



Helder, eerlijk en betrokken.

**Markstraat 8 - 10**  
**Zeewolde**







## Inhoudsopgave

- **Algemene informatie**
- **Foto's**
- **Kadastrale kaart**
- **Plattegrond**
- **Roerende zakenlijst**
- **Informatielijst**
- **Handig om te weten**



**In het centrum van Zeewolde staat een prachtig woon/winkelpand. Dit pand heeft een aantal bijzondere eigenschappen; we zetten deze kenmerken voor u op een rij:**

- Op de begane grond een winkelruimte van 155 m<sup>2</sup>
- Op de 1e en 2e etage een appartement van 197 m<sup>2</sup>
- Groot dakterras op de 1e etage van 68 m<sup>2</sup>
- Een dakterras op de 2e etage van 17 m<sup>2</sup>
- Luxe keuken en badkamer
- Energielabel A (appartement) en A+++ (winkel)

**Dit is een fantastische locatie om wonen en werken te kunnen combineren. Voor ons een prachtig object om te mogen verkopen, want dit is echt iets bijzonders!**



---

**Prachtig woon/winkelpand  
gelegen op toplocatie  
Gevraagde koopsom € 810.000.- k.k.**

---

## **Indeling:**

**Appartement:** Deze locatie biedt zoveel gemak en comfort. Met o.a. de Albert Heijn, winkels en horeca om de hoek hoeft u zich hier nooit te vervelen. Er is altijd wel wat te zien en de gezelligheid ligt hier aan uw voeten. Op de vrijdag is hier de markt en vooral in het seizoen zijn regelmatig leuke activiteiten te beleven in het centrum. Rondom is volop parkeergelegenheid (gratis). Via de voorkant van het complex heeft u hier een eigen privé ingang, naast de ingang van de winkel. U komt binnen in een hal die netjes is afgewerkt en is voorzien van de trapopgang.

**Winkel:** De winkel ligt strategisch op een aanlooproute naar het kerkplein. Veel mensen gebruiken de Marktstraat om te starten aan hun 'rondje centrum'. De laatste jaren zijn hier in een straal van 200 meter een significant aantal appartementen bijgebouwd waardoor de traffic naar het centrum enorm is verhoogd.

De winkel heeft een hele nette uitstraling. Doordat de entree iets verdiept ligt onder het appartement loopt de klandizie hier altijd droog naar binnen. De winkel beschikt over een houten vloer, een balie en een opbergruimte en heeft een oppervlak van ca. 117 m<sup>2</sup>. Achter de winkel is een magazijn van 21 m<sup>2</sup> die een achteruitgang heeft. Verder is er een kantine met pantry van 9 m<sup>2</sup> en een hal met achteruitgang en een toilet.

## **1<sup>e</sup> Verdieping:**

Het woongedeelte is gelegen op de 1e en 2e etage. Het geheel is in een uitstekende staat van onderhoud. Op de 1e verdieping zijn 3 grote slaapkamers, een waskamer, een toilet en een luxe badkamer. De badkamer is voorzien van vloerverwarming, een ligbad, een inloopdouche en twee vaste wastafels.





Op de overloop is een pantry en openslaande deuren naar het dakterras. Wat is het heerlijk om midden in het centrum van Zeewolde zoveel vierkante meters aan buitenruimte te hebben! Hier is een dakterras van maar liefst 68 m<sup>2</sup>. Dit riante dakterras is zonnig gelegen, helemaal betegeld en voorzien van een berging.

## 2<sup>e</sup> Verdieping:

Vanuit de woonkamer op de 2e verdieping heeft u een mooi overzicht over het centrum. Er valt hier altijd wel wat te beleven, maar toch is het binnen heel stil; wat zich buiten afspeelt hoort u binnen nauwelijks. Het pand is goed geïsoleerd. Op deze manier profiteert u hier van twee walletjes: het gevoel van vrijheid en rust, terwijl alle faciliteiten letterlijk aan uw voeten liggen. Via de ruime overloop met het toilet en een lichtkoepel komt u binnen in de woonkamer. Er komt veel licht deze living binnen door de grote raampartij met de openslaande deuren naar het 2e dakterras. Deze zorgt voor mooie zichtlijnen naar buiten, ook als u lekker op de bank zit. Niet alleen buiten is er de gezelligheid, binnen brengt de gashaard een knusse warmte. Verder is de woonkamer afgewerkt met glad gestuukte wanden en plafond. Op de vloer liggen plavuizen met vloerverwarming. Aangrenzend is de luxe keuken met een kookeiland. De keuken beschikt over veel werkruimte, een 5-pits gaskookplaat, een RVS afzuigschouw, een koel-vriescombinatie en een vaatwasser.

