

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S



Buitenkaag  
Lisserdijk 25



[www.lisserdijk25.nl](http://www.lisserdijk25.nl)

# WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S

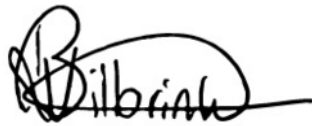
Beste geïnteresseerde,

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  
NVM Makelaar



 [info@wilbrinkvandervlugt.nl](mailto:info@wilbrinkvandervlugt.nl)  
 (0252) 41 90 49

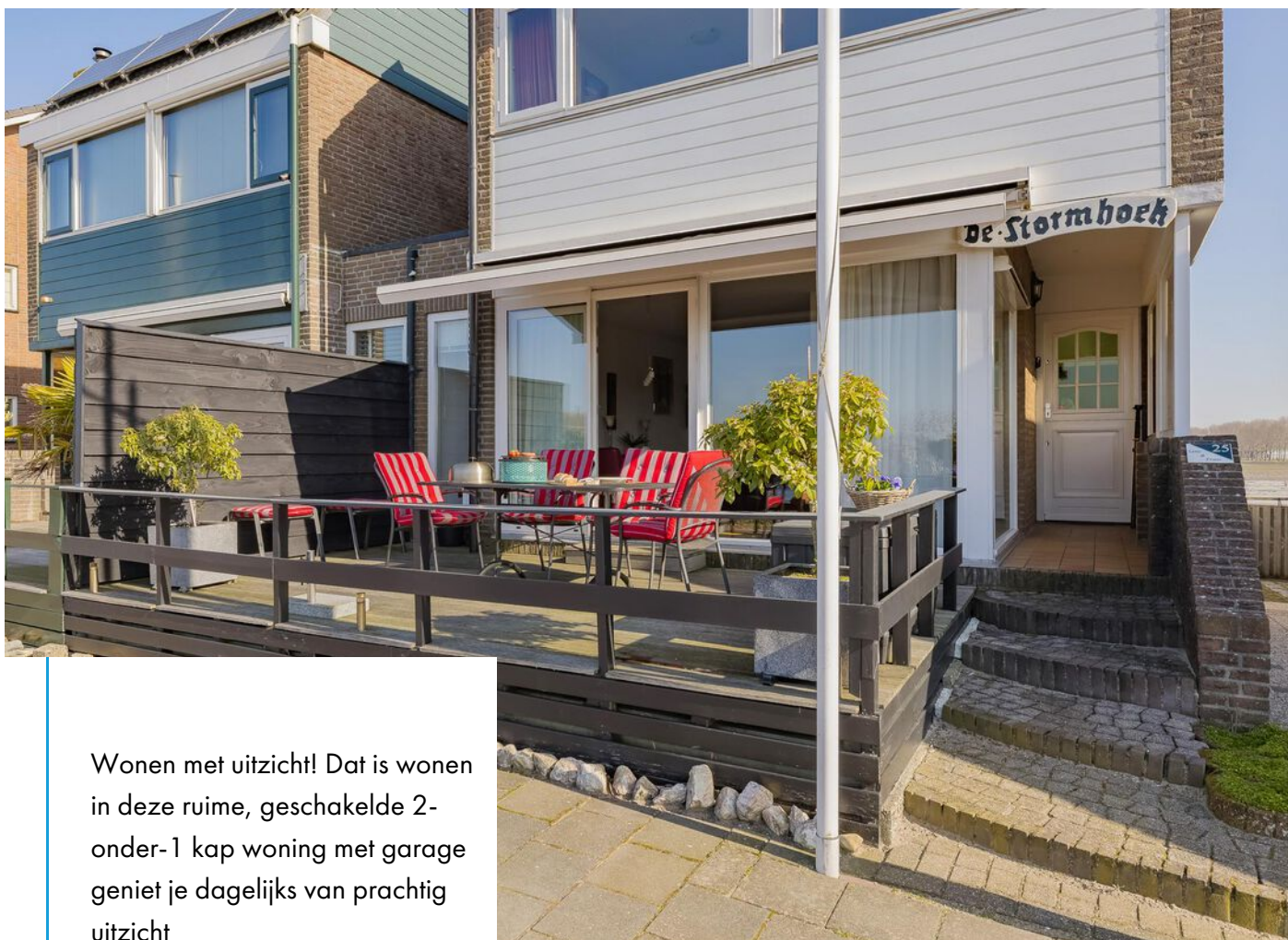
 [www.lisserdijk25.nl](http://www.lisserdijk25.nl)

