



Warmelo 12

3894 AS Zeewolde



Ruime half-vrijstaande woning op top locatie



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.

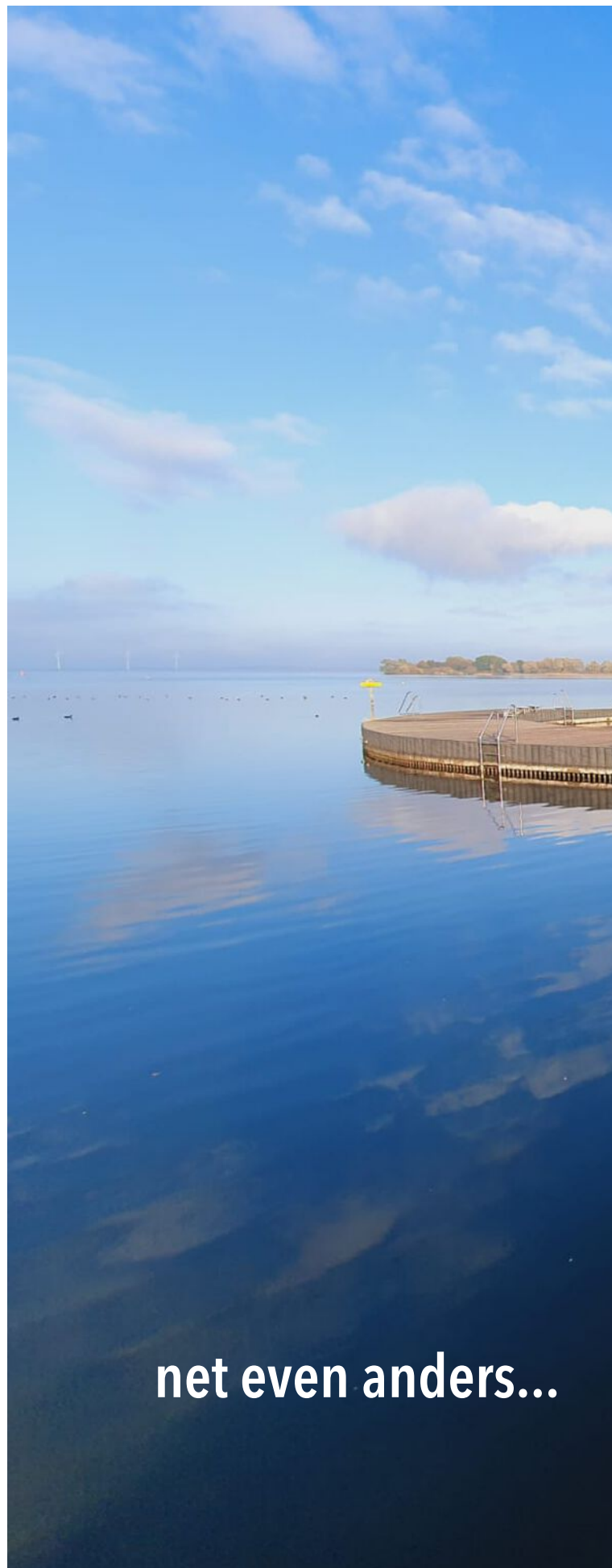
FLEXIBELE MAKELAAR

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.warmelo12.nl



Bijzonderheden

- ✓ Eengezinswoning
- ✓ Bouwjaar 2007
- ✓ 5 slaapkamers
- ✓ Energielabel A
- ✓ Prachtige groene ligging
- ✓ 5 slaapkamers
- ✓ Dubbele carport

Warmelo 12

Zeewolde

Flevopand Makelaars is bijzonder trots u deze aan het einde van een rustige autoloze straat, deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden gezinswoning te mogen aanbieden. Een heerlijke plek waar kinderen veilig buiten kunnen spelen en opgroeien, terwijl u zelf geniet van de rust, privacy en de vrije ligging rondom de woning. Hier woont u in een groene, kindvriendelijke omgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

De woning biedt een bijzonder royale en praktische indeling. De uitgebouwde woonkamer vormt het hart van het huis en is dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren een heerlijke lichte leefruimte. De aangrenzende tuinkamer zorgt voor extra wooncomfort en biedt het hele jaar door een fijne plek om te ontspannen met uitzicht op de tuin.

Op de begane grond bevinden zich daarnaast een aparte werkkamer én een multifunctionele ruimte. Ideaal voor thuiswerken, een praktijk aan huis, speelkamer of hobbyruimte. De keuken is praktisch ingericht en sluit naadloos aan op de leefruimte.

