

# KOPENHAGENLAAN 83

8232 RB Lelystad

**BIEDEN VANAF € 445.000 K.K.**



Royale  
moderne  
hoekwoning

**DE MUNT**

*makelaardij taxaties bedrijfs onroerend goed*



## INLEIDING

Welkom aan de Kopenhagenlaan 83 in Lelystad

— een royale en moderne hoekwoning met karakter, op loopafstand van het NS-station en het stadshart van Lelystad. Deze woning combineert comfort, stijl en een uitstekende ligging in het geliefde Hanzepark, een rustige en groene woonwijk met veel speelgelegenheid en een veilige, ruim opgezette omgeving. De woning is instapklaar en onderscheidt zich door haar strakke afwerking, fraaie architectuur en lichte ruimtes. Met drie woonlagen, een zonnige tuin op het westen en parkeergelegenheid op eigen terrein is dit een perfecte gezinswoning!







## LIGGING & INDELING

### Begane grond

Entree/hal met meterkast, modern vrijhangend toilet met fonteintje.

De tuingerichte woonkamer is voorzien van een cinema wall met geïntegreerde sierhaard, sierlijsten met indirecte verlichting, en airconditioning.

Aan de voorzijde bevindt zich de luxe keuken met spoeleiland, uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur: combi-oven, kookplaat, afzuiging, koelkast, vriezer en vaatwasser.

### Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer voorzien is van airconditioning.

De royale badkamer is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en beschikt over een douche, wastafelmeubel en tweede toilet.

### Tweede verdieping

Hier bevindt zich een praktische bergruimte met wasmachineaansluiting en cv-installatie (Intergas HRE, 2021), en een royale zolderkamer met dakkapel en eveneens airconditioning.



## LIGGING & INDELING

### Tuin

De achtertuin is fraai aangelegd, beschikt over een tuinhuis/berging met werkbank, en heeft een gunstige zonligging op het westen — ideaal voor de middag- en avondzon. Aan de voorzijde is ruimte om op eigen terrein te parkeren.

### Bijzonderheden

-Woonoppervlakte: 142 m<sup>2</sup> -Perceel: 245 m<sup>2</sup> -  
Inhoud: 518 m<sup>3</sup> -Bouwjaar: 2010 -Verwarming  
via cv-ketel (2021) -Airconditioning op meerdere  
verdiepingen -13 zonnepanelen (2021,  
eigendom) -Badkamer en keuken in moderne  
staat -Achtertuin op het westen -Instapklaar -  
Gelegen op loopafstand van NS-station en  
centrum Technische gegevens -CV-installatie:  
Intergas HRE 36/30 (2021) -Airconditioning:  
Mitsubishi Heavy Industries (3 units, 2021) -  
Zonnepanelen: 13 stuks Suntech 375Wp Mono  
black frame (2021) -Gemiddelde opbrengst: ca.  
3,13 MWh per jaar -Dakbedekking: ±14 jaar oud,  
in goede staat -Isolatie: volledig geïsoleerd (HR+  
glas, gevel- en dakisolatie)



**Overdracht**

Vraagprijs € 475.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

**Bouw Type**

object Soort Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning

bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 2010

**Oppervlaktes en inhoud**

Perceeloppervlakte 245 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 142 m<sup>2</sup>

Inhoud 518 m<sup>3</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 6 m<sup>2</sup>

