

TE KOOP

Cumulus 77 | Zeewolde

Vraagprijs: € 698.000 k.k.



Kantoor Harderwijk
Bruggestraat 24
3841 CP Harderwijk

Kantoor Ermelo
Stationsstraat 123
3851 ND Ermelo

0341 456 455
info@randmeermakelaars.nl
www.randmeermakelaars.nl

RANDMEER
MAKELAARS  NL

Welkom bij, Randmeer Makelaars!

Wij willen jou allereerst hartelijk danken voor de interesse in deze woning. Tijdens een bezichtiging en met deze brochure willen wij jou zo goed mogelijk informeren over dit huis. Deze brochure beschikt o.a. over een uitgebreide foto presentatie, een kadastrale kaart en plattegronden. Verder beschikt deze woning over een eigen woningwebsite. De doorverwijzing en QR code kun je verderop in deze brochure vinden.



Benieuwd naar de waarde van jouw woning en eens kennismaken? Dat kan gratis en vrijblijvend! Bij één van onze kantoren in Harderwijk of Ermelo of bij jou thuis. Uiteraard onder het genot van een kop koffie.



Benieuwd naar
deze woning?

**Blader snel
verder!** ➔

Kenmerken van de woning



Bouwjaar

1997



Inhoud

525 m³



Perceeloppervlakte

551 m²



Woonoppervlakte

146 m² (incl. 23 m overig inpandig)



Kamers

5



Slaapkamers

4



Badkamers

1



Energie label

B



Omschrijving

VRIJSTAANDE VILLA MET GARAGE EN PRACHTIGE TUIN
MET VERANDA OP EEN HEERLIJKE PLEK!

Bent u op zoek naar een met zorg onderhouden vrijstaande woning met veel leefruimte, een stijlvolle afwerking én een prachtig aangelegde tuin waar u in alle rust kunt genieten? Dan is Cumulus 77 in Zeewolde absoluut een bezichtiging waard.

Deze goed onderhouden vrijstaande woning is gebouwd in 1997 en staat op een royaal perceel van 551 m² eigen grond. De woning beschikt o.a. over een aangebouwde garage en maar liefst vier slaapkamers. Daarnaast zorgen de moderne keuken, de in 2023 vernieuwde badkamer en de 15 zonnepanelen voor een comfortabel en duurzaam woongenot.

Wat direct opvalt is de verzorgde uitstraling van zowel de woning als de schitterende tuin. De fraai aangelegde voor- en achtertuin vormen samen een groen geheel met volwassen beplanting, siergrassen, hortensia's en meerdere terrassen. Onder de royale en sfeervolle veranda geniet u vrijwel het hele jaar door van het buitenleven en dankzij de groene erfafscheidingen ervaart u hier veel privacy.

Ook de ligging is bijzonder aantrekkelijk. De woning bevindt zich in een rustige, ruim opgezette en groene woonwijk, op korte afstand van het centrum van Zeewolde. Supermarkten,

basisscholen, voortgezet onderwijs, sportvoorzieningen, een golfbaan en diverse natuurgebieden zijn eenvoudig per fiets of zelfs te voet bereikbaar. Op korte afstand vindt u tevens het Wolderwijd en de jachthaven van Zeewolde. Een fijne woonomgeving waar rust, ruimte en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn.

Binnen treft u een verrassend ruime en lichte woning aan. De straatgerichte woonkamer beschikt over grote raampartijen en staat in open verbinding met de woonkeuken aan de achterzijde. Deze is voorzien van een eiland, diverse inbouwapparatuur en openslaande deuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een luxe badkamer die in 2023 volledig is vernieuwd. De badkamer beschikt over een royale inloopdouche, een modern wastafelmeubel, een verlichte (dimbare) en verwarmde spiegel, een wandcloset en comfortabele vloerverwarming. De tweede verdieping biedt een volwaardige vierde slaapkamer met praktische bergruimte op de voorzolder.



Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning aantrekkelijk. Zo zijn er in 2022 15 zonnepanelen geplaatst, is de woning voorzien van HR-beglazing, een warmte-terugwinsysteem en een eigen laadpunt voor een elektrische auto.

