



Helder, eerlijk en betrokken.

**Koolzaadlaan 45  
Zeewolde**







## Inhoudsopgave

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



**Met een weids uitzicht aan de voorkant en een tuin op het zuidwesten is dit echt een toplocatie! Hier is het heerlijk wonen met zoveel ruimte om je heen. Ook in de woning is volop leefruimte doordat de woonkamer is uitgebouwd en er een riante zolderverdieping aanwezig is. Boven zijn 3 slaapkamers (4 mogelijk) en in de tuin is een houten berging.**



---

**Ruime tussenwoning nabij park, strand en bos gelegen**

**Bieden vanaf € 395.000.- k.k.**

---

## **Indeling:**

Omdat er geen woningen aan de overkant staan kun je altijd wel een plekje vinden om de auto te parkeren. Je komt de woning binnen in een lichte hal met het toilet en een mooie doorkijk in de vide tot in de 2e verdieping. Eenmaal in de woonkamer ben je in een zee van ruimte en licht. De riante living is strak afgewerkt met een laminaat vloer, een gestuukt plafond en een grote glazen schuifpui naar de tuin. De moderne keuken ligt aan de straatkant, heeft een deur naar de voortuin en is voorzien van veel opbergmogelijkheden en de volgende inbouwapparatuur: een inductie kookplaat, een RVS afzuigschouw, een combi-oven, een koelkast en een vaatwasser.

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

