

TE KOOP



Rock and Rollstraat 10

Almere - Danswijk

Op zoek naar een ruime gezinswoning met vijf slaapkamers, een luxe keuken, een diepe achtertuin en een uitstekend energielabel? Dan is Rock and Rollstraat 10 absoluut een bezichtiging waard.

Deze verzorgde tussenwoning is gelegen in de populaire woonwijk Danswijk Noord en beschikt over een verrassend ruime indeling verdeeld over drie woonlagen. Op de begane grond bevinden zich een tuingerichte woonkamer, een luxe open keuken met kook-/spoeleiland en een tussenhal met toilet en trapopgang. Op de eerste verdieping treft u drie slaapkamers en een ruime badkamer. Dankzij de brede dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde zijn op de tweede verdieping nog eens twee volwaardige slaapkamers gerealiseerd.

De woning is de afgelopen jaren op belangrijke onderdelen gemoderniseerd. Zo zijn in 2024 alle buitenkozijnen vervangen door onderhoudsarme kunststof kozijnen met triple glas en beschikken de dakkapellen over kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Met energielabel A+ is bovendien sprake van een energiezuinige woning.

De diepe achtertuin van ruim 15 meter beschikt over een royale aluminium overkapping, een houten berging en een achterom naar de steeg.

Bouwjaar	: 1997	Perceeloppervlakte	: 151 m²
Inhoud	: 430 m³	Woonoppervlakte	: 121 m²
Aanvaarding:	1 oktober 2026	Vraagprijs	€ 450.000,- k.k.



Rietveld
makelaardij

Hadesstraat 14
1363 TK Almere
Tel: 036-5490220
Mob: 06-54966569
e-mail: ronald@rietveld.biz
internet: www.rietveld.biz



Deze brochure wordt u aangeboden door Rietveld Makelaardij o.g.

De functie van deze brochure is tweërlei:

1. Als u geïnteresseerd bent in een van de woningen die via ons te koop worden aangeboden, dan verschaft deze brochure u uitgebreide informatie over de ligging, afmetingen en hoedanigheid van het pand. Met deze informatie kunt u vervolgens voor uzelf afwegen of de woning biedt wat u zoekt en of een bezichtiging zinvol is of niet.
2. Na de eventuele bezichtiging kunt u deze brochure gebruiken om het een en ander nog eens terug te slaan. Dit voorkomt dat de indrukken die u tijdens de bezichtiging heeft opgedaan, vertroebelen. Tevens biedt het u de mogelijkheid te kijken of uw meubels en andere spullen een goede plek in de woning kunnen vinden.

Wij zouden het bijzonder op prijs stellen indien u of uw makelaar enige tijd na bezichtiging laat weten wat u vindt van de woning. Onze cliënt heeft alle mogelijke moeite gedaan het huis netjes te presenteren en ook wij hebben, met genoeg, tijd beschikbaar gesteld om u de woning uitgebreid te laten zien. Gaarne vernemen wij uw bevindingen en reactie op de woning naar aanleiding van de bezichtiging. Als de woning niet biedt wat u zoekt, laat ons dat dan even weten.

Wij zijn via de NVM (**Nederlandse Vereniging van Makelaars**) aangesloten op een landelijk netwerk van woonobjecten. Dit systeem maakt het mogelijk dat iedere woning die door ons in de verkoop genomen wordt binnen 24 uur bij alle NVM makelaars uit de regio in het woningenbestand wordt opgenomen. Daarnaast is iedere woning die door een collega-makelaar uit de regio in de verkoop is genomen, binnen 24 uur bij ons in het woningenbestand opgenomen.

Dit systeem biedt ons de mogelijkheid om eenieder die bij ons zijn eisen en wensen omtrent de woning waarnaar hij/zij op zoek is neerlegt, exact aan te geven welke woningen in de regio op dat moment aan deze eisen en wensen voldoen. Tevens kunnen wij u, zolang u wilt, blijven informeren over woningen die binnen de regio nog in de verkoop genomen gaan worden bij de NVM makelaars.

Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning. Vanuit de hal betreedt u de open leefruimte met aan de voorzijde de keuken en aan de achterzijde de woonkamer.



Opvallend is de prettige indeling waarbij de trapopgang en het toilet zich centraal tussen woonkamer en keuken bevinden. Hierdoor ontstaat een open woonruimte met een natuurlijke verdeling tussen koken, eten en wonen.

De woonkamer is tuingericht en beschikt over grote raampartijen die zorgen voor veel daglicht. Vanuit hier kijkt u uit over de diepe achtertuin en de royale aluminium overkapping. De vloer is afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer die op alle verdiepingen van de woning is toegepast. De groepenkast is in juli 2025 geheel vervangen.





Keuken

De keuken vormt zonder twijfel één van de blikvangers van de woning. Deze moderne keuken is uitgevoerd met een royaal kook-/spoeleiland voorzien van een composiet werkblad en veel werk- en bergruimte.

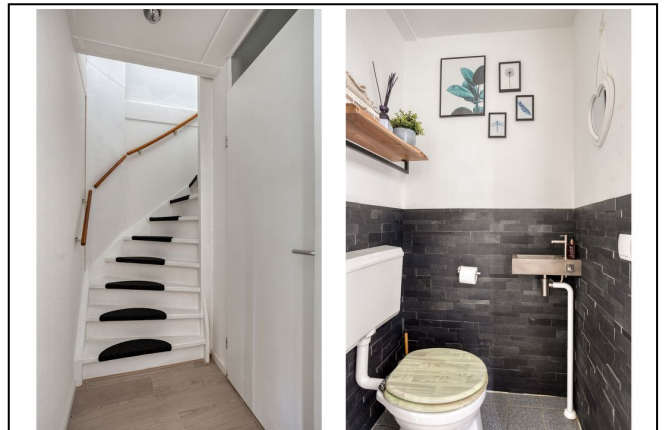


Foto's en beschrijving van de woning

Daarnaast beschikt de keuken over een hoog opgestelde kastenwand met Bosch oven en combimagnetron. Verder aanwezig zijn een geïntegreerde vaatwasser, een Bosch koel-/vriescombinatie, een recirculatie eilandafzuigkap en een kookplaat met ruime werkruimte eromheen. Dankzij de brede raampartij aan de voorzijde profiteert de keuken van veel natuurlijk daglicht en een prettig uitzicht over de straat en het groen aan de overzijde.



Het toilet op de begane grond heeft een eigentijds accent gekregen door de toepassing van antracietkleurige natuurstenen steenstrips op de wand. Verder beschikt deze ruimte over een fonteintje en een toilet met laaghangend reservoir.



1^e verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.

De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is bijzonder sfeervol uitgevoerd met een fraaie walnotenhouten kledingkast, decoratieve lattenwandpanelen en een laminaat vloerafwerking. Dankzij het grote raam is ook deze kamer aangenaam licht.



Foto's en beschrijving van de woning

De beide overige slaapkamers beschikken over een laminaatvloer en zijn uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

Alle slaapkamers zijn voorzien van onderhoudsarme kunststof kozijnen met triple glas en praktische draai-/kiepramen.



Badkamer

De badkamer is ruim van opzet en praktisch ingericht. De ruimte beschikt over een ligbad met geïntegreerde douche, een dubbel wastafelmeubel, een tweede toilet en een grote raampartij die zorgt voor natuurlijke ventilatie en daglicht.



De afwerking bestaat uit witte wandtegels in combinatie met een lichtgrijze vloerbetegeling, wat zorgt voor een tijdloze uitstraling.

2^e verdieping



De tweede verdieping biedt verrassend veel extra leefruimte.

Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De slaapkamers zijn bereikbaar via karakteristieke steigerhouten schuifdeuren, wat deze verdieping een eigentijdse uitstraling geeft.

