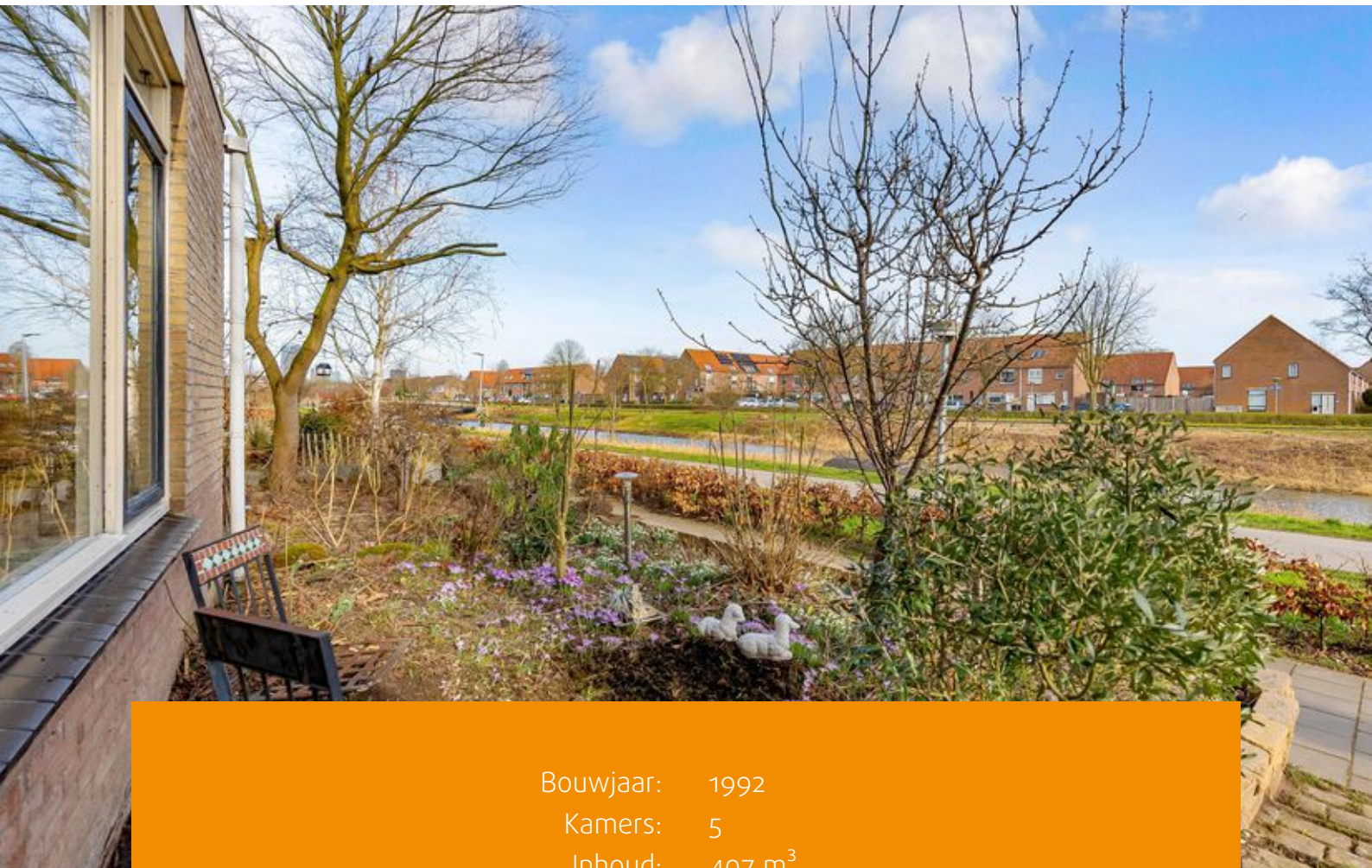


ALMERE
Breukelengracht 45

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar: 1992
Kamers: 5
Inhoud: 407 m³
Woonoppervlakte: 117 m²
Perceeloppervlakte: 182 m²

Vraagprijs: € 385.000 k.k.



