

TE KOOP

Topzeil 22

Almere



Vraagprijs

€ 675.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	15
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Informatie voor kopers	26



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Vraagprijs vanaf € 675.000,- k.k.

Soms komt er een woning op de markt die écht iets unieks te bieden heeft. Deze bijzondere woning is gelegen in de geliefde wijk 'Noorderplassen', een omgeving die bekendstaat om haar rust, ruimte en veelzijdigheid. Hier kunt u volop genieten van het buitenleven: van diverse watersportactiviteiten tot prachtige natuurgebieden die zich uitstekend lenen voor wandelen, fietsen en ontspannen in de open lucht.

Tegelijkertijd ligt het bruisende centrum van ****Almere Stad**** op korte afstand. Dankzij de goede verbindingen met openbaar vervoer, fiets en auto bent u in korte tijd in het hart van de stad, waar u kunt genieten van winkels, horeca en culturele voorzieningen.

De wijk is bovendien bijzonder kindvriendelijk en daarmee ideaal voor jonge gezinnen. Scholen,



Woningbrochure: Topzeil 22, Almere

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

buitenschoolse opvang en openbare speelplaatsen zijn ruimschoots aanwezig, waardoor dit een omgeving is waar kinderen veilig en plezierig kunnen opgroeien.

Deze charmante middenwoning ligt aan een autoluw hofje en biedt zowel aan de voor- als achterzijde een vrij uitzicht. De woning heeft een traditionele uitstraling en vormt een solide basis voor wie graag zijn of haar eigen woonwensen wil realiseren.

Indeling

Begane grond:

Via de hoge voordeur met langwerpig raam stap je een zeer ruime, lange hal binnen. In deze hal, die met name bij zonlicht uitnodigend en tot zijn recht komt, heb je ruime toegang tot het toilet, de trap naar de eerste verdieping, de meterkast, een voorraadkast onder de trap en de L-vormige woonruimte.

De woonkamer en keuken zijn in een open L-vormige opstelling. Aan de voorzijde, bij de keuken, zorgen openslaande deuren voor de mogelijkheid om buiten te zitten bij mooi weer. De woonkeuken biedt ruimte voor een eettafel met zes stoelen. De in 2014 geplaatste inbouwkeuken is in 2022 voorzien van nieuwe moderne apparatuur, zoals een inductiekookplaat, vaatwasser, oven en een zwart marmer-look aanrechtblad. In 2024 is de keuken opnieuw gewrapped in een “white stone” betonciré, dat vlek- en vingerafdrukvrij is.

De intieme woonkamer aan de achterzijde biedt genoeg ruimte voor een grote loungebank en is volledig privé doordat er geen directe inkijk is vanaf de straat. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, bedienbaar met een energiezuinige, zelflerende Nest-thermostaat. Bovendien is de verdieping uitgerust met plafond-geïntegreerde Philips Hue-verlichting, deels voorzien van RGB-verlichting, die je bedient via de app of een draagbare afstandsbediening.

Tuin:

Aan de achterzijde van de woning ligt de tuin, georiënteerd op het noorden – ideaal voor wie in de zomer van verkoeling houdt. De tuin is bescheiden van

formaat, maar biedt volop mogelijkheden om er een knusse, sfeervolle plek van te maken. Dankzij de keramische tegels is de tuin onderhoudsvriendelijk en oogt ruimtelijk. De schuur beschikt over een overkapping en staat direct aan de erfgrans. Achter de woning ligt een achterpad, gevolgd door een grasstrook en gemeentelijke beplanting. Hoewel de huizen van het hofje verderop niet ver weg staan, zorgen de bomen en struiken voor voldoende privacy. En als je kinderen hebt: in Noorderplassen spelen ze volop buiten – afhankelijk van het seizoen wordt er gefietst, gezwommen en gespeeld.

Eerste verdieping:

Met de zogenaamde ‘luie’, gestoffeerde trap bereik je de eerste verdieping met een royale overloop. Deze verdieping biedt toegang tot twee ruime slaapkamers, een badkamer, een apart toilet en een praktische was-/opslagruimte.

- Slaapkamer 1 (voorzijde): Een bijzonder ruime kamer met twee grote ramen, waaronder een draai-/kiepraam dat volledig open kan. De kamer biedt ruimte voor een brede kledingkast, een bureau en een tweepersoonsbed. Inclusief cv-unit.

