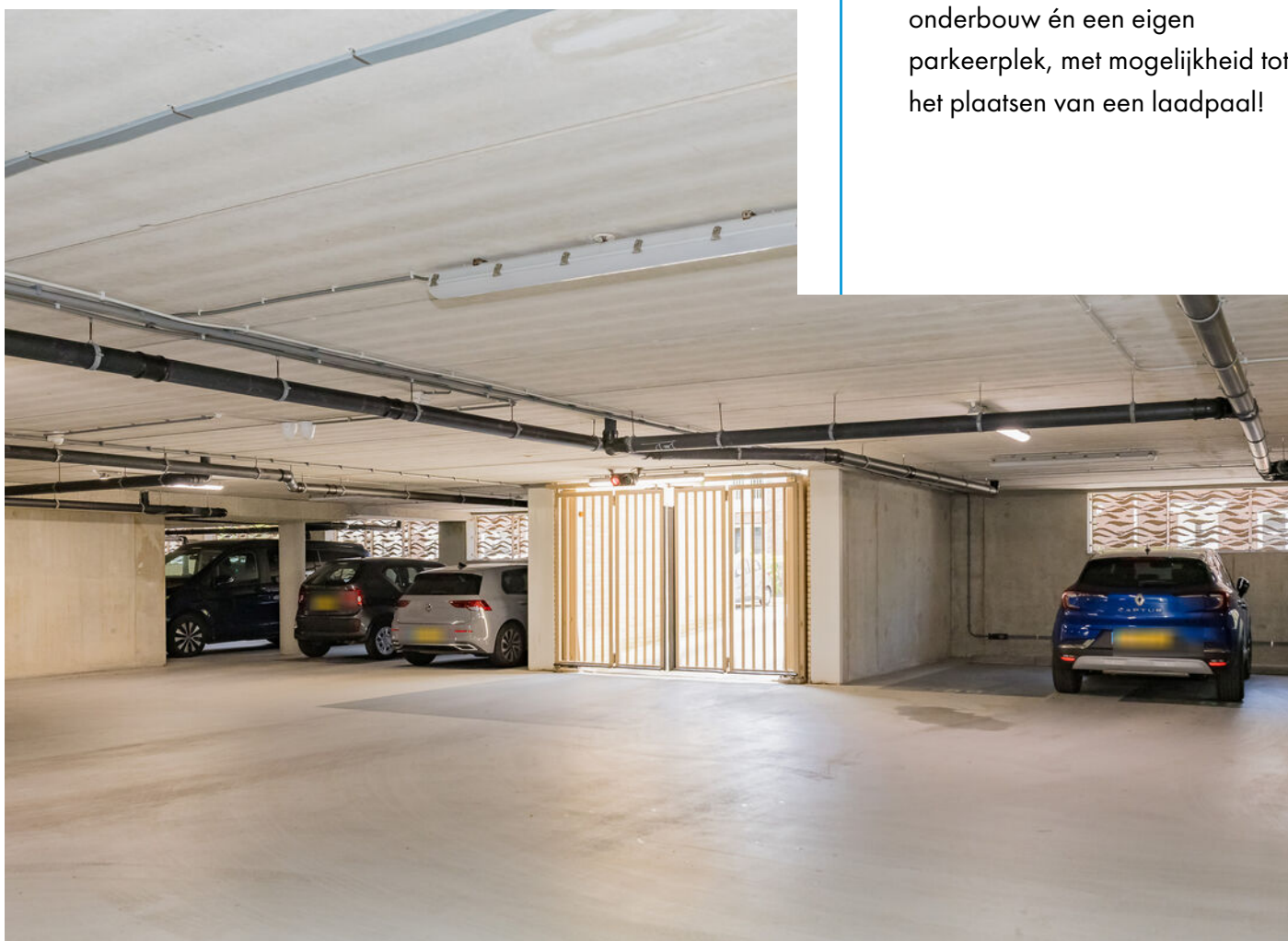
De vele prachtige bloemen en planten zorgen daarbij voor een groene, verzorgde uitstraling, waardoor het terras eerder aanvoelt als een volwaardige tuin dan als een traditioneel terras.







