



Meer informatie op www.noordereiland110.nl

Noordereiland 110

3891 GG Zeewolde



Prachtig afgewerkte ruime multifunctionele tussen 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.

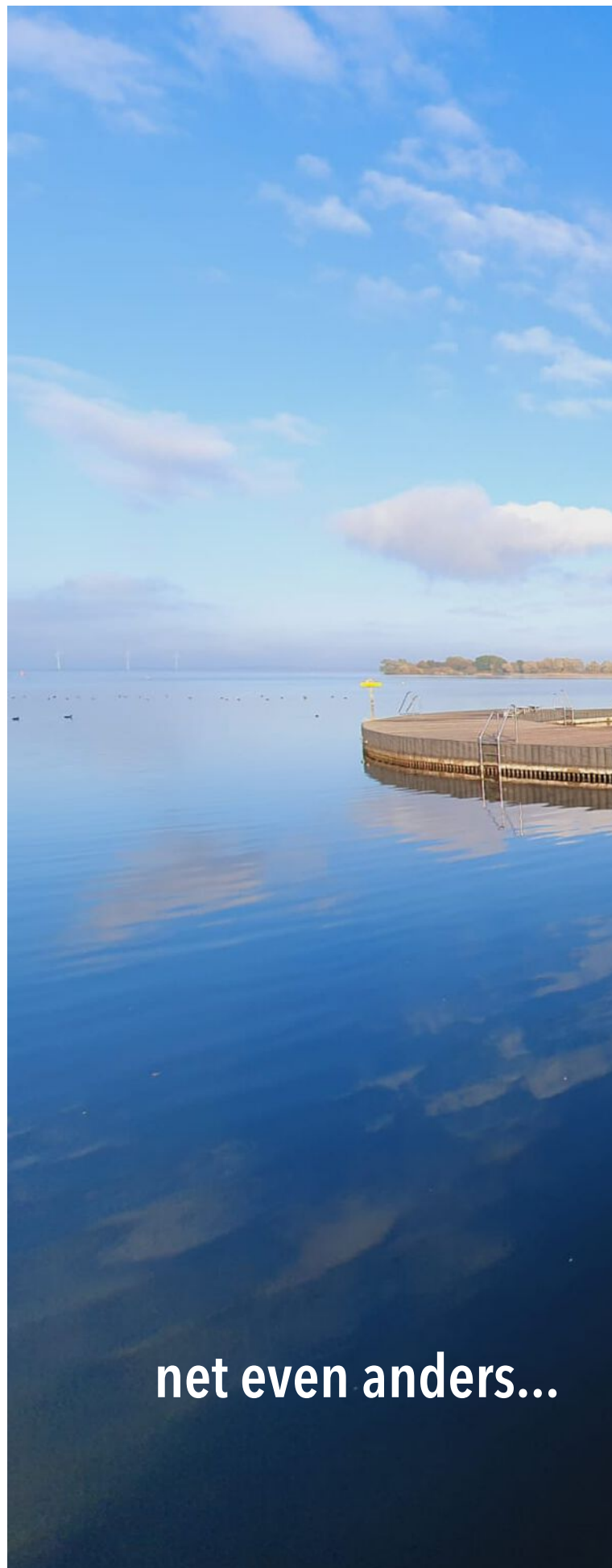
FLEXIBELE MAKELAAR

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.noordereiland110.nl



Bijzonderheden

- ✓ Schitterend uitzicht
- ✓ Fraaie afwerking
- ✓ Binnenschilderwerk 2025
- ✓ Energielabel A+
- ✓ Bedrijfsruimte aan huis
- ✓ Ideale ligging dichtbij alle voorzieningen
- ✓ Vernieuwde badkamer en CV ketel
- ✓ Zonnepanelen 15 stuks

Noordereiland 110

Zeewolde

Flevopand Makelaars is bijzonder trots u deze prachtige en unieke woning te mogen aanbieden. Wonen, werken en relaxen aan het water? Vanaf uw werkplek of vanaf het dakterras genieten van het prachtige panoramische uitzicht over het Wolderwijd tot aan Harderwijk met de Pluuthaven voor de deur met bootjes en diverse ligplaatsen. Met deze prachtige en luxe afgewerkte Panoramawoning is dat allemaal mogelijk! Deze woning is zeer goed onderhouden en ook nog eens verrassend ruim. Op het dakterras kunt u 's zomers genieten van een ontbijtje in de ochtendzon en 's avonds met een glas wijn van de prachtige zonsondergangen. Deze woning beschikt nu over 2 ruime slaapkamers. Indien gewenst is er voldoende ruimte aanwezig om 2 of 3 extra slaapkamers te realiseren. Wat deze woning extra uniek maakt is de mogelijkheid tot een kantoor/ praktijkruimte aan huis. De begane grond is hiervoor perfect geschikt en reeds in gebruik en stijlvol ingericht als kantoor. De woonkamer bevindt zich op de eerste verdieping en door de grote raampartij aan de voorzijde heeft u een schitterend uitzicht over het water en de Pluuthaven. De woning is afgewerkt in een bijzonder hoge kwaliteit. Verder heeft de woning een zonnige, onderhoudsvriendelijke achtertuin gelegen op het zuiden, een vrijstaande houten berging en een dichtgemaakte carport welke veel opbergruimte biedt voor uw bootspullen, motoren, fietsen etc. Ook aan de voorzijde van de woning is zeer veel parkeerruimte. De woning heeft een ideale ligging op loopafstand van het centrum, restaurants, gezellige terrasjes, scholen, strand en de haven. Hier wilt u toch wonen?

Indeling:

Begane grond:

Via de voordeur komt u binnen in de hal, hier vindt u de trapopgang naar de eerste verdieping, de meterkast en het toilet. Via de hal heeft u ook toegang tot twee kamers, die samen een ideale bedrijfsruimte vormen. Op dit moment is deze ruimte fraai en stijlvol ingericht met twee werkplekken. De kamer aan de voorzijde is ingericht als ontvangst-/vergader ruimte. Beide kamers staan via een mooie schuifdeur met elkaar in verbinding. Mocht u geen bedrijfsruimte wensen, dan is de benedenverdieping eenvoudig om te bouwen tot een tuin- of hobbykamer, of tot twee extra slaapkamers. Via de zeer nette bijkeuken aan de achterzijde van de woning, welke is voorzien van een Amerikaanse koelkast, spoelbak met koud en warm water en veel kastruimte heeft u toegang tot de achtertuin. De achtertuin is in verzorgde staat, is grotendeels betegeld zodat er alle ruimte is om lekker in de tuin te kunnen loungen, maar biedt ook voldoende groen voor een gezellige sfeer. Achterin de afgesloten tuin bevindt zich de houten berging en de carport welke is dicht gebouwd, hierdoor heeft u nog een extra grote berging gekregen met ruimte voor uw boot, auto, fiets, motoren etc. In de openbare ruimte achter de woning is ook een speeltuintje met speeltoestellen voor de kinderen.

