



Meer informatie op [www.robijn33.nl](http://www.robijn33.nl)

# Robijn 33 3893 EN Zeewolde



HALFVRIJSTAANDE ROYAAL UITGEBOUWDE WONING MET VEEL PRIVACY



# 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.

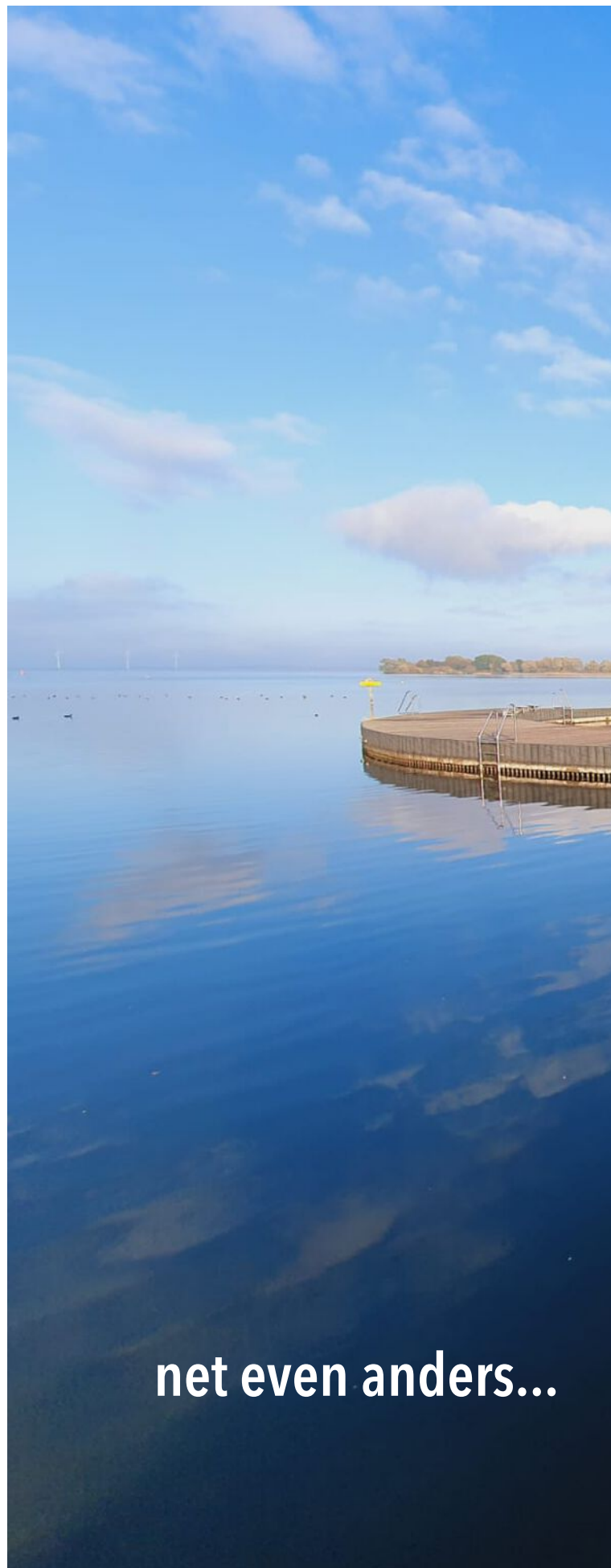
## FLEXIBELE MAKELAAR

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

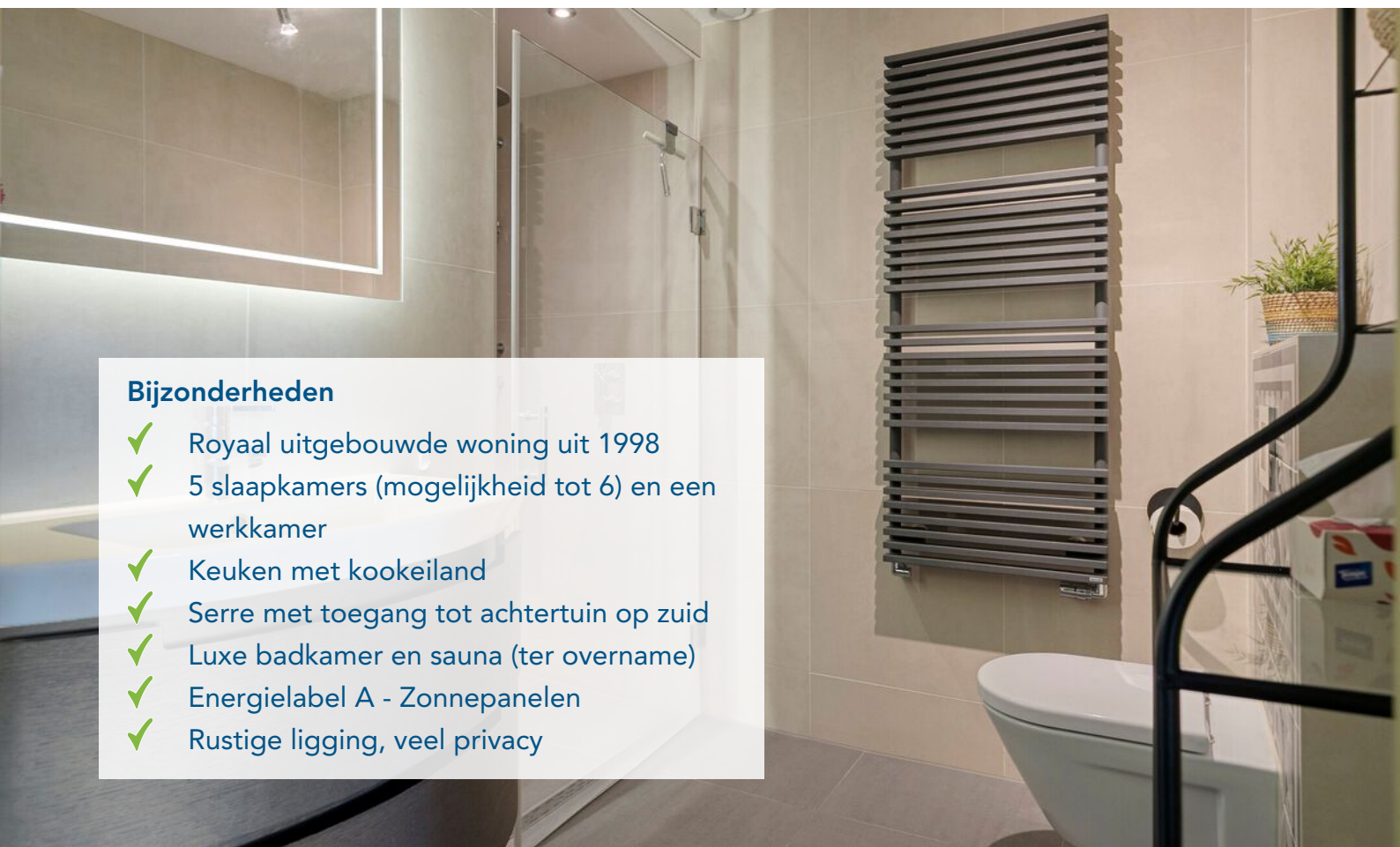


net even anders...





Meer informatie op [www.robijn33.nl](http://www.robijn33.nl)



### Bijzonderheden

- ✓ Royaal uitgebouwde woning uit 1998
- ✓ 5 slaapkamers (mogelijkheid tot 6) en een werkkamer
- ✓ Keuken met kookeiland
- ✓ Serre met toegang tot achtertuin op zuid
- ✓ Luxe badkamer en sauna (ter overname)
- ✓ Energielabel A - Zonnepanelen
- ✓ Rustige ligging, veel privacy



# Robijn 33

## Zeewolde

Flevopand is bijzonder trots om Robijn 33 in Zeewolde aan te bieden. Deze halfvrijstaande, royaal uitgebouwde woning met vijf slaapkamers (mogelijkheid tot 6), een droom van een woonkeuken, een luxe vernieuwde badkamer, een heerlijke serre en een unieke ligging aan het water is werkelijk een juweeltje. Gebouwd in 1998 en sindsdien met zorg onderhouden, ademt deze woning sfeer, warmte en comfort. Hier komen ruimte, rust en privacy op een zeldzame manier samen.

