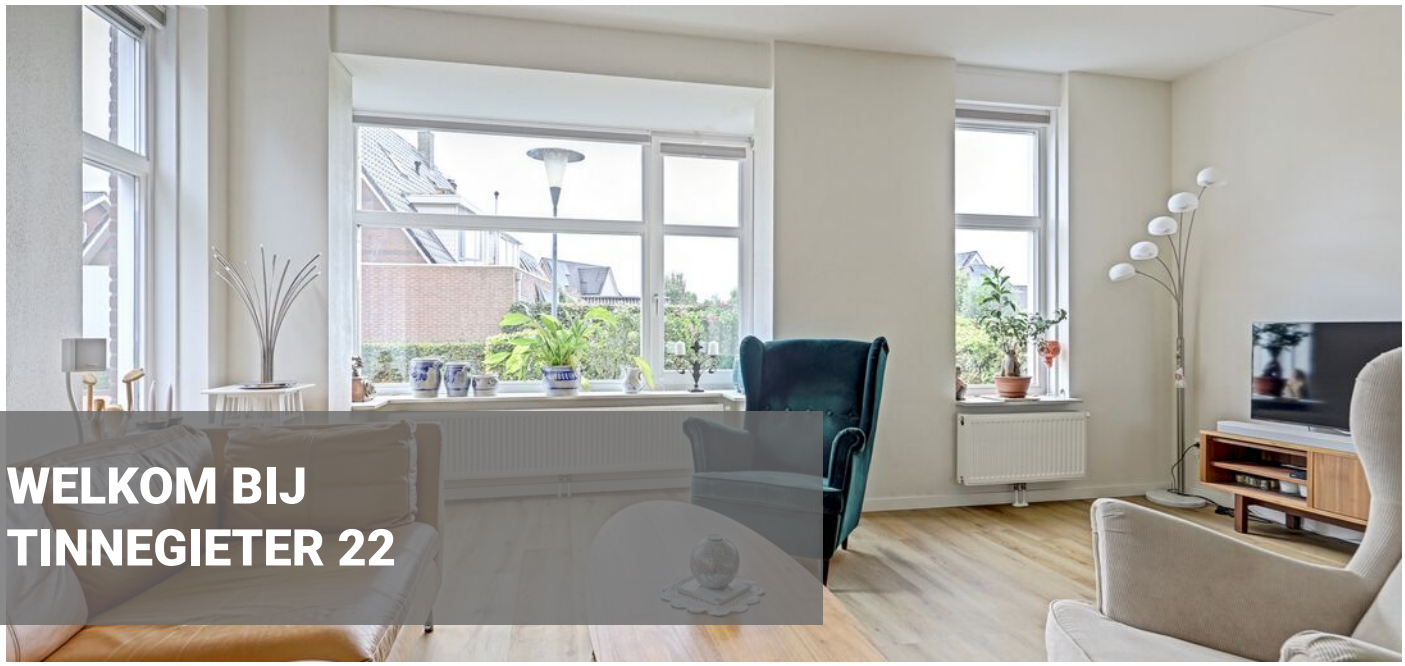
Riante tweekapper met vrij uitzicht

TINNEGIETER 22
ZEEWOLDE

Vraagprijs € 645.000,- k.k.



WELKOM BIJ TINNEGIETER 22

OMSCHRIJVING

Zeewolde is een prachtig dorp om te wonen met zijn uitgestrekte stranden en bosgebieden. Het dorp is ruim van opzet en de populairste wijk is de Polderwijk. Een opvallende straat in de Polderwijk is de Tinnegieter, een prachtige slingerweg grenzend aan vaarwater en parken. Halverwege de straat staat een helft van een dubbel woonhuis met een garage. Opvallend is het grote perceel van maar liefst 318 m². Het huis beschikt over 5 slaapkamers en is afgewerkt met hoogwaardige materialen. Dit is een absolute buitenkans!

Indeling:
Zodra je de wijk inrijd is het volop genieten van de mooi opgezette wijk met vergezichten over het water. Bij aankomst bij de woning is er parkeergelegenheid op eigen terrein voor 2 auto's. Hier is het fijn thuiskomen.
Via de hal met het toilet kom je binnen in de woonkamer. Hier ligt een prachtige PVC vloer. Het is heerlijk hoeveel licht er naar binnen komt door het vele glaswerk aan de voor- zij- en achterkant van het huis. Met name de erker versterkt het ruimtelijk gevoel en de lichtinval. De moderne keuken is voorzien van veel opbergruimte, een inductie kookplaat, een afzuigkap, een oven, een stoomoven, een koel- vriescombinatie en een vaatwasser. Een praktische trapkast zorgt voor de nodige opbergmogelijkheden.

