



Pauwoog 76

3892 ES Zeewolde



INSTAPKLARE TUSSENWONING MET VERNIEUWDE 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.

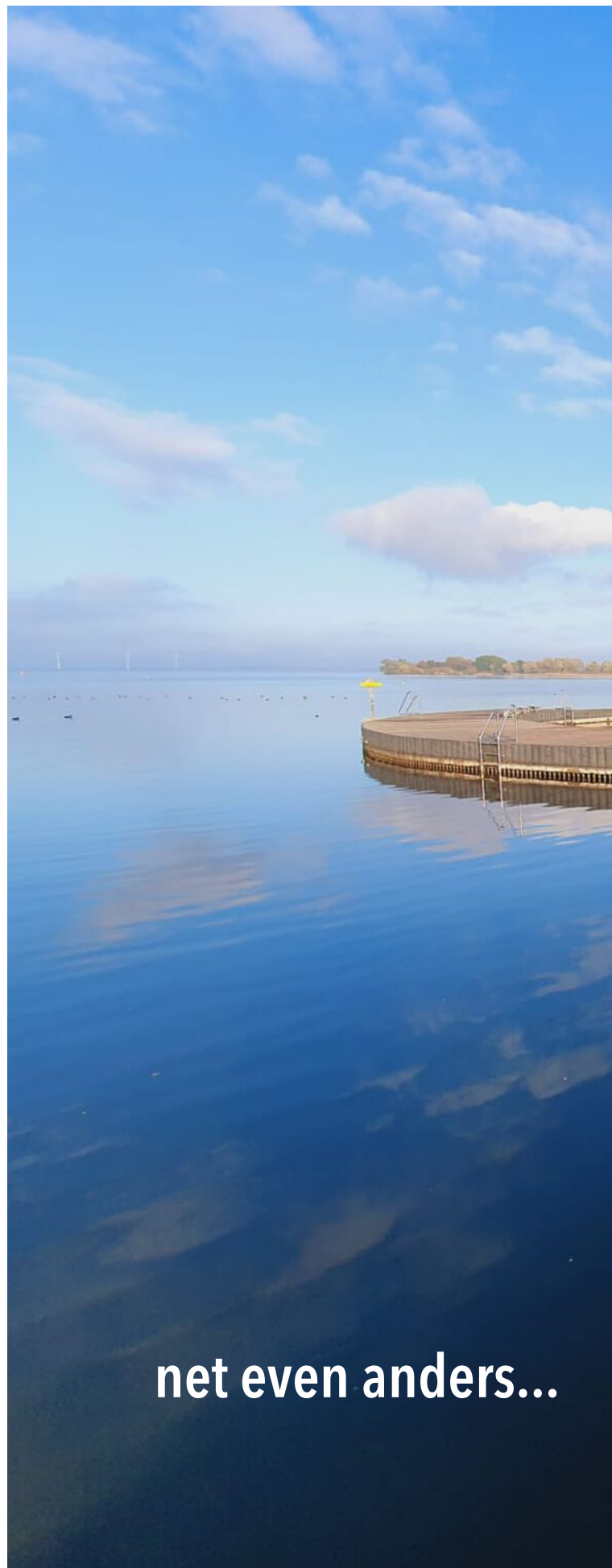
FLEXIBELE MAKELAAR

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.pauwoog76.nl



Bijzonderheden

- ✓ Instapklare, luxe afgewerkte woning
- ✓ Bouwjaar 1991, 3 slaapkamers (4 mogelijk)
- ✓ Vernieuwde toilet, badkamer, vloeren, dakramen, schuttingen en keuken
- ✓ Ruime zonnige achtertuin van 114 m²
- ✓ Om de hoek van het strand, bos en het gezellige centrum

Pauwoog 76

Zeewolde

Waar wonen echt genieten wordt.....

Flevopand makelaars is bijzonder trots u deze heerlijke woning aan de Pauwoog 76 in Zeewolde te mogen aanbieden: Dit is dé plek waar je zonder klussen direct je nieuwe leven kunt starten! Ben je een jonge starter of zoek je als gezin meer woonruimte? Dit huis laat echt niks te wensen over. Alles is áf: van de nieuwe keuken tot aan het vernieuwde toilet, vloer en badkamer. Hier trekken alleen nog de verhuisdozen in, verder kun je direct genieten.

