



Informatiebrochure

**Ooievaarsweg 9 ZEEWOLDE**

vastgoed  
in't groen



# VSO makelaars presenteert:

---

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld.  
Voor de juistheid van deze informatie kan door VSO makelaars & taxateurs echter geen aansprakelijkheid worden  
aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie en tekeningen in deze brochure enig recht worden ontleend.



## In het kort

### Adres

Ooievaarsweg 9  
3897LG ZEEWOLDE

### Kadastrale gegevens

Zeewolde, R, nr. 159 (groot: 1.335m<sup>2</sup>)  
Zeewolde, R, nr. 278 (groot: 9.408m<sup>2</sup>)

### Metrage

Inhoud:  
Woonoppervlakte: 243m<sup>2</sup>  
Bedrijfsgebouw: 948m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 10.743m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1984

### Bijzonderheden

- De garage bij de woning is momenteel in gebruik als tuinkamer.
- De keuken is onlangs gerenoveerd.
- Het perceel bevat een rijbak met houten omleuning, verlichting, zandvloer en drainage.
- Zeer geschikt voor paardenliefhebbers.
- Er is een prachtige, nette vijver in de voortuin.

---

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door VSO makelaars & taxateurs echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie en tekeningen in deze brochure enig recht worden ontleend.





A scenic view of a rural property in Flevoland. The image shows a white house with a dark roof and a window, a wooden barn, a green lawn, and a pond. The sky is blue with some clouds. A green semi-transparent box is overlaid on the image, containing the text.

Een parel in het  
landelijk gebied  
van Flevoland.  
Rust en ruimte.

vastgoed  
in't groen

## **Te koop aangeboden:**

VSO makelaars en taxateurs biedt aan: een groene oase van rust en ruimte in Flevoland op steenworp afstand van Zeewolde, Almere en Lelystad.

Aan de Ooievaardersweg 9 in Zeewolde wordt een voormalig bedrijfserf van een akkerbouwbedrijf aangeboden, bestaande uit een ruime vrijstaande woning met bijbehorende akkerbouwschuur. Dit object biedt volop mogelijkheden voor zowel wonen als werken in het buitengebied en is dankzij de aanwezige rijbak en paardenboxen ook uitermate geschikt voor liefhebbers van paarden. Gelegen op een perceel van ruim 1 hectare, geniet u hier van rust, ruimte en een prachtig uitzicht over de omliggende landerijen.

De tuin rondom de woning is een groene oase van rust. De fraaie vijver in de voortuin vormt een sfeervol middelpunt en wordt omringd door een keurig gazon. Dankzij de ruime opzet en de natuurlijke elementen is deze tuin niet alleen een lust voor het oog, maar ook een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven!

### **De woning**

De royale woning is gebouwd in 1984 en heeft een woonoppervlakte van 243 m<sup>2</sup>. De woning is opgetrokken uit betonsteen en voorzien van karakteristieke donkerblauwe hardhouten panelen aan de voorzijde. De fraaie voortuin met een verzorgde vijver draagt bij aan de charmante uitstraling van het geheel.

De fundering van de woning rust op palen. De muurconstructie is gemetseld en geïsoleerd in 1984. De vloerconstructie is gemaakt van beton en is deels geïsoleerd. De dakbedekking bestaat uit zwarte dakpannen. De houten kozijnen van de woning bevatten dubbel glas. De woning is grotendeels voorzien van vloerverwarming en biedt mogelijkheid 5 tot 6 slaapkamers te realiseren

### **Het bedrijfsgebouw**

De fundering van het bedrijfsgebouw rust op palen. De muurconstructie bestaat uit beton met houten topgevels. De vloerconstructie bestaat uit klinkers en betonplaten. Het dak bestaat uit golfplaten. De buitenkant van het dak is omgeven door spanten.

Indeling bedrijfsgebouw: werkplaats, gewasbeschermingsmiddelen-kast, schaftlokaal, toilet, twee paardenboxen.

In de schuur bevinden elementen die van asbest zijn voorzien waaronder het dak.

De schuur is toegankelijk via twee roldeuren, loopdeur en schuifdeur en biedt voldoende opslag- en werkruimte.

### **Buitenterrein en rijbak**

Het erf is grotendeels verhard met beton en klinkers en beschikt naast de akkerbouwschuur over een paardenrijbak. De rijbak heeft een houten omheining, verlichting, zandvloer en drainage.



