

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S



Lisse
Kistenmakerskade 2



www.kistenmakerskade2.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



Rick Broekhof RM RT
Beëdigd NVM Makelaar/Taxateur o.z

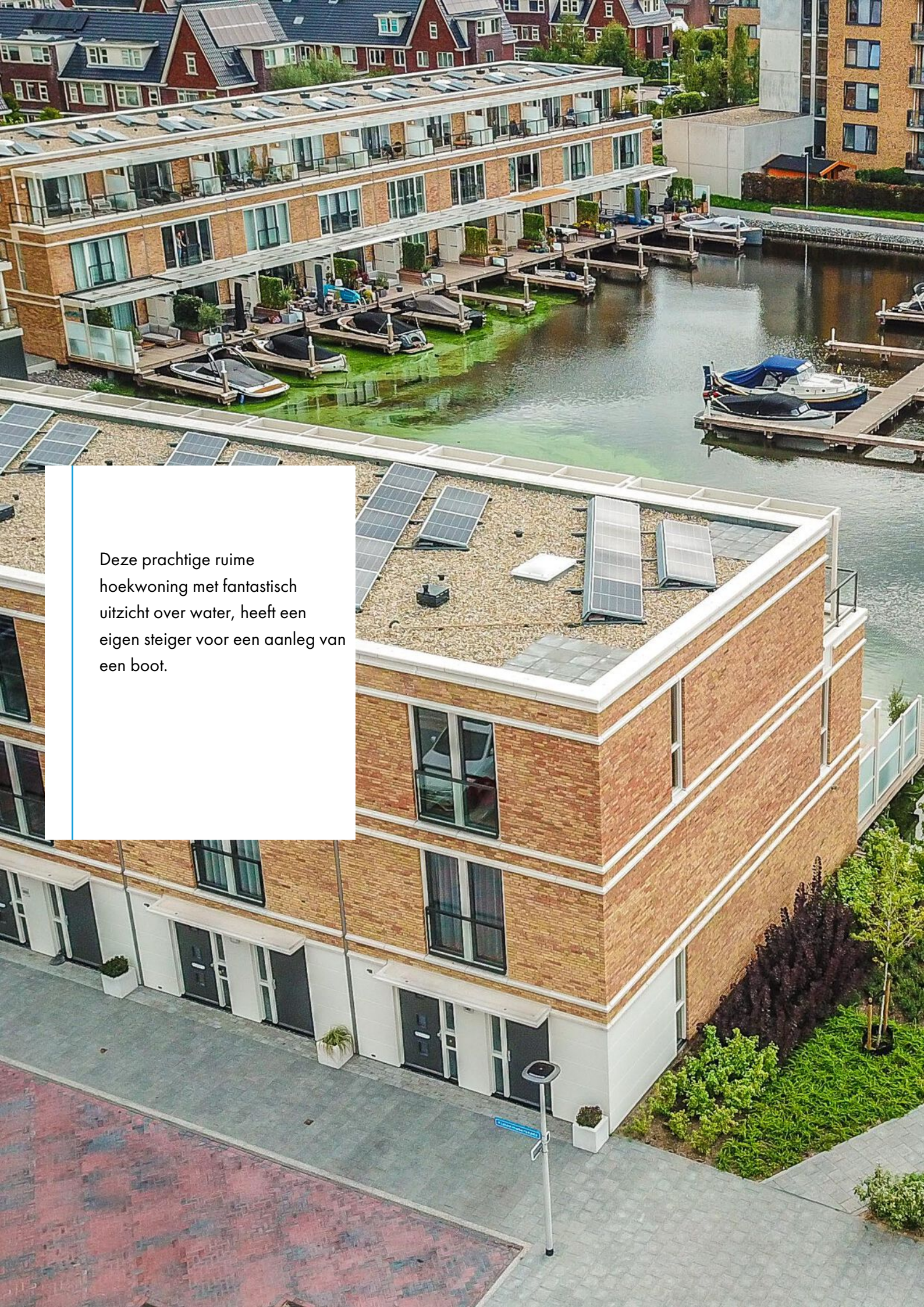


 info@wilbrinkvandervlugt.nl
 (0252) 41 90 49

 www.kistenmakerskade2.nl

LISSE
KISTENMAKERSKADE 2

Type	: Royale hoekwoning aan het water met eigen steiger
Bouwjaar	: 2021
Kadastraal	: Lisse, sectie D, perceelnummer 9577
Perceeloppervlakte	: 108m ²
Woonoppervlakte	: 181m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	: Vlonderterras begane grond 28m ² , dakterras 13m ²
Inhoud woning	: 635m ³
Verwarming	: Via cv-installatie Intergas Extreme 36 (2021) en WTW installatie en geheel voorzien van vloerverwarming
Warm water	: Via cv-installatie Intergas Extreme 36 (2021), close-in boiler
Isolatie	: De woning is volledig geïsoleerd
Zonnepanelen	: 6 stuks
Energie label	: A
Onroerend zaak bel.	: Nnb
Voorschot Energiekosten	: €270,- per maand (gas/elektra)
Oplevering	: In overleg
Vraagprijs	: € 795.000,- kosten koper



Deze prachtige ruime
hoekwoning met fantastisch
uitzicht over water, heeft een
eigen steiger voor een aanleg van
een boot.

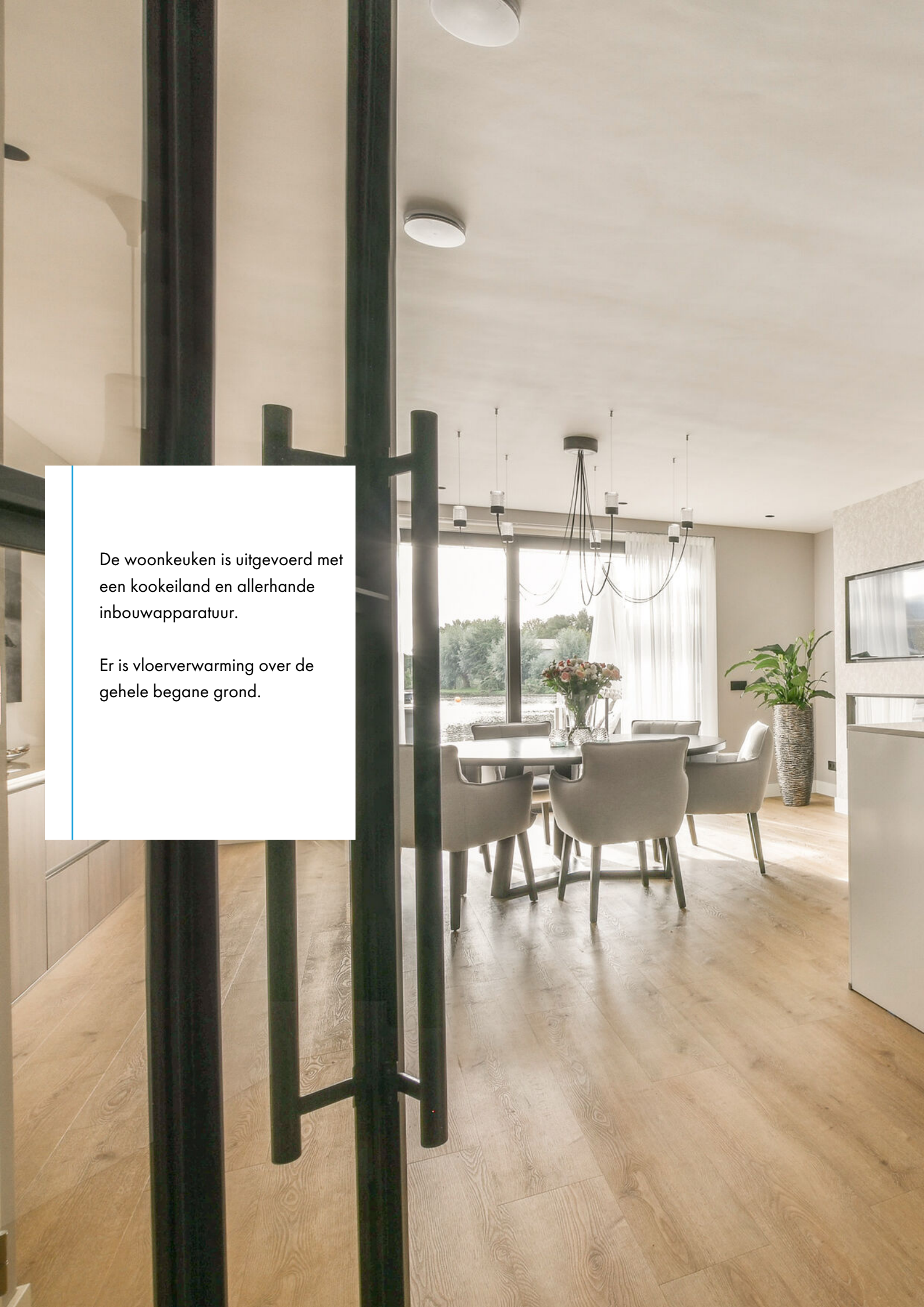




Entree tot de woning is aan de achterzijde met hal, trap naar de etage met meterkast, ruime berging, toiletruimte met Villeroy en Boch wandcloset en fonteintje.

