



Mangaan 23 3894 DD Zeewolde



INSTAPKLARE TUSSENWONING MET VERNIEUWDE BADKAMER(2024)



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.mangaan23.nl



Bijzonderheden

- ✓ Instapklare tussenwoning - bouwjaar 2010
- ✓ Volledig geïsoleerd - energielabel A
- ✓ Gasloos - voorzien van stadsverwarming
- ✓ Keurige keuken en vernieuwde badkamer
- ✓ Kindvriendelijke, groene woonwijk op loopafstand van strand, supermarkt en overige voorzieningen
- ✓ Erfpachtgrond (Afkoopsom € 59.316,- k.k.)

Mangaan 23

Zeewolde

Flevopand Makelaars presenteert met trots deze zeer verzorgde en sfeervolle tussenwoning met 2 slaapkamers en een recent vernieuwde badkamer. De woning is aan de voorzijde gelegen aan een groenvoorziening. De in 2010 gebouwde woning bevindt zich op een perceel met erfpachtgrond waarop de Koop GoedKoop-regeling met ingroeimodel van toepassing is. (De grond kan worden aangekocht voor € 59.316,- k.k.). De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over energielabel A.

De verzorgde achtertuin ligt op het noordoosten en biedt een prettige combinatie van groen en bestrating. De tuin is bereikbaar via een achterom, wat het praktisch gebruiksgemak vergroot. Bent u op zoek naar een instapklare woning zonder verbouwingswerkzaamheden? Dan is een bezichtiging van dit huis zeker aan te raden. Deze woning is gelegen in het Bergkwartier, onderdeel van de jonge en groene Polderwijk, op loopafstand van het nieuwe strand van Zeewolde.

Indeling:

Begane grond:

Via de groene voordeur betreedt u de ruime hal, waar zich de garderobe, het toilet en de trapopgang bevinden. Aan de linkerzijde loopt u door naar de lichte woonkamer met open keuken. Grote raampartijen zorgen hier voor een aangename hoeveelheid daglicht. De moderne keuken is voorzien van witte kasten en een zwart werkblad, wat zorgt voor een stijlvolle en tijdloze uitstraling. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast en oven. In de woonkamer bevindt zich tevens een praktische voorraadkast.

De woonkamer is opvallend licht en biedt volop mogelijkheden voor een eigen indeling. De grote raampartijen zorgen niet alleen voor veel daglicht, maar bieden ook een fraai uitzicht op de achtertuin, wat het gevoel van ruimte versterkt. De achterdeur biedt toegang tot de verzorgde tuin met ochtendzon – een fijne plek om in alle rust van een kop koffie te genieten.

Wat direct opvalt in de gehele woning is de harmonieuze inrichting: de huidige bewoners hebben gekozen voor een rustige en natuurlijke stijl met wit- en aardetinten. Natuurlijke materialen als kurk en kokos versterken dit gevoel van eenheid en rust in huis.

Eerste verdieping:

Via de trap bereikt u de eerste verdieping, waar zich o.a. de twee slaapkamers bevinden. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een dakkapel wat zorgt voor extra ruimte en daglicht, de kamer aan de achterzijde en de badkamer zijn voorzien van een dakraam, wat zorgt voor prettig daglicht. Op de overloop bevindt zich een praktische kast met aansluitingen voor wasmachine en droger. Tevens treft u hier de badkamer aan, welke in 2024 volledig is gemoderniseerd. De badkamer beschikt over een tweede toilet, een glazen douchecabine en een stijlvol wastafelmeubel. Vanuit de overloop heeft u via een luik met vlizo trap toegang tot de verrassend ruime bergzolder, ideaal voor extra opslag.

Let op: deze woning is gelegen op erfpachtgrond!

U bent eigenaar van de opstal (de woning), maar niet van de grond. De ondergrond wordt verpacht via de Koop GoedKoop® regeling, model 2006-A. De maandelijkse erfpachtcanon is tot 2059 vastgesteld en bedraagt momenteel € 202,67. Er geldt een ingroeiregeling: het eerste kalenderjaar betaalt u geen canon, het tweede jaar 10%, het derde jaar 20%, enzovoort. De canon wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de CBS-index en is fiscaal aftrekbaar.

Omgeving:

U woont hier heerlijk vrij, te midden van groen en water. Als bewoner van deze woning in de Polderwijk profiteert u van een ideale, centrale ligging. De wijk kenmerkt zich door de natuurlijke verweving van woningen, waterpartijen en groenstroken. Naast de rust van de natuur zijn ook winkels, voorzieningen en grotere steden gemakkelijk bereikbaar.

Zeewolde ligt op het snijvlak van Flevoland, de Veluwe en het Gooi, wat zorgt voor uitstekende verbindingen met de rest van het land. In de directe omgeving vindt u een grote variatie aan natuur: polders, randmeren, uitgestrekte bossen en sfeervolle dorpjes liggen binnen handbereik.