1e Verdieping:
Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers en de badkamer. Uiteraard is ook deze etage tot in de puntjes keurig afgewerkt. 1 Van de slaapkamers beschikt over een kastenwand. De badkamer is strak afgewerkt met een sfeervolle tegels, een inloopdouche, een wastafelmeubel, een vrijhangend closet en een designradiator.

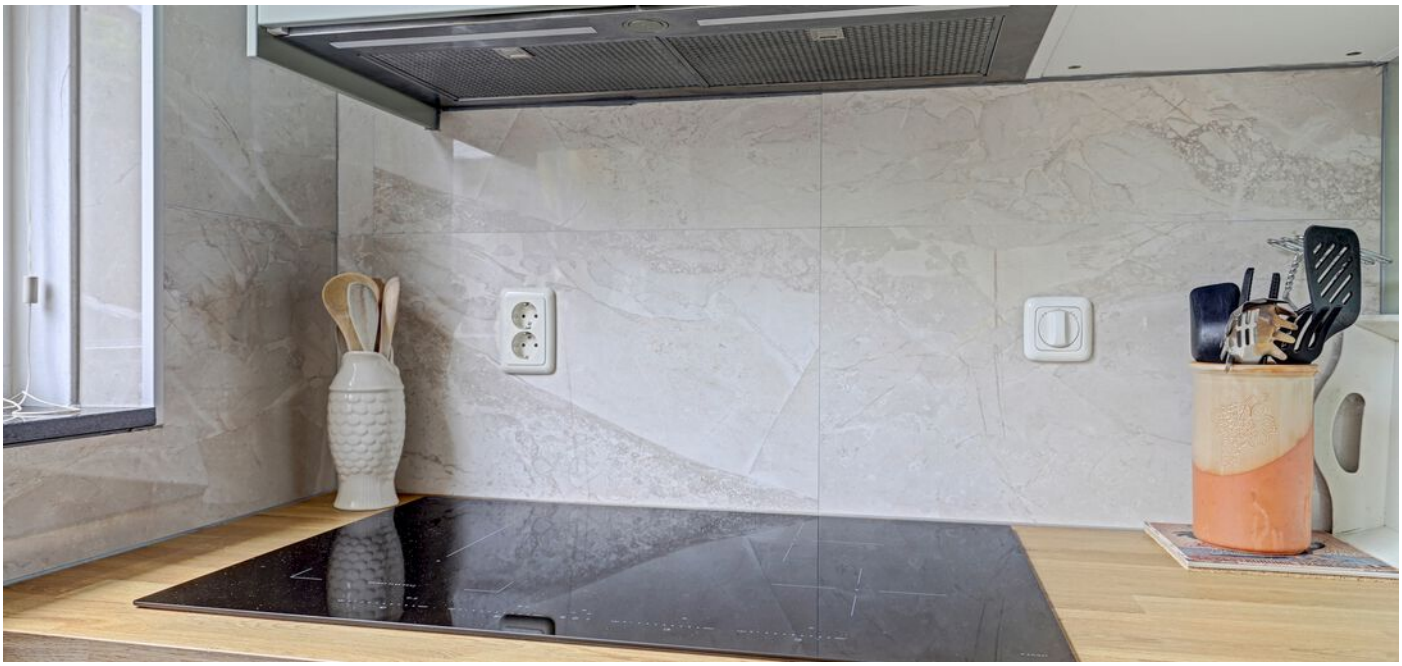
2e Verdieping:
Wat een prachtige ruimte is deze 2e verdieping! Hier zijn nog eens 2 extra slaapkamers, één met een dakkapel en één met een dakvenster. Op de overloop is de wasmachine-aansluiting en, heel praktisch, een wastafel. Achter de knieschotten is de nodige bergruimte beschikbaar.

Garage:
Wat is het heerlijk om een garage naast de deur te hebben. Deze garage is voorzien van een kanteldeur aan de voorkant en een loopdeur aan de achterkant. Hier heb je lekker de ruimte om te klussen en je spullen te bewaren.

Tuin:
De Tinnegieter 22 beschikt over een behoorlijk grote tuin. Deze is keurig aangelegd met een terras, een graszone, borders en diverse struiken en bomen. Er zijn verschillende plekjes gemaakt om te zitten waaronder 1 onder de overkapping. In deze tuin kan je de hele dag door van de zon genieten!

Kenmerken:
- Bouwjaar woning 2009
- Woonoppervlakte ca. 132 m²
- Inhoud woonhuis ca. 482 m³
- Garage ca. 18 m²
- Perceeloppervlakte is 318 m²
- De woning is aangesloten op het stadverwarmingsnetwerk.
- De keuken is van 2025 en de badkamer van 2026

Vanafprijs: € 655.000,- k.k.



