

WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S



Lisse  
van Speykstraat 1



[www.vanspeykstraat1.nl](http://www.vanspeykstraat1.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



Brigitte Rutten-Wilbrink MSc  
NVM Makelaar

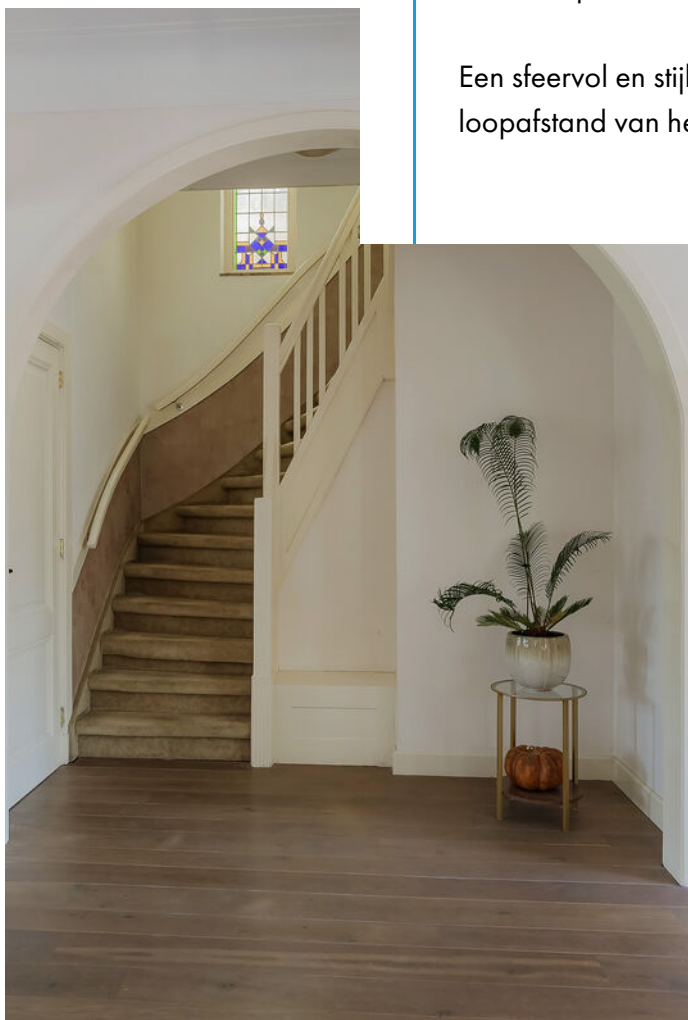


**VAN SPEYKSTRAAT 1**



Welkom bij deze charmante, vrijstaande villa met vijf slaapkamers, twee badkamers, een zonnige tuin en een levensloopbestendige indeling.

Een sfeervol en stijlvol familiehuis op loopafstand van het centrum van Lisse.





Je komt binnen via de entree met ruimte voor garderobe en de deur naar de woon-eetkamer, waar de indrukwekkende trapopgang en glas-in-loodramen direct in oog springen.

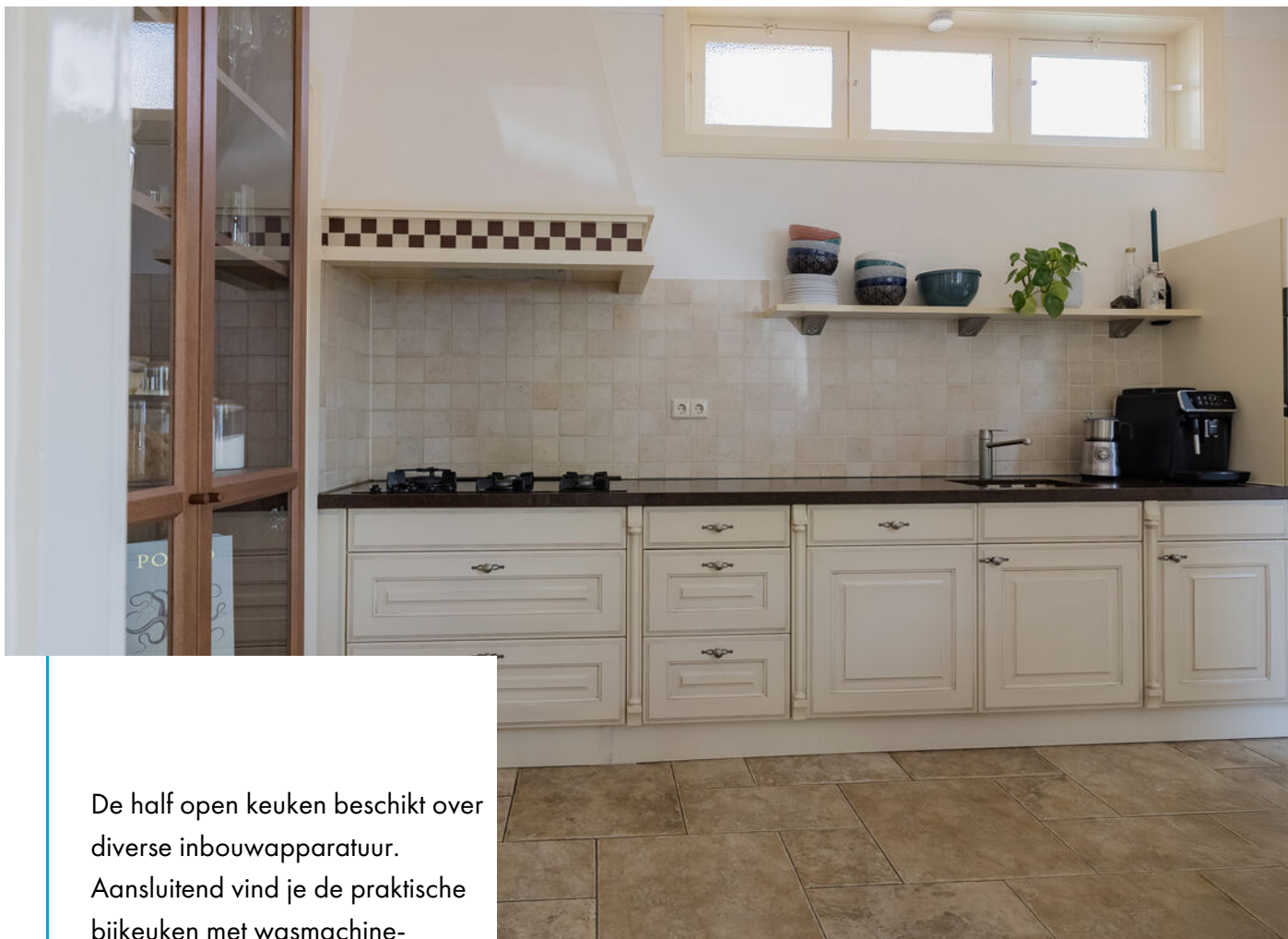
De woonkamer met charmante erker en open haard staat in verbinding met de eetkamer (ook met open haard), een gezellige speel- of werkkamer en de halfopen keuken.