Eerste verdieping:

Via de trap komt u terecht op de eerste verdieping. De woonkeuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De keuken heeft een open indeling waardoor je nog gezellig in contact bent met de mensen aan de eettafel en is voorzien van een prachtig composiet werkblad, inductie kookplaten met 6 zones, op maat gemaakte afzuigkap(schouw) oven, vaatwasser, koelkast met koel-vriescombi. Ook is er voldoende opbergruimte. Alle seizoenen kunt u hier genieten van het prachtige en altijd wisselende uitzicht wat nooit zal vervelen. Aan de achterzijde van de eerste verdieping bevindt zich de woonkamer. In de woonkamer heeft u

een gezellige speksteen houtkachel. Met mooi weer kunt u het buiten naar binnen halen door middel van de openslaande deuren en het Franse balkon. De gehele 1e verdieping is voorzien van een plavuizen vloer met vloerverwarming.

Tweede verdieping:

Via de vaste open trap komt u op de overloop van de tweede verdieping. Hier bevindt zich de badkamer, het balkon en twee ruime slaapkamers. De 1e slaapkamer aan de voorzijde met mooi uitzicht over het water, de 2e slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning. De 2e verdieping is voorzien van een laminaat vloer. De badkamer (vernieuwd in 2022) is tevens aan de achterzijde en is zeer fraai en luxe uitgevoerd, voorzien van een zeer mooi wastafelmeubel een spiegel met verlichting, toilet met douchefunctie, ruime inloopdouche met regendouche vanuit het plafond en een Sunshower, welke heerlijk is voor uw kleurtje of uw (eventuele) pijnlijke spieren. De badkamer is voorzien van vloerverwarming. Aan de voorzijde van de tweede verdieping bevindt zich een balkon met veel privacy en wederom met schitterend uitzicht over water.

Deze woning is echt om door een ringetje te halen, alle muren, plafonds en houtwerk zijn recent geschilderd of gestukt, u hoeft niet te klussen en kunt direct genieten van deze plek.

Bent u net zo enthousiast als ons over deze woning? Neem snel contact op voor een bezichtiging! Wij vertellen u graag nog meer over deze unieke woning!

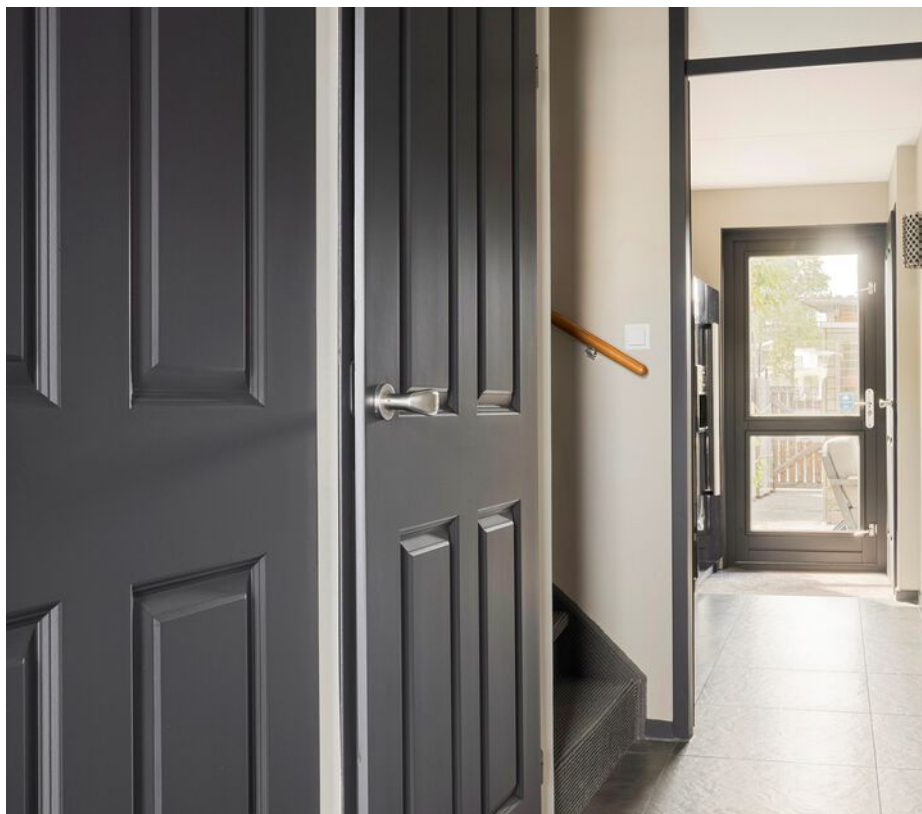
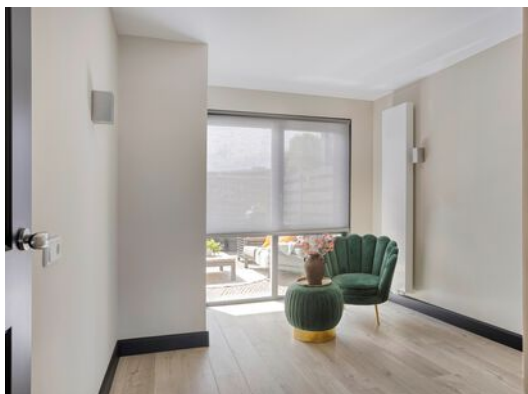
Omgeving :