Kortom: een goed onderhouden vrijstaande woning op een prachtige locatie, met veel ruimte, een heerlijke tuin en een hoog afwerkingsniveau. Een woning waar u jarenlang met veel plezier kunt wonen.

INDELING

Begane grond: hal/entree met meterkast, garderobe en toiletruimte met fonteintje, ruime, straatgerichte woonkamer met grote raampartijen en openslaande deuren naar de achtertuin, moderne open woonkeuken met eiland en diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, gaskookplaat, oven, afzuigkap en een Amerikaanse koel-/vriescombinatie met ijsblokjesafgifte, vanuit de keuken eveneens openslaande deuren naar de tuin, praktische wasruimte met aansluiting voor de wasmachine en droger en toegang tot de aangebouwde garage.

1e verdieping: overloop met toegang tot drie slaapkamers, allen voorzien van Velux dakramen met plisségordijnen, moderne badkamer (2023) uitgerust met een ruime inloopdouche, wandcloset, wastafelmeubel met verwarmde

en dimbare spiegel en comfortabele vloerverwarming, technische ruimte met de cv-opstelling.

2e verdieping: voorzolder met de opstelling van het warmte-terugwinsysteem en een ruime vierde slaapkamer met dakraam en praktische bergruimte.

VOORZIENINGEN

De centrale verwarming en de warmwatervoorziening geschieden via een heteluchtsysteem in combinatie met centrale verwarming. Tevens is de woning uitgerust met een warmte-terugwinsysteem, mechanische ventilatie, HR-beglazing en 15 zonnepanelen (2022). Alle Velux dakramen zijn voorzien van plissé-vouwgordijnen. Daarnaast beschikt de woning over een eigen laadpunt voor een elektrische auto.

PARKEREN en BERGING

De woning beschikt over een aangebouwde garage en een ruime oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarnaast is er voldoende openbare parkeerruimte in de directe omgeving.



VERDER / TUIN

De rondom aangelegde tuin is met veel zorg ontworpen en onderhouden door een hovenier. De achtertuin biedt optimale privacy en beschikt over meerdere terrassen, fraaie borders, volwassen beplanting en een royale (ca 8,5 x 3,5 meter) veranda waar u van het vroege voorjaar tot ver in het najaar heerlijk buiten kunt zitten. Door de afwisseling van zon- en schaduwplekken is er op elk moment van de dag een fijne plek te vinden.

BROCHURE

Van deze woning is een unieke woningwebsite (Cumulus77.nl) beschikbaar. Op deze website vindt u de complete brochure, plattegronden, foto's en alle aanvullende informatie over de woning.

N.B. Het vermelde woonoppervlak is inclusief de overige inpandige ruimte op de verdieping. Deze ruimte bevindt zich onder de schuine kap, waar een deel van de vloer een stahoogte heeft van minder dan 1,50 meter. Volgens de officiële NEN 2580-meetinstructie bedraagt het woonoppervlak 123 m² en de overige inpandige ruimte 23 m²





GRATIS WAARDEBEPALING

Een goed vertrekpunt om te weten wat jouw mogelijkheden binnen de woning markt zijn, is het laten bepalen van de waarde van jouw huidige woning. Wij doen het graag en geheel vrijblijvend voor jou. Scan de QR-code voor meer informatie.

























