



**Fraaie tussenwoning met
prachtig uitzicht.**

**TUINFLUITERLAAN 110
ZEEWOLDE**

Vanafprijs € 450.000 K.K.

KENMERKEN

ADRES

Tuinfluiterlaan 110
3893 JX
Zeewolde

WOONOPPERVLAKTE

162m²

PERCEELOPPERVLAKTE

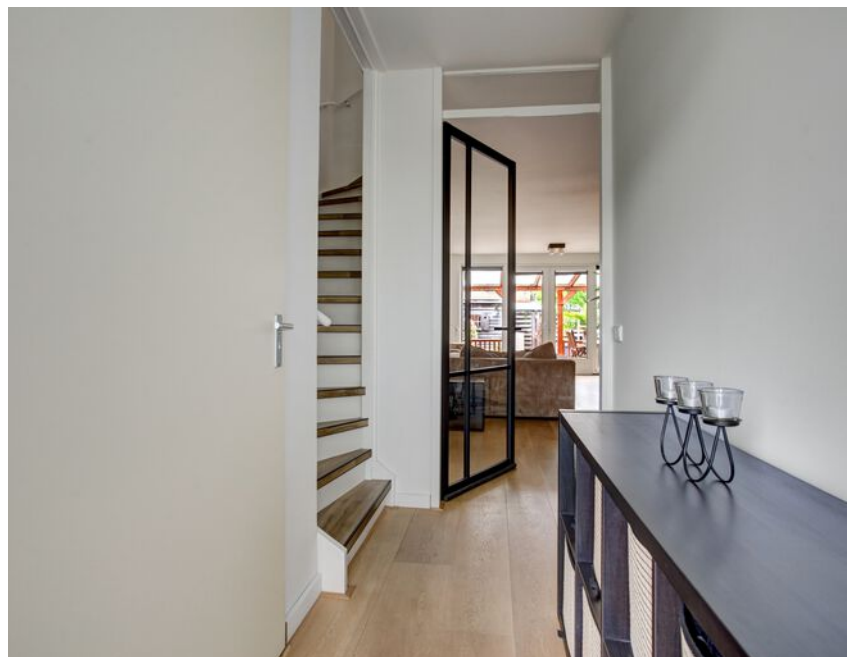
181m²

INHOUD WONING

470m³

BOUWJAAR WONING

2005





OMSCHRIJVING

Af en toe komt er een pareltje op de markt. Dit huis wordt met veel liefde onderhouden en bewoond waardoor de sfeer echt optimaal is. Het is niet alleen de woning die zo prachtig is, het huis staat ook op een fantastische locatie. Dit is een heerlijke plek om te wonen met vrij uitzicht over een vijver en vlakbij de bossen van Zeewolde. Deze bijzonder fraaie tussenwoning met een uitbouw en een opbouw heeft 5 slaapkamers, 2 badkamers, een dakterras, een veranda en een heel fraaie afwerking!

Kom jij ook kijken? Op vrijdag 11 juli is de kijkdag en je kunt je daarvoor aanmelden bij DAM Woningmakelaardij B.V.

Indeling:

Je kijkt lekker weg over de vijver en via de gezellig aangelegde voortuin kom je binnen in deze leuke woning.

Als je al niet een glimlach op je gezicht had toen je dit huis binnenkwam, dan krijg je die wel als je de woonkamer inloopt. Je proeft de sfeer en je beseft dat de bewoners hier heel gelukkig zijn.

En dat word jij hier ook! Dat weten we zeker.

De woonkamer is door de uitbouw van een mooi formaat en omdat de keuken aan de voorkant van het huis is, kun je deze hele kamer gebruiken als leefruimte. De houten vloer (lamelparket) versterkt de sfeer in het huis. Door de openslaande deuren komt veel licht naar binnen en zo is er een mooie verbinding met de tuin.

Aan de voorkant van de woning is een prachtige keuken gesitueerd met de nodige inbouwapparatuur, zoals een 4-pits gaskookplaat, een RVS afzuigschouw, een Quooker, een combimagnetron, een koelkast en een vaatwasser. Er zijn nog 2 aspecten van dit huis die we graag willen benoemen: deze woning is voorzien van een extra grote trapkast die voor extra veel praktische bergruimte zorgt. Ten 2e is dit huis voorzien van airco's, in de woonkamer en boven, om op die manier altijd een perfecte temperatuur in huis te hebben.

1e Verdieping:

Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers, een bergruimte en een badkamer. 2 Slaapkamers zijn voorzien van rolluiken en 1 van een kastenwand. Ook is er een installatieruimte met de Cv-ketel en een wasmachine-aansluiting. De badkamer ziet er nog keurig uit. Het is niet per se de jongste, maar hij kan nog jaren mee. In de badkamer is vloerverwarming, een ligbad met douche, een toilet en een wastafel.

2e Verdieping:

Hier op de 2e etage zijn nog een 4e en 5e slaapkamer en een 2e badkamer. Hoe fijn is dat! De badkamer beschikt over een inloofdouche, een wastafelmeubel, een vrijhangend closet en een designradiator. De grootste slaapkamer heeft een airco en een wasmachine-aansluiting. Een pluspunt van dit huis is het dakterras met prachtig uitzicht.

Tuin:

Alles klopt aan dit huis. Ook de tuin is in de lijn der verwachting afgewerkt met een sfeervolle veranda, een border met een palmboom en met achterin een houten berging en een achterom. Onder de overkapping kun je heerlijk zitten en er een gezellige avond van maken met familie en vrienden en lekker genieten van het buitenleven. En die tijd heb je over, want de tuin zelf heeft weinig onderhoud nodig!

Kenmerken:

- Bouwjaar woning 2005 (de woning is van de 1e bewoners)
- Woonoppervlakte ca. 162 m²
- Dakterras ca. 8 m²
- Veranda ca. 15 m²
- Berging ca. 5 m²
- Inhoud woonhuis ca. 470 m³
- Perceeloppervlakte is 181 m²
- De Cv-ketel is van het merk Intergas met het bouwjaar 2005
- De woning is voorzien van 11 zonnepanelen
- Energielabel klasse: A+
- Deze woning is in de loop der jaren op een aantal onderdelen verbeterd:
 - 2012: Veranda
 - 2016: Extra etage opgebouwd
 - 2020: Stukwerk van de wanden en het plafond, nieuwe houten vloer
 - 2023: 11 Zonnepanelen geplaatst
 - 2024: Vaatwasser vervangen voor Miele. Schilderwerk buitenom
 - 2025: Voegwerk vernieuwd
- Deze woning is omringd door veel groen en water en ligt vlakbij de bossen van Zeewolde. In de buurt zijn veel speelvoorzieningen, een park, scholen en een supermarkt.

Vanafprijs: € 450.000,- k.k.













