

# TE KOOP



**Catharijnelaan 46 a  
2161 CK Lisse**

**€ 815.000 k.k.**

<b>Vraagprijs</b>	€ 815.000 k.k.
<b>Status</b>	Verkocht
<b>Oplevering</b>	In overleg
<b>Soort woonhuis</b>	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
<b>Soort bouw</b>	Bestaande bouw
<b>Bouwjaar</b>	2014
<b>Onderhoud binnen</b>	Uitstekend
<b>Onderhoud buiten</b>	Uitstekend
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
<b>Oppervlakte</b>	207m <sup>2</sup>
<b>Perceel</b>	307m <sup>2</sup>
<b>Overig</b>	20m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	840m <sup>3</sup>
<b>Kamers</b>	5
<b>Slaapkamers</b>	3
<b>Badkamers</b>	1
<b>Verdiepingen</b>	3
<b>Voorzieningen</b>	Mechanische ventilatie, zonnepanelen
<b>Energielabel</b>	A+
<b>Isolatie</b>	Volledig geïsoleerd
<b>Warm water</b>	C.v.-ketel, zonneboiler
<b>Verwarming</b>	C.V.-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Ketel</b>	Intergas (2014, combi-ketel, eigendom)
<b>Tuin</b>	Achtertuint, voortuint, zijtuint
<b>Achtertuint</b>	Zuidwest, 110m <sup>2</sup> , 1100×1000cm
<b>Soort garage</b>	Aangebouwd steen
<b>Capaciteit</b>	1
<b>Afmetingen</b>	20m <sup>2</sup> , 290×689

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Luxe en modern afgewerkte twee-onder-één-kapwoning met uitbouw, stenen garage, multifunctioneel bijgebouw, prachtige erker aan de voorzijde en uitzicht over de bollenvelden!

Deze fijne woning is in 2014 gebouwd op een mooi perceel van 307 m<sup>2</sup> waarbij gebruik is gemaakt van hoogwaardige materialen en comfort hoog in het vaandel staat. Zo is de woning grotendeels voorzien van vloerverwarming, is er een zonneboiler en 9 zonnepanelen. Er is een moderne woonkeuken, tuingerichte living, 4 slaapkamers (5 mogelijk), moderne badkamer, garage en multifunctioneel gebouw.

Tussen Lisse en Sassenheim ligt de woning in buurtschap "de Engel". Een aangename wijk waarbij je binnen tien minuten fietsen van zowel het centrum van Lisse als van Sassenheim bent.

Deze plaatsen bieden een ruime keuze aan scholen en een uitstekend aanbod van winkels en horecagelegenheden. In de directe omgeving kunt u recreëren: fietsen en wandelen tussen de bollenvelden en naar de Keukenhof. Ook het strand en de duinen zijn met de auto binnen een kwartier bereikbaar. In de wijk rijdt alleen bestemmingsverkeer en er is ruim voldoende parkeergelegenheid. De bushalte is om de hoek, van daaruit vertrekken bussen richting Leiden en richting Haarlem. Tevens heeft Sassenheim een NS treinstation. De aanrijroute met de auto is ideaal, de belangrijke uitvalswegen zijn vlot bereikbaar.

Graag vertellen wij meer over de woning:

Wanneer je bij de woning komt is het heel fijn dat er parkeergelegenheid voor 2 auto's is op de oprit. In de winterperiode is het ook mogelijk de auto in de stenen garage met elektrische roldeur te zetten.

Via de overdekte entree bereik je de hal met een toiletruimte, trapopgang naar de verdieping en deur naar de living. De living met een fraaie grijze gietvloer is onderverdeeld met aan de achterzijde het zitgedeelte en aan de voorzijde de keuken. De luxe woonkeuken is naar de voorzijde uitgebouwd met een mooie erker. Hoge ramen tot aan de grond zorgen voor veel lichtinval en uitzicht over de voorgelegen bollenvelden.

