

# Wagenstraat 5

Lisse

WOON-/BEDRIJFSRUIMTE IN CENTRUM

TE KOOP





# KENMERKEN

Totale oppervlakte Verdiepingen

**ca. 208 m<sup>2</sup>** **3**

Bedrijfsruimte ca. 110 m<sup>2</sup>

Bovenwoning ca. 98 m<sup>2</sup>

Onderhoud buiten goed

Onderhoud binnen goed

Bouwjaar 1925

Dakterras bovenwoning ca. 15 m<sup>2</sup>

Parkeergelegenheid te realiseren



# OMSCHRIJVING

## ALGEMEEN:

Karakteristiek goed onderhouden vrijstaand vooroorlogs woon-/bedrijfspan, bestaande uit bedrijfsruimte op de begane grond (voormalige slagerij) met buiten-/opslagruimte en een op de 1e en 2e verdieping gelegen gemoderniseerde bovenwoning met dakterras en bergruimte.

Het geheel ligt zeer centraal, midden in het centrum van Lisse met alle voorzieningen op loopafstand! Er is parkeergelegenheid op eigen terrein (mogelijk).

Het geheel ligt op een perceel van 184 m<sup>2</sup> eigen grond en biedt bij uitstek kansen voor een combinatie van wonen/werken t.b.v. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijven, wonen i.c.m. bijvoorbeeld bed & breakfast-voorzieningen of herontwikkeling naar (meerdere) woning(en)!

## OPPERVLAKTE(N):

- Bedrijfsruimte: ca. 110 m<sup>2</sup> VVO;
  - Bovenwoning (entree via de bedrijfsruimte, zelfstandige entree realiseerbaar): ca. 98 m<sup>2</sup> woonoppervlak exclusief ca. 15 m<sup>2</sup> dakterras en ca. 25 m<sup>2</sup> bergruimte op de 1e verdieping boven werkplaats.
- Totaal ca. 208 m<sup>2</sup>.

## INDELING:

- Bedrijfsruimte: entree met meter-/groepenkast, open werkruimte (v/h winkelruimte) van ca. 45 m<sup>2</sup> met zij-entree, koelcel, gecoate vloeren en automatische schuifdeur naar de aangrenzende kantineruimte met keuken v.v. gaskookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie en spoelbak. Vanuit de kantineruimte toegang tot moderne

kantoorruimte, toilet en de (2e) zij-entree met garderobe. De oppervlakte van de kantine/kantoorruimte, toilet en entree bedraagt zo'n 30 m<sup>2</sup>. Doorloop middels automatische schuifdeur naar geheel betegelde werkplaats van ruim 40 m<sup>2</sup> aan de achterzijde, alwaar de opstelling van de cv-ketels is t.b.v. de bedrijfsruimte en de woning. Vanuit de werkplaats toegang tot overdekte buitenruimte met 2x koelcellen en vriezer alsmede opslagruimte.

Via de (2e) zij-entree / kantineruimte toegang tot trap naar de bovenwoning.

- Bovenwoning op 1e en 2e verdieping: ruime gang/overloop met aan de voorzijde de sfeervolle en heerlijk lichte woonkamer van ca. 30 m<sup>2</sup> met ramen v.v. roede-verdeling, zij-raam, airco en moderne keuken v.v. gaskookplaat, afzuigkap en koelkast. 1e slaapkamer met zijraam, gemoderniseerde geheel betegelde badkamer v.v. inloopdouche, vrijdragend toilet en royaal wastafelmeubel met kast. Vanuit de overloop deur naar dakterras van ca. 15 m<sup>2</sup> op het westen, toegang tot bergzolder boven de werkplaats van ca. 25 m<sup>2</sup> met opstelling wasapparatuur en veel berg-/opslagruimte.

Vaste trap naar 2e verdieping: royale overloop met 2 grote schuifkastenwanden en opstelling cv-ketel, 2e kleine slaapkamer aan de achterzijde met Velux-dakraam, 3e royale slaapkamer aan de voorzijde met dakkapel. Op deze verdieping is ook airco aanwezig.

## VOORZIENINGEN:

- Bedrijfsruimte:
- frontbreedte ca. 5 meter;
  - eigen cv.;

# OMSCHRIJVING

- krachtstroom;
- meter-/groepkast;
- toilet;
- complete pantry/keuken met inbouwapparatuur in kantine;
- strak afgewerkt kantoor met spachtelputz-stucafwerking en kabelgoot;
- systeemplafond met inbouwarmaturen.