Het dakterras van 17 m<sup>2</sup> biedt een mooi panorama over het centrum. Dit is een heerlijke plek om te zitten. Omdat er aan de voor- en achterzijde van het pand dakterrassen zijn kunt u altijd kiezen of u liever in de zon of liever in de schaduw wilt zitten.



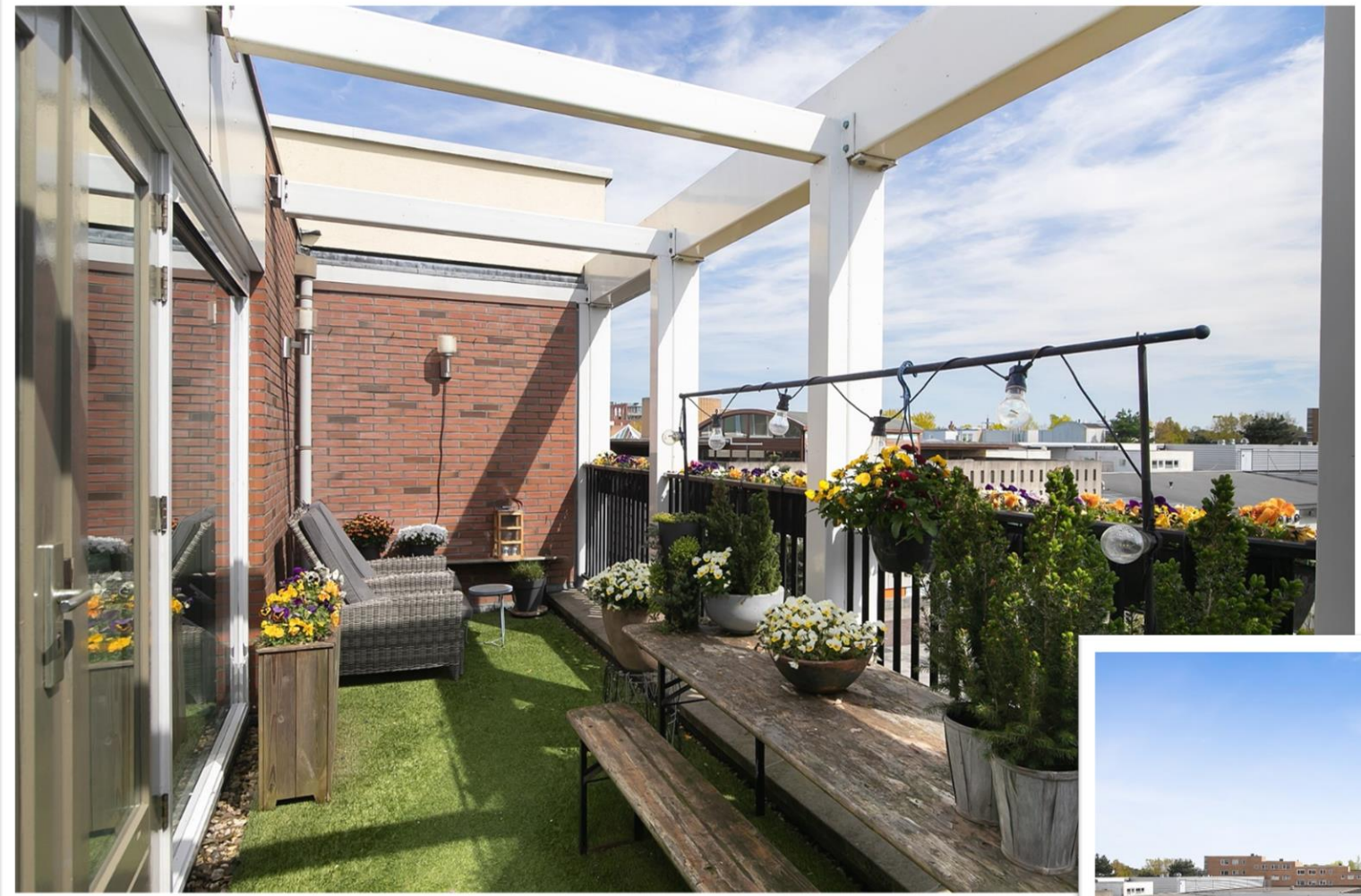
**Kenmerken:**

- Bouwjaar: 2004
- Woonoppervlakte ca. 197 m<sup>2</sup>
- Winkel met magazijn e.d. ca. 155 m<sup>2</sup>
- Dakterras 1e verdieping ca. 68 m<sup>2</sup>
- Dakterras 2e verdieping ca. 17 m<sup>2</sup>
- Inhoud ca. 1.100 m<sup>3</sup>
- Kavel: 200 m<sup>2</sup>
- De Cv-ketels (winkel en appartement) zijn van het merk Intergas, bouwjaar 2004
- Energielabel klasse: A (appartement) en A+++ (winkel)
- Appartement: Hier ervaart u volop privacy: een eigen ingang, u hoeft niets te delen met andere bewoners. Het plaatsen van een lift behoort tot de mogelijkheden en zal naar verwachting ca. € 50.000,- kosten.
- Winkel: De winkel is gelegen op een toplocatie, pal naast de parkeerplaatsen en het kerkplein.



