

**TE KOOP**

# Haverlij 45

Lelystad



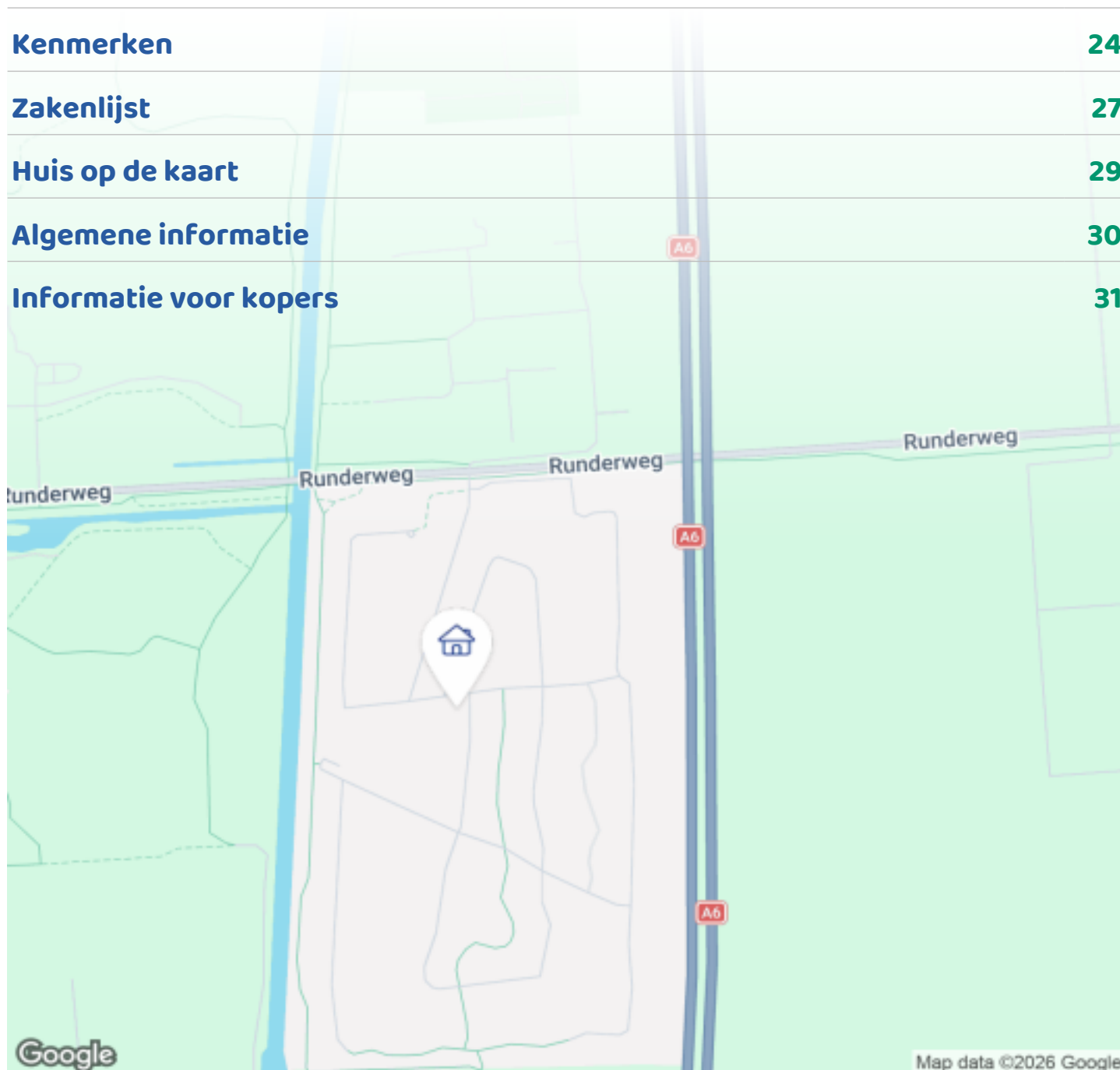
Vraagprijs

**€ 630.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

<b>Omschrijving van de woning</b>	<b>3</b>
<b>Foto's</b>	<b>6</b>
<b>Plattegronden</b>	<b>20</b>
<b>Plattegronden</b>	<b>21</b>
<b>Plattegronden</b>	<b>22</b>
<b>Plattegronden</b>	<b>23</b>
<b>Kenmerken</b>	<b>24</b>
<b>Zakenlijst</b>	<b>27</b>
<b>Huis op de kaart</b>	<b>29</b>
<b>Algemene informatie</b>	<b>30</b>
<b>Informatie voor kopers</b>	<b>31</b>



Woningbrochure: Haverlij 45, Lelystad

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

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Wonen met elke dag een vakantiegevoel in deze instapklare twee-onder-een-kapwoning aan het water in de geliefde woonwijk Buitenhof in Lelystad.

