



Meer informatie op [www.wegedoorn13.nl](http://www.wegedoorn13.nl)

# Wegedoorn 13 3892 CL Zeewolde



UITGEBOUWDE GESCHAKELDE 2/1KAP WONING MET 5 SLAAPKAMERS



# Wonen in Flevoland, Almere, Lelystad, Zeewolde of omgeving?

## VEELZIJDIGE REGIO

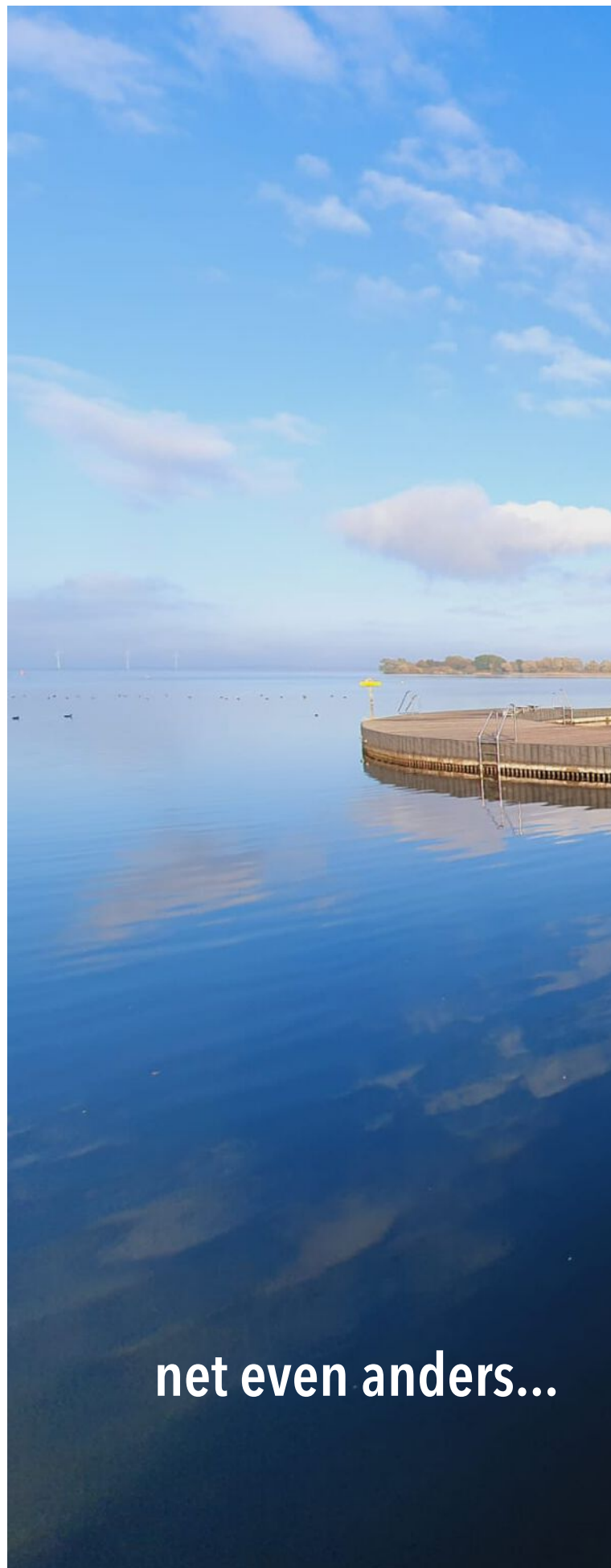
Onmetelijk veel groen, eindeloos veel water, vogels, lucht, ruimte, de dynamiek van een grote stad of juist de knusheid van een dorp? De Provincie Flevoland heeft het allemaal te bieden. Niet zo gek dus dat veel mensen hier heel graag wonen of willen wonen. Ben jij ook op zoek naar een huis in deze prettige 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.wegedoorn13.nl](http://www.wegedoorn13.nl)



