

Grachtweg 2 Lisse 'De Oude Pastorie'

MULTIFUNCTIONEEL PAND MET VEEL GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN, MEDE DOOR DE ROYALE OPPERVLAKTE EN DE HUIDIGE 'GEMENGDE BESTEMMING'. HET GEHEEL VERKEERT IN EEN UITMUNTENDE STAAT VAN ONDERHOUD!



Grachtweg 2, Lisse | vraagprijs € 2.000.000 k.k.



Chantal Lefeber
MAKELAARS IN DE BOLLENSTREEK



Grachtweg 2, Lisse

Kenmerken van de woning

- * Historisch pand met een rijke geschiedenis van 150 jaar (gemeentelijk monument)
- * Volledig gerenoveerd in 2018 met behoud van authentieke details
- * De huidige 'Gemengde Bestemming' biedt uitermate veel gebruiksmogelijkheden
- * Mogelijkheid om 50 zonnepanelen te plaatsen (20.000 KW), toestemming gemeente Lisse reeds aanwezig

Soort	: herenhuis
Type	: vrijstaande woning
Kamers	: 14
Woonoppervlakte	: 579 m ²
Perceeloppervlakte	: 664 m ²
Inhoud	: 2125 m ³
Bouwjaar	: 1876
Tuin	: achtertuin, zijtuin
Garage	: garage mogelijk
Verwarming	: c.v.-ketel
Isolatie	: dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Middenin het gezellige dorpscentrum van Lisse staat deze prachtige, in 2018 geheel in authentieke stijl gerenoveerde en gemoderniseerde woning aan de Grachtweg 2, ook wel bekend als 'De Oude Pastorie'. De Oude Pastorie is een gemeentelijk monument en heeft conform het huidige bestemmingsplan een 'gemengde bestemming'. Deze 'gemengde bestemming' in combinatie met een totale gebruiksoppervlakte van maar liefst $\pm 579 \text{ m}^2$ maakt het geheel nog unieker!

Momenteel is het geheel in gebruik als woning (1e etage, oppervlakte $\pm 139 \text{ m}^2$), is de begane grond gebruiks klaar om als restaurant/lunchroom (inclusief professionele wettelijk verplichte horeca luchtverversing installatie) gebruikt te worden, met aansluitend de complete horecakeuken. De oppervlakte van het restaurant/lunchroom, keuken en bijkeuken tezamen bedraagt $\pm 91 \text{ m}^2$. Op de begane grond is tevens een hoogwaardige hotelkamer met eigen badkamer en suite (tezamen $\pm 26 \text{ m}^2$) alsmede een eigen Wellness Centre gerealiseerd. Op de 2e etage zijn voorts nog 3 hoogwaardige Bed & Breakfast kamers gerealiseerd, allen met een eigen badkamer. In het bijgebouw is nu kantoorruimte gevestigd met een oppervlakte van $\pm 130 \text{ m}^2$.

Dankzij de huidige bestemming behoort het tot de mogelijkheden om bijvoorbeeld in het bijgebouw meerdere hotelkamers te realiseren.

Op de 2e woonlaag zijn 3 slaapkamer met eigen badkamer, ideaal voor B&B of meerdere gezinsleden. Tevens is hier de technische (was)ruimte. Er is een prachtige privacy volle tuin aan de achterzijde met buitendouche, jacuzzi en heerlijke zonnige terrassen.

Indeling:

Entree met nog de originele vloer en meterkast, toegang naar slaapkamer en badkamer met douche, dubbele wastafel, toilet en opbergkast, gezamenlijke woonruimte (voormalig restaurant) met houtkachel, grote raampartijen met glas-in-lood, bar en toegang naar Wellness met sportfaciliteiten, zonnebank en sauna, er is een grote horecakeuken met bijkeuken, in de hal zijn 2 toiletten.

Middels een authentieke trap is de 1e etage bereikbaar. Deze etage is thans in gebruik als woning. Via de hal met toilet is de statige kamer-en-suite bereikbaar met woonkamer en eetkamer inclusief keuken. Voorts nog 2 slaapkamers, een vaste kastenkamer alsmede een hoogwaardige badkamer voorzien van inloopdouche en dubbel wastafelmeubel. Vanuit de hoofdslaapkamer is het royale dakterras bereikbaar.