Op de eerste en tweede verdieping beschikt de woning over maar liefst vijf volwaardige slaapkamers, waardoor er volop ruimte is voor een groot gezin, logees of een thuiswerkplek. De complete badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafel en toilet.

Ook buiten is het volop genieten. De tuin biedt veel privacy en ruimte om te ontspannen of te spelen. Achter op het perceel bevindt zich een praktische vrijstaande berging voor fietsen en tuinmateriaal. Daarnaast beschikt de woning over een dubbele carport, waardoor u twee auto's comfortabel op eigen terrein kunt parkeren. Kortom, een verrassend ruime gezinswoning op een unieke, rustige locatie waar ruimte, comfort en een kindvriendelijke woonomgeving perfect samenkomen.

Een woning die u gezien moet hebben wanneer u op zoek bent naar een royale gezinswoning met volop leefruimte, een rustige ligging en alle comfort voor nu én de toekomst.

Indeling

Begane grond: Via de entree komt u in de centrale hal met meterkast, modern toilet, trapopgang naar de eerste verdieping en praktische trapkast. Vanuit de hal zijn zowel de keuken als de woonkamer bereikbaar. De lichte woonkamer is ruim opgezet en beschikt over grote raampartijen, waardoor een prettige hoeveelheid daglicht binnenvalt. De woonkamer biedt volop ruimte voor een royale zit- en eethoek en staat in directe verbinding met de achtertuin via de openslaande deuren.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken in hoekopstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur en voldoende werk- en kastruimte.

Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich een multifunctionele ruimte die zich uitstekend leent als speelkamer, hobbyruimte, praktijk aan huis of extra zitkamer. Daarnaast is er een afzonderlijke werkkamer, ideaal voor thuiswerken of studeren. Beide ruimtes beschikken over veel lichtinval en maken deze woning bijzonder veelzijdig.

Eerste verdieping: De overloop geeft toegang tot drie goed bemeten slaapkamers en de badkamer.

De royale hoofdslaapkamer strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast.

De twee overige slaapkamers zijn eveneens van goed formaat en uitstekend geschikt als kinder-, logeer- of werkkamer.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, wastafel en toilet.

Tweede verdieping: Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. De overloop beschikt over de aansluitingen voor de wasapparatuur en biedt toegang tot twee slaapkamers.

Beide slaapkamers profiteren van daglicht dankzij de dakramen en zijn uitstekend geschikt als extra slaapkamer, werk- of hobbyruimte.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een ruime bergzolder achter de knieschotten, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en overige huishoudelijke zaken.

Tuin: De fraai aangelegde achtertuin is een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.

Dankzij de brede groenstrook aan de achterzijde ervaart u hier veel privacy en een vrij uitzicht, waardoor de tuin een bijzonder groene en ontspannen sfeer heeft.

De sfeervolle overkapping vormt een verlengstuk van de woning en biedt een fijne plek om al vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar buiten te zitten. Of u nu gezellig wilt dineren met familie en vrienden of juist wilt genieten van een rustig moment met een kop koffie, hier kan het allemaal.

Omgeving: Polderwijk Zeewolde

De woning is gelegen in de populaire Polderwijk, een moderne en ruim opgezette woonwijk aan de rand van Zeewolde. Deze geliefde wijk staat bekend om haar groene karakter, brede lanen, waterpartijen en kindvriendelijke opzet. Hier woont u in een rustige omgeving waar volop ruimte is om te wandelen, fietsen en recreëren. Voor gezinnen is de Polderwijk een ideale woonlocatie. Diverse speelvoorzieningen, basisscholen, kinderopvang en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand. Kinderen kunnen hier veilig buitenspelen en opgroeien in een prettige woonomgeving met veel groen. Ook de dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij. Het gezellige centrum van Zeewolde met een gevarieerd winkelaanbod, supermarkten, horecagelegenheden en de sfeervolle jachthaven is binnen enkele minuten bereikbaar. Daarnaast biedt de omgeving volop recreatiemogelijkheden, zoals de stranden aan het Wolderwijd, het Horsterwold – het grootste aaneengesloten loofbos van West-Europa – en diverse wandel- en fietsroutes door de natuur. Dankzij de centrale ligging zijn steden als Harderwijk, Almere, Lelystad en Amersfoort uitstekend bereikbaar via de uitvalswegen. Zo combineert de Polderwijk de rust en ruimte van landelijk wonen met de voorzieningen en bereikbaarheid van de Randstad.