### Bijzonderheden

- ✓ Uitgebouwde geschakelde 2/1 kap woning
- ✓ Garage en eigen oprit
- ✓ Energielabel A - 12 zonnepanelen
- ✓ Vloerverwarming
- ✓ Vernieuwde badkamer
- ✓ Warmtepomp (hybride)
- ✓ Groot dakterras
- ✓ 5 slaapkamers



# Wegedoorn 13

## Zeewolde

Flevopand Makelaars is bijzonder trots u deze prachtige uitgebouwde geschakelde 2/1 kap woning met 5 slaapkamers en een garage te mogen aanbieden. Laten we eerlijk zijn: binnenstappen in deze geschakelde eengezinswoning voelt direct vertrouwd. Je parkeert je auto moeiteloos op de grote oprit of, mocht je meer ruimte nodig hebben, gewoon in de garage. Meteen valt op hoe alles netjes is bijgehouden en direct bewoonbaar is.

De royale woonkamer straalt niet alleen ruimte uit, maar is dankzij de vloerverwarming ook nog eens heerlijk comfortabel, ongeacht het seizoen. Zie je het al voor je? Kinderen die op blote voeten door de kamer rennen, terwijl jij met een warme kop koffie op de bank zit. De uitbouw zorgt voor extra vierkante meters, waardoor er altijd een plek is voor een speelhoek, thuiswerkplek of misschien zelfs een gezellige leeshoek. De open keuken verbindt het geheel en is dé plek om samen te kokkerellen, recepten uit te proberen of gewoon even bij te kletsen terwijl het avondeten pruttelt. En dankzij de ramen stroomt het daglicht naar binnen, dat maakt samen tafelen nóg leuker.

De nieuwe, moderne badkamer is dé eyecatcher van het huis. Denk aan een luxe inloopdouche waarin je je hoofd helemaal leeg kunt maken en, jawel, een vrijstaand bad waarin het écht genieten is. Kaarsjes aan, tijdschrift erbij en heerlijk relaxen na een drukke dag; wie wil dat nou niet?

Groen denken is hier vanzelfsprekend. Met een energiezuinig A label, state-of-the-art warmtepomp en eigen zonnepanelen is deze woning helemaal klaar voor nu én de toekomst. De vaste lasten zijn lekker laag en je draagt je steentje bij aan een duurzamere wereld. Meer heb je niet nodig, toch?

Daarnaast heeft de woning nog een tuin van maar liefst 140 m<sup>2</sup>, zeg nou zelf, dat is gewoonweg fantastisch! Een fijne voortuin waar je in de avondzon nog even lekker kan genieten een grote achtertuin voor zomerse barbecues, trampoline-sessies of gewoon rustig genieten van de vogels om je heen. En mocht je wat meer privacy willen? Stap dan het dakterras op! Ideaal voor een wijntje met vrienden, een boek lezen of gewoon even genieten van het uitzicht.

### Indeling:

Begane grond; Ruime oprit voor 1 of 2 auto's, garage, overdekte entree met hal toilet, meterkast, trap naar 1e verdieping en toegang tot de woonkamer/keuken. De keuken ligt aan de voorzijde van de woning wat veel privacy geeft in de woonkamer. De keuken is netjes en voorzien van de volgende inbouwapparatuur; inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en close in boiler, de keuken is ruim genoeg voor een kleine tafel, in de uitgebouwde woonkamer is er meer dan voldoende ruimte voor een grote eettafel. De woonkamer is aan de achterzijde over de volledige breedte van de woning uitgebouwd, hierdoor is er een heerlijke ruime en door de lichtkoepel ook lichte leefruimte ontstaan, op de vloer liggen marmeren tegels en met de vloerverwarming zijn deze heerlijk behaaglijk. Aan de achterzijde heeft u toegang tot de bijkeuken, hier treft u nog een klein keuken blok met de wasmachine en droger opstelling en u heeft hier ruimte voor extra witgoed. Via de bijkeuken is de garage bereikbaar.



1e verdieping; hal/overloop, 3 prettige slaapkamers en een prachtige vernieuwde badkamer in lichte natuurtinten met inloopdouche, 2e toilet, dubbele wastafel en een vrijstaand ligbad.