Een bijzonder aspect van dit huis is het prachtige trappenhuis met veel lichtinval vanaf het dak tot aan de begane grond. Ook op de 1e etage komt daardoor veel licht midden in het huis binnen. Hier zijn 2 slaapkamers (3 mogelijk) en de badkamer. Alle slaapkamers, ook op zolder, hebben de beschikking over rolluiken. Zo kan je de kamers aangenaam afsluiten tegen licht en geluid. De badkamer is in een keurige staat met daarin een ligbad, douchecabine, een wastafel en een toilet.

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

Op de 2e etage is een grote slaapkamer met een prachtig uitzicht over het park. Hier is veel opbergruimte achter de schotten, de WTW-unit (warmte terugwin systeem), de Cv-ketelopstelling en de wasmachine-aansluiting.



## Tuin:

De achtertuin is strak aangelegd met grote antracietkleurige tegels en een mooie border. Deze tuin is gelegen op het zuidwesten en heeft een vrijstaande houten berging en een achterom.

## Kenmerken:

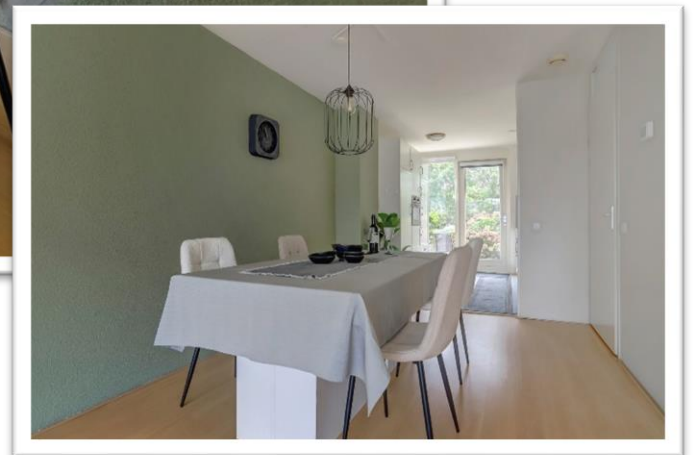
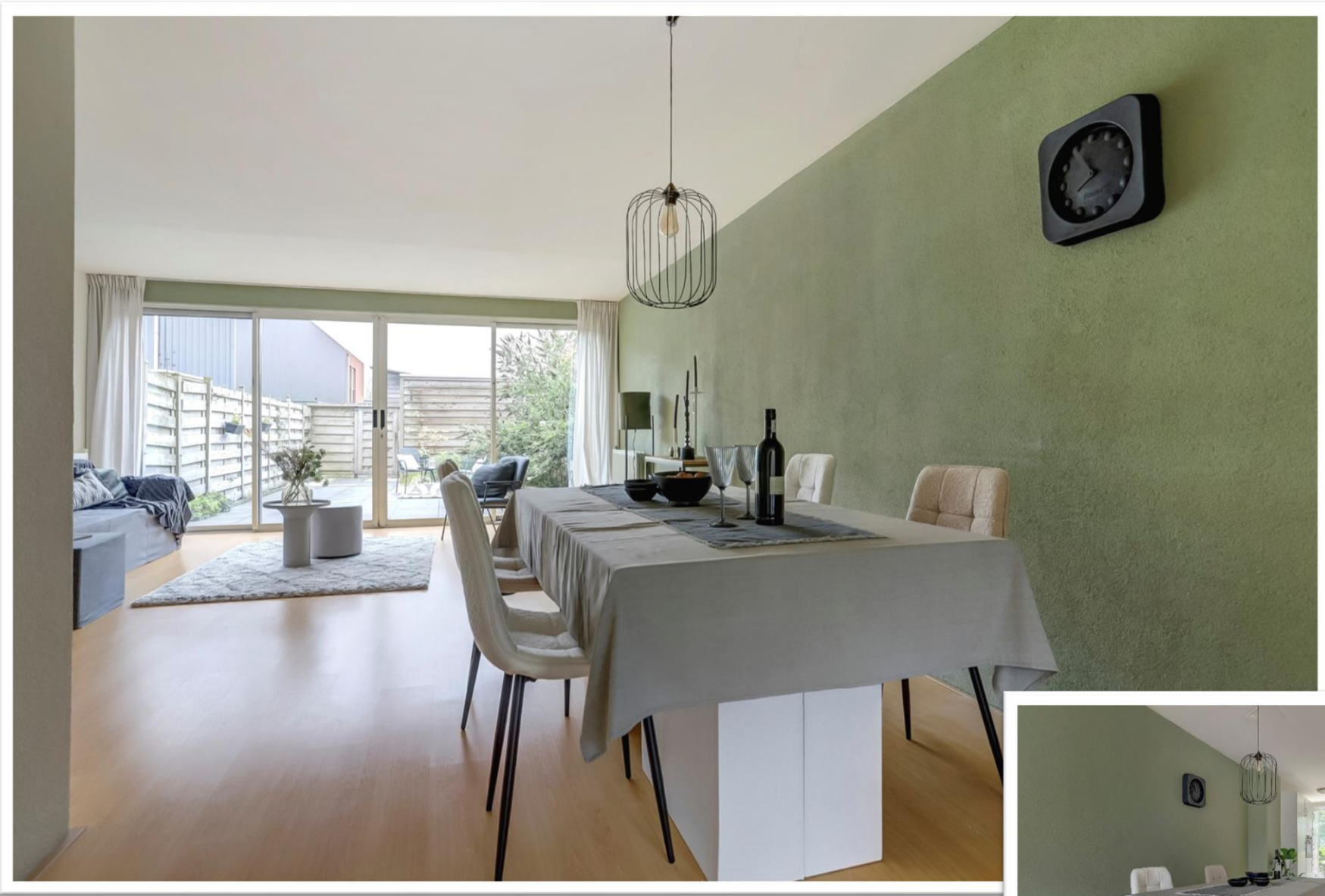
- Bouwjaar woning 2002
- Woonoppervlakte ca. 124 m<sup>2</sup>
- Inhoud woning ca. 420 m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte is 162 m<sup>2</sup>
- Het huis beschikt over ankerloze spouwmuren en is zeer goed geïsoleerd.
- Energielabel klasse: A
- De woning ligt zeer gunstig op de zon. Dit maakt dat, samen met de goede isolatie, de stookkosten relatief laag zijn.
- HR Cv-combiketel Vaillant (2010).
- Deze woning is beschikbaar per direct.