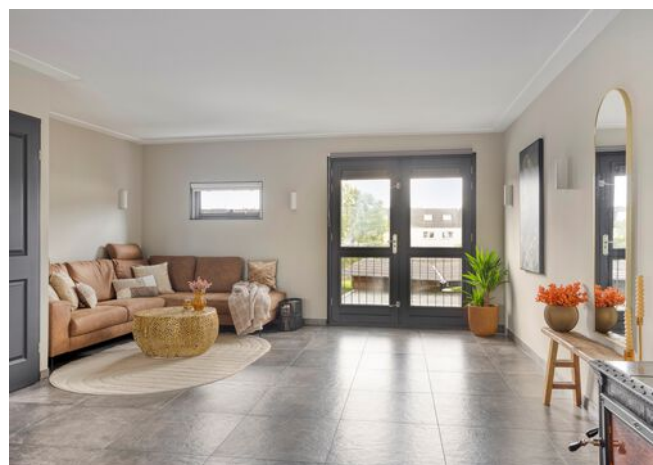
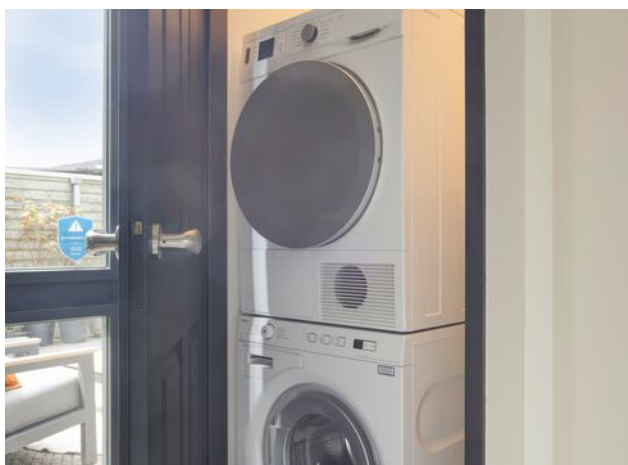
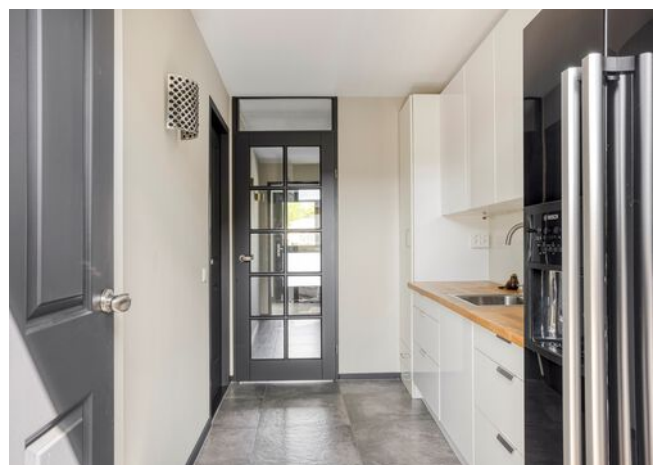
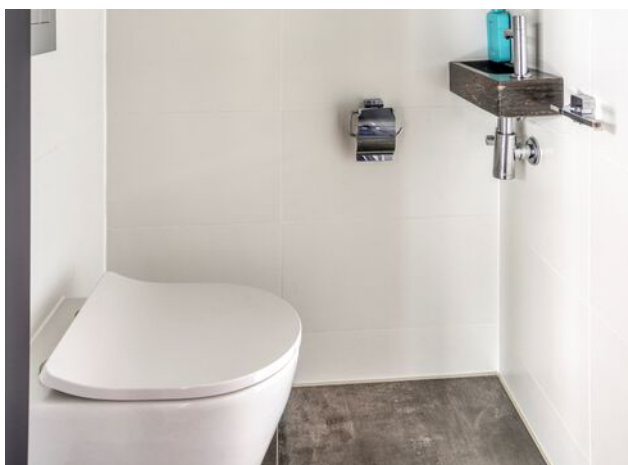
Wist u dat er in heel Zeewolde niet één stoplicht staat? In Zeewolde is in principe alles lopend of per fiets bereikbaar. Verschillende basisscholen, voor- en naschoolse opvang, middelbare school, maar ook de supermarkt en de sportschool zijn hooguit een paar minuten fietsen. De sportvelden en sporthal, waar een grote diversiteit aan sporten beoefend worden alsmede een golfbaan liggen vrijwel om de hoek. Met een korte wandeling loopt u zo het Horsterwold in, het grootste aaneengesloten loofbos in West-Europa, met onder meer het unieke natuurgebied de Stille Kern! Hier kun je 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 de wandeling zomaar een ree, vos of bever tegen kunt komen! Dan hebben we het nog niet eens over de vele (roof)vogels die er gespot kunnen worden. Als u de andere kant op wandelt bent u met vijf minuten op het strand van het Wolderwijd. Hier treft u diverse stranden met wisselende thema's aan zoals een kinderstrand, jongerenstrand, surfstrand en een hondenstrand. Bij Fika kunt u heerlijk een kopje koffie drinken of 's avonds genieten van een drankje en een lekkere maaltijd met uitzicht op het atol (een besloten zwemlocatie aan het strand in het Wolderwijd). En dit alles op loop- en fietsafstand van uw eigen huis!

Het centrum van Zeewolde is overzichtelijk en modern ingericht, alles op loopafstand en overal gratis parkeren. Als het weer wat tegenzit, biedt het Ravelijn mogelijkheden om overdekt te winkelen. Je vindt in het centrum winkels voor de dagelijkse boodschappen, maar ook winkels om lekker te funshoppen. Naast vestigingen van de grotere winkelketens zijn er diverse kleinere winkeltjes, zoals kleding- en sportboetiekjes, juweliers, bloemisten, De Winkeltjes en nog veel meer, die een bezoek aan het centrum tot een leuk uitstapje maken. Elke vrijdagmorgen is er een weekmarkt op het Kerkplein.

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.