Stel je voor: 's ochtends loop je zo het bos in of geniet je met je voeten in het zand aan het strand. En dat op 5-10 minuten lopen van je voordeur, hoe relaxed is dat? De ligging is top: midden in het dorp, met alle voorzieningen binnen handbereik. Boodschappen doen bij de supermarkt? De basisschool, sportvoorzieningen of een hapje eten? Je bent er zo!

Deze verrassend royale tussenwoning dateert uit 1991, maar voelt eigenlijk helemaal als nieuw. Overal waar je kijkt, zie je recente moderniseringen terug. Denk aan die prachtige nieuwe keuken met een stijlvol stenen werkblad een droom voor elke thuis kok. Koken wordt ineens weer leuk, en eten met vrienden en familie wordt een feestje aan je eigen eettafel.

Ook de badkamer, toiletruimte én de vloeren zijn volledig vernieuwd. Geef je gasten gerust een rondleiding; alles blinkt, straalt én werkt zoals het hoort. Geen nadenken over toekomstig onderhoud, gewoon verhuizen en genieten.

Begane grond:

Via de groene voortuin komt u binnen in de hal met meterkast, trapopgang en toilet. De keuken is een plaatje, vernieuwd in 2022 en ligt aan de straatzijde in een

U-opstelling met diverse inbouwapparatuur, zoals een rvs gasfornuis/oven 90 cm met afzuigkap, vaatwasser en een prachtig granieten werkblad. De woonkamer is tuingericht en biedt alle ruimte voor een gezellige zit- en eethoek, de gehele begane grond is voorzien van een prachtige eiken houten vloer . De diepe achtertuin (15 meter) is gelegen op het Zuidwesten. Achter in de tuin staat een houten berging met overkapping voor extra opbergruimte en om bijvoorbeeld uw fietsen te stallen waarmee u gemakkelijk via het achterpad de tuin in kunt. Eerste verdieping:

Op deze verdieping vindt u drie slaapkamers, de grote –ouder– slaapkamer ligt aan de voorzijde en aan de achterzijde liggen nog 2 slaapkamers die door het recht optrekken van de achtergevel extra ruim zijn ten opzichte van de oorspronkelijke bouw. De badkamer is werkelijk een plaatje en geheel vernieuwd in 2022 en voorzien van een ruime inloopdouche, wastafel met meubel en een 2e toilet. Er is gekozen voor een mooi lichte kleurstelling en voor extra comfort ook voor vloerverwarming. De gehele 1e verdieping is voorzien van een mooie houten parket vloer.

Tweede verdieping:

Een vaste trap brengt u naar de tweede verdieping waar een mogelijkheid is voor een 4e slaapkamer. De 2 grote dakramen zijn vernieuwd in 2022 en bieden hier een zee aan licht. Op de voorzolder is de aansluiting voor de wasmachine en opstelling van de Cv-installatie. Deze verdieping is naar wens nog verder af te maken.

De tuin is met maar liefst 114 m² tuinoppervlak lekker ruim, zowel aan de voor- als achterzijde, hoeft je je geen zorgen te maken over gebrek aan ruimte. De achtertuin is recent voorzien van nieuwe schuttingen, dus privacy gegarandeerd. Zie jij jezelf al borrelen in de zon, of gezellig barbecueën met vrienden? Deze tuin biedt alle mogelijkheden. En dankzij het royale perceel van 164 m² heb je altijd genoeg plek voor kinderen, huisdieren of gewoon lekker veel groen.

Dromen hoeft niet meer, hier kun je ze waarmaken!