Dankzij de brede dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde zijn hier twee volwaardige slaapkamers gerealiseerd. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een airco die tevens kan verwarmen.

De dakkapellen zijn in 2018 geplaatst en uitgevoerd met kunststof kozijnen en HR++ beglazing. Hierdoor beschikken beide kamers over veel lichtinval en een uitstekend bruikbaar vloeroppervlak.



Tuin

De achtertuin is een van de verrassingen van deze woning. Met een totale diepte van circa 15,5 meter biedt deze aanzienlijk meer ruimte dan bij veel vergelijkbare woningen in de wijk. Direct achter de woning bevindt zich een royale aluminium overkapping van circa 18 m². Dankzij de lichtdoorlatende dakplaten is dit een plek waar vrijwel het hele jaar door comfortabel buiten kan worden gezeten.



Foto's en beschrijving van de woning

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote terrastegels, verhoogde plantenbakken van betonnen bielzen en degelijke erfafscheidingen voorzien van betonnen palen en onderplinten. Achter in de tuin bevinden zich de houten berging en de achterom naar de steeg. Door de noordwestelijke ligging profiteert u in de middag en avond van de zon.



De straat en de wijk

Locatie

De tussenwoning aan de Rock and Rollstraat 10 is gelegen in de populaire woonwijk **Danswijk** in Almere Stad. Deze groene en ruim opgezette woonwijk is eind jaren negentig en begin jaren 2000 ontwikkeld en kenmerkt zich door een gevarieerd woningaanbod, brede straten, veel openbaar groen en diverse waterpartijen. Danswijk staat bekend als een rustige, kindvriendelijke woonomgeving met een prettige balans tussen wonen, natuur en stedelijke voorzieningen.

De woning bevindt zich in een autoluwe straat met voornamelijk eengezinswoningen en ligt op korte afstand van meerdere speelvoorzieningen, parkjes en wandelroutes. Dankzij de centrale ligging zijn zowel het stadscentrum van Almere als recreatiegebieden zoals het Weerwater en het Beatrixpark eenvoudig bereikbaar. De combinatie van een rustige woonomgeving en een uitstekende ligging ten opzichte van voorzieningen maakt Danswijk tot een geliefde woonwijk onder gezinnen en doorstromers.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de woning is uitstekend. Via de Hogering en de A6 zijn Amsterdam, Utrecht, Lelystad en het Gooi snel bereikbaar. Hierdoor is de woning zeer geschikt voor forenzen die werkzaam zijn binnen de noordelijke Randstad.

Station Almere Parkwijk bevindt zich op korte fietsafstand en biedt uitstekende treinverbindingen richting onder meer Amsterdam Centraal, Schiphol, Utrecht en Lelystad. Daarnaast bevinden zich diverse bushaltes in de directe omgeving, waardoor ook het openbaar vervoer goed is vertegenwoordigd.

De wijk beschikt over een uitgebreid netwerk van vrijliggende fiets- en wandelpaden, waardoor scholen, winkels, sportvoorzieningen en het centrum van Almere veilig en comfortabel bereikbaar zijn.

Voorzieningen

Danswijk beschikt over een compleet voorzieningenaanbod. Voor de dagelijkse boodschappen bevinden zich meerdere supermarkten en winkels op korte afstand, waaronder winkelcentrum Parkwijk en het uitgebreide stadscentrum van Almere Stad.

Daarnaast zijn in de directe omgeving meerdere basisscholen, middelbare scholen, kinderopvanglocaties, gezondheidscentra en sportverenigingen aanwezig. Ook diverse fitnesscentra, sporthallen en recreatieve voorzieningen bevinden zich binnen enkele minuten van de woning. Voor ontspanning en recreatie liggen het Beatrixpark, het Weerwater en verschillende wandel- en fietsroutes op korte afstand. Bovendien biedt het centrum van Almere een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca, bioscoop, theater en culturele voorzieningen.

