

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S



Lisse
van Matenesselaan 18



www.vanmatenesselaan18.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 RM
Beëdigd NVM Makelaar/Taxateur o.z



 info@wilbrinkvandervlugt.nl
 (0252) 41 90 49

 www.vanmatenesselaan18.nl

PLAATS
ADRES

LISSE
VAN MATENESSELAAN 18

Type	: royale geschakelde villa
Bouwjaar	: 1974
Kadastraal	: Gemeente Lisse, sectie D, nummer 6266
Perceeloppervlakte	: 447m ²
Woonoppervlakte	: 217m ²
Overige inpandige ruimte	: 24m ²
Externe bergruimte	: 5m ²
Inhoud woning	: 860m ³
Tuin	: voor- en achtertuin met veranda
Verwarming	: cv-ketel, gashaard, <u>elektrische vloerverwarming</u> ; begane grond - badkamer en het gastentoilet; <u>warm water vloerverwarming</u> ; begane grond - keuken en ouderslaapkamer
Warm water	: cv-ketel (2017), Quooker
Isolatie	: Muur- en dak volledig, vloer m.u.v. de woonkamer, isolerende beglazing
Energielabel	: Label B, geldig tot 25-11-2029
Elektra	: 2006; nieuwe groepenkast 2014; uitbreiding tbv keuken 2017; uitbreiding tbv 16 zonnepanelen
Onroerend zaak bel.	: € 818,68 per jaar
Voorschot Energiekosten	: € 165,- per maand (gas + 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

: € 895.000,- kosten koper





Fraaie geschakelde villa met mooie tuin (zuidwesten) en mogelijkheid voor inpandige garage (nu berging en bijkeuken) gelegen in een geliefde wijk van Lisse. Dit warme familiehuis telt 5 slaapkamers, biedt ruimte voor een groot gezin en ligt nabij het centrum. Geniet van de ruimte, rust en privacy met alledaagse woonbehoeften op loopafstand.



Begane grond

Bij binnenkomst is er een royale entree met toegang tot alle vertrekken.

De ruime, lichte woonkamer met kamerbrede raampartij is tuingericht waardoor er een fraai zicht is op de mooie tuin.

De woning is zelfs toekomstbestendig; er zijn 2 ruime slaapkamers en een moderne badkamer op de begane grond maar 'praktijk aan huis' is hier ook te realiseren.







