

TE KOOP



Roef 18

Almere

Ben je op zoek naar een huis dat nét even anders is dan de standaard tussenwoning? Dan moet je dit bijzondere huis in Almere zeker een keer van binnen zien. Gelegen in een rustig hofje met alleen bestemmingsverkeer en twee eigen parkeerplaatsen onder je eigen carport voor de deur, woon je hier in alle rust én met alle gemakken. Binnen een paar minuten ben je in het Stadshart van Almere of op de A6 richting Amsterdam of Lelystad.

Deze woning biedt veel meer dan je op het eerste gezicht zou denken: een royale woonkamer met brede schuifpui naar de zonnige tuin, een aparte (werk)kamer of berging op de begane grond, een woonkeuken (2022) op de eerste verdieping mét zonnedek, vier ruime slaapkamers én een moderne badkamer (2023). En dat alles in een sfeervolle, speelse indeling.

Bouwjaar	: 2004	Perceeloppervlakte	: 150 m ²
Inhoud	: 482 m ³	Woonoppervlakte	: 135 m ²
Aanvaarding:	in overleg	Vanaf-prijs	€ 585.000,- k.k.



Rietveld
makelaardij

Hadesstraat 14
1363 TK Almere
Tel: 036-5490220
Mob: 06-54966569
e-mail: ronald@rietveld.biz
internet: www.rietveld.biz



Deze brochure wordt u aangeboden door Rietveld Makelaardij o.g.

De functie van deze brochure is tweërlei:

1. Als u geïnteresseerd bent in een van de woningen die via ons te koop worden aangeboden, dan verschaft deze brochure u uitgebreide informatie over de ligging, afmetingen en hoedanigheid van het pand. Met deze informatie kunt u vervolgens voor uzelf afwegen of de woning biedt wat u zoekt en of een bezichtiging zinvol is of niet.
2. Na de eventuele bezichtiging kunt u deze brochure gebruiken om het een en ander nog eens terug te slaan. Dit voorkomt dat de indrukken die u tijdens de bezichtiging heeft opgedaan, vertroebelen. Tevens biedt het u de mogelijkheid te kijken of uw meubels en andere spullen een goede plek in de woning kunnen vinden.

Wij zouden het bijzonder op prijs stellen indien u of uw makelaar enige tijd na bezichtiging laat weten wat u vindt van de woning. Onze cliënt heeft alle mogelijke moeite gedaan het huis netjes te presenteren en ook wij hebben, met genoeg, tijd beschikbaar gesteld om u de woning uitgebreid te laten zien. Gaarne vernemen wij uw bevindingen en reactie op de woning naar aanleiding van de bezichtiging. Als de woning niet biedt wat u zoekt, laat ons dat dan even weten.

Wij zijn via de NVM (**Nederlandse Vereniging van Makelaars**) aangesloten op een landelijk netwerk van woonobjecten. Dit systeem maakt het mogelijk dat iedere woning die door ons in de verkoop genomen wordt binnen 24 uur bij alle NVM makelaars uit de regio in het woningenbestand wordt opgenomen. Daarnaast is iedere woning die door een collega-makelaar uit de regio in de verkoop is genomen, binnen 24 uur bij ons in het woningenbestand opgenomen.

Dit systeem biedt ons de mogelijkheid om eenieder die bij ons zijn eisen en wensen omtrent de woning waarnaar hij/zij op zoek is neerlegt, exact aan te geven welke woningen in de regio op dat moment aan deze eisen en wensen voldoen. Tevens kunnen wij u, zolang u wilt, blijven informeren over woningen die binnen de regio nog in de verkoop genomen gaan worden bij de NVM makelaars.

Begane grond

De voortuin is volledig betegeld en afgesloten met een schutting begroeid met Hedera, waardoor je veel privacy ervaart. Via een grote taatsdeur – die zowel naar binnen als naar buiten opent – stap je binnen in de woning. De tuin is deels overkapt, doordat het zonnedek en de carports erboven doorlopen.



De **woonkamer** is tuingericht en heeft een mooie, strakke afwerking met renovlies op de wanden, een moderne plavuizenvloer en elektrische designradiatoren voor een comfortabele warmte. Dankzij de **9 zonnepanelen op het dak** blijven de energiekosten beperkt.