**BUITENKAAG**  
**LISSERDIJK 25**

---

<b>Type</b>	: geschakelde 2-onder-1 kap woning met parkeergelegenheid op eigen terrein en een ruime souterrain
<b>Bouwjaar</b>	: 1984
<b>Kadastraal</b>	: Gemeente Haarlemmermeer, sectie AG, nummer 496. Eigendom belast met recht van opstal, indicatie retributie € 2.573,- per jaar (fiscaal aftrekbaar)
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 393m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: 170m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	: 12m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	: 17m <sup>2</sup>
<b>Inhoud woning</b>	: 669m <sup>3</sup>
<b>Tuin</b>	: 248m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	: middels cv-installatie en vloerverwarming in de badkamer
<b>Warm water</b>	: middels cv-installatie
<b>Isolatie</b>	: dak- en muurisolatie en HR glas
<b>Energie label</b>	: C, geldig tot 18-12-2033
<b>Onroerend zaak bel.</b>	: € 939,77
<b>Voorschot Energiekosten</b>	: € 322,- per maand
<b>Clausules koopakte</b>	: asbest- en ouderdomsclausule
<b>Bouwkundige keuring</b>	: 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.
	
<b>Oplevering</b>	: in overleg
<b>Vraagprijs</b>	: € 649.000,- k.k.





Wonen met uitzicht! Dat is wonen in deze ruime, geschakelde 2-onder-1 kap woning met garage geniet je dagelijks van prachtig uitzicht

Met de Kagerplassen om de hoek beleef je hier iedere dag een vakantie gevoel.







Vanuit de hal heb je toegang tot de heerlijke, lichte woonkamer, het aparte toilet, de trap naar de eerste verdieping en de trap naar het souterrain.

Het is heerlijk wonen, onder andere door:

- Zonnige woonkamer en terras op het zuidwesten aan de voorzijde
- 3 slaapkamers, 4e slaapkamer mogelijk
- 26 meter diepe achtertuin
- Souterrain met multifunctionele ruimte
- Parkeren op eigen terrein voor tenminste 5 auto's
- Garage en carport
- Ligplaats mogelijk voor de deur



Stap binnen en laat je verrassen door het licht en de ruimte.

De zonnige woonkamer op het zuidwesten, met een sfeervolle gashaard en een schuifpui naar het terras, biedt een prachtig uitzicht over de Ringvaart.