- Slaapkamer 2 (achterzijde): Momenteel ingericht als thuiswerkkantoor voor twee personen, eveneens voorzien van twee grote ramen met veel lichtinval en cv-unit.

- Badkamer: Gelegen tussen de slaapkamers en voorzien van een tweede zwevend toilet en een bad/douchecombinatie. De witte wandtegels worden speels onderbroken door een kiezelsteen-look tegel. De vloer bestaat uit grijze keramische tegels – strak, ruimtelijk en onderhoudsvriendelijk.

- Waskamer/opslag: Voorzien van een Ikea BOAXEL-systeem voor wasmachine, droger en opslag.

Tweede verdieping:

Ook deze verdieping is bereikbaar via een gestoffeerde ‘luie’ trap en biedt verrassend veel ruimte: twee grote slaapkamers en een tweede badkamer.

- Slaapkamer 3 (voorzijde): Ruim genoeg voor een twijfelaar of twee eenpersoonsbedden. Nu in gebruik als fotostudio. Ook hier veel lichtinval en een cv-unit.

- Slaapkamer 4 (achterzijde): De royale

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

hoofdslaapkamer met een aparte inloopkast die ook dienst kan doen als co-sleeperruimte. De inloopkast is eveneens uitgerust met het Ikea BOAXEL-systeem.

•Badkamer: Deze tweede badkamer beschikt over een zwevend toilet, dubbele wastafel, instapdouche en handdoekradiator. De grijze keramische vloertegels en witte glanzende wandtegels worden gecombineerd met een groen mozaïekaccent op de achterwand – wat zorgt voor een frisse, uitnodigende uitstraling.

Tot slot:

Naast al het comfort en de ruimte is de ligging in het hofje een absolute plus. Hier kennen burens elkaar nog. Van het lenen van een ladder tot het doorgeven van een kinderfiets: men helpt elkaar. Via een gezamenlijke groepsapp blijf je sociaal betrokken, mét behoud van privacy.

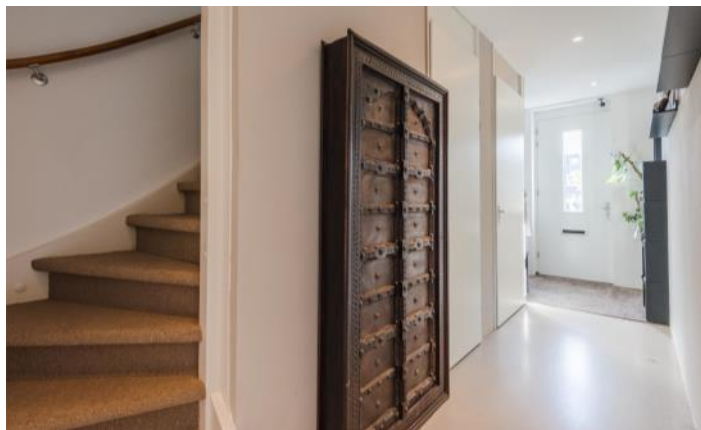
Ben jij op zoek naar een ruime woning met karakter, moderne industriële elementen en volop mogelijkheden om er jouw droomhuis van te maken? Neem dan snel contact met ons op voor een bezichtiging. Zoek niet langer. Dit is je kans!