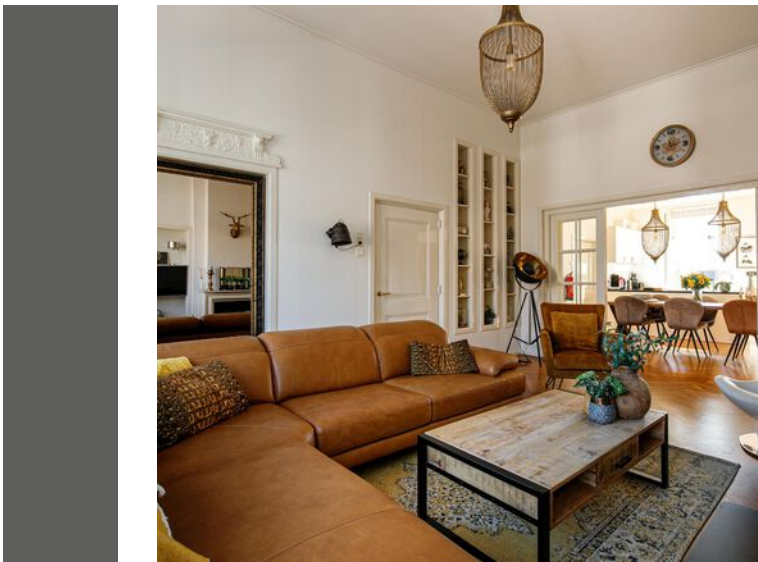
Op de tweede verdieping is een ruime overloop met toegang naar 3 slaapkamers met eigen badkamer, technische ruimte met 2 cv-ketels, 1 elektrische boiler, permanente gasgestookte boiler, warmwaterringleidingssysteem. Via deze ruimte is er een luik naar het platte dak met prachtig uitzicht over Lisse.

De Oude Pastorie is gelegen op een fraai perceel van 664 m^2 en is voorzien van een eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein. De achtertuin is fraai aangelegd en heeft diverse (zonne)terrassen, jacuzzi, buitendouche en overkapte fietsenberging.

Het achtergelegen bijgebouw is thans in gebruik als kantoorruimte ($\pm 130 \text{ m}^2$) en is voorzien van een fraaie entree/kantoorruimte ($\pm 41 \text{ m}^2$), spreekkamer ($\pm 18 \text{ m}^2$), keuken, toilet en een 2e kantoorruimte ($\pm 64 \text{ m}^2$). Deze ruimten kenmerken zich door de royale lichtinval en grote raampartijen.







Statige woonkamer en
suite met hoge
raampartijen en hoge
plafonds, en aansluitend
de keuken