2e verdieping; overloop met aan de voorzijde en achterzijde nog 2 prima kamers, te gebruiken als slaapkamer of kantoor, achter de handige schuifdeuren treft u de cv ketel (2022) en overige technische installaties.

Klaar om weg te dromen?

Wegedoorn 13 combineert alles waar jonge gezinnen blij van worden: ruimte, comfort, een stevige dosis luxe en duurzaamheid, met een heerlijke wijk om in te groeien, letterlijk en figuurlijk. Hier kunnen kinderen opgroeien, is plek genoeg voor hobby's, bezoek en alles wat er op je pad komt.

Ben je nieuwsgierig geworden? Kom sfeer proeven, kijk rond en voel met eigen ogen hoe jouw nieuwe thuis aanvoelt. Dit is een kans die je niet wilt missen. Wie weet start jouw nieuwe verhaal binnenkort op deze geweldige plek!

Omgeving:

Zeewolde-Zuid is een geliefd deel van Zeewolde; "ingeklemd" tussen de bossen en het water waar natuur en cultuur samenkomen. 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 Verbeelding, paviljoen voor kunst & cultuur is niet alleen een architectonisch kunststuk, maar hier vindt u een volledig cultureel programma waaronder concerten, toneel, zang, exposities en ontmoetingen. Hier vandaan heeft u ook nog eens een prachtig uitzicht op een ander kunststuk, het landschapskunstwerk Sea Level van de Amerikaanse kunstenaar Richard Serra.

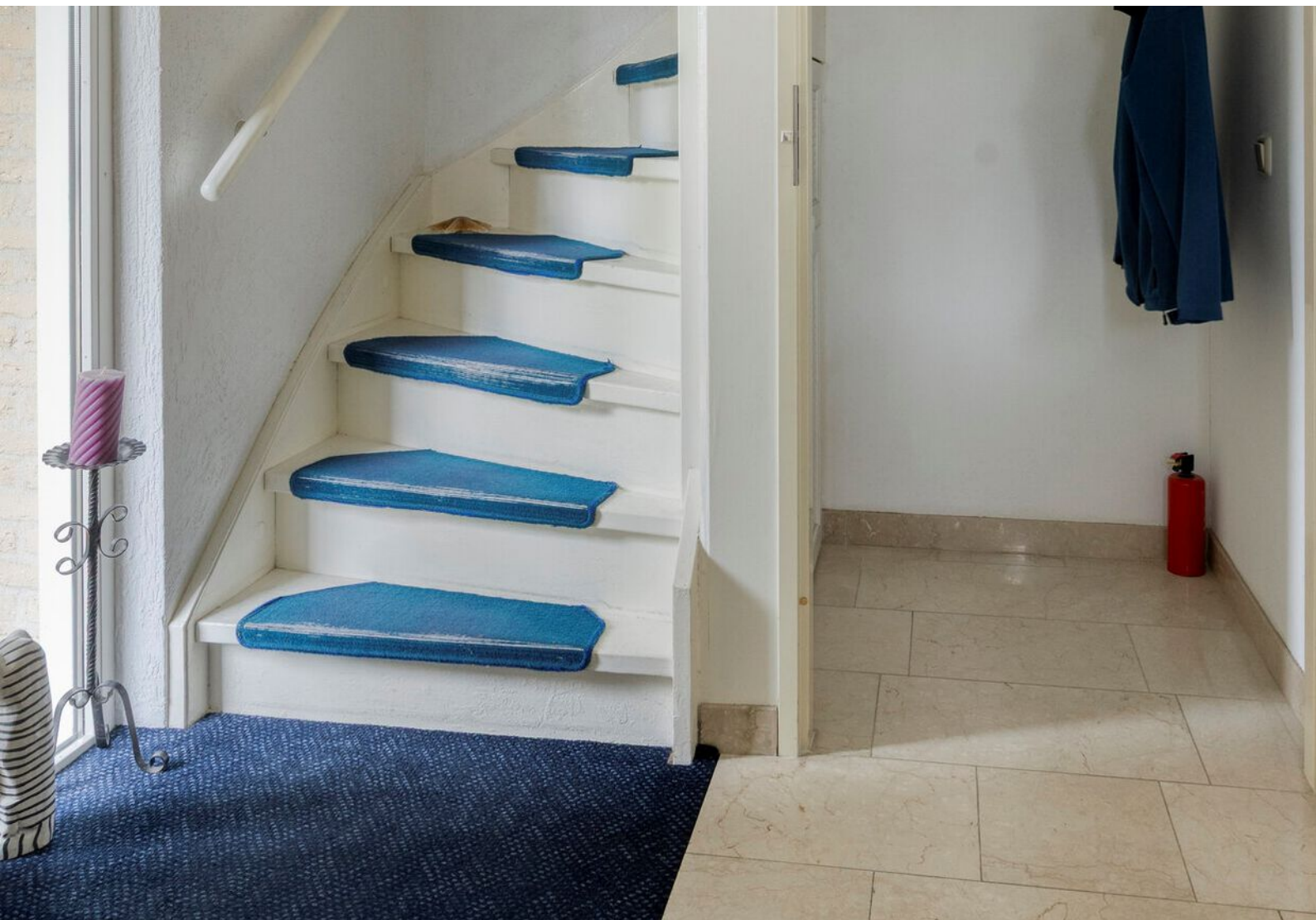
U bent ook zo op het strand van het Wolderwijd met een kinderstrand, jongerenstrand, surfstrand en een hondenstrand. Bij Fika kunt u heerlijk een kopje koffiedrinken of 's avonds genieten van een drankje en een lekkere maaltijd. In Zeewolde is in principe alles lopend of per fiets bereikbaar. Verschillende 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 als het ware om de hoek.



