

WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S



Lisse
3e Poellaan 93



www.3epoellaan93.nl

WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S

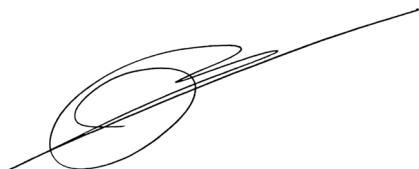
Beste geïnteresseerde,

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



Frits Wilbrink RMT
Beëdigd NVM Makelaar/Taxateur o.z



 info@wilbrinkvandervlugt.nl
 (0252) 41 90 49

 www.3epoellaan93.nl

PLAATS
ADRES

LISSE
3^E POELLAAN 93

Type	: Stervormige vrijstaande villa met dubbele inpandige garage.
Bouwjaar	: 1972
Kadastraal	: Gemeente Lisse; Sectie B; Nummer 2649
Perceeloppervlakte	: 6.000m ²
Woonoppervlakte	: 296m ²
Overige inpandige ruimte	: 198m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	: 101m ²
Inhoud woning	: 1.820m ³
Tuin	: Randon, met diverse terrassen en boompertijen.
Verwarming	: hete lucht
Warm water	: boiler
Isolatie	: vloer-, gevel- en dakisolatie is onbekend. Isolerende beglazing muv de ramen in de garage
Energie-label	: G, geldig tot 20-04-2032
Onroerend zaak bel.	: € 1.652,- per jaar
Voorschot Energiekosten	: € 950,- per maand (gas en elektra)
Bouwkundige keuring	: van deze woning is een bouwkundig rapport beschikbaar via de makelaar. In het rapport wordt per onderdeel aangegeven in welke staat de woning verkeert. Voor die onderdelen waarvoor op korte termijn herstelwerkzaamheden worden verwacht, is aangegeven welke kosten daarvoor worden geraamd.
	
Oplevering	: in overleg
Vraagprijs	: € 2.095.000,- kosten koper



Uniek object;

Bijzondere stervormige villa op een groot perceel eigen grond. De royale villa (ontworpen door architect Van Maanen uit Noordwijk) is landelijk gelegen, heeft vrij uitzicht over de landerijen en een grote tuin die veel privacy biedt. Bovendien is de villa voorzien van maar liefst zes slaapkamers, een werkkamer, een dubbele garage en parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

Het huis zal enige modernisering vragen om het comfort en de isolatie op een hoger niveau te brengen. Als alternatief kunt u als koper ook besluiten het huis te vervangen door nieuwbouw of het perceel te ontwikkelen voor de bouw van meerdere woningen.



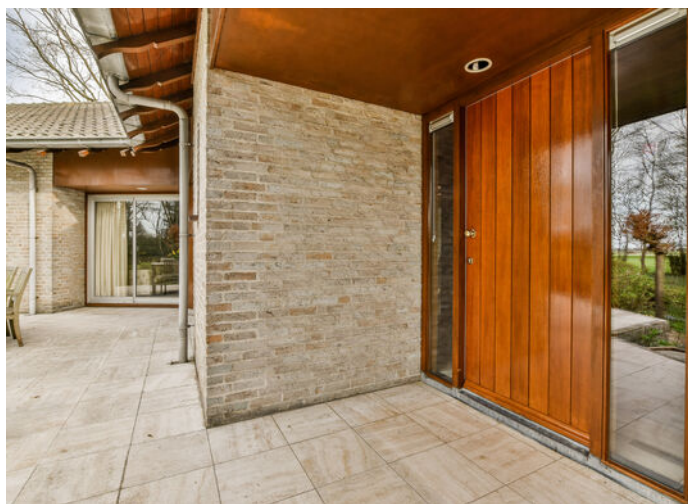




De gelijkvloerse woning bestaat uit drie vleugels:

Vleugel 1;

In deze vleugel bevinden zich de entree van de woning, de hal met toiletruimte, garderobe, woonkeuken, berging en de dubbele inpandige garage.





Woonkeuken;

De royale woonkeuken heeft een keuken met diverse inbouwapparatuur zoals; 4-pits inductiekookplaat, koperen afzuigkap, dubbele oven, koelkast en een wasbak. In de naastgelegen bijkeuken zijn vaste kasten en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