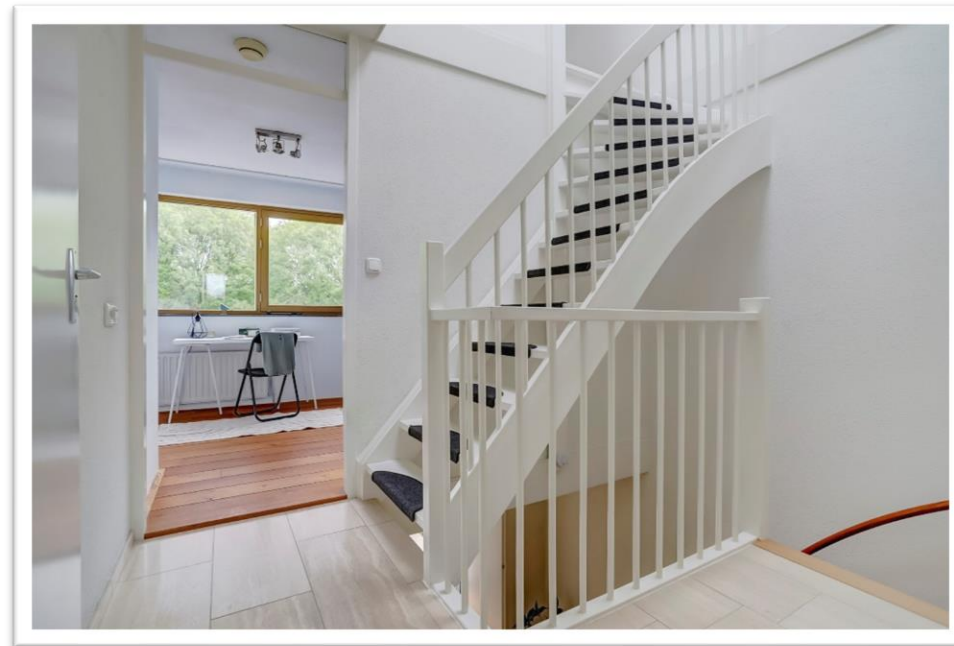
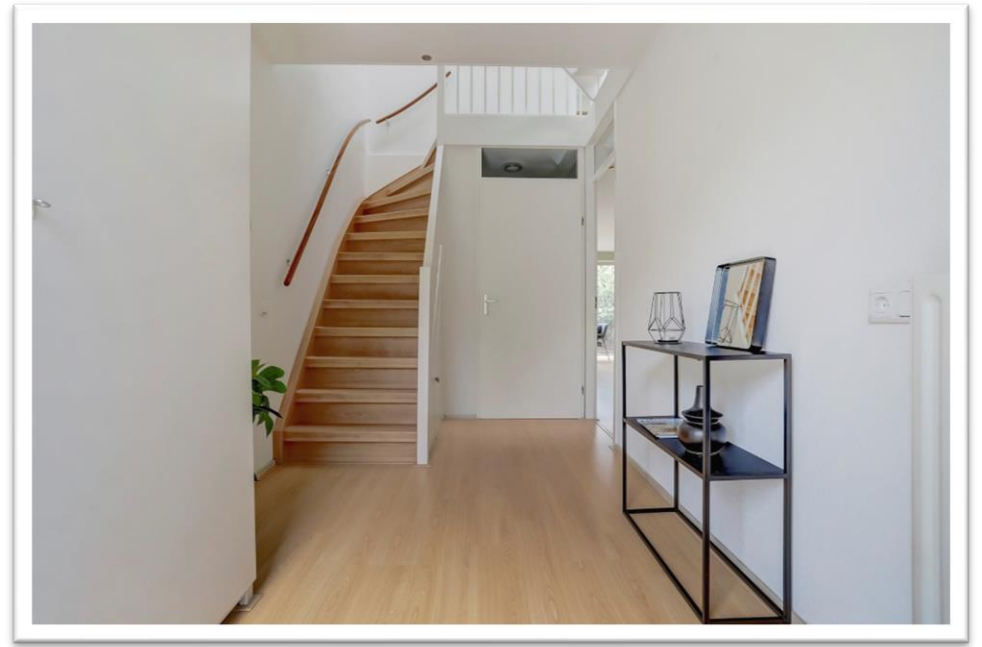