De combinatie van een rustige woonomgeving, veel groen, goede voorzieningen en een uitstekende bereikbaarheid maakt Danswijk tot één van de aantrekkelijkere woonwijken van Almere Stad.

Bijzonderheden

- Ruime tussenwoning met 5 slaapkamers
- Kunststof buitenkozijnen met triple glas (2024)
- Brede dakkapellen aan voor- en achterzijde (2018)
- Dakkapellen voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas
- Moderne keuken met kook-/spoeleiland
- Composiet werkblad
- Bosch oven en combimagnetron
- Geïntegreerde vaatwasser en koel-/vriescombinatie
- De groepenkast is in juli 2025 geheel vervangen.
- Tuingerichte woonkamer
- Laminaatvloer op alle verdiepingen
- Sfeervolle hoofdslaapkamer met walnotenhouten kledingkast
- Ruime badkamer met ligbad, douche, dubbel wastafelmeubel en toilet
- Aluminium overkapping van circa 3,36 x 5,47 meter
- Diepe achtertuin van circa 15,5 meter
- Achtertuin op het noordwesten
- Houten berging achter in de tuin
- Achterom naar de steeg
- Schuttingen met betonnen palen en onderplinten
- Parkeren in openbare parkeervakken voor de woning
- Airco in de slaapkamer 2^e verdieping voorzijde
- Energielabel A+
- Oplevering 1 oktober 2026

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– Grote slaapkamerkast	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

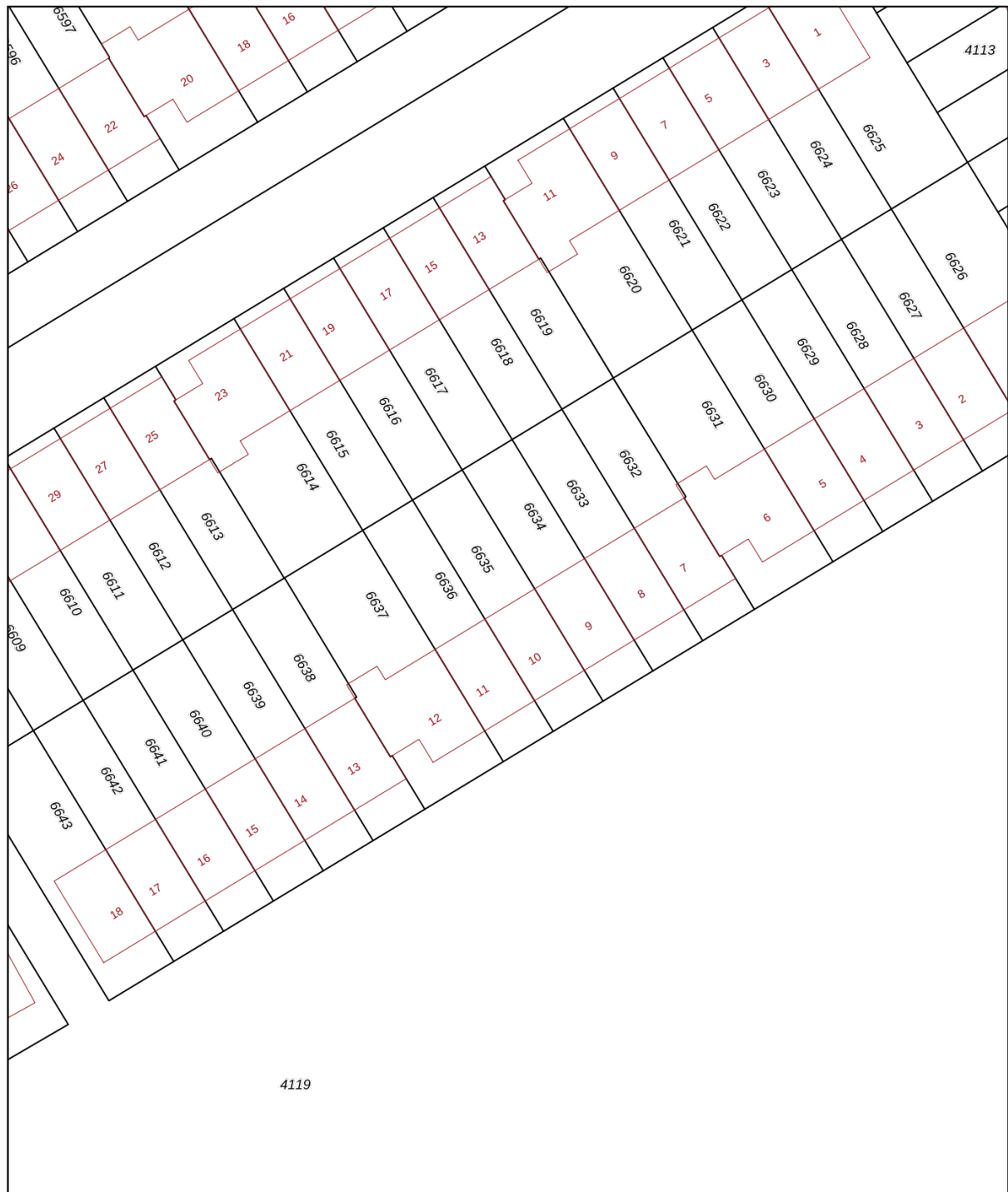
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rock and Rollstr 10



