



Meer informatie op www.pauwoog100.nl

Pauwoog 100 3892 ES Zeewolde



NETTE VERZORGDE TUSSENWONING IN ZEEWOLDE-ZUID



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.pauwoog100.nl



Bijzonderheden

- ✓ Keurige tussenwoning in Zeewolde-Zuid
- ✓ Drie slaapkamers (mogelijkheid tot vier)
- ✓ Moderne open keuken (2018)
- ✓ Vloerverwarming op benedenverdieping
- ✓ Dakkapel aan de achterzijde
- ✓ Achtertuin met overkapping en berging, voorzien van extra geïsoleerde multifunctionele ruimte

Pauwoog 100

Zeewolde

Flevopand Makelaars is bijzonder trots om u deze keurig afgewerkte tussenwoning met drie slaapkamers en een ruime woonzolder aan te mogen bieden. Deze woning biedt alles wat u zoekt wanneer u met uw gezin wilt wonen in een huis met een tuin op een centrale en groene locatie in Zeewolde.

Indeling:

Begane grond

Bij binnenkomst valt direct op hoe keurig de woning is afgewerkt. De hal is ruim en licht opgezet en biedt toegang tot het toilet, de garderobe, de trapopgang met praktische bergruimte daaronder en de woonkamer en keuken, welke bereikbaar zijn middels een stalen deur.

Wanneer u de woonkamer binnenstapt, valt meteen de prettige lichtinval op. Dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde komt er overvloedig daglicht binnen. De ruimte is voorzien van vloerverwarming en biedt volop mogelijkheden voor zowel een royale zithoek als een gezellige eettafel.

De moderne open keuken, die in 2018 volledig is vernieuwd, maakt het geheel compleet. Met strakke fronten, hedendaagse inbouwapparatuur (oa. vaatwasser uit 2024, inductie kookplaat uit 2025) en voldoende werk- en kastruimte bent u hier van alle gemakken voorzien. Koken wordt hier een plezier, waarbij functionaliteit en gezelligheid perfect samenkomen.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, stuk voor stuk netjes afgewerkt en direct in gebruik te nemen. U hoeft zich dus geen zorgen te maken over schilder- of renovatiewerkzaamheden.

Aan de achterzijde zorgt de aanwezige dakkapel voor extra ruimte en een aangename hoeveelheid daglicht in de slaapkamers.

De badkamer is ruim opgezet en voorzien van een ligbad met douchescherm, een toilet en een wastafel.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de open zolderverdieping. Deze ruimte is voorzien van dakramen en aan beide zijden afgewerkt met houten knieschotten, wat zorgt voor volop praktische bergruimte.

Hier heeft u bovendien de mogelijkheid om een vierde slaapkamer te realiseren of een hobby- of werkruimte in te richten. Ook bevinden zich hier de aansluitingen voor uw witgoed en de CV-ketel.

Buiten

De achtertuin van circa 96 m² nodigt uit tot lange en gezellige zomeravonden. Achter in de tuin bevindt zich een ruime berging met daaraan gekoppeld de overkapping, ideaal voor fietsen, gereedschap en hobbyspullen. Wat deze berging bijzonder maakt, is de aanwezigheid van een extra geïsoleerde ruimte. Deze multifunctionele ruimte is perfect geschikt als thuishok, hobbyruimte, ontspanningsruimte of bijvoorbeeld een plek voor opgroeiende kinderen. Deze extra ruimte vormt een waardevolle en onderscheidende toevoeging aan de woning. Daarnaast kunt u ook nog, dankzij de overkapping, genieten van extra comfort en privacy, terwijl er voldoende ruimte overblijft voor kinderen om te spelen.

Omgeving

Zeewolde-Zuid is een geliefd woongebied, prachtig gelegen tussen bos en water, waar natuur en voorzieningen samenkomen. Op korte afstand bevindt zich het Horsterwold, het grootste aaneengesloten loofbos van West-Europa, met onder meer het bijzondere natuurgebied De Stille Kern. Hier kunt u eindeloos wandelen, fietsen, skaten en paardrijden.