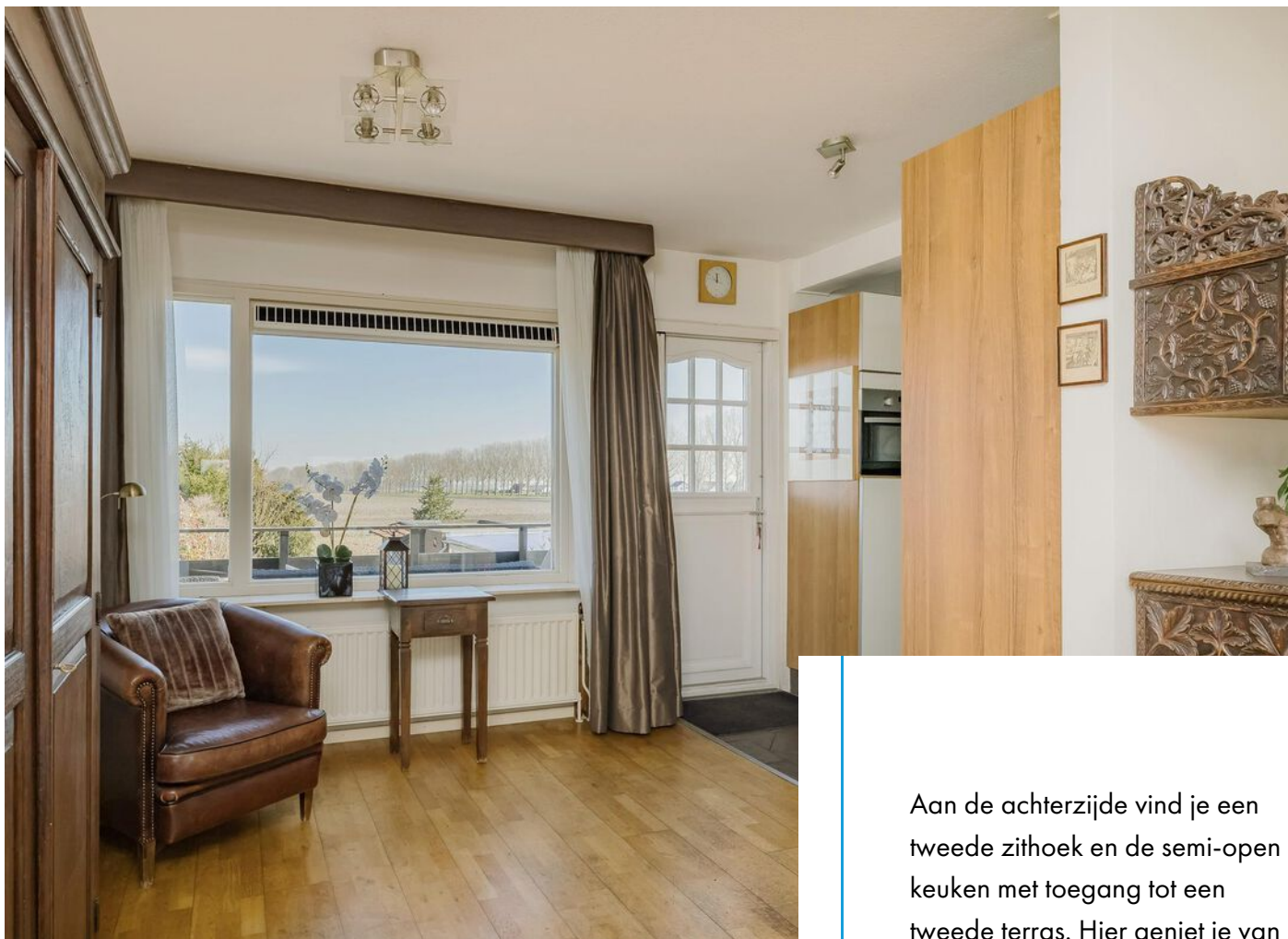
In het tussenstuk bevindt zich een gezellige eetkamer.











Aan de achterzijde vind je een tweede zithoek en de semi-open keuken met toegang tot een tweede terras. Hier geniet je van de ochtendzon en kijk je uit over de 26 meter diepe achtertuin en het uitgestrekte landschap.











Op de eerste verdieping tref je een royale overloop met toegang tot een apart toilet.

De ruime slaapkamer aan de voorzijde wordt overspoeld met daglicht dankzij de grote raampartijen over bijna de hele breedte. Een vaste kast biedt extra opbergruimte.

Een extra slaapkamer behoort gezien de ruimte aan de voorzijde zeker tot mogelijkheden.

Via de vlizotrap op de overloop is de ruime bergzolder bereikbaar.





