

TE KOOP

Buffelstraat 25

Almere



Vraagprijs

€ 435.000

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
Bijzondere bepalingen	25
Informatie voor kopers	26



Woningbrochure: Buffelstraat 25, Almere

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Let op, bieden vanaf € 435.000 K.K.

English translation below

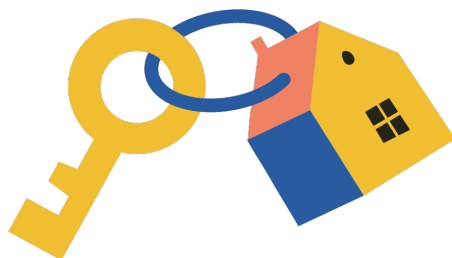
Buffelstraat 25 – Almere (Faunabuurt)

In de geliefde en kindvriendelijke Faunabuurt van Almere-Buiten ligt deze goed onderhouden en ruime eengezinswoning uit 1993. De woning is gelegen in een prettige woonomgeving met veel groen en diverse voorzieningen in de directe nabijheid, zoals scholen, kinderopvang, winkels, speeltuinen en openbaar vervoer.

De woning is instap klaar en beschikt over een moderne afwerking, heeft vier slaapkamers en een fijne buitenruimte.

Indeling:

Begane grond



Woningbrochure: Buffelstraat 25, Almere

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Entree/hal met meterkast en modern toilet, vernieuwd in 2025. Vanuit de hal toegang tot de lichte woonkamer, voorzien van vloerverwarming in zowel de woonkamer als de hal.

De woonkamer staat in open verbinding met de keuken, die circa 3 jaar geleden is vernieuwd.

Via de kunststof schuifpui aan de achterzijde bereik je de zonnige, diepe achtertuin op het westen, waar je tot in de avonduren kunt genieten van het buitenleven. De tuin is groen aangelegd maar onderhoudsvriendelijk dankzij een sproeisysteem en beschikt aan de achterzijde over een overkapping met loungebank.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is in 2025 vernieuwd. De slaapkamers zijn praktisch van formaat en geschikt als slaap-, werk- of kinderkamer.

Tweede verdieping (zolder)

Ruime zolderverdieping met dakkapel, wat zorgt voor extra licht en ruimte. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer. Daarnaast is er een afgesloten ruimte voor wasmachine en droger en een praktische vliering met veel bergruimte.

Ligging en bereikbaarheid

De ligging ten opzichte van het openbaar vervoer is uitstekend. Op circa 3 minuten loopafstand bevindt zich een bushalte. NS-station Almere Buiten en Almere Centraal zijn goed bereikbaar per fiets of bus, met directe verbindingen naar Amsterdam Centraal, Zwolle, Amersfoort, Utrecht en Schiphol.

Met de auto ben je dankzij de nabijheid van de A6 en A27 snel onderweg richting Utrecht, Amsterdam, Amersfoort en Schiphol.

Bijzonderheden

Eengezinswoning gelegen in de Faunabuurt van Almere

Energie label A

Kunststof schuifpui en kozijnen met HR++ dubbelglas

Moderne keuken volledig vernieuwd in 2023

Badkamer en toilet vernieuwd in 2025

Vier slaapkamers, waarvan één op de zolderverdieping

Zolder voorzien van dakkapel

Afgesloten wasruimte op zolder

Praktische vliering met veel bergruimte

Vloerverwarming in de woonkamer en hal

Kunststof schuifpui aan de achterzijde

Zonnige, diepe achtertuin op het westen

Groene maar onderhoudsvriendelijke tuin met sproeisysteem

Overkapping aan de achterzijde met loungebank

Bushalte op circa 3 minuten loopafstand

NS-stations Almere Buiten en Almere Centraal goed bereikbaar

Gunstige ligging ten opzichte van de A6 en A27

ENGLISH VERSION

Buffelstraat 25 – Almere (Faunabuurt)

Located in the popular and family-friendly Faunabuurt area of Almere-Buiten, this well-maintained and spacious family home offers comfortable living in a

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

green residential environment with all daily amenities nearby.
The property is move-in ready and features four bedrooms and a pleasant outdoor space.

