

TE KOOP



John Bardeenstraat 8

Almere

Deze aan de achterzijde ruim 2 meter uitgebouwde tussenwoning is gelegen in het jongste gedeelte van Nobelhorst en heeft een moderne, jonge en frisse uitstraling. De woning is nog geen 3 jaar oud en is uitgevoerd met een modern interieur en moderne stijlkenmerken. De woning heeft een warmtepomp en zonnepanelen.

Op de begane grond treft u gestucte wanden en plafonds en een PVC vloerafwerking met vloerverwarming. De moderne keuken (zwart) bevindt zich aan de voorzijde en bestaat uit 2 rechte blokken met alle denkbare apparatuur.

Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers van allen rond de 11 m² grootte en daarnaast de moderne badkamer met inloofdouche, wandcloset en dubbel wastafelmeubel. Ook hier gestucte wanden en plafonds en een laminaat vloerafwerking met vloerverwarming. Via een vaste trap bereikt u de bergzolder. Deze is in de nok ruim 2.05 meter hoog.

Middels het plaatsen van een brede dakkapel (vergunning van de gemeente Almere nodig) heeft u de mogelijkheid hier een xtra leefruimte van te maken.

De woning is gelegen in een zijstraat van de Nobellaan, de entree weg de wijk in. U bent hier dus binnen enkele minuten op de snelweg A6 richting de A1 of A27. Voorzieningen als winkels en scholen zijn op loopafstand van de woning.

Bouwjaar	: 2022	Perceeloppervlakte	: 103 m²
Inhoud	: 426 m³	Woonoppervlakte	: 105 m²
Aanvaarding:	januari 2025	Vraagprijs	€ 485.000,- 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.

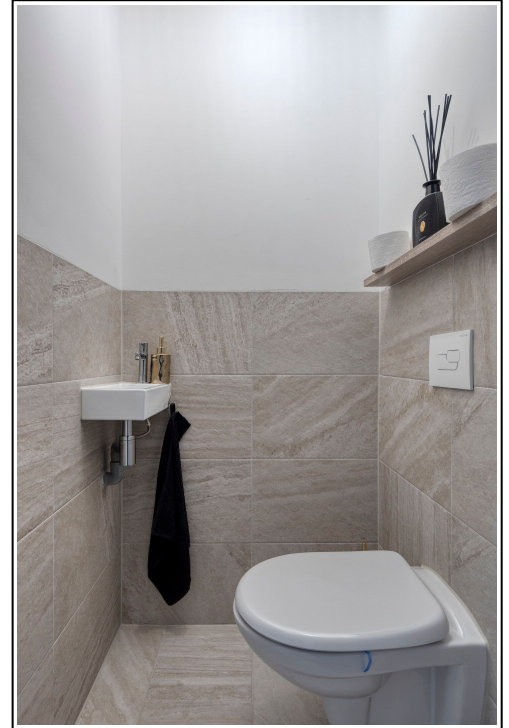
Wij zijn via de NVM (**Nederlandse Vereniging van Makelaars**) aangesloten op een landelijk netwerk van woonobjecten. Dit systeem maakt het mogelijk dat iedere woning die door ons in de verkoop genomen wordt binnen 24 uur bij alle NVM makelaars uit de regio in het woningenbestand wordt opgenomen. Daarnaast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

Deze woning is modern uitgevoerd aan de binnenzijde. Bij binnenkomst in de hal van de woning ziet u al gelijk de zwart 'stalen' deur naar de woonkamer. Verder treft u hier aan de linkerkzijde eerst het toilet, dan de garderobekast en de meterkast. Het toilet is uitgerust met een wandcloset en een fonteintje en uitgevoerd met een moderne betegeling. De stompe binnendeuren van de woning zijn van uitstekende kwaliteit met een kniphoog naar de jaren '30 stijl.



Doordat de woonkamer met ruim 2 meter is uitgebouwd treft u hier een zeer aangename leefruimte. Een groot hardhouten leidt u naar de achtertuin met stenen berging.



