



De Walvisch 54 3894 GK Zeewolde



PRACHTIG VRIJSTAANDE SMALL HOUSE



Wonen in Flevoland, Almere, Lelystad, Zeewolde of omgeving?

VEELZIJDIGE REGIO

Onmetelijk veel groen, eindeloos veel water, vogels, lucht, ruimte, de dynamiek van een grote stad of juist de knusheid van een dorp? De Provincie Flevoland heeft het allemaal te bieden. Niet zo gek dus dat veel mensen hier heel graag wonen of willen wonen. Ben jij ook op zoek naar een huis in deze prettige omgeving? Wij helpen je graag op weg.

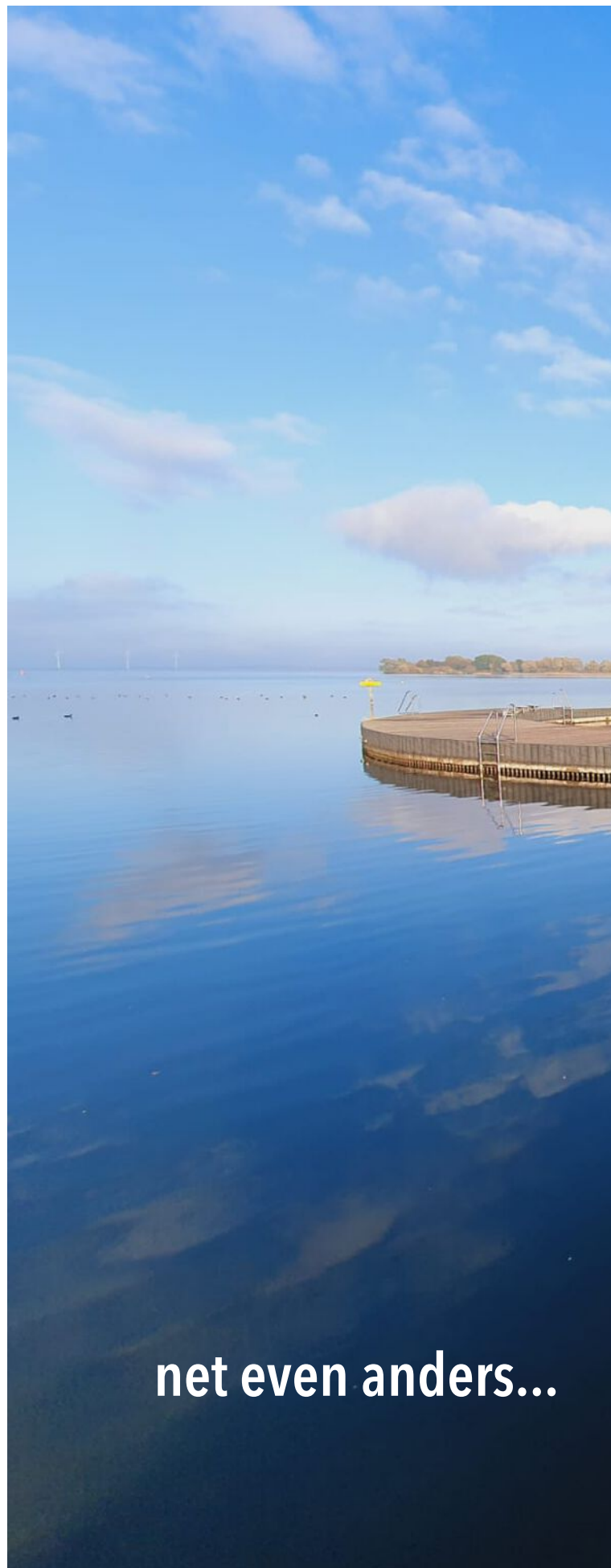
FLEXIBELE MAKELAAR

Of je nu op huizenjacht bent of juist je woning wilt verkopen – in een regio met zoveel gezichten is het handig om de hulp in te schakelen van een makelaar die de omgeving écht kent. Op ons kantoor is veel ervaring; 3 jaar werkzaam geweest in Amersfoort,

5 jaar werkzaam geweest in Almere, 7 jaar in Lelystad en reeds 10 jaar woonachtig in Zeewolde. Wij kennen dus de Flevolandse woningmarkt, de omgeving en de kansen. Ik heb meer dan 20 jaar ervaring opgedaan bij verschillende makelaarskantoren en ik stel die kennis graag ter beschikking aan woningzoekers en huizenverkopers in Almere, Lelystad, Zeewolde en omstreken.