Hou je van groen, water, rust, privacy en ben je op zoek naar een woning met zonnepanelen, dan is dit wellicht jou woning.

Het is dan zeker de moeite waard in om deze superleuke woning aan een heuse stadsgracht te komen kijken!

De woning is gelegen in Stedenwijk te Almere Stad, aan een prachtig stadsgracht met volwassen bomen en bootjes in het water, met op loop- en fietsafstand alle voorzieningen, waaronder supermarkt, buurthuis, kapper en scholen waaronder de internationale school Almere. Maar ook het fraaie nieuwe Stadshart van Almere is binnen 5 minuten bereikbaar. Het winkelcentrum Muziekwijk met eigen stadion is binnen 10 minuten bereikt. Verder is het openbaar vervoer zoals de bus, trien en ontsluitingswegen naar de A6 en A27 op korte afstand bereikbaar.

Indeling Begane grond:

Entree/hal met toilet, meterkast, spiltrap naar de 1e verdieping en toegang tot de grachtgerichte woonkamer met vrij uitzicht. De woonkamer heeft aan de achterzijde openslaande tuindeuren naar de zeer diepe achtertuin met stenen berging en achterom. De complete keuken in L-opstelling is voorzien van diverse inbouwapparaten te weten: vaatwasser, recirculatie afzuigkap, kookplaat koelkast en oven. De gehele begane grond is voorzien van een mooie laminaatvloer.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De badkamer is betegeld tot aan het plafond en voorzien is van een ligbad, douche, ze

toilet, wastafel met meubel en een raam voor extra ventilatie.

2e verdieping:

Via een vaste spiltrap bereikbare ruime open zolderverdieping met wasmachine-/ droger aansluiting en toegang tot het dakterras op het zuidoosten met fantastisch uitzicht over de wijk en de Breukelengracht. Het is zelfs mogelijk om aan de achterzijde een dakkapel te plaatsen waardoor je zelfs 1 of 2 kamers kunt toe te voegen.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen !!

Bijzonderheden:

- Let op, de genoemde prijs betreft een bieden vanaf prijs;
- De tuin om het westen is door zijn diepte zeer zonnig;
- 12 zonnepanelen aanwezig (eigendom);
- Energielabel A, geldig tot 06-06-2033;
- Bouwjaar: 1992, perceel 182m², woonopp 117m²;
- Schilderwerk moet dit jaar wel uitgevoerd worden;
- Drie slaapkamers (4e mogelijk);
- Mogelijkheid voor een dakkapel aan de achterzijde;
- Oplevering in overleg.