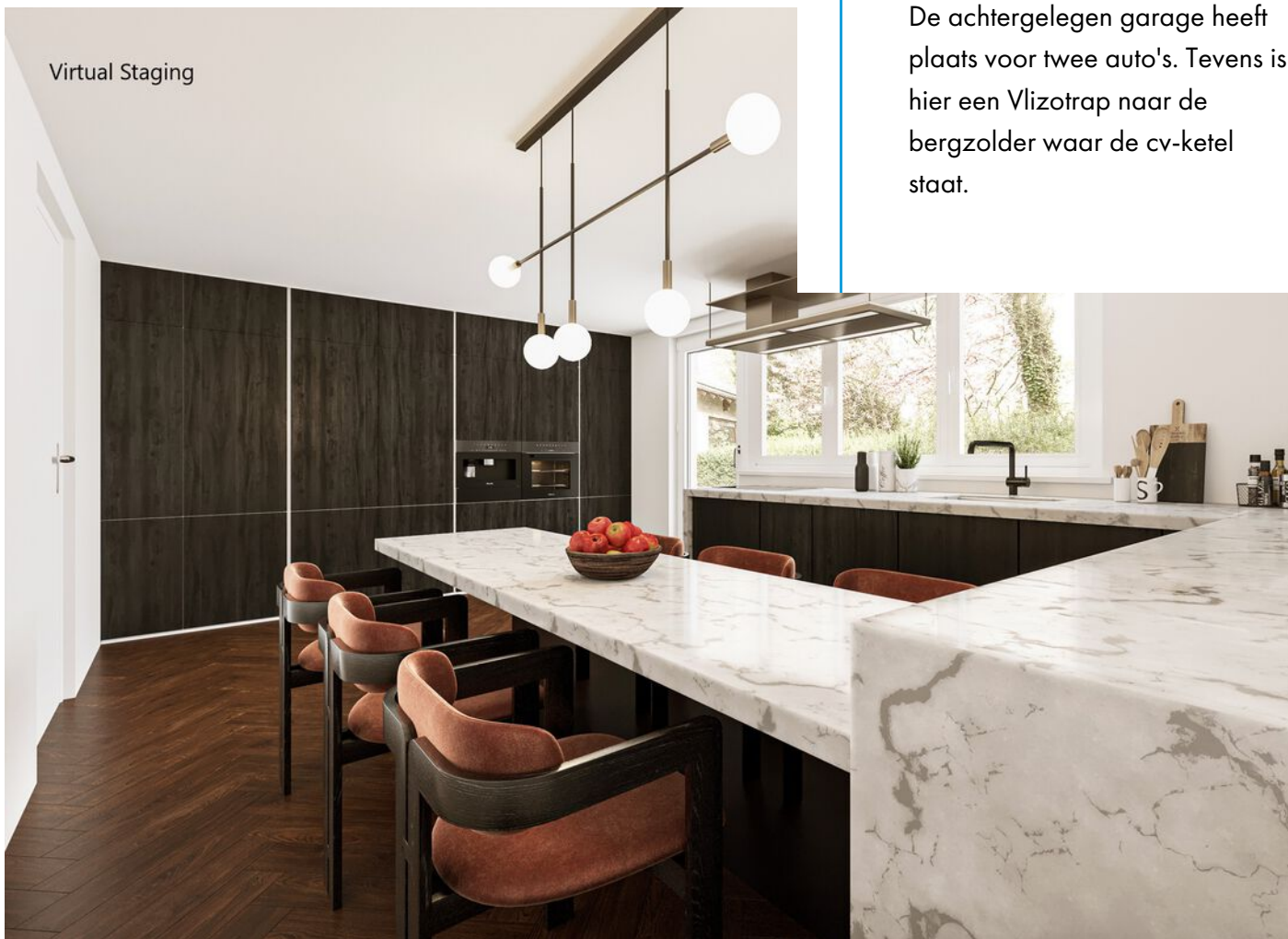




De woonkeuken is zeer ruim en er is dan ook mogelijkheid om hier een luxe moderne woonkeuken te realiseren.

De achtergelegen garage heeft plaats voor twee auto's. Tevens is hier een Vlizotrap naar de bergzolder waar de cv-ketel staat.

Virtual Staging







Virtual Staging







Living;

De royale living, die zich bevindt in het hart van de stervormige villa, heeft schuifpuien naar alle terrassen, een centraal geplaatste open haard waar de trap zich omheen wentelt en een vide met toegang tot de bergzolder. Vanuit het hart van de woning zijn alle vleugels bereikbaar. De fraaie baksteen waarmee het huis is gebouwd is ook aan de binnenzijde zichtbaar. De natuurstenen vloer van de living loopt door in de terrassen.





Vleugel 2;

De tweede vleugel is de slaapvleugel. Hierin bevinden zich vijf slaapkamers en een ruime badkamer.

De vijf, ongeveer gelijke, slaapkamers zijn alle voorzien van een kastenwand en hebben ruim lichtinval door de ramen.









Badkamer;

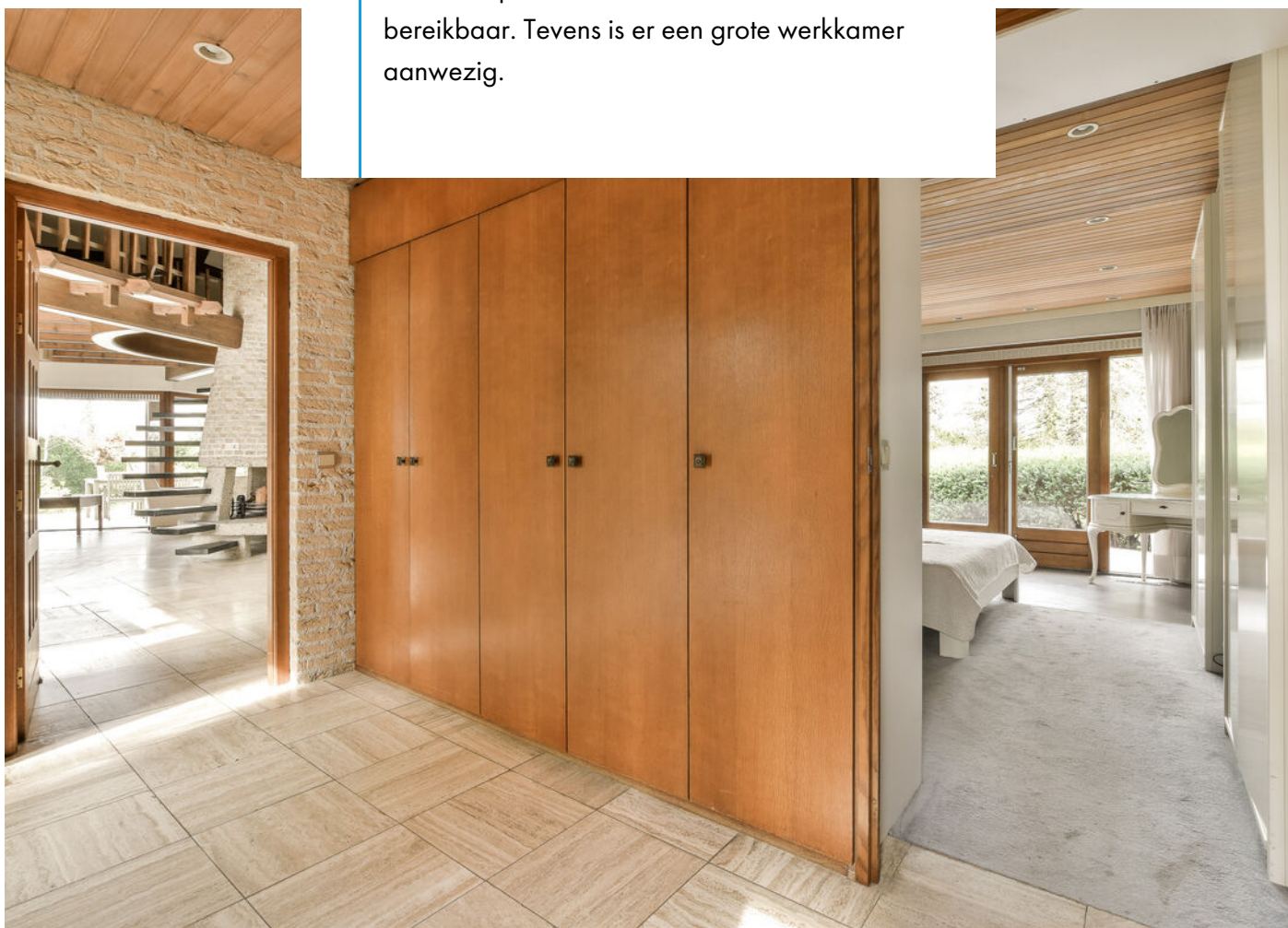
De ruime badkamer heeft vier wastafels en een zitbad met douche mogelijkheid. Tevens is er een separaat toilet in deze vleugel.

