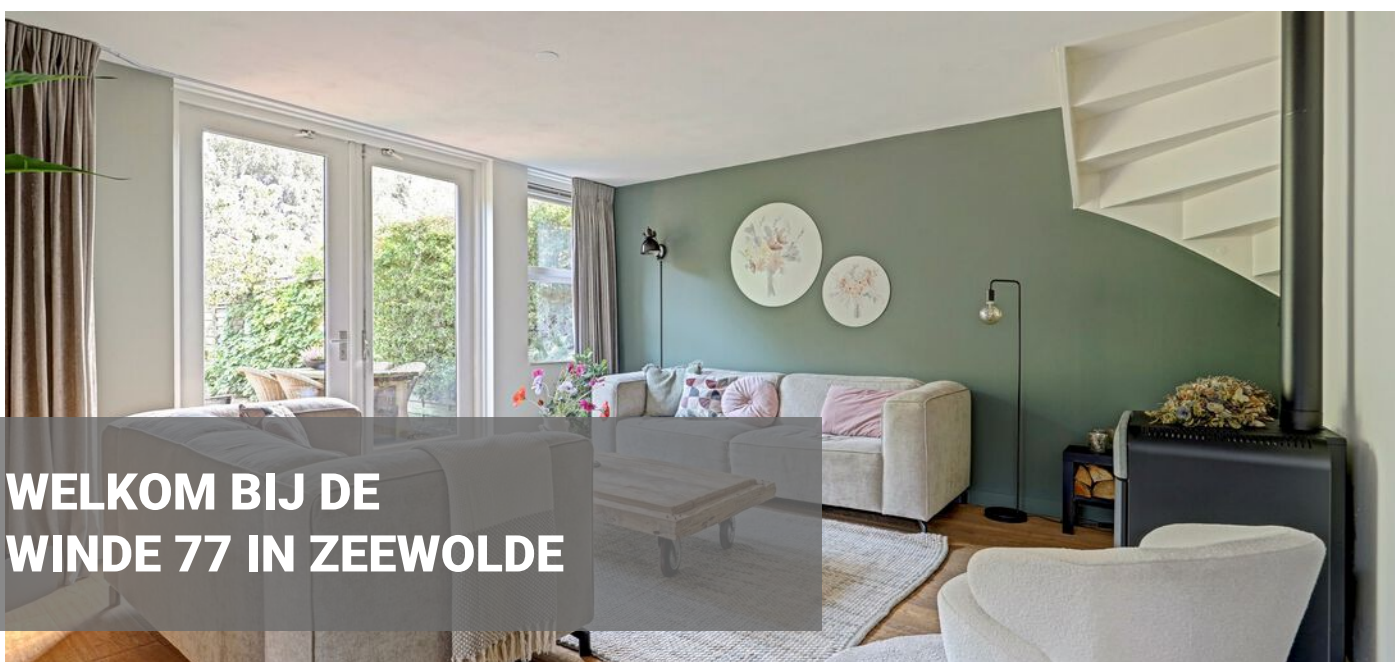


Woning op droomlocatie



WINDE 77
ZEEWOLDE

Vanafprijs € 465.000,- k.k.



**WELKOM BIJ DE
WINDE 77 IN ZEEWOLDE**



OMSCHRIJVING

Op deze idyllische locatie, tegen de bosrand aan met daarachter het strand, staat deze uitgebouwde kwadrantwoning met een garage, een parkeerplaats, een kantoor en een overkapping aan het water. Aan het eind van een doodlopend straatje, direct aan een beek, met een prachtig zicht over het groen, ervaar je hier volop rust, terwijl je toch midden in de bebouwde kom zit met alle faciliteiten die daarbij horen.

Dit is weer zo'n uniek object op een droomlocatie dat wij mogen gaan verkopen.

We willen je graag uitnodigen om met ons mee te genieten. Kom jij ook kijken? Dat kan op donderdag 24 september. Je kunt je daarvoor aanmelden via ons makelaarskantoor DAM Woningmakelaardij B.V.

Indeling:

Zeewolde Zuid is de mooiste wijk van Zeewolde en is gelegen tussen het bos, het strand en het centrum van Zeewolde. Aan de rand van deze wijk ligt de Winde 77, op een heel rustige locatie, tegen de dijk aan.

Op eigen terrein is een parkeerplaats vóór de garage. Zodra je door de poortdeur gaat, kom je in een andere wereld: wat is het hier mooi! Aan de linkerkant zie je de tuin liggen met het prachtige uitzicht. Maar we gaan je eerst de woning laten zien:

Via de entree kom je binnen in deze sfeervolle woning. Op de vloer ligt een prachtige houten vloer en er zijn openslaande deuren naar de tuin, waardoor je blik al snel richting het fenomenale uitzicht wordt getrokken. Dit uitzicht verveelt nooit en je kunt het gewoon beleven vanuit je luie stoel. De palletkachel zorgt voor een gezellig en knus gevoel.

De luxe half open keuken, die in een uitbouw is geplaatst, is echt een eyecatcher en is voorzien van plavuizen, vloerverwarming en twee lichtkoepels. De keuken beschikt over een 3-pitsgaskookplaat in combinatie met een keramische kookplaat, een RVS-afzuigkap, een stoomoven, een combi-oven, een koel-vriescombinatie en een vaatwasser.

Via de hal met de trapopgang kom je ook bij het toilet, dat is voorzien van een fonteintje.

Aangebouwd en buitenom te bereiken is een kantoorruimte, een perfecte plek om afgezonderd van de dagelijkse hectiek vanuit huis te werken.