## Locatie & bereikbaarheid

Dit object is gelegen in het agrarische buitengebied van Zeewolde, op de vruchtbare zeekleigronden van Zuidelijk Flevoland. De centrale ligging zorgt voor een goede ontsluiting richting de A27 en A28, waardoor steden als Almere, Lelystad, Amsterdam en Utrecht goed bereikbaar zijn.

Voor dagelijkse voorzieningen kunt u terecht in Zeewolde, Lelystad of Almere, beide op korte rijafstand. Ook Amsterdam is niet ver rijden. Almere biedt daarnaast een treinstation, diverse horecagelegenheden, onderwijsinstellingen en medische voorzieningen. De Oostvaardersplassen ligt op 4 km afstand.

## Bestemmingsplan

Buitengebied 2016

Besluitnummer: R09S008 /z160024520

Vastgesteld 29-09-2016

Bestemming: Agrarisch

## Kadastrale gegevens

Zeewolde, R, 159 Eigendom belast met Zakelijk recht en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel.

Zeewolde R, 278 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel.

Zeewolde, R, 159, Groot 00 hectare, 13 are en 35 centiare met een perceelomtrek van 148 meter.

Zeewolde, R, 278, Groot 00 hectare, 94 are en 08 centiare met een perceelomtrek van 507 meter.

Totale grootte: 10.743 m<sup>2</sup> ofwel 1 hectare, 07 are en 43 centiare

## Recht van overpad

Ten behoeve van het resterende aan de Staat in eigendom verblijvende perceel kadastraal bekend gemeente Zeewolde sectie R nummer 163 gedeeltelijk heerst een erfdienstbaarheid van overweg om via de bestaande dam, welke het heersende erf scheidt van de Ooievaardersweg, te komen van en te gaan naar de Ooievaardersweg.

## Bijzonderheden

- De windmolens die in de omgeving van het object staan worden eind 2026 verwijderd.

## Interesse?

Deze prachtige woning met bedrijfsgebouw biedt een unieke kans voor liefhebbers van landelijk wonen en werken. Bent u benieuwd naar de mogelijkheden? Neem contact op voor meer informatie of een bezichtiging!















**Indeling woonhuis**

Bij binnenkomst via de voordeur betreedt u de ruime hal, die toegang biedt tot de lichte woonkamer. De woonkamer is voorzien van Noorse leisteen, wat zorgt voor een moderne uitstraling. De open haard vormt een sfeervol middelpunt en maakt de ruimte tot een warme en gezellige plek.













Aangrenzend bevindt zich de woonkeuken, bevindt zich een nette keuken. Deze is niet alleen modern en goed onderhouden, maar biedt ook een prettige ruimte om te koken en te dineren. Vanuit de keuken bereikt u de bijkeuken, die eveneens recent vernieuwd is en extra opbergruimte voor huishoudelijke apparatuur biedt.













## De indeling

Verder beschikt de begane grond over een kantoor. Daarnaast vindt u hier een ruime slaapkamer en een nette badkamer met toilet, wat deze woning ook geschikt maakt voor gelijkvloers wonen. Ook biedt de benedenverdieping nog een bergruimte.













Op de eerste verdieping leidt de overloop naar drie ruime slaapkamers, die voldoende mogelijkheden bieden voor een comfortabele inrichting. Op deze verdieping is de mogelijkheid om een vierde slaapkamer te realiseren. Daarnaast is er een tweede badkamer met toilet en douche, waardoor deze verdieping ideaal is voor een groter gezin of gasten.













De garage is omgebouwd tot tuinkamer waar je kunt sporten en relaxen. Boven deze ruimte bevindt zich een bergzolder hier kan ook een extra slaapkamer worden gerealiseerd.

















## Indeling bedrijfsgebouw

De grote akkerbouwschuur biedt volop ruimte en flexibiliteit voor uiteenlopende doeleinden, van agrarisch gebruik tot opslag en werkplaats. Dankzij de ruime opzet en praktische toegankelijkheid is het eenvoudig om voertuigen, machines en materialen te stallen. De solide constructie en functionele indeling maken het een waardevolle aanvulling op het erf, klaar voor toekomstig gebruik! In deze schuur staan paardenboxen. De paardenboxen zijn extra zwaar uitgevoerd.