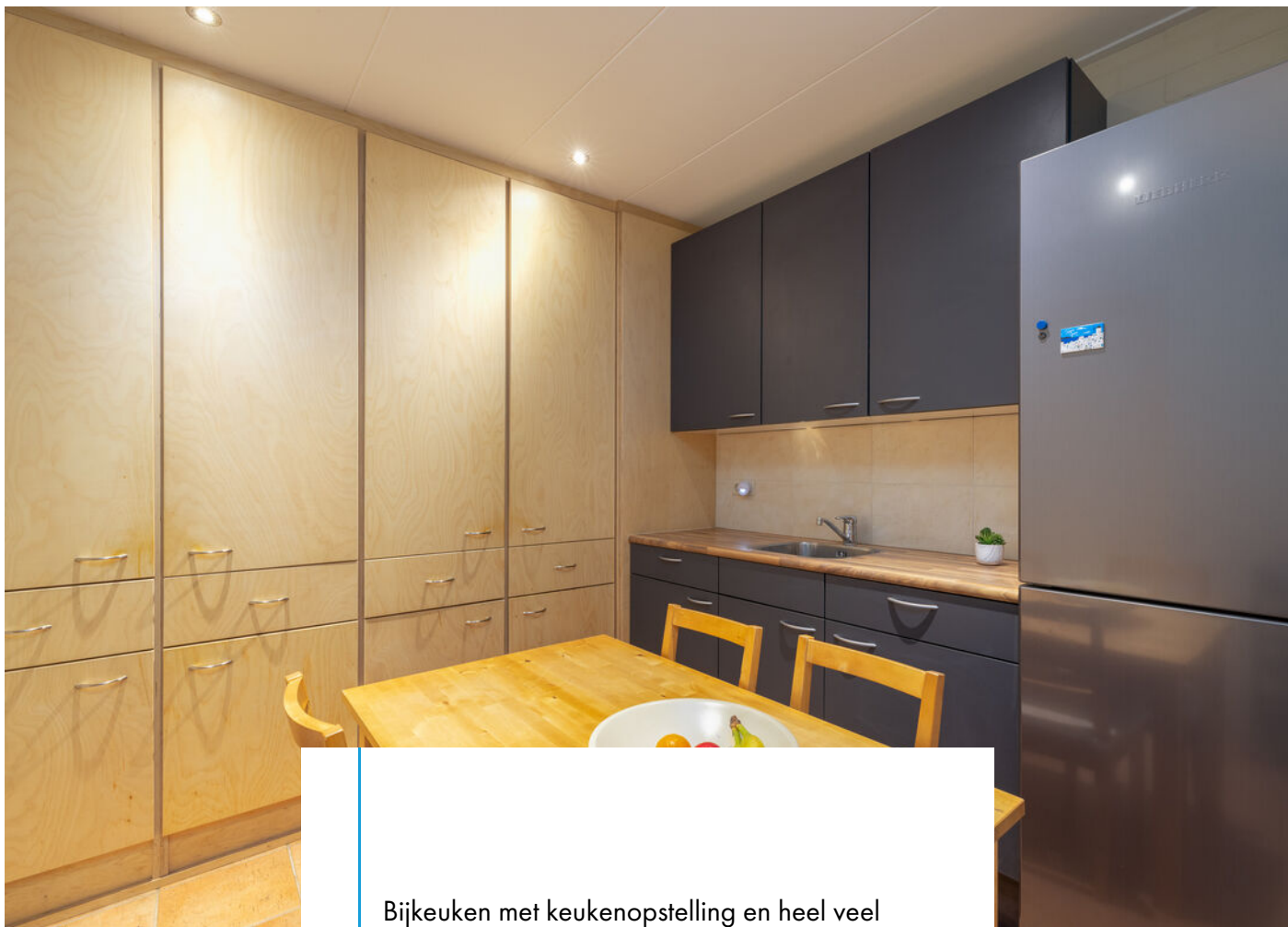


Aan de voorzijde van de woning is de moderne keuken die uitgerust is met;

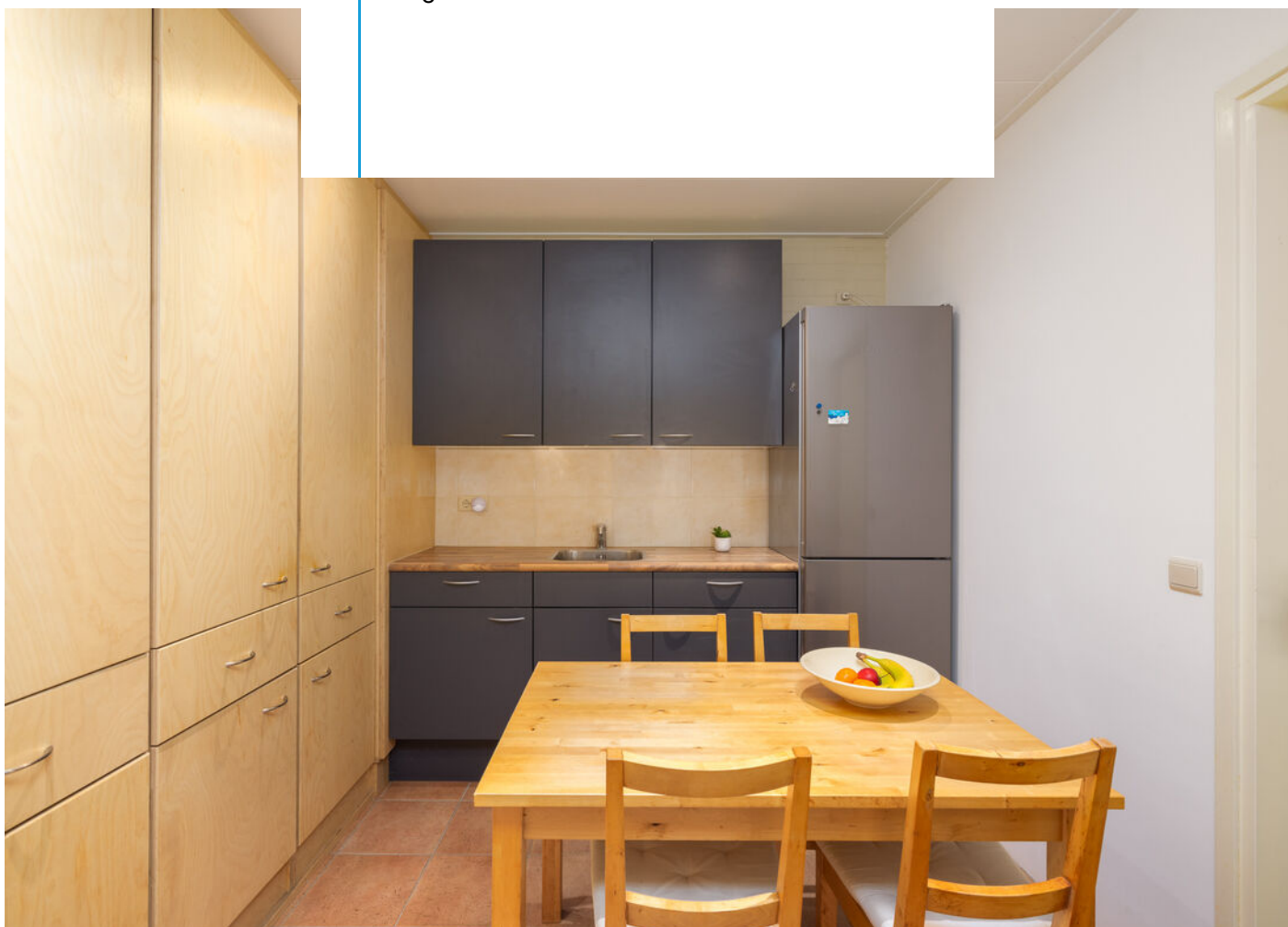
- inductiekookplaat;
- afzuigkap;
- keramisch aanrechtblad (hittebestendig);
- stoomoven;
- combi oven/magnetron;
- warmhoudlade;
- koelkast met vriesvak;
- vaatwasmachine;
- Quooker;
- voorraadkast;
- carrouselkast;
- inbouwspots;
- vloerverwarming.

