



**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Dukaatpassage 145  
8232 GE Lelystad  
€ 299.000 k.k.**

Deze woning wordt  
aangeboden door:



**De Huizenbemiddelaar  
Lelystad**

Minervaweg 5  
8239 DL Lelystad

welkom@dehuizenbemiddelaar.nl  
085 0220073



## Kenmerken Dukaatpassage 145



Woonoppervlakte: 80 m<sup>2</sup>



Inhoud: 264 m<sup>3</sup>



Bouwjaar: 1982



Aantal kamers: 3



Soort woning: bovenwoning



Vraagprijs: € 299.000 k.k.





## Omschrijving Dukaatpassage 145

\*Scroll down for English\*

Deze woning wordt aangeboden met een bieden vanaf prijs.

Dukaatpassage 145 Lelystad, een modern afgewerkt appartement met twee ruime terrassen en eigen parkeerplaats.

Midden in het stadscentrum van Lelystad ligt dit ruime en modern afgewerkte driekamerappartement met een woonoppervlakte van 80 m<sup>2</sup>. Dit appartement beschikt over twee royale slaapkamers, een moderne open keuken, en een ruime woonkamer met grote raampartijen voor optimaal daglicht. Uniek aan deze woning zijn de twee grote terrassen aan weerszijden, waardoor je op elk moment van de dag een fijne buitenruimte hebt. Verder is er een eigen parkeerplaats op een afgesloten terrein en een gezamenlijke fietsenstalling.

Gelegen in het stadshart van Lelystad, heb je hier alle voorzieningen binnen handbereik. Op loopafstand bevinden zich winkels, supermarkten, horeca en openbaar vervoer, waaronder het NS-station met uitstekende verbindingen naar Almere en Amsterdam. Ook recreatiegebieden, scholen, sportfaciliteiten, een dansschool, theater en bioscoop zijn dichtbij, waardoor de ligging ideaal is voor diverse doelgroepen.

Het complex heeft een gezamenlijke entree met brievenbussen en een bellentableau met intercom. Via het trappenhuis bereik je het appartement. Achter het pand begeeft zich het afgesloten parkeerterrein, met eigen parkeerplaats en berging..

Bij binnenkomst in de hal heb je toegang tot de slaapkamers, badkamer en het separate toilet. De woonkamer is royaal opgezet en dankzij de grote raampartijen geniet je hier van veel lichtinval. Vanuit de woonkamer is er toegang tot een ruim terras, perfect voor een zitje en planten. Voor de zonnige momenten is dit terras voorzien van een elektrisch zonnescerm.

De open keuken is modern uitgevoerd en voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie. Het strakke design met voldoende kastruimte en een eetbar maakt dit een fijne plek om te koken en te tafelen.

Het appartement beschikt over twee ruime slaapkamers die geschikt zijn als hoofdslaapkamer, werkruimte of hobbykamer. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, een stijlvol badkamermeubel en een designradiator.



## Omschrijving Dukaatpassage 145

Wat dit appartement extra bijzonder maakt, is de aanwezigheid van twee grote terrassen. Hierdoor kun je zowel in de ochtend als in de avond genieten van een buitenruimte. Dankzij de ligging ervaar je hier voldoende privacy.

### Bijzonderheden

- Modern afgewerkt driekamerappartement
- Moderne open keuken met inbouwapparatuur
- Twee ruime slaapkamers
- Fraaie badkamer
- Twee grote terrassen met veel privacy
- Eigen parkeerplaats op afgesloten terrein
- Inclusief ruime berging
- Centrale ligging nabij winkels en OV
- VVE bijdrage €211,49 per maand

Dit appartement biedt een ruime indeling, moderne afwerking en een uitstekende locatie. Ben je op zoek naar een comfortabele woning met veel buitenruimte en eigen parkeergelegenheid en berging? Plan dan snel een bezichtiging in!

\*English\*

This house is offered with a starting price

Dukaatpassage 145 Lelystad, a modern finished apartment with two spacious terraces and private parking space.

This spacious and modern finished three-room apartment with a living area of 80 m<sup>2</sup> is located in the city center of Lelystad. This apartment has two spacious bedrooms, a modern open kitchen, and a spacious living room with large windows for optimal daylight. Unique to this property are the two large terraces on either side, so that you have a nice outdoor space at any time of the day. There is also a private parking space on a closed site and a shared bicycle shed.