Achterin zorgen de brede **hardhouten schuifdeuren** voor een fijne overgang naar de besloten tuin op het noordwesten, met veel privacy dankzij de achterliggende boswal.



Foto's en beschrijving van de woning

De **trap naar de eerste verdieping** is open gehouden, wat zorgt voor extra ruimte en licht. Door de vide bovenin blijf je ook vanuit de woonkeuken op de eerste verdieping verbonden met de woonkamer beneden.



Aan de voorzijde bevindt zich een **multifunctionele ruimte** van ruim 9 m², die nu dient als berging, maar zich net zo goed leent voor gebruik als thuiswerkplek of speelkamer – er is zelfs een raam aanwezig.



Tot slot is er een **modern toilet**, vernieuwd in 2023, voorzien van een wandcloset en een moderne betegeling



Door het forse trapgat dat hier is toegepast heeft u vanaf de entresol op de 1^e verdieping direct contact met de woonkamer op de begane grond.

Keuken

De woonkeuken is echt het hart van het huis. Met het royale keukenblok in U-opstelling, een apart apparatenblok en genoeg ruimte voor een grote eettafel, is dit dé plek om samen te komen.

De keuken (uit 2022) is van alle gemakken voorzien: een 4-pits inductiekookplaat, brede RVS afzuigkap (met motor en afvoer naar buiten), combimagnetron, elektrische oven (let op: functioneert beperkt), een geïntegreerde vaatwasser, grote koelkast én een aparte vrieskast.



