

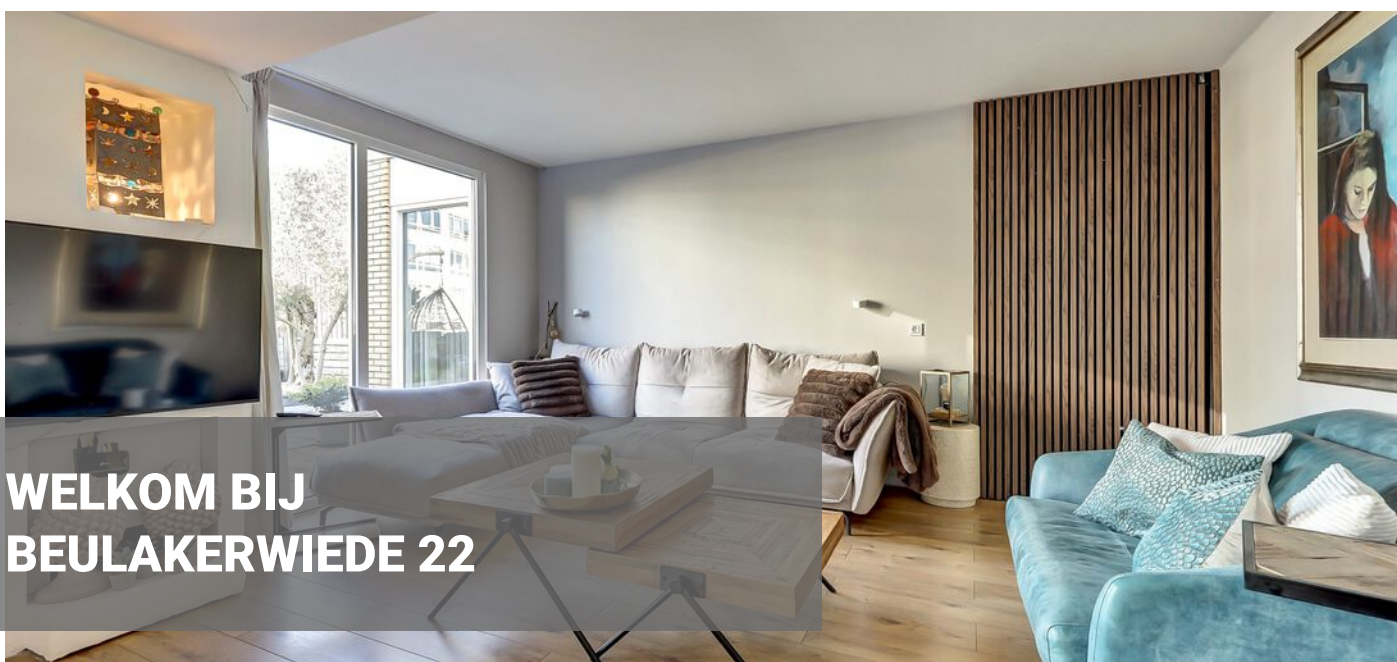


**Instapklare levensloop
bestendige woning!**



**BEULAKERWIEDE 22
LELYSTAD**

Vanafprijs € 579.000 K.K.



**WELKOM BIJ
BEULAKERWIEDE 22**



OMSCHRIJVING

Lelystad is een prachtige stad om te wonen. Omgeven door bossen en water vind je hier veel ruimte om te wonen en te recreëren. Als je op deze plek in Lelystad woont, ervaar je voortdurend een gevoel van vrijheid en vakantie. Al deze facetten die Lelystad zo'n bijzondere stad maken, komen samen in deze woning: de Beulakerwiede 22. Hier ervaar je het ultieme 'Lelystadgevoel'.

Deze 2-onder-1-kapwoning is aan de achterzijde gelegen aan vaarwater en vlakbij het natuurpark Oostvaardersplassen. Deze fenomenale ligging maakt dit huis een juweeltje om te mogen verkopen, en daar zijn wij heel blij mee!