Kortom, de Polderwijk is een uitstekende woonomgeving voor iedereen die op zoek is naar comfortabel wonen in een groene, veilige en ruim opgezette wijk met alle voorzieningen binnen handbereik.

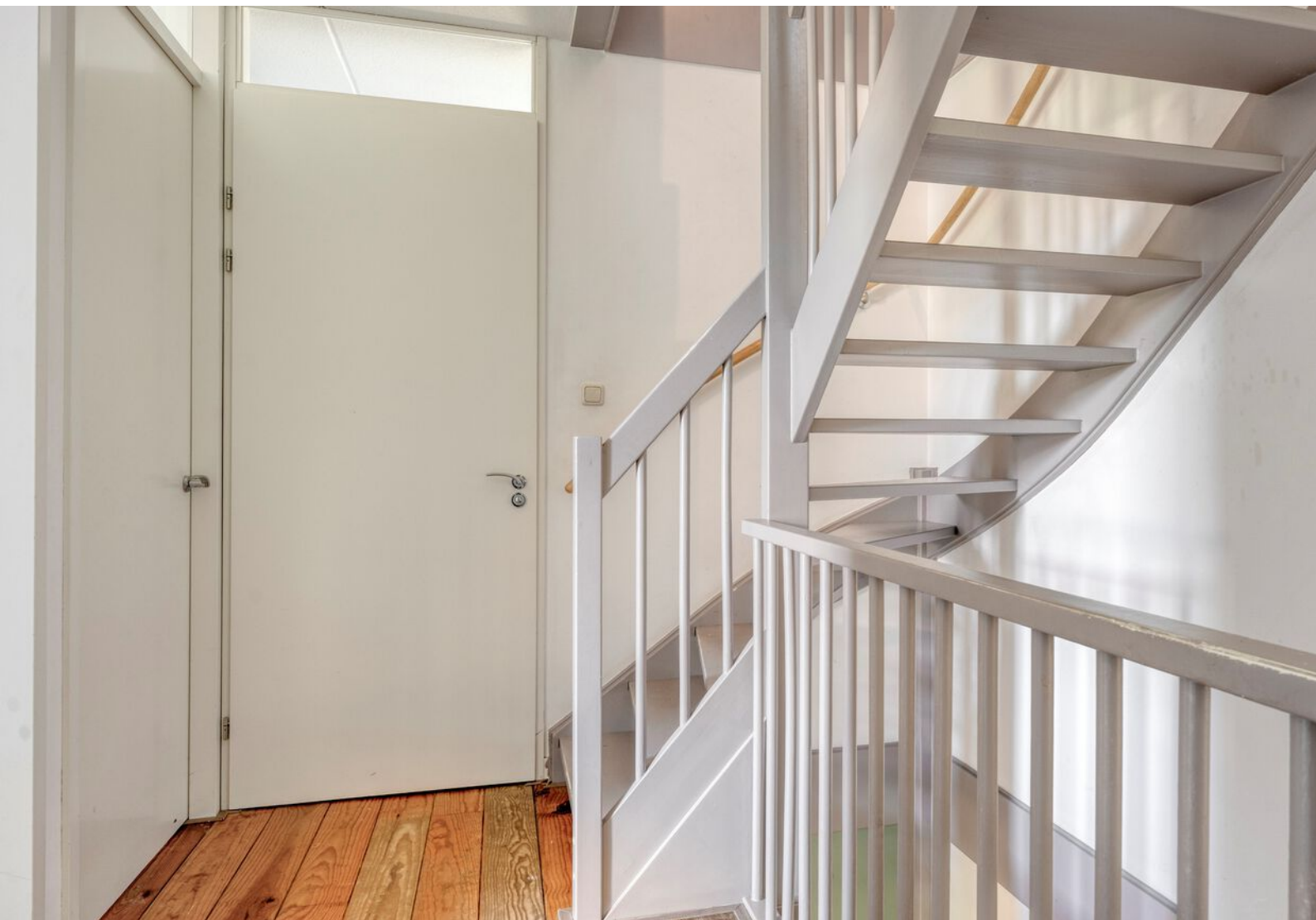
VOOR EEN NOG BETERE INDRUK NODIGEN WIJ U UIT OM
DE DIGITALE PLATTEGRONDEN, DE WONINGVIDEO EN DE
360-GRADENFOTO'S VAN DEZE WONING TE BEKIJKEN.