Fraaie stalen taatsdeur geeft toegang tot de ruime, moderne woonkeuken met terras.



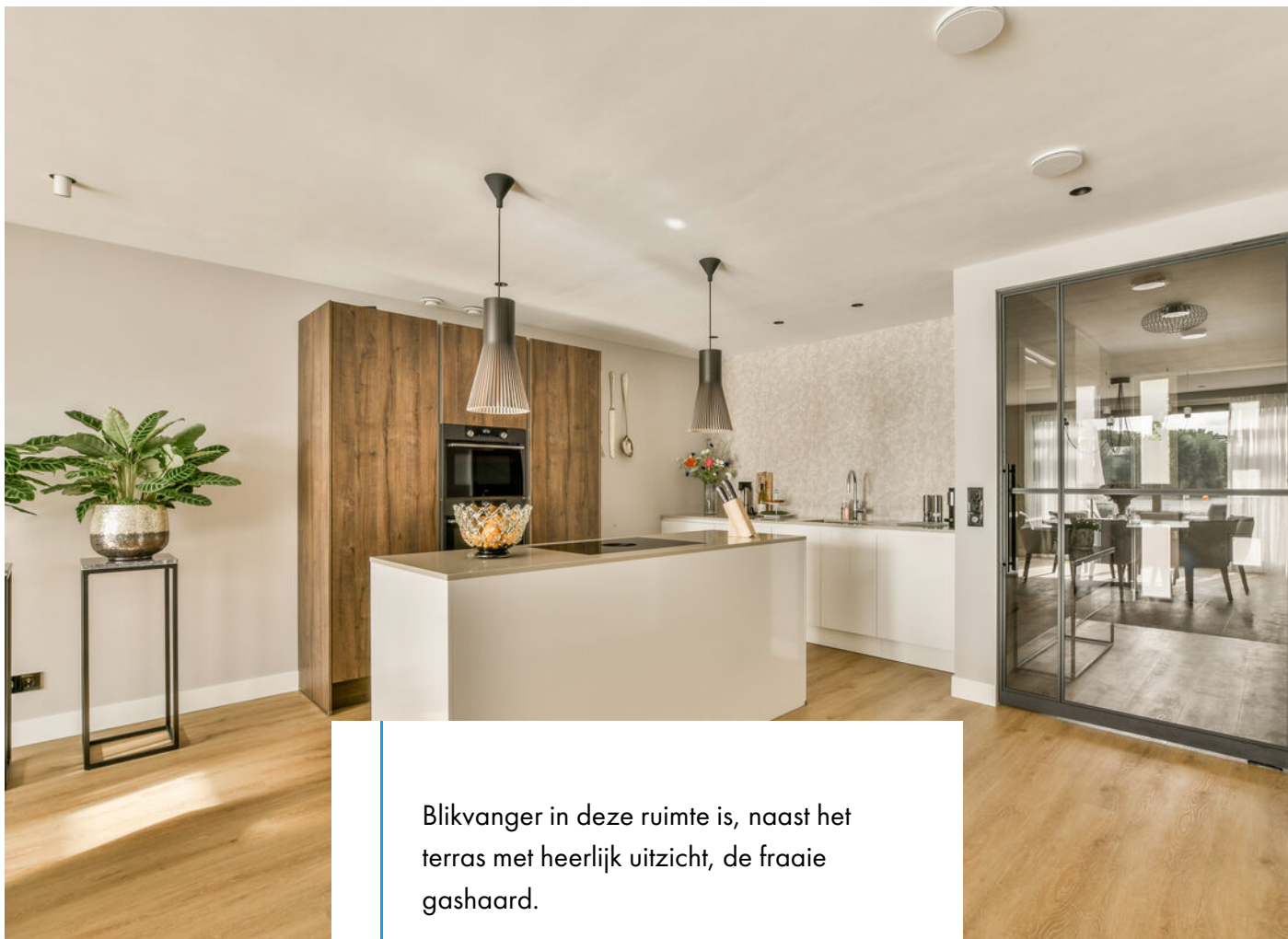


De woonkeuken is uitgevoerd met een kookeiland en allerhande inbouwapparatuur.

Er is vloerverwarming over de gehele begane grond.

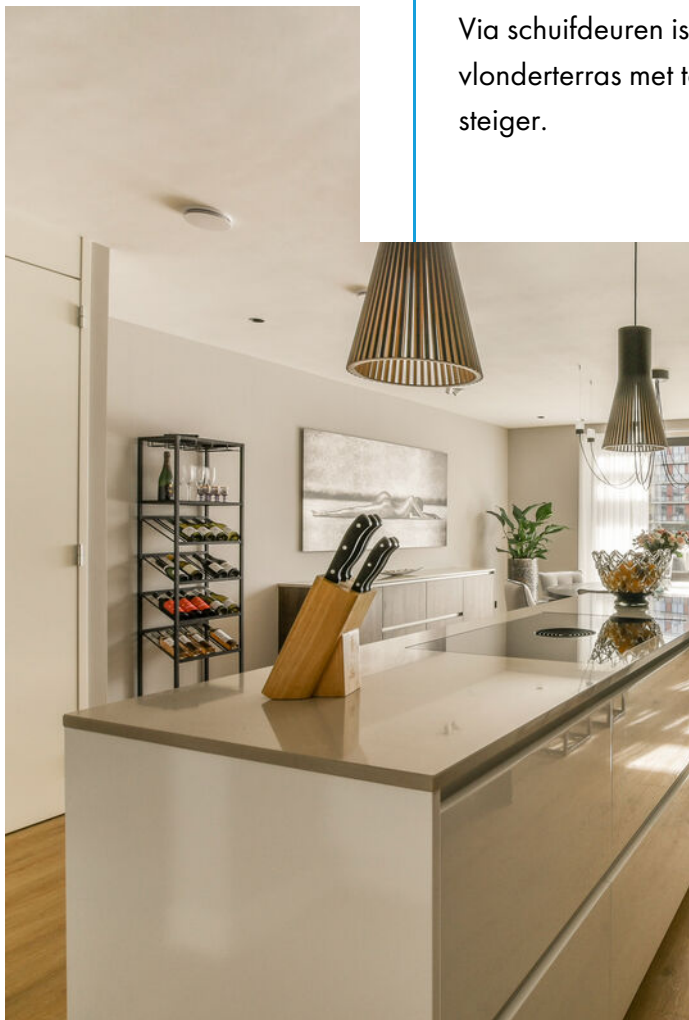






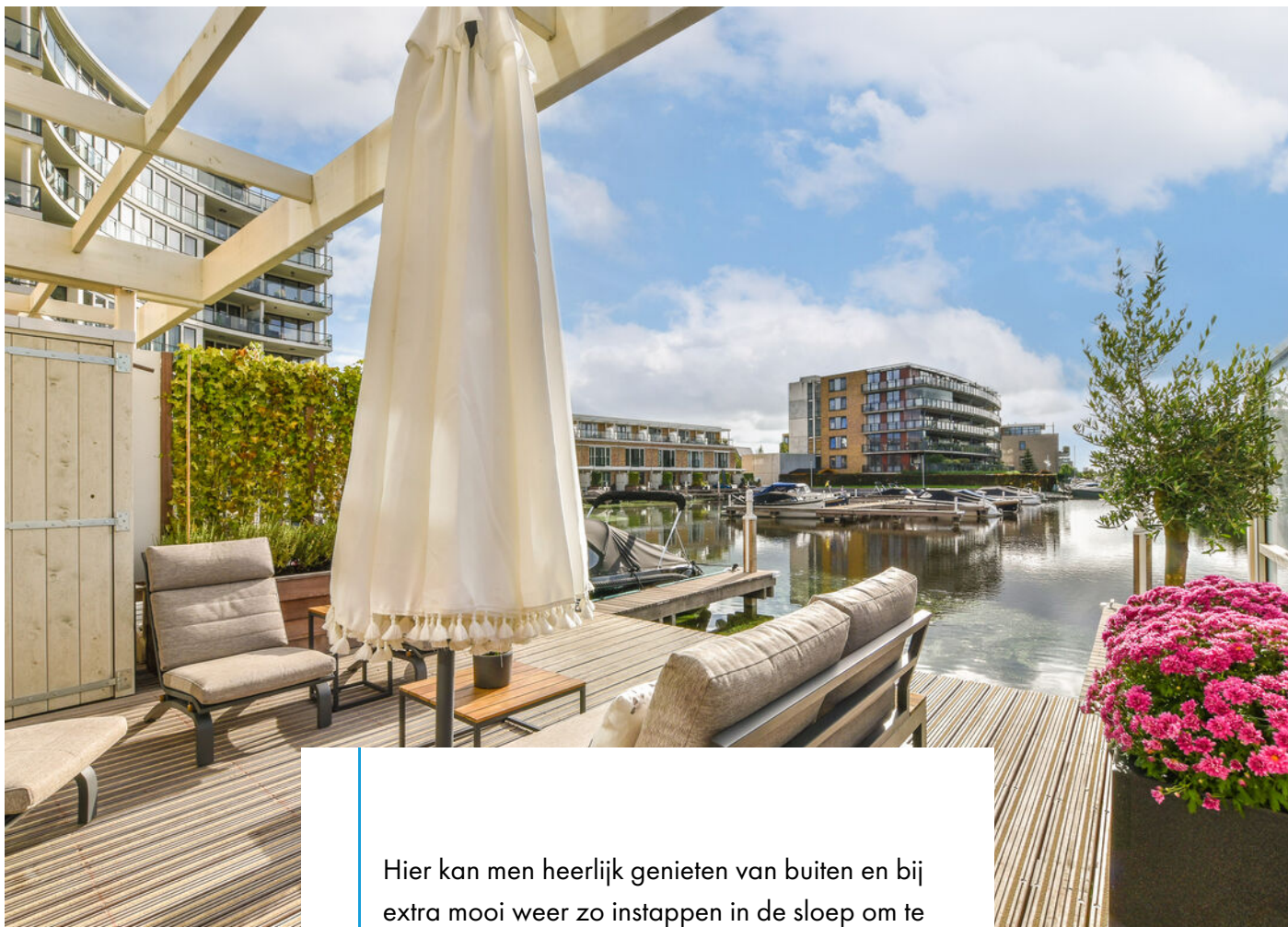
Blikvanger in deze ruimte is, naast het terras met heerlijk uitzicht, de fraaie gashaard.