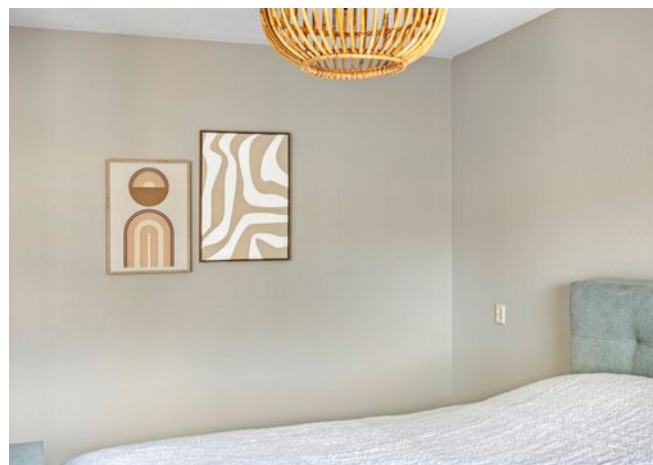
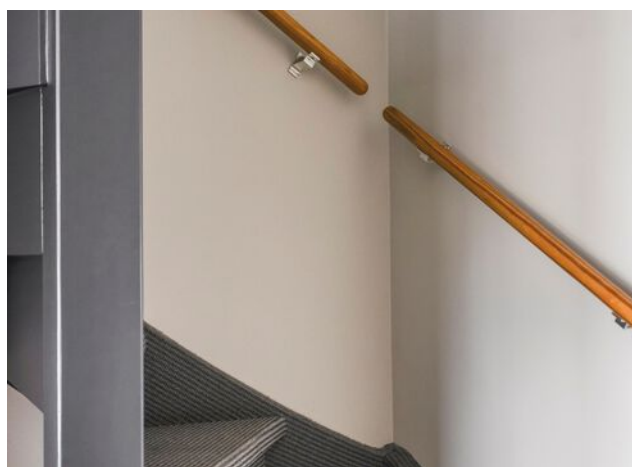


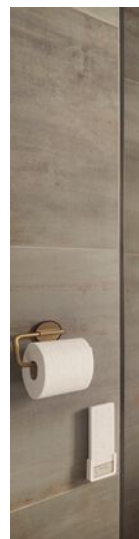
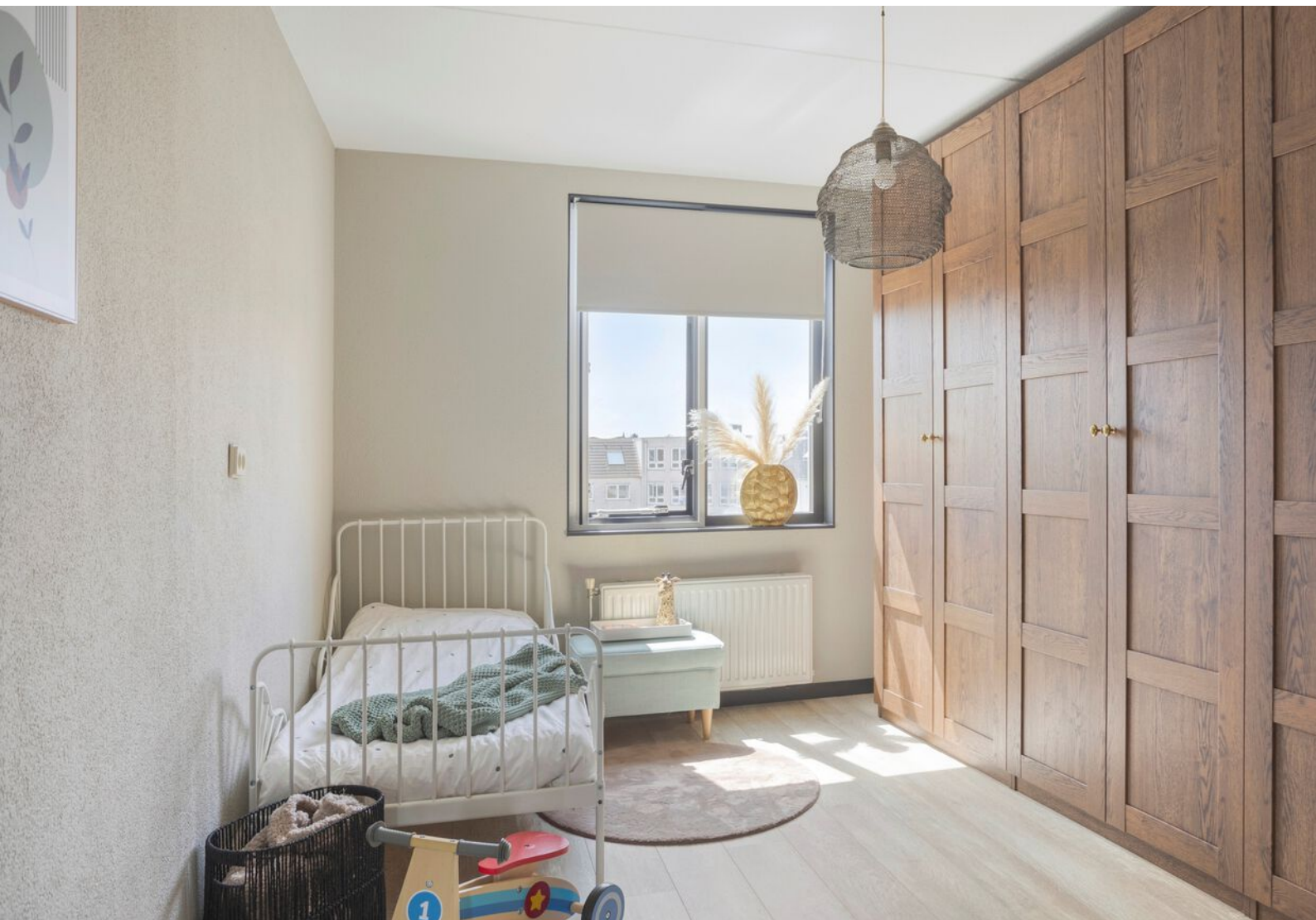
Meer informatie op www.noordereiland110.nl