## Bovenwoning:

- eigen cv.-ketel;
- belinstallatie;
- moderne keuken met enige inbouwapparatuur;
- luxe vernieuwde badkamer met toilet;
- airco in woonkamer en grote slaapkamer;
- Velux-dakraam;
- dubbel glas;
- laminaatvloer beide verdiepingen;
- dakterras;
- extra bergruimte boven werkplaats (met o.a. opstelling wasmachine-aansluiting).

## BOUWJAAR:

Origineel rond 1925. Het geheel is in de loop der jaren verbouwd en gemoderniseerd.

## PARKEREN:

- Voor minimaal 1 auto op eigen terrein realiseerbaar;
- In de directe omgeving is voldoende openbare parkeergelegenheid beschikbaar.

## BESTEMMING:

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Lisse 2011' is de bestemming van het object 'Wonen' en zijn deze gronden o.a. bestemd voor maximaal het aantal bestaande woningen, aan-huis-gebonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, bed & breakfast voorzieningen alsmede de bij deze bestemming behorende voorzieningen. Tevens voorziet

het bestemmingsplan in een wijzigingsbevoegdheid voor het splitsen van woningen in meerdere wooneenheden. Voor meer informatie en regelgeving omtrent het gebruik en/of het splitsen c.q. wijzigen van het bestemmingsplan adviseren wij u contact met de gemeente Lisse op te nemen.

## KADASTRALE GEGEVENS:

Gemeente Lisse, sectie D, nummer 2897, groot 1 are en 84 centiare (184 m<sup>2</sup>).

## BIJZONDERHEDEN:

- Vrijstaand object met diverse mogelijkheden op een zeer centrale plek midden in het centrum met tal van voorzieningen binnen handbereik!

## VRAAGPRIJS:

€ 439.000,= kosten koper, er is geen BTW van toepassing.

## OPLEVERING:

Oplevering in overleg, op korte termijn mogelijk.

## COURTAGE:

Mocht door bemiddeling van BM Bedrijfsmakelaars voor dit object een transactie tot stand worden gebracht, dan zult u ons hiervoor geen kosten of courtage verschuldigd zijn.

## OVERIG:

De verkoop vindt collegiaal plaats met Van der Meer Makelaars.

Deze aanbieding is vrijblijvend, er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.





Woon-  
bedrijfs-  
pand  
midden in  
het centrum  
met volop  
mogelijk-  
heden























































