

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S



Lisse
van Speykstraat 208



www.vanspeykstraat208.nl

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S

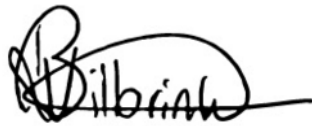
Beste geïnteresseerde,

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. Vlucht Makelaars



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



 info@wilbrinkvandervlugt.nl
 (0252) 41 90 49

 www.vanspeykstraat208.nl

LISSE

VAN SPEYKSTRAAT 208

Type	: Vrijstaande villa met garage en vrij uitzicht over de Ringvaart
Bouwjaar	: 2020
Kadastraal	: Lisse, sectie D, perceelnummers 9399 en 9404
Perceeloppervlakte	: 713 m ²
Woonoppervlakte	: 241 m ²
Overige inpandige ruimte	: 43 m ²
Externe bergruimte	: 5 m ²
Inhoud woning	: 1052 m ³
Tuin	: Tuin rondom en parkeren op eigen terrein
Verwarming	: Cv-ketel en gehele vloerverwarming
Warm water	: Cv-ketel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Zonnepanelen	: 53 zonnepanelen
Energie label	: A, opgave bouwer voor aanleg 53 zonnepanelen
Onroerend zaak bel.	: € 1.104,59 per jaar
Oplevering	: In overleg
Vraagprijs	: € 1.495.000,- kosten koper