Via schuifdeuren is er toegang tot het vlonderterras met toegang tot eigen steiger.

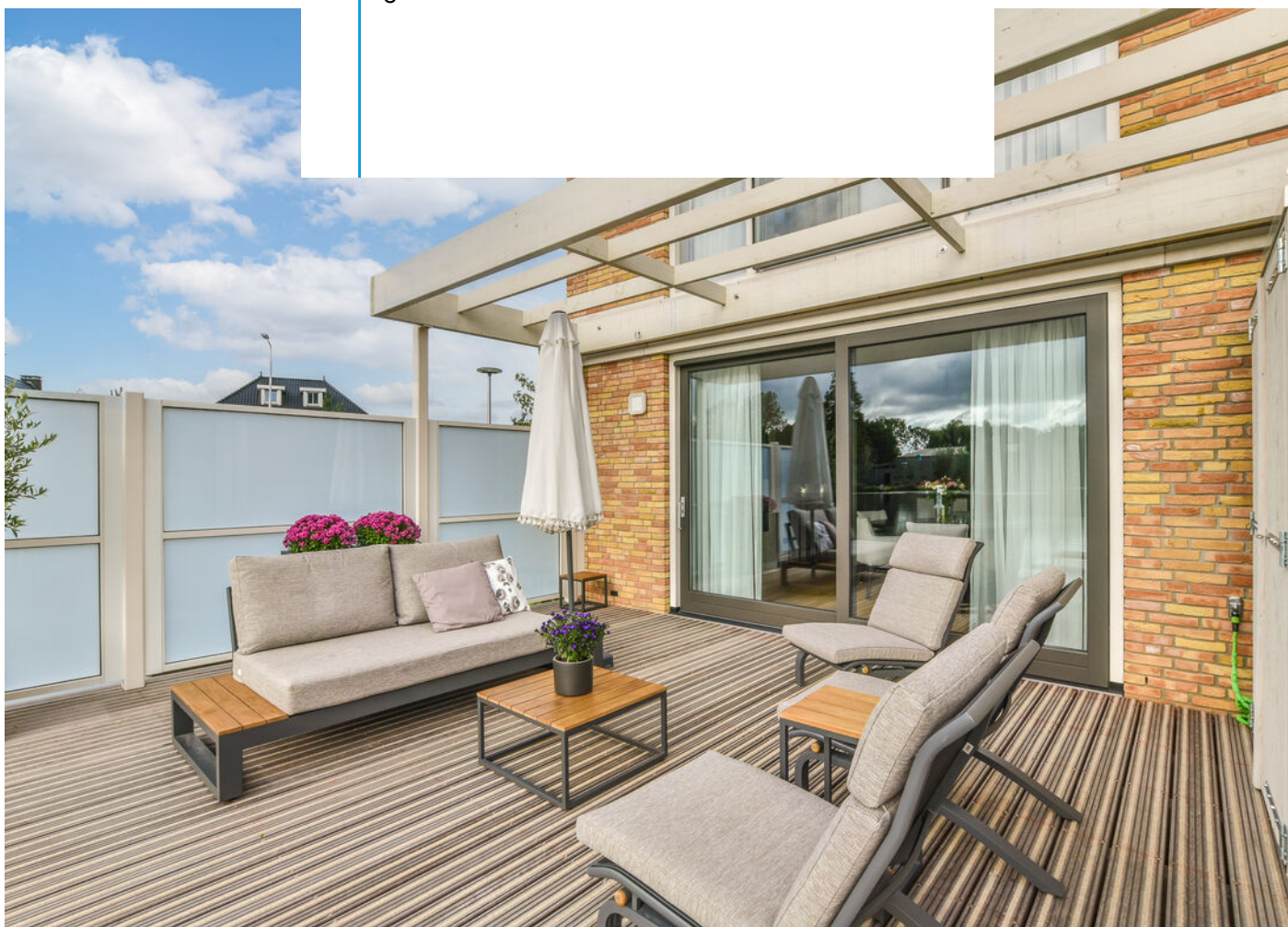








Hier kan men heerlijk genieten van buiten en bij extra mooi weer zo instappen in de sloep om te gaan varen.

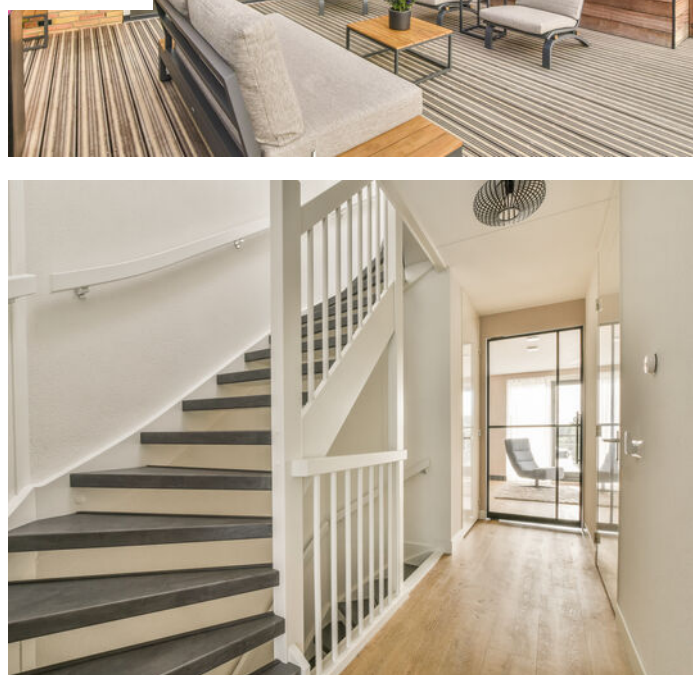
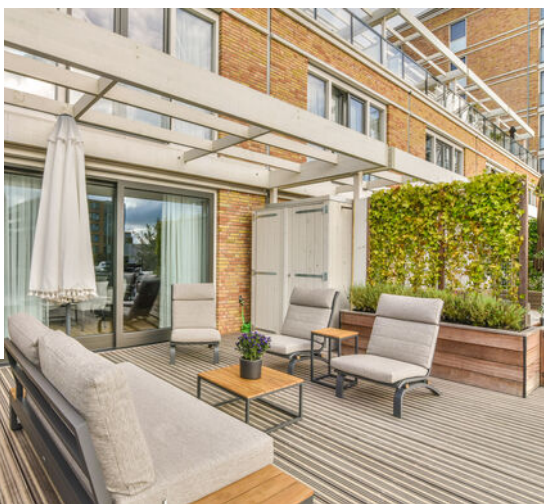




Het terras aan het water is voorzien van hardhouten antislipdekdelen, hardhouten pergola en een steiger met aanlegplaats voor een sloep of boot.



Vanuit de entreehal is er een trap naar de overloop met toiletruimte, badkamer, slaapkamer en de woonkamer.