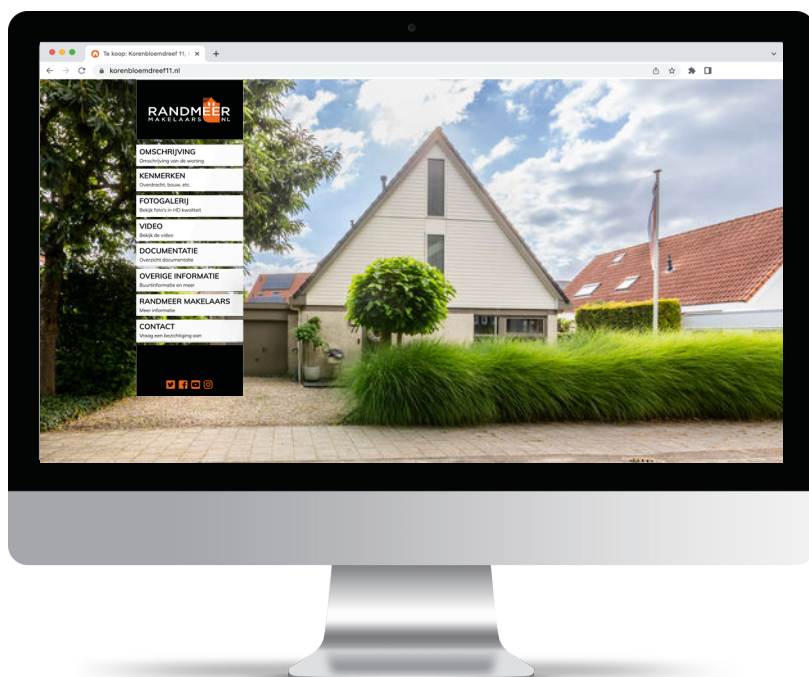


www.Cumulus77.nl



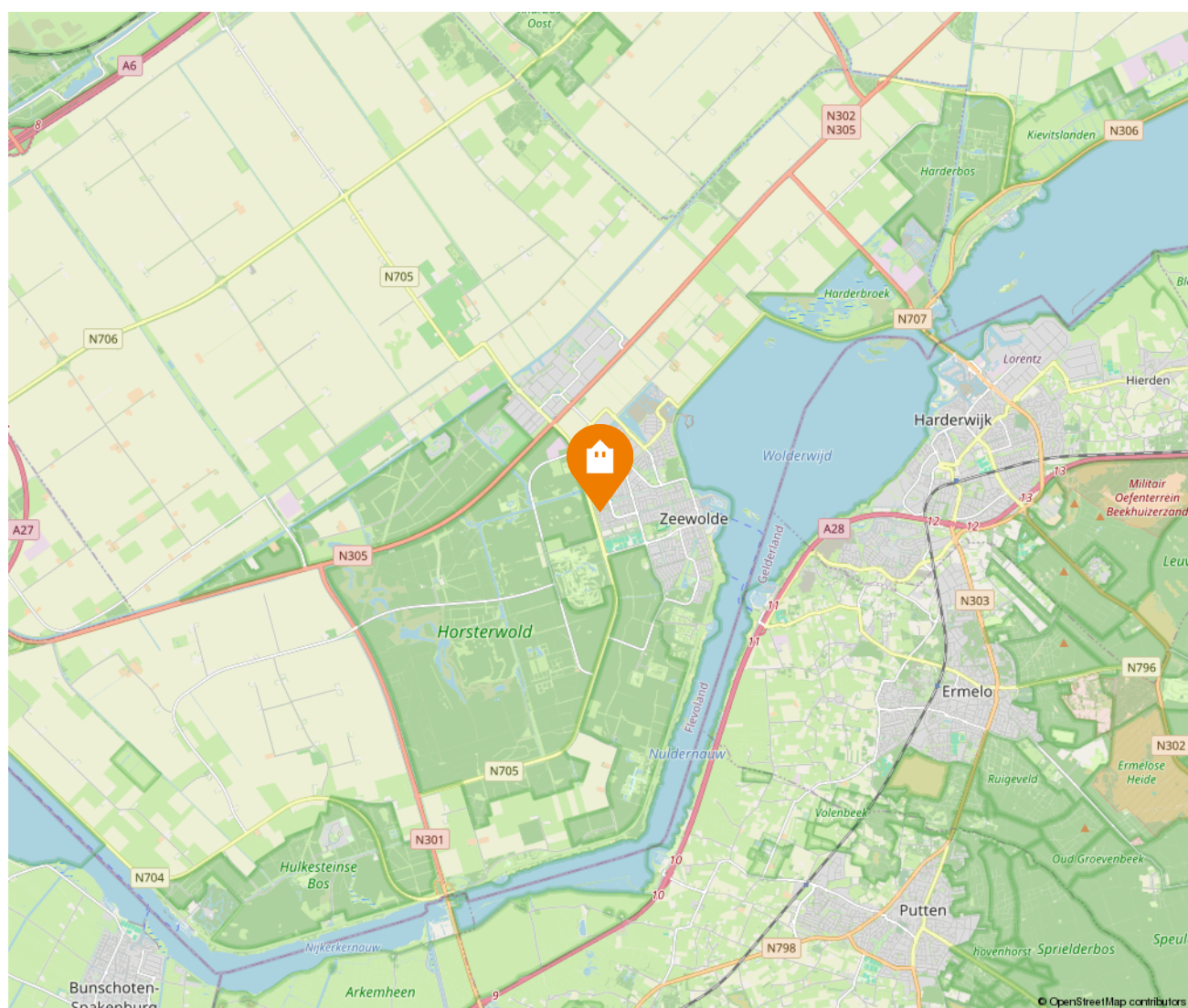
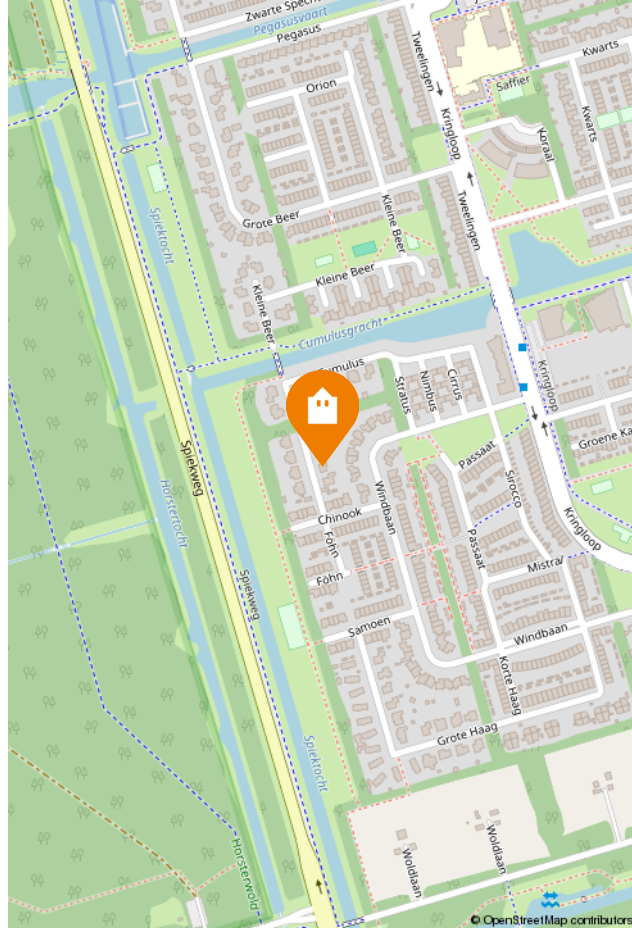
MEER INFORMATIE?