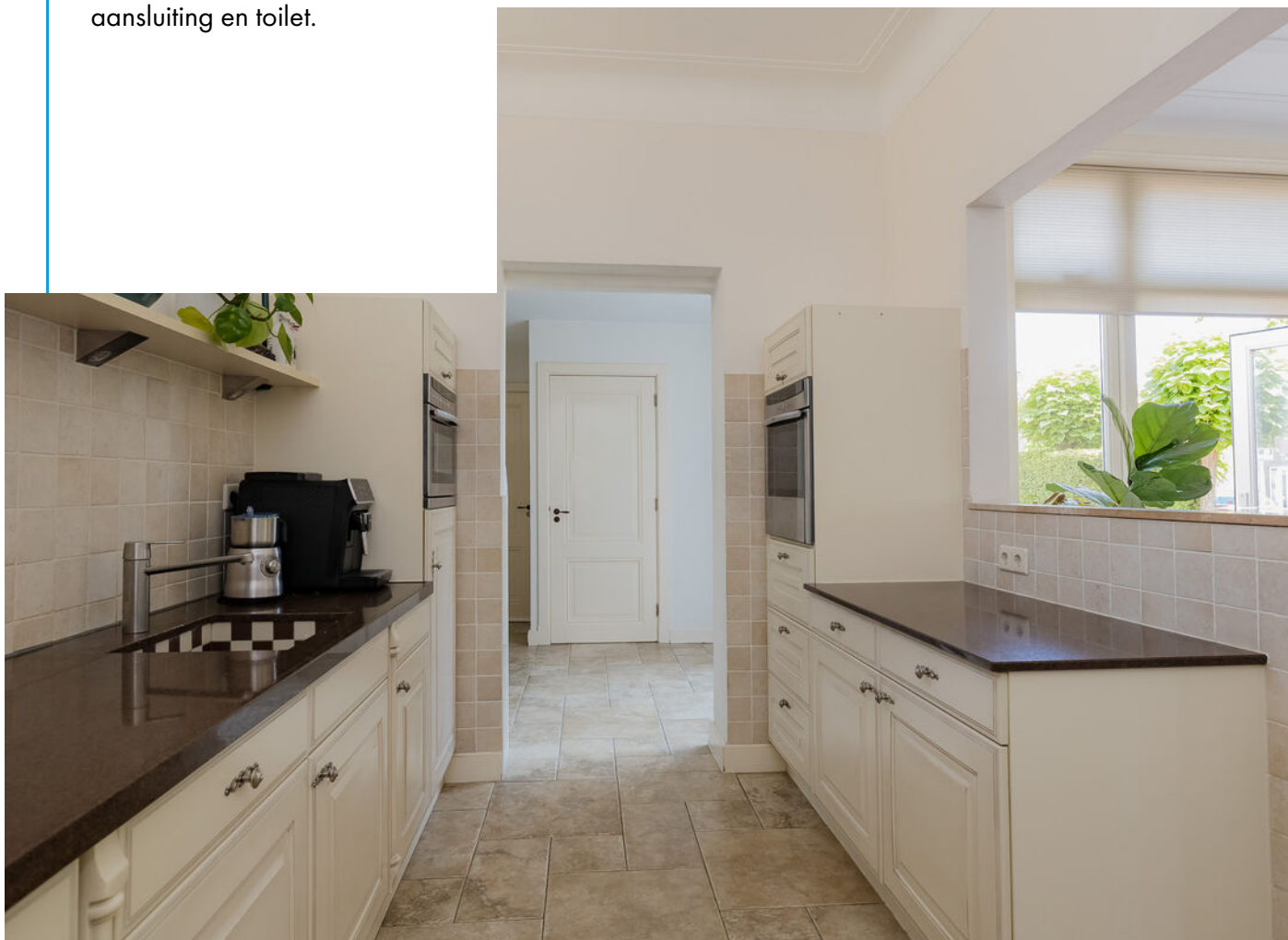








De half open keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur. Aansluitend vind je de praktische bijkeuken met wasmachine-aansluiting en toilet.







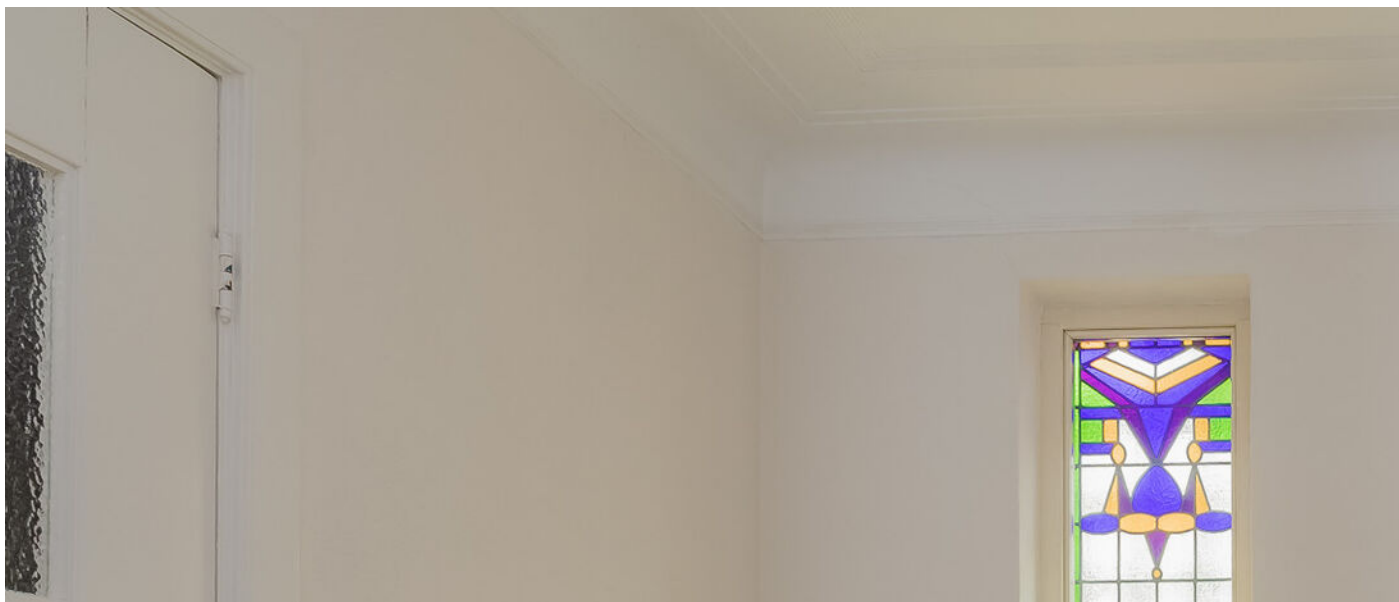
Achterin bevindt zich een zelfstandige slaap-/badkamerunit, bereikbaar via de bijkeuken én met een eigen opgang van buitenaf.

Deze ruimte is ideaal als au pair-verblijf, kantoor aan huis, gym of mantelzorgunit.

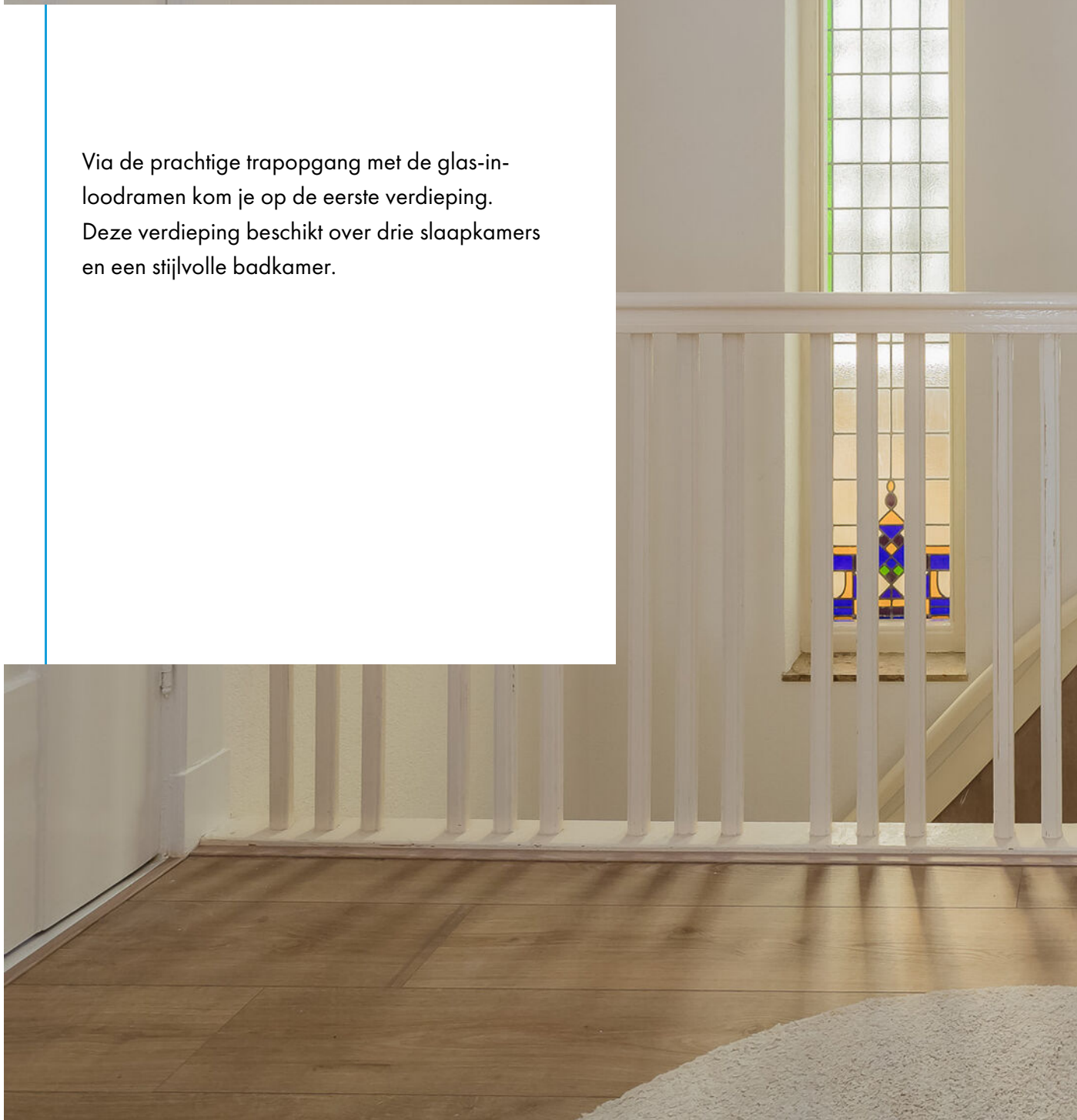
De luxe badkamer beschikt over een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel, toilet én vloerverwarming.







