

TE KOOP

Sterduinstraat 99

Almere



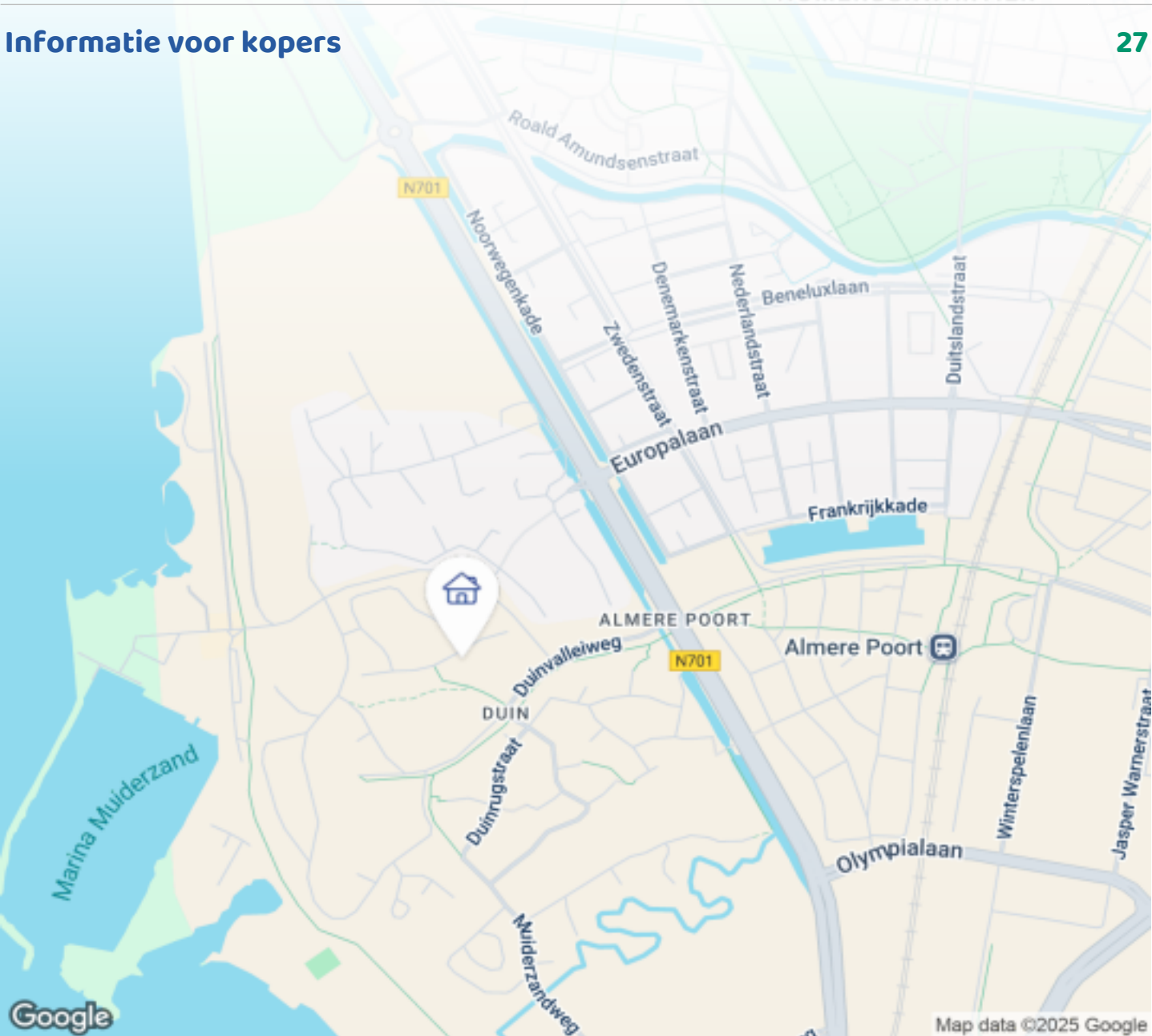
Vraagprijs

€ 850.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	17
Kenmerken	21
Zakenlijst	24
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Sterduinstraat 99, Almere

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Makelaarsland Flevoland biedt aan: Sterduinstraat 99 te Almere.

Op een fantastische locatie in het gewilde Noorderduin staat deze riante tussenwoning met maar liefst 182 m² woonoppervlak! Hier beleef je iedere dag het ultieme vakantiegevoel, de woning ligt namelijk in een uniek landschap van duinen, bossen en stranden. De woning beschikt over een riante woonkamer, moderne keuken, complete badkamer, vier slaapkamers en zonnige achtertuin. Parkeren doet je op eigen terrein met twee auto's.