Naast de inpanidige bergruimte beschikt het appartement ook nog over een ruime berging in de onderbouw én een eigen parkeerplek, met mogelijkheid tot het plaatsen van een laadpaal!



A photograph of a modern apartment building with a rooftop garden and a canal in the foreground. The building has a light-colored brick facade and large windows. The rooftop garden is lush with green plants and has a wooden table and chairs. A canal with tall grasses runs along the bottom of the image. The sky is blue with a few birds flying.

### Duurzaamheid & comfort:

- Energielabel A
- Warmtepomp
- Vloerverwarming
- 3 zonnepanelen
- Volledig geïsoleerd
- Voorzien van screens
- Lift aanwezig



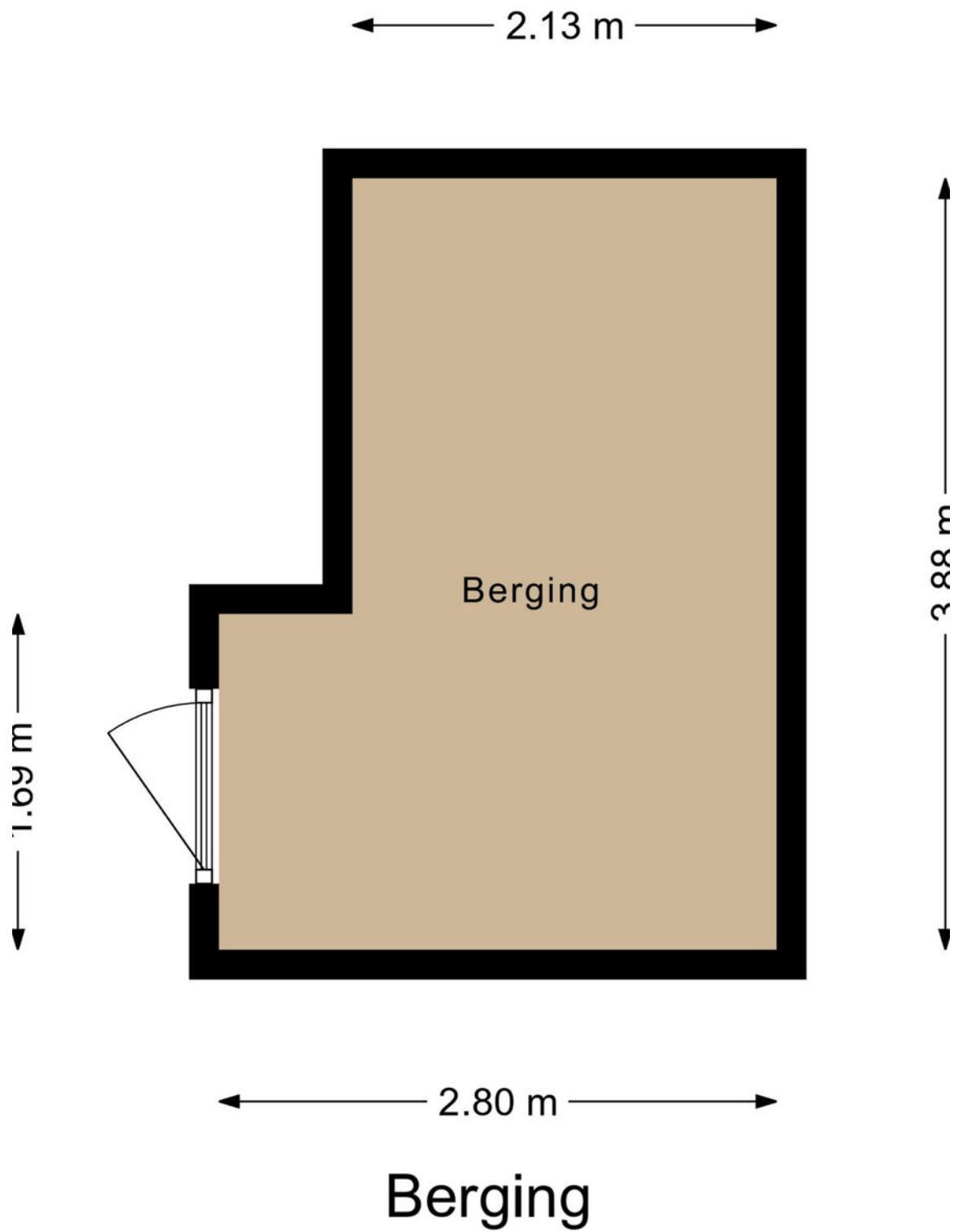
# Plattegrond



Appartement  
Piet Heinstraat 95  
Lisse

# Plattegrond

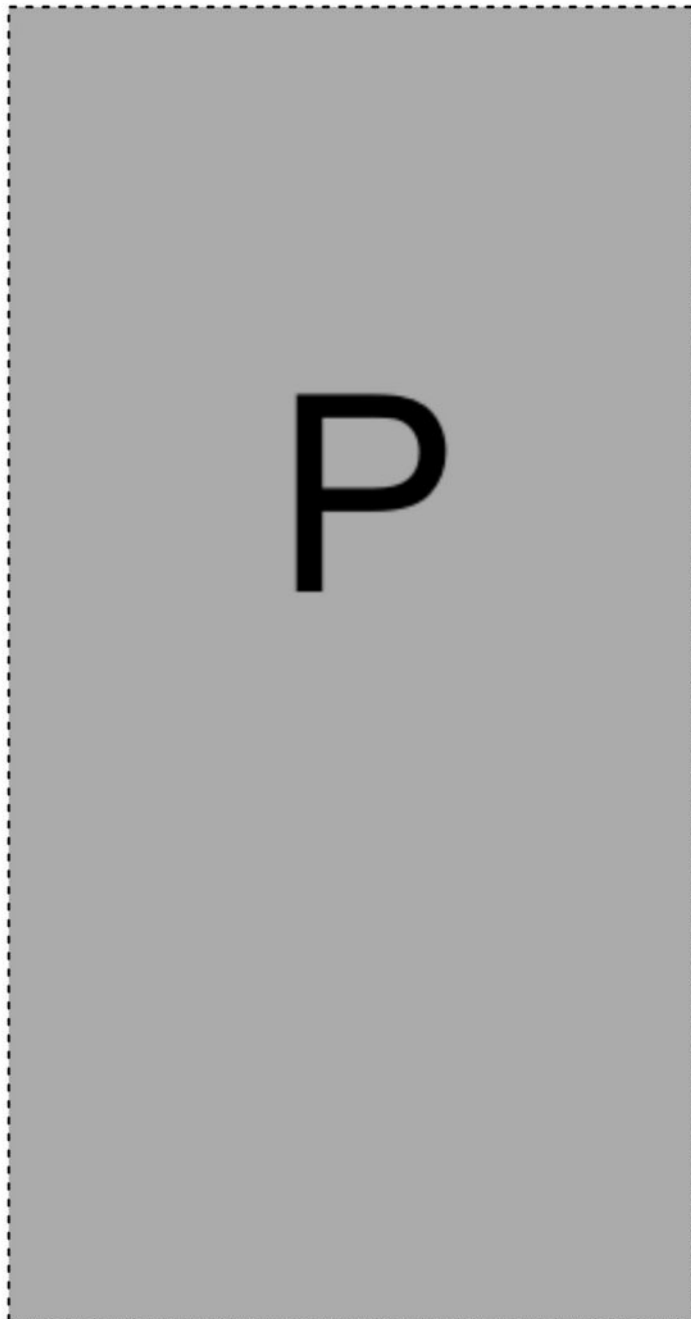
---



# Plattegrond

---

← 2.50 m →



4.80 m

Parkeerplaats

# Meetrapport

---



## **Piet Heinstraat 95 2161 VB, Lisse**

<b>Opdrachtgever:</b>	Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars
<b>Datum opname:</b>	19 juni 2026
<b>Datum meetrapport:</b>	19 juni 2026
<b>Type woning:</b>	Appartement