De robuuste keuken is voorzien van een groot kookeiland met een RVS werkblad en een grote hoogglans wand met inbouwapparatuur. Al het denkbare qua apparatuur is aanwezig; vier geïntegreerde (wok)branders (pitt cooking) in het RVS werkblad, een moderne afzuigkap welke in het plafond geïntegreerd is, quooker, stoomoven, koelkast, vriezer, combi-magnetron, koffiezetapparaat en vaatwasmachine. Daarnaast is aan het kookeiland met spoelgedeelte ruimte om barkrukken aan te schuiven. De combinatie van strak gestuikte muren en plafonds, hoogglans en robuuste houtfronten én een RVS werkblad maken van deze keuken absoluut een blikvanger!

Zoals eerder vermeld is het zitgedeelte aan de achterzijde van de woning ingericht. Aan de achterzijde is de woning destijds 2.30 m. uitgebouwd waardoor er een fijn zitgedeelte is ontstaan. Ook hier zijn weer hoge raampartijen tot aan de grond en openslaande deuren naar de tuin. Hierdoor voelt de tuin als een verlenging van de living en komt er veel lichtinval naar binnen. Er zijn fraaie inbouwkasten met schuifdeuren waar het nodige achter opgeborgen kan worden. Zo schuif je de deuren opzij zodat de televisie overdag uit het zicht is en kan je deze 's avonds juist weer op zij schuiven om televisie te kijken. De muren en plafonds zijn gestuukt en er is een verlaagd plafond met dimbare inbouwspots wat voor extra sfeer zorgt.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met toegang tot de badkamer en 3 slaapkamers. Ook hier zijn de muren en plafonds weer strak afgewerkt en is er een gietvloer met vloerverwarming aanwezig. Er is een slaapkamer aan de voorzijde (nu in gebruik als sportkamer, met vloerverwarming) en er is een kleinere slaapkamer aan de achterzijde, die nu in gebruik is als kledingkamer met inbouwkasten, en in verbinding staat met de slaapkamer aan de voorzijde. De kleine slaapkamer heeft geen vloerverwarming, maar wordt verwarmd met een radiator. Daarnaast is er een derde slaapkamer aan de achterzijde (nu in gebruik als logeerkamer en werkplek). Deze laatste kamer is voorzien van vloerverwarming.

De moderne badkamer is in prachtige natureltinten afgewerkt en voorzien van een heerlijk ligbad, inloofdouche met een glazen wand en dubbele rainshower, vrijhangend toilet en dubbele waskommen met meubel. Een raam zorgt voor een fijne lichtinval!

Tweede verdieping:

Ruime overloop met bergruimte en een vaste kast waarachter de c.v.-ketel geplaatst staat. Ook is er een tweede kast waar de wasmachine en droger geplaatst kunnen worden. Een grote slaapkamer met woningbrede dakkapel en 2 dakramen maakt de verdieping compleet. Door de aanwezigheid van de vele ramen is het heerlijk licht en is de ruimte gemakkelijk op te splitsen naar 2 slaapkamers. De slaapkamer heeft een leuk hoekje waar ook nog een werkplek gecreëerd is en onder de schuine kanten is voldoende bergruimte aanwezig. Doordat de nok er in is gelaten voelt deze slaapkamer zeer ruimtelijk! Deze verdieping wordt, in afwijking van de andere verdiepingen, verwarmd door middel van radiatoren.

Tuin:

Als laatst komen we bij de achtertuin uit. De tuin heeft een uitstekende ligging op het zuidwesten waardoor er al vanaf 10 uur 's morgens zon aanwezig is. De tuin heeft een groot terras, grenzend aan de living en is verder afgewerkt met siergrind, gazon en mooie hortensia's. Door de omliggende schutting is de tuin afgesloten en beschikt het over voldoende privacy. In de tuin staat ook het multifunctioneel tuinhuis met openslaande deuren. Op dit moment in gebruik als loungeplek maar dit kan natuurlijk voor diverse doeleinden gebruikt worden! Denk aan werken aan huis, wellness, een extra slaapkamer? Het is allemaal mogelijk!

Hopelijk hebben de foto's en omschrijving je enthousiast gemaakt. Wij nodigen je uit om te komen kijken!