NEW
PARIS
POP

POP
VIP CLUB
music

22

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 11 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

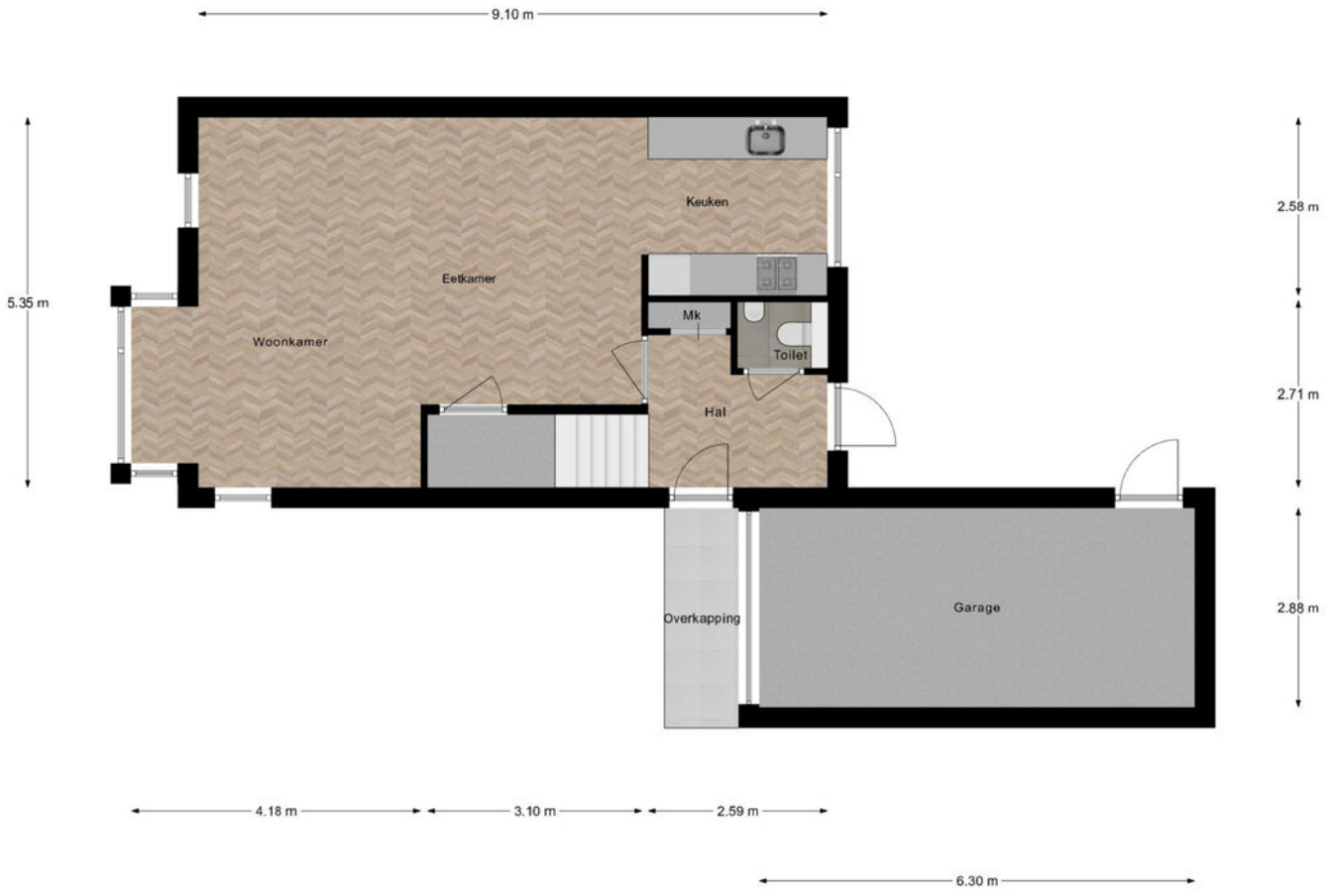
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Zeewolde
Sectie	E
Perceel	3349

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.