De woning is gelegen aan het einde van een autoluwe, doodlopende straat. Geen verkeersdruk voor de deur, maar de rust en ontspanning die u zoekt na een drukke dag. Aan de achterzijde grenst het perceel vrijwel direct aan het water, ideaal voor wie wil genieten zonder inkijk van achterburen. Een mooie bosschage naast de woning zorgt voor extra privacy. Kinderen kunnen onbezorgd buiten spelen in de afgesloten achtertuin, terwijl u op het terras ontspant en geniet van het geluid van het kabbelende water.

Zodra u de woning binnenstapt, valt direct de verrassende indeling en de ruime opzet op. De voormalige garage is vakkundig omgebouwd/verbouwd tot een berging én een eigentijdse leefkeuken met kook- en spoeleiland. Hier geniet u van de hoogwaardige afwerking, comfort en gezelligheid.

Of u nu in de keuken of in de aangrenzende serre ontbijt of borrelt met vrienden, het uitzicht op de tuin geeft rust en ruimte. De keuken is voorzien van vloerverwarming en een gaskachel, wat zorgt voor behaaglijke warmte en sfeer tijdens de koudere maanden.

Ook aan leefruimte geen gebrek: de werkkamer grenzend aan de woonkamer maakt thuiswerken of studeren eenvoudig, zonder dat andere gezinsleden ruimte hoeven in te leveren. De lichte woonkamer beschikt over grote ramen, een tweede (hout)kachel en een schuifpui naar het terras.

Boven biedt de woning maar liefst vijf volwaardige slaapkamers met mogelijkheid tot zes, waardoor iedereen zijn eigen plekje heeft. In één van de kamers is zelfs een luxe sauna gerealiseerd, hét recept voor dagelijkse ontspanning.

De woning biedt praktische mogelijkheden voor een druk gezinsleven. Zo is op de bovenverdieping een tweede toilet in de badkamer aanwezig, wat de ochtenden een stuk soepeler laat verlopen. Dankzij het energielabel A, de zonnepanelen en uitstekende isolatie blijven de maandlasten bovendien aantrekkelijk laag. Goed voor uw portemonnee én het milieu.

De buitenruimte is minstens zo indrukwekkend. De achtertuin van maar liefst 110 m<sup>2</sup> is op het zuiden gelegen en biedt een scala aan mogelijkheden. Nodig familie en vrienden uit voor een barbecue, een spelletje of gewoon een ontspannen middag buiten, hier kan het allemaal.

## Indeling

### Begane grond:

Via de ruime oprit met plek voor twee auto's op eigen terrein bereikt u de voordeur. Naast de voordeur bevindt zich de ingang van de berging/bijkeuken, gelegen aan de voorzijde van de uitbouw.

Via de hal bereikt u de meterkast, het toilet, de berging en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal komt u in de ruime, lichte woonkamer met houtkachel en schuifpui naar het terras.

De woonkamer biedt toegang tot de werkkamer aan de voorzijde en heeft een open verbinding met de royale leefkeuken met kook- en spoeliland. De keuken is afgewerkt met een composiet werkblad en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur: Quooker, inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser, oven en koel-vriescombinatie.

Vanuit de keuken bereikt u de serre, die op haar beurt toegang geeft tot de op het zuiden gelegen achtertuin.

### Eerste verdieping:

Via de trap komt u op de ruime overloop met daaraan drie royale slaapkamers en een moderne badkamer. De badkamer is uitgerust met een tweede toilet, wastafel en inloopdouche. In de grootste slaapkamer is een sauna geplaatst (ter overname).

