



Liesgras 1

3893 HE Zeewolde



INSTAPKLARE VRIJSTAANDE WONING



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.



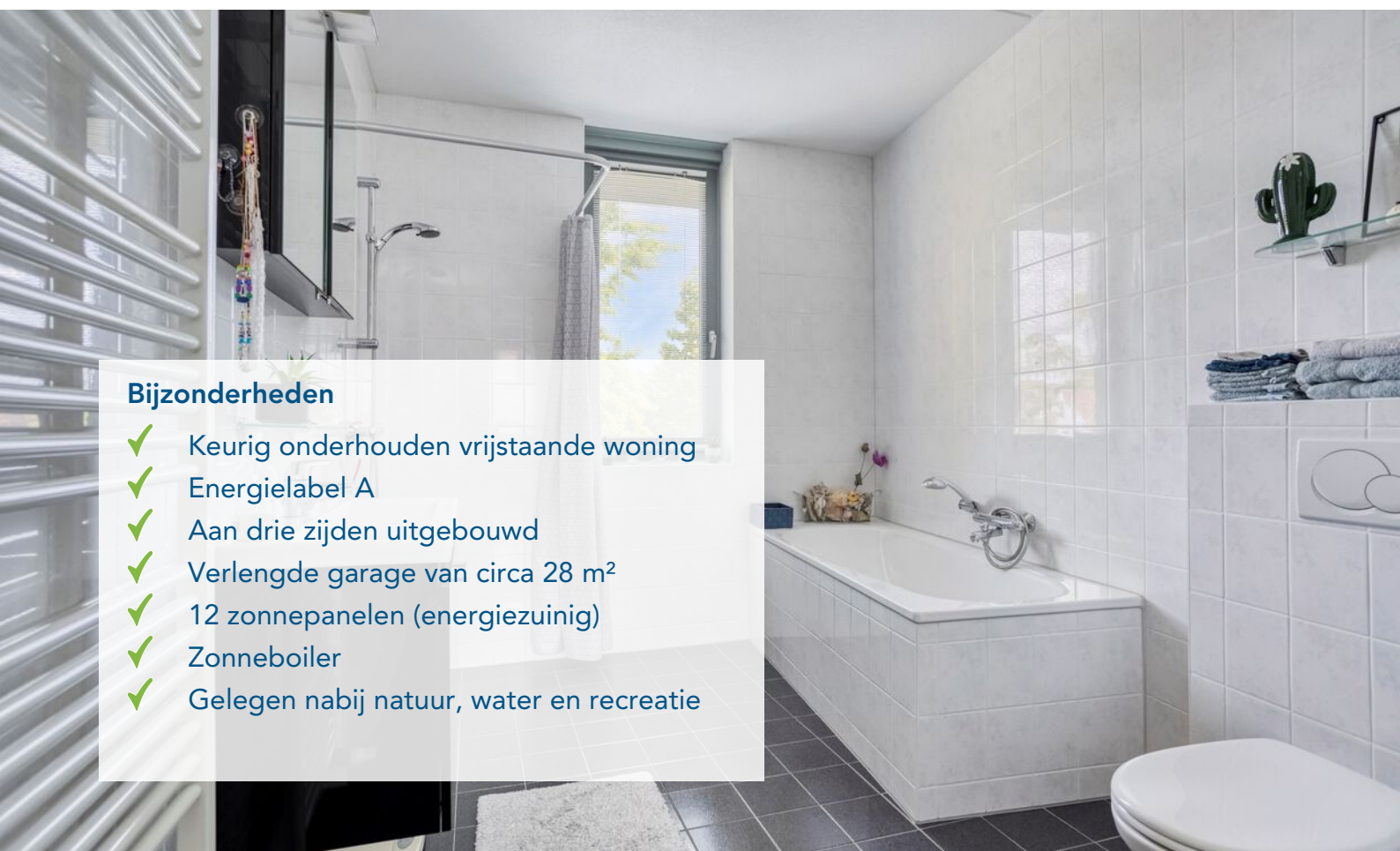
Met vriendelijke groet,
Julian Entrop
Flevopand Makelaars



net even anders...