Located in the city center of Lelystad, you have all amenities within easy reach. Within walking distance are shops, supermarkets, restaurants and public transport, including the NS station with excellent connections to Almere and Amsterdam. Recreational areas, schools, sports facilities, a dance school, theater and cinema are also close by, making the location ideal for various target groups.



## Omschrijving Dukaatpassage 145

The complex has a shared entrance with mailboxes and a doorbell panel with intercom. You reach the apartment via the staircase. Behind the building is the closed parking lot, with its own parking space and storage room.

Upon entering the hall you have access to the bedrooms, bathroom and separate toilet. The living room is spacious and thanks to the large windows you can enjoy a lot of light here. From the living room there is access to a spacious terrace, perfect for a seat and plants. For sunny moments, this terrace is equipped with an electric sunshade.

The open kitchen is modern and equipped with built-in appliances, including an induction hob, extractor hood, combi oven, dishwasher and fridge-freezer. The sleek design with sufficient cupboard space and a breakfast bar makes this a nice place to cook and dine.

The apartment has two spacious bedrooms that are suitable as a master bedroom, work space or hobby room. The bathroom has a walk-in shower, a stylish bathroom cabinet and a design radiator.

What makes this apartment extra special is the presence of two large terraces. This allows you to enjoy an outdoor space both in the morning and in the evening. Thanks to its location, you will experience sufficient privacy here.

### Special features

- Modernly finished three-room apartment
- Modern open kitchen with built-in appliances
- Two spacious bedrooms
- Beautiful bathroom
- Two large terraces with lots of privacy
- Private parking space on enclosed grounds
- Including spacious storage room
- Central location near shops and public transport
- VVE contribution €211,49 per month

This apartment offers a spacious layout, modern finish and an excellent location. Are you looking for a comfortable home with lots of outdoor space and private parking? Then plan a viewing quickly!



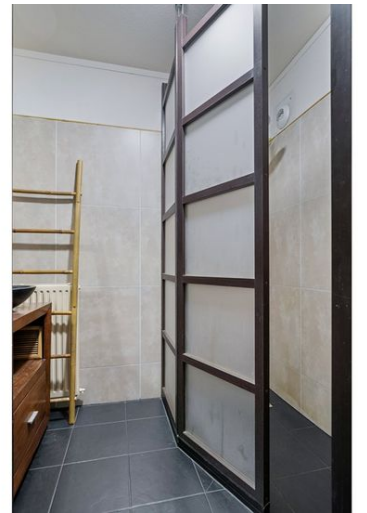
# Dukaatpassage 145 in beeld



















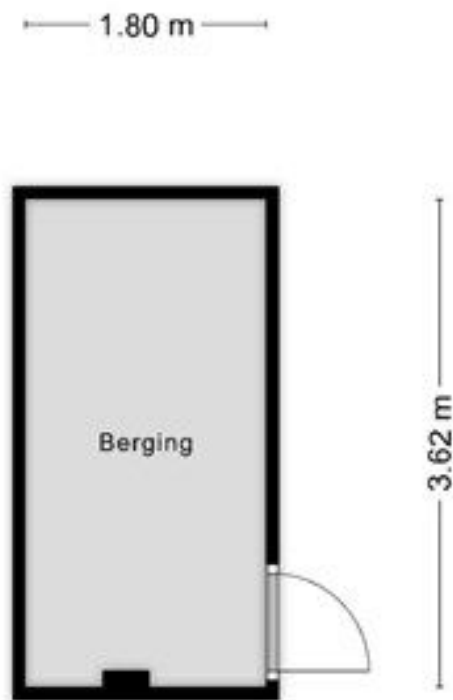






Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



## Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Dukaatpassage 145
Postcode	8232 GE
Plaats	Lelystad
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	bovenwoning
Type woning	appartement
Bouwjaar	1982
Woonoppervlakte (m <sup>2</sup> )	80
Perceeloppervlakte (m <sup>2</sup> )	0
Inhoud (m <sup>3</sup> )	264
Aantal woonlagen	1
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Verwarming	CV ketel
Energielabel	C, vervaldatum: 23 dec 2030





## Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

### Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

### Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

### Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

### Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

### Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

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

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

**Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

**Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

**Wat is een cliëntonderzoek?**

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

**Wanneer is er een overeenkomst?**

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

**In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?**

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

**Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?**

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

*Ouderdomsclausule*

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

*Asbestclausule*

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

**Wat zijn kosten koper?**

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.



**Wat is een waarborgsom/bankgarantie?**

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

**Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?**

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

**Wie bepaalt en betaalt de notaris?**

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

**Meetinstructie**

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



## Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.





## Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



## Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



## Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

### **Benieuwd?**

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



## Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.



