



# Orion 28

## 3893 DN Zeewolde



TUSSENWONING MET 4 SLAAPKAMERS EN MOOIE BADKAMER



# 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



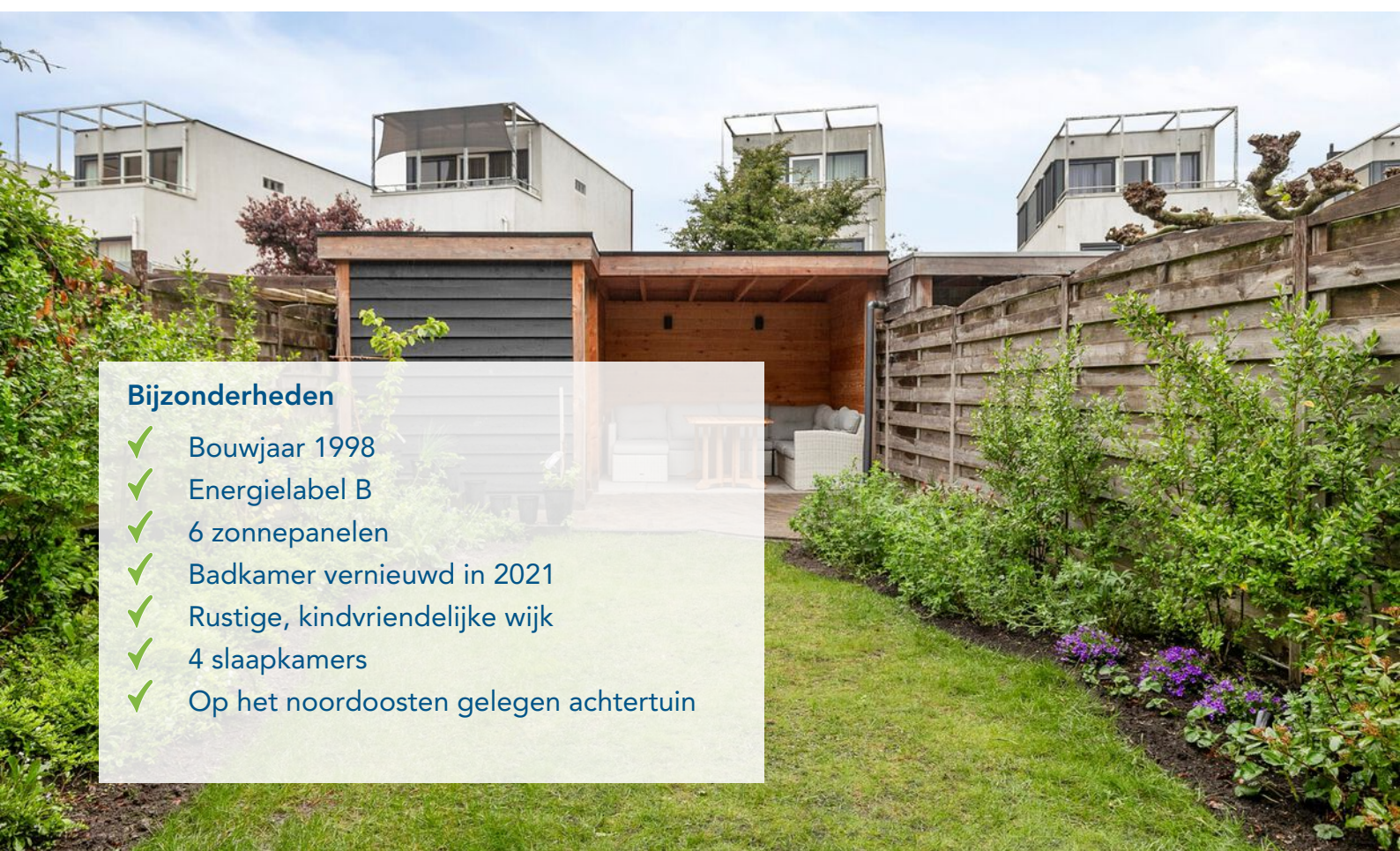
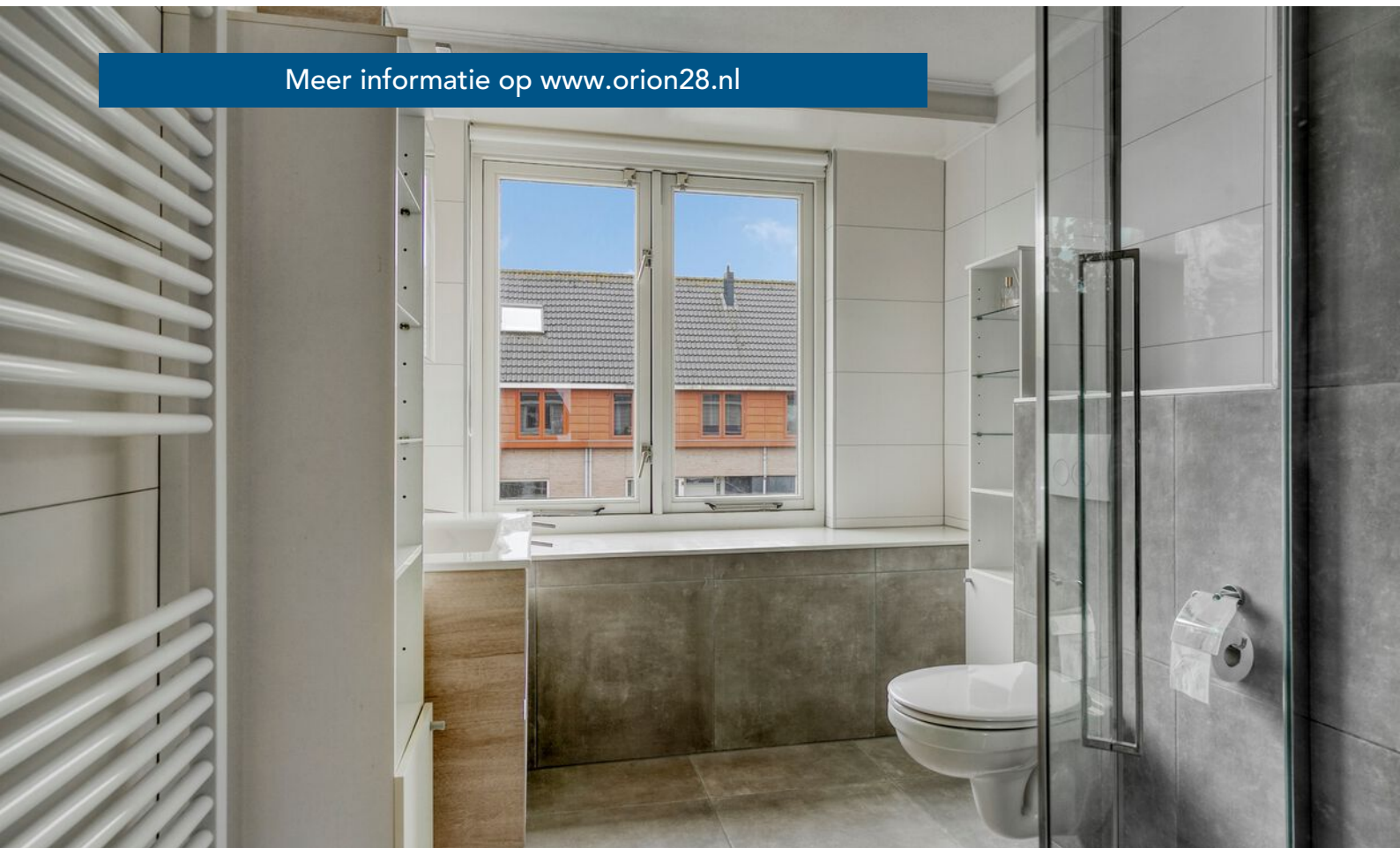
net even anders...







