



Hoekwoning op riante kavel tegenover park



WOLLEGRAS 11

ZEEWOLDE

Vanafprijs € 450.000,- K.K.

KENMERKEN

ADRES

Wollegras 11
3893 HG
Zeewolde

WOONOPPERVLAKTE

125m²

PERCELOPPERVLAKTE

292m²

INHOUD WONING

411m³

BOUWJAAR WONING

2003





**WELKOM BIJ
WOLLEGRAS 11 ZEEWOLDE**



OMSCHRIJVING

Deze ruime, uitgebouwde hoekwoning met vrij uitzicht op een park, ligt aan de rand van het dorp en biedt volop wooncomfort in een rustige omgeving. Scholen en de buurtsupermarkt liggen op loopafstand en het grootste loofbos van Nederland, het Horsterwold, ligt in de directe nabijheid van de woning. Niet alleen kan er veel gewandeld of gefietst worden, er zijn ook tal van verenigingen en sportvoorzieningen in Zeewolde. De woning is gelegen nabij uitvalswegen en de snelwegen A27 en A28 liggen binnen 15 minuten rijden van de woning. De woning wordt gekenmerkt door veel lichtinval door de grote raampartijen en een atrium. De achtertuin is gelegen op het zuidwesten. Er zijn twee grote slaapkamers met de mogelijkheid de slaapkamer aan de achterzijde terug te brengen naar twee kleinere kamers. Op de tweede verdieping kan een extra slaapkamer gerealiseerd worden. Dan zijn er in totaal vier slaapkamers mogelijk.

Begane grond

Er is een ruime hal en de toiletruimte heeft een hangend toilet. De woonkamer is uitgebouwd en er is ook een rookkanaal aanwezig voor een houtkachel. Een schuifpui biedt toegang tot de achtertuin en een venster in de zijmuur laat extra licht door tot de woonkamer. De open keuken heeft uitzicht op het park. De geïsoleerde vloer van de woonkamer/keuken bestaat uit eikenhouten planken.

1e verdieping

Op deze verdieping zijn twee royale slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde heeft twee elektrische rolluiken. Op de overloop komt opvallend veel licht naar binnen door een zijraam en het dakraam op de tweede verdieping. In de badkamer is een ligbad/whirlpool, een douche, een badkamermeubel met dubbele wasbak en een hangend toilet. De hele verdieping, behalve de badkamer, is voorzien van een laminaatvloer.

2e verdieping

Op de zolderverdieping bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en de droger, een wastafel, de cv-ketel en de WTW-unit. Achter de knieschotten is handige opbergruimte. Op deze verdieping kan een extra slaapkamer gerealiseerd worden, er is al een muur met deur geplaatst.

Tuin

Aan drie zijden van het huis is tuin. De achtertuin, gelegen op het zuidwesten, is deels betegeld met achterin een berging, een tuinhuisje (goedgekeurd door de gemeente) en een prieel. Er is daar een vijver die niet meer in gebruik is. Het huis is ook via het achterpad te bereiken.

Kenmerken

- Oplevering kan snel
- Bouwjaar: 2003
- Mogelijkheid tot vier slaapkamers
- Woonoppervlakte: ca. 126 m²
- Inhoud woonhuis: ca. 411 m³
- Plafondhoogte: 2.40 m
- Perceeloppervlakte: 292 m²
- De cv-ketel is van het merk Remeha Calenta, installatie in 2015
- Voor het achterpad geldt het zgn. 'recht van overpad' voor de bewoners van de twee naastgelegen woningen.
- Energielabel A

Vanafprijs € 450.000,- k.k.





































