

WILBRINK **V. D. VLUGT**

M A K E L A A R S



Lisse

Don Boscostraat 7



# WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S

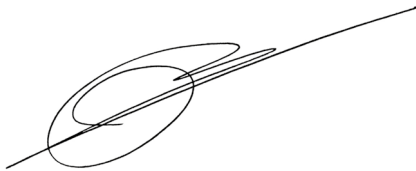
Beste geïnteresseerde,

Namens de verkoper(s) bedanken wij u voor de getoonde interesse in deze woning. Met deze brochure willen we u zo compleet mogelijk informeren over de woning.

Wellicht is dit de woning die u zoekt en breekt een spannende periode aan. Niet alleen voor u, maar ook voor de verkopers. Hoe dan ook zijn zij zeer benieuwd naar uw reactie. Wij vragen u dan ook uw mening (positief of negatief) te laten weten zodat wij de verkopers daarover kunnen inlichten.

Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft of een bod wilt doen, neem dan contact op met ondergetekende.


Met vriendelijke groet,  
Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars



Frits Wilbrink RMT  
Beëdigd NVM Makelaar/Taxateur o.z



 [info@wilbrinkvandervlugt.nl](mailto:info@wilbrinkvandervlugt.nl)

 (0252) 41 90 49

LISSE  
DON BOSCO STRAAT 7

---

Type	: Vrijstaande villa met carport, garage en tuinhuis gelegen aan open vaarwater.
Bouwjaar	: 1972, verbouwd in 1989/1990
Kadastraal	: Gemeente Lisse; Sectie D; Nummer 6160
Perceeloppervlakte	: 1.215m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	: 340m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	: 25m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	: 12m <sup>2</sup>
Inhoud woning	: 1.286m <sup>3</sup>
Tuin	: Rondom, fraai aangelegd met beregeningsinstallatie, vijverpartij en eigen aanlegsteiger.
Verwarming	: cv-ketel (Nefit 2005), vloerverwarming keuken, bijkeuken en ouderbadkamer, open haard 2x.
Warm water	: Boiler.
Isolatie	: gevels deels, dak- en vloerisolatie.
Elek. installatie	: aardlekschakelaars vernieuwd in 2018.
Energie label	: D geldig tot 10 maart 2031
Onroerend zaak bel.	: € 1.964,- per jaar
Voorschot Energiekosten	: € 450,- per maand
Oplevering	: in overleg
Vraagprijs	: € 1.495.000,- k.k.





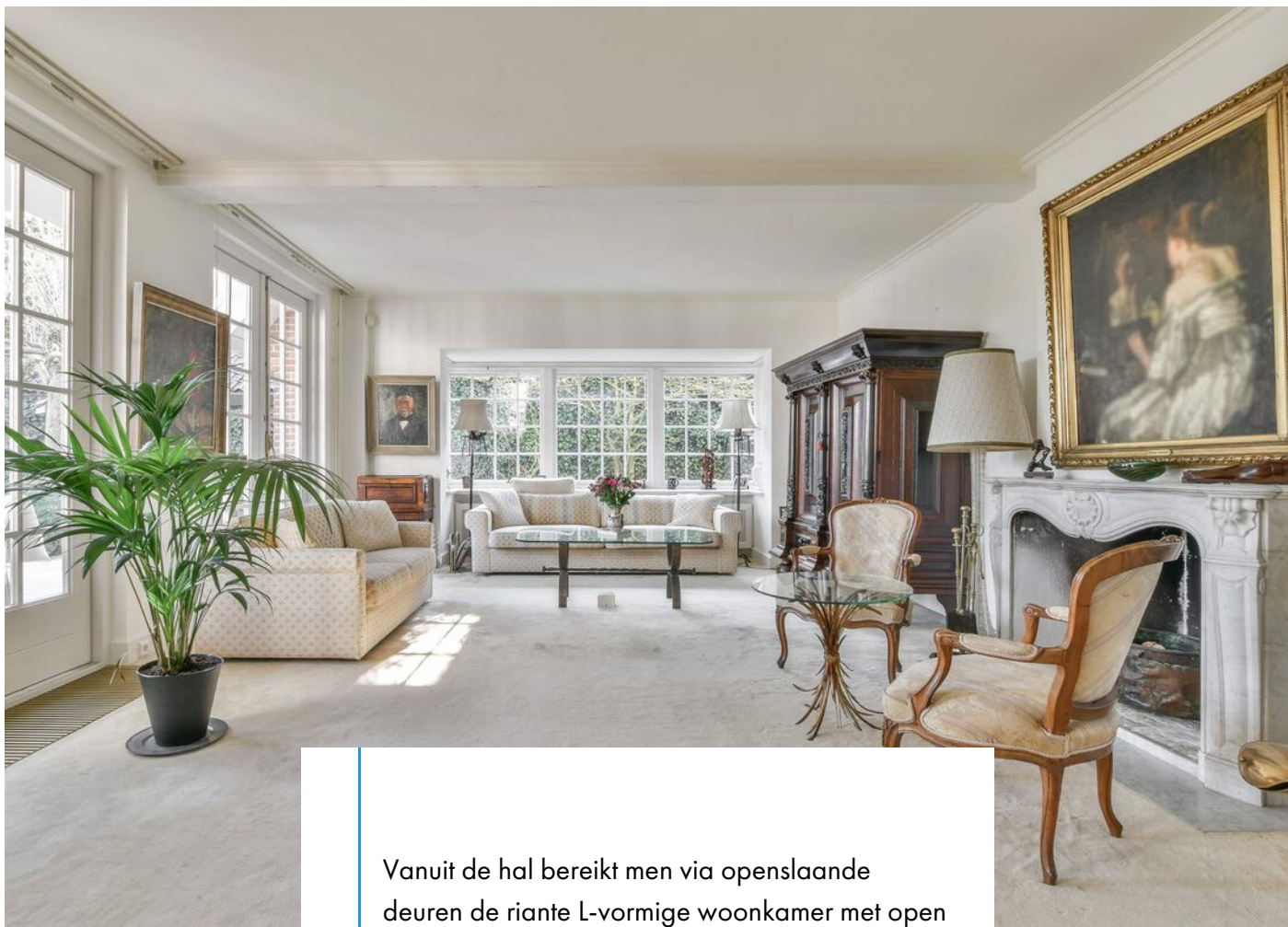
Eén van de mooiste vrijstaande villa's van Lisse (1972) met garage, carport, schitterende tuin met vijverpartij, tuinhuis en aanlegsteiger, gelegen aan open vaarverbinding met o.m. de Kagerplassen.

