



# Schitterende vrijstaande woning op mooie locatie



**FITISLAAN 38  
ZEEWOLDE**

**Vraagprijs € 925.000,-. K.K.**

# KENMERKEN

## ADRES

Fitislaan 38  
3893 JR  
Zeewolde

## WOONOPPERVLAKTE

161m<sup>2</sup>

## PERCELOPPERVLAKTE

520m<sup>2</sup>

## INHOUD WONING

610m<sup>3</sup>

## BOUWJAAR WONING

2007





**WELKOM BIJ  
FITISLAAN 38**



## OMSCHRIJVING

Een huis vertelt je veel over zijn eigenaren. Door het type woning, de locatie en vooral het afwerkingsniveau leer je vaak de bewoners al goed kennen. Nu is het geval dat onze opdrachtgevers, de verkopers, bijzonder ondernemende types zijn, die van aanpakken weten, alles onder controle willen hebben en uiterst perfectionistisch zijn.

Je raadt het al: jazeker, deze eigenschappen vertalen zich in deze mooie woning waar alles, echt alles in orde is. Deze eigenaren hebben de woning eigenhandig gebouwd en door de jaren heen gekoesterd en nu staat het huis gewillig te wachten op een nieuwe eigenaar die hopelijk de verwennerij voortzet.

Dit is niet alleen een mooie woning, maar staat deze ook nog eens op een fenomenale locatie: met een paar stappen sta je aan de rand van het bos én vaarwater!

Deze vrijstaande woning is voorzien van 4 slaapkamers, een garage, een carport, een bijkeuken, een overkapping en een tuinhuis.

Indeling:

De Fitislaan ligt aan de rand van de woonwijk met daarachter een uitgestrekt park, vaarwater en het bos. Dit geeft zoveel vrijheid in allerlei opzichten voor bijvoorbeeld sport en recreatie.

Op een prachtige hoekkavel van 520 m<sup>2</sup> staat dit fraaie woonhuis omgeven door een sierlijke tuin en fraaie erfafscheidingen in de vorm van muurtjes, sierhekken en een elektrisch bedienbare poort. Op eigen terrein kunnen met gemak 3 auto's staan waaronder 1 onder de carport.

In de hal ligt een fraaie natuurstenen vloer met vloerverwarming, die helemaal is doorgelegd naar de woonkamer en de keuken. Via de hal is er toegang tot het toilet en de 1e etage.

De woonkamer is een heerlijke ruimte om te verblijven, dankzij de enorme hoeveelheid licht die binnenvalt. De gashaard voegt niet alleen knusse warmte toe, maar creëert ook een sfeervolle sfeer in deze living. De en-suite deuren zorgen voor een mooie verbinding met de leefkeuken. Deze keuken beschikt over een schuifpui naar de tuin en over de nodige inbouwapparatuur zoals een 5-pits gaskookplaat, een afzuigschouw, een oven, een magnetron, een koelkast en een vaatwasser.

Aangrenzend zijn de bijkeuken en de garage. Zelfs de garage is luxe afgewerkt met o.a. een gesealde siergrindvloer, een kastenwand en een elektrisch bedienbare sectionale deur.

Het is mogelijk om van deze ruimte een slaapkamer te maken, met een eigen badkamer. Dan zou een deel van de garage moeten worden opgeofferd om zo een levensloopbestendige woning te maken.

#### 1e Verdieping:

Op de 1e verdieping zijn 4 slaapkamers, een strijkkamer en de badkamer. Op de overloop is een airco die de hele verdieping heerlijk koel houdt. Alle slaapkamers beschikken over vaste kasten. De badkamer is van alle gemakken voorzien en beschikt over een ligbad, een douchecabine, een wastafelmeubel, een vrijhangend closet en een designradiator.

#### 2e Verdieping:

Via een vlizotrap kom je op een ruime vliering waar veel praktische bergruimte is.

#### Tuin:

Wat een prachtige tuin! Je bent hier omgeven door een met veel passie aangelegde tuin met daarin o.a. een tuinhuis en een overkapping met heater. Een heerlijk terras, een perfect aangelegde grasmat en diverse borders maken deze tuin een genot om je vrije tijd in door te brengen.