Lijst van Zaken

De gestucte wanden en plafonds en de PVC vloerafwerking met vloerverwarming geven een warme, strakke impressie. De open keuken bevindt zich hier aan de voorzijde. Door het grote raam in de voorgevel kijkt u uit over de straat en 'Sterrenrijk' kinderopvang aan de overkant.

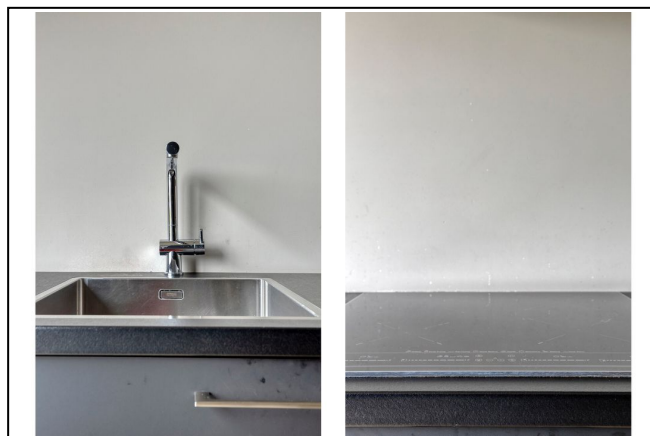


Keuken

Het inbouw keukenblok is volledig van deze tijd met een zwarte houtlook afwerking en voorzien van: een 4-pits inductie kookplaat met 90cm brede (zwarte) afzuigkap voorzien van een motor en afvoer direct naar buiten, een combioven-/magnetron, een geïntegreerde vaatwasser en een koel-/vriescombinatie.

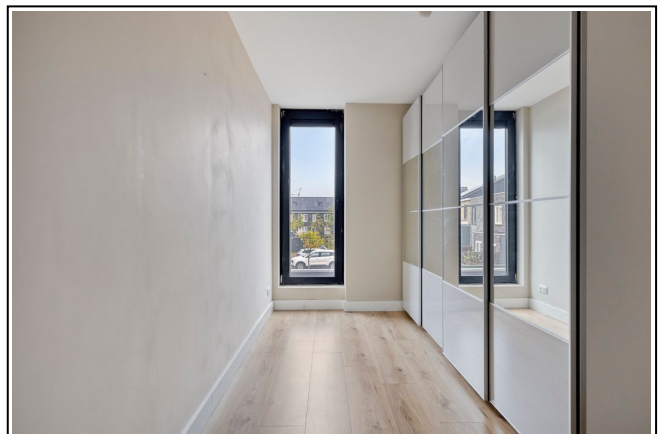
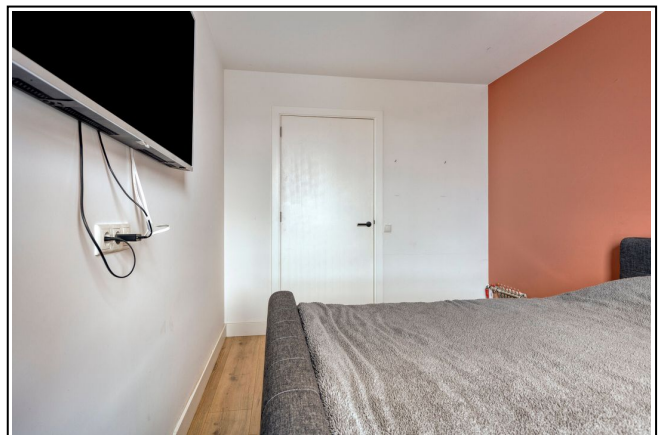
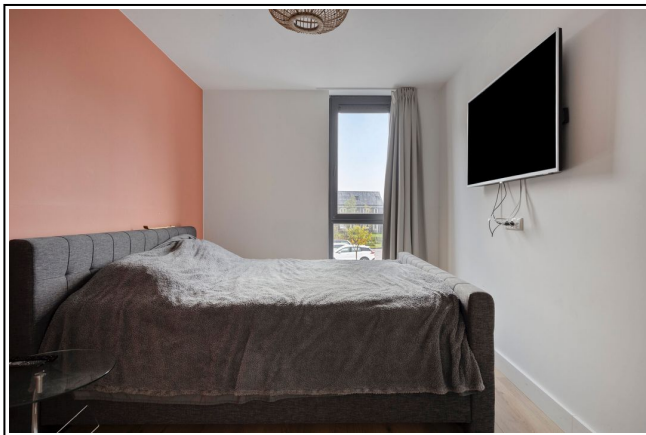
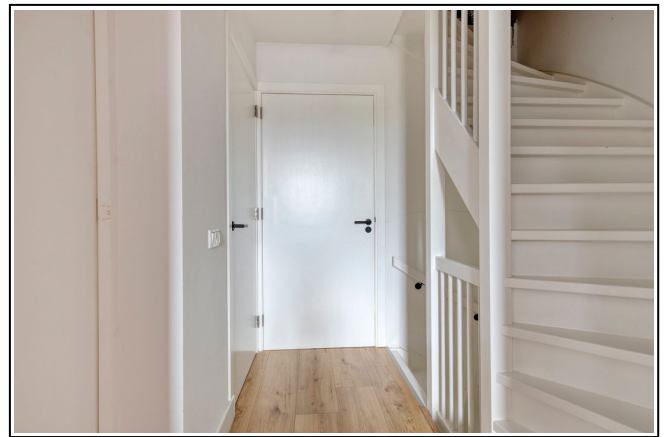