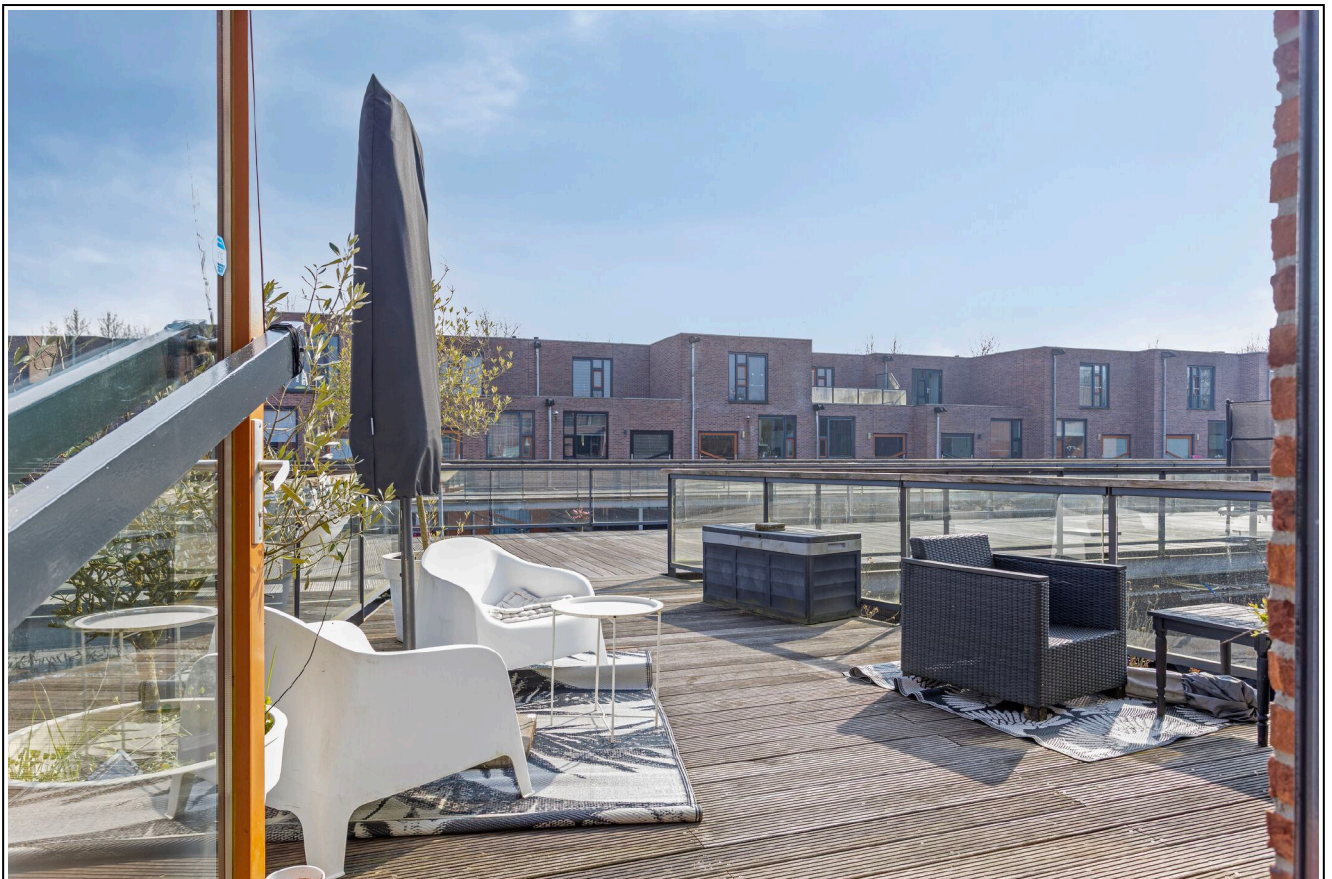
Foto's en beschrijving van de woning

De open trappen, het speelse split-level ontwerp en de directe toegang tot het zonnedek maken dit een unieke ruimte met veel karakter.



Zonnedek

Het houten zonnedek ligt boven de carports en verbindt de woningen aan de voorzijde. Je waant je hier bijna aan het water, zo'n fijne sfeer hangt er. Ideaal om in de zomer heerlijk buiten te zitten met een drankje of een goed boek.



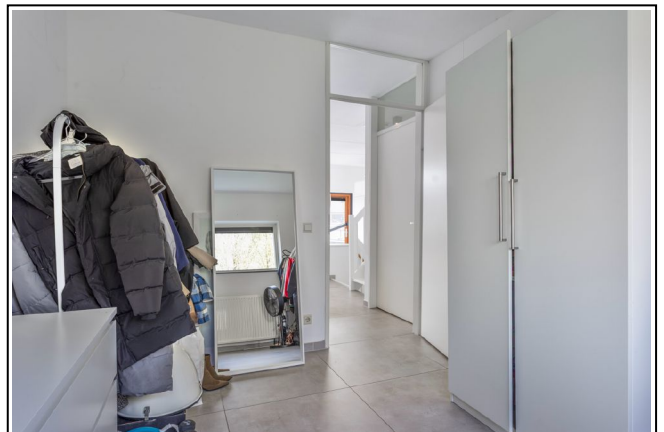


Slaapkamers 1^e verdieping

Achterin de woning, grenzend aan de tuinzijde, vind je twee ruime slaapkamers van bijna 13 m² en 10 m². De ligging aan de noordwestkant zorgt voor een aangename temperatuur in de zomer. Beide kamers bieden genoeg plek voor een tweepersoonsbed én een royale kledingkast.



De vloer is afgewerkt met dezelfde lichtgrijze plavuizen als beneden – stijlvol, praktisch en doorlopend over de hele verdieping.



Badkamer

Net als het toilet is ook de **badkamer in 2023 helemaal vernieuwd**. Hier vind je alles wat je nodig hebt: een half vrijstaand ligbad, een moderne inloopdouche met hardglazen deuren, een breed wastafelmeubel en een wandcloset.

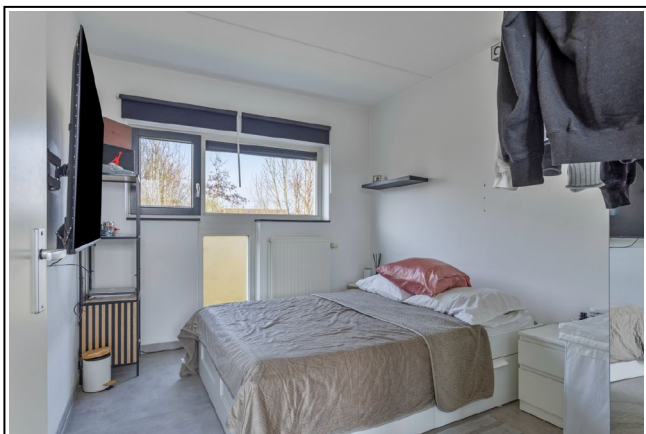


De strakke zwarte accenten en de ronde spiegel met backlight geven de ruimte een luxe uitstraling.