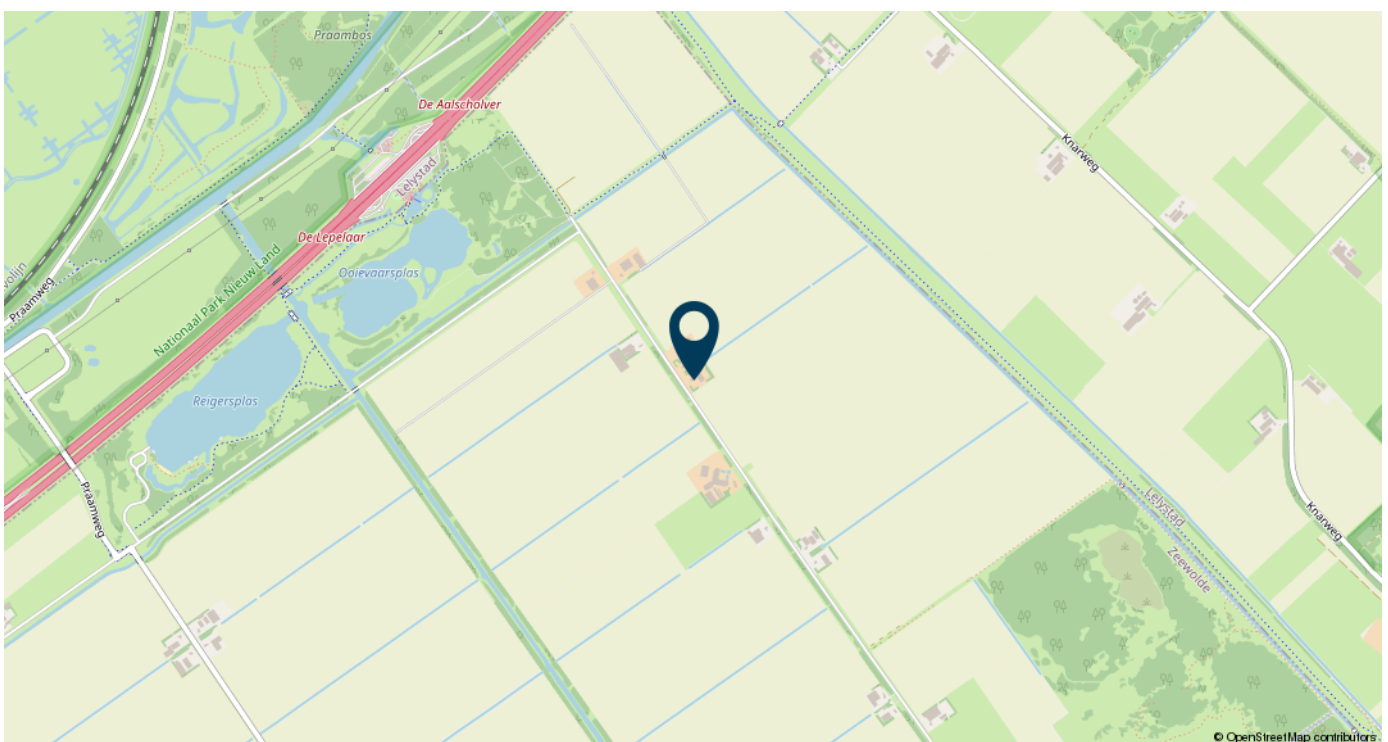
