FLEVOPAND

UW MAKELAAR VOOR FLEVOLAND



Kokkelhof 30

3894 ME Zeewolde

OPTIMAAL WOONFOMFORT AAN HET WATER MET EIGEN AANLEGPLAATS

Vastgoed Ned.

www.flevopand.nl

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.

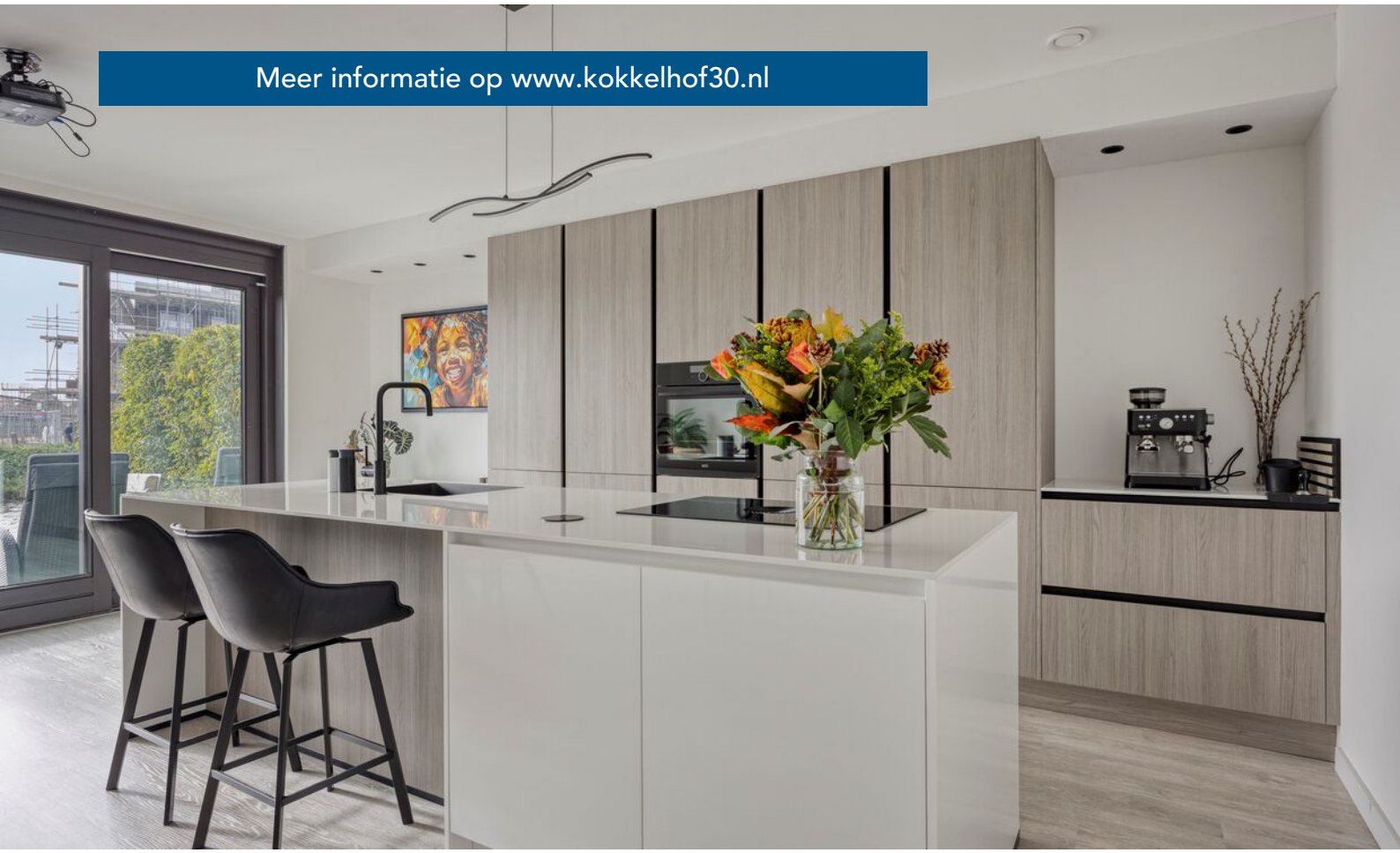


Met vriendelijke groet,
Julian Entrop
Flevopand Makelaars





Meer informatie op www.kokkelhof30.nl





Bijzonderheden

- ✓ Tussenwoning (2023) met aanlegplaats
- ✓ 2 slaapkamers (mogelijkheid tot 4)
- ✓ Energielabel A++ - 11 zonnepanelen
- ✓ Eigen parkeerplaats met laadpaal
- ✓ Extra badkamer op eerste verdieping
- ✓ Vloerverwarming door gehele woning
- ✓ Airconditioning op elke woonlaag
- ✓ Elektrische screens achterzijde