2e Verdieping

De bovenste verdieping biedt nog twee goed bemeten slaapkamers van ieder circa 10 m², beide met uitzicht op de achtertuin. Ook hier ligt dezelfde nette plavuizenvloer. Grote kledingkasten passen zonder moeite in beide kamers.

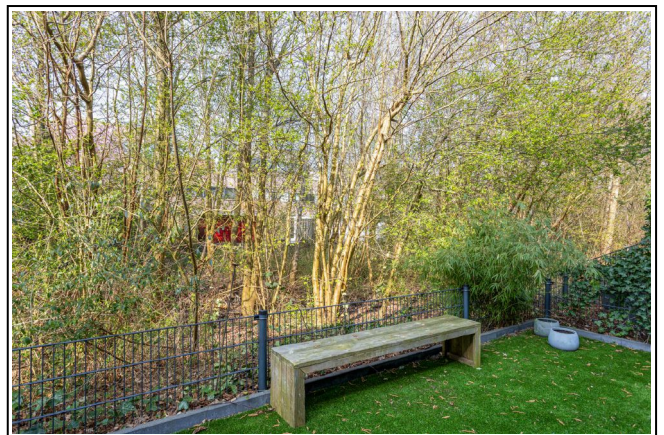


Daarnaast is er een grote **interne berging**, waar je de aansluiting voor de wasmachine en droger vindt, evenals de mechanische ventilatie.

De **9 zonnepanelen**, geplaatst in 2022 op het platte dak, zijn volledig in eigendom en zorgen voor een flinke verlaging van je energiekosten.

Tuinligging

De **achtertuin op het noordwesten** is strak aangelegd en heerlijk privé. Een groot kunstgrasgazon en weelderig begroeide schuttingen aan beide zijden zorgen voor een groene uitstraling die het hele jaar door mooi blijft. De achterliggende bosrand geeft extra privacy én werkt als natuurlijke inbraakbeveiliging.



Situering

De Roef is een rustig hofje met maar één in- en uitgang, wat zorgt voor weinig verkeer en een veilige, kindvriendelijke omgeving. Parkeren doe je gewoon voor de deur, onder je eigen carport.



Bijzonderheden

Begane grond:

- Ruime, moderne woonkamer met brede schuifpui
- Stijlvolle glas-in-staal deuren naar woonkamer en werkkamer
- Werkkamer/berging aan de voorzijde met daglicht
- Vernieuwd toilet (2023)
- 2 parkeerplaatsen onder eigen carport
- Onderhoudsarme tuin met veel privacy

1e verdieping:

- Ruime, luxe woonkeuken (2022) met toegang tot zonnedek
- Moderne badkamer (2023) met bad, douche, wastafel en wandcloset
- Twee grote slaapkamers

2e verdieping:

- Twee extra slaapkamers van ca. 10 m²
- Grote berging met aansluitingen voor wasmachine/droger

Algemeen:

- Hele woning voorzien van lichtgrijze plavuizen
- Gasloos, aangesloten op stadsverwarming
- 9 zonnepanelen (2022) – volledig eigendom
- Hardhouten buitenkozijnen met HR++ beglazing
- Energielabel A
- Oplevering in overleg

Lijst van zaken

Woning Interieur

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☐	☒	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☐	☒	☐	☐
– Gordijnen	☐	☒	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– Plavuizen (3 verdiepingen)	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☒	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast (groot model)	☒	☐	☐	☐
– Vriezer (groot model)	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☐	☒	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen (9 stuks, 2022)	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☐	☒	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐

Kadastrale kaart

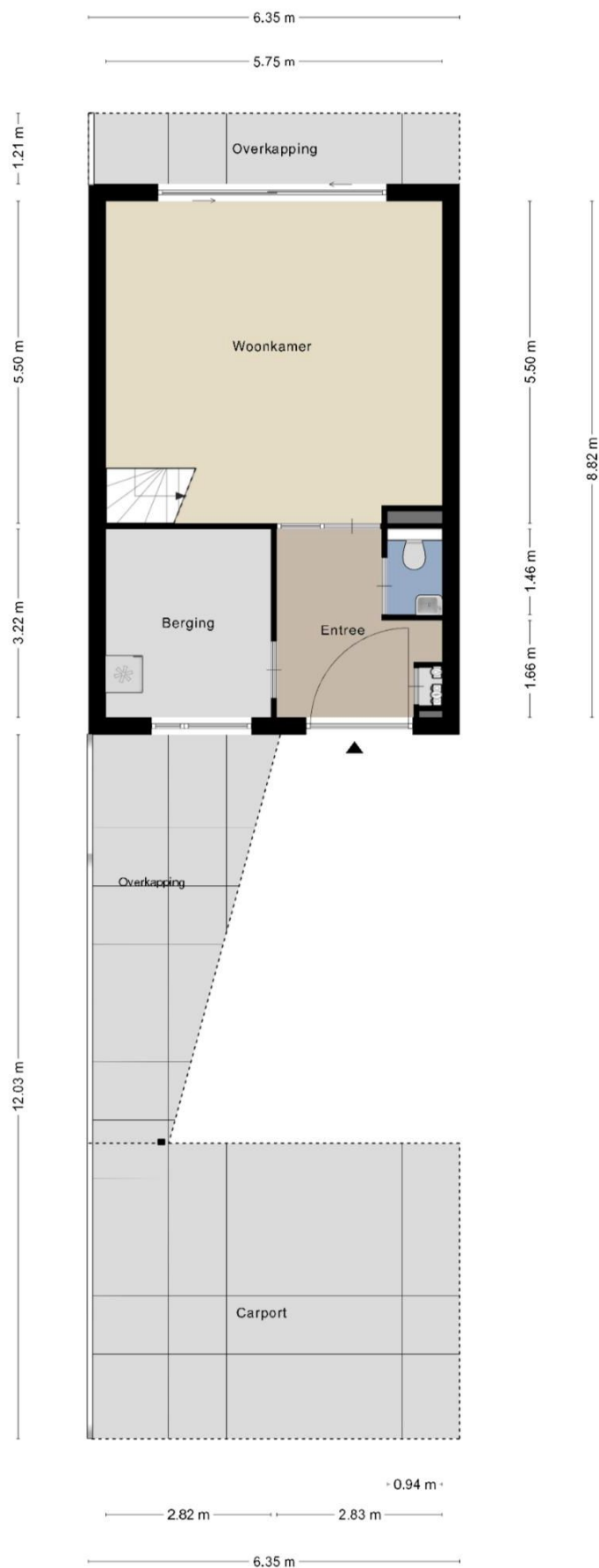
Uw referentie: Roef 18



0 5 10 15 20 25m

12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Almere Sectie E Perceel 1332 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 
---	---	--