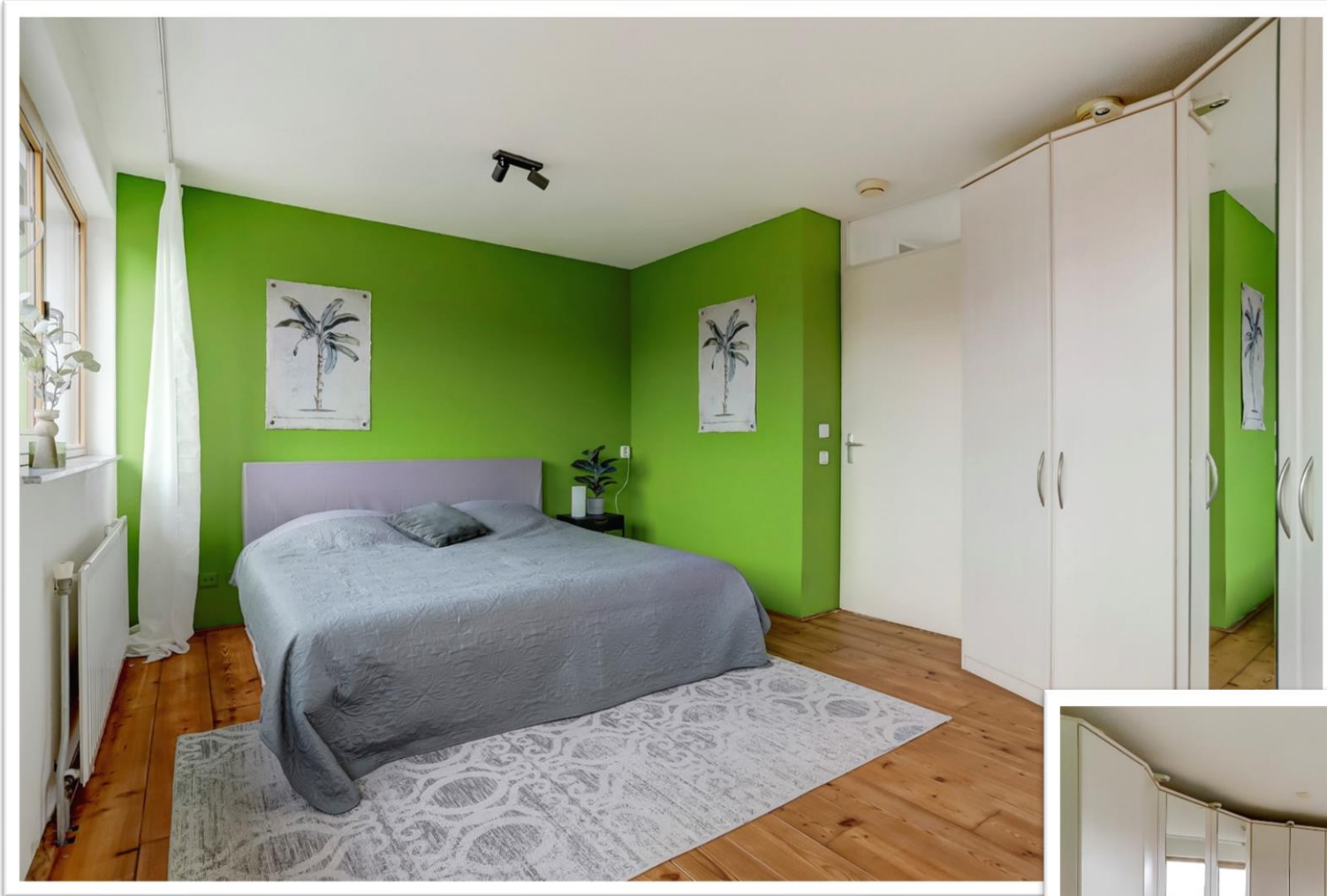




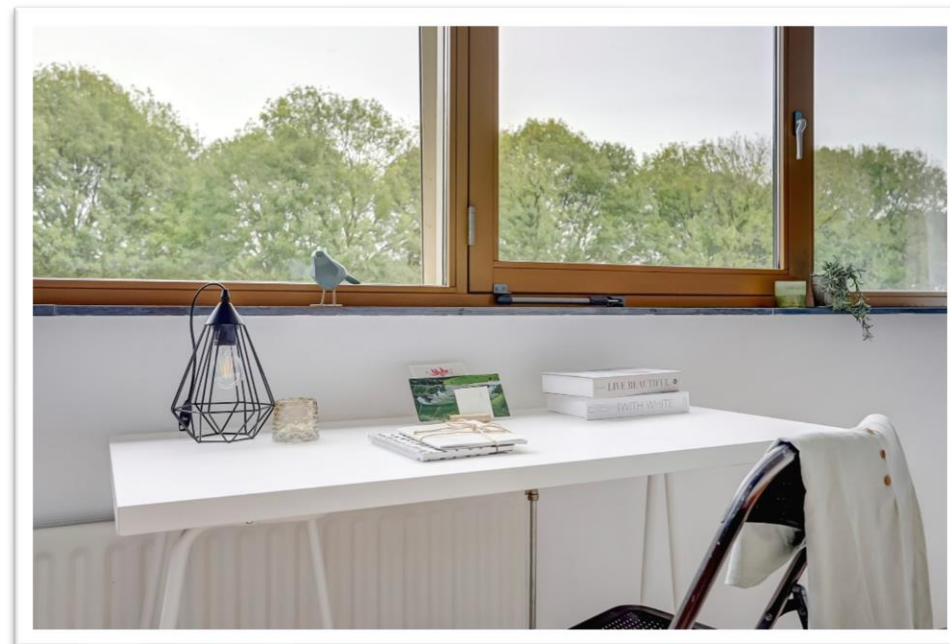
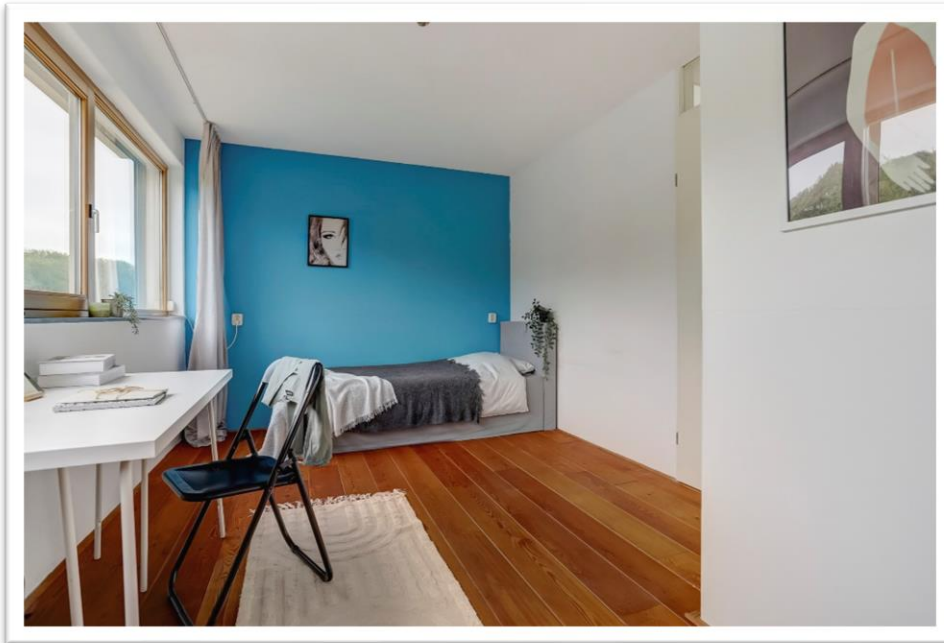