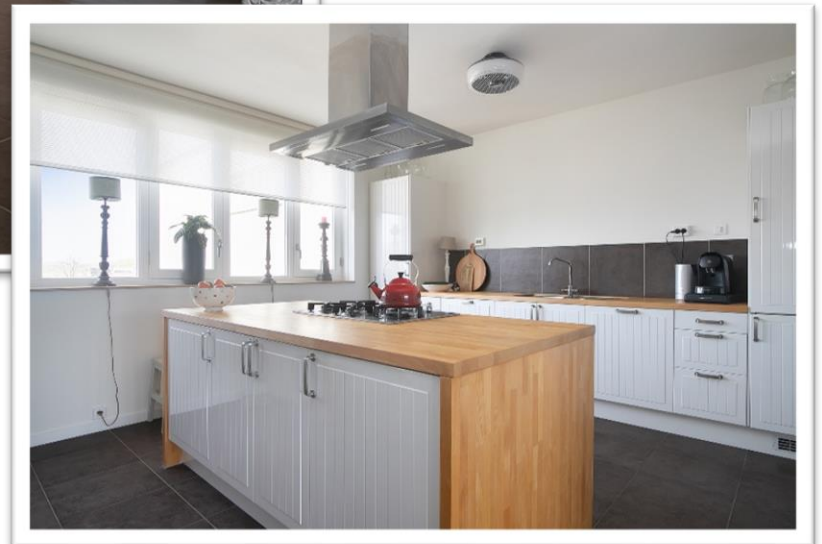
















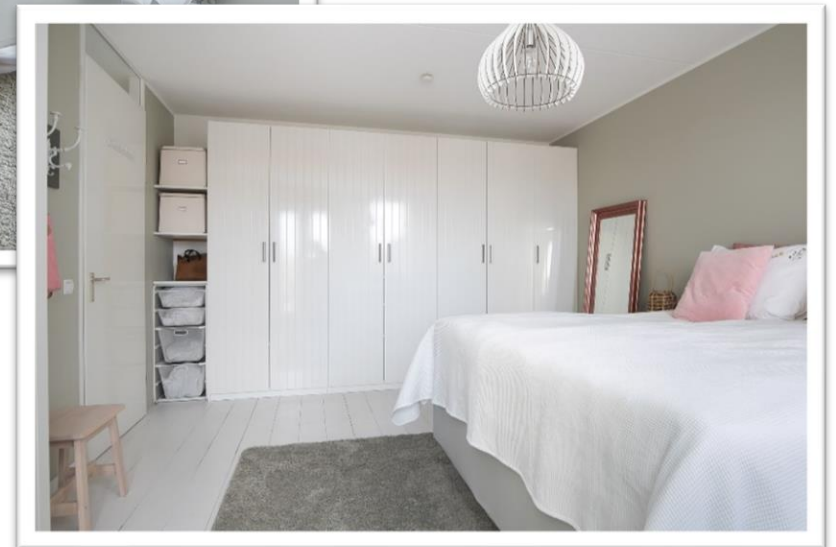