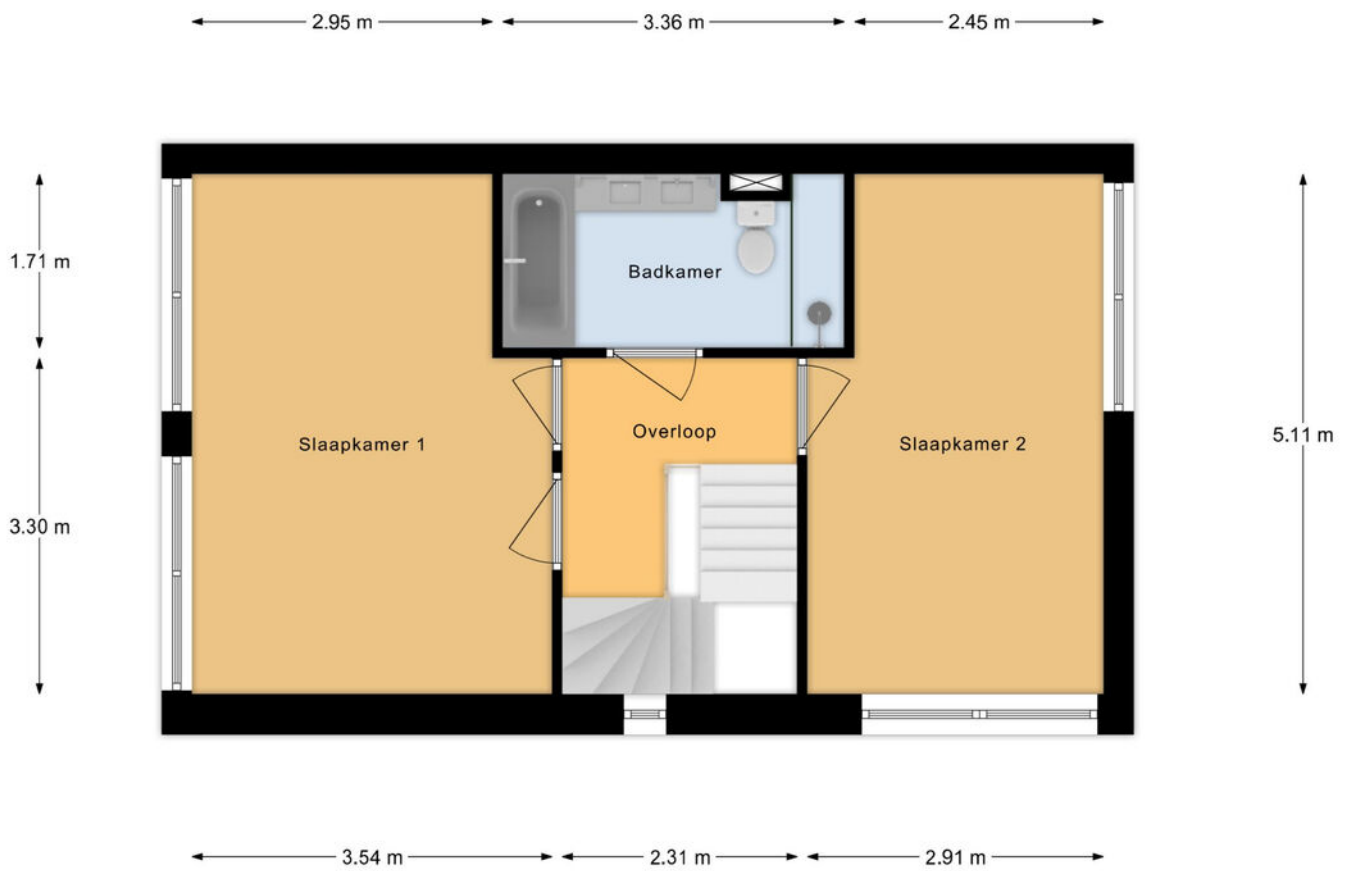


PLATTEGROND



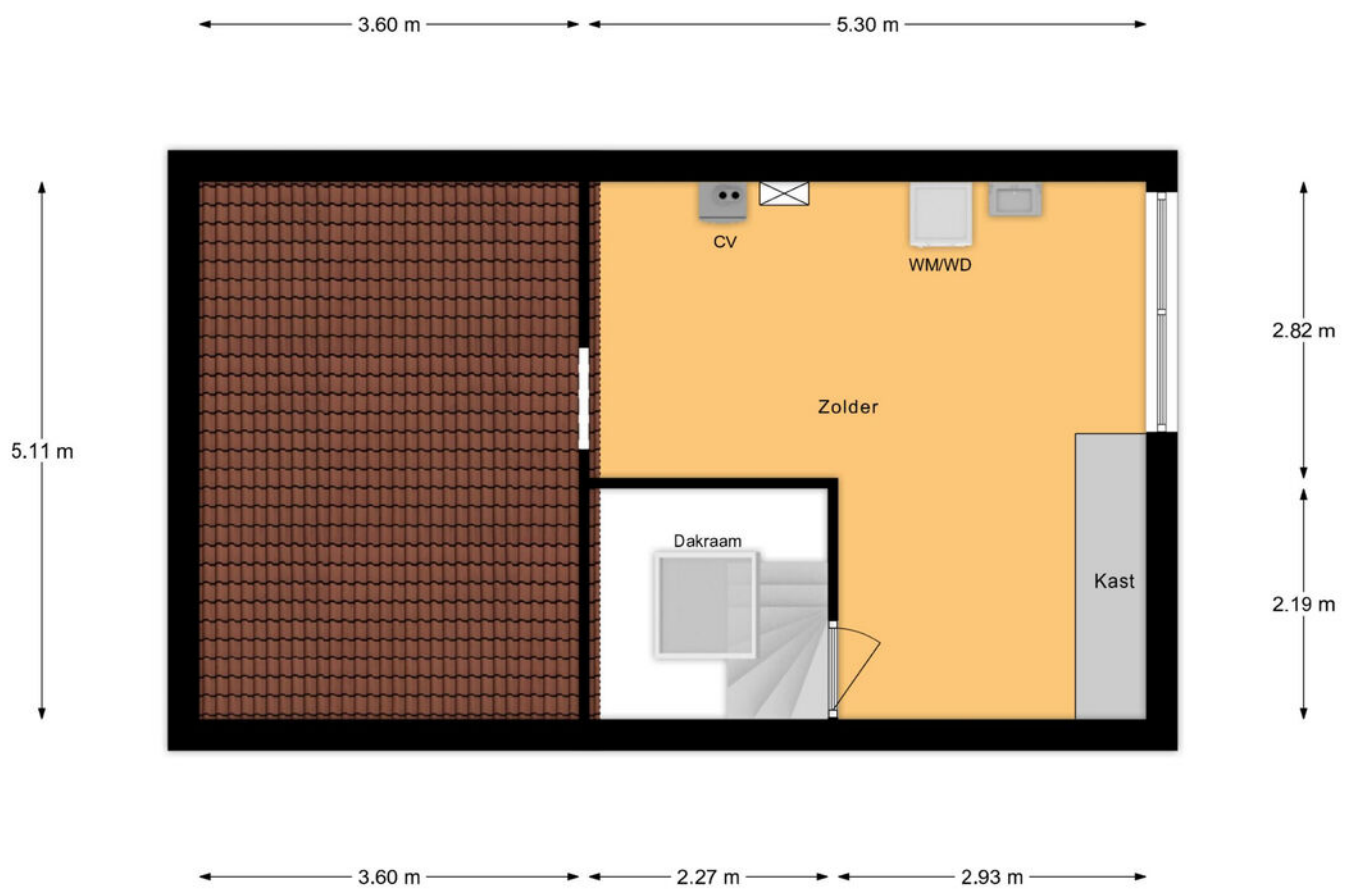
Begane Grond

PLATTEGROND



1e Verdieping

PLATTEGROND



2e Verdieping

PLATTEGROND




Begane Grond Tuin

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: DAM Taxaties BV



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zeewolde</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 2098</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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:	Wollegras 11, 3893HG Zeewolde
2. Bouwjaar:	2003
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)	Afwasmachine werkt niet.
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?	Nee
8. a) Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd/ gebreken hersteld? Zo ja, welke? b) Wanneer is het schilderwerk buitenzijde voor het laatst uitgevoerd?	Nee 2012
9. Zijn er verbeteringen/vernieuwingen uitgevoerd (bijv. uitbouw, nieuwe dakbedekking, nieuwe CV- ketel, kozijnen, badkamer of keuken)? Zo ja, welke en wanneer?	CV-ketel vervangen in 2015, daarna t/m 2025 periodiek onderhouden door Feenstra.

<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>Nee</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 n.v.t. 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>Twee burens hebben recht van overpad achterpad</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>Remeha Calenta van 2015</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>Nee</p>