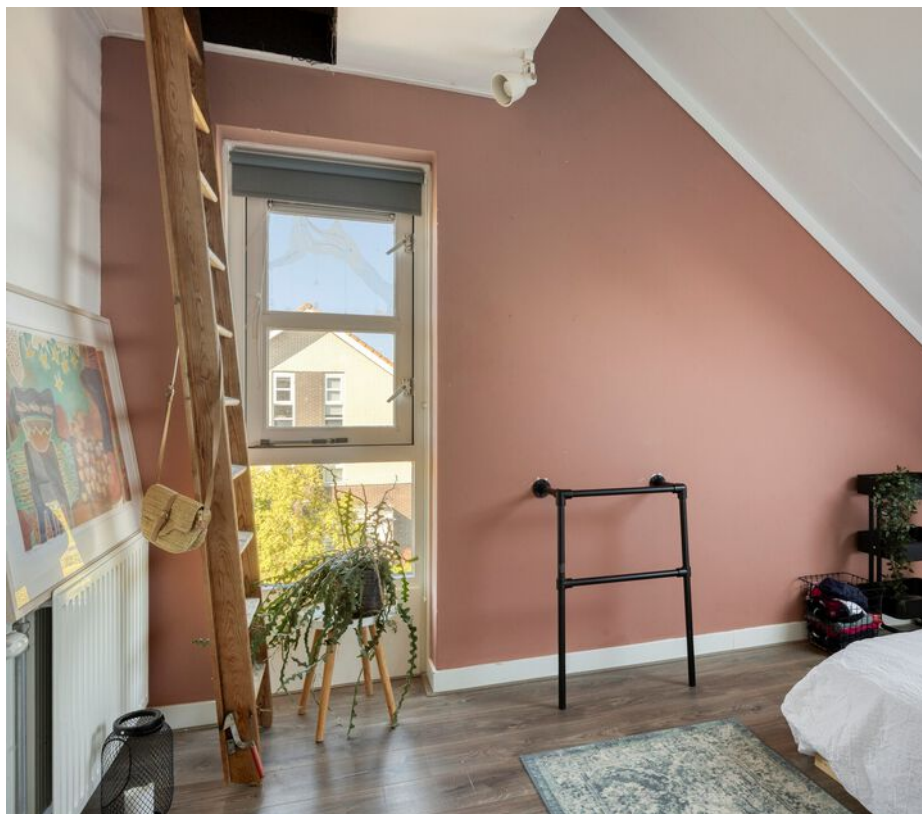
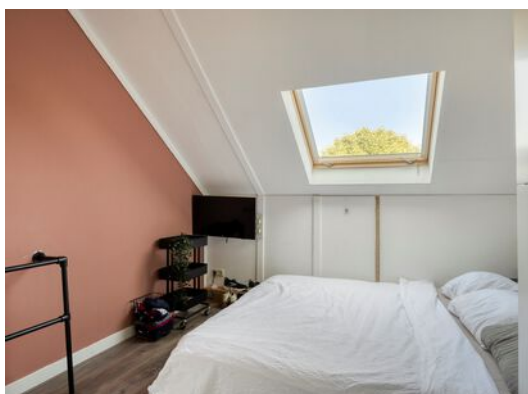