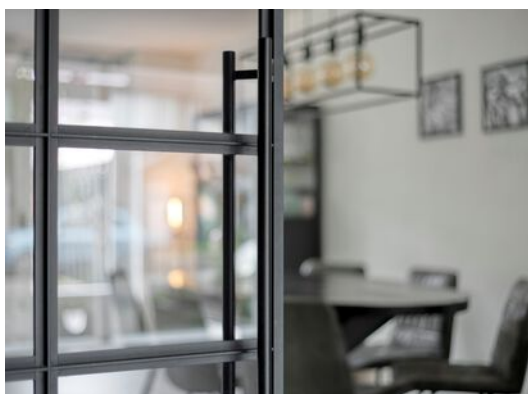
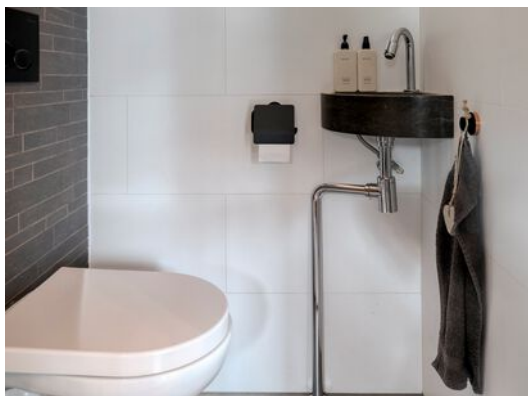
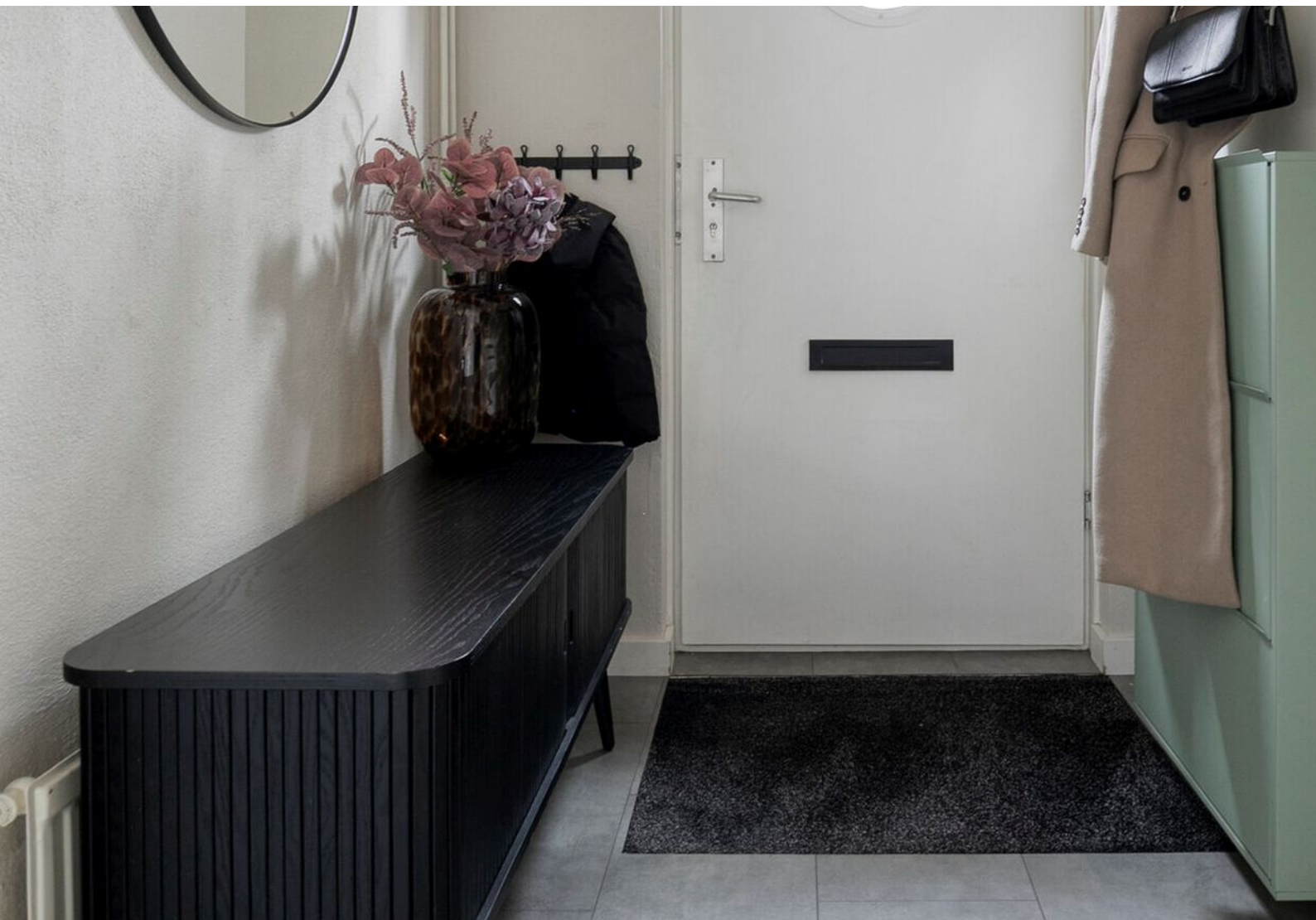
Ook cultureel heeft de omgeving veel te bieden. Paviljoen De Verbeelding vormt een architectonisch en cultureel middelpunt met een gevarieerd programma van concerten, exposities en voorstellingen. Daarnaast heeft u hier uitzicht op het landschapskunstwerk Sea Level van de Amerikaanse kunstenaar Richard Serra. Het strand van het Wolderwijd ligt eveneens op korte afstand en biedt voorzieningen zoals een kinderstrand, surfstrand en hondenstrand. Bij strandpaviljoen Fika kunt u genieten van een kop koffie, lunch of diner. Daarnaast zijn scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen, supermarkten en andere dagelijkse voorzieningen eenvoudig per fiets bereikbaar. Ook sportvelden, een sporthal en een golfbaan bevinden zich in de directe omgeving.

