



PRACHTIGE STARTERSWONING



EEM 33

ZEEWOLDE

Vanafprijs € 420.000 K.K.

KENMERKEN

ADRES

Eem 33
3891 CS
Zeewolde

WOONOPPERVLAKTE

108m²

PERCELOPPERVLAKTE

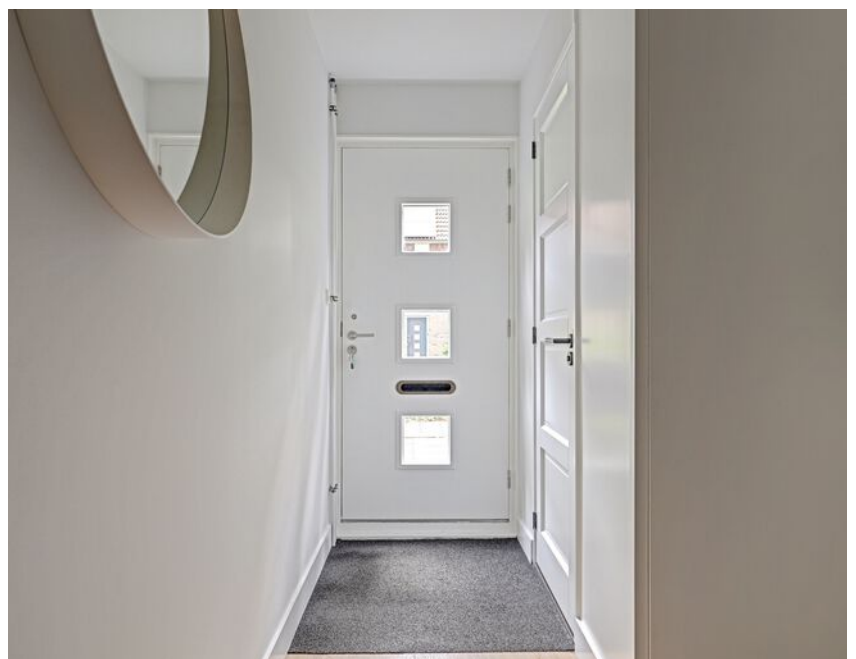
162m²

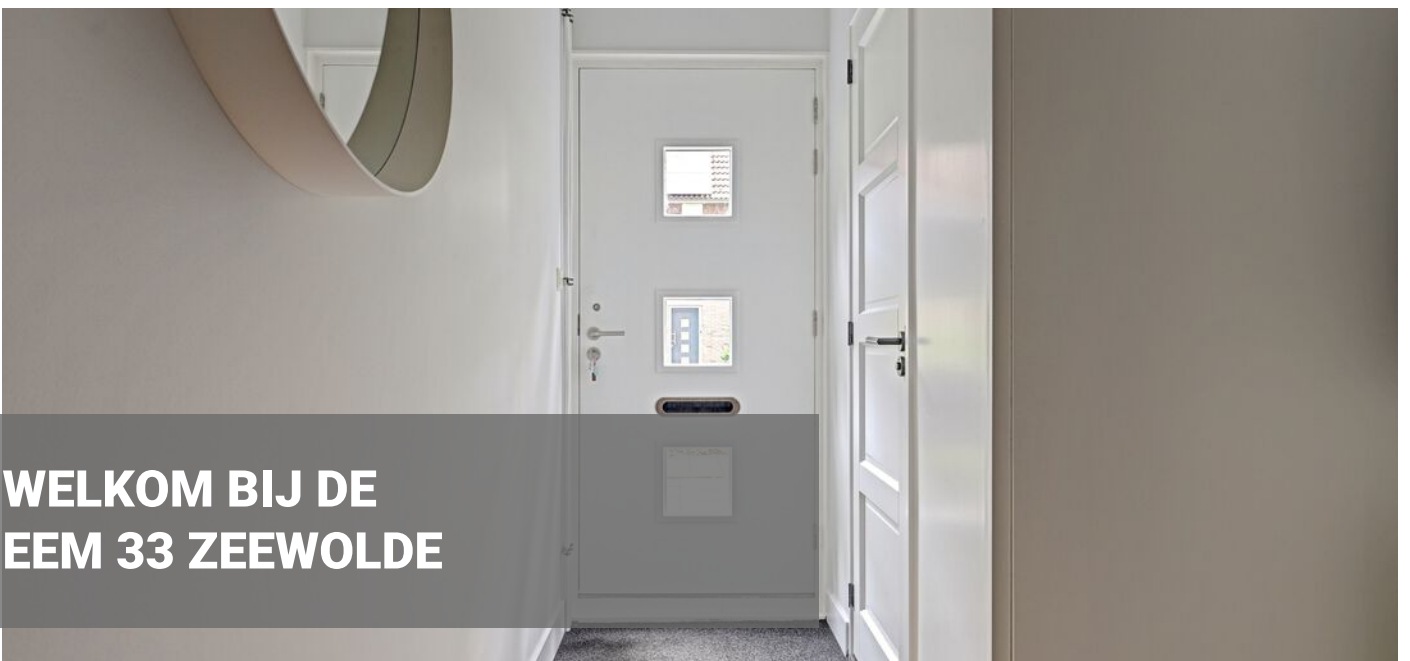
INHOUD WONING

368m³

BOUWJAAR WONING

1986





**WELKOM BIJ DE
EEM 33 ZEEWOLDE**



OMSCHRIJVING

Wij geloven dat dit de mooist gelegen starterswoning is die momenteel beschikbaar is. Wonen in dit deel van Zeewolde is zo ontzettend praktisch. Sportvelden, parken, het zwembad, het centrum, het strand, het is allemaal op loopafstand. Maar dat is niet alles. Het huis heeft ook veel te bieden:

- Strak afgewerkte living
- Luxe keuken
- Prachtige tuin met overkapping
- 4 Slaapkamers
- Moderne badkamer
- Dakkapel

Kom jij ook kijken naar deze woning? Op vrijdag 3 juli 2026 ben je van harte welkom. We willen je vragen om je hiervoor aan te melden via ons makelaarskantoor DAM Woningmakelaardij B.V.

Indeling:

Onlangs is deze wijk door de gemeente Zeewolde gerenoveerd. Alle straten en perkjes zijn opnieuw aangelegd en zijn er veel parkeerplaatsen in de directe omgeving. De voortuin is mooi aangelegd en je zit hier aan een autovrij pad, dus lekker rustig! Kom je binnen in deze woning? Meteen bij binnenkomst valt op