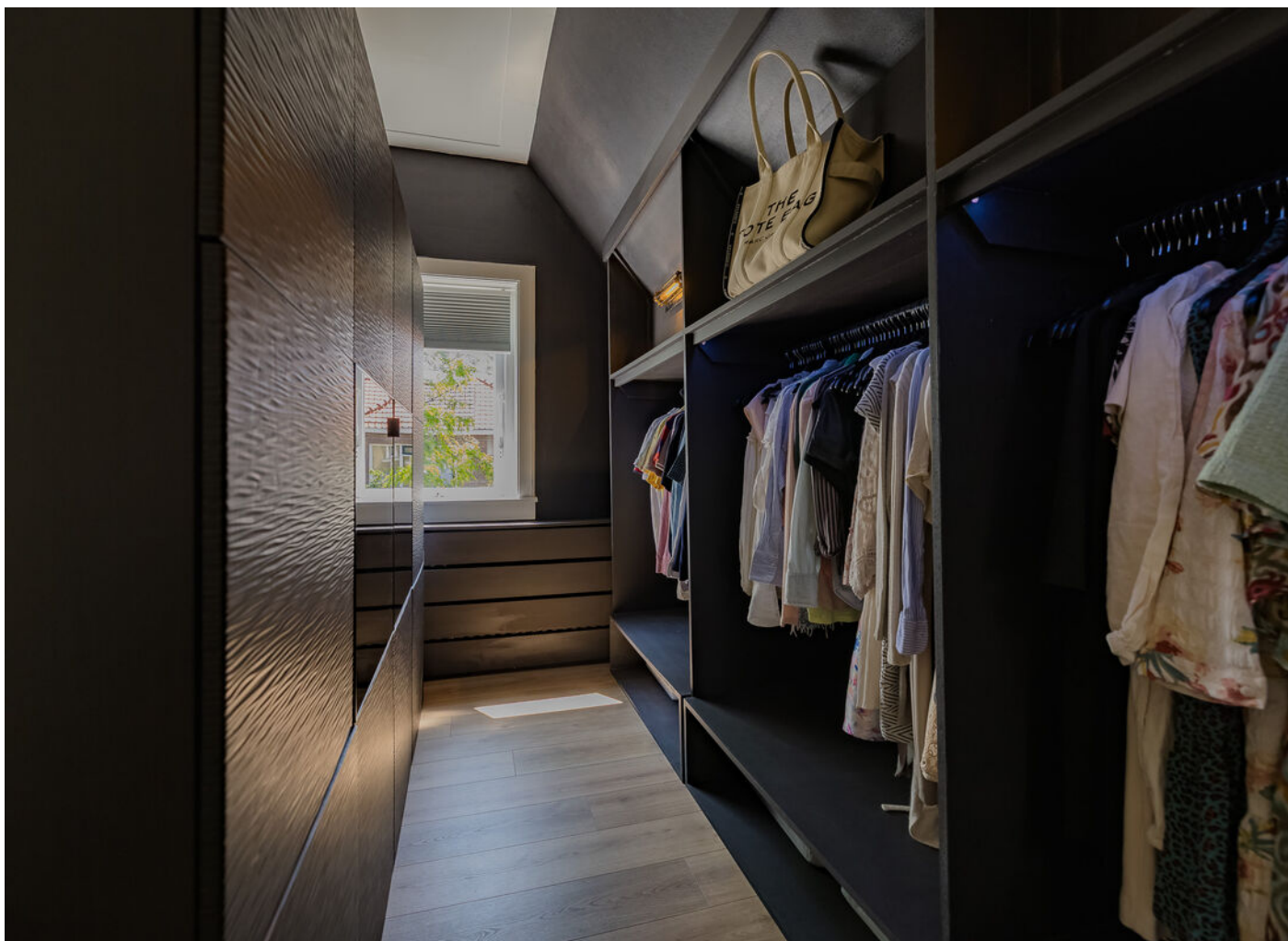
Via de prachtige trapopgang met de glas-in-loodramen kom je op de eerste verdieping. Deze verdieping beschikt over drie slaapkamers en een stijlvolle badkamer.







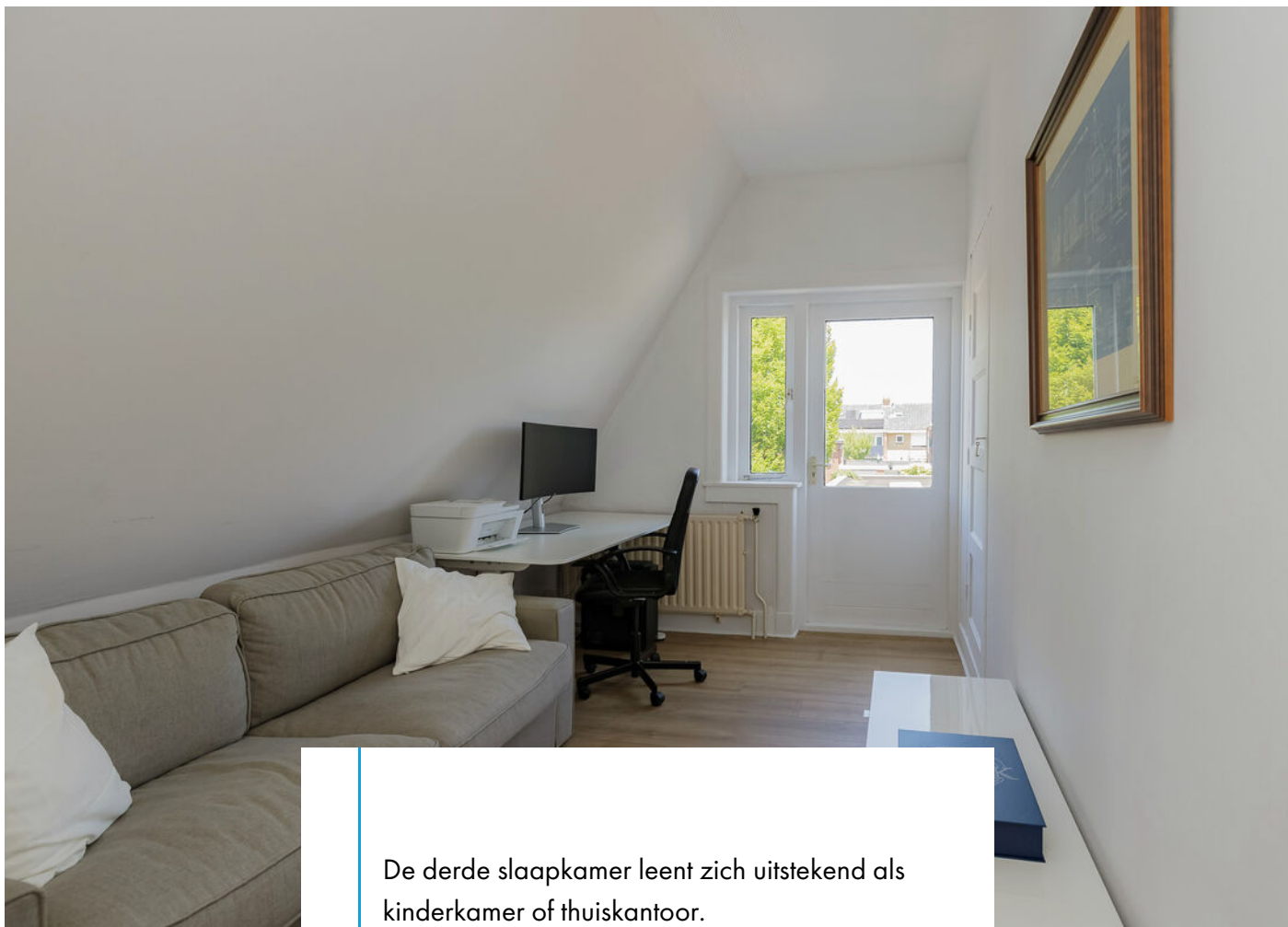
De royale hoofdslaapkamer beschikt over een inloopkast en openslaande deuren naar het balkon. Deze slaapkamer geeft je het ware hotelgevoel.