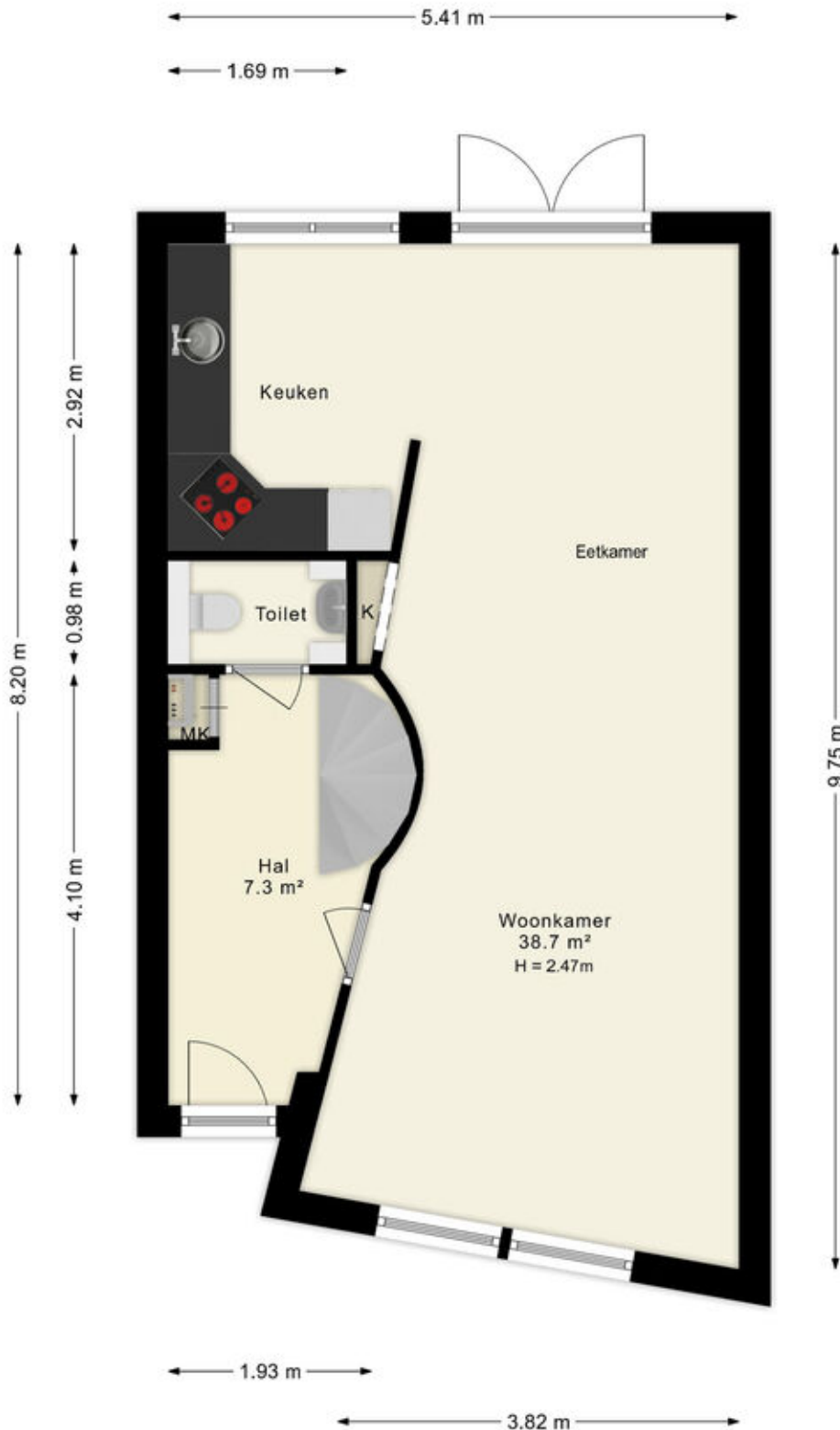






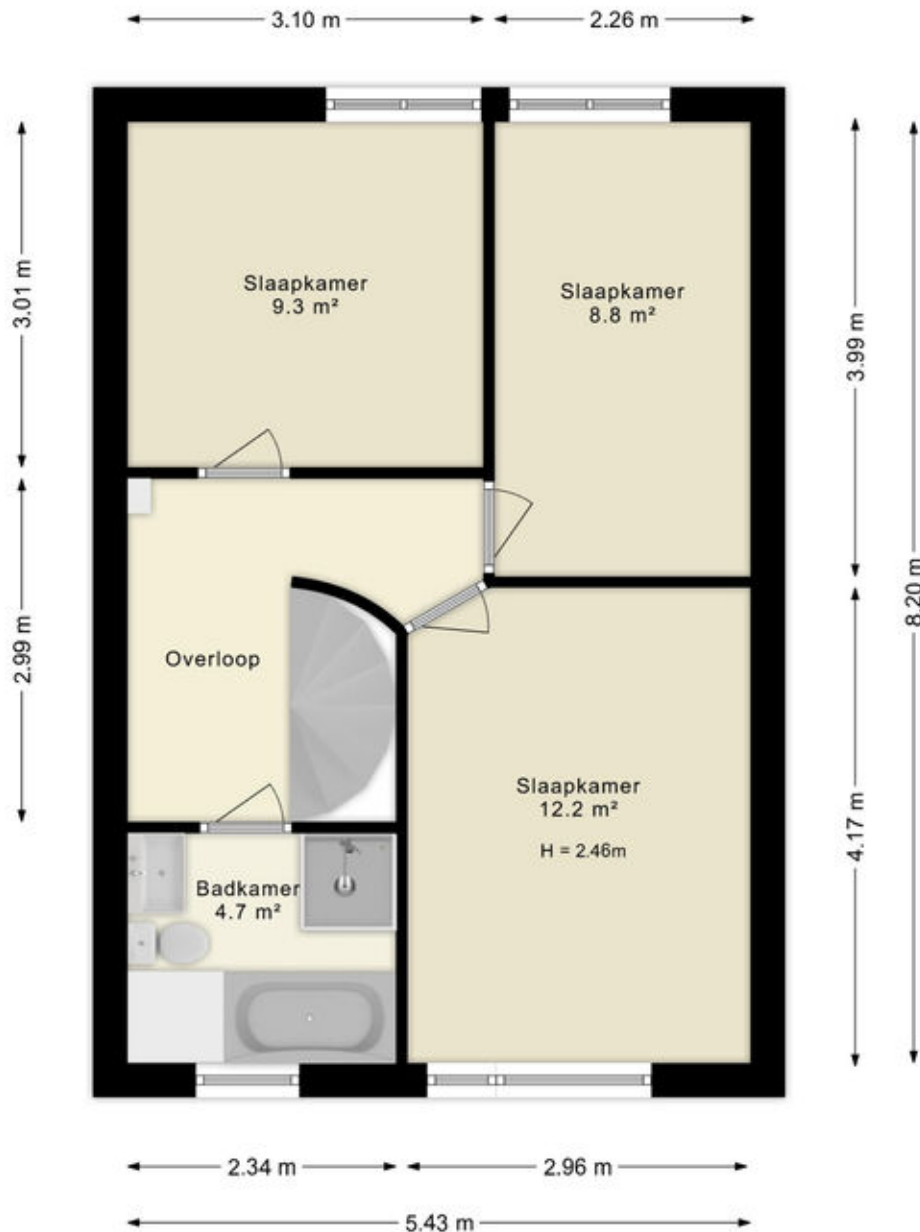


Plattegronden



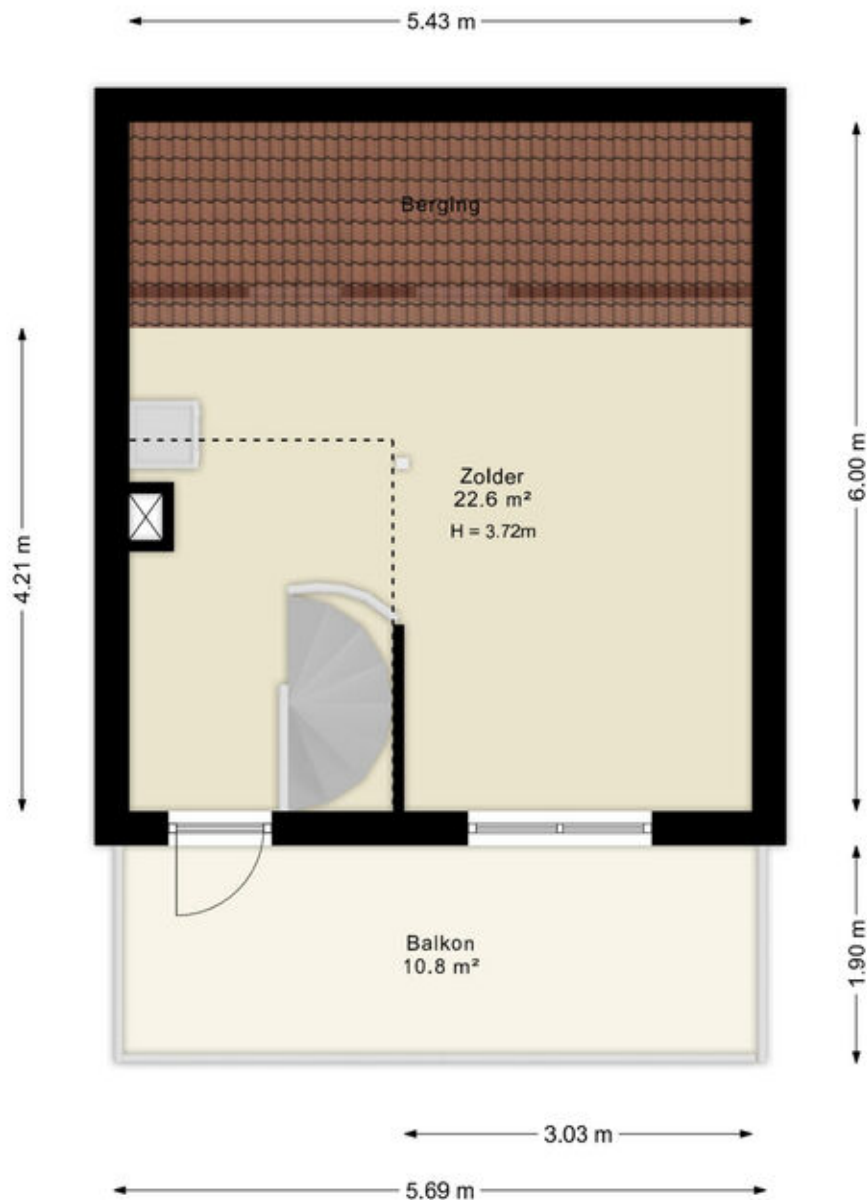
De plattegronden zijn indicatief en geven een indruk van de indeling van de woning. We gebruiken alleen de basis (dak)ramen, deuren, keuken- en badkameronderdelen om hun positie aan te geven. De getoonde maten én oppervlaktetmaten zijn vereenvoudigd en kunnen afwijken van de werkelijke maten.