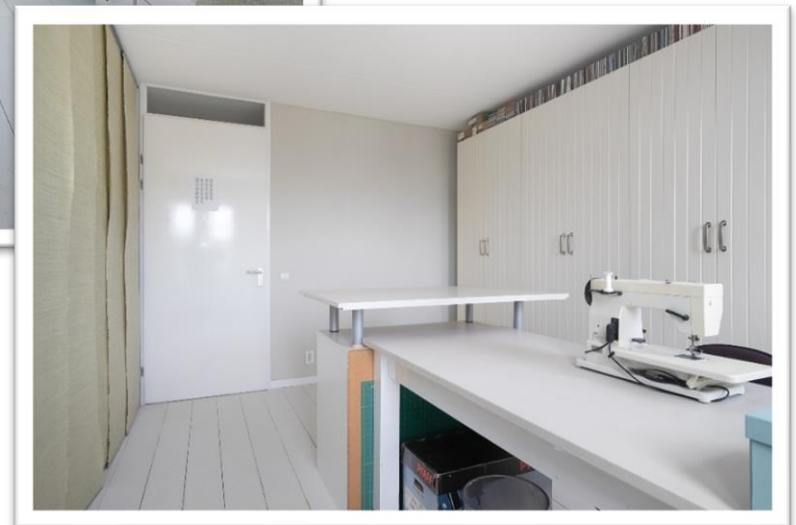




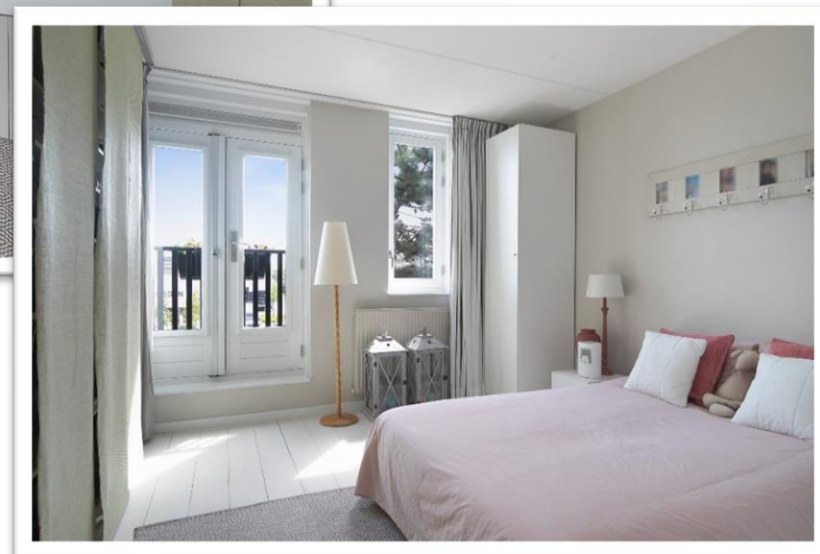


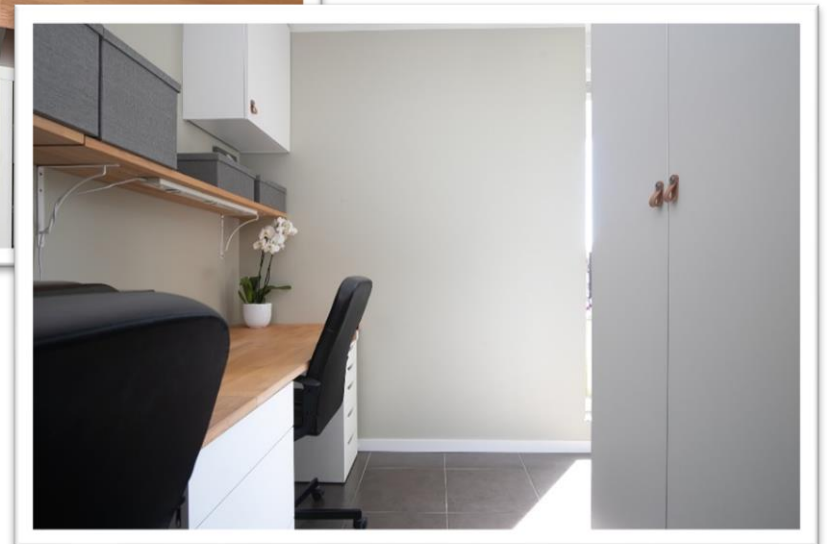