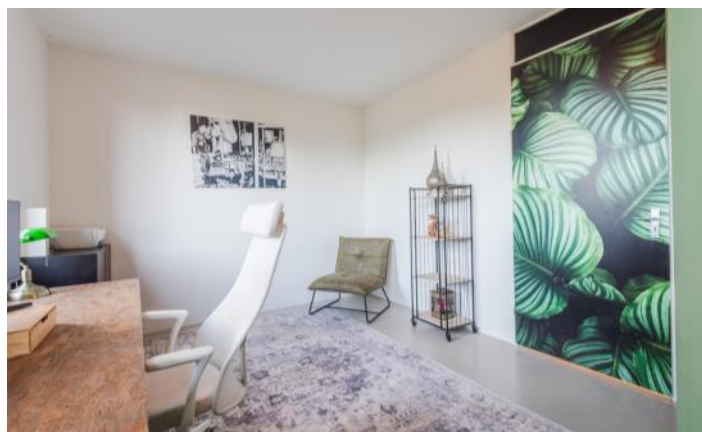


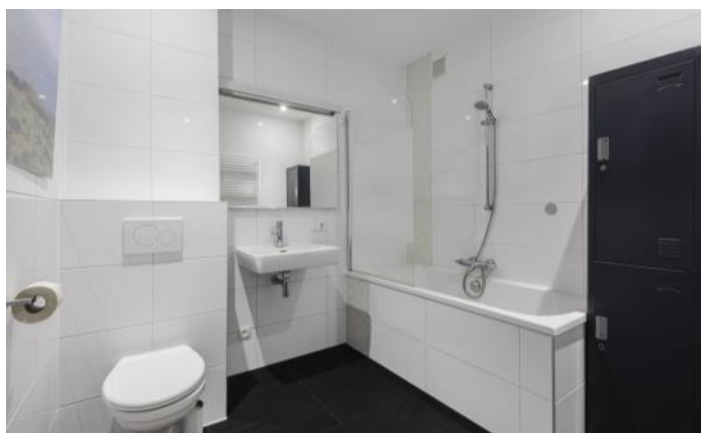
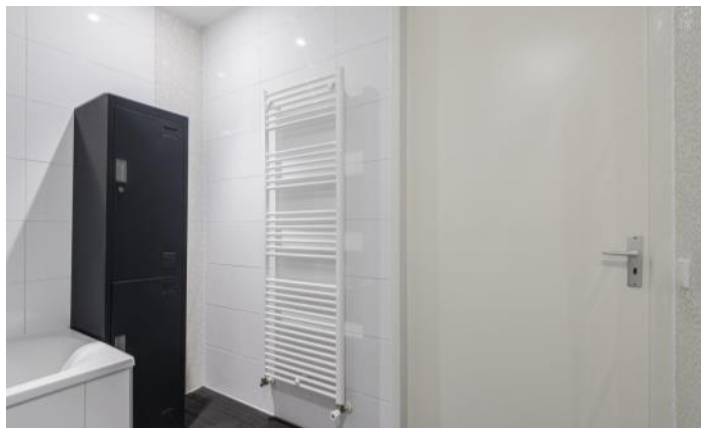