Meer informatie op www.liesgras1.nl



Bijzonderheden

- ✓ Keurig onderhouden vrijstaande woning
- ✓ Energielabel A
- ✓ Aan drie zijden uitgebouwd
- ✓ Verlengde garage van circa 28 m²
- ✓ 12 zonnepanelen (energiezuinig)
- ✓ Zonneboiler
- ✓ Gelegen nabij natuur, water en recreatie

Liesgras 1

Zeewolde

Flevopand Makelaars is bijzonder trots u deze uitstekend verzorgde en royale vrijstaande woning aan te mogen bieden. Gelegen in een rustige en groene woonomgeving. Heeft u altijd al gedroomd van vrijstaand wonen met comfort, ruimte en stijl? Dan is dit wellicht dé kans waar u op heeft gewacht. Deze prachtige woning is gebouwd met oog voor detail en voorzien van diverse karakteristieke jaren '30-elementen, zoals brede overstekken, donkere baksteen en charmante erkers. Deze klassieke stijlkenmerken geven de woning een warme, tijdloze uitstraling en maken het tot een geliefd thuis.

De woning beschikt over een aangebouwde garage en een eigen oprit met plaats voor één auto. Zowel de woning als het perceel zijn met zorg onderhouden en keurig afgewerkt. Al tijdens de bouw is ervoor gekozen om de woning aan meerdere zijden uit te breiden, waaronder een ruime uitbouw aan de achterzijde, een extra erker aan de zijkant bij de keuken en een verlengde garage. Deze uitbreidingen zorgen voor een verrassend ruime en lichte woonbeleving.

De woning is ideaal gesitueerd op korte loopafstand van uitgestrekte groengebieden, waaronder de Kwetterwei. Daarnaast biedt de nabijheid van water de mogelijkheid om lopend, misschien wel met een bootje, de Blauwe Diamant te bereiken, van waaruit u heerlijk kunt varen in de omliggende natuur.

Indeling

Begane grond

De entree van de woning bevindt zich aan de zijkant en geeft toegang tot een ruime hal met meterkast, garderobe, een modern toilet welke in 2018 vernieuwd is, en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal betreedt u de sfeervolle woonkamer, die dankzij de ligging aan de tuinzijde en de openslaande deuren een directe verbinding heeft met het terras en de fraai aangelegde achtertuin.

Een van de eyecatchers van deze ruimte is de uitgebouwde erker aan de zijkant, die zorgt voor extra lichtinval en een bijzonder ruimtelijk effect. Aan de voorzijde van de woning vindt u de royale woon-eetkeuken, eveneens met een grote erker en hoge ramen die bijdragen aan een lichte en open sfeer. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, inductiekookplaat met afzuigkap, en een combi-oven. Tussen de keuken en de woonkamer bevindt zich een praktische provisiekast. De gehele begane grond is afgewerkt met een nette laminaatvloer.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een verzorgde badkamer. Via de overloop, die dankzij de raampartijen aangenaam licht is, heeft u toegang tot alle vertrekken. De badkamer is stijlvol uitgevoerd in een moderne grijs-witte kleurstelling en voorzien van een ligbad, separate douche, tweede toilet, wastafel en een designradiator.

Tweede verdieping

Een open trap leidt naar de tweede verdieping, waar zich een multifunctionele zolderruimte bevindt. Hier vindt u de vierde slaapkamer, evenals een royale open ruimte die momenteel dienstdoet als fitnessruimte. Achter de knieschotten is extra bergruimte gecreëerd. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor werk, hobby of logees.

Garage

De garage is reeds tijdens de bouw verlengd en meet circa 28 m². Er is voldoende ruimte voor het stallen van een auto, motoren of fietsen, en tevens voor het uitoefenen van een hobby of het inrichten van een werkplaats. De wasmachineaansluiting bevindt zich eveneens in de garage.

