

TE KOOP

Isala Van Diesthof 5

Almere



Vraagprijs

€ 445.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Omschrijving van de woning | 3 |
| Foto's | 5 |
| Plattegrond | 12 |
| Kenmerken | 15 |
| Zakenlijst | 18 |
| Huis op de kaart | 20 |
| Algemene informatie | 21 |
| Informatie voor kopers | 22 |



Woningbrochure: Isala Van Diesthof 5, Almere

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Een unieke vrijstaande houten woning met A++++ energielabel van nog geen twee jaar oud, met een ruime tuin omgeven door imposante groene bomen. Dat is de Isala van Diesthof 5 in Almere Oosterwold. Het huis staat op eigen grond (300 m²), met openslaande deuren naar een ruime houten vlonder en met vrij zicht op hoge bomen, schapenhekjes, en groene struiken en bloemen. De hele dag door is er wel ergens in de tuin zon. Verder is er een geïsoleerde schuur (die ook als werkplek gebruikt zou kunnen worden), een fietsenberging, een tuinkast en een parkeerplaats naast het huis.

De volledige keuken heeft een composiet werkblad, een elektrische kookplaat, een oven/magnetron, een vaatwasser en een grote koelkast met vriesvak. In de badkamer is een aparte ruimte voor de wasmachine, en ook verdere kastruimte is beschikbaar, zoals de trapkast en de zwarte kasten op de eerste verdieping. Verschillende indelingen zijn mogelijk: zo is het mogelijk om beneden een woonkeuken in te richten,



Woningbrochure: Isala Van Diesthof 5, Almere

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

en de zitkamer naar boven te verplaatsen. Ook kan een tweede slaapkamer worden gecreëerd op de eerste verdieping. Daarnaast is daar ook nog ruimte voor een aparte werkplek.

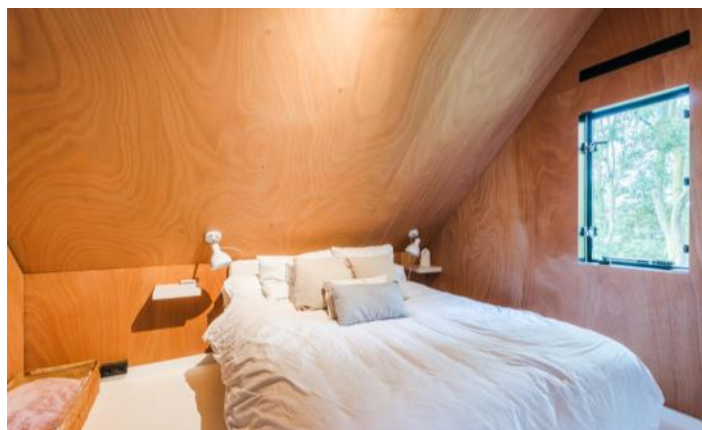
Deze energiezuinige woning (een Mill Home Family Model) is opgebouwd uit tricoya panelen, en in de kleur 'steen' geschilderd. Eventueel kan het huisje, samen met de scheur, in 1 van de andere drie kleuren van het toegestane palet worden geschilderd. Het huis heeft vloerverwarming op de begane grond, en wordt verwarmd/gekoeld met een airco met buitenunit. Er is een doorstroomverwarmer voor het warme water. Het dak bestaat uit 52 zonnepanelen voor 7280 kwh. De woning is daarmee vrijwel energieneutraal.

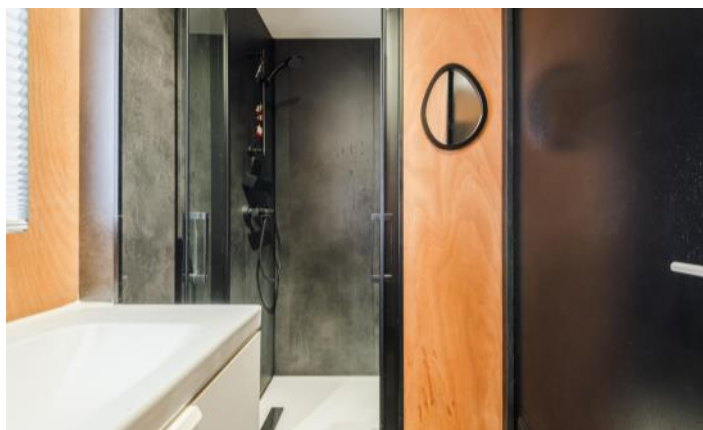
Het hofje is op loopafstand van enerzijds een klein winkelcentrum met o.a. een AH, Action en Aldi, en een Odin supermarkt en een foodcafé met lekkere koffie en broodjes anderzijds. Aan de Kievitsweg is een grote basisschool, en in Nobelhorst zijn meerdere scholen. Er is een snelle ontsluiting naar de A6 richting Amsterdam en de A27, richting het Gooi en Utrecht, en een busverbinding met Almere Centrum, Zeewolde en Harderwijk.