Meer informatie op [www.orion28.nl](http://www.orion28.nl)



#### Bijzonderheden

- ✓ Bouwjaar 1998
- ✓ Energielabel B
- ✓ 6 zonnepanelen
- ✓ Badkamer vernieuwd in 2021
- ✓ Rustige, kindvriendelijke wijk
- ✓ 4 slaapkamers
- ✓ Op het noordoosten gelegen achtertuin



# Orion 28

## Zeewolde

Flevopand Makelaars is bijzonder trots u deze leuke tussenwoning in de sterrenbeeldenbuurt van het Horsterveld aan te mogen bieden. Een fijne eengezinswoning met tuingerichte woonkamer, open keuken, 4 slaapkamers en achtertuin op het noordoosten gelegen. U woont hier in een rustige straat met op een paar 100 meter lopen een fraai groen wandelgebied langs het water van de Spiektocht dat uitloopt in het water van de Blauwe Diamant. Met een bootje, dat u in een van de haventjes kunt aanleggen, vaart u via de nieuwe sluis het Wolderwijd op. In de buurt kunnen de kinderen lekker buitenspelen op de grasvelden en zich uitleven op de speeltoestellen. Lees hieronder wat deze woning u verder te beiden heeft en maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

**\*\*Indeling:\*\***

Begane grond:

Parkeer uw auto op een van de openbare parkeerplaatsen in de straat en loop naar het huis door een poort van groen in de voortuin. De voortuin is netjes aangelegd met plantenborders en bestrating. De voordeur ligt iets terug waardoor u altijd droog staat, dus geen zorgen als u niet gelijk uw sleutels kunt vinden.

In de hal vinden we de garderoberuimte, meterkast, trapopgang en de toiletruimte (2021). Hier ligt een mooie laminaatvloer die ook doorloopt in de woonkamer en keuken. De woonkamer is tuingericht waarbij het grote raam en deur (die toegang biedt tot de achtertuin) zorgen voor veel lichtinval. Er is ruimte genoeg voor een gezellige zit- en eethoek, alsook voor een fijne bank om op te loungen. De ruimte geeft mogelijkheden om het in te delen naar uw behoefte.

De eenvoudige maar nette keuken biedt u veel werkruimte en kan voorzien worden van alles wat we vandaag de dag wensen; op dit moment heeft het een fornuis met oven en gaskookplaat, een afzuigkap, vaatwasser en uiteraard een spoelbak. Vanuit de keuken heeft u uitzicht op de voortuin en de straat. Opbergmogelijkheden zijn er genoeg in de diverse kastjes en lades, maar toch is ook die trapkast in de woonkamer ideaal om de wat grotere apparaten en voorraad neer te zetten.

De achtertuin is ca. 12 meter diep en ligt op het noordoosten. Er is bijna op elk moment van de dag wel een zonnig plekje te vinden op het grote terras. De tuin is lekker groen met echt gras en mooie plantenborders, dus hier kunt u uw tuinierskunsten lekker uitvoeren. Mocht u liever de schaduw opzoeken dan leent de overkapping aan de vrijstaande, achterin gelegen, berging zich daar prima voor. Via de poort achter in de tuin komt u op het achterpad, dit is een mandelig terrein waarvan u voor een deel ook eigenaar wordt.



#### Eerste verdieping:

Wanneer u vanuit de hal de trap neemt naar de eerste verdieping ligt hier een nette laminaatvloer die doorloopt vanaf de overloop tot in beide slaapkamers. De slaapkamer aan de straatzijde is ruim genoeg voor een tweepersoonsbed en is rustig ingericht. Verder zijn er nog twee leuke wat kleinere slaapkamers, beide voorzien van een dakraam. Wat zorgt voor voldoende lichtinval.

