



Vlaamse Gaai 9 3893 KE Zeewolde



UITGEBOUWDE HOEKWONING MET RECENTE KEUKEN EN 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.

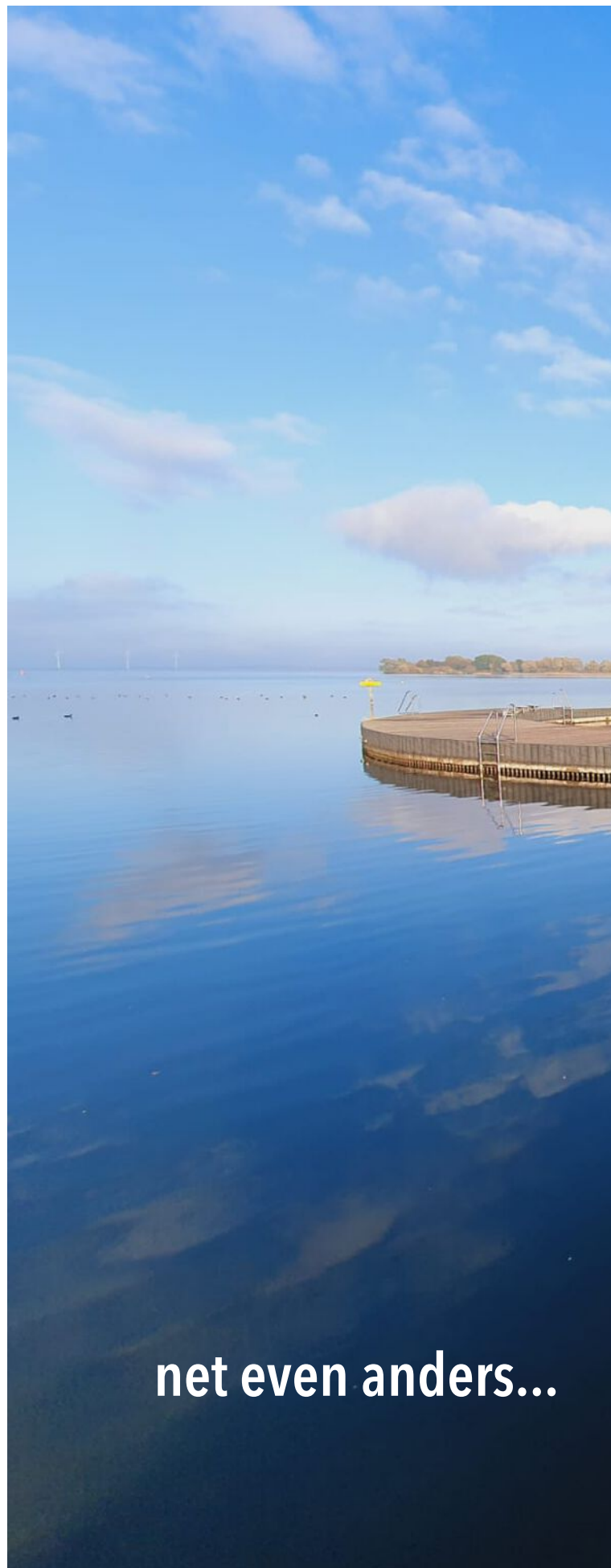
FLEXIBELE MAKELAAR

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.