Scan de QR code met je mobiel en bekijk de unieke woningwebsite en verdere verkoopdocumentatie.



Locatie van de woning op de kaart!

Cumulus 77 ligt in een rustige, groene en kindvriendelijke woonwijk met veel openbaar groen en een ruim opgezette inrichting. Scholen, speelvoorzieningen, winkels en sportfaciliteiten (o.a. golfbaan) bevinden zich op korte afstand. Ook het centrum van Zeewolde en de natuur- en recreatiegebieden rondom het Wolderwijd zijn eenvoudig bereikbaar.



Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zeewolde	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 741	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 oktober 2025
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.

Energielabel



Rijksoverheid

Energielabel woning

Cumulus 77

3893DA Zeewolde

BAG-ID: 0050010000359146

Veel besparingsmogelijkheden



Energielabel B

Registratienummer 777370062
Datum van registratie 31-12-2020
Geldig tot 31-12-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning
	Bouwperiode	1992 t/m 1999
	Woonoppervlakte	>140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Ongeveer 12 cm isolatie (aantoonbare Rc-waarde 3,0)
4.	Dakisolatie	Ongeveer 12 cm isolatie (aantoonbare Rc-waarde 3,0)
5.	Vloerisolatie	Ongeveer 12 cm isolatie (aantoonbare Rc-waarde 3,0)
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd voor 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Balansventilatie



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

- Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
- Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning
- Een HR107-combiketel voor de verwarming van uw woning en warmwater
- Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning
- Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Wietsje Hiemstra
Examnummer 487
KvK nummer 01178634