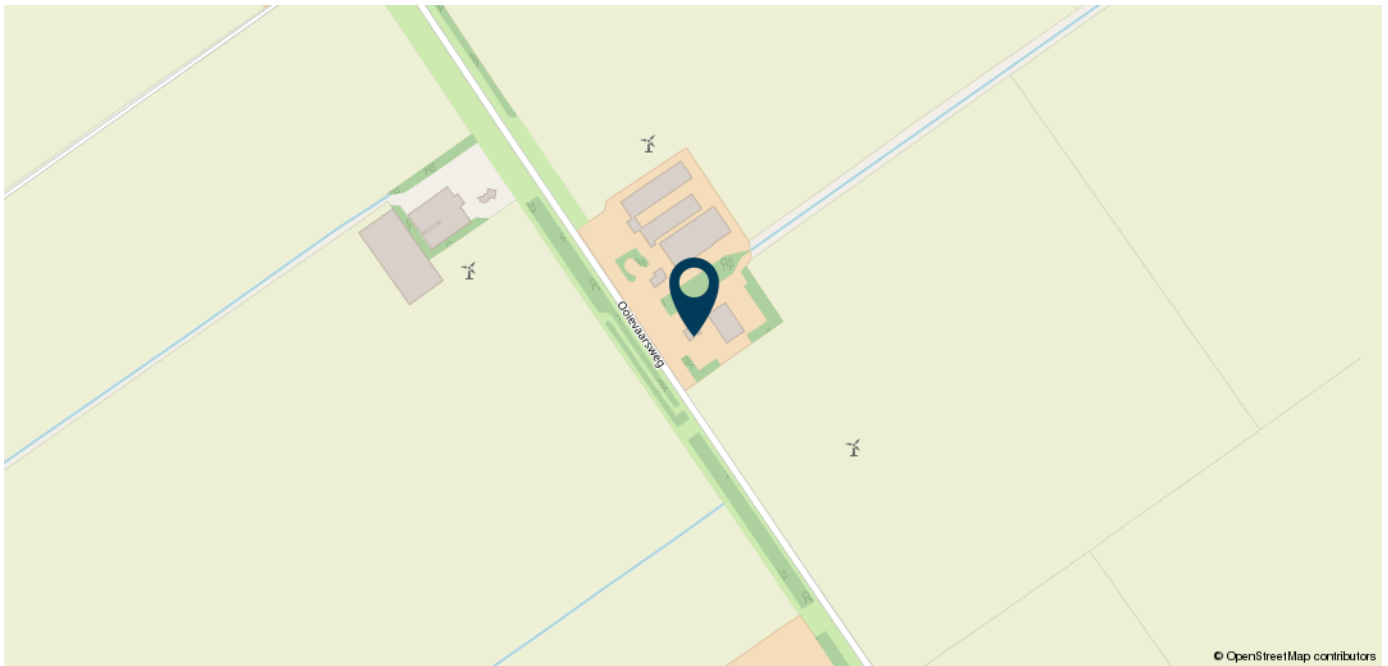