By car, the nearby A6 and A27 motorways provide quick access to Utrecht, Amsterdam, Amersfoort and Schiphol.

Layout:

Key features

Ground floor

Family home located in the Faunabuurt district of Almere

Entrance hall with meter cupboard and a modern toilet renovated in 2025. The bright living room features underfloor heating in both the living room and hallway and connects to the kitchen, which was renewed approximately 3 years ago.
Through the plastic sliding doors at the rear you reach the deep, west-facing garden, where you can enjoy the outdoors until late in the evening. The garden is green yet low-maintenance thanks to an automatic irrigation system and includes a covered lounge area at the back.

- Energy label A
- Plastic window frames with HR++ double glass
- Modern kitchen renewed approximately 3 years ago
- Bathroom and toilet renovated in 2025
- Four bedrooms, including one bedroom on the attic floor

First floor

Attic equipped with a dormer window

Landing with access to three bedrooms and the bathroom. The bathroom was fully renovated in 2025 and finished to a modern standard. The bedrooms are well-sized and suitable for sleeping, working or children's rooms.

- Separate laundry room on the attic
- Practical storage loft
- Underfloor heating in the living room and hallway

Second floor (attic)

Plastic sliding doors at the rear of the house

Spacious attic floor with a dormer window, providing extra light and space. This floor includes the fourth bedroom, a separate laundry room for washing machine and dryer, and a practical storage loft offering ample storage space.

- Deep, sunny west-facing garden
- Low-maintenance garden with automatic irrigation system
- Covered outdoor lounge area

Location & accessibility

Bus stop within approximately 3 minutes walking distance

Public transport connections are excellent, with a bus stop just a 3-minute walk away. Almere Buiten and Almere Central train stations are easily accessible by bike or bus, offering direct connections to Amsterdam Central, Zwolle, Amersfoort, Utrecht and Schiphol.

- Almere Buiten and Almere Central train stations nearby
- Convenient access to the A6 and A27 motorways