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

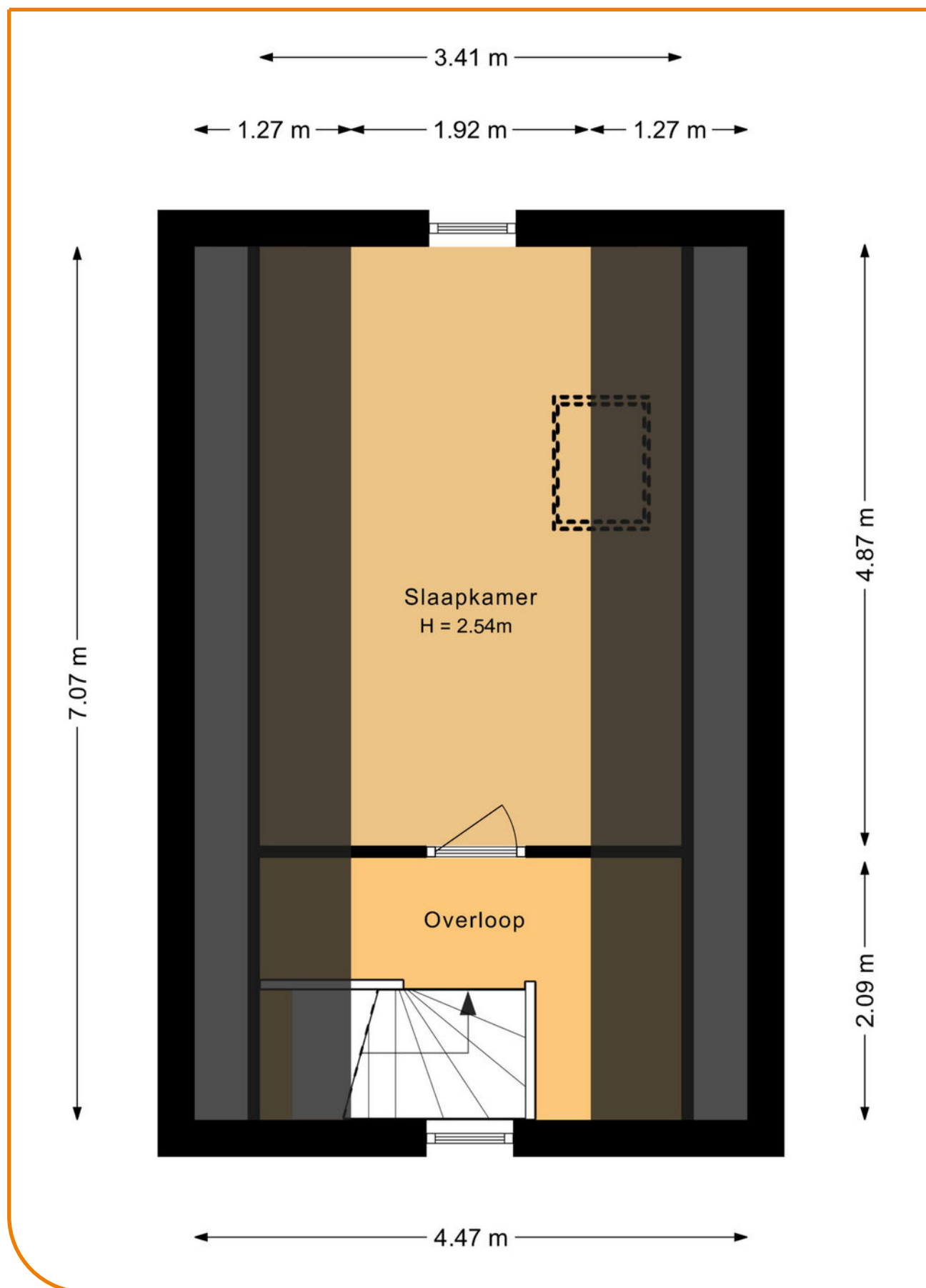
Plattegrond |



Plattegrond



Plattegrond



Meetrapport

Gebruikersoppervlakte en Bruto inhoud

Project : Zeewolde, 3893 DA, Cumulus 77
Opdrachtgever : Shofu Shots & Photos
Datum berekening : 03-07-2026