De garage is slim verbouwd tot bijkeuken en fietsenberging.





Bijkeuken met keukenopstelling en heel veel
bergruimte.



Middels een gang met dakvenster, zijn de slaapkamers en de badkamer te bereiken. De ruime hoofdslaapkamer heeft een vaste kast, vloerverwarming en een deur naar de tuin. De kleine kamer is te gebruiken als slaapkamer of hobbykamer.







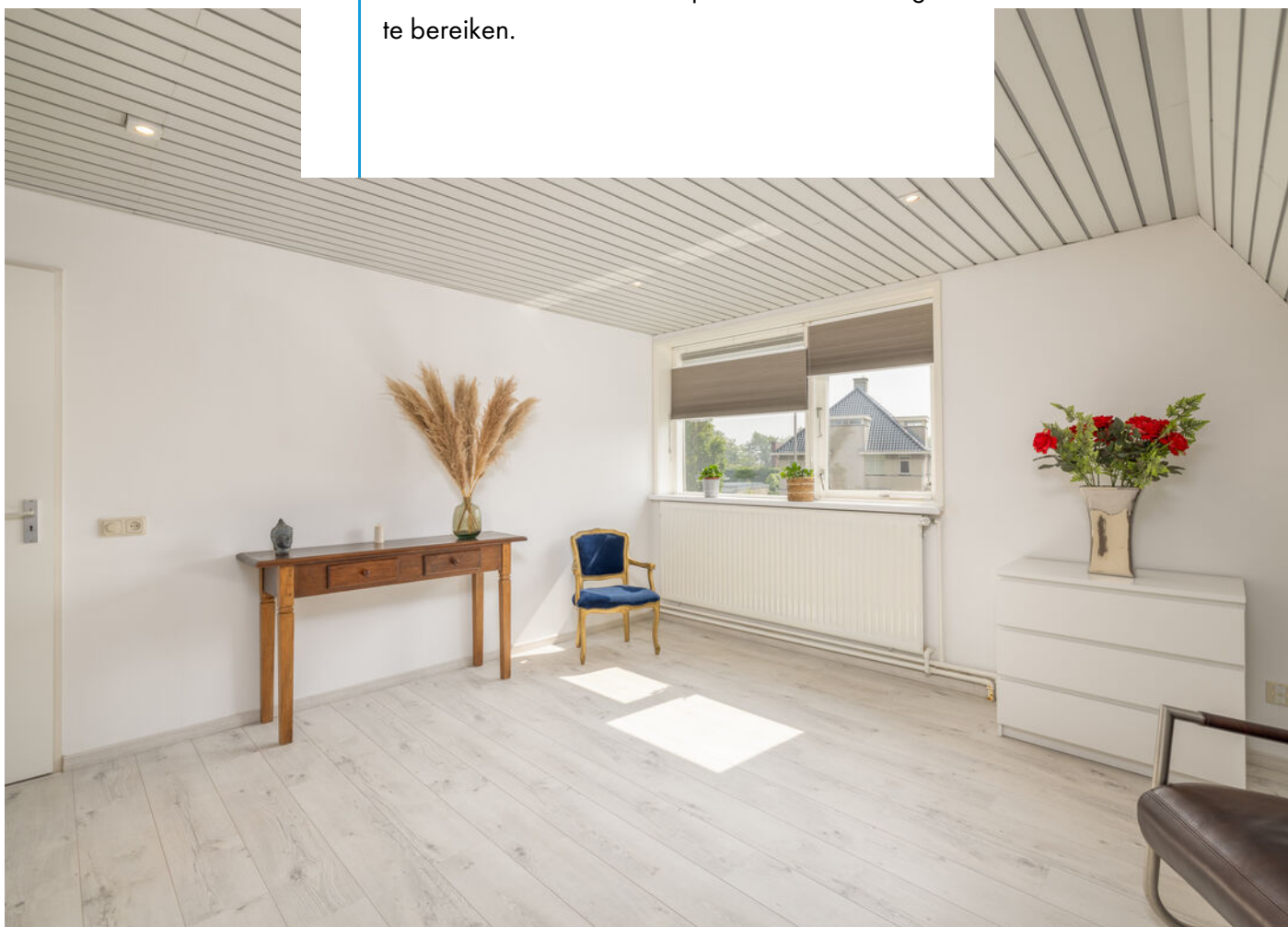
De moderne badkamer heeft een inloopdouche, een dubbele wastafel in meubel, een grote spiegel met verlichting en een toilet.