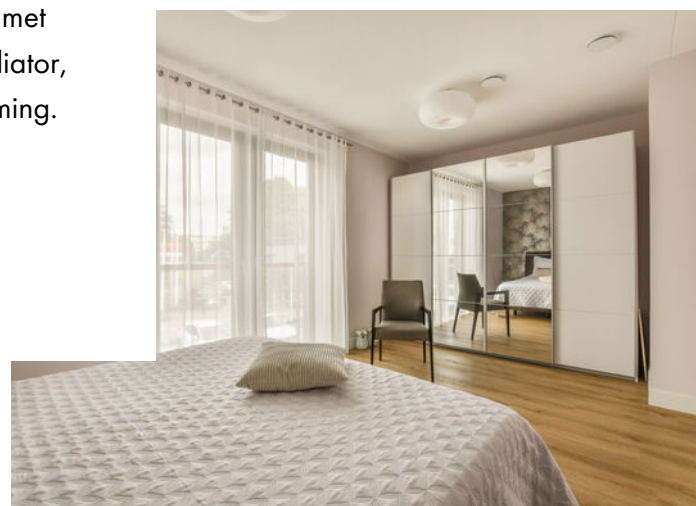
De woonkamer heeft openslaande deuren naar een Frans balkon met heerlijk uitzicht. In de hoek van de woonkamer is een modern keukenblok geplaatst voor de snelle hap of snack mocht er voor uitgebreid lunchen of dineren beneden in de woonkeuken geen tijd en- of zin zijn.





De slaapkamer op deze etage heeft een eigen inloopkast welke een deur heeft naar de badkamer.

De badkamer heeft een inlopdouche met hardglazen nisdeur, een handdoekradiator, dubbele wastafel en fijne vloerverwarming.







Vaste trap naar overloop met een lichtkoepel, met 2 slaapkamers waarvan 1 slaapkamer aan de waterzijde met fraai dakterras.

De andere slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en is voorzien van dubbele deuren naar Frans balkon.





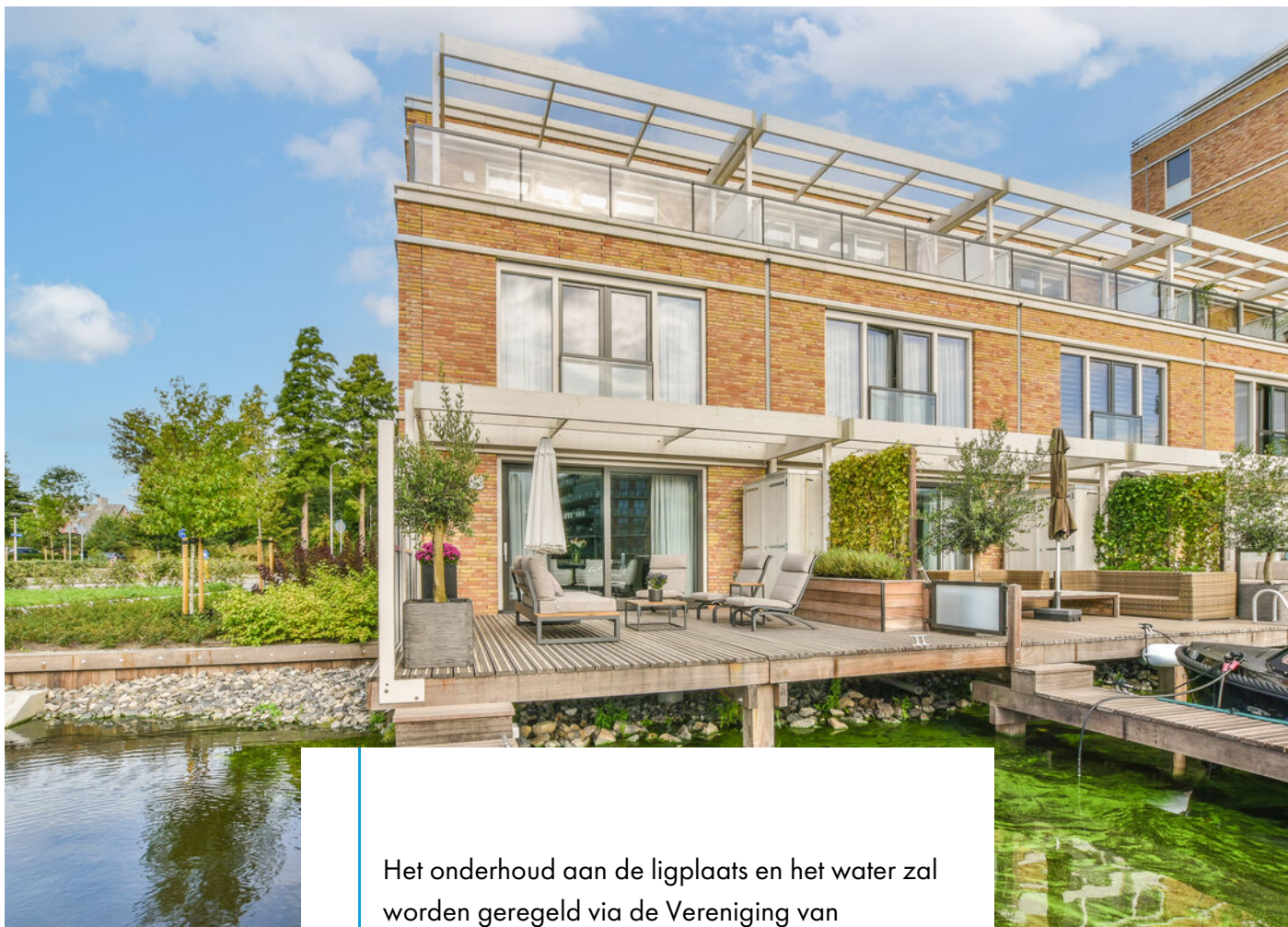
Het dakterras heeft een privacy scherm, glazen hekwerk en houten pergola.