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.







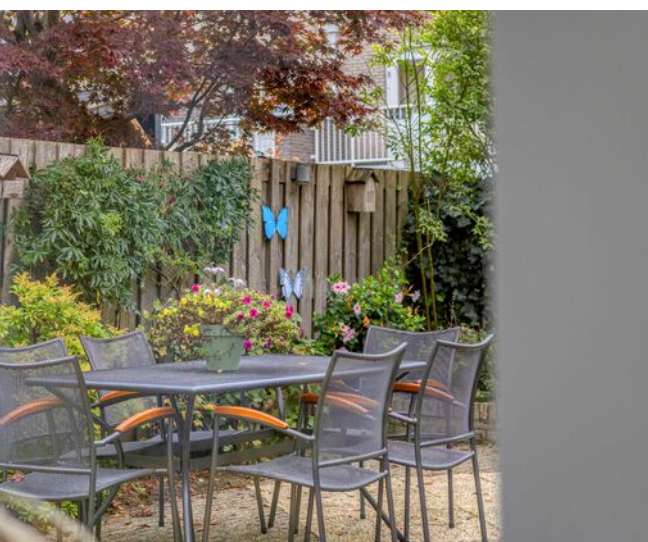




Meer informatie op [www.wegedoorn13.nl](http://www.wegedoorn13.nl)