Bijzonderheden:

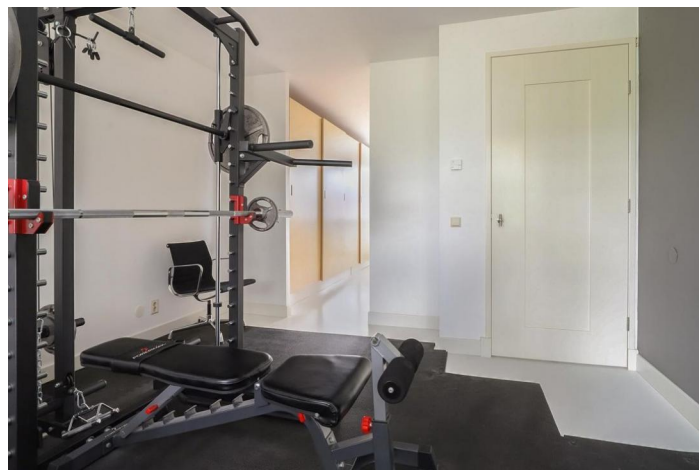
- bouwjaar 2014;
- vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping (m.u.v. 1 slaapkamer);
- comfortabel woonoppervlak woning van 184 m<sup>2</sup> + tuinhuis van 22 m<sup>2</sup>;
- volledig geïsoleerd;
- energielabel A+;
- 9 zonnepanelen;
- stenen garage van 20 m<sup>2</sup>, voorzien van elektrische roldeur en elektra;
- uitstekend onderhouden; buitenschilderwerk van 2022;

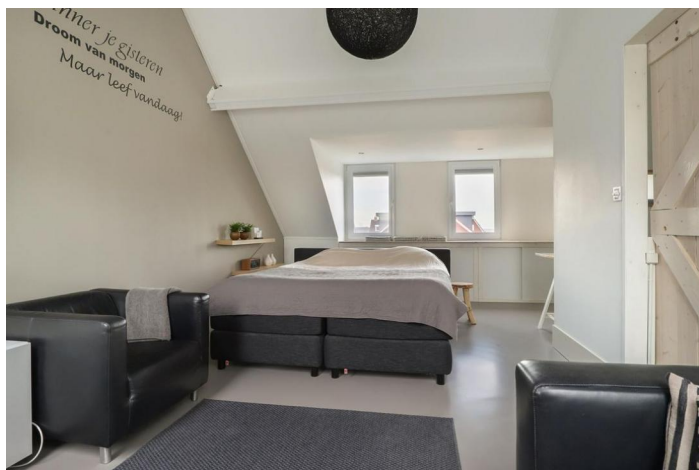
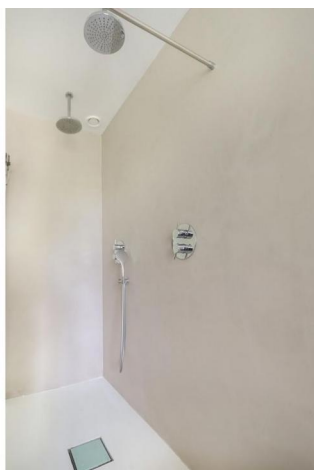
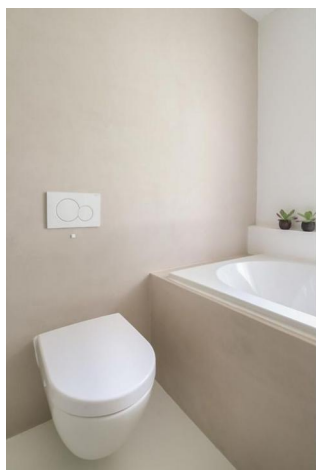
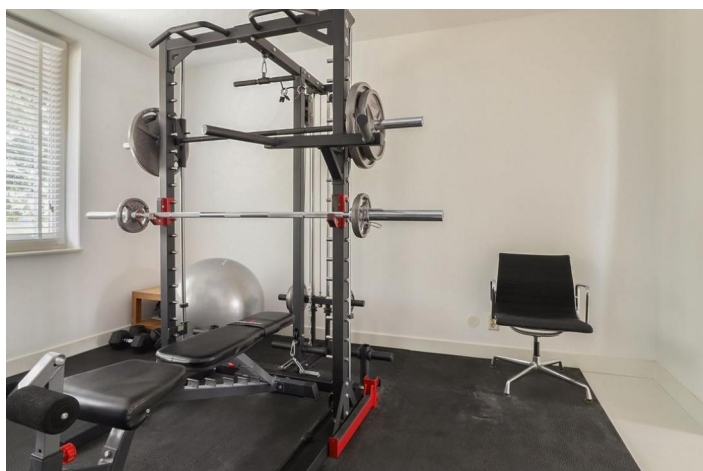




