



Meer informatie op [www.smaragd73.nl](http://www.smaragd73.nl)

# Smaragd 73

## 3893 ES Zeewolde



PRACHTIGE HALFVRIJSTAANDE WONING MET LUXE 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.

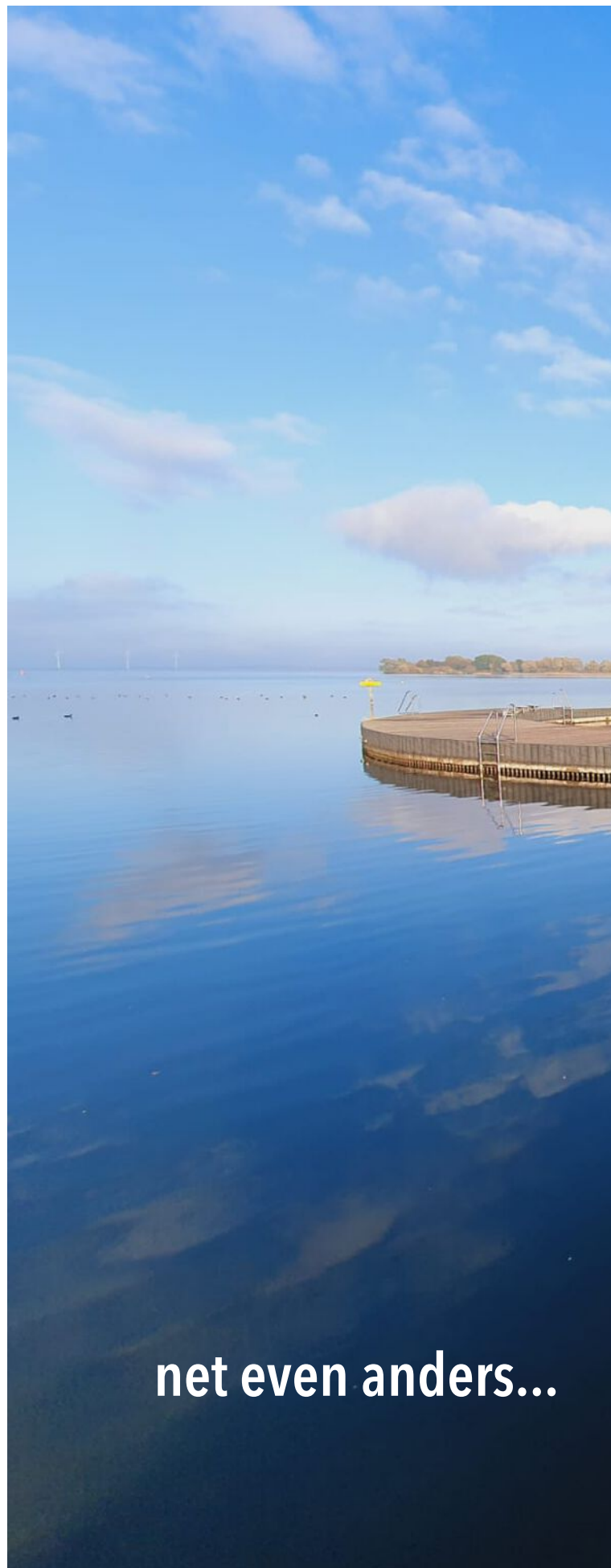
## FLEXIBELE MAKELAAR

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.smaragd73.nl](http://www.smaragd73.nl)



#### Bijzonderheden

- ✓ Vernieuwde keuken 2023
- ✓ Vernieuwde badkamer 2023
- ✓ Vloerverwarming begane grond
- ✓ Buitenzijde geschilderd 2025
- ✓ Prachtige visgraat pvc vloer
- ✓ Ligging aan water en groen
- ✓ Energielabel B
- ✓ Eigen oprit voor twee auto's



# Smaragd 73

## Zeewolde

Waar wonen genieten wordt.....

De smaragd is altijd beschouwd als de 'koning van de edelstenen'. Nou, dat geldt dus zeker voor deze heerlijke, luxe afgewerkte (familie)woning.