1e Verdieping:

Op deze etage zijn 3 slaapkamers en de badkamer. 1 Van de slaapkamer is voorzien van airconditioning. De moderne badkamer beschikt over vloerverwarming, een inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een vrijhangend closet.

2e Verdieping:

Op deze zolderkamer is de wasmachineaansluiting, is een dakvenster aanwezig en is er opbergruimte achter de knieschotten. Dit zou ook een prima 4e slaapkamer kunnen zijn.

Tuin:

Uitkijkend over het water en de bosrand vanuit deze strak aangelegde tuin is toch wel heel bijzonder. Er zijn hier zoveel vogels te bewonderen die je vanuit de bomen toezingen. Omdat dit een kwadrantwoning is, beschikt dit huis over een tuin aan de zijkant die doorloopt in de tuin aan de achterkant. De tuin is netjes betegeld en via een paar traptreden kom je lager gelegen op waterniveau, waar een houten vlonder is aangelegd.

In het verlengde van de garage is een tuinkamer gemaakt onder een overkapping. Dit is volgens de makelaar het mooiste plekje van dit pand! Hier kun je de rust die de natuur en het water met zich meebrengen optimaal tot je laten doordringen. Deze tuinkamer is deels afsluitbaar met glazen panelen, waardoor je hier ook als het waait lekker kunt zitten. Kachel aan, barbecue aan, wat wil je nog meer?

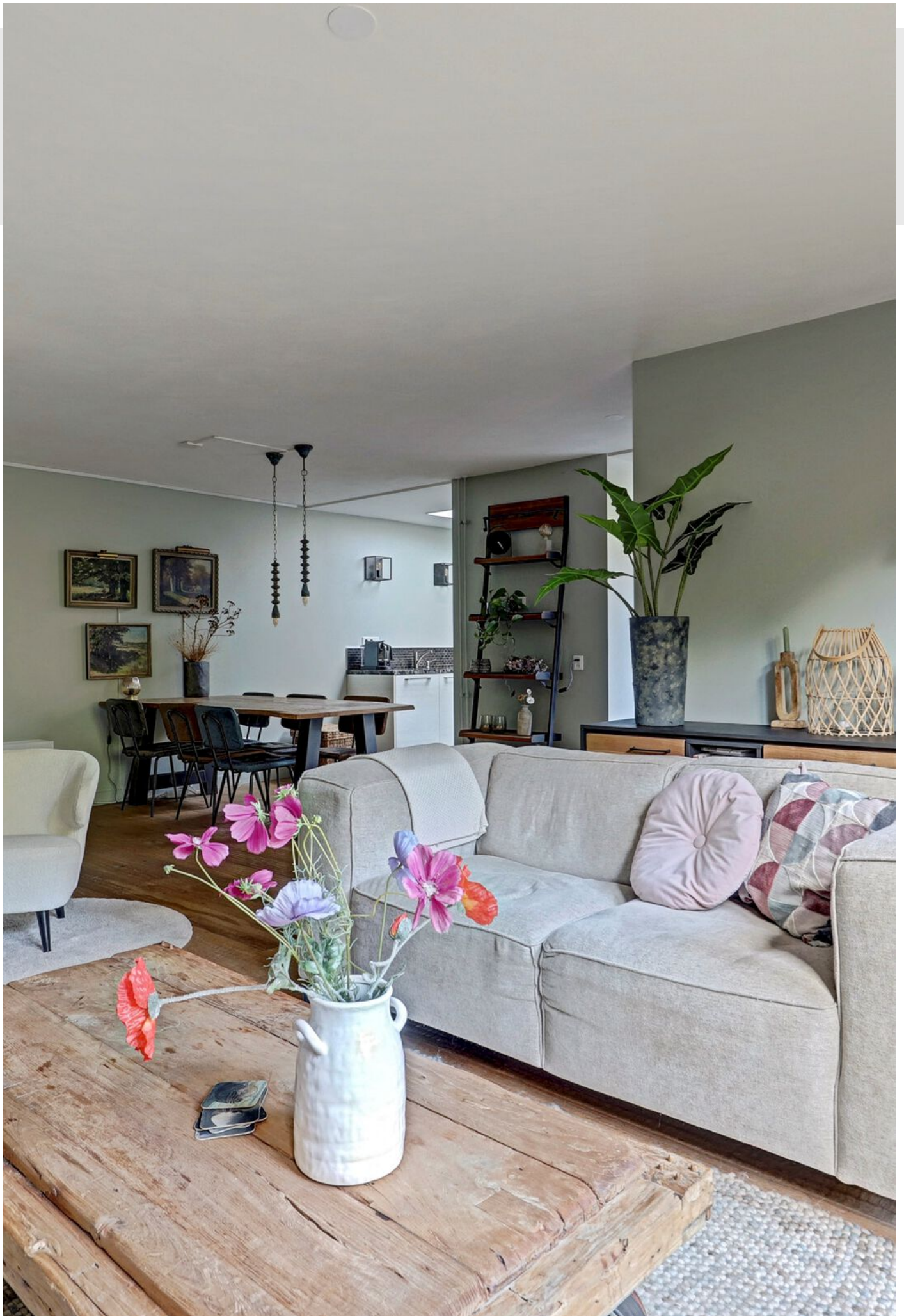
Garage:

De garage beschikt over een kanteldeur en een zadeldak waardoor je extra ruimte hebt op de vliering.