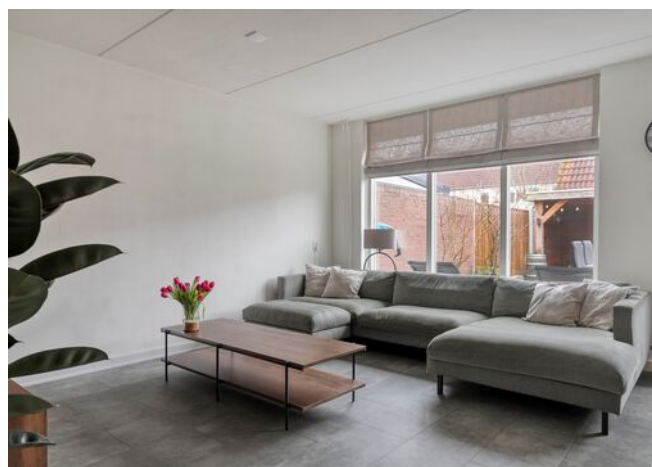
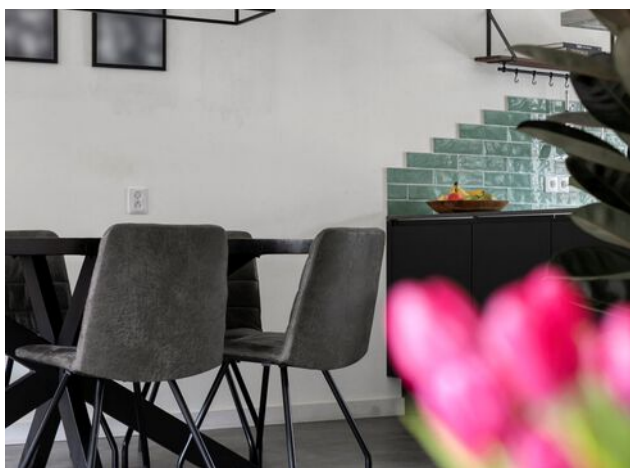
Kortom Pauwoog 100 is een bijzonder fijne woning op een uitstekende locatie. De combinatie van een verzorgde afwerking, moderne keuken, drie slaapkamers, een ruime zolderverdieping, een royale tuin met multifunctionele berging en de gunstige ligging maken dit een ideale gezinswoning.

Bent u nieuwsgierig geworden naar deze sfeervolle woning? Neemt u dan gerust contact met ons op voor het plannen van een bezichtiging.

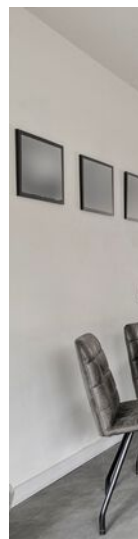
VOOR EEN NOG BETERE INDRUK NODIGEN WIJ U UIT OM
DE DIGITALE PLATTEGRONDEN, DE WONINGVIDEO EN DE
360-GRADENFOTO'S VAN DEZE WONING TE BEKIJKEN.