Bent u op zoek naar een woning waar rust, ruimte, luxe en natuur samenkomen?

Dan is deze uitstekend afgewerkte, volledig instapklare twee-onder-een-kapwoning met 4 slaapkamers in de populaire woonwijk Buitenhof absoluut een bezichtiging waard.

Gelegen op een unieke locatie direct aan het water, met vrij uitzicht, optimale privacy en een prachtige groene omgeving, ervaart u hier elke dag het ultieme vakantiegevoel.

Een plek waar u wakker wordt in alle rust, geniet van het buitenleven en tegelijkertijd alle voorzieningen van de stad eenvoudig binnen bereik heeft.



**Woningbrochure: Haverlij 45, Lelystad**

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

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Unieke ligging in groene woonomgeving:

De woning bevindt zich in de geliefde woonwijk Buitenhof, een ruim opgezette, groene en parkachtige woonomgeving aan de rand van Lelystad.

Hier woont u midden in de natuur, omgeven door groen, water en ruimte, terwijl winkels, scholen, openbaar vervoer, uitvalswegen en recreatievoorzieningen eenvoudig bereikbaar zijn.

De ligging aan het water zorgt voor een bijzonder gevoel van vrijheid en privacy.

Geen inkijk, een prachtig uitzicht en volop mogelijkheden om optimaal van het buitenleven te genieten.

Bij aankomst valt direct de royale 22 meter lange oprit met carport en ruime voortuin op, met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

Ideaal voor gezinnen, gasten of liefhebbers van extra ruimte. Onder de carport ligt de fundering al klaar, mocht er ooit een garage gewenst zijn.

Begane grond:

Via de entree bereikt u de hal met modern afgewerkt toilet, voorzien van een vrijdragend closet en fonteintje.

De ruime woonkamer vormt het hart van de woning en kenmerkt zich door de aangename lichtinval en fijne leefruimte.

Dankzij de openslaande deuren staat binnen direct in verbinding met buiten, waardoor de tuin als verlengstuk van de woning aanvoelt.

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd in een moderne opstelling met hoogwaardige afwerking en uitgebreide inbouwapparatuur.

Een droomkeuken voor kookliefhebbers, compleet uitgerust met onder andere:

- Quooker
- inductiekookplaat
- dubbele oven
- combimagnetron
- vaatwasser
- twee koelkasten
- praktische koffiecorner

Hier combineert u functionaliteit, comfort en stijl.

Achtertuintuin – een privéresort aan het water:

De indrukwekkende achtertuin is zonder twijfel één van de absolute eyecatchers van deze woning.

Met een breedte van circa 8,5 meter en een diepte van maar liefst 21 meter biedt deze fraai aangelegde tuin uitzonderlijk veel leefruimte, privacy en sfeer.

Deze tuin is ontworpen om in elk seizoen optimaal te genieten van het buitenleven.

U beschikt hier onder andere over:

- een royale schuur
- sfeervolle overkapping met bar
- hottub (ter overname)
- tuinhuis met overkapping
- moestuin
- kleine kas voor eigen kruiden, groenten of bloemen
- ruime vlonder direct aan het water

Of u nu wilt ontspannen na een drukke werkdag, uitgebreid wilt barbecueën met vrienden, genieten van een drankje aan het water of simpelweg van de rust en het vrije uitzicht wilt genieten: hier kan het allemaal.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop met toegang tot drie slaapkamers.

De slaapkamers zijn ruim van opzet en de slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van airconditioning.

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De moderne badkamer is stijlvol uitgevoerd en voorzien van:

- tweede vrijdragend toilet
- glazen douchecabine
- modern wastafelmeubel

Een comfortabele en verzorgde ruimte die volledig aansluit bij de hoogwaardige afwerking van de woning.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping biedt verrassend veel mogelijkheden. Deze royale verdieping kan volledig naar wens worden ingericht als slaapkamer, werkruimte, hobbykamer, fitnessruimte, speelkamer of combinatie hiervan.