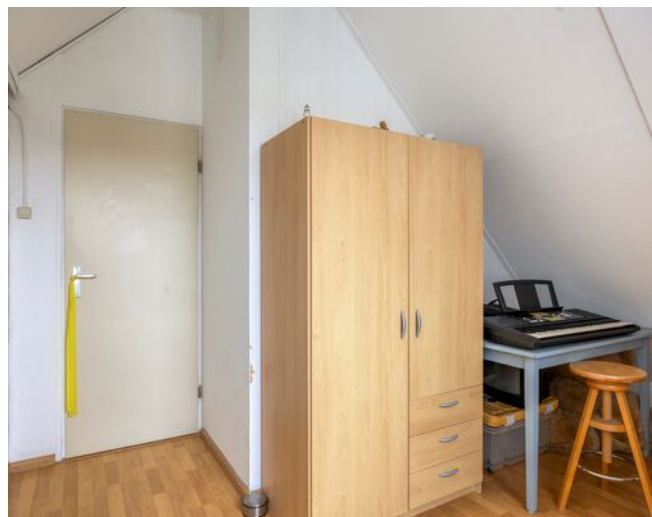
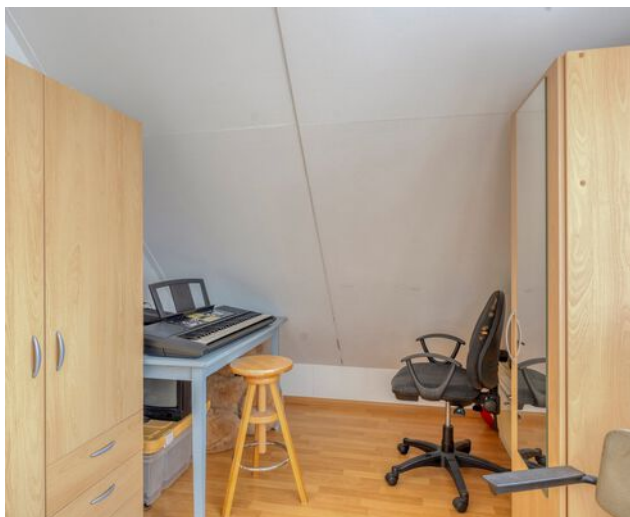




















Oud huis ...