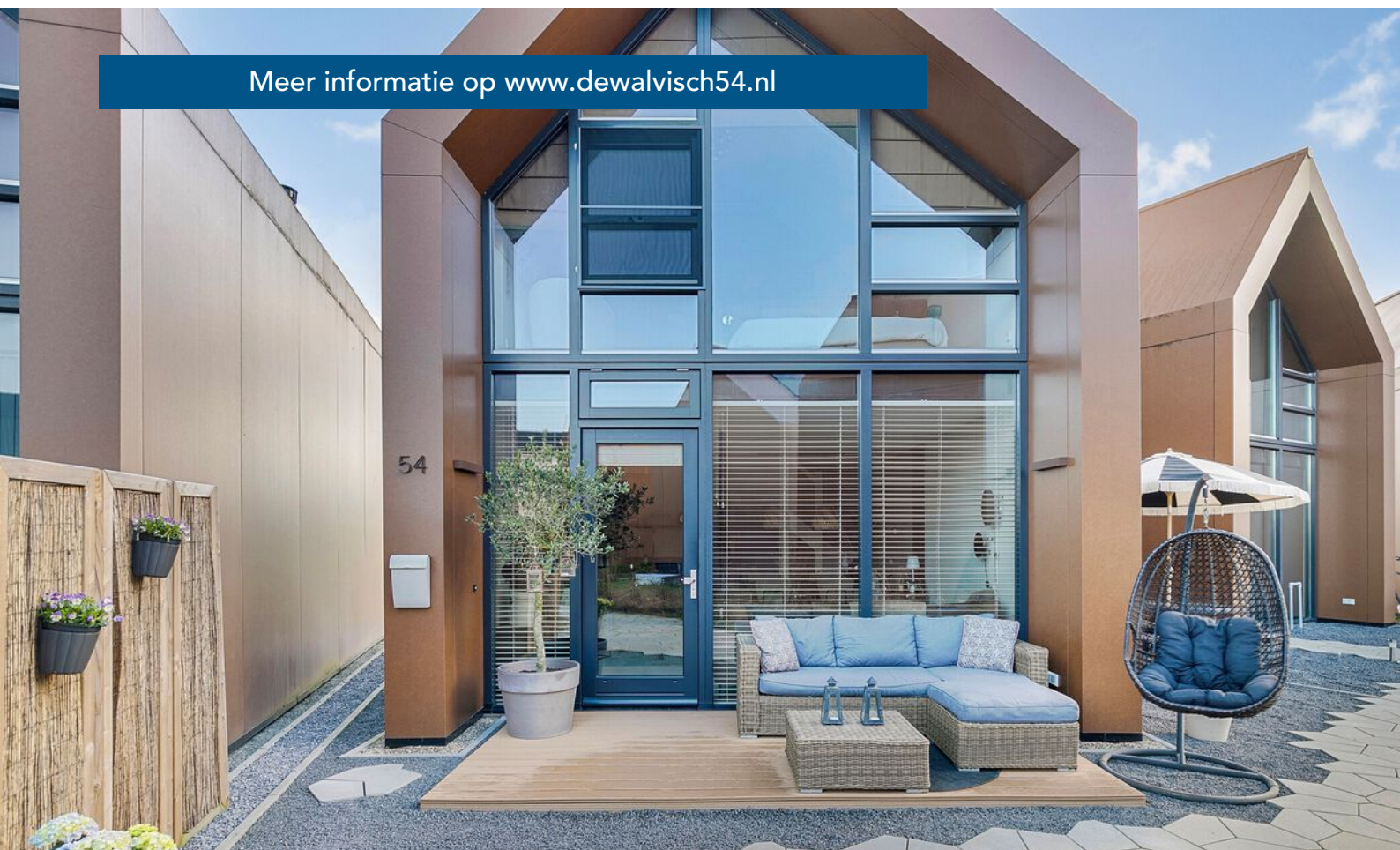
Met vriendelijke groet,
Julian Entrop
Flevopand Makelaars



net even anders...



Meer informatie op www.dewalvisch54.nl



Bijzonderheden

- ✓ Small house
- ✓ Bouwjaar 2022
- ✓ Luxe afgewerkt
- ✓ Energielabel A+
- ✓ Zonnepanelen
- ✓ Airconditioning
- ✓ Ligging in de Polderwijk

De Walvisch 54

Zeewolde

Prachtig small house in Zeewolde: Ontdek De Walvisch 54

Flevopand Makelaars is bijzonder trots u deze heerlijke vrijstaande small house aan te mogen bieden.

Gelegen op een ideale locatie in de charmante Polderwijk te Zeewolde, vind u deze prachtige small house aan De Walvisch 54. Deze moderne luxe woning is pas 3 jaar oud, wat betekent dat het nog zo goed als nieuw is en klaar staat om bewoond te worden door een nieuwe gelukkige eigenaar.

Dit object is perfect voor wie op zoek is naar een eigentijdse en praktisch ingedeelde woning. Het biedt alle comfort die u nodig heeft, inclusief een ligbad voor ontspannende momenten en airconditioning voor de warme zomerdagen. De tuin rondom de woning biedt verschillende loungeplekken waar u heerlijk kunt ontspannen en genieten van de natuur, zo vindt u op elk moment van de dag een heerlijk plekje in de zon of schaduw. Met een perceeloppervlakte van 89,00 m2 en een energielabel A+, is deze small house ideaal voor starters die op zoek zijn naar een betaalbare woning of juist voor degene die compacter wil wonen. De woning is geschikt voor maximaal 2 personen en biedt alles wat je nodig hebt om comfortabel te wonen.

Indeling:

Begane grond:

Aan de voorzijde van de woning is een leuk terras gecreëerd door middel van een kunststof vlonder. Via de (tuin)deur komt u in de sfeervolle ruimtelijke woonkamer waar tevens ook de keuken is gesitueerd. Deze ruimte is mooi afgewerkt met beton ciré waar tevens ook vloerverwarming in is verwerkt. De keuken is ruim opgesteld en van alle gemakken voorzien, onder andere is deze voorzien van een inductiekookplaat, hoogwaardige inbouwapparatuur en plafondhoge voorraadkasten.

