



C. van Eesterenplein 54  
1333 KP Almere



UITGEBOUWDE WONING MET 4 SLAAPKAMERS, DAKKAPEL EN DAKTERRAS



# 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.

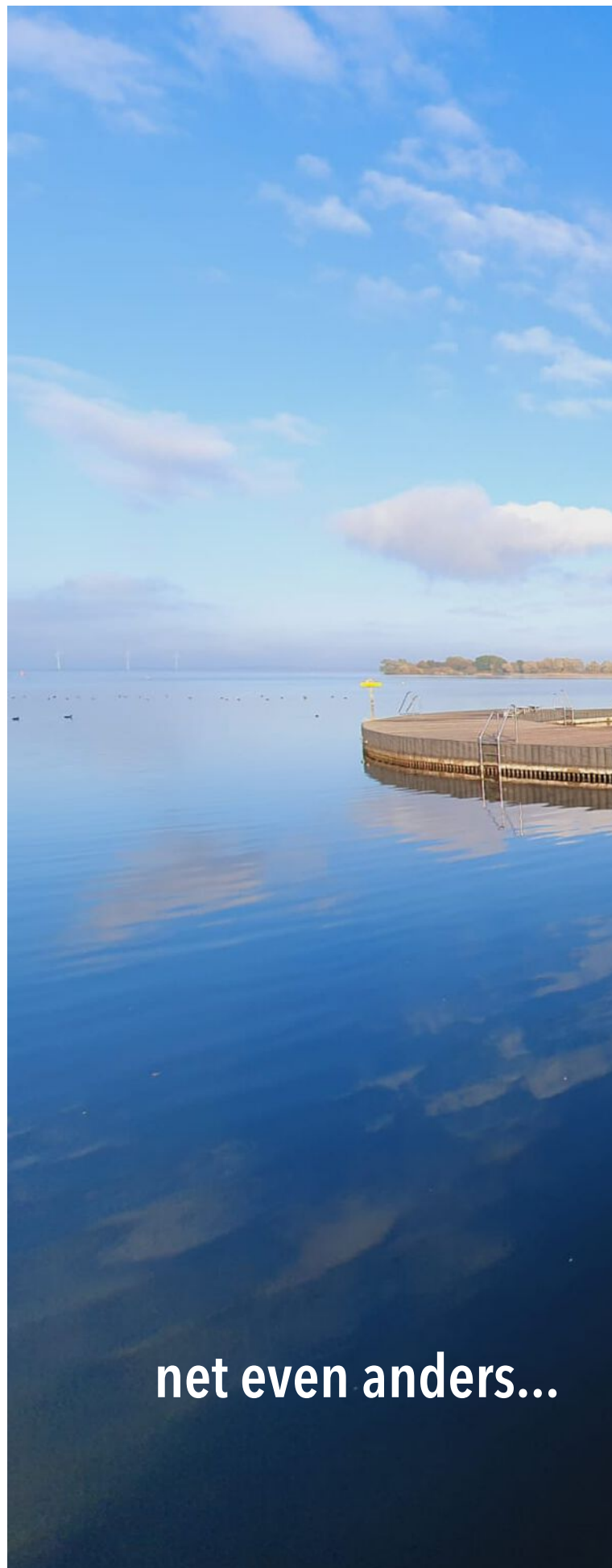
## FLEXIBELE MAKELAAR

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.c.vaneesterenplein54.nl](http://www.c.vaneesterenplein54.nl)



### Bijzonderheden

- ✓ Bouwjaar 1988, Energielabel C
- ✓ CV ketel van 2023
- ✓ Zonnig dakterras met vrij zicht op het park
- ✓ Vier slaapkamers, flexibel in te delen
- ✓ Uitgebouwde, tuingerichte woonkamer
- ✓ Overkapping in tuin, Rustige groene buurt
- ✓ Nabij scholen, winkelcentrum en openbaar vervoer

# C. van Eesterenplein 54

## Almere

Flevopand Makelaars is bijzonder trots om u deze uitgebouwde eengezinswoning met 4 slaapkamers, dakkapel, dakterras én parkzicht in Almere Buiten aan te mogen bieden.

Stelt u zich eens voor: rustig de dag beginnen op uw eigen dakterras, genietend van vrij uitzicht op het park. Daarna wandelt u in een paar minuten naar de basisschool of het winkelcentrum. Dat is wonen aan het C. van Eesterenplein 54! Deze nette en comfortabele eengezinswoning (bouwjaar 1988), gelegen in het hart van Almere Buiten, wacht op een nieuw gezin vol plannen of starters die toe zijn aan ruimte en comfort.