Chantal Lefeber
MAKELAARS IN DE BOLLENSTREEK

Fraai en met oog
voor detail
afgewerkt en
uitstekend
onderhouden

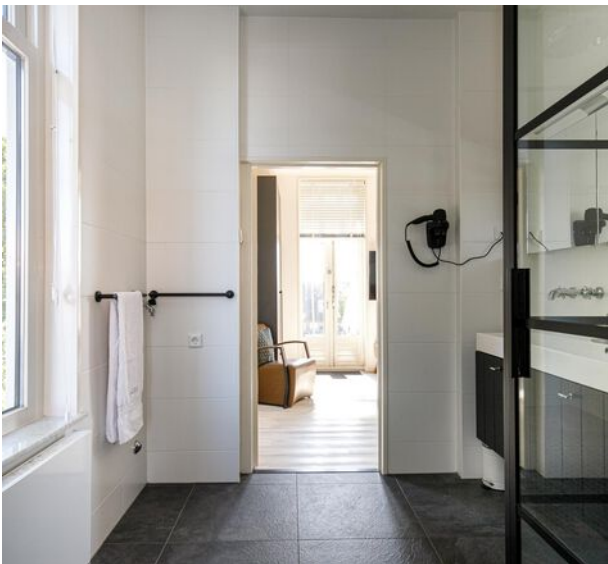




Chantal **Lefeber**
MAKELAARS IN DE BOLLENSTREEK

2 master bedrooms
inclusief
badkamer en
dakterras op de 1
etage

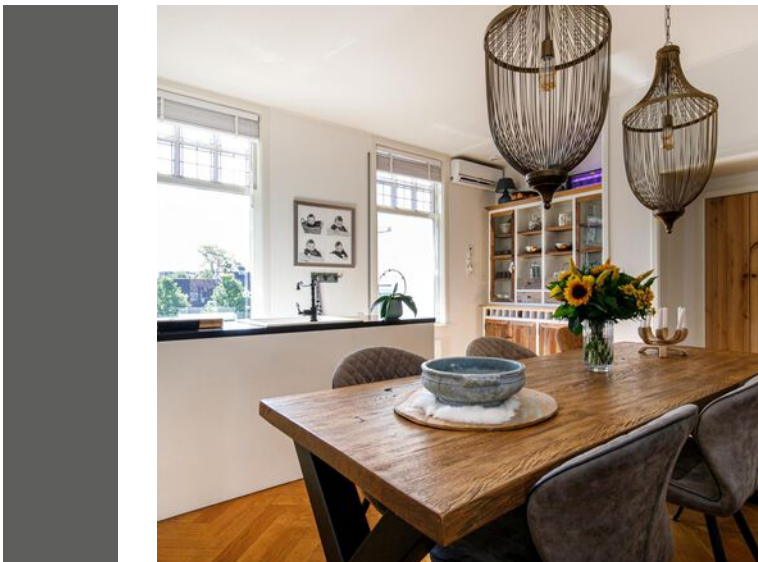




Chantal **Lefebber**
MAKELAARS IN DE BOLLENSTREEK

Restaurant
gedeelte op de
begane grond,
qua bestemming
ook als winkel- of
praktijkruimte te
gebruiken





Stijlvol afgewerkt, met
behoud van de
authentieke uitstraling



Chantal Lefeber
MAKELAARS IN DE BOLLENSTREEK



Chantal **Lefeber**
MAKELAARS IN DE BOLLENSTREEK

Horeca keuken
met
krachtstroom, 2 x
aanrecht, 8
gaspitten en
professionele
afzuiging



Hotelkamer met
luxe badkamer
op de begane
grond

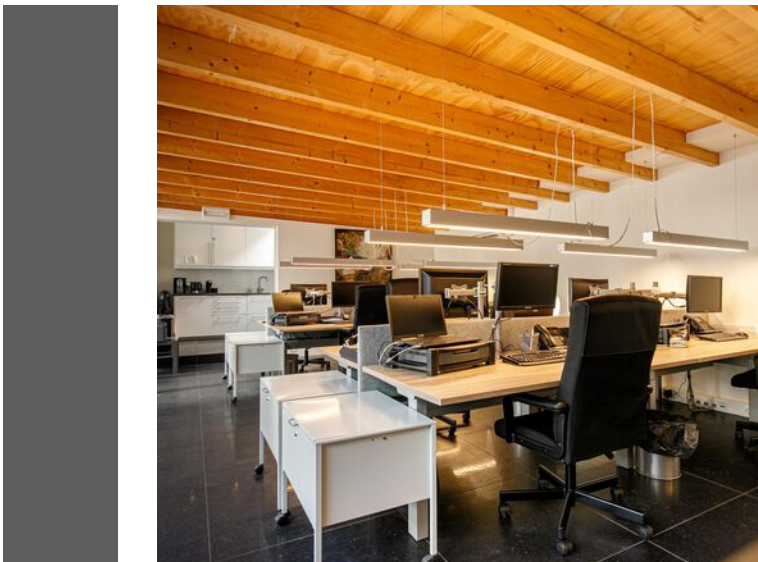


2e etage is
voorzien van 3
luke, volwaardige
B&B kamers
inclusief
hoogwaardige
badkamers









Lichte kantoorruimte met grote raampartijen, diverse spreekkamers, keuken en toiletgroep



Chantal Lefebber
MAKELAARS IN DE BOLLENSTREEK



Gelegen
middenin het
sfeervolle
dorpcentrum
van Lisse



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Grachtweg 2



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Lisse
—	Huisnummer	Sectie	D
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	6209
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 juni 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