Eerste verdieping:

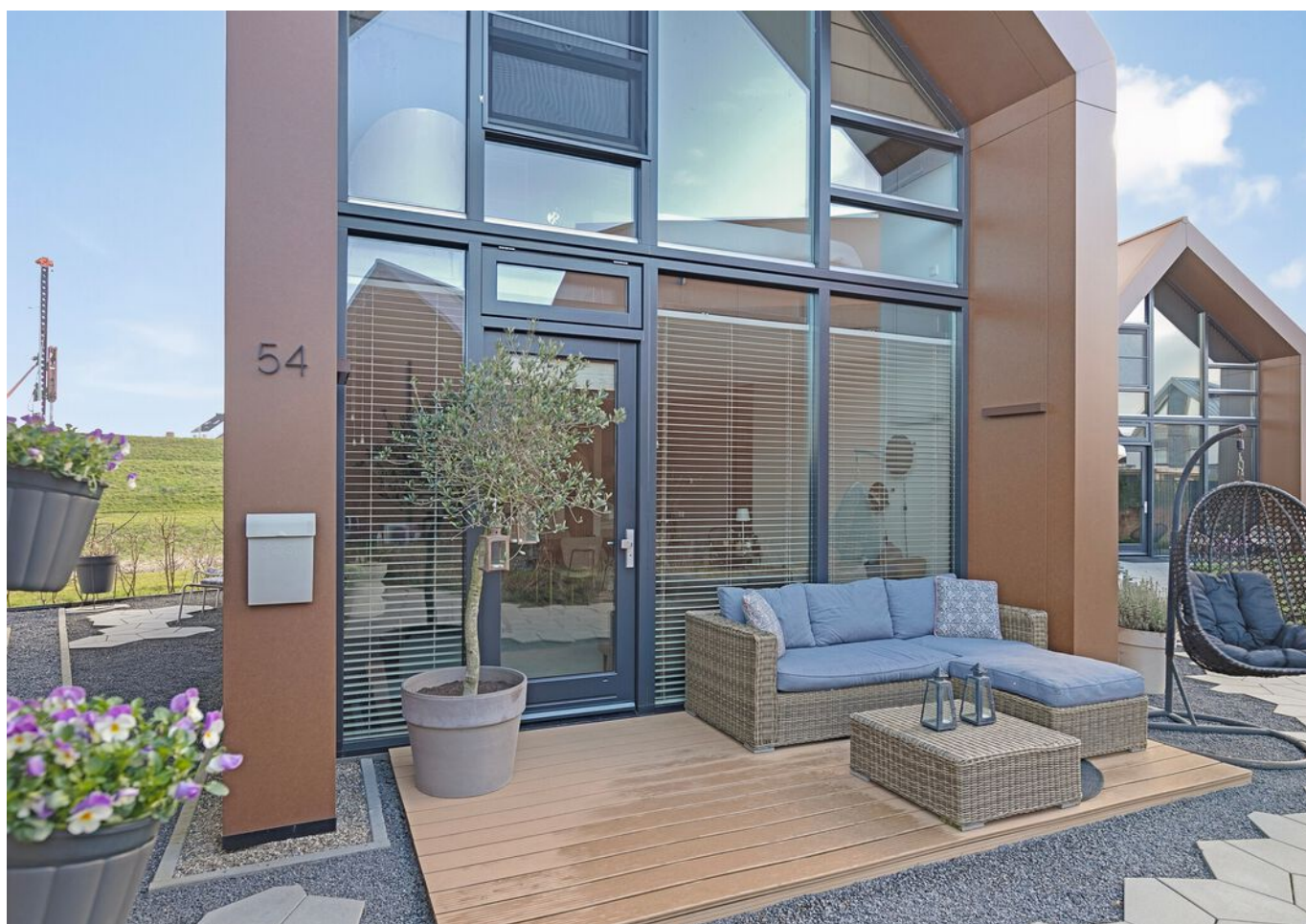
Middels de trap vanuit de woonkamer komt u op de eerste verdieping, werkelijk iedere centimeter is hier praktisch in gebruik. Zoals de passpiegel en de opbergkast in het trappengat, of de inbouwkasten achter het bed. De badkamer is luxe afgewerkt met een zwevend toilet, koperen kranen en sierlijsten. Alles is er op gericht om zo praktisch mogelijk om te gaan met ruimte. Tegenover de badkamer is er een berghok met opstelplaats voor de wasmachine, en houdt daarnaast nog ruimte over om spullen op te bergen. Deze ruimte is af te sluiten met een deur. Dan komen we in de ruime lichte slaapkamer, de voorzijde is geheel van glas, wat zorgt voor veel lichtinval, hieraan is ook gedacht. Er zijn verduisterende vouwgordijnen op maat gemaakt voor een goede nachtrust en privacy. Let op: Deze zijn ter overname gesteld door de verkoper. Ook is er gedacht aan de warme zomerzon op de ramen, in het trappengat bevindt zich namelijk airconditioning die de gehele woning kan koelen. Maar de grootste verrassing van de slaapkamer is toch wel het ligbad, dankzij alle praktische oplossingen is hier ruimte voor gemaakt. Ook weer compleet met een nisje voor het neerzetten van badproducten. Deze verdieping is ook afgewerkt met beton ciré wat het gevoel van luxe vergroot.

Kortom deze small house biedt u de mogelijkheid om terug te keren naar de basis, met alle essentiële maar luxe voorzieningen binnen handbereik. De compacte maar efficiënte indeling zorgt ervoor dat u optimaal gebruik kunt maken van de ruimte en tegelijkertijd geniet van een moderne en comfortabele leefomgeving. Op het naastgelegen parkeerterrein waar voldoende parkeergelegenheid is voor u en uw bezoek, is daar ook nog een gemeenschappelijke fietsenberging te vinden, alleen toegankelijk voor bewoners, aan alles is gedacht! Bent u op zoek naar een unieke en betaalbare woning in Zeewolde? Dan is De Walvisch 54 precies wat u zoekt! Neem vandaag nog contact met ons op om een bezichtiging in te plannen en ontdek de charme van deze prachtige small house.