**Indeling**

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

**Tuin**

Type Voortuin

Hoofdtuin Ja

Oriëntering Oosten

Heeft een achterom Ja

Staat Normaal

Tuin 2 - Type Voortuin

Tuin 2 - Oriëntering West

Tuin 2 - Staat Normaal

**Energieverbruik**

Energielabel A+

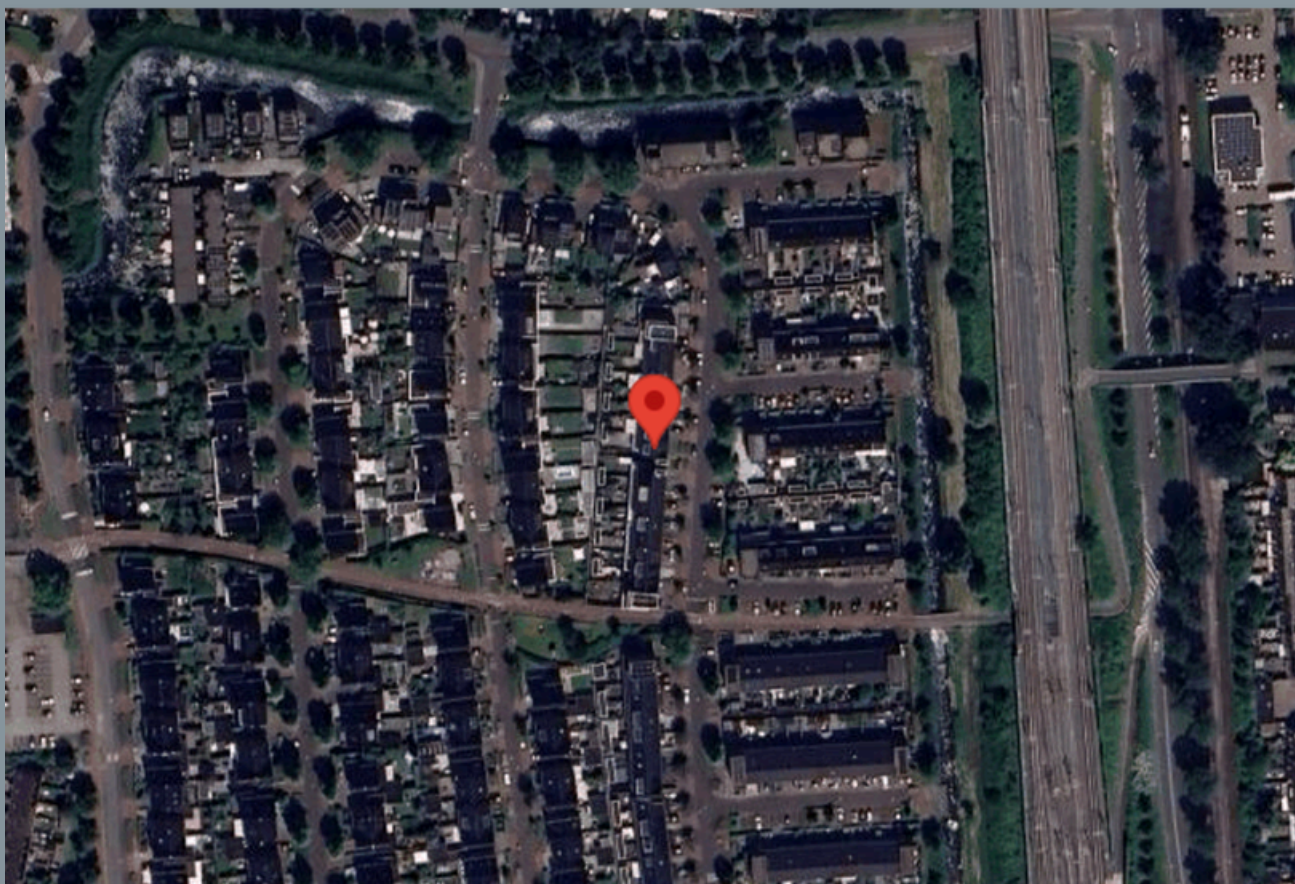
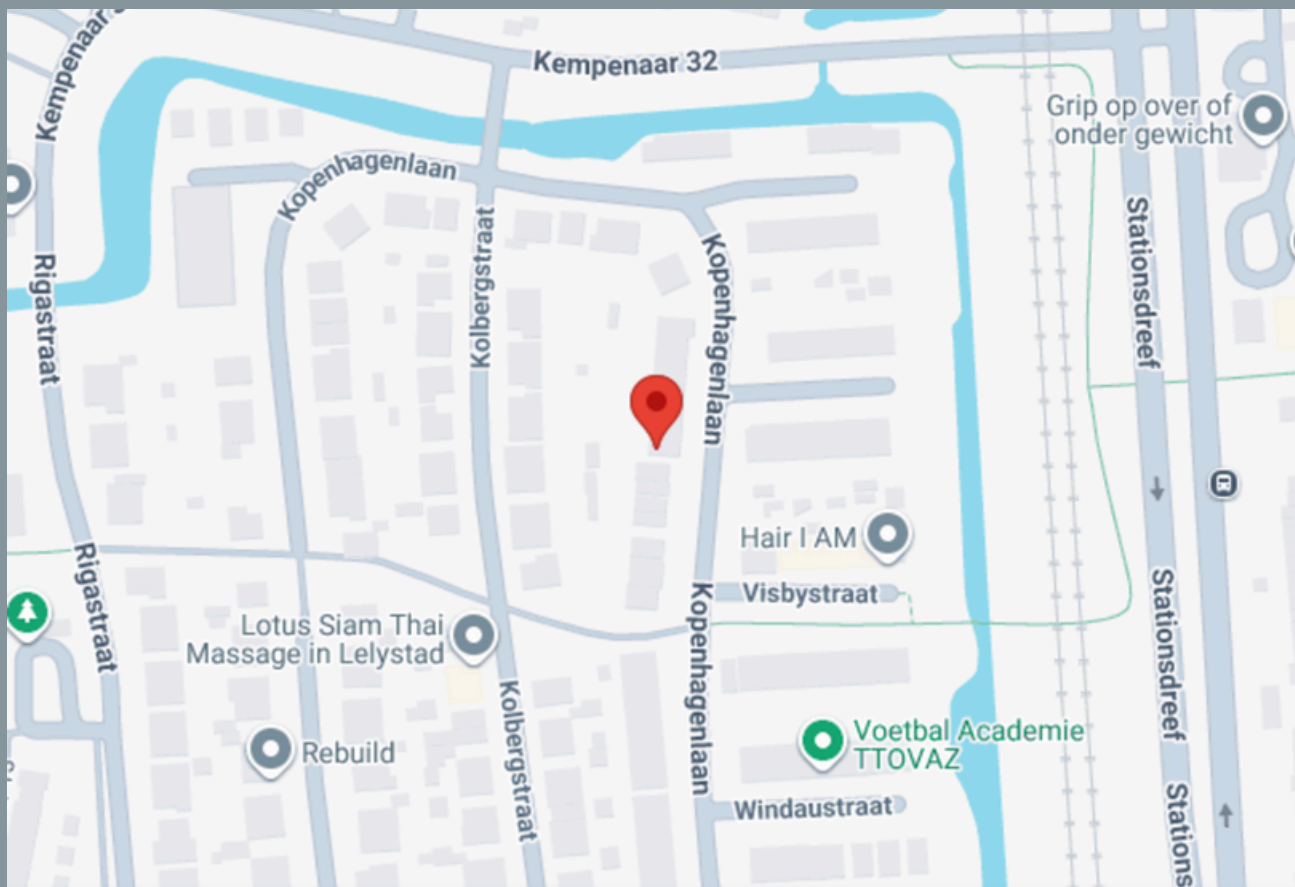
**Uitrusting**