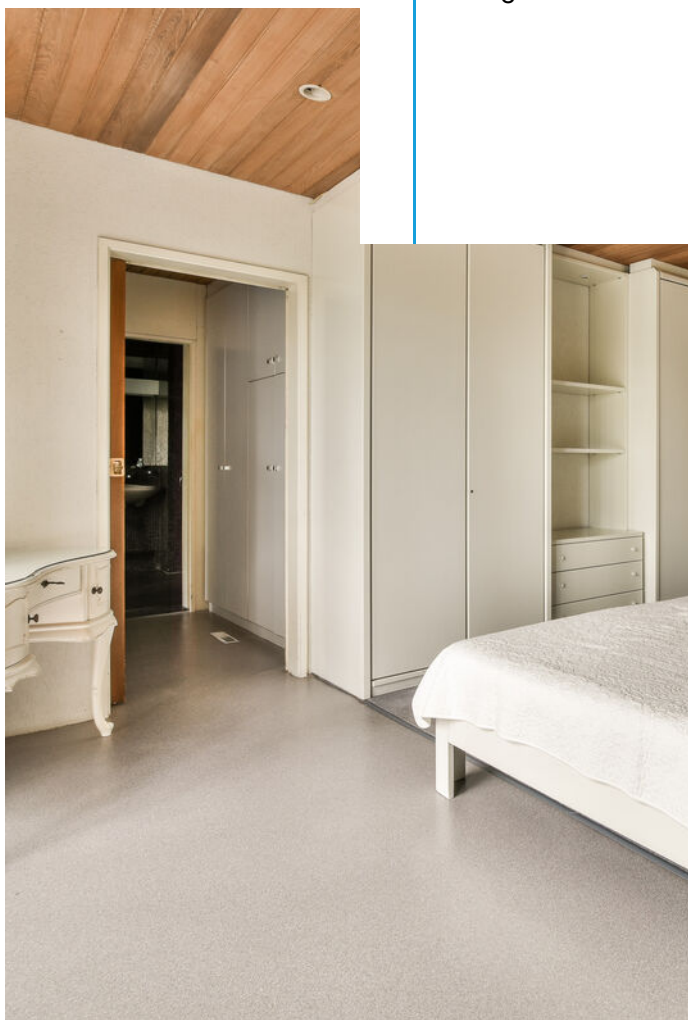


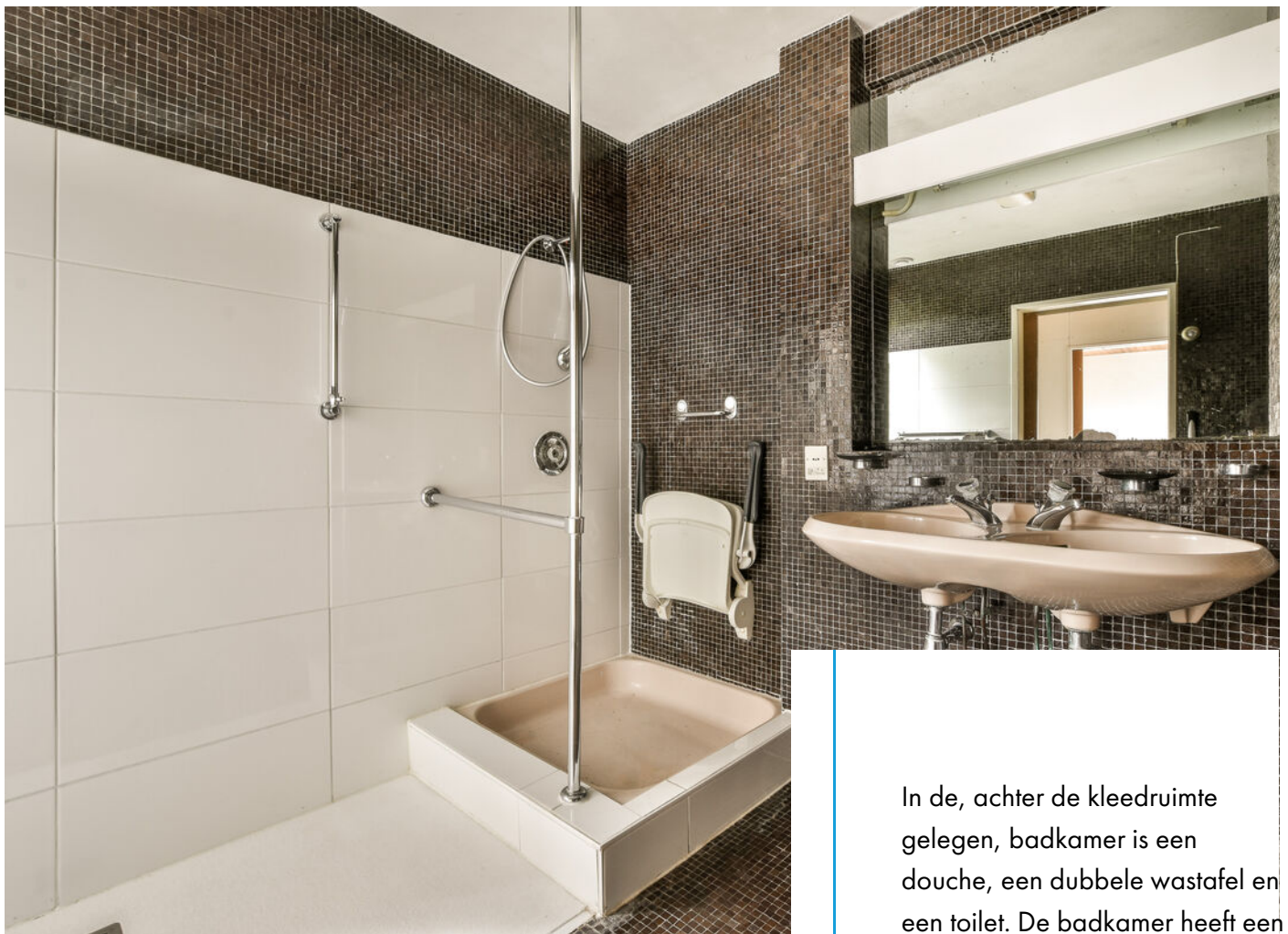


Vleugel 3;

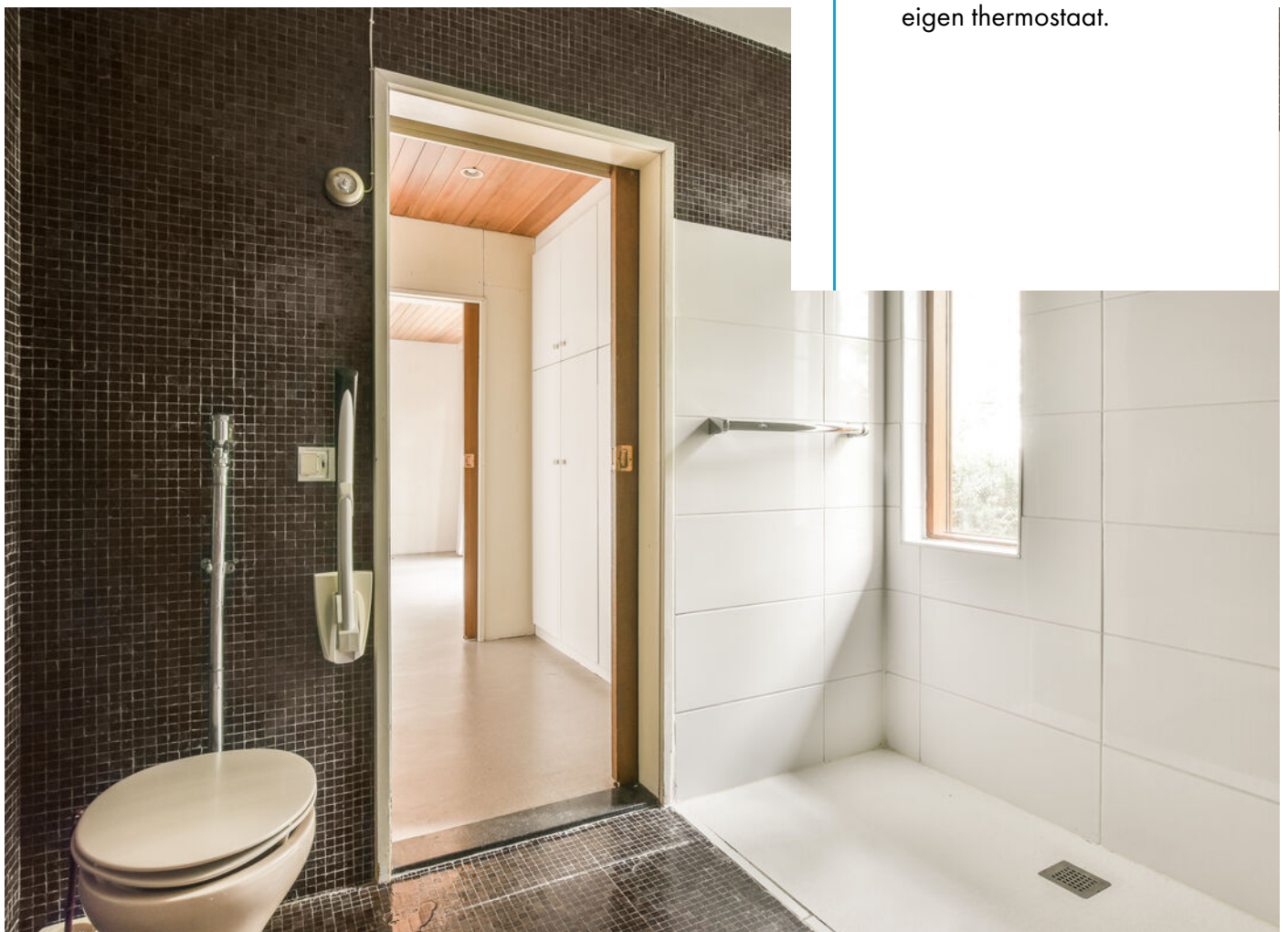
De laatste vleugel is bestemd voor de ouders. Hierin is vanuit de tussenhal de ruime ouderslaapkamer met kleedkamer en badkamer bereikbaar. Tevens is er een grote werkkamer aanwezig.