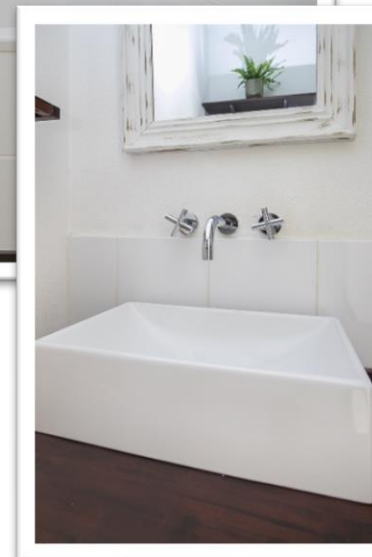
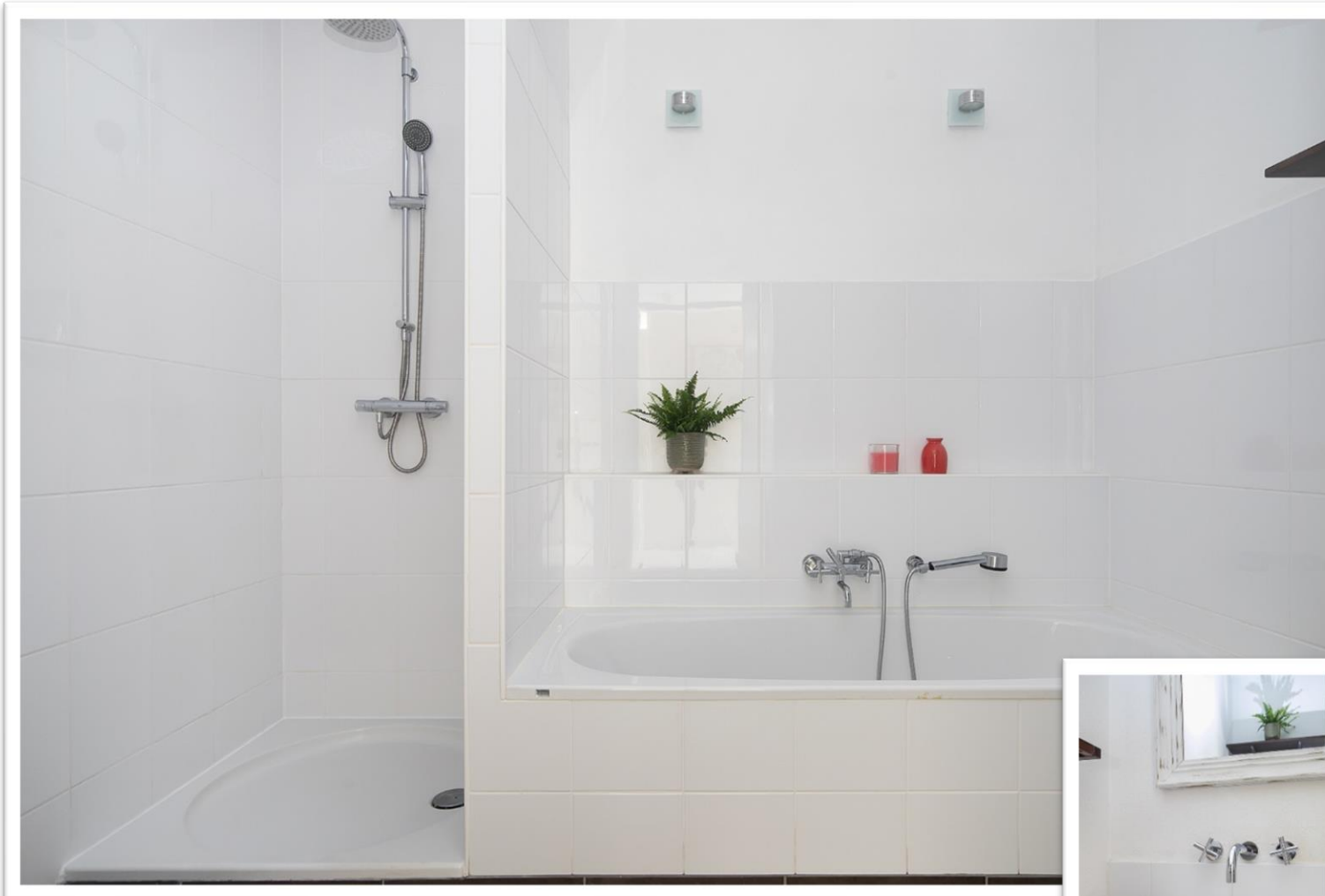




