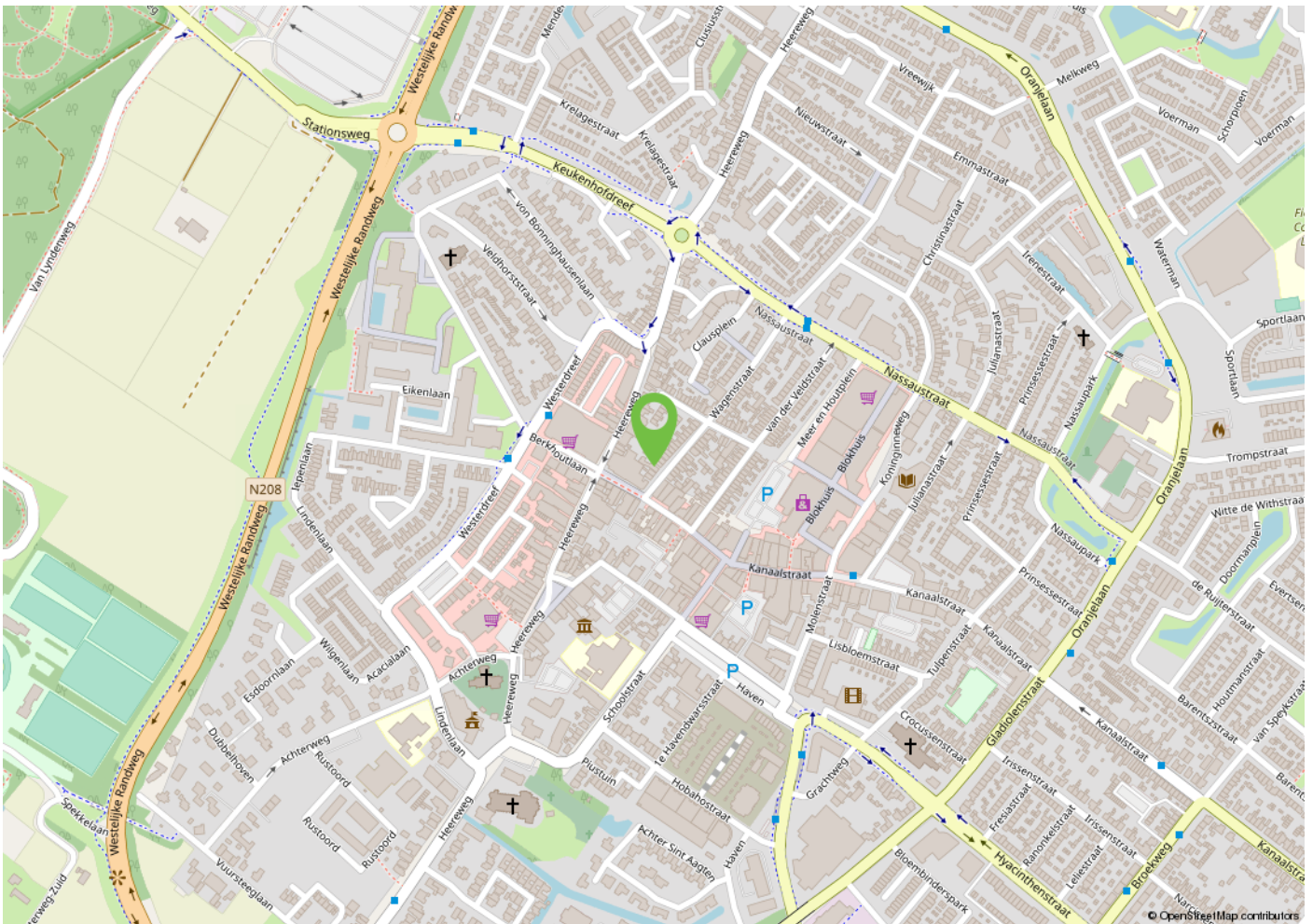
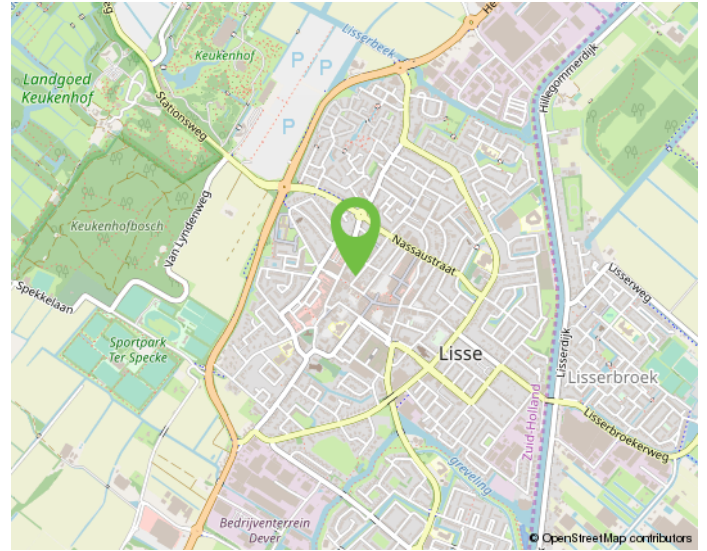
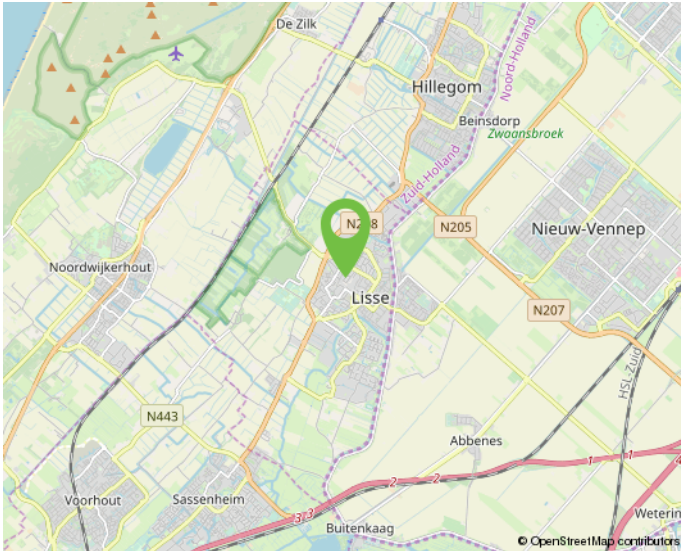