Bij binnenkomst in deze tussenwoning valt direct de royale, uitgebouwde woonkamer/keuken op. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is hier een aangename leefruimte ontstaan waar volop ruimte is voor het gezinsleven. De woonkamer en keuken vormen één grote, lichte ruimte, compleet met vloerverwarming. Geen koude voeten meer tijdens de wintermaanden! De grote schuifpui geeft toegang tot de keurig verzorgde achtertuin, wat de woning nog meer afmaakt.

De achtertuin, met een oppervlak van maar liefst 75 m<sup>2</sup>, biedt volop privacy en is voorzien van een praktische overkapping én een stenen berging voor fietsen en gereedschap. U beschikt daarnaast over een verzorgde voortuin én op de tweede woonlaag een ruim dakterras aan de voorzijde, met een prachtig vrij uitzicht op het park. Lekker koffiedrinken in de ochtendzon of borrelen in de avonden, het kan allemaal in uw eigen buitenruimte!

Aan slaapkamers geen gebrek: op de bovenverdiepingen vindt u maar liefst vier comfortabele slaapkamers. Ideaal als gezinswoning, maar natuurlijk ook perfect in te richten als thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer. Laat uw fantasie gerust de vrije loop, want aan flexibiliteit geen gebrek in deze woning.

De ligging is misschien wel het grootste pluspunt van deze woning. Neem alleen al het park aan de voorzijde, dan hebben we het nog niet eens gehad over de basisscholen, het winkelcentrum van Almere Buiten, openbaar vervoer en gezondheidsvoorzieningen. Deze liggen allemaal op steenworp afstand. Bovendien bent u dankzij de uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer en de uitvalswegen zó in het centrum van Almere of Amsterdam.

Bent u op zoek naar een instapklare woning met verrassend veel ruimte, een heerlijke tuin, een privé dakterras en dat alles in een ontspannen, groene woonomgeving? Dan is dit uw kans! Een huis dat garant staat voor jarenlang woonplezier voor zowel jonge gezinnen als starters die nét dat beetje extra zoeken. Kom vooral eens kijken en laat u verrassen. Hier voelt het snel als thuis.

## Indeling:

### Begane grond:

Door de verzorgde voortuin komt u binnen in de heerlijk lichte en verzorgde hal, hier bevindt zich een toilet en de trapopgang, links door de deur komt u in de wederom lichte en ruime woonkamer/keuken, de keuken is aan de voorzijde van het huis gesitueerd waardoor u dus ook tijdens het koken prachtig uitzicht heeft over het park, en is voorzien van inbouwapparatuur zoals: koelkast, vriezer, vaatwasser, gaskookplaat, afzuigkap en een oven. De woonkamer is uitgebouwd waardoor er veel ruimte is gecreëerd om te kunnen leven. Hier bevindt zich ook de voorraadkast onder de trap. Deze ruimte is tevens voorzien van een keramische tegel in combinatie met vloerverwarming. Vanuit de woonkamer loopt u zo via de schuifpui de tuin in. Deze is gelegen op het noordoosten en is voorzien van twee zithoeken, een overkapping en ook nog een stenen berging.

### Eerste verdieping:

Via de houten trap komt u op de overloop waar zich drie ruime slaapkamers bevinden en de badkamer. De badkamer is ruim opgezet en voorzien van een tweede toilet, wastafel met wastafelmeubel en douchehoek, hier is tevens nog een wasmachineaansluiting te vinden mocht u dit praktischer vinden dan op zolder.

### Tweede verdieping:

Als u boven komt treft u een heerlijke ruime overloop met daarin de wasmachine en droger opstelling, de recent vernieuwde CV-ketel (2023) en nog een extra tuin of slaapkamer. Deze ruimte is op allerlei mogelijk manieren te gebruiken. Het is maar net hoe u het zelf wilt. Zowel vanaf de overloop als vanaf deze kamer heeft u toegang tot het ruime dakterras, deze is gelegen op het zuidwesten en biedt een prachtig uitzicht over het park.

Tot slot is er nog een bergzolder, middels een vlizotrap vanaf de overloop is deze ruimte te bereiken.