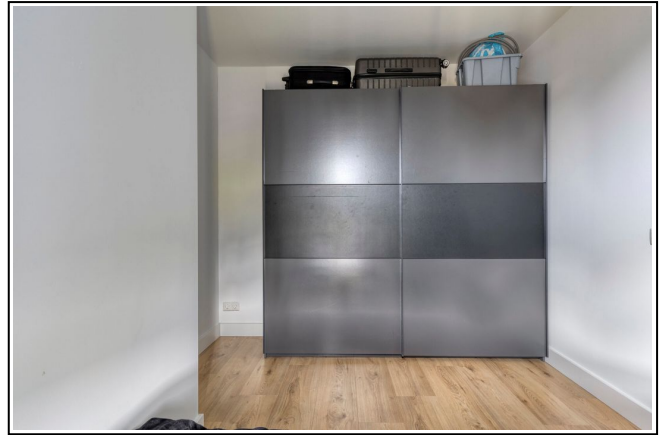
Het hoge kastenblok biedt u, naast de nodige apparatuur, aangenaam veel bergruimte.



1^e verdieping

Vanaf de overloop heeft u toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn vrijwel van dezelfde afmeting (10.7, 11.0 en 12.2 m²). Twee van de drie slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning. De 3e slaapkamer en de badkamer zijn aan de voorzijde gesitueerd. Ook op deze verdieping gestucte wanden en plafonds en een laminaat vloerafwerking met vloerverwarming. Een vaste trap brengt u naar de zolder op de 2^e verdieping.

