



Groote Kaap 9

3894 KD Zeewolde



MODERNE TUSSENWONING AAN HET WATER MET EIGEN LIGPLAATS



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.

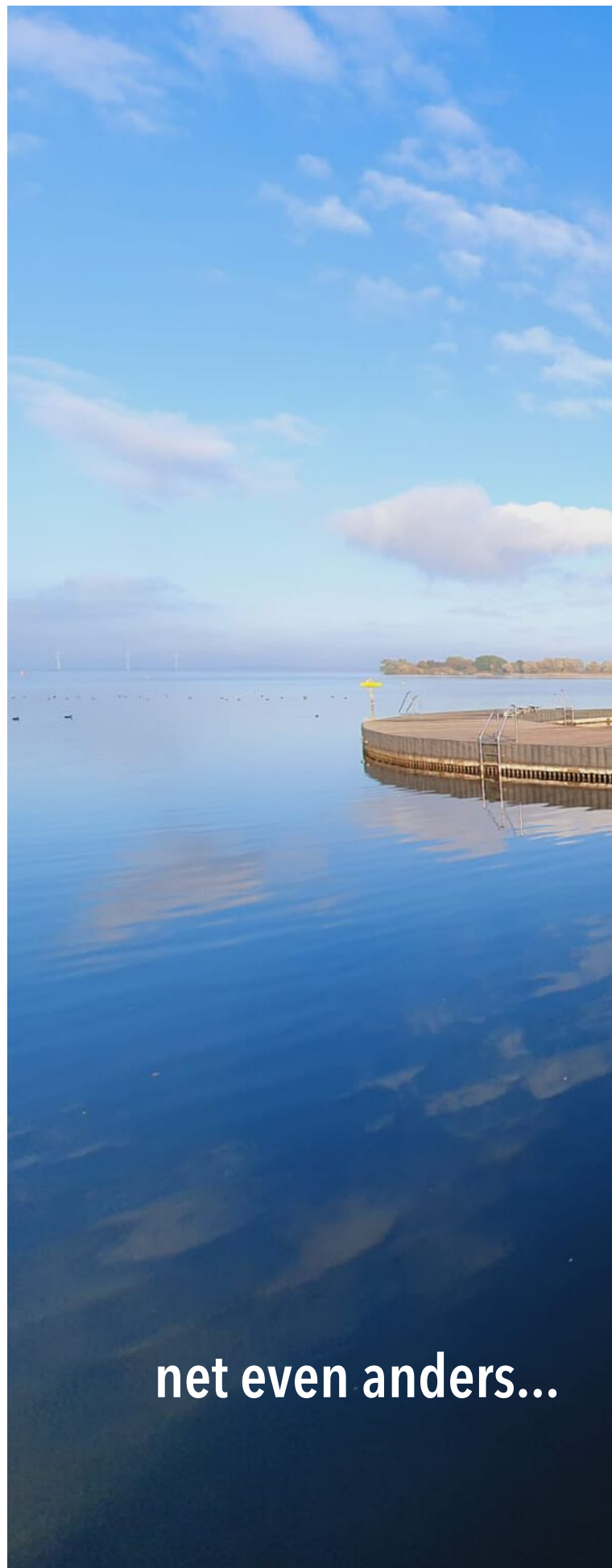
FLEXIBELE MAKELAAR

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.grootekaap9.nl



Bijzonderheden

- ✓ Bouwjaar 2023
- ✓ Drie slaapkamers (mogelijkheid tot meer)
- ✓ Energielabel A+++
- ✓ Eigen ligplaats voor een boot
- ✓ 12 zonnepanelen
- ✓ Mooie keuken en badkamer
- ✓ Mogelijkheden voor 4 of 5 slaapkamers
- ✓ Gasloos middels stadsverwarming