Evenals het toilet beneden is de badkamer in 2021 compleet vernieuwd. Het ontbreekt u hier echt aan niets, er is een heerlijke doucheruimte en een tweede toilet. Om het af te maken een wastafelmeubel met een bijpassende spiegelkast. De ruimte is heerlijk licht door de grote raampartij en afgewerkt met een brede vensterbank, wat echt prettig is in een badkamer.

#### Tweede verdieping:

Op de overloop vinden we de CV-ketel en de opstelling voor de wasmachine. Ook is hier heel recent een mooie vierde slaapkamer gecreeerd met nieuw dakraam, hier moet nog wel een klein beetje afgewerkt worden. De ruimte is in te delen naar eigen wens.

#### Omgeving:

In Zeewolde is in principe alles lopend of per fiets bereikbaar. Dat geldt ook voor dit plekje in het Horsterveld. Verschillende basisscholen, voor- en naschoolse opvang, middelbare school, maar ook de buurtsupermarkt en de sportschool zijn hooguit een paar minuten fietsen. Ditzelfde geldt ook voor de natuur. In de omgeving is al veel groen te vinden; voor nog meer natuur hoeft u de Spiekweg maar over te steken en u loopt zo het Horsterwold in: het grootste aaneengesloten loofbos in West-Europa met onder meer het unieke natuurgebied de Stille Kern! Hier kunt u eindeloos, fietsen, skaten, paardrijden en wandelen. Wat het nog leuker maakt is dat er tijdens een wandeling zomaar een ree, vos of bever kan verschijnen! Dan hebben we het nog niet eens over de vele (roof)vogels die men er kan spotten. Zin om een balletje te slaan op de golfbaan of met een kopje koffie te relaxen aan het strand? Ook dat kan in Zeewolde en dat allemaal op loop- en fietsafstand van uw eigen huis! Beter kunt u niet wonen!



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.











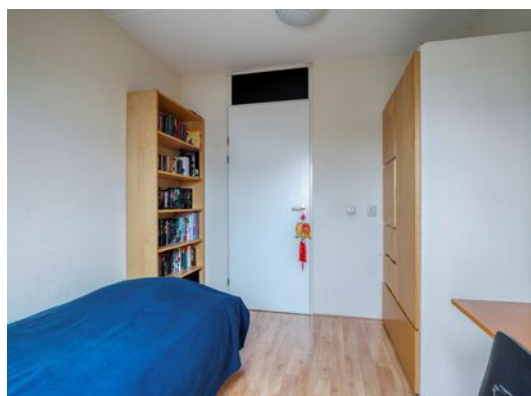
Meer informatie op [www.orion28.nl](http://www.orion28.nl)

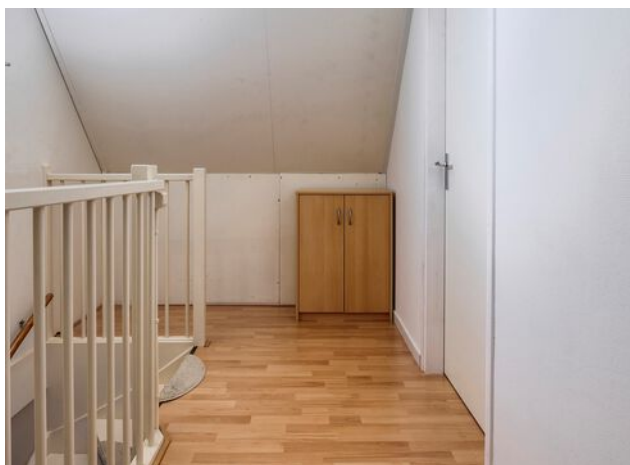














### Hulp nodig bij het (ver)kopen van uw woning?

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 Vastgoed Nederland-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 VASTGOED NEDERLAND-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)