Plattegronden



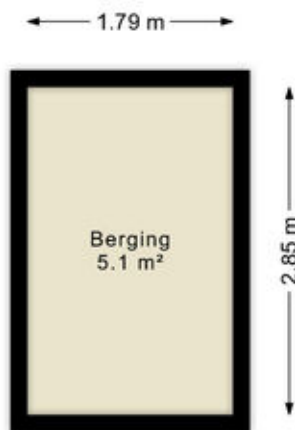
De plattegronden zijn indicatief en geven een indruk van de indeling van de woning. We gebruiken alleen de basis (dak)ramen, deuren, keuken- en badkameronderdelen om hun positie aan te geven. De getoonde maten én oppervlaktematen zijn vereenvoudigd en kunnen afwijken van de werkelijke maten.

Plattegronden



De plattegronden zijn indicatief en geven een indruk van de indeling van de woning. We gebruiken alleen de basis (dak)ramen, deuren, keuken- en badkameronderdelen om hun positie aan te geven. De getoonde maten én oppervlaktetmaten zijn vereenvoudigd en kunnen afwijken van de werkelijke maten.

Plattegronden



De plattegronden zijn indicatief en geven een indruk van de indeling van de woning. We gebruiken alleen de basis (dak)ramen, deuren, keuken- en badkameronderdelen om hun positie aan te geven. De getoonde maten en oppervlaktetaten zijn vereenvoudigd en kunnen afwijken van de werkelijke maten.