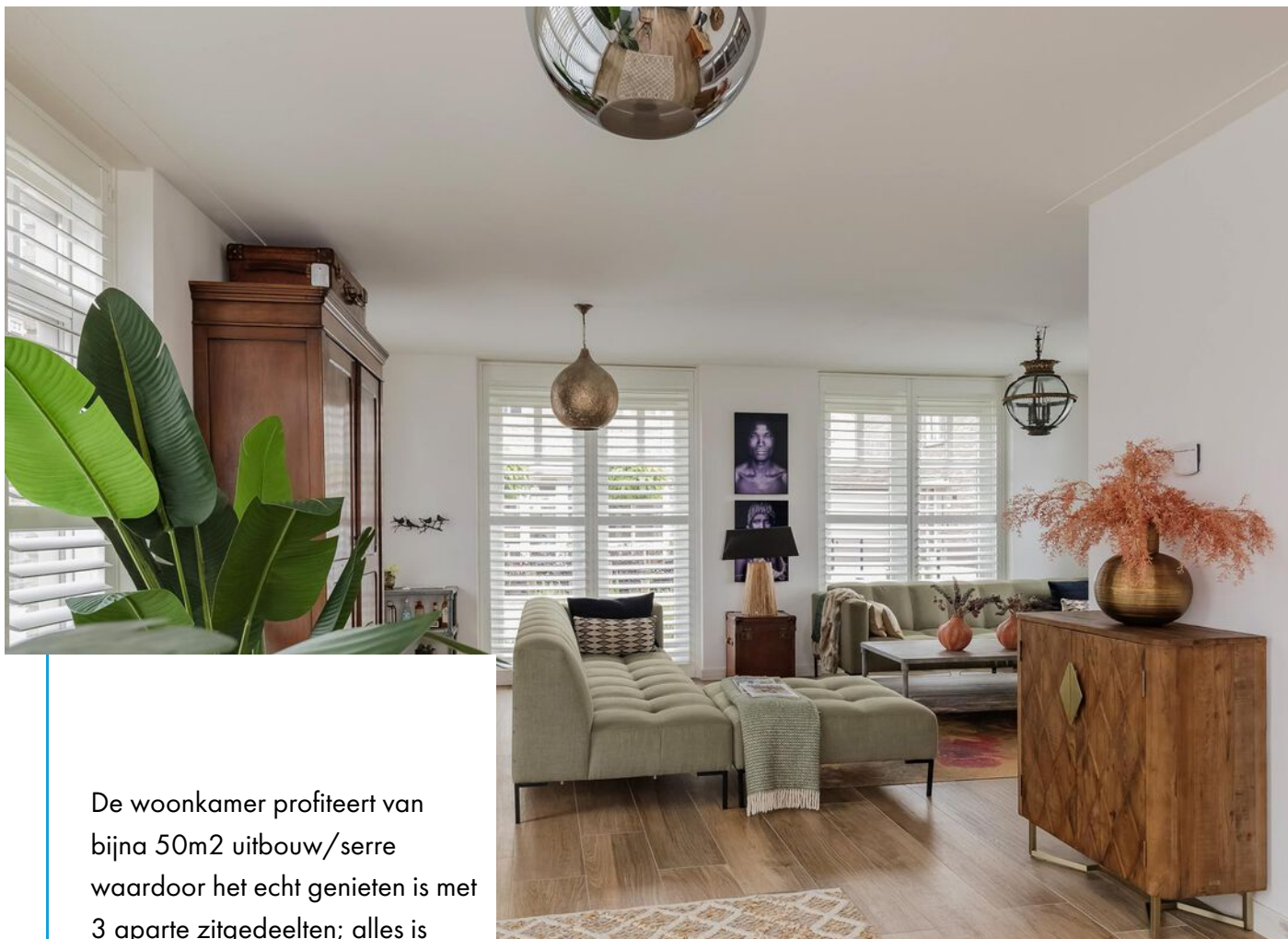




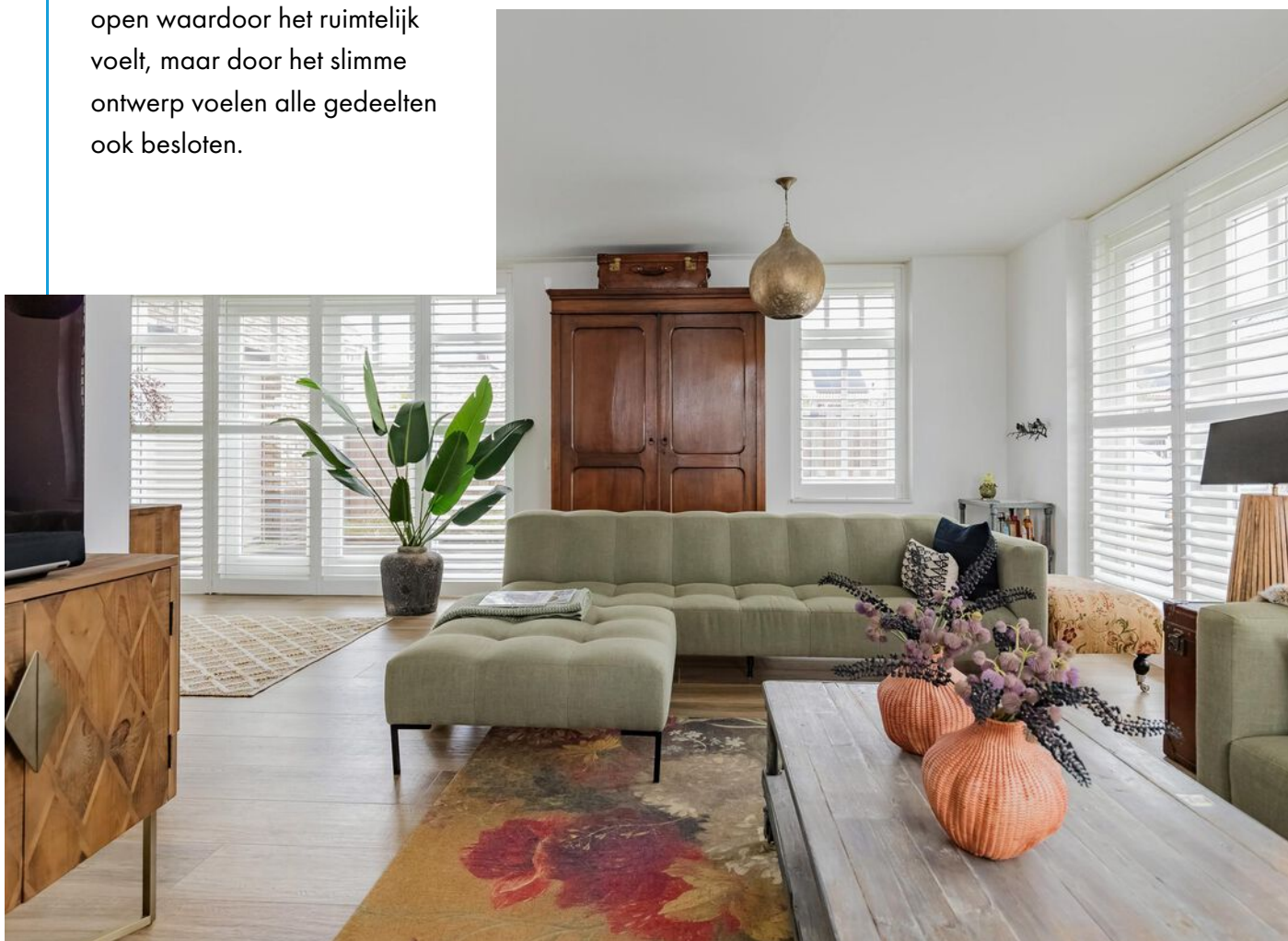
Deze villa is gelegen in de geliefde wijk De Waterkanten, nabij het centrum van Lisse en dichtbij scholen.

Uniek is het grote perceel, met honderden meters vrij uitzicht over de Ringvaart en de kenmerkende brug naar Lisserbroek.

De lichtinval is prachtig op alle verdiepingen, omdat het ontwerp van de villa op het oosten en zuiden is georiënteerd.



De woonkamer profiteert van bijna 50m2 uitbouw/serre waardoor het echt genieten is met 3 aparte zitgedeelten; alles is open waardoor het ruimtelijk voelt, maar door het slimme ontwerp voelen alle gedeelten ook besloten.