Kadastrale kaart

Uw referentie: JWS



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Zeewolde</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 278</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>	
--	---	---

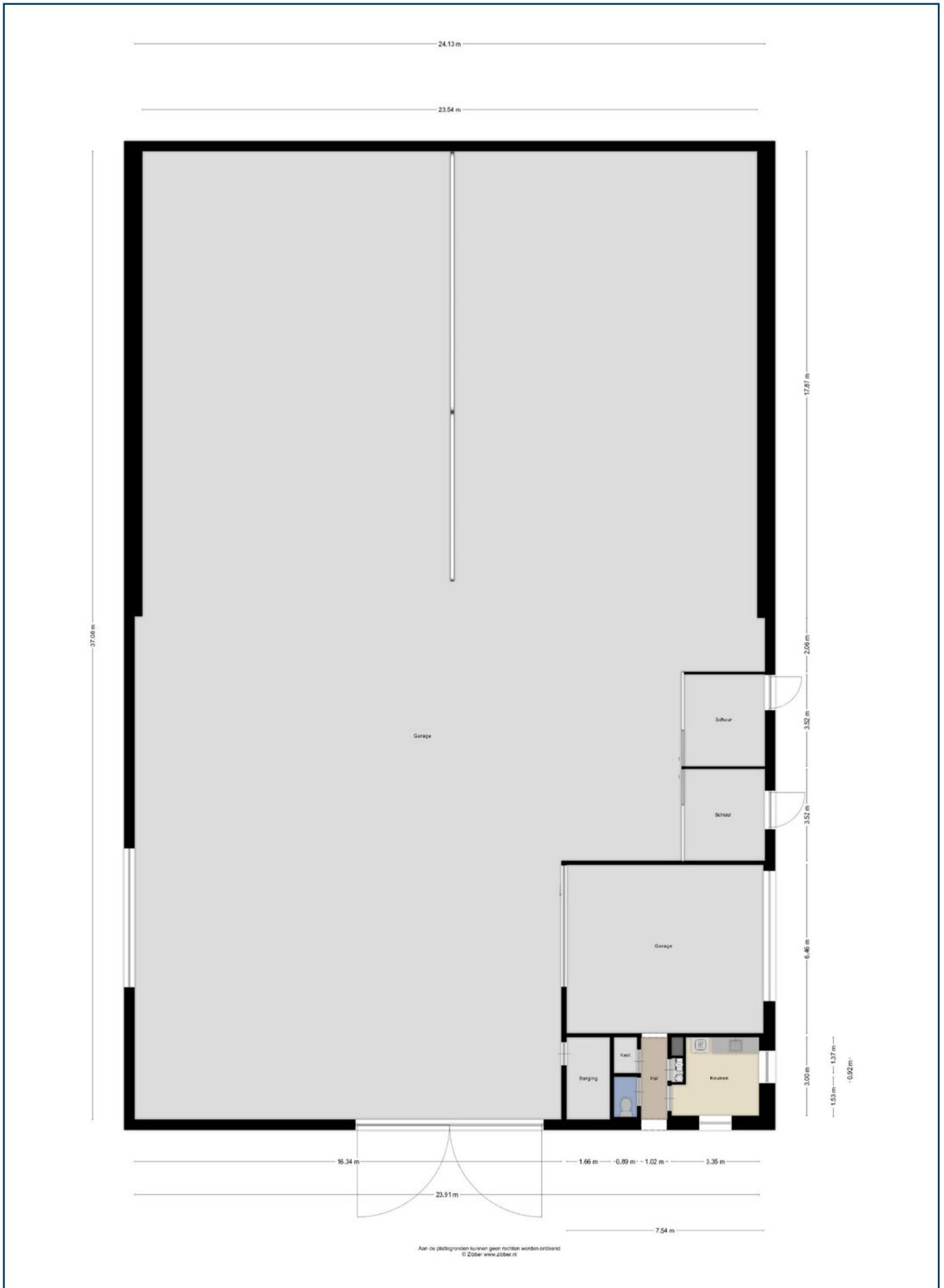




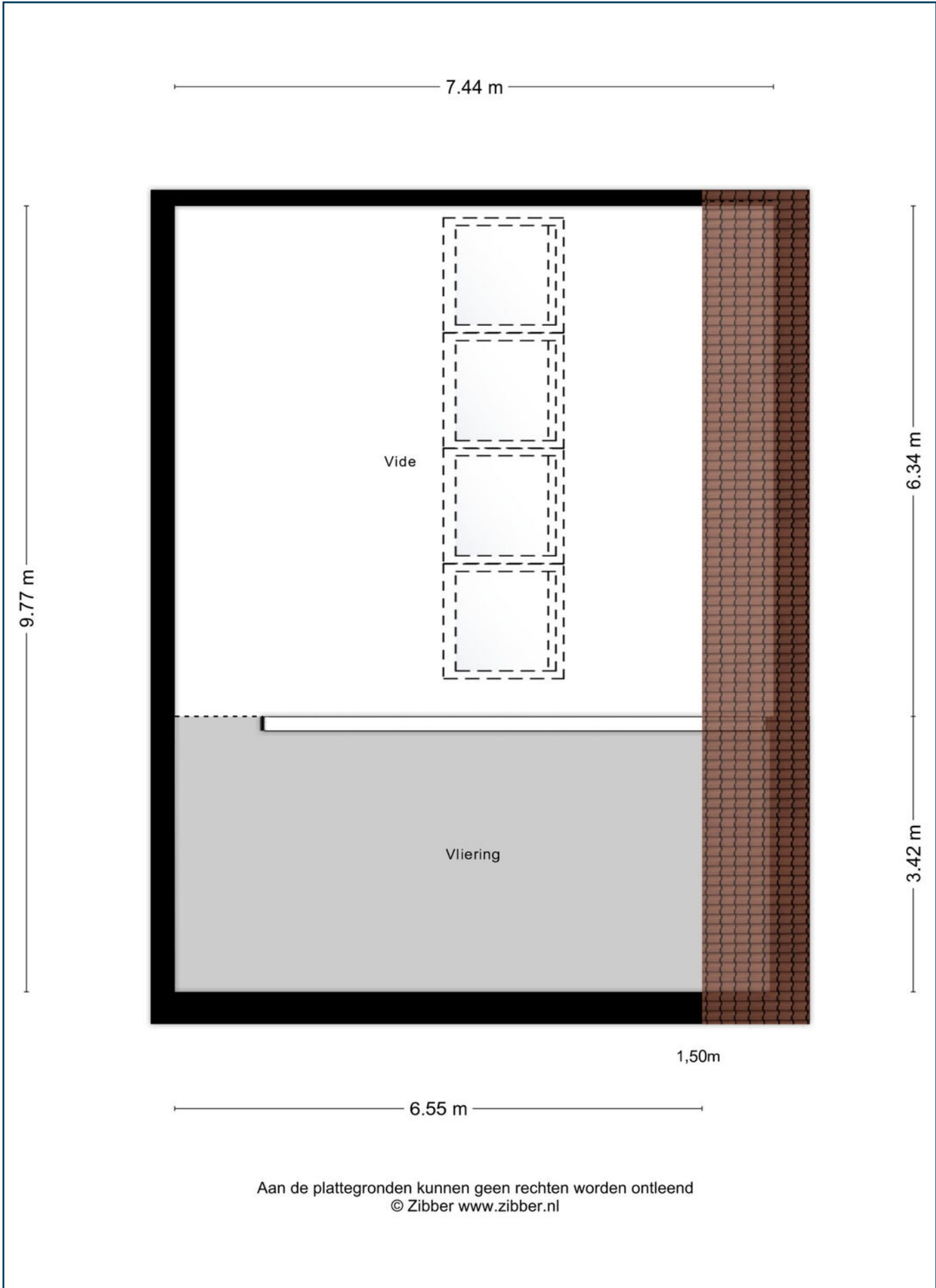












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



EnergieLabel woningen

Registratienummer  
418710582

Datum registratie  
06-02-2025

Geldig tot  
04-02-2035

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+
5 Ramen		+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Ooievaarsweg 9  
3897LG Zeewolde  
BAG-ID: 0050010000372348

Detailaanduiding

Bouwjaar 1981  
Compactheid 2,17  
Vloeroppervlakte 203m<sup>2</sup>

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

M.W.V. Hak

Examennummer

6087.6588.8136

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijffnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)



**Wij staan graag voor u klaar!**

Hieronder vindt u onze gegevens nog even op een rij:



**Jan Willem Schutte RT**  
Beëdigd taxateur o.z.

M 06 30 95 89 91  
E [jw.schutte@vsomakelaars.nl](mailto:jw.schutte@vsomakelaars.nl)

[www.vsomakelaars.nl](http://www.vsomakelaars.nl) | [info@vsomakelaars.nl](mailto:info@vsomakelaars.nl) | 0321 318 318

vastgoed  
in't groen



Scan voor mijn gegevens



vastgoed  