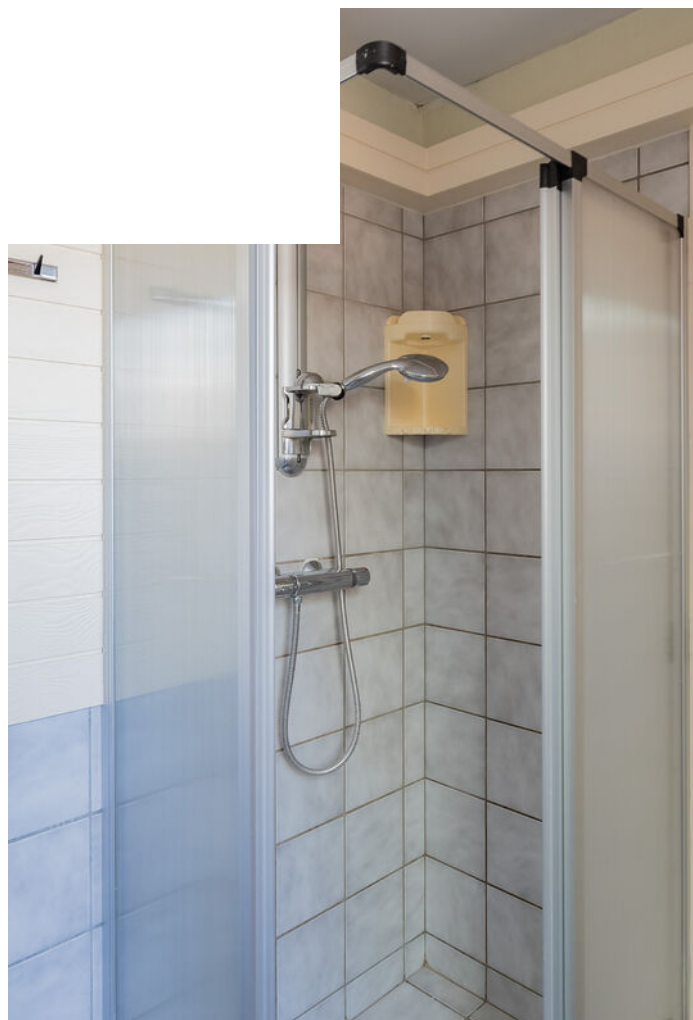
Aan de achterzijde bevindt zich de hoofdslaapkamer met een praktische kastenwand en een deur naar het ruime balkon.

Vanaf het balkon heb je een prachtig, vrij uitzicht en kan je heerlijk zitten.