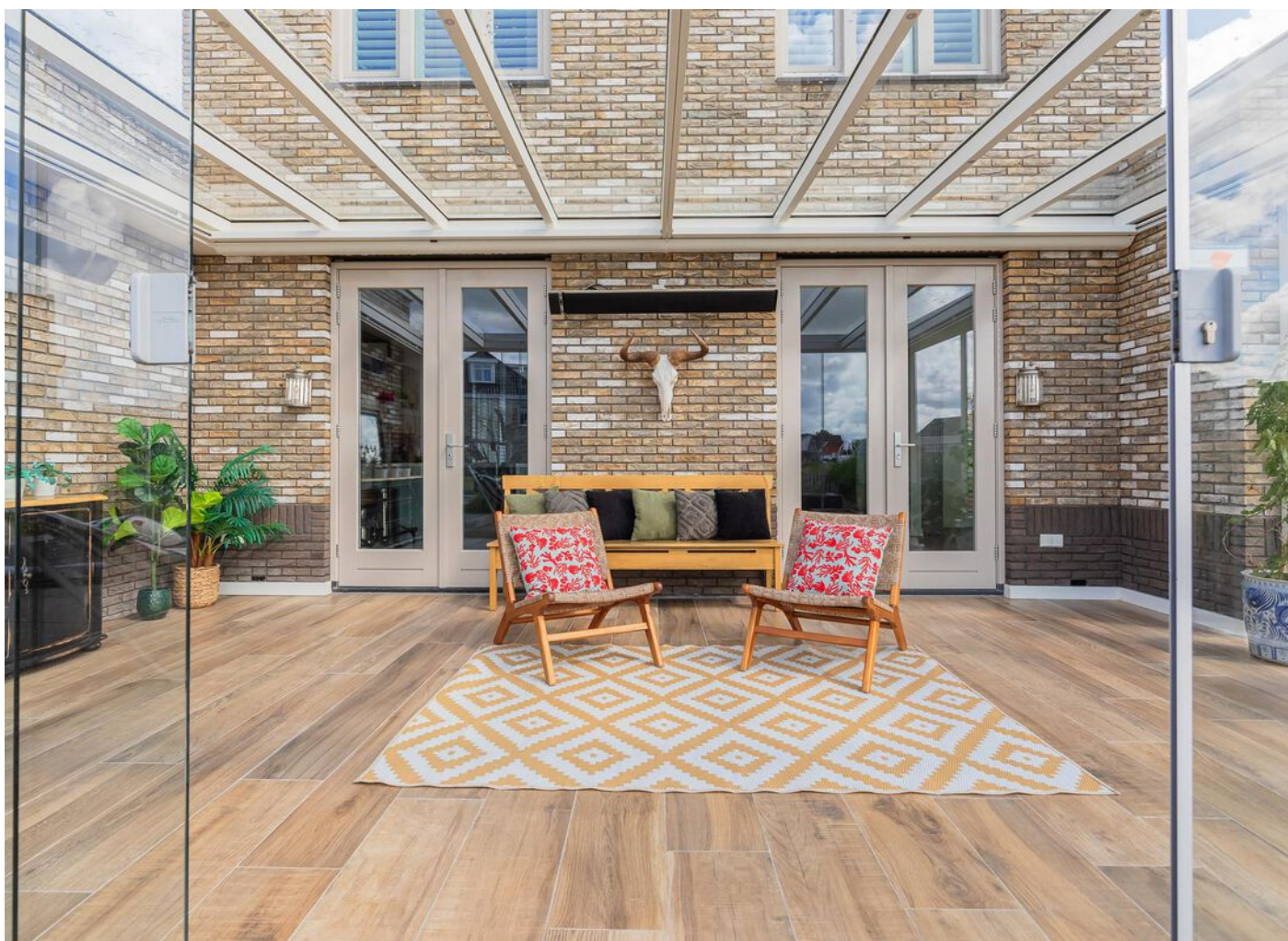


De luxe keuken met kookeiland, natuurstenen blad (marmmer) en veel bergruimte is zowel praktisch als een lust voor het oog.

Het is mogelijk om alle seizoenen van de aangebouwde serre aan de zuidzijde te genieten door de sterke keramische paneelverwarming en volledige zonwering. De serre heeft dezelfde keramiek houtvloer als de rest van de woning en voelt als 1 geheel met de woonkamer door de dubbele openslaande deuren.