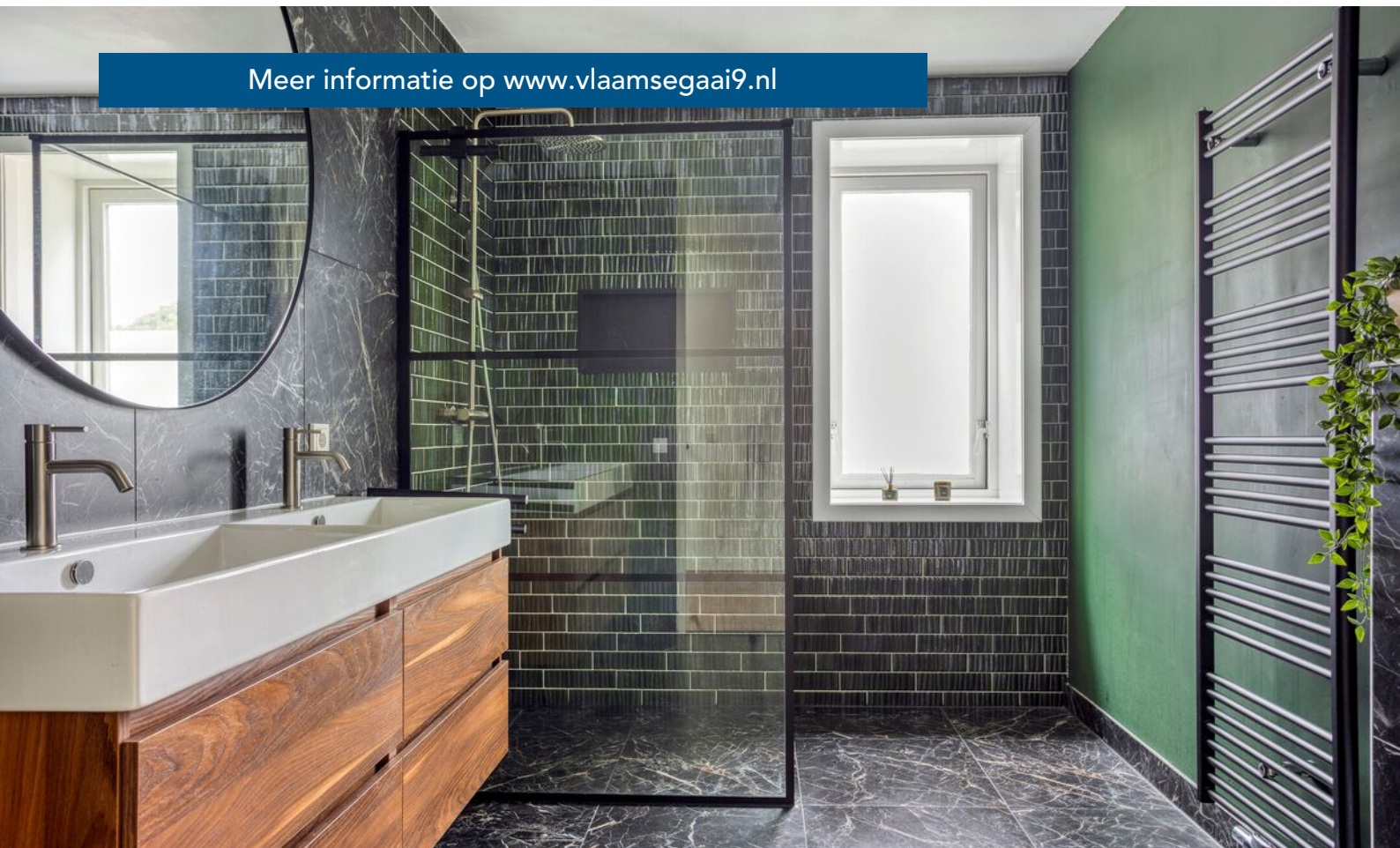
Met vriendelijke groet,
Julian Entrop
Flevopand Makelaars



net even anders...