Meer informatie op www.warmelo12.nl













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

Plattegrond



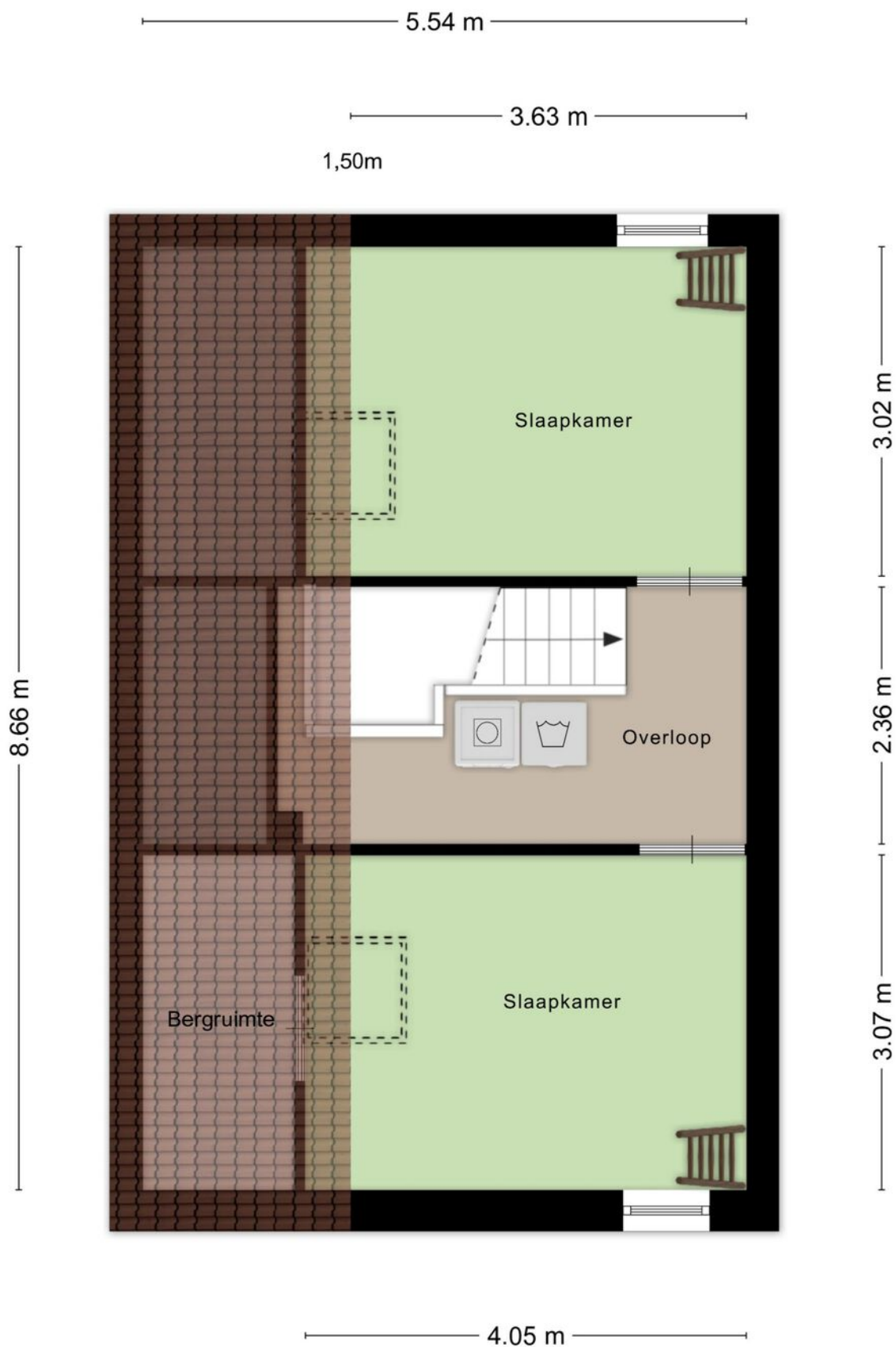