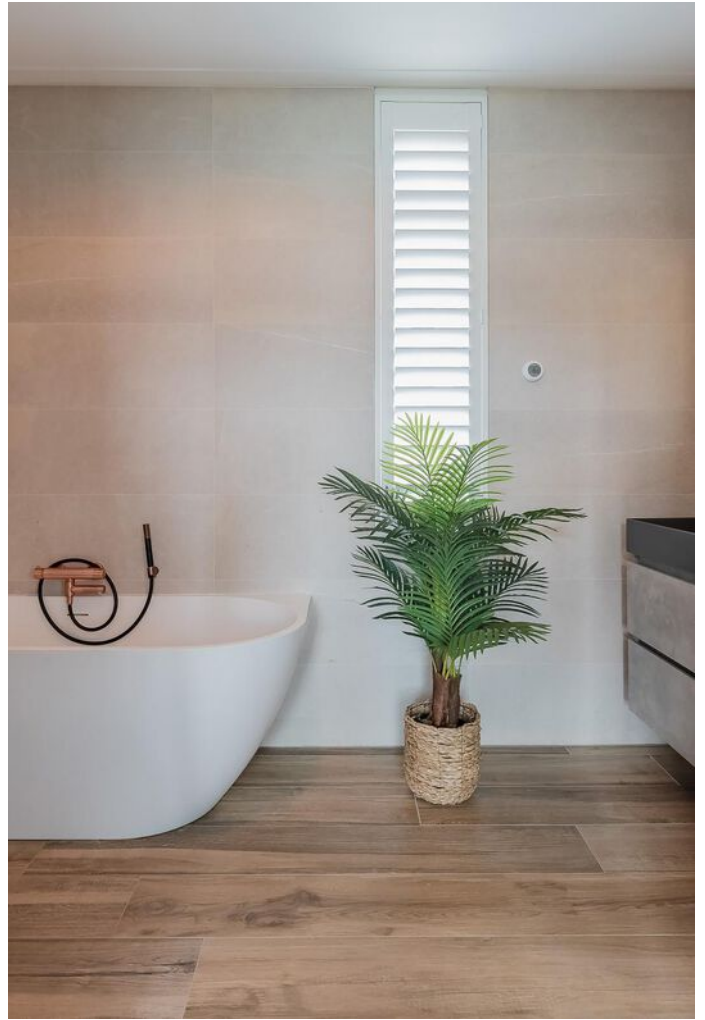


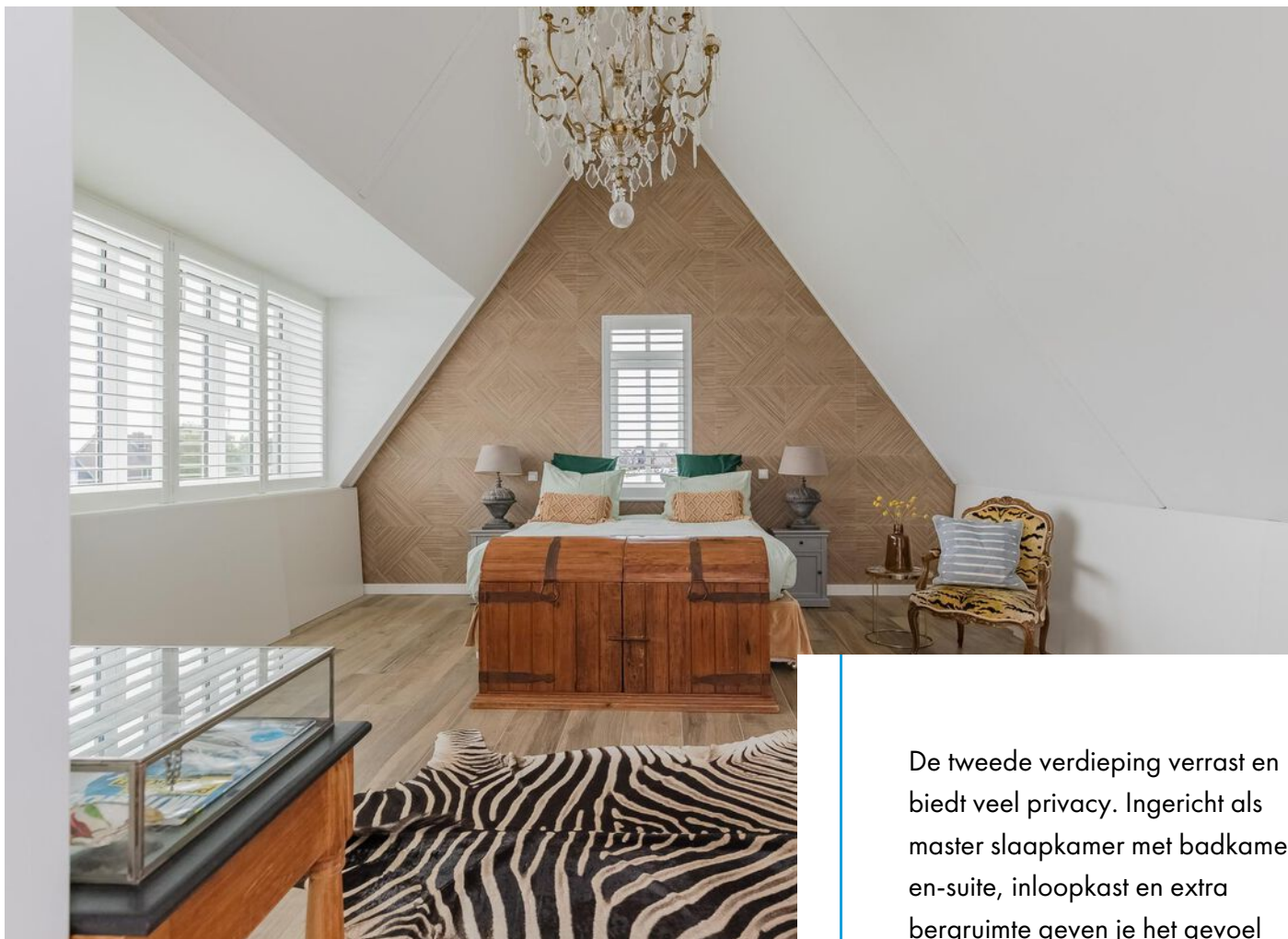


Ruime overloop met daglicht, apart toilet, 3 ruime slaapkamers, waarvan 1 met inloopkast en een royale badkamer met dubbele wastafel, inloopdouche en bad.