De villa is in 1989 fraai verbouwd.

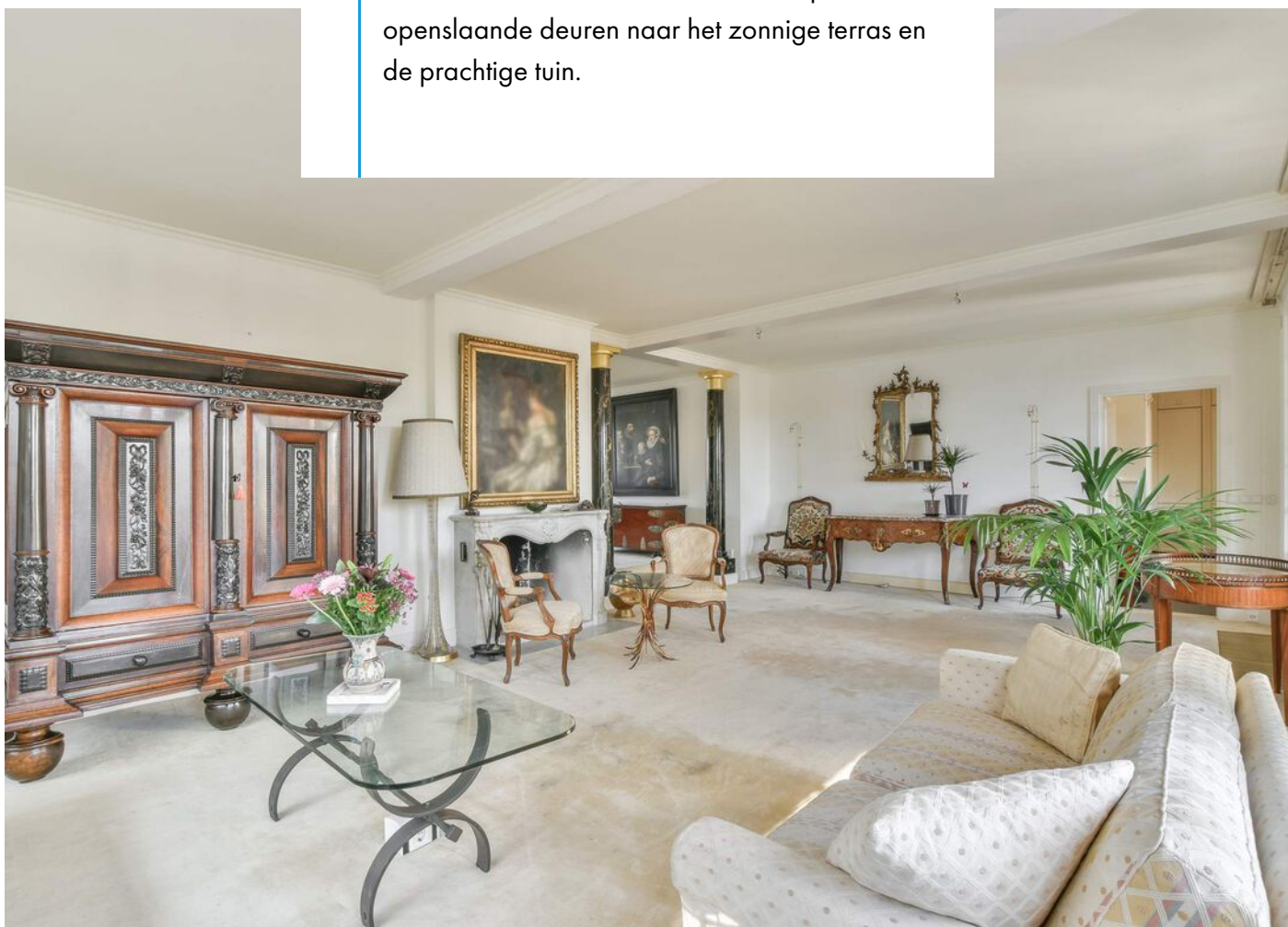
De luxueuze villa is bereikbaar via de met sierbestrating aangelegde oprit, die in een halve cirkel voor de woning langs leidt. De statige bordestrap leidt vervolgens naar de overdekte entree.