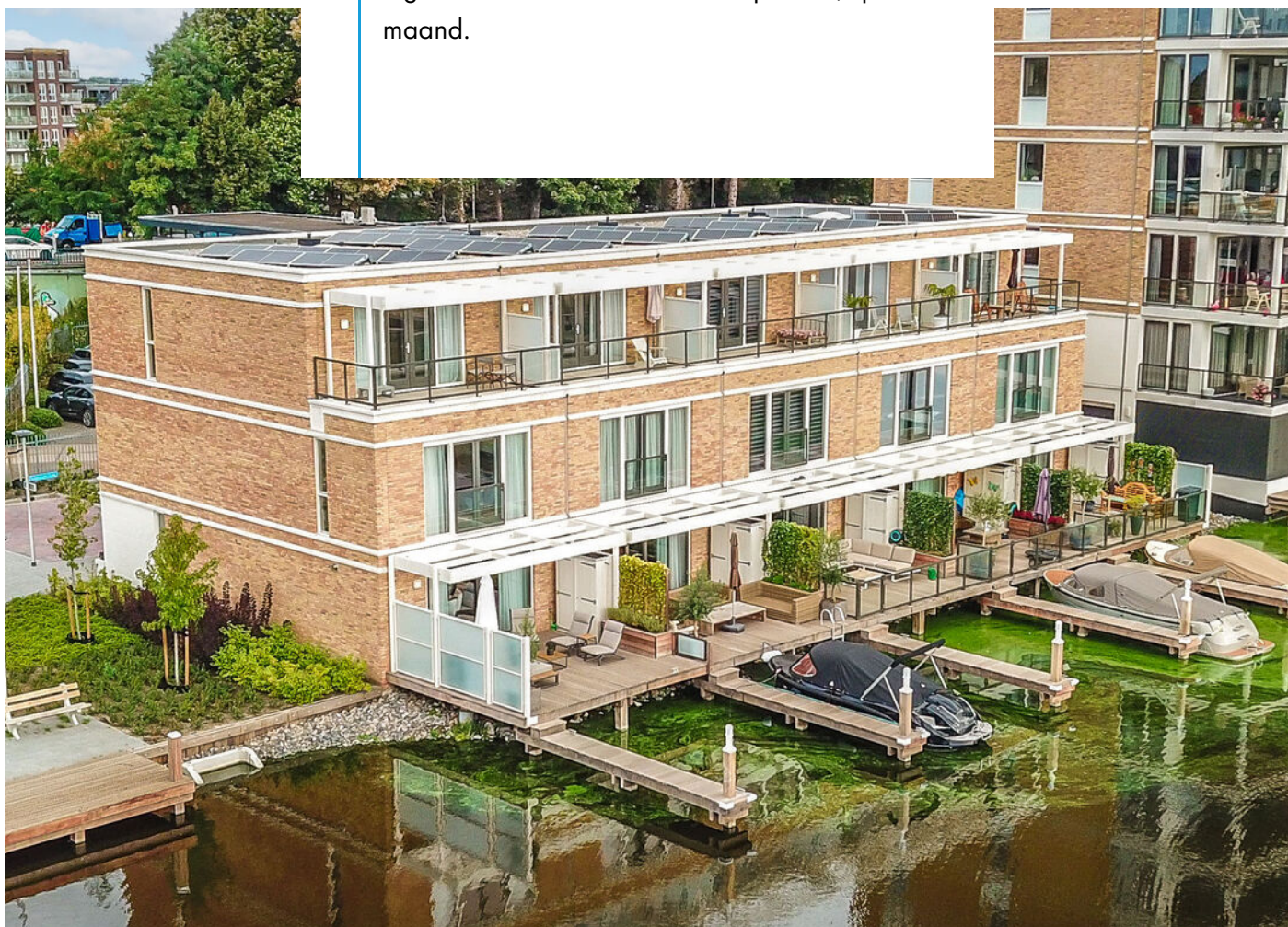


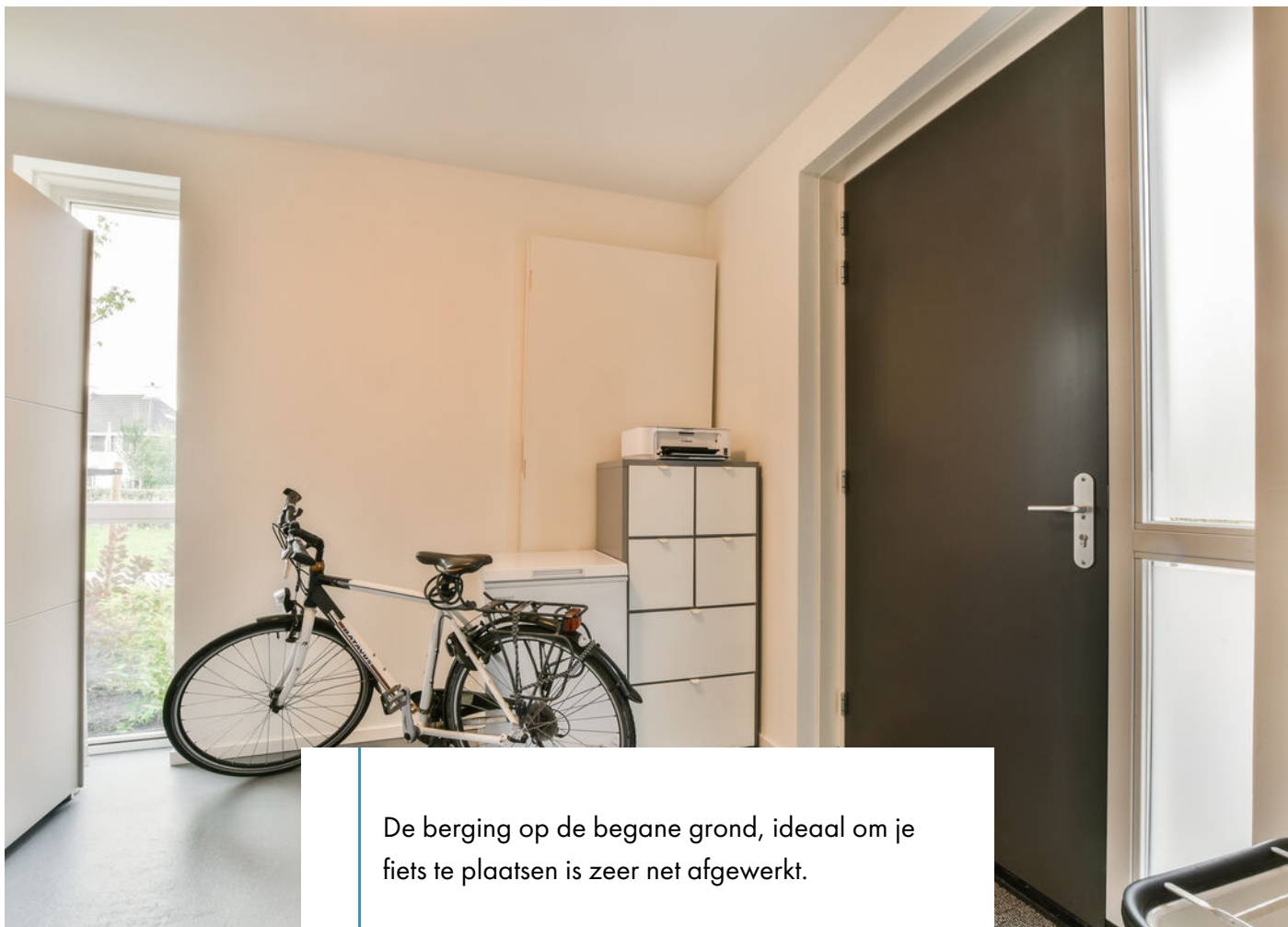
De 2e badkamer heeft een inloopdouche, wandcloset, handdoekradiator en een wastafel. Verder is er een ruime berging met de opstelling van de wasmachine, wasdroger en de omvormer van de PV-panelen, alsmede WTW- en cv-installatie.





Het onderhoud aan de ligplaats en het water zal worden geregeld via de Vereniging van Eigenaren. De kosten hiervoor zijn € 34,- per maand.





De berging op de begane grond, ideaal om je fiets te plaatsen is zeer net afgewerkt.

Handig is de spoelwasbak, direct bij de entree, voor de vieze voeten, van mens en dier.