Kenmerken:

- Bouwjaar woning 1992
- Woonoppervlakte ca. 124 m²
- Inhoud woonhuis ca. 370 m³
- Garage ca. 16 m²
- Overkapping ca. 18 m²
- Perceeloppervlakte is 260 m²
- Energielabel klasse B
- De Cv-ketel is van het merk Remeha met het bouwjaar 2019.











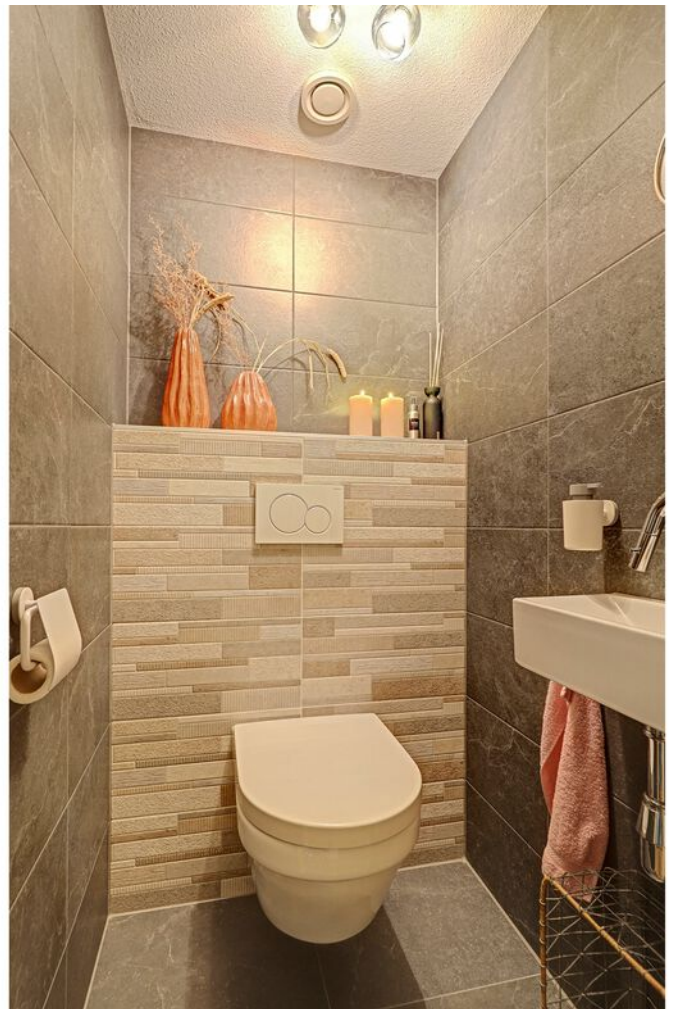
















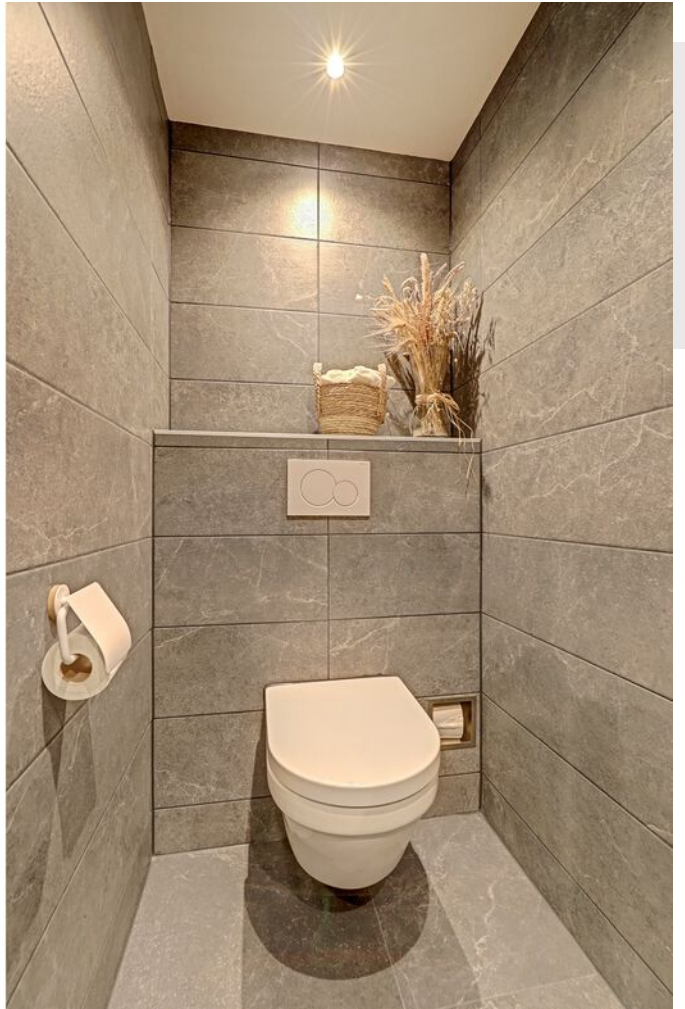






























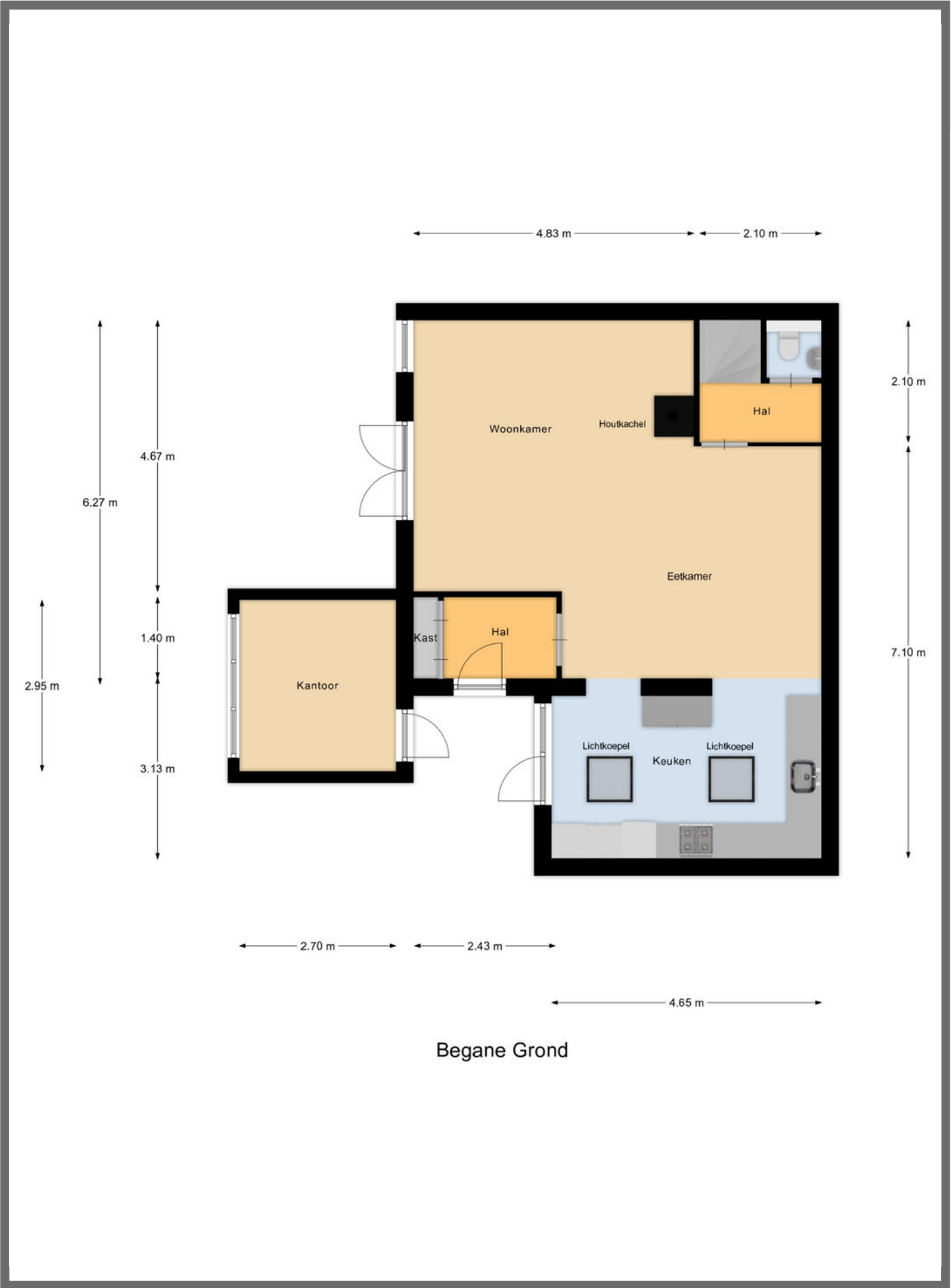








PLATTEGROND

