



Semi-bungalow met praktijkruimte



RUISVOORN 17
ZEEWOLDE

Vanafprijs € 545.000,- k.k.

KENMERKEN

ADRES

Ruisvoorn 17
3892 HP
Zeewolde

WOONOPPERVLAKTE

ca. 148 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

264m²

INHOUD WONING

ca. 533 m²

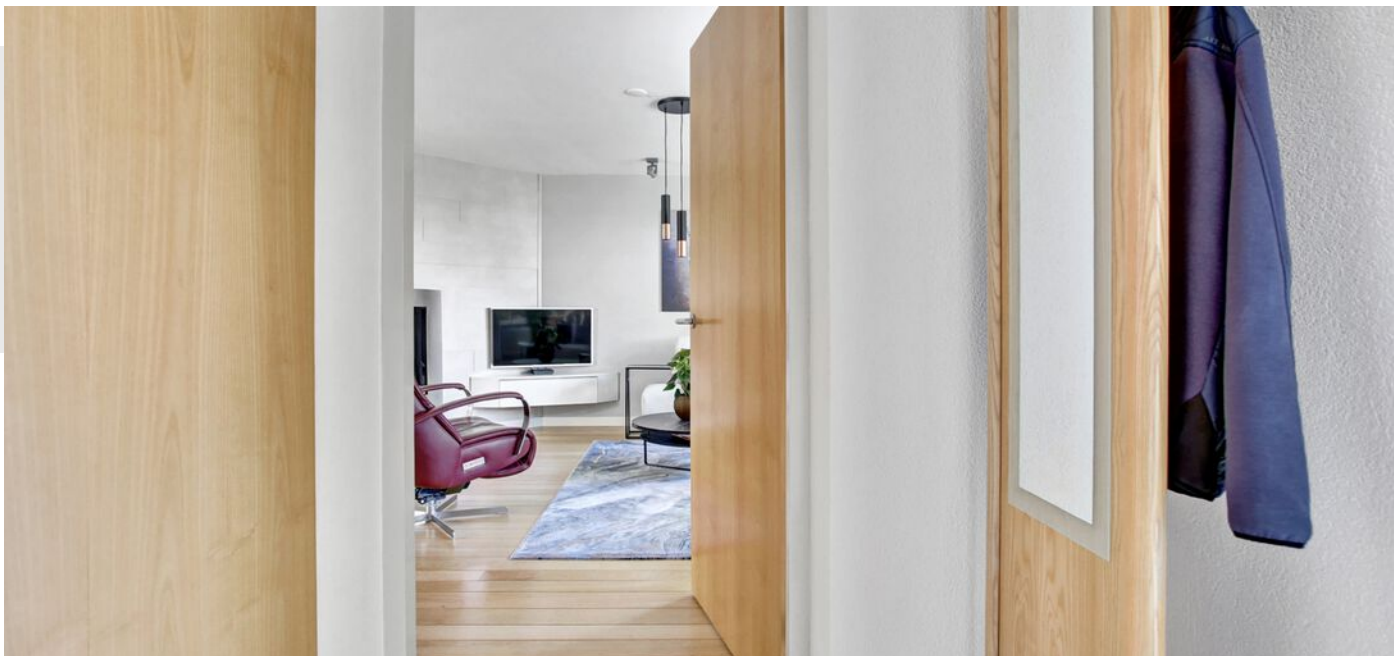
BOUWJAAR WONING

1993





**WELKOM BIJ DE
RUISVOORN 17 IN ZEEWOLDE**



OMSCHRIJVING

Zeewolde Zuid is een wijk die zich kenmerkt door zijn groene karakter, de ligging bij het strand, het centrum en het bos. Aan de rand van die wijk, vlakbij het bos en de dijk, ligt deze ruime semi-bungalow met een praktijkruimte. Op deze locatie heerst een serene rust en kan je genieten van de natuur en het comfort wat deze woning biedt. Dit huis is een levensloopbestendige woning met een riante slaapkamer en badkamer op de begane grond. Er zijn nog twee bijzonderheden over dit huis te vermelden: Op de begane grond is er een mogelijkheid voor een praktijk aan huis en op de eerste verdieping zijn nog eens 2 slaapkamers en een 2e badkamer aanwezig. Dit maakt deze woning ook geschikt voor dubbele bewoning.

Indeling:

De 1e indruk is uitstekend; zodra je het erf oploopt merk je meteen dat de eigenaren goed op hun huis passen. Het ziet er keurig uit en dat geeft vertrouwen voor de rest!