Groote Kaap 9

Zeewolde

Flevopand Makelaars is bijzonder trots u deze instapklare, duurzame en moderne woning op een unieke locatie te mogen aanbieden? Al lang op zoek? Stop dan met zoeken, want Groote Kaap 9 in Zeewolde biedt alles wat je hart begeert. Dit eigentijdse woonhuis uit 2023 is tot in de puntjes afgewerkt en combineert het comfort van nieuwbouw met de sfeer van thuis. En het mooiste van alles: U kunt snel verhuizen, zonder jaren op de oplevering van nieuwbouw te wachten! Deze energiezuinige tussenwoning met 3 tot 4 slaapkamers is gelegen in een kindvriendelijke wijk van Zeewolde, direct aan het water. Met een perceel van 150 m² en een riante tuin van circa 60 m², bestaande uit een voortuin én een zonnige achtertuin, is er altijd wel een plekje om te ontspannen, te spelen of samen te genieten van een gezellige barbecue. Ziet u het al voor u? Na een mooie dag varen legt u uw boot aan uw eigen ligplaats en steek je zo de barbecue aan terwijl de kinderen in de tuin spelen.

Met een energielabel A+++ zit je gebakken voor de toekomst. Alles in en rondom deze woning ademt duurzaamheid en comfort. Dankzij uitstekende isolatie en moderne installaties geniet je van lage energiekosten en een behaaglijk binnenklimaat, ongeacht het seizoen. Je hoeft je bovendien geen zorgen te maken over onverwachte kosten of klussen die nog gedaan moeten worden; werkelijk alles is spiksplinternieuw. De ligging van Groote Kaap 9 is uniek. Aan het water wonen was nog nooit zo bereikbaar! Sla vanuit je achtertuin zo het ruime sop op met uw eigen boot, of ontdek wandelend de groene omgeving. De wijk biedt volop voorzieningen voor jonge gezinnen: scholen, speelplekken, winkels en sportfaciliteiten zijn allemaal nabij. Ook forenzen zitten hier goed, met snelle verbindingen richting Almere, Harderwijk en Amersfoort.

Deze tussenwoning is ideaal voor jonge gezinnen én doorstromers die ruimte zoeken, maar tóch graag compact en energiezuinig willen wonen. De lichte woonkamer staat in open verbinding met de moderne keuken; perfect voor gezellige familiemomenten of borrels met vrienden. Boven heb je meerdere comfortabele slaapkamers, waarmee iedereen in huis zijn eigen fijne plek heeft. De badkamer en overige ruimtes zijn uiteraard helemaal van deze tijd en bieden veel comfort en stijl.

Niet langer wachten op een kavel of bouwvergunning je kan hier meteen intrekken en genieten van het leven aan het water. Met een huis dat nog ruikt naar nieuwbouw, duurzame installaties, een eigen aanlegplaats én een verzorgde achtertuin aan het water, is dit een kans die je niet wilt laten schieten.

Jachthaven: In de haven aan de achterzijde van het huis heeft u een eigen ligplaats welke kadastraal ingemeten is, de haven is alleen toegankelijk voor de bewoners aan de haven en is afgesloten middels een brug welke alleen door de bewoners bediend kan worden, uw boot ligt dus dichtbij, veilig en u heeft direct toegang tot open vaarwater. Voor de haven is een VVE opgericht die voorziet in onderhoud en exploitatie kosten de jaarlijkse bijdrage voor deze VVE is 780,- per jaar 65,- euro per maand.

Indeling:

Begane grond: Via de entree aan de voorzijde betreedt u de hal, waar zich de meterkast, de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping bevinden. Vanuit de hal is de leefruimte toegankelijk.

De begane grond beschikt over een lichte, doorzonwoonkamer met een open karakter.

Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet de woonkamer van veel natuurlijke lichtinval. Aan de achterzijde geven openslaande deuren direct toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken. De keuken biedt voldoende werk- en bergruimte en staat in directe verbinding met de woonkamer, wat zorgt voor een gezellige en open leefomgeving.