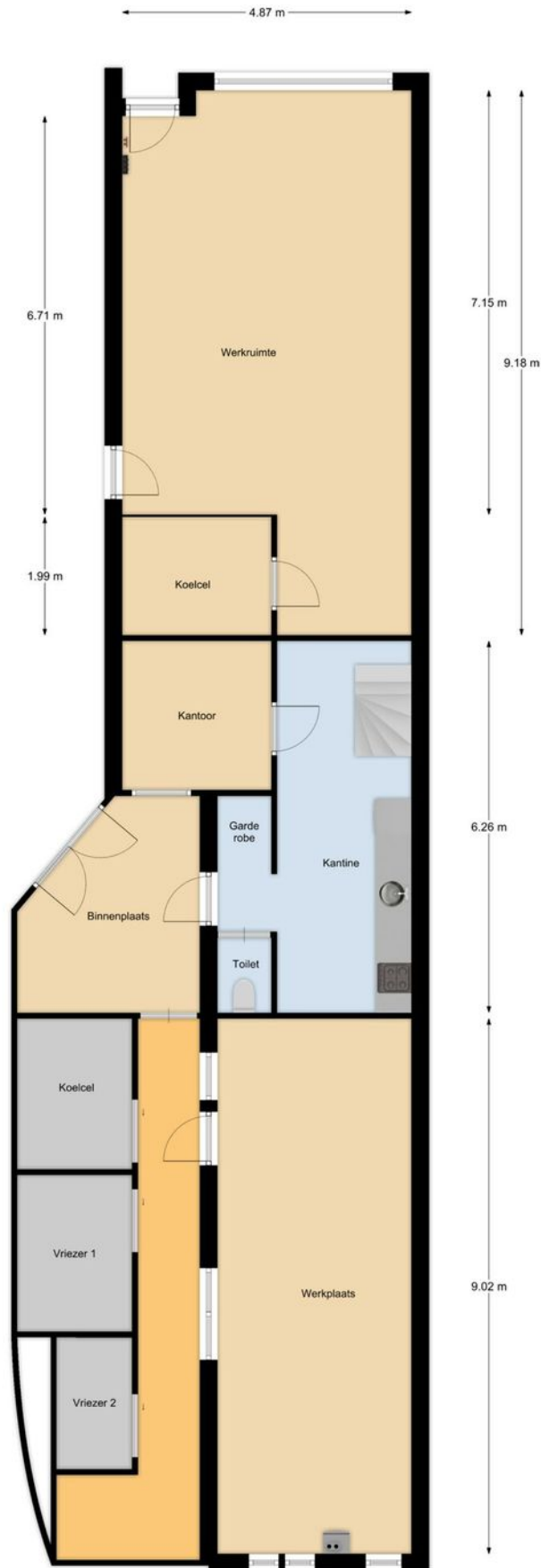


# LOCATIE



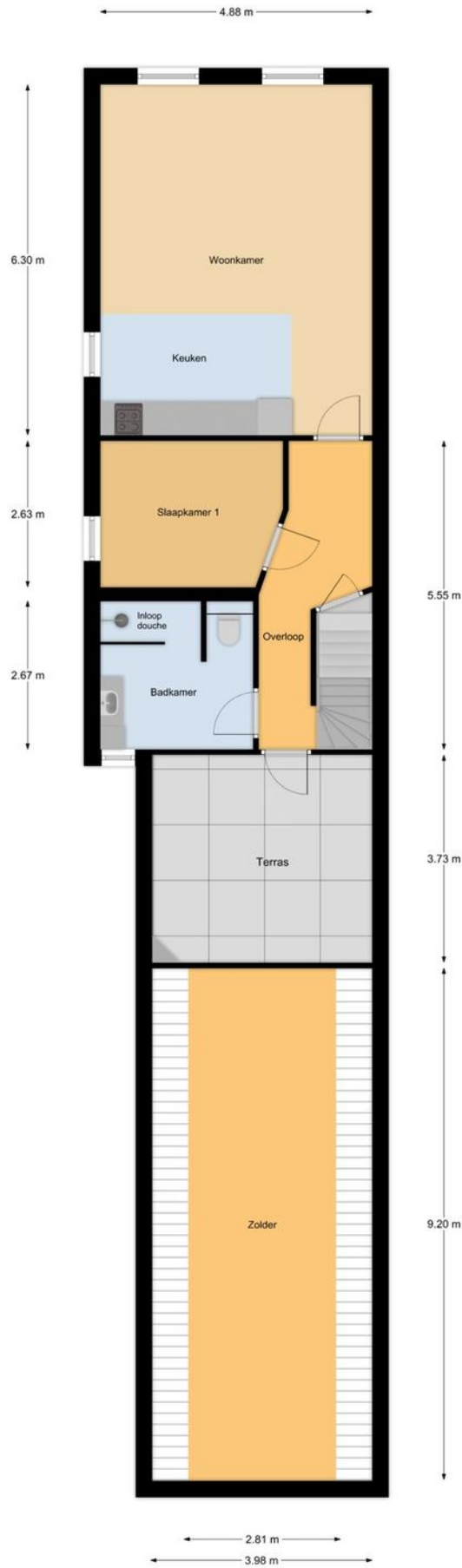
Woon en/of werk jij straks in deze omgeving?