De vloer wordt verwarmd door middel van elektrische vloerverwarming.





Op de verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers, een badkamer en een grote was-/stookruimte. Via de vlizotrap is de ruime vliering te bereiken.

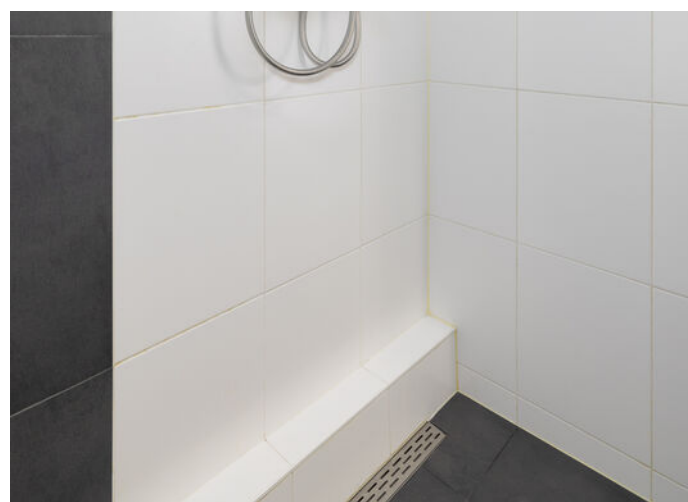
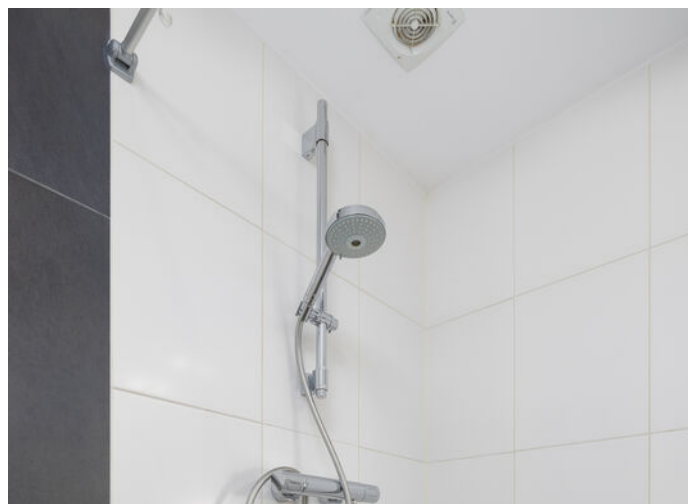








De 2e moderne badkamer heeft een wastafel in meubel, een ruime inloopdouche en een toilet.