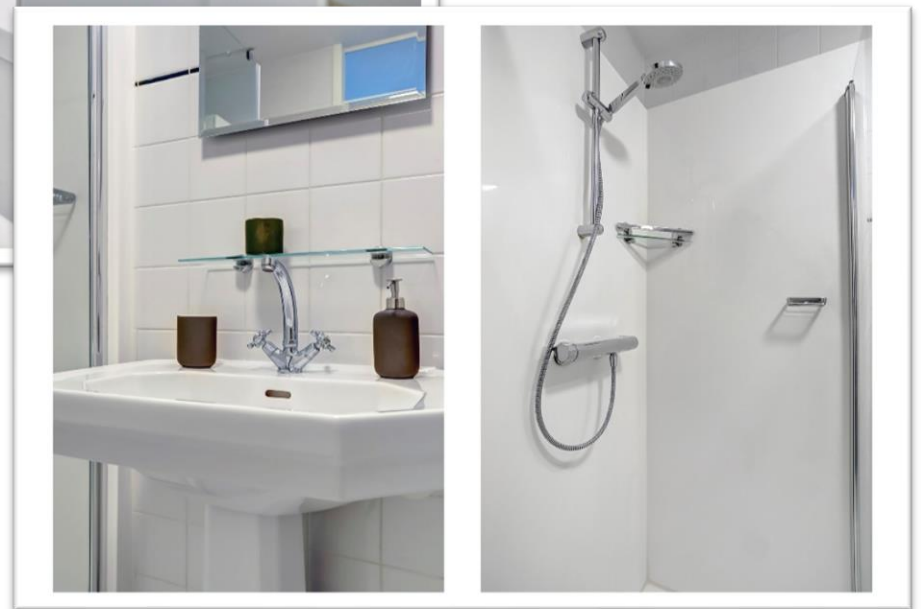






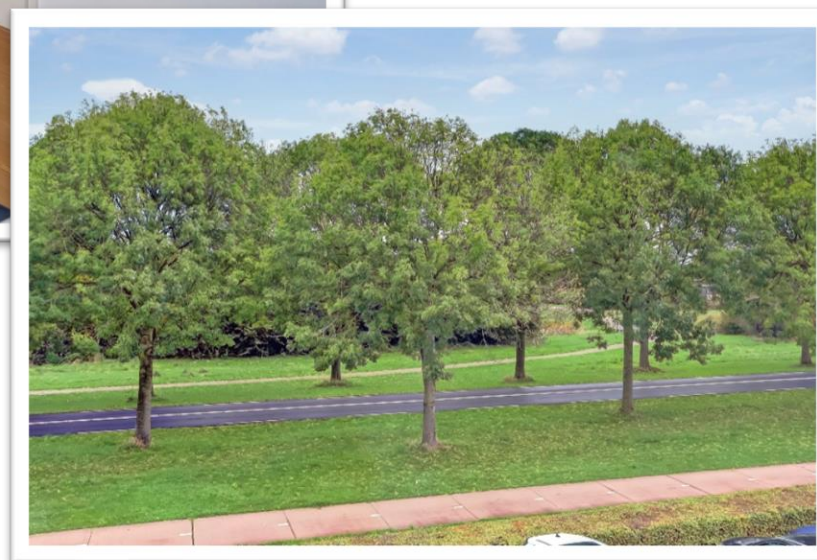
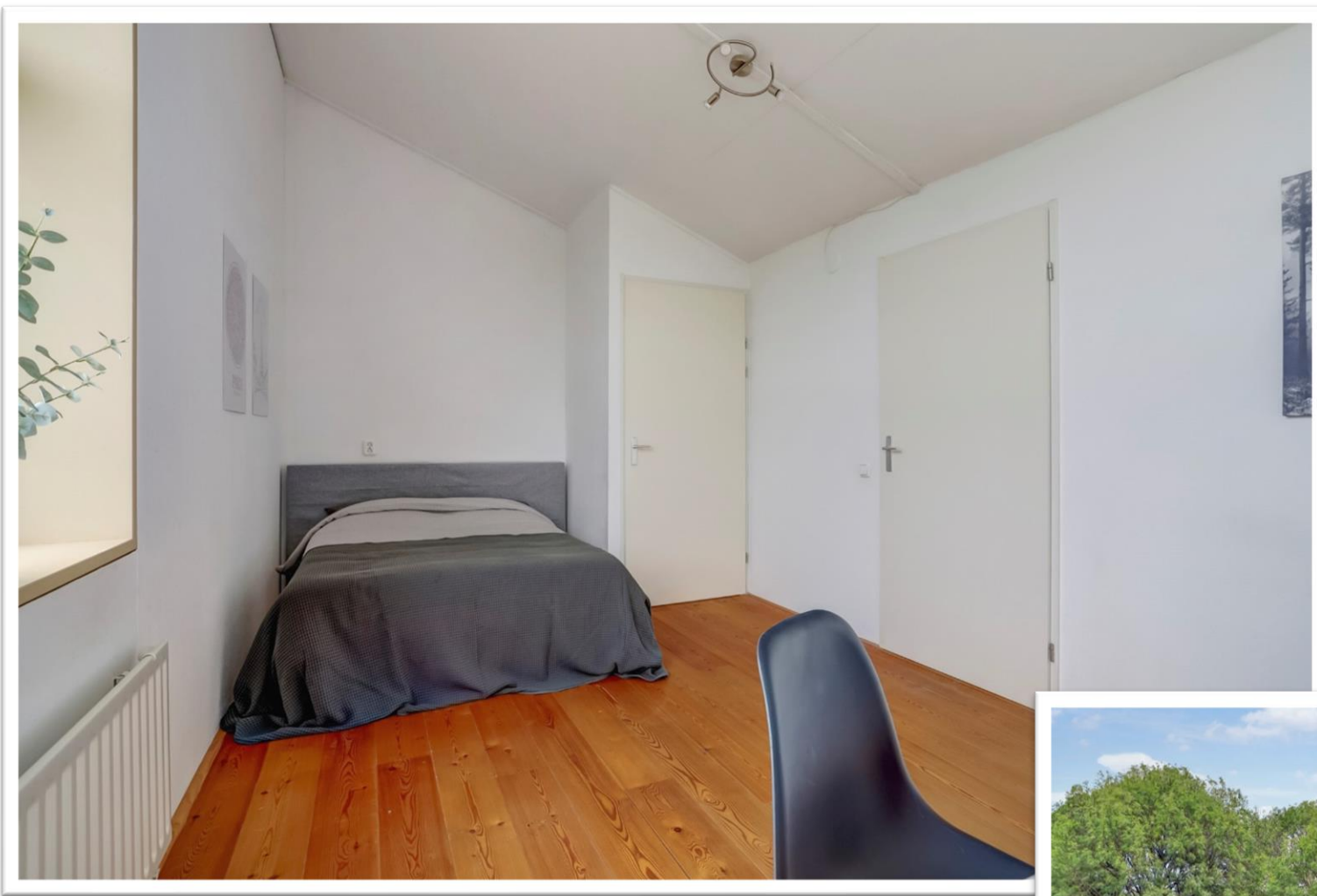


