dat de verkopers hier echt wat moois van hebben gemaakt. Alles is gestuukt, er ligt een fraaie PVC vloer, de radiatoren zijn verwijderd en daarvoor in de plaats is vloerverwarming aangebracht.. Wat zo heerlijk is aan dit huis is, dat er veel licht naar binnen komt. De keuken is een echte eye-catcher en is luxe uitgevoerd in een hoekopstelling. Hierin is opvallend veel opbergruimte en ook de nodige inbouwapparatuur, zoals een inductie kookplaat met Bora downdraft afzuiginstallatie, een combimagnetron, een koel-vriescombinatie, een vaatwasser en een Quooker.

1e Verdieping:

Op de 1e verdieping bevinden zich 3 slaapkamers waarvan er 2 beschikken over een dakvenster. Ook de badkamer is een pareltje om te zien en is verrassend compleet afgewerkt. Deze is namelijk uitgerust met een ligbad, een inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel, een vrijhangend closet en een designradiator. Wat wil je nog meer?

2e Verdieping:

De zolder is voorzien van een verrassend grote 4e slaapkamer. De dakkapel zorgt voor lekker veel lichtinval en achter de knieschotten is de nodige opbergruimte. De dakkapel is voorzien van een rolluik. Op de voorzolder is nog behoorlijk wat bergruimte aanwezig en hier vind je ook de wasmachine-aansluiting en de Cv-ketelopstelling.