Meer informatie op www.vlaamsegaa9.nl



Bijzonderheden

- ✓ Bouwjaar 2005, energielabel A
- ✓ Uitgebouwd op begane grond
- ✓ Keuken en badkamer vernieuwd in 2021
- ✓ Vrij uitzicht over groen en water
- ✓ 4 slaapkamers met mogelijkheid tot 5
- ✓ Achtertuin op het zuiden
- ✓ Buitenschilderwerk 2024
- ✓ Netjes afgewerkt en onderhouden



Vlaamse Gaai 9

Zeewolde

Flevopand Makelaars is bijzonder trots u deze prachtige hoekwoning aan de Vlaamse Gaai 9 in Zeewolde aan te bieden. Dit ruime woonhuis, gebouwd in 2005, heeft een perceeloppervlakte van 236 m² en is gelegen in een leuke groene woonwijk van Zeewolde.

Ontdek de ruimte en comfort die deze woning te bieden heeft. Met zijn karakteristieke dakkapel en recent (2021) gerenoveerde keuken en badkamer is deze woning perfect voor jonge gezinnen en starters die op zoek zijn naar een sfeervolle plek om thuis te komen.

Geniet van het vrije uitzicht aan de voorzijde van het groene Kwetterwei en het vaarwater van De Blauwe Diamant. Een vlonderterras langs het water biedt de perfecte plek om te ontspannen en te genieten van de rustige omgeving. De woning beschikt over twee ruime slaapkamers op de eerste verdieping, evenals een kleinere kantoor- of logeerkamer. Op de tweede verdieping vind je een vierde slaapkamer met aangrenzende (werk)kamer ensuite. De indeling biedt volop mogelijkheden voor gezinnen die behoefte hebben aan extra leefruimte. Met een energielabel A is deze hoekwoning niet alleen comfortabel, maar ook nog eens energiezuinig. Een ideale combinatie voor wie duurzaam wil wonen zonder in te leveren op luxe en gemak.

Indeling:

Begane grond:

Parkeer uw auto op een van de openbare parkeerplaatsen, stap uit en geniet van het weidse uitzicht en de rust, is dit geen prachtige plek!

Door de keurig aangelegde voortuin lopen we naar de woning en komen we binnen in een royale hal met grote raampartij, meterkast en toilet.

Aan garderoberuimte ook geen gebrek, hiervoor is de ruimte onder de trap ideaal. In de woonkamer wordt u omarmd door een zee aan licht door de grote glazen pui met openslaande deuren. Vanuit de zithoek aan de achterkant, die door een uitbouw van ca. 2 meter lekker ruim is, heeft u dan ook altijd een mooi uitzicht op uw tuin en bij de eerste zonnestralen gooit u lekker de deuren open. De open keuken welke vernieuwd is in 2021 ligt aan de voorzijde van de woning met ook hier een grote raampartij en een deur naar de zijtuin. De L-vormige moderne antracieten keuken heeft een mooi contrasterend houten werkblad, biedt veel opbergruimte in de diverse laden en kastjes en is voorzien van een inductiekookplaat met schouw, spoelbak, vaatwasser, oven/stoomoven en koelkast.

Vanuit de terrasdeur in de keuken kunt u ook naar de achtertuin. Een deel van de zijtuin is namelijk door middel van een haag met een poort gescheiden van de achtertuin. Deze poort geeft toegang tot de rest van de zijtuin die langs de woning doorloopt naar de achtertuin, een ideale plek om bijvoorbeeld de klike's neer te zetten, praktisch dichtbij, maar toch uit het zicht. De achtertuin is deels bestraat maar ook voorzien van gezellige plantenborders en tegen de achterin gelegen vrijstaande houten berging is een terras gemaakt waar het heerlijk vertoeven is. De berging is natuurlijk ideaal om uw fietsen te stallen, maar u kunt hier nog veel meer spullen kwijt. Er is vanuit de achtertuin ook een poort naar het achterpad. De gehele begane grondvloer is voorzien van een mooie eikenhouten vloer.

Eerste verdieping:

Op deze verdieping vinden we 2 ruime slaapkamers met daar tussenin de badkamer en 1 kleine kantoor/slaapkamer. De slaapkamer aan de voorzijde van het huis heeft een prachtig uitzicht over het groen en het water aan de overkant en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en met de grote wandkast is er geen gebrek aan opbergruimte.