Deze ruime onder architectuur gebouwde half-vrijstaande woning heeft ruim 150m<sup>2</sup> woonoppervlakte, drie slaapkamers, een recent vernieuwde badkamer en keuken (2023) en een inpandige berging/garage. De woning heeft een lichte en speelse indeling door ondermeer de raampartijen. Op de eerste verdieping bevindt zich een balkon aan de voorzijde. Op de tweede verdieping vindt u een mini penthouse en de derde slaapkamer met een eigen dakterras. Dit maakt het tot een ideale ruimte voor een puber of wellicht voor uzelf om even helemaal tot rust te komen. Kortom: bent u op zoek naar een instapklare en ruime familiewoning waar u met recht trots op kunt zijn? Kom dan snel kijken!

Indeling:

Het bouwjaar van de woning is 1998. De perceeloppervlakte bedraagt 301 m<sup>2</sup>. De woning is volledig geïsoleerd en biedt genoeg ruimte aan een volledig gezin. De sfeervol en speels aangelegde achtertuin (met veel privacy door ligging aan het water en een groenstrook) ligt op het zuiden en is aangelegd met mooie terrassen en borders.

Begane grond:

Via de voortuin met eigen oprit voor twee auto's komt u via de voordeur binnen in de royale hal met toegang tot de inpandige berging (voormalige garage). Verder vindt u daar de garderobe, meterkast, vernieuwd toilet (2023) met vrij hangend toilet en fonteintje. Via de industriële stalen deur komt u in de zeer royale woonkamer met genoeg ruimte voor een robuuste eethoek. Deze ruimte kenmerkt zich door de vele raampartijen die de woonkamer een heerlijke lichte ruimte maakt. Ook bevindt zich hier de open en recent vernieuwde keuken in een L-opstelling. Deze keuken beschikt over alle apparatuur die u zich maar kunt wensen waaronder een vaatwasser, koelkast, oven en een inductiekookplaat met daarboven een vakkundig weggewerkte afzuigkap in de koof. Daarnaast is de keuken afgewerkt met een prachtig granieten werkblad. In de woonkamer bevindt zich nog een extra ruimte die door de huidige bewoners in gebruik is genomen als kantoor. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en de prachtige pvc visgraatvloer in lichte kleurstelling in combinatie met de nette middels stuc afgewerkte wanden maakt deze ruimte helemaal af.

Eerste verdieping:

Via de trap komt u op de L-vormige overloop. Deze overloop is voorzien van een groot raam wat licht en ruimte geeft. Ook is hier de toegang tot de twee slaapkamers waarvan de hoofdslaapkamer aan de voorzijde toegang heeft tot het balkon. De andere slaapkamer aan de achterzijde is opgedeeld in twee ruimtes, met elkaar verbonden middels een toog in de muur. Hier kunt u eventueel weer twee aparte slaapkamers van maken. Verder vinden we nog de zeer luxe en recent vernieuwde badkamer (2023) met inloofdouche en met het wastafelmeubel voorzien van een dubbele wastafel. Het separate toilet is daarnaast op de gang te vinden. De vloeren van de eerste verdieping zijn in zijn geheel afgewerkt met een lichte laminaat.



#### Tweede verdieping:

Via de vaste trap komt u op de overloop welke toegang geeft tot de derde ruime slaapkamer met wederom genoeg raampartijen voor veel lichtinval. Ook kunt u via de overloop de balkondeur bereiken, die toegang geeft tot het riante dakterras. Verder is er nog een technische ruimte te vinden met o.a. de CV ketel en ook de wasmachine en droger zijn hier opgesteld. Eventueel kunt u deze ruimte nog anders gebruiken, misschien als een extra badkamer of slaapkamer, of wat u maar wenst! Ook deze verdieping is afgewerkt met een lichte laminaatvloer.

Bent u op zoek naar een woning met veel ruimte, afgewerkt met luxe materialen, een ruime tuin en veel privacy en heeft u geen zin om te klussen? Bel ons dan voor een kijkafpraak!