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**

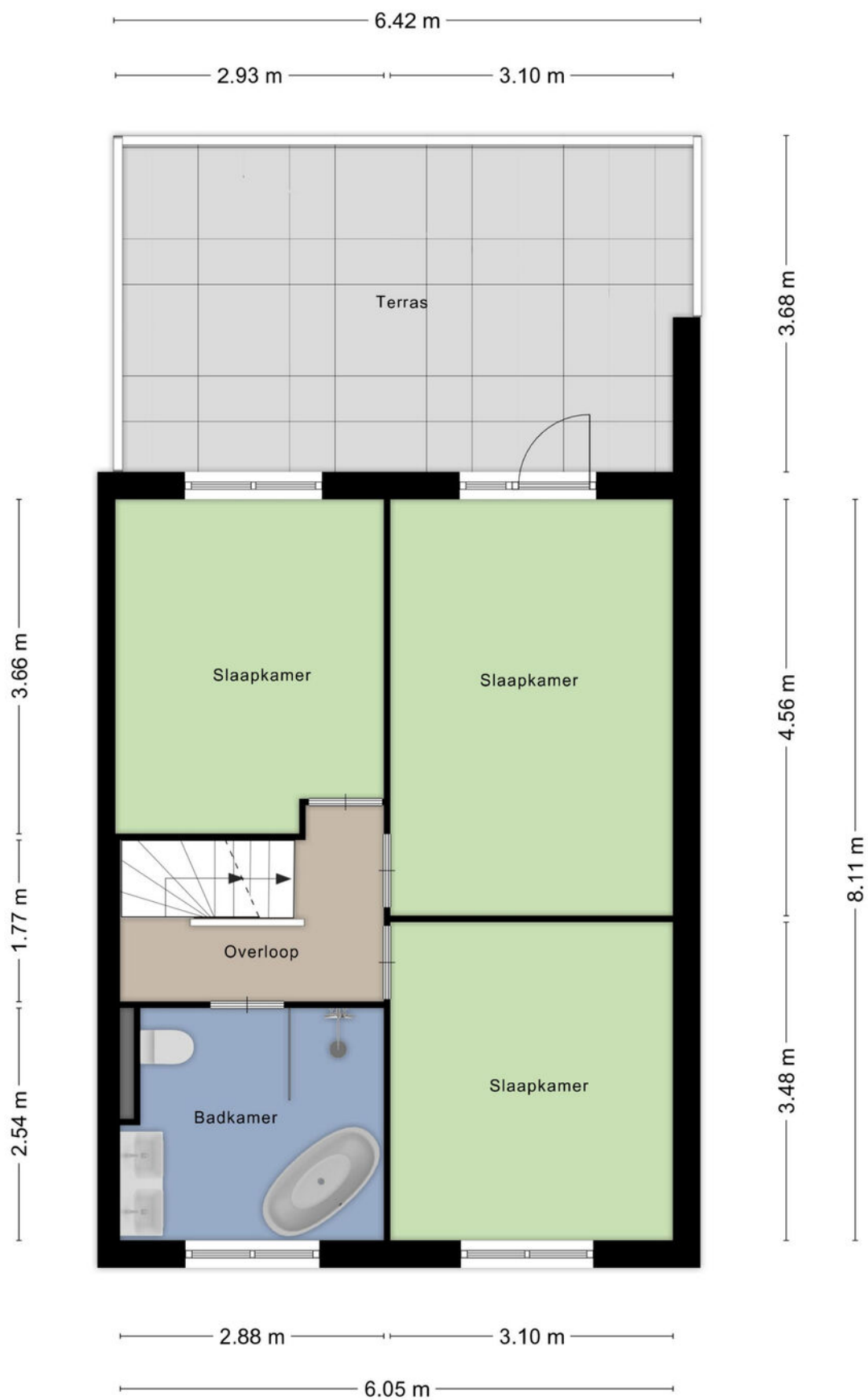


## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

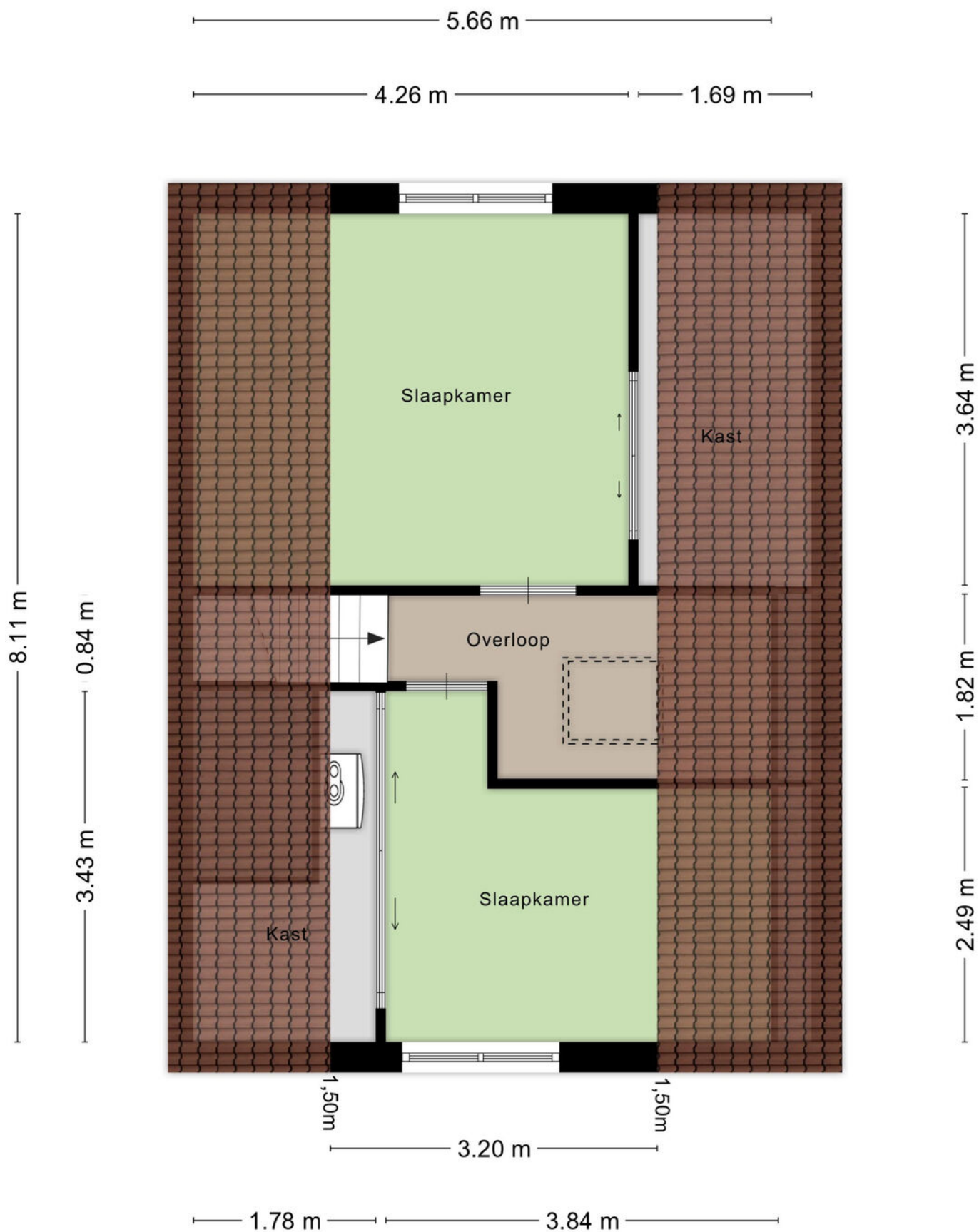
## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