#### Kenmerken:

- Bouwjaar woning 2007
- Woonoppervlakte ca. 161 m<sup>2</sup>
- Garage ca. 21 m<sup>2</sup>
- Inhoud woonhuis ca. 610 m<sup>3</sup>
- Berging ca. 7 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte is 520 m<sup>2</sup>
- De Cv-ketel is van het merk Nefit met het bouwjaar 2007.
- Dit huis is voorzien van een alarminstallatie, een camerabeveiligingssysteem en een intercom + afstandsbediening op het hekwerk.
- Op het dak zijn 21 zonnepanelen.
- De woning is traditioneel gebouwd, is zeer goed geïsoleerd en o.a. voorzien van 28 mm redcederhouten overstekken en boei-delen.
- De laatste 2 jaar is alles binnen en buitenom geschilderd.
- Energielabel klasse: A











































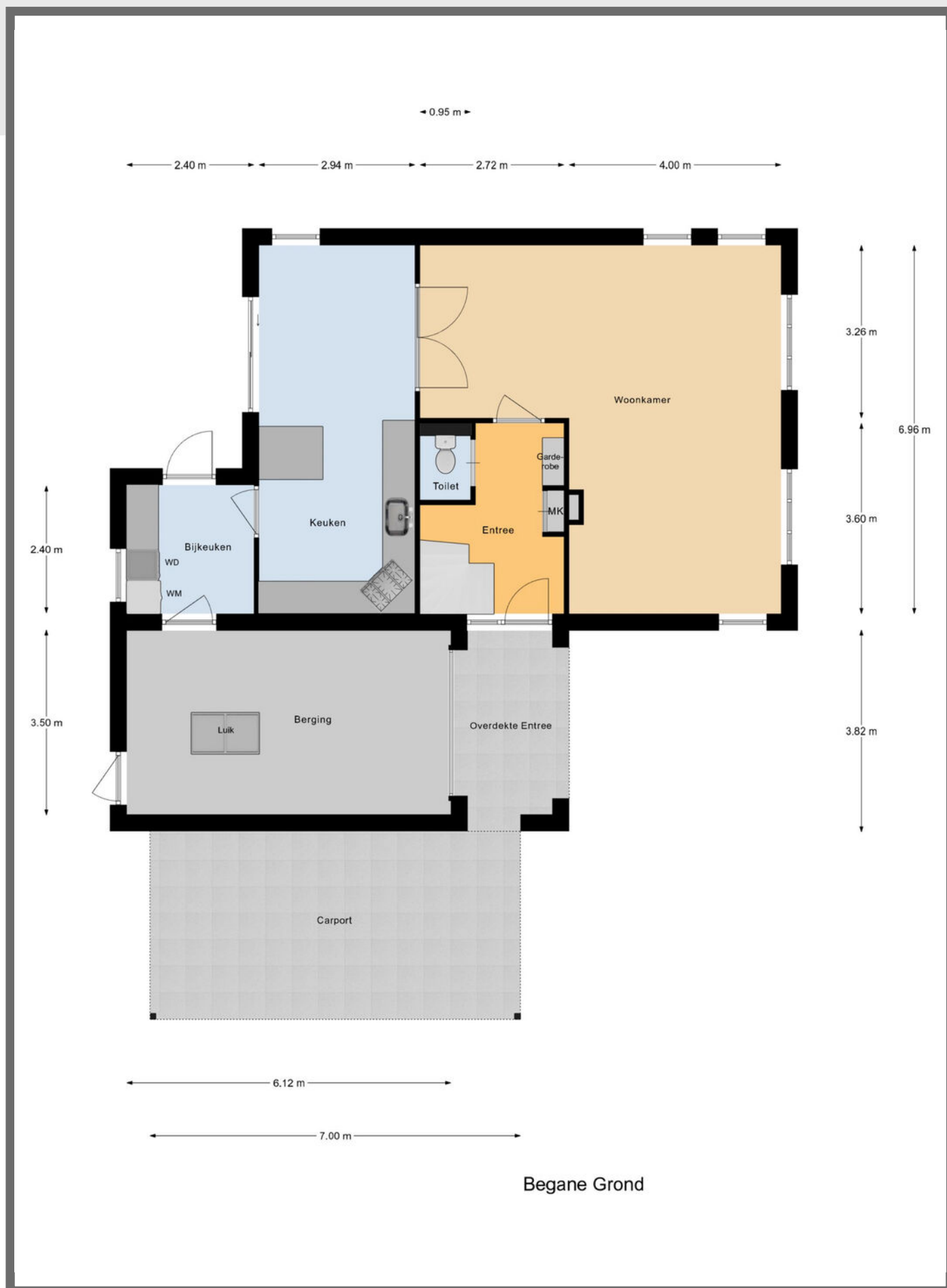








# PLATTEGROND



Begane Grond

# PLATTEGROND



Verdieping

# PLATTEGROND

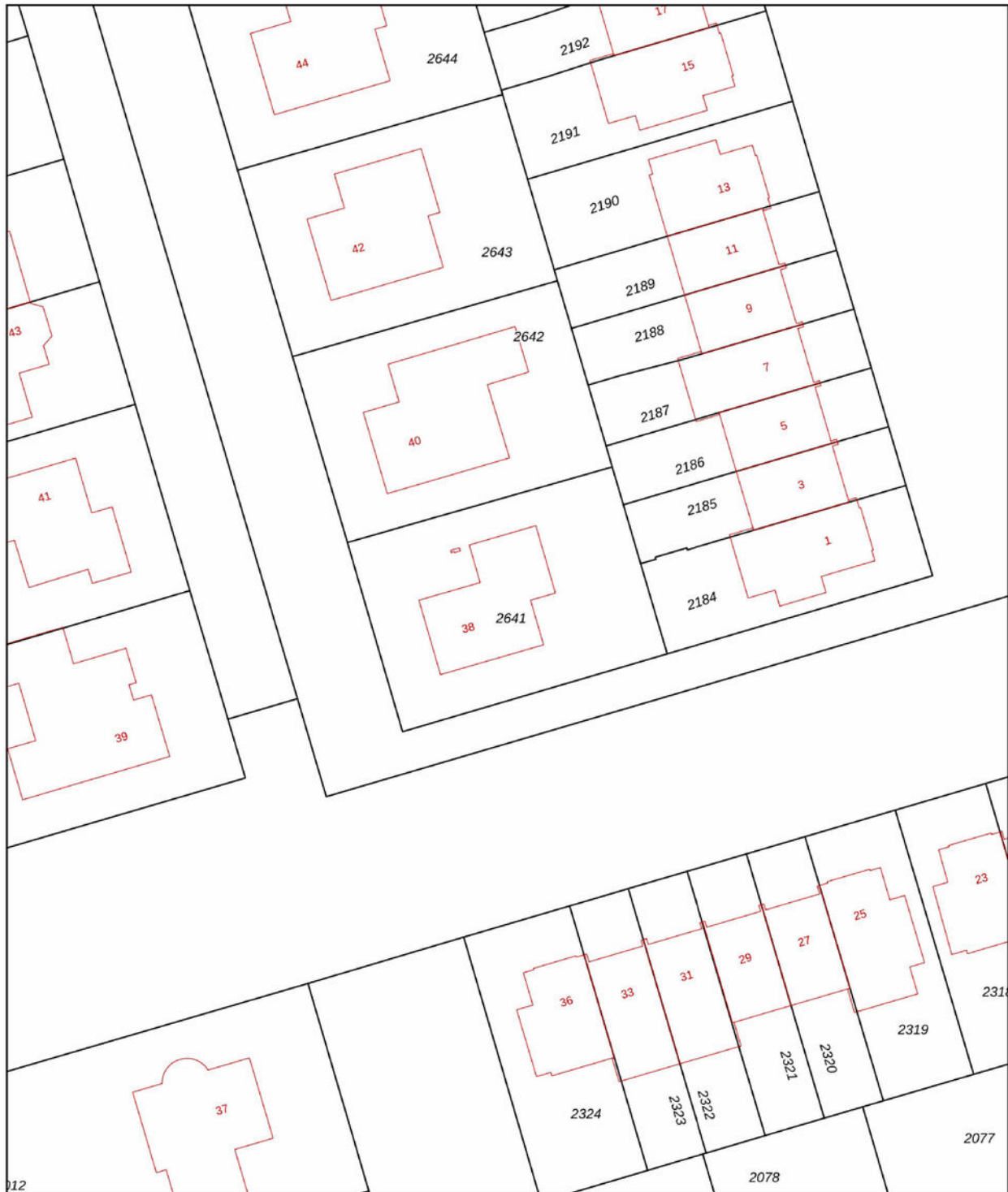



Begane Grond Tuin

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: DAM Taxaties B.V.