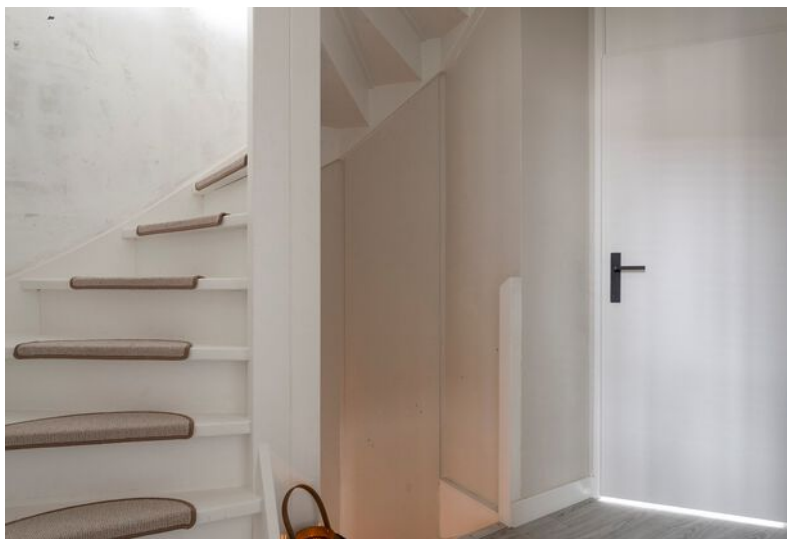


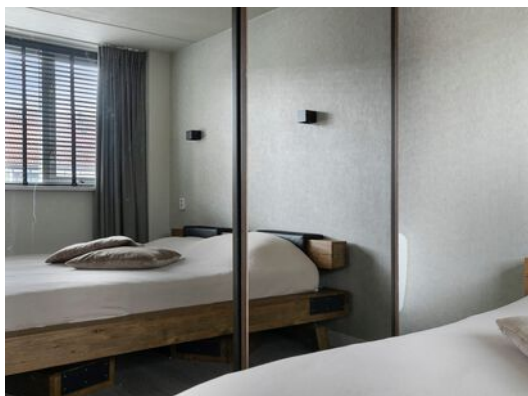


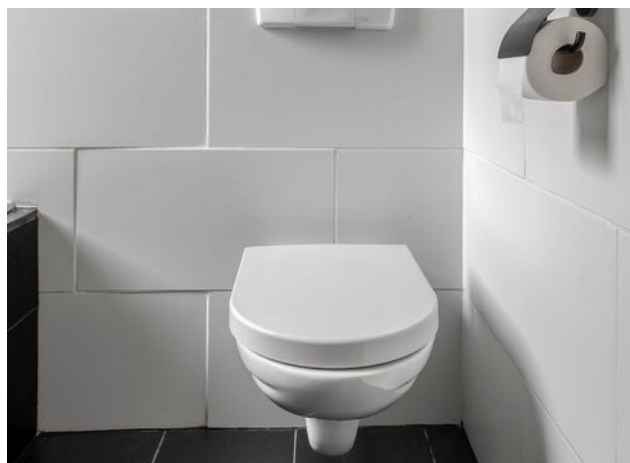
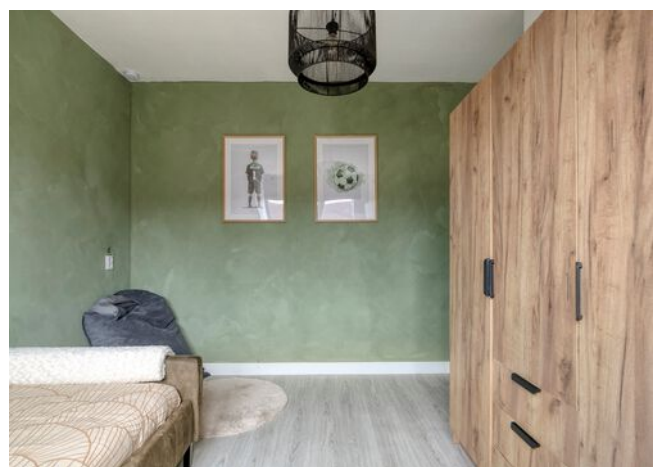
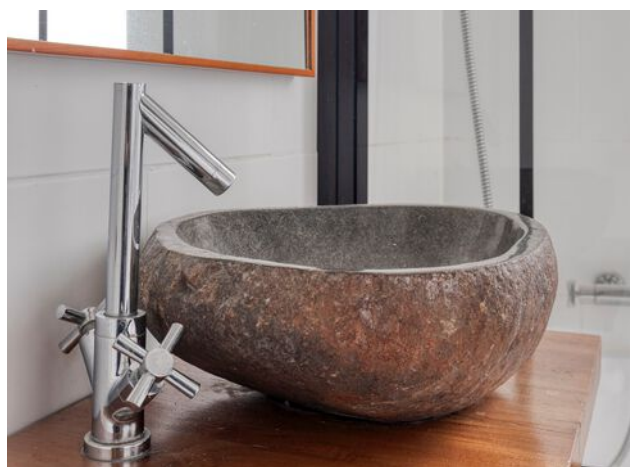


Meer informatie op www.pauwoog100.nl

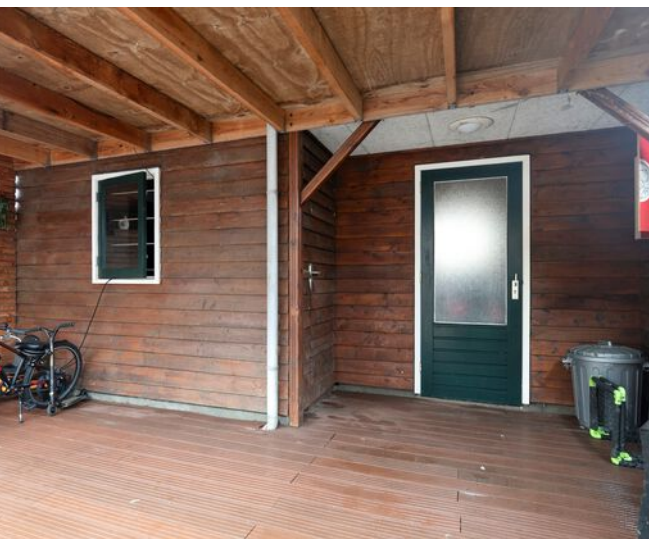
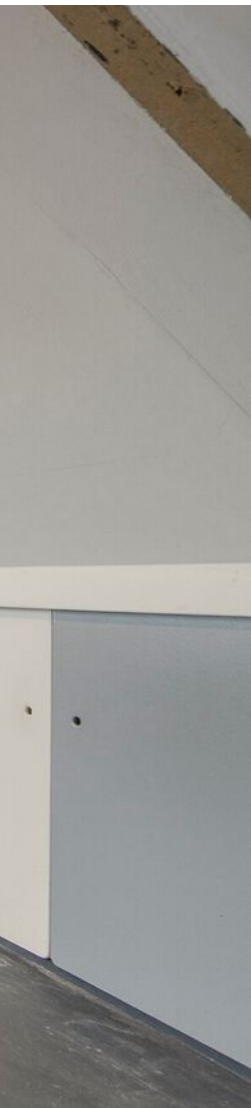