Onder de trap bevindt zich een praktische trapkast, ideaal voor het opbergen van proviand of huishoudelijke spullen.

Eerste verdieping: De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De royale hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kleding kast. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers. Deze kamers zijn uitstekend geschikt als kinder-, werk-, hobby- of logeerkamer. De badkamer is praktisch ingedeeld met mooie natuurlijke kleuren en voorzien van een douche, wastafel en toilet.

Tweede verdieping: Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar deze verdieping bestaat uit een ruime zolderkamer die voor diverse doeleinden geschikt is, zoals een extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Door de open indeling biedt deze verdieping veel mogelijkheden.

Daarnaast is er een aparte berging aanwezig met opstelplaats voor de technische installaties. Achter de knieschotten aan zowel de voor- als achterzijde bevindt zich extra bergruimte, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die u uit het zicht wilt bewaren. Wie weet vaar jij straks elke dag weg vanuit je eigen tuin en maakt u uw mooiste herinneringen op Groote Kaap 9.

Omgeving

De woning is gelegen in de geliefde en waterrijke woonwijk Havenkwartier in Zeewolde. Deze moderne wijk kenmerkt zich door haar ruime opzet, eigentijdse architectuur en de directe ligging aan het water, wat zorgt voor een rustige en aangename woonomgeving.

Op korte afstand bevinden zich diverse voorzieningen, waaronder supermarkten, basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en gezondheidszorg. Ook het gezellige centrum van Zeewolde met een gevarieerd aanbod aan winkels, horecagelegenheden en de jachthaven is eenvoudig per fiets of auto bereikbaar.

Voor liefhebbers van natuur en recreatie biedt de omgeving volop mogelijkheden. De uitgestrekte bossen van het Horsterwold, de stranden aan het Wolderwijd en diverse wandel- en fietsroutes liggen op korte afstand.

Daarnaast zijn er verschillende speelvoorzieningen en groenstroken in de wijk aanwezig, waardoor het een fijne woonomgeving is voor zowel gezinnen als rustzoekers.

Dankzij de centrale ligging in Flevoland zijn steden als Harderwijk, Amersfoort, Almere en Lelystad goed bereikbaar via de uitvalswegen A6 en A28. Hiermee combineert Havenkwartier de rust van wonen aan het water met uitstekende verbindingen naar de Randstad en omliggende regio's.

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.



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?

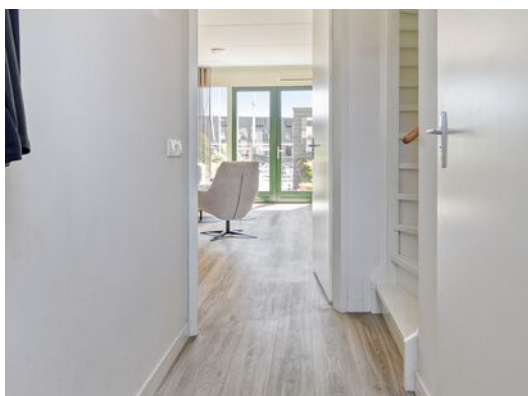
Wat je ook kiest,
je krijgt altijd ons advies

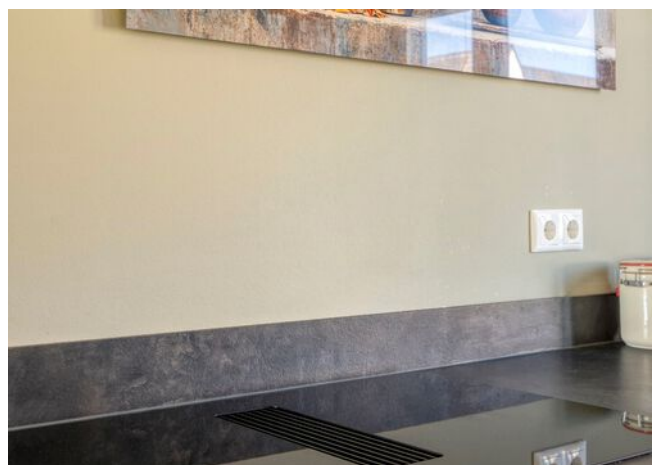
Kijk op [hypotheeker.nl](https://www.hypotheeker.nl)