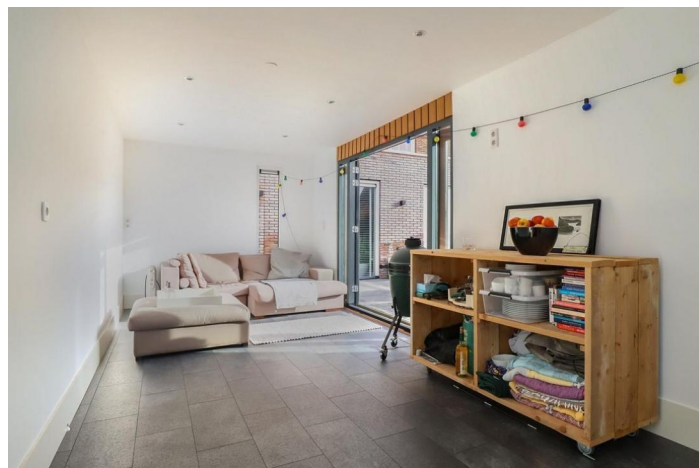








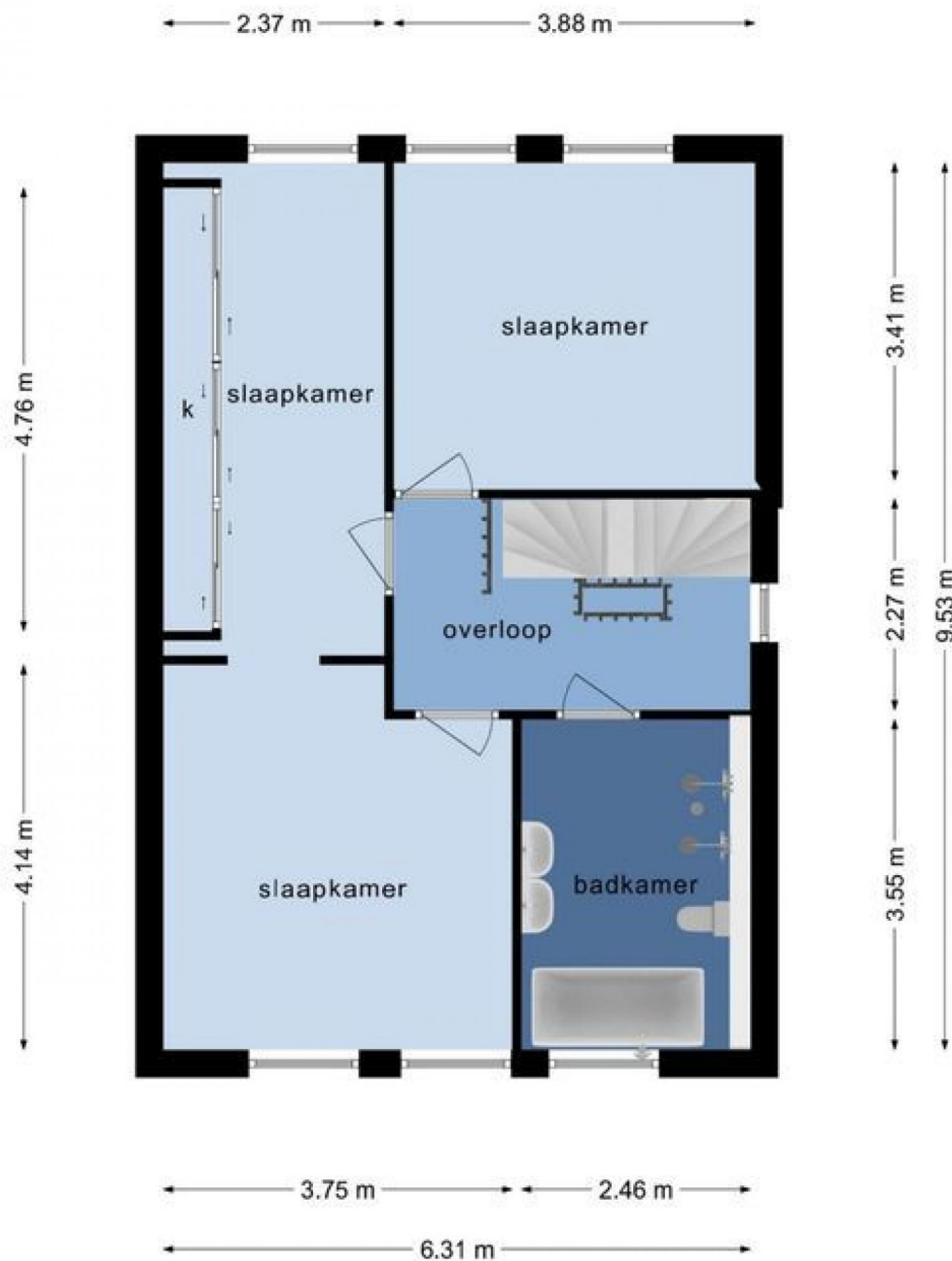






**