Tuin:

Een mooi aspect van dit huis is de prachtig aangelegde tuin. Dit is zo'n fijne plek om te verblijven. Er is veel aandacht besteed aan de balans tussen functionaliteit in combinatie met groene elementen. Deze tuin is gericht op het zuidwesten dus zit je hier heerlijk in het zonnetje. Achterin de tuin is een overkapping, een berging en een achterom.

Kenmerken:

- Bouwjaar woning 1986
- Woonoppervlakte ca. 108 m²
- Inhoud woonhuis ca. 368 m³
- Perceeloppervlakte is 162 m²
- Cv-combiketel Nefit uit 2018
- De laatste jaren in de woning op een aantal onderdelen vernieuwd:
 - 2021 Nieuwe keuken
 - 2021 Vloerverwarming en PVC vloer
 - 2023 Dakkapel geplaatst en zolder verbouwd
 - 2024 De dakramen vervangen
 - 2025 Stucwerk en schilderwerk begane grond
 - 2026 Het glas vervangen
- Energielabel klasse: C (Dit label is van voor de verbouwing. Momenteel wordt er een nieuw energielabel opgesteld)





























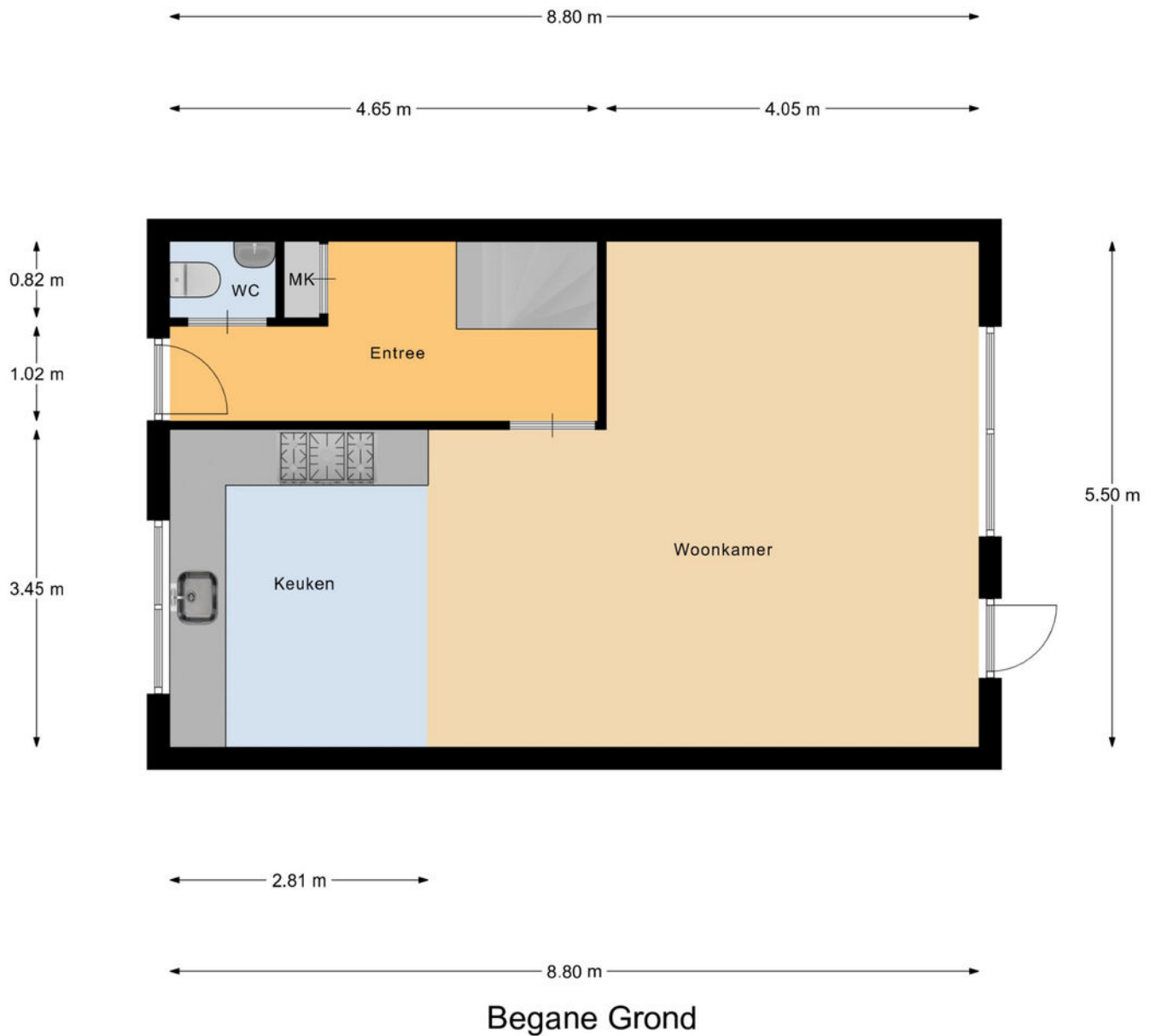








PLATTEGROND

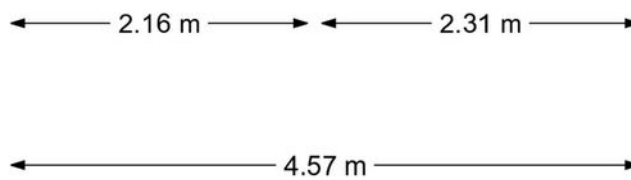
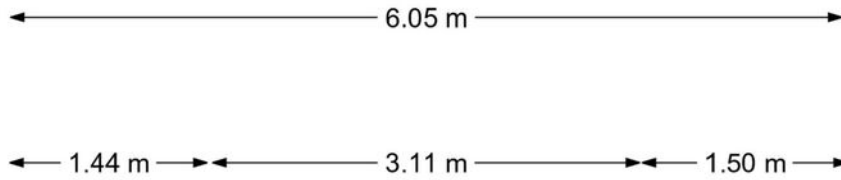


PLATTEGROND



1e Verdieping

PLATTEGROND



2e Verdieping

PLATTEGROND

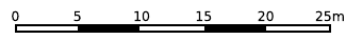


Begane Grond Tuin

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: DAM Taxaties BV



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zeewolde

Sectie A

Perceel 4050



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

INFORMATIELIJST