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



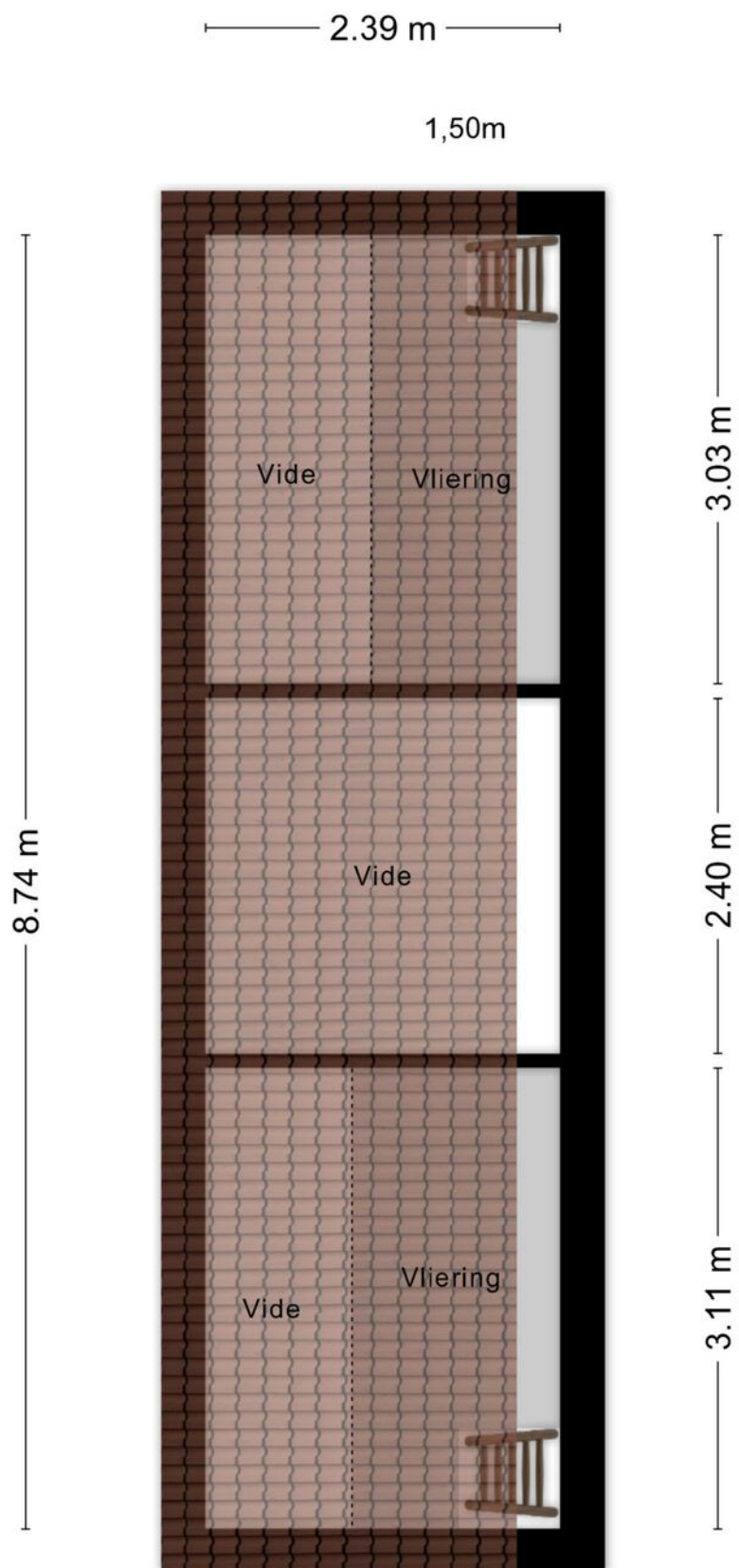
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

