



## **Auguste Comteweg 166 1 - Almere**

**Vraagprijs € 350.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

Exclusieve bouw kavels aan de Auguste Comteweg 166-1 & 166-3, Almere-Oosterwold

Aan één van de mooiste straten van Almere-Oosterwold bieden wij twee bouw kavels aan. Deze percelen maken deel uit van een kleinschalig project van vier naast elkaar gelegen kavels, waarvan deze laatste twee nu beschikbaar zijn voor verkoop. Een unieke kans om uw eigen woondroom te realiseren op een toplocatie.

Wonen in Oosterwold: Vrijheid, Groen en Ruimte

Oosterwold is een bijzonder gebied dat zich onderscheidt door zijn ruime opzet, groene karakter en dorpsachtige sfeer. Hier geniet u van de rust van het buitenleven met alle voordelen van de stad binnen handbereik. Een groot pluspunt is de architectonische vrijheid: Oosterwold kent geen welstandseisen. Dit betekent dat u uw woning volledig naar eigen inzicht kunt ontwerpen, passend binnen de geldende spelregels van het gebied. Meer details hierover vindt u op de website van "maakoosterwold".

Beide kavels bieden uitstekende bouw mogelijkheden:

- Oppervlakte: Per kavel circa 1007,5 m<sup>2</sup> (inclusief het aandeel in de kavelweg).
- Bouwvlak: Ruimte voor een royale, vrijstaande gezinswoning met een Bruto Vloeroppervlak (BVO) van maximaal 125,9 m<sup>2</sup>.
- Extra ruimte: Naast de reguliere bouw zijn er mogelijkheden voor vergunningsvrij bijbouwen.

Kavelwegvereniging en Onderhoud

- Als eigenaar wordt u automatisch lid van de actieve kavelwegvereniging "VTN-Auguste Comteweg". Het eigendomsaandeel in de weg is bij de koopsom inbegrepen. De vereniging beheert de weg en het omliggende groen, zoals de beplanting en bloembakken. De maandelijkse servicebijdrage voor dit onderhoud bedraagt circa € 21,00.

Nutsvoorzieningen

- De kavel is volledig bouwrijp: vlak, vrij van obstakels en voorzien van een schone grond verklaring.
- Elektra, water en media zijn reeds aanwezig.
- Conform de gebiedsontwikkeling van Oosterwold Fase 1A legt de gemeente momenteel een collectief rioleringsstelsel aan. Totdat de fysieke aansluiting gereed is, wordt de kavel ontsloten via een tijdelijke opvangput (septictank) die door de gemeente periodiek wordt geleid.

Voorzieningen en Centrale Ligging

Oosterwold beschikt over uitstekende eigen voorzieningen:

- Winkels: Een nabijgelegen winkelcentrum met onder andere Albert Heijn, Aldi, Action en Kruidvat.
- Duurzaamheid: Op korte afstand bevindt zich de biologische supermarkt ODIN met bijbehorende horecagelegenheid.
- Scholen: Er zijn diverse scholen in de directe omgeving aanwezig.
- De bereikbaarheid is optimaal. Binnen 7 minuten bereikt u de A6, waardoor steden als Amsterdam, Utrecht, Hilversum en Amersfoort op slechts 20 tot 40 minuten rijafstand liggen.

Financiële gegevens

- Vraagprijs: € 350.000,-- k.k. per kavel.
- Overdrachtsbelasting: Op deze kavels is het tarief van 10,4% van toepassing.