### Tweede verdieping:

De tweede trap leidt naar een overloop met nog eens twee met mogelijkheid tot drie slaapkamers. Dankzij een dakkapel en grote dakramen zijn dit lichte, aangename ruimtes, ook zijn er diverse bergruimtes te vinden onder de schuine kant. Op de overloop bevinden zich tevens de aansluitingen voor wasmachine en droger, evenals het luik naar de bergzolder.

### Ligging:

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!

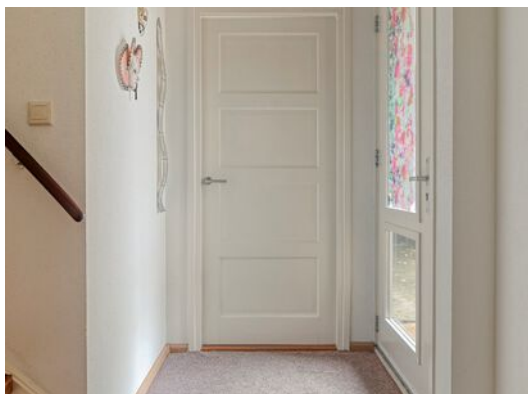
Kortom: met Robijn 33 kiest u niet alleen voor een woning, maar voor een totaalplaatje waarin wonen, genieten en ontspannen centraal staan. Waar wacht u nog op? Kom snel langs en ervaar zelf hoe thuis dit heerlijke huis aanvoelt!



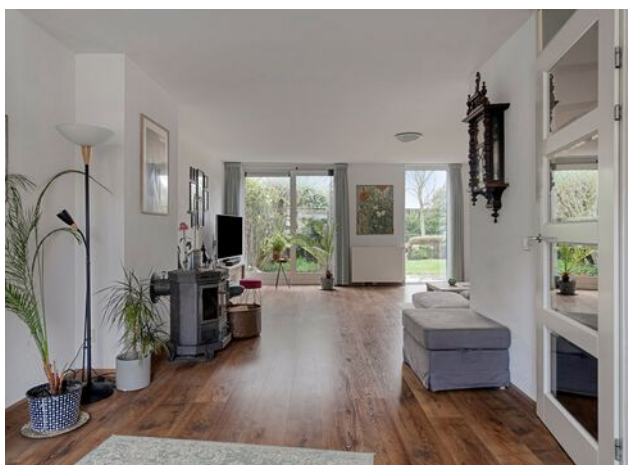
VOOR EEN NOG BETERE INDRUK NODIGEN WIJ U UIT OM  
DE DIGITALE PLATTEGRONDEN, DE WONINGVIDEO EN DE  
360-GRADENFOTO'S VAN DEZE WONING TE BEKIJKEN











Meer informatie op [www.robijn33.nl](http://www.robijn33.nl)