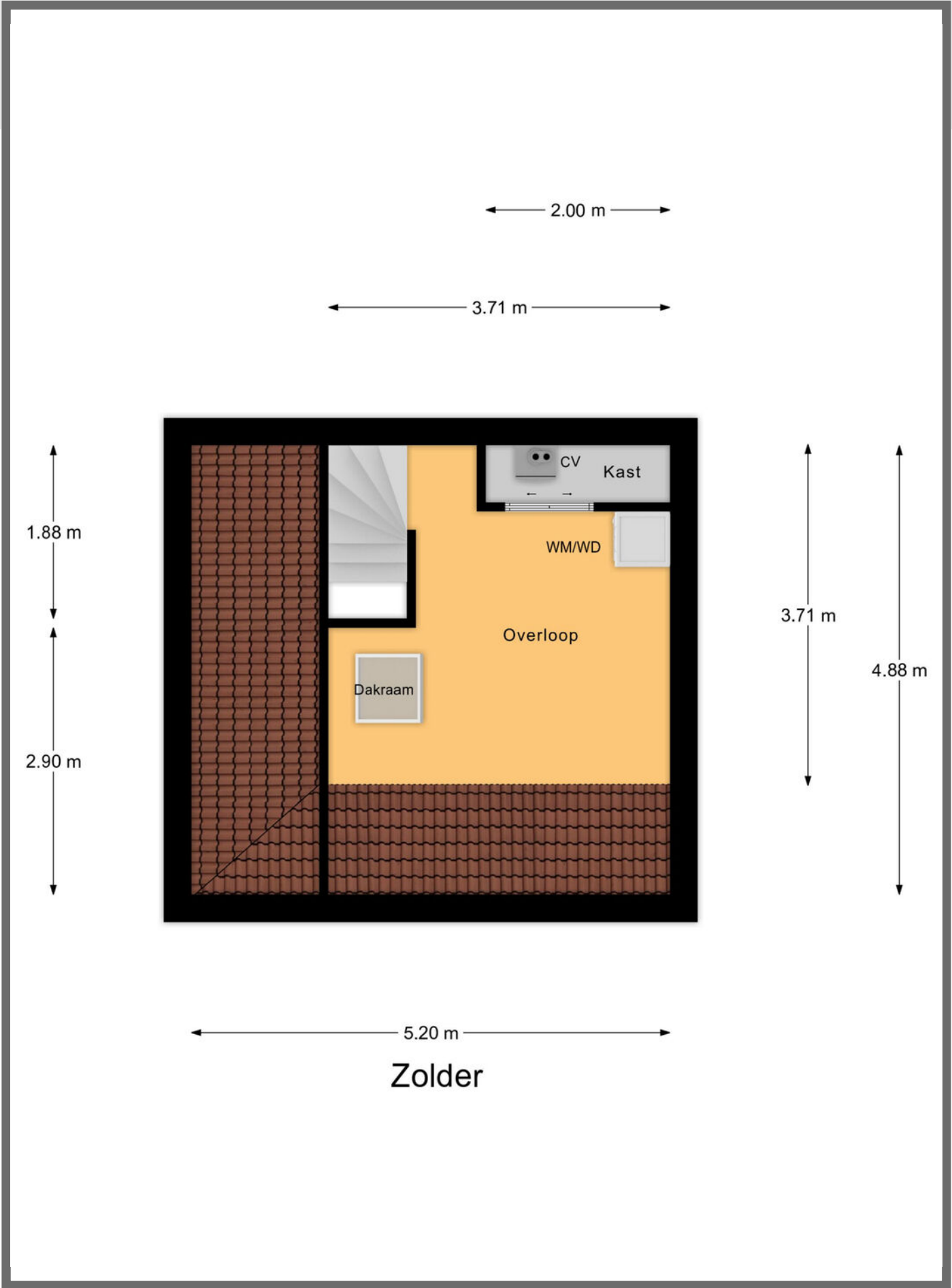


PLATTEGROND

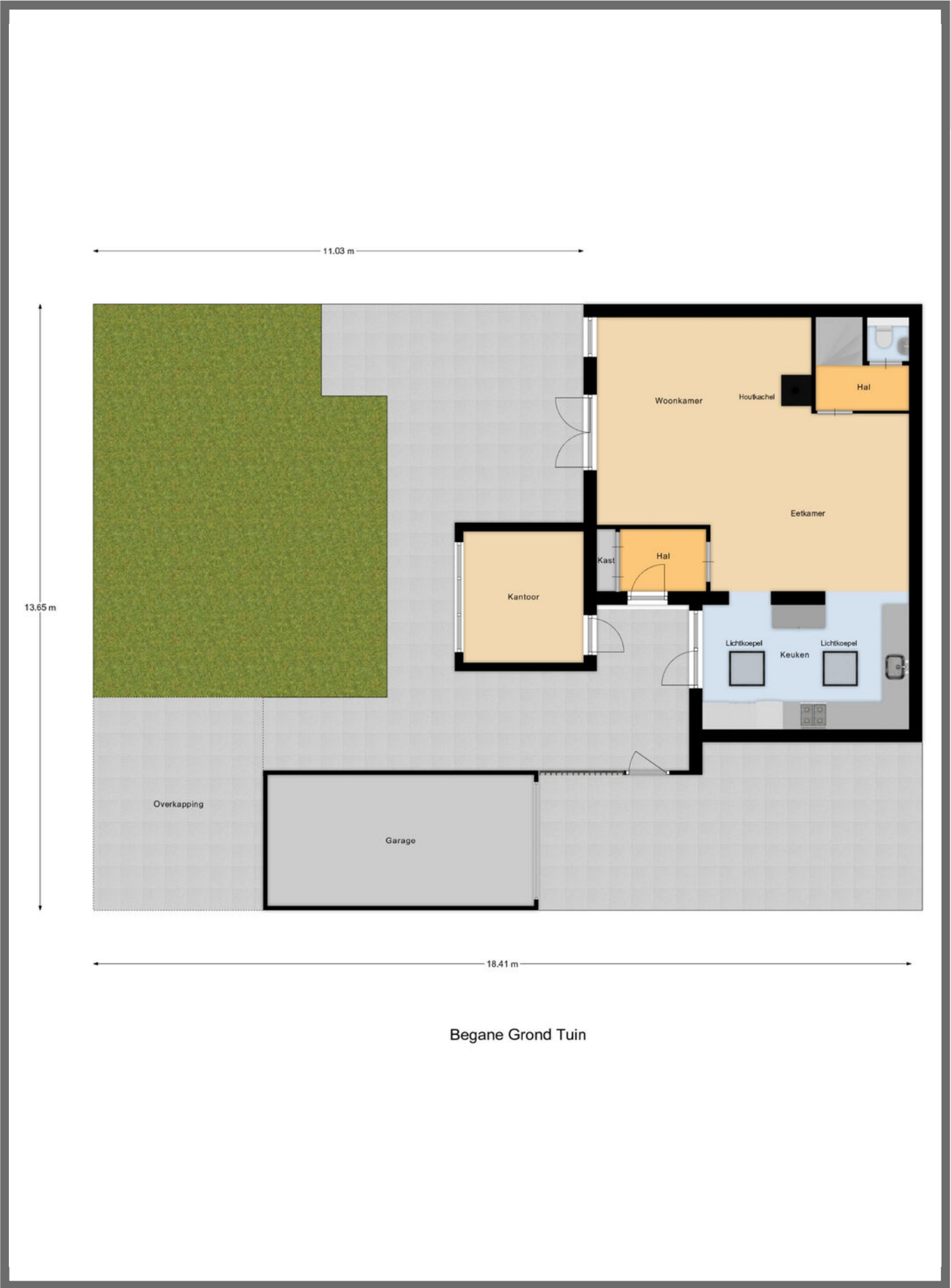


1e Verdieping

PLATTEGROND

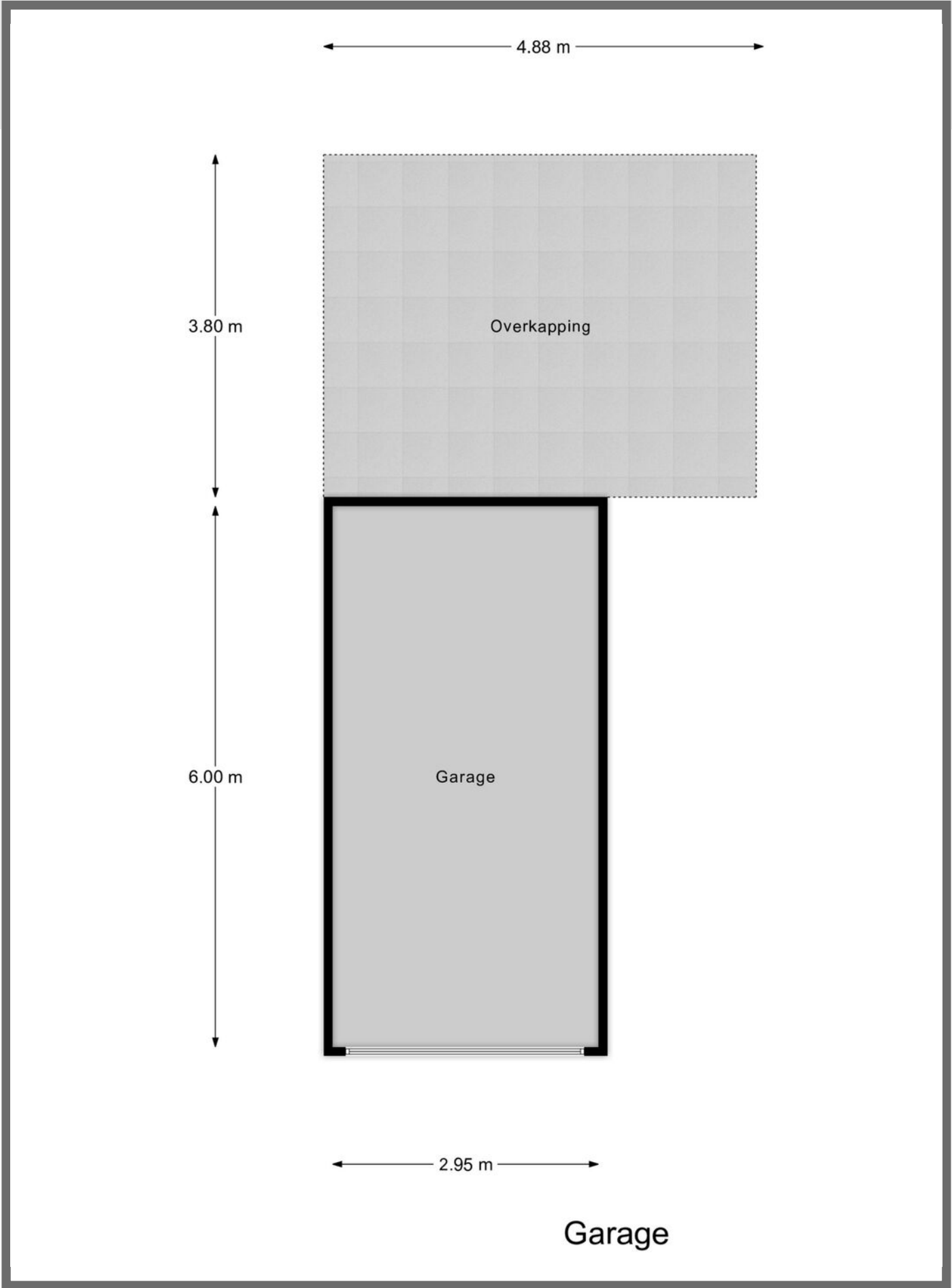


PLATTEGROND



Begane Grond Tuin

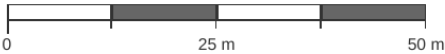
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart van Winde 77, 3892HD Zeewolde

Referentie: 6a9ec5ceb49822babfa281c7



3276	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Zeewolde	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 07-09-2026 om 16:10.
77	Huisnummer	Gemeentecode:	ZWD03	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	A	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	3276	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	209	
	Bebouwing			

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: Winde 77, 3892 HD Zeewolde	
2. Bouwjaar:	1992
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?	Vocht in één raam in de grote slaapkamer.
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, keukenapparatuur)	N.v.t.
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?	Dakleer uitgebouwde keuken en veranda is gerepareerd. Voorjaar 2024
9. Zijn er verbeteringen/vernieuwingen uitgevoerd (bijv. uitbouw, nieuwe dakbedekking, nieuwe CV- ketel, kozijnen, badkamer of keuken)? Zo ja, welke en wanneer?	- Nieuwe badkamer april 2022 - Nieuw toilet maart 2021 - Nieuwe airco maart 2021