De hal heeft lichtinval door ramen met roede verdeling naast de voordeur. In de gang bevinden zich de meterkast, een trapkast en de opstelling van de elektrische installatie, die achter spiegeldeuren met roede verdeling is geplaatst. Ook bevindt zich hier de trap naar de 1e etage. In een aparte nis bevinden zich vervolgens de garderobe en de toiletruimte.



Vanuit de hal bereikt men via openslaande deuren de riante L-vormige woonkamer met open haard. De woonkamer heeft 3 paar openslaande deuren naar het zonnige terras en de prachtige tuin.













De werkkamer is gesitueerd aan de voorzijde van de woning. Deze kamer, tevens met open haard, heeft via openslaande deuren toegang tot de voortuin.





Vanuit de living bereikt men vervolgens de woonkeuken, die uitkijkt op het achtergelegen terras en de achtertuin. Ook deze ruimte is bijzonder royaal; er is ruimte genoeg voor een grote eettafel. De keuken is uitgerust met een granieten werkblad met dubbele spoelbak en voorzien van luxe inbouwapparatuur als; een gasfornuis, een afzuigkap, een vaatwasser, een oven, een magnetron en een koelkast

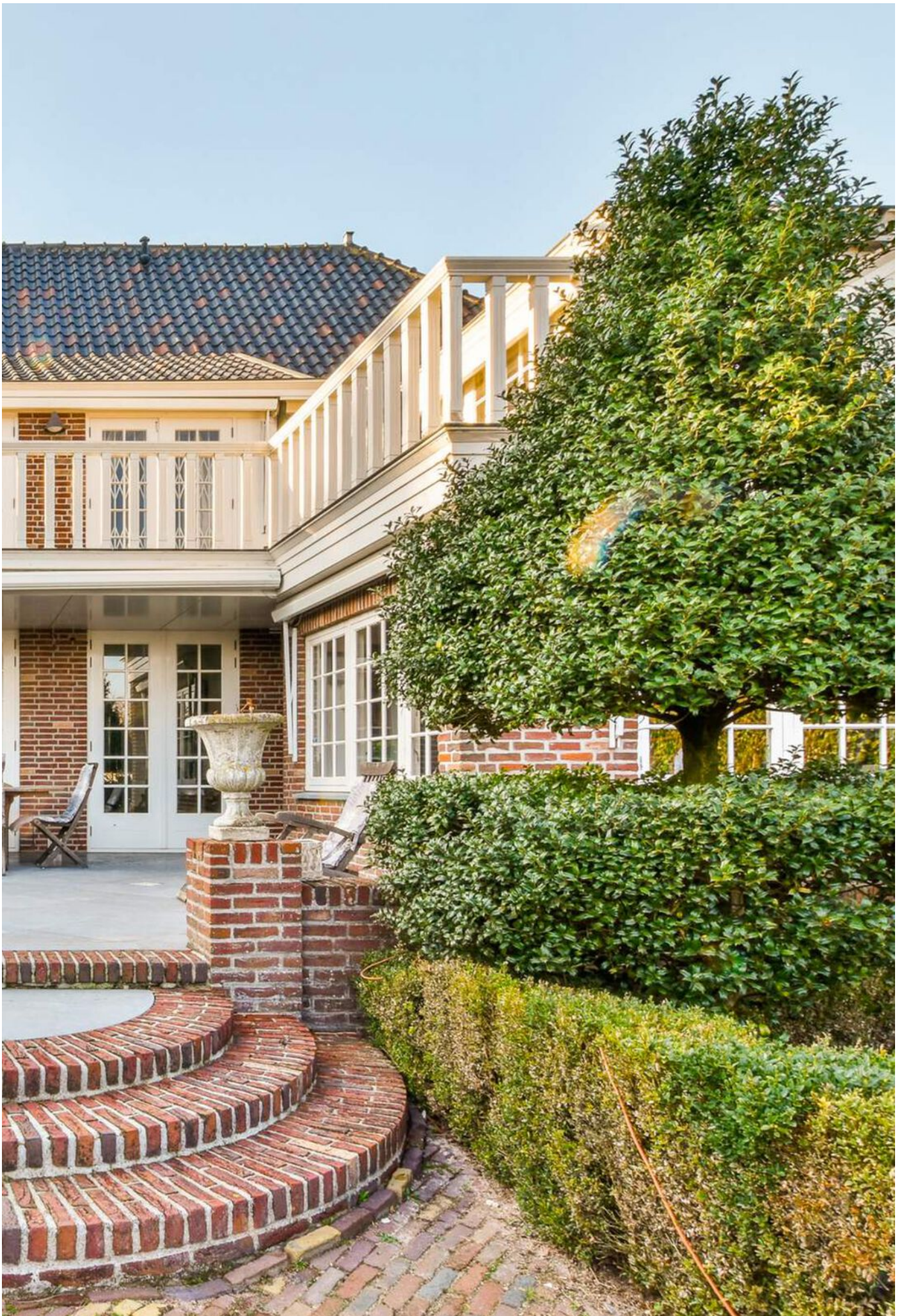
Onder de natuurstenen vloer van de keuken en de bijkeuken ligt vloerverwarming.