Totaal Woning	Totaal Gebruiksoppervlak wonen	m2	123
	Overige inpandige ruimte	m2	23.1
	Gebouwgebonden buitenruimte	m2	23.1
	Externe Bergruimte	m2	0
	Totaal Bruto inhoud woning	m3	525

Begane grond	Totaal Gebruiksoppervlak wonen	64.6
	Gebruiksoppervlak bouwlaag	87.7
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0
	Overige inpandige ruimte	23.1
	Gebouwgebonden buitenruimte	23.1
	Externe Bergruimte	0

Eerste verdieping	Totaal Gebruiksoppervlak wonen	45.0
	Gebruiksoppervlak bouwlaag	45.0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0
	Overige inpandige ruimte	0
	Gebouwgebonden buitenruimte	0
	Externe Bergruimte	0

Tweede verdieping	Totaal Gebruiksoppervlak wonen	13.6
	Gebruiksoppervlak bouwlaag	13.6
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0
	Overige inpandige ruimte	0
	Gebouwgebonden buitenruimte	0
	Externe Bergruimte	0

De meting en berekeningen zijn uitgevoerd volgens de "Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen" en "Meetinstructie Bruto inhoud woningen" zoals beschreven in de NEN2580:2007 NL, getiteld "Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden," inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Dit meetcertificaat is onderworpen aan de veronderstellingen en voorbehouden die worden vermeld in dit meetrapport. Als Shofu Shots & Photos binnen drie dagen geen reactie ontvangt, gaan we ervan uit dat u akkoord gaat met dit meetrapport. © Shofu Shots & Photos

Hoewel de inmeting en berekeningen zorgvuldig, te goeder trouw en naar eer en geweten zijn uitgevoerd, aanvaardt Shofu Shots & Photos geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele fouten of omissies in de berekeningen.

Buurtinformatie

Buurtinformatie - Zeewolde / Derde woonwijk

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 14%

25 - 44: 24%

45 - 64: 33%

65+: 13%

Huishoudens



Eenpersoons: 25%

Zonder kinderen: 31%

Met kinderen: 44%

Koop / huur



Koop: 79%

Huur: 21%

51%



49%



1,4 per huishouden



Gemiddelde
woningwaarde:

€ 418.000



Over Randmeer Makelaars

Randmeer Makelaars is een kantoor van nu, maar met een kwaliteit die je 'traditioneel' mag noemen. We werken gedreven en met passie en gaan altijd voor het beste resultaat voor onze klanten. Bij huizen draait het om mensen, om gevoel. Wij snappen de emoties die daarbij komen kijken. Met onze kantoren in Harderwijk én Ermelo zijn we altijd dichtbij. Sinds 2006 werken we

vanuit ons moderne en gezellige kantoor in het historisch centrum van Harderwijk. Kom eens bij ons langs om kennis te maken. De koffie staat klaar!! Sinds april 2022 zijn wij gestart met ons prachtige kantoor in het centrum van Ermelo aan de Stationsstraat 123!



Het team van Randmeer Makelaars



Danny Klaassen
Eigenaar | NVM register
makelaar en taxateur



Maurits Buis
Eigenaar | NVM register
makelaar en taxateur



Sem Brouwer
NVM makelaar - taxateur



Ilse van den Brink
Vastgoedadviseur



**Gerdien van
Wijngaarden**
Commercieel medewerker



Marrit Landman-Visser
Assistent makelaar -
woningstylist



Jasper van der Burg
NVM makelaar i.o. -
commercieel medewerker



Nassim Ezzoubir
Vastgoedfotograaf -
dronespecialist





Aankoopmakelaar

Je gaat een huis kopen. Iets wat de meeste mensen maar een paar keer in hun leven doen. Een spannende, emotionele gebeurtenis die vraagt om professionele begeleiding. Zakelijk en zonder roze bril. Uitsluitend in jouw belang. Een aankoopmakelaar bespaart je tijd, geld en heel veel zorgen.



SCHRIJF JE IN ALS ZOEKER!

Scan de QR code met je mobiel en vul het zoekformulier in!