<p>19. Hoe is de gezinssamenstelling van de burens links/rechts/achter? (vanaf straatzijde gezien)</p>	<p>Links : echtpaar Rechts: alleenstaande heer Achter: echtpaar met twee kinderen</p>
<p>20. Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving? (Bijv. geluidsoverlast burens of omgeving, stankoverlast, verkeersoverlast etc.)</p>	<p>Geen bijzonderheden</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>Nee</p>
<p>22. Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op het perceel?</p>	<p>Nee</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>Nee</p>
<p>24.a) Wat is de WOZ- waarde? b) Wat zijn de vaste lasten betreffende:</p>	<p>€ 415.000 per datum: 01-01-2025 Bedragen indicatief: Gas : € 1078 per jaar Electra : € 650 per jaar Water : € 15 per maand Stadsverwarming: n.v.t.</p> <p>Onroerende zaakbelasting : € 549 / jaar Rioolrechten : € 132 / jaar Waterschapslasten : € 505 / jaar Afvalstoffenheffing : € 416 / jaar</p>

<p>25. a) Is er sprake van een appartementsrecht, lidmaatschap coöperatieve vereniging of erfpachtrecht?</p> <p>b) Wat zijn de bijkomende kosten ? (Bijv. bijdrage aan de VVE (Vereniging van Eigenaren), servicekosten, erfpachtcanon)</p> <p>c) Zijn alle verschuldigde bedragen door u aan de VVE betaald?