Tuin aanwezig Ja

Heeft schuur/berging Ja

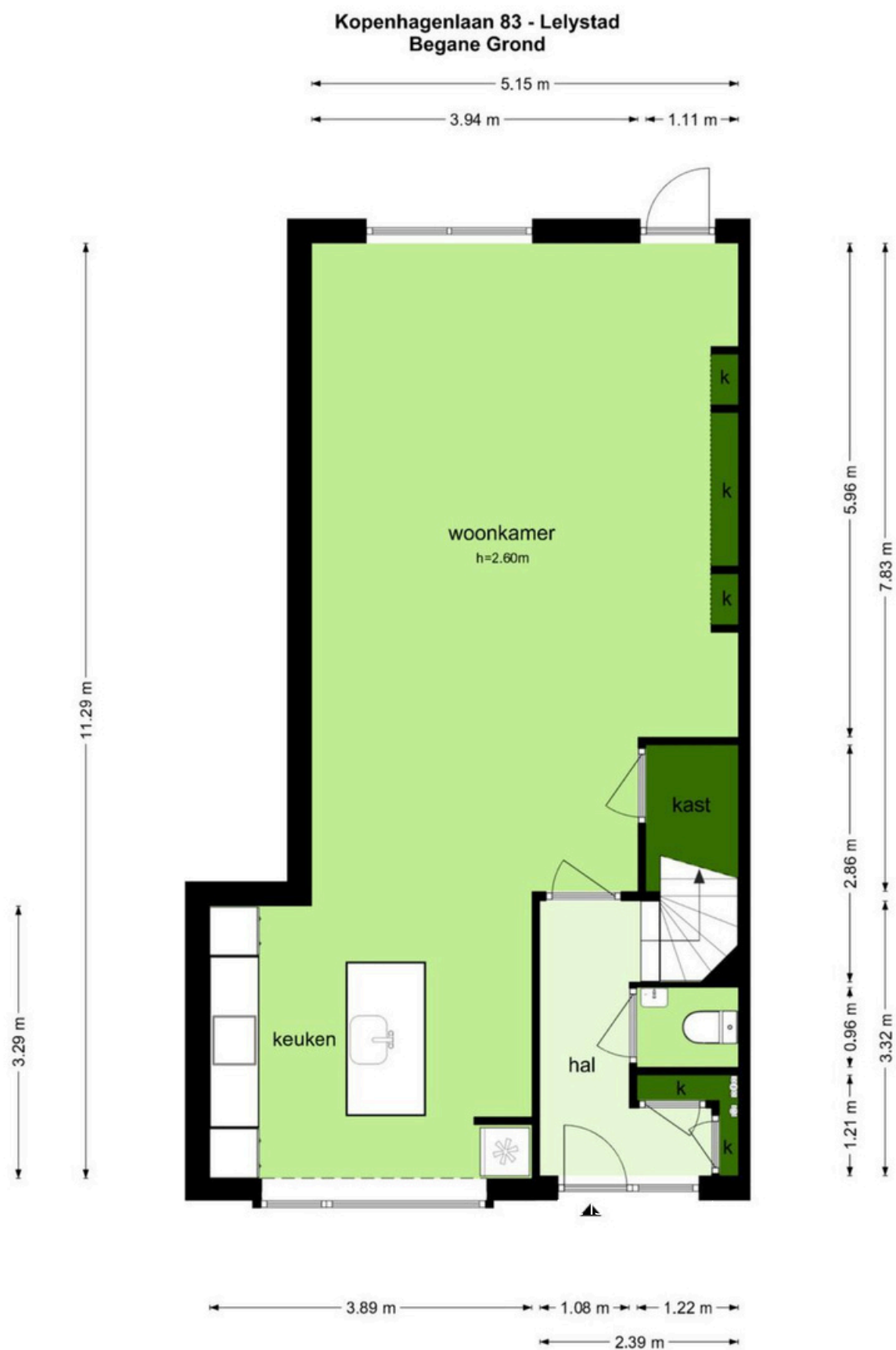
**Kadastrale gegevens**

Eigendom Eigen grond