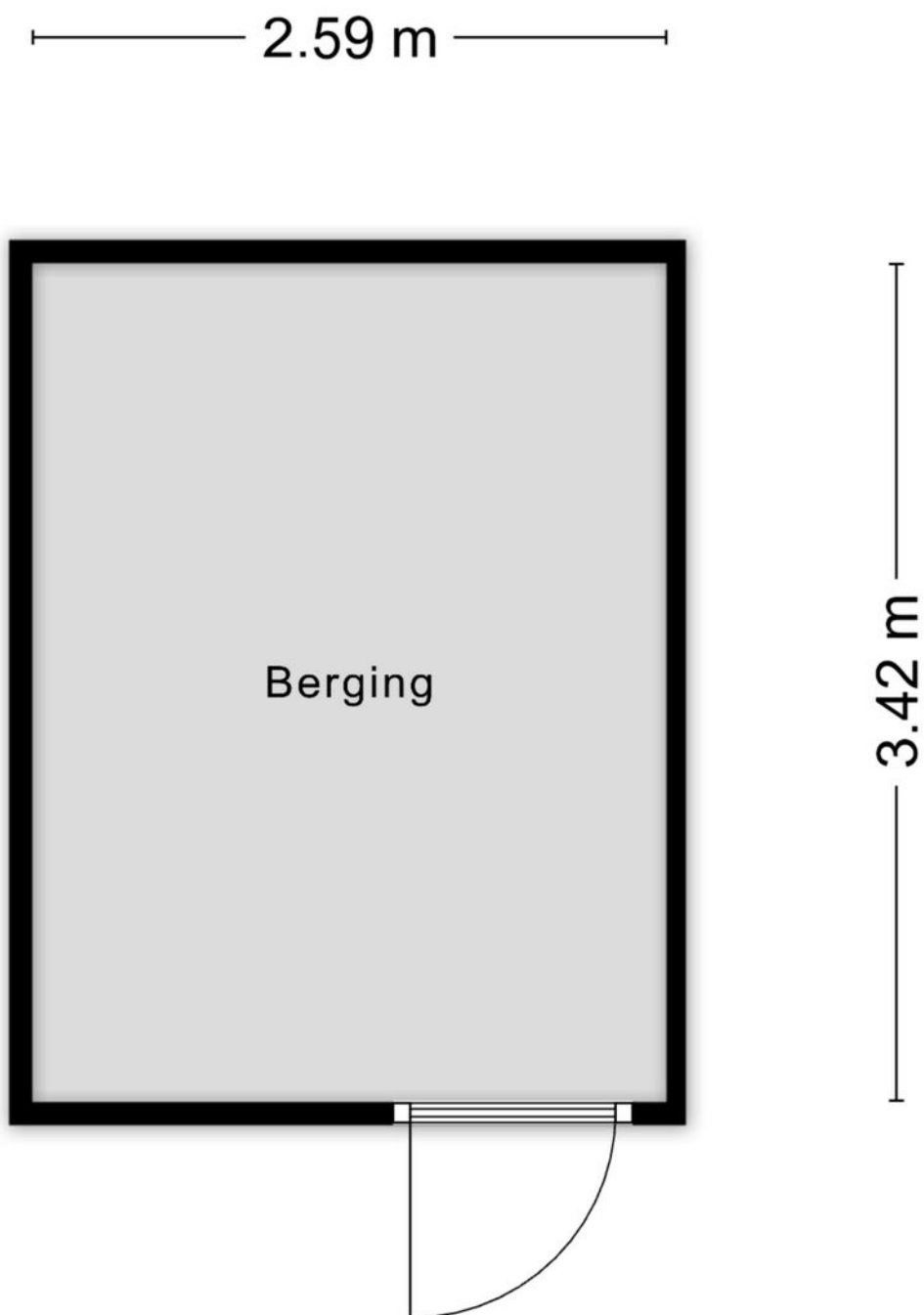


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

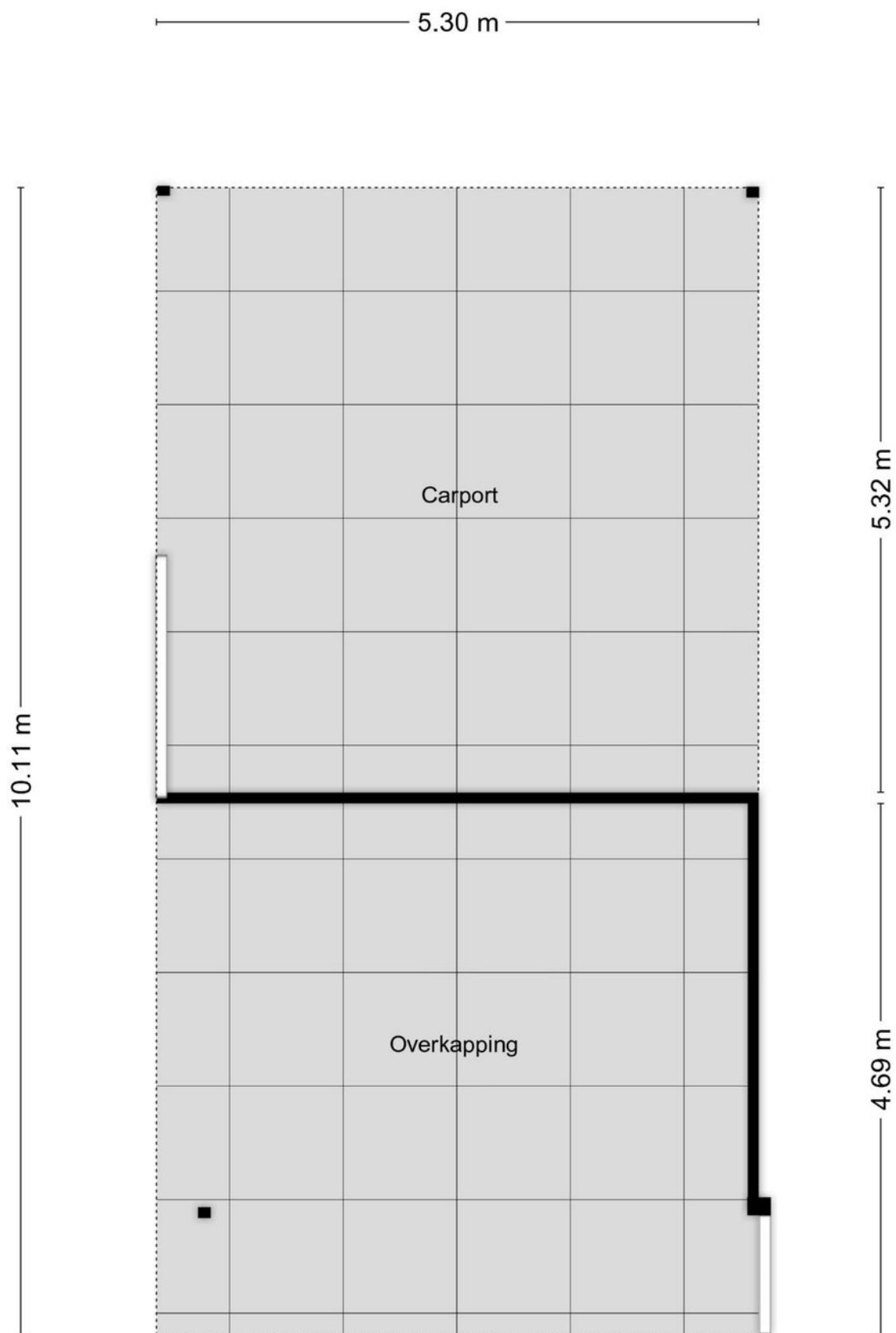


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Plattegrond



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.