Op grond van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een informatieplicht aan de (aspirant-) koper. Verkoper verklaart dat deze lijst (voor zover hem bekend) volledig en naar waarheid is ingevuld.

1. Adres te verkopen woning:	Eem 33, 3891 CS Zeewolde
2. Bouwjaar:	1986
3. Zijn er (zichtbare of onzichtbare) gebreken aan uw onroerend goed bekend? (Bijv. houtrot kozijnen, lekkage, houtworm, boktor, verstoppingen, problemen met muren, vloeren of het dak, enz.) Zo ja, welke?	nee
4. Zijn er gebreken of bijzonderheden te vermelden over de technische installaties? (Bijv. elektrische installatie, bedrading, leidingen voor gas, water, riolering, Cv-installatie, warmwatertoestel, mechanische ventilatie, intercom, keukenapparatuur)	nee
5. Voldoet het pand voor zover bekend aan de eisen van de nutsbedrijven/brandweer?	ja
6. Zijn er aanschrijvingen/herstellingen voorgeschreven door overheid/anderen?	nee
7. Zijn er in het pand mogelijk betonvloeren van het type "Kwaaitaal" of "Manta" toegepast? Is er sprake van betonaantasting van de beton vloeren?	onbekend
8. a) Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd/ gebreken hersteld? Zo ja, welke?	nee
b) Wanneer is het schilderwerk buitenzijde voor het laatst uitgevoerd?	2021
9. Zijn er verbeteringen/vernieuwingen uitgevoerd (bijv. uitbouw, nieuwe dakbedekking, nieuwe CV- ketel, kozijnen, badkamer of keuken)? Zo ja, welke en wanneer?	03-02-2026 glas vervangen sept 2024 dakramen achte vervangen. nov 2023 dakkapel geplaatst + zolder verbouwd.