Tuin

De woning is gelegen op een ruim perceel van 409 m². De zonnige en keurig aangelegde achtertuin is gesitueerd op het zuidwesten en biedt diverse zitplekken, waardoor u op elk moment van de dag kunt genieten van zon of schaduw. Het aanwezige zonnescherm zorgt voor een aangename plek tijdens warme zomerdagen. De tuin is groenrijk, goed onderhouden en biedt een rustige plek om tot rust te komen.

Omgeving:

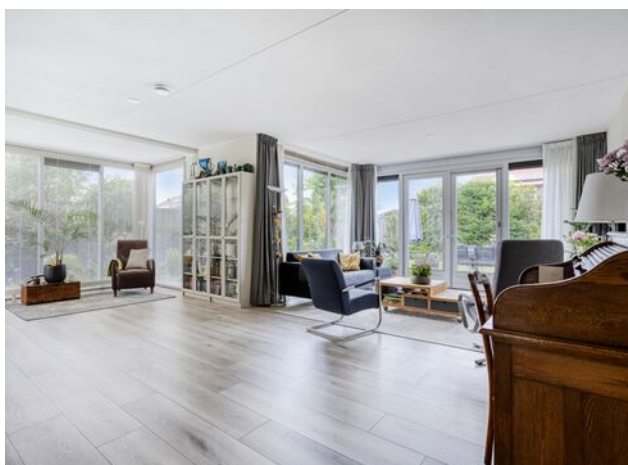
In Zeewolde is in principe alles lopend of per fiets bereikbaar. Dat geldt ook voor dit plekje aan de Liesgras 21. Verschillende basisscholen, voor- en naschoolse opvang, middelbare school, maar ook de buurtsupermarkt en de sportschool zijn hooguit een paar minuten fietsen. Ditzelfde geldt ook voor de natuur. Aan de andere zijde van de straat ligt een brede groenstrook, welke vanuit de woonwijk op verschillende plekken kunt bereiken. Deze groenstrook wordt begrensd door de Spiekweg en een brede sloot, welke uitkomt uit op de nabijgelegen Horstervaart. Hier is een binnenhaventje vanwaar u zo de Blauwe Diamant opvaart. In de groenstrook ligt een door bomen omzoomd fiets- en wandelpad. Uniek in Zeewolde is dat op veel plekken honden vrij rond mogen lopen. Dat mag ook op deze groenstrook. 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 kunt spotten. En dat allemaal op loop- en fietsafstand van uw eigen huis! Beter kunt u niet wonen!

Wanneer komt u kijken?

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.