Het huis zelf heeft behalve de ligging ook veel moois te bieden. Een aantal opvallende kenmerken zijn:

- Woonoppervlak 170 m²
- Perceel: 361 m²
- Garage
- Slaapkamer, badkamer en kantoor op de begane grond
- 3 Slaapkamers en badkamer op de 1e verdieping
- Levensloop bestendige woning

Indeling:

Op een schiereilandje aan een heel rustige straat staat deze helft van een dubbel woonhuis.

Op eigen terrein is plaats voor drie auto's.

Bij binnenkomst kom je langs het kantoor en het toilet in de uitgebouwde woonkamer.

Daar aangekomen wordt je blik direct naar buiten getrokken: het prachtige uitzicht, het kabbelende water, het vrolijke gekwetter van de watervogels, dit ligt hier allemaal aan je voeten.

Grote glazen raampartijen zorgen ervoor dat je optimaal van deze pracht kunt genieten. De woonkamer is strak afgewerkt met gestuukte wanden en plafond. Een airco zorgt ervoor dat je het hele jaar door het klimaat in huis precies kunt afstellen zoals jij dat wilt.

Een ander pluspunt is de fraaie keuken die net vorig jaar is vernieuwd! In deze moderne open keuken is veel werkruimte en de nodige inbouwapparatuur. Zo is er een 5-pits gaskookplaat, een geïntegreerde afzuigschouw, een combi-oven, een koel- vriescombinatie, een Quooker en een vaatwasser.

Vanuit de woonkamer loop je door naar een hal van waaruit je bij de slaapkamer, de badkamer en de garage komt.

De slaapkamer is van een mooi formaat en is voorzien van een airco en een schuifpui naar de tuin.

De badkamer, die in 2024 is vernieuwd, beschikt over een inloofdouche met sunshower met infraroodfunctie, een wastafelmeubel, een vrijhangend closet met een bidet en ingebouwde verwarming en een lichtkoepel. Inpandig is er een doorgang naar de garage. Deze is voorzien van een elektrisch bedienbare sectionale deur.

1e Verdieping:

Op de verdieping zijn 3 grote slaapkamers, een wasruimte en een badkamer. Twee van de slaapkamers zijn voorzien van een airco. Je kunt zien dat de eigenaren in de loop der jaren het huis hebben verbouwd op een hoogwaardige manier. Ook de badkamer is fraai afgewerkt en is voorzien van een douche cabine met douche met massagefunctie en een Turks bad, twee wastafels, een vrijhangend closet en een designradiator. In de waskamer is veel opbergruimte, de Cv-ketel en de wasmachine- en drogeraansluiting.

Tuin:

De woning grenst aan de recreatieplas Het Bovenwater. Er is goed nagedacht over de tuinaanleg, zodat je hier weinig tijd nodig hebt voor onderhoud. Je hebt dus meer tijd over om te genieten van het buitenleven. Mooie antracietkleurige tegels leiden je naar een keralit terras met een aanlegsteiger.

Kenmerken:

- Bouwjaar: 1998
- Woonoppervlakte ca. 170 m²
- Perceeloppervlakte is 361 m²
- Garage ca. 11 m²
- Inhoud woonhuis ca. 628 m³
- De Cv-ketel is van het merk Remeha met het bouwjaar 2008.
- De 4 airco's zijn van het merk Samsung met het bouwjaar 2024.
- De gevelpanelen aan de buitenzijde zijn van keralit.
- Energielabel klasse: B.

Vanafprijs € 579.000,- k.k.