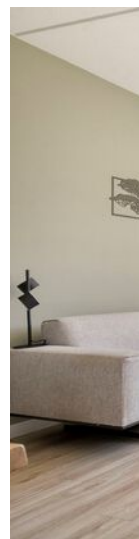
Jazeker. De Hypotheker.

Zeewolde, Raadhuisstraat 40, 036 525 3999

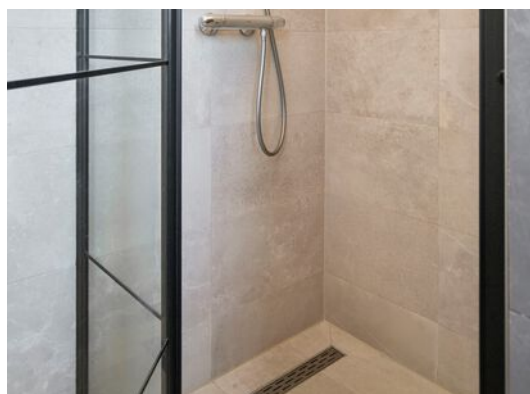
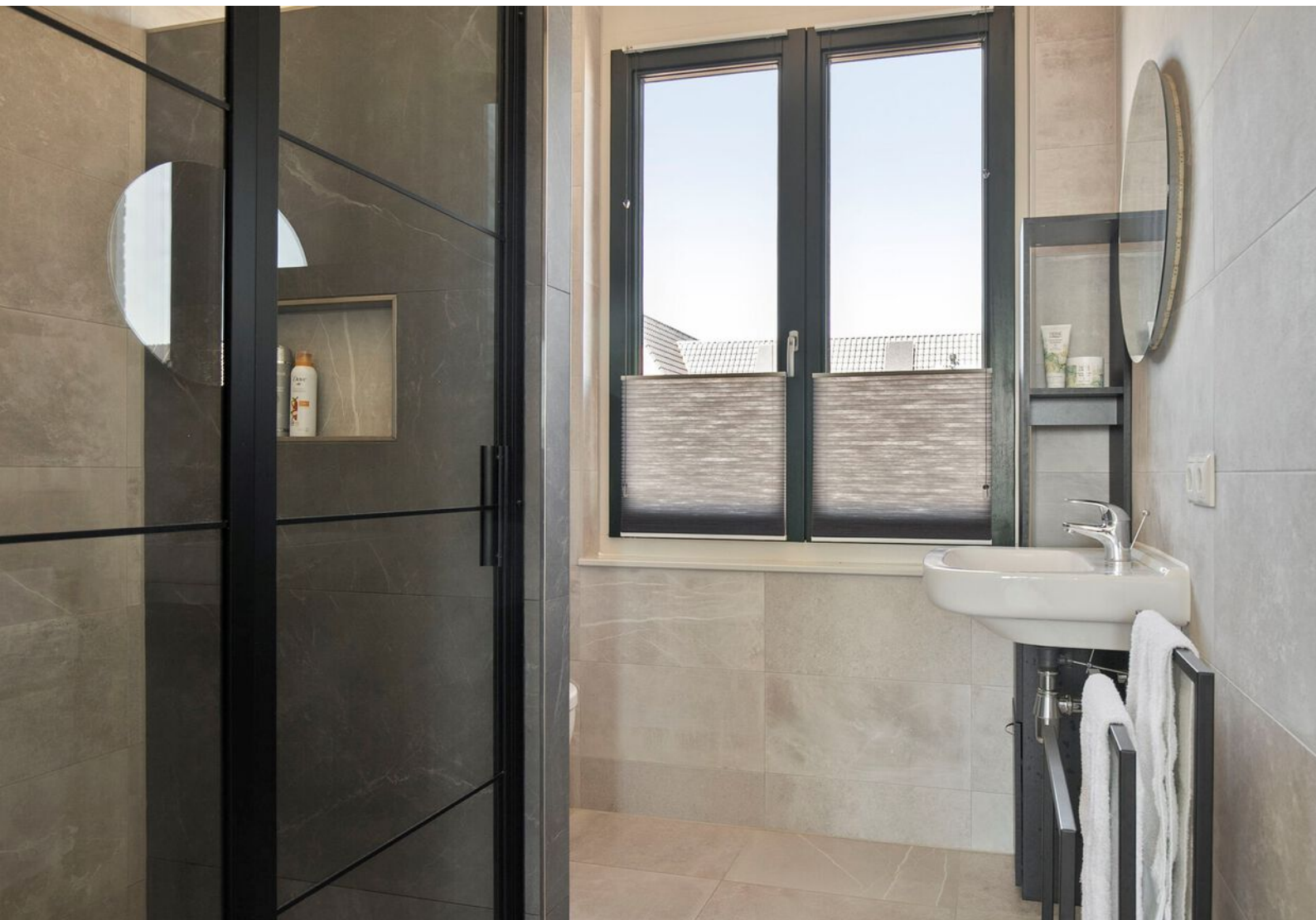




