

**TE KOOP**

# Havixhorst 144

Alphen aan den Rijn



# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	12
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Huis op de kaart	20
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Havixhorst 144, Alphen aan den Rijn

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

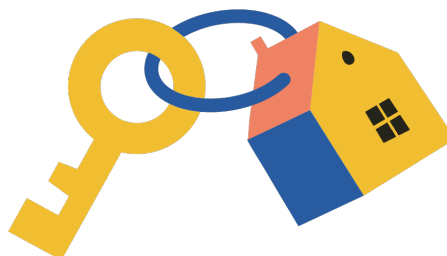


Prachtige eengezinswoning met eigen oprit in een geliefde kindvriendelijke woonwijk tussen het groen!

Bijzonderheden

- Energielabel A
- Vier ruime slaapkamers aanwezig
- Parkeren op eigen oprit mogelijk
- Vloerverwarming op alle verdiepingen
- Prachtig vrij uitzicht op het achtergelegen park
- Mogelijkheid om de woning te vergroten door middel van een uitbouw
- Zes zonnepanelen aanwezig op plattedak (2021)
- Gelegen op loopafstand van winkelcentrum Herenhof en (basis)scholen

Laten we het allereerst even hebben over de geweldige ligging van deze woning. Het huis is namelijk gelegen op een TOP plek in de Horstenbuurt met je achtertuin grenzend aan het water. Achter het water is een groot park gelegen. Op loopafstand ligt het Winkelcentrum Herenhof waar je alle dagelijkse voorzieningen kunt



**Woningbrochure: Havixhorst 144, Alphen aan den Rijn**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

vinden. Daarnaast vind je ook de bushalte op loopafstand met o.a. directe verbinding naar Schiphol. Ideaal voor (jonge) gezinnen: er is veel groen met een speeltuin aan de overkant van de straat!

## Begane grond

- De entree van de woning is bereikbaar middels de onderhoudsvriendelijke voortuin. Deze biedt ruimte voor het parkeren op de eigen oprit
- Tevens is in de voortuin de stenen berging aanwezig welke voor veel opbergruimte zorgt. De berging is voorzien van licht en elektra
- De entree van de woning beschikt over de toiletruimte, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping
- De toiletruimte is keurig modern betegeld. Er is een fonteintje
- Aan de achterzijde van de woning is de woonkamer gesitueerd welke is voorzien van veel lichtinval door de grote raampartijen in de schuifpui. Middels de aluminium schuifpui is er toegang tot de zonnige achtertuin
- De eethoek bevindt zich tussen de zithoek en keuken in een vrije opstelling. Er is genoeg ruimte voor het plaatsen van een royale eettafel mét behoud van genoeg loopruimte
- Er is extra bergruimte aanwezig in de praktische trapkast
- Aan de voorzijde van de woning is de open keuken gerealiseerd, welke is voorzien van lichte frontjes en twee superhandige krijtbord deurtjes. Tevens is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een koelkast, vriezer, combi-oven, vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigkap.

## Eerste verdieping

- De eerste verdieping is voorzien een overloop, twee woning brede slaapkamers en de ruime badkamer
- De slaapkamer aan de voorzijde van de woning is voorzien van veel lichtinval door de grote raampartijen. De wanden zijn neutraal afgewerkt en op de vloer ligt een laminaatvloer welke is doorgelegd op de gehele verdieping. De slaapkamer aan de voorzijde heeft prachtige schilderijen op de muur voor een kinderkamer

- De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van twee dakramen met horren. Het is mogelijk om deze ruimte te vergroten middels een dakkapel of dakopbouw
- De inpanidige badkamer is keurig modern lichtgrijs betegeld. De ruimte is voorzien van een ligbad, regendouche, wastafel in meubel en toilet. Het plafond is voorzien van inbouwspotjes en er is een automatische ventilator

## Tweede verdieping

- Op de tweede verdieping zijn twee slaapkamers gesitueerd
- Boven het trappengat bevindt zich een aansluiting voor de wasmachine bij de CV ketel (2008) in het verlengde van de overloop
- De slaapkamer aan de voorzijde is ruim en zeer licht, het raam heeft een hor
- De slaapkamer aan de achterzijde kan ook als kantoor worden gebruikt met uitzicht op het groene park achter het huis

## Tuin

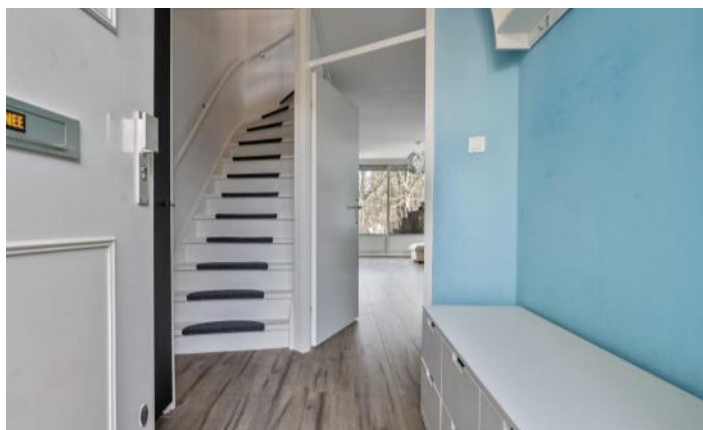
- De achtertuin is gelegen op het westen, het grootste deel van de dag kun je hier genieten van de zon!
- De tuin is opgedeeld in een onderhoudsvriendelijke stoep met mooie planten en bloemen in de borders
- Via een trap kunt u afdalen naar het terras aan het water achter het huis, deze kijkt uit op het park achter het huis. Hier kunt u in de zomer tot in de avond van de zon genieten

## Overig

- De borstwering aan de voorzijde is in 2025 vernieuwd
- Het platte dak van de schuur is in 2025 voorzien van nieuw bitumen

Kortom een heerlijke woning op een geweldige locatie waar u zo in kan komen wonen!