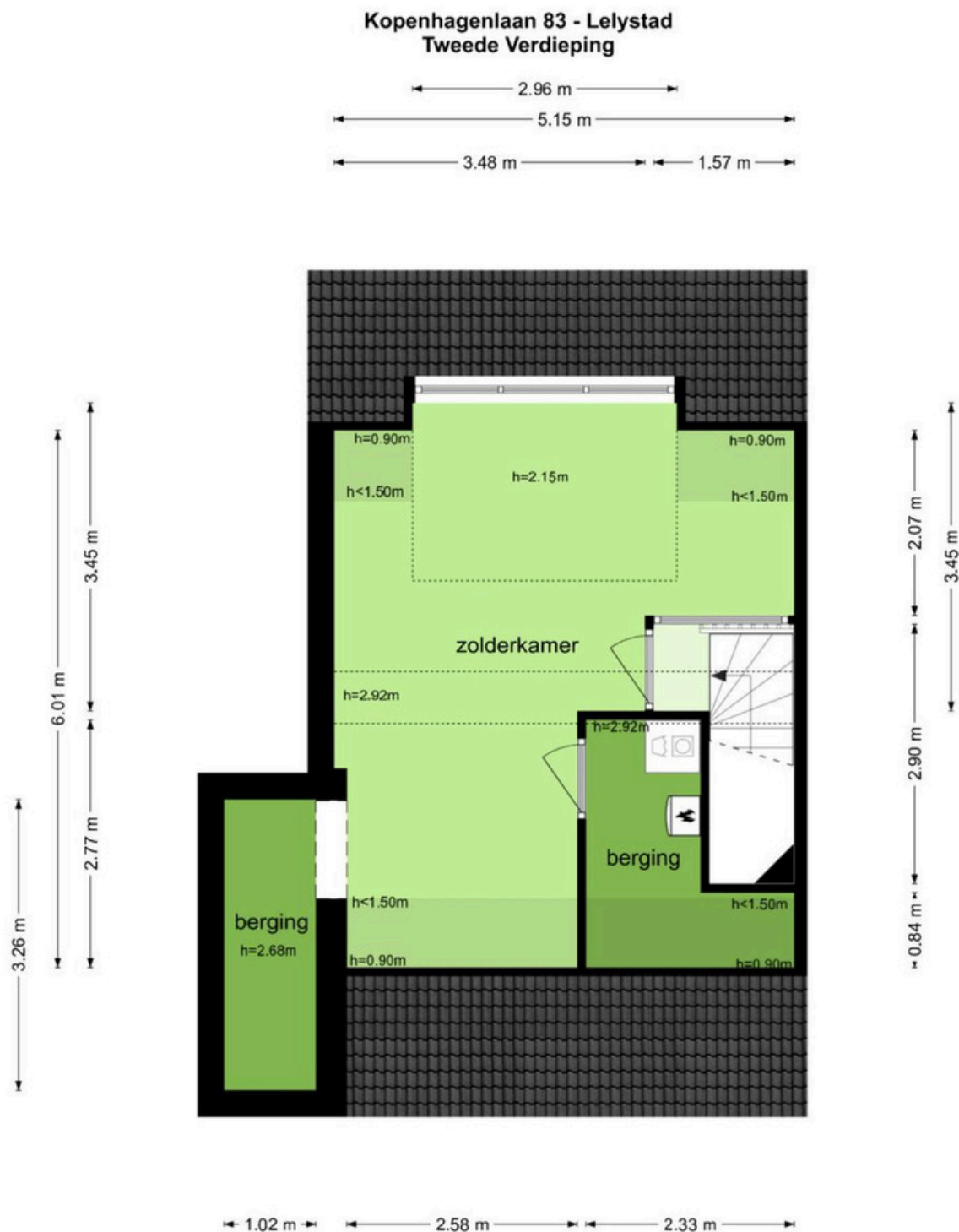








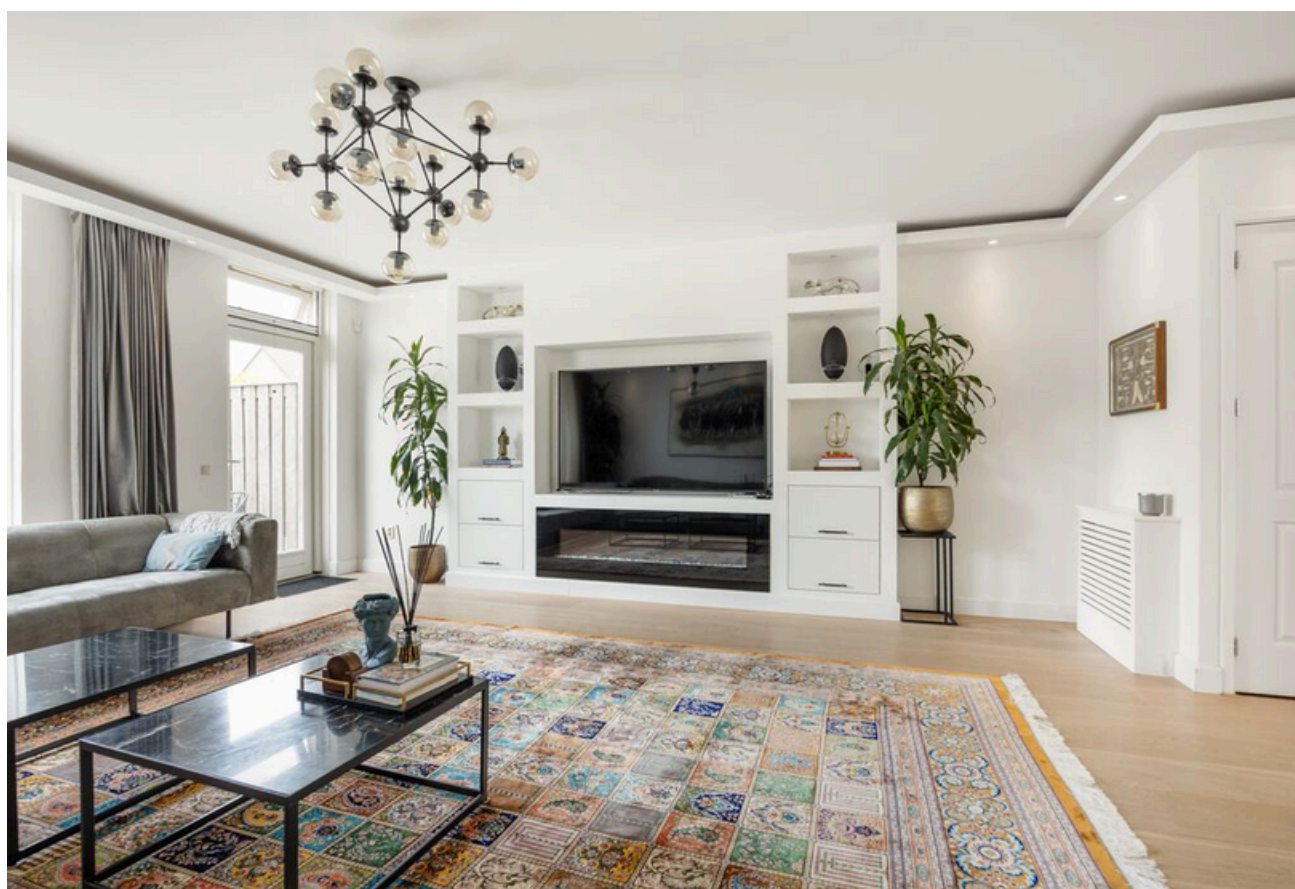
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