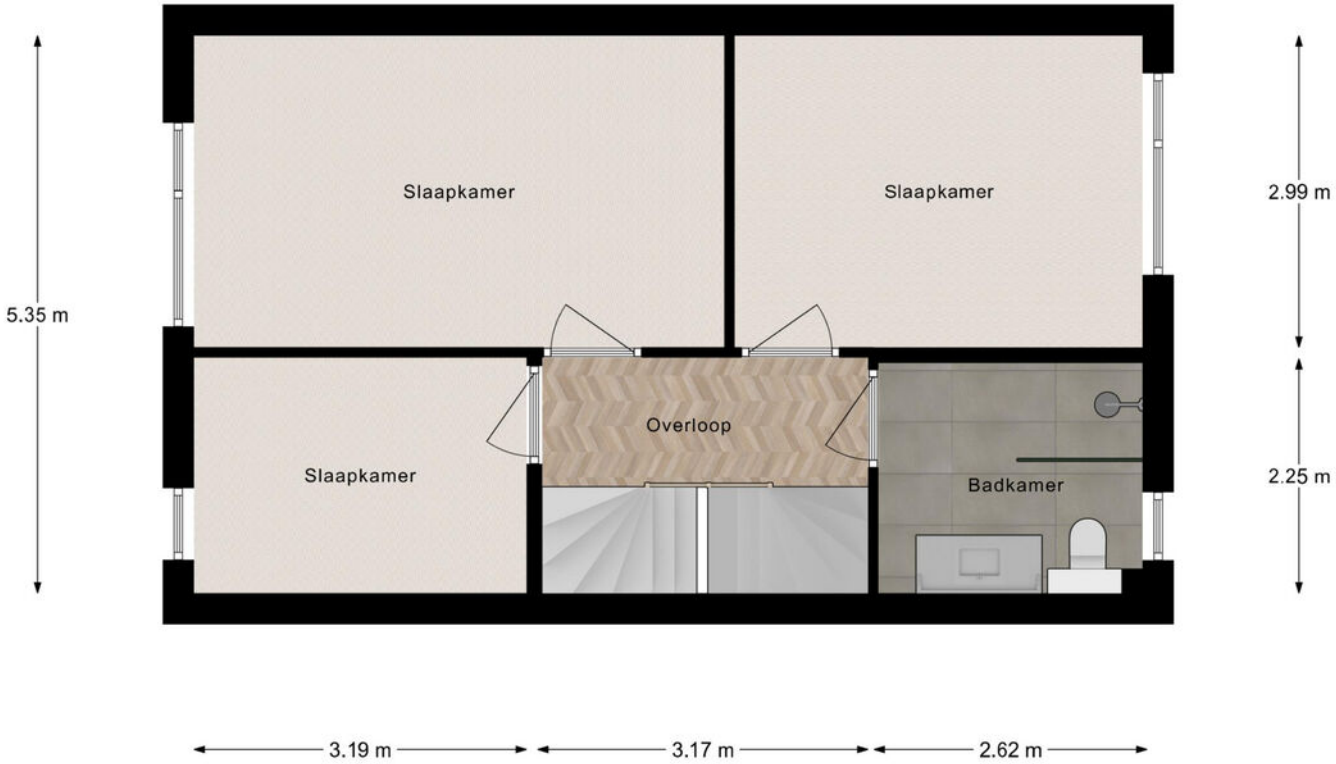
kadaster

PLATTEGROND



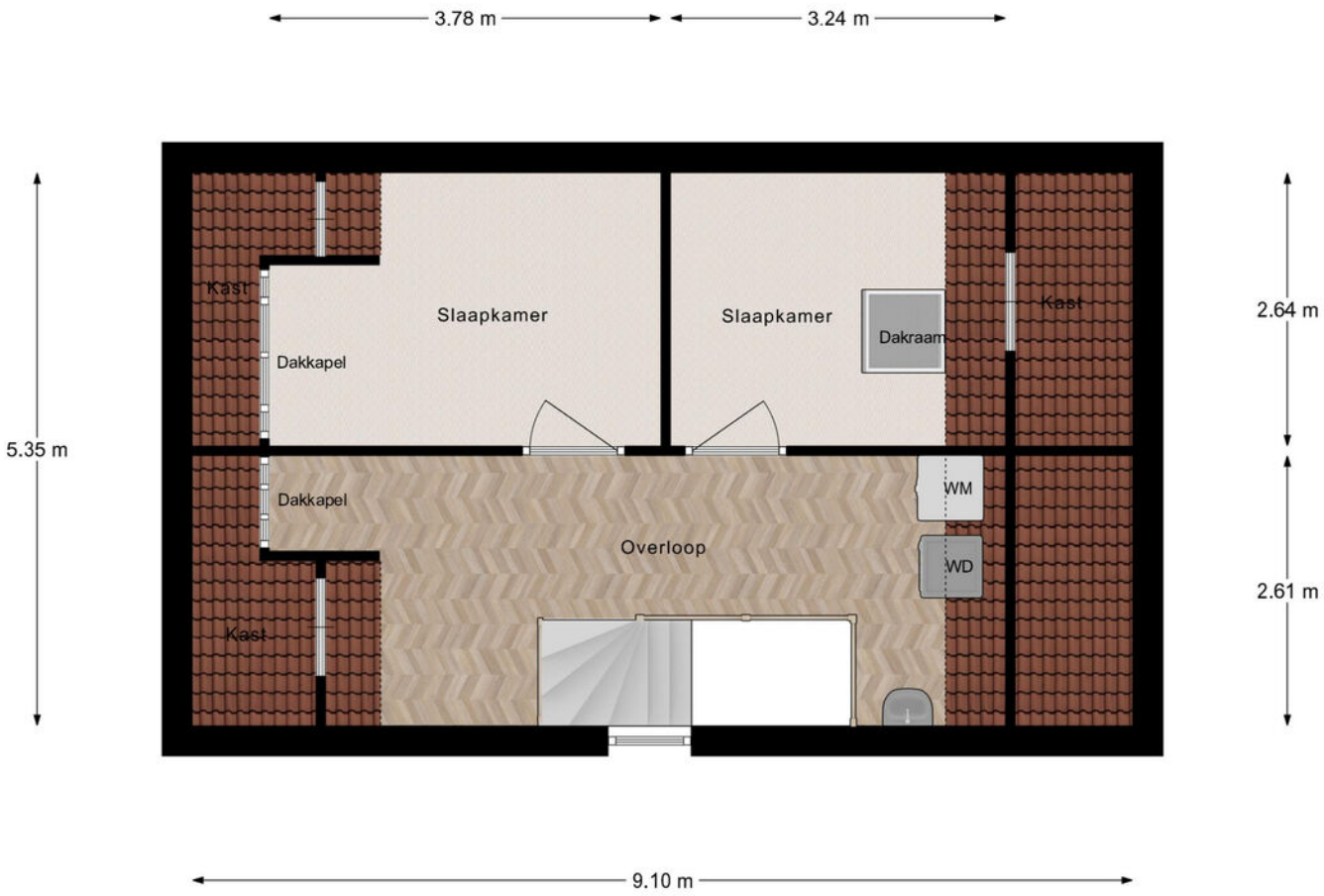
Begane Grond

PLATTEGROND



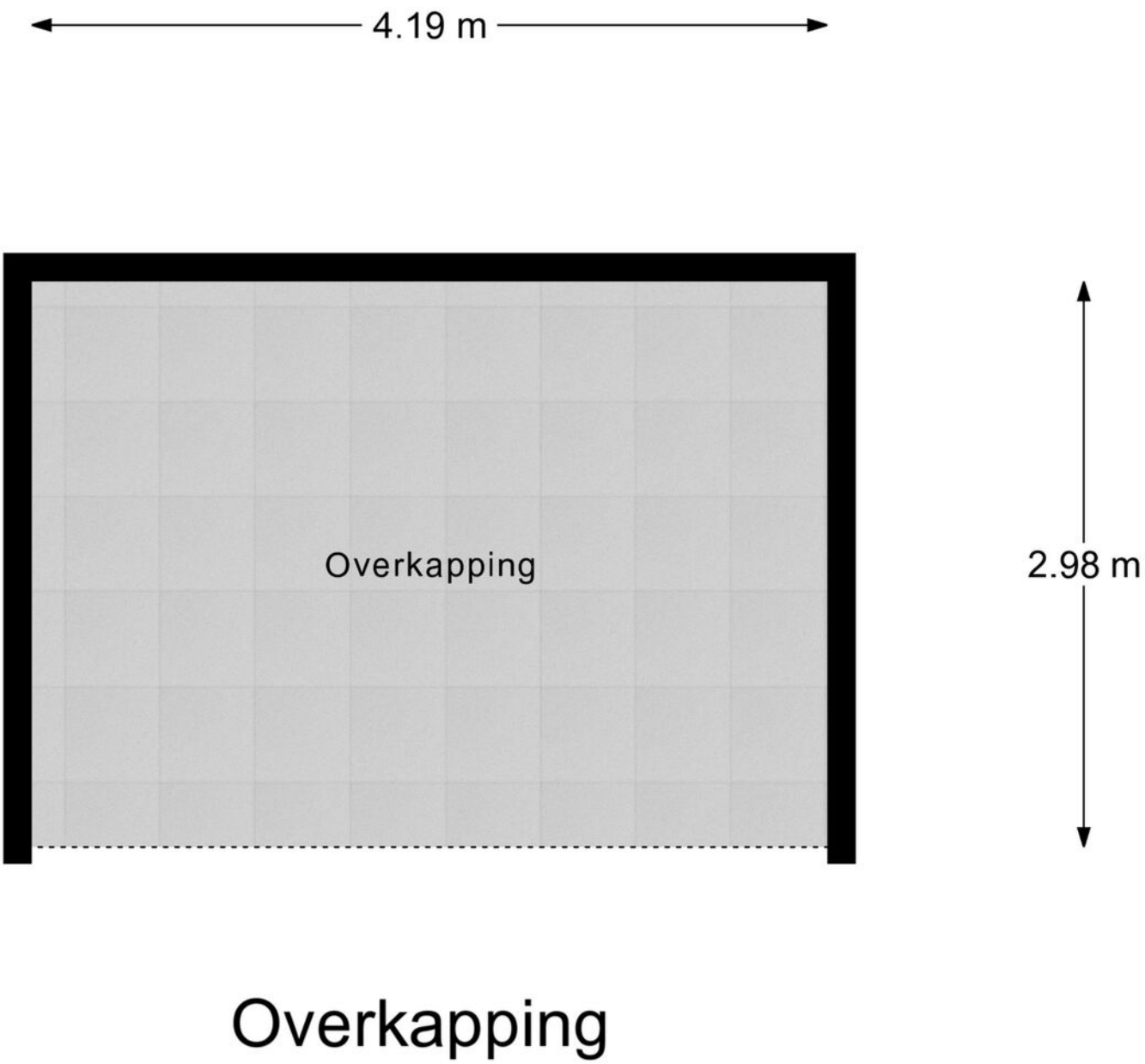
1e Verdieping

PLATTEGROND



2e Verdieping

PLATTEGROND



DAM VASTGOED

INFORMATIELIJST

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

1. Adres te verkopen woning:	Tinnegieter 22, 3894 CA Zeewolde
2. Bouwjaar:	2009
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?	Dak erker lekt en wordt momenteel opgeknapt / gerepareerd
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, keuken-apparatuur)	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?	*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?	a. Nee b. 2022-2025 in delen
9. Zijn er verbeteringen/vernieuwingen uitgevoerd (bijv. uitbouw, nieuwe dakbedekking, nieuwe CV- ketel, kozijnen, badkamer of keuken)? Zo ja, welke en wanneer?	Badkamer geheel gerenoveerd / vernieuwd in 2026 Keuken van 2025

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.).	Nee. Lekkage dak erker wordt professioneel verholpen.
11. Bent u bekend met eventuele grondverontreiniging van uw perceel of in de omgeving?	Nee