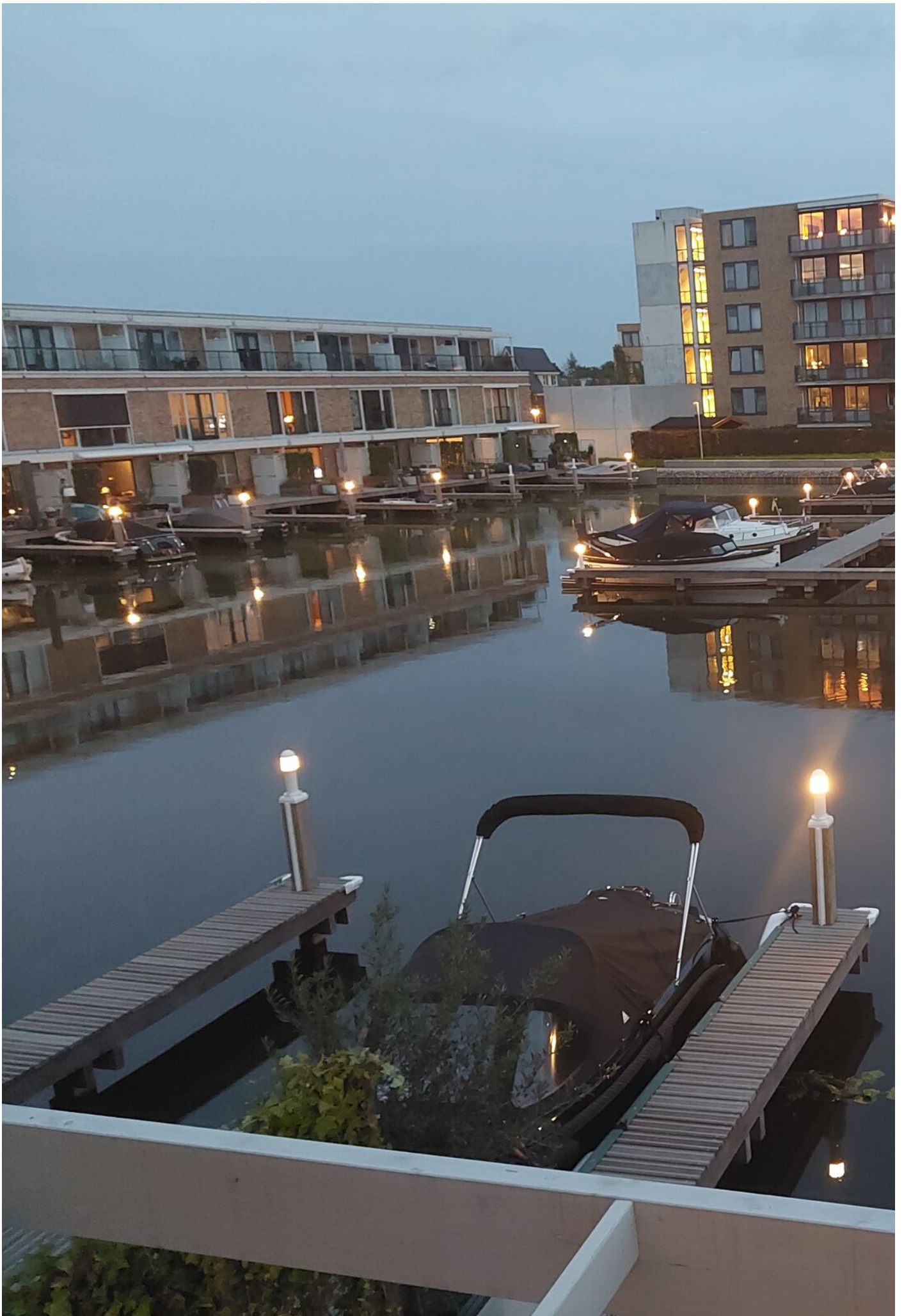


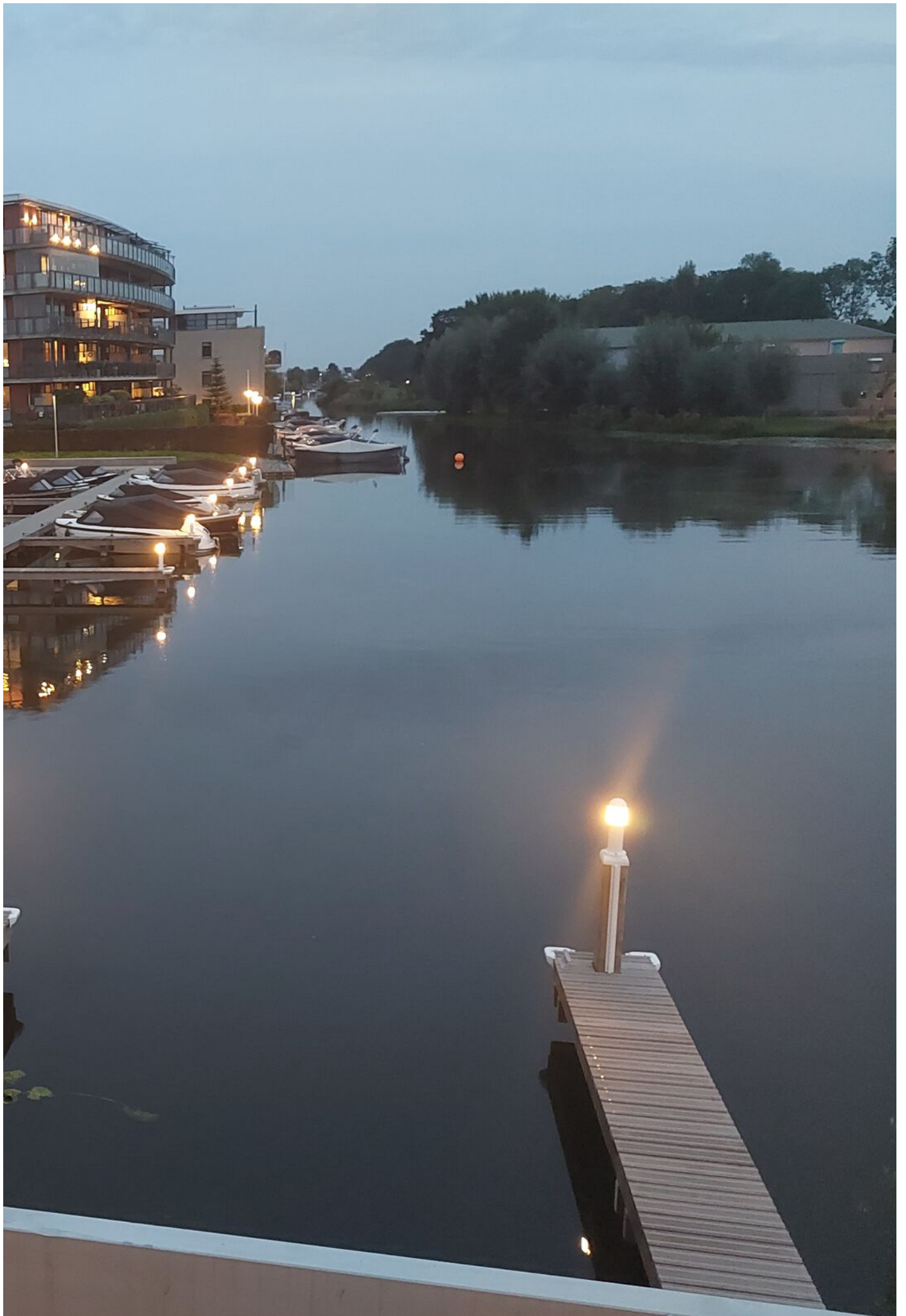


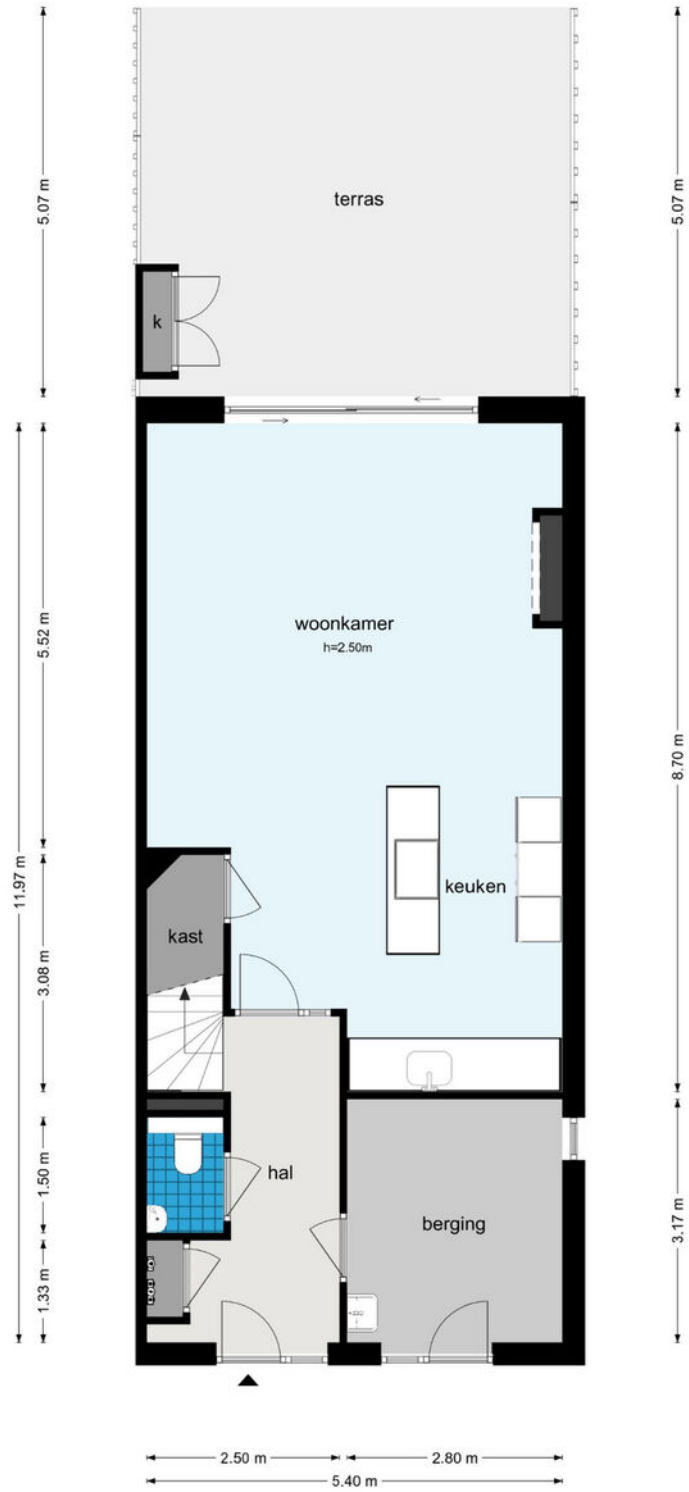


Bijzonderheden:

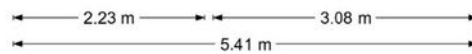
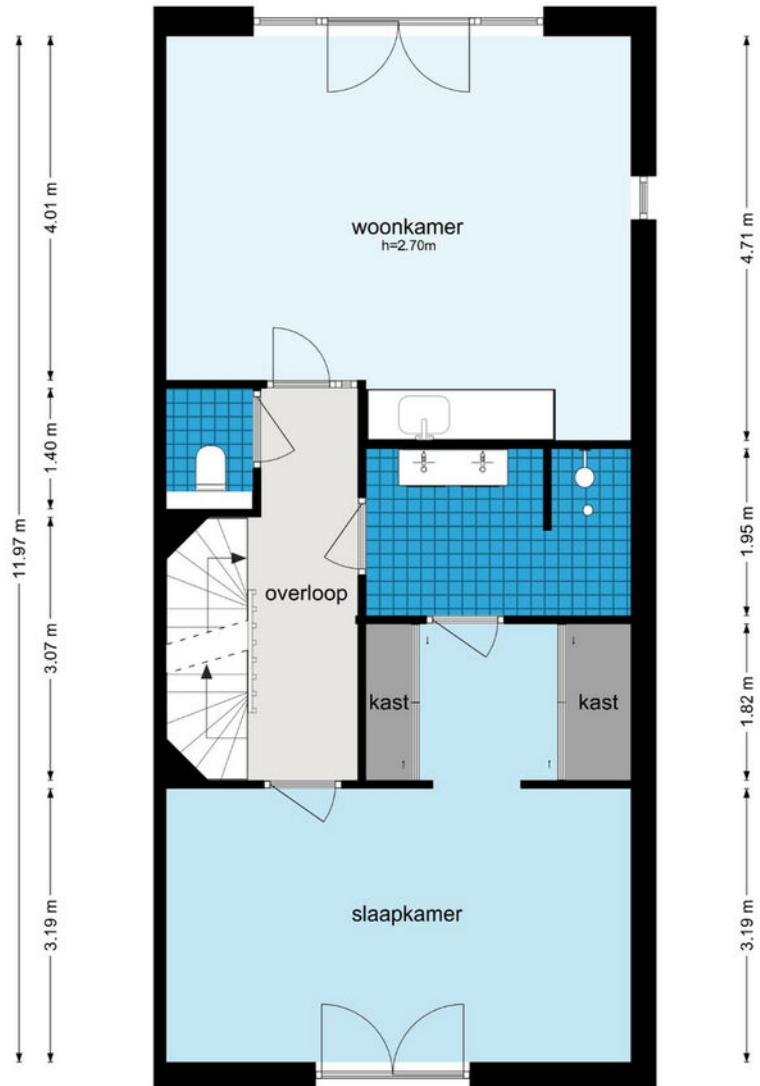
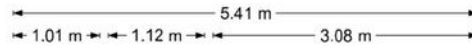
- Tot in de puntjes verzorgde nagenoeg nieuwe woning aan het water
- Hardhouten vlonderterras aan het water met eigen steiger voor een sloep
- Ruim dakterras met fraai uitzicht
- 3 ruime slaapkamers waarvan 1 met dakterras
- 2 moderne badkamers
- Riante sfeervolle woonkeuken op de bg
- Fraaie woonkamer met keukenunit 1 e etage
- De woning is geheel v.v. vloerverwarming
- Smaakvol ingericht en afgewerkt met moderne materialen
- Houten pergola's op het vlonder/dakterras
- Onderhoud steiger/water door VvE (34,-pm)