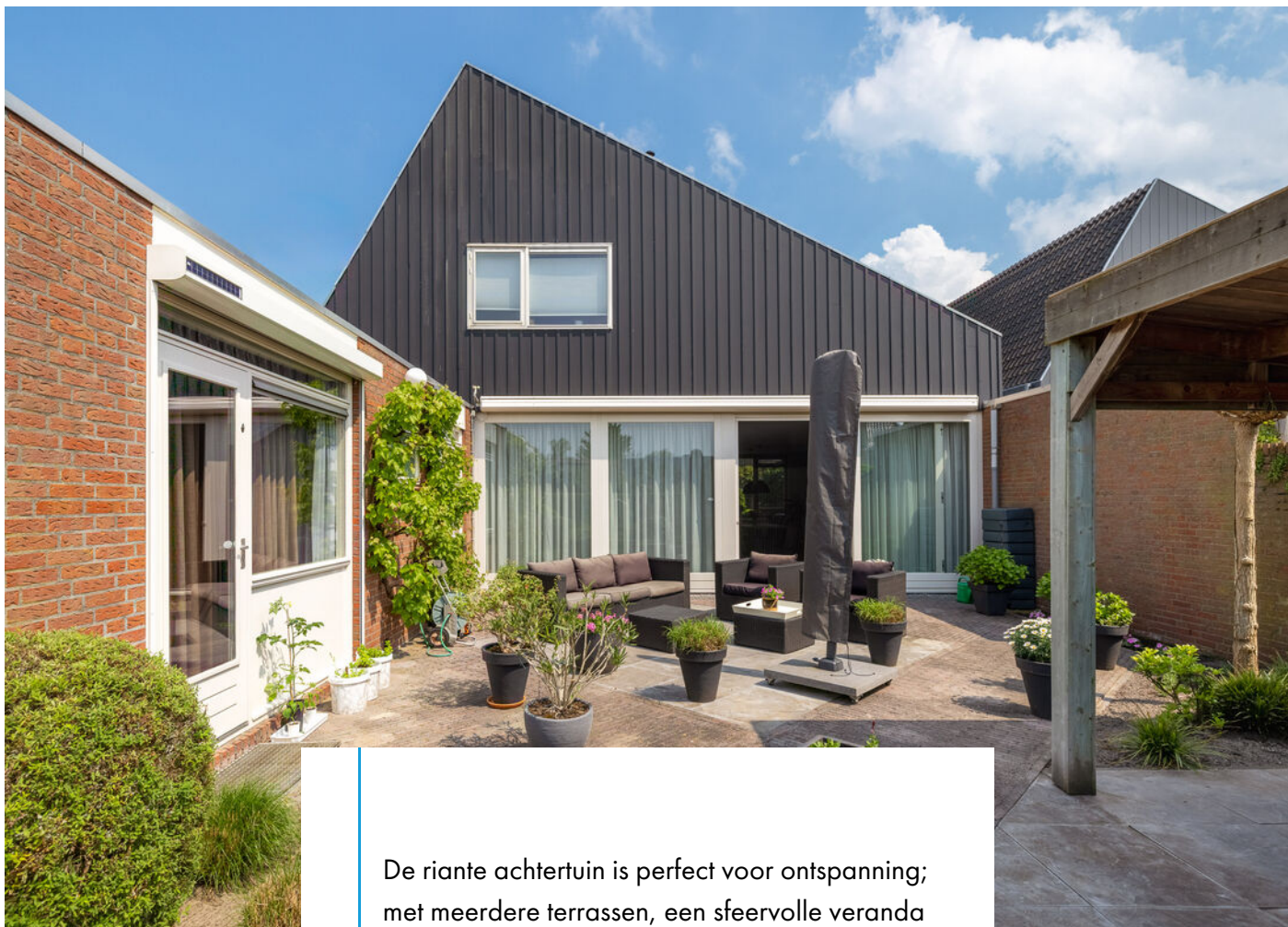






De voor- en de achtertuin zijn fraai aangelegd.
De voortuin heeft fleurige bloemperken, een
pergola, fraaie bomen en er is
parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen
terrein.





De riante achtertuin is perfect voor ontspanning; met meerdere terrassen, een sfeervolle veranda en voldoende privacy is dit de ideale buitenruimte om te genieten en tot rust te komen.