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

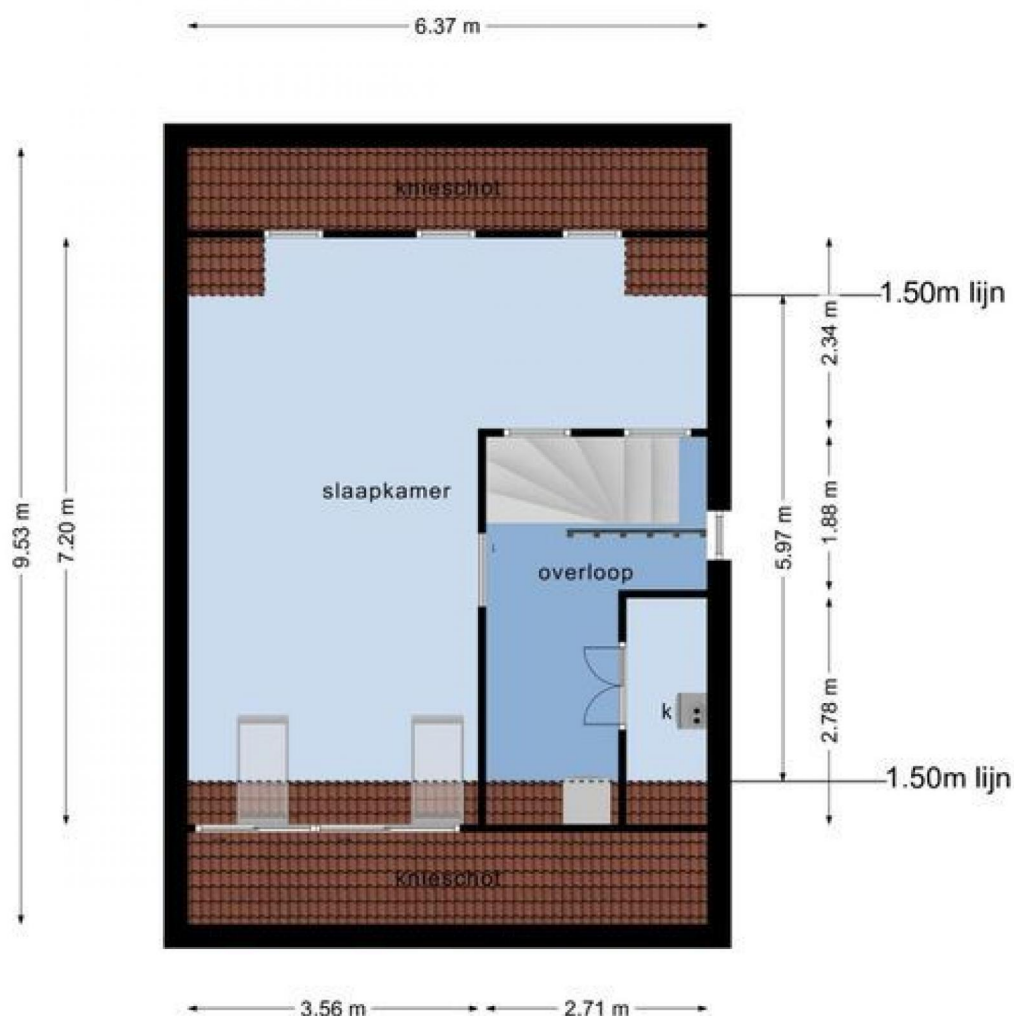
Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