Kokkelhof 30
Zeewolde

Flevopand Makelaars is bijzonder trots u deze moderne, in 2023 gebouwde tussenwoning aan de Kokkelhof 30 aan te mogen bieden. Gelegen op een prachtige locatie aan het water in de geliefde Polderwijk met maar liefst 151 m² woonoppervlakte, een eigen aanlegplaats voor uw boot, parkeergelegenheid op eigen terrein en energielabel A+++ is dit een woning waar comfort en buitenleven samenkomen.

De verrassende indeling, moderne afwerking en grote raampartijen maken deze woning extra bijzonder. Met vloerverwarming door het gehele huis, airconditioning op alle woonlagen en 11 zonnepanelen is bovendien aan duurzaamheid en wooncomfort gedacht. En wilt u een extra slaapkamer? Ook daarvoor biedt deze woning mogelijkheden!

Nieuwsgierig geworden naar deze bijzondere woning aan het water? Kom dan snel zelf kijken!

Indeling:

Begane grond:
We parkeren de auto op de eigen parkeerplaats en komen via de entree de woning binnen. De moderne afwerking en het lichte, ruimtelijke karakter vallen direct op.
De royale woonkeuken vormt het hart van deze verdieping. De keuken is stijlvol uitgevoerd in warme houttinten met een licht werkblad en beschikt over een groot kookeiland met zitgelegenheid. Aan inbouwapparatuur ontbreekt het niet: een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en oven met stoomfunctie zijn aanwezig. De ruime eethoek maakt dit een heerlijke plek om samen te komen en uitgebreid te tafelen.
De gehele verdieping is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping:
Via de trap bereiken we de verrassend ruime woonkamer. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en een prachtig uitzicht over het water. Een heerlijke plek om te ontspannen! Op deze verdieping bevindt zich ook een sanitaire ruimte met douche, toilet en wastafelmeubel. Dit biedt een interessante mogelijkheid: door een gedeelte van de woonkamer af te scheiden, kan hier een derde slaapkamer met eigen badkamer en suite worden gerealiseerd. Ideaal voor gasten, een ouder kind of wie graag een extra slaapkamer wenst. Ook deze verdieping beschikt over vloerverwarming en airconditioning.

Tweede verdieping:
Hier vinden we twee ruime slaapkamers en de badkamer. Beide slaapkamers zijn licht, netjes afgewerkt en voorzien van een laminaatvloer.
De moderne badkamer is uitgevoerd in warme tinten met zwarte accenten en beschikt over een ruime inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.
Ook op deze verdieping zorgen vloerverwarming en airconditioning voor optimaal comfort.

Buitenruimte:
Wat deze woning écht bijzonder maakt, is de ligging direct aan het water!
De fraai aangelegde achtertuin biedt volop ruimte om heerlijk buiten te zitten en te genieten van het uitzicht. Met een eigen aanlegplaats voor uw boot stapt u vanuit uw tuin zo aan boord. Even een rondje varen na het werk of op een zonnige dag het water op? Hier kan het!
De elektrische screens aan de achterzijde bieden extra comfort op warme dagen.
Aan de voorzijde beschikt u over een eigen parkeerplaats en een aansluiting voor het opladen van een elektrische auto.

Ligging:
De woning ligt in de Schelpenbuurt, onderdeel van de populaire Polderwijk in Zeewolde. Een jonge, waterrijke woonomgeving met bijzondere architectuur, veel groen en volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en varen.
Het vaarwater staat via de waterverbindingen in contact met het Wolderwijd. Daarnaast zijn scholen, speelvoorzieningen, winkels en het centrum van Zeewolde goed bereikbaar. Ook de uitvalswegen richting Harderwijk, Almere en de rest van Flevoland liggen binnen handbereik.