Op eigen terrein is een parkeerplaats en via de hal met het toilet kom je binnen in de woonkamer. De woonkamer is van een riant formaat met op de vloer lamelparket. De wanden zijn voorzien van spachtelputz en de plafonds zijn gestuukt. Genietend van het zitten in de woonkamer kijk je hier weg over de straat met het bosrijke karakter. Deze wijk is letterlijk in het bos gebouwd. Tijdens de bouw moesten veel bomen blijven staan en daardoor is dit zo'n prachtige wijk geworden. De gashaard is een echte sfeermaker in deze ruimte. Ook over de keuken is goed nagedacht. Deze is strategisch geplaatst en is voorzien van veel opbergruimte, een keramische kookplaat, een RVS afzuigschouw, een magnetron, een koel-vriescombinatie en een vaatwasser.

Deze woning is uitgebouwd, waardoor er een ruime eethoek is ontstaan. De grote glazen schuifpui zorgt voor een mooie verbinding met de tuin. In de uitbouw zijn 2 lichtkoepels en een schuifpui. Via de eetkamer loop je door naar de bijkeuken en de voormalige praktijkruimte. In de bijkeuken is een pantry, veel bergruimte, de wasmachine-aansluiting en een toegang tot de kelder. Naast de bijkeuken is een ruimte dat geschikt is voor een praktijk of kantoor aan huis. Deze ruimte is geïsoleerd, verwarmd en heeft een eigen ingang.

Opvallend aan dit huis is dat er zoveel ruimte is op de begane grond. Hier is namelijk ook nog een riante slaapkamer met uitzicht op de tuin. Aangrenzend is een luxe badkamer die is voorzien van een inloopdouche met Sunshower, een dubbel wastafelmeubel, een vrijhangend closet en een designradiator.

1e Verdieping:

Op deze etage zijn 2 slaapkamers en een badkamer. Ook hier zie je de prachtige afwerking terug die je in de gehele woning terugvindt. Overal kan je zien dat de eigenaren trots zijn op hun huis en met zorg de woning onderhouden. In de badkamer is een ligbad met douche, een wastafelmeubel en een vrijhangend closet. Hier is ook de Cv-ketelopstelling. Via de overloop is middels een vlizotrap toegang tot een ruime bergvliering met stahoogte.

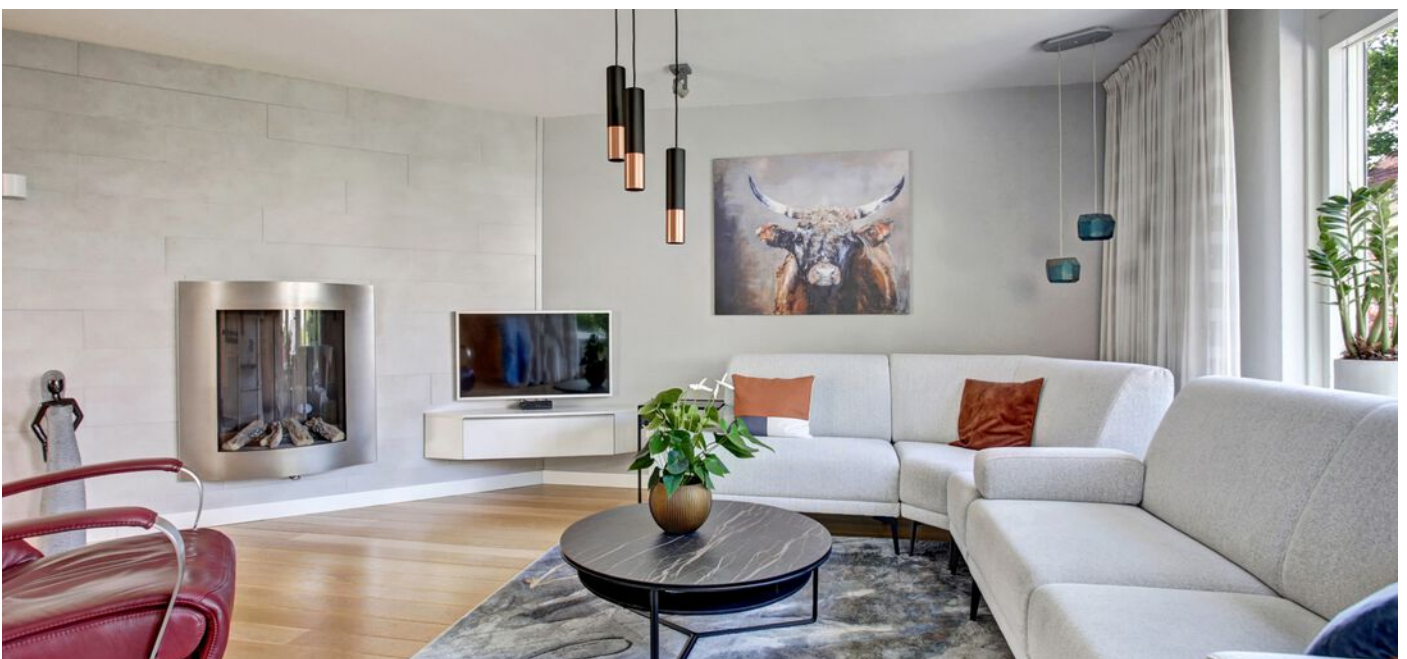
Tuin:

De voor- en achtertuin zijn met passie aangelegd. Eigenlijk verwacht je dat ook als je een kavel hebt op zo'n toplocatie. De tuin is een genot om in te ontspannen. Maar het is ook heel slim aangelegd; het onderhoud is te overzien. Er zijn diverse terrassen om te zitten en achter in de tuin is een houten berging. De tuin grenst aan een singel wat de locatie extra aantrekkelijk maakt.

Kenmerken:

- Bouwjaar: 1993
- Woonoppervlakte: ca. 148 m²
- Kelder: ca. 18 m²
- Vliering: ca. 10 m²
- Inhoud woonhuis: ca. 533 m³
- Perceeloppervlakte: 264 m²
- Energielabel klasse: A
- De Cv-ketel is van het merk Nefit met het bouwjaar 2009.
- Dit huis is voorzien van 11 zonnepanelen.

Vanafprijs: € 545.000,- k.k.

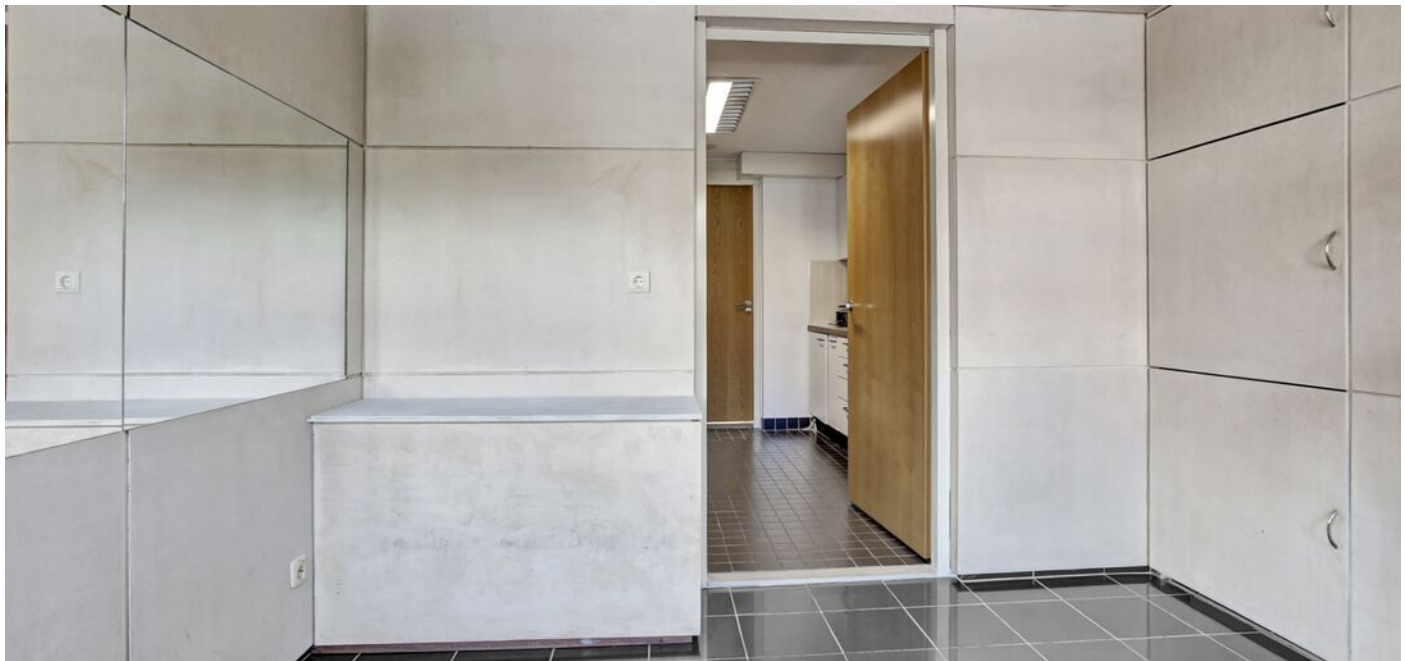












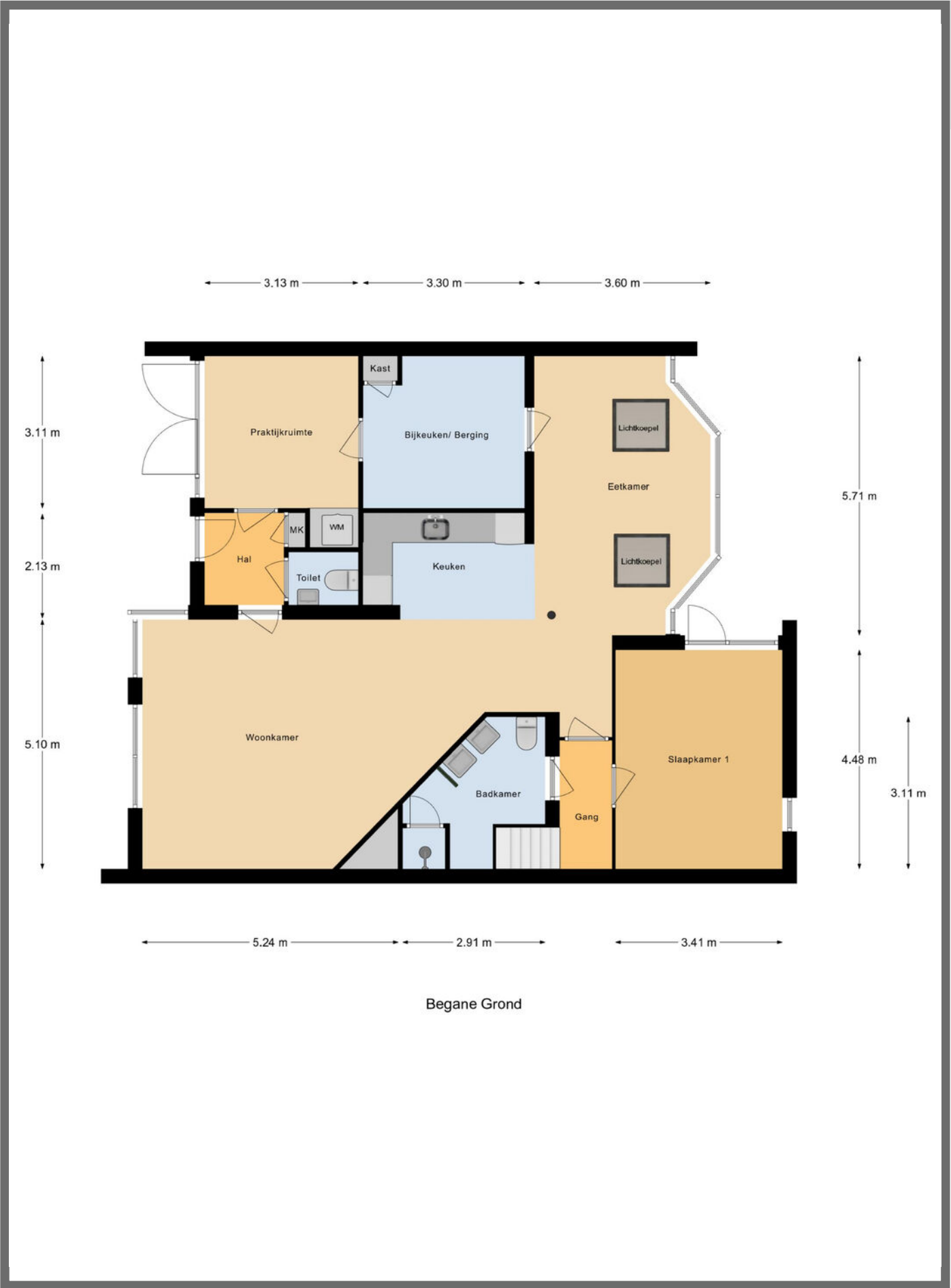








PLATTEGROND

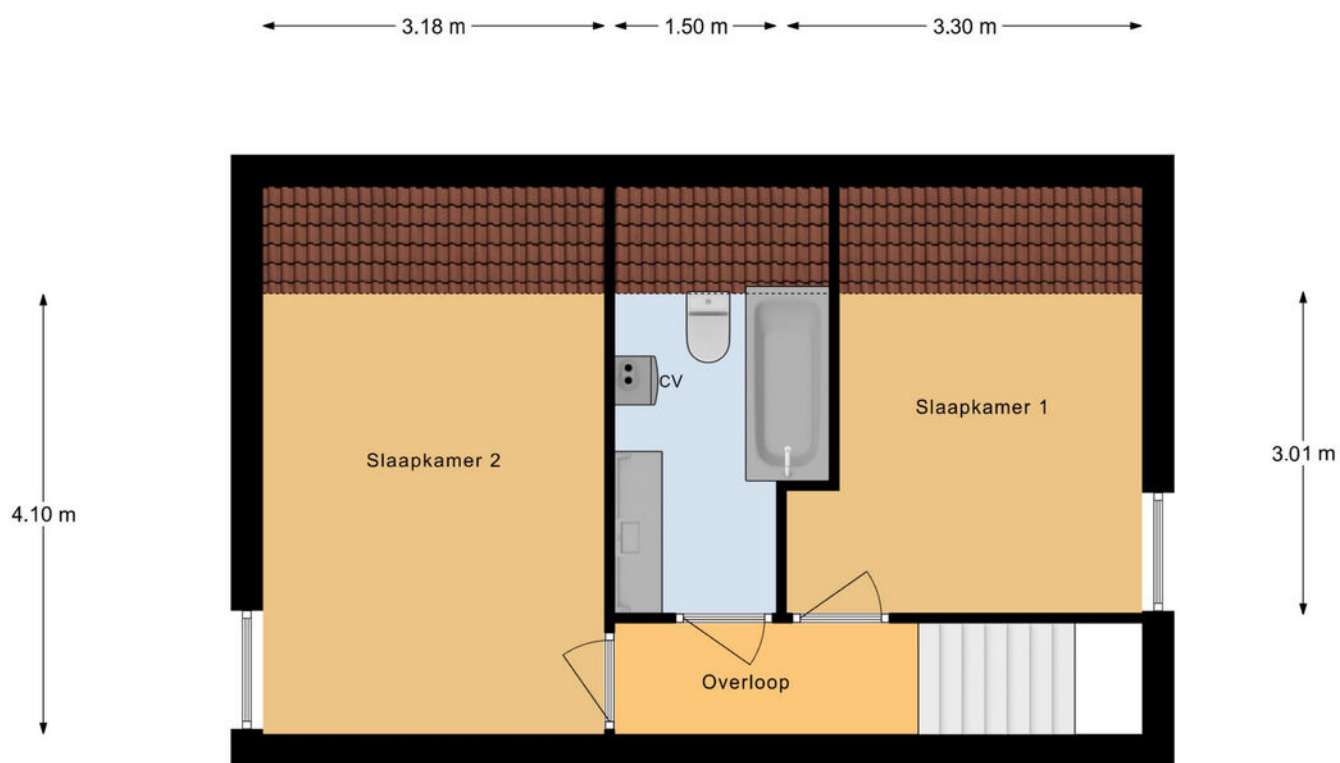








PLATTEGROND



1e Verdieping

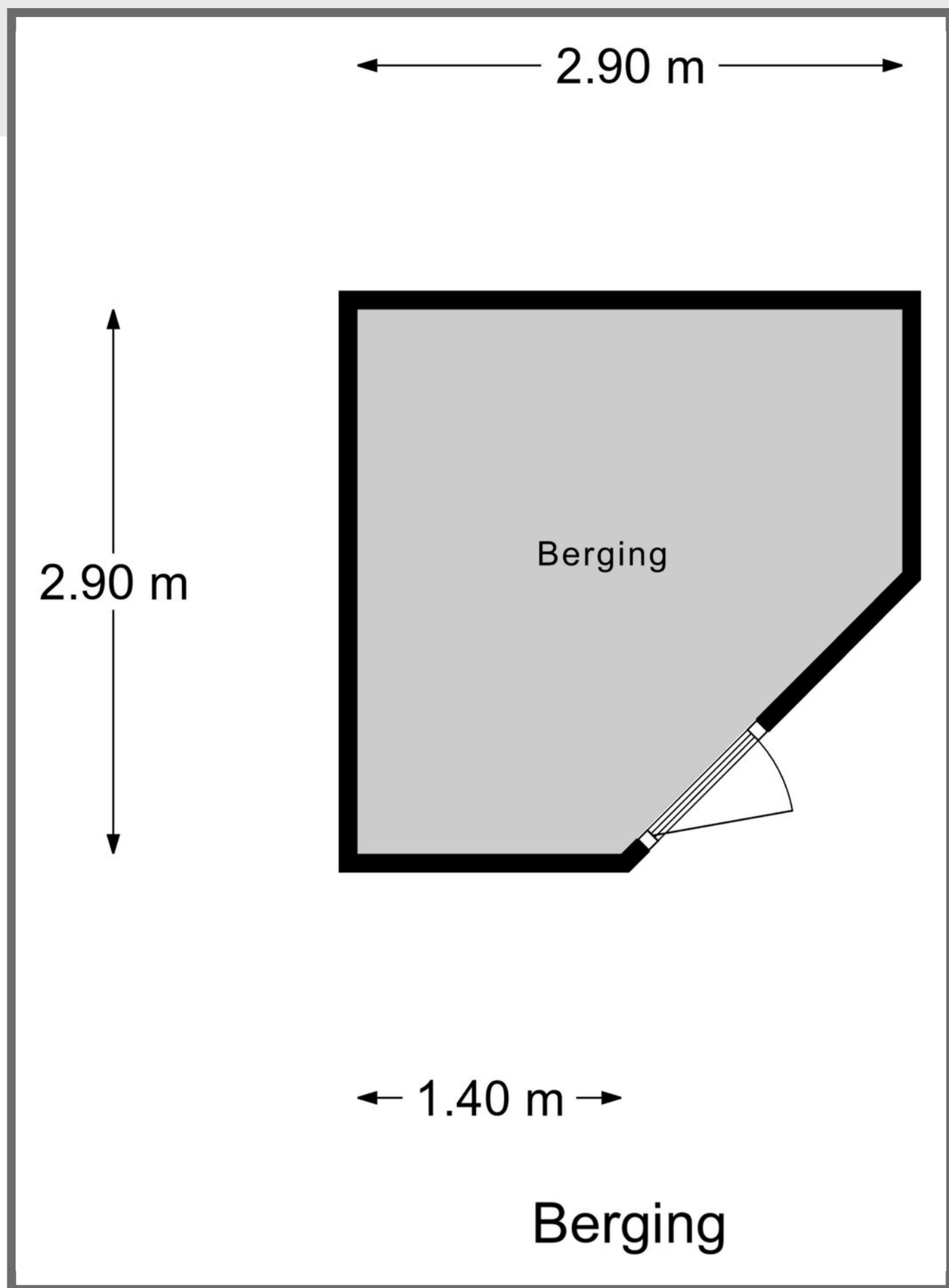








PLATTEGROND



PLATTEGROND



Begane Grond Tuin







KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: DAM Vastgoed



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zeewolde

Sectie A

Perceel 3700

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 januari 2025
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 databankenrecht.

Lijst met roerende zaken, behorende bij

Object: Ruisvoorn 17, 3892 HP Zeewolde

Datum: 3 juni 2025

ROERENDE ZAKEN

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

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

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:	Ruisvoorn 17, 3892 HP Zeewolde
2. Bouwjaar:	1993
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.) Zoja, 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, keukenapparatuur)	GEEN bijzonderheden.
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
12. a) Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd/ gebreken hersteld? Zoja, welke?	NEE
b) Wanneer is het schilderwerk buitenzijde voor het laatst uitgevoerd?	2023/2025.
13. Zijn er verbeteringen/vernieuwingen uitgevoerd (bijv. uitbouw, nieuwe dakbedekking, nieuwe CV- ketel, kozijnen, badkamer of keuken)? Zoja, welke en wanneer?	uitbouw 2002 zie. lijst Dakbedekking 2016 Sedum dak 2023 cv ketel 2009 keuken 2002 badkamer 2014

na isoleren spouw 2024¹
 thermo solutions.

