

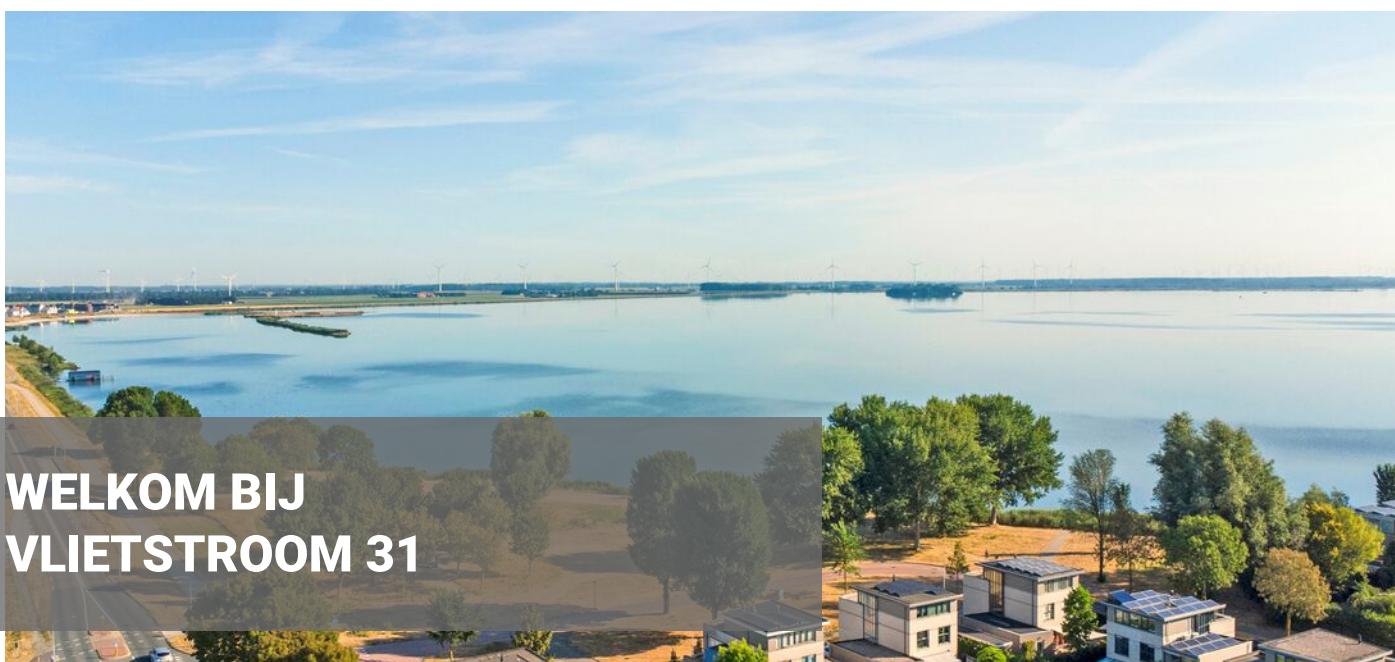


Riante woning met praktijkruimte aan huis



VLIETSTROOM 31
ZEEWOLDE

Vanafprijs € 470.000,- K.K.



**WELKOM BIJ
VLIETSTROOM 31**



OMSCHRIJVING

Wij hebben nu een pand in de verkoop gekregen dat over een aantal bijzondere kenmerken beschikt:

- Mogelijkheid voor dubbele bewoning
- Mogelijkheid voor praktijk aan huis
- Riant woonoppervlak van 152 m²
- Vlakbij het centrum van Zeewolde
- Vlakbij het strand
- Strak afgewerkte tuin met overkapping

Deze woning is voor meerdere toepassing geschikt en daar worden we bijzonder enthousiast. De eigenaren hebben er een heel bijzonder huis van gemaakt. Maar ook de locatie is echt heerlijk: Je woont hier heel dicht bij het gezellige winkelcentrum van Zeewolde.

Indeling:

Voor het huis is er altijd wel een parkeerplekje te vinden, omdat je hier geen directe overburen hebt. Deze voormalige drive-in woning heeft op de begane grond een toilet, een praktijkruimte (nu ingericht als slaapkamer), een badkamer en een hobbykamer/kantoor. De praktijkruimte is strak afgewerkt met o.a. een PVC vloer, vloerverwarming, een vaste kast en openslaande deuren naar buiten. De badkamer is ook prachtig afgewerkt met een douchecabine en een dubbel wastafelmeubel.

1e Verdieping:

Eenmaal in de woonkamer wordt je blik meteen naar buiten getrokken: wat een leuk uitzicht om van te genieten! Met de reuring van de Gelderseweg aan je voeten, terwijl je met de ramen dicht daar helemaal niets van hoort, zorgt dat jij je hier nooit hoeft te vervelen en toch kunt genieten van je welverdiende rust na een dag hard werken.

Deze heerlijke ruime woonkamer is voorzien van een plavuizen vloer en strak afgewerkte wanden en plafonds. De half open luxe keuken beschikt over een 5-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een oven, een koelkast en een vaatwasser.

2e Verdieping:

Wat een ruimte tref je aan in dit huis! Op deze etage zijn nog eens 2 slaapkamers (3 mogelijk), een berging en de badkamer. 1 van de slaapkamers heeft een airco (zoals ook in de woonkamer en in de praktijkruimte). De badkamer is compleet afgewerkt met daarin een ligbad, een inloofdouche, een dubbel wastafelmeubel, een vrijhangend closet en een designradiator. In de bergkamer (die je ook kunt gebruiken als een slaapkamer) is de wasmachine-aansluiting.

