

TE KOOP

Buffelstraat 22

Almere



Vraagprijs

€ 450.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Omschrijving van de woning | 3 |
| Foto's | 5 |
| Plattegrond | 13 |
| Kenmerken | 17 |
| Zakenlijst | 20 |
| Huis op de kaart | 22 |
| Algemene informatie | 23 |
| Bijzondere bepalingen | 23 |
| Informatie voor kopers | 24 |



Woningbrochure: Buffelstraat 22, Almere

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



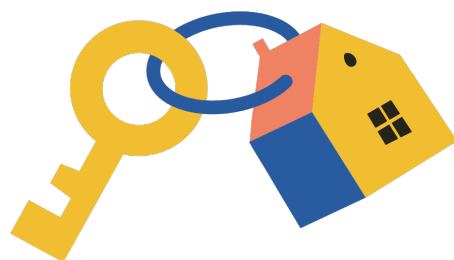
Let op, bieden vanaf € 450.000 K.K.

In de geliefde wijk Faunabuurt bieden wij u deze goed onderhouden, zonnige en ruime eengezinswoning aan met alle voorzieningen in de buurt. Om de hoek van de woning vindt u een leuke speeltuin met meerdere toestellen. Op loopafstand bent u bij de supermarkt. De bushalte is op loopafstand en met de fiets ben je zo in het centrum van Almere Buiten. Ook de huisarts, tandarts en kinderdagverblijf zijn op korte afstand te bereiken. Daarnaast is er veel groen in de omgeving te vinden waar lekker gewandeld kan worden, zoals langs de Lage Vaart kan heerlijk gewandeld worden of neem er een lekkere frisse duik in.

DE INDELING

Begane grond

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime voortuin met mooie beplanting die in de zomer mooi in de bloei staan. Binnengekomen in de woning staat u



Woningbrochure: Buffelstraat 22, Almere

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

in de hal met de trap naar boven en toilet met fontein. Ook bevindt de meterkast in de hal heeft u in de meterkast ruimte voor het ophangen van de jassen. Via de tussendeur betreedt u de zonnige woonkamer en keuken. De keuken is voorzien van luxe keukenapparatuur zoals een koelkast, oven, vaatwasser en afzuigstelsel. Via de openslaande deuren bereik je de goed onderhouden ruime tuin. In de tuin is ook voldoende ruimte voor een uitbouw van de woning. In de tuin bevinden zich zowel een tuinhuis als een berging.

Eerste etage

Met de trap bereikt u de eerste verdieping waar 3 slaapkamers en de badkamer te vinden zijn. Slaapkamer 1 wordt nu gebruikt als de ouderlijke slaapkamer en bevindt zich aan de voorzijde van het huis. Slaapkamer 2 is nagenoeg even groot als slaapkamer 1 en bevindt zich aan de achterzijde van het huis. Slaapkamer 3 is de kleinste slaapkamer ook aan de achterzijde van het huis. Ondanks dat deze slaapkamer kleiner is dan de andere 2, is de kamer ruim genoeg om als slaapkamer/logeerkamer te gebruiken. De goed onderhouden en ruime badkamer vindt u aan de voorzijde van het huis.

Tweede etage

Op de tweede etage treft u de zolder en daar vindt u de aansluiting voor een wasmachine en droger.

Bijzonderheden:

- Goed onderhouden
- Veel lichtinval
- Energielabel A
- Eén van de mooiste wijken in Almere, Faunabuurt
- 4 slaapkamers

Tekst van verkoper

"Wij zijn voor deze woning gevallen in de zomer van 2020. Omdat de bewoonster pas in maart 2021 in haar gekochte woning kon duerde het nog even en dat vonden wij het waard. Het is een fijne lichte en ruime woning. In de jaren dat wij hier woonden hebben wij het aangepast de buitenkant is geheel gerenoveerd en geschilderd, ook binnen hebben wij het opgeknapt tot

een fijn huis waar we ons thuis voelen. De tuin is ruim en begin dit jaar opnieuw ingedeeld met onder andere mooie beplanting en met een ruime bestaande berging en een tuinhuisje die achterblijft. De voortuin is ook geheel op nieuw aangelegd afgelopen jaren met beplanting die in de zomer mooi in bloei staat!