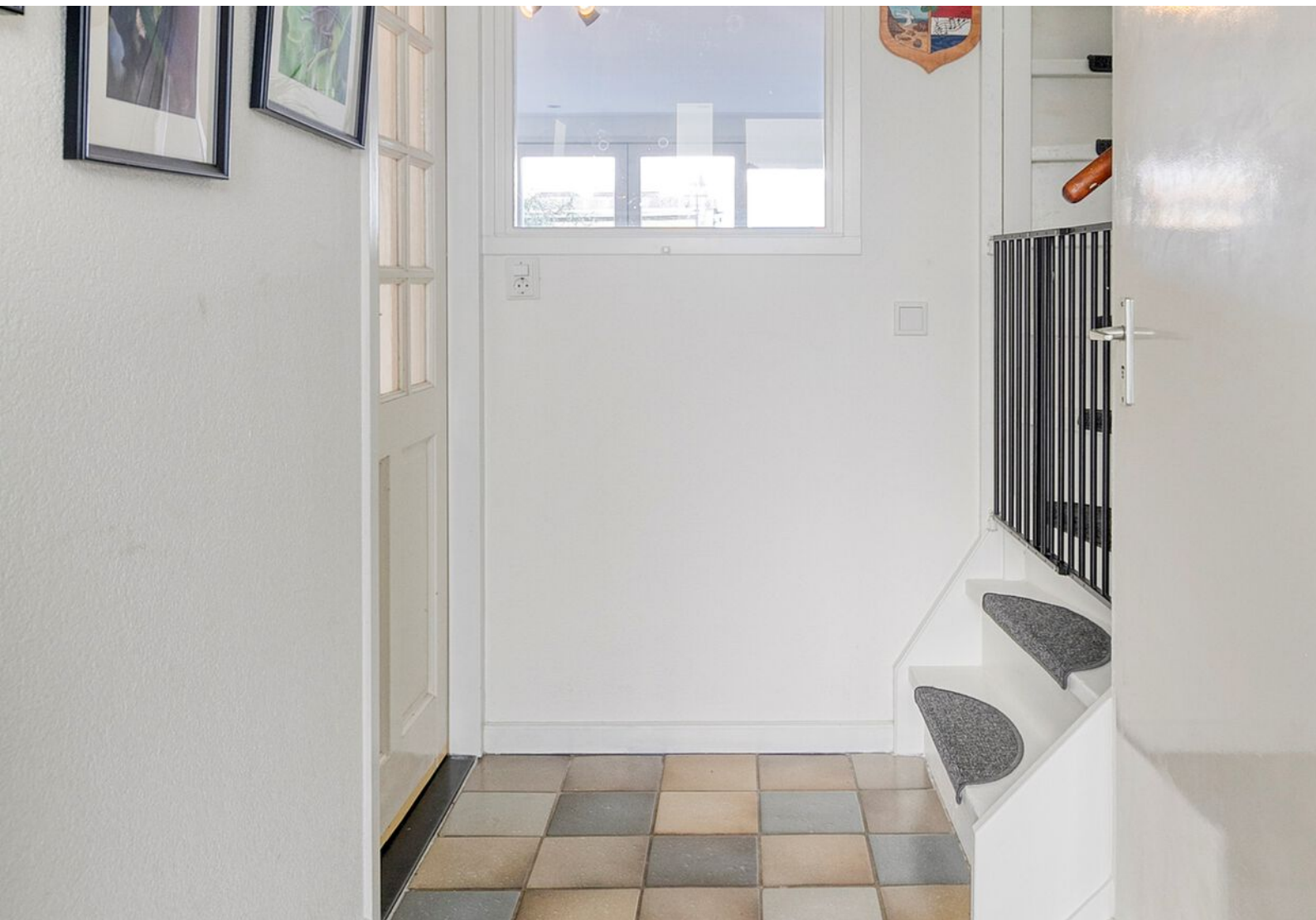
### Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1988, goed onderhouden woning
- Perceel van 145 m<sup>2</sup>, voortuin én achtertuin
- Zonnig dakterras met vrij zicht op het park
- Vier slaapkamers, flexibel in te delen
- Uitgebouwde, tuingerichte woonkamer met vloerverwarming
- Luxe schuifpui naar de tuin, overkapping en berging aanwezig
- Nieuwe cv-ketel uit 2023
- Nabij scholen, winkelcentrum en openbaar vervoer
- Kindvriendelijke wijk, rustige buurt en veel groen in de directe omgeving

Enthousiast geworden? Plan dan een bezichtiging bij ons in!

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.