Meer informatie op www.grootekaap9.nl

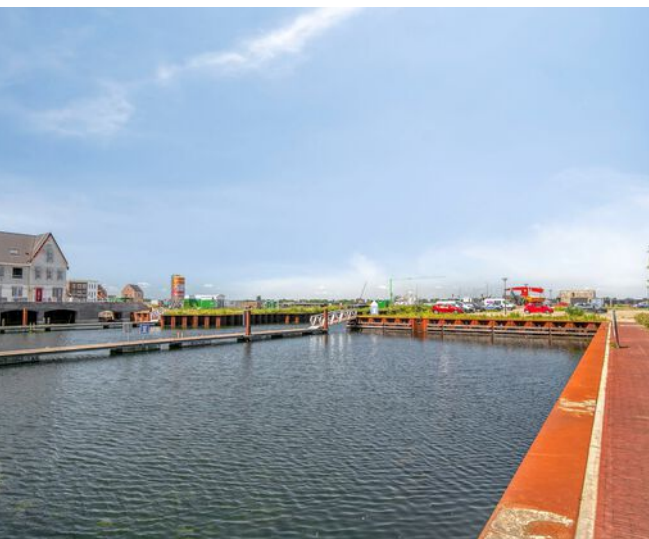
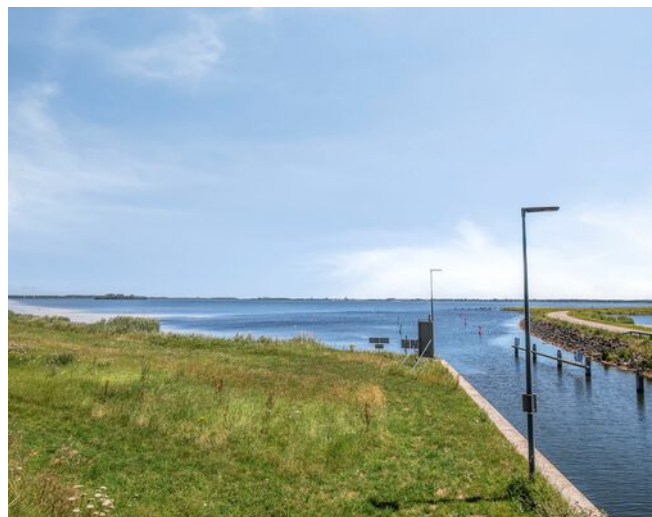