#### Omgeving:

Wist u dat in heel Zeewolde niet één stoplicht staat? In Zeewolde is in principe alles lopend of per fiets bereikbaar. Dat geldt ook voor dit plekje aan de Smaragd. Verschillende basisscholen, voor- en naschoolse opvang, middelbare school, maar ook de buurtsupermarkt en de sportschool en zijn hooguit een paar minuten fietsen. De sportvelden en sporthal, waar een grote diversiteit aan sport beoefend wordt, en een golfbaan liggen vrijwel om de hoek. Dat geldt ook voor de natuur. 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. De hond mag aangelijnd mee, maar er zijn ook stukken bos waar ze lekker vrij rond mogen snuffelen. Wat het nog leuker maakt is dat u tijdens uw wandeling zomaar een ree, vos of bever tegen kan komen! Dan hebben we het nog niet eens over de vele (roof)vogels die u kunt spotten. En dat allemaal op loop- en fietsafstand van uw eigen huis! Beter kunt u niet wonen!

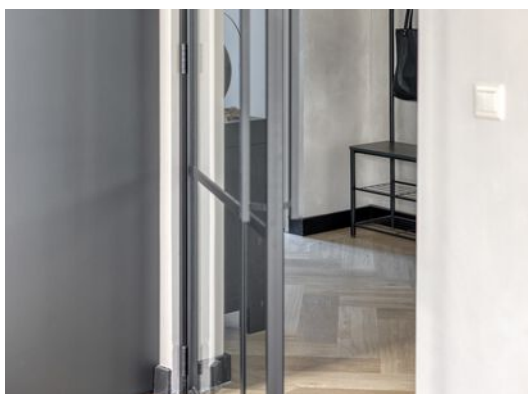
Wanneer komt u kijken?



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.





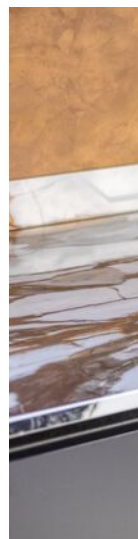






Meer informatie op [www.smaragd73.nl](http://www.smaragd73.nl)













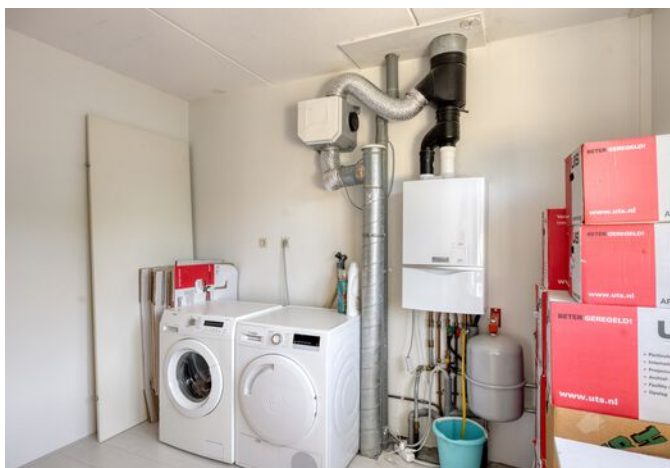


















### Hulp nodig bij het (ver)kopen van uw woning?

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.

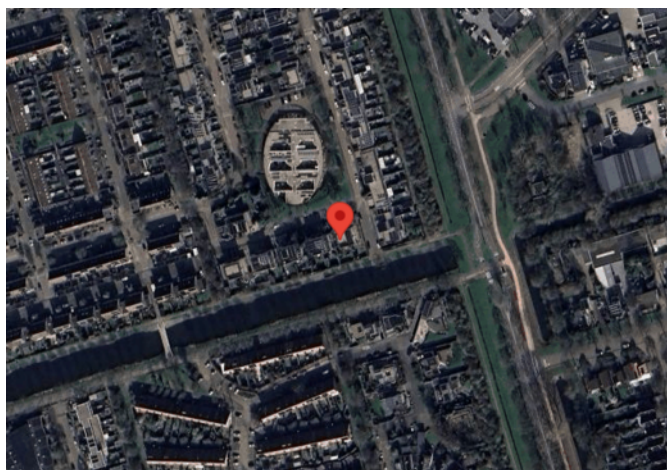
### 5 REDENEN OM EEN VASTGOED NEDERLAND-MAKELAAR IN TE SCHAKELEN...