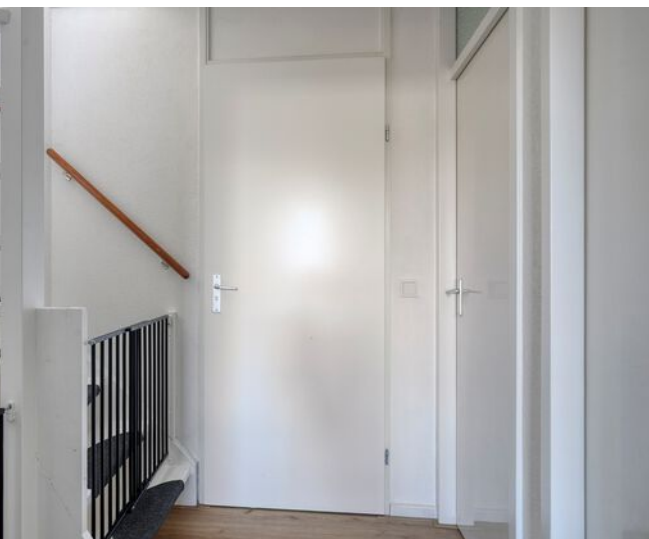
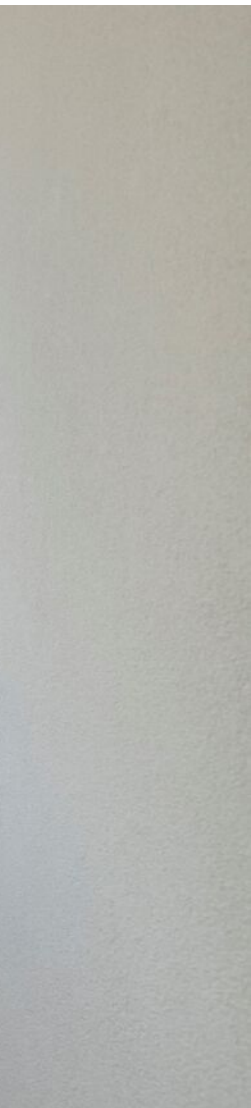




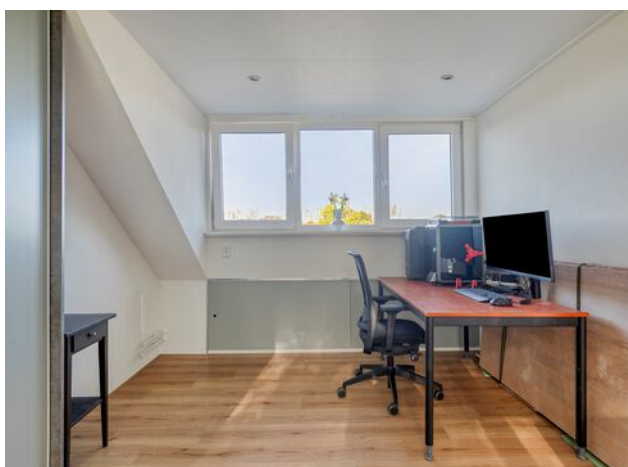
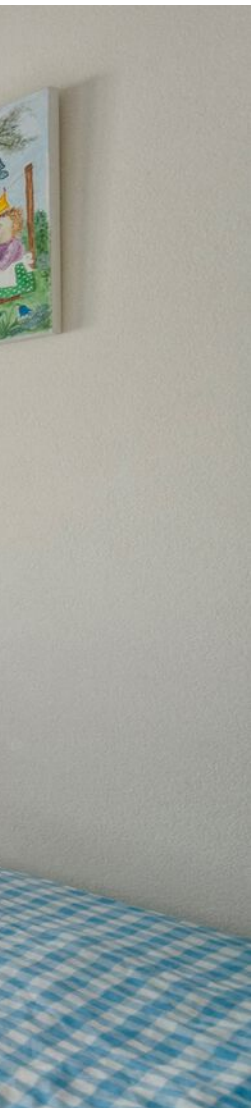


Meer informatie op [www.c.vaneesterenplein54.nl](http://www.c.vaneesterenplein54.nl)