Beschrijving	Aantal m2:	
Gebruiksopp. Wonen:	circa	132,5
Gebruiksopp. Overig in pandige ruimte(n):	circa	0,0
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa	97,9
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa	21,4
Totale Vloer Oppervlakte:	circa	132,5
Bruto Inhoud in m3:	circa	441

Notities bij meting:

Dit rapport is opgesteld en ondertekend door TibiMedia. Hierbij verklaren wij het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

Hillegom, 19 juni 2026

TibiMedia

# Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten beide slaapkamers			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Duo rolgordijnen slaapkamers	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Warmwater boiler	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

## Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Toiletkast	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Designradiatoren beide badkamers	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp merk Daikin	X		
- WTW	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting			X
Terraskasten (Keter), kussenbox (Biohort) en tuinmeubelen			X

## Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Mobiele windschermen/ plantenbakken(4stuks)			X
Houten vlonder/verhoging en bank	X		

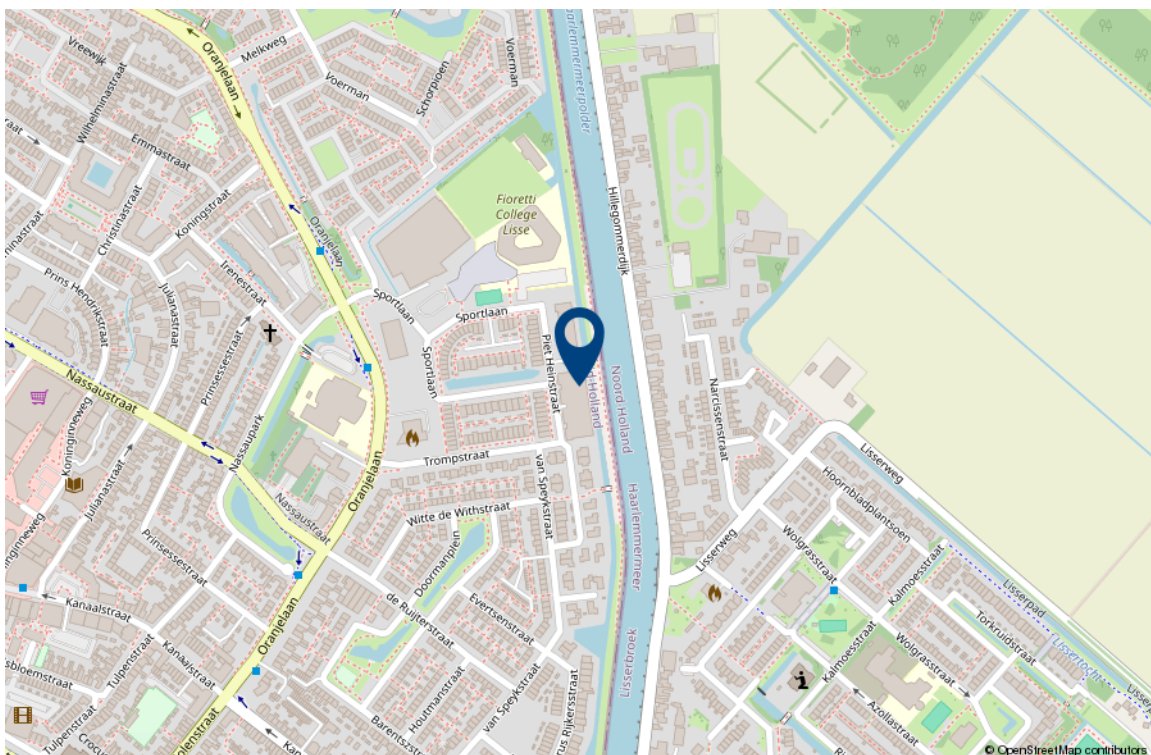
# Wonen in Lisse

---

Lisse is één van de Zuid-Hollandse plaatsen, die oorspronkelijk ontstaan is op een oude strandwal. Pas eeuwen later ontstond de bloembollencultuur en vandaag de dag worden er grootschalig bloembollen geëxporteerd naar meer dan honderd landen.