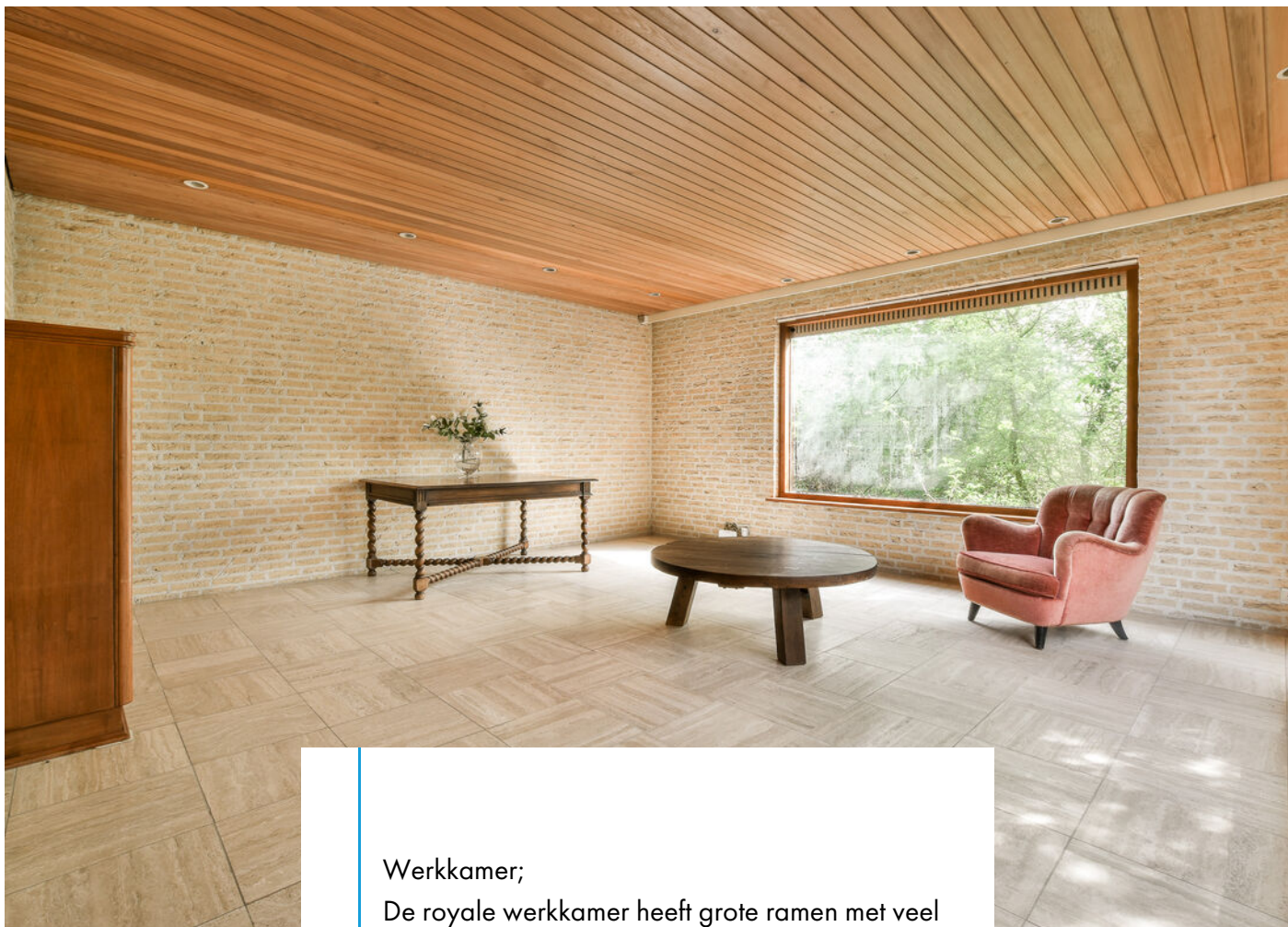




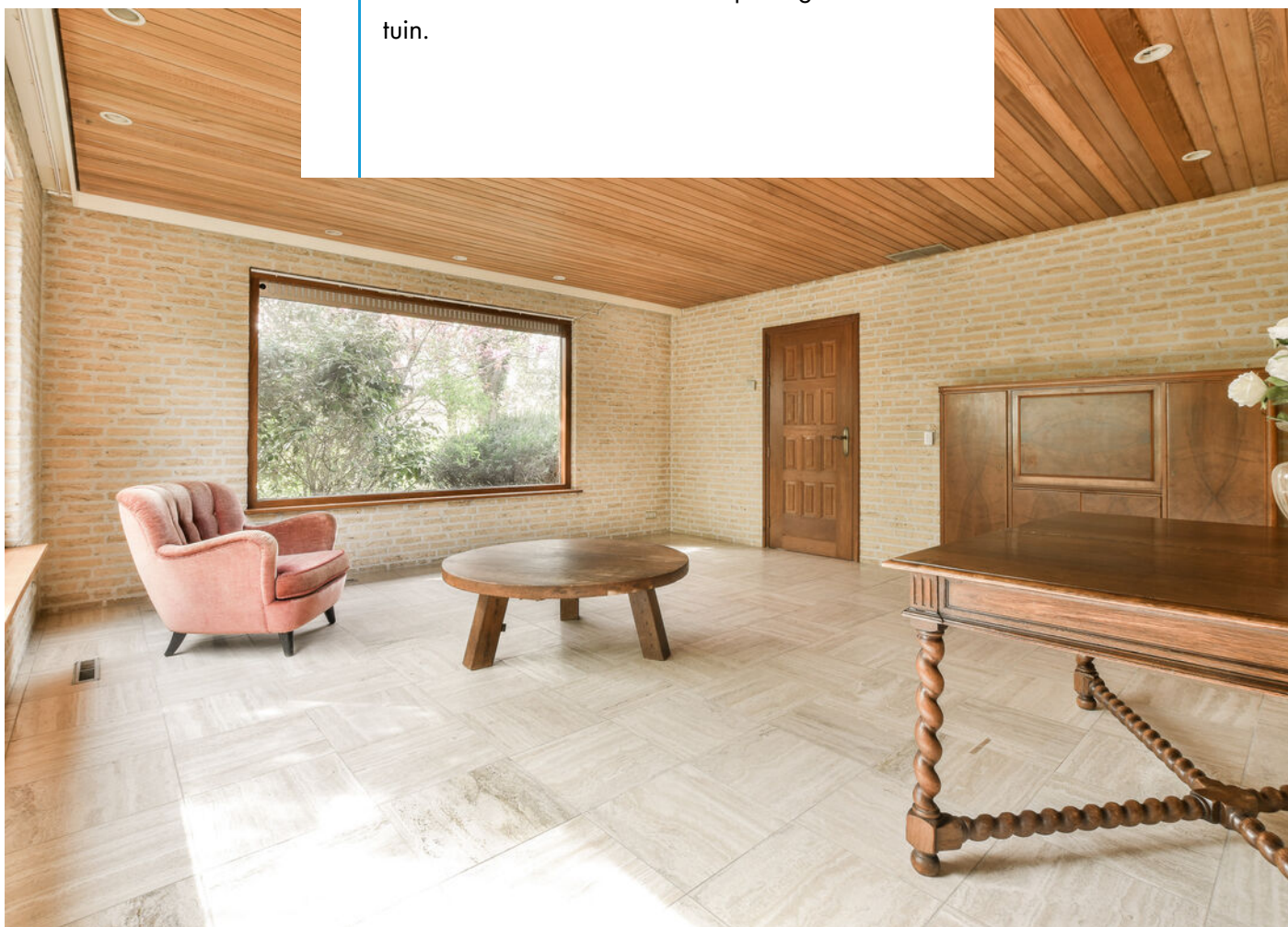


In de, achter de kleedruimte
gelegen, badkamer is een
douche, een dubbele wastafel en
een toilet. De badkamer heeft een
eigen thermostaat.





Werkkamer;
De royale werkkamer heeft grote ramen met veel lichtinval en een fraai uitzicht op het groen in de tuin.







De grote, mooi aangelegde tuin rondom met diverse terrassen en volwassen boompartijen biedt veel privacy.