### 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**

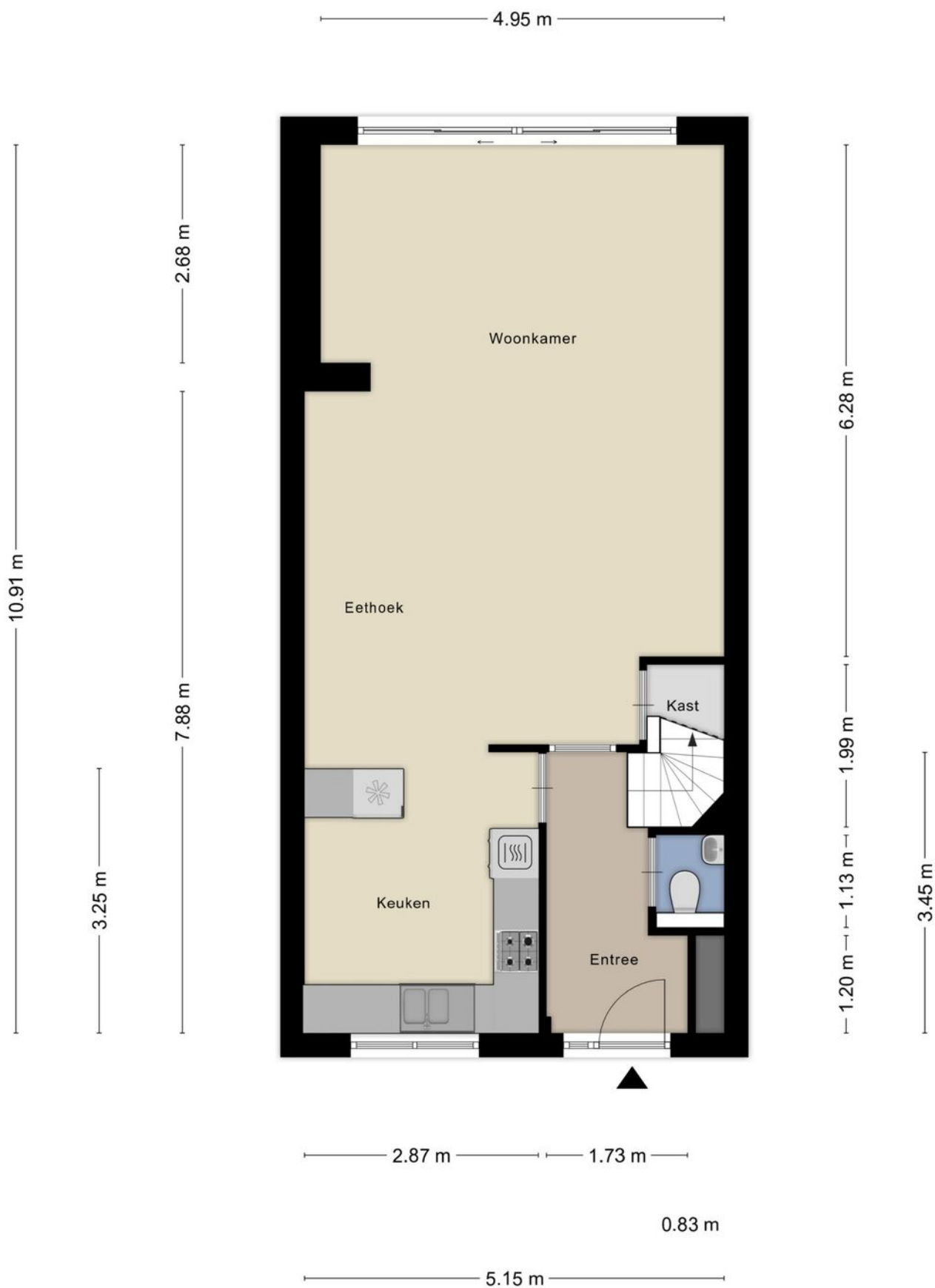
Kijk op [hypotheeker.nl](https://www.hypotheeker.nl)