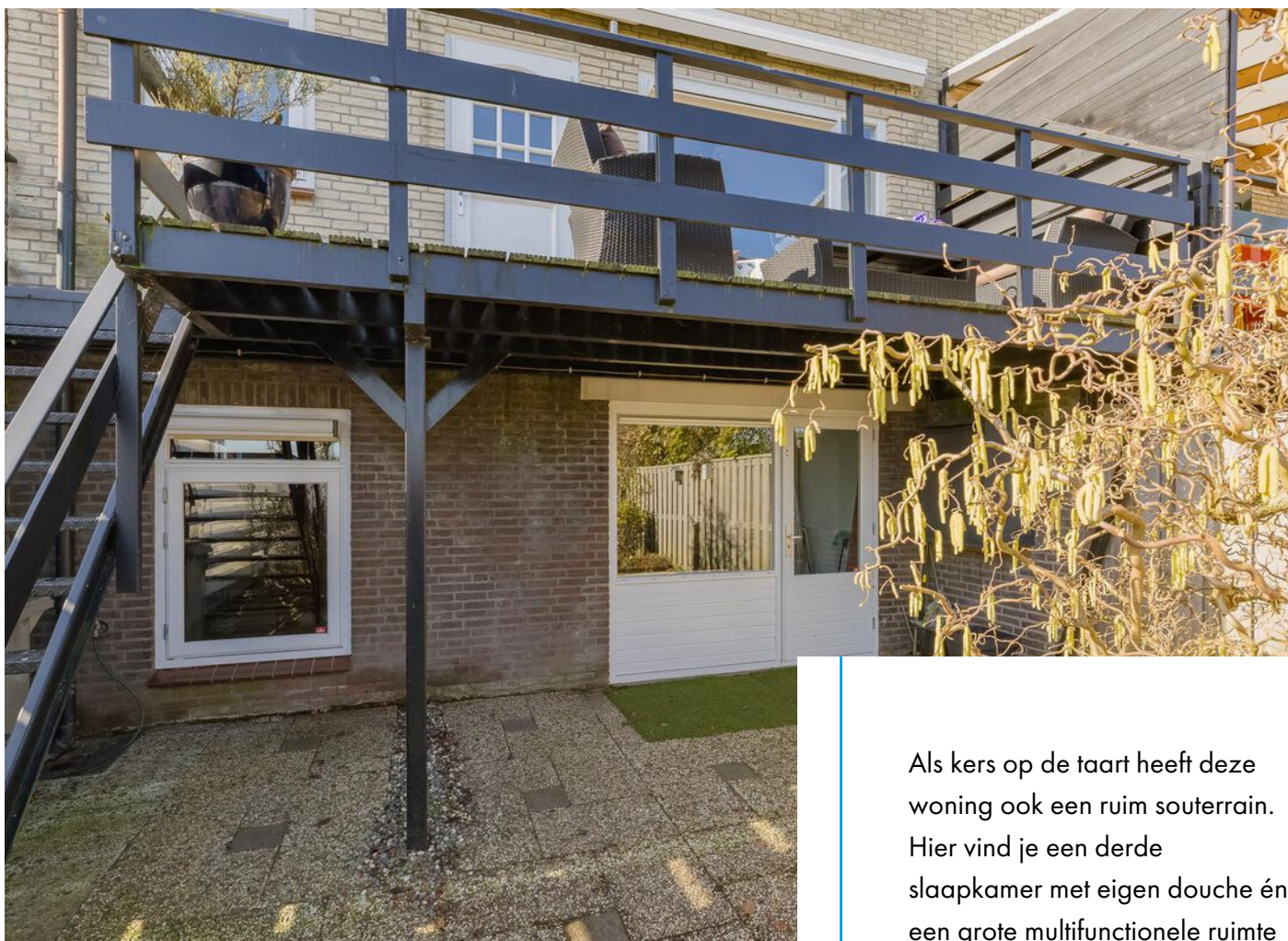




De badkamer is voorzien van vloerverwarming, een ligbad, douchecabine en wastafel.








Als kers op de taart heeft deze woning ook een ruim souterrain. Hier vind je een derde slaapkamer met eigen douche én een grote multifunctionele ruimte met opstelplaats voor wasmachine en droger. Deze ruimte kan ook ideaal zijn als kantoor, atelier of extra woonruimte.











De 26 meter diepe achtertuin ligt op het noordoosten en heeft plek voor meerdere zitmogelijkheden.

Via de oprit naast het huis is de tuin en de ruime garage toegankelijk.

















Wonen aan de Ringvaart is geliefd. Uitzicht, langsvarende boten, zwemmen in de zomer... Buitenkaag is bovendien gunstig gelegen nabij uitvalswegen naar de A44: Amsterdam, Schiphol, Haarlem en Den Haag zijn makkelijk te bereiken.

Buitenkaag zelf heeft o.a. een basisschool en een gezellig restaurant. Voor meer dagelijkse voorzieningen maak je ook gebruik van de dorpen Lisse, Sassenheim en Nieuw-Venep.





Bijzonderheden:

- Steiger voor de woning is te huur voor € 308,- per jaar of aan te kopen bij Hoogheemraadschap Rijnland indicatieve koopsom € 4.860,- k.k.

- Perceel belast met recht van opstal. Indicatief bedrag retributie: € 2.573,- per jaar. Dit is fiscaal aftrekbaar.









# Lisserdijk 25, 2158 LT Buitenkaag

<b>Opdrachtgever:</b>	Wilbrink & vd Vlugt Makelaars
<b>Datum opname:</b>	07-03-2025
<b>Datum meetrapport:</b>	12-03-2025
<b>Type woning:</b>	Hoekwoning
<b>Opname door:</b>	TibiMedia

Beschrijving	Aantal m2:	
Gebruiksopp. Wonen:	circa	169,5
Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	circa	11,6
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa	26,1
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa	16,6
Totale Vloer Oppervlakte:	circa	181,1
Bruto Inhoud in m3:	circa	669

Notities bij meting: De voorkant wordt niet meegenomen als GGBR, dit omdat deze kant meer functioneert als tuin terwijl de achterkant door het aflopende maaiveld wel echt functioneert als balkon.