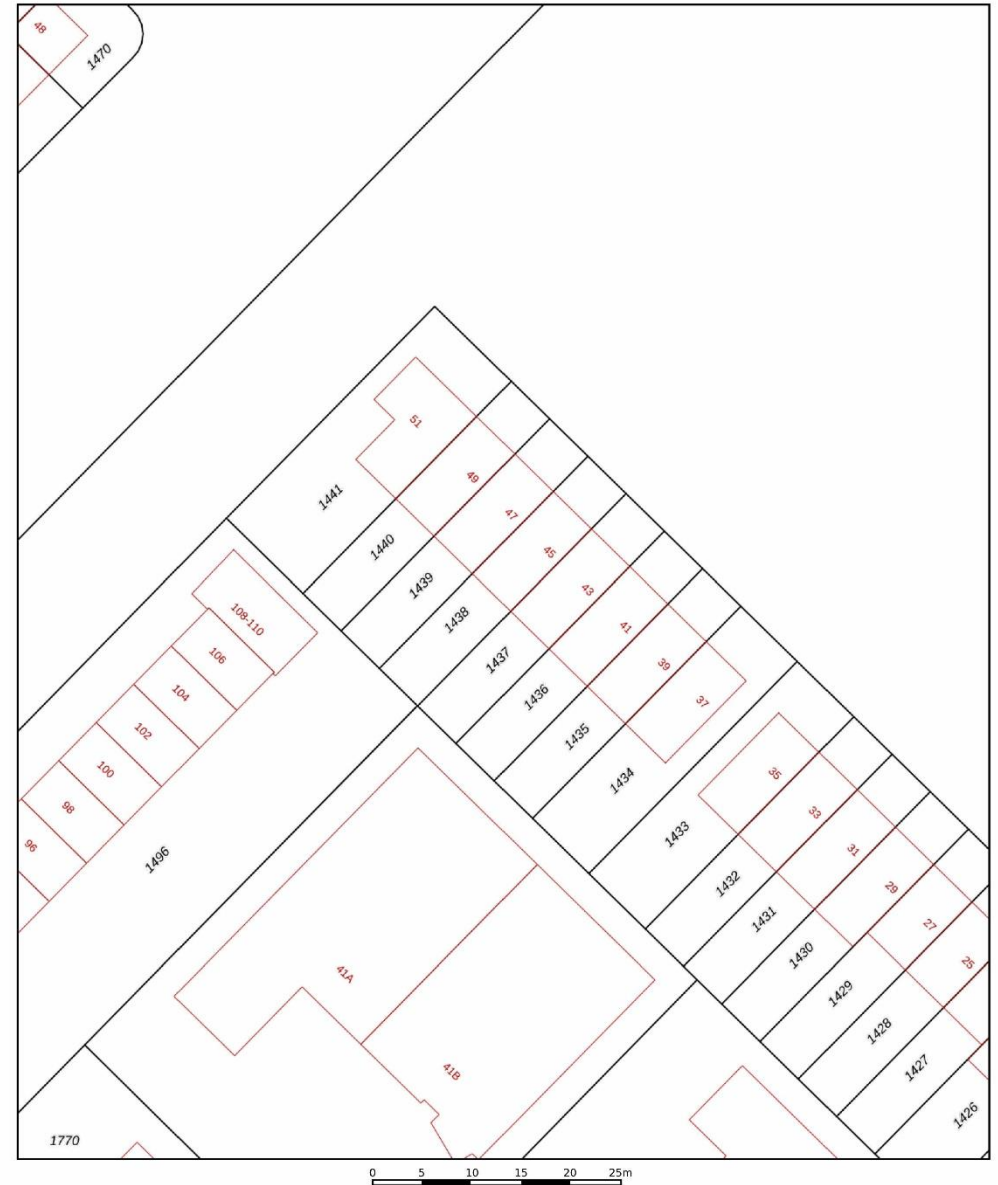
## Kadastrale gegevens


Gemeente: Zeewolde

Sectie: E

Nummer: 1438

Grootte: 162 m<sup>2</sup>



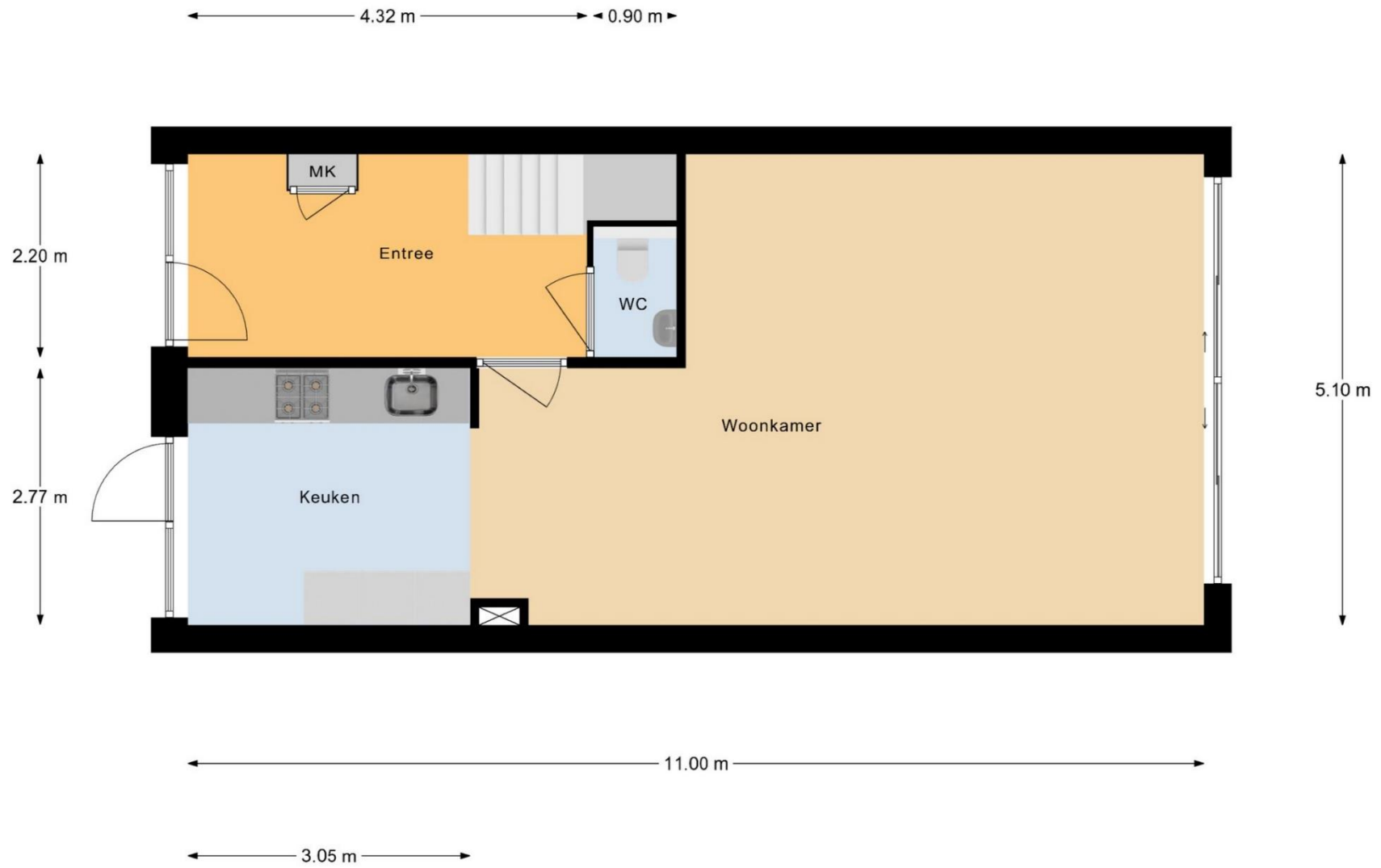
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zeewolde	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1438	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensklundend uittreksel, gelovd op 19 september 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