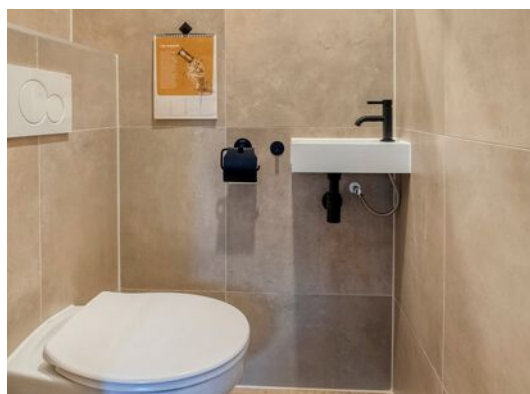
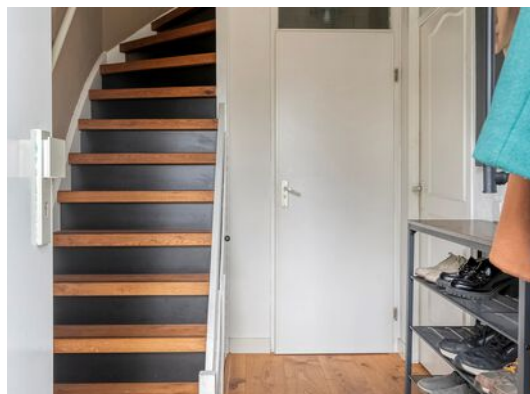
Dit is dé kans voor jonge gezinnen en starters die direct willen wonen, zonder gedoe of uitstel. Geen klusstress: alles is helemaal klaar voor de toekomst. Nieuwsgierig? Plan snel een bezichtiging, want deze topper is zo weg. Welkom thuis aan Pauwoog 76!

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

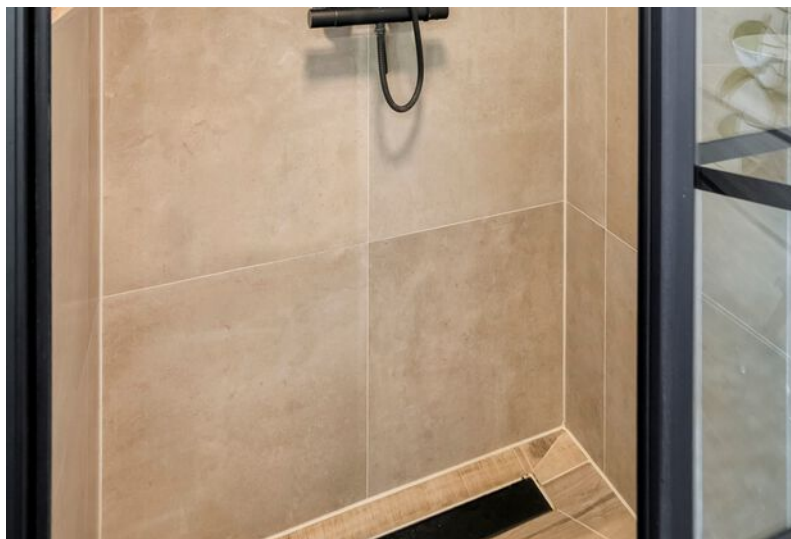


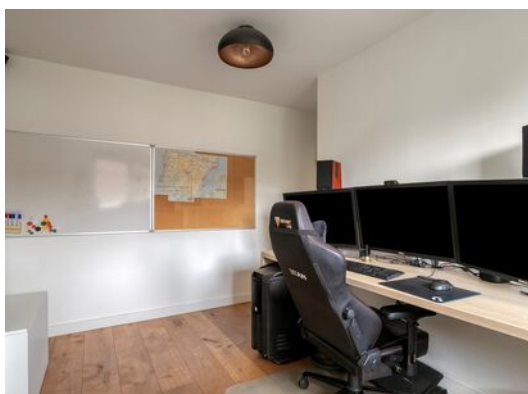
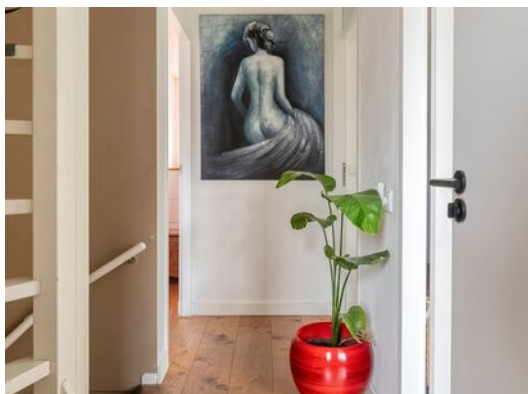