in't groen

Een uitgestrekt werkgebied  
met een duidelijke focus

vastgoed  
in't groen











Lydia



Mark



Anja



Willy



Peter



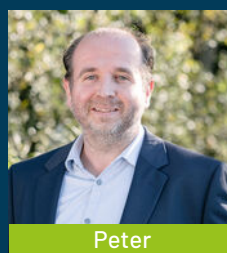
Gerrit



Jolein



Kyra



Peter



Jan Willem



Herbert



Wij staan voor u klaar bij  
aankoop, verkoop en taxaties.



Marco



Johan



Wina



Davine



Isa



Moniek



Thijs



Janny



Monique



Herbert



Gerard





**VSO** makelaars

## Het verbinden van mensen en vastgoed, dat is wat wij het liefst doen!

Wij zijn ervan overtuigd dat VSO makelaars de beste keuze is voor u. We zetten de redenen op een rij:

### Specialisten

Na ruim drie decennia werken de mensen van VSO nog elke dag met hart en ziel aan het samenbrengen van mensen en vastgoed. De specialisaties van de makelaars en taxateurs zijn zeer divers.

Bij complexe vraagstukken omtrent vastgoed in verschillende segmenten, financieringen, bestemmingen, fiscaliteiten en het beleggen van vrijgekomen vermogen mag de klant rekenen op ervaring, deskundigheid en ruime kennis van een team van professionals.

### De juiste mensen op de juiste plek

VSO makelaars is een netwerk van teams met specialistische kennis. U kunt rekenen op professionele makelaars, taxateurs en vastgoedadviseurs die worden ondersteund door professionele marketeers en commerciële binnendienst. Ook hypotheekadvies valt onder onze expertises.