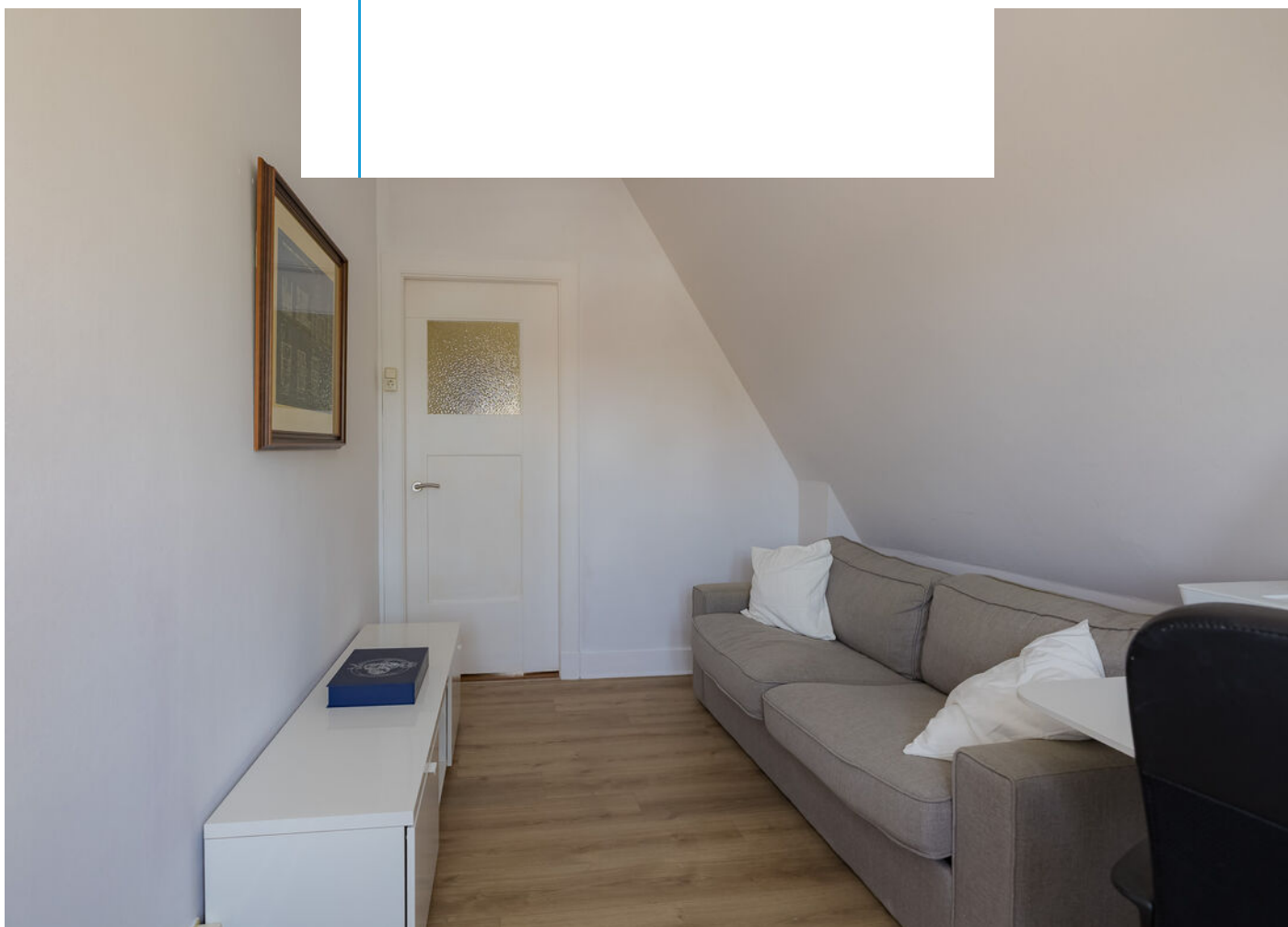


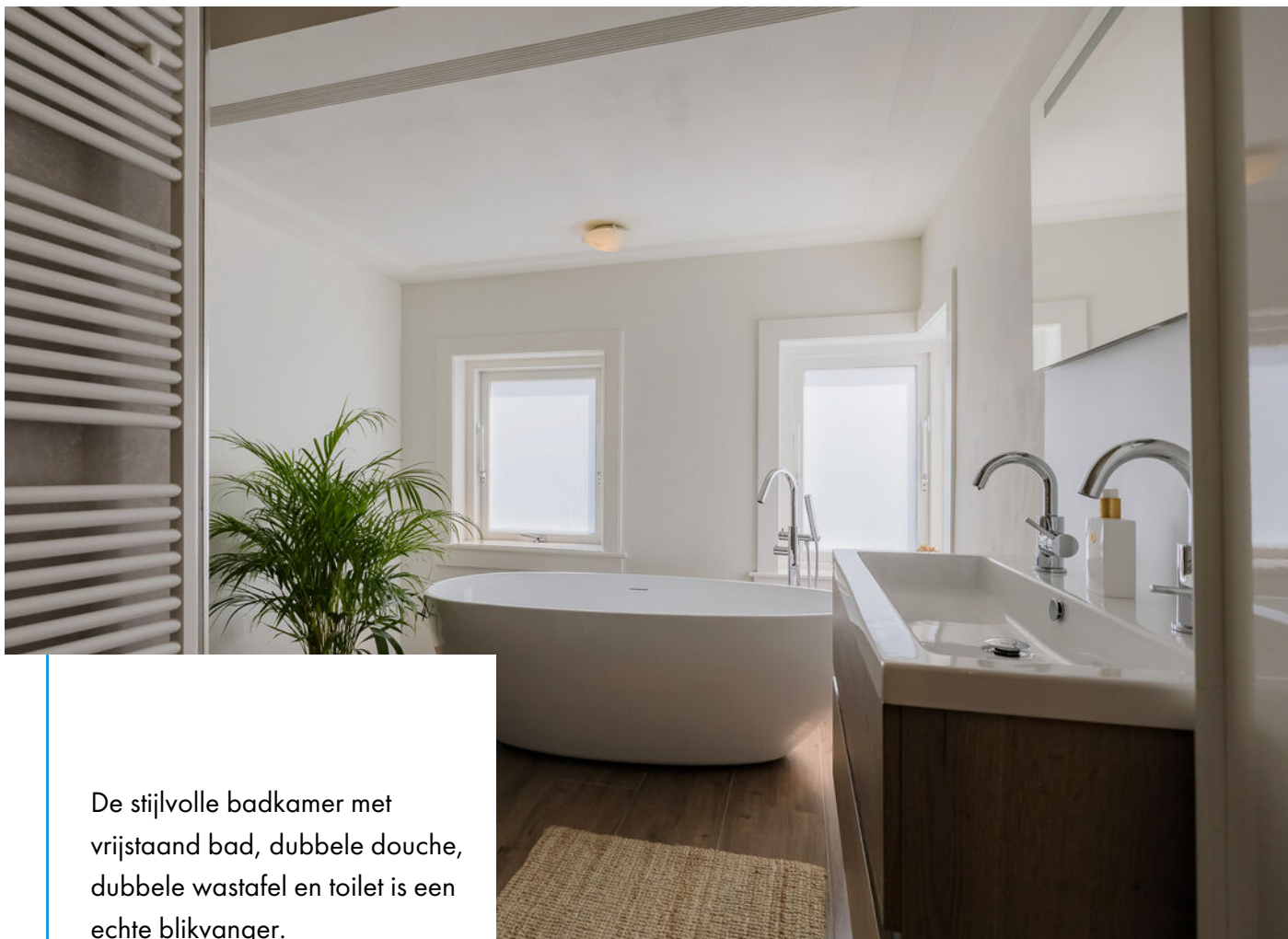
De tweede slaapkamer, in een L-vorm, is eveneens royaal.