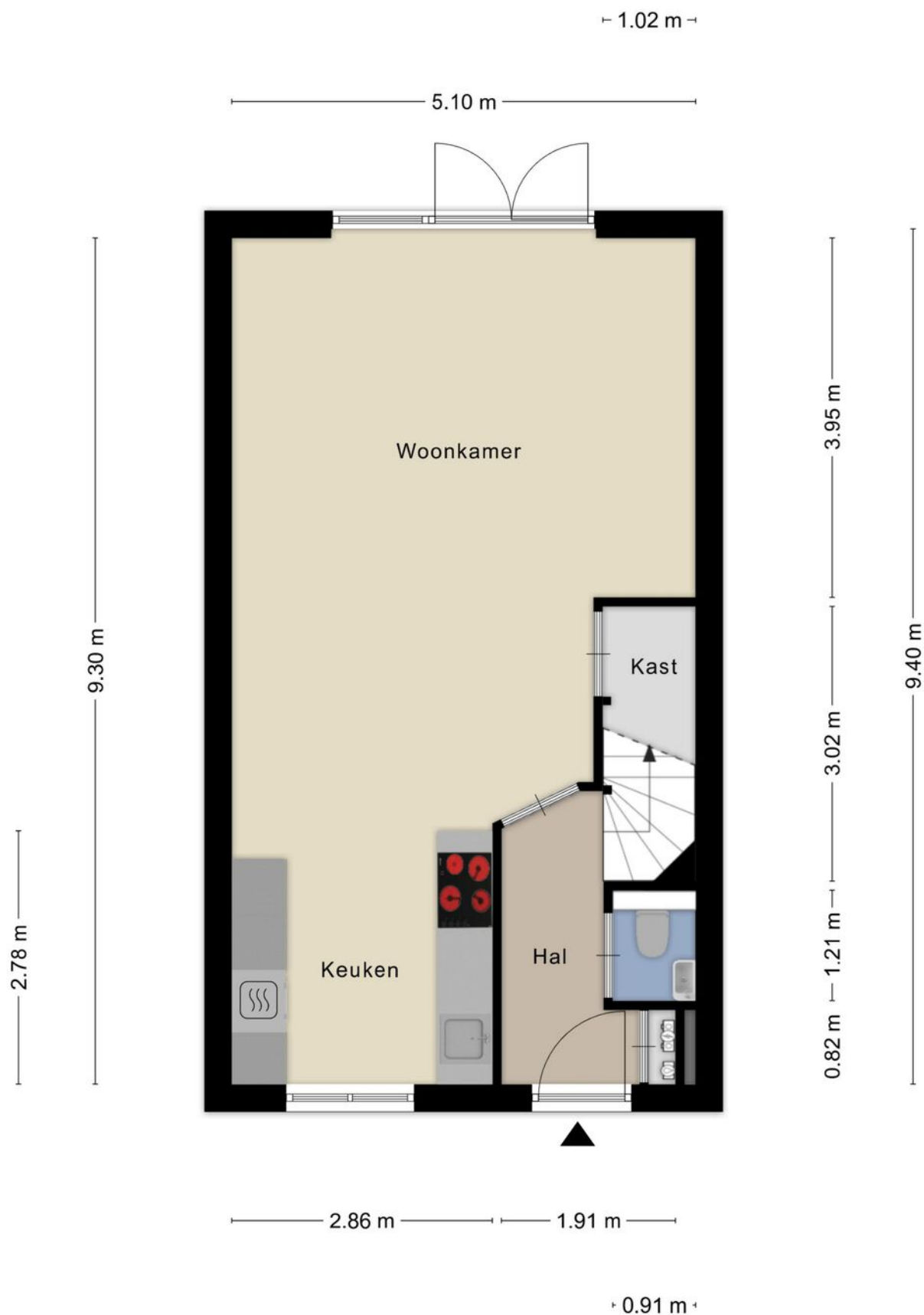








Plattegrond