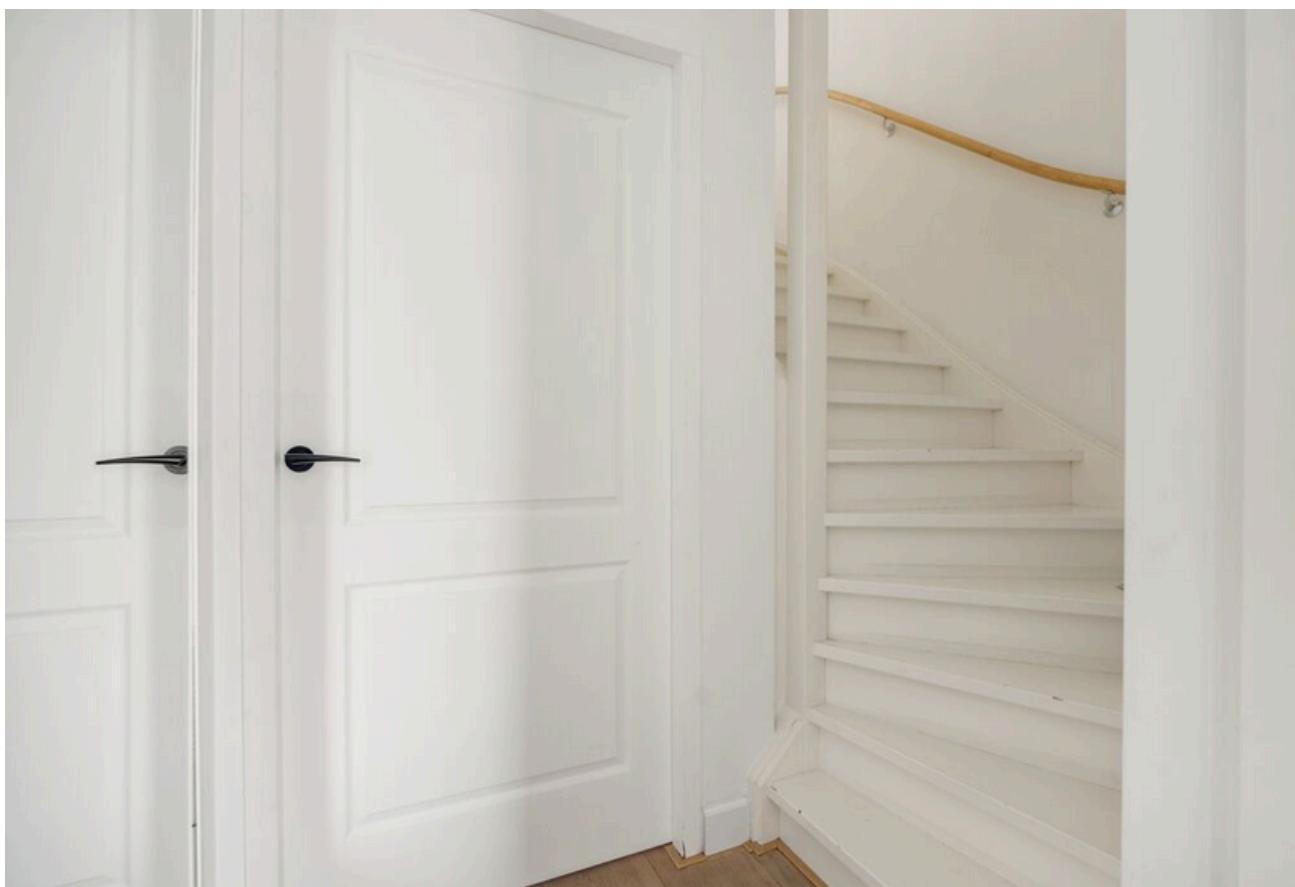




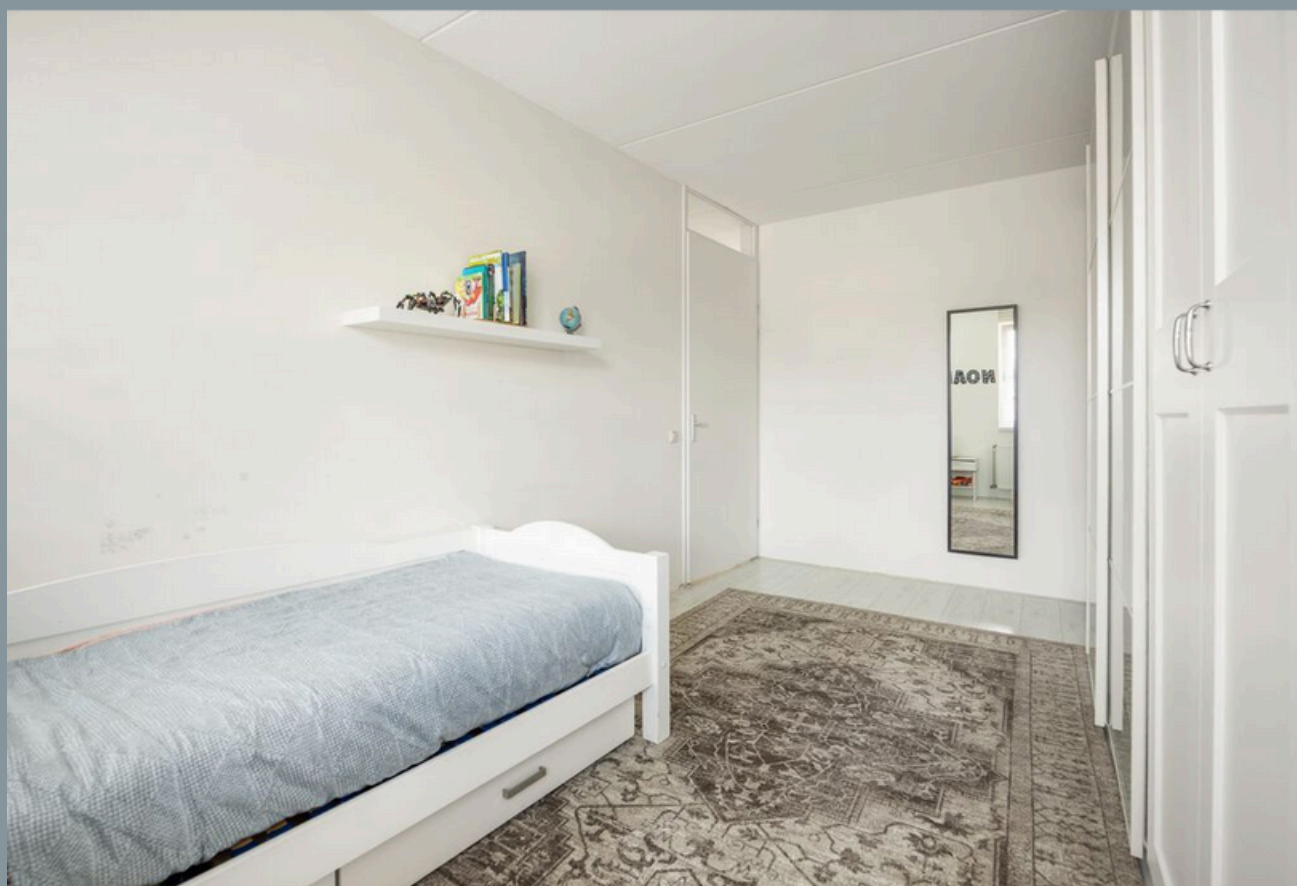


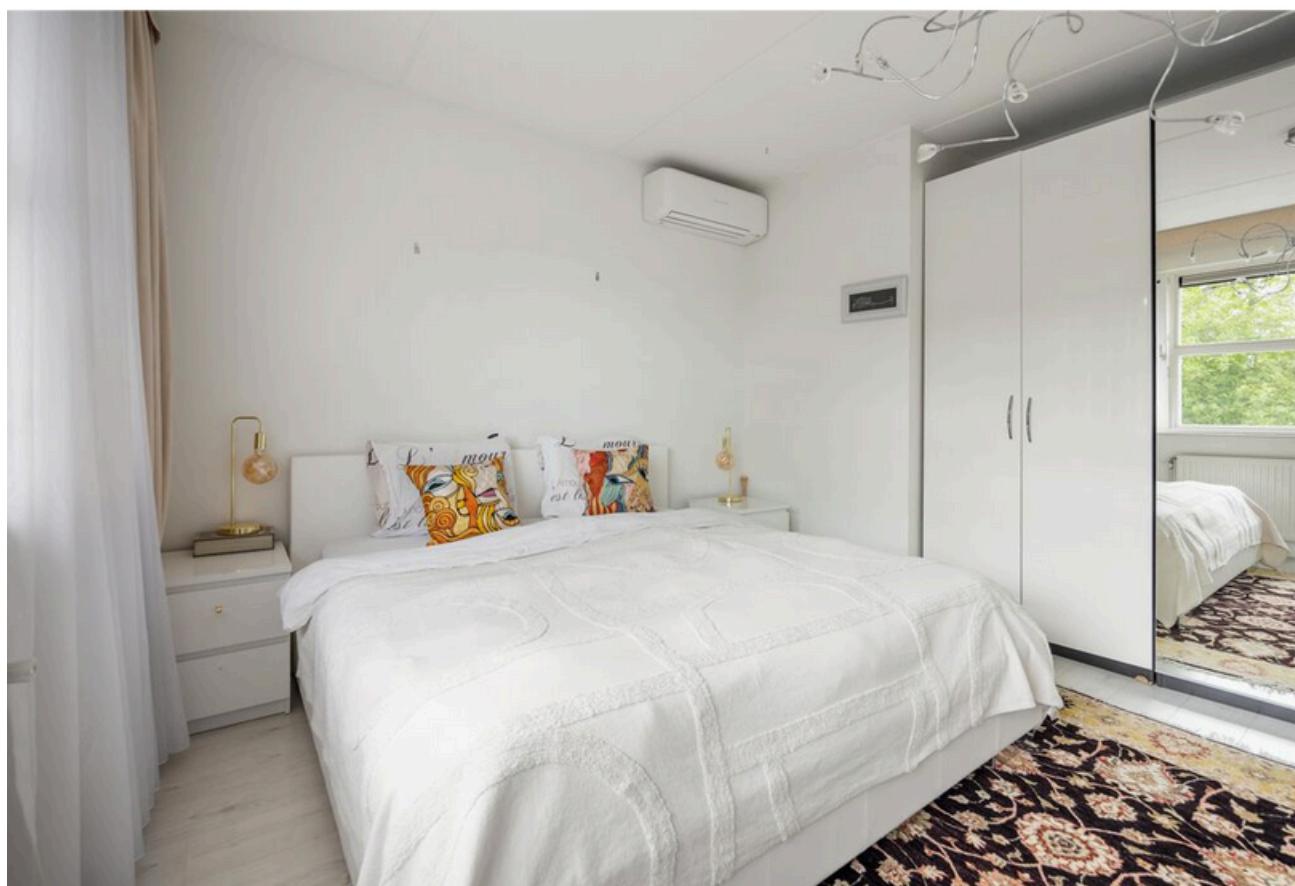