De verkoper aan het woord: 'Ik heb hier met veel plezier gewoond. Het huisje gaf mij alles wat ik nodig had, en in het hofje wonen fijne burens. Het meeste heb ik misschien nog wel genoten van het terras en de tuin, de hoge bomen met groen bladerdak, de bloesem in de lente, de vele bloemen het hele jaar door, het spel van de talrijke vogels en vlinders, en de walnoten die ik iedere herfst in de tuin kon verzamelen. En ook de mogelijkheden van Almere Oosterwold, zoals de vergezichten, de pluktuin op een paar minuten wandelen van mijn huis, en bakkerij Tureluur die ieder weekend geopend is en waar je heerlijk in de tuin kan genieten van biologisch brood, gebak en koffie. Toch verkoop ik het huis omdat ik graag dichterbij werk, familie en vrienden wil wonen, en hoop dat iemand hier na mij met veel plezier zal wonen.'

Let op: het betreft een bieden vanaf prijs.







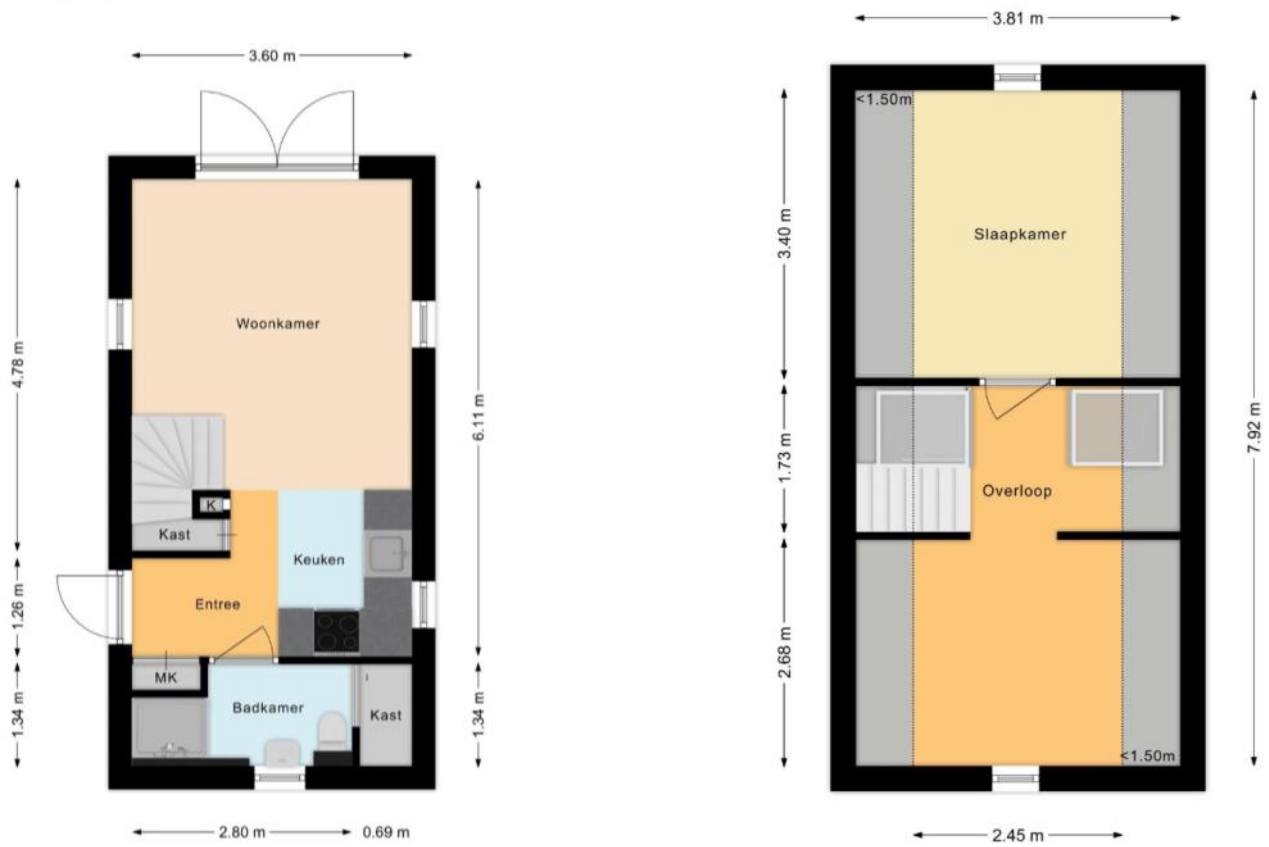


FOTO'S

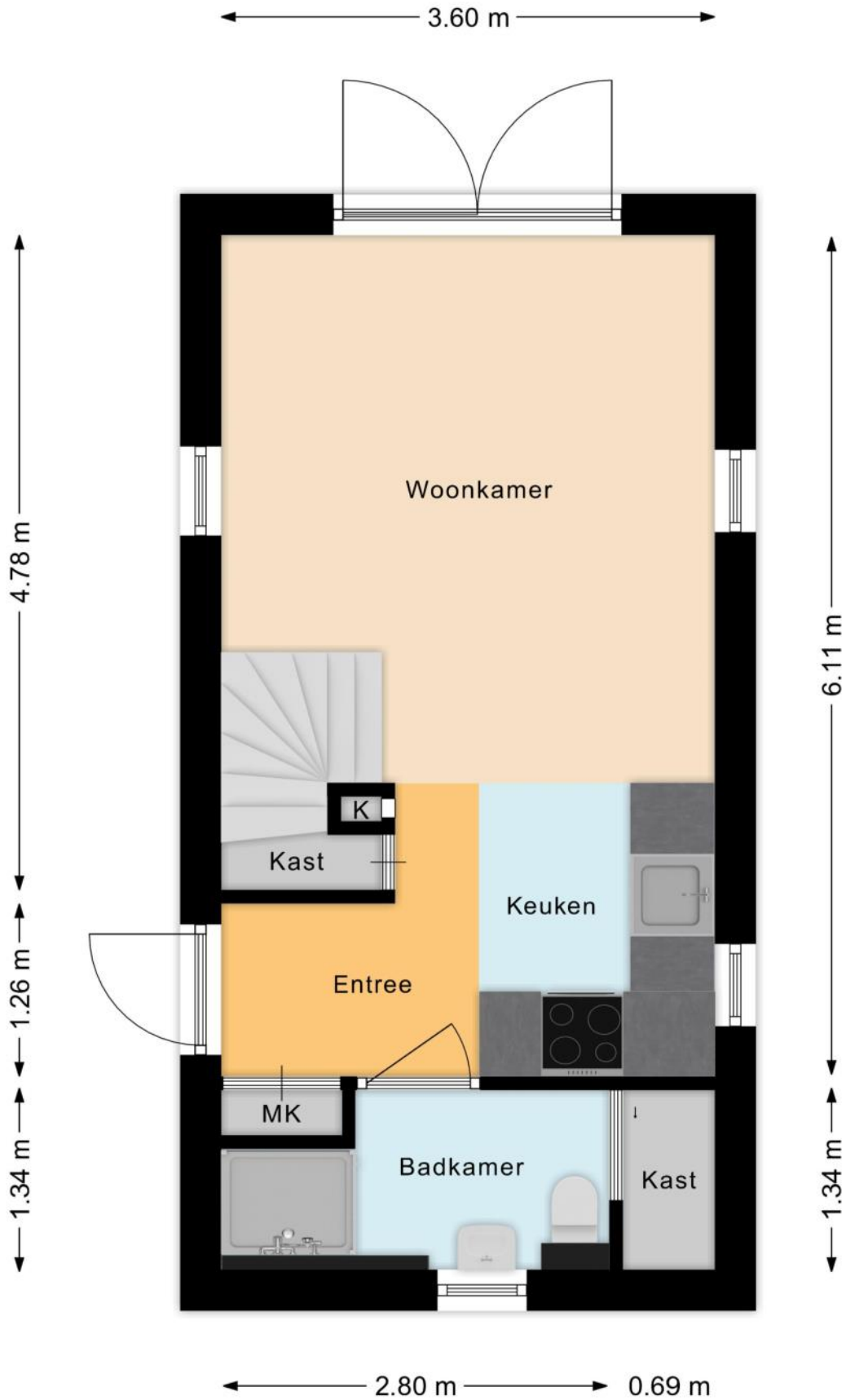




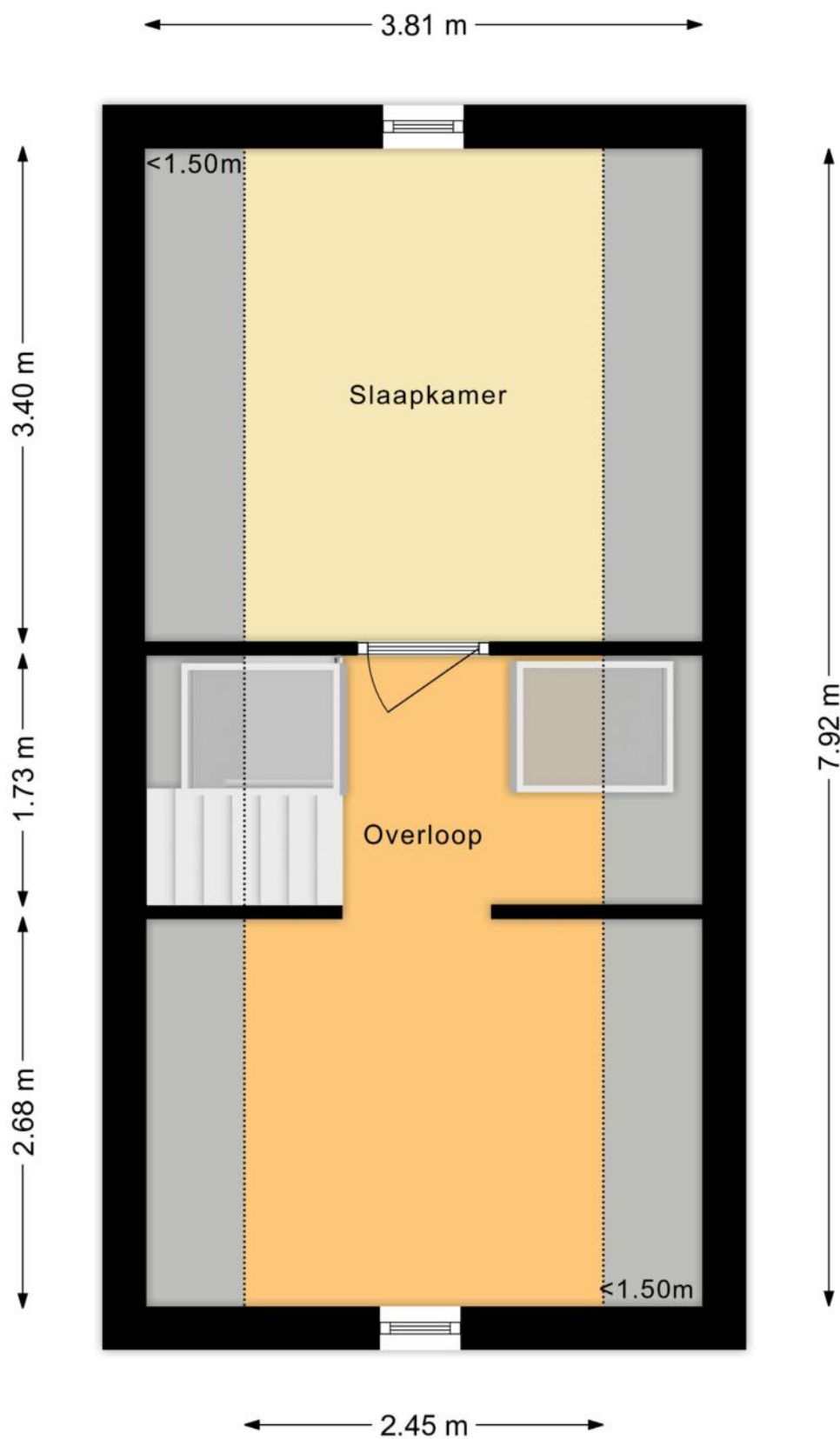




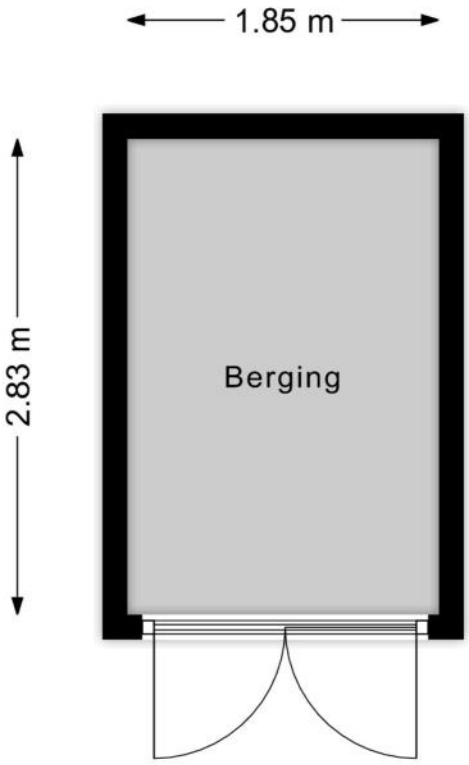