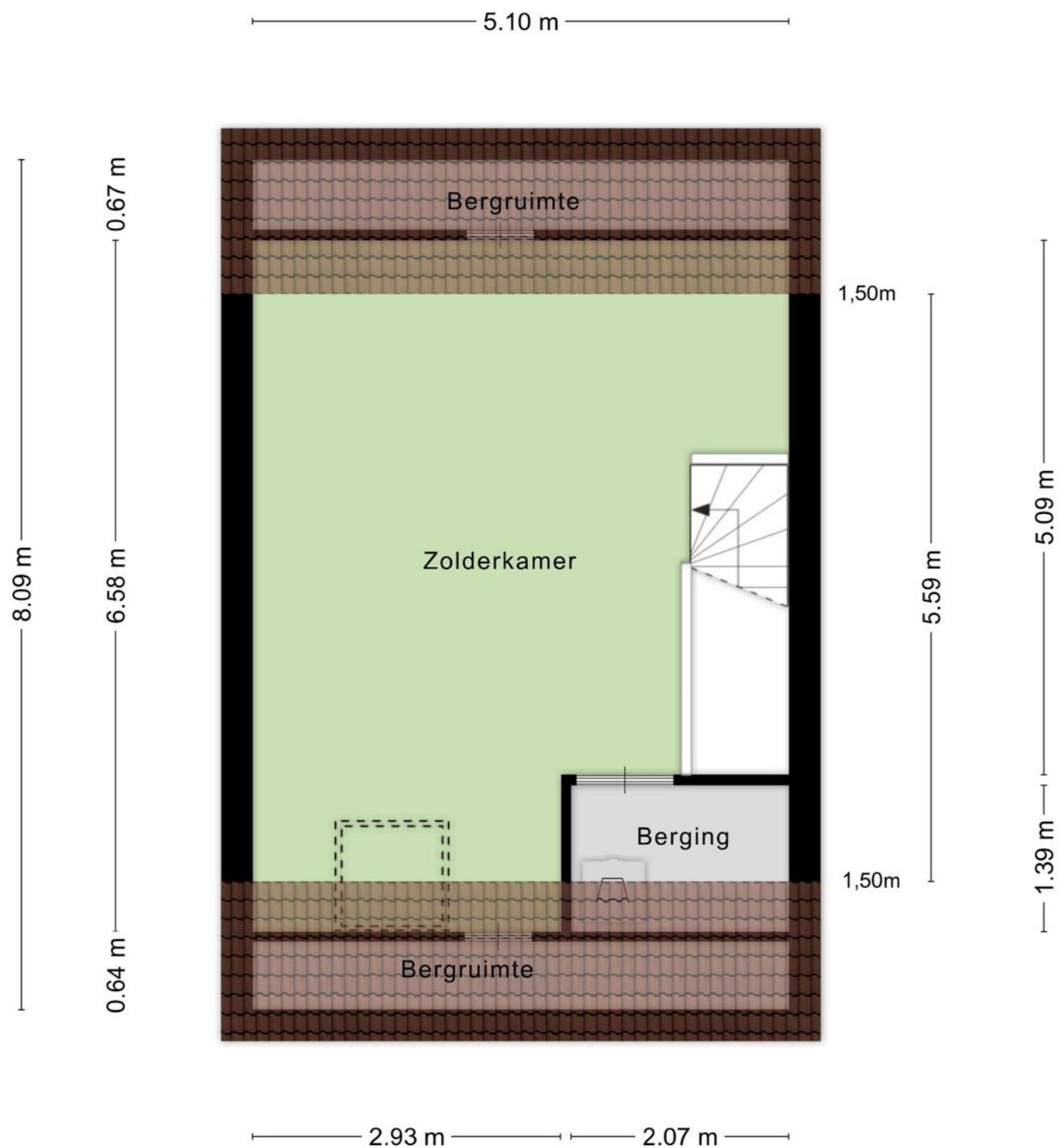
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