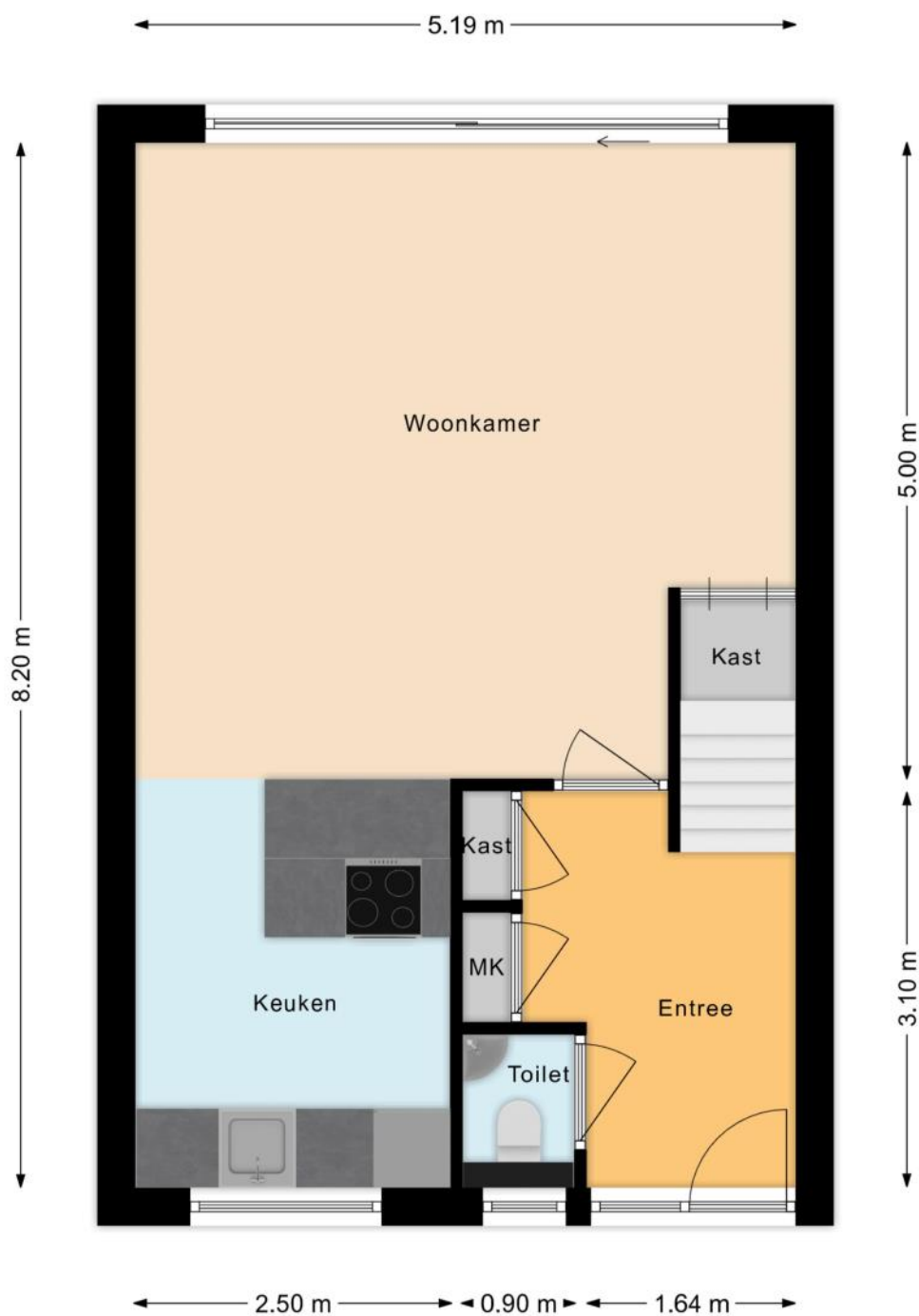




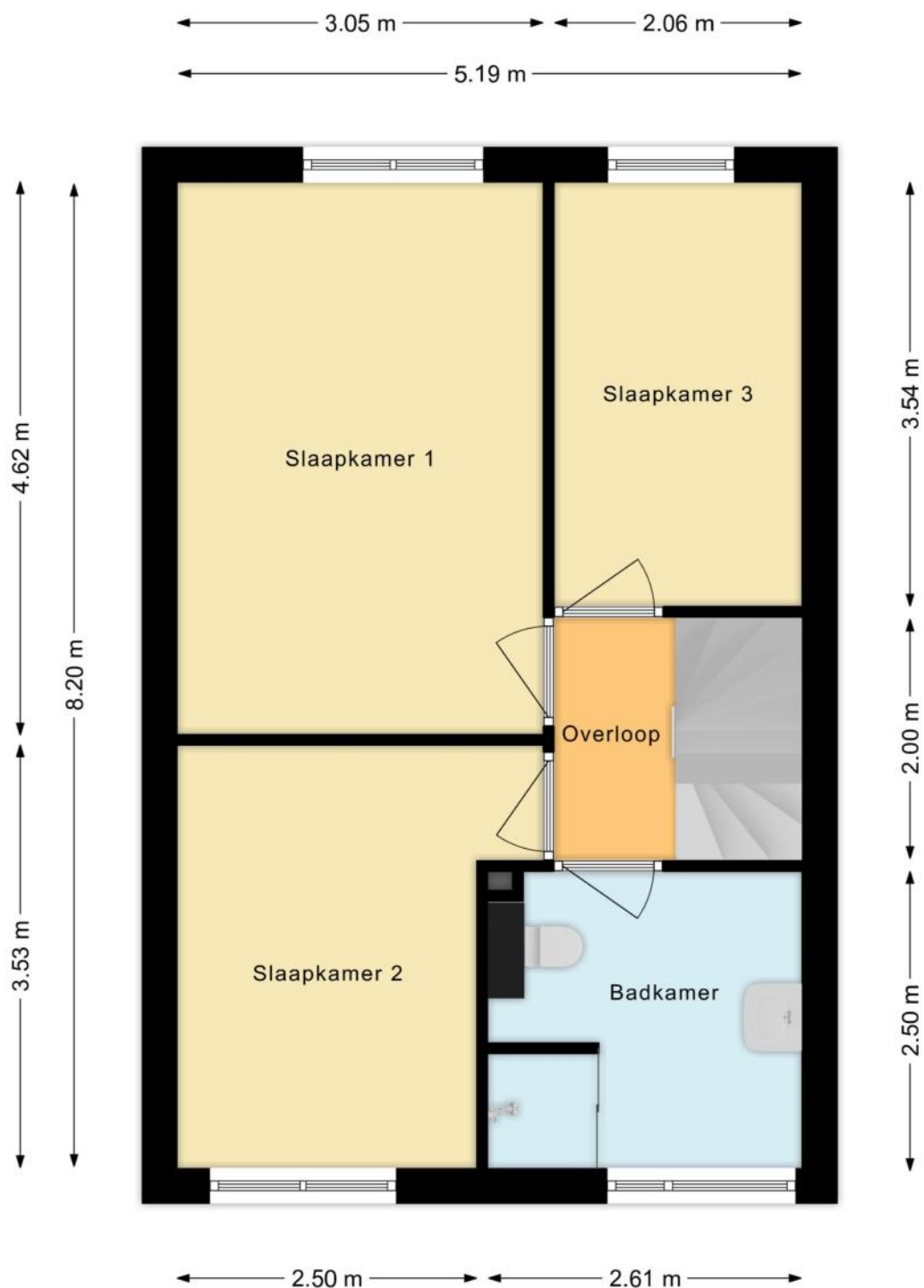




PLATTEGROND



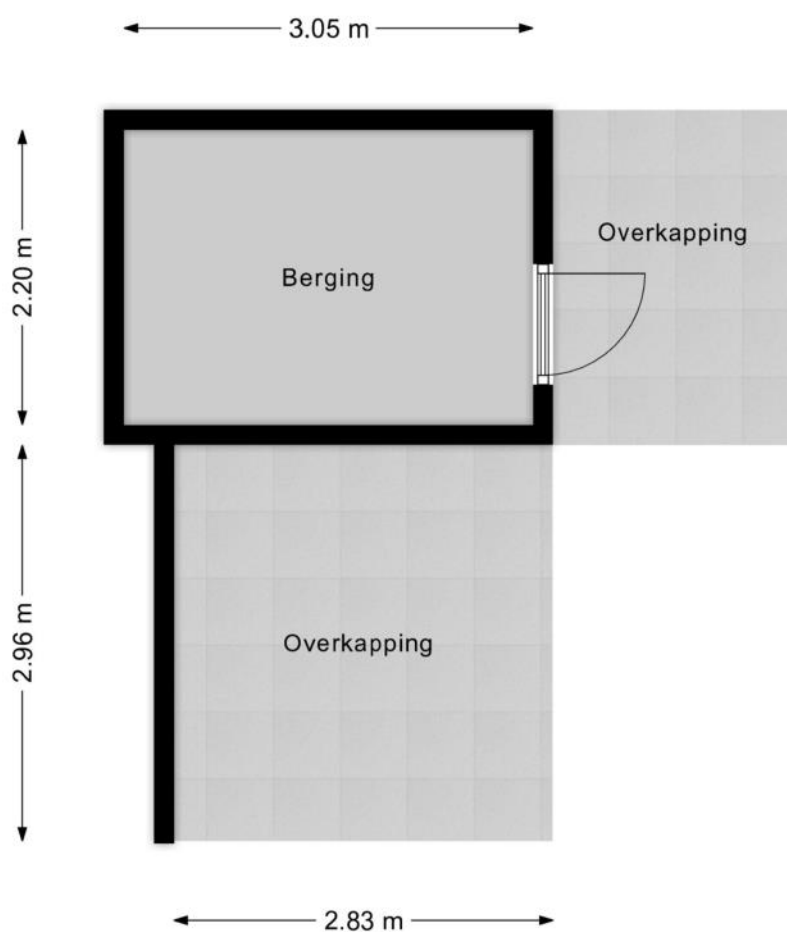
PLATTEGROND



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	149 m ²
Inhoud	372 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	112 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, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Schuifpui, Glasvezel kabel

Energie

Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Atag
Bouwjaar cv-ketel	2012
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	82 m² (15m diep en 5,5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen, 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 3093

Oppervlakte	149 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Vitrages woonkamer		●	
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
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



0 5 10 15 20 25m

12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Kadastrale gemeente: Almere
Sectie: N
Perceel: 3093

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?

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

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.