# PLATTEGROND B.G.G.

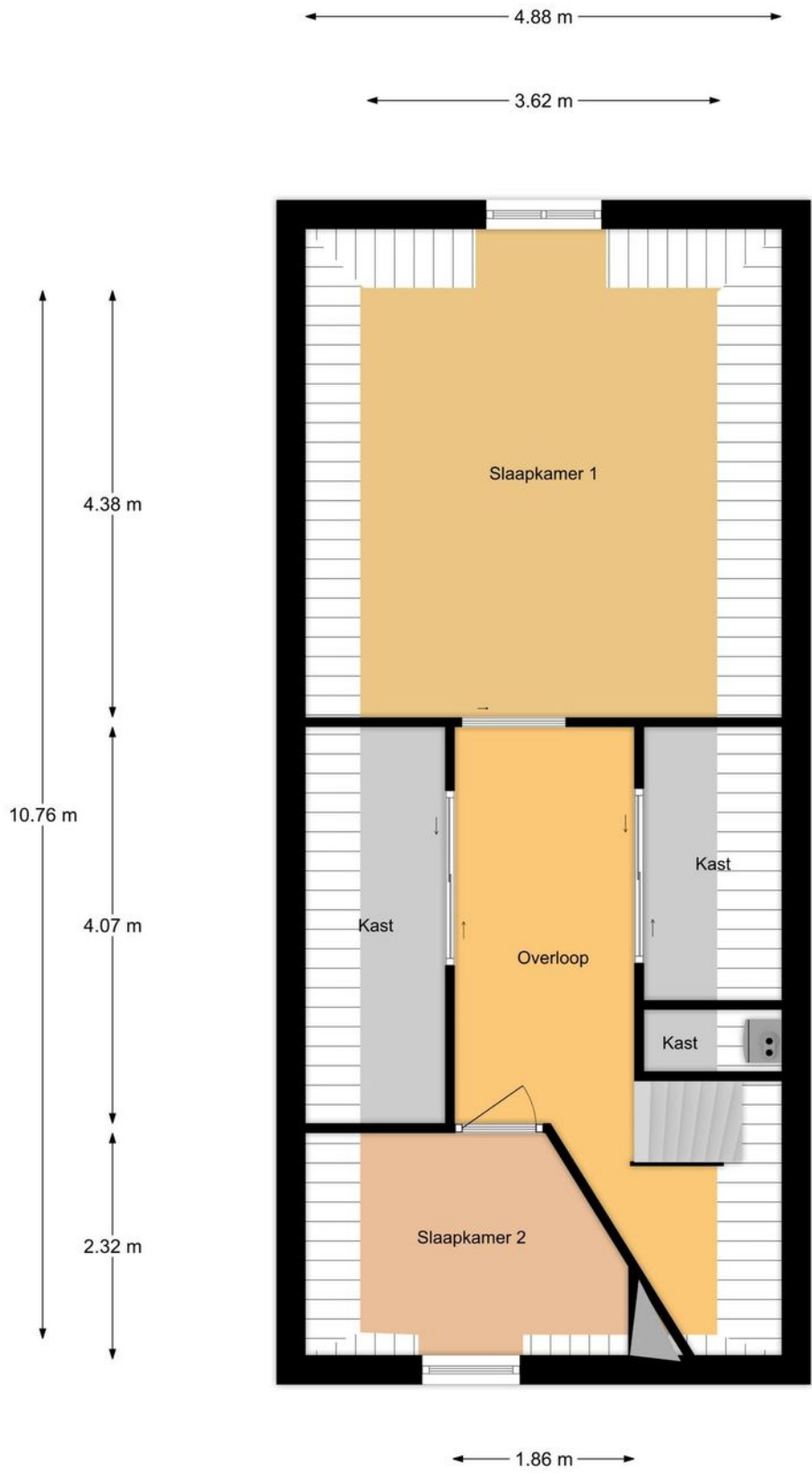




# PLATTEGROND 1e VERD.



# PLATTEGROND 2e VERD.







# INTERESSE? NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR