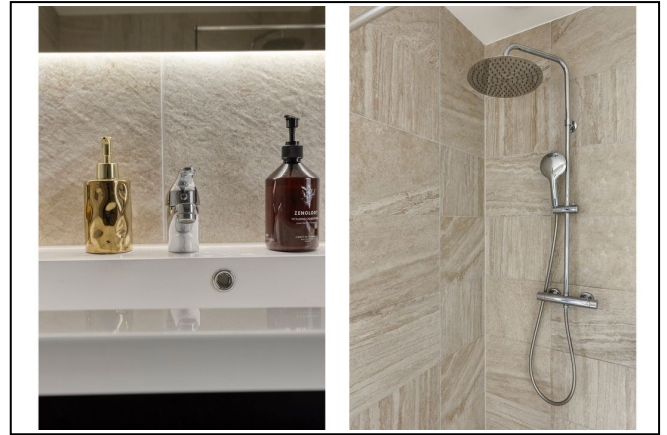




Badkamer

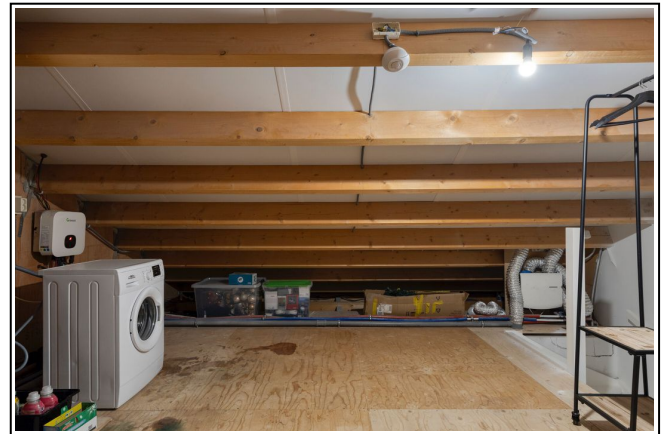
De badkamer is in dezelfde stijl uitgevoerd als het toilet op de begane grond: een moderne wand- en vloerbetegeling. U heeft hier de beschikking over een inloopdouche met hardglazen spatscherm, een wandcloset en een wastafelmeubel.





2^e verdieping

De zolder bevindt zich onder de houten gordingenkap. Het dak is uiteraard volledig geïsoleerd, evenals de buitengevels en de begane grondvloer. Op deze verdieping treft u de aansluitingen voor de wasmachine en droger en binnen-unit van de warmtepomp.



Tuinligging

De achtertuin is gelegen op het noordoosten en is geheel bestraat en voorzien van een stenen berging en een houten schutting rondom. De achtertuin mag dan niet heel groot zijn, hij is zeker intiem en biedt voldoende ruimte voor een mooie tuinset en een barbecue.



Situering

De John Bardeenstraat is in dit gedeelte zeer breed van opzet met voldoende parkeerplaatsen rondom de woning. Nobelhorst heeft inmiddels diverse winkels / supermarkten en een busstation (Almere Hout – Nobelhorst Midden) op 6 minuten lopen van de woning. Ook de eerste basisscholen hebben zich hier inmiddels gevestigd.



Bijzonderheden

- Frisse, moderne, aan de achterzijde uitgebouwde jonge tussenwoning
- Stenen berging achter in de achtertuin
- PVC vloerafwerking en gestucte wanden en plafonds op de begane grond, laminaat met stucwerk op de 1e verdieping
- 3 goede slaapkamers van resp. 11.8, 11.5 en 8.9 m² grootte
- Moderne badkamer met een inloopdouche, wandcloset en wastafelmeubel
- Vaste trap naar de 2^e verdieping
- Luxe stompe binnendeuren in houten kozijnen
- Inbouwspots in de plafonds van de slaapkamers en badkamer
- Grote zolderverdieping met aansluitingen voor wasmachine en droger en de warmtepomp
- 12 zonnepanelen op het dak (eigendom)
- Grotendeels hardhouten buitenkozijnen met HR++ beglazing
- Mogelijkheid tot een extra leefruimte op de 2^e verdieping
- Gasloze woning met een A++ energielabel
- Goede en snelle aansluiting op de A6 en vervolgens A1 of A27
- Oplevering van de woning: 2025

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☐	☒	☐	☐
– Gordijnen	☐	☒	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Badkamerspiegel	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– Warmtepomp	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐

Tuin

Inrichting

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

Verlichting/installaties

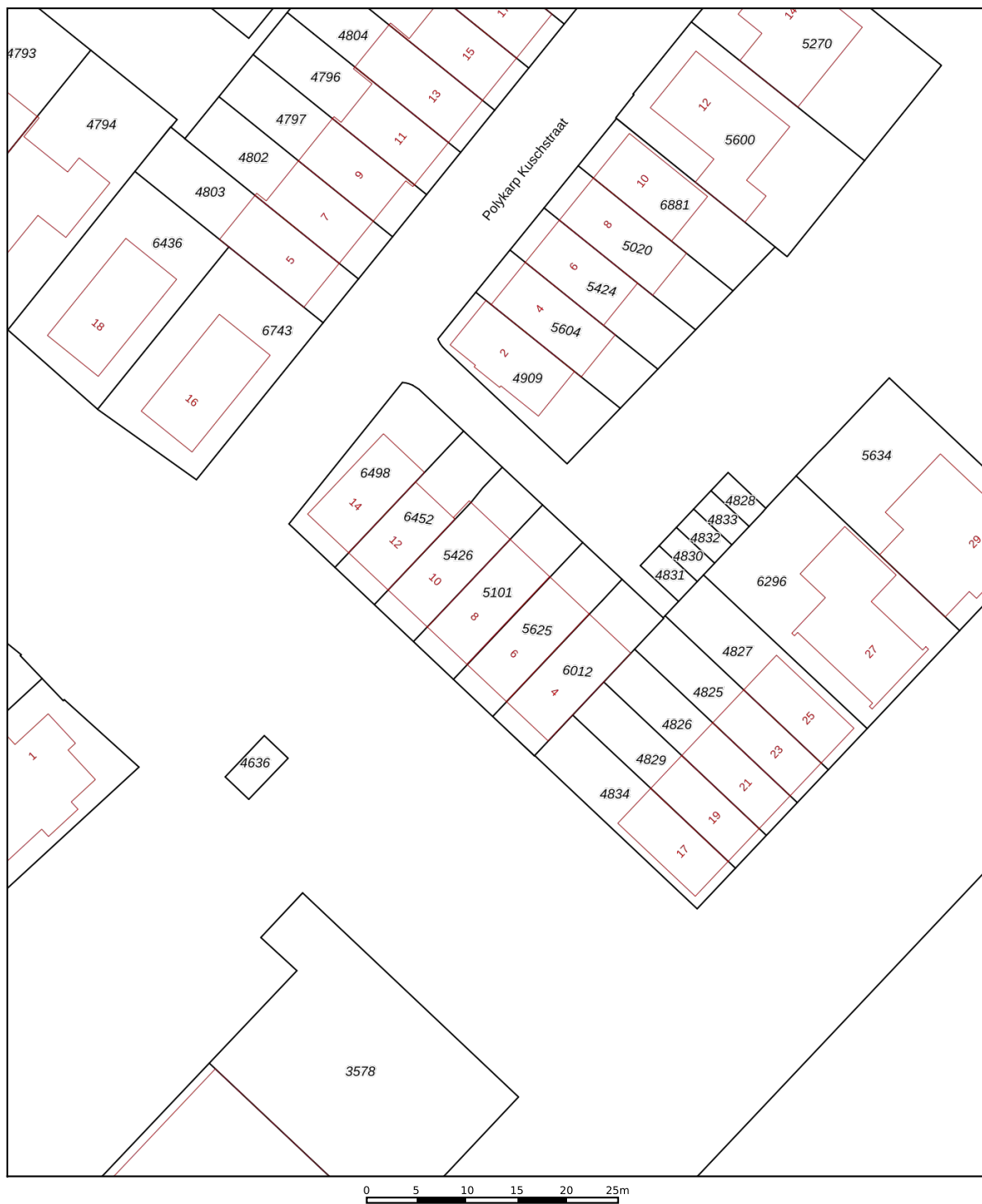
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒

Kadastrale kaart

Uw referentie: John Bardeenstraat 8



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

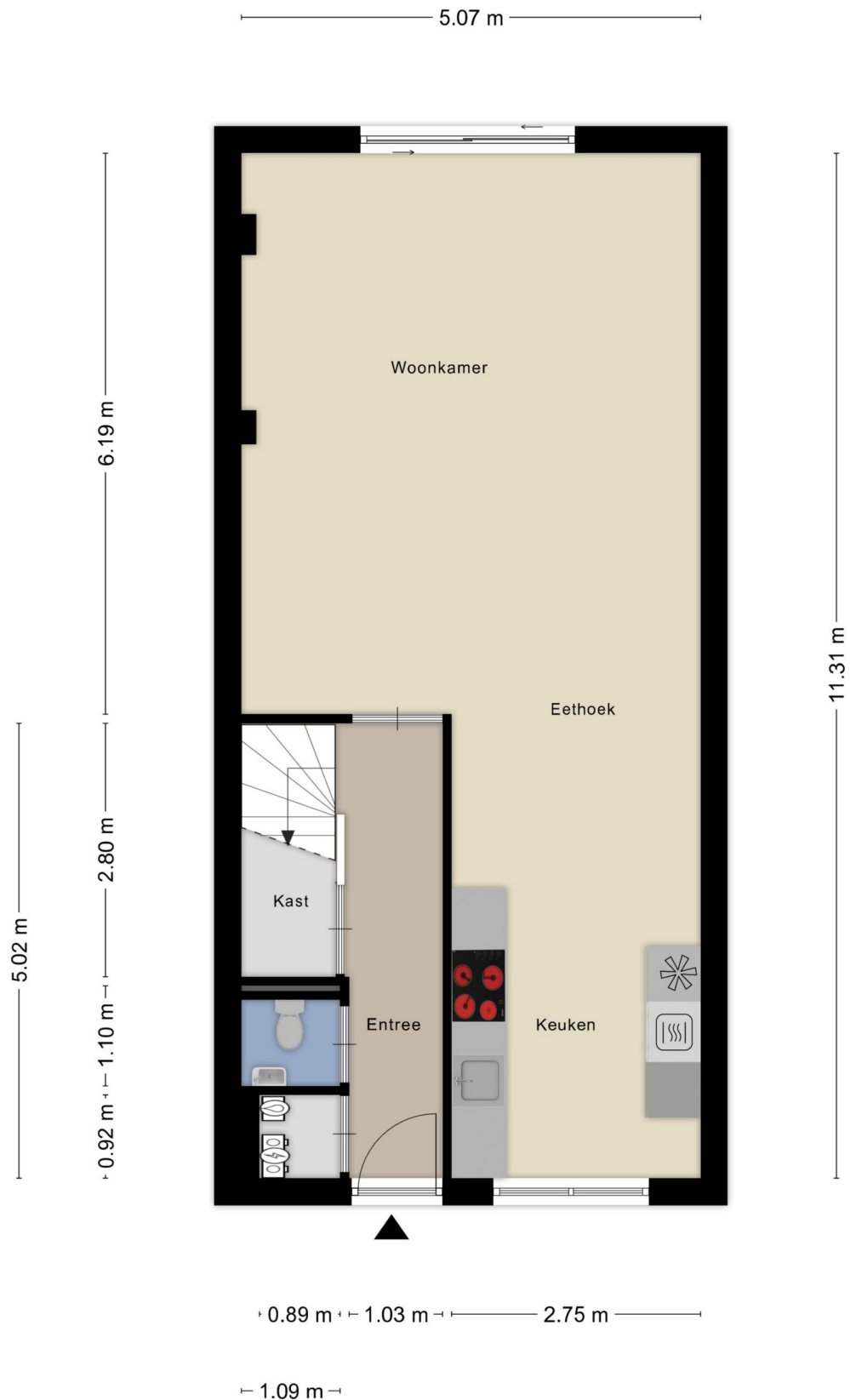
Kadastrale gemeente Almere