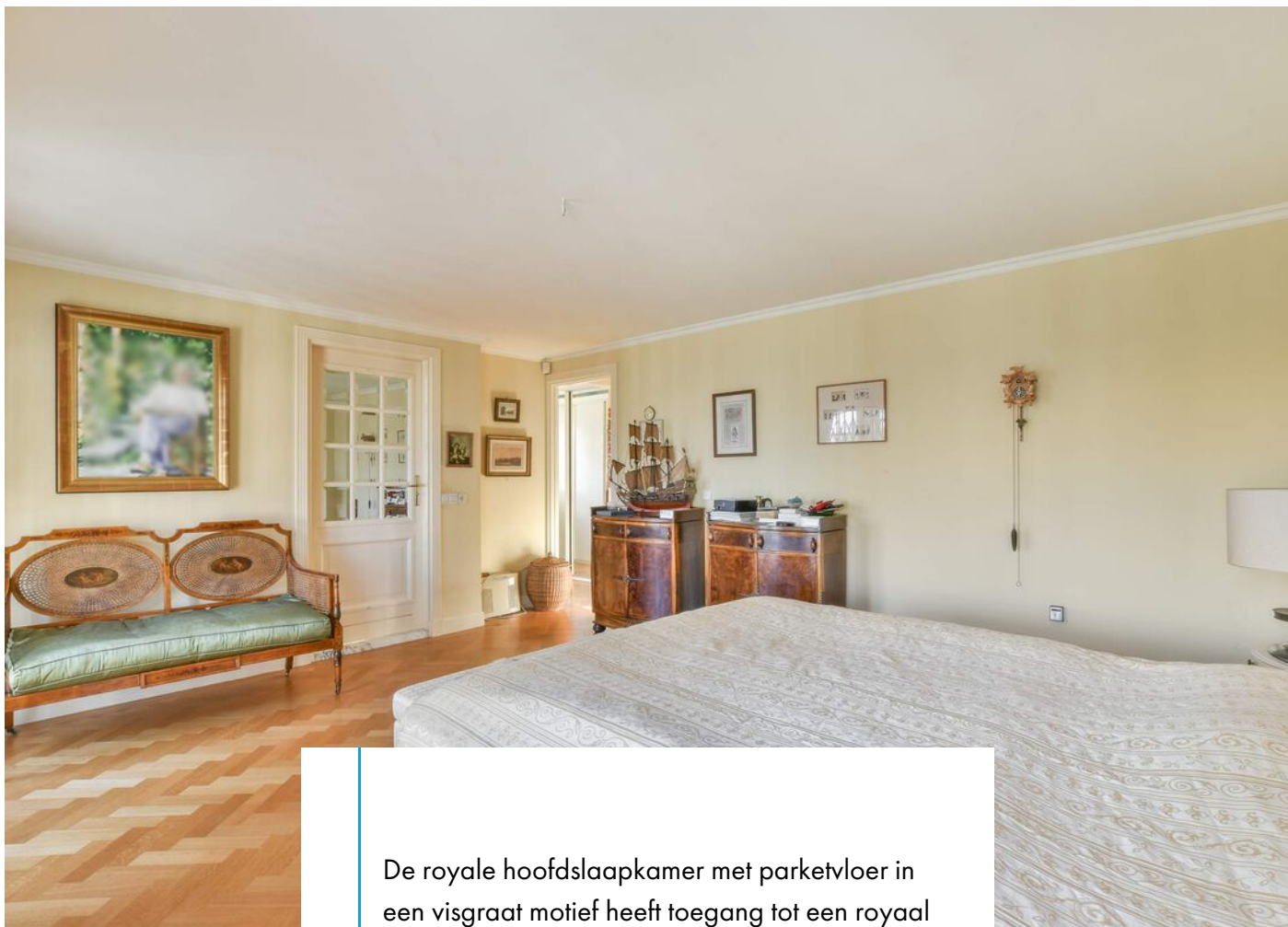
Achter de keuken is de bijkeuken gelegen, deze is ook voorzien van een keukenopstelling. tevens bevindt zich er nog een toilet.