Tuin:

Een ideale tuin! Met de ligging op het zuidwesten ben je hier dus verzekerd van een gunstige zonligging. Veel werk heb je aan de tuin niet, want deze is grotendeels betegeld en voorzien van enkele borders. Zo houd je meer tijd over om lekker te genieten van je vrije tijd. En wacht dacht je van die enorme overkapping? Dit is de perfecte locatie om optimaal te genieten van gezellige avondjes met familie en vrienden.

Kom jij ook kijken? We kunnen niet wachten om je het huis te laten zien.

Kenmerken:

- Bouwjaar woning 1988
- Woonoppervlakte ca. 152 m²
- Inhoud woonhuis ca. 450 m³
- Perceeloppervlakte is 124 m²
- De Cv-ketel is van met merk Nefit met het bouwjaar 2023.
- Het huis is in 2017 voorzien van een nieuw dak met extra isolatie.
- Energielabel klasse: A
- 14 Zonnepanelen
- Op elke etage is een airco aanwezig!

Vanafprijs: € 470.000,- k.k.

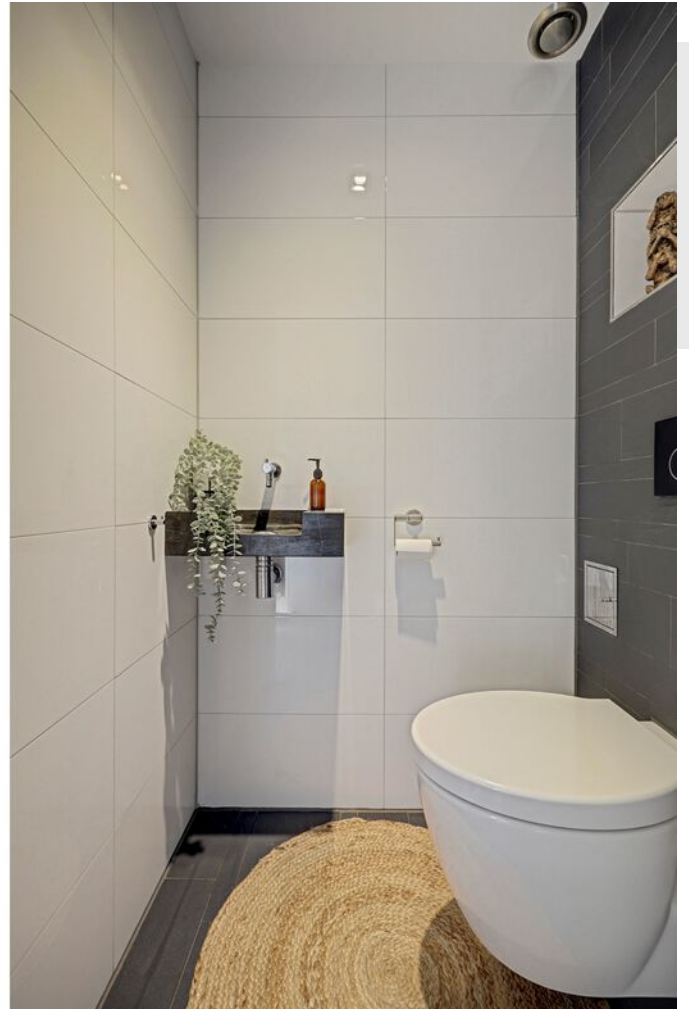
























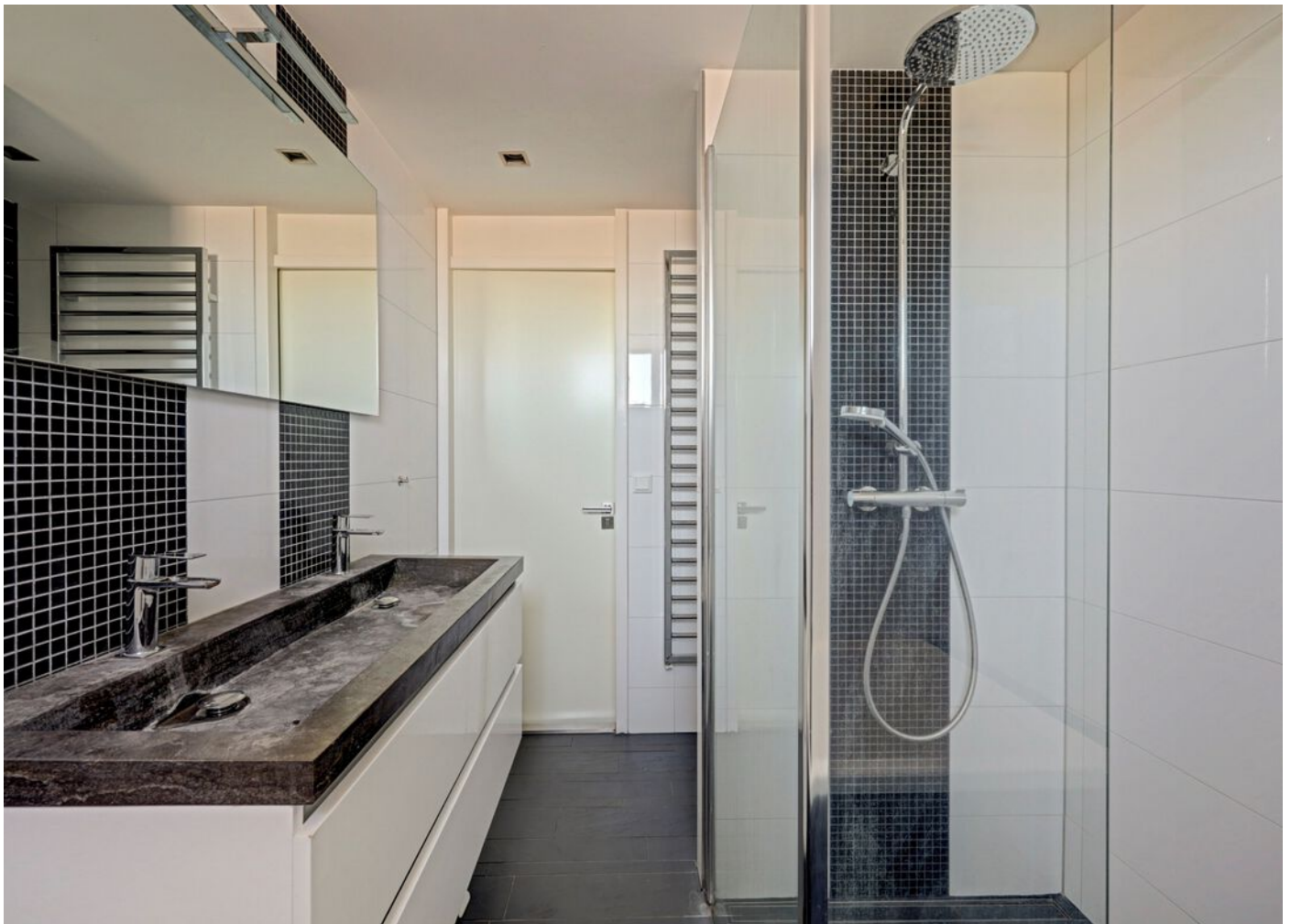


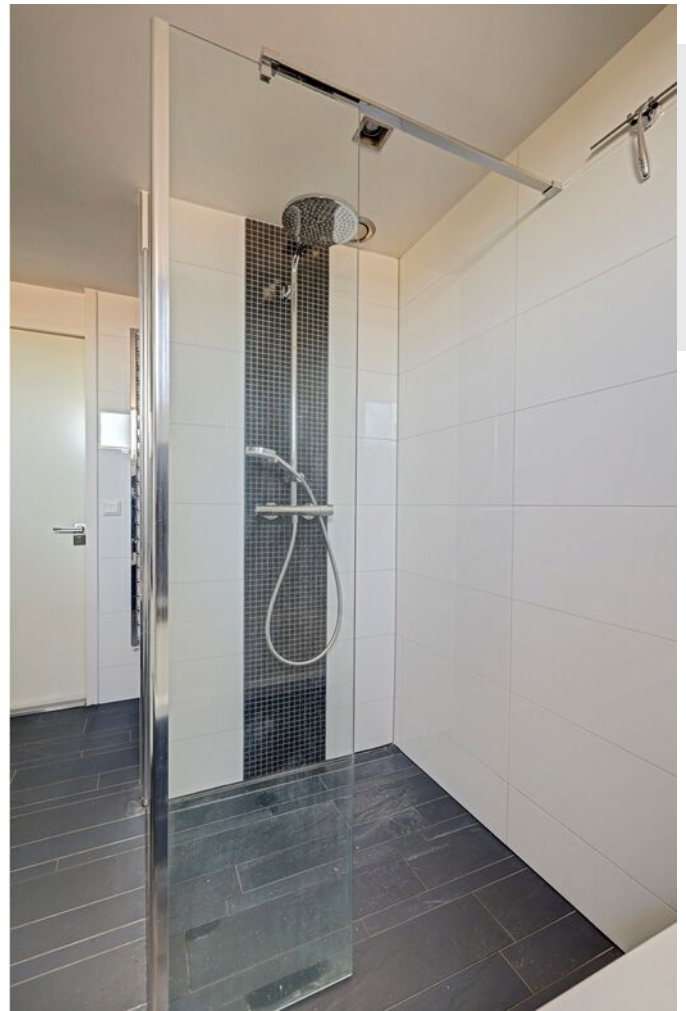










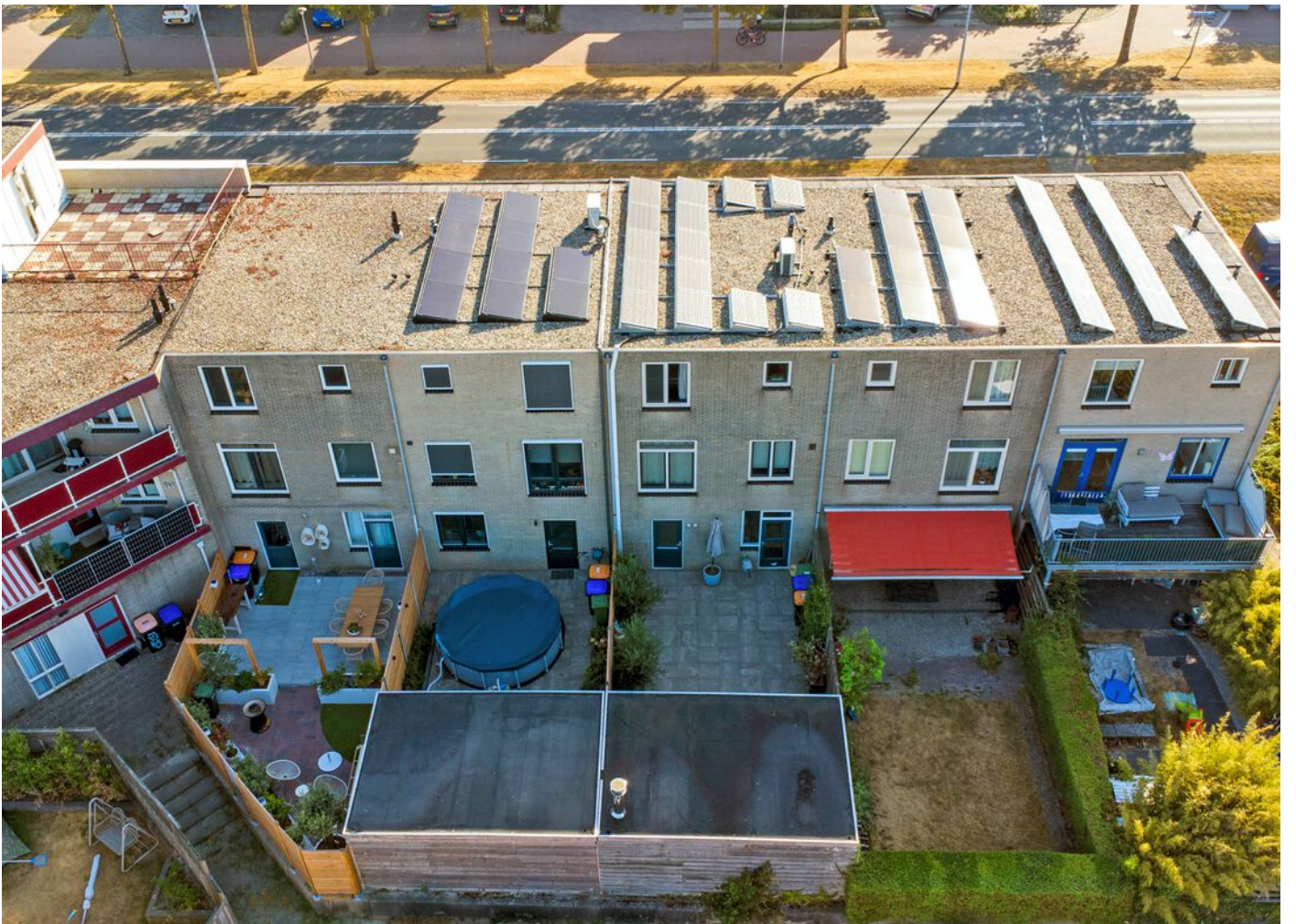






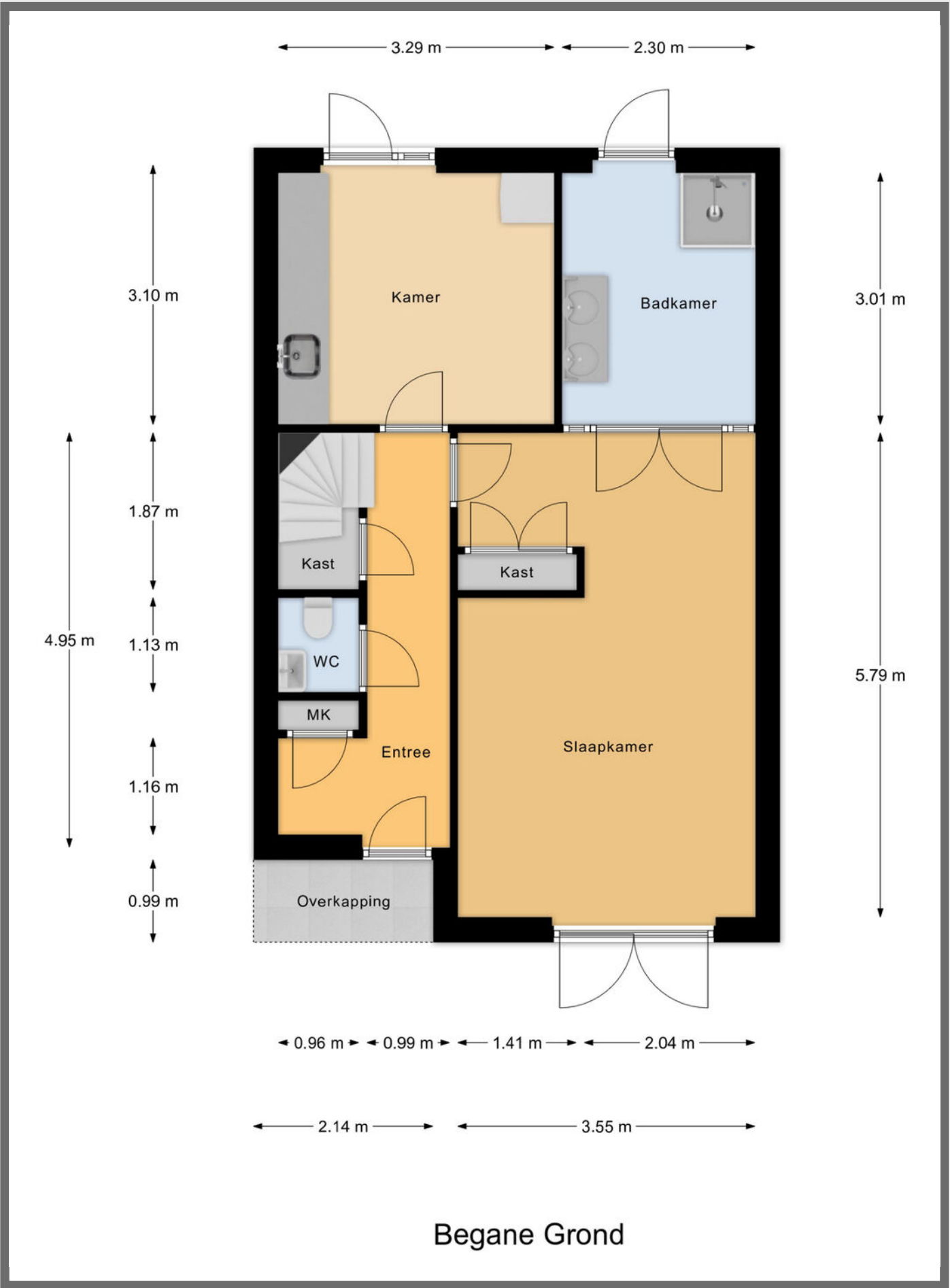




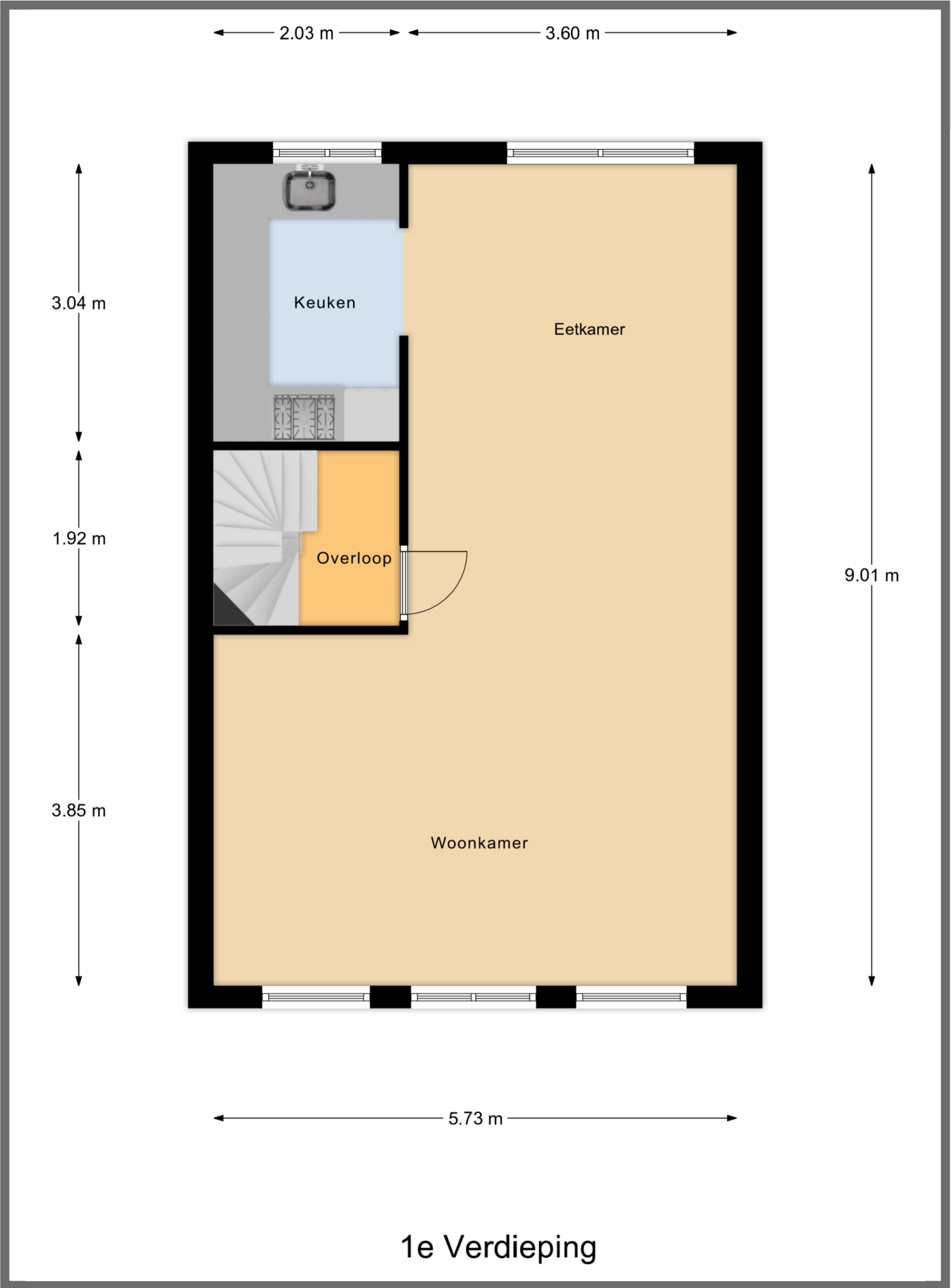




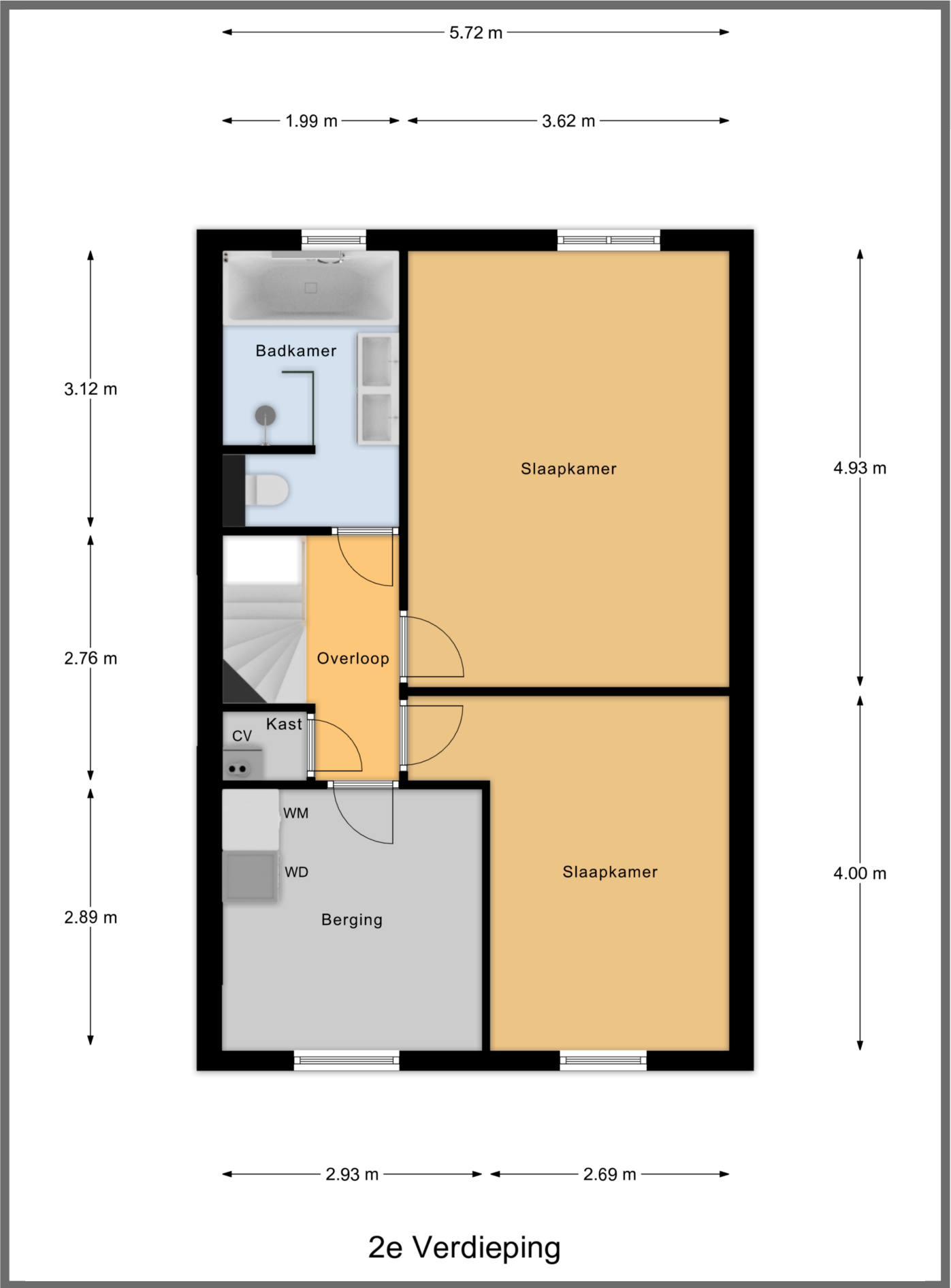
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



Begane Grond Tuin

PLATTEGROND

← 3.60 m →



↑
5.77 m
↓