NEN Certificaat

Gebruiksoppervlakte & Inhoud

Project: Grachtweg 2, Lisse
Datum: 15-8-2022



Totaal woning	Totaal gebruiksoppervlak wonen	m2	579
	Overige inpandige ruimte	m2	21
	Gebouwgebonden buitenruimte	m2	134
	Externe bergruimte	m2	0
	Totaal bruto inhoud ext. bergruimte	m3	0
	Totaal bruto inhoud woning	m3	2425

Begane grond	Totaal gebruiksoppervlak wonen (incl. binnenmuren)		335,0
	Gebruiksoppervlak bouwlaag (incl. o.i.r.)		355,8
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides > 4 m2)		0,0
	Overige inpandige ruimte		20,8
	Kubieke meters (m3)		1387,7
	Gebouwgebonden buitenruimte (dakteras/balkon/Carport)		114,1
	Externe bergruimte		0,0

1e Verdieping	Totaal gebruiksoppervlak wonen (incl. binnenmuren)		138,9
	Gebruiksoppervlak bouwlaag (incl. o.i.r.)		138,9
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides > 4 m2)		0,0
	Overige inpandige ruimte		0,0
	Kubieke meters (m3)		582,9
	Gebouwgebonden buitenruimte (dakteras/balkon/Carport)		20,2
	Externe Bergruimte		0,0

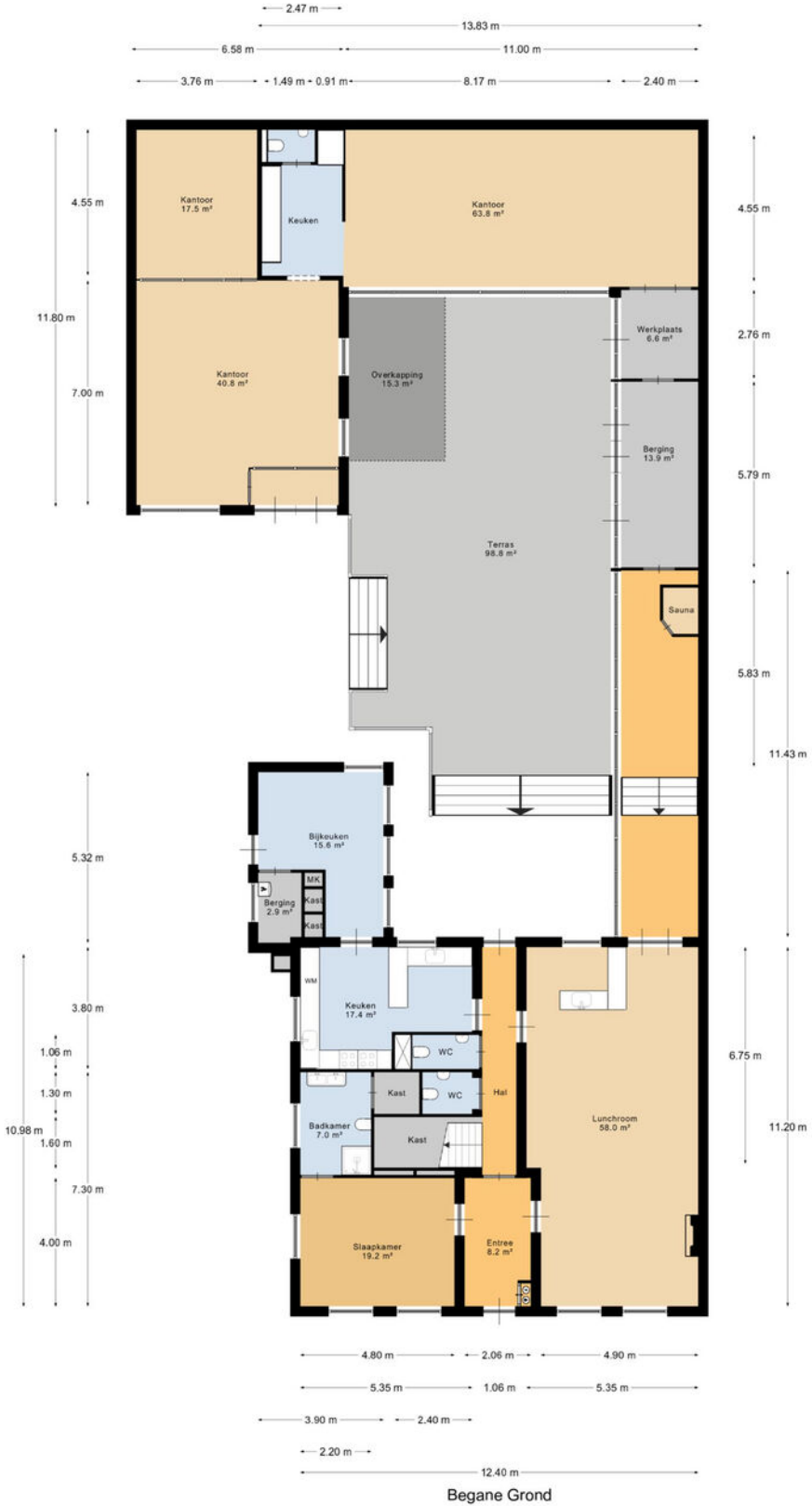
2e Verdieping	Totaal gebruiksoppervlak wonen (incl. binnenmuren)		104,9
	Gebruiksoppervlak bouwlaag (incl. o.i.r.)		110,1
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides > 4 m2)		5,2
	Overige inpandige ruimte		0,0
	Kubieke meters (m3)		373,5
	Gebouwgebonden buitenruimte (dakteras/balkon/Carport)		0,0
	Externe Bergruimte		0,0