Daarnaast bevindt zich hier een aparte technische ruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger.

Duurzaam, energiezuinig en toekomstbestendig

Niet alleen qua uitstraling en wooncomfort blinkt deze woning uit, ook op het gebied van duurzaamheid bent u klaar voor de toekomst.

De woning beschikt over:

- 15 zonnepanelen
- volledig gasloos wonen
- airconditioning voor zowel verwarmen als koelen
- energielabel A

Hierdoor profiteert u van lagere energielasten, hoog wooncomfort en een duurzame manier van wonen.

Bijzonderheden:

- Volledig instapklaar
- Unieke ligging direct aan het water
- Vrij uitzicht en veel privacy
- Grote achtertuin van ca. 21 meter diep
- Royale oprit van 22 meter lang
- Moderne keuken met luxe apparatuur
- 4 slaapkamers
- 15 zonnepanelen
- Volledig gasloos

- Airconditioning (verwarmen én koelen)
- Energietabel A

Deze woning moet u écht ervaren om de sfeer, rust, ruimte en unieke ligging volledig te kunnen waarderen.

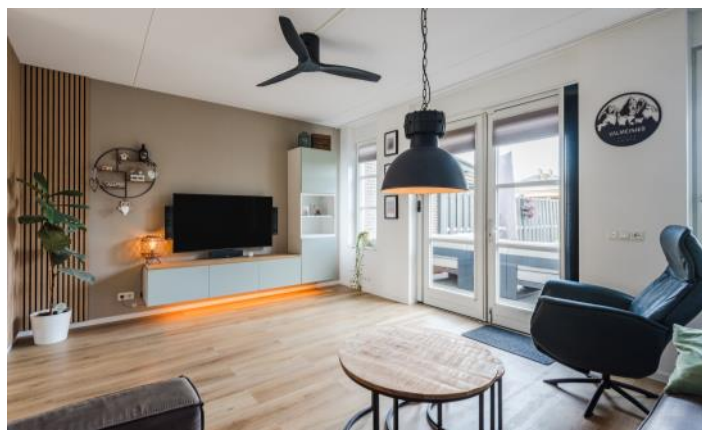
Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat u verrassen door alles wat deze bijzondere woning te bieden heeft.