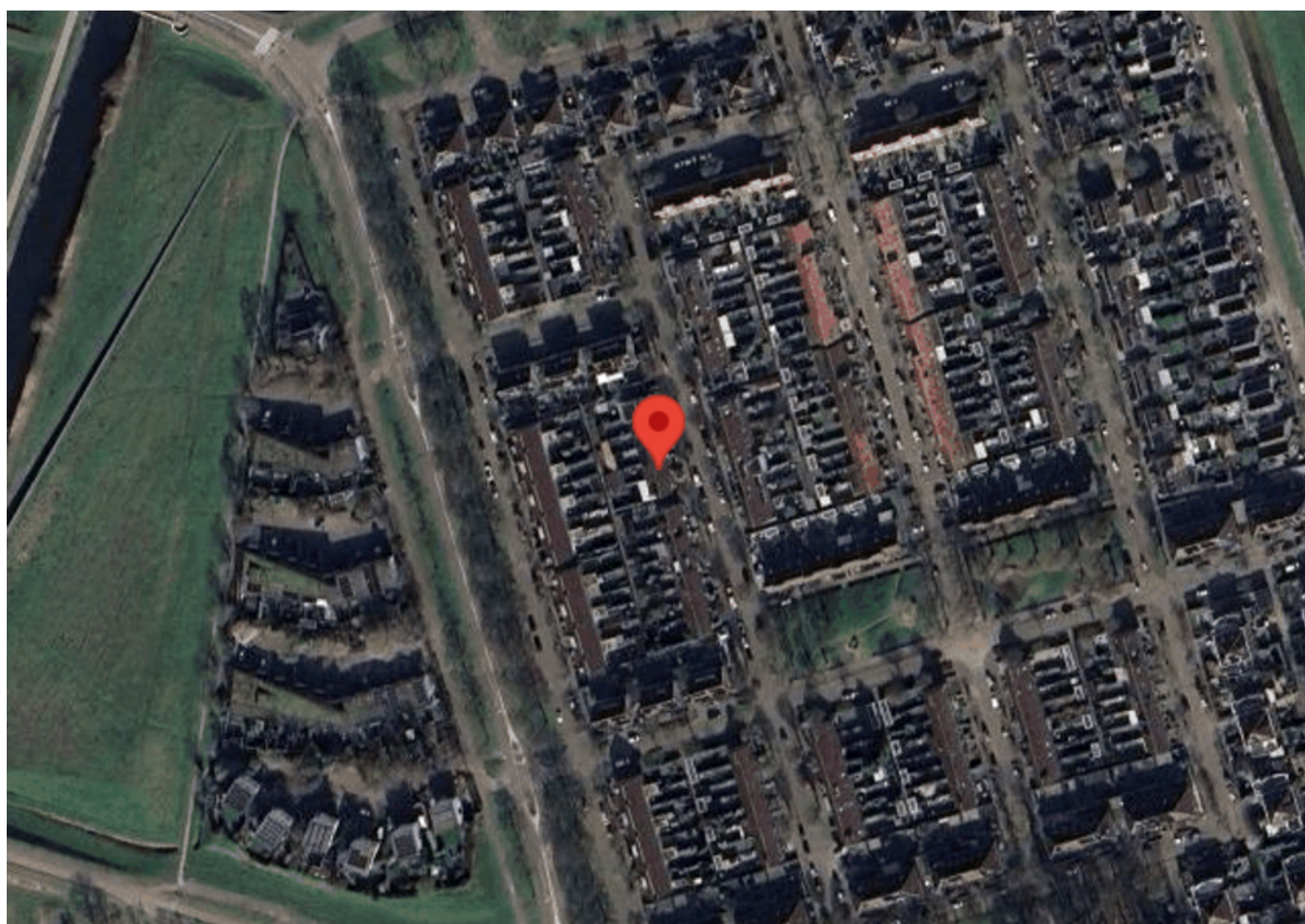














Oud huis ...

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

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.