Old '25 stucwerk binnen beneden
nov '25 schilderwerk beneden

nov 2021 - keuken, vloerverwarming + pvc vloer

<p>10. Zijn er reparaties/kosten waarmee de koper binnen enkele jaren geconfronteerd zou kunnen worden? (Bijv. vervanging van kozijnen, plat dak of Cv-ketel, enz.).</p>	<p>Schilderwerk buiten regulier onderhoud.</p>
<p>11. Bent u bekend met eventuele grondverontreiniging van uw perceel of in de omgeving?</p>	<p>nee</p>
<p>12. a) Is er voor zover bekend een olietank in de grond aanwezig of aanwezig geweest? b) Indien een olietank is verwijderd of gesaneerd, is hiervan een certificaat aanwezig? c) Zijn er nog septic of andere tanks of putten aanwezig in de grond? Zo ja, waar?</p>	<p>nee — —</p>
<p>13. Is er voor zover bekend materiaal aanwezig in het pand of de bijgebouwen dat mogelijk asbesthoudend is (bijv. oud zeil/vinyl, leidingen of eterniet dakbeschot)? Asbest kan i.v.m. gezondheidsrisico bij verwijdering extra kosten met zich meebrengen.</p>	<p>nee</p>
<p>14. a) Rusten er op uw onroerend goed bijzondere bepalingen (bijv. erfdienstbaarheden zoals overpad e.d., kettingbedingen/ kwalitatieve rechten of verplichtingen/ mandeligheden) ?</p>	<p>nee</p>
<p>b) Is er een optierecht of een eerste recht van koop verleend? Zo ja, aan wie?</p>	<p>nee</p>
<p>15. Wat is het merk en het bouwjaar van de Cv-ketel en of de warmtepomp en of de andere installaties?</p>	<p>NEFIT - Trendline II MRC 25-combi 2018.</p>
<p>16. Zijn er nadat u het pand in eigendom heeft gekregen, nog andere overeenkomsten inzake het pand gesloten?</p>	<p>nee</p>
<p>17. Zijn er inzake het pand geschillen of procedures met burens of anderen geweest of gaande?</p>	<p>nee</p>

<p>18. Zijn er nog lopende garanties op uw onroerend goed of apparatuur overdraagbaar aan koper? (Bijv. GIW-garantie of dakbedekking) Zo ja, welke?</p>	<p>Schilderwerk kozijnen binnen- wordt nog hersteld elektrische rolluik zolder elektrisch zonnescherm</p>
<p>19. Hoe is de gezinssamenstelling van de bureu links/rechts/achter? (vanaf straatzijde gezien)</p>	<p>Links : vrouw + moeder dochter Rechts: echtpaar "Achter:" een 41, echtpaar</p>
<p>20. Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving? (Bijv. geluidsoverlast bureu of omgeving, stankoverlast, verkeersoverlast etc.)</p>	<p>nee</p>
<p>21. Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend, welke voor koper wetenswaard zijn? (Bijv. toekomstige bebouwing, mogelijke bestemmingsplanwijziging, mogelijke verandering in uitzicht of verkeerssituatie).</p>	<p>nvt</p>
<p>22. Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op het perceel?</p>	<p>nvt</p>
<p>23.a) Is er sprake van een (voorbereiding tot) aanwijzing als monument of beschermd stads- of dorpsgezicht ? b) Maakt het pand deel uit van een stadsvernieuwingsproject?</p>	<p>nvt</p>
<p>24.a) Wat is de WOZ- waarde? b) Wat zijn de vaste lasten betreffende:</p>	<p>€354.000 per datum: 1-1-2025 Bedragen indicatief: Gas : € 120 per maand Electra : € 50 per maand Water : € 27 per maand Stadsverwarming: € nvt per maand Onroerende zaakbelasting : € 452 - Rioolrechten + waterag: € 146 Waterschapslasten : € 464,69</p>