# FOTO'S



# FOTO'S



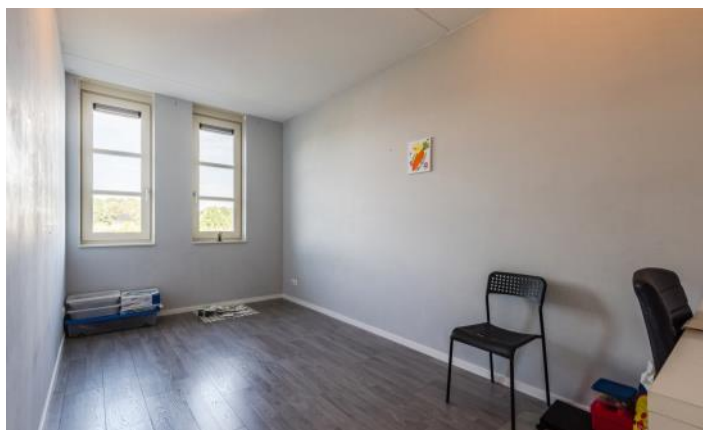
# FOTO'S

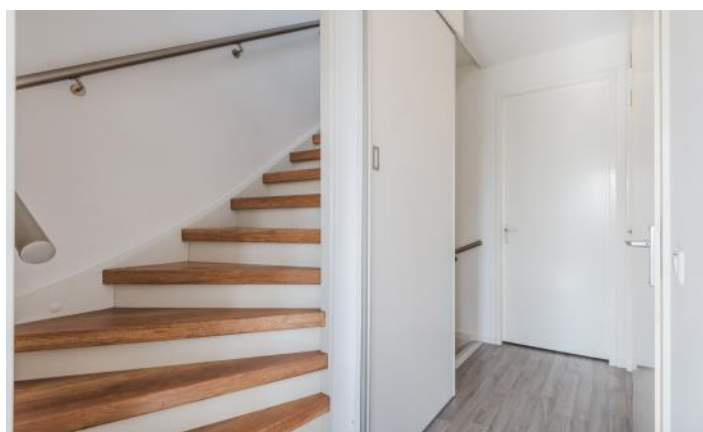
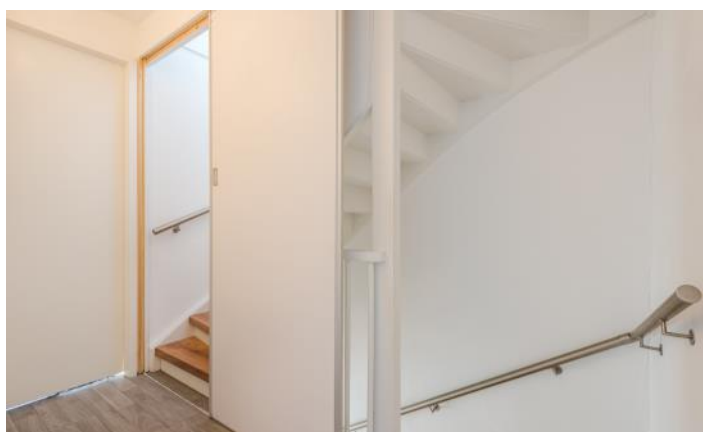