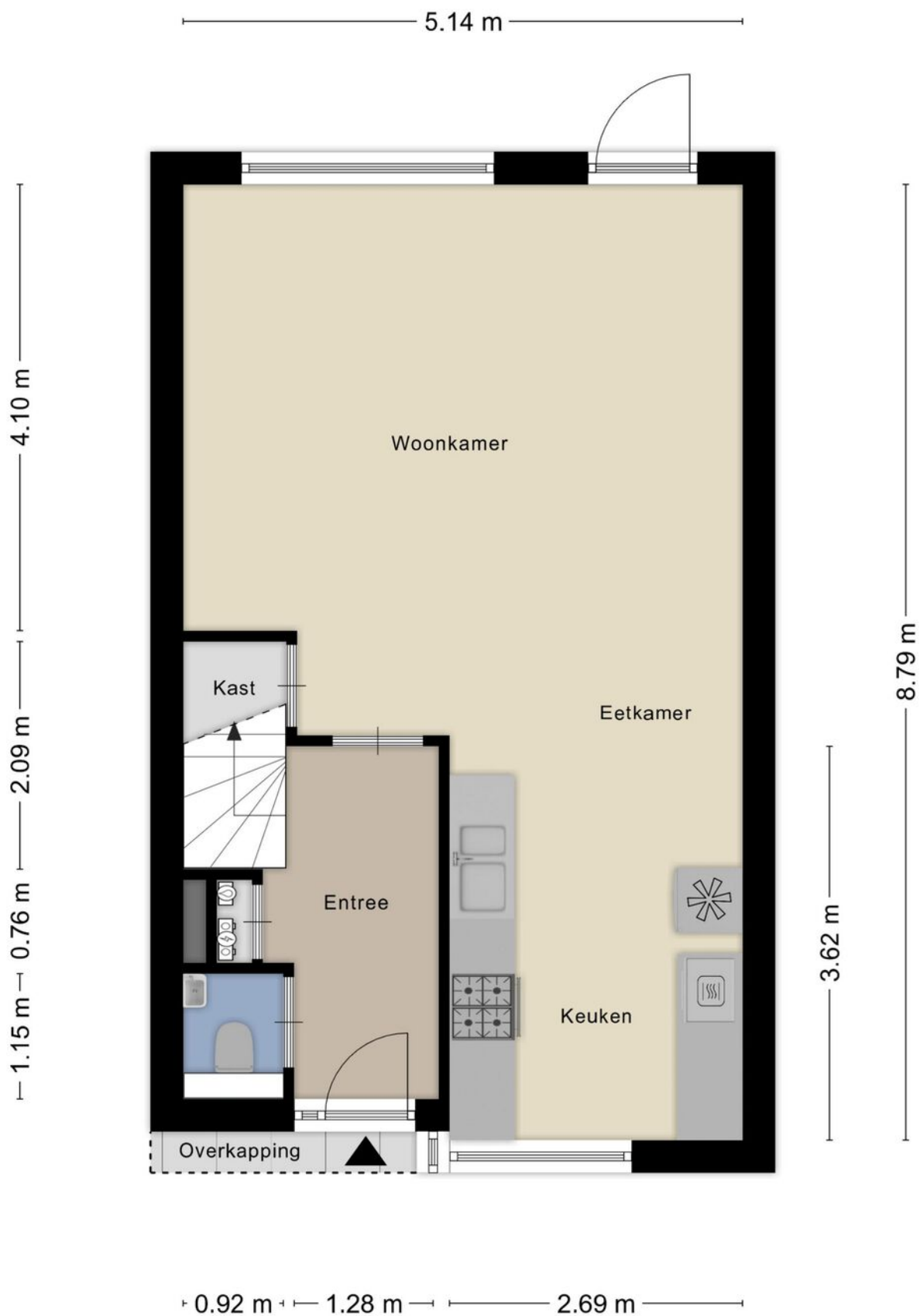


**Jazeker. De Hypotheker.**

**Zeewolde, Raadhuisstraat 40, 036 525 3999**



## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



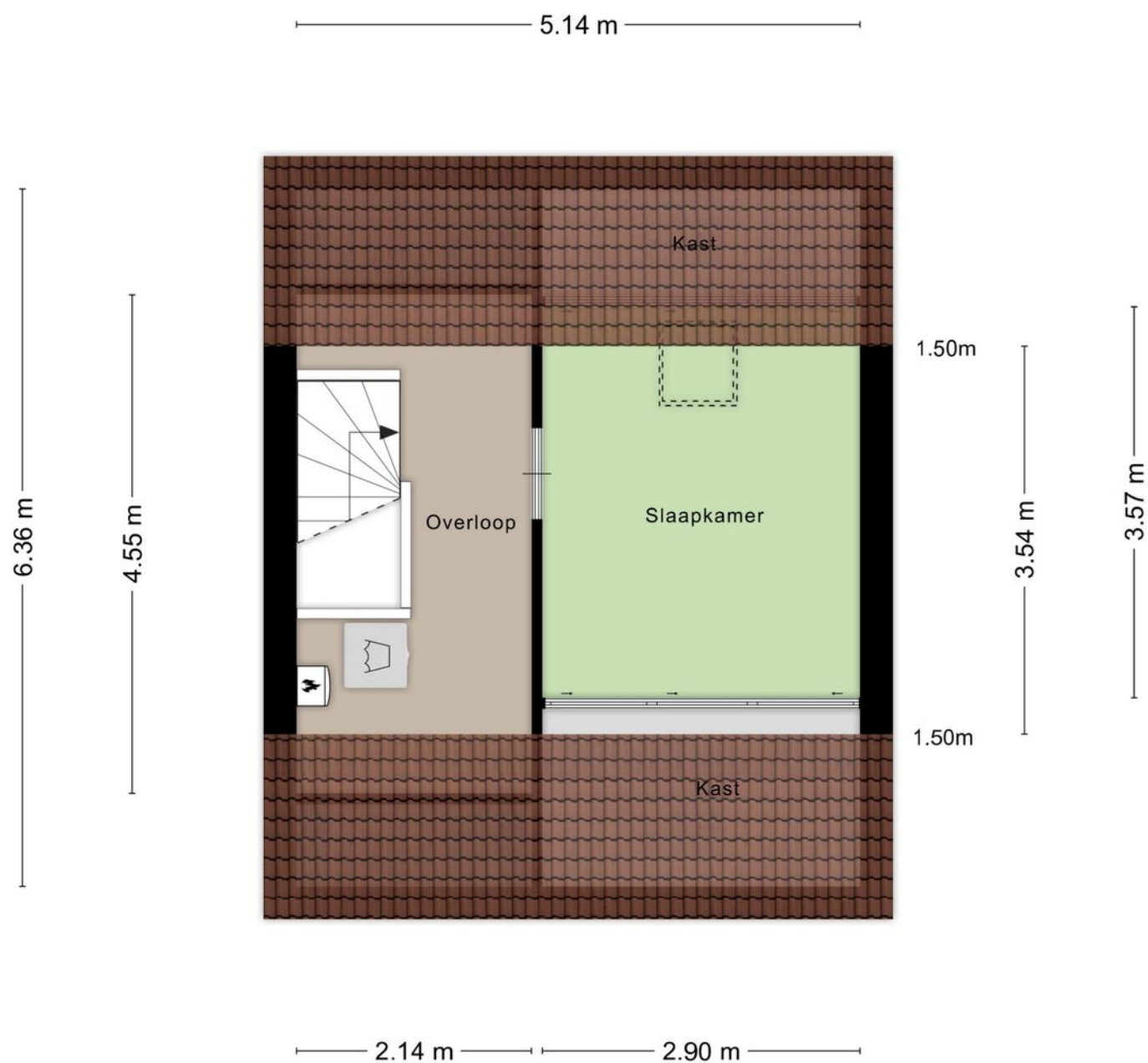
## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