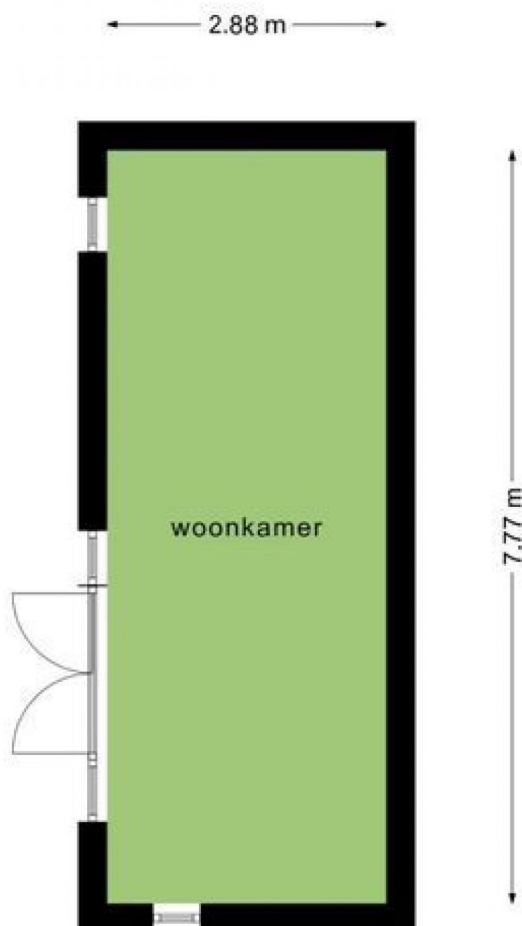
Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.





**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



## Woon4You Makelaars en Taxateurs

Woon4You Makelaars is een gevestigde naam in de regio door onze jarenlange ervaring als aankoopmakelaar. Vanaf begin 2022 hebben we naast onze vertrouwde aankoopteam ook een professionele verkoopafdeling. Hiermee beantwoorden we aan de groeiende vraag van onze relaties om het gehele verhuisproces (dat wil zeggen aankoop en verkoop) onder een vertrouwd dak te kunnen uitvoeren. Daarom gaan wij verder onder de naam Woon4You Makelaars en Taxateurs en zetten we al onze kennis en ervaring elke dag opnieuw en met veel plezier in voor de aankoop óf verkoop van jouw woning. Eens kennismaken? Kom gerust langs bij één van onze drie vestigingen.



Persoonlijke aandacht



Jarenlange ervaring



Alle kennis is huis



Groot netwerk

## Diensten

Wij bieden jou die zekerheid.

### Aankopen

Woon4You is een gespecialiseerde aankoopmakelaar en een onmisbare schakel bij het kopen van een woning. Wij geven jou als potentiële koper een reëel beeld van de marktwaaarde en maken een gepersonaliseerd plan voor een succesvolle aankoop. Veel mensen realiseren zich niet dat de verkopende partij een professional aan zijn zijde heeft staan die uitsluitend de belangen van de verkoper behartigt. Waarom jij als koper dan niet? Bovendien is Woon4You een geregistreerd NVM-makelaar: Een garantie voor adequate marktkennis, deskundigheid en ruime ervaring.