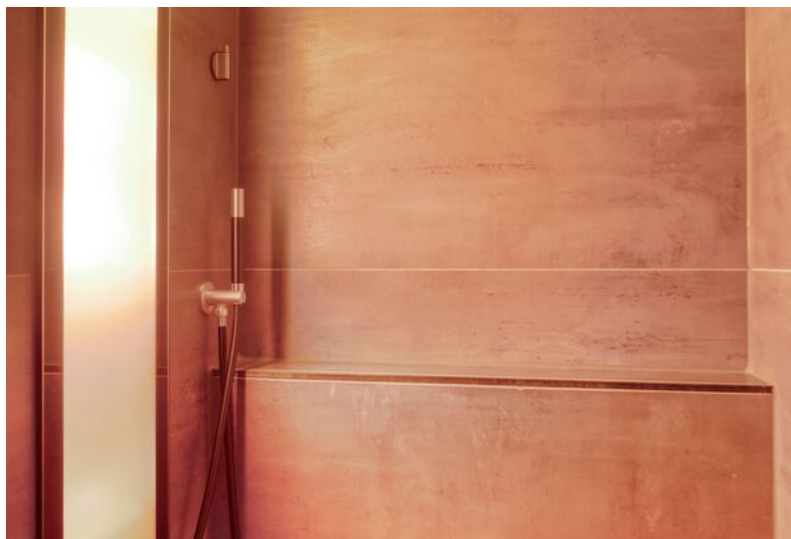
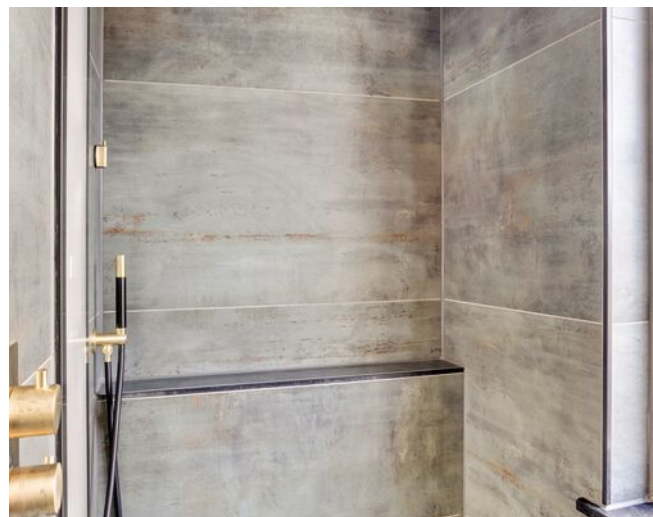


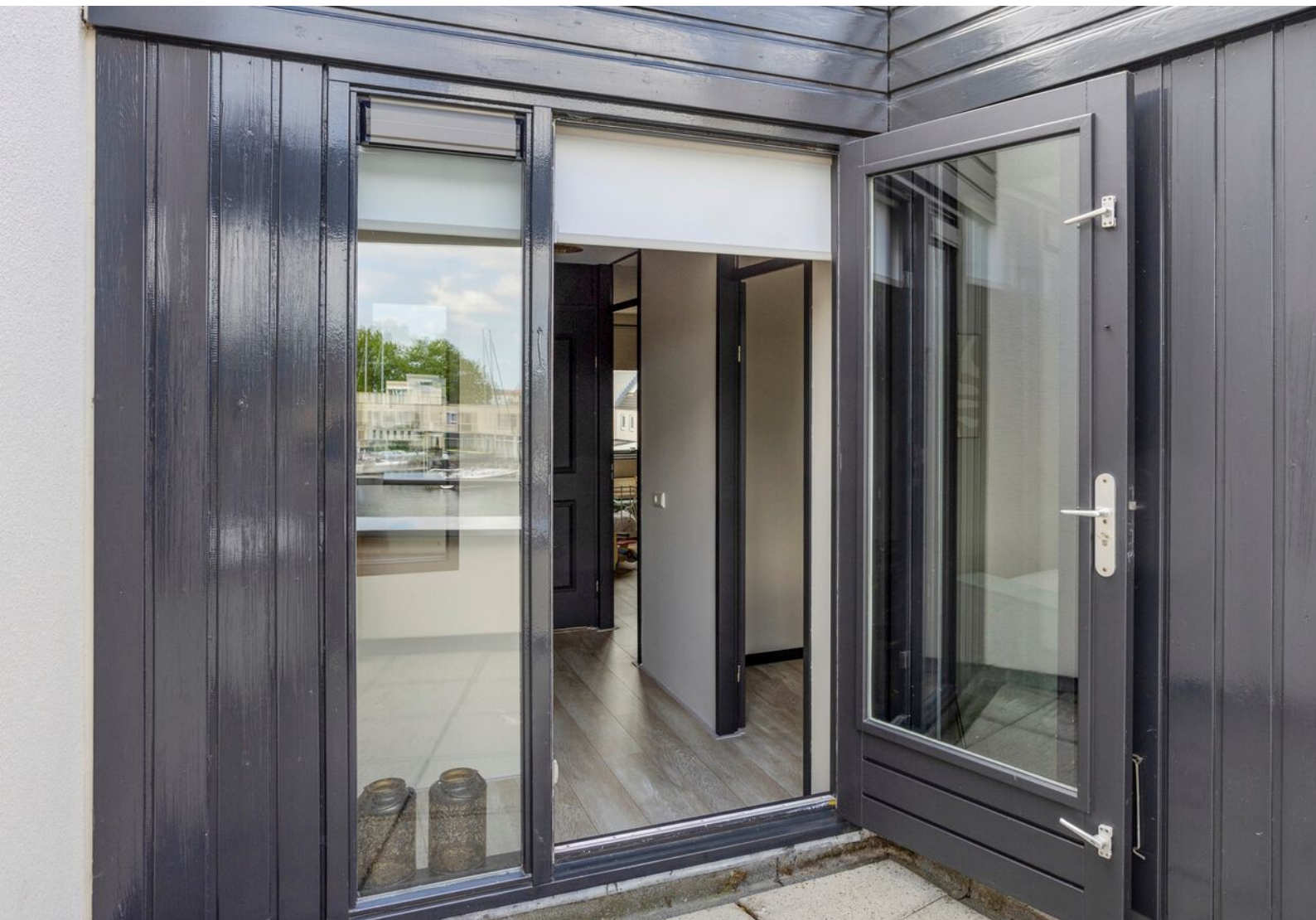


















Oud huis ...

of nieuwbouw

Tuin ...

of dakterras

Een adviseur die alles regelt

of zelf online afsluiten?