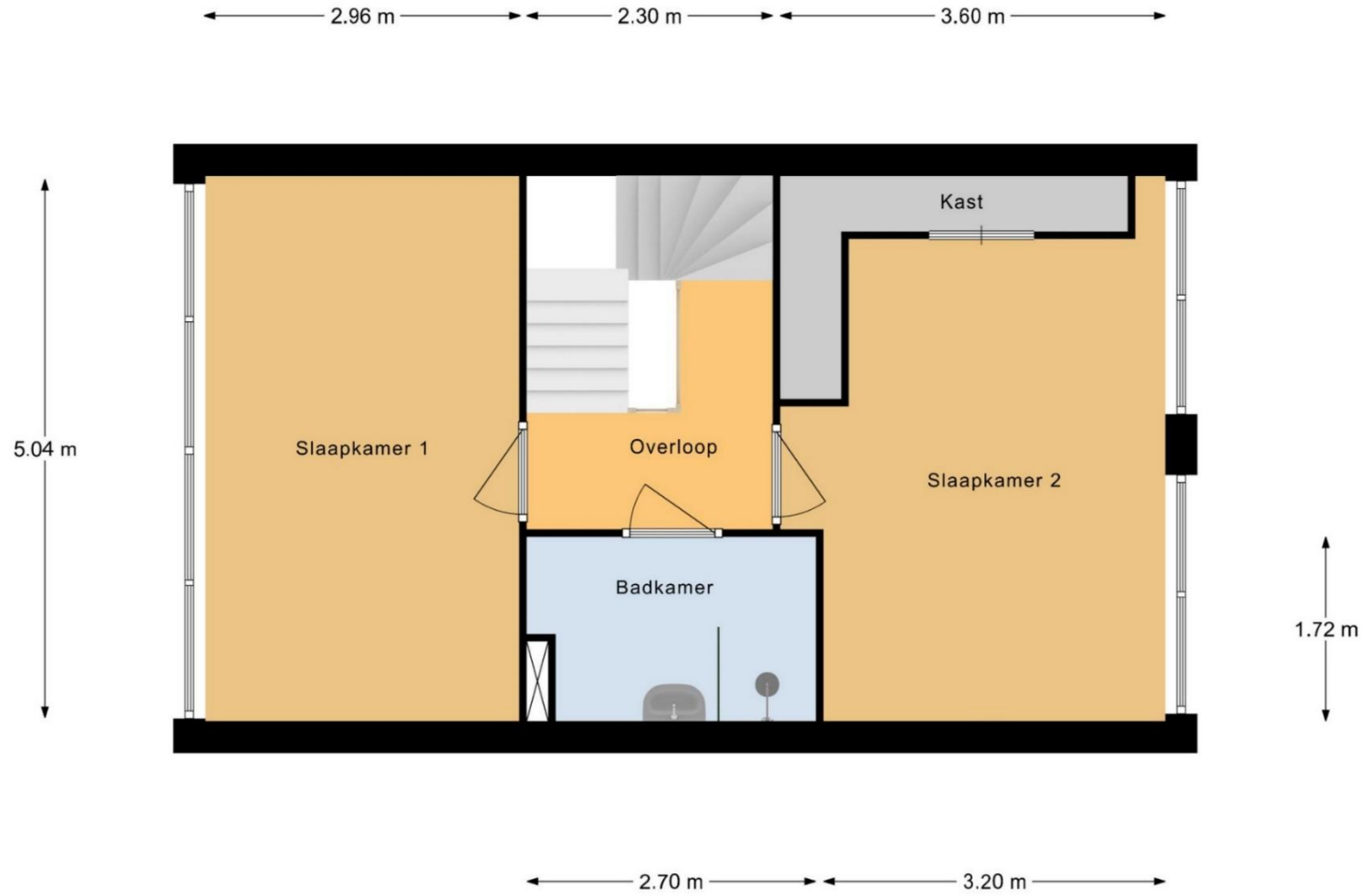
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



# Plattegronden



Begane Grond



1e Verdieping





2e Verdieping





Lijst met roerende zaken, behorende bij

Object: Koolzaadlaan 45 Zeewolde

Datum:

**ROERENDE ZAKEN**

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

	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
<b>Warmwatervoorziening / CV:</b>			
gaiser	X		
cv. type: _____			X
close-in-boiler			
thermostaat	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>	X	X	
<b>KOOKPLAAT</b>	X	X	
<b>In- / Opbouwverlichting:</b>			
inbouwverlichting / dimmers / keuken	X	X	
inbouwverlichting / dimmers / _____	X	X	
opbouwverlichting			
<b>Sanitaire voorzieningen:</b>			
wastafels, aantal: _____			
badkameraccessoires	X	X	
toiletaccessoires	X	X	
veiligheidschakelaar wasautomaat			X
<b>(Losse) Kasten / Planken:</b>			
losse kast(en), aantal: _____			
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:	Koolzaadlaan 45, 3893 HA Zeewolde
2. Bouwjaar:	
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 n
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 n
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 n
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 n
8. a) Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd/ gebreken hersteld? Zo ja, welke?	Onbekend
b) Wanneer is het schilderwerk buitenzijde voor het laatst uitgevoerd?	2021 beneden
9. Zijn er verbeteringen/vernieuwingen uitgevoerd (bijv. uitbouw, nieuwe dakbedekking, nieuwe CV- ketel, kozijnen, badkamer of keuken)? Zo ja, welke en wanneer?	nee n

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.).	nee, niet bekend
11. Bent u bekend met eventuele grondverontreiniging van uw perceel of in de omgeving?	nee n
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 septie of andere tanks of putten aanwezig in de grond? Zo ja, waar?	nee n
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 dakbeschoot)? Asbest kan i.v.m. gezondheidsrisico bij verwijdering extra kosten met zich meebrengen.	nee n
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: Vaillant HR solide plus (2021?) lucht/water: JE streek air WHR gok
16. Zijn er nadat u het pand in eigendom heeft gekregen, nog andere overeenkomsten inzake het pand gesloten?	nee Hoewel, we hebben een service contract met Bremans
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?	onbekend / nee
19. Hoe is de gezinssamenstelling van de bureu links/rechts/achter? (vanaf straatzijde gezien)	Links : 2 ouderen Rechts: 1 oudere Achter: -
20. Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving? (Bijv. geluidsoverlast bureu 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
24. a) Wat is de WOZ- waarde? b) Wat zijn de vaste lasten betreffende:	€ 365.000 per datum: 1-1-'23 Bedragen indicatief: Gas : € per maand Electra : € per maand Water : € per maand Stadsverwarming: € — per maand  Onroerende zaakbelasting : € Rioolrechten : € Waterschapslasten : €

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?	nee  € per     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: samen Rechts: samen Achter: wij
29. Is er gebouwd op grond van bureu 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?	—
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)	nee
34. Wordt door verkoper een energielabel geleverd?	
35. Is u verder nog informatie bekend die voor een koper mogelijk van belang is bij zijn beslissing over de aankoop en prijsbepaling?	modie eensgezins woning

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.