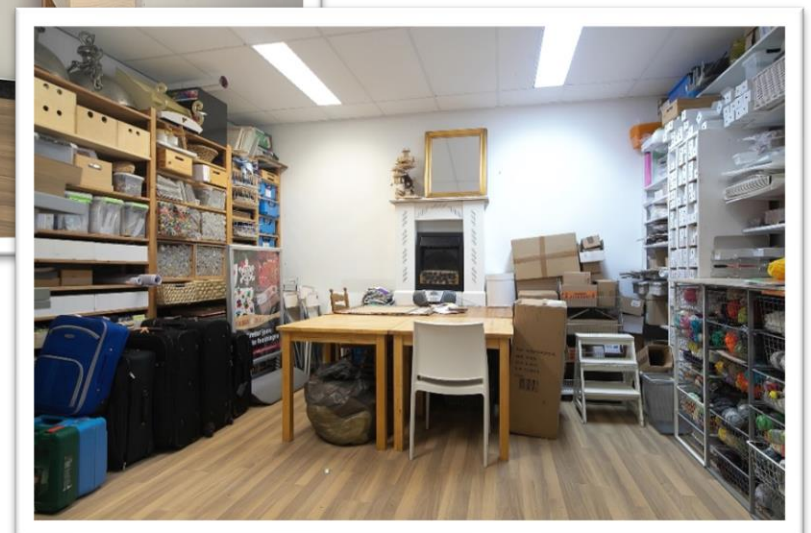
















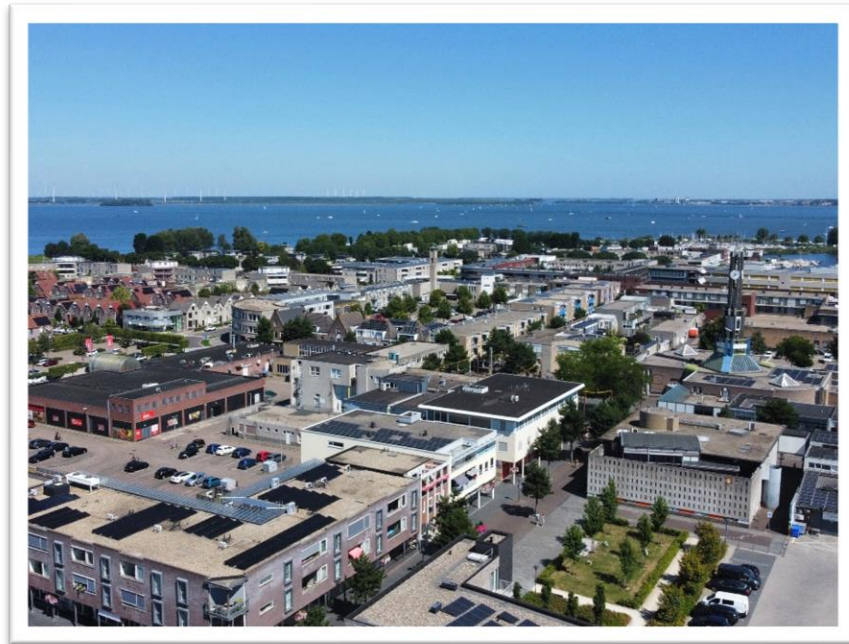
















## Kadastrale gegevens

Gemeente: Zeewolde

Sectie: A


Nummer: 4747

Grootte: 200 m<sup>2</sup>

Kadastrale kaart

Uw referentie: DAM Vastgoed



12345	Deze kaart is noordgericht.	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zeewolde	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4747	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eemsluwend uittreksel, geleverd op 9 augustus 2024.  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare metingen worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