Beroemd zijn de kleurrijke bollenvelden, die elk voorjaar honderdduizenden toeristen trekken uit binnen- en buitenland. Daarnaast is er het bekende bloemenpark Keukenhof, dat ten noordwesten van de bebouwde kom ligt. Verder is het jaarlijks terugkerende Bloemencorso van de Bollenstreek, dat langs Lisse trekt, een belangrijke toeristische attractie voor de gemeente.

Lisse is een modern dorp met veel voorzieningen waar de hele omgeving gebruik van maakt. Zo is het gezellige centrum met zo'n 40 restaurants en ruim 130 winkels bijzonder gewild voor een culinair bezoek of een dagje winkelen. Ook kunst en cultuur zijn belangrijk in Lisse. In openbare ruimten zoals Kasteel Keukenhof en 't Huys Dever zijn regelmatig unieke tentoonstellingen te zien. Daarnaast heeft het dorpshart een theater/bioscoop en een eigen museum, de Zwarte Tulp, waarin de geschiedenis van de bloembollencultuur wordt getoond.



## Interesse in deze woning?

Met vragen kunt u altijd terecht bij de makelaar. Daarnaast vindt u ook veel informatie op de eigen website van deze woning, zoals een uitgebreide video, het meetrapport, de vragenlijst ingevuld door de verkoper over de staat van de woning, het rapport van de bouwkundige keuring (indien beschikbaar) en andere relevante stukken. Ook kunt u de zonnestand bekijken en relevante afstanden tot bijvoorbeeld winkels, scholen, horeca en openbaar vervoer.

### Verantwoording

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, aanvaarden enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

### Meetinstructie

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Een bod uitbrengen

### Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

### Het bod

Als u besluit een bod uit te brengen op de woning kan dat mondeling of schriftelijk. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc. Met ontbindende voorwaarden geeft u aan dat de koop onder bepaalde omstandigheden niet doorgaat. Zo weet u mogelijk nog niet zeker of u de hypotheek rond krijgt. In dat geval kunt u een bod onder voorbehoud financiering doen. Vermeld in dit geval ook het benodigde hypotheekbedrag.

## Onderhandeling

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij namens de verkoper een tegenvoorstel doen, is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling.

## Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

## Aanvullende clausules

Bij woningen die ouder zijn dan 25 jaar zal er in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast zal er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij woningen die verkocht worden in opdracht van een verkoper die de woning niet zelf heeft bewoond, kan er een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen. Hierin is vastgelegd dat verkoper de woning nooit zelf heeft gebruikt en dat verkoper niet op de hoogte is van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Deze clausule wordt bijvoorbeeld ingezet wanneer erfgenamen een woning verkopen.

## Notariskeuze

De notariskeuze ligt bij de koper. Echter indien de notaris voor de handelingen die ten behoeve van verkoper worden uitgevoerd hogere kosten in rekening brengt dan te doen gebruikelijk, dan zijn deze meerdere kosten voor rekening van de koper.

## Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

## Uw huidige woning

Bent u op dit moment reeds eigenaar van een woning of appartement, dan bieden wij u onze diensten aan voor een vrijblijvende en gratis waardebeoordeling van uw huidige woning. Dit in verband met een door u te nemen beslissing omtrent de woning die u zojuist heeft bezocht. Graag vertellen wij u in een persoonlijk gesprek wat wij voor u kunnen betekenen.

## De makelaar

Deze woning wordt u namens de verkoper aangeboden door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. De belangen van de verkoper worden dan ook behartigd door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. Kandidaat-kopers geven wij dan ook altijd in overweging om een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de **aankoop**.

Ook uw woning verkopen?

# Met elkaar maken wij het waar(d).



Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars is al jarenlang de betrouwbare partner in wonen: professioneel, persoonlijk en met hart voor uw belang. Daar kunt u op vertrouwen. Of het gaat om een nieuwbouw woning, een appartement, een eengezinswoning of een riante villa, wij kennen de markt als geen ander. We zijn actief in elk segment, in de hele regio van Haarlem tot Wassenaar tot Alphen a/

## NVM-Makelaar

Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars is aangesloten bij de Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM). Ons kantoor telt twee Register Makelaars/Taxateurs, één Register Makelaar en twee Makelaars, allen lid NVM, vijf gediplomeerde binnendienstmedewerkers en een medewerker buitenreclame en onderhoud. Dat maakt ons uniek in de regio en biedt u de meeste zekerheid. Onze technische kennis en kennis van de markt is altijd up-to-date.