Omgeving:

Zeewolde, ontstaan in 1984 in Flevoland, is de jongste gemeente van Nederland. Door de centrale ligging in het midden van Nederland bent u zo in de Randstad. Als u wilt wonen in een omgeving waar rust, ruimte, groen en water een centrale rol vervullen en waarbij aandacht is voor een veilige leefomgeving, dan past Zeewolde helemaal bij u. De Polderwijk is de nieuwste ontwikkeling aan de noordwestkant van Zeewolde. Hier kunt u genieten van alle ruimte te midden van water en groen. De wijk bestaat uit vier deelgebieden met elk zijn eigen woonsfeer en een diversiteit aan woningtypen. Parkkwartier is een parkachtig woongebied met groene uitlopers naar de Kuierbaan en de Waterlinie. Bergkwartier vormt een verhoogd gebied zodat op het niveau van de Zeewolderdijk gewoond kan worden met een mooi uitzicht over het Wolderwijd. In het Wolderwijd voor de kust van Zeewolde vind je een bijzonder schiereiland in de vorm van een tulp. De kelk van de tulp, het hoofdeiland, heeft de grootte van een voetbalveld en de langgerekte natuureilanden vormen de steel. Een strekdam van 200 meter verbindt het eiland met het vasteland. De schutsluis De Spieghel verbindt hier het deel van het Wolderwijd met de vaarroute De Diamant. Waterkwartier ligt aan de Waterlinie en wordt door de toekomstige vaarverbinding naar de Hoge Vaart een waterrijk gebied. Havenkwartier krijgt de uitstraling van een Zuiderzeehaven waarbij er de mogelijkheid is om bij de woning een sloep of boot aan te leggen. Vanuit die wijk kan zo gevaren worden naar het Wolderwijd, de randmeren of zelfs naar Friesland.

VOOR EEN NOG BETERE INDRUK NODIGEN WIJ U UIT OM
DE DIGITALE PLATTEGRONDEN, DE WONINGVIDEO EN DE
360-GRADENFOTO'S VAN DEZE WONING TE BEKIJKEN.