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zeewolde Sectie E Perceel 2641</p> <p>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.</p>	
--	--	---

### 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:	Fitislaan 38 3893 JR Zeewolde
2. Bouwjaar:	2007
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, keukenapparatuur)	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?  b) Wanneer is het schilderwerk buitenzijde voor het laatst uitgevoerd?	ja : vloetter w.c. Beneden.  vorig jaar.
9. Zijn er verbeteringen/vernieuwingen uitgevoerd (bijv. uitbouw, nieuwe dakbedekking, nieuwe CV- ketel, kozijnen, badkamer of keuken)? Zo ja, welke en wanneer?	nee

<p>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.).</p>	<p>nee</p>
<p>11. Bent u bekend met eventuele grondverontreiniging van uw perceel of in de omgeving?</p>	<p>nee</p>
<p>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?</p>	<p>nee</p>
<p>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.</p>	<p>nee</p>
<p>14. a) Rusten er op uw onroerend goed bijzondere bepalingen (bijv. erfdienstbaarheden zoals overpad e.d., kettingbedingen/ kwalitatieve rechten of verplichtingen/ mandeligheden) ?</p>	<p>nee</p>
<p>b) Is er een optierecht of een eerste recht van koop verleend? Zo ja, aan wie?</p>	<p>nee .</p>
<p>15. Wat is het merk en het bouwjaar van de Cv-ketel en of de warmtepomp en of de andere installaties?</p>	<p>Nefit                      2007</p>
<p>16. Zijn er nadat u het pand in eigendom heeft gekregen, nog andere overeenkomsten inzake het pand gesloten?</p>	<p>nee</p>
<p>17. Zijn er inzake het pand geschillen of procedures met burens of anderen geweest of gaande?</p>	<p>nee</p>
<p>18. Zijn er nog lopende garanties op uw onroerend goed of apparatuur overdraagbaar aan koper? (Bijv. GIW-garantie of dakbedekking) Zo ja, welke?</p>	<p>nee</p>

<p>19. Hoe is de gezinssamenstelling van de buren links/rechts/achter? (vanaf straatzijde gezien)</p>	<p>Links: Gezin met 2 kinderen Achter: Joudier echt paar + Gezin</p>
<p>20. Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving? (Bijv. geluidsoverlast buren of omgeving, stankoverlast, verkeersoverlast etc.)</p>	<p>nee</p>
<p>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).</p>	<p>nee</p>
<p>22. Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op het perceel?</p>	<p>nee</p>
<p>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?</p>	<p>nee nee.</p>
<p>24. a) Wat is de WOZ- waarde? b) Wat zijn de vaste lasten betreffende:</p>	<p>729.000 per datum: 1-1-2025          Gas : € + 270,- per maand          Electra : € - 2,16 per maand          Water : € + 62,- per maand          Stadsverwarming: € per maand          Onroerende zaakbelasting : € 930,- PJ          Rioolrechten : € 146,- PJ          Waterschapslasten : € 61,72 pm.</p>
<p>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?</p>	<p>nee.  € per        Naam: Adres:</p>

	Telefoon:
26. Hoe is uw pand geïsoleerd?	Hoofdbouw:                      Uitbouw:  Dak : Geïsoleerde dakplaten. Muur : Steen w.o.v. Vloer : Piepschuim. 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: mij Rechts: mij Achter: mij
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.
35. Is u verder nog informatie bekend die voor een koper mogelijk van belang is bij zijn beslissing over de aankoop en prijsbepaling?	Zeer fijne bouw met alles in de bouw.

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: Fitislaan 38

Datum:

### ROERENDE ZAKEN

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

1

Paraaf verkoper:

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
<b>Warmwatervoorziening / CV:</b>				
airco			X	
cv-ketel			X	
close-in-boiler			X	X
thermostaat			X	
<b>Electriciteitsvoorzieningen:</b>				
zonnepanelen			X	
laadpaal				X
<b>Keukenblok + kastjes:</b>				
kastjes			X	
<b>(Inbouw)apparatuur, te weten:</b>				
koelkast			X	
vriezer				X
vaatwasser			X	
oven			X	
magnetron			X	
kokend waterkraan				X
afzuigkap			X	
overig:				
<b>In- / Opbouwverlichting:</b>				
inbouwverlichting / dimmers / keuken			X	
inbouwverlichting / dimmers / overig			X	
opbouwverlichting			X	
<b>Sanitaire voorzieningen:</b>				
wastafels, aantal: 1			X	
badkameraccessoires			X	
toiletaccessoires			X	
veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
<b>(Losse) Kasten / Planken:</b>				
losse kast(en), aantal: ___				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:				
<del>inbouw/maatwerk kasten.</del>				
Overige zaken:				
inbouw/maatwerk kasten.				