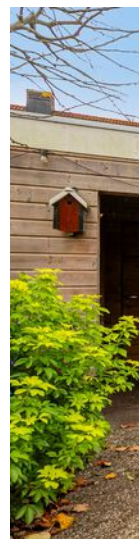
Meer informatie op www.pauwoog76.nl













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

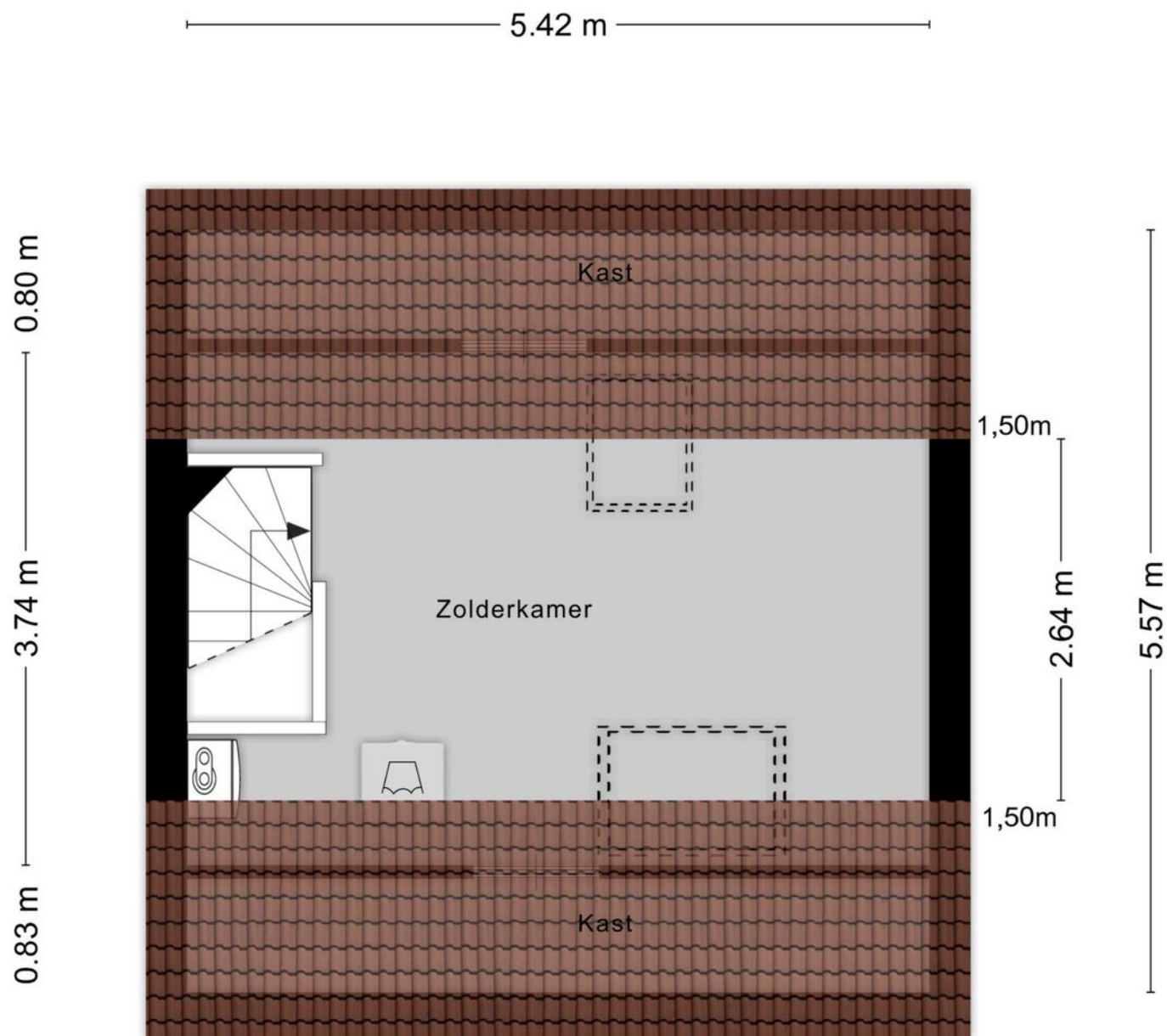


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