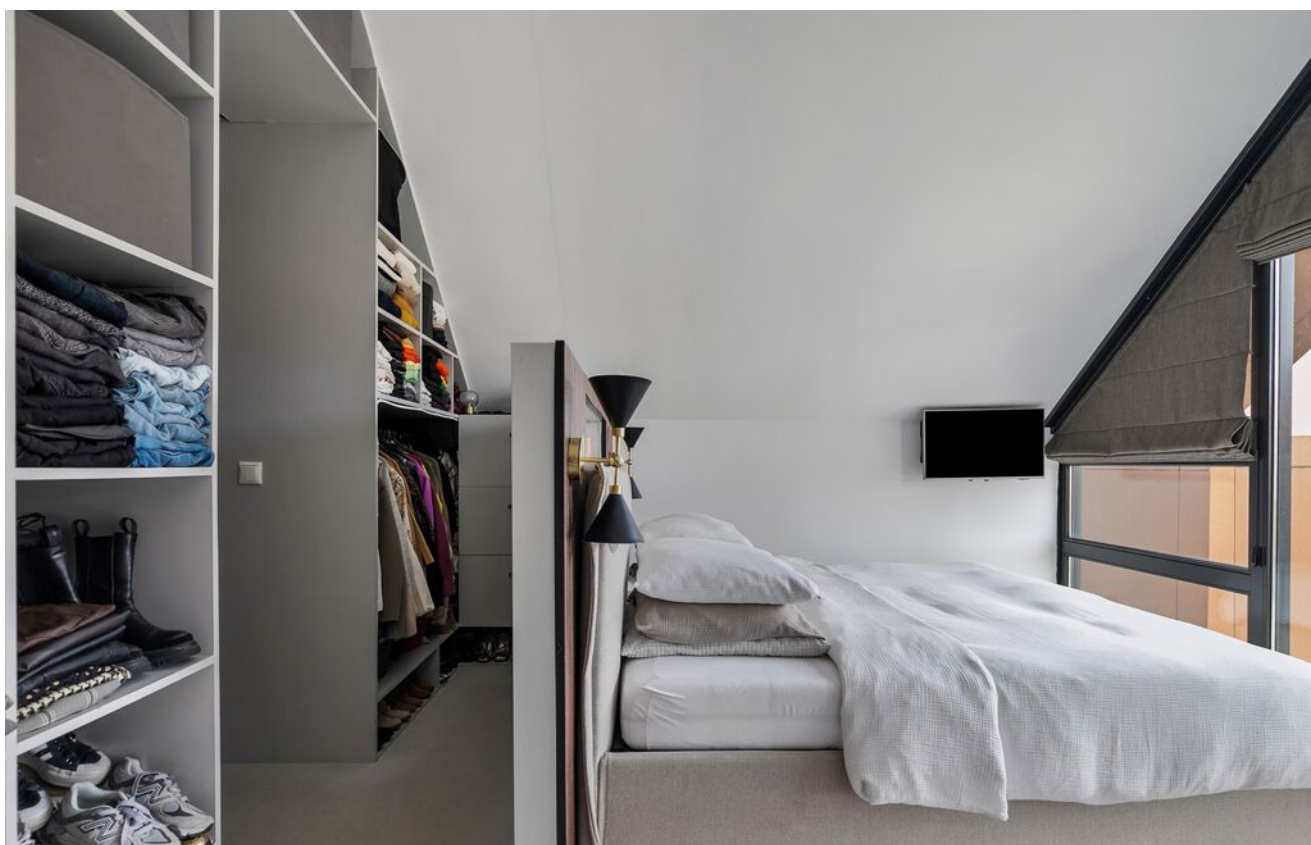




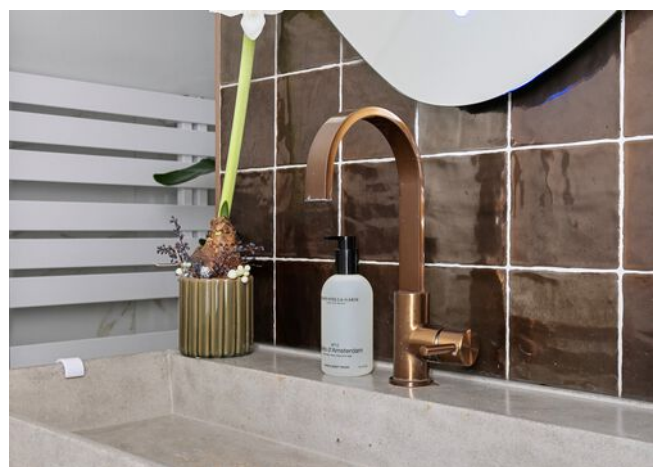
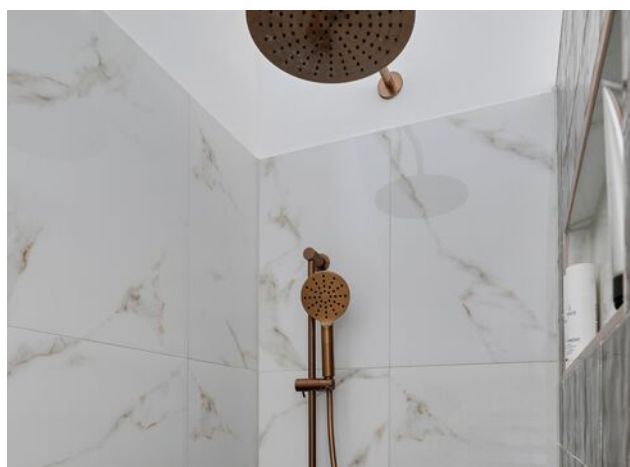


Meer informatie op www.dewalvisch54.nl









Hulp nodig bij het (ver)kopen van uw woning?

Het kopen of verkopen van een huis is één van die beslissingen in ons leven waarvan we de financiële consequenties nog jarenlang voelen in onze portemonnee.

Uw VBO-makelaar Flevopand Makelaars helpt u bij een gedegen voorbereiding en levert u snel een betrouwbaar houvast bij het bepalen van de koop- of verkoopprijs.

5 REDENEN OM EEN VBO-MAKELAAR IN TE SCHAKELEN...

Maak gebruik van de kennis en ervaring van een **aankoopmakelaar** om:

- Uw financiële mogelijkheden inzichtelijk te krijgen.
- Het te koop staande huis op de juiste waarde te schatten.
- Bouwkundige en juridische zaken te controleren.
- De onderhandelingen objectief en deskundig af te laten handelen.
- De gemaakte afspraken in de koopovereenkomst te controleren.

Maak gebruik van de kennis en ervaring van een **verkoopmakelaar** om:

- Samen tot een realistische marktconforme vraagprijs te komen.
- Een creatief verkoopplan voor optimale zichtbaarheid van uw huis te verkrijgen.
- Uw huis op alle belangrijke woningsites te laten plaatsen.
- De bezichtigingen en onderhandelingen objectief en deskundig af te laten handelen.
- De afspraken correct op papier te zetten in een koopovereenkomst.



Oud huis ...

of nieuwbouw

Tuin ...

of dakterras

Een adviseur die alles regelt

of zelf online afsluiten?

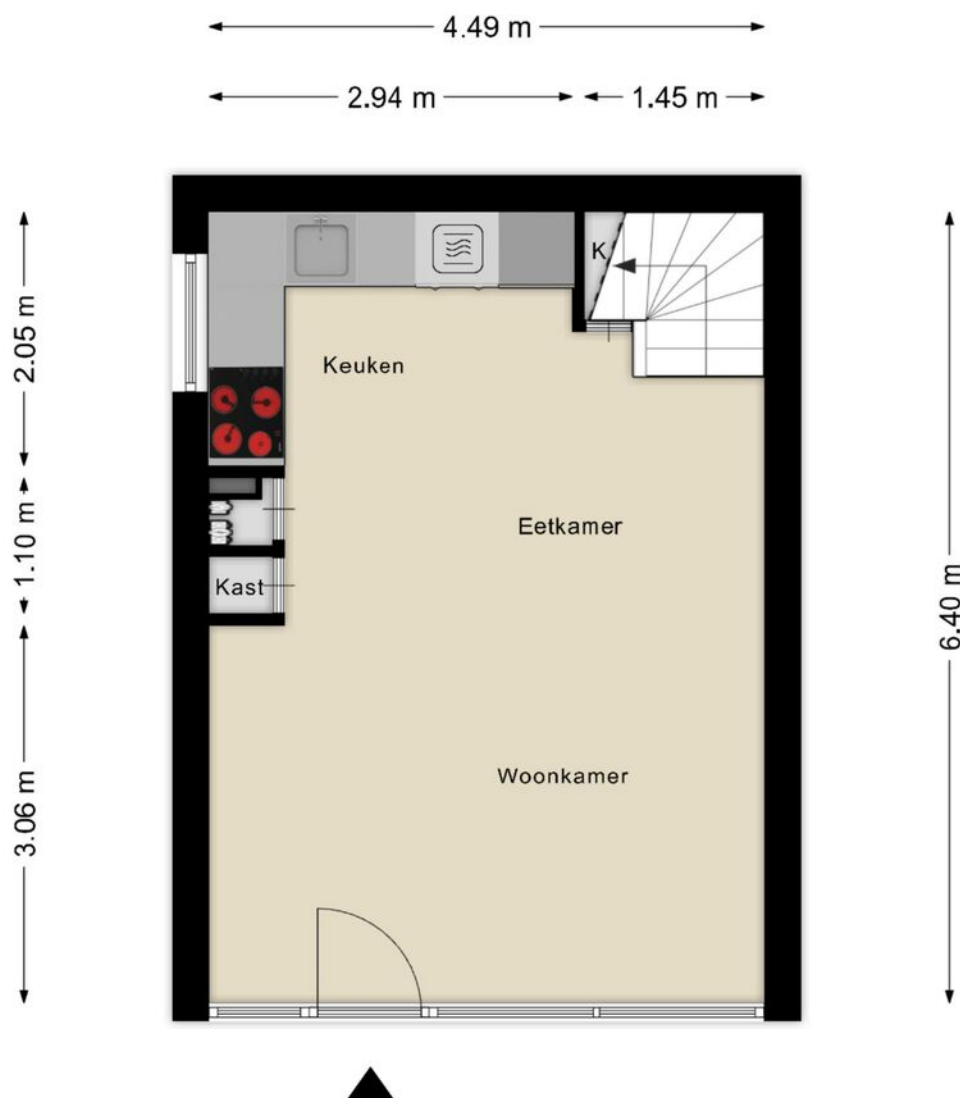
Wat je ook kiest,
je krijgt altijd ons advies