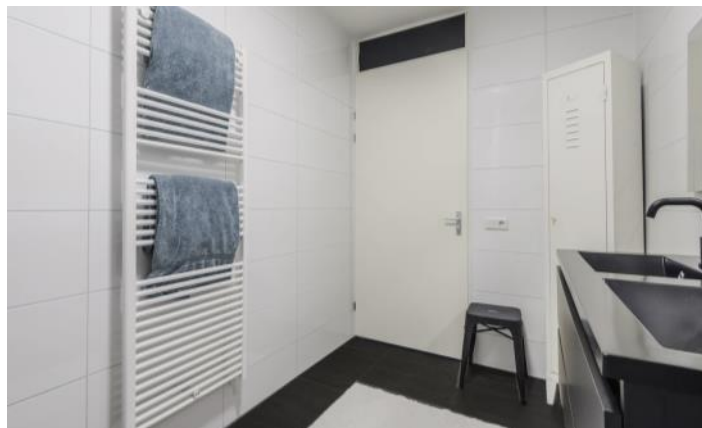


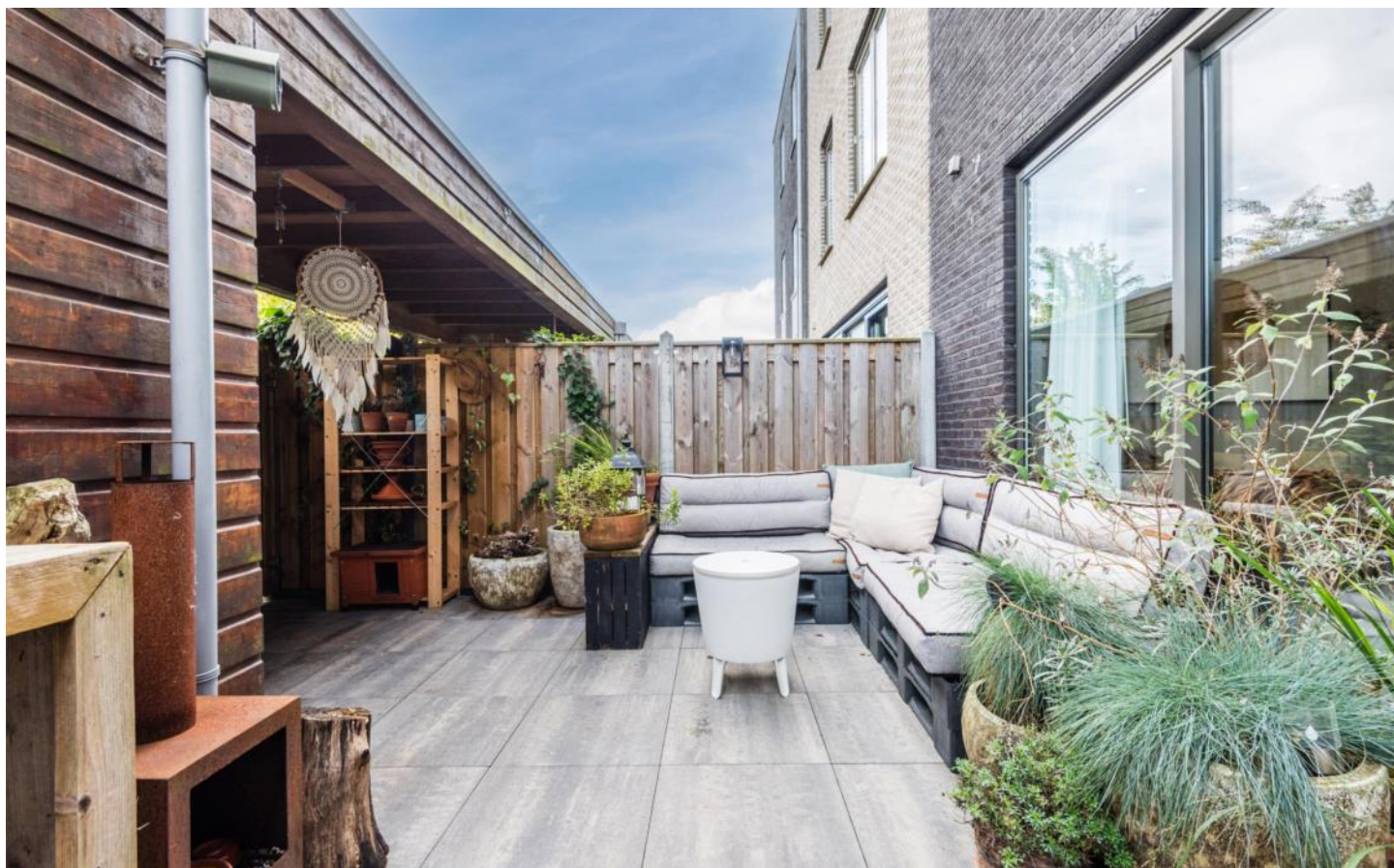








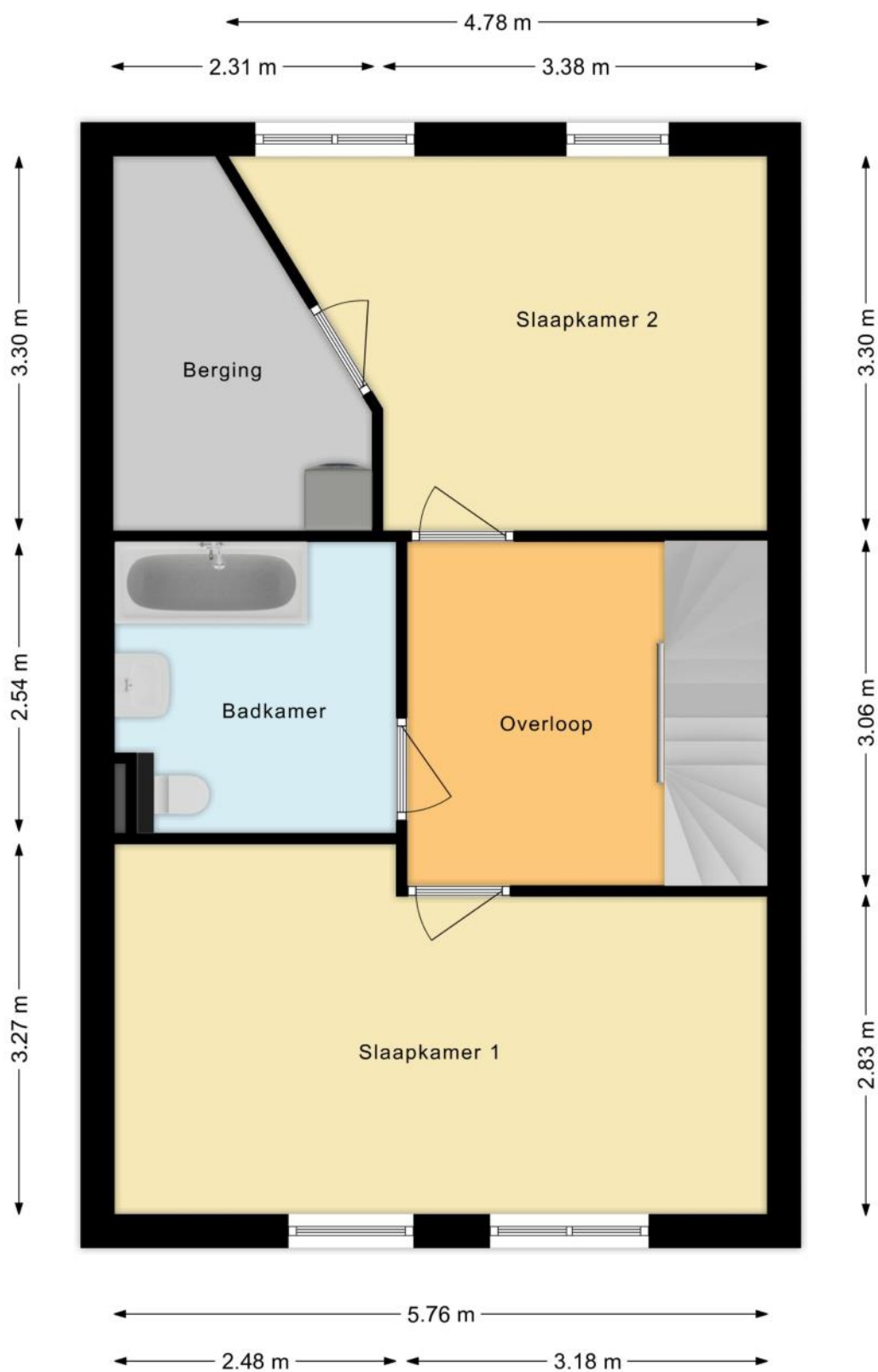




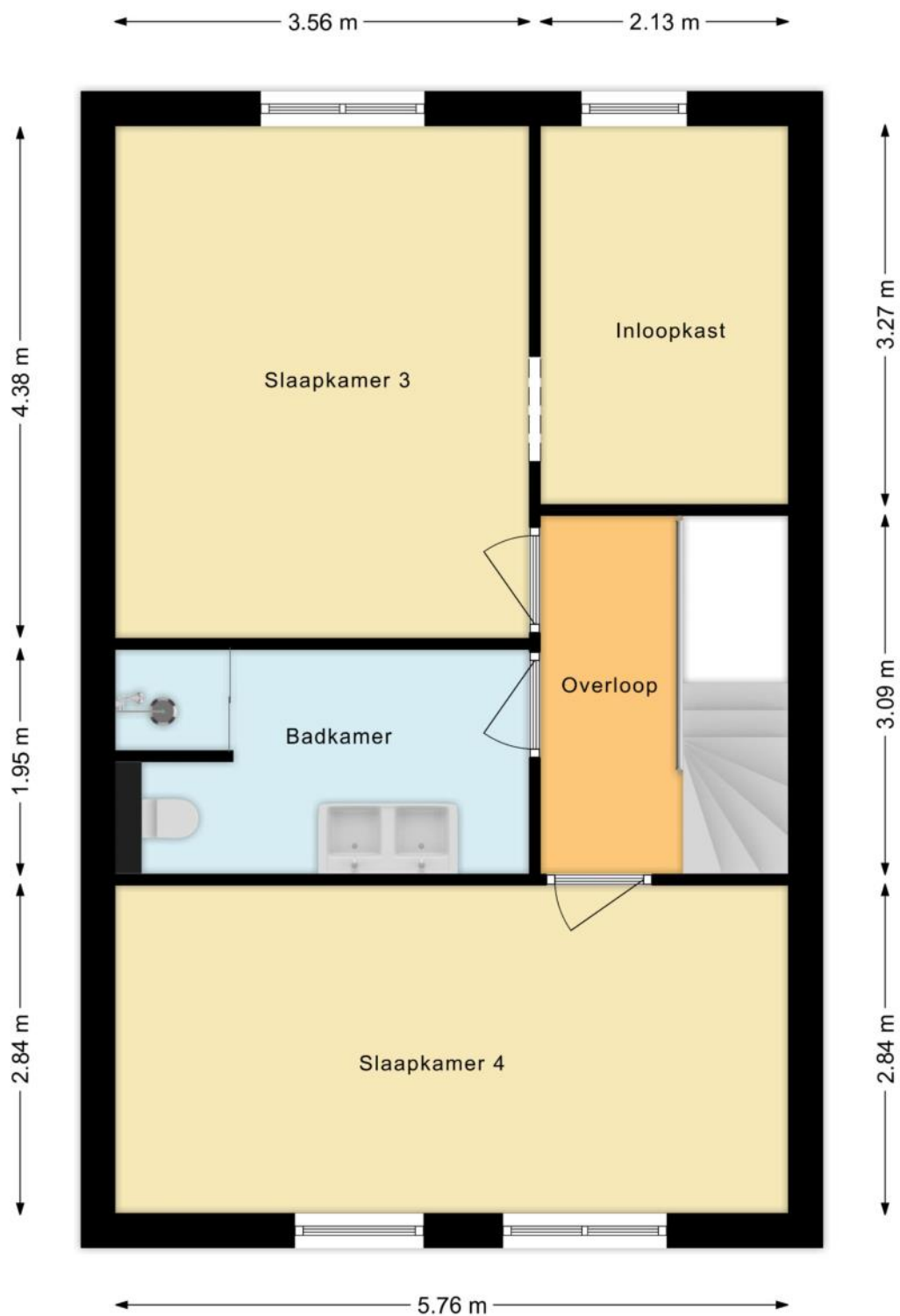
PLATTEGROND



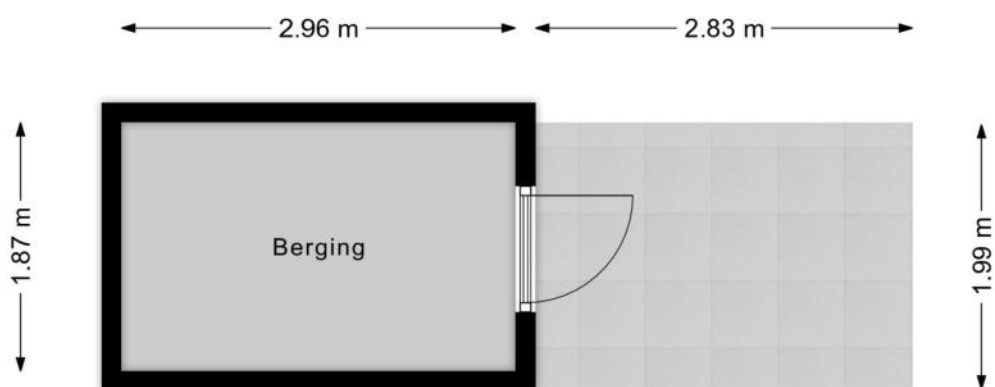
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2014
Specifiek	Gedeeltelijk gestoffeerd
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	96 m ²
Inhoud	557 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	161 m ²
Externe bergruimte	6 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	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, 2 toiletten, douche, 2 wastafels
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Stadsverwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Stadsverwarming

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, In bosrijke omgeving
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	28 m² (4,8m diep en 5,8m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noorden, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

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

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Almere E 1123

Oppervlakte	96 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Buitenverlichting		●	
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Alarminstallatie			●
Rookmelder			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
(Klok)thermostaat			●
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		
Toiletaccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel			●
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			●
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Room divider : Gaat mee

Waskamer planken en manden : Overname

Kledingkamer 2de verdieping Planken en manden : Overname

Schoenenkast hal: Overname

Radiator ombouw hal: Gaat mee

Kleding kast slaapkamer 1 ste verdieping; Gaat mee

Foto Studio complete inrichting+ Fotografie apparatuur+ Fototoestel : In overleg ter overname. Bij serieus bod.