Het is een rustige buurt met veel groen en diverse voorzieningen, op loopafstand een supermarkt en 5 minuten fietsen is het centrum van Almere buiten. Vlak bij de woning ligt de Lage Vaart waar je heerlijk kunt wandelen of fietsen. Basisscholen en speeltuintjes ook op korte afstand van de woning. In de straat is er voldoende parkeergelegenheid.

De buurt is divers qua bewoners, naast een aantal eerste bewoners zijn er in de loop der jaren verschillende nieuwe gezinnen en huishoudens bij gekomen.

Wij hebben hier precies 5 jaar met plezier gewoond, nu hebben wij de kans gekregen om wat ruimere woning en omgeving te betrekken wat gezien onze dieren en nog thuiswonende kinderen wenselijk is en gunnen wij bijvoorbeeld een jong gezin onze goed onderhouden woning."





FOTO'S



FOTO'S

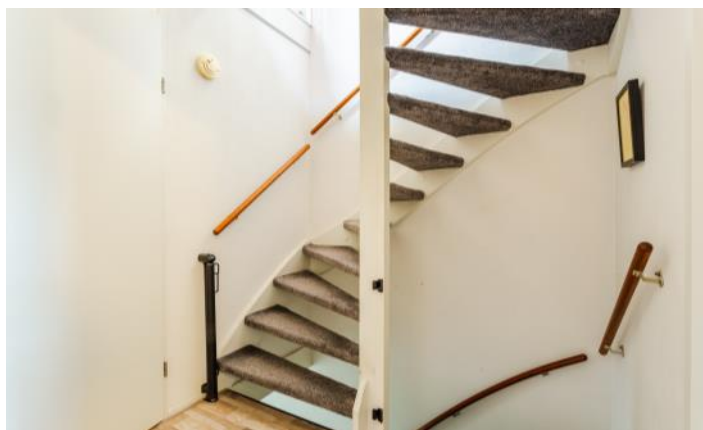


FOTO'S





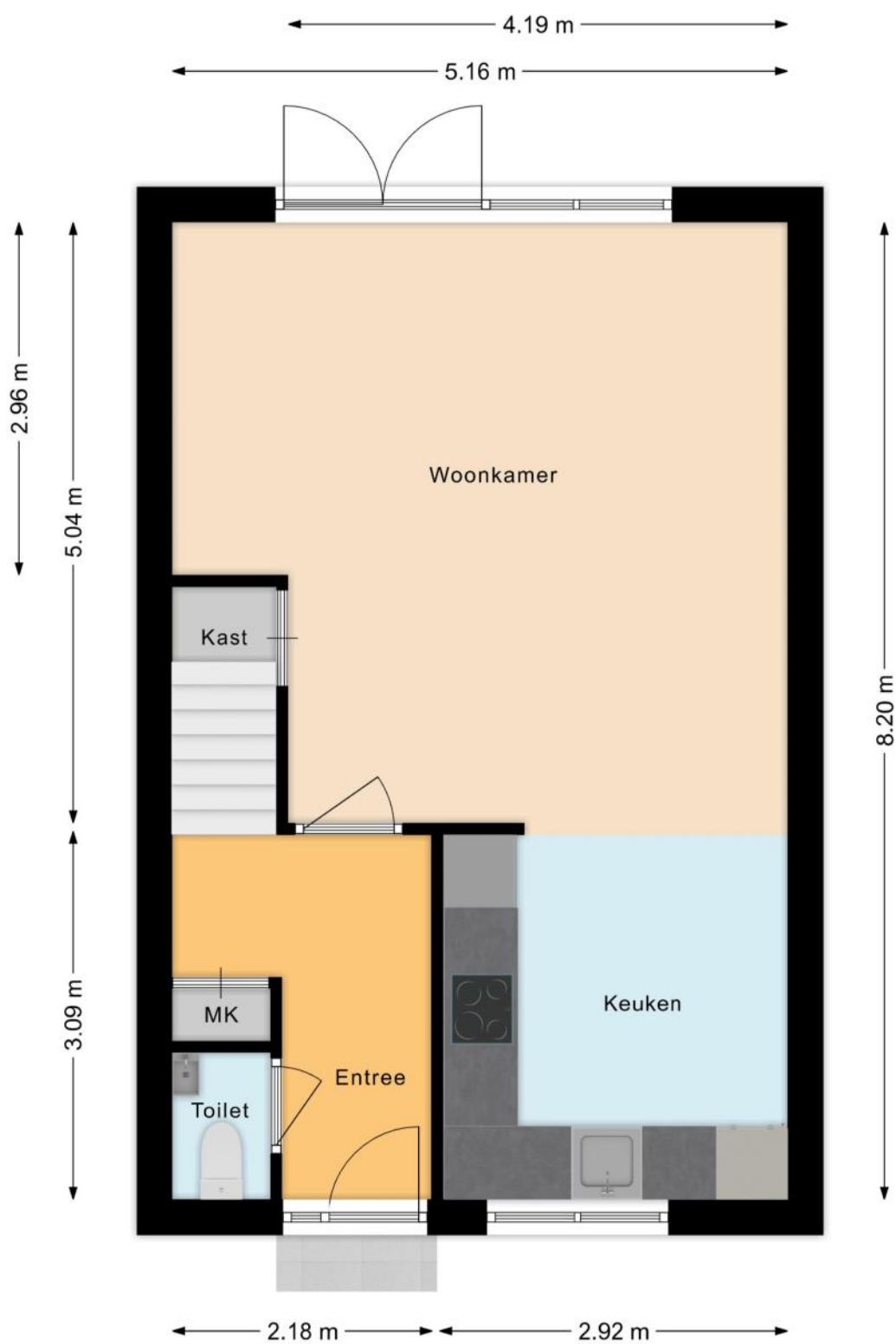
FOTO'S



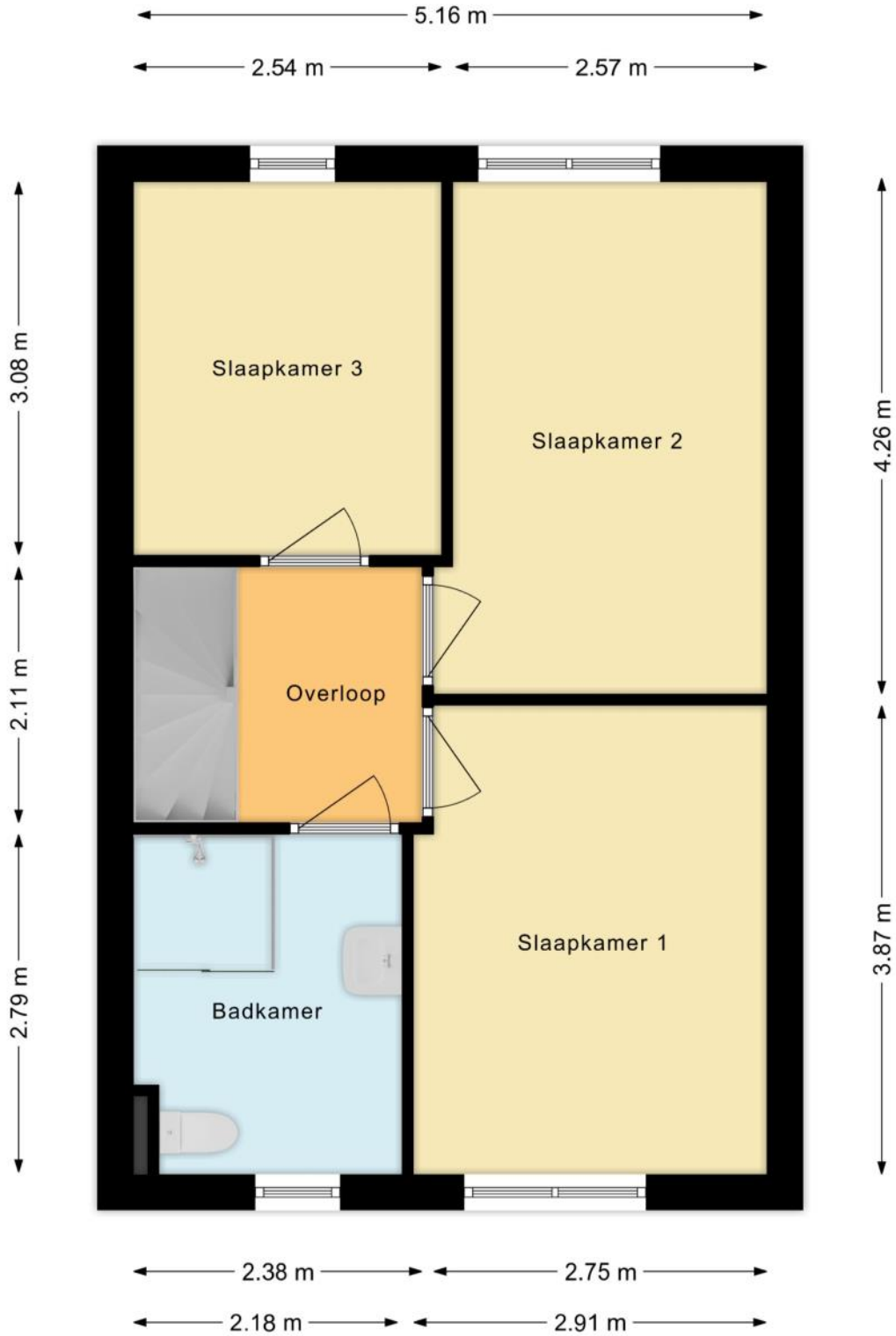




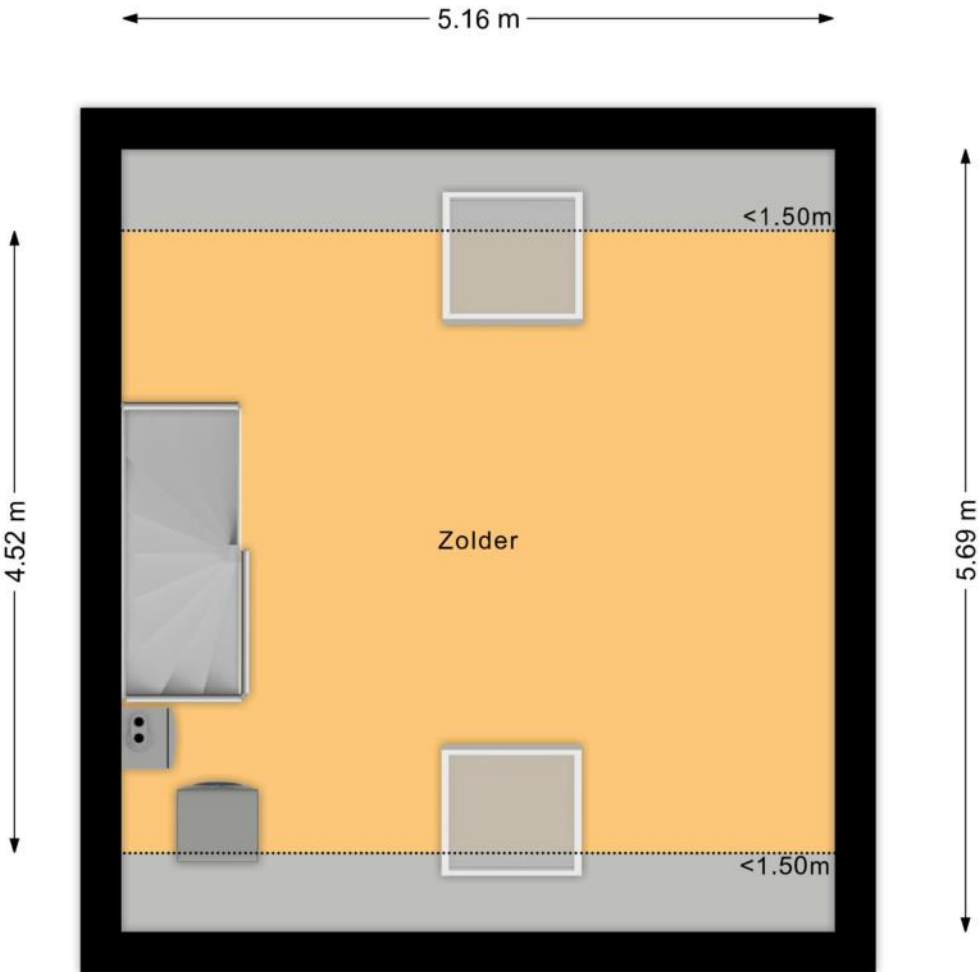
PLATTEGROND



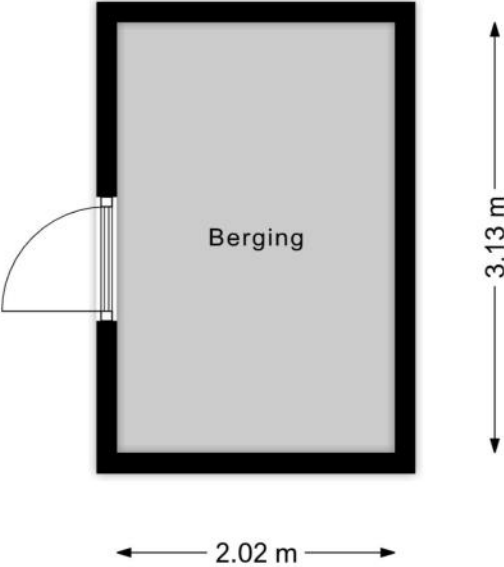
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

| | |
|----------------|-------------------------------|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, Tussenwoning |