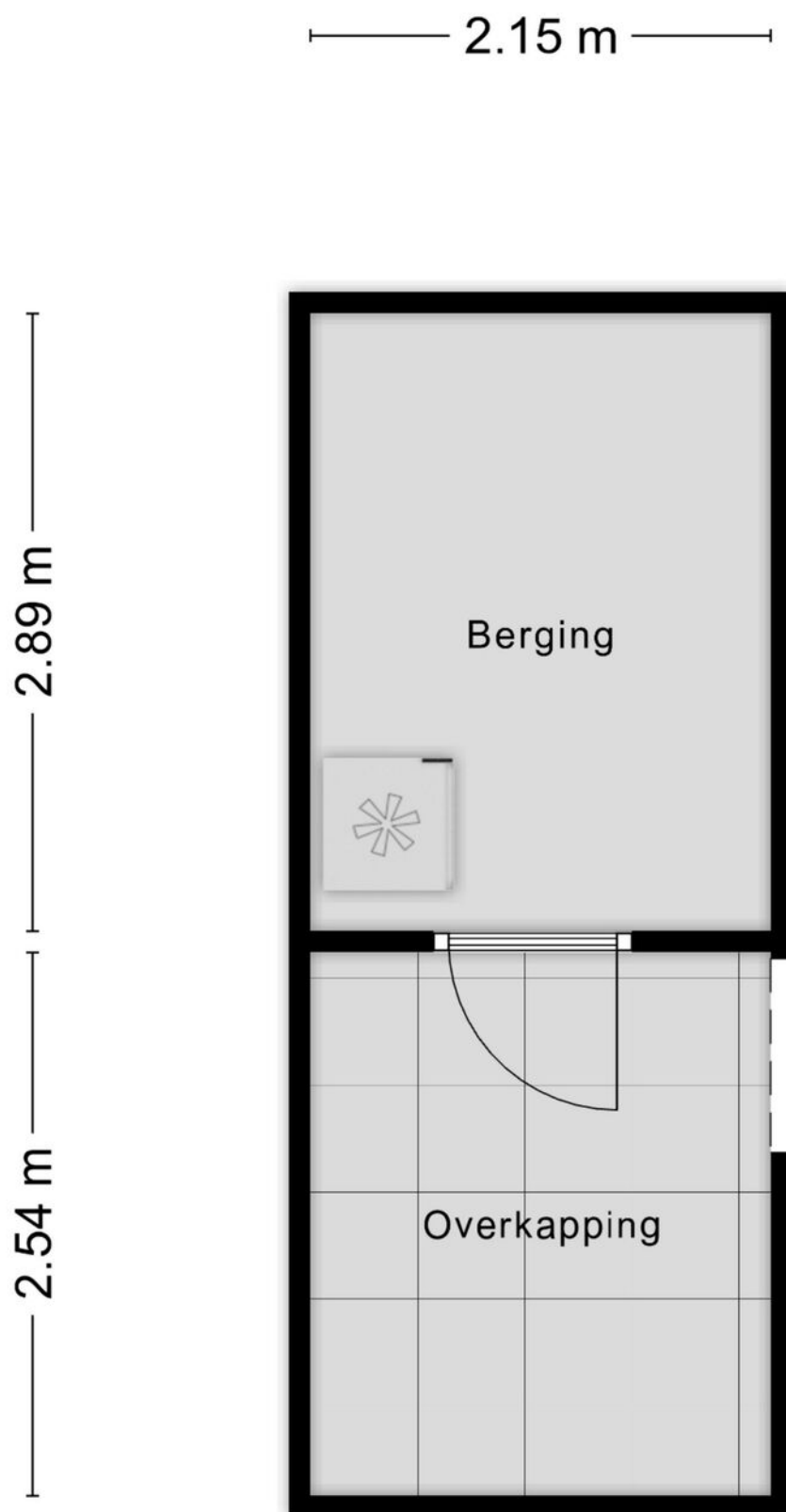
Plattegrond



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



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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber 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.