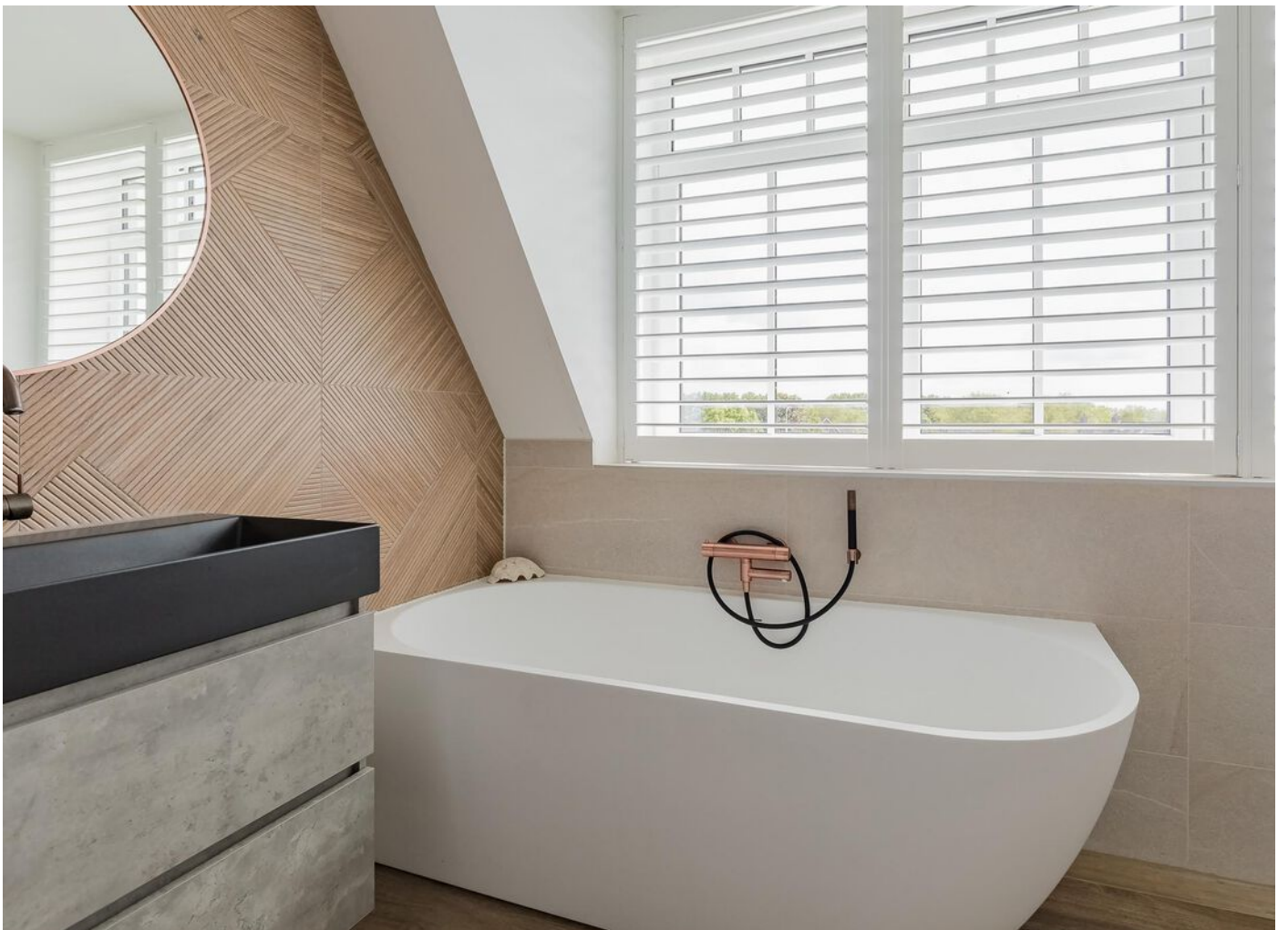




De tweede verdieping verrast en biedt veel privacy. Ingericht als master slaapkamer met badkamer en-suite, inloopkast en extra bergruimte geven je het gevoel van een klein appartement.

De 8 meter brede dakkapel brengt veel licht en prachtig uitzicht over de Ringvaart.







De tuin is fraai aangelegd, gelegen aan ruim water zowel aan de oostzijde (Ringvaart zijde) en het zuiden.

Het water aan de zuidzijde geeft enorm veel privacy als je lekker in de tuin zit met vrienden of familie. Er zijn verschillende zitmogelijkheden. Zo is er 70m² hardhouten vlonder aan het water waar je heerlijk kan vertoeven.

Hoewel het geen open vaarwater is, is een stukje varen op een sup of in een klein bootje door de wijk hier zeker mogelijk.