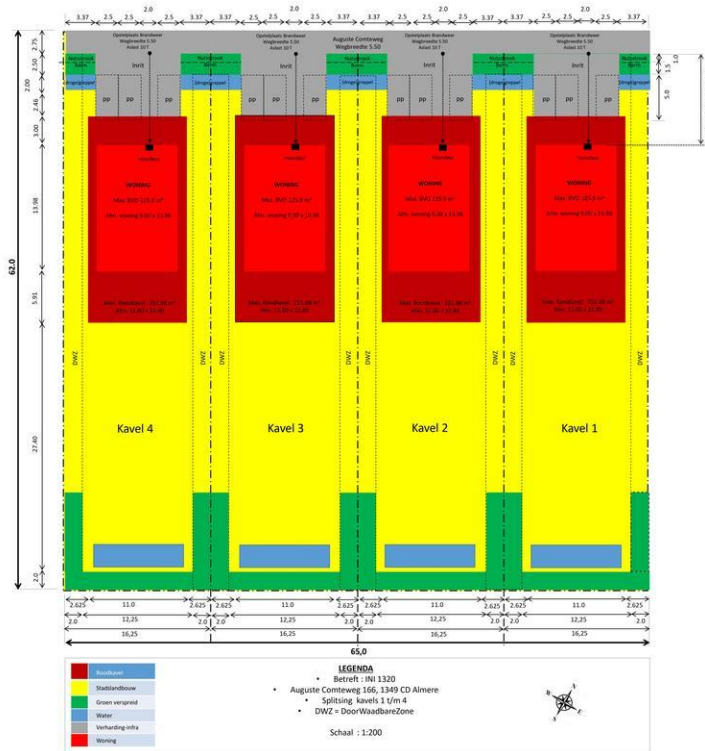
## Kenmerken

Vraagprijs	: € 350.000,00
Soort	: Bouwgrond
Perceel oppervlakte	: 1.007 m <sup>2</sup>

## Locatie

Auguste Comteweg 166 1  
1349 CD ALMERE





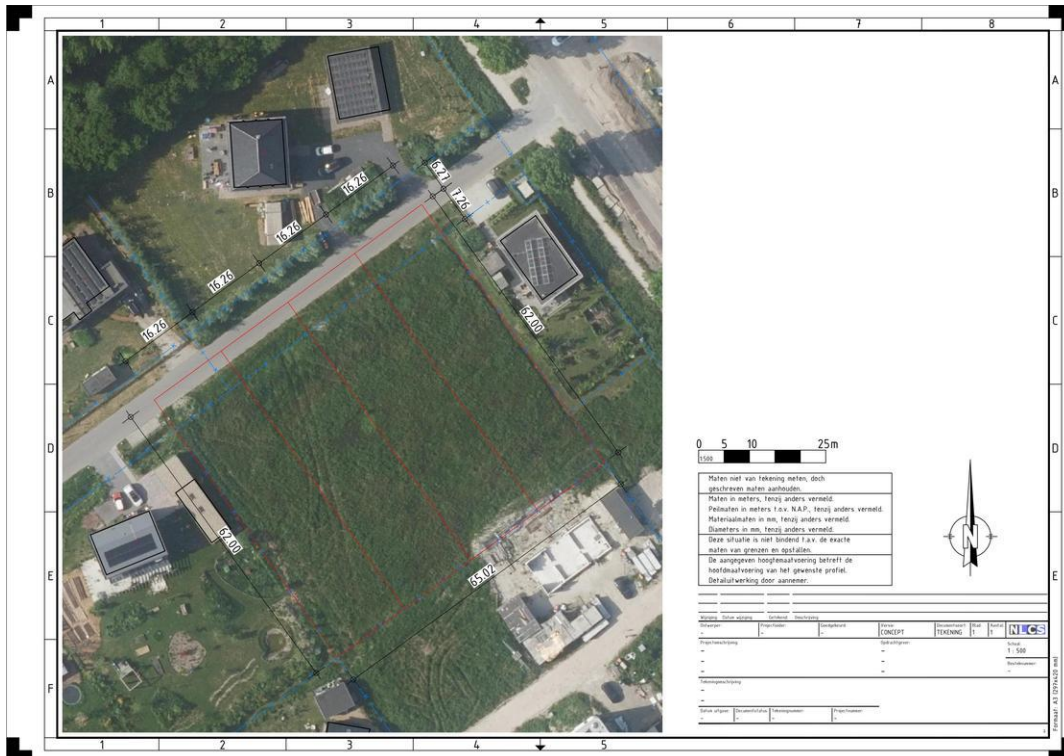
Kavel 1 / Functie				
	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>
Roodlavel	Max 25	251.88	25	251.88
Stadlandbouw	Min 50	503.75	50	503.75
Groen verspreid	Min 7.0	70.52	11.5	115.86
Water	Min 2.0	20.15	2.5	25.18
Verharding - infra	Max 11	110.83	11	110.83
Verdienen Iba / Helellyten Filter	5.0	50.37	0	0
<b>Totaal</b>	<b>100</b>	<b>1007.50</b>	<b>100</b>	<b>1007.50</b>
Max. te realiseren BVO	12.5	125.9	12.5	125.937