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?	Nee
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.	Nee
14. a) Rusten er op uw onroerend goed bijzondere bepalingen (bijv. erfdienstbaarheden zoals overpad e.d., kettingbedingen/ kwalitatieve rechten of verplichtingen/ mandeligheden) ?	Nee
b) Is er een optierecht of een eerste recht van koop verleend? Zo ja, aan wie?	Nee
15. Wat is het merk en het bouwjaar van de Cv-ketel en of de warmtepomp en of de andere installaties?	Itw ennat Installatie datum: 11-03-2019
16. Zijn er nadat u het pand in eigendom heeft gekregen, nog andere overeenkomsten inzake het pand gesloten?	Nee
17. Zijn er inzake het pand geschillen of procedures met buren of anderen geweest of gaande?	Nee
18. Hoe is de gezinssamenstelling van de buren links/rechts/achter? (vanaf straatzijde gezien)	Links: Gezin met een kind Rechts: Stel, man en vrouw
19. Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving? (Bijv. geluidsoverlast buren of omgeving, stankoverlast, verkeersoverlast etc.)	Nee

20. Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend, welke voor koper wetenswaard zijn? (Bijv. toekomstige bebouwing, mogelijke bestemmingsplanwijziging, mogelijke verandering in uitzicht of verkeerssituatie).	Nee
21. Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op het perceel?	Nee
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?	Nee
24.a) Wat is de WOZ- waarde? b) Wat zijn de vaste lasten betreffende:	€ 595.000,-- per datum: 01-01-2025 Gas : € NVT per maand Electra : € 5,-- per maand Water : € 11,-- per maand Stadsverwarming: € 45,-- per maand . Onroerende zaakbelasting : € 738,-- / 2025 Rioolrechten : € Waterschapslasten : € 616,94
25. a) Is er sprake van een appartementsrecht, lidmaatschap coöperatieve vereniging of erfpachtrecht? b) Wat zijn de bijkomende kosten ? (Bijv. bijdrage aan de VVE (Vereniging van Eigenaren), servicekosten, erfpachtcanon) c) Zijn alle verschuldigde bedragen door u aan de VVE betaald? d) Hoe is de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren ? e) Heeft de Vereniging van Eigenaren in de toekomst belangrijke uitgaven te verwachten? f) Wie is de administrateur of penningmeester?	Nee € NVT per Naam: Adres: Telefoon:

26. Hoe is uw pand geïsoleerd?	Hoofdbouw: Uitbouw: Dak : Geïsoleerd vanuit de bouw Muur : Geïsoleerd vanuit de bouw Vloer : Geïsoleerd vanuit de bouw Glas : HR +
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.)	Ja
28. Van wie zijn de erfafscheidingen ? (gezien met de rug naar de achtergevel)	Links: Beide Rechts: Beide Achter: Beide
29. Is er gebouwd op grond van buren of andersom ?	Nee
30. Zijn voor alle bouwwerken (woning inclusief uitbouwen, aanbouwen, bijgebouwen zoals carport, schuur, garage, overkappingen en schuttingen de eventueel vereiste bouwvergunningen verleend?	Ja, vanuit de bouw
31. Zijn er toestellen die gehuurd/geleased/in bruikleen zijn ? (Bijv. geiser/boiler/Cv-ketel)	NVT
32. Zijn er bijzonderheden inzake subsidies of belastingen? (Bijv. betaling BTW over zakelijk gedeelte, bouwgrond/baatbelasting, overdrachtsbelasting, verkrijging of terugbetaling subsidies.)	NVT
33. Is er toestemming/goedkeuring vereist voor deze verkoop van derden ? (Bijv. van gemeente, erfverpachter, VVE, kantonrechter of curator)	NVT
34. Wordt door verkoper een energielabel geleverd ?	Ja energie label A
35. Is u verder nog informatie bekend die voor een koper mogelijk van belang is bij zijn beslissing over de aankoop en prijsbepaling ?	

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: Tinnegieter 22 3894CA Zeewolde

Datum: 20 augustus 2026

ROERENDE ZAKEN

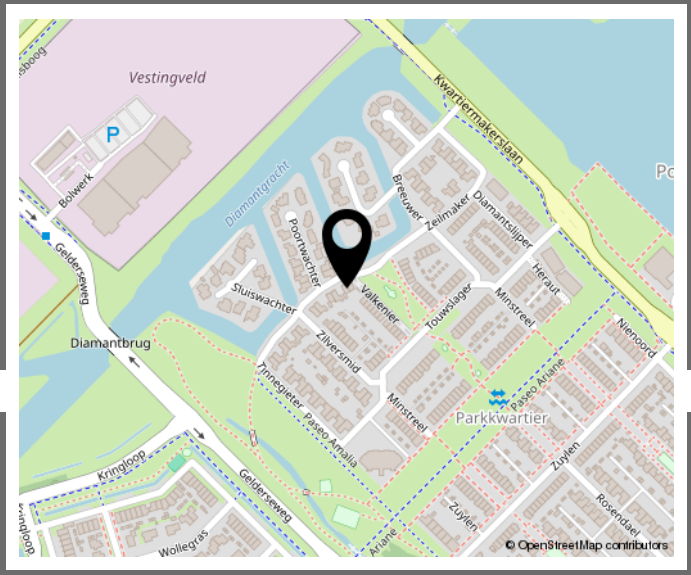
Exterieur:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
tuinaanleg / (sier)bestrating /		X		
beplanting / erfafscheiding		X		
tuinhuisje / buitenberging				
buitenverlichting		X		
overig:				
Veiligheid / Alarm:				
deurbel		X		
alarminstallatie				
Rolluiken / Zonwering:				
rolluiken/screens buiten voor				X
rolluiken/screens buiten achter				X
zonnescherm				X
Jaloezieën / Lamellen:				X
begane grond				
eerste etage				
tweede etage				
Rolgordijnen:				
begane grond		X		
eerste etage		X		
tweede etage				
Gordijnrails:				
begane grond				X
eerste etage		X		
tweede etage		X		
Gordijnen:				
begane grond				
eerste etage		X		
tweede etage		X		
Vitrage:				
begane grond Plisee		X		
eerste etage				X
tweede etage				X
losse horren		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/houtkachel				X
toebehoren t.b.v. open haard				X
paletkachel				X

Warmwatervoorziening / CV:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
airco				X
cv-ketel				X
close-in-boiler				X
thermostaat		X		
Electriciteitsvoorzieningen:				
zonnepanelen 13 stuks		X		
laadpaal				X
Keukenblok + kastjes:		X		
kastjes				
(Inbouw)apparatuur, te weten:		X		
koelkast		X		
vriezer		X		
vaatwasser		X		
oven		X		
magnetron				X
kokend waterkraan				X
afzuigkap		X		
overig: Inductie kookplaat		X		
In- / Opbouwverlichting:				
inbouwverlichting / dimmers / keuken				X
inbouwverlichting / dimmers / overig				X
opbouwverlichting		X		
Sanitaire voorzieningen:				
wastafels, aantal: ___		X		
badkameraccessoires		X		
toiletaccessoires		X		
veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
(Losse) Kasten / Planken:				
Vaste kast, aantal: 1 In slaapkamer		X		
boeken- / legplanken in trapkast		X		
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: cv-ketel, zonnepanelen) te weten:				
Overige zaken:				