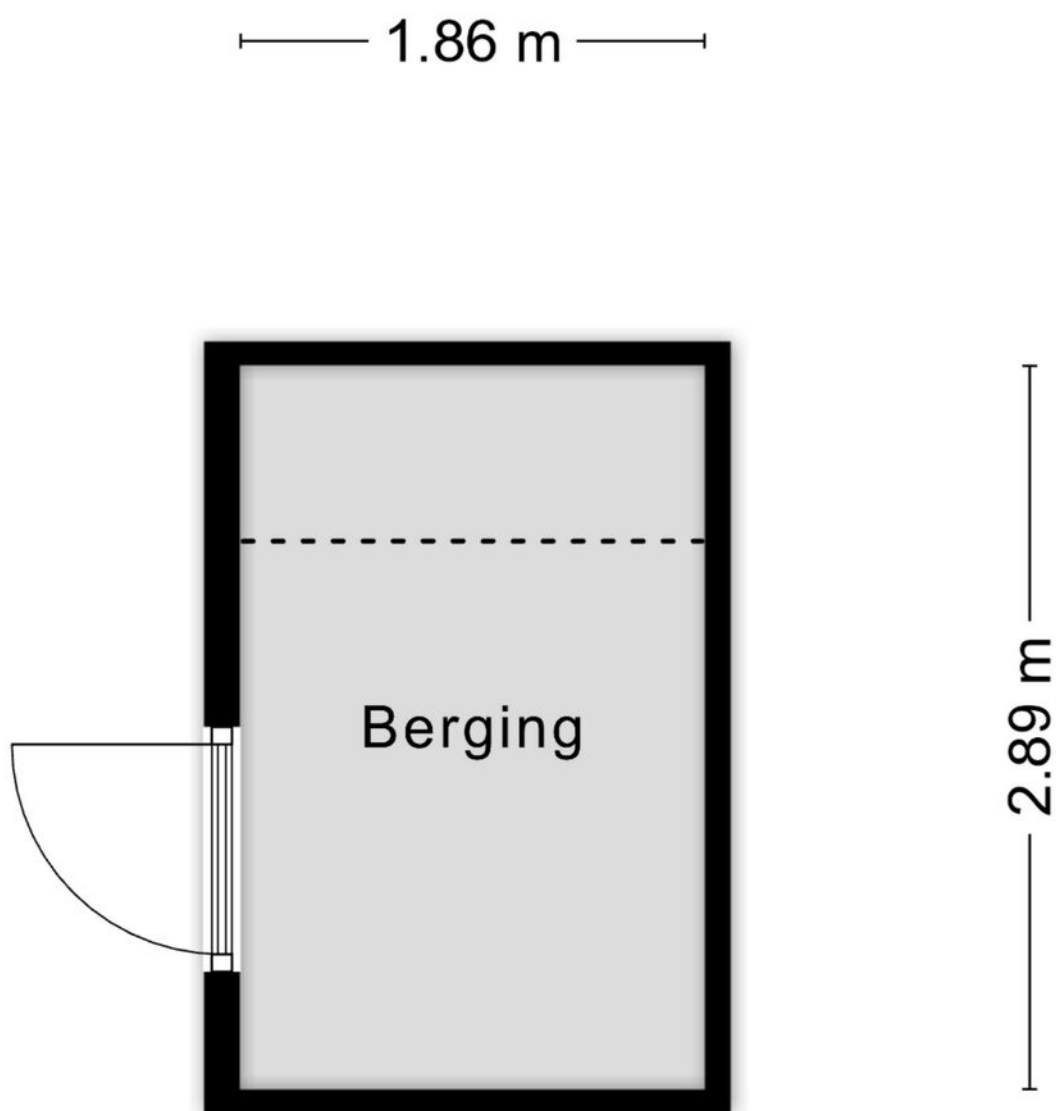


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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.hypotheeker.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