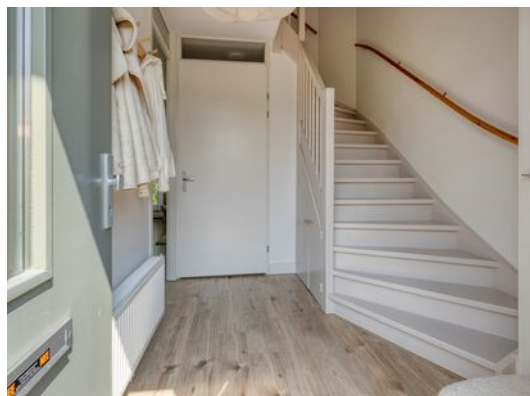
Polderwijk – Bergkwartier:

Deze woning is gelegen in het Bergkwartier, een van de drie deelgebieden van de jonge en ruim opgezette Polderwijk. Wat het Bergkwartier bijzonder maakt, is de manier waarop de woonomgeving is geïntegreerd met het omliggende groen. In het naastgelegen Parkkwartier gaan brede lanen, groenvoorzieningen, waterpartijen en recreatieve elementen op harmonieuze wijze samen met architectonisch fraai vormgegeven woningen in natuurlijke tinten.

Het centrum van Zeewolde ligt op korte afstand en biedt volop mogelijkheden voor dagelijkse boodschappen en winkelen. Dankzij de centrale ligging en goede wegverbindingen bereikt u steden als Amersfoort, Hilversum, Almere, Lelystad en Amsterdam snel met de auto. Een uitgebreid netwerk van fietspaden verbindt de wijk met het centrum van Zeewolde en het nabijgelegen Horsterveld. Ook Harderwijk is gemakkelijk bereikbaar via de fiets- en voetveer. Zeewolde heeft daarnaast goede busverbindingen met onder andere Harderwijk, Nijkerk en Almere. De dichtstbijzijnde NS-stations zijn gelegen in Harderwijk en Nijkerk.

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







Meer informatie op www.mangaan23.nl











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

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.

Plattegrond



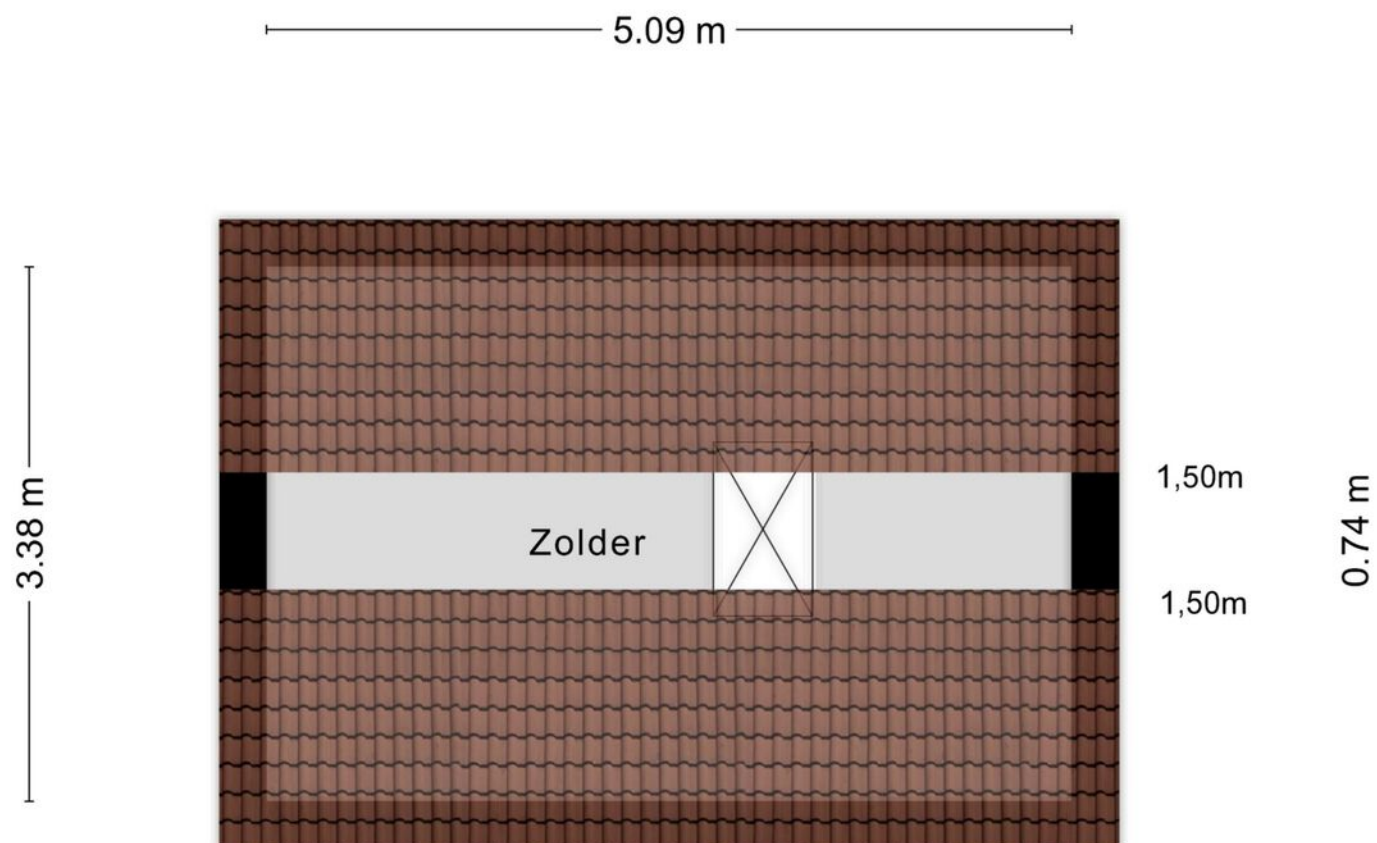
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