## Specialist in exclusief wonen

De exclusieve woningmarkt vereist een aparte benadering. De aan- of verkoop van uw exclusieve woning is bij ons in de allerbeste handen. Discretie, een grondige aanpak, duidelijke kwaliteitsprocedures en een zorgvuldig opgebouwd netwerk zijn daarbij belangrijk. In dit segment komt in meer dan de helft van de gevallen de koper niet op het huis af, maar wordt het huis onder de aandacht van een potentiële koper gebracht.

### Qualis en Baerz & co

Wilbrink & v.d. Vlucht is aangesloten bij Qualis en Baerz & co. Via deze wegen werken wij samen met de beste makelaars van Nederland. We maken gebruik van gezamenlijke marketing, zoals publicatie in Qualis Magazine en Qualis Gallery. Zo wordt uw exclusieve woning landelijk en bij de juiste doelgroep onder de aandacht gebracht. Uw huis is zo ook vindbaar via tientallen websites van onze aangesloten makelaarspartners, Baerz.com en Qualis.nl. Via deze portals zijn wij rechtstreeks online verbonden met diverse internationale luxury home portals. Waaronder het vermaarde Luxuryrealestate.com, Rightmove.co.uk en Luxuryestate.com. Dit stelt ons in staat om exclusieve woningen aan te bieden onder een wereldwijd vermogend koperspubliek.

### Actief in ieder segment

Meer dan eens krijgen we de vraag of Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars alleen exclusieve woningen verkoopt. Niets is minder waar. Ons aanbod is heel divers, we verkopen woningen in iedere prijsklasse. Onze dienstverlening is wél heel uitgebreid en daarmee misschien exclusief te noemen. Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat we de woning goed voor u verkopen en proberen u zoveel mogelijk te ontzorgen. Samen met ons team geven we u de aandacht die u verdient en streven we naar het beste resultaat.

### Ons aanbod is goed in beeld

Voor iedere woning bepalen we samen de beste marketing aanpak. Via onze website [www.onsaanbod.nl](http://www.onsaanbod.nl) kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op [Funda.nl](http://Funda.nl). Ons aanbod in exclusieve woningen vindt u ook op [www.Qualis.nl](http://www.Qualis.nl) en [Baerz.com](http://Baerz.com). Daarnaast adverteren we in diverse landelijke en lokale bladen en in de bioscoop. Wij zijn ook zeer actief op de verschillende sociale media.

## Uw droomhuis nog niet gevonden?

Mocht dit niet uw droomwoning zijn, dan gaan wij graag samen met u op zoek naar een woning die wel aan al uw wensen voldoet. Neem contact met ons op.

Wilt u ook als eerste op de hoogte gehouden worden van ons nieuwe woningaanbod? Benieuwd welke woningen verkocht zijn of inspiratie nodig voor uw eigen woning? Volg ons dan op Facebook, Instagram en LinkedIn. We verwelkomen u daar graag!



## Wij staan voor u klaar

### Vragen?

Neem gerust contact met ons op als u meer informatie wilt. We zijn u graag van dienst. We zijn bereikbaar op werkdagen van 8.30 – 23.00 uur op tel. **0252-419049** of per mail: **info@wilbrinkvandervlugt.nl**



**Frits R. Wilbrink RM**  
NVM Register Makelaar  
Directeur



**Miranda M.C.J. van der Wagt-Waasdorp RM RT**  
NVM Register Makelaar, NVM  
Register Taxateur, Adjunct  
Directeur



**Brigitte Rutten-Wilbrink  
MSc, K RMT**  
NVM Makelaar  
Directeur



**Rick T.P.M. Broekhof RM RT**  
NVM Register Makelaar, NVM  
Register Taxateur



**Bart van der Aart**  
Vastgoedadviseur



**Daniëlle de Hollander**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Angelique de Boer**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Wendy Vink**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Marie-José Zwaan**  
Commercieel medewerker  
binnendienst