De slaapkamers zijn aan de buitenzijde voorzien van rolluiken. De prachtige badkamer welke vernieuwd is in 2021 ligt in het midden, maar doordat het een hoekwoning betreft is hier ook sprake van daglicht door het grote raam in de zijgevel. Verder is deze sfeervolle en moderne badkamer voorzien van alle comfort zoals een dubbele wastafel, 2e toilet en een ruime inloop douche.

Deze verdieping is voorzien van een volledig doorlopende nette laminaatvloer.

Tweede verdieping:

Via de tweede vaste trap komen we op een overloop waar de CV-installatie en opstelling van de wasmachine en droger is gesitueerd. Ook hier bevindt zich een groot raam dat naast lichtinval ook zorgt voor natuurlijke ventilatie.

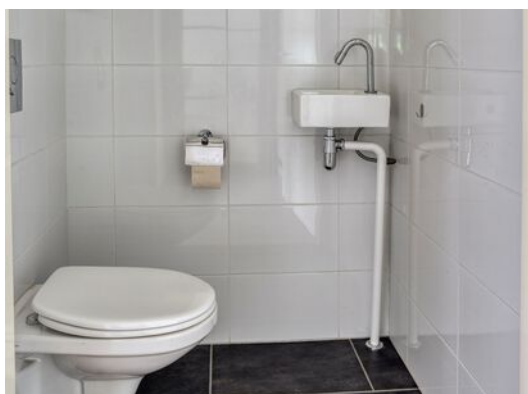
Via een deur komen we in een ruimte die nu dienst doet als werkkamer, maar die natuurlijk ook als slaapkamer ingericht kan worden. Van hieruit loopt u dan door naar een tweede slaapkamer, maar u kunt ook op de overloop een directe toegang maken tot deze kamer. Deze slaapkamer ligt "in" de karakteristieke dakkapel van waaruit weer dat magnifieke weidse uitzicht, en dit kan ook weer een leuke kinderkamer of logeerkamer zijn.

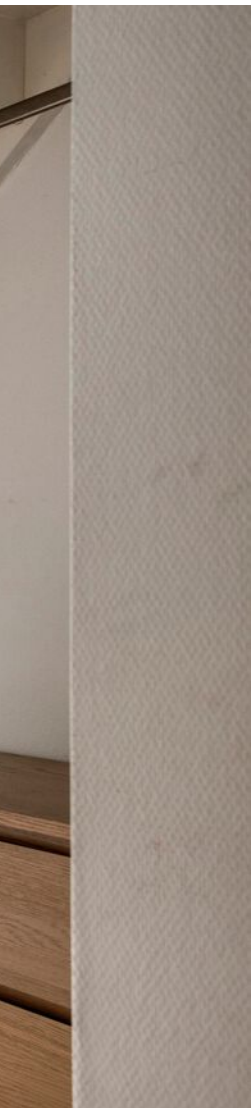
Omgeving:

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.