Kavel 2 / Functie				
	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>
Roodlavel	Max 25	251.88	25	251.88
Stadlandbouw	Min 50	503.75	50	503.75
Groen verspreid	Min 7.0	70.52	11.5	115.86
Water	Min 2.0	20.15	2.5	25.18
Verharding - infra	Max 11	110.83	11	110.83
Verdienen Iba / Helellyten Filter	5.0	50.37	0	0
<b>Totaal</b>	<b>100</b>	<b>1007.50</b>	<b>100</b>	<b>1007.50</b>
Max. te realiseren BVO	12.5	125.9	12.5	125.937

Kavel 3 / Functie				
	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>
Roodlavel	Max 25	251.88	25	251.88
Stadlandbouw	Min 50	503.75	50	503.75
Groen verspreid	Min 7.0	70.52	11.5	115.86
Water	Min 2.0	20.15	2.5	25.18
Verharding - infra	Max 11	110.83	11	110.83
Verdienen Iba / Helellyten Filter	5.0	50.37	0	0
<b>Totaal</b>	<b>100</b>	<b>1007.50</b>	<b>100</b>	<b>1007.50</b>
Max. te realiseren BVO	12.5	125.9	12.5	125.937

Kavel 4 / Functie				
	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>
Roodlavel	Max 25	251.88	25	251.88
Stadlandbouw	Min 50	503.75	50	503.75
Groen verspreid	Min 7.0	70.52	11.5	115.86
Water	Min 2.0	20.15	2.5	25.18
Verharding - infra	Max 11	110.83	11	110.83
Verdienen Iba / Helellyten Filter	5.0	50.37	0	0
<b>Totaal</b>	<b>100</b>	<b>1007.50</b>	<b>100</b>	<b>1007.50</b>
Max. te realiseren BVO	12.5	125.9	12.5	125.937

Totaal kavels 1 t/m 4				
	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>
Roodlavel	Max 25	1007.5	25	1007.5
Stadlandbouw	Min 50	503.75	50	2.015
Groen verspreid	Min 7.0	282.10	11.5	463.45
Water	Min 2.0	80.60	2.5	100.75
Verharding - infra	Max 11	443.30	11	443.30
Verdienen Iba / Helellyten Filter	5.0	50.40	0	0
<b>Totaal</b>	<b>100</b>	<b>4030</b>	<b>100</b>	<b>4030</b>
Max. te realiseren BVO	12.5	503.75	12.5	503.75











## Verkoopinformatie

### Woning bezichtigen

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Via [www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl). In de woningpresentatie zelf staat een tab 'bezichtigen'.
- Door een mail te sturen naar [bezichtiging@zelfverkopen.nl](mailto:bezichtiging@zelfverkopen.nl). Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook 's avonds of in het weekeinde plaats vinden.

### Een bod uit brengen

Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:

- In de woningpresentatie op [www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl) is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar [info@zelfverkopen.nl](mailto:info@zelfverkopen.nl) kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je

op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

## **Koopovereenkomst**

Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de 'akte van levering' (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

## **Ontbindende voorwaarde financiering**

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

## **Waarborgsom / bankgarantie**

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

## **Eigendomsoverdracht**

Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

## **Verkoopprocedure**

Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een verkoopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

## **Onderzoeksplicht koper**

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van

belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

## **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.

## **Voorbehouden brochure**

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

## **Bijzondere bepalingen**

### **Asbestclausule**

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:  
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. 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.

### **Ouderdomsclausule**

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:  
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

### **Niet eigen bewoningsclausule**

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:  
Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.