14. Zijn er reparaties/kosten waarmee de koper binnen enkele jaren geconfronteerd zou kunnen worden? (Bijv. vervanging van kozijnen, plat dak of CV-ketel, enz.).	—
15. Bent u bekend met eventuele grondverontreiniging van uw perceel of in de omgeving?	NEE
16. 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? Zoja, waar?	NEE
17. 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
18. 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
19. Wat is het merk en het bouwjaar van de Cv-ketel en of de warmtepomp en of de andere installaties? ZONNEPANEEL installatie	NEfit HR ketel Top LINE 2009 SUNPOWER E20_327. 11 stuks 2013
20. Zijn er nadat u het pand in eigendom heeft gekregen, nog andere overeenkomsten inzake het pand gesloten?	NEE
21. Zijn er inzake het pand geschillen of procedures met burens of anderen geweest of gaande?	NEE

22. Zijn er nog lopende garanties op uw onroerend goed of apparatuur overdraagbaar aan koper? (Bijv. GIW-garantie of dakbedekking) Zo ja, welke?	NEE
23. Hoe is de gezinssamenstelling van de burens links/rechts/achter? (vanaf straatzijde gezien)	Links : 1 persoon Rechts: 2 personen Achter: —
24. Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving? (Bijv. geluidsoverlast burens of omgeving, stankoverlast, verkeersoverlast etc.)	NEE
25. 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
26. Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op het perceel?	NEE
27.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
28.a) Wat is de WOZ- waarde? b) Wat zijn de vaste lasten betreffende:	€ 489.000. per datum: 2025 Bedragen indicatief: Gas : € 3167.- per maand Electra : € 19.- per maand Water : € — per maand Stadsverwarming: € — per maand Onroerende zaakbelasting : € 665=- Rioolrechten : € 416=- Waterschapslasten : € 132,45

29. 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 N.v.t . € per Naam: Adres: Telefoon:
30. Hoe is uw pand geïsoleerd?	Hoofdbouw: Uitbouw: Dak : Rc 2.5 Muur : Rd 3.03 Vloer : Rc 2.5 Glas : <u>STANDAARD isolatieglas</u>
31. 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.)	} zie 33 . <u>Blads.</u>
32. Van wie zijn de erfafscheidingen ? (gezien met de rug naar de achtergevel)	Links: <u>SAMEN</u> Rechts: <u>SAMEN</u> Achter: <u>EIGEN</u>
33. Is er gebouwd op grond van burens of andersom ?	<u>Blads.</u>
34. Zijn voor alle bouwwerken (woning inclusief uitbouwen, aanbouwen, bijgebouwen zoals carport, schuur, garage, overkappingen en schuttingen de eventueel vereiste bouwvergunningen verleend?	uitbouw JA .
35. Zijn er toestellen die gehuurd/geleased/in bruikleen zijn ? (Bijv. geiser/boiler/c.v. ketel)	N.v.t .

36. Zijn er bijzonderheden inzake subsidies of belastingen? (Bijv. betaling BTW over zakelijk gedeelte, bouwgrond/baatbelasting, overdrachtsbelasting, verkrijging of terugbetaling subsidies.)	NEE
37. Is er toestemming/goedkeuring vereist voor deze verkoop van derden? (Bijv. van gemeente, erfverpachter, VVE, kantonrechter of curator)	NEE
38. Wordt door verkoper een energielabel geleverd?	JA
39. Is u verder nog informatie bekend die voor een koper mogelijk van belang is bij zijn beslissing over de aankoop en prijsbepaling?	NEE

31/33 Betreft uitbouw: beggr.

1/2 spouwmuur staat op terrein buien

• Dit is bij start bouw overlegd en accoord bevonden. Het betreft 3.20 m lang 0.15 m breed

Totaal 0.50 m²

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.