### Verkopen

Door onze ervaring als aankoopmakelaar weten onze experts zich perfect in te leven in de wensen en eisen van potentiële kopers. Met deze kennis kunnen wij je uitstekend adviseren en begeleiden in het verkooptraject. We weten waar de kijker naar op zoek is en waar de onderhandelingsruimte ligt. Hier spelen wij slim op in om voor jou de beste deal te realiseren. Zo kun jij je zorgeloos voorbereiden op de aanstaande verhuizing.

### Taxaties

Heb je een NWWI gevalideerd taxatierapport nodig voor de aankoop van jouw nieuwe woning, een verbouwing of overbrugging? Schakel dan één van de taxateurs van Woon4You Makelaars en Taxateurs in. Onze experts hebben jarenlange ervaring op de vastgoedmarkt van het Groene Hart, Haarlemmermeer en de gehele Bollenstreek. Onze taxateurs zijn NWWI en Vastgoedcert gecertificeerd en onze kantoren zijn aangesloten bij de NVM. Zo ben jij verzekerd van een snelle, vakkundige afhandeling en een compleet en gevalideerd taxatierapport voor jouw (nieuwe) woning.

#### Woon4You

Wij zien de kansen en mogelijkheden bij de verkoop of aankoop van jouw woning, van de Bollenstreek tot diep in het Groene Hart.

#### Alphen aan den Rijn

Thorbeckestraat 1d  
2406 CM  
T. 0172 55 10 10  
E. [alphen@woon4you.nl](mailto:alphen@woon4you.nl)

#### Lisse

Haven 2a  
2161 HK  
T. 0252 23 44 83  
E. [info@woon4you.nl](mailto:info@woon4you.nl)

#### Woerden (alleen op afspraak)

Meulmansweg 47  
3441 AT  
T. 0348 74 83 01  
E. [woerden@woon4you.nl](mailto:woerden@woon4you.nl)



## Team Woon4You

Omdat we de kracht en kennis in huis hebben



NVM Makelaar-Taxateur o.z.

Nick van der Horst



NVM Makelaar-Taxateur o.z.

Frank van der Zalm



NVM Makelaar-Taxateur o.z.

Janneke Dobbe-Loeffen



Commerciële binnendienst medewerkster

Vanessa Brederode - van Dun



NVM Makelaar-Kandidaat

Marcel Guidemond



NVM Makelaar-Kandidaat

Soraya Verhaar



## Het netwerk en de locaties

Met onze drie vestigingen in de Bollenstreek en het Groene Hart vinden wij altijd de juiste woning voor jou. Onze makelaars en binnendienst teams kennen de omgeving en kijken verder dan jouw initiële zoekopdracht. Wij zijn actief in de regio's Alphen aan den Rijn, Lisse, Woerden, het Groene Hart, Leiden, de gehele Duin- en Bollenstreek en de woon-/werk driehoek Hoofddorp-Nieuw Vennep-Aalsmeer. Al onze collega's hebben de juiste opleiding en certificering om jou de aankoopbegeleiding van de hoogste kwaliteit te bieden.

### Woon4You

Wij zien de kansen en mogelijkheden bij de verkoop of aankoop van jouw woning, van de Bollenstreek tot diep in het Groene Hart.

### Alphen aan den Rijn

Thorbeckestraat 1d  
2406 CM  
T. 0172 55 10 10  
E. [alphen@woon4you.nl](mailto:alphen@woon4you.nl)

### Lisse

Haven 2a  
2161 HK  
T. 0252 23 44 83  
E. [info@woon4you.nl](mailto:info@woon4you.nl)

### Woerden (alleen op afspraak)

Meulmansweg 47  
3441 AT  
T. 0348 74 83 01  
E. [woerden@woon4you.nl](mailto:woerden@woon4you.nl)