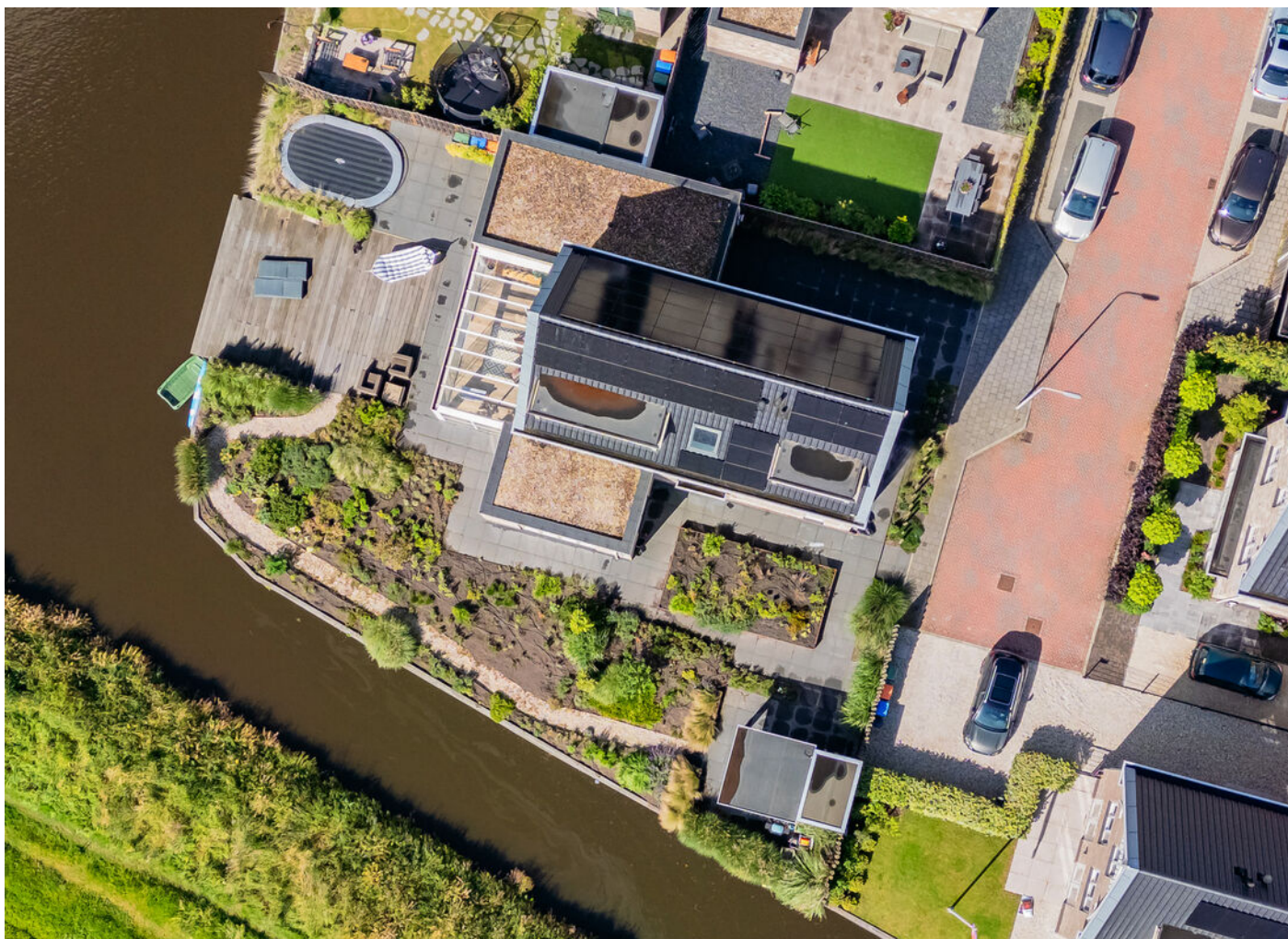




De garage biedt plaats voor 2 auto's, motoren of scooters en daarnaast is er een aparte fietsenberging met aangebouwde houten tuinoverkapping. Er passen 3 auto's op de oprit die ook voorzien is van een eigen laadpaal.







Duurzaamheid & comfort

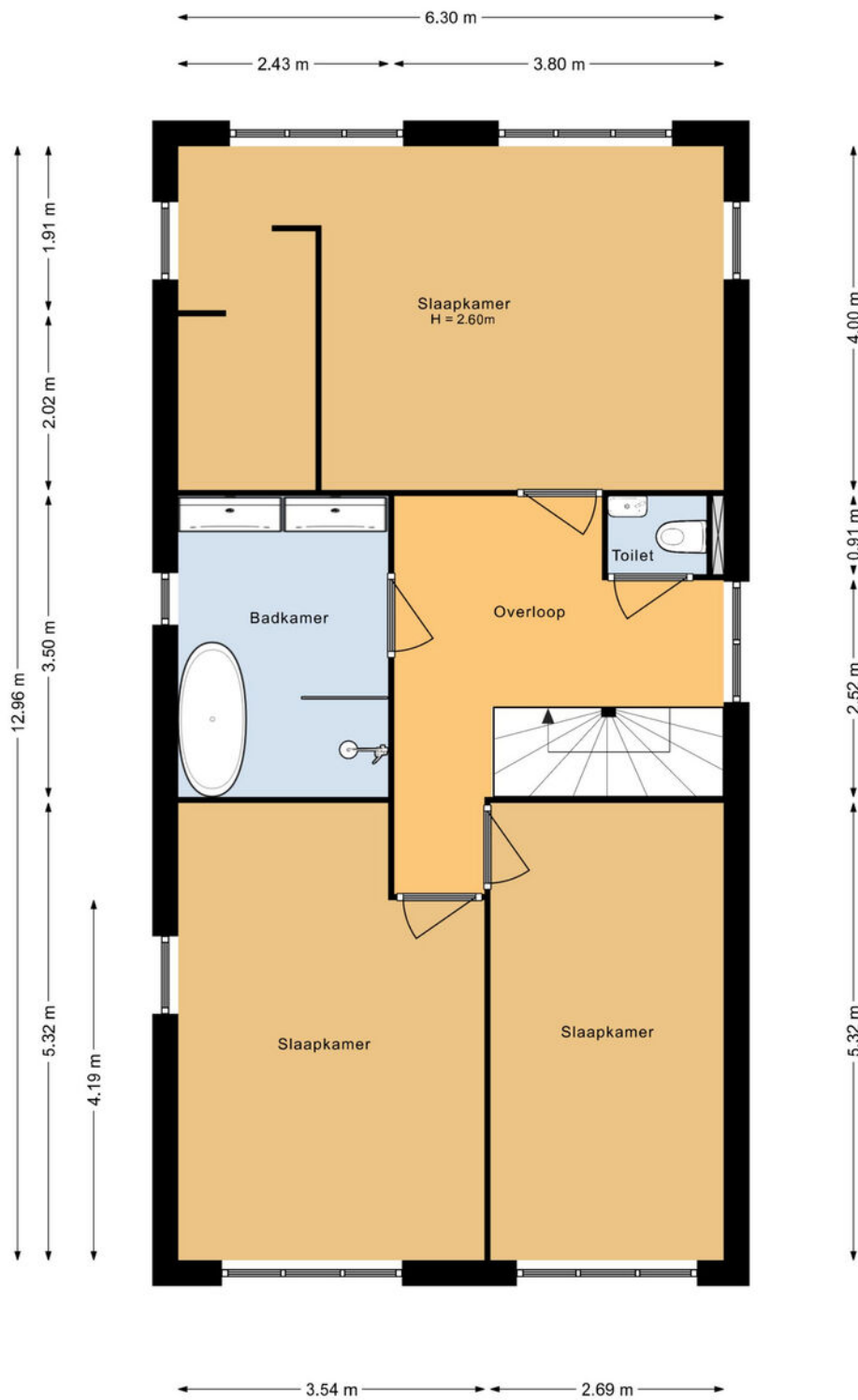
- Vloerverwarming als hoofdverwarming op alle 3 de verdiepingen;
- 53 zonnepanelen en een laadpaal op eigen oprit;
- HR++ glas;
- Energielabel A;
- Minimaal gasverbruik;
- Alarmsysteem ;
- De garage is aan de voor- én achterzijde voorzien van een brede garagedeur;
- Computer en app gestuurde beregeningsinstallatie in de tuin.