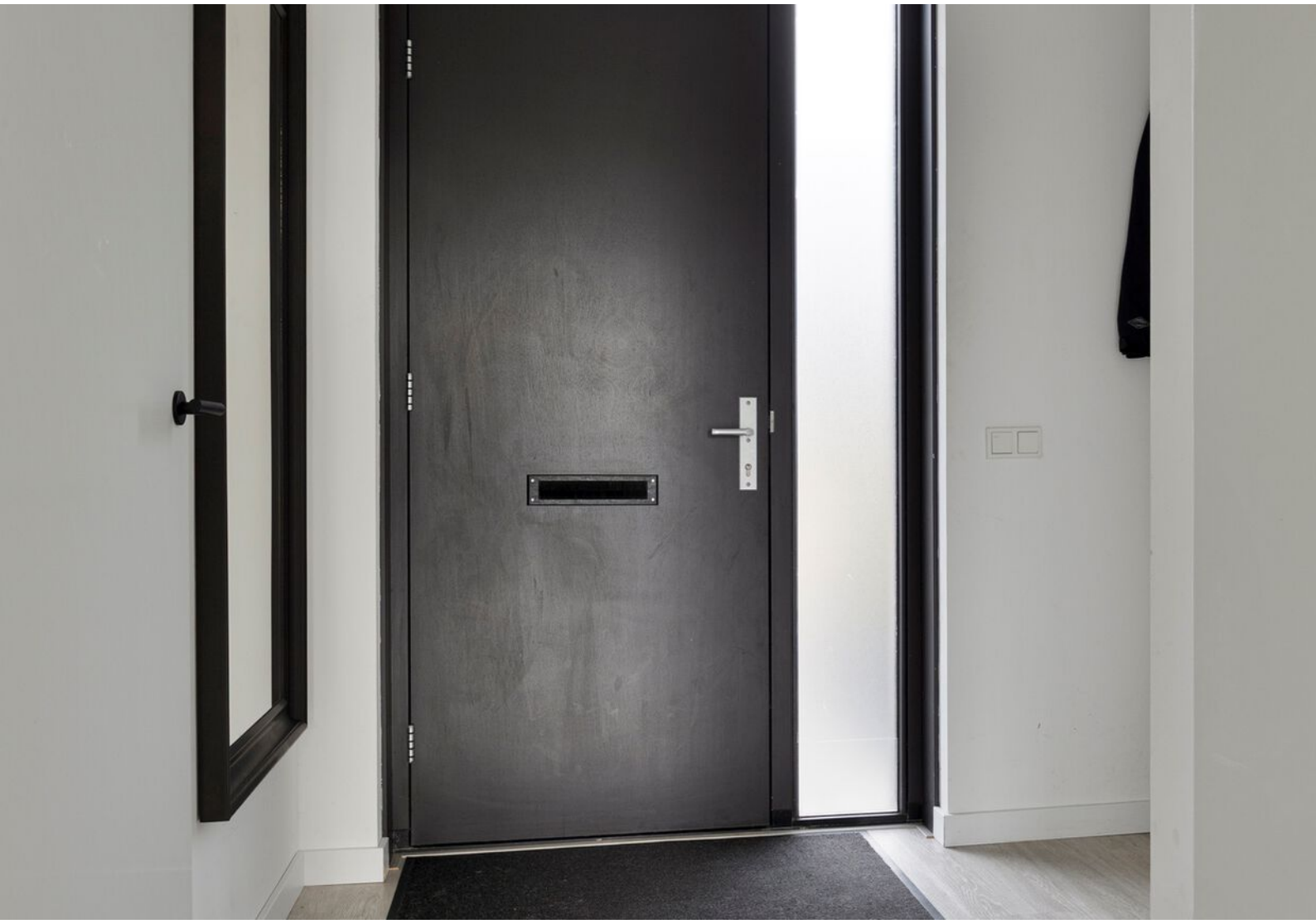
Bijzonderheden:
- Tussenwoning uit 2023,
- Twee slaapkamers (met mogelijkheid voor uitbreiding tot 4)
- Woonoppervlakte circa 151 m²;
- Energielabel A+++; 11 zonnepanelen
- Eigen aanlegplaats voor een boot;
- Eigen parkeerplaats voor de woning;
- Extra douche, toilet en wastafelmeubel op de eerste verdieping;
- Vloerverwarming door de gehele woning;
- Airconditioning op alle drie de woonlagen;
- Elektrische screens aan de achterzijde;
- Fraai aangelegde achtertuin aan het water;
- Aansluiting voor het opladen van een elektrische auto.