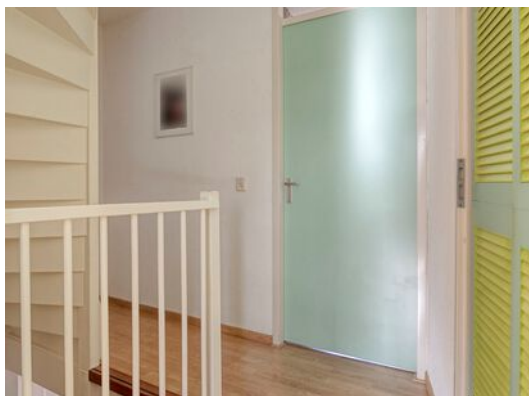




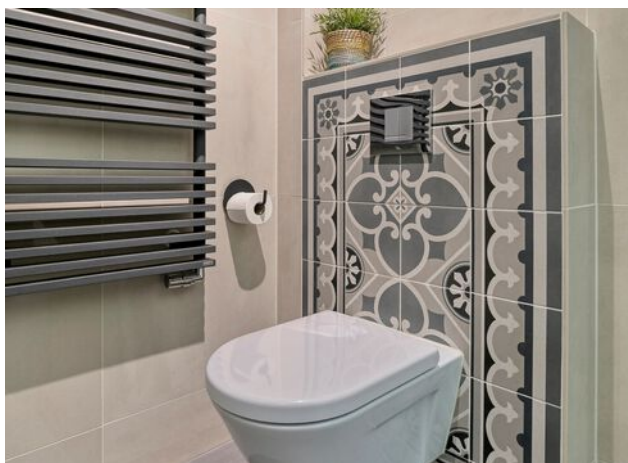
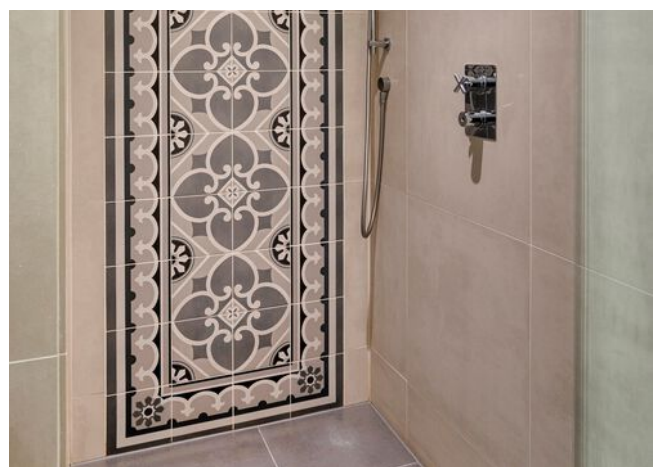
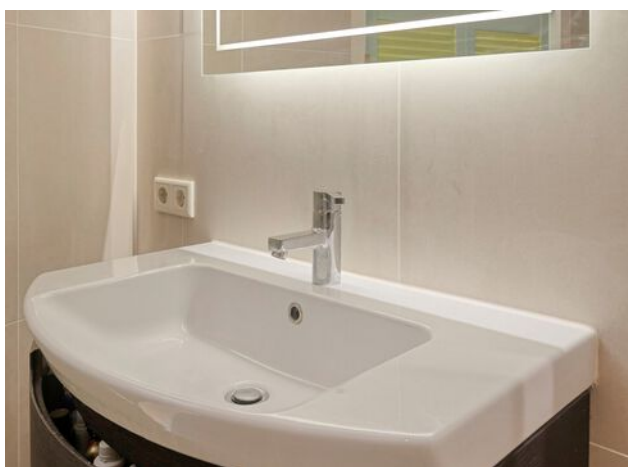




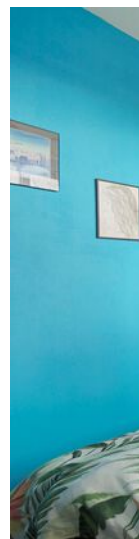




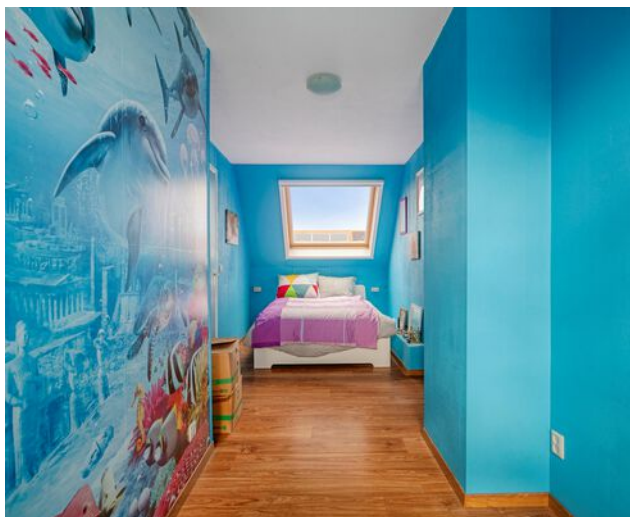


























### Hulp nodig bij het (ver)kopen van uw woning?

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)