**Jazeker. De Hypotheker.**

**Zeewolde, Raadhuisstraat 40, 036 525 3999**

## Plattegrond



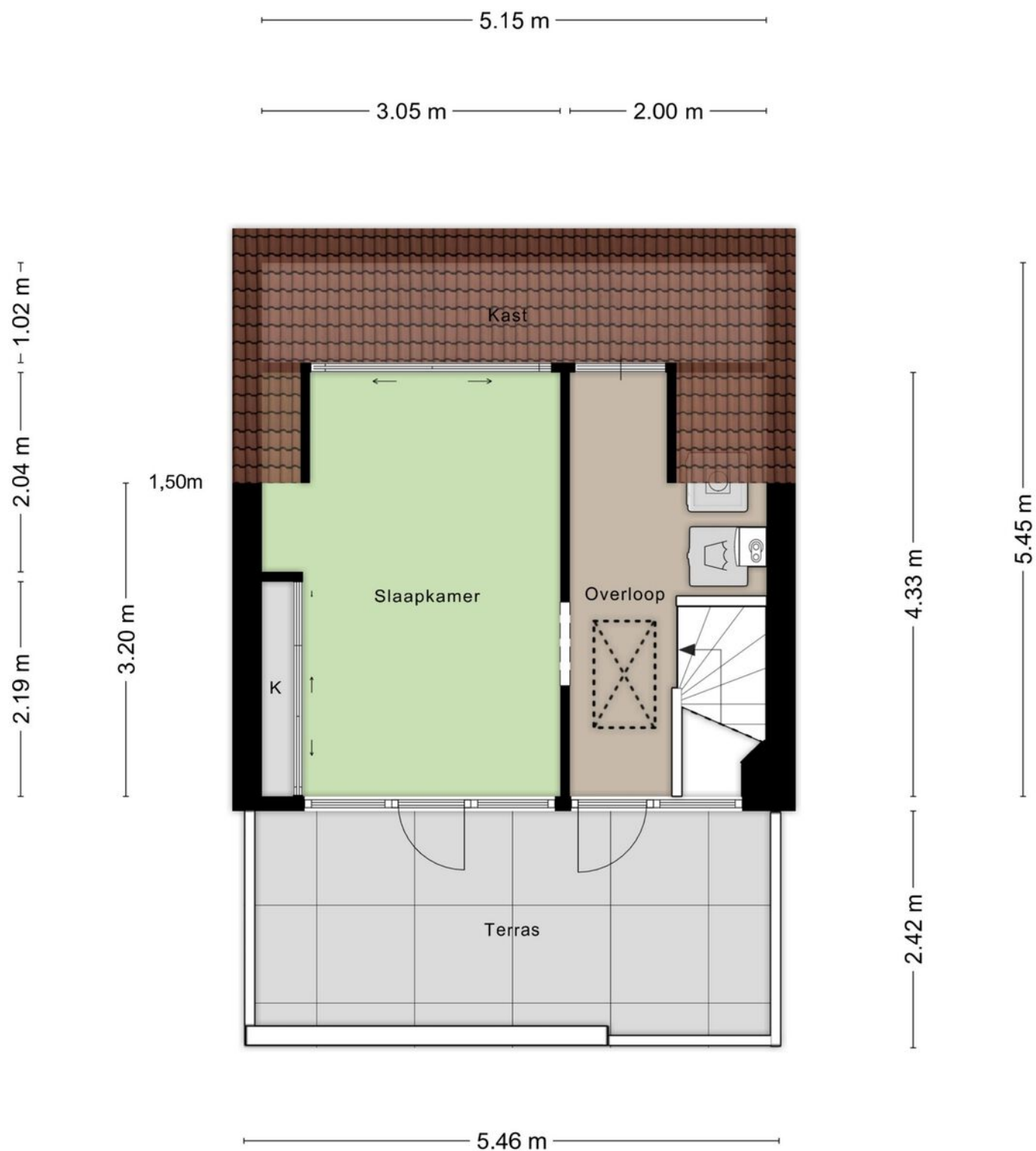
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond

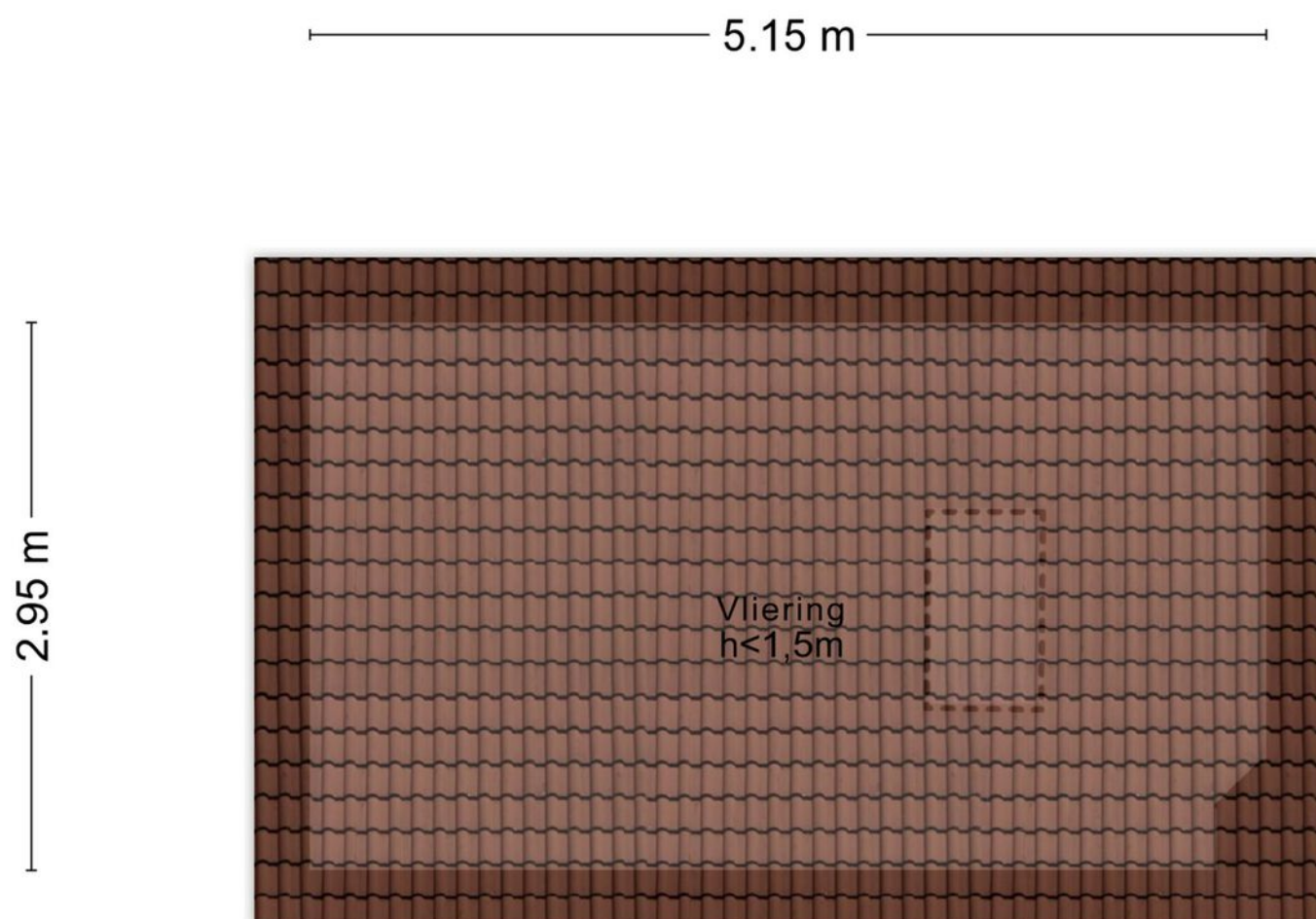


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

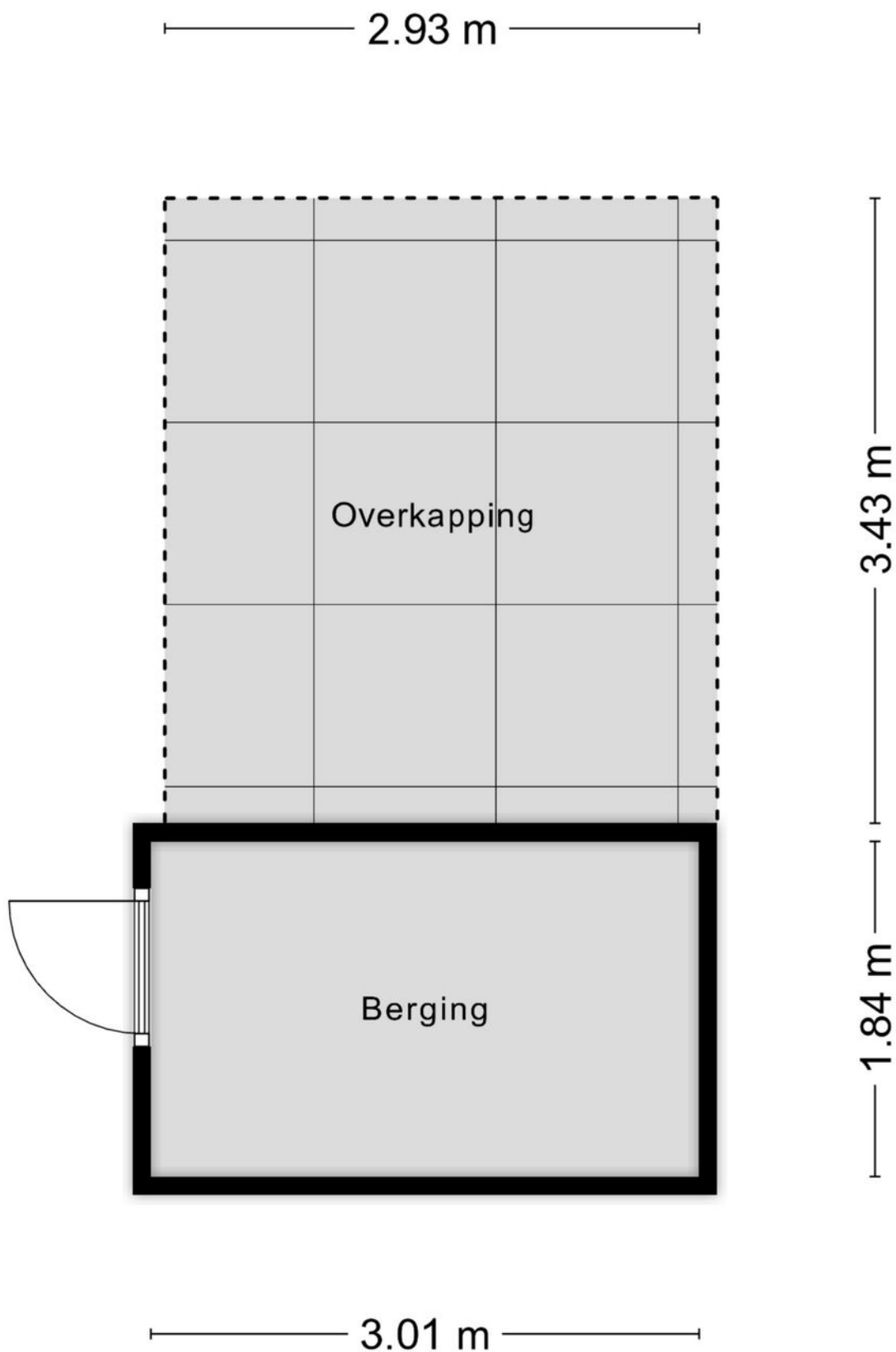
## Plattegrond



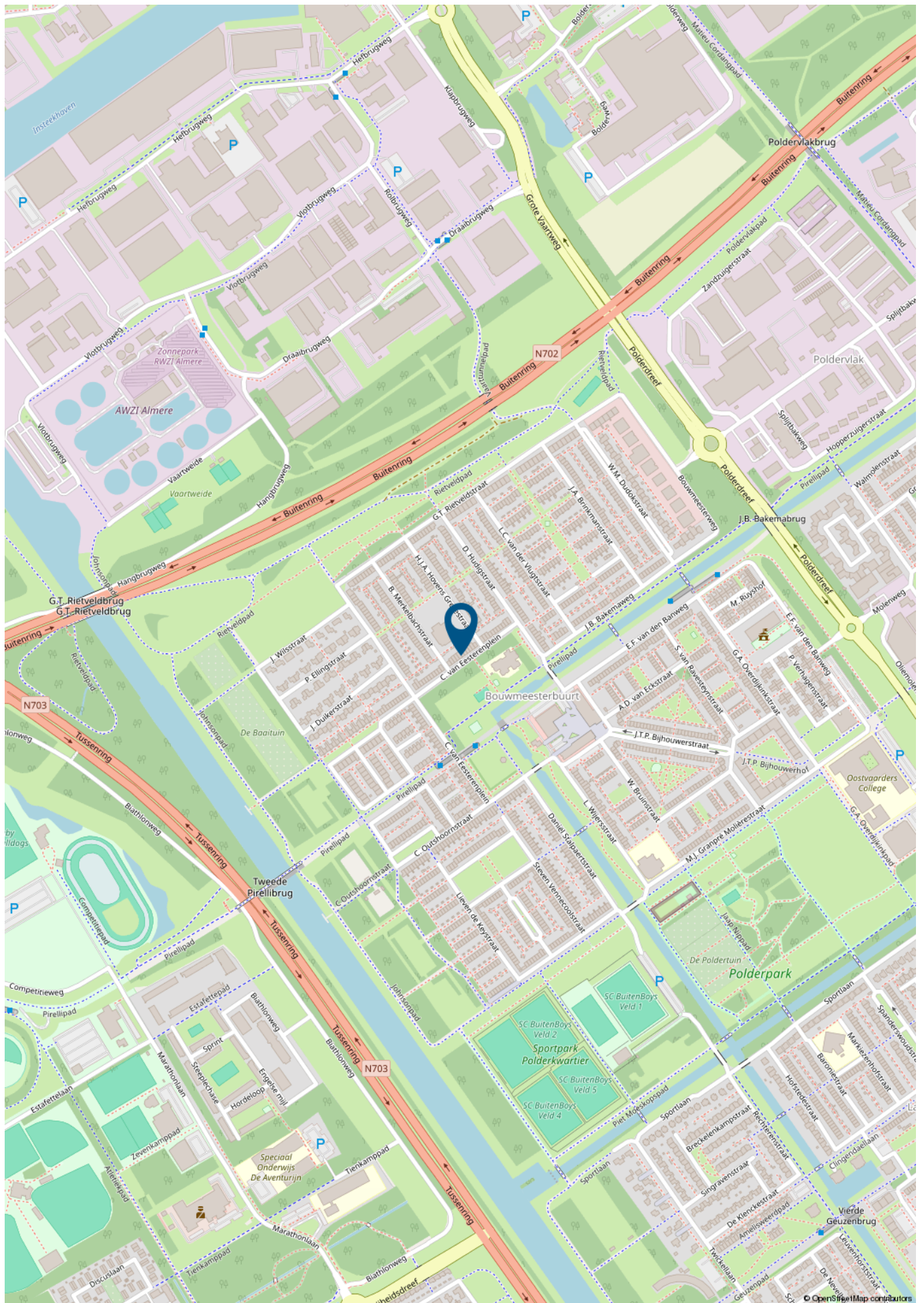
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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)



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