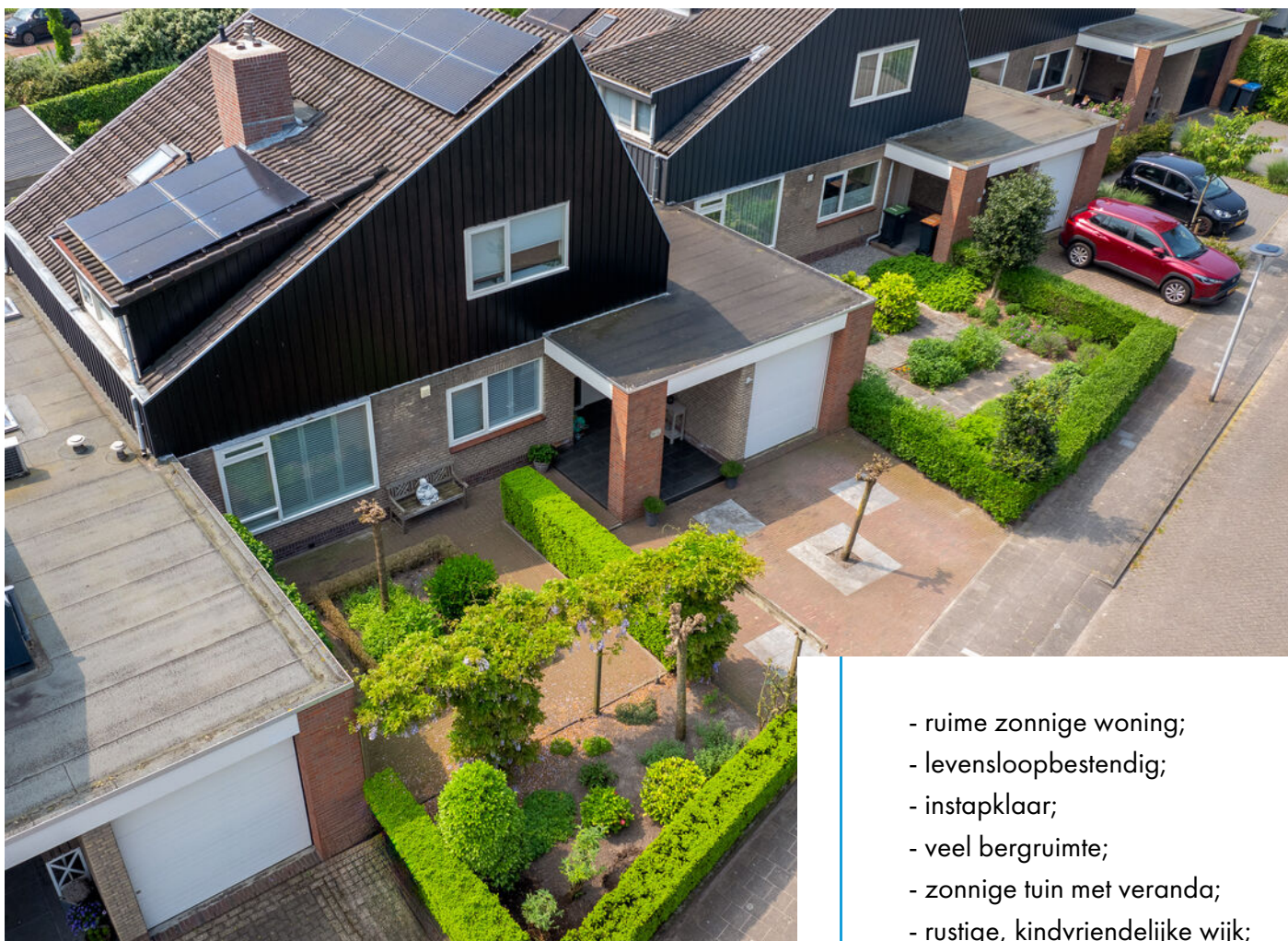






De woning is voorzien van dubbelglas, is deels voorzien van vloerverwarming en er zijn 16 zonnepanelen geïnstalleerd. Met energielabel B is de woning goed geïsoleerd maar is er nog mogelijkheid tot verbetering. Hierdoor bespaart u op energiekosten en draagt u bij aan een beter milieu.





- ruime zonnige woning;
- levensloopbestendig;
- instapklaar;
- veel bergruimte;
- zonnige tuin met veranda;
- rustige, kindvriendelijke wijk;
- op loopafstand van het centrum;
- gelegen nabij de uitvalsweg naar de N208;
- Schiphol is te bereiken in een half uur.