Kijk op [hypotheeker.nl](https://www.hypotheeker.nl)



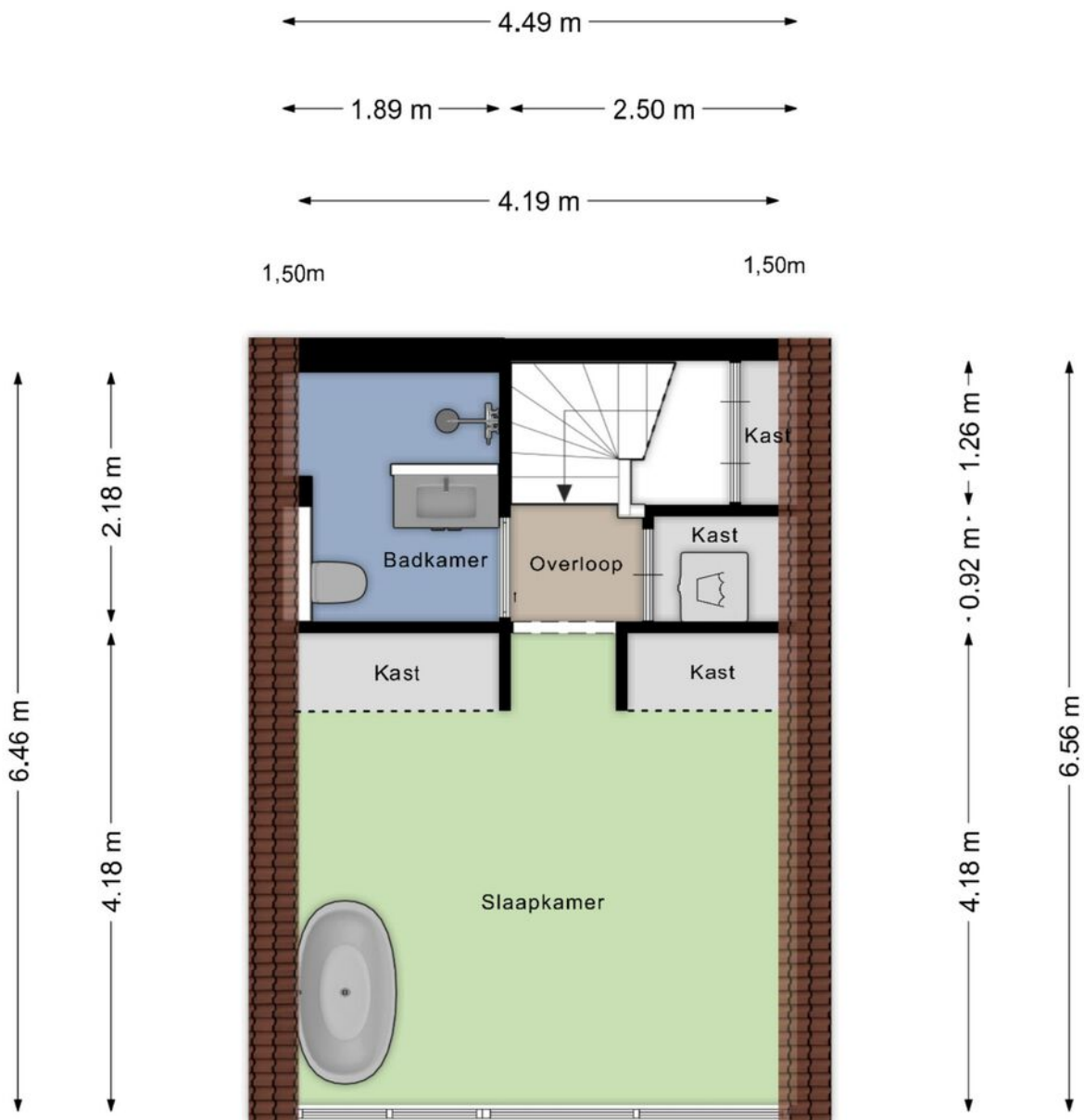
Jazeker. De Hypotheker.