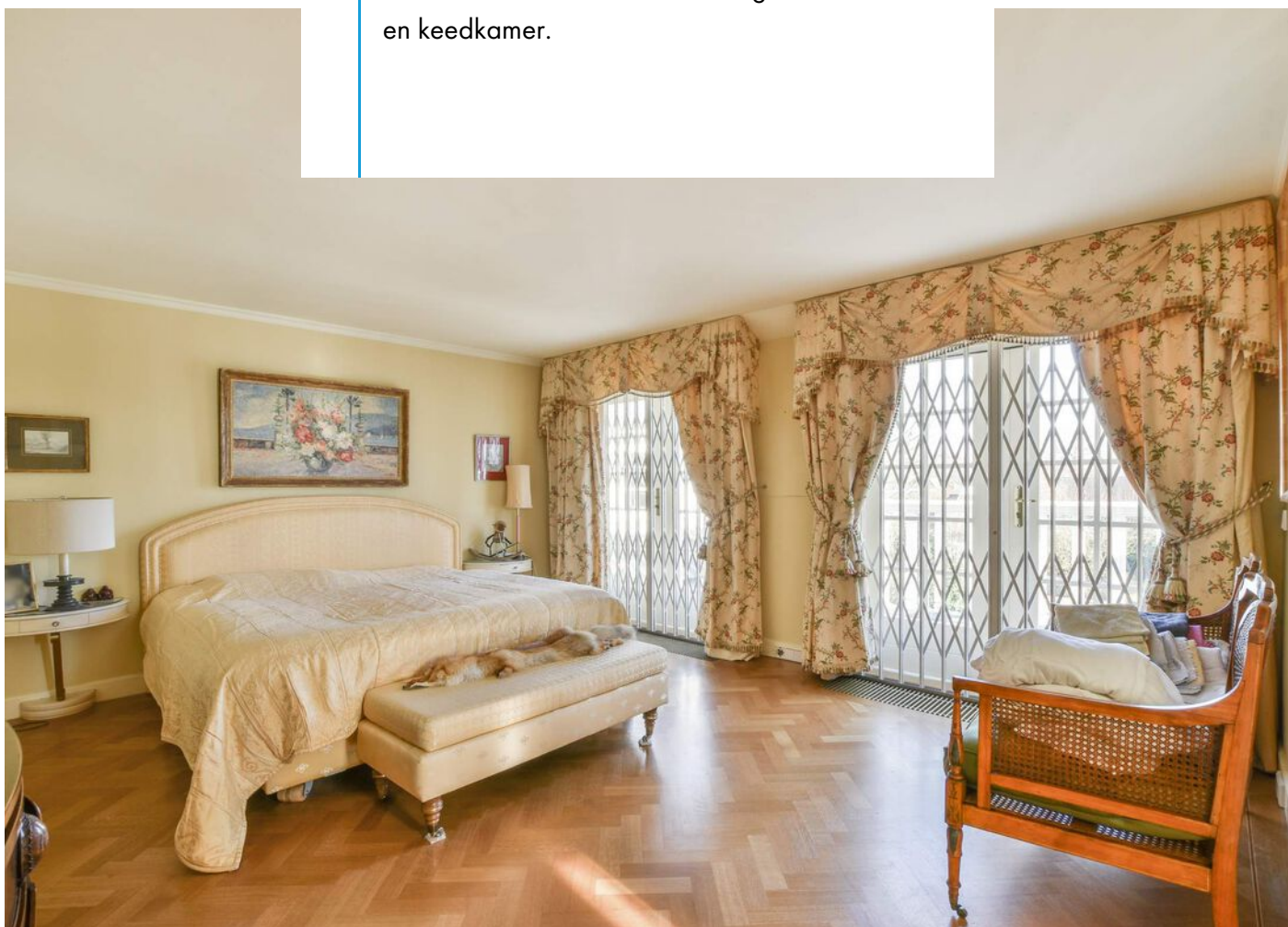






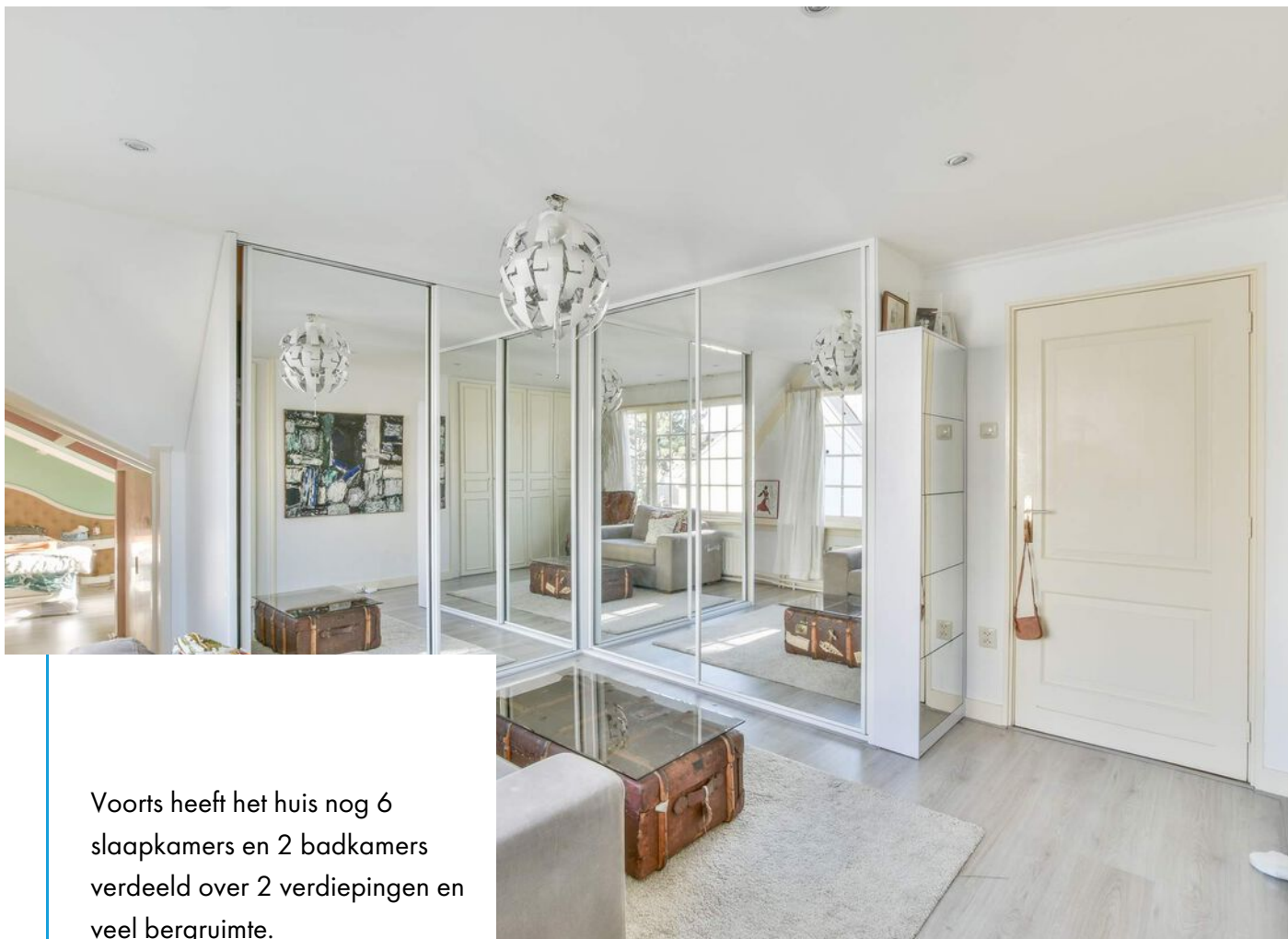


De royale hoofslaapkamer met parketvloer in een visgraat motief heeft toegang tot een royaal balkon en is voorzien van een eigen badkamer en keukamer.









Voorts heeft het huis nog 6 slaapkamers en 2 badkamers verdeeld over 2 verdiepingen en veel bergruimte.

De slaapkamers hebben allen hun eigen kleur. De badkamers zijn uitgevoerd in wittinten.















Bijzonder fraai is de rondom gelegen tuin met royale vijverpartij aan de achterzijde. Buxus, hortensia's worden afgewisseld met decoratieve bomen. Sierhekwerken zorgen ervoor dat de tuin afsluitbaar is.