Gelegen in een doodlopende straat en een kindvriendelijke buurt, met scholen, winkels en openbaar vervoer op loopafstand. Lisse heeft veel groen, een bioscoop en er is een grote keus aan sportaccommodaties, gezellige winkels en sfeervolle restaurants. Lisse is gelegen aan de N208 waardoor Amsterdam/Schiphol en Den Haag in een half uur te bereiken zijn en Leiden in een ruim kwartier.

Kom snel langs om dit prachtige huis zelf te ervaren. Wij helpen u graag verder met al uw vragen en laten u zien waarom dit uw nieuwe thuis kan worden!

Plattegrond - begane grond



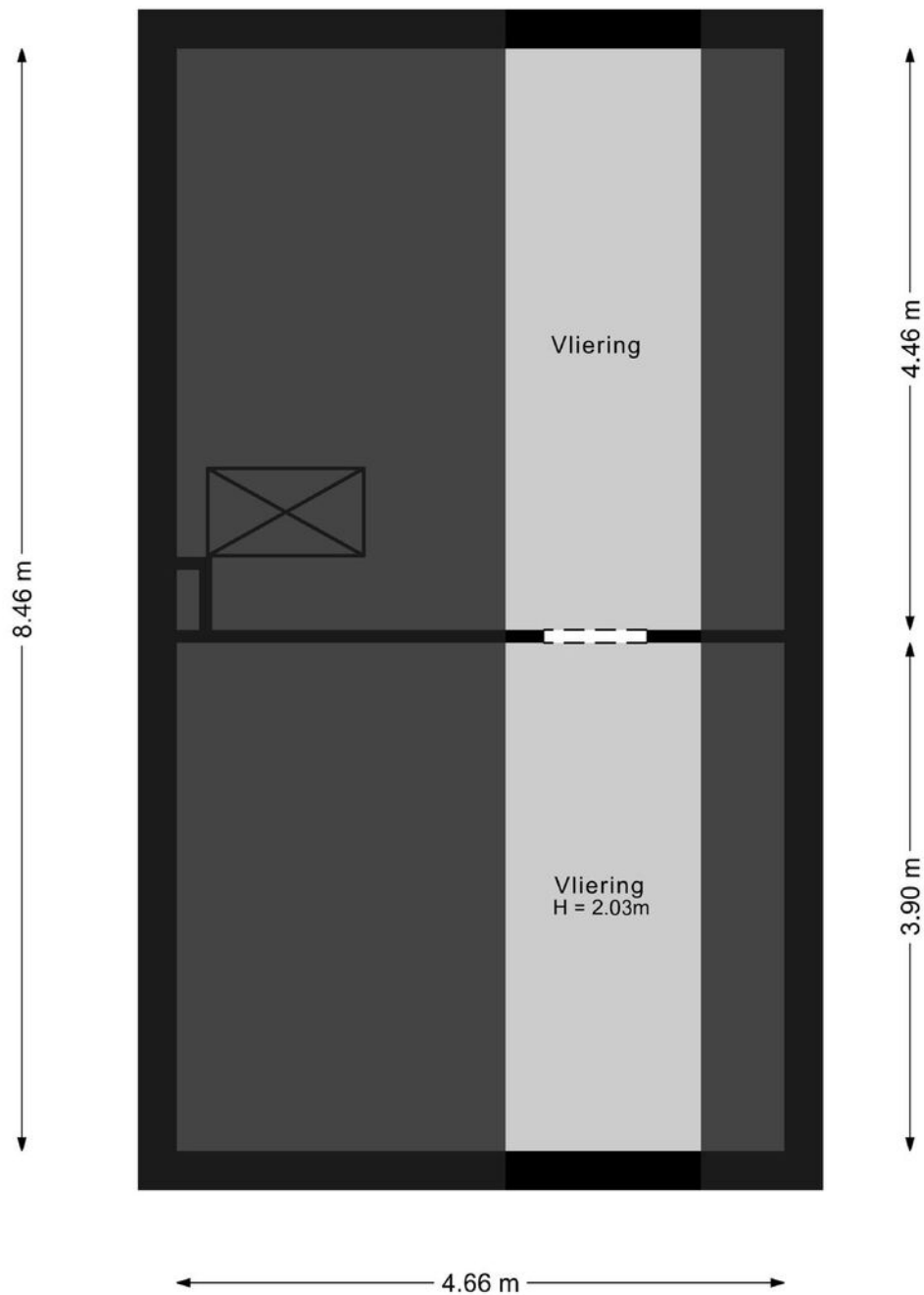
Begane grond
Van Matenesselaan 18
Lisse

Plattegrond - 1e verdieping



Eerste verdieping
Van Matenesselaan 18
Lisse

Plattegrond - vliering



Vliering
Van Matenesselaan 18



**Van Matenesselaan 18
2161 LD, Lisse**

Opdrachtgever:	Wilbrink & Van der Vlugt Makelaars
Datum opname:	8 mei 2024
Datum meetrapport:	10 mei 2024
Type woning:	Tussenwoning
Opname door:	TibiMedia