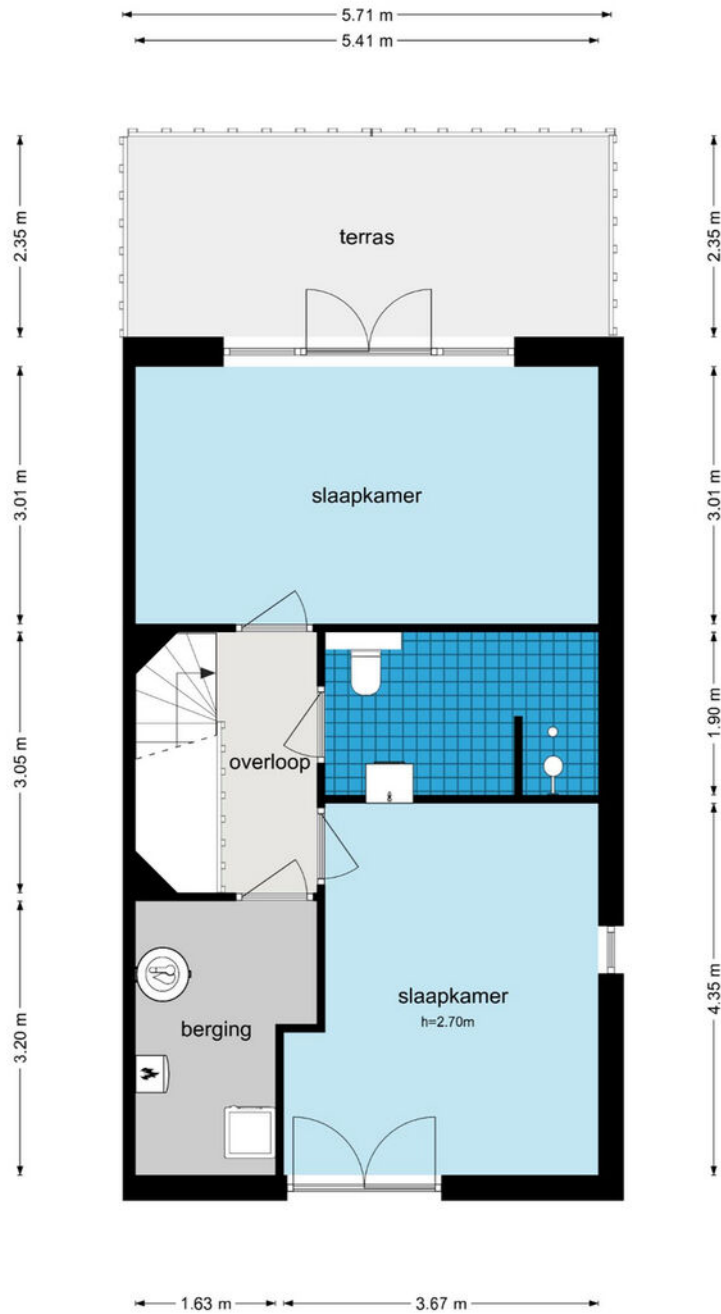


Kistenmakerskade 2 - Lisse
Eerste Verdieping



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

Kistenmakerskade 2 - Lisse
Tweede Verdieping



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

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:	Kistenmakerskade 2
Postcode:	2161 XT
Plaats:	Lisse
Meetmethode	NEN2580 or Meetinstructie BBMI
Meetcertificaat:	Type A: Op locatie gemeten
Certificaatnummer:	WMNL-00002

Datum meetopname: 13 september 2022

Datum meetrapport: 14 september 2022

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580 or Meetinstructie 2019 ; 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden.'

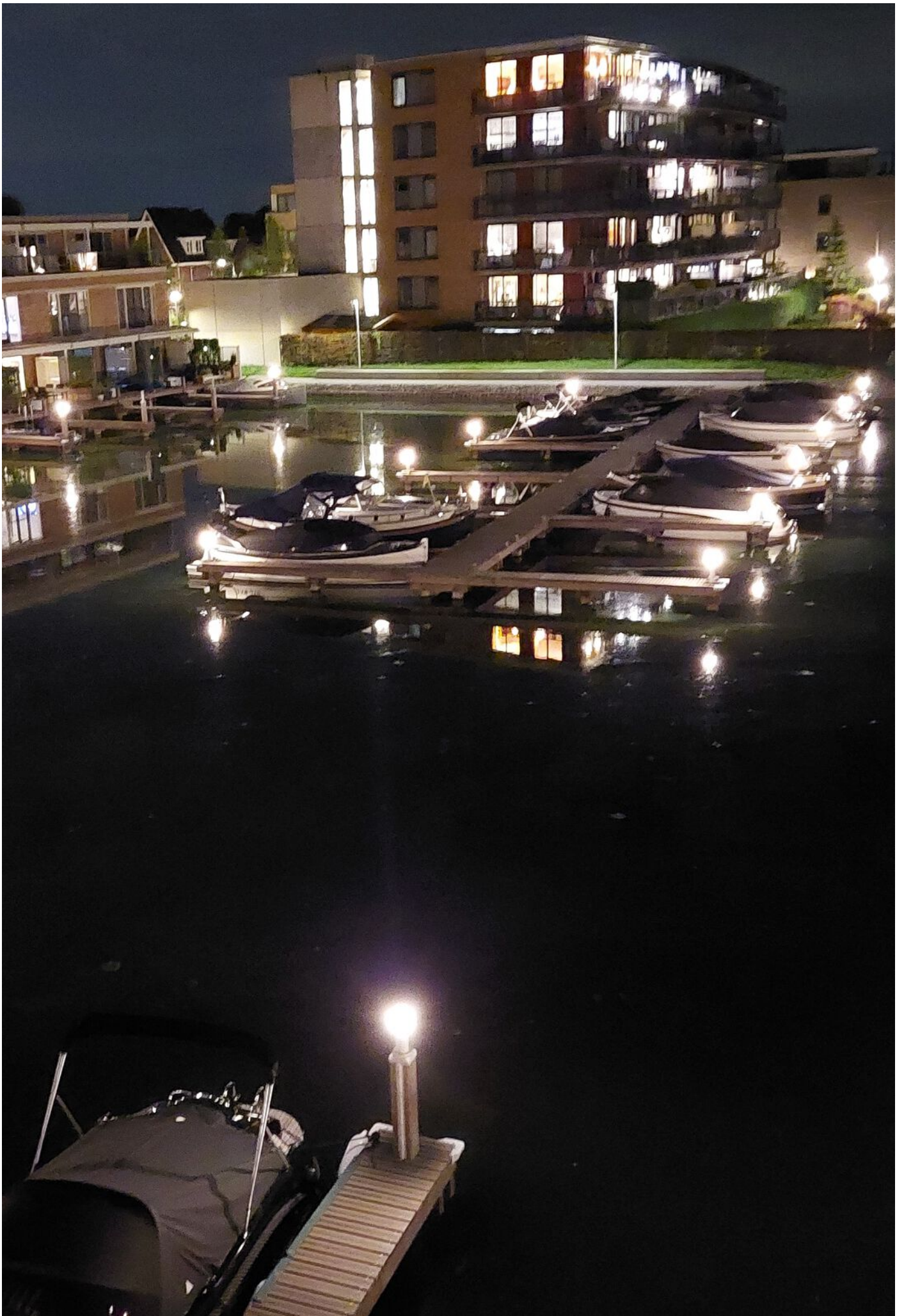
Woning Media heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