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Almere

Sectie U

Perceel 6635

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 februari 2026
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.

Plattegrond begane grond



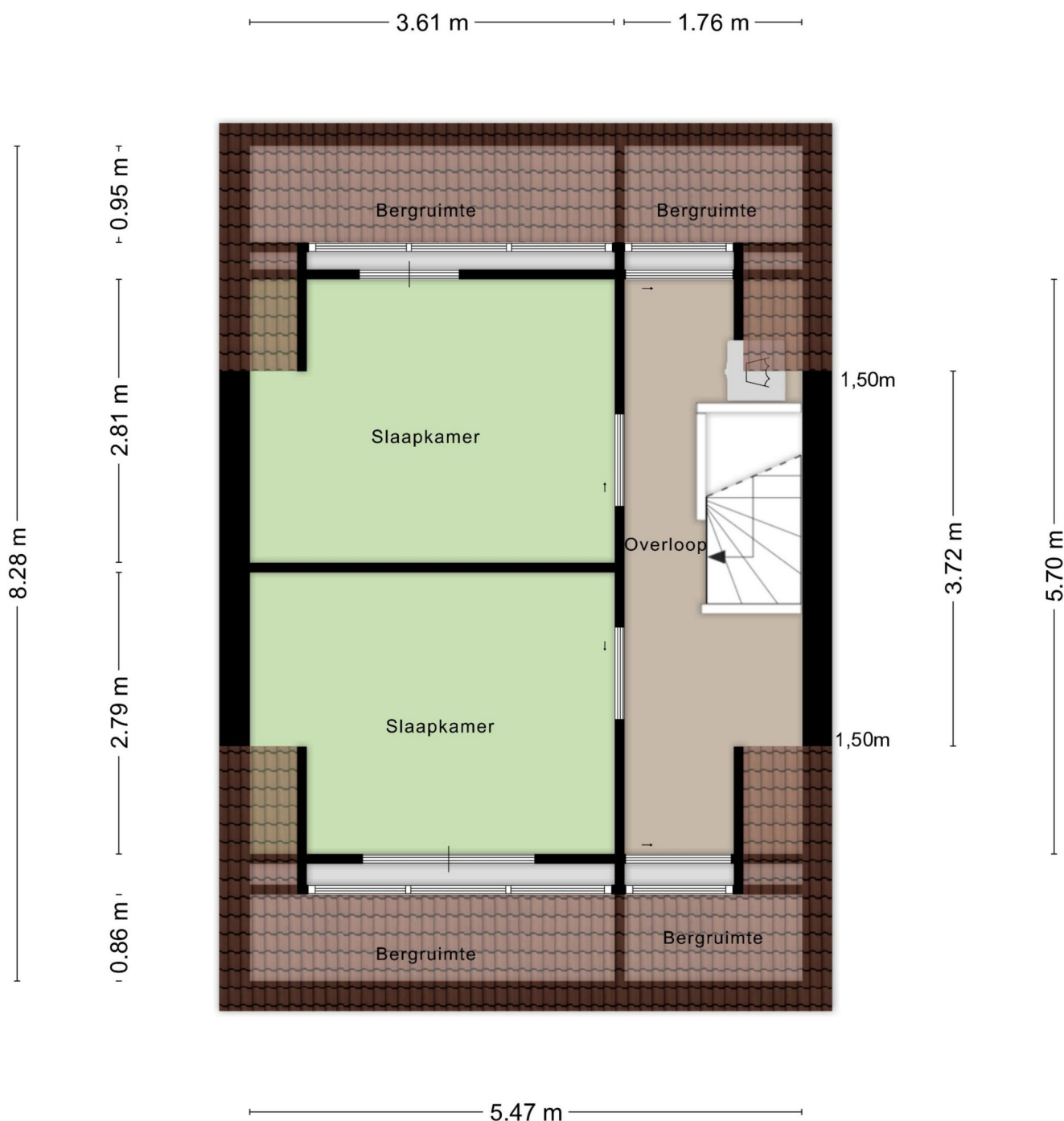
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 1^e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 2^e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