Wat je ook kiest,
je krijgt altijd ons advies

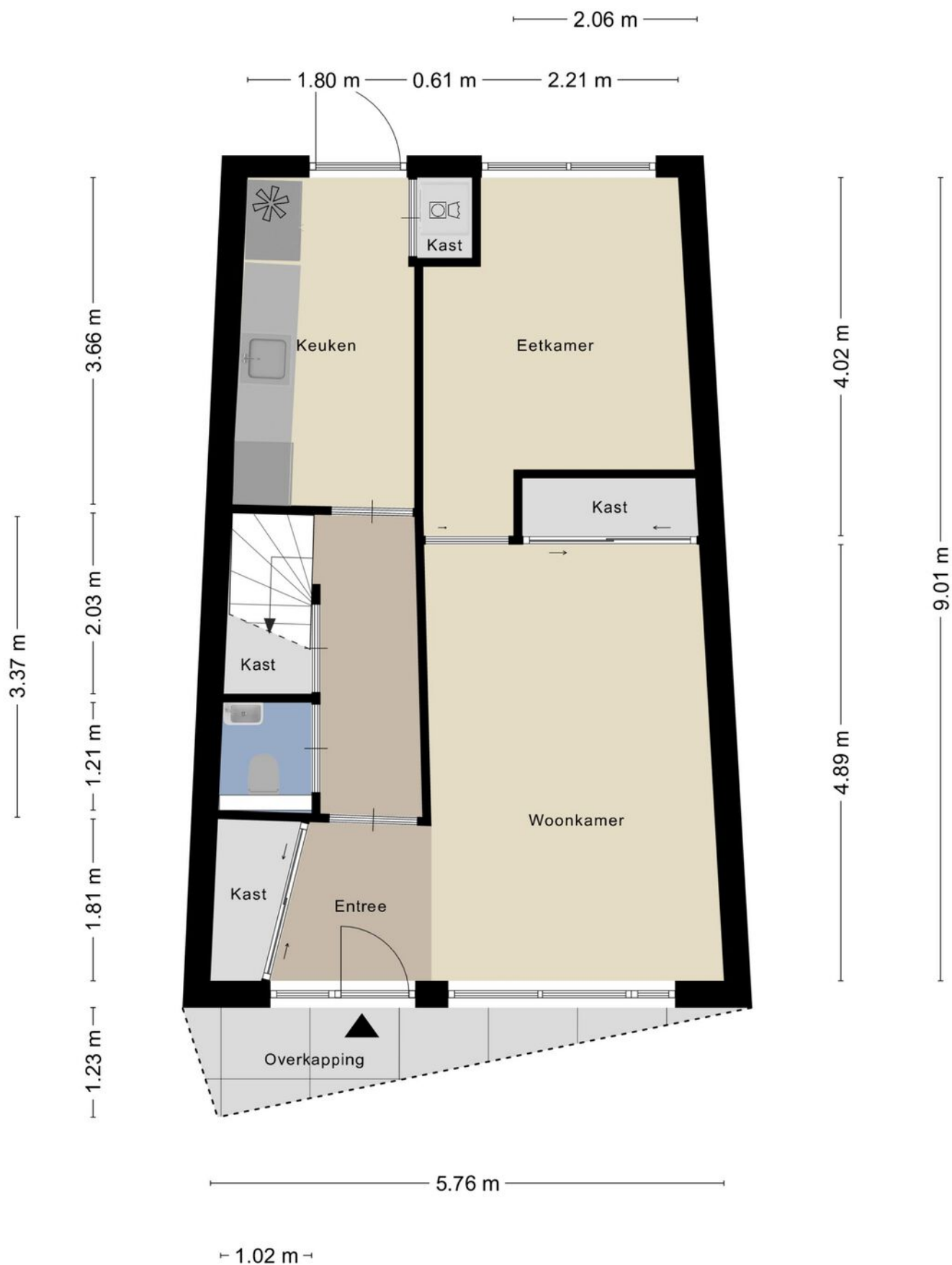
Kijk op [hypotheeker.nl](https://www.hypotheeker.nl)



Jazeker. De Hypotheker.

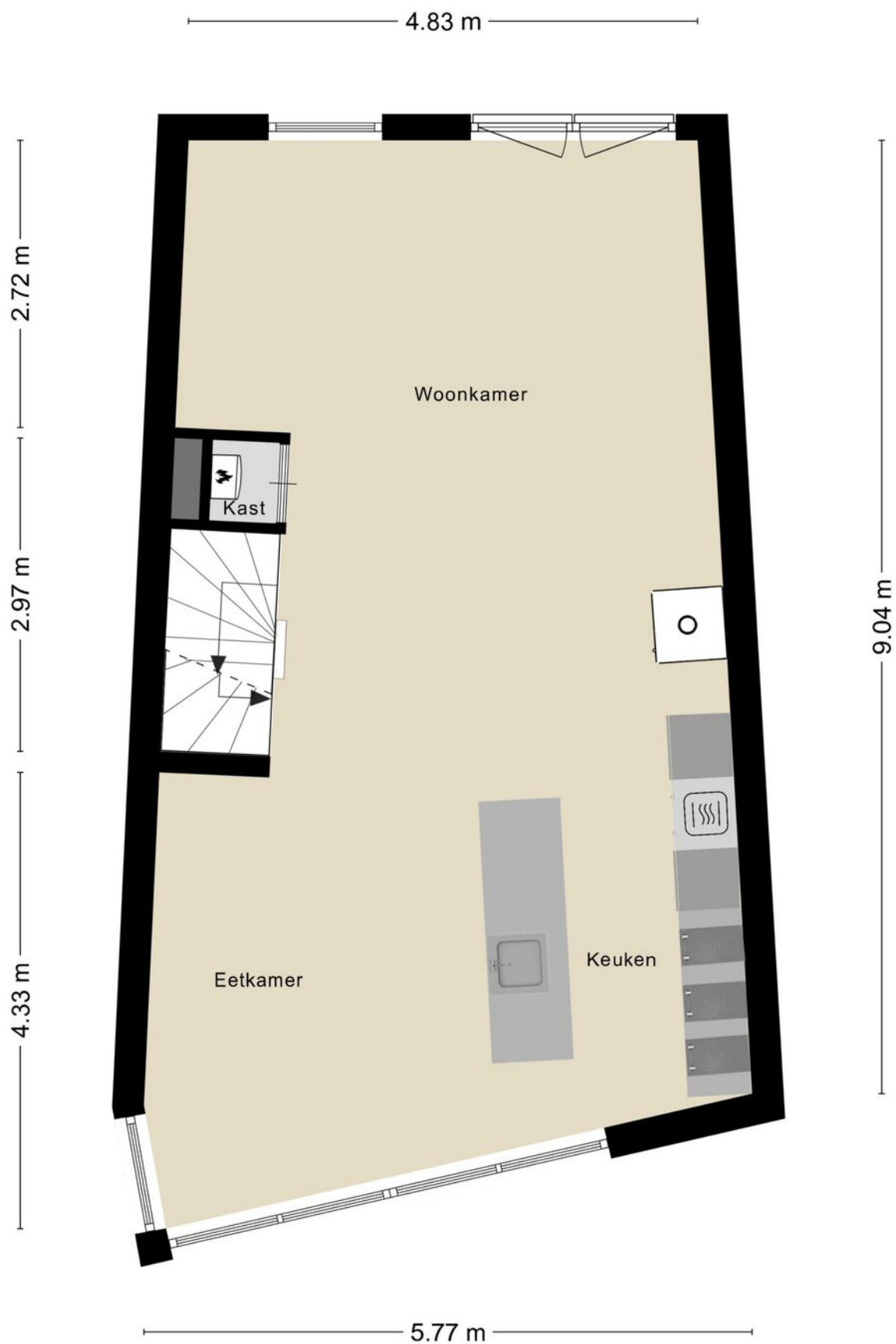
Zeewolde, Raadhuisstraat 40, 036 525 3999