Plattegrond



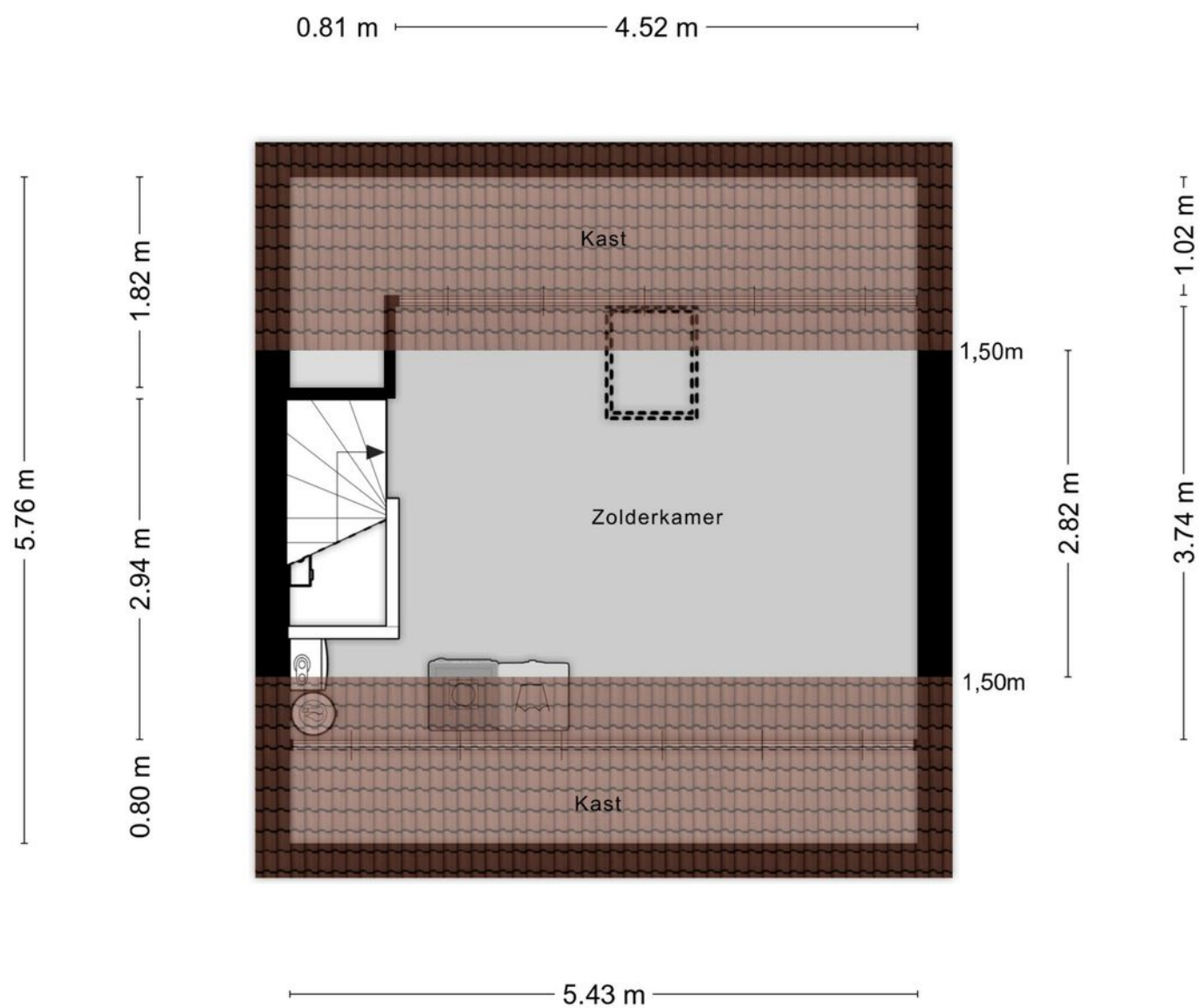
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