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)

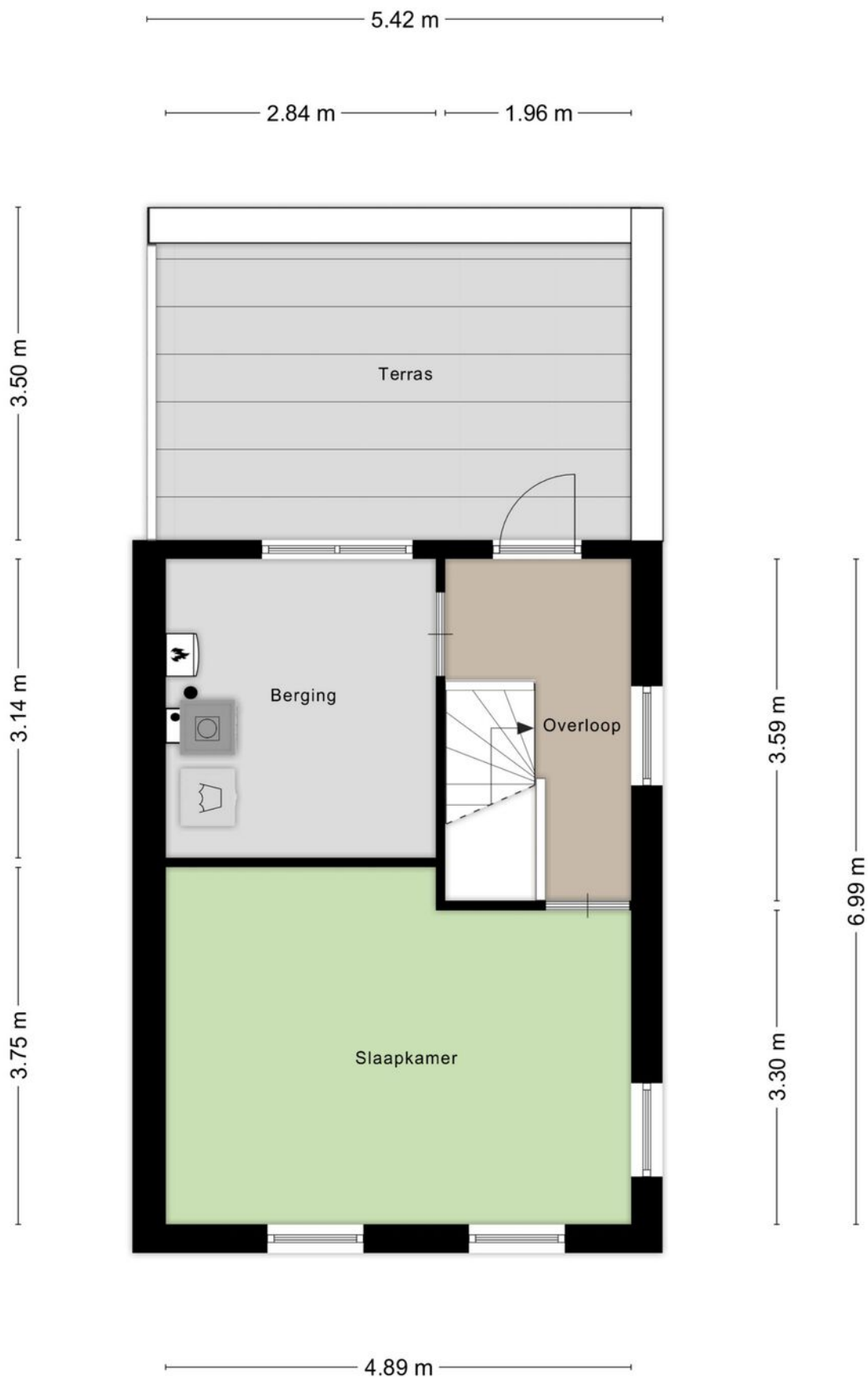


## Plattegrond



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)