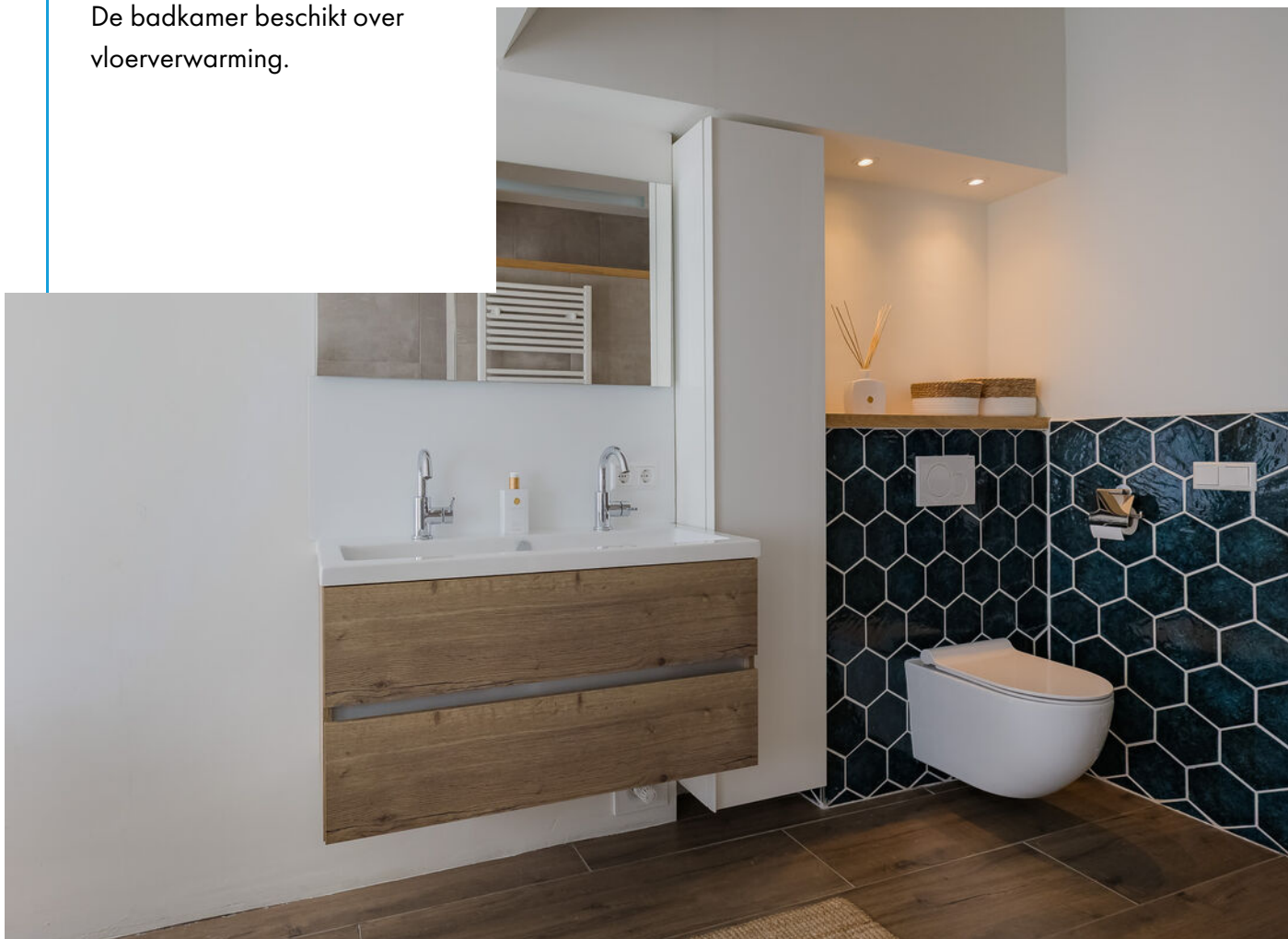


De derde slaapkamer leent zich uitstekend als  
kinderkamer of thuishkantoor.





De stijlvolle badkamer met  
vrijstaand bad, dubbele douche,  
dubbele wastafel en toilet is een  
echte blikvanger.  
De badkamer beschikt over  
vloerverwarming.