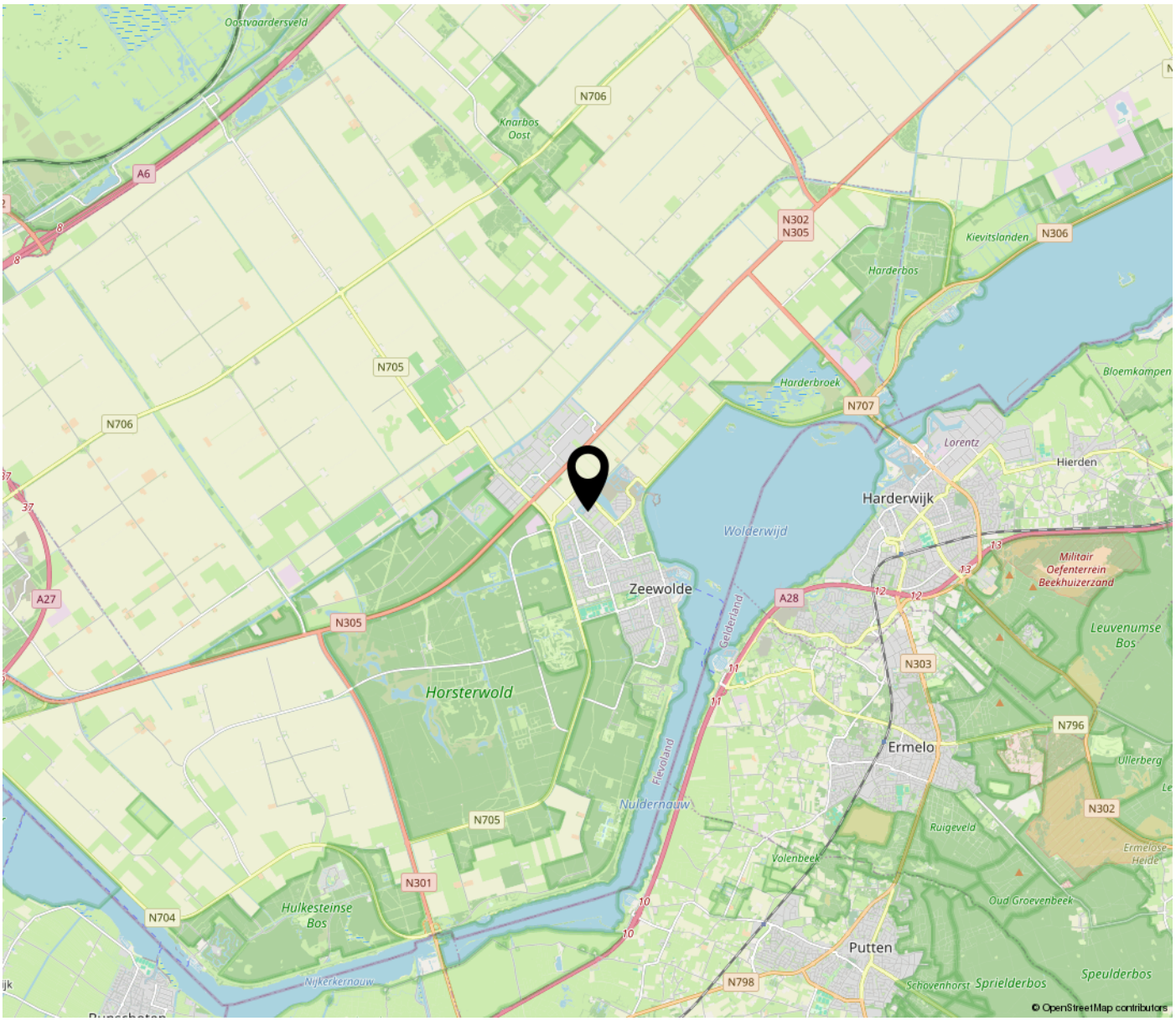
Paraaf verkoper: Paraaf koper:

LOCATIE OP DE KAART

WOON JIJ **BINNENKORT** OP **DEZE LOCATIE?**



TINNEGIETER 22
ZEEWOLDE



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.

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

Tinnegieter 22, 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