## 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.

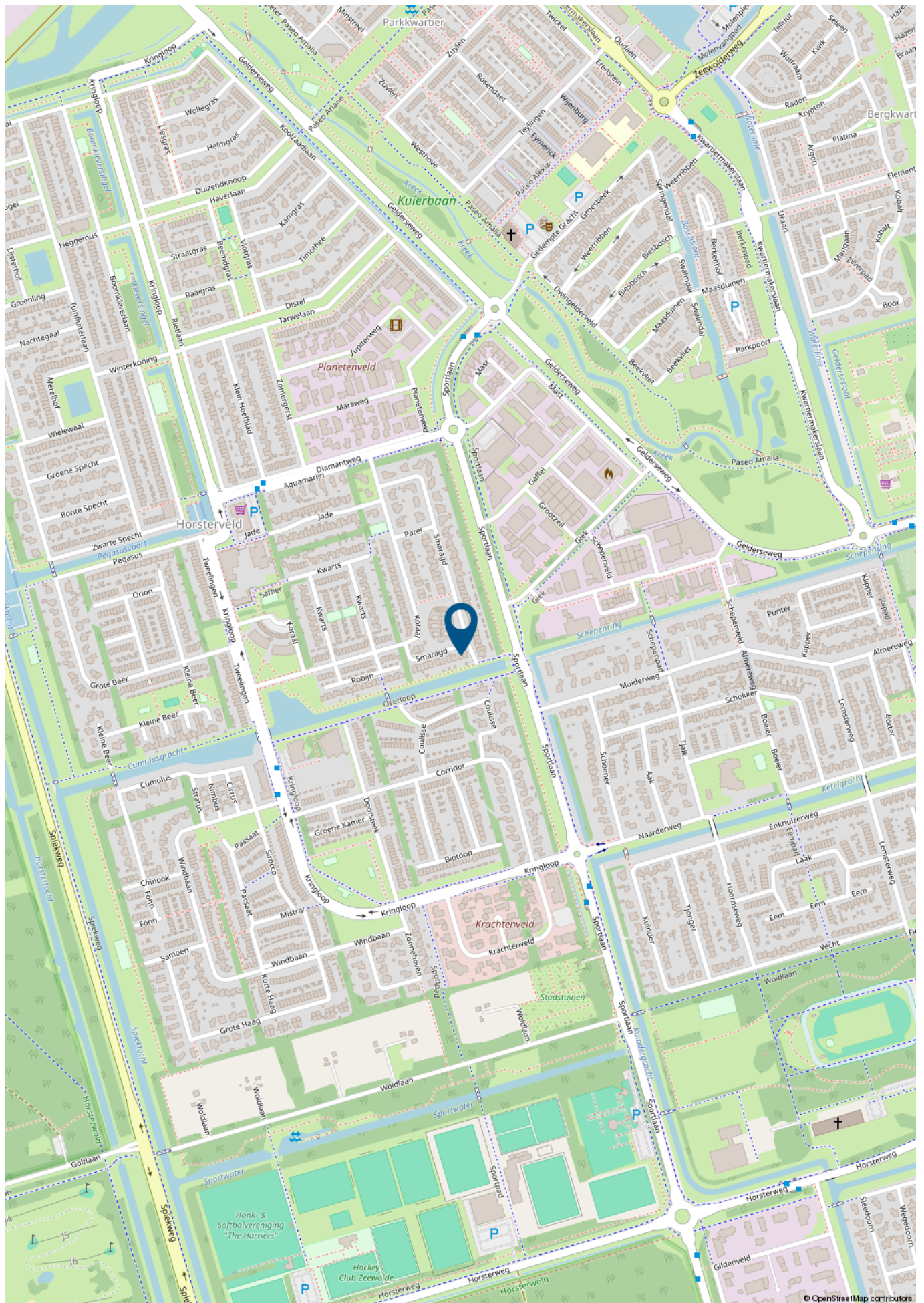
Op de website van <https://www.hypotheek.nl/> vind u alle (rand)voorwaarden die gaan over de overdrachtsbelasting, ook als u juist geen starter bent!

### 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.





## Notities

[illegible]





- |                                  |                                    |
|----------------------------------|------------------------------------|
| ✓ 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)