<p>32. Zijn er bijzonderheden inzake subsidies of belastingen? (Bijv. betaling BTW over zakelijk gedeelte, bouwgrond/baatbelasting, overdrachtsbelasting, verkrijging of terugbetaling subsidies.)</p>	<p>nee</p>
<p>33. Is er toestemming/goedkeuring vereist voor deze verkoop van derden? (Bijv. van gemeente, erfverpachter, VVE, kantonrechter of curator)</p>	<p>nee</p>
<p>34. Wordt door verkoper een energielabel geleverd?</p>	<p>nee, kan wel in overleg indien</p>
<p>35. Is u verder nog informatie bekend die voor een koper mogelijk van belang is bij zijn beslissing over de aankoop en prijsbepaling?</p>	<p>gewenst.</p>

Verkoper verklaart jegens zijn makelaar en koper dat deze informatielijst is aangepast aan de laatst bekende informatie en (voor zover hem bekend) volledig en naar waarheid is ingevuld.

Lijst met roerende zaken, behorende bij

Object: Eem 33, 3891 CS Zeewolde

Datum:

ROERENDE ZAKEN

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Exterieur:				
tuinaanleg / (sier)bestrating / beplanting / erfafscheiding		X		
vijver				X
buitenverlichting		X		
tuinhuisje / buitenberging		X		
Bessen struik			X	
Veiligheid / Alarm:				
veiligheidsslots		X		
alarminstallatie				X
Rolluiken / Zonwering:				
rolluiken buiten voor				X
rolluiken buiten achter		X		
zonwering binnen voor				X
zonwering binnen achter				X
elektrisch zonwering	X			
Jaloezieën / Lamellen: (2025)				
begane grond		X		
eerste etage		X		
tweede etage				X
Rolgordijnen:				
begane grond				X
eerste etage		X		
tweede etage		X		
Gordijnrails:				
begane grond			X	
eerste etage			X	
tweede etage				X
Gordijnen:				
begane grond			X	
eerste etage			X	
tweede etage				X
Vitrage:				
begane grond				X
eerste etage				X
tweede etage				X
losse horren / rolhorren			X	
Vloerbedekking / Linoleum/ PVC:				
begane grond		X		
eerste etage		X		
tweede etage		X		
Parket / Laminaat / Kurk:				
begane grond				X
eerste etage		X		
tweede etage				X
Open haard met toebehoren:				
open haard met korf				X
toebehoren t.b.v. open haard				X

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Warmwatervoorziening / CV:				
geiser				X
cv, type: ____		X		
close-in-boiler				X
thermostaat			X	
kachels, aantal: ____				X
Isolatievoorzieningen:				
voorzetramen				X
Keukenblok + kastjes:				
kastjes			X	
(Inbouw)apparatuur, te weten:				
KOELKAST		X		
VRIEZER		X		
VAATWASSER		X		
OVEN/MAGNETRON		X		
KOOKPLAAT		X		
quooker				
In- / Opbouwverlichting:				
inbouwverlichting / dimmers / keuken				X
inbouwverlichting / dimmers / ____		X		
opbouwverlichting			X	
Sanitaire voorzieningen:				
wastafels, aantal: <u>1</u>		X		
badkameraccessoires				X
toiletaccessoires		X		
veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
(Losse) Kasten / Planken:				
losse kast(en), aantal: <u>1</u> op slaapkamer		X		
boeken- / legplanken				X
tv meubel		X		
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te weten:				
nvt				
Overige zaken:				
metalen kast schuur			X	
plank bovendek kast schuur			X	
zand bak : in overleg				

Handig om te weten:

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling wanneer de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen maar krijgt daar geen reactie op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn bv. de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bv. een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, dan treedt voor de

particuliere koper de wettelijke bedenktijd van 3 dagen in werking. Binnen deze

bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken leveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste ook met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Zit de makelaarscourtage in de kosten koper?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid hangt aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf de makelaar vergoeden voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Gunning.