Overkapping

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: DAM Taxaties BV



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Zeewolde

A

1437

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

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:	Vlietstroom 31, 3891 EN Zeewolde
2. Bouwjaar:	1988
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, keuken-apparatuur)	ja / 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?	nee
b) Wanneer is het schilderwerk buitenzijde voor het laatst uitgevoerd?	2023
9. Zijn er verbeteringen/vernieuwingen uitgevoerd (bijv. uitbouw, nieuwe dakbedekking, nieuwe CV- ketel, kozijnen, badkamer of keuken)? Zo ja, welke en wanneer?	CV ketel nefit aquapowerplus MRC 30/cw6 & geplaatst in 2023

2025 Nieuwe slaapkamer + extra badkamer gereed op begane grond. ¹

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.).	Vervangen kozijnen voor 25de
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?	Nefit aqua power plus HRC 30/cwb 2023.
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 burens of anderen geweest of gaande?	nee

18. Zijn er nog lopende garanties op uw onroerend goed of apparatuur overdraagbaar aan koper? (Bijv. GIW-garantie of dakbedekking) Zo ja, welke?	nee
19. Hoe is de gezinssamenstelling van de burens links/rechts/achter? (vanaf straatzijde gezien)	Links : geen 2 kinderen pubers Rechts: geen 1 kind Achter: ?
20. Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving? (Bijv. geluidsoverlast burens of omgeving, stankoverlast, verkeersoverlast etc.)	nee
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).	nee
22. 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 nee
24.a) Wat is de WOZ- waarde? b) Wat zijn de vaste lasten betreffende:	€ 415.000 per datum: 1-1-2025 Bedragen indicatief: Gas : € 150 per maand Electra : € 160 per maand Water : € 38,- per maand Stadsverwarming: € / per maand Onroerende zaakbelasting : € 529 Rioolrechten : € 146 Waterschapslasten : €