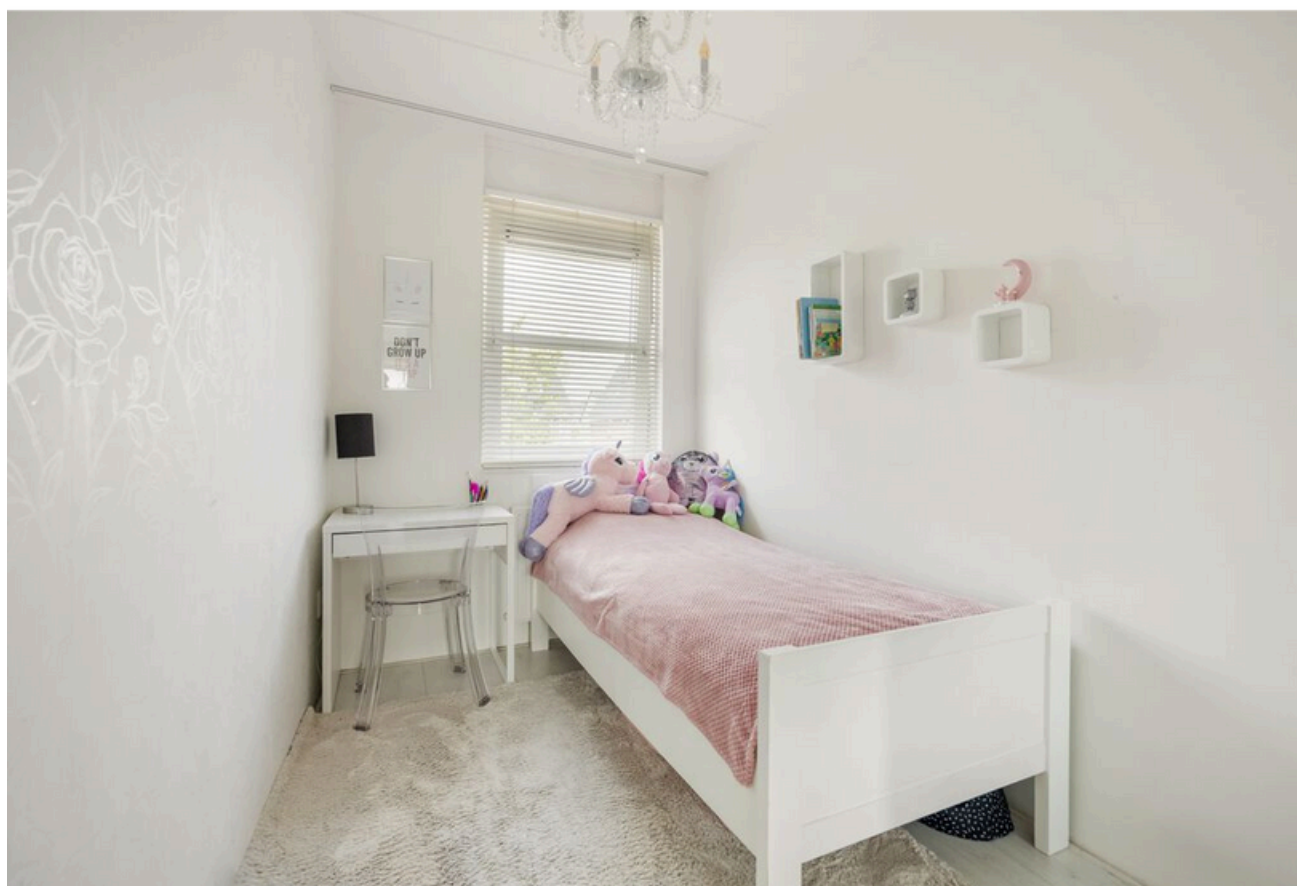
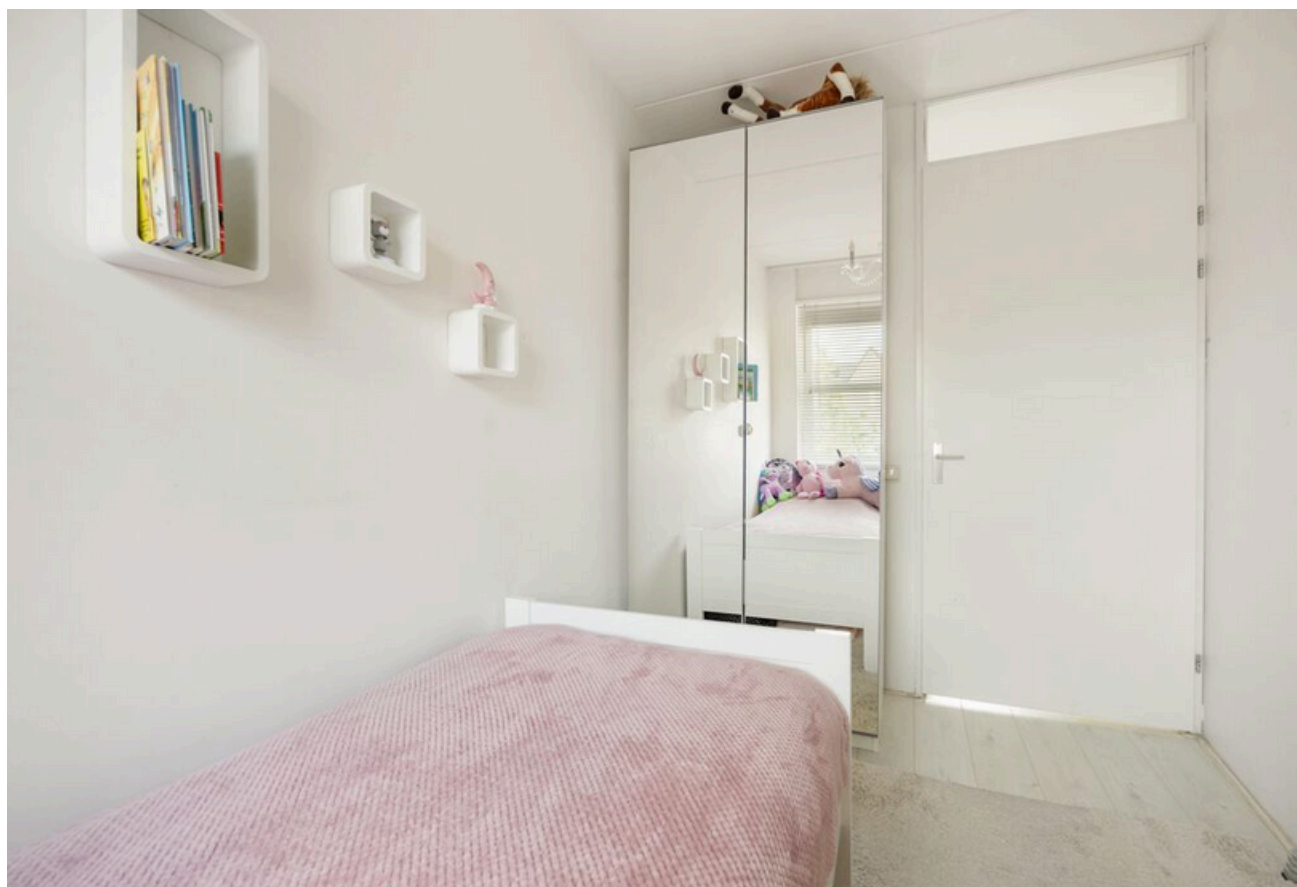