Bergvliering	Totaal gebruiksoppervlak wonen (incl. binnenmuren)		0,0
	Gebruiksoppervlak bouwlaag (incl. o.i.r.)		0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides > 4 m2)		0,0
	Overige inpandige ruimte		0,0
	Kubieke meters (m3)		80,8
	Gebouwgebonden buitenruimte (dakteras/balkon/Carport)		0,0
	Externe bergruimte		0,0

Disclaimer

Het inmeten volgens de NEN 2580 gebeurt op locatie en wordt uitgevoerd door één van onze WoningCoaches. De Meetinstructies zijn gebaseerd op NEN 2580. Dit is een Nederlandse richtlijn welke voorschrijft hoe de oppervlakten en inhoud van alle soorten gebouwen bepaald moeten worden. Hoewel de berekeningen voor dit meetcertificaat met zorg door ons kantoor zijn uitgevoerd, aanvaardt AV2 echter geen enkele aansprakelijkheid voor fouten of omissies in de berekeningen en zijn de algemene voorwaarden van AV2 de WoningCoaches van toepassing. Voor meer informatie kunt u kijken in de Meetinstructie Bruto inhoud woningen en de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen van de NVM.

Begane grond





Tweede verdieping





Hoogtefoto van Lisse met ons kantoor op 't Vierkant



De tekst in deze brochure is met zorg samengesteld en is informatief van aard. U kunt er geen rechten aan ontleen.

Chantal Lefeber Makelaars

Heereweg 211, Lisse • Telefoon 0252 429 119 • info@chantallefeber.nl
www.chantallefeber.nl • www.zekervia.nl

'Met passie een droomhuis (ver)kopen is écht teamwork!'

Makelaar zijn is het mooiste vak van de wereld; een passie die door je bloed stroomt. Het is geen keuze, je bent het gewoon! Al sinds ik in 2000 als 27-jarige ambitieuze jonge makelaar voor mezelf begon, heb ik de passie om mijn klanten op een gedreven, persoonlijke manier te begeleiden bij het (ver)kopen van hun droomhuis.

Ons team is jong en ambitieus. En we zoeken altijd naar manieren om onszelf te blijven vernieuwen en onze (potentiële) klanten positief te verrassen. Elke dag is anders, elke opdracht weer nieuw en uitdagend. In essentie draait het in ons vak om mensen. Mensen met echte emoties. Zij kennen als geen ander hun woning en omgeving. Wij voegen daar onze ervaring, expertise en ons grote netwerk aan toe. Samen zorgen we voor de optimale (ver)koop. Puur teamwork.'



Chantal Lefeber

Chantal Lefeber Makelaars



Chantal Lefeber
MAKELAARS IN DE BOLLENSTREEK