PLATTEGROND











PLATTEGROND





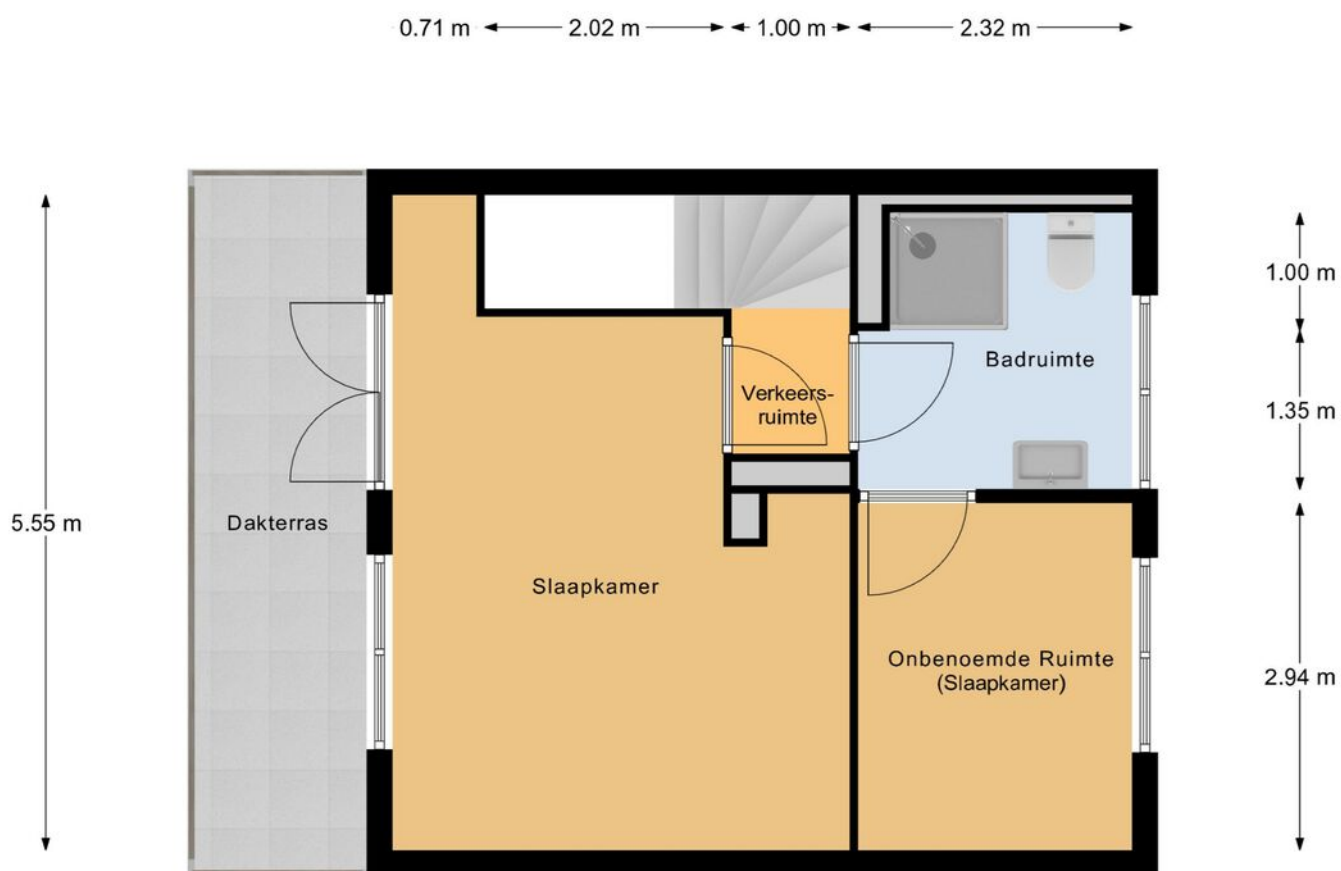






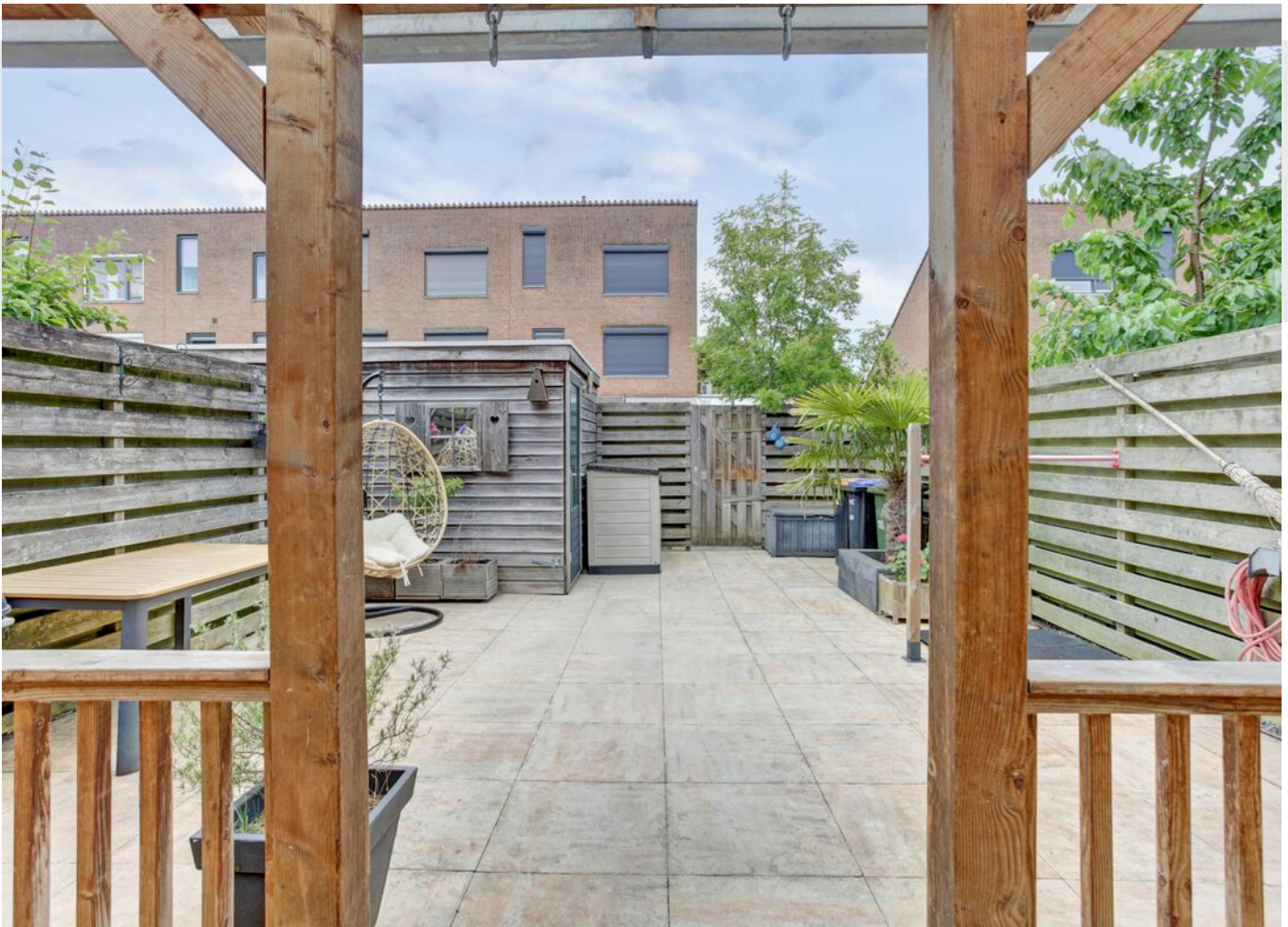


PLATTEGROND



2e Verdieping









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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zeewolde

Sectie E

Perceel 2430

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.

kadaster

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:	Tuinfluiterslaan 110, Zeewolde
2. Bouwjaar:	2005
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?	Nee
b) Wanneer is het schilderwerk buitenzijde voor het laatst uitgevoerd?	2024 BB Schilderwerken
9. Zijn er verbeteringen/vernieuwingen uitgevoerd (bijv. uitbouw, nieuwe dakbedekking, nieuwe CV- ketel, kozijnen, badkamer of keuken)? Zo ja, welke en wanneer?	Dakopbouw 2016 schilderwerk buiten 2024 stucwerk 2020 vernieuwde vloeren Veranda 2014 buiten 2025 Houten vloer 2020 Zonnepanelen 2023 Miele vaatwasser 2024

Frontjes keukendeuren 2020

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.).	Cv-ketel
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?	2005
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?	Miele vaatwasser 2024
19. Hoe is de gezinssamenstelling van de burens links/rechts/achter? (vanaf straatzijde gezien)	Links : ouder echtpaar Rechts: jongeman Achter: gezin
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).	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:	€ 390000 per datum: 2024 Bedragen indicatief: (mei 2025) Gas : € 63 per maand Electra : € 6 per maand Water : € 24,- per maand Stadsverwarming: € - per maand Onroerende zaakbelasting : € 530 Rioolrechten : € 133 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: goed Uitbouw: Label A+ Dak : Muur : Vloer : Glas : HR+
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: gezamenlijk Rechts: gezamenlijk Achter:
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.)	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?	Ja, A+
35. Is u verder nog informatie bekend die voor een koper mogelijk van belang is bij zijn beslissing over de aankoop en prijsbepaling?	Airco Zolder 2018 Beneden 2020 Frontjes keuken 2020