Modern, energiezuinig en wonen aan het water met uw eigen boot voor de deur. Een bijzonder huis op een heerlijke plek!



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.kokkelhof30.nl









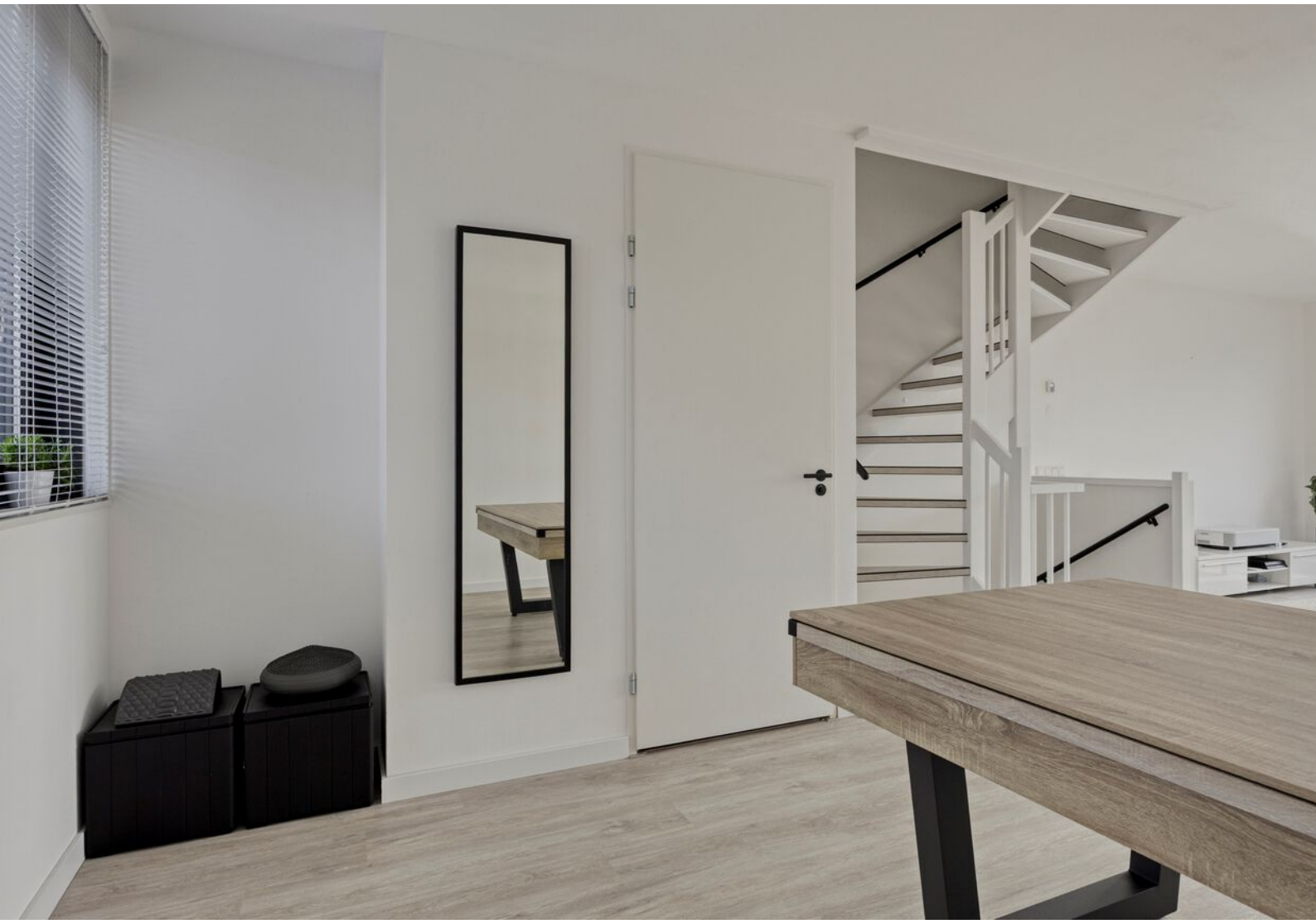







AEG

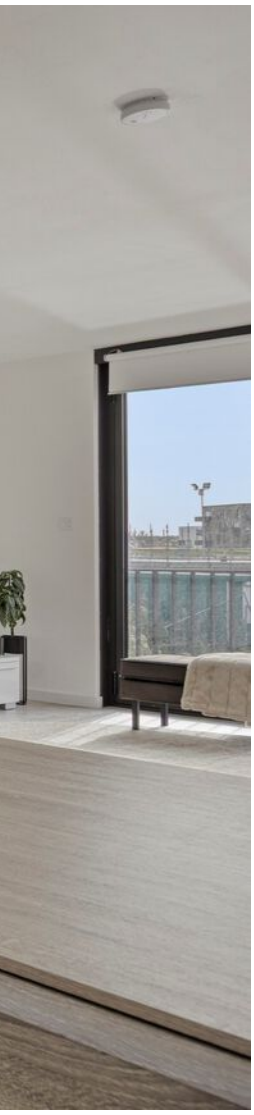


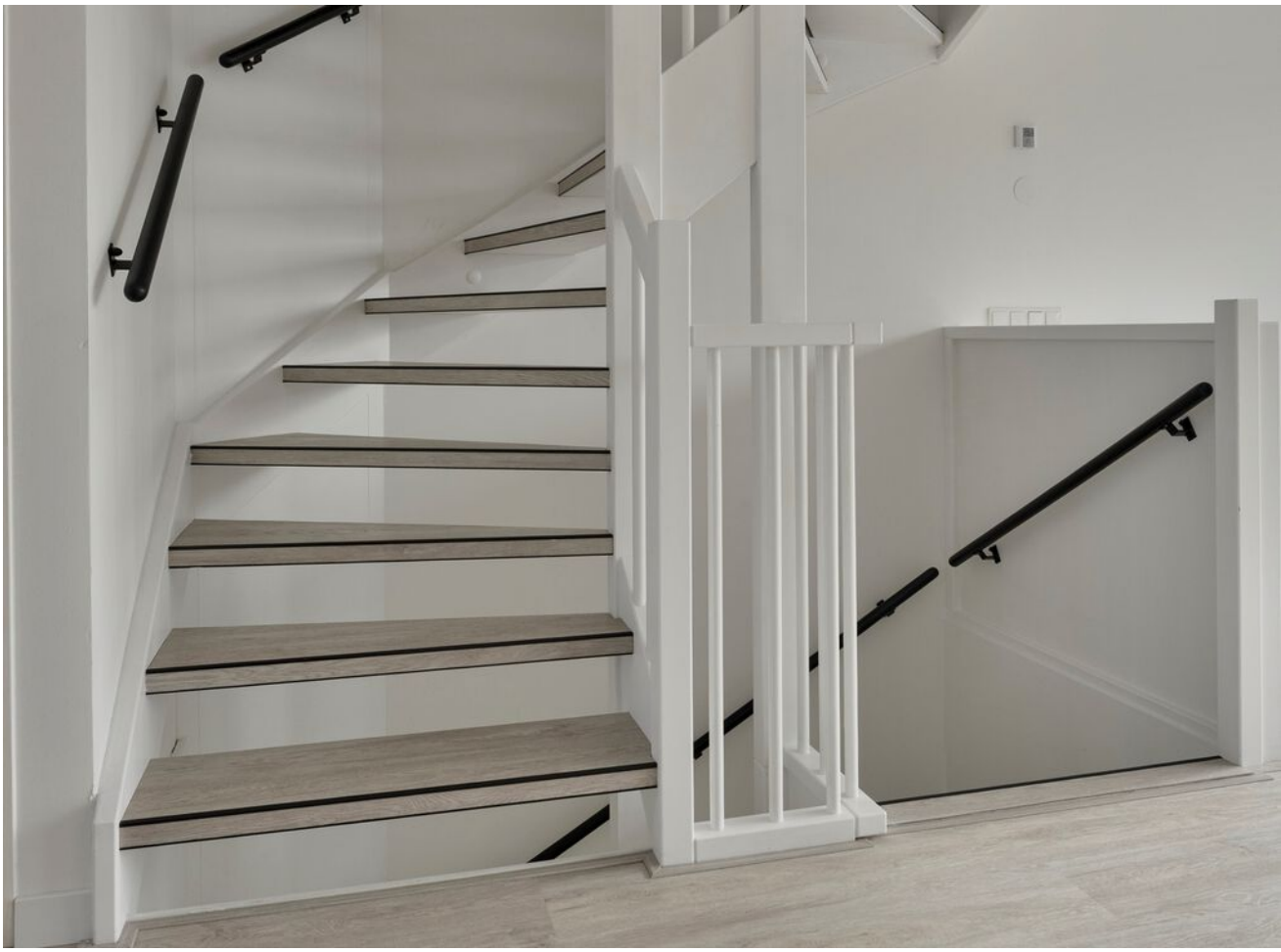


























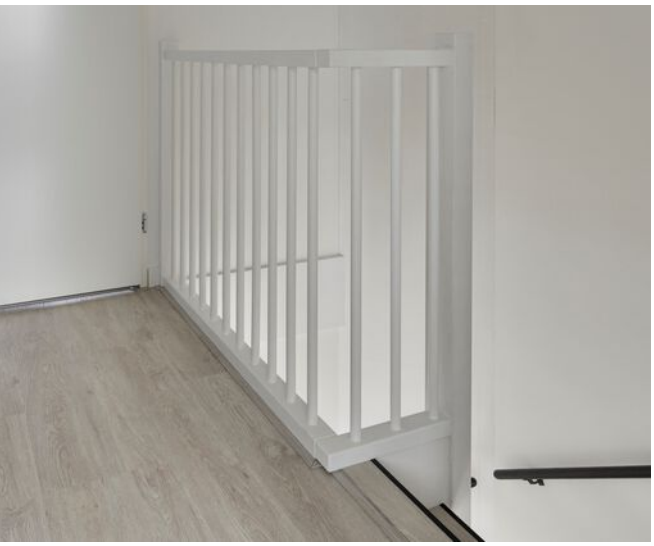


































Hulp nodig bij het (ver)kopen van uw woning?

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.



Wat je ook kiest, **je krijgt altijd ons advies**

Kijk op hypotheker.nl

Jazeker. De Hypotheker.