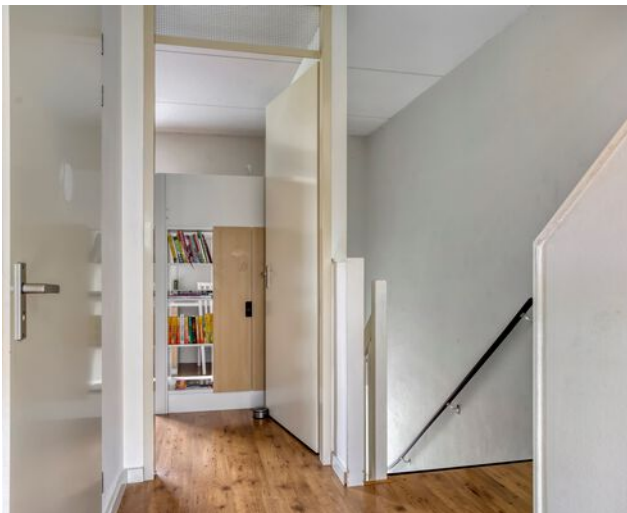




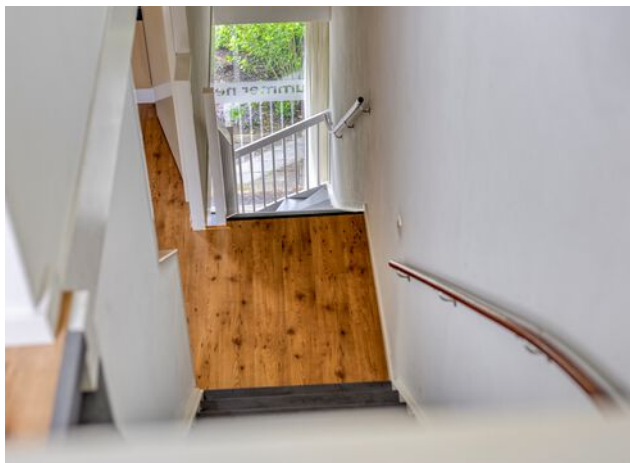


Meer informatie op www.vlaamsegaai9.nl

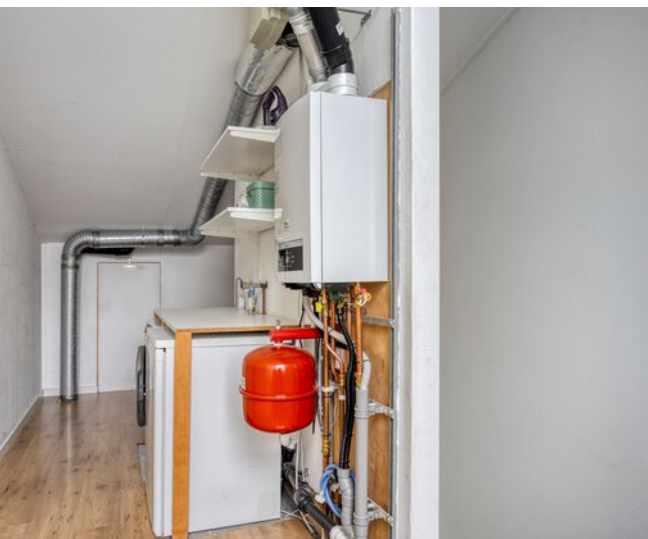




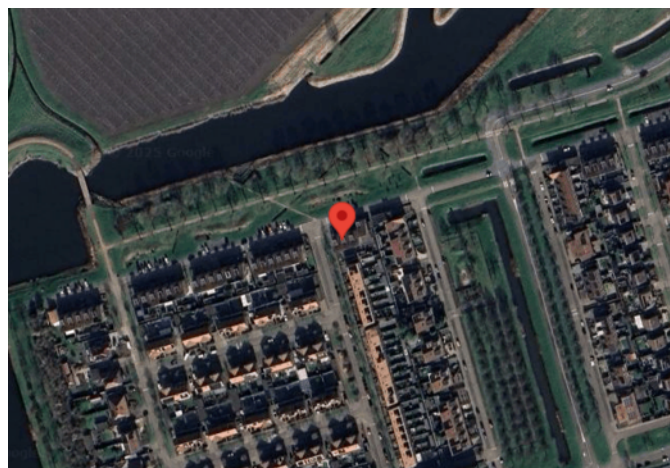












Hulp nodig bij het (ver)kopen van uw woning?