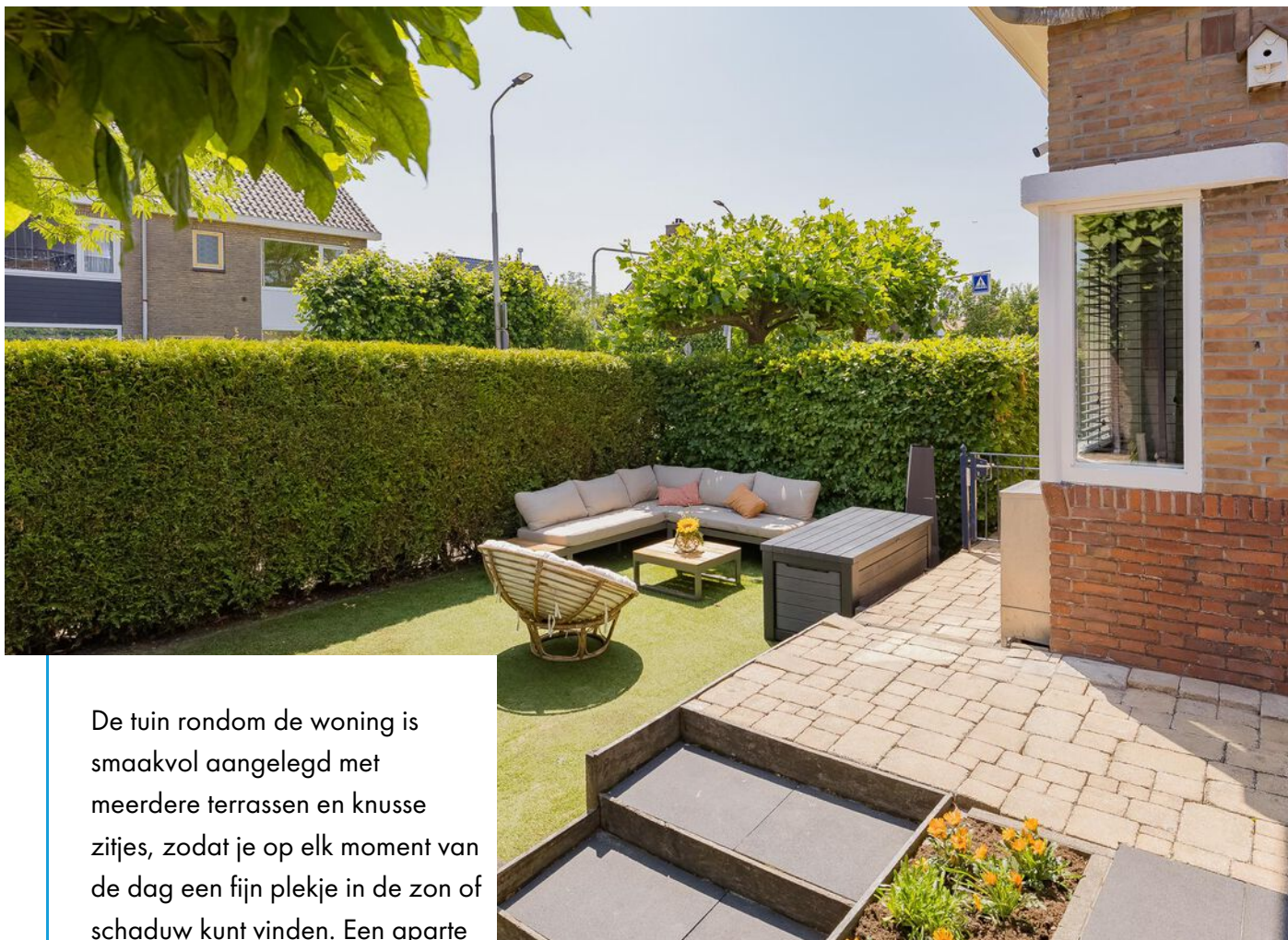




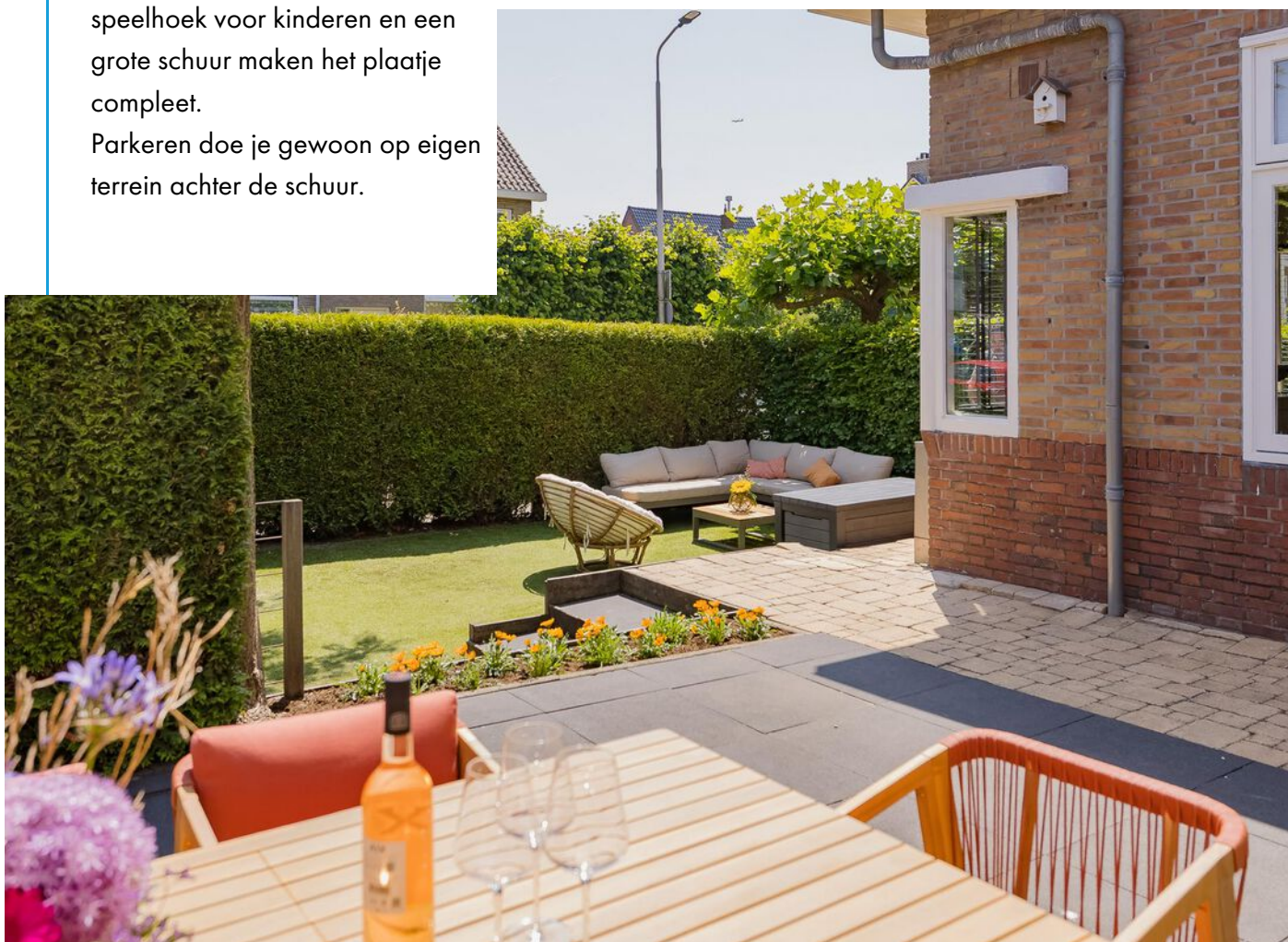


Een vaste trap geeft toegang tot de zolderverdieping met een vijfde, ruime slaapkamer en extra bergruimte/ inloopkast; ideaal als logeerkamer, hobbyruimte of chillplek voor tieners.





De tuin rondom de woning is smaakvol aangelegd met meerdere terrassen en knusse zitjes, zodat je op elk moment van de dag een fijn plekje in de zon of schaduw kunt vinden. Een aparte speelhoek voor kinderen en een grote schuur maken het plaatje compleet. Parkeren doe je gewoon op eigen terrein achter de schuur.

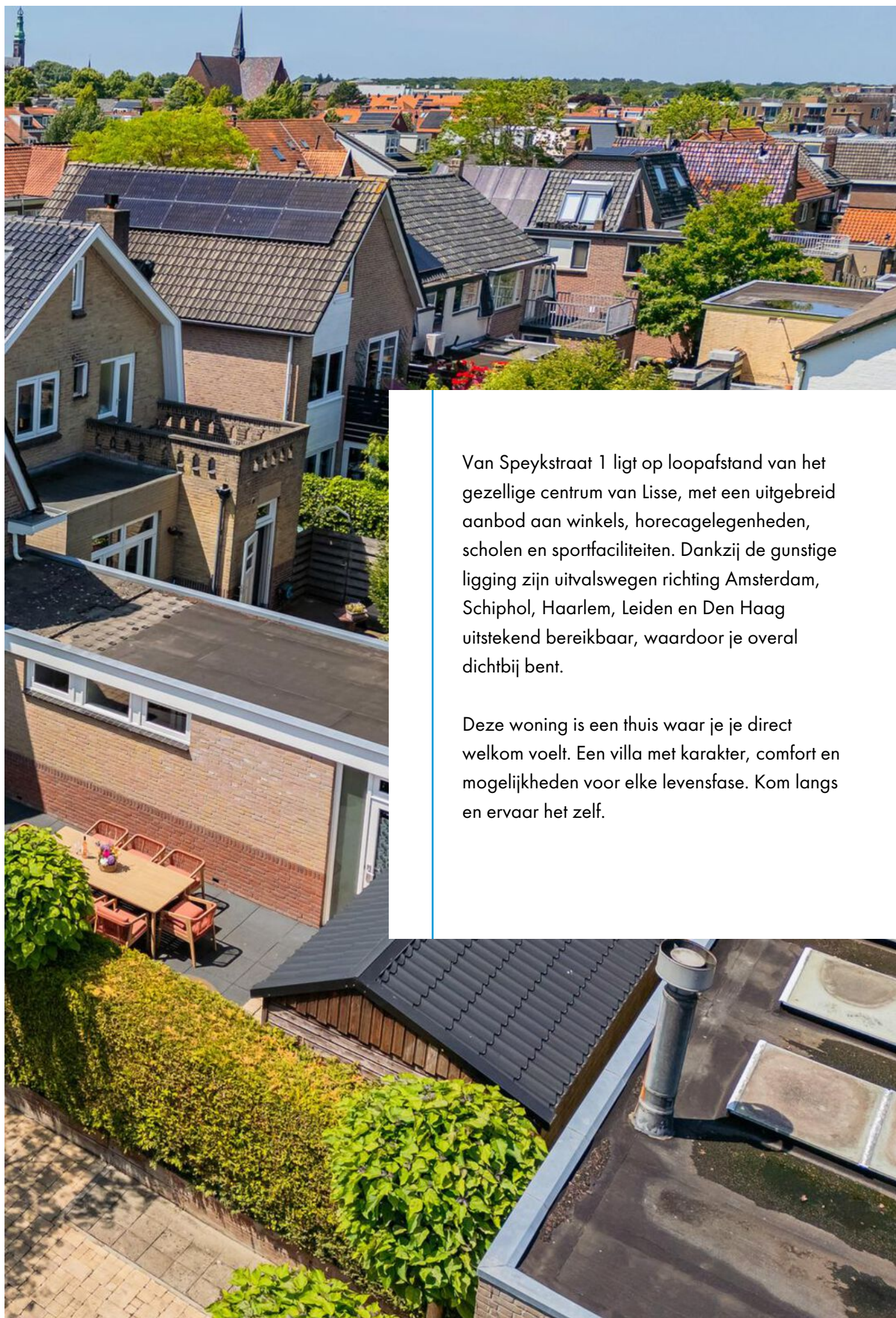












Van Speykstraat 1 ligt op loopafstand van het gezellige centrum van Lisse, met een uitgebreid aanbod aan winkels, horecagelegenheden, scholen en sportfaciliteiten. Dankzij de gunstige ligging zijn uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol, Haarlem, Leiden en Den Haag uitstekend bereikbaar, waardoor je overal dichtbij bent.