Paraaf koper:

**RUIMTE VOOR UW 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.

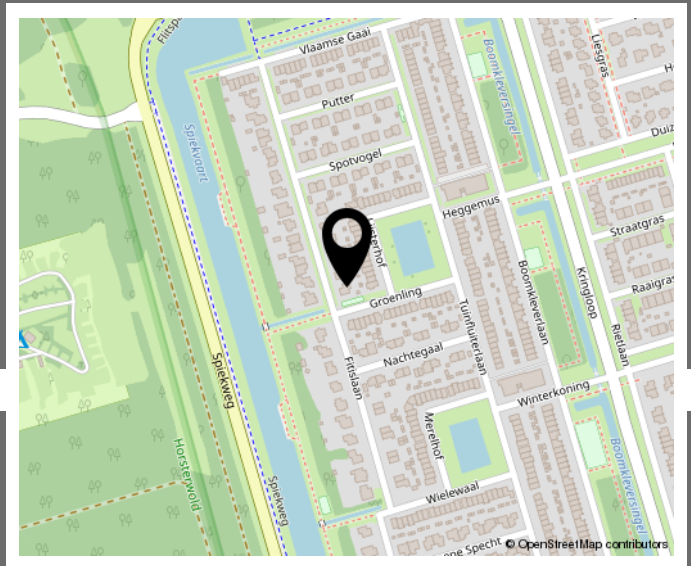
## **Overeenkomst**

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.

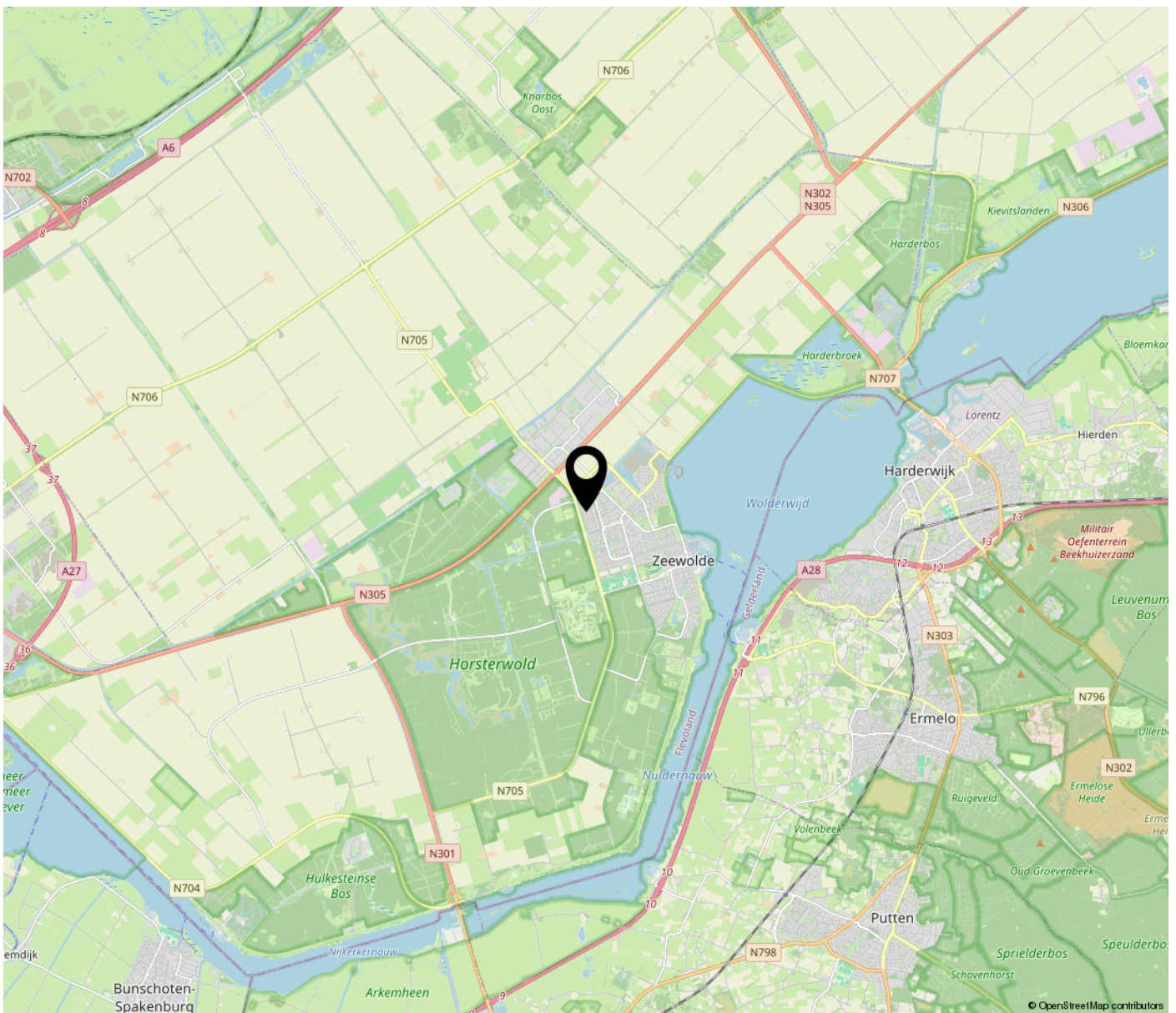
Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend.