4

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
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: Vlietstroom 31, 3891 EN Zeewolde

Datum:

ROERENDE ZAKEN

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Exterieur:				
tuinaanleg / (sier)bestrating / beplanting / erfafscheiding		☒	☒	
vijver				☒ 2 Bomen
buitenverlichting				☒
tuinhuisje / buitenberging		☒		
Veiligheid / Alarm:				
veiligheidssloten		☒		
alarminstallatie				☒
Rolluiken / Zonwering:				
rolluiken buiten voor				☒
rolluiken buiten achter				☒
zonwering binnen voor				☒
zonwering binnen achter				☒
Jaloezieën / Lamellen:				
begane grond				☒
eerste etage				☒
tweede etage				☒
Rolgordijnen:				
begane grond				☒
eerste etage				☒
tweede etage				☒
Gordijnrails:				
begane grond		☒	☒	
eerste etage		☒	☒	
tweede etage		☒	☒	
Gordijnen:				
begane grond			☒	
eerste etage			☒	
tweede etage			☒	
Vitrage:				
begane grond			☒	
eerste etage			☒	
tweede etage			☒	
losse horren / rolhorren		☒	☒	
Vloerbedekking / Linoleum/ PVC:				
begane grond		☒		
eerste etage				☒
tweede etage		☒		☒
Parket / Laminaat / Kurk:				
begane grond				
eerste etage				
tweede etage		☒		
Open haard met toebehoren:				
open haard met korf		☒		
toebehoren t.b.v. open haard		☒		

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Warmwatervoorziening / CV:				
geiser				
cv, type: ____			☒	
close-in-boiler				☒
thermostaat		☒		
kachels, aantal: ____		☒		
Isolatievoorzieningen:				
voorzetramen				☒
Keukenblok + kastjes:				
kastjes		☒		
(Inbouw)apparatuur, te weten:				
KOELKAST		☒		
VRIEZER		☒		
VAATWASSER		☒	☒	
OVEN/MAGNETRON			☒	
KOOKPLAAT		☒		
In- / Opbouwverlichting:				
inbouwverlichting / dimmers / keuken		☒		
inbouwverlichting / dimmers / ____		☒		
opbouwverlichting		☒		
Sanitaire voorzieningen:				
wastafels, aantal: ____		☒		
badkameraccessoires		☒		
toiletaccessoires		☒		
veiligheidsschakelaar wasautomaat		☒		
(Losse) Kasten / Planken:				
losse kast(en), aantal: ____			☒	
boeken- / legplanken			☒	
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:				
Overige zaken:				