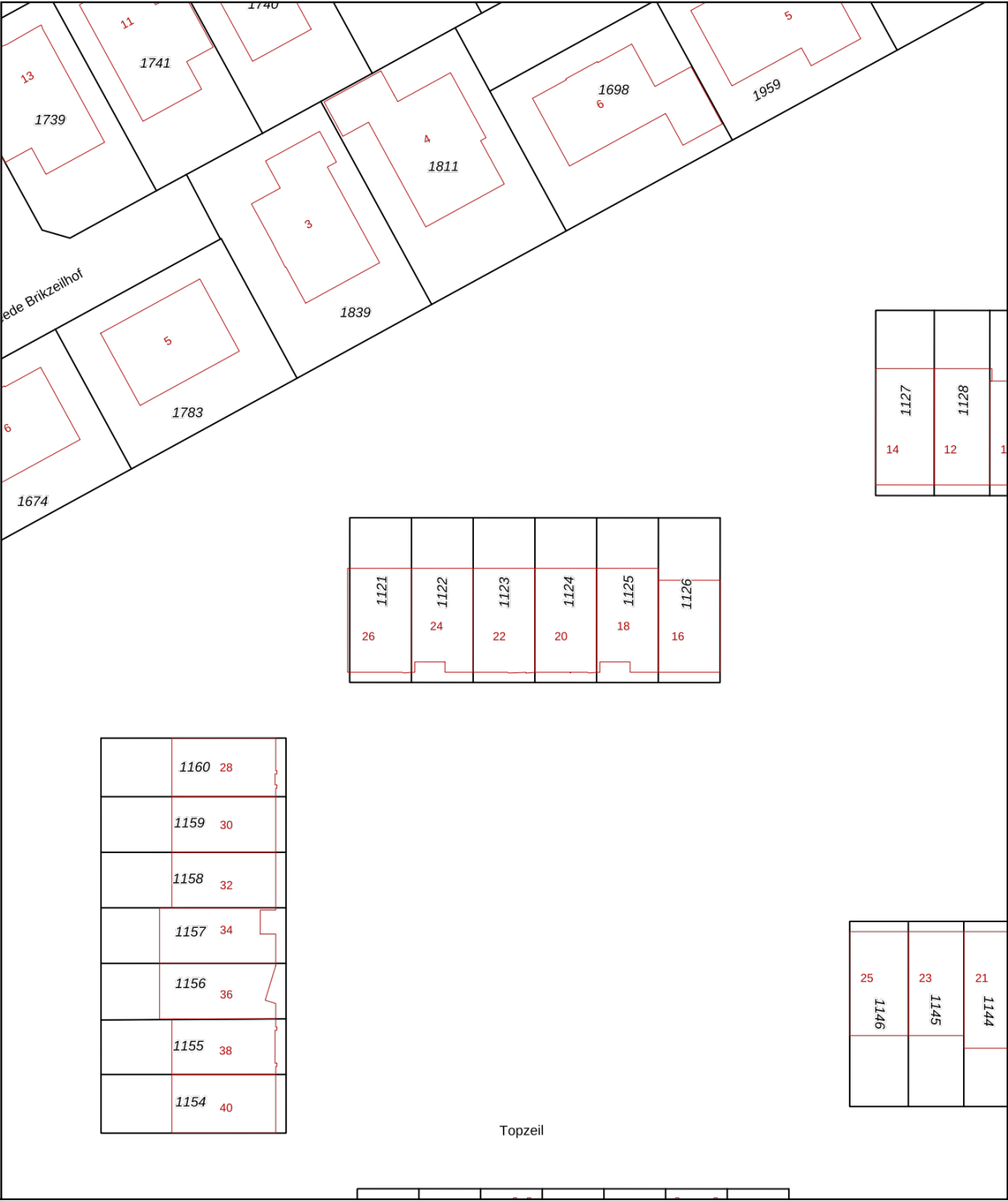


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

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

E

1123

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 augustus 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.