Zeewolde, Raadhuisstraat 40, 036 525 3999



**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.**

Een woning bezichtigd en u wilt bieden?

Een huis kopen is een grote stap in uw leven en het biedingsproces kan behoorlijk spannend en soms onduidelijk zijn. Voordat u een bod uitbrengt, is het essentieel om te weten hoeveel u precies kunt bieden. Dit begint met inzicht in uw financiële mogelijkheden. Een eerste stap is een afspraak maken bij [De Hypotheker](#) om te bepalen hoeveel u kunt lenen en wat uw maximale biedingsruimte is.

Daarnaast is het belangrijk om te realiseren dat u tegenwoordig eigen spaargeld moet hebben om bijkomende kosten zoals overdrachtsbelasting en notariskosten te dekken maar ook (eventueel) om over te kunnen bieden. Kortom, doe uw huiswerk: weet hoeveel u kunt bieden, hoeveel spaargeld u nodig heeft en welke kosten u zal maken bij de aankoop van een woning.

In de huidige vluchtige woningmarkt kan het verleidelijk zijn om snel te handelen, maar een woning kopen is een grote financiële beslissing. Het is verstandig om deze met beleid en verstand te nemen, zodat u goed weet wat u koopt en geen onverwachte verrassingen tegenkomt.

Hieronder bespreken we de meest voorkomende biedingsstrategieën:

1. Onderhandelen over de prijs

De meest traditionele manier van bieden is onderhandelen. U start met een openingsbod, waarna er een tegenbod kan volgen. Dit proces gaat door totdat beide partijen tot een akkoord komen. Dit is vooral effectief in een kopersmarkt waar er meer aanbod dan vraag is.

2. Inschrijven bij een inschrijvingsprocedure

Bij populaire woningen kan een inschrijvingsprocedure worden gehanteerd. U doet dan een eenmalig bod en de verkoper kiest het meest aantrekkelijke bod. Dit kan op basis van prijs zijn maar soms spelen ook andere factoren een rol, zoals flexibiliteit in de opleverdatum of de financiële zekerheid van de koper. In sommige gevallen wordt er gewerkt met een lotingssysteem, waarbij alle geïnteresseerden zich kunnen inschrijven en er vervolgens willekeurig kopers worden geselecteerd. Dit komt vooral voor bij nieuwbouwprojecten met veel belangstelling.

Daarnaast kan een verkoper aanvullende eisen stellen, zoals een voorkeur voor kopers die geen afhankelijkheid hebben van de verkoop van hun huidige woning. Dit betekent dat iemand met directe financiële middelen een streepje voor kan hebben.

3. Openbare veiling

Soms worden woningen via een openbare veiling verkocht. Dit gebeurt meestal bij executieveilingen, wanneer een woning door een bank gedwongen wordt verkocht. Bieden op een veiling kan financieel aantrekkelijk zijn, maar brengt ook risico's met zich mee, zoals minder mogelijkheden voor bouwkundige inspecties. Eigenlijk is dit een beetje vergelijkbaar met bieden zonder bezichtiging.

4. Bieden zonder voorbehoud

In een oververhitte woningmarkt kiezen kopers er soms voor om zonder ontbindende voorwaarden te bieden. Dit maakt het bod aantrekkelijker voor de verkoper, maar brengt voor de koper veel risico's met zich mee. Zonder financieringsvoorbehoud ben u verplicht om de woning te kopen, ook als de bank uiteindelijk niet de gewenste hypotheek verstrekt.

5. Bieden met ontbindende voorwaarden

Een bod kan voorzien zijn van ontbindende voorwaarden, zoals:

- Financieringsvoorbehoud: als u de hypotheek niet rond krijgt, mag u zonder boete afzien van de koop.
- Voorbehoud verkrijgen van een NHG garantie
- Bouwkundige keuring: als er verborgen gebreken worden ontdekt, kan dit een reden zijn om van de koop af te zien of te heronderhandelen.
- Voorbehoud verkoop eigen woning: u koopt pas als uw huidige woning is verkocht.

6. Bieden boven de vraagprijs

Als er veel interesse in een woning is, wordt er vaak boven de vraagprijs geboden. Dit gebeurt bijvoorbeeld in een biedingsoorlog waarin meerdere kopers strijden om dezelfde woning. Het is belangrijk om vooraf goed te bepalen wat uw maximale budget is en om niet overhaast te bieden. Deze extra kosten worden namelijk niet meegenomen in uw hypotheek en zullen met eigen geld betaald moeten worden.

7. Overdrachtsbelasting en notariskosten

Let op: bij het bieden op een woning is het goed om te kijken of de vraagprijs "vrij op naam" (V.O.N.) of "kosten koper" (K.K.) is. Bij een V.O.N.-woning zijn de kosten voor overdrachtsbelasting en notariskosten al inbegrepen in de prijs. Bij K.K. moet de koper deze kosten nog zelf betalen, wat meestal neerkomt op ongeveer 2 à 4 procent van de koopsom. Bij een woningwaarde van € 400.000 is dat dus tussen de € 8.000 en € 16.000. Dit zijn kosten die niet in uw hypotheek worden opgenomen, deze kosten komen dus bovenop uw bieding, en moeten met eigen geld betaald worden.

Voor starters onder de 35 jaar geldt een voordeel: zij betalen (eenmalig) geen overdrachtsbelasting bij de aankoop van een woning tot € 525.000 (in 2025). Dit kan een aanzienlijk financieel voordeel opleveren en betekent dat starters bij woningen binnen deze prijsklasse minder eigen geld nodig hebben om de bijkomende kosten te dekken. Dit kan helpen om een hoger bod uit te brengen of extra financiële ruimte te behouden voor bijvoorbeeld verbouwingen.