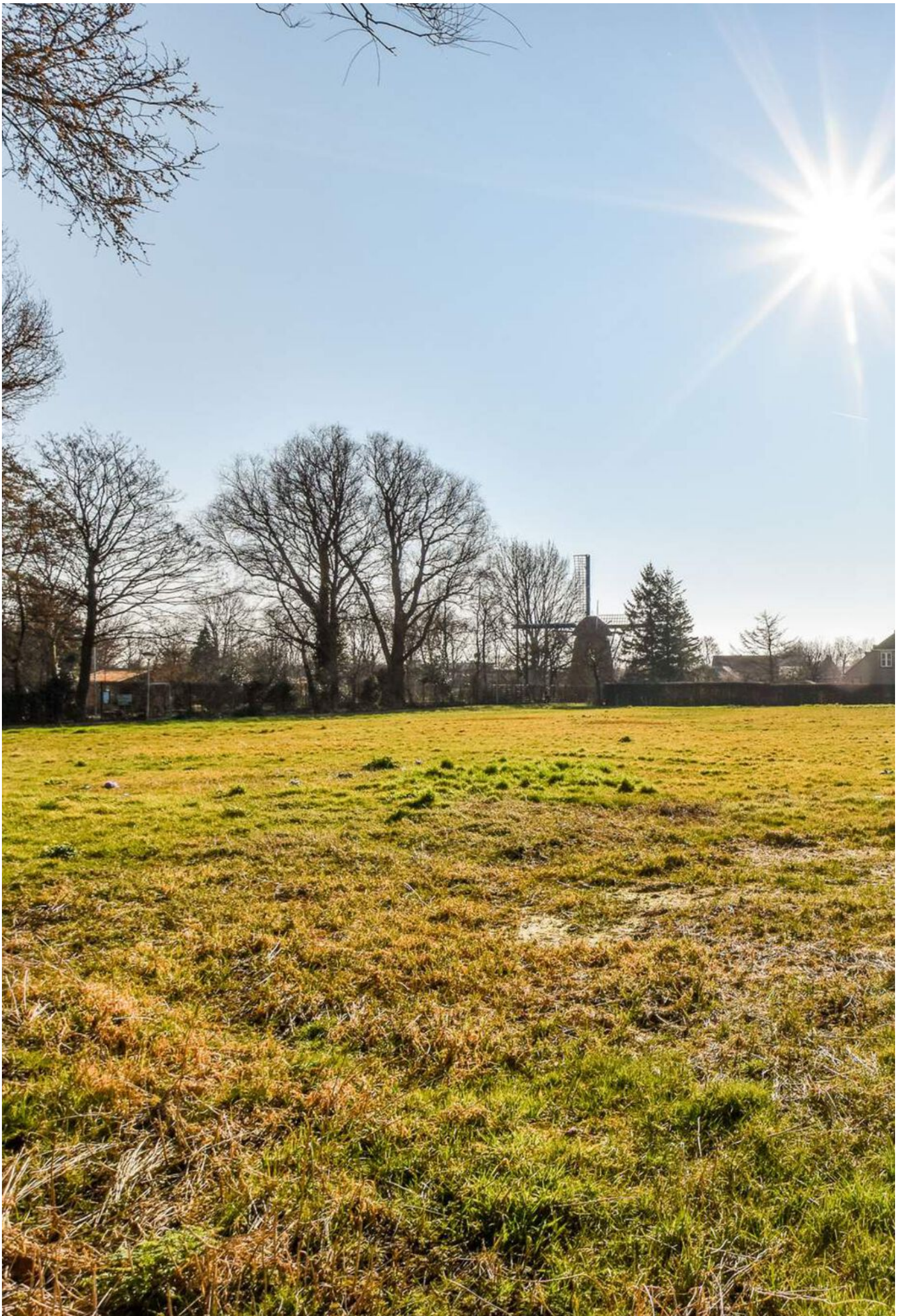






De woning heeft een eigen aanlegsteiger over de gehele breedte van de tuin.  
Vanaf hier vaart u naar de Kagerplassen of de grachten van Leiden.







Bijzonderheden;

- roedeverdeling in de ramen;
- 2x open haard;
- beregeningsinstallatie;
- eigen aanlegsteiger;
- koperen dakgoten en regenpijpen;
- elektrische zonneschermen;
- alarminstallatie.

De woning ligt op loopafstand van het uitgaansleven van Lisse; de restaurants en de winkelstraten liggen op steenworp afstand. In Lisse bevinden zich ook diverse sportaccommodaties.

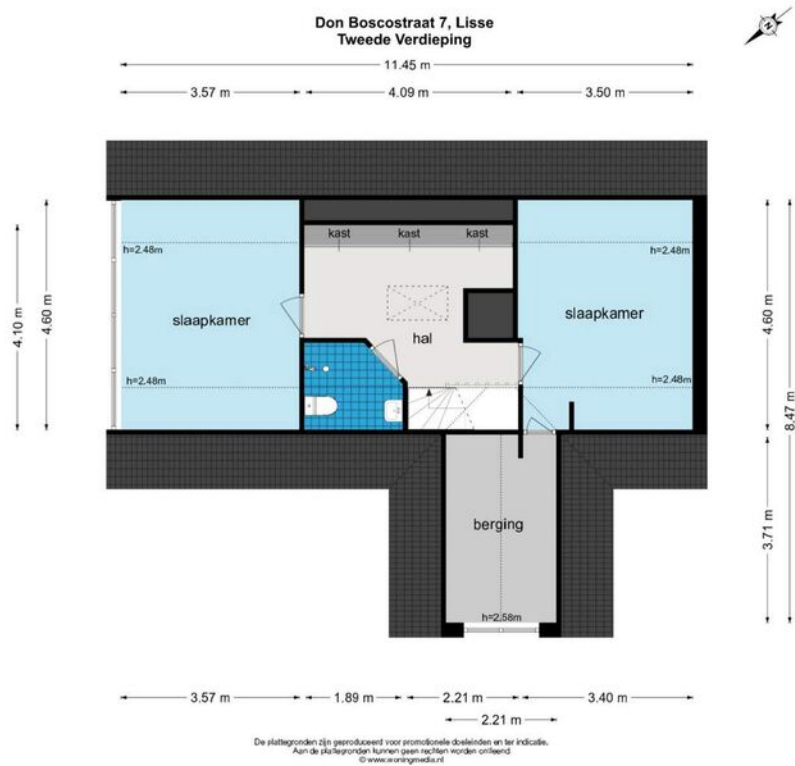
# begane grond



# 1e verdieping



# 2e verdieping





# Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Allesbrander	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	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		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

## Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven		X	
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		

### Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

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

### Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

Kluis		X	
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning		X	

# Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			X
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

# Kadastrale kaart

Uitgreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente LISSE	
25 Huisnummer	Secție D	
— Kadastrale grens	Perceel 6160	
— Bebouwing		
— Overige topografie		

Voor een eensklündend uitgreksel, ZOETERMEER, 22 juni 2009  
De bevaserder van het kadastrale en de openbare registers