Plattegrond begane grond

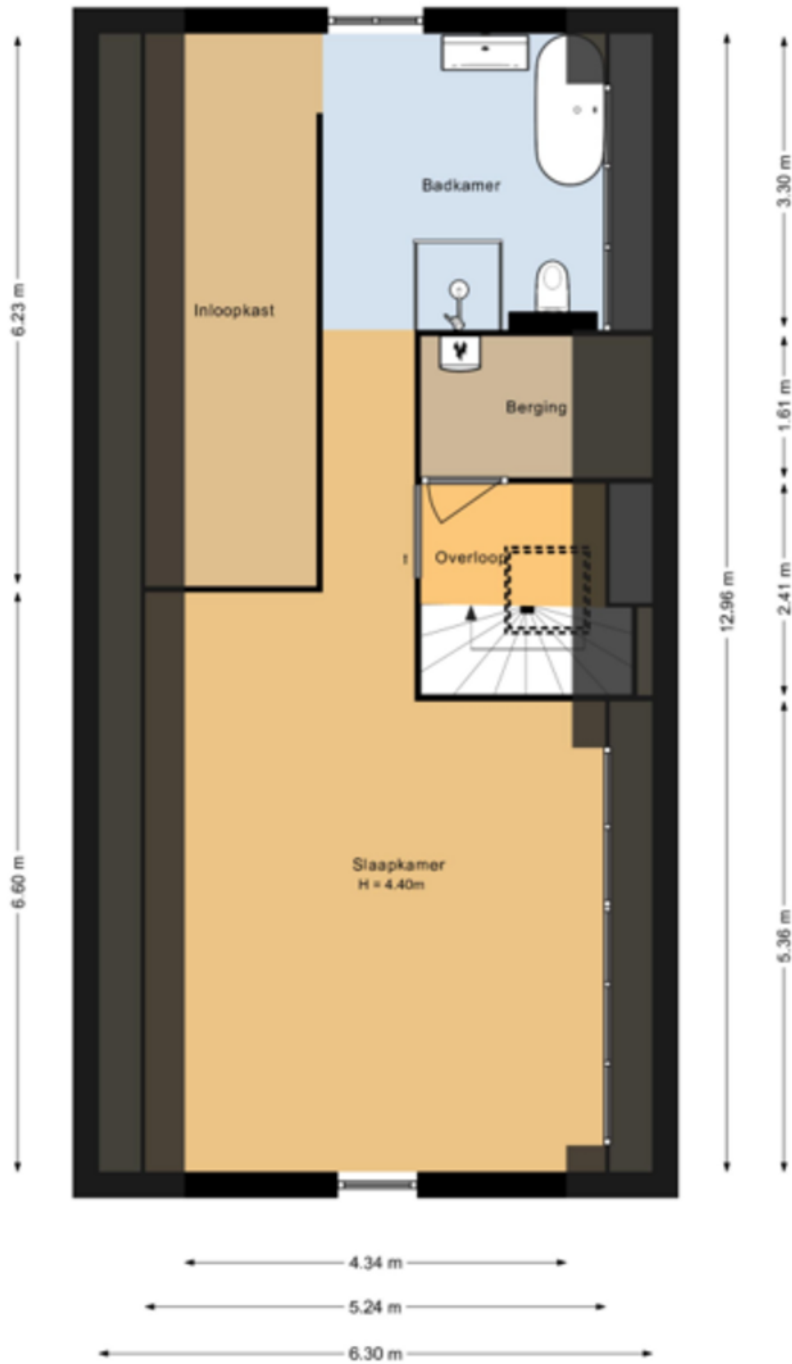


Begane grond
Van Speykstraat 208
Lisse

Plattegrond 1e etage



Plattegrond 2e etage




Plattegrond situatie



Situatie
Van Speykstraat 208
Lisse

Kadastrale kaart



<p>1:25 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 eensluidend uittreksel, geleverd op 23 mei 2024</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Lisse</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 9399</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele</p>	
---	---	---