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

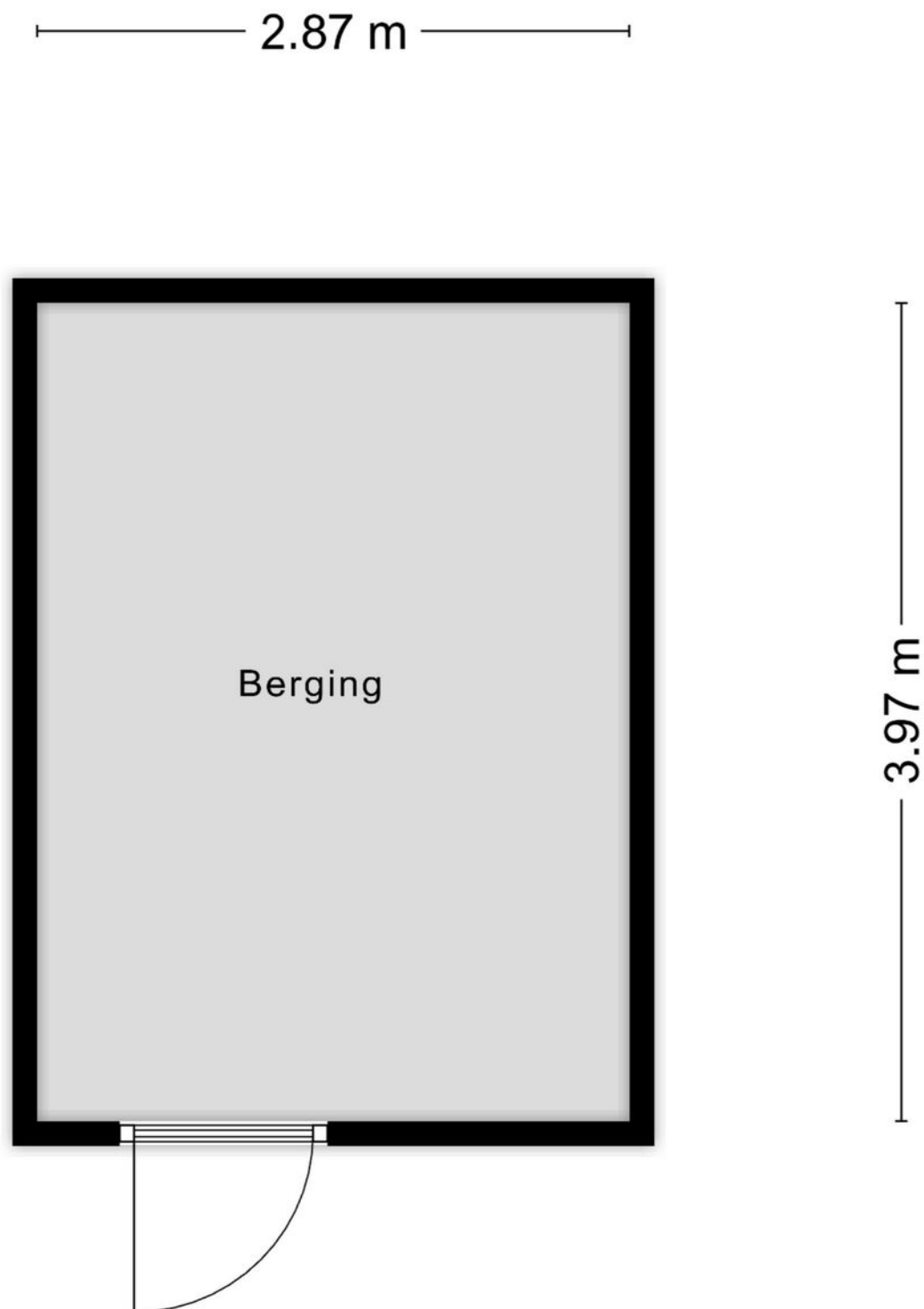


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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



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.hypotheeker.nl/> vind u alle (rand)voorwaarden die gaan over de overdrachtsbelasting, ook als u juist geen starter bent!