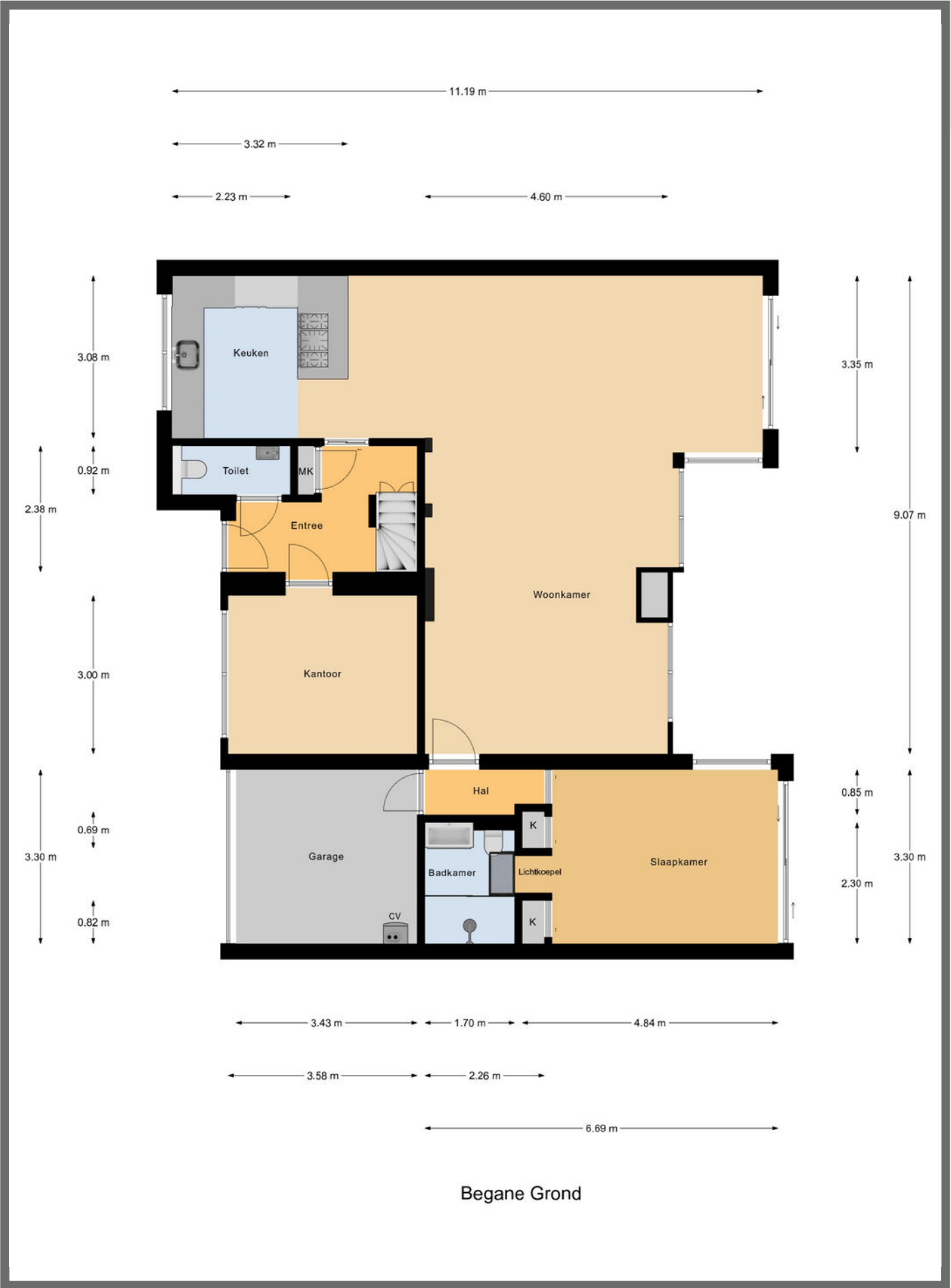








PLATTEGROND









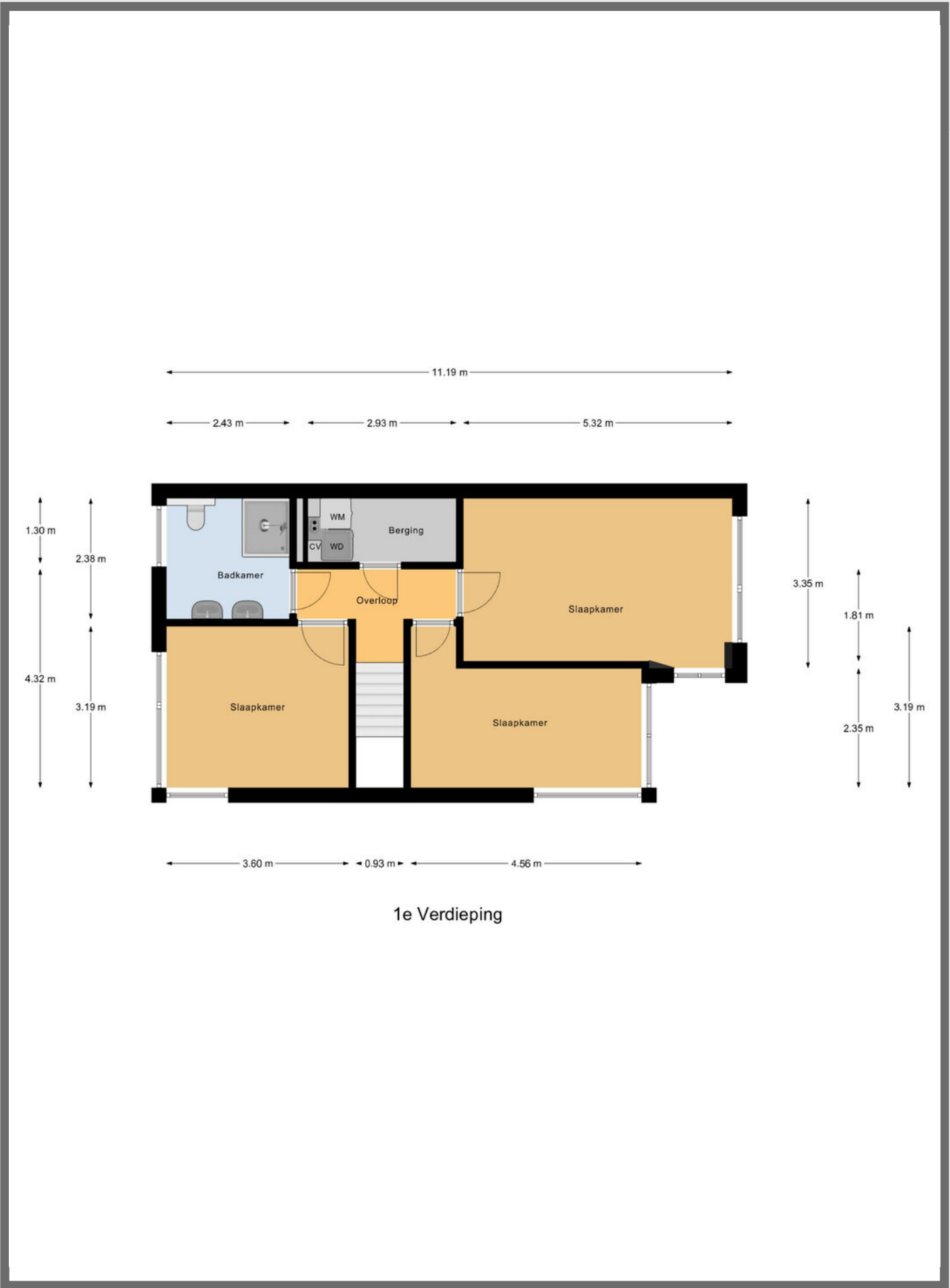








PLATTEGROND



1e Verdieping









PLATTEGROND