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 raam slaapkamer.
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?	CV Reneka – augustus 2019 Airco LG – maart 2021 Keukenboiler Daalderof – maart 2026
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 – gezin met 2 oudere kinderen Rechts – gepensioneerd echtpaar
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:	€ 454.000,00 per datum: 01-01-2025 Gas : € 38,25 per maand Electra : € 50,75 per maand Water : € 25,00 per maand Stadsverwarming: € per maand Onroerende zaakbelasting : € 579,00 p.j. Rioolrechten : € 146,00 p.j. Waterschapslasten : € 566,40 p.j.
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?	N.v.t. € n.v.t. per Naam: Adres: Telefoon:

26. Hoe is uw pand geïsoleerd?	Hoofdbouw: Uitbouw: Dak : dakisolatie Muur : spouwmuurisolatie Vloer : vloerisolatie Glas : dubbelglas
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: Winde 77 Rechts: gedeeld Achter: Winde 77
29. Is er gebouwd op grond van burens 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
31. Zijn er toestellen die gehuurd/geleased/in bruikleen zijn ? (Bijv. geiser/boiler/Cv-ketel)	Nee
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)	N.v.t.
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 ?	Bij verbouw van onze badkamer in 2022 is er een elektronische vloerverwarming aangelegd. De temperatuursensor in de vloer is waarschijnlijk bij het installeren niet dicht genoeg bij de mat geplaatst zodat hij niet de juiste temperatuur kan meten. Als de vloer warm genoeg is moet de sensor handmatig uitgezet worden.

Lijst met roerende zaken, behorende bij

Object: Winde 77 3892 HD Zeewolde

Datum:

ROERENDE ZAKEN

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Exterieur:				
tuinaanleg / (sier)bestrating /			✓	
beplanting / erfafscheiding			✓	
tuinhuisje / buitenberging			✓	✓
buitenverlichting			✓	
overig: Bank, tafel, Houtkachel op veranda			✓	
Veiligheid / Alarm:				
deurbel			✓	
alarminstallatie				✓
Rollluike / Zonwering:				
rolluiken/screens buiten voor				✓
rolluiken/screens buiten achter				✓
zonnescrm				✓
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/houtkachel				✓
toebehoren t.b.v. open haard				✓
paletkachel			✓	

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Warmwatervoorziening / CV:				
airco			✓	
cv-ketel			✓	
close-in-boiler			✓	
thermostaat			✓	
Electriciteitsvoorzieningen:				
zonnepanelen				✓
laadpaal				✓
Keukenblok + kastjes:				
kastjes			✓	
(Inbouw)apparatuur, te weten:				
koelkast			✓	
vriezer			✓	
vaatwasser			✓	
oven			✓	
magnetron			✓	
kokend waterkraan				✓
afzuigkap			✓	
overig:				
In- / Opbouwverlichting:				
inbouwverlichting / dimmers / keuken			✓	
inbouwverlichting / dimmers / overig			✓	
opbouwverlichting			✓	
Sanitaire voorzieningen:				
wastafels, aantal: 2			✓	
badkameraccessoires			✓	
toiletaccessoires			✓	
veiligheidsschakelaar wasautomaat			✓	
(Losse) Kasten / Planken:				
losse kast(en), aantal: 1			✓	
boeken- / legplanken				
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:				