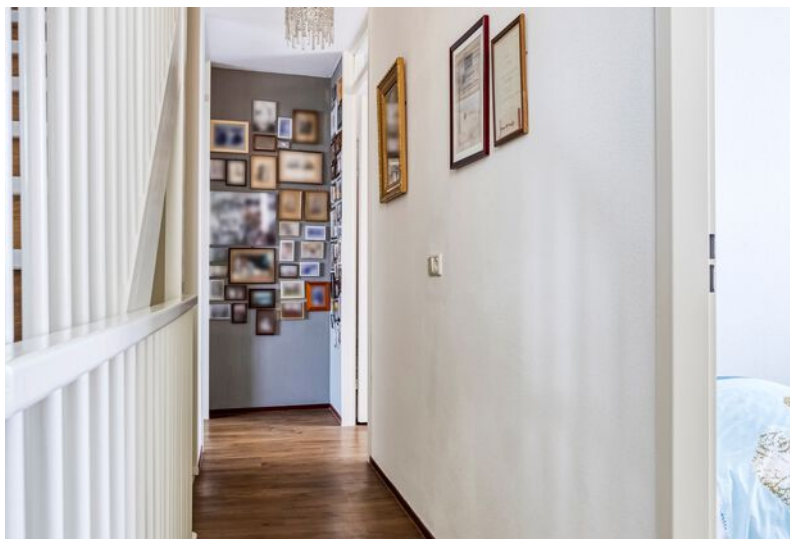
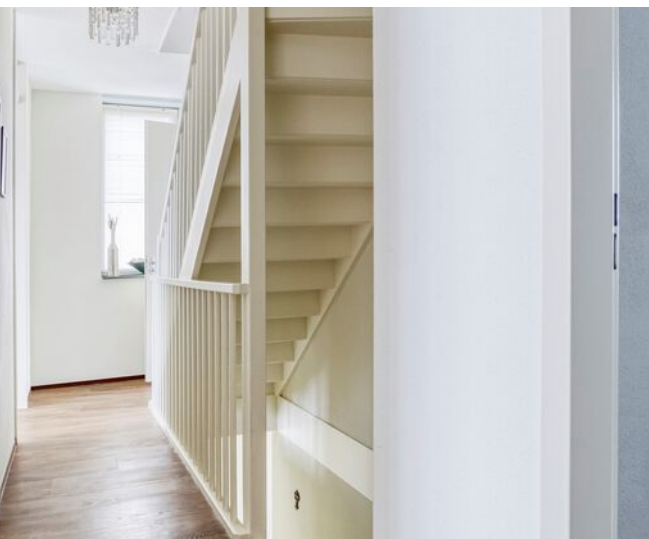






Meer informatie op www.liesgras1.nl





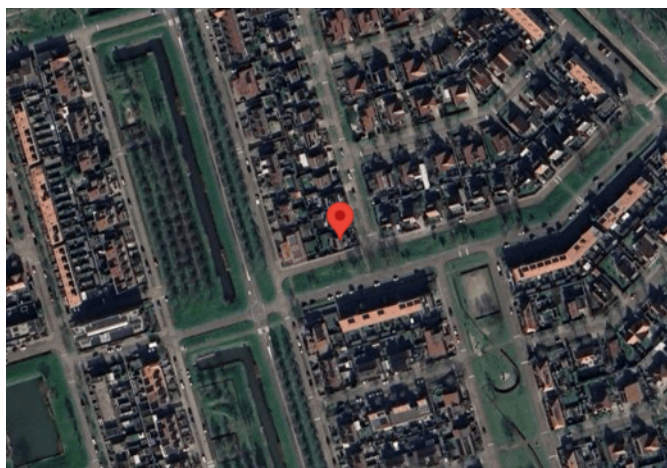
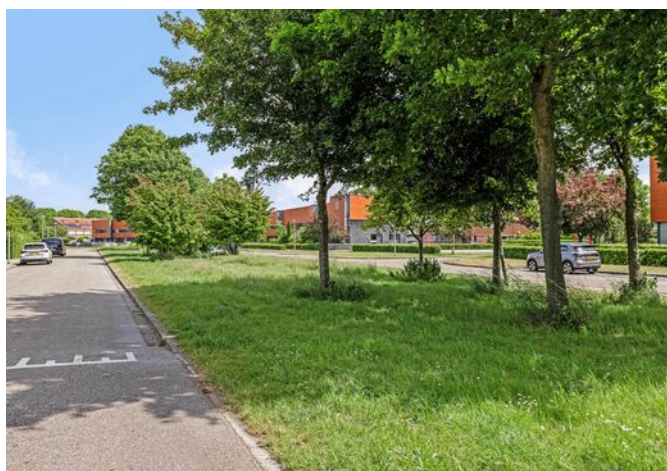












Hulp nodig bij het (ver)kopen van uw woning?