| Bouwworm | Bestaande bouw |
| Bouwjaar | 1993 |
| Specifiek | Gedeeltelijk gestoffeerd |
| Soort dak | Zadeldak |
| Materiaal dak | Pannen |

Oppervlakten en inhoud

| | |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 148 m ² |
| Inhoud | 378 m ³ |

Gebruiksoppervlakten *

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte) | 108 m ² |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 1 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 | 4 kamers (waarvan 3 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 1 badkamer en 1 apart toilet |
| Badkamervoorzieningen | Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel |
| Aantal woonlagen | 2 woonlagen en een zolder |
| Voorzieningen | Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Dakraam, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie |

Energie

| | |
|--------------------|---------------------|
| Energielabel | A |
| Isolatie | Volledig geïsoleerd |
| Verwarming | Cv-ketel |
| Warm water | Cv-ketel |
| Merk/type cv-ketel | Intergas |
| Bouwjaar cv-ketel | 2021 |
| Eigendom cv-ketel | Huur |

Buitenruimte/omgeving

| | |
|---------------|--|
| Ligging | Aan rustige weg, In woonwijk |
| Tuin | Achtertuint, Voortuin |
| Achtertuint | 76 m ² (14m diep en 5,4m breed) |
| Ligging tuint | Gelegen op het oosten, bereikbaar via achterom |

KENMERKEN

Bergruimte

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

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Almere N 3031

| | |
|-------------------|--------------------|
| Oppervlakte | 148 m ² |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom |

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|----------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten | | ● | |
| Tuinhuisje/broeikas | ● | | |
| Buitenverlichting | ● | | |
| Vlaggenmast/vlaggenstokhouder | ● | | |
| Rookmelder | ● | | |
| Zonwering buiten achter | ● | | |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.) | ● | | |
| Gordijnrails | ● | | |
| Gordijnen woonkamer | ● | | |
| Gordijnen overig | | ● | |
| Horren | ● | | |
| Vloerbedekking/Linoleum | ● | | |
| Laminaat | ● | | |
| (Klok)thermostaat | ● | | |
| Kookplaat | ● | | |
| Koelkast | ● | | |
| Oven | ● | | |
| Afzuigkap | ● | | |
| Vriestkast | ● | | |
| Vaatwasser | ● | | |
| Binnenverlichting | | ● | |
| Losse kasten | | ● | |
| Boeken-, legplanken | | | ● |
| Wastafelaccessoires | | ● | |
| Toiletaccessoires | | | ● |
| Badkameraccessoires | | | ● |

ZAKENLIJST

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|------------------|-------------|-----------------|
| Keukenblok (met bovenkasten) | ● | | |
| Koel-vriescombinatie | ● | | |
| Wastafelmeubel | ● | | |
| Brievenbus | | ● | |
| (Voordeur)bel | ● | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ● | | |
| CV met toebehoren | ● | | |
| Mechanische ventilatie | ● | | |

Overige zaken

Van een aantal zaken is nog niet helemaal zeker of deze meegaan, deze staan ter discussie.
De CV ketel is lease.




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



| | | |
|--|--|---|
| <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Almere</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 3031</p> <p>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.</p> |  |
|--|--|---|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

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](https://www.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](https://www.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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.