De woning heeft een dubbele inpandige garage waar plaats is voor twee auto's.

Meerdere auto's kunnen op het buitenterrein worden geparkeerd.

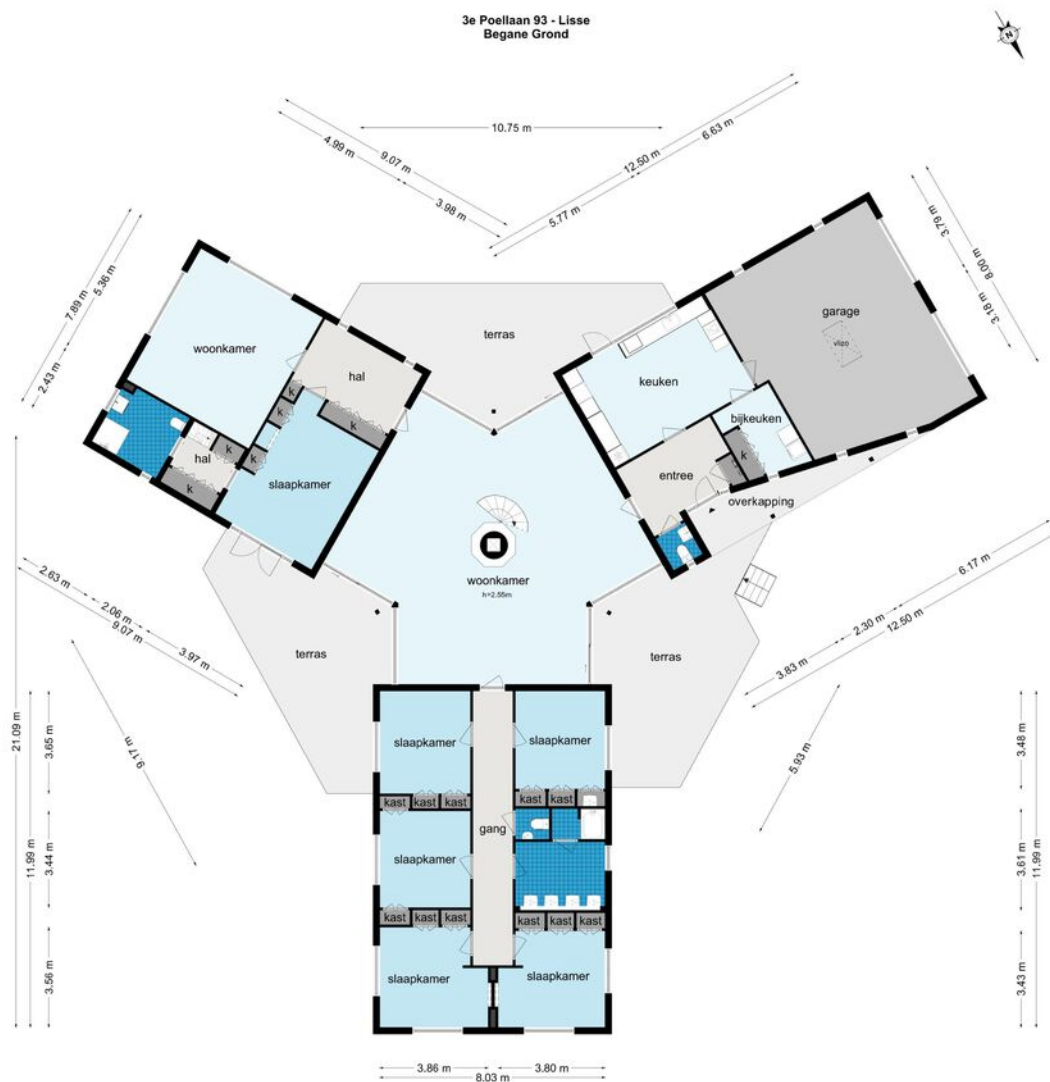
De woning is gelegen dichtbij het centrum van zowel Lisse als Sassenheim en nabij scholen, winkels en uitvalswegen naar de A44 welke een prima verbinding geven naar Leiden, Den Haag, Haarlem en Amsterdam.