Begane Grond Tuin

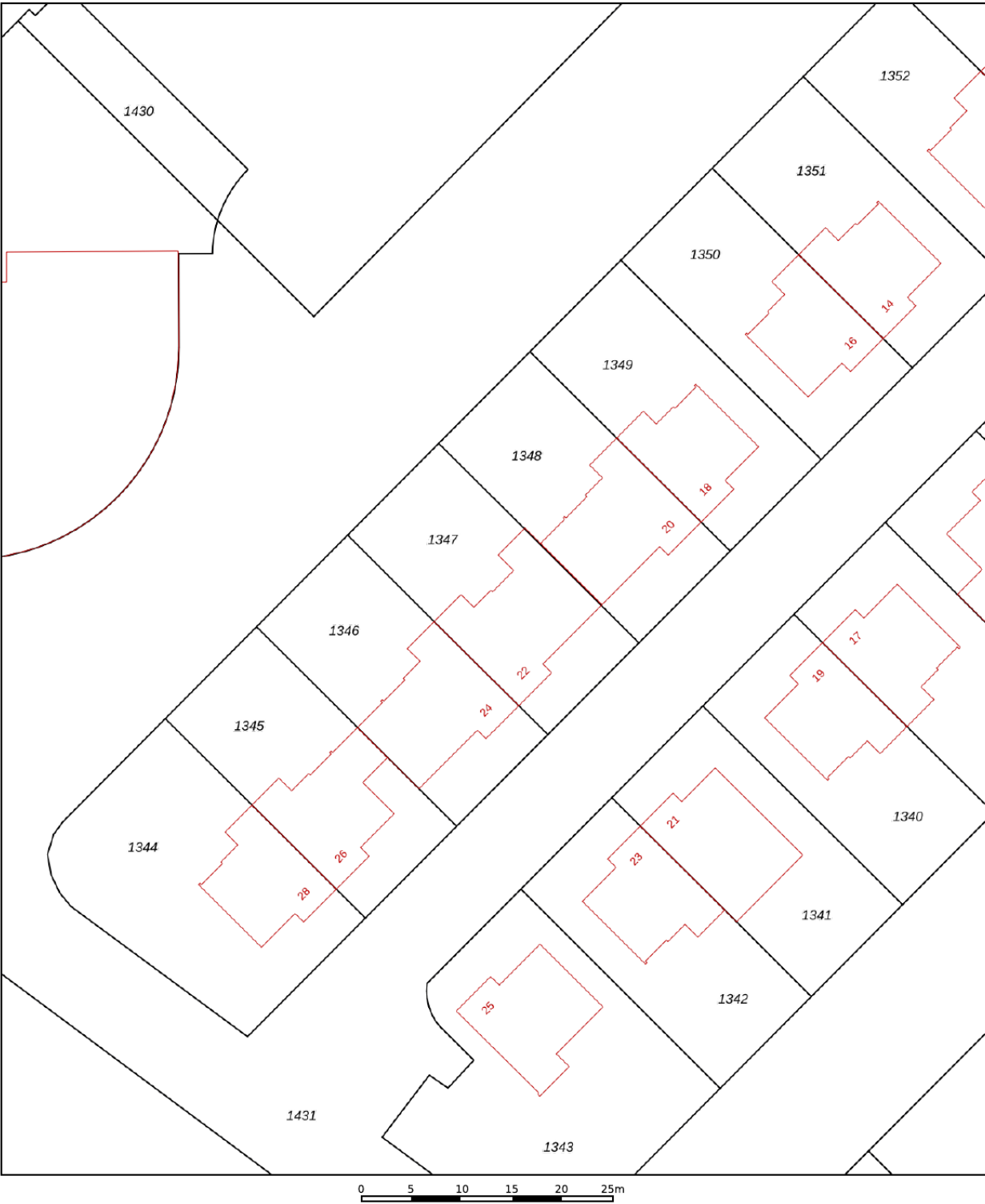




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: DAM Taxaties BV



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Lelystad

S

1347

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 februari 2026

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.