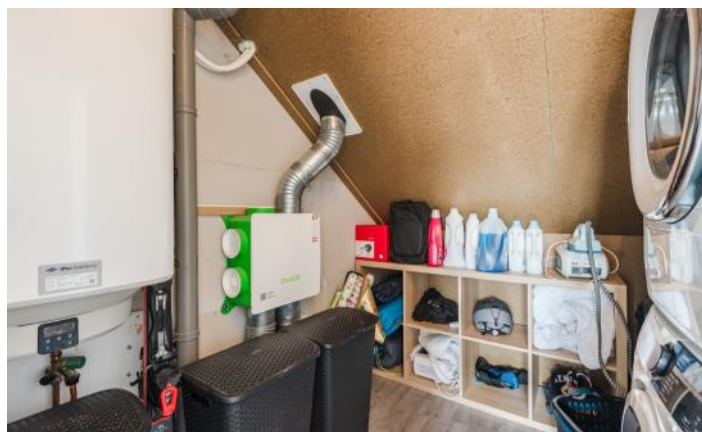




# FOTO'S





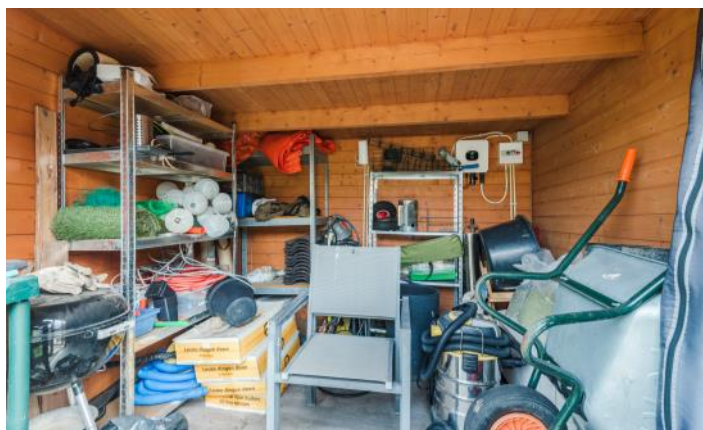


# FOTO'S





# FOTO'S



# FOTO'S



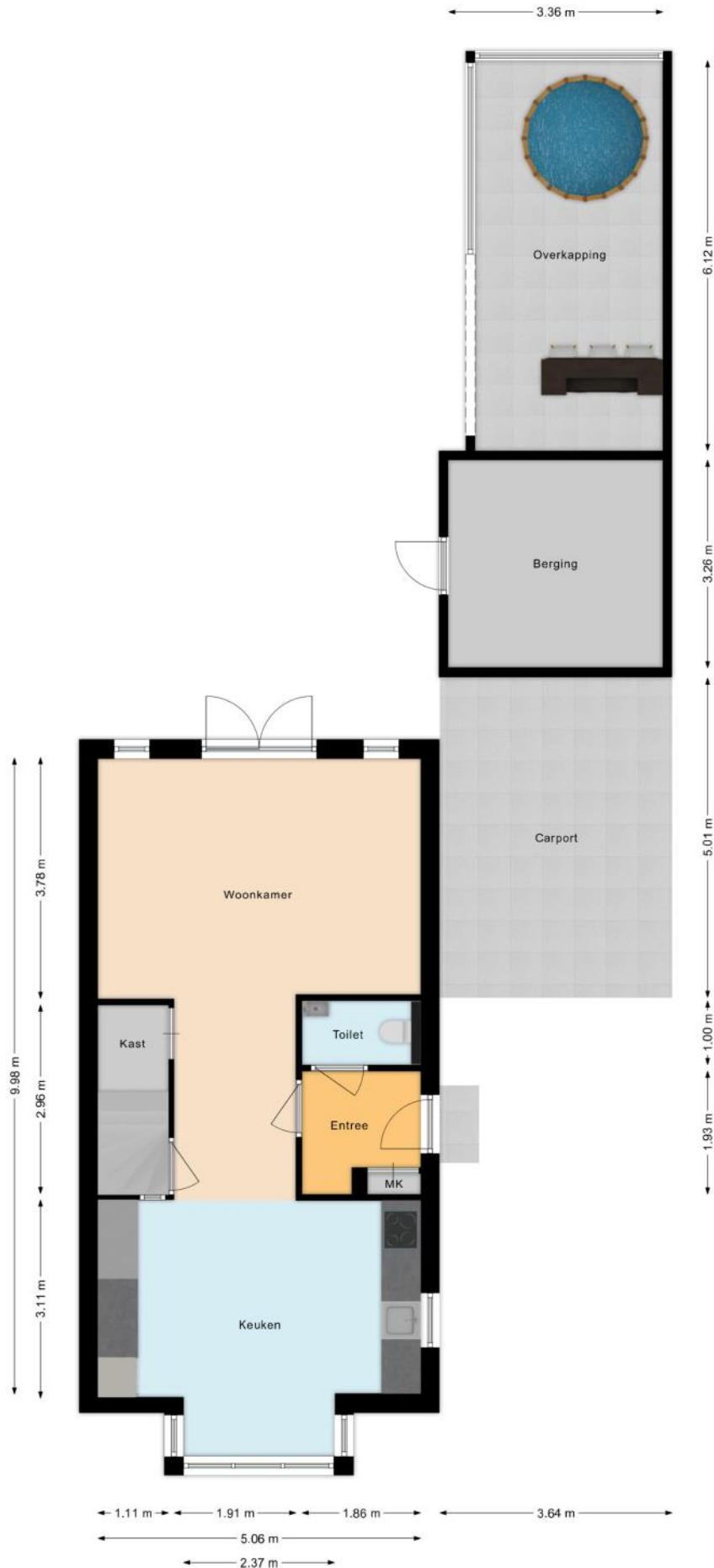
# FOTO'S



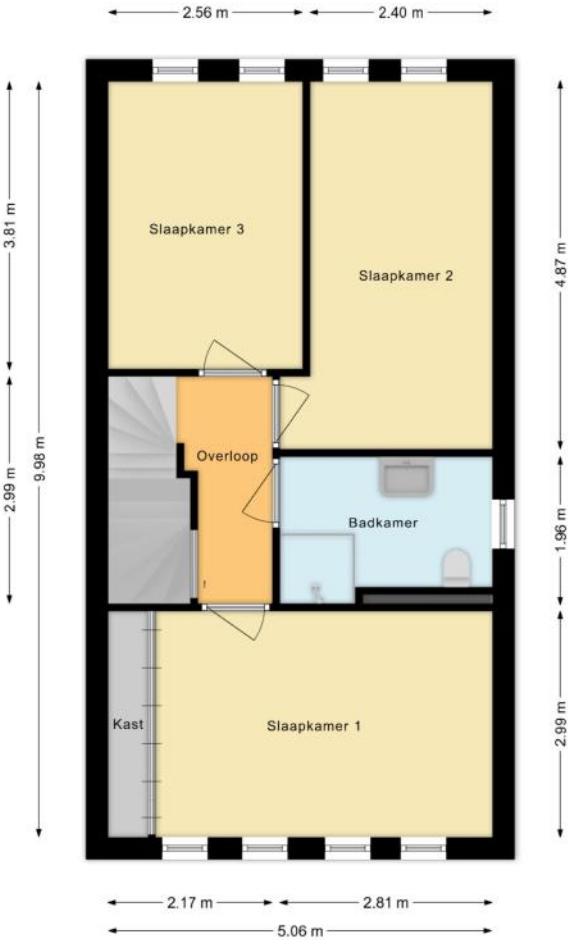
# FOTO'S



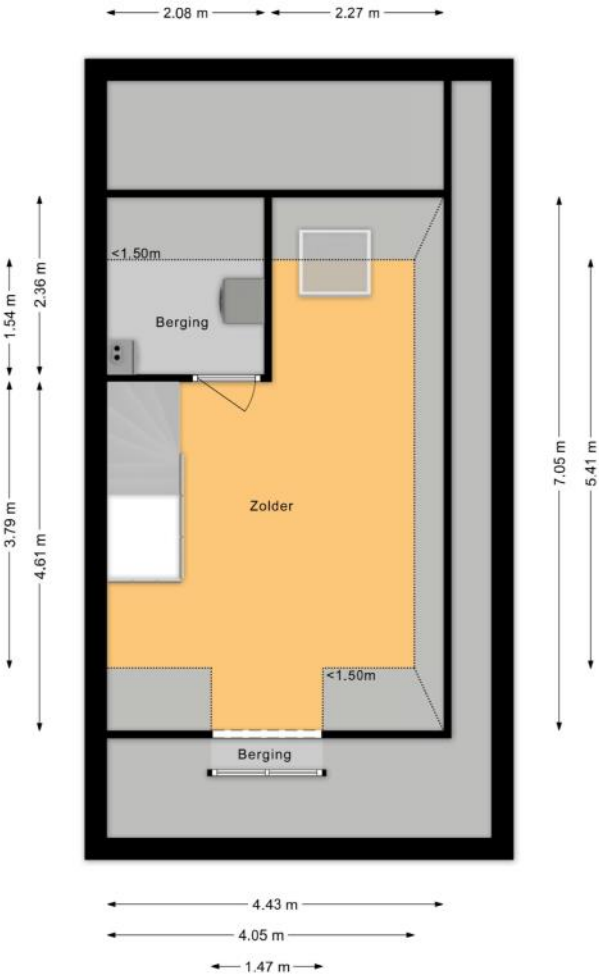
# PLATTEGRONDEN



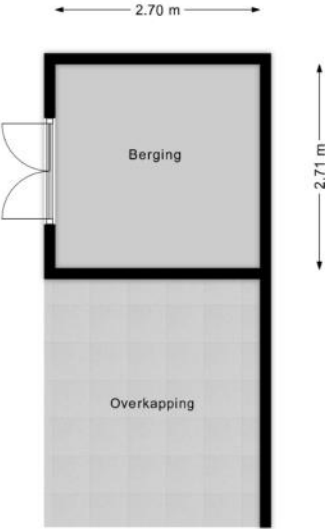
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2016
Specifiek	Gedeeltelijk gestoffeerd
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	427 m <sup>2</sup>
Inhoud	478 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	126 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	19 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	18 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	Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

## Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Elektrische verwarming
Warm water	Elektrische boiler eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, Aan rustige weg, In woonwijk, In bosrijke omgeving
Tuin	Achtertuintuin, Voortuin, Zijtuin
Achtertuintuin	178 m <sup>2</sup> (21m diep en 8,5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Geen isolatie

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

## Kadastrale gegevens

### Lelystad H 1734

Oppervlakte	427 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> VvE voor het groen en de waterpartijen in de wijk.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails		●	
Gordijnen overig		●	
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat		●	
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

- Hottub met toebehoren niet inbegrepen, ter overname
- Windschermen Hottub niet inbegrepen, ter overname
- Slaapkamerkast (IKEA met ombouw) niet inbegrepen, ter overname
- Wandkasten niet inbegrepen, gaan mee
- Losse buitenverlichting gaat mee
- Hue buitenlampen gaan mee
- Buitenkoelkast gaat mee
- Infraroodpanelen badkamer en keuken gaan mee
- Ophangstelsel dakkoffer gaat mee


# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



0 5 10 15 20 25m

<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Lelystad</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 1734</p> <p>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.</p>	
---	--	---

# 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?

### 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://www.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://www.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 erfdiensbaarheden, 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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.