Deze woning is een thuis waar je je direct welkom voelt. Een villa met karakter, comfort en mogelijkheden voor elke levensfase. Kom langs en ervaar het zelf.



### Kortom

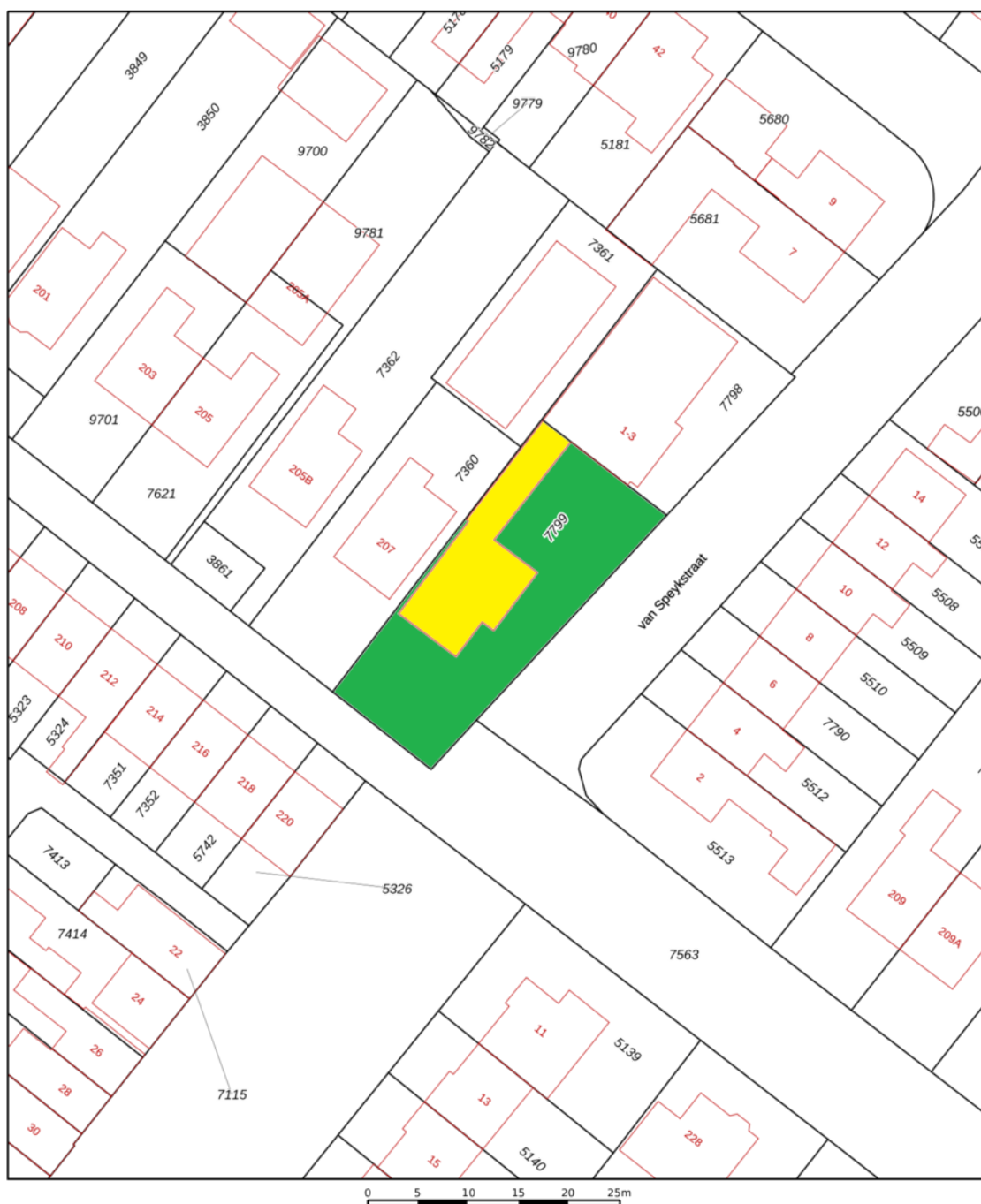
- Vrijstaande villa met 206 m<sup>2</sup> woonoppervlak;
- Grotendeels gerenoveerd en verduurzaamd, mét behoud van prachtige details zoals glas-in-lood ramen;
- Vijf slaapkamers, twee luxe badkamers
- Slaapkamer + badkamer op begane grond met eigen entree. Tevens geschikt als au pair-verblijf, mantelzorg of voor kinderen die langer thuis wonen;
- Centrale ligging nabij centrum Lisse, scholen & uitvalswegen. Amsterdam, Schiphol, Haarlem, Leiden, Den Haag bereikbaar binnen 30 autominuten.



Niet alleen charmant, ook verduurzaamd en goed onderhouden:

- 16 zonnepanelen
- HR++ glas op de begane grond en volledig dubbel glas
- Gevel- en dakisolatie
- Vloerverwarming in keuken, bijkeuken en beide badkamers
- Volledig gerenoveerde fundering en betonnen begane grondvloer (2004)
- Dak vernieuwd (2004)
- Moderne elektra, bekabeld internet op alle verdiepingen
- Buitenschilderwerk recent uitgevoerd (mei 2025)

# Kadastrale kaart



|             |                                  |                     |                                                                                       |
|-------------|----------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1236</b> | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |  |
| <b>25</b>   | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente |                                                                                       |
|             | Huisnummer                       | Sectie              |                                                                                       |
|             | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             |                                                                                       |
|             | Voorlopige kadastrale grens      | Lisse               |                                                                                       |
|             | Administratieve kadastrale grens | D                   |                                                                                       |
|             | Bebouwing                        | 7799                |                                                                                       |

# Van Speykstraat 1 2161VH Lisse

| <b>Opdrachtgever:</b>                        | Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars |            |
|----------------------------------------------|----------------------------------|------------|
| <b>Datum opname:</b>                         | 17 juni 2025                     |            |
| <b>Datum meetrapport:</b>                    | 25 juni 2025                     |            |
| <b>Type woning:</b>                          | Vrijstaande woning               |            |
| <b>Opname door:</b>                          | TibiMedia                        |            |
| Beschrijving                                 |                                  | Aantal m2: |
| Gebruiksopp. Wonen:                          | circa                            | 206,00     |
| Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):     | circa                            | 0,0        |
| Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n): | circa                            | 0,0        |
| Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):          | circa                            | 0,0        |
| Totale Vloer Oppervlakte:                    | circa                            | 206,00     |
| Bruto Inhoud in m3:                          | circa                            | 811        |

Notities bij meting:

*Schuurtje is kant en klare unit en wordt niet als externe bergruimte gezien.*

Dit rapport is opgesteld en ondertekend door Joost Copraij, werkzaam voor TibiMedia. Hierbij verklaar ik het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