Locatie:

Noorderduin is één van de nieuwste wijken in Almere en wordt gekenmerkt door diverse hoogteverschillen, duintuinen en speelplekken. In de directe omgeving zijn er volop recreatie mogelijkheden, zo kan je in de zomer genieten op het Almeerderstrand, een bezoek brengen aan de jachthaven of wandelen in het bos. Er zijn diverse voorzieningen in de buurt, zoals de PLUS



Woningbrochure: Sterduinstraat 99, Almere

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

supermarkt voor de dagelijkse boodschappen, een tandarts, sportschool, kapper en een aantal horecagelegenheden.

Bereikbaarheid:

De uitvalswegen naar de randstad zijn binnen een paar minuten bereikbaar waardoor je binnen 20 minuten in hartje Amsterdam bent. Het NS treinstation van Almere Poort is op loopafstand bereikbaar. Ook is er een busverbinding rechtstreeks naar station en haven. Parkeren is gratis in de wijk en de woning beschikt zelf over twee eigen parkeerplaatsen.

Indeling

Begane grond:

Ruime voortuin met parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein. Entree, hal met de meterkast, toilet, in pandige berging met wasmachine aansluiting, trapopgang naar de verdieping en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is straatgericht. De moderne keuken is aan de achterzijde geplaatst en is voorzien van diverse inbouwapparaten. Vanuit de keuken is de open eetruimte te bereiken en de zonnige achtertuin door middel van een riante schuifpui.

Eerste verdieping:

Overloop, vier slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn van verschillende afmeting, de master bedroom heeft een grote inloopkast. De riante badkamer is voorzien van een lichtkoepel, whirlpool, douche, toilet en een wastafelmeubel met twee wastafels.

Tuin:

In de achtertuin ervaar je het echte vakantiegevoel, je loopt vanuit de tuin zo het unieke landschap van duinen in. De tuin is voorzien van bestrating, houten tuinkast en heeft vrije ligging aan de duin rug. In de voortuin staat er een houten berging en twee privé parkeerplaatsen.

Goed om te weten:

- * Energielabel A.
- * Vloerverwarming op de begane grond.

- * Twee privé parkeerplaatsen.
- * Vier slaapkamers.
- * Moderne keuken en badkamer.
- * Zonnige vrije gelegen achtertuin op het zuidoosten.
- * Schitterend gelegen in Noorderduin.
- * Binnen 20 minuten in Amsterdam.
- * Circa 182 m² woonoppervlak.
- * Oplevering in overleg.
- * Het betreft een bieden vanaf prijs.

Makelaarsland Flevoland offers: Sterduinstraat 99, Almere

In a fantastic location in the sought-after Noorderduin area stands this spacious terraced house with no less than 182 m² of living space! Here you can experience the ultimate holiday feeling every day, as the house is situated in a unique landscape of dunes, forests, and beaches. The property features a spacious living room, modern kitchen, complete bathroom, four bedrooms, and a sunny backyard. Parking is available on private property for two cars.

Location:

Noorderduin is one of the newest neighborhoods in Almere and is characterized by various height differences, dune gardens, and playgrounds. In the immediate surroundings, there are plenty of recreational opportunities — in the summer you can enjoy the Almeerderstrand, visit the marina, or take a walk in the forest. There are several amenities nearby, such as the PLUS supermarket for daily groceries, a dentist, gym, hairdresser, and several dining establishments.

Accessibility:

The main roads to the Randstad are reachable within a few minutes, allowing you to be in the heart of Amsterdam within 20 minutes. The NS train station Almere Poort is within walking distance. There is also a direct bus connection to the station and harbor. Parking is free in the neighborhood, and the property itself has two private parking spaces.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Layout

Ground floor:

Spacious front garden with parking space for two cars on private property. Entrance hall with meter cupboard, toilet, indoor storage room with washing machine connection, staircase to the first floor, and access to the living room. The living room faces the street. The modern kitchen is located at the rear and is equipped with various built-in appliances. From the kitchen, you can reach the open dining area and the sunny backyard through large sliding doors.

First floor:

Landing, four bedrooms, and the bathroom. The bedrooms vary in size, and the master bedroom features a large walk-in closet. The spacious bathroom is equipped with a skylight, whirlpool, shower, toilet, and a washbasin unit with two sinks.