</p> <p>d) Hoe is de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren ?</p> <p>e) Heeft de Vereniging van Eigenaren in de toekomst belangrijke uitgaven te verwachten?</p> <p>f) Wie is de administrateur of penningmeester?</p>	<p>Nee</p> <p>n.v.t.</p> <p>n.v.t.</p> <p>n.v.t.</p> <p>n.v.t.</p> <p>n.v.t.</p>
<p>26. Hoe is uw pand geïsoleerd?</p>	<p>Hoofdbouw: Volgens normen 2003 Uitbouw: Volgens normen 2003</p> <p>Dak : Volgens normen 2003 Muur : Volgens normen 2003 Vloer : Volgens normen 2003 Glas : Volgens normen 2003</p>
<p>27. Kloppen voor zover bekend de feitelijke grenzen met de kadastrale eigendomsgrenzen ? (Dit houdt in dat u geen grond van derden in gebruik heeft of andersom.)</p>	<p>Ja</p>
<p>28. Van wie zijn de erfafscheidingen ? (gezien met de rug naar de achtergevel)</p>	<p>Links: gemeente Rechts: Wollegras 9 Achter: Koolzaadlaan 129</p>
<p>29. Is er gebouwd op grond van burens of andersom ?</p>	<p>Nee</p>
<p>30. Zijn voor alle bouwwerken (woning inclusief uitbouwen, aanbouwen, bijgebouwen zoals carport, schuur, garage, overkappingen en schuttingen de eventueel vereiste bouwvergunningen verleend?</p>	<p>N.v.t.</p>
<p>31. Zijn er toestellen die gehuurd/geleased/in bruikleen zijn ? (Bijv. geiser/boiler/Cv-ketel)</p>	<p>Nee</p>