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:	Beulakerwiede 22, 8244 EG Lelystad
2. Bouwjaar:	1998
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?	geen idee
8. a) Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd/ gebreken hersteld? Zo ja, welke? b) Wanneer is het schilderwerk buitenzijde voor het laatst uitgevoerd?	ja, kleine lekkage aan een bouw seamen met buizen, is verholpen niet nodig alles is keurlijk geen onderhoud
9. Zijn er verbeteringen/vernieuwingen uitgevoerd (bijv. uitbouw, nieuwe dakbedekking, nieuwe CV- ketel, kozijnen, badkamer of keuken)? Zo ja, welke en wanneer?	- hele buiten kant hout vervangen voor keurlijk in 2000. - nieuwe badkamer 2024 beneden. 2008 buizen! - nieuwe keuken 2025 Mei - stukken van gehele beneden verdieping 2022

tuin, achter nieuwe tegels, en kunststof terras. 2015
tuin, voor nieuwe tegels 2024 + elektrische stekker gaten 2024

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.).	a.u ketel eventueel
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?	
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)	Vader met volwassen zoon. Anders met 1 dochter
20. Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving? (Bijv. geluidsoverlast burens of omgeving, stankoverlast, verkeersoverlast etc.)	
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).	n.v.t.
22. Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op het perceel?	n.v.t.
23.a) Is er sprake van een (voorbereiding tot) aanwijzing als monument of beschermd stads- of dorpsgezicht ?	nee
b) Maakt het pand deel uit van een stadsvernieuwingsproject?	nee
24.a) Wat is de WOZ- waarde?	576.000
b) Wat zijn de vaste lasten betreffende:	per datum: 1-1-25
zie bijlage	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?	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: 06 24364229										
26. Hoe is uw pand geïsoleerd?	<table> <tr> <td>Hoofdbouw:</td><td>Uitbouw:</td></tr> <tr> <td>Dak : ja</td><td>ja</td></tr> <tr> <td>Muur : ja</td><td>ja</td></tr> <tr> <td>Vloer : ja</td><td>ja</td></tr> <tr> <td>Glas : ja</td><td>ja</td></tr> </table>	Hoofdbouw:	Uitbouw:	Dak : ja	ja	Muur : ja	ja	Vloer : ja	ja	Glas : ja	ja
Hoofdbouw:	Uitbouw:										
Dak : ja	ja										
Muur : ja	ja										
Vloer : ja	ja										
Glas : ja	ja										
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/nee										
28. Van wie zijn de erfafscheidingen ? (gezien met de rug naar de achtergevel)	Links: half hoog/laag gezamenlijk Rechts: ons Achter: ons										
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?	nee, was niet nodig gemeente wel op hoogte gebracht										
31. Zijn er toestellen die gehuurd/geleased/in bruikleen zijn ? (Bijv. geiser/boiler/Cv-ketel)	nee, eigendom										
32. Zijn er bijzonderheden inzake subsidies of belastingen? (Bijv. betaling BTW over zakelijk gedeelte, bouwgrond/baatbelasting, overdrachtsbelasting, verkrijging of terugbetaling subsidies.)	nee, geen bijzonderheden										
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										
35. Is u verder nog informatie bekend die voor een koper mogelijk van belang is bij zijn beslissing over de aankoop en prijsbepaling ?											

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.

Lijst met roerende zaken, behorende bij

Object: Beulakerwiede 22, 8244 EG Lelystad

Datum:

ROERENDE ZAKEN

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

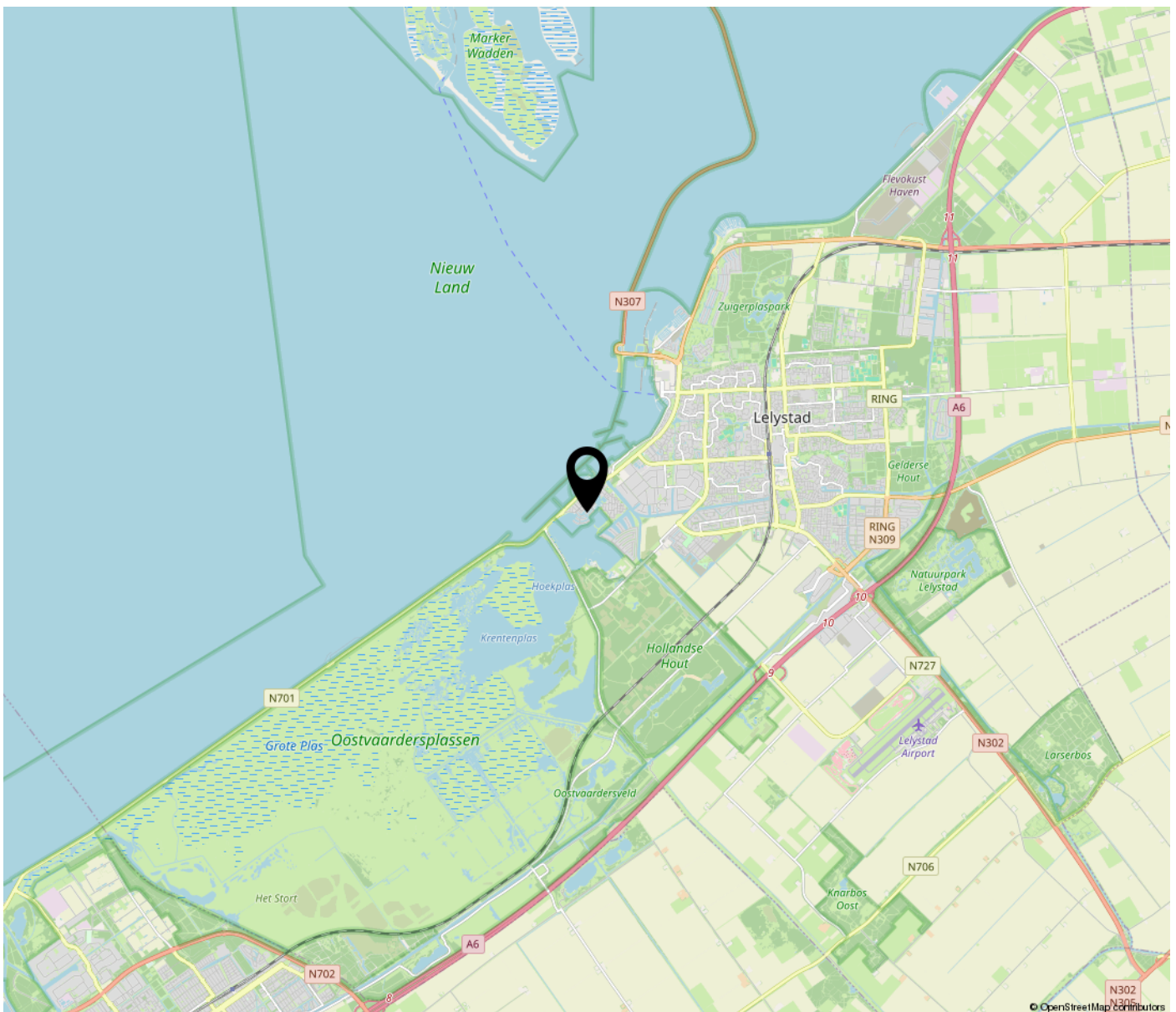
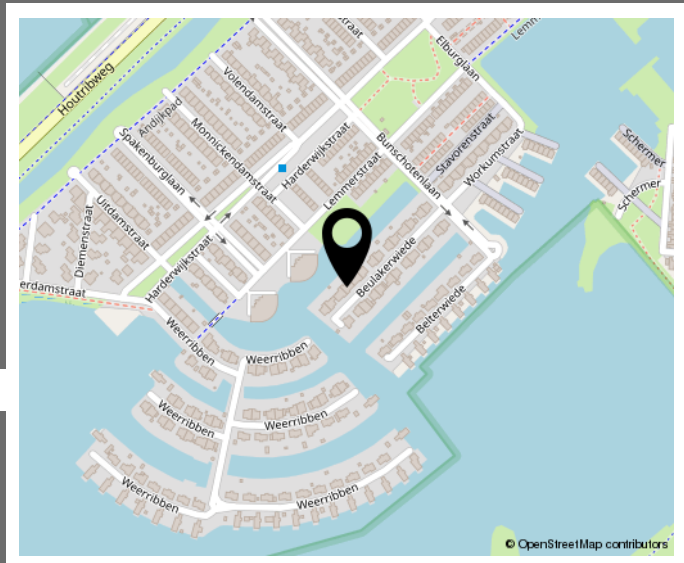