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

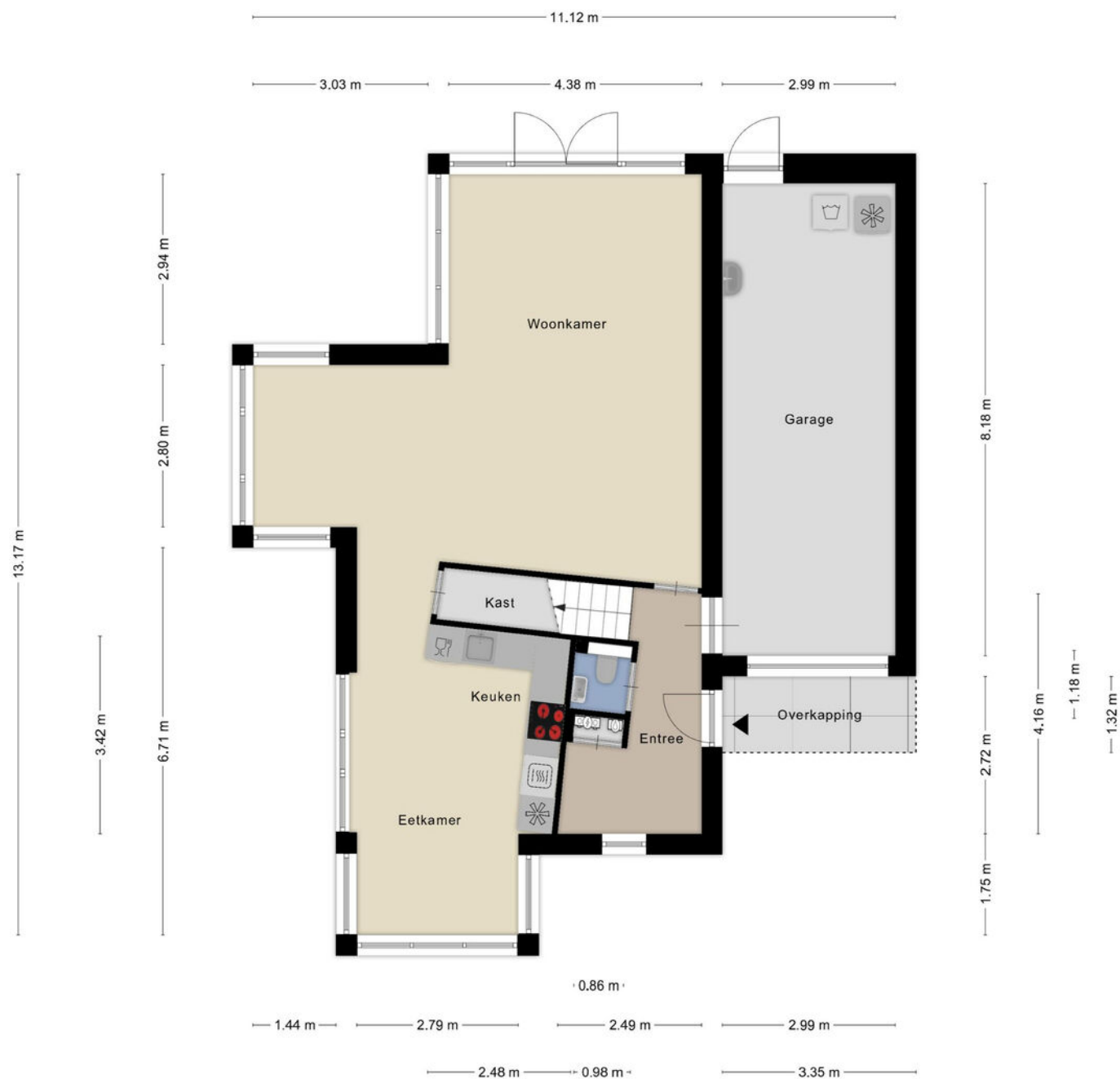
Kijk op [hypotheeker.nl](https://www.hypotheeker.nl)



Jazeker. De Hypotheker.