AAN DE TEKST, FOTO'S EN PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

























# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND



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



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1987
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	141 m <sup>2</sup>
Inhoud	421 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	107 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	12 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m <sup>2</sup>

### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

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

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Zonnepanelen

## Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2008
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	62 m <sup>2</sup> (14,5m diep en 4,2m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het oosten

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

## Kadastrale gegevens

### Oudshoorn B 5348

Oppervlakte	141 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.

> Zie akte van levering.

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Ventilatie in de berging is onvoldoende, waardoor er een vochtig klimaat ontstaat.

In een van de geveldelen is een scheur(tje) aanwezig.



# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

Kapstok, keukentrolley, boekenkast en bank woonkamer ter overname. Blauwe en witte wandkasten (woonkamer en slaapkamer achter 1e verdieping) gaan mee.

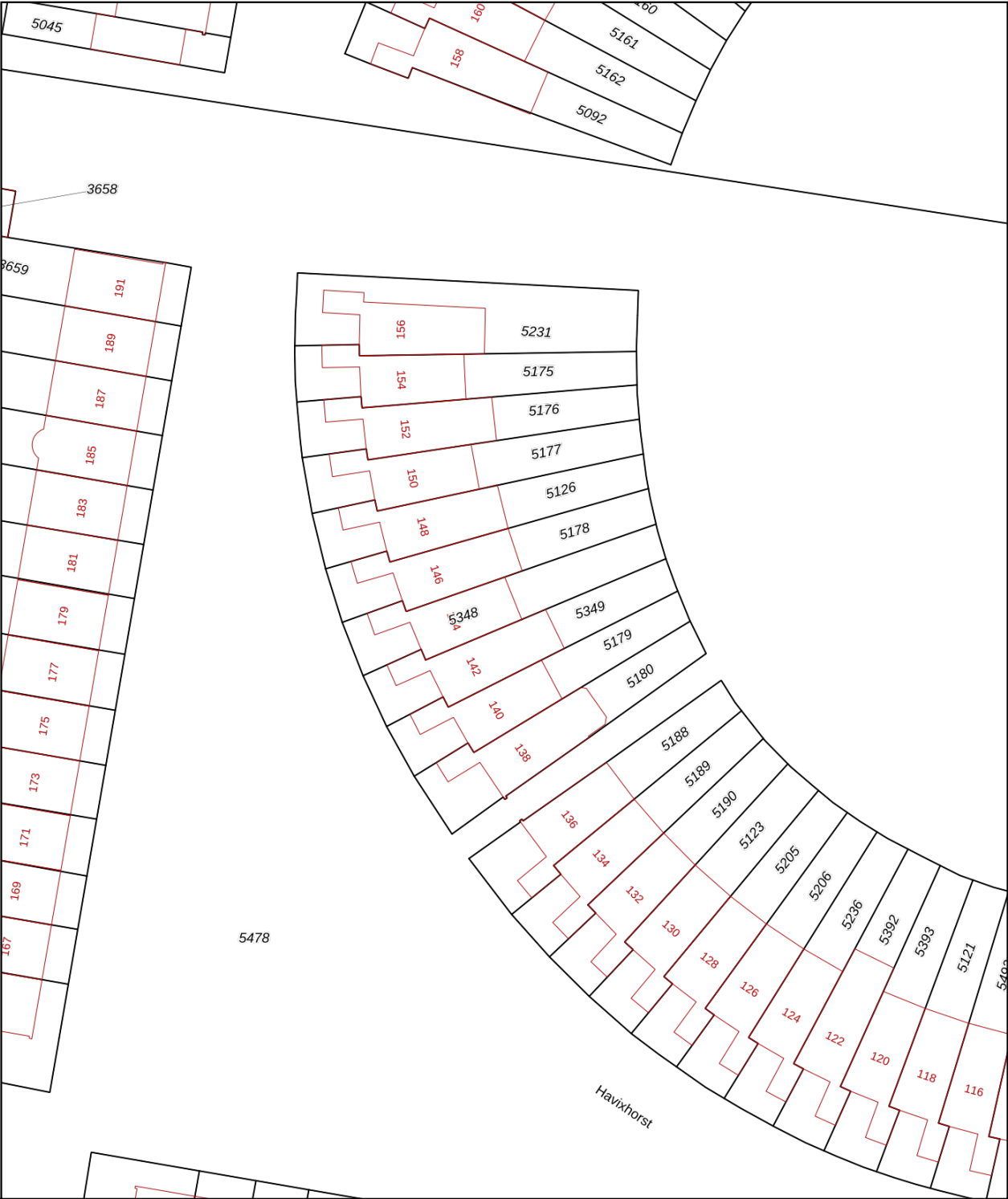


*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500


Kadastrale gemeente Oudshoorn

Sectie B

Perceel 5348

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.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 januari 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

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).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.