De 8 meest gestelde vragen...

- 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent *niet* in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.
- 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen. Er kunnen biedingen worden uitgebracht zolang er geen getekende koopovereenkomst met een partij is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen.
- 3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen.
- 4. Wanneer komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er formeel nog geen koopovereenkomst tot stand gekomen. Daarvoor dient eerst de koopovereenkomst door beide partijen te zijn ondertekend. In deze koopovereenkomst staat weergegeven wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal worden er nog wat aanvullende afspraken vastgelegd in de koopakte, denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopovereenkomst door beide partijen is getekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór de ondertekening van de koopovereenkomst. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.
- 5. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigingen?**

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag acht en negen). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een

inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

6. **De makelaar vraagt een 'belachelijke' hoge prijs voor een woning. Mag dat?**

De verkoper bepaalt zelf in overleg met zijn makelaar voor hoeveel de woning in verkoop gezet wordt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een mondelinge overeenstemming.

7. **Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?**

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

8. **Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (0%, 2% of 8%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De verkoopmakelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Uitnodiging

Alle door *Rietveld Makelaardij o.g.* en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model-koopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van een hypotheek, bouwkundige keuring of gemeentegarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Verkoper behoudt zich het recht voor zich terug te trekken totdat beide partijen de koopakte hebben ondertekend.

Bedenkijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Ontbinding van een overeenkomst

Een overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk 5 weken na totstandkoming van de mondeling overeenkomst koper voor de financiering van de onroerende zaak geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekker heeft verkregen.

De mededeling tot ontbinding van de overeenkomst dient goed gedocumenteerd te geschieden, onder toevoeging van een afwijzing van/door een erkende financiële instelling, bij "aangetekende brief met bericht handtekening retour" of "telefaxbericht met verzendbevestiging". Alsdan zijn beide partijen van de overeenkomst bevrijd.

Voorbehoud

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de inhoud van deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Aan de gegevens in de brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

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

Verdere informatie

Alle verdere van belang zijnde informatie is tijdens kantooruren bij *Rietveld Makelaardij o.g.* ter inzage. In veel gevallen kunnen kopieën van de voorhanden zijnde informatie verkregen worden.



Rietveld
makelaardij