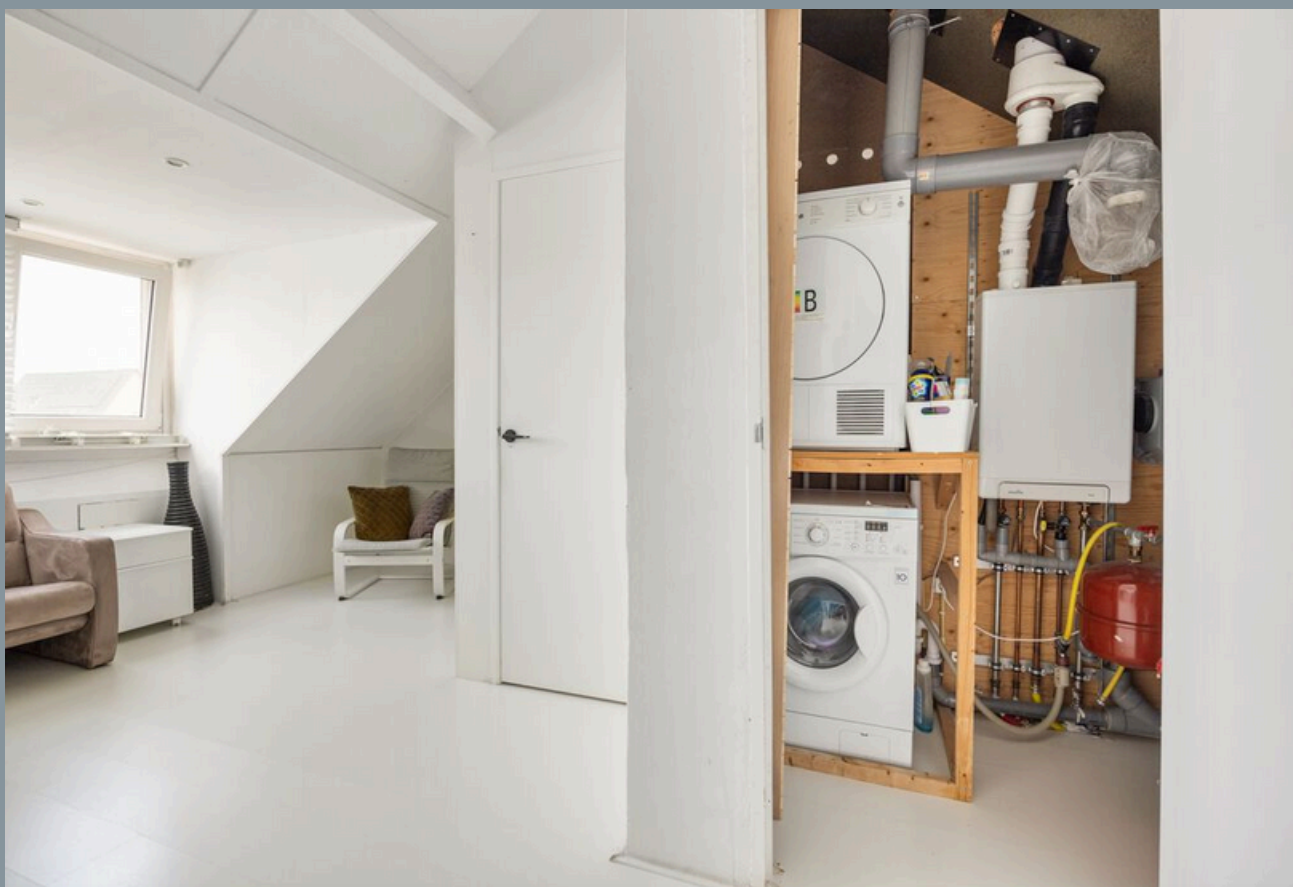










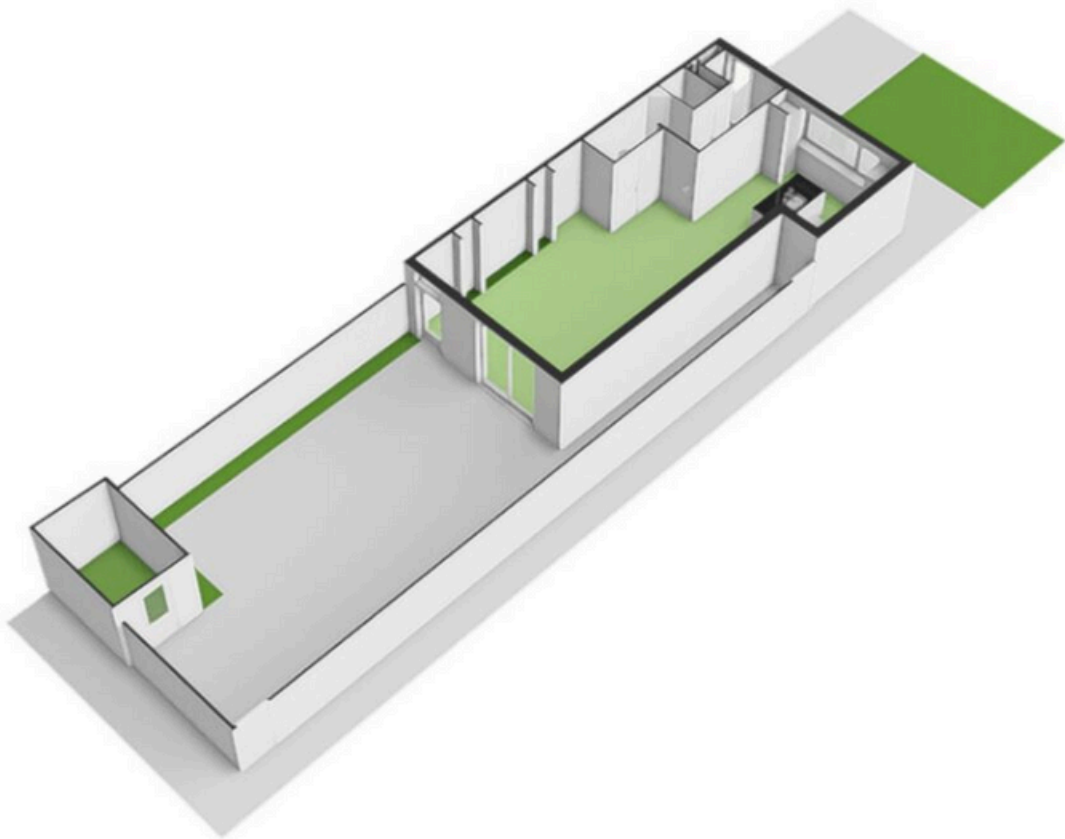
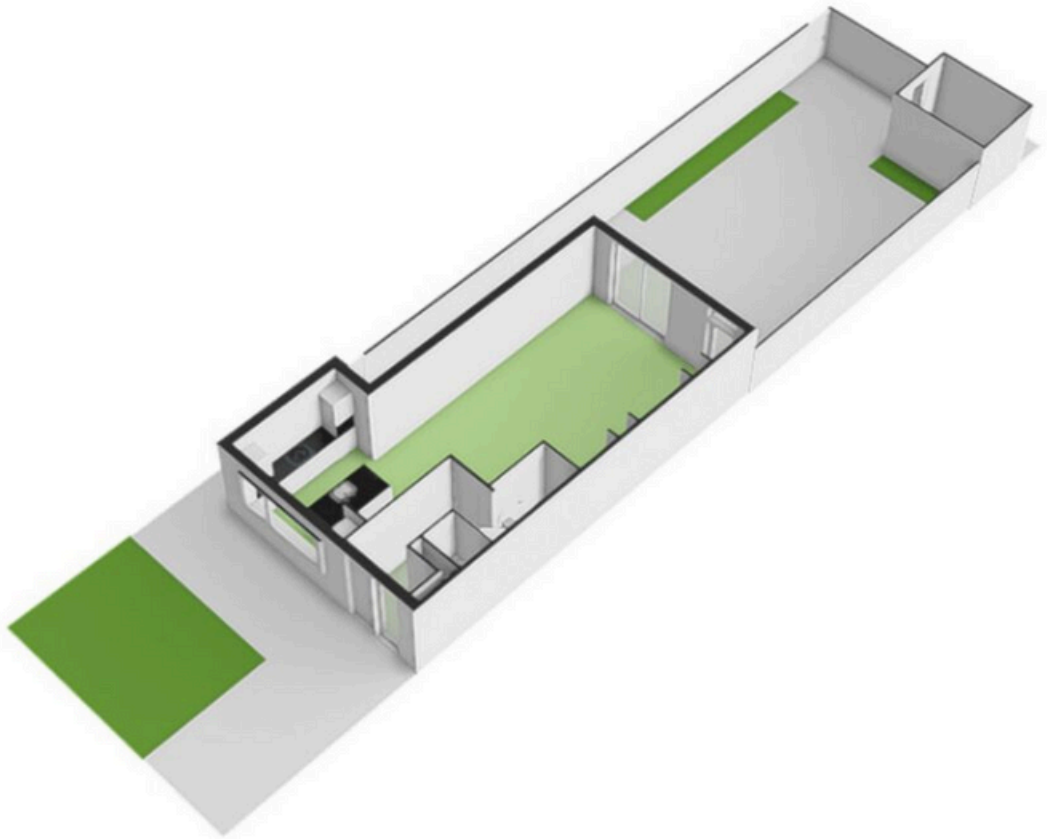














# Veelgestelde vragen bij aan- en verkoop van een woning

## Heeft de makelaar recht op een vergoeding bij het intrekken van de opdracht?

Ja, de makelaar heeft recht op vergoeding van de gemaakte kosten. Als dit in de opdracht is afgesproken, kan daarnaast een deel van de courtage in rekening worden gebracht. Dit heet intrekkingkosten.