Beschrijving	Aantal m2:
Gebruiksopp. Wonen:	circa 216,5
Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	circa 24,0
Gebruiksopp. Gebouwwgebonden buitenruimte(n):	circa 0
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa 5,2
Totale Vloer Oppervlakte:	circa 240,5
Bruto Inhoud in m3:	circa 860

Notities bij meting:

Dit rapport is opgesteld en ondertekend door Guus van 't Pad Bosch, werkzaam voor TibiMedia. Hierbij verklaar ik het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

Hillegom, 10 mei 2024

Guus van 't Pad Bosch

Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

1245	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Lisse
	Huisnummer	Sectie	D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	6266
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele

Voor een eenduidend uittreksel: besluit van 24 april 2024

kadaster

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- planken garage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- shutters	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

Lijst van roerende zaken

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

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Opbergkast	X		

Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

Lijst van roerende zaken

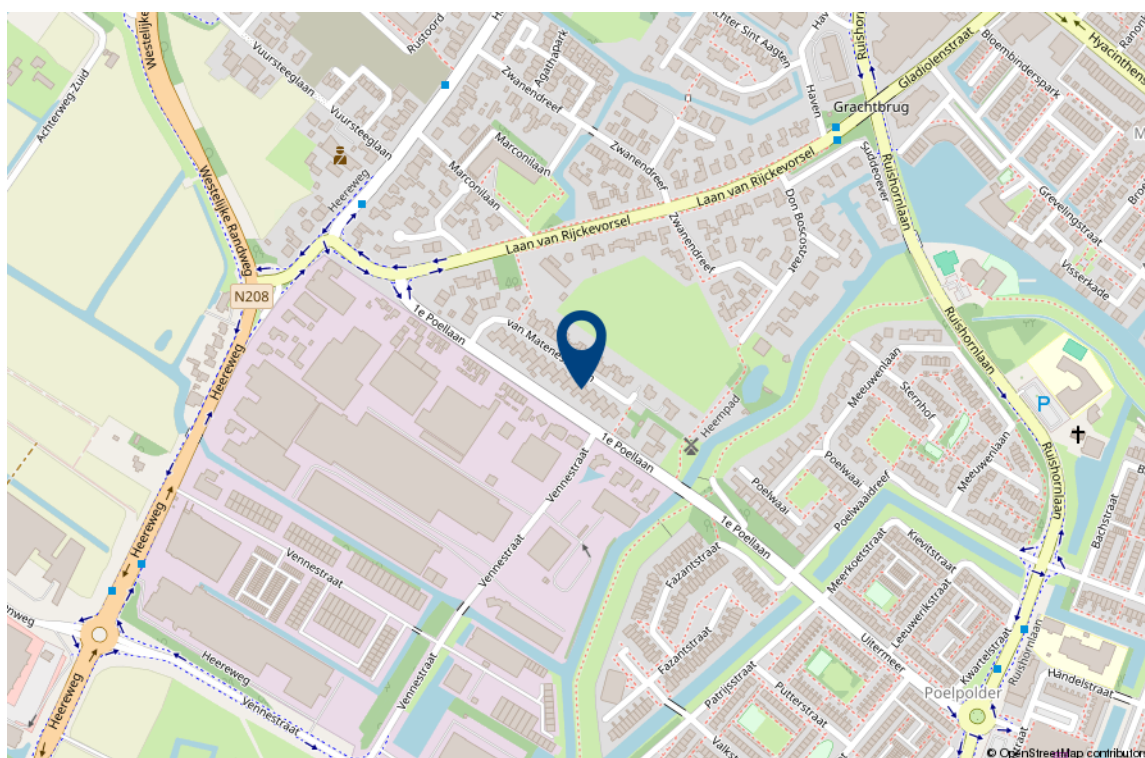
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			
-	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Potten (antraciet)	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Planken in schuurtje	X		
Kussenkist		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Loungeset met kussens	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.

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 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

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