# LOCATIE OP DE KAART

WOON JIJ  
BINNENKORT  
OP DEZE  
LOCATIE?



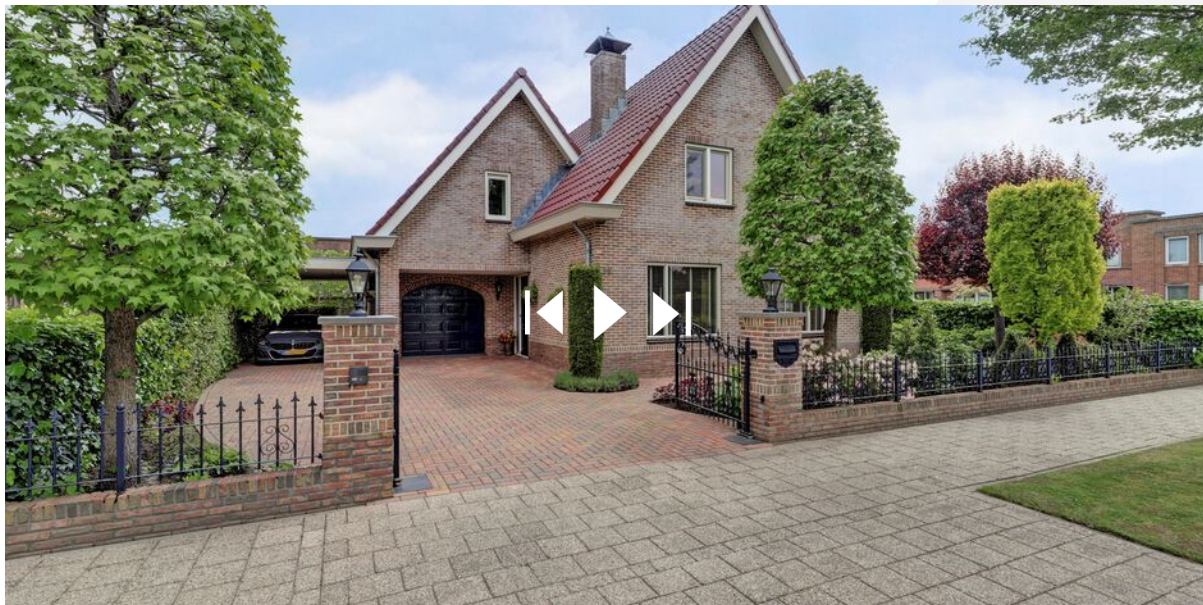
FITISLAAN 38  
ZEEWOLDE



# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

**DAM**  
VASTGOED

Fitislaan 38, Zeewolde



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



[www.damvastgoed.nl](http://www.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

**DAM**  
VASTGOED