Zeewolde, Raadhuisstraat 40, 036 525 3999

Plattegrond



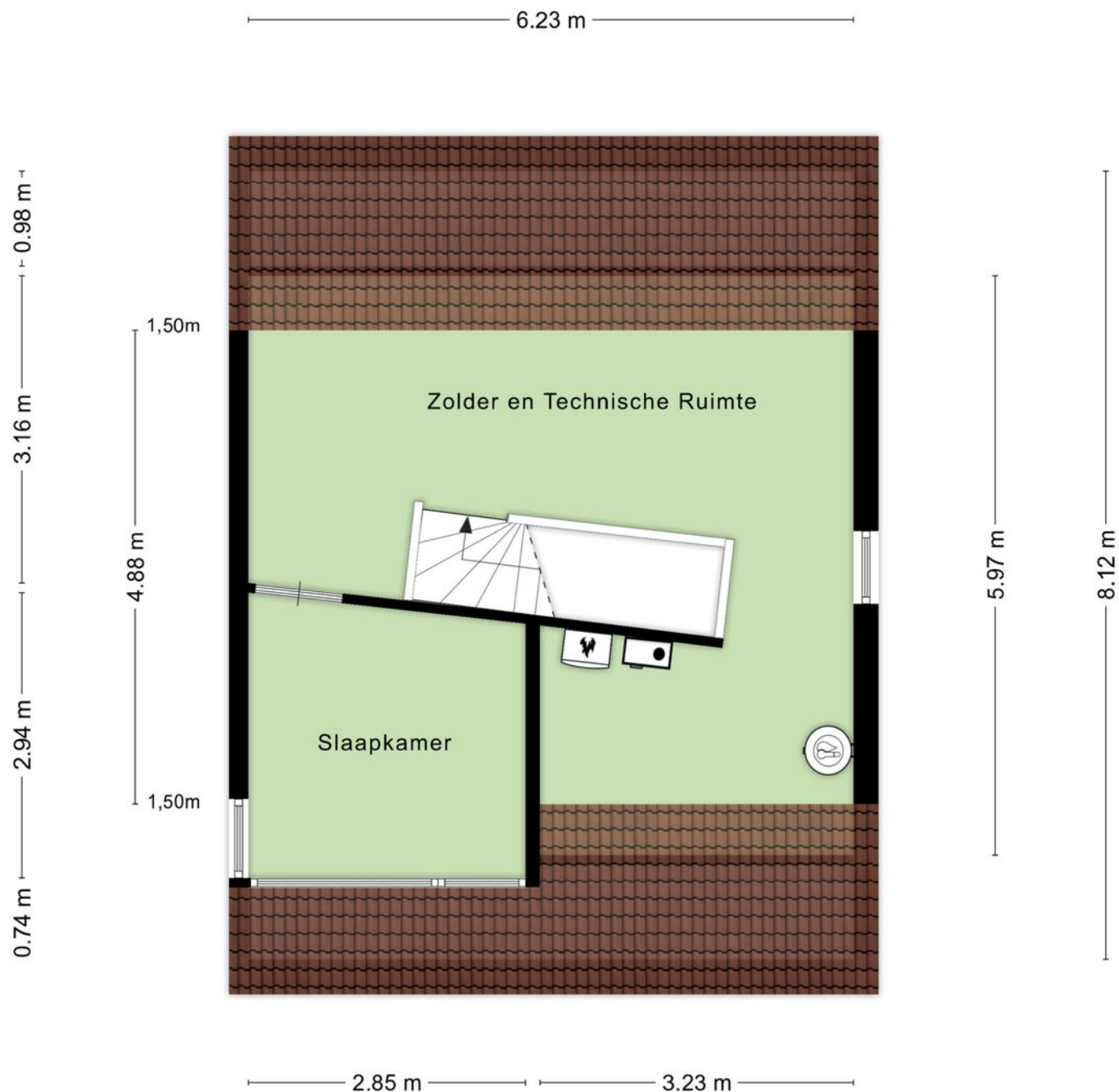
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