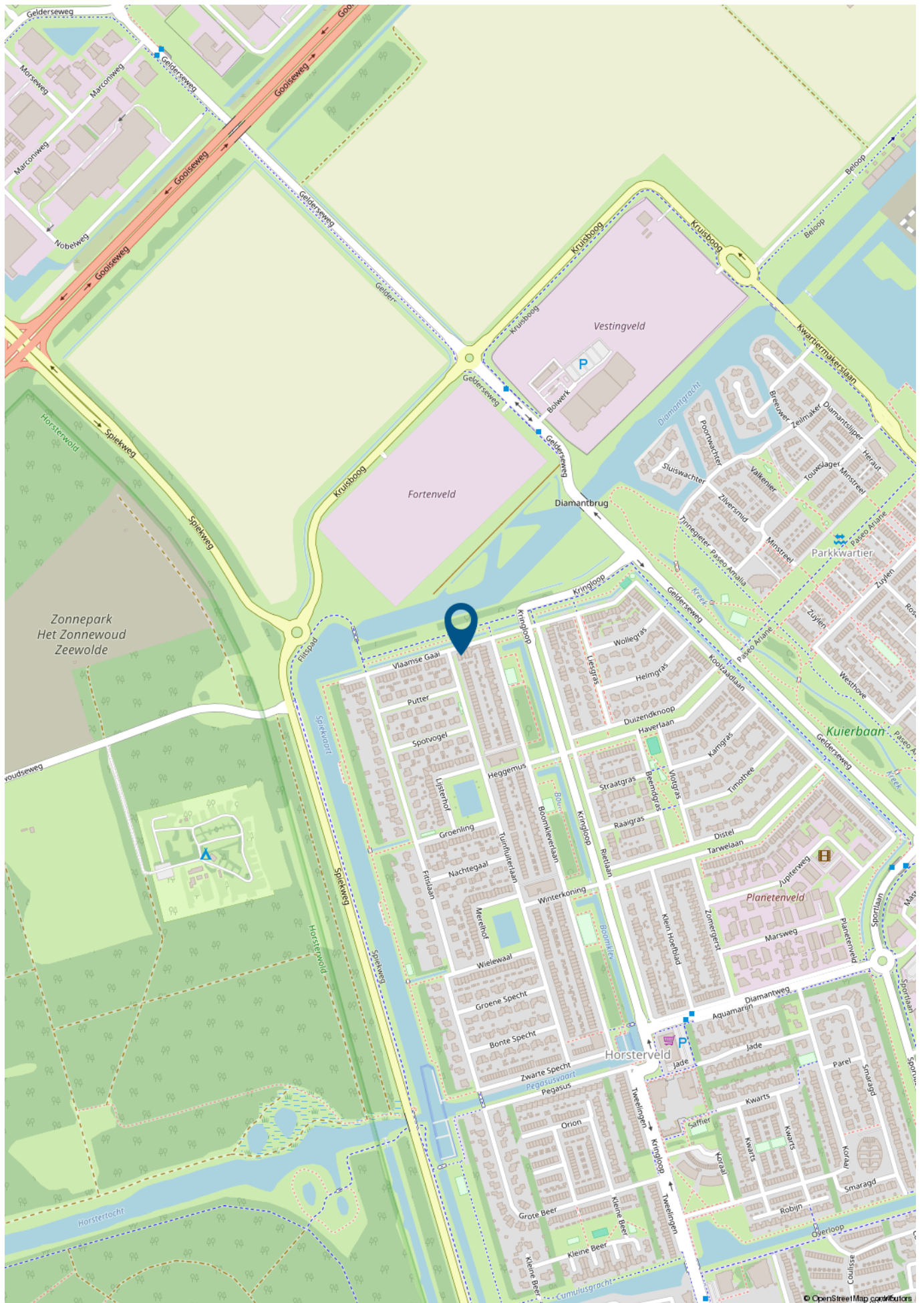
Conclusie

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.

Notities

[illegible]





- ✓ 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