32. Zijn er bijzonderheden inzake subsidies of belastingen? (Bijv. betaling BTW over zakelijk gedeelte, bouwgrond/baatbelasting, overdrachtsbelasting, verkrijging of terugbetaling subsidies.)	Nee
33. Is er toestemming/goedkeuring vereist voor deze verkoop van derden ? (Bijv. van gemeente, erfverpachter, VVE, kantonrechter of curator)	Nee
34. Wordt door verkoper een energielabel geleverd ?	Ja, is al verzonden op 12-06-2026
35. Is u verder nog informatie bekend die voor een koper mogelijk van belang is bij zijn beslissing over de aankoop en prijsbepaling ?	Nee

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: Wollegras 11, 3893HG Zeewolde

Datum: 12 juni 2026

ROERENDE ZAKEN

	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
Exterieur:			
tuinaanleg / (sier)bestrating /		X	
beplanting / erfafscheiding		X	
vijver		X	
buitenverlichting		X	
tuinhuisje / buitenberging		X	
Veiligheid / Alarm:			
veiligheidsloten			X
alarminstallatie			X
Rolluiken / Zonwering:			
rolluiken buiten voor			X
rolluiken buiten achter		X	
zonwering binnen voor			X
zonwering binnen achter			X
Jaloezieën / Lamellen:			
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
rookkanaal t.b.v. open haard		X	

	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
Warmwatervoorziening / CV:			
geiser			X
cv, type: centrale verwarming		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 (werkt niet)		X	
OVEN/MAGNETRON		X	
GASFORNUIS		X	
In- / Opbouwverlichting:			
inbouwverlichting / dimmers / keuken			X
inbouwverlichting / dimmers / ____			X
opbouwverlichting		X	
Sanitaire voorzieningen:			
wastafels, aantal: 3		X	
badkameraccessoires		X	
toiletaccessoires		X	
veiligheidsschakelaar wasautomaat			X
(Losse) Kast(en) / Planken:			
losse kast(en), aantal: één		X	
boeken- / legplanken			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:			
			X
Overige zaken:			
Meterkast in de hal op maat gemaakt		X	
Kledingkast 1e verdieping		X	
Kledingkast 2e verdieping		X	

RUIMTE VOOR UW AANTEKENINGEN

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.

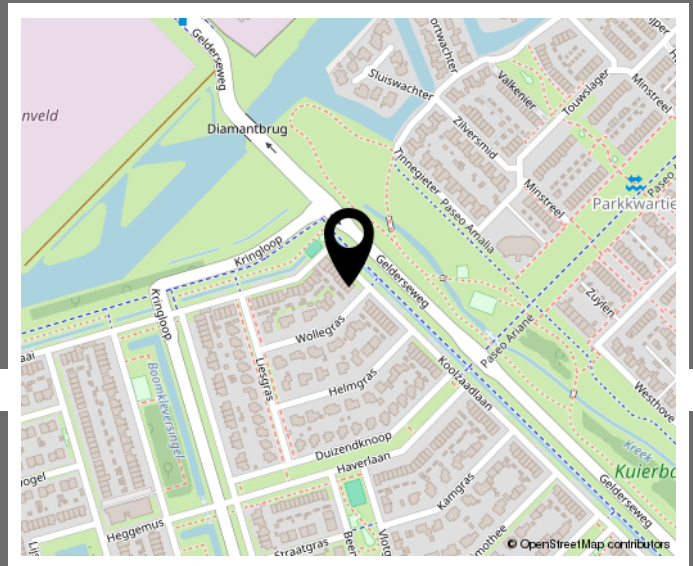
Overeenkomst

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.