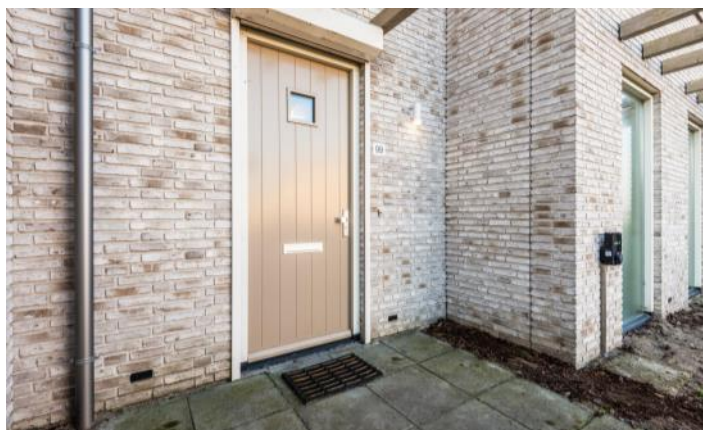
Garden:

In the backyard, you can truly experience the holiday feeling — you can walk straight from your garden into the unique dune landscape. The garden is fitted with paving, a wooden garden shed, and has an unobstructed location facing the dune ridge. In the front garden, there is another wooden shed and two private parking spaces.

Good to know:

- * Energy label A
- * Underfloor heating on the ground floor
- * Two private parking spaces
- * Four bedrooms
- * Modern kitchen and bathroom
- * Sunny, privately located backyard facing southeast
- * Beautifully situated in Noorderduin
- * Within 20 minutes of Amsterdam
- * Approximately 182 m² living area
- * Delivery in consultation
- * This is a starting price

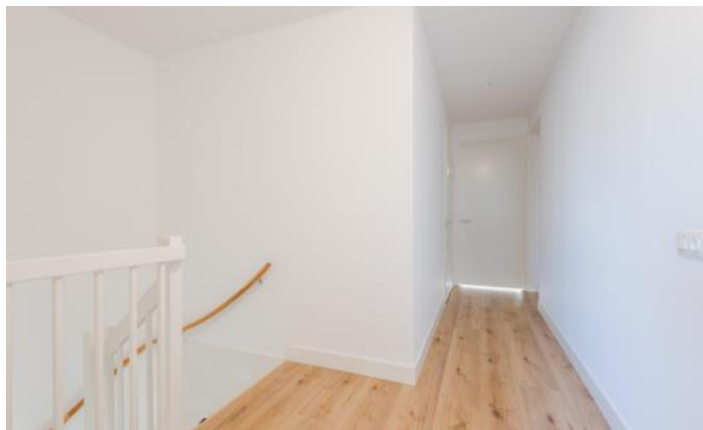
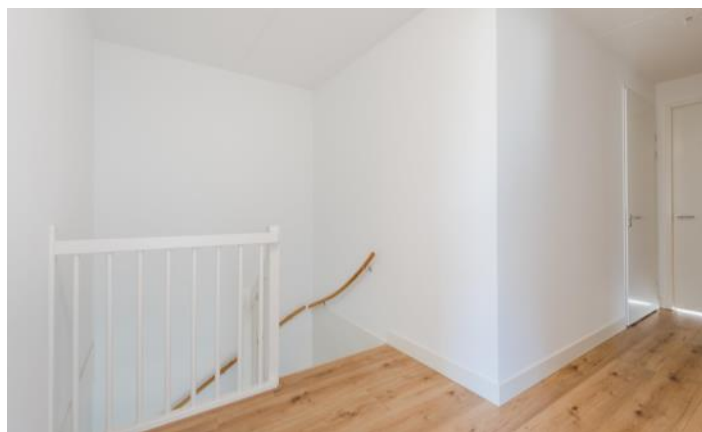
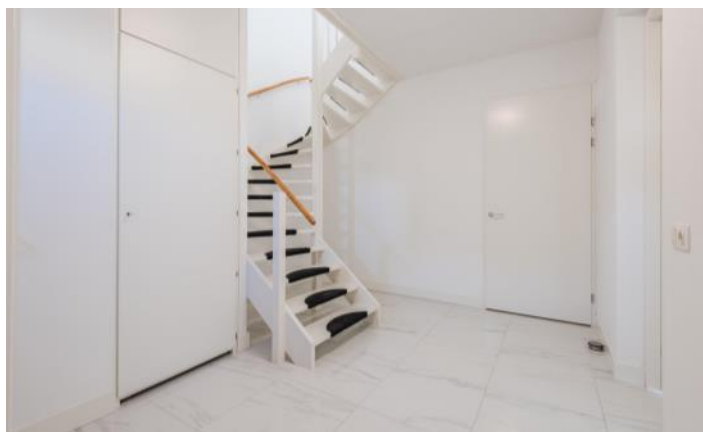
