Plattegrond



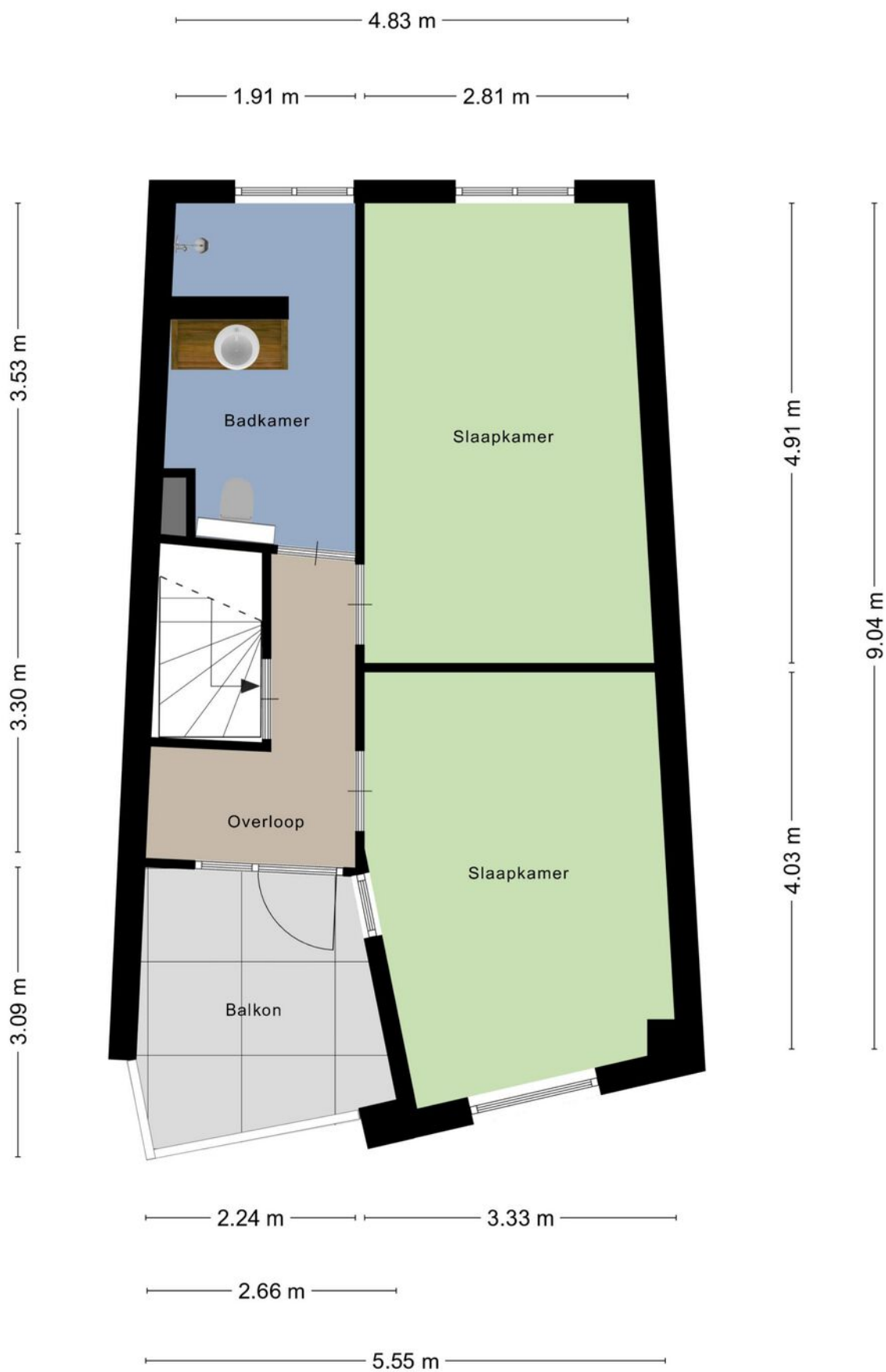
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