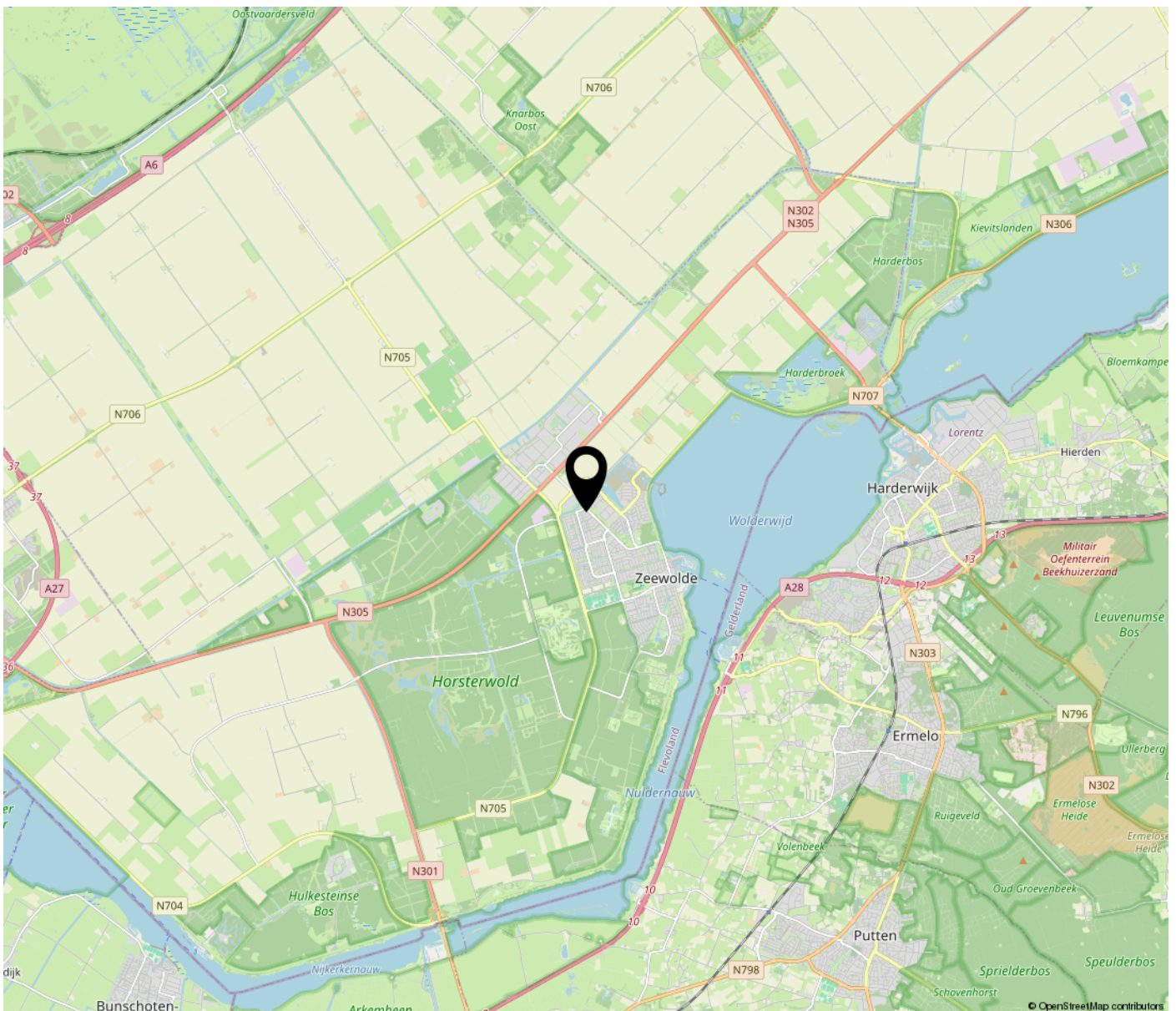
Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend.

LOCATIE OP DE KAART

WOON JIJ
BINNENKORT
OP DEZE
LOCATIE?



WOLLEGRAS 11
ZEEWOLDE



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

DAM
VASTGOED

Wollegras 11, Zeewolde



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



www.damvastgoed.nl

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