© HUUB House Visuals 2025

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Almere

Sectie K

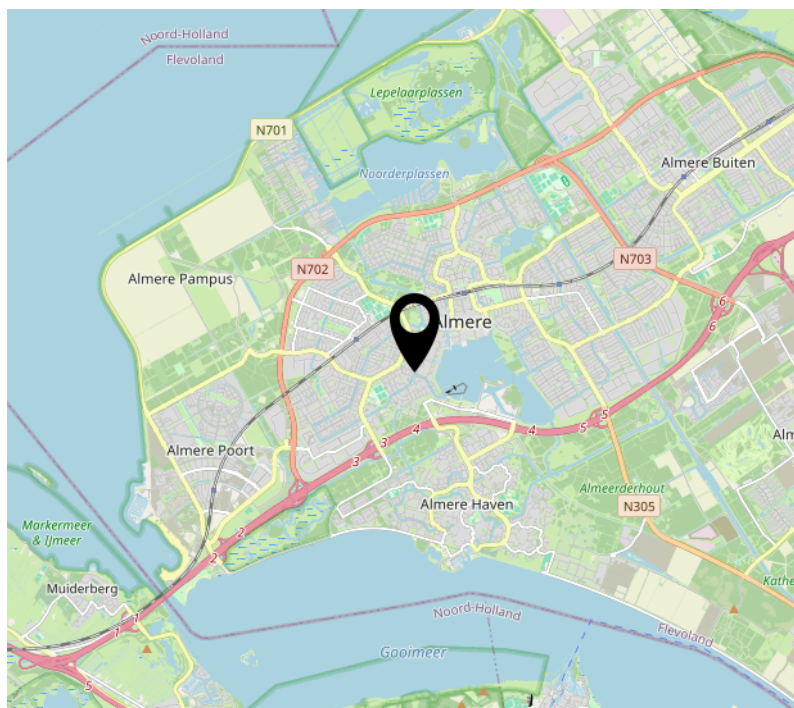
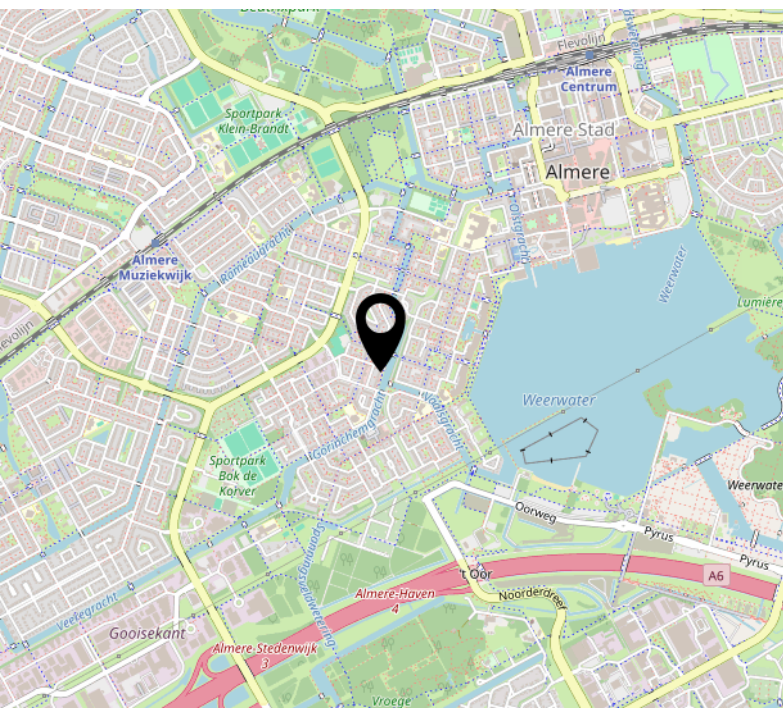
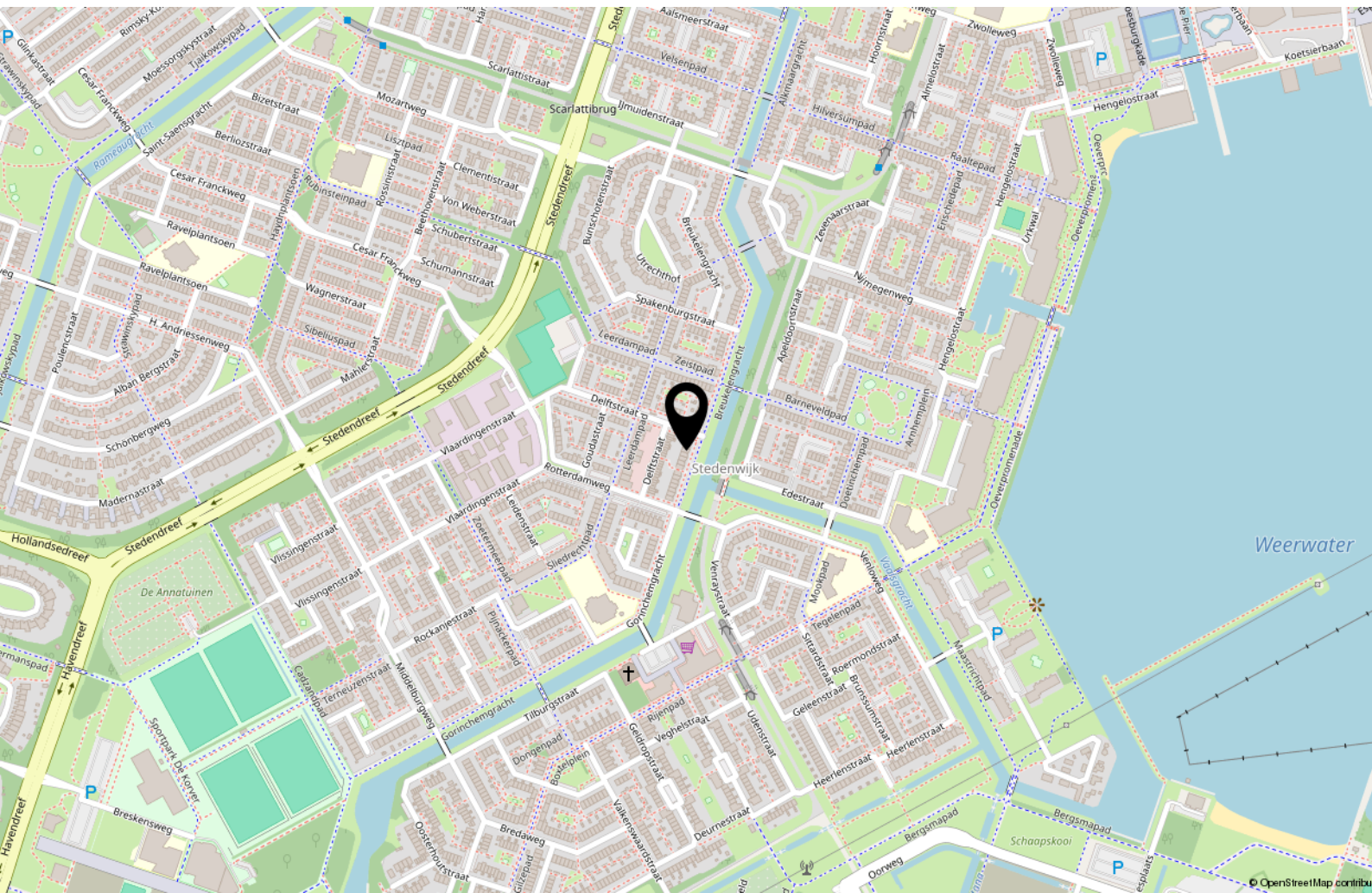
Perceel 3202