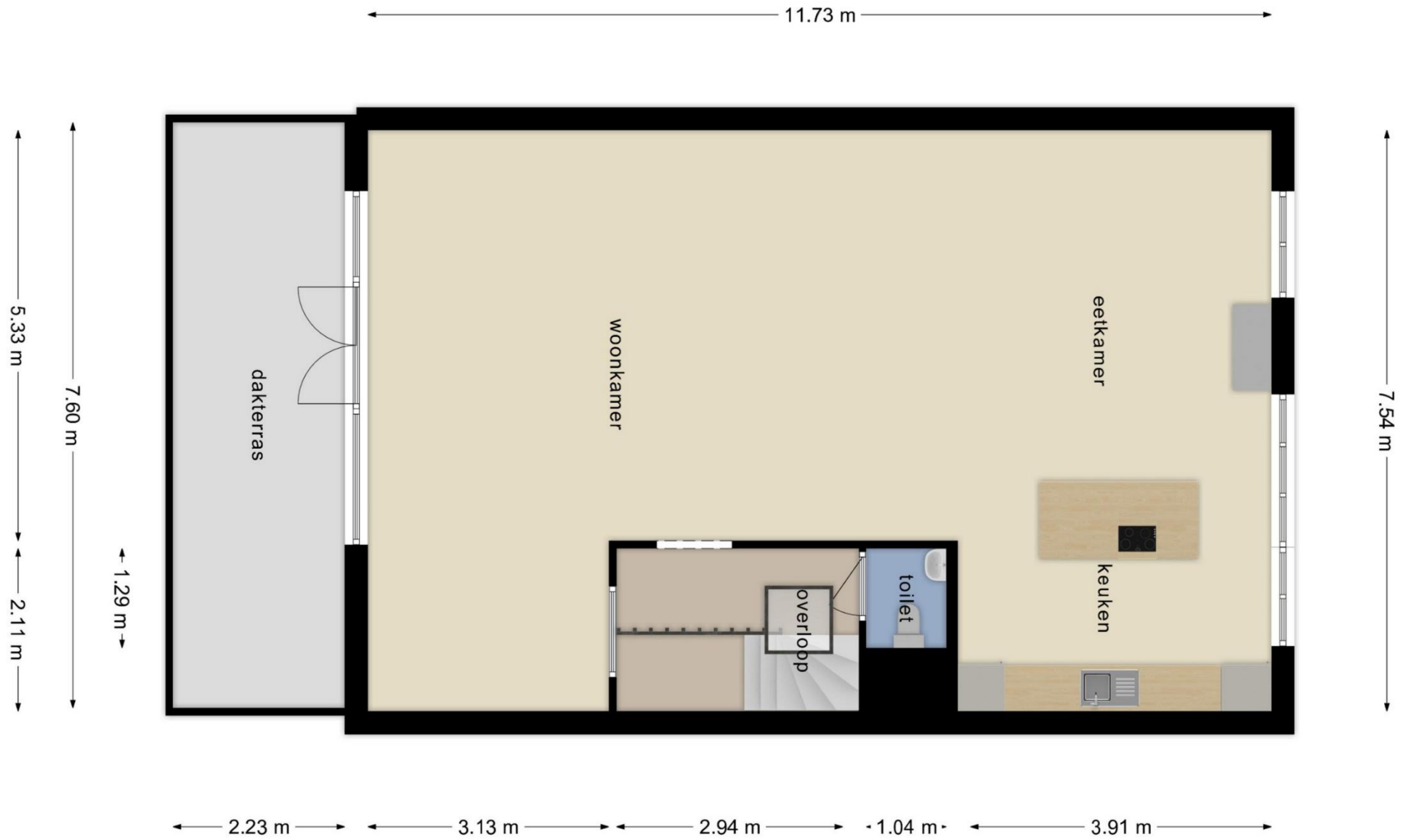




1<sup>e</sup> verdieping



2<sup>e</sup> verdieping







Lijst met roerende zaken, behorende bij

Object: Marktstraat 8 - 10 Zeewolde

Datum:

**ROERENDE ZAKEN**

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

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
<b>Warmwatervoorziening / CV:</b>				
geiser				
cv. type: _____				
close-in-boiler		X	X	
thermostaat		X	X	
kachels, aantal: _____				
<b>Isolatievoorzieningen:</b>				
voorzetramen				
<b>Keukenblok + kastjes:</b>				
kastjes		X		
<b>(Inbouw)apparatuur, te weten:</b>				
<b>KOELKAST</b>		X	X	
<b>VRIEZER</b>		X	X	
<b>VAATWASSER</b>		X	X	
<b>OVEN/MAGNETRON</b>				
<b>KOOKPLAAT</b>		X		
<b>In- / Opbouwverlichting:</b>				
inbouwverlichting / dimmers / keuken				
inbouwverlichting / dimmers / _____				
opbouwverlichting			X	
<b>Sanitaire voorzieningen:</b>				
wastafels, aantal: <u>2</u>		X		
badkameraccessoires				
toiletaccessoires				
veiligheidsschakelaar wasautomaat				
<b>(Losse) Kast(en) / Planken:</b>				
losse kast(en), aantal: <u>8</u>			X	
boeken- / legplanken				
<b>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:</b>				
<b>Overige zaken:</b>				



**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:	Marktstraat 8 -10 Zeewolde
2. Bouwjaar:	2004
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)	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?	nieuwe meterkasten aangebracht voor woonhuis en winkel
b) Wanneer is het schilderwerk buitenzijde voor het laatst uitgevoerd?	2020
9. Zijn er verbeteringen/vernieuwingen uitgevoerd (bijv. uitbouw, nieuwe dakbedekking, nieuwe CV- ketel, kozijnen, badkamer of keuken)? Zo ja, welke en wanneer?	nee

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.).	evt cv.ketels. woning en winkel
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?	Intergas Comb 2004
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 : <i>boven een ouderw alleenstaande onder een echtpaar zonder kinderen</i> Rechts: <i>boven een ouderw alleenstaande onder een ouderw alleenstaande</i> Achter: <i>niets.</i>
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).	<i>mogelijke toekomstige winkels tegenover de winkel.</i>
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
24. a) Wat is de WOZ- waarde? b) Wat zijn de vaste lasten betreffende:	€ 531.000,- woning 219.000,- winkel per datum: 1-1-2023 Bedragen indicatief: Gas : € 45,- per maand Electra : € 376,- per maand Water : € 15,- per maand Stadsverwarming: € — per maand  Onroerende zaakbelasting : € 1706,- Rioolrechten <i>na 2010</i> : € 151,- 2x. Waterschapslasten : € 316,50

25. a) Is er sprake van een appartementsrecht, lidmaatschap coöperatieve vereniging of erfpachtrecht?	nee
b) Wat zijn de bijkomende kosten? (Bijv. bijdrage aan de VVE (Vereniging van Eigenaren), servicekosten, erfpachtcanon)	€ — per
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?	Naam: — Adres: — Telefoon: —
26. Hoe is uw pand geïsoleerd?	Hoofdbouw: —      Uitbouw: —  Dak : — Muur : — Vloer : — Glas : —
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: <i>hekwerk.</i> Rechts: <i>muur.</i> Achter: <i>niets.</i>
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.)	<i>nee</i>
33. Is er toestemming/goedkeuring vereist voor deze verkoop van derden? (Bijv. van gemeente, erfverpachter, VVE, kantonrechter of curator)	<i>nee</i>
34. Wordt door verkoper een energielabel geleverd?	<i>Ja</i>
35. Is u verder nog informatie bekend die voor een koper mogelijk van belang is bij zijn beslissing over de aankoop en prijsbepaling?	<i>nee</i>

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.





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.



DAM Vastgoed  
Flevoplein 27  
3891 BA Zeewolde

Tel: 036-522 34 00  
[www.damvastgoed.nl](http://www.damvastgoed.nl)  
[info@damvastgoed.nl](mailto:info@damvastgoed.nl)

**DAM Vastgoed** Helder, eerlijk en betrokken.