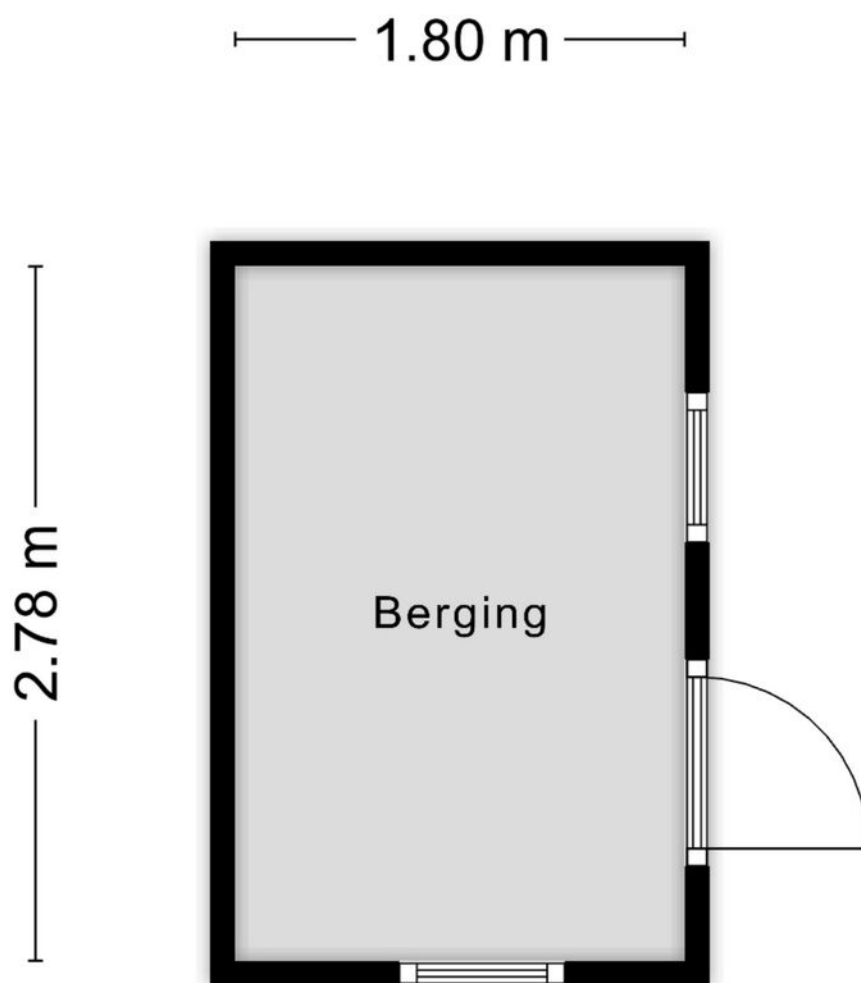


## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://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.