	BG	1e V	2e V	Totaal
Bruto Vloeroppervlak woning	73,80	73,80	59,10	206,70 m ²
G.O. Wonen	65,10	64,70	51,10	180,90 m ²
G.O. Overige inpandige ruimte	-	-	-	0,00 m ²
G.O. Gebouwgebonden buitenruimte	27,80	-	13,40	41,20 m ²
G.O. Externe bergruimte	0,50	-	-	0,50 m ²
Aftrekposten: Vides	-	-	-	0,00 m ²
Aftrekposten: Trapgaten	-	-	-	0,00 m ²
Aftrekposten: Tarra	8,70	9,10	8,00	25,80 m ²
Aftrekposten: h1.50m	-	-	-	0,00 m ²
Bruto Inhoud woning	236,1	221,4	177,30	634,86 m ³

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

Amsterdam, 14 september 2022

Woning Media Nederland

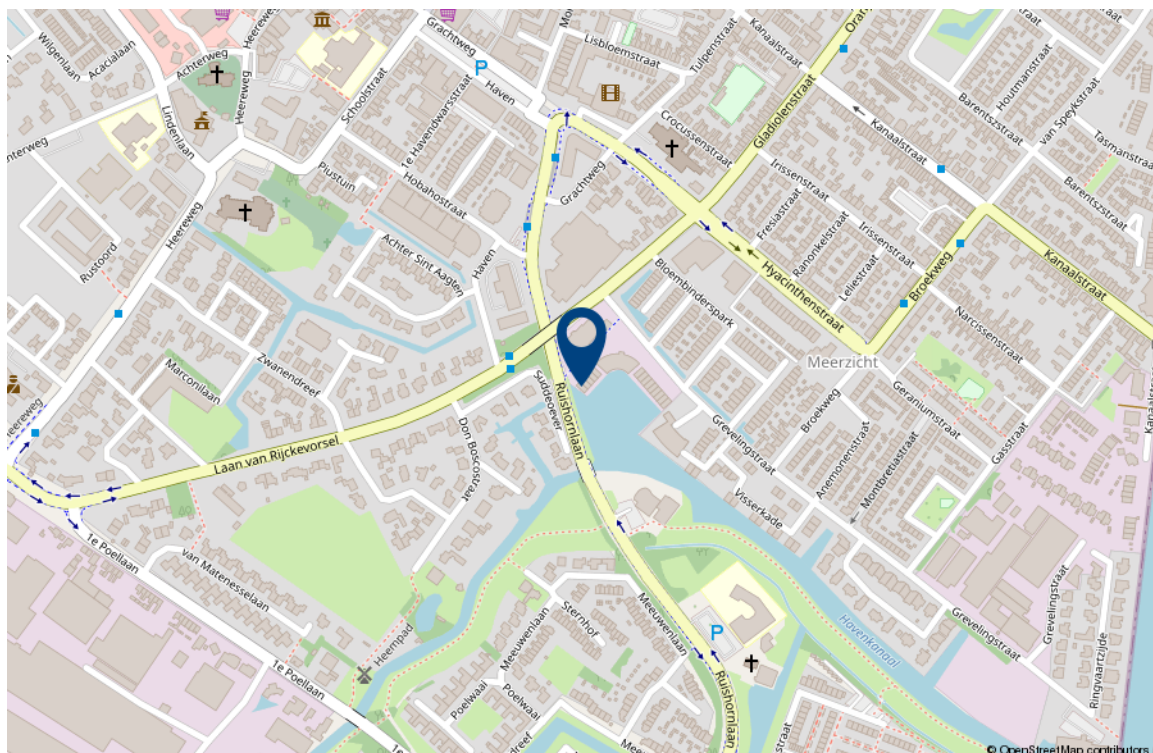


Wonen in Lisse

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.



Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- hanglamp tafel			X
- hanglampen kookeiland			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 3 x Haco schuifkasten			X
- 1 x ronde eettafel			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- pvcvloer	X		
Overig, te weten			
- 1 x tv meubel compleet			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Dressoir	X		

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		

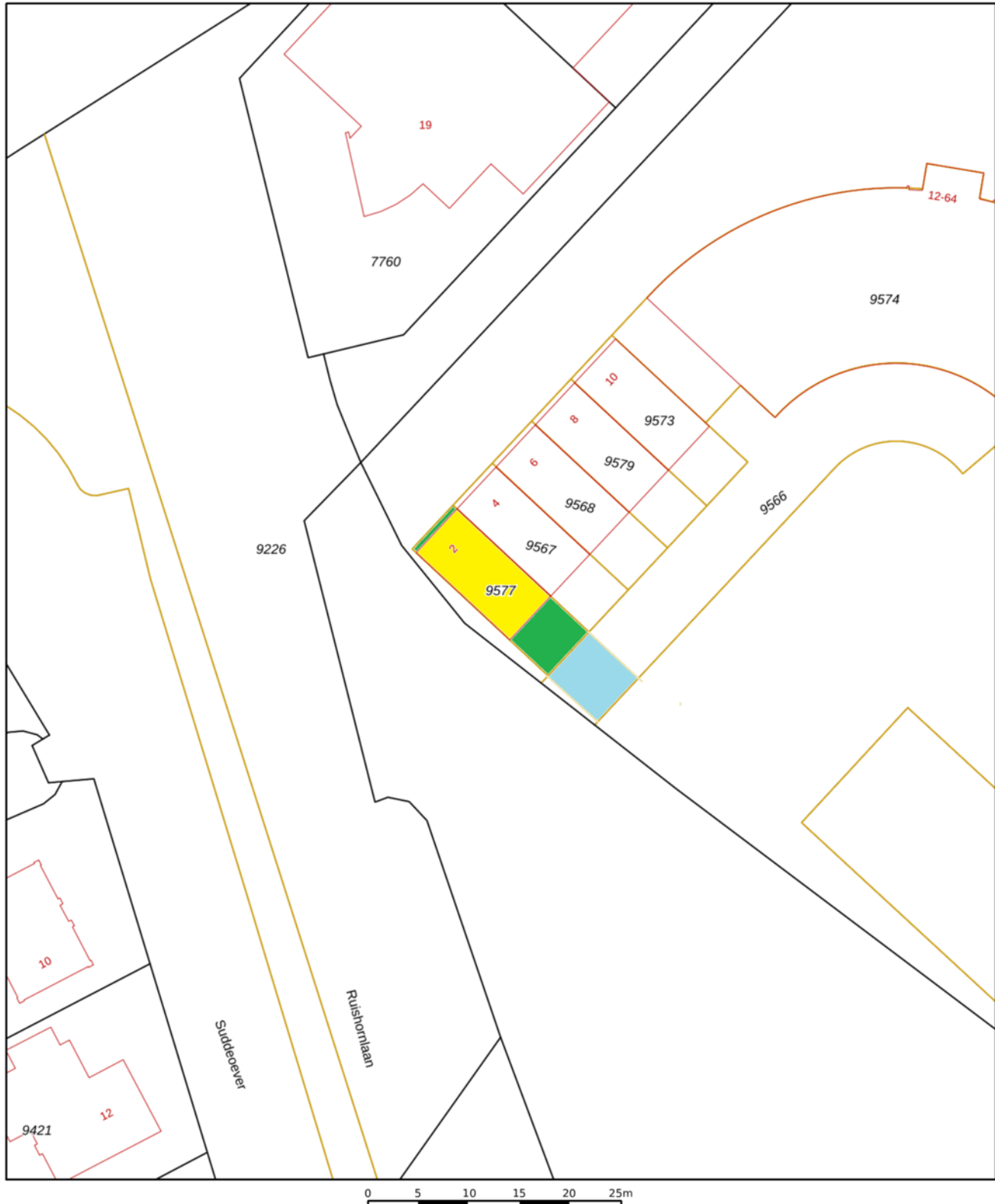
Lijst van roerende zaken


	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
6 zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- close-in boiler	X		
- mechanische ventilatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: wilbrink



<p>136 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 augustus 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Lisse</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 9577</p> <p>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 databankenrecht.</p>	
--	---	---

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

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.

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. 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.

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. 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.

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 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. Daarnaast adverteren we in diverse landelijke en lokale bladen en in de bioscoop. Wij zijn ook zeer actief op de verschillende sociale media.

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
Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Directeur



Miranda M.C.J. van der Wagt-Waasdorp RM RT
Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Beëdigd Taxateur o.z.
Adjunct Directeur



Brigitte Rutten-Wilbrink MSc, K RMT
Kandidaat Makelaar o.z.
Kandidaat Taxateur o.z.



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.
Kandidaat Taxateur o.z.



Pim van der Deijl
Vastgoed adviseur
Verhuur Specialist



Tess van der Zon A RMT
Assistent Makelaar o.z.



Daniëlle de Hollander
Commercieel medewerker
binnendienst



Angelique de Boer
Commercieel medewerker
binnendienst



Wendy Vink
Commercieel medewerker
binnendienst



Marie-José Zwaan
Commercieel medewerker
binnendienst



Claudia Mens
Marketing & Communicatie
Specialist