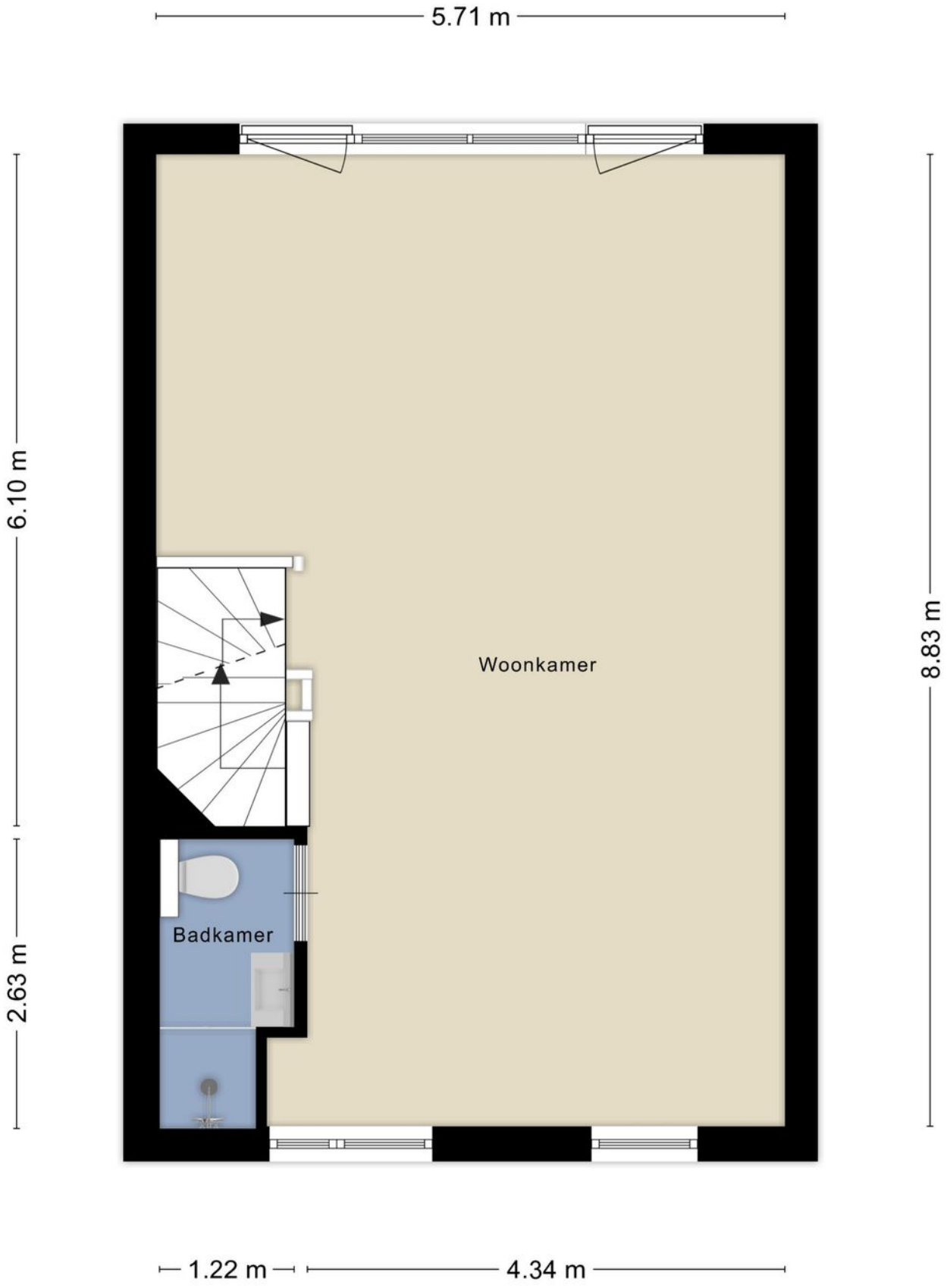
Zeewolde, Raadhuisstraat 40, **036 525 3999**