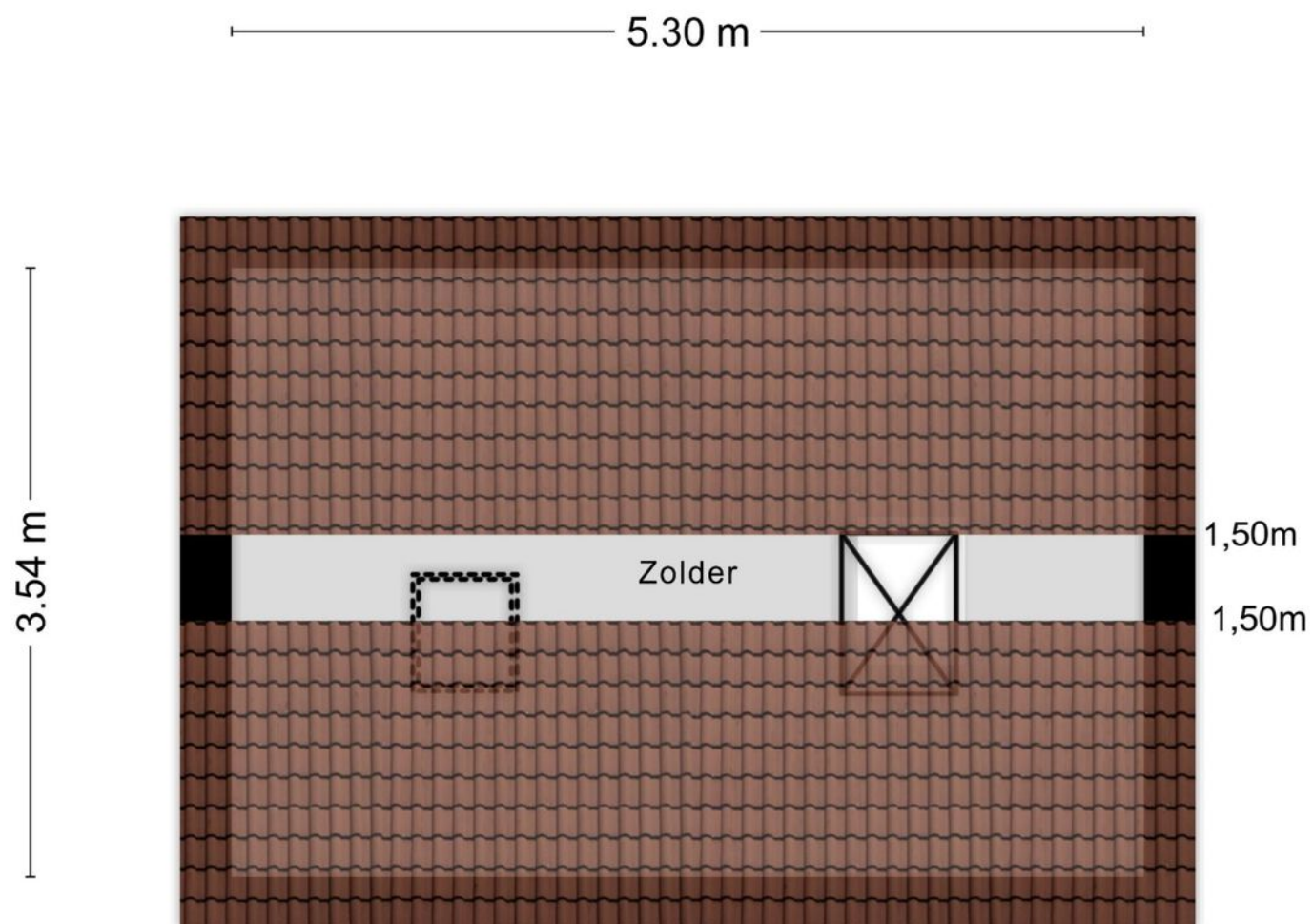
## Plattegrond



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



## 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.





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