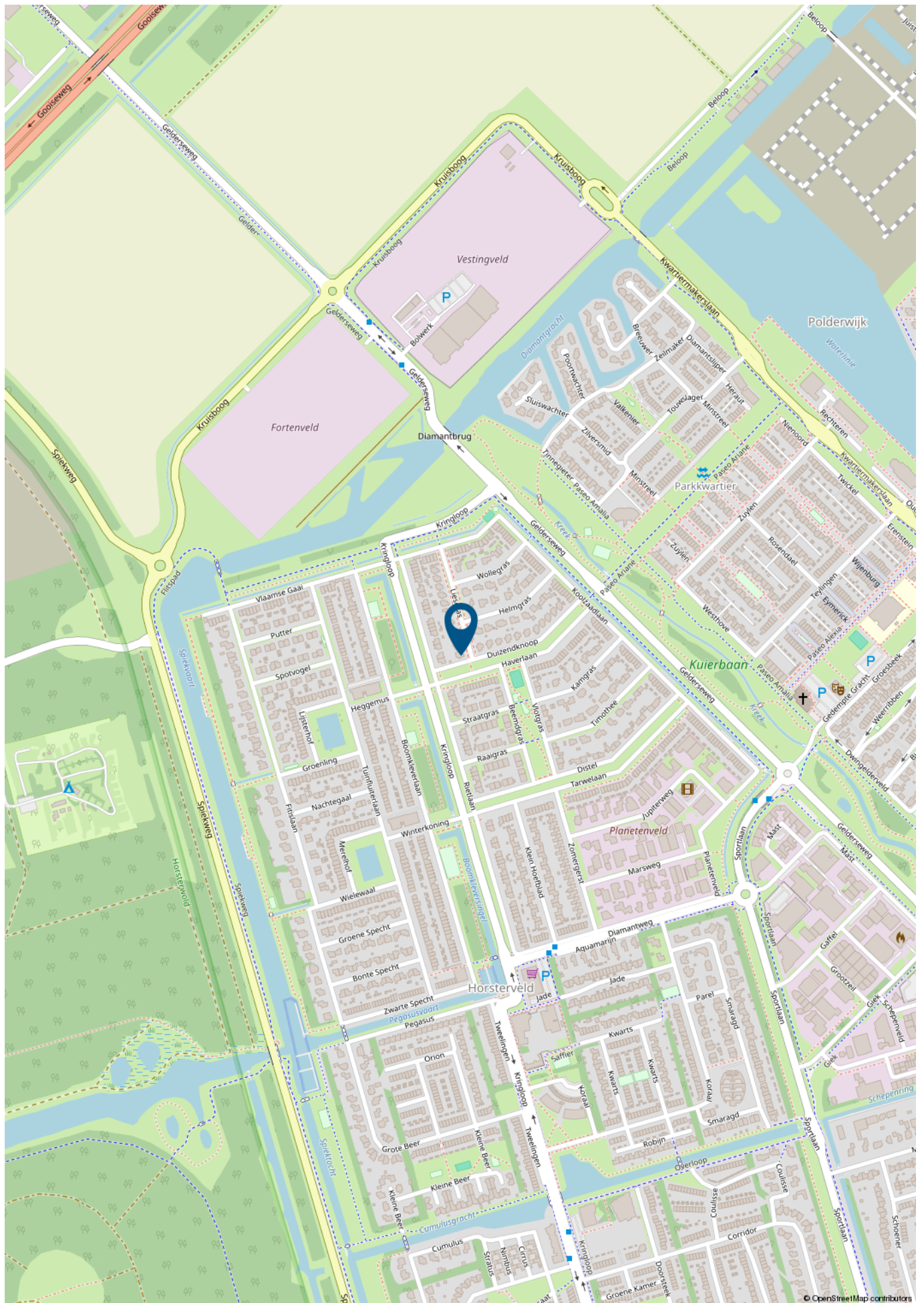


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber 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 | www.flevopand.nl