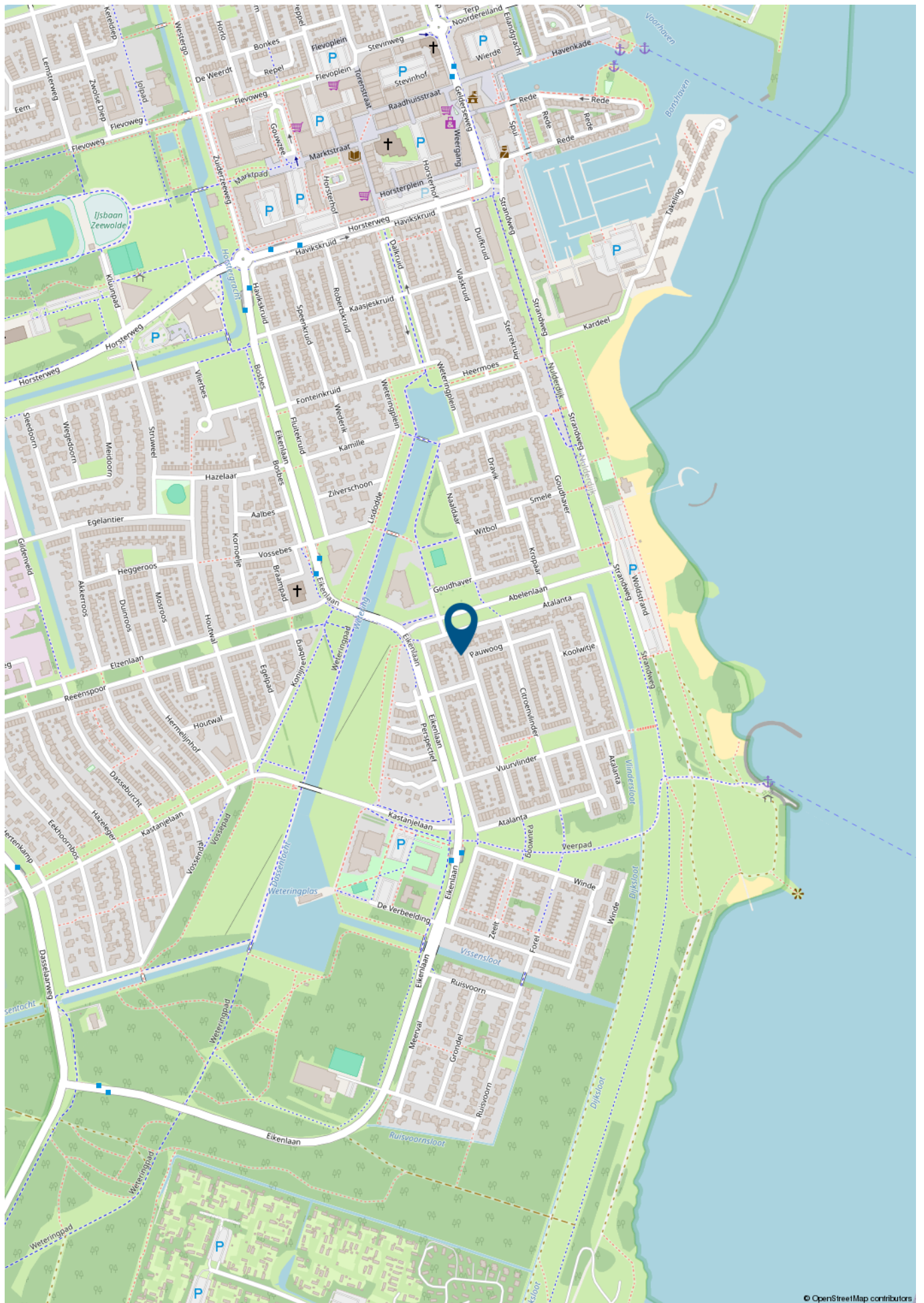
Als koper betaald en kiest u zelf welke notaris u wenst voor de overdracht van de gekochte woning, notaris tarieven zijn vrijgesteld dus elke notaris heeft een ander tarief, het kan zich dus lonen om even rond te bellen en te kijken welke notaris voor u het beste is.

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 | www.flevopand.nl