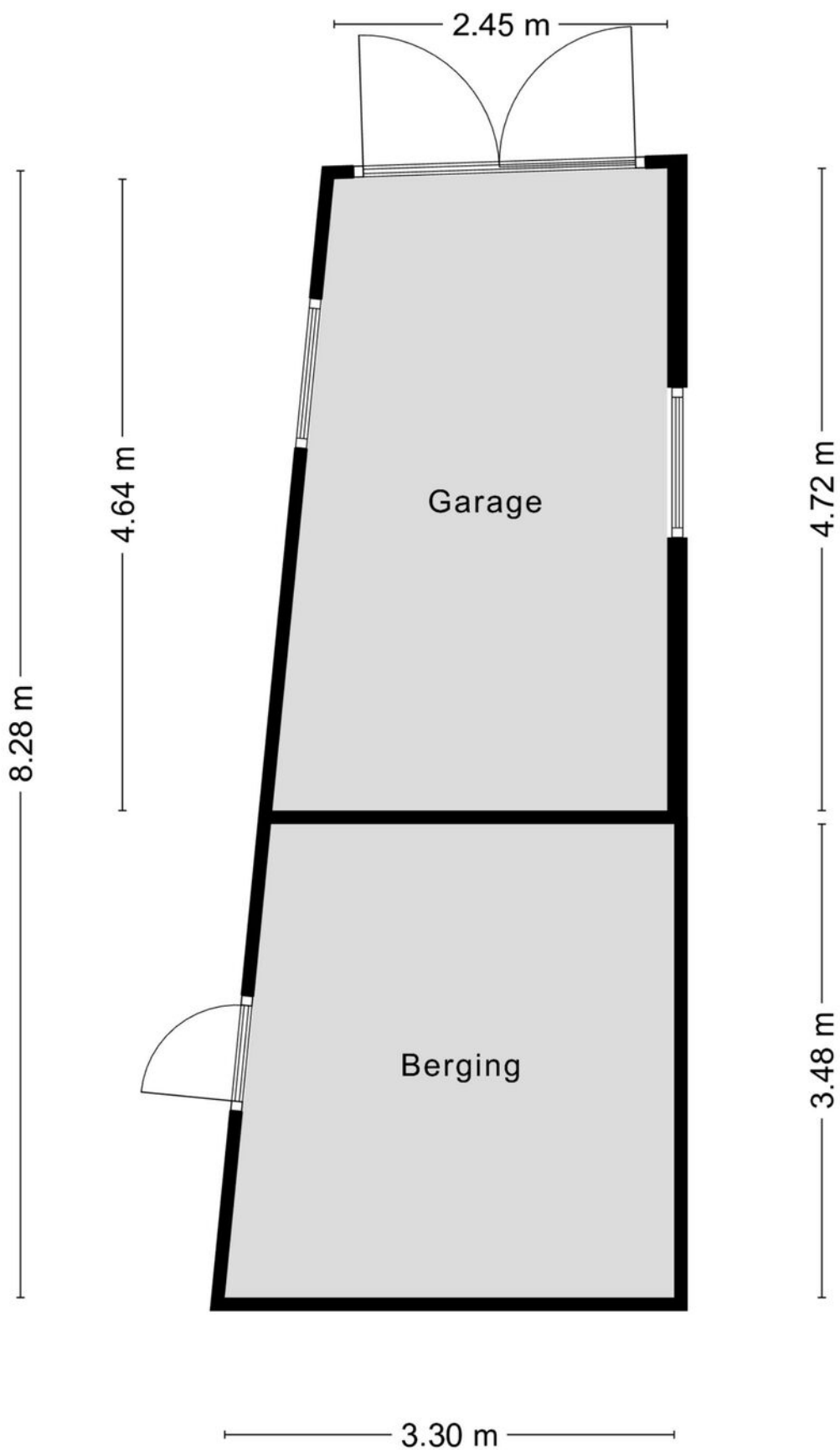


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

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.

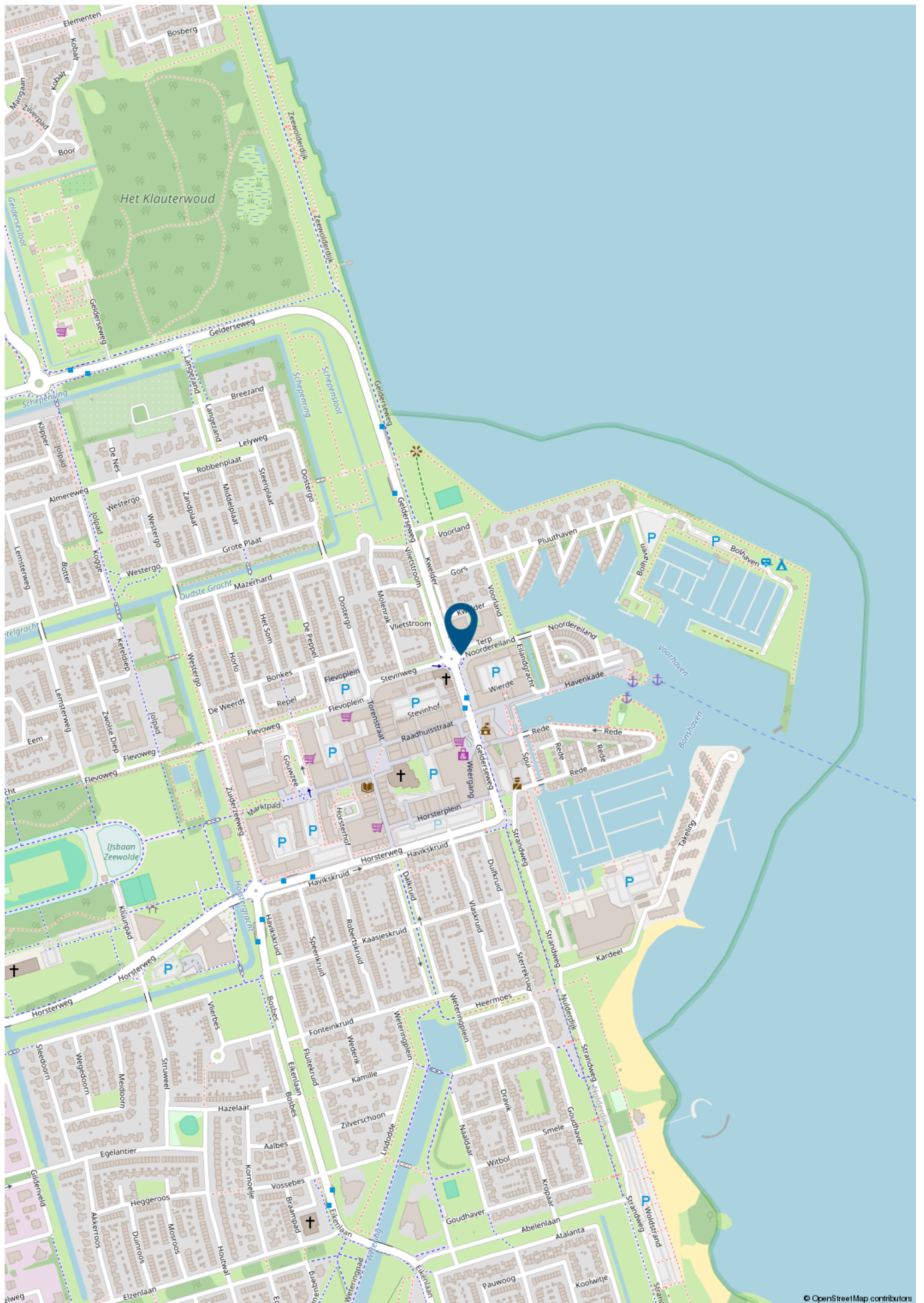
5 REDENEN OM EEN VASTGOED NEDERLAND-MAKELAAR IN TE SCHAKELEN...

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.



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.



- ✓ 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