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			X
- Wegens verhuizing naar Kaapstad, veel design artikelen ter overnamen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 4x grote inloopkasten; circa 17 strekkende meters!	X		
- Veel stellingen/opbergkasten in garage; circa 12 strekkende meter	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- Gehele huis voorzien van brede houten shutters (klassiek, wit). Allemaal op maat gemaakt voor klassieke / Hampton uitstraling	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- Keramiek houtlook "plankenvloer"; gehele huis circa 250m ² , garage 44m ² , glazen serre 26m ² en fietsenberging 6m ²	X		
Overig, te weten			
- Mogelijkheid gashaard, afgedopt in woonkamer	X		
- Alarmsysteem op BG, eerste verdieping en in garage met extra externe sirene	X		
- 4 meter lange dikke houten eettafel met 12 Riviera Maison stoelen			X
- Inbouw bureau met kastruimte slaapkamer zuidzijde			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Servieskast keuken			X
- wijnkasten			X
Keukenaccessoires, te weten			
- gehele keukeninrichting en apparatuur			X
- Stoomfunctie in oven	X		
- Koperen kranen gehele huis	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Design spiegels met verlichting in beide badkamers	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Huis heeft 3 toiletten; 1 op elke verdieping	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Ligbad 2 persoon op beide verdiepingen aanwezig	X		
- Koperen kranen gehele huis en badkamer meubels, 3 wastafels in badkam	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
6.5m breed x 4m diep elektrisch zonnenscherm onder glazen dak serre met Somfy afstandsbedienin	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Huis pas sinds 2021 bewoond, nieuwbouw dus voldoet reeds aan recente isolatie eisen	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- 2 dakkapellen van totaal 8 meter breed van Knipping, volledig geïsoleerd en ook VELUX geïsoleerd dakraam. Iets van Eur 35.000 aanleg	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin onder architectuur aangelegd; kosten incl 80m2 hardhouten vlonders en damwand circa Eur 100.000	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Extra verlichting met bewegingsmelder garage + fietsenberging. Volledige tuinverlichting met spots rondom. inbouw stopcontacten terras water	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
VERASOL glazen CUBE serre aangelegd, op heipalen, betonvloer met zelfde hout keramiek "plankenvloer" als in de woonkamer. Eur 35.000	X		
Garage van 10m diep en 4.6m breed is apart aangebouwd. Aanleg met verlichting en keramiek vloer circa Eur 70.000	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Dikke kastanje stammen tussen ons huis (208) en burens (210) voor mooi effect	X		

Lijst van roerende zaken

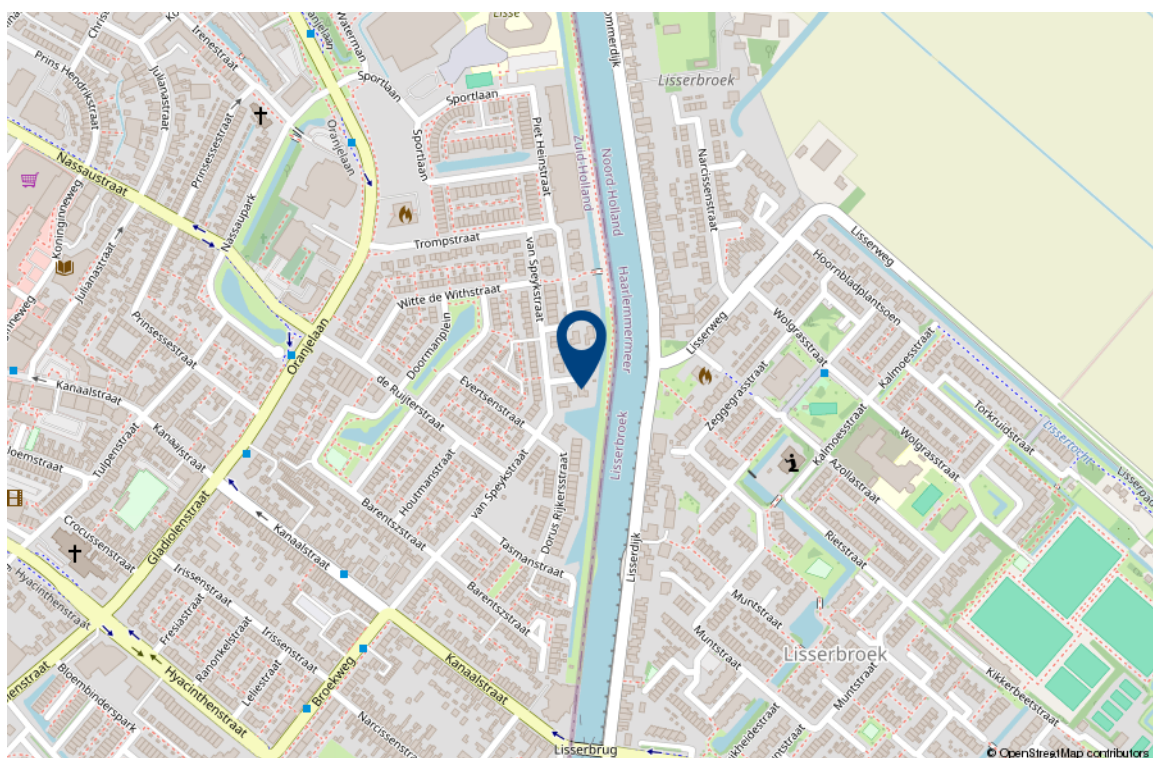
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Damwand aangelegd rondom tuin zodat 713m ² volledig beloopbaar is. 2000m ² water/vijver rondom huis, 1000m ² dijk en enorm uitzicht Ringvaart	X		

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 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. Vlucht Makelaars is dé specialist in de regio.

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 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 Bearz.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