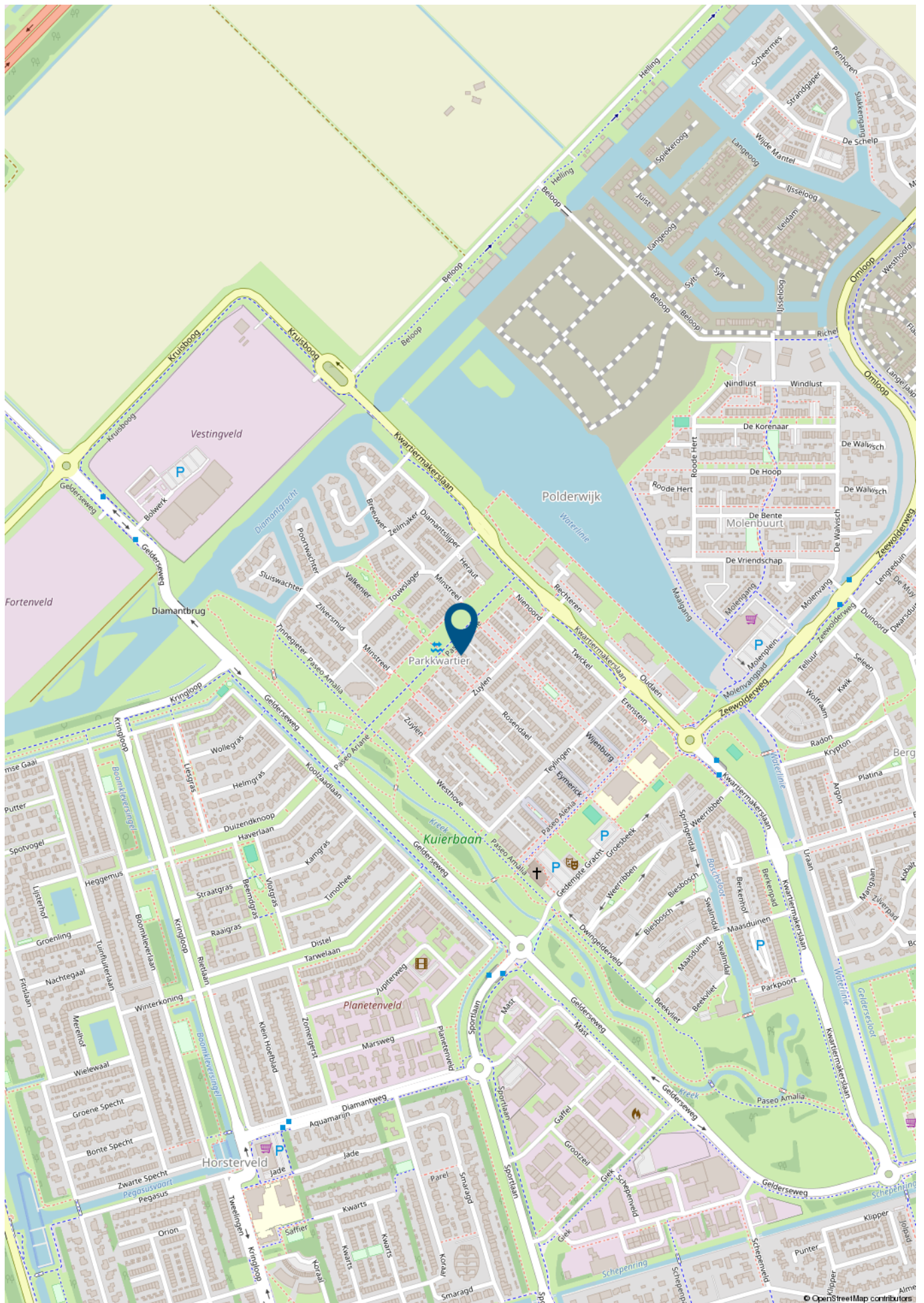
Op de website van <https://www.hypotheek.nl/> vind u alle (rand)voorwaarden die gaan over de overdrachtsbelasting, ook als u juist geen starter bent!

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