## Wat betekent 'vrij op naam' (v.o.n.)?

Vrij op naam betekent dat de verkoper de kosten van de overdracht betaalt, zoals de overdrachtsbelasting en notariskosten voor de eigendomsoverdracht. De kosten voor de hypotheekakte zijn altijd voor rekening van de koper.

## Hoe wordt het woonoppervlak van een woning bepaald?

Wij meten volgens de landelijke meetinstructie. Daarbij maken we onderscheid tussen:

- **Woonruimte:** zoals woon- en slaapkamers, keuken en badkamer.
- **Overige inpandige ruimte:** bijvoorbeeld een garage of zolder met vlizotrap.
- **Gebouw gebonden buitenruimte:** zoals een balkon of loggia.
- **Externe bergruimte:** zoals een losse schuur of garage.

Alleen ruimten met een hoogte vanaf 1,5 meter tellen mee.

## Is een energielabel verplicht?

Ja, een geldig energielabel is verplicht bij verkoop en verhuur. Zonder label kan de verkoper een boete krijgen. Meer informatie vindt u op [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl).

## Hoe verloopt de sleuteloverdracht bij de notaris?

De sleutel wordt pas overhandigd nadat de leveringsakte is ondertekend bij de notaris. Een sleutelverklaring vooraf is niet mogelijk.



## Onderhandelen en kopen

**Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Zolang er nog geen definitieve koopovereenkomst is getekend, kan de makelaar met meerdere belangstellenden in gesprek blijven.

**Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee. De vraagprijs is een uitnodiging tot onderhandeling. Ook bij een bod gelijk aan de vraagprijs mag de verkoper beslissen of hij dit accepteert.

**Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen veranderen?**

Ja. Een verkoper mag besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen, zelfs tijdens lopende onderhandelingen.

**Mag een makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?**

Ja, de verkoper bepaalt samen met de makelaar de vraagprijs. Een makelaar adviseert, maar uiteindelijk is het aan de verkoper. Een te hoge prijs kan er wel toe leiden dat de woning moeilijker verkoopbaar is.

**Wat is een optie?**

Een optie is een afspraak tussen koper en verkoper waarin de koper gedurende een afgesproken periode het exclusieve recht heeft om de woning te kopen. Opties komen in de praktijk vooral voor bij nieuwbouwprojecten, niet vaak bij bestaande bouw.

**Hoe komt de koop tot stand?**

De koop komt pas tot stand als beide partijen een koopovereenkomst hebben ondertekend. Alleen mondelinge afspraken zijn bij woningen niet bindend.





### **Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

Na het ondertekenen van de koopovereenkomst heeft de koper wettelijk drie dagen bedenktijd. Binnen deze periode kan de koper zonder opgave van reden afzien van de koop.

### **Wat is de No-Risk clause?**

De No-Risk clause geeft de koper de mogelijkheid om de koop te ontbinden als de eigen woning niet binnen een afgesproken termijn is verkocht. Zo loopt de koper minder risico, maar de verkoper moet wel bereid zijn om hiermee akkoord te gaan.

## **Financieel en praktisch**

### **Moet ik mijn woning eerst verkopen voordat ik een nieuwe kan kopen?**

Dat verschilt per situatie. Soms is het verstandig eerst te verkopen om financiële zekerheid te hebben. In andere gevallen kan een overbruggingshypotheek uitkomst bieden.

### **Welke kosten komen kijken bij de aankoop van een woning?**

Naast de koopsom moet u rekening houden met:

- Overdrachtsbelasting (tenzij vrijstelling geldt).
- Notariskosten voor eigendoms- en hypotheekakte.
- Eventuele taxatiekosten.
- Kosten voor hypotheekadvies en bemiddeling.
- Eventuele kosten voor een bouwkundige keuring.

### **Wat doet een makelaar bij de verkoop van mijn woning?**

De makelaar:

- Bepaalt samen met u de vraagprijs.
- Maakt een verkoopstrategie.
- Zorgt voor een professionele presentatie.
- Plant en begeleidt bezichtigingen.
- Voert onderhandelingen.
- Stelt de koopovereenkomst op.
- Begeleidt u tot en met de notaris.



### **Wat zijn ontbindende voorwaarden in een koopovereenkomst?**

Ontbindende voorwaarden geven koper of verkoper het recht om de koop te ontbinden als aan bepaalde afspraken niet wordt voldaan. Denk aan:

- Voorbehoud van financiering.
- Voorbehoud van bouwkundige keuring.
- Voorbehoud verkoop eigen woning.

### **Kan ik een woning kopen zonder voorbehoud van financiering?**

Ja, maar dit brengt risico's met zich mee. Als de financiering niet rondkomt en u tóch gebonden bent aan de koopovereenkomst, kan een boete van 10% van de koopsom volgen.

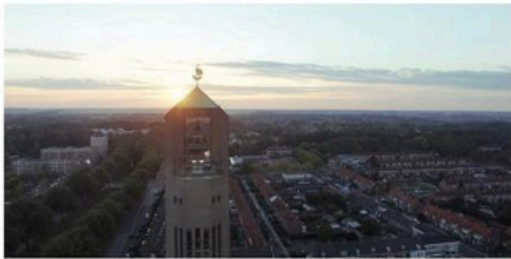
### **Wanneer ben ik als koper eigenaar van de woning?**

U bent eigenaar zodra de leveringsakte is ondertekend bij de notaris en de overdracht is ingeschreven in het Kadaster.

### **Wat gebeurt er tussen koopovereenkomst en levering bij de notaris?**

- De koper vraagt een hypotheek aan.
- Eventuele ontbindende voorwaarden worden afgerond.
- De notaris stelt de leveringsakte en hypotheekakte op.
- De koper stort de koopsom en bijkomende kosten bij de notaris.





de polder, de makelaar, de Munt



Emmeloord

Bant

Rutten

Creil

Espel

Tollebeek



*“Fijn kennis met u te hebben gemaakt!”*

**DE MUNT**

*makelaardij taxaties bedrijfs onroerend goed*



Onder de Toren 28  
8302 BV Emmeloord  
Tel. 0527 - 614 413  
[info@de-munt.nl](mailto:info@de-munt.nl)  
[www.de-munt.nl](http://www.de-munt.nl)

*De informatie in deze brochure is met zorg samen  
gesteld, maar u kunt geen rechten ontleen aan  
hetgeen in deze brochure staat vermeld.*

*Op al onze dienstverlening zijn de algemene  
voorwaarden en de gedragscode van de VBO  
van toepassing.*

*Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard,  
behoudens voor zover de door ons afgesloten  
beroepsaansprakelijkheidsverzekering in  
voorkomend geval recht geeft op uitwerking.*



@Makelaardij De Munt



@makelaardijdemunt



@Makelaardij deMunt Emmeloord



@makelaardijdemunt

**Vastgoed  
Ned.**



Nagele

Ens

Kraggenburg

Marknesse

Luttelgeest