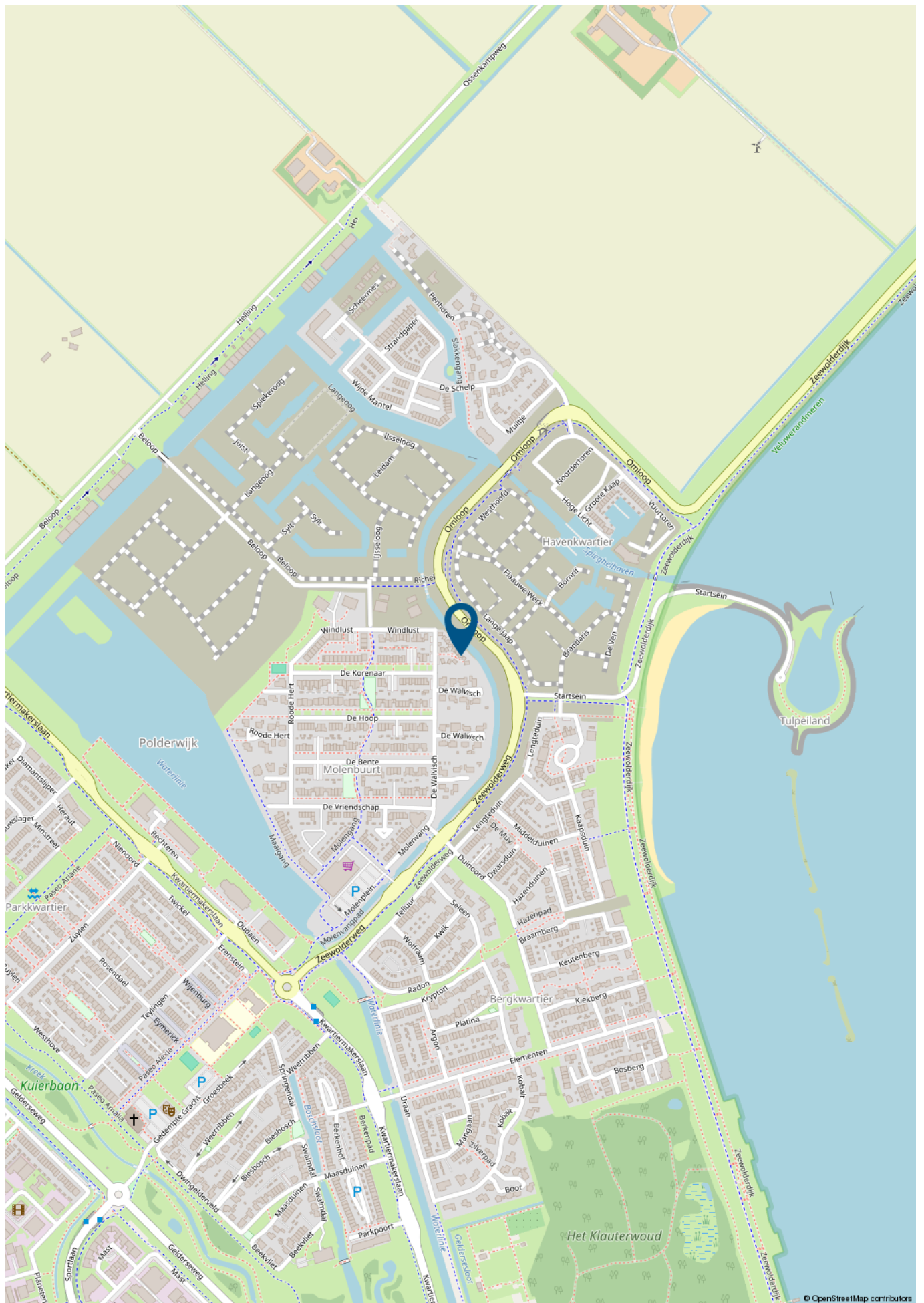
Als koper betaald en kiest u zelf welke notaris u wenst voor de overdracht van de gekochte woning, notaris tarieven zijn vrijgesteld dus elke notaris heeft een ander tarief, het kan zich dus lonen om even rond te bellen en te kijken welke notaris voor u het beste is.

Op de website van <https://www.hypotheek.nl/> vind u alle (rand)voorwaarden die gaan over de overdrachtsbelasting, ook als u juist geen starter bent!

Conclusie

Het biedproces wordt vastgesteld door de verkoper en de makelaar, het proces kan tijdens de verkoop ook wijzigen, de makelaar zal u daaromtrent wel moeten informeren.

Het kiezen van de juiste biedingsstrategie hangt af van de marktsituatie, uw financiële positie en uw bereidheid om risico's te nemen. In deze tijd is een aankoopmakelaar bijna onmisbaar. Een aankoopmakelaar kent de markt, kan snel schakelen en heeft een breed netwerk, waardoor u beter kunt inspelen op biedingen en kansen. Hierdoor vergroot u de kans op een succesvolle aankoop zonder onverwachte problemen.





- ✓ actief en betrokken
- ✓ betrouwbaar, loyaal en eerlijk
- ✓ innovatief en creatief

- ✓ digitale etalage
- ✓ no cure no pay
- ✓ altijd video of 360° presentatie

net even anders...



Julian Entrop | 036 - 200 21 23
06 53 78 77 53 | info@flevopand.nl | www.flevopand.nl