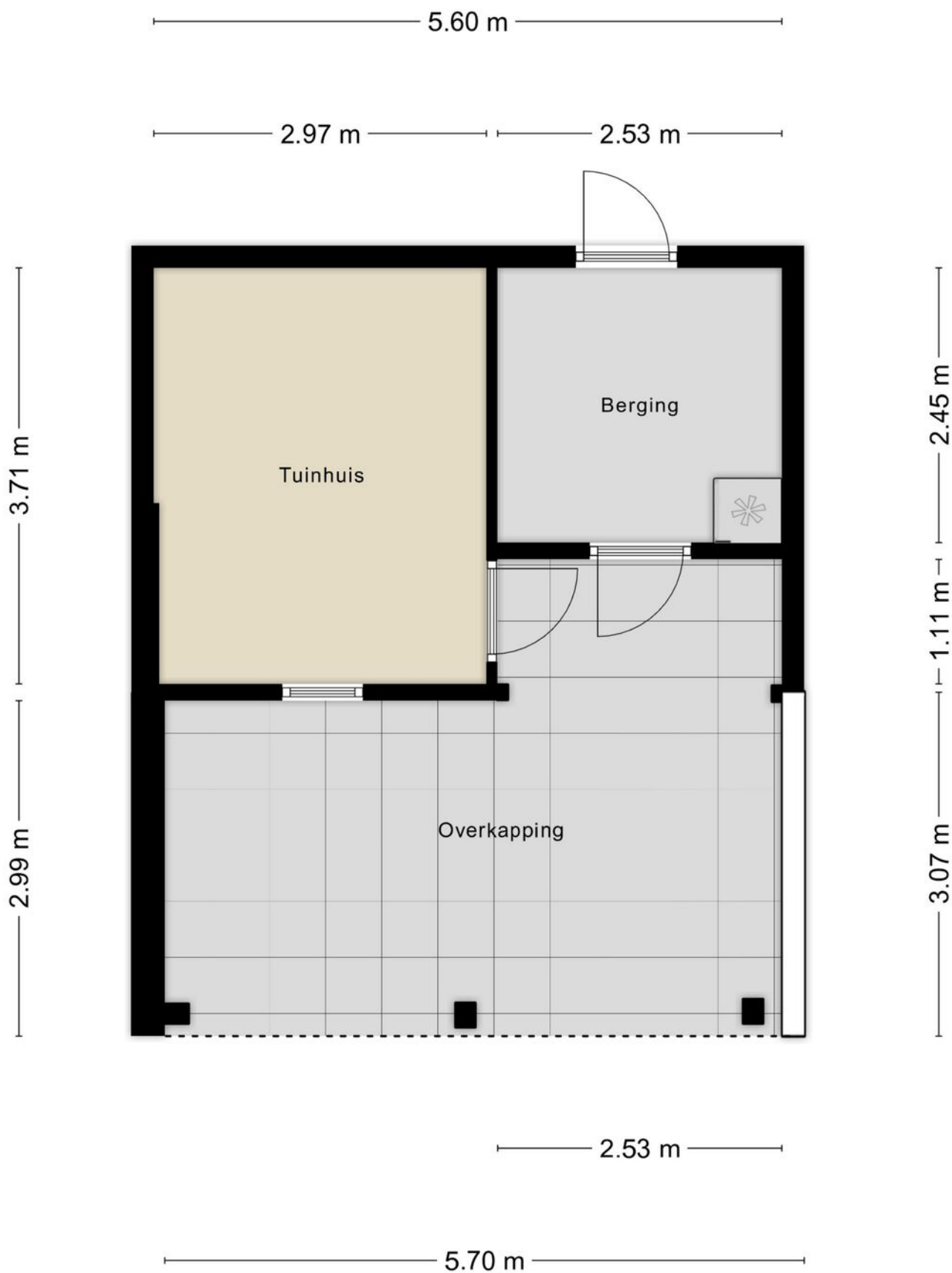
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