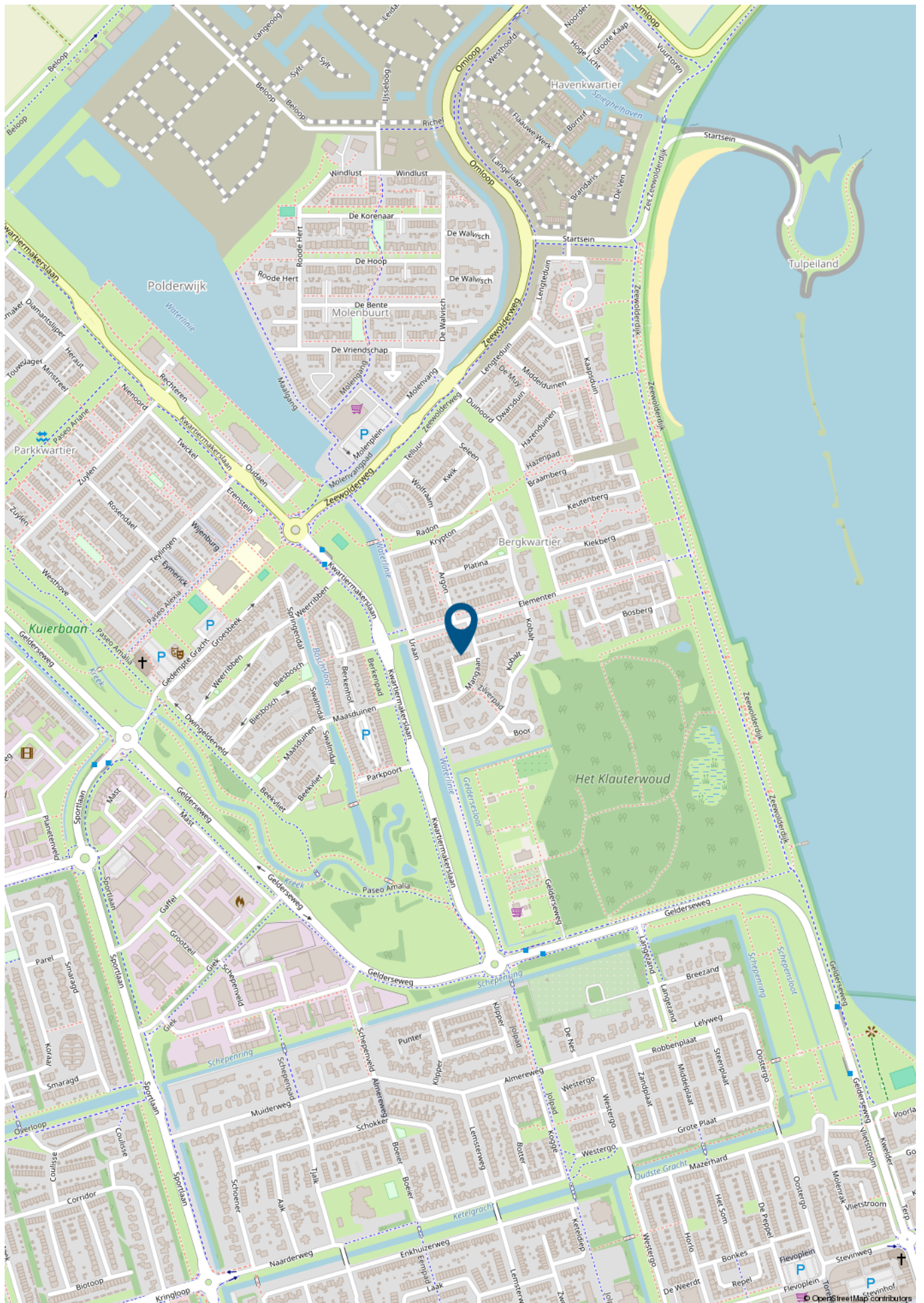


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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