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Financiering

Weet u nog niet tot welk bedrag uw financieringsbehoefte reikt, dan zou u een vrijblijvende afspraak kunnen maken met één van de financiële adviseurs van Integraal Advies met wie wij samenwerken en die ook zijn gevestigd op het Flevoplein 27 in Zeewolde. Zij kunnen u een passende hypotheek aanbieden tegen een zeer aantrekkelijke rente.

Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat de informatie in deze brochure indicatief is. De koper heeft zijn/haar eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op de onbekendheid met de feiten die hij/zij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst meer informatie verschaffen of u verwijzen naar de betreffende instanties.

Roerende zaken

Vaak is er een mogelijkheid om roerende zaken over te nemen. Bij de onderhandelingen kan over de eventueel over te nemen zaken een prijs worden afgesproken. De lijst van over te nemen zaken is op aanvraag beschikbaar.

Notaris

De keuze van de notaris is aan de kopende partij. Mocht de keuze op een notaris buiten Zeewolde vallen, dan worden er mogelijk extra kosten berekend gezien extra reistijd en reiskosten.

Onderzoekplicht koper en mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven m.b.t. mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper/bouwtechnisch inspecteur en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper

zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op gronde van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een bouwkundig deskundige in te schakelen. Indien de koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn/haar rekening.

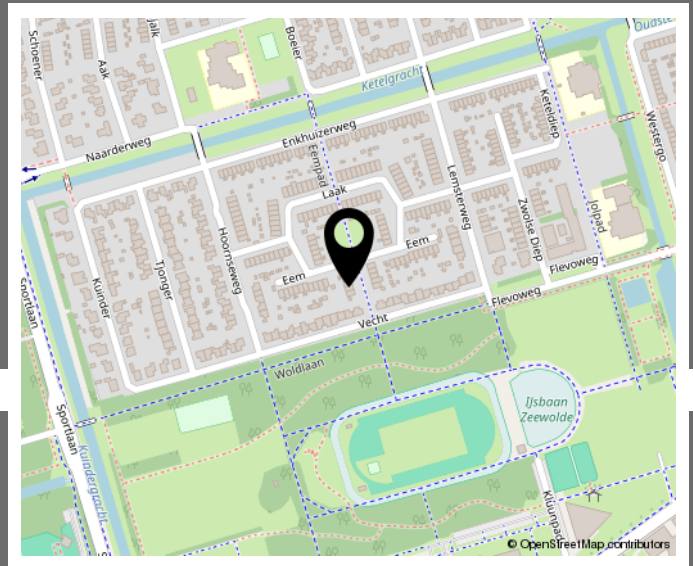
Overeenkomst

Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. Mondelinge overeenkomst is echter niet genoeg indien een consument een woning koopt. Een overeenkomst komt tot stand als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend.