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

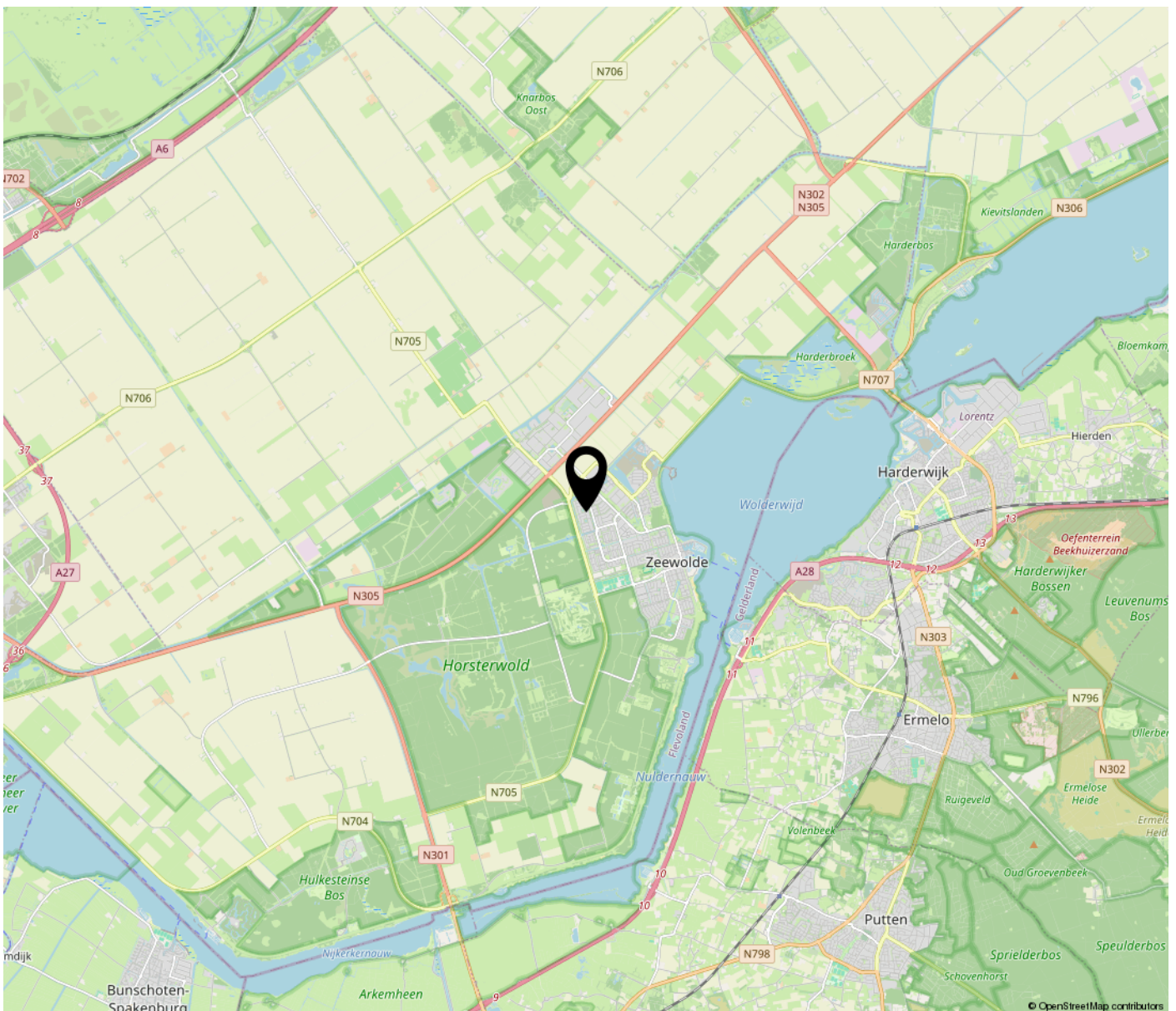
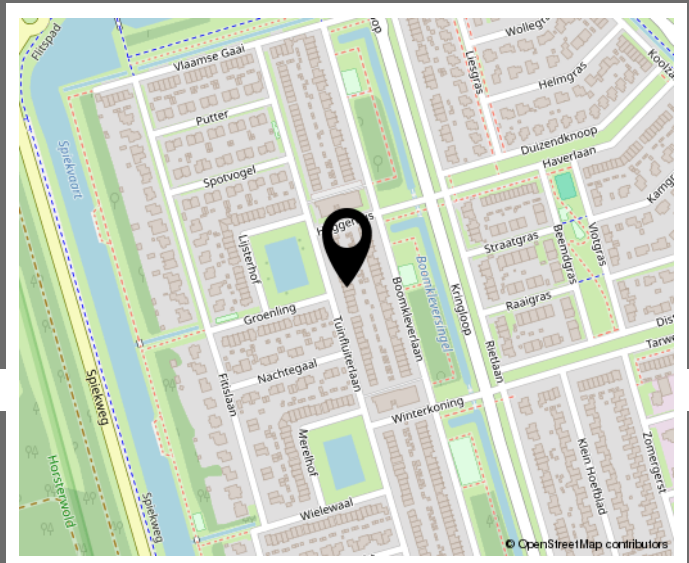
Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. Mondelinge overeenkomst is echter niet genoeg indien een consument een woning koopt. Een overeenkomst komt tot stand als een schriftelijk koopcontract door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

Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend.

LOCATIE OP DE KAART

WOON JIJ
BINNENKORT
OP DEZE
LOCATIE?

TUINFLUITERLAAN 110
ZEEWOLDE



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!



Tuinfluiterlaan 110, 3893 JX Zeewolde



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



<https://damvastgoed.nl/>

RUIMTE VOOR UW AANTEKENINGEN

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