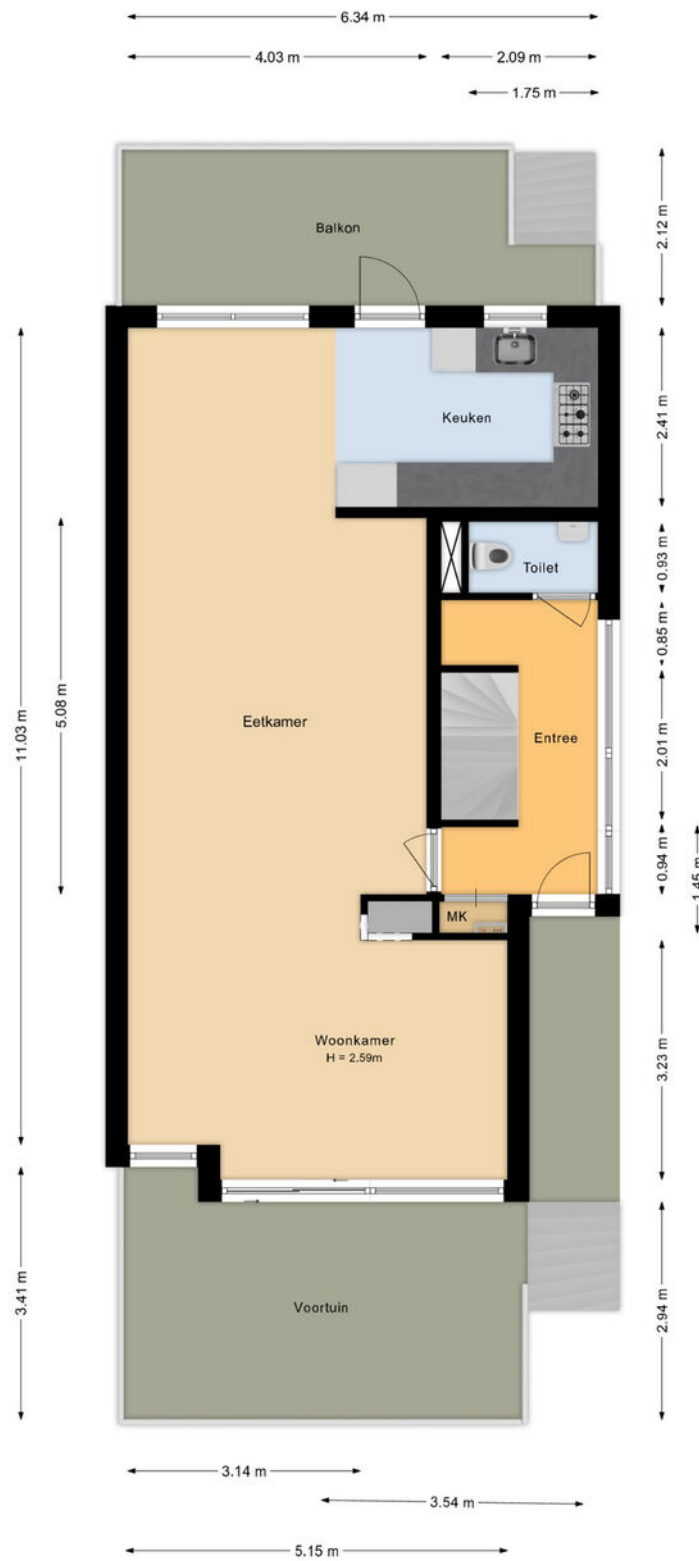
Dit rapport is opgesteld en ondertekend door Roy Dijkxhoorn, werkzaam voor TibiMedia. Hierbij verklaar ik het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