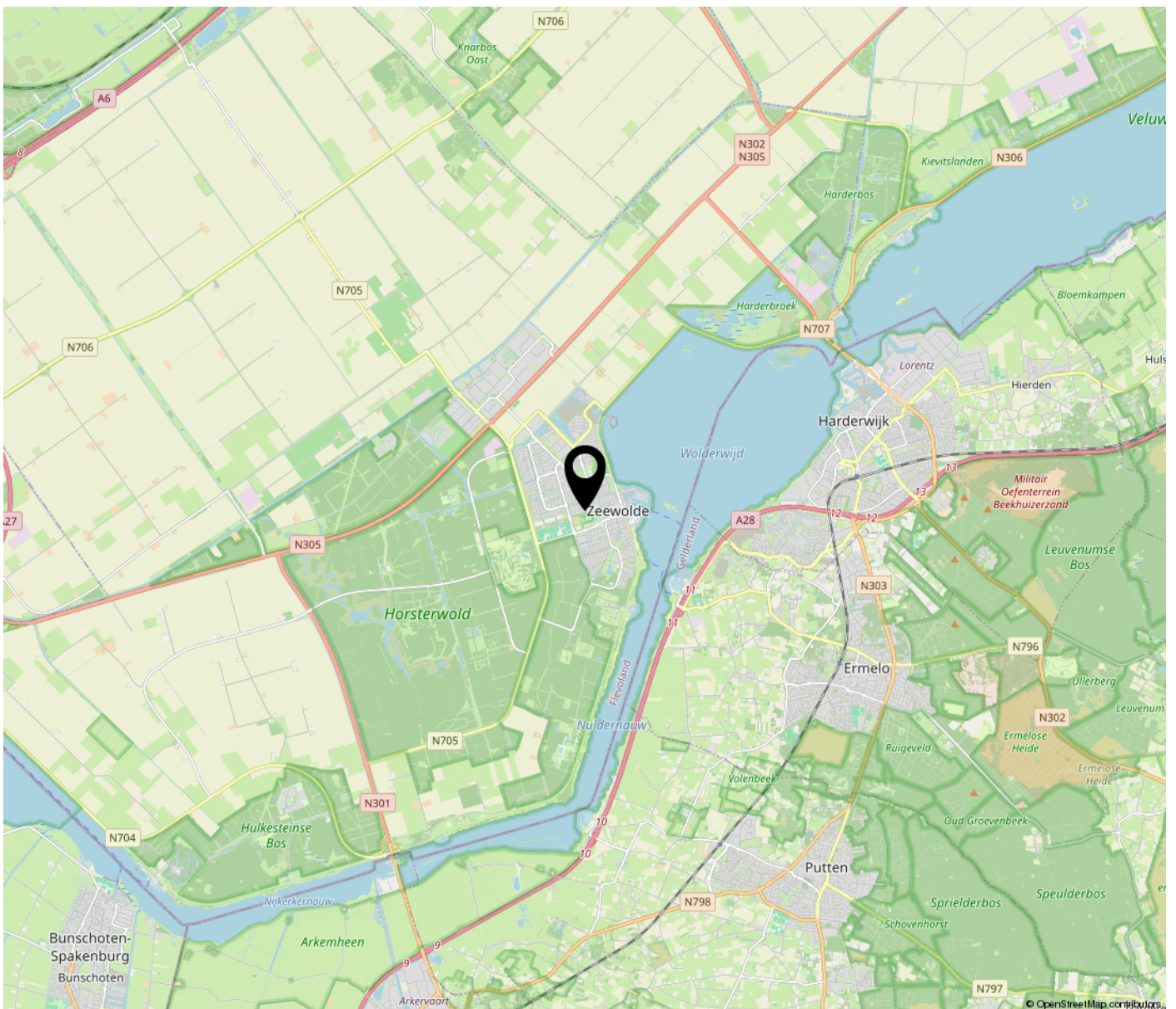
Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend.

LOCATIE OP DE KAART

WOON JIJ
BINNENKORT
OP DEZE
LOCATIE?



EEM 33
ZEEWOLDE



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

DAM
VASTGOED

Eem 33, Zeewolde



**SCAN DEZE CODE
EN BEKIJK DE WONING
OP JE MOBIEL!**



workspace.yisual.com/eem33

**INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM
CONTACT MET ONS OP!**



D.A.M. VASTGOED
FLEVOPLEIN 27
3891 BA ZEEWOLDE

036-5223400
DAMVASTGOED.NL
INFO@DAMVASTGOED.NL

DAM
VASTGOED