Aan dit uitgreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

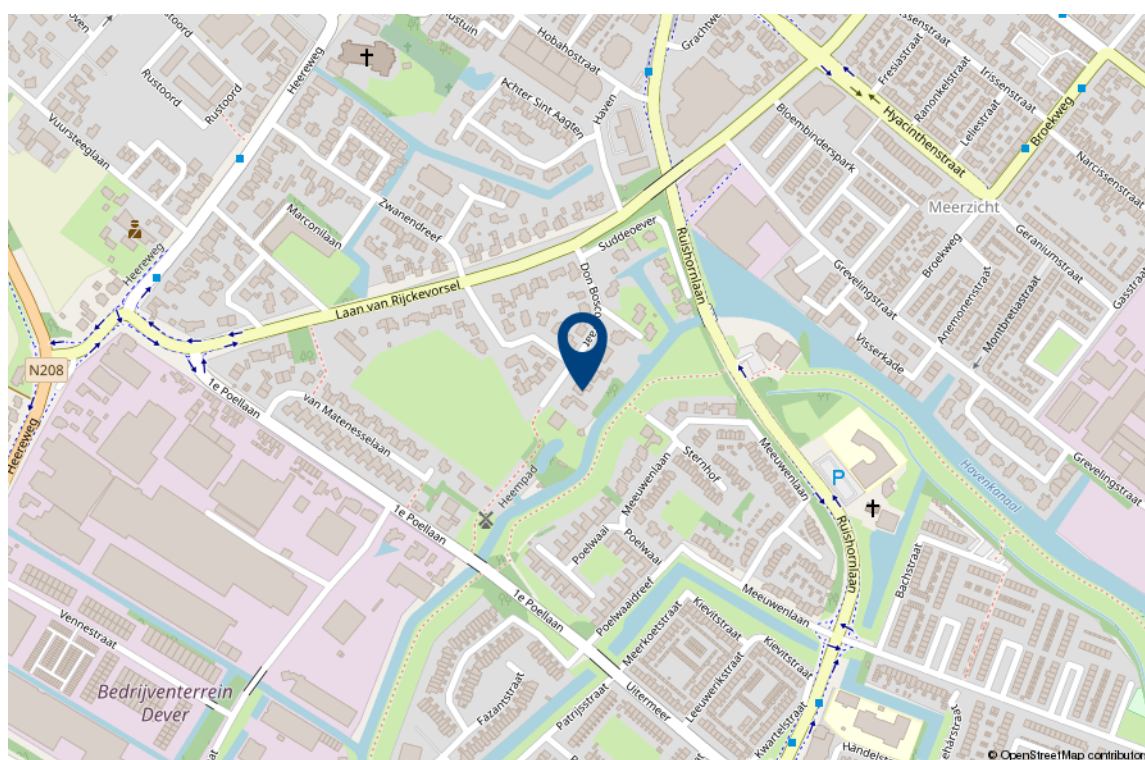
# Wonen in Lisse

Lisse is een plaats en gemeente in de Nederlandse provincie Zuid-Holland. De gemeente telt 22.655 inwoners en heeft een oppervlakte van 16,11 km<sup>2</sup> (waarvan 0,41 km<sup>2</sup> water). Binnen de gemeentegrenzen liggen de buurtschappen genaamd De Engel en Halfweg.

Lisse is vandaag de dag een modern dorp met veel voorzieningen waar de hele omgeving gebruik van maakt. Met meer dan 40 restaurants en meer dan 130 winkels is Lisse erg gewild voor een culinair bezoek of een dagje shoppen.

Lisse speelt ook nu nog een belangrijke rol in de bloembollenhandel. Grote organisaties zoals Hobaho, CNB en innovatiecentrum PPO zijn allemaal gevestigd in Lisse. Ook is het beroemde bloemenpark Keukenhof een voorbeeld van de belangrijke rol van Lisse als Bloembollendorp.

Kunst & cultuur zijn ook belangrijk in Lisse. In de openbare ruimte zijn veel kunstwerken te vinden en bij de diverse galerieën, Kasteel Keukenhof, Museum de Zwarte Tulp en 't Huys Dever zijn regelmatig unieke tentoonstellingen te zien.



## Interesse in deze woning?

### Verantwoording

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, aanvaarden enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

### Meetinstructie

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte.

De meetinstructie sluit verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Een bod uitbrengen

### Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

### Het bod

Als u besluit een bod uit te brengen op de woning kan dat mondeling of schriftelijk. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc. Met ontbindende voorwaarden geeft u aan dat de koop onder bepaalde omstandigheden niet doorgaat. Zo weet u mogelijk nog niet zeker of u de hypotheek rond krijgt. In dat geval kunt u een bod onder voorbehoud financiering doen. Vermeld in dit geval ook het benodigde hypotheekbedrag.

### Onderhandeling

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij namens de verkoper een tegenvoorstel doen, is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling.

### Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

### Aanvullende clausules

Bij woningen die ouder zijn dan 10 jaar kan in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast kan er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn.

### Notariskeuze

De notariskeuze ligt bij de koper. Echter indien de notaris voor de handelingen die ten behoeve van verkoper worden uitgevoerd hogere kosten in rekening brengt dan te doen gebruikelijk, dan zijn deze meerdere kosten voor rekening van de koper.

### Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](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 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. Vlugt 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. Vlugt 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. Vlugt 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](http://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](http://www.garantiemakelaars.nl). Ons aanbod in exclusieve woningen vindt u ook op [www.Qualis.nl](http://www.Qualis.nl) en [Bearz.com](http://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 RT**

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



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

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



### **Rick T.P.M. Broekhof RM RT**

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



### **Matthew van Soest A-RM**

Assistent Makelaar o.z.



### **Brigitte A.M. Rutten-Wilbrink A-RM**

Assistent Makelaar o.z.



### **Wendy Vink**

Commercieel medewerker  
binnendienst



### **Angelique de Boer**

Commercieel medewerker  
binnendienst



### **Daniëlle de Hollander**

Commercieel medewerker  
binnendienst



### **Marie-José Zwaan**

Commercieel medewerker  
binnendienst



### **Tess van der Zon**

Commercieel medewerker  
binnendienst