### Drie segmenten

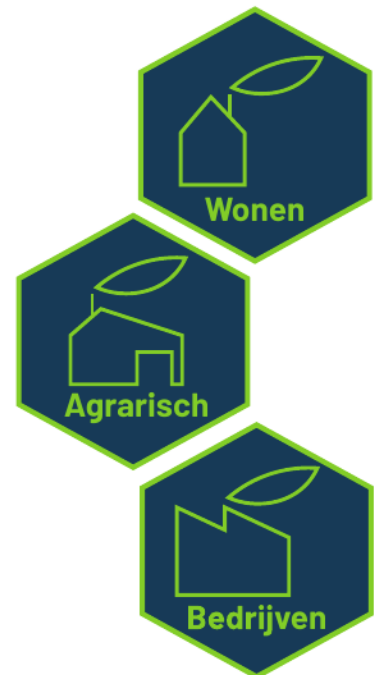
Ons team adviseert, taxeert en bemiddelt bij de aan- en verkoop en huur- en verhuur van (landelijk) wonen, agrarisch vastgoed en bedrijfsmatig vastgoed. De naam VSO is veelzeggend en staat voor: Veelzijdig in Specialistisch Onroerend goed.

### Groot netwerk

VSO makelaars heeft een zeer uitgebreid netwerk waarmee we direct toegang hebben tot potentiële kopers, hiermee hebben we een groot bereik. Ons uitgestrekte werkgebied met vestigingen op zeven locaties maakt ons niet alleen lokaal, maar ook regionaal sterk.

### Vastgoed in 't groen

Onze slogan *Vastgoed in 't groen* verradt het al: VSO makelaars heeft een uitgestrekt werkgebied met een duidelijke focus. VSO makelaars is 35 jaar geleden begonnen als agrarische makelaardij en heeft zich ontwikkeld tot een *full service organisatie* met een voorliefde voor het hogere segment in het groene deel van Nederland. Ook is *Vastgoed in 't groen* een knipoog naar de duurzame en maatschappelijk betrokken organisatie die wij graag willen zijn.



Een uitgestrekt werkgebied  
met een duidelijke focus



**Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als 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 bezichtigen als men in onderhandeling is?**

De makelaar mag doorgaan met bezichtigen tot het moment dat de koop is gesloten. De makelaar is wel verplicht te melden dat de verkopende partij in onderhandeling is.

**Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. De verkoper kan ook besluiten de vraagprijs te verhogen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen.

**Wat is een bankgarantie / waarborgsom?**

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper is het gebruikelijk om overeen te komen, dat de koper na het tot stand komen van de koopovereenkomst een bankgarantie stelt voor een bedrag van 10% van de koopsom. Het gaat daarbij om een verklaring van de bank waarin wordt gegarandeerd dat de bank dit bedrag zal uitkeren indien de koper zijn verplichtingen niet zal nakomen. In plaats van een bankgarantie te stellen kan de koper een waarborgsom storten. Het is gebruikelijk en verstandig om een eventuele waarborgsom te storten bij de notaris. Als de koper als consument koopt, mag de waarborgsom of de bankgarantie op grond van de wet vaak niet hoger zijn dan 10% van de koopsom.

**Wat zijn ontbindende voorwaarden?**

Geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop te annuleren.

Deze informatie is met zorg samengesteld, voor de juistheid daarvan kan echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Alle opgegeven afmetingen zijn indicatief. Deze informatie dient slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden en kan derhalve niet worden beschouwd als een aanbod of offerte.



## De specialist in dorpen en buitengebied

### Waarom VSO?

- Meer aandacht voor de klant
- Ons werkgebied is groot en ons netwerk uitgebreid, wij weten mensen uit heel Nederland te interesseren
- Mailbestand van potentiële gegadigden

Blijf op de hoogte met onze nieuwsbrief

U kunt zich aanmelden per segment waar u geïnteresseerd in bent.



Neem contact met ons op: 088 - 3 180 180

#### VESTIGING BARNEVELD

Harselaarseweg 2  
3771 MB Barneveld  
T 0342 42 47 71

#### VESTIGING DRONTEN

De Bolder 2  
8251 KC Dronten  
T 0321 318 318

#### VESTIGING EMMELOORD

Noordzijde 2-A  
8302 GL Emmeloord  
T 0527 20 33 55

#### VESTIGING ALMERE

Bolderweg 1  
1332 AX Almere  
T 036 30 30 938

#### VESTIGING KAMPEN

IJsselkade 47  
8261 AE Kampen  
T 038 34 46 404

#### VESTIGING APELDOORN

Laan van het  
Omniversum 16  
7324 BM Apeldoorn

#### VESTIGING HEERENVEEN

Abe Lenstra Boulevard 50  
8448 JB Heerenveen

#### VESTIGING AMERSFOORT

Larikslaan 14  
3833 AM Leusden  
T 033-20 30642



**VSO**

vastgoed  
in't groen