Rijswijk, 12-03-2025

Roy Dijkxhoorn



# Plattegrond begane grond



Begane Grond  
Lisserdijk 25  
Buitenkaag



# Plattegrond eerste verdieping



Eerste Verdieping  
Lisserdijk 25  
Buitenkaag



# Plattegrond eerste verdieping OPTIE

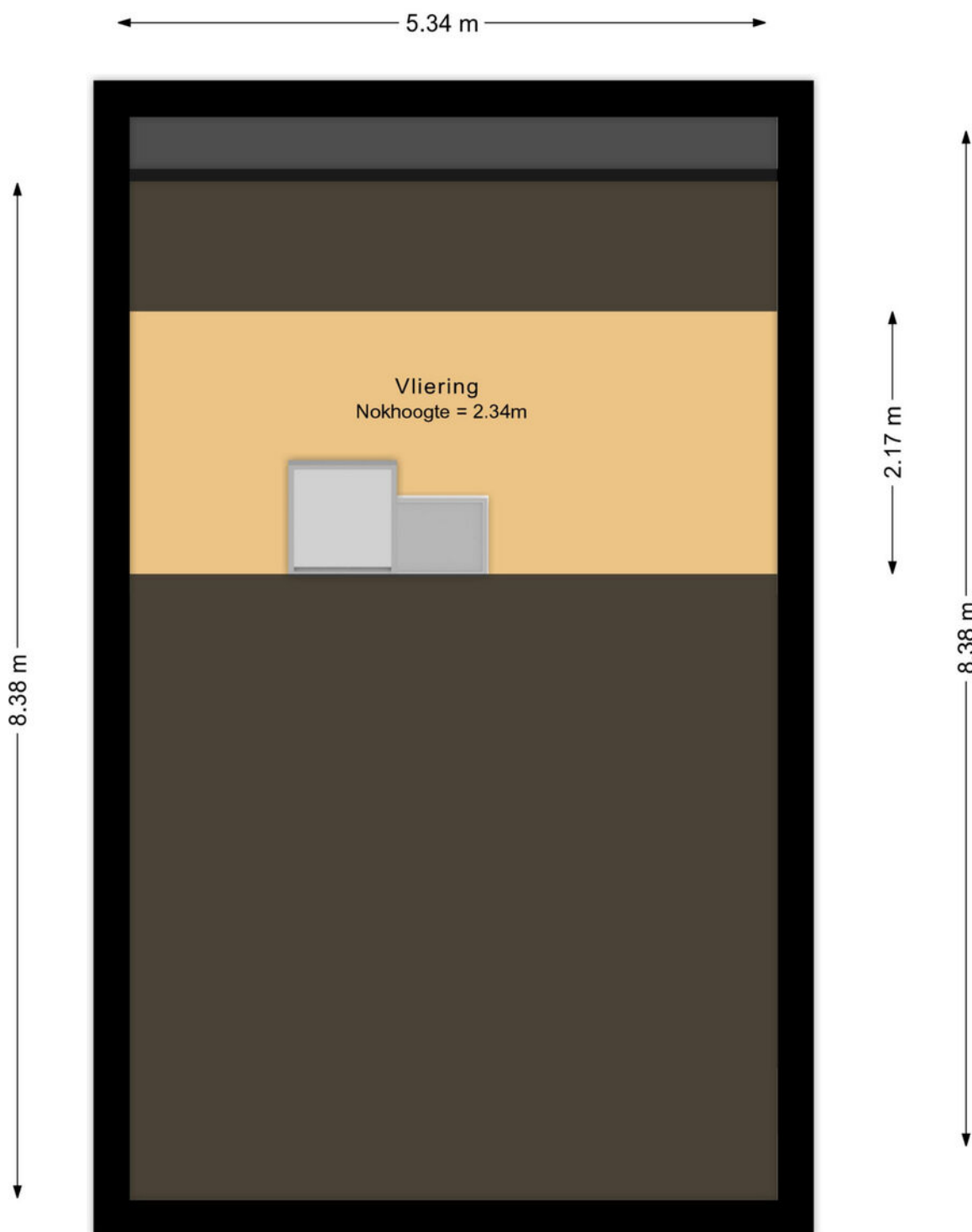


Eerste Verdieping Mogelijkheid  
Lisserdijk 25  
Buitenkaag



# Plattegrond vloering

---

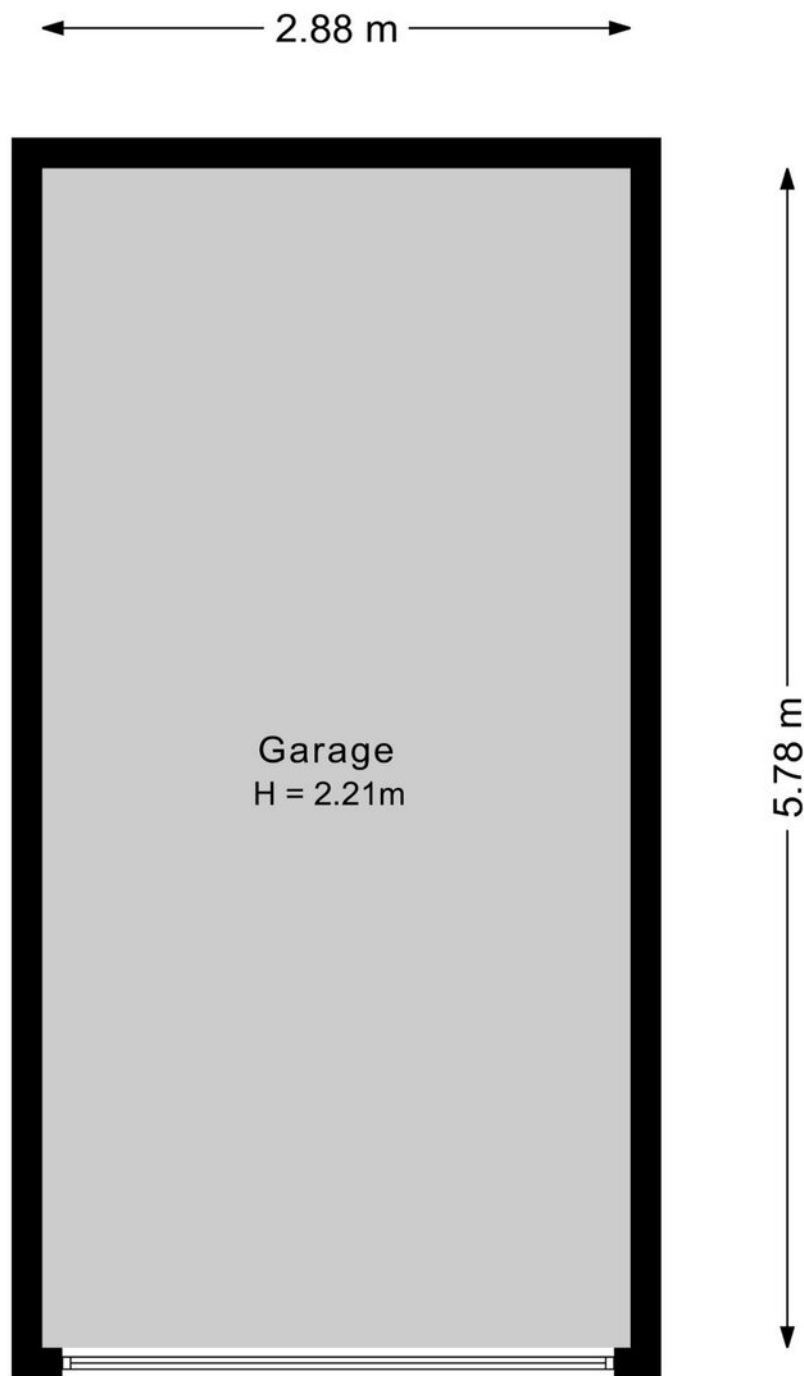


Vloering  
Lisserdijk 25  
Buitenkaag



## Plattegrond garage

---



Garage  
Lisserdijk 25  
Buitenkaag



# Kadastrale kaart



# Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	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
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Wijnklimaatkast		X	
- Koel-vriescombinatie in het souterrain		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			



# Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Vlaggenmast	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

## Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
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.

## Aanvullendeclausules

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 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



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.

## 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](http://Funda.nl) en op de [Garantie Makelaars website](http://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 [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, 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**  
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



**Pim van der Deijl**  
NVM Makelaar  
Verhuur Specialist



**Marie-José Zwaan**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Daniëlle de Hollander**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Madelon van Dam**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Wendy Vink**  
Commercieel medewerker  
binnendienst