Hillegom, 25 juni 2025

Joost Copraij

# Plattegrond - begane grond



Begane grond  
Van Speykstraat 1  
Lisse

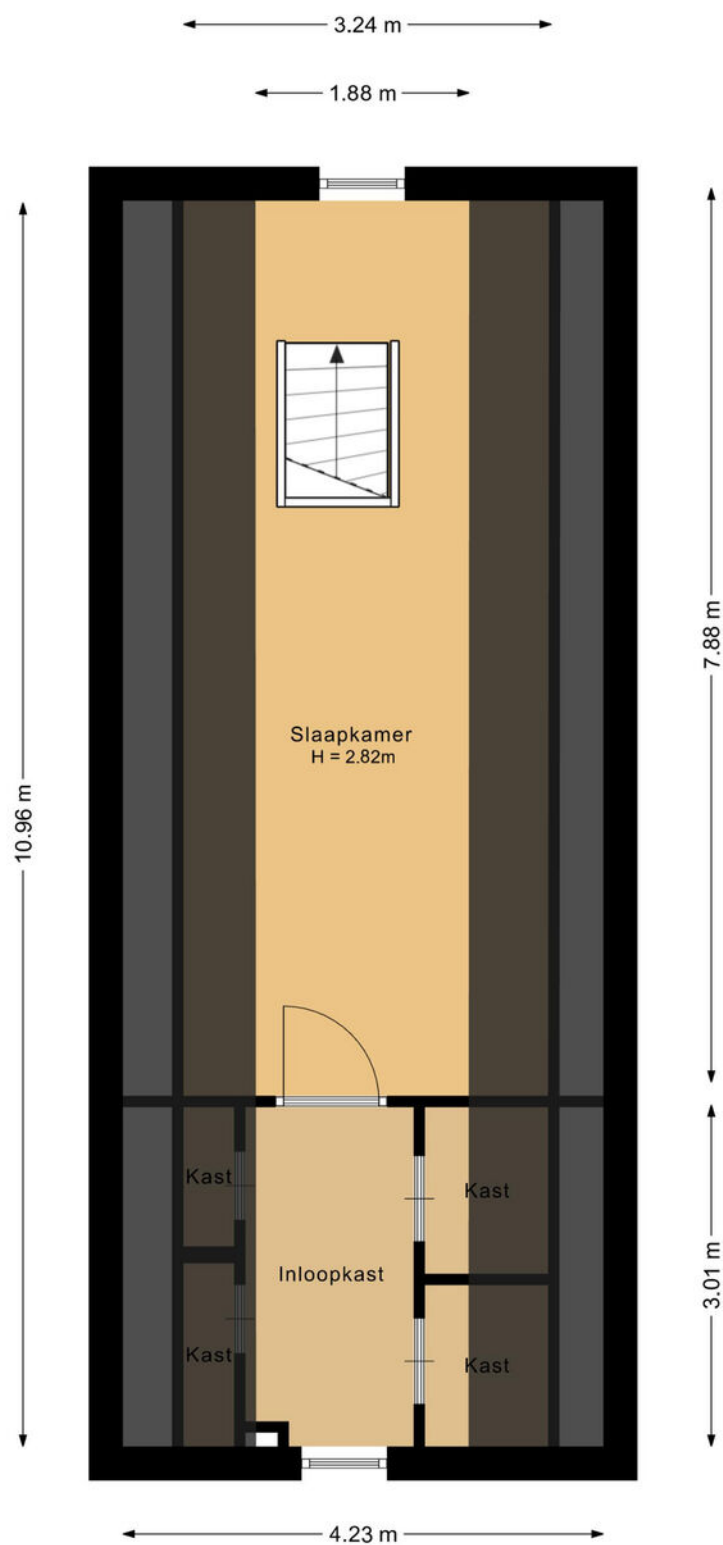
# Plattegrond - eerste verdieping



Eerste verdieping  
Van Speykstraat 1  
Lisse

## Plattegrond - tweede verdieping

---



Tweede verdieping  
Van Speykstraat 1  
Lisse

# Plattegrond - situatie



Situatie  
Van Speykstraat 1  
Lisse

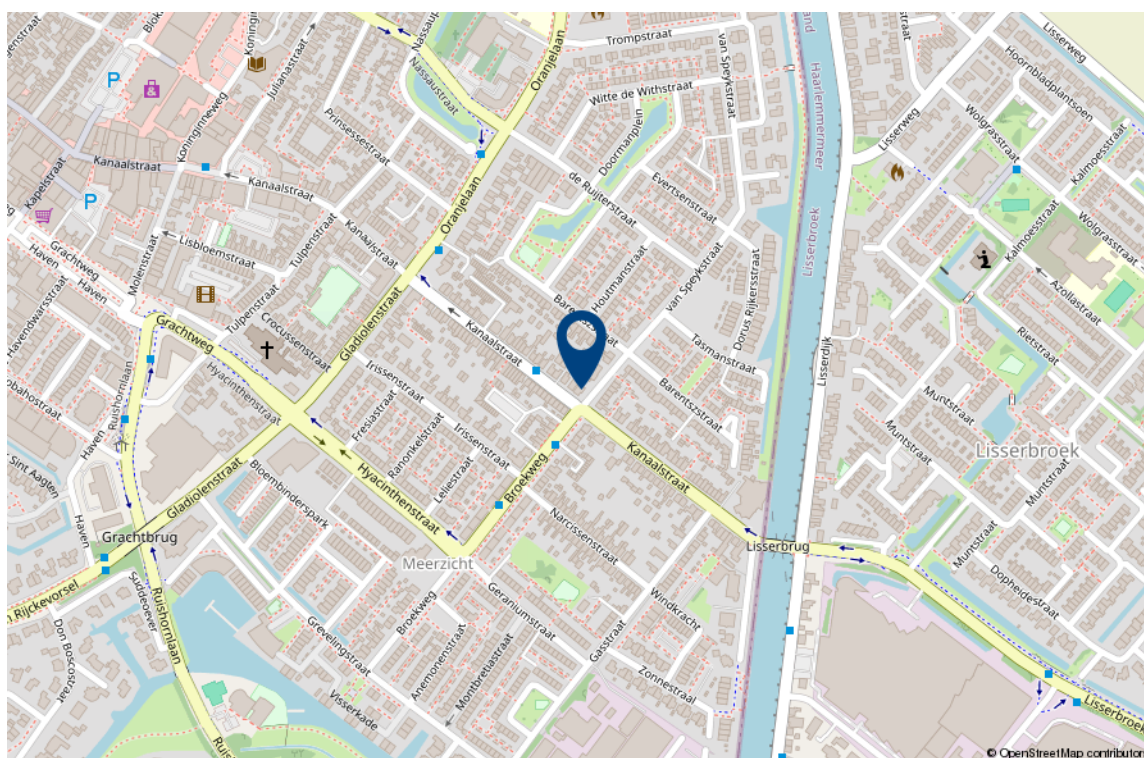
# Wonen in Lisse

---

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                       |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       | X             |          |              |
| (Gas)kachels                             | X             |          |              |
| Radiatorafwerking                        | 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            |
| - vitrages                               |               |          | X            |
| - rolgordijnen                           |               |          | X            |
| - jaloezieën                             |               |          | X            |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - parketvloer                            | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Woning - Keuken                          |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |

# Lijst van roerende zaken

|                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------|---------------|----------|--------------|
| - koelkast             | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie |               | X        |              |
| - vaatwasser           | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat    |               | X        |              |

## Woning - Sanitair/sauna

|                                     |   |  |  |
|-------------------------------------|---|--|--|
| Toilet met de volgende toebehoren   |   |  |  |
| - toilet                            | X |  |  |
| Badkamer met de volgende toebehoren |   |  |  |
| - ligbad                            | X |  |  |
| - douche (cabine/scherf)            | X |  |  |
| - wastafel                          | X |  |  |
| - wastafelmeubel                    | X |  |  |
| - toiletkast                        | X |  |  |
| - toilet                            | X |  |  |

## Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

|                                                 |   |   |  |
|-------------------------------------------------|---|---|--|
| (Voordeur)bel                                   | X |   |  |
| Alarminstallatie                                |   | X |  |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X |   |  |
| Rookmelders                                     | X |   |  |
| (Klok)thermostaat                               | X |   |  |
| Zonnepanelen                                    | X |   |  |
| Warmwatervoorziening, te weten                  |   |   |  |
| - CV-installatie                                | X |   |  |
| - boiler                                        | X |   |  |

## Tuin - Inrichting

|                       |   |  |  |
|-----------------------|---|--|--|
| Tuinaanleg/bestrating | X |  |  |
| Beplanting            | X |  |  |

## Lijst van roerende zaken

---

|                                 | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Tuin - Verlichting/installaties |               |          |              |
| Buitenverlichting               | X             |          |              |
| Tuin - Bebouwing                |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging          | X             |          |              |
| Tuin - Overig                   |               |          |              |
| Overige tuin, te weten          |               |          |              |
| - (sier)hek                     | X             |          |              |
| - vlaggenmast(houder)           | X             |          |              |

## 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. 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 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 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. 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



#### **Angelique de Boer**

Commercieel medewerker  
binnendienst



#### **Daniëlle de Hollander**

Commercieel medewerker  
binnendienst



#### **Marie-José Zwaan**

Commercieel medewerker  
binnendienst



#### **Wendy Vink**

Commercieel medewerker  
binnendienst