Plattegrond begane grond

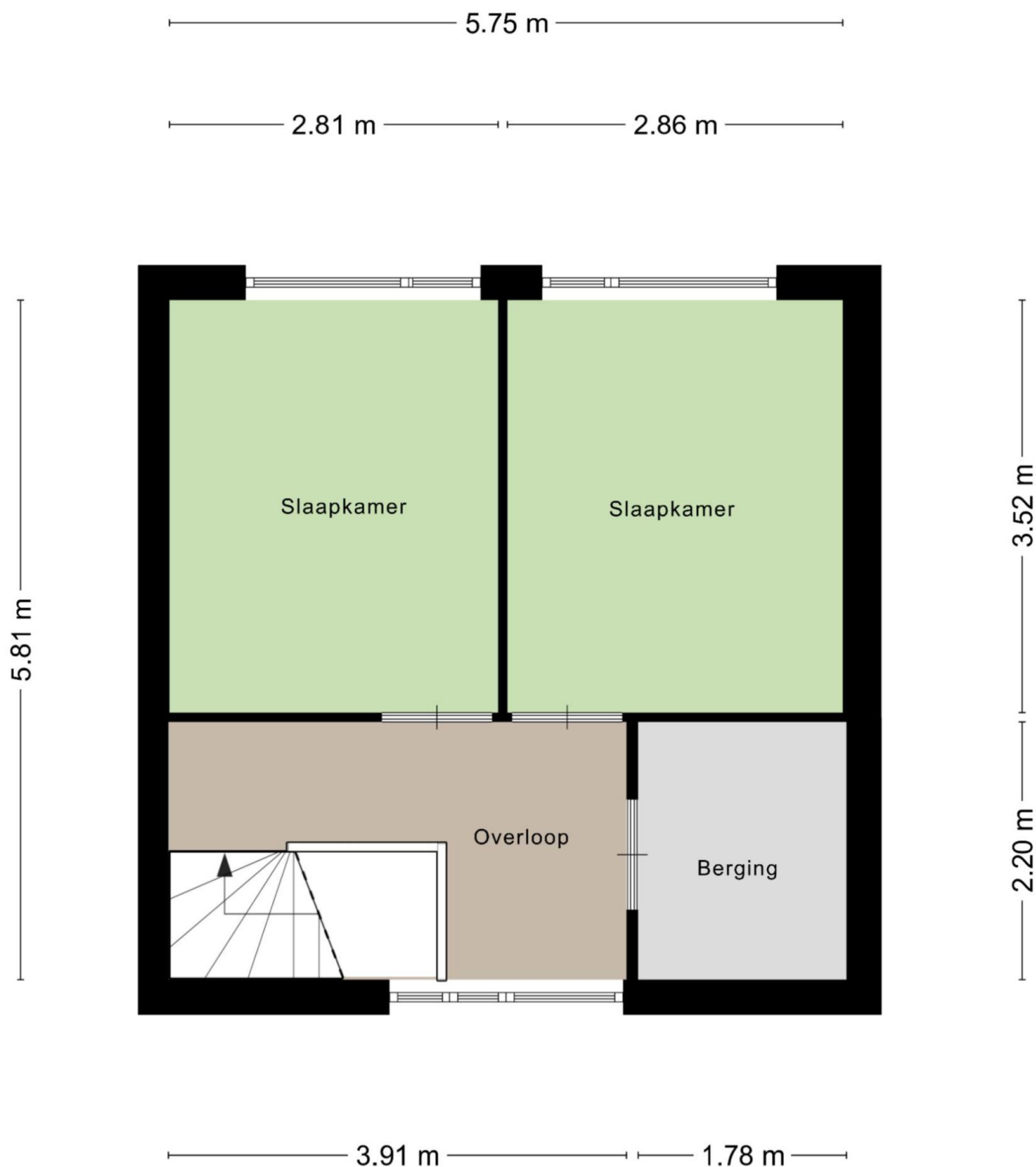


Plattegrond 1^e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 2^e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

De 8 meest gestelde vragen...

- 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. 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.
- 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen. Er kunnen biedingen worden uitgebracht zolang er geen getekende koopovereenkomst met een partij is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen.
- 3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen.
- 4. Wanneer komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er formeel nog geen koopovereenkomst tot stand gekomen. Daarvoor dient eerst de koopovereenkomst door beide partijen te zijn ondertekend. In deze koopovereenkomst staat weergegeven wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal worden er nog wat aanvullende afspraken vastgelegd in de koopakte, denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopovereenkomst door beide partijen is getekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór de ondertekening van de koopovereenkomst. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.
- 5. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigingen?**

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag acht en negen). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een

inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

6. **De makelaar vraagt een 'belachelijke' hoge prijs voor een woning. Mag dat?**

De verkoper bepaalt zelf in overleg met zijn makelaar voor hoeveel de woning in verkoop gezet wordt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een mondelinge overeenstemming.

7. **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 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.

8. **Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (0%, 2% of 8%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De verkoopmakelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Uitnodiging

Alle door *Rietveld Makelaardij o.g.* en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model-koopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van een hypotheek, bouwkundige keuring of gemeentegarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Verkoper behoudt zich het recht voor zich terug te trekken totdat beide partijen de koopakte hebben ondertekend.

Bedenkijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Ontbinding van een overeenkomst

Een overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk 5 weken na totstandkoming van de mondeling overeenkomst koper voor de financiering van de onroerende zaak geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekker heeft verkregen.

De mededeling tot ontbinding van de overeenkomst dient goed gedocumenteerd te geschieden, onder toevoeging van een afwijzing van/door een erkende financiële instelling, bij "aangetekende brief met bericht handtekening retour" of "telefaxbericht met verzendbevestiging". Alsdan zijn beide partijen van de overeenkomst bevrijd.

Voorbehoud

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de inhoud van deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Aan de gegevens in de brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

Verdere informatie

Alle verdere van belang zijnde informatie is tijdens kantooruren bij *Rietveld Makelaardij o.g.* ter inzage. In veel gevallen kunnen kopieën van de voorhanden zijnde informatie verkregen worden.



Rietveld
makelaardij