Bijzonderheden:

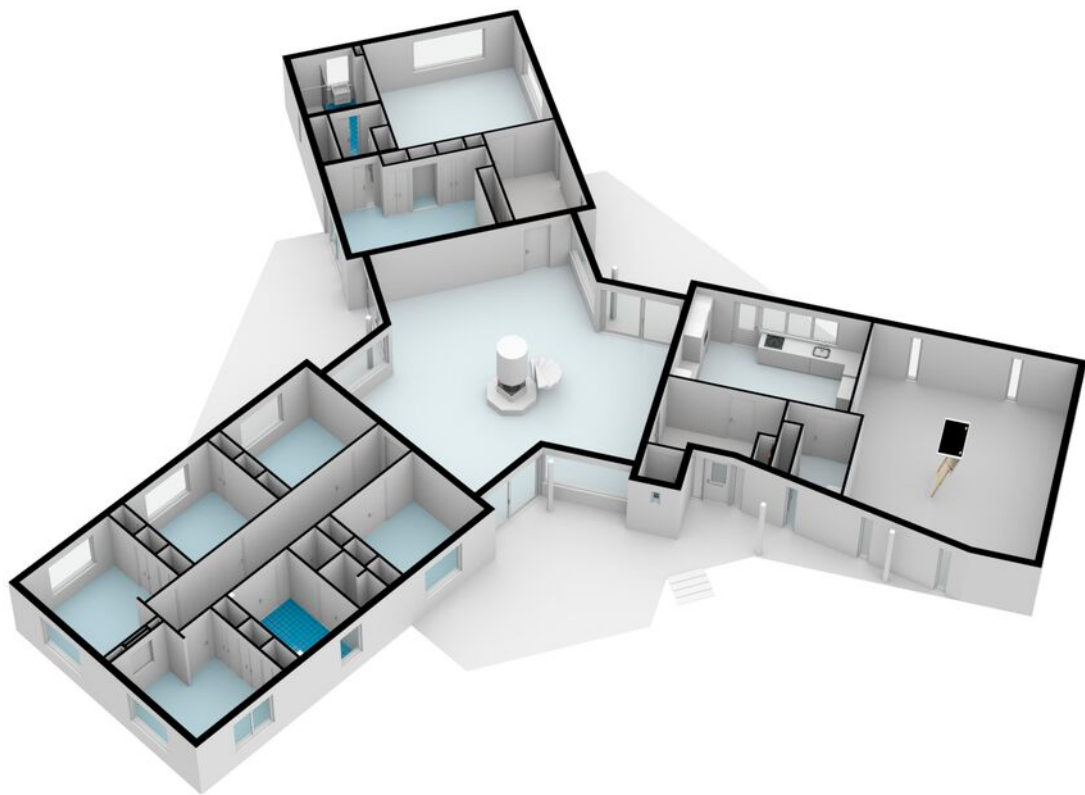
- bijzonder vormgegeven woning;
- zes slaapkamers;
- houten kozijnen;
- aluminium schuifpuien;
- heteluchtverwarming (zorgt voor een prettig binnenklimaat, ook in de zomer);
- het huis, de terrassen, de oprit naar de garage en het pad naar de woning zijn alle onderheid;
- scholen en winkels op fietsafstand;
- u staat binnen 14 autominuten op het Noordzeestrand en binnen 20 minuten op Schiphol. Aan het einde van de 3e Poellaan bevinden zich twee jachthavens gelegen aan de Kagerplassen.

Plattegrond begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

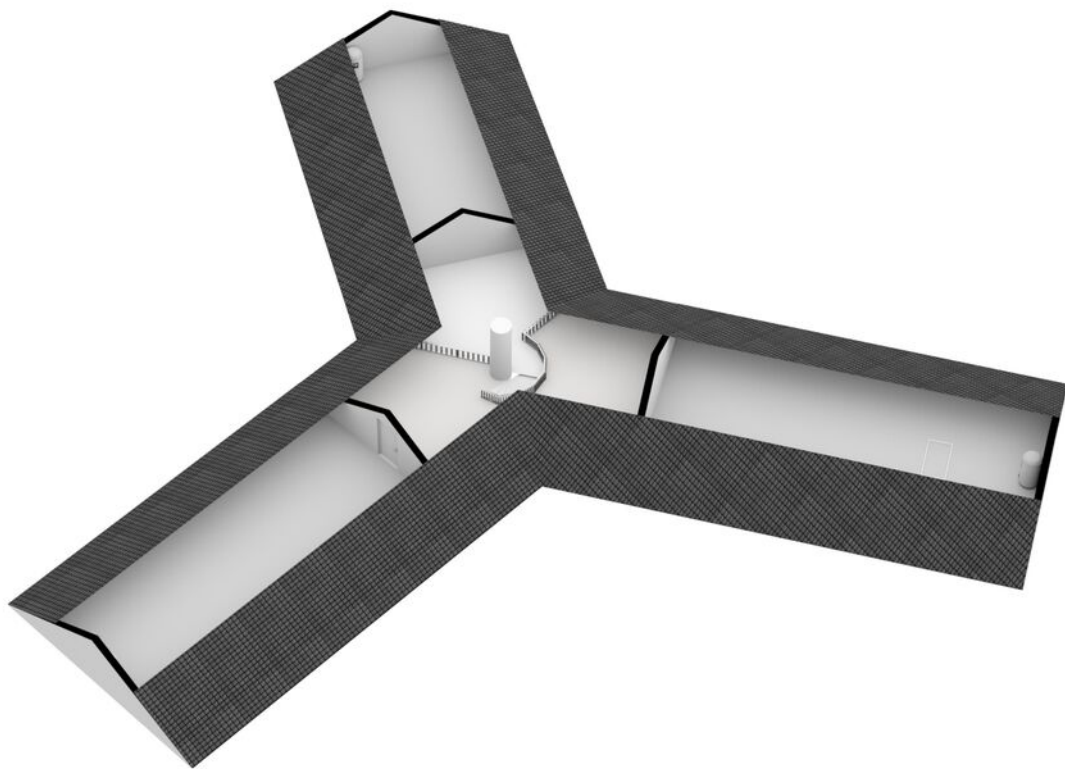
Plattegrond - begane grond 3D





De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.woningmedia.nl

Plattegrond - eerste verdieping 3D



Woonoppervlakte



Toelichting op het rapport

Woning Media heeft in opdracht van Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars een NEN2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten en inhoud zijn aangegeven.