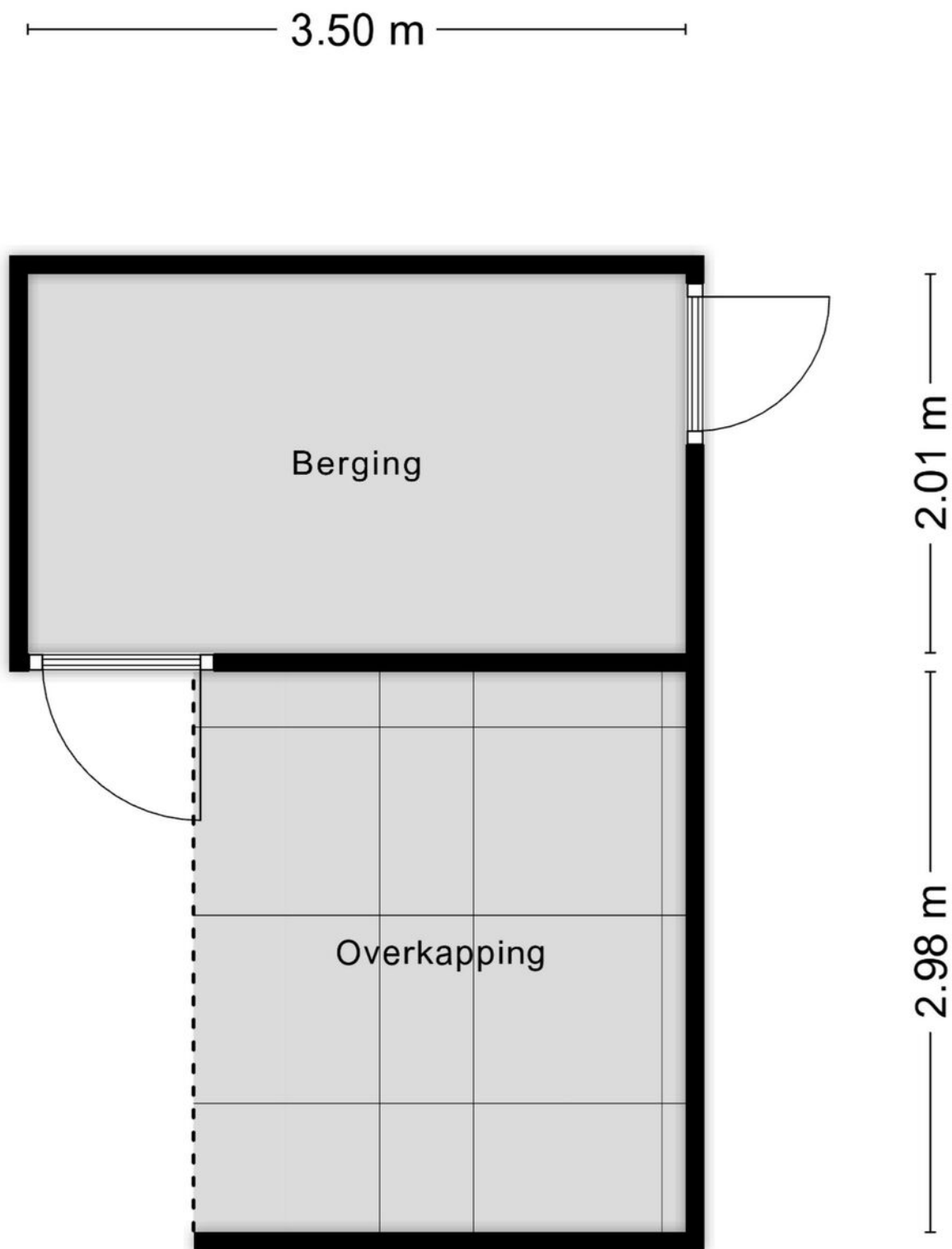
## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





## 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            | ✓ digitale etalage                 |
| ✓ betrouwbaar, loyaal en eerlijk | ✓ no cure no pay                   |
| ✓ innovatief en creatief         | ✓ altijd video of 360° presentatie |

net even anders...



Julian Entrop | 036 - 200 21 23  
06 53 78 77 53 | [info@flevopand.nl](mailto:info@flevopand.nl) | [www.flevopand.nl](http://www.flevopand.nl)