Plattegrond



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

Plattegrond

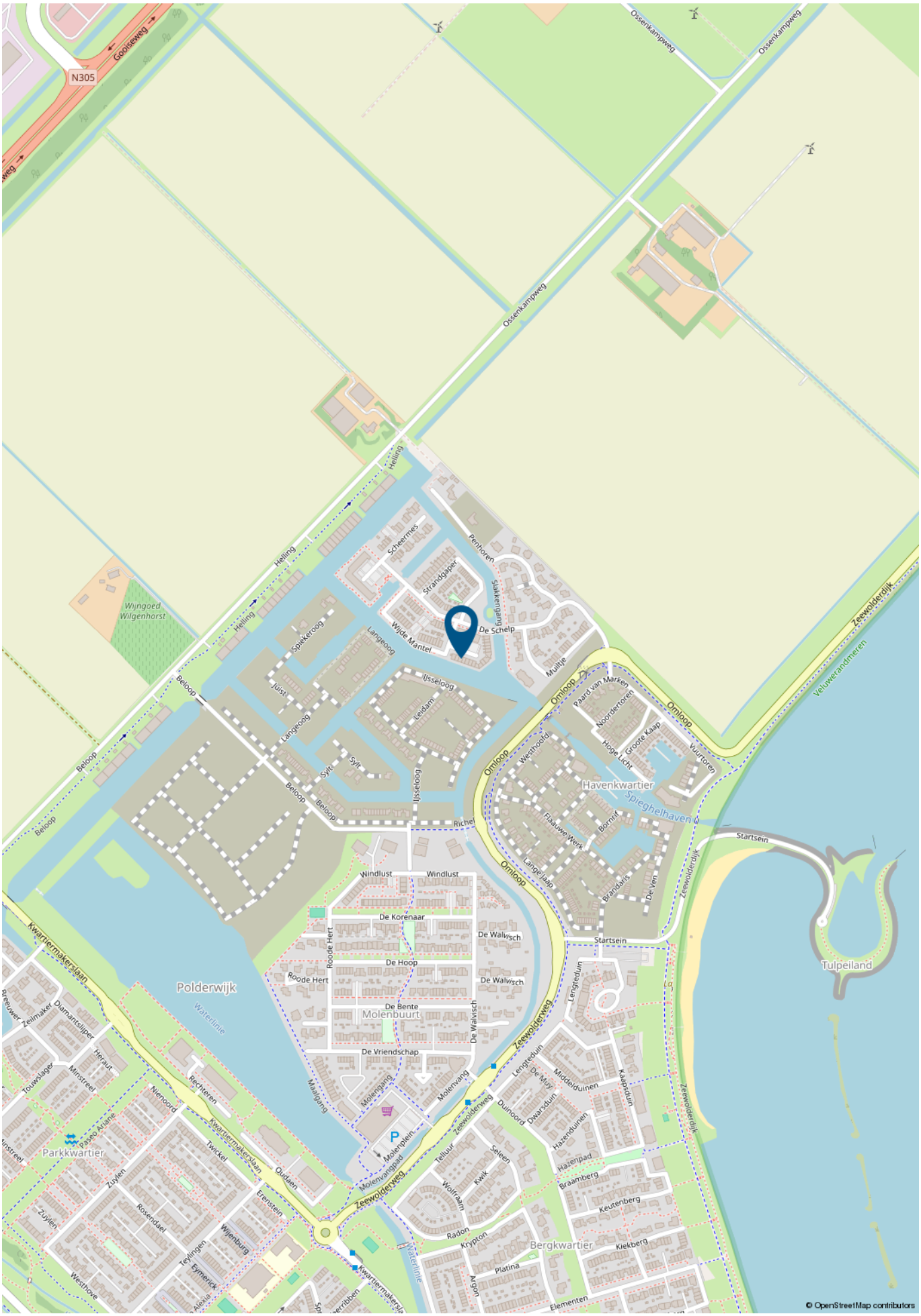


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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


N305
Gooiseweg
Ossenkampweg
Helling
Wijngoed Wilgenhorst
Scheermes
Strandgaper
Penhoren
Slakkengang
De Schelp
Wijde Mantel
Langeoog
Spiekeroog
Juist
IJsseloog
Leidam
Beloop
Sylt
Richel
Omloop
Paard van Marken
Noordertoren
Westhoofd
Hoge Licht
Groote Kaap
Vuurtoren
Havenkwartier
Spieghelhaven
Veluwerandmeren
Zeewolderdijk
Startsein
Tulpeiland
Windlust
De Korenaar
De Walvisch
Roode Hert
De Hoop
De Bente
Molenbuurt
De Vriendschap
Polderwijk
Waterlinie
Kwartiermakerslaan
Zeewolderweg
Lengteduin
Middelduinen
Kaapsduin
Hazenduinen
Hazenpad
Braamberg
Keutenberg
Kiekberg
Bergkwartier
Parkkwartier
Molenplein
Molenvang
Molengang
Maalgang
Duinoord
Dwarsduin
De Muy
Seleen
Kwik
Wolfraam
Radon
Krypton
Platina
Argon
Elementen
Telluur
Molenvangpad
Twinkel
Oudaen
Erenstein
Wijenburg
Rosendael
Zuylen
Nienoord
Rechteren
Minstreel
Heraut
Touwslager
Zeilmaker
Diamantslijper
Reeuwer
Paseo Ariane
Teylingen
Eymerick
Westhove
Alexia
Kwartiermakerslaan
© OpenStreetMap contributors

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.hypotheker.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.







- actief en betrokken
- betrouwbaar, loyaal en eerlijk
- innovatief en creatief
- digitale etalage
- no cure no pay
- altijd video of 360° presentatie

net even anders...

FLEVOPAND

UW MAKELAAR VOOR FLEVOLAND

Julian Entrop | 036 - 200 21 23
06 53 78 77 53 | info@flevopand.nl | www.flevopand.nl