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

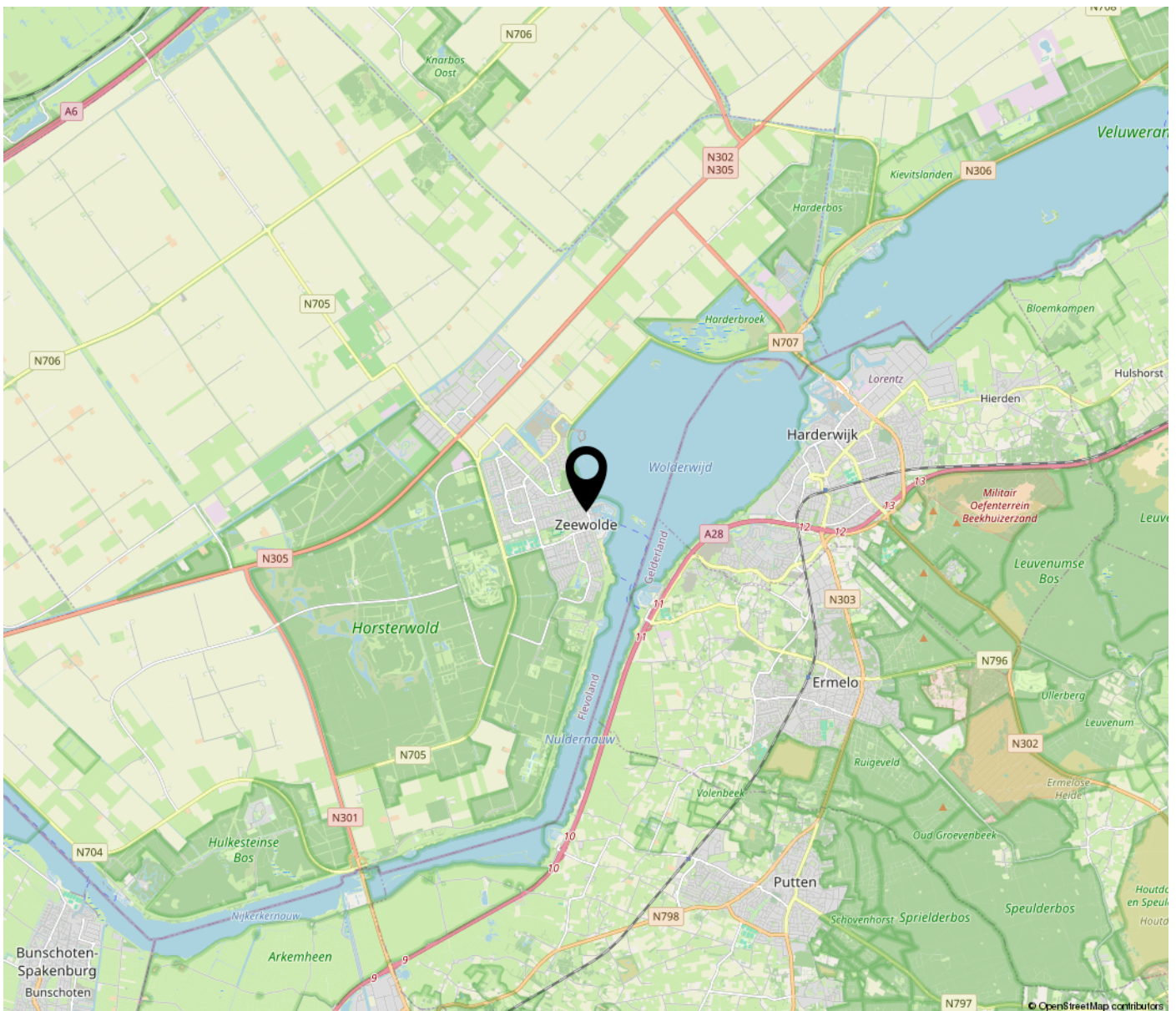
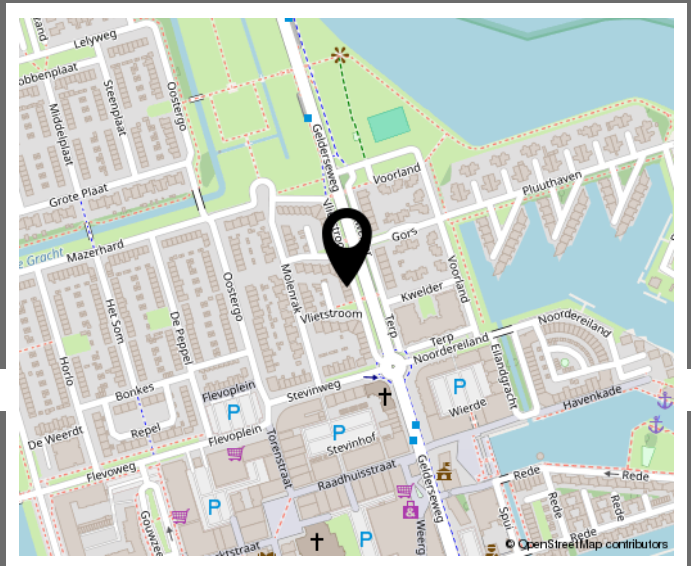
Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. Mondelinge overeenkomst is echter niet genoeg indien een consument een woning koopt. Een overeenkomst komt tot stand als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend.

Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend.

LOCATIE OP DE KAART

WOON JIJ
BINNENKORT
OP DEZE
LOCATIE?

VLIETSTROOM 31
ZEEWOLDE

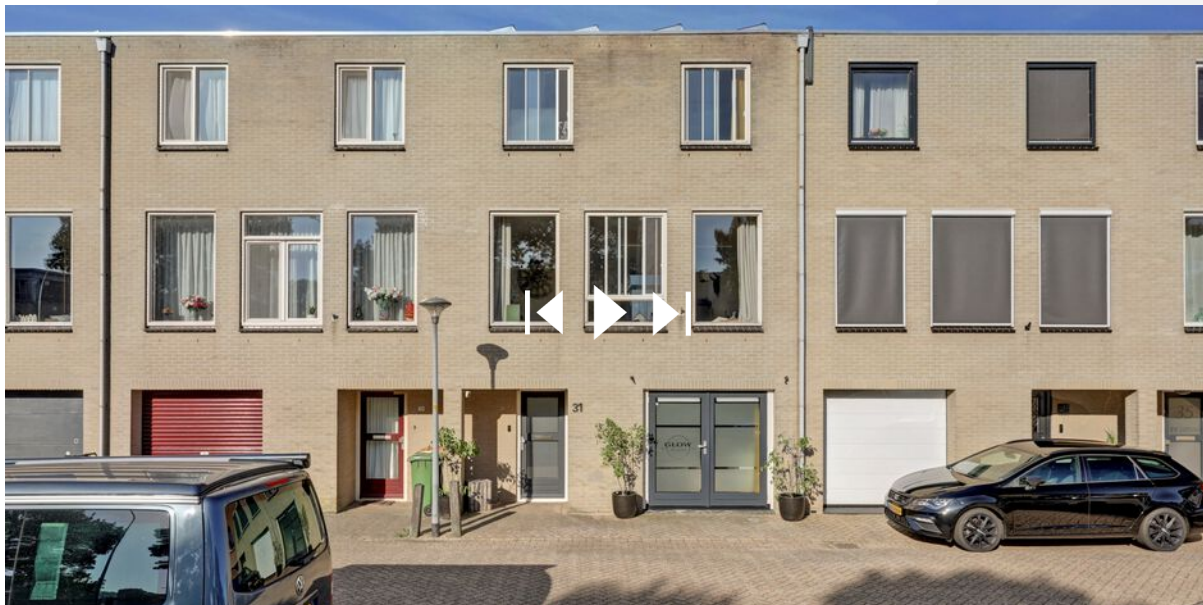


RUIMTE VOOR UW AANTEKENINGEN

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!



Vlietstroom 31, Zeewolde



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



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