Sectie C

Perceel 5101

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



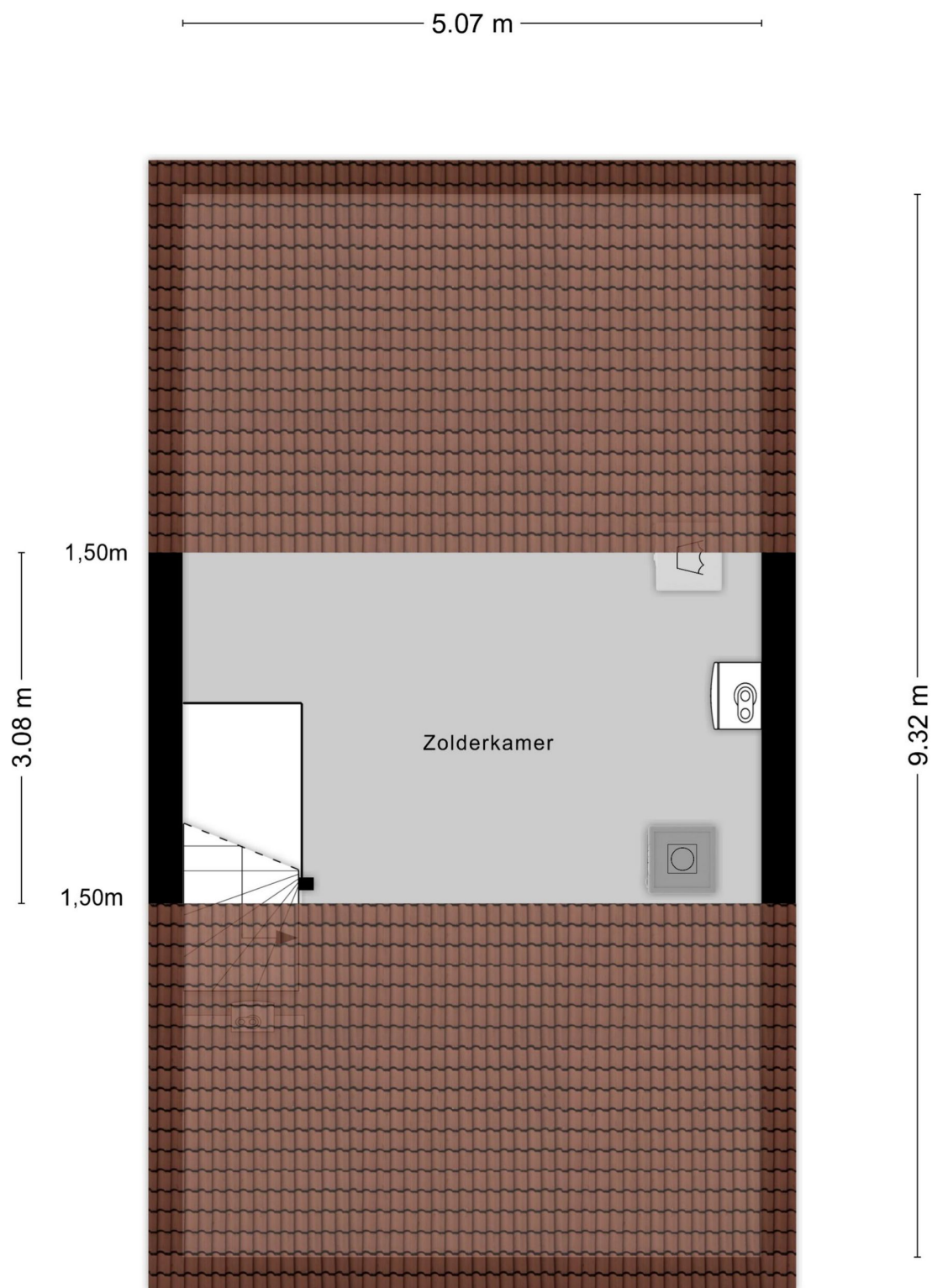
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

