

TE KOOP



Kuifjestraat 46

Almere Buiten

Aan een rustige straat met vrij uitzicht over een groen speelveld aan de voorzijde én **direct aan doorgaand vaarwater** aan de achterzijde ligt deze uitstekend onderhouden tussenwoning met eigen parkeerplaats, vijf slaapkamers, een zonnige tuin op het zuiden en een eigen aanlegsteiger. Hier geniet u dagelijks van het beste van twee werelden: een rustige, kindvriendelijke woonomgeving én de vrijheid om vanuit uw eigen achtertuin direct het water op te varen.

Ook binnenshuis ontbreekt het aan comfort niet. De woning beschikt over een royale woonkamer met vloerverwarming, een stijlvolle elektrische haard, een moderne open keuken, een luxe badkamer, een dakterras op de tweede verdieping en een hoogwaardige afwerking. Een instapklare gezinswoning waar ruimte, comfort en een unieke ligging op een fraaie manier samenkomen.

Bouwjaar	: 2006	Perceeloppervlakte	: 172 m ²
Inhoud	: 509 m ³	Woonoppervlakte	: 144 m ²
Aanvaarding:	oktober 2026	Vraagprijs	€ 575.000,- 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 eigen parkeerplaats bereikt u de entree van de woning. Aan de voorgevel bevindt zich de oplader voor de elektrische auto.

De hal biedt toegang tot de meterkast, het moderne toilet met wandcloset en fonteintje en de ruime woonkamer. Zodra u binnenkomt valt direct de royale leefruimte op. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde profiteert de woonkamer van een prettige hoeveelheid daglicht gedurende de gehele dag.



Foto's en beschrijving van de woning

De woonkamer is afgewerkt met grote antraciet plavuizen voorzien van comfortabele vloerverwarming, strak gestucte wanden en plafonds en een brede elektrische haard die in 2024 is geplaatst en direct voor extra sfeer zorgt. De open trap vormt een eigentijds element zonder de ruimte te onderbreken, terwijl de dubbele openslaande deuren de