RANDMEER MAKELAARS ZORGT VOOR:

Een aankoopstrategie op maat
Professionele en scherpe onderhandelingen
Bouwkundige inspecties en keuringen en advies hierover
Een **gratis waardebepaling** van het huis dat je op het oog hebt
Marktkennis en kennis van de wet- en regelgeving

Kennis van ontbindende voorwaarden, uitsluitingsclausules en boetebedingen
Controle van de notariële akte van levering
Controle van de afrekening van de notaris
Inspectie van de woning voor overdracht bij de notaris.

En uiteraard profiteer je als koper van ons uitgebreide netwerk. Bijvoorbeeld wanneer je een taxateur, een notaris of hypotheekadvies nodig hebt. Wij werken in de regio Harderwijk, Ermelo, Putten, Hierden, Hulshorst en Zeewolde.

Reviews

WAT OPDRACHTGEVERS OVER ONS ZEGGEN

Sinds de oprichting van ons makelaarskantoor in 2006 hebben wij al veel tevreden opdrachtgevers mogen helpen met de verkoop en aankoop van hun woning. Benieuwd naar ervaringen van opdrachtgevers die u voor gingen? Bekijk onze website voor nog meer referenties.

Meer reviews over
ons kantoor lezen?



“Na eerdere ervaringen wederom via Randmeer Makelaars snel en succesvol verkocht”

Randmeer is een zeer fijne makelaar. Professioneel team, welke o.a. qua online marketing en communicatie er bovenuit springen. De contacten met Maurits en de andere collega's verliepen vlekkeloos, ze doen altijd een stapje extra. Zowel de aankoop als de verkoop van mijn woning liepen via Randmeer. Absoluut een aanrader.

Timo & Yvonne geven ons een

9

Na fijne ervaringen tijdens de koop van ons droomhuis ook de verkoop toevertrouwd aan Randmeer Makelaars.

Kenmerkend voor deze makelaar is dat ze oprecht van hun vak houden en betrokken zijn, en dat ook uitstralen. We hebben dit vooral ervaren in hun deskundige begeleiding en advisering gedurende het verkoopproces, van begin tot eind. De communicatie was open en helder. Altijd werden we goed op de hoogte gehouden en hun bereikbaarheid was uitstekend.

Agri & Erica geven ons een

9.8

Verdere informatie

ONDERZOEKSPlicht VOORBEHOUD

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeks-plicht en moet zich inspannen om omschrijving de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bij-voorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

VOORBEHOUD BOUWKUNDIGE KEURING

Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waar binnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Daarnaast kan je een maximum bedrag aan directe herstelkosten opgeven. Indien de directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven bedrag, kun je als koper afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling treden. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer, rotte kozijnen e.d.). Zowel het bedrag als de tijd waarbinnen je af kunt zien van de koop op basis van de bouwkundige keuring kunnen in de koopakte worden opgenomen. Dit gebeurt altijd in overleg. Als de bouwkundige keuring niet opgenomen is in de koopovereenkomst, maar je wel een keuring wilt laten uitvoeren, zal dit altijd worden uitgevoerd na de drie dagen wet-telijke bedenktijd.

PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekker instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheek-adviseur te overleggen.

FUNDERINGSONDERZOEK

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan houtenpoalfundering. Wij zorgen dat, als er rapporten van de fundering aanwezig zijn deze digitaal ter beschikking worden gesteld. Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een on-afhankelijke taxateur. Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

OVEREENKOMST

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt. Hierbij is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend en kan de koop nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

WAARBORG SOM C.Q. BANKGARANTIE

Een waarborgsom c.q. bankgarantie dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Je betaalt de waarborgsom aan de notaris en dit bedrag wordt bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouw woning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond wordt er een niet-bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

Ook verkoopplannen?

Heb jij ook verkoopplannen en ben je benieuwd naar de waarde van jouw huidige woning? Neem contact met ons op voor een **gratis** waardebepaling!



Bekijk ons complete woning aanbod op [randmeermakelaars.nl](https://www.randmeermakelaars.nl)



Kantoor Harderwijk
Bruggestraat 24
3841 CP Harderwijk

Kantoor Ermelo
Stationsstraat 123
3851 ND Ermelo

0341 456 455
info@randmeermakelaars.nl
www.randmeermakelaars.nl

RANDMEER
MAKELAARS  NL