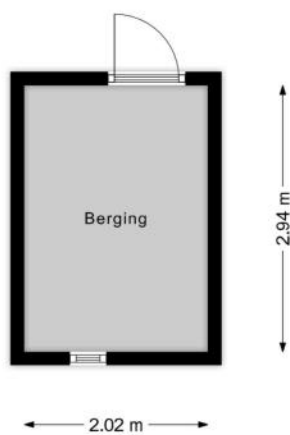
PLATTEGROND



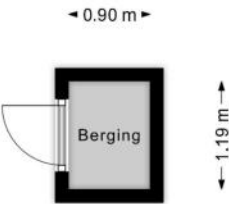
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2019
Specifiek	Gedeeltelijk gestoffeerd
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	205 m ²
Inhoud	706 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	182 m ²
Externe bergruimte	7 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, dubbele wastafel, wastafelmeubel, whirlpool
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Stadsverwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Stadsverwarming

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan park, Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuin, Voortuin
Achtertuin	39 m ² (5m diep en 7,8m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Geen isolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Almere F 2362

Oppervlakte	205 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Rookmelder	●		
Rolluiken			●
Oplaadpunt elektrische auto			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Laminaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting			●
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Mechanische ventilatie	●		

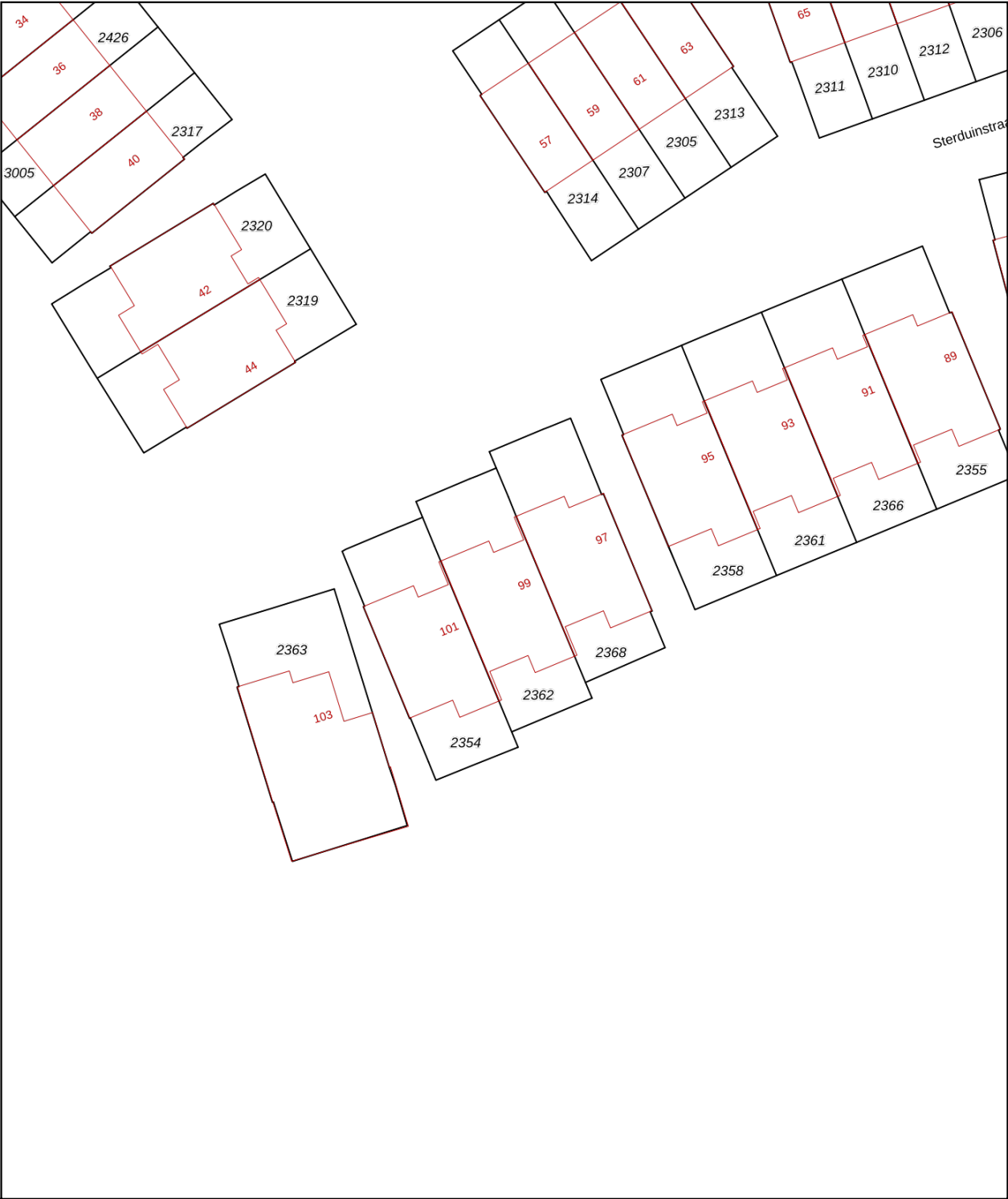


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Almere

F

2362

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 september 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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.