Object:	Woning
Adres:	3e Poellaan 93
Postcode:	2161 DL
Plaats:	Lisse
Meetmethode	Meetinstructies BBMI; type A: Op locatie gemeten
Certificaatnummer:	WMNL-17596-1
Datum meetopname:	13 april 2022
Datum meetrapport:	12 december 2022

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen Meetinstructies 2019 ; 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden.'

Woning Media heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

	BG	1e V	Totaal
Bruto Vloeroppervlak woning	374,1	354,8	728,90 m ²
G.O. Wonen	295,5	-	295,50 m ²
G.O. Overige inpandige ruimte	49,60	148,4	198,00 m ²
G.O. Gebouwgebonden buitenruimte	101,30	-	101,30 m ²
G.O. Externe bergruimte	-	-	0,00 m ²
Aftrekposten: Vides	-	26,20	26,20 m ²
Aftrekposten: Trapgaten	-	-	0,00 m ²
Aftrekposten: Tarra	29,00	28,90	57,90 m ²
Aftrekposten: h1.50m	-	177,50	177,50 m ²
Bruto Inhoud woning	1215,8	604,3	1820,13 m ³

Rapport is opgemaakt door Woning Media Nederland B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Amsterdam, 12 december 2022

Woning Media Nederland

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- Marmeren vloer, Travertin	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Keramische kookplaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Mechanische ventilatie	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Kadastrale kaart

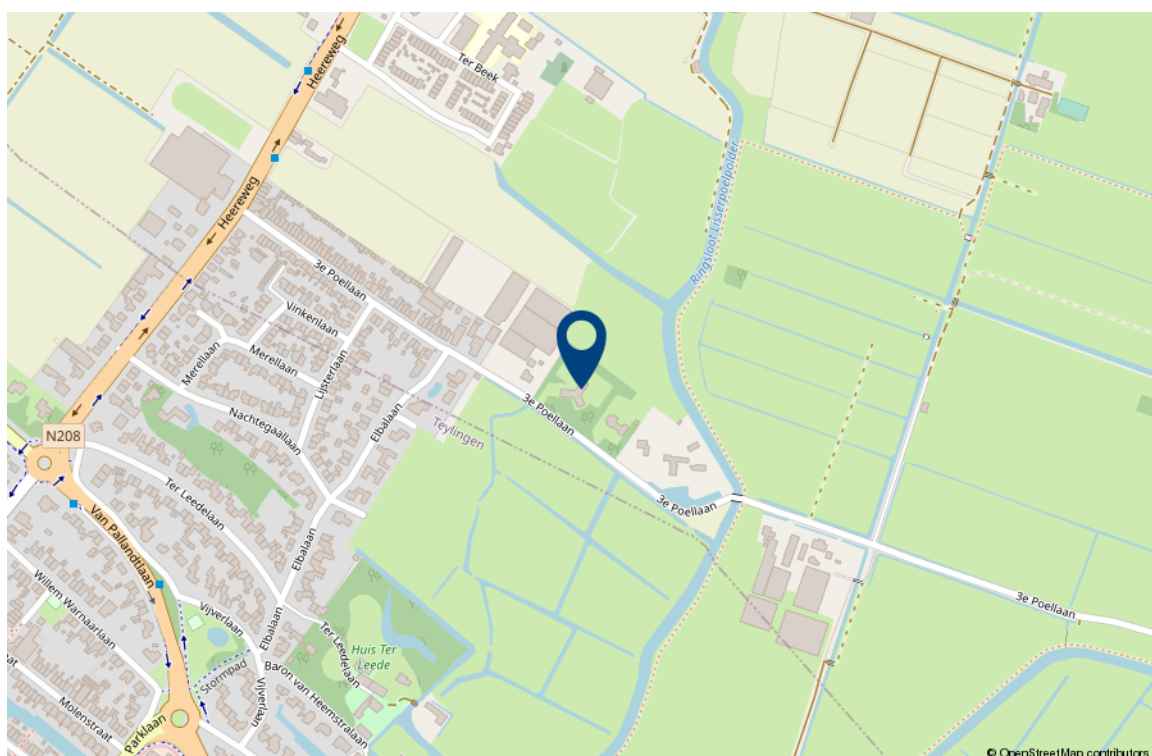


Wonen in Lisse

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 10 jaar kan 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 kan 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.

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.

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 waardebepaling 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. Vlucht 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/d Rijn, met een nadruk op de Duin- en Bollenstreek.

NVM-Makelaar

Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is aangesloten bij de Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM). Ons kantoor telt drie beëdigde makelaars, een assistent makelaar, 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.

Garantiemakelaar

In de Duin- en Bollenstreek is Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars het enige kantoor dat zich Garantiemakelaar mag noemen. Een Garantiemakelaar onderscheidt zich door kennis, kwaliteit, service, duidelijke procedures en heldere afspraken.

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. Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars is dé specialist in de regio.

Qualis en Baerz & co

Wilbrink & v.d. Vlugt 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. Vlugt 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 kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op Funda.nl en op de Garantie Makelaars website www.garantiemakelaars.nl. Ons aanbod in exclusieve woningen vindt u ook op www.Qualis.nl en 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, Twitter 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 RT

Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Beëdigd Taxateur o.z.
Directeur



Miranda M.C.J. van der Wagt-Waasdorp RM RT

Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Beëdigd Taxateur o.z.
Adjunct Directeur



Rick T.P.M. Broekhof RM RT

Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Beëdigd Taxateur o.z.



Matthew van Soest K-RMT

Kandidaat Makelaar o.z.



Brigitte A.M. Rutten-Wilbrink A-RM

Assistent Makelaar o.z.



Wendy Vink

Commercieel medewerker
binnendienst



Angelique de Boer

Commercieel medewerker
binnendienst



Daniëlle de Hollander

Commercieel medewerker
binnendienst



Marie-José Zwaan

Commercieel medewerker
binnendienst



Tess van der Zon

Commercieel medewerker
binnendienst