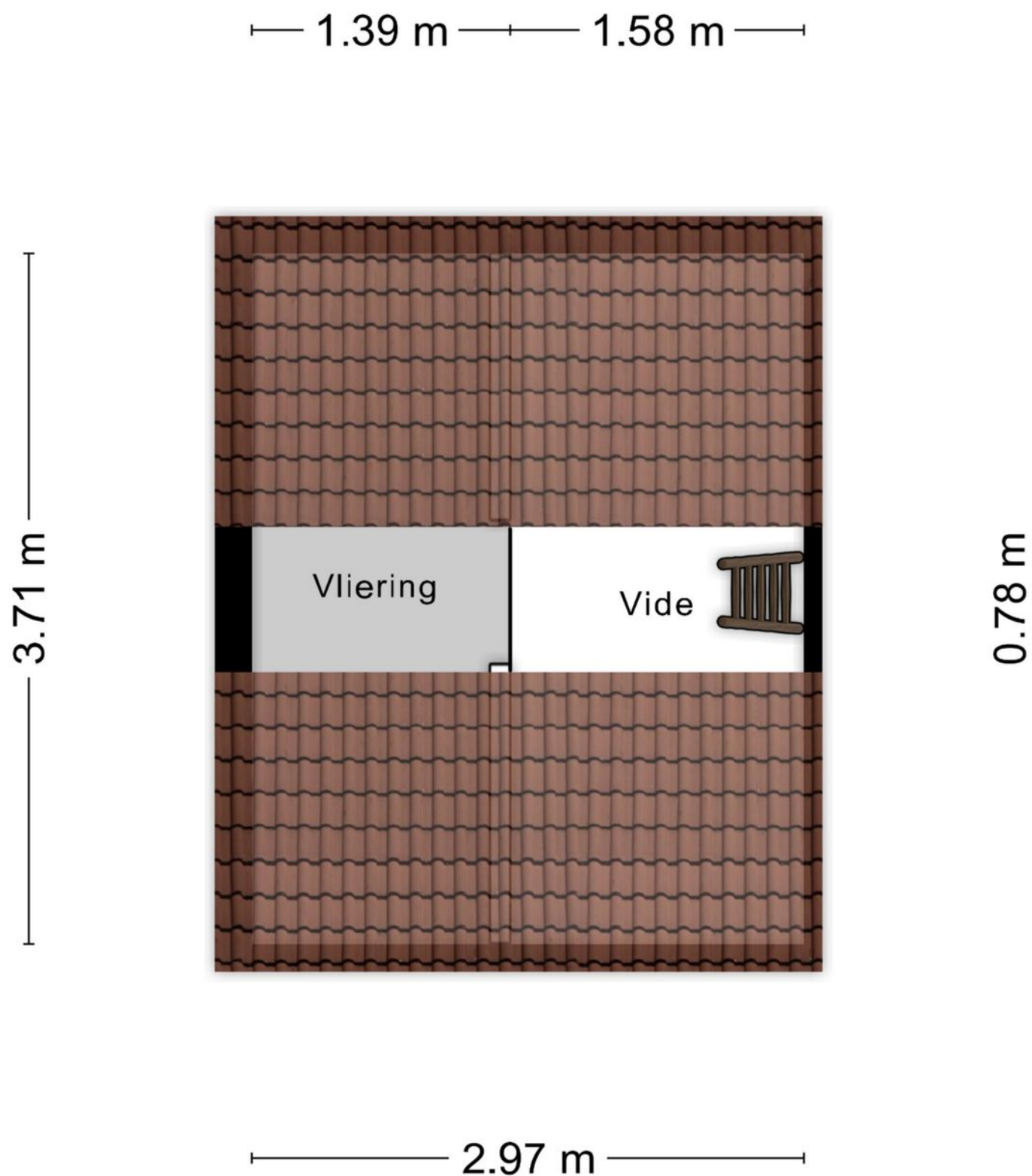


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

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.

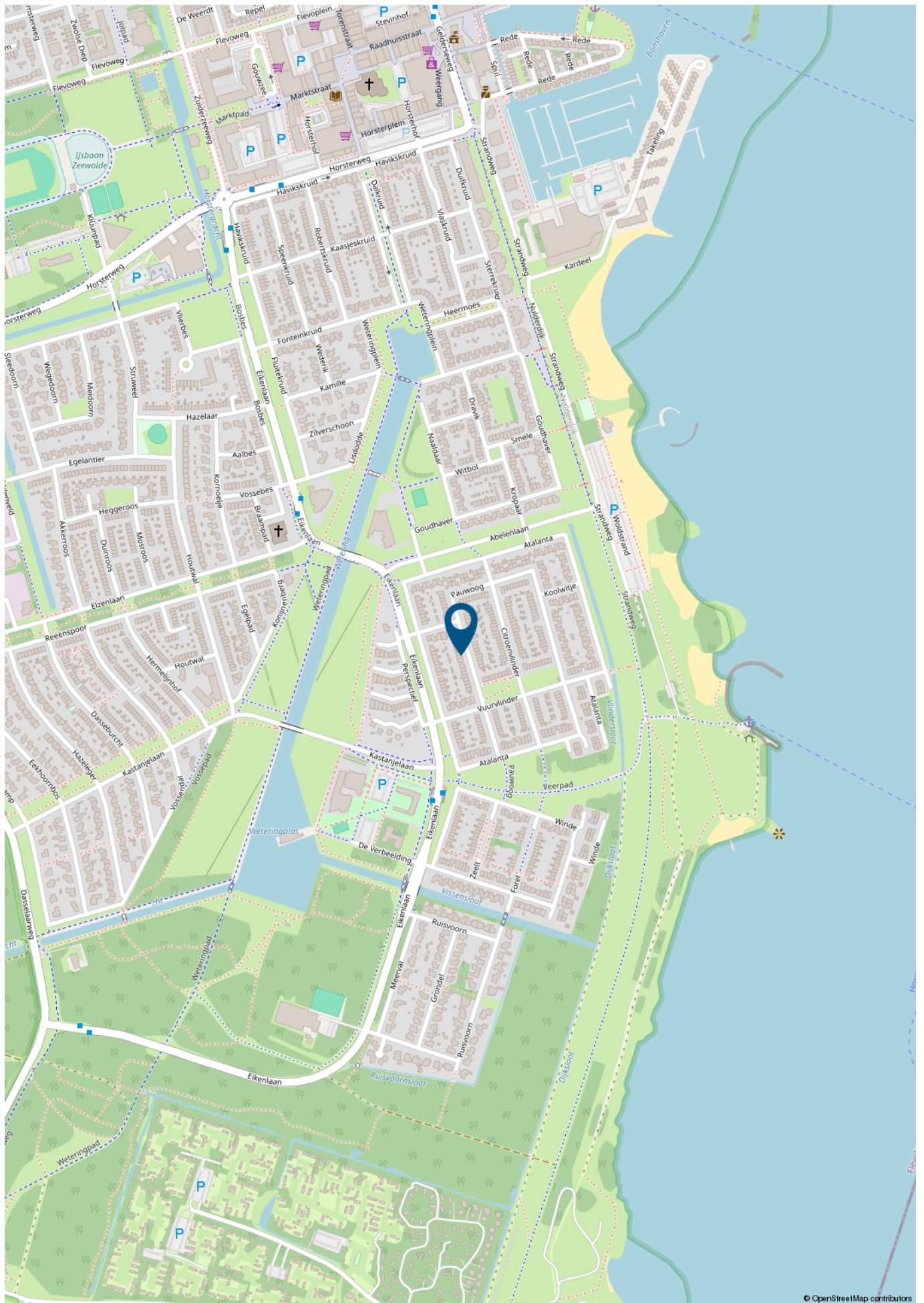
Als koper betaald en kiest u zelf welke notaris u wenst voor de overdracht van de gekochte woning, notaris tarieven zijn vrijgesteld dus elke notaris heeft een ander tarief, het kan zich dus lonen om even rond te bellen en te kijken welke notaris voor u het beste is.

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
- ✓ 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