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 februari 2025
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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Over ons



Onze roots gaan terug naar 1975. Onze organisatie startte dat jaar als een echt familiebedrijf en eerste makelaar van Flevoland. We groeiden uit tot een organisatie met 80 medewerkers in Almere, Amsterdam, Dronten, Lelystad en Zwolle. We zijn in ons DNA altijd een familiebedrijf gebleven met service hoog in het vaandel. Klanttevredenheid is een van onze belangrijkste graadmeters. Op de gemiddelde 9- die we op Funda van onze opdrachtgevers krijgen, zijn we dan ook erg trots. Al een aantal jaren op rij worden we door Vastgoed uitgeroepen tot de nummer 1 makelaar van Almere.

Trots op onze stad

Almere is de afgelopen jaren steeds populairder geworden. Of het nu om starters gaat die hun eerste studio kopen, gezinnen uit Amsterdam die in onze stad de ruimte en het groen opzoeken of fervente Almeerders die de stad voor geen goud willen verlaten en toe zijn aan een volgende stap in hun wooncarrière.

In die stad mogen wij wonen en werken!

Ons team

We werken met uiteraard een deskundig team van makelaars en gedreven ondersteuning die tot het uiterste gaan om onze opdrachtgevers van dienst te zijn. Dat lukt niet altijd van 9 tot 17 en dat hoeft ook niet. We zijn met een heel team, waardoor we ook 's avonds en op zaterdag afspraken kunnen maken. Net wanneer het jou het beste uitkomt.

We wensen je veel succes met de zoektocht naar je nieuwe huis! Uiteraard staan we graag voor je klaar wanneer je advies kunt gebruiken!



Contact

Randstad 2301,
1314 BN Almere
Tel: 036 533 0077
www.vanderlinden.nl
info.almere@vanderlinden.nl