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

| | |
|----------------|-------------------------------------|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, Vrijstaande woning |
| Bouwworm | Bestaande bouw |
| Bouwjaar | 2024 |
| Specifiek | Gedeeltelijk gestoffeerd |
| Soort dak | Zadeldak |
| Materiaal dak | Overig |

Oppervlakten en inhoud

| | |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 300 m ² |
| Inhoud | 158 m ³ |

Gebruiksoppervlakten *

| | |
|---------------------------|-------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte) | 47 m ² |
| Externe bergruimte | 5 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 | 2 kamers (waarvan 1 slaapkamer) |
| Aantal badkamers | 1 badkamer |
| Badkamervoorzieningen | Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel, wasmachineaansluiting |
| Aantal woonlagen | 2 woonlagen |
| Voorzieningen | Mechanische ventilatie, Airconditioning, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie |

Energie

| | |
|--------------|---|
| Energielabel | A++++ |
| Isolatie | Volledig geïsoleerd |
| Verwarming | Vloerverwarming geheel, Elektrische verwarming |
| Warm water | Doorstroomboiler |

Buitenruimte/omgeving

| | |
|---------|--|
| Ligging | Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht, In bosrijke omgeving |
| Tuin | Tuin rondom |

KENMERKEN

Bergruimte

| | |
|----------------|----------------------|
| Schuur/berging | Vrijstaand hout |
| Voorzieningen | Voorzien van elektra |
| Isolatie | Volledig geïsoleerd |

Garage

| | |
|-------|---------------|
| Soort | Parkeerplaats |
|-------|---------------|

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Almere C 8221 2

| | |
|-------------------|--------------------|
| Oppervlakte | 300 m ² |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom |

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Appartementrecht

VvE bijdragen € 65 per maand.

ZAKENLIJST

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten | | ● | |
| Tuinhuisje/broeikas | ● | | |
| Buitenverlichting | ● | | |
| Rookmelder | ● | | |
| Airconditioning | ● | | |
| Rolluiken | ● | | |
| Zonnepanelen | ● | | |
| Gordijnrails | ● | | |
| Gordijnen woonkamer | | ● | |
| Vloerbedekking/Linoleum | ● | | |
| Laminaat | ● | | |
| Boiler | ● | | |
| (Klok)thermostaat | ● | | |
| Kookplaat | ● | | |
| (combi)Magnetron | ● | | |
| Vaatwasser | ● | | |
| Binnenverlichting | ● | | |
| Losse kasten | | ● | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ● | | |
| Koel-vriescombinatie | ● | | |
| Wastafelmeubel | ● | | |
| Brievenbus | ● | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ● | | |
| Mechanische ventilatie | ● | | |

ZAKENLIJST

Overige zaken

De kasten in de schuur blijven achter, tuinkast and fietsenberging.




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><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p> | <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Almere</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 1625</p> <p><small>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.</small></p> |  |
|--|--|---|

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](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.