RUIMTE VOOR UW AANTEKENINGEN

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

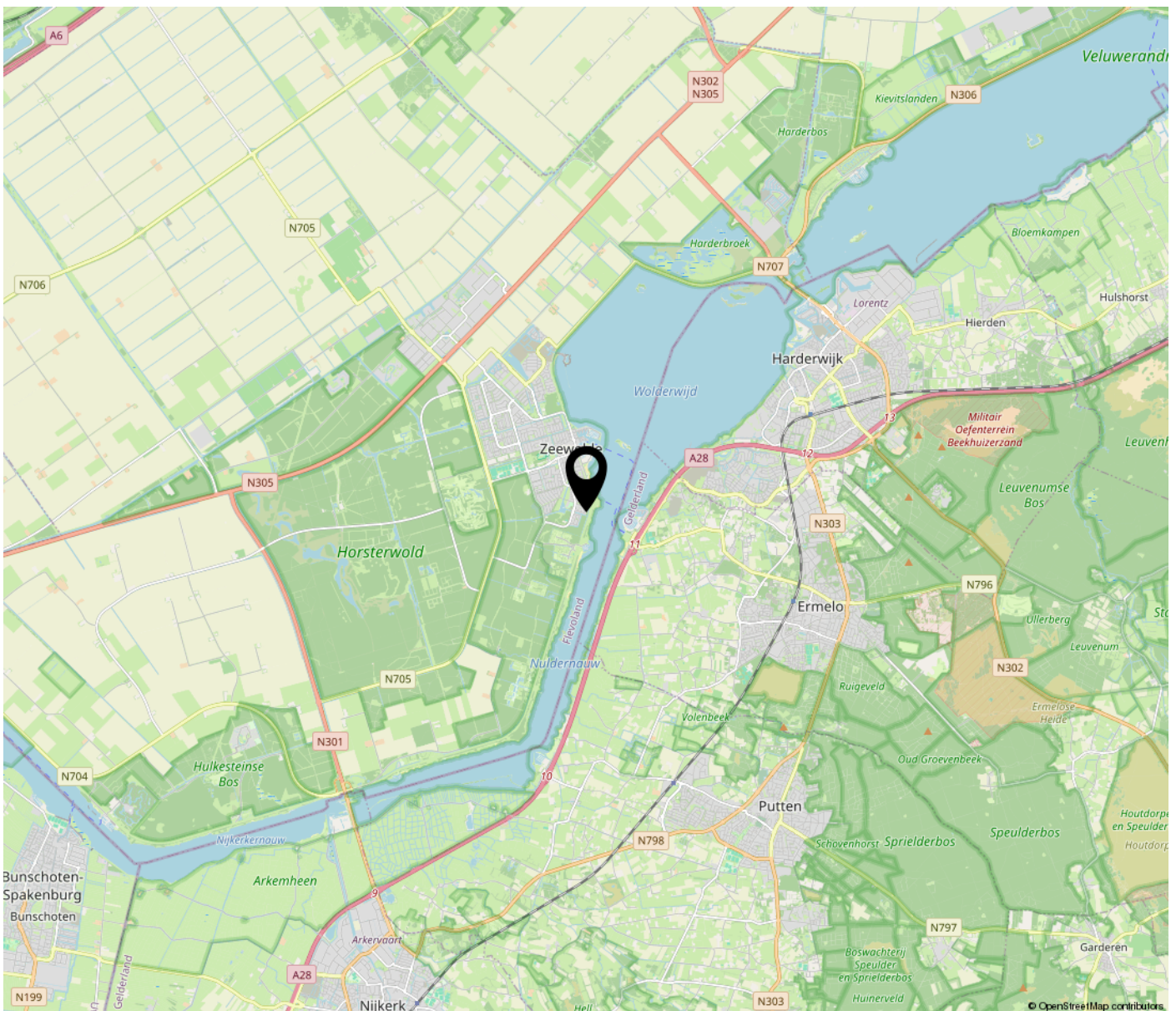
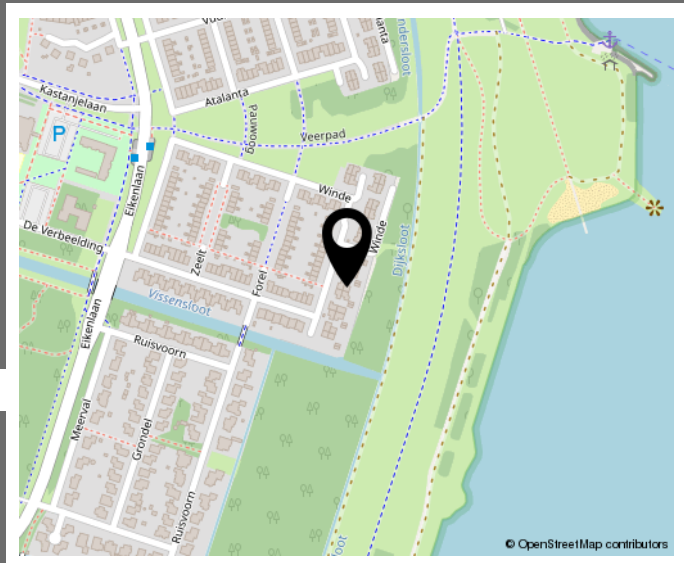
Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. Mondelinge overeenkomst is echter niet genoeg indien een consument een woning koopt. Een overeenkomst komt tot stand als een schriftelijk koopcontract door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

Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend.

LOCATIE OP DE KAART

WOON JIJ
BINNENKORT
OP DEZE
LOCATIE?

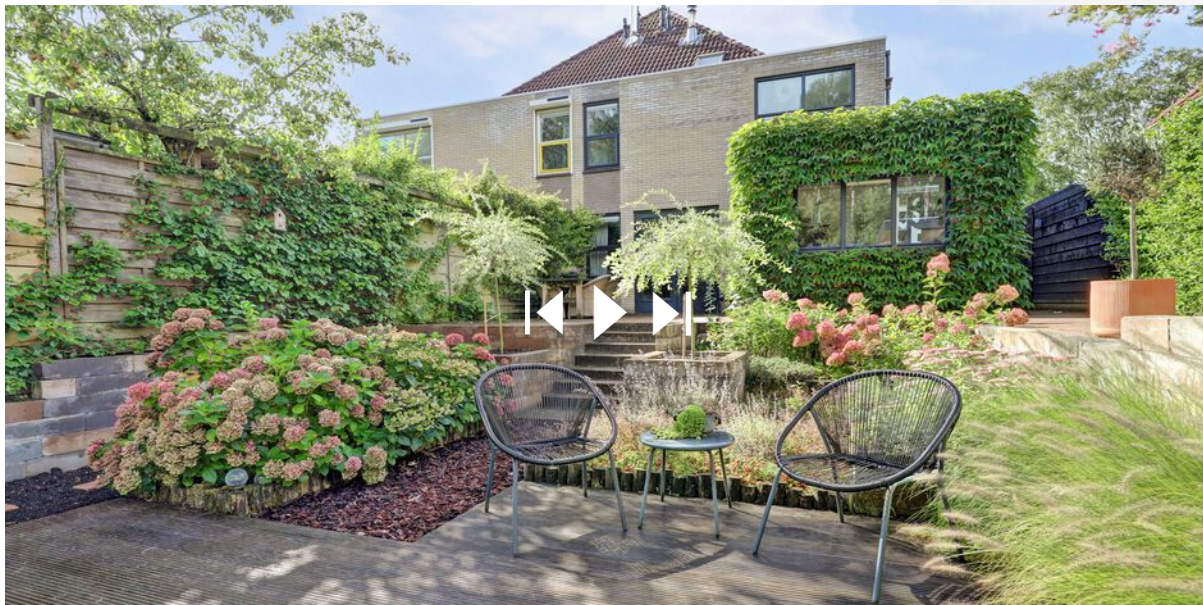
WINDE 77
ZEEWOLDE



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!



Winde 77, 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