	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Warmwatervoorziening / CV:				
airco		X		
cv-ketel		X		
close-in-boiler		X		
thermostaat		X		
Electriciteitsvoorzieningen:				
zonnepanelen				X
laadpaal			X	
Keukenblok + kastjes:				
kastjes		X		
(Inbouw)apparatuur, te weten:				
koelkast		X		
vriezer		X		
vaatwasser		X		
oven		X		
magnetron		X		X
kokend waterkraan		X		
afzuigkap		X		
overig:				
In- / Opbouwverlichting:				
inbouwverlichting / dimmers / keuken		X		
inbouwverlichting / dimmers / overig		X		
opbouwverlichting		X		
Sanitaire voorzieningen:				
wastafels, aantal: 3		X		
badkameraccessoires		X		
toiletaccessoires		X		X
veiligheidsschakelaar wasautomaat		X		
(Losse) Kasten / Planken:				
losse kast(en), aantal: 2		X		
boeken- / legplanken				
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: cv-ketel, zonnepanelen) te weten:				
Overige zaken:				

LOCATIE OP DE KAART

WOON JIJ
BINNENKORT
OP DEZE
LOCATIE?

BEULAKERWIEDE 22, 8244 EG
LELYSTAD



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

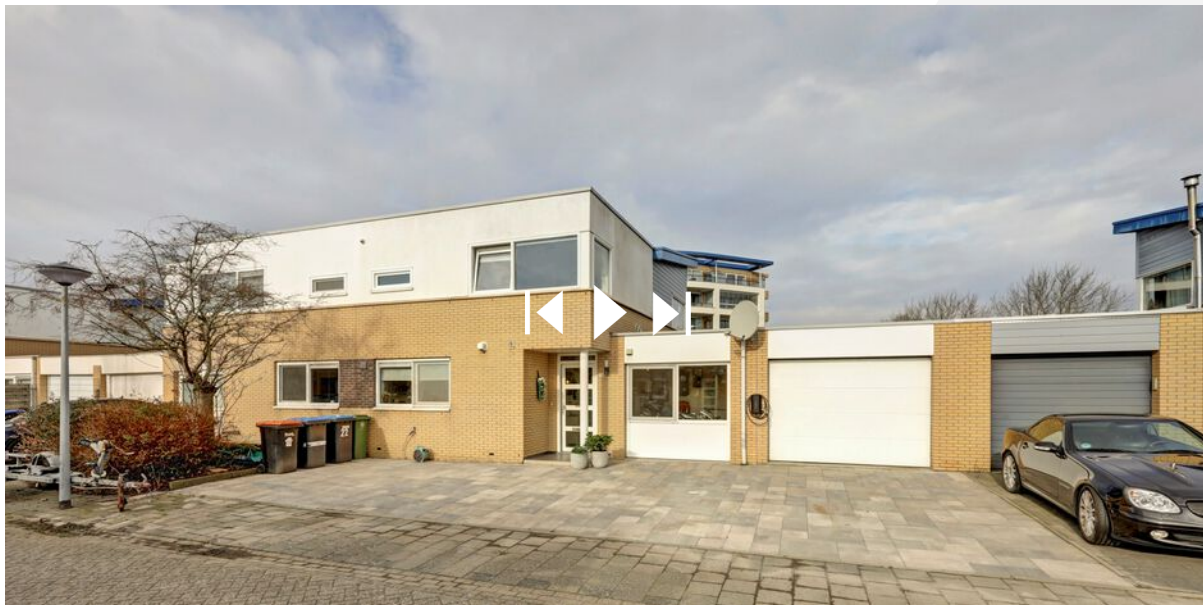
Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. Mondelinge overeenkomst is echter niet genoeg indien een consument een woning koopt. Een overeenkomst komt tot stand als een schriftelijk koopcontract door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

Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend.

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!



Beulakerwiede 22, 8244 EG Lelystad



**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