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

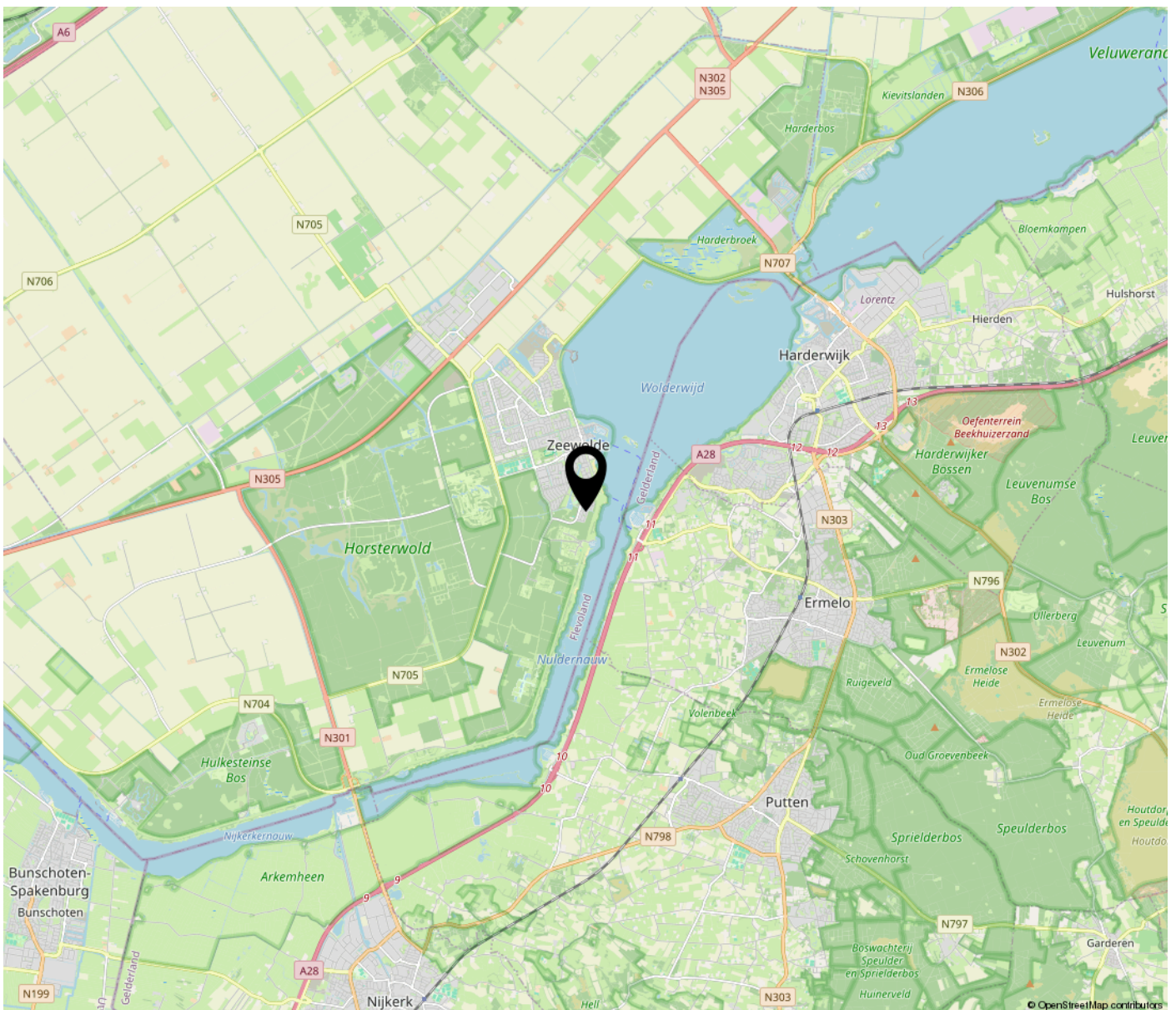
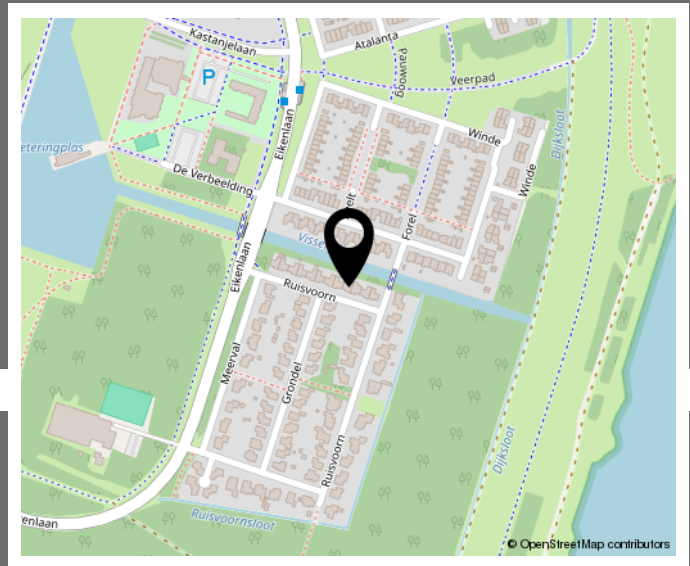
Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. Mondelinge overeenkomst is echter niet genoeg indien een consument een woning koopt. Een overeenkomst komt tot stand als een schriftelijk koopcontract door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

Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend.

LOCATIE OP DE KAART

WOON JIJ
BINNENKORT
OP DEZE
LOCATIE?

RUISVOORN 17, 3892 HP
ZEEWOLDE



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!



Ruisvoorn 17, 3892 HP Zeewolde



**SCAN DEZE CODE
EN BEKIJK DE WONING
OP JE MOBIEL!**



<https://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