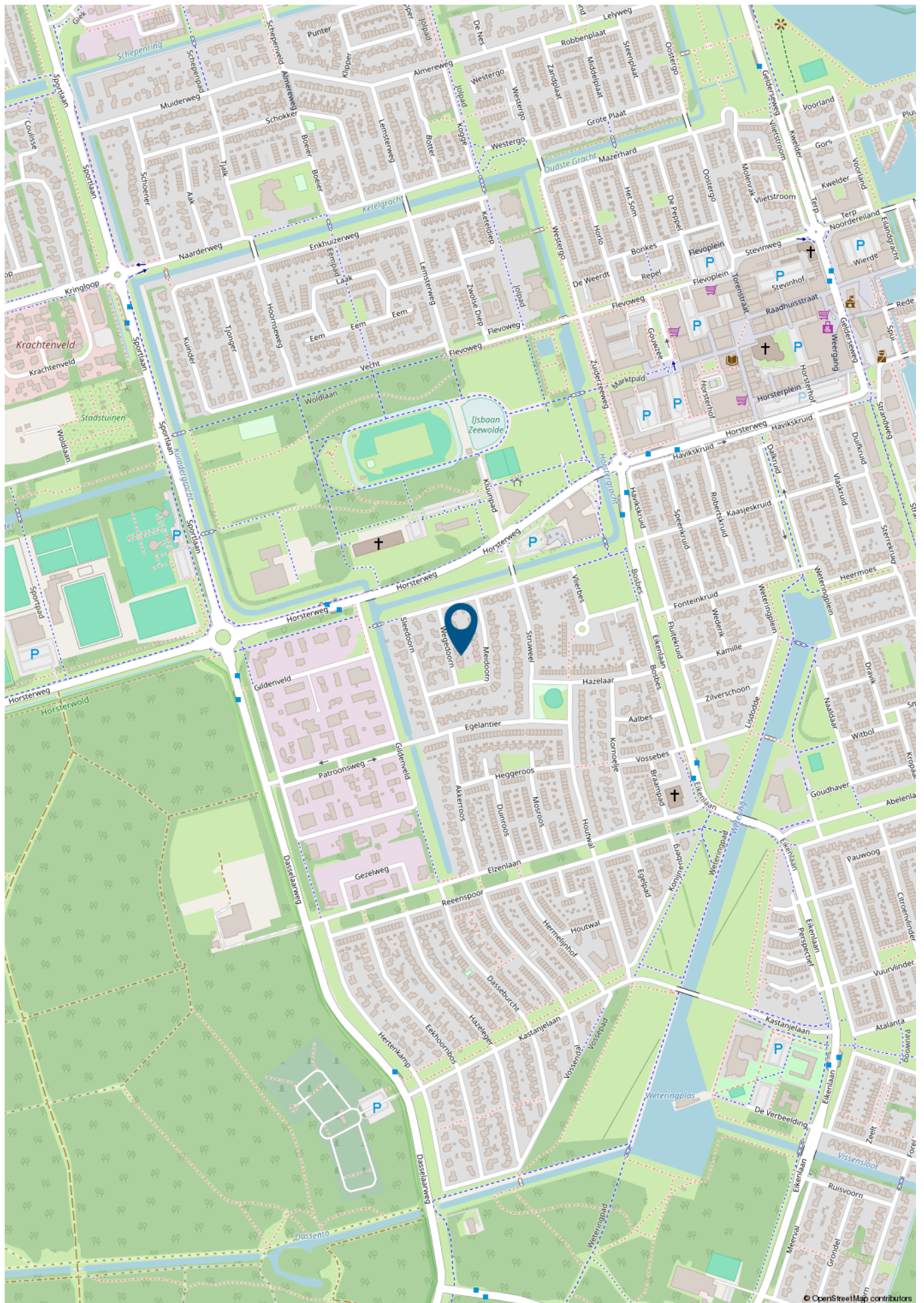
### 5 REDENEN OM EEN VASTGOED NEDERLAND-MAKELAAR IN TE SCHAKELEN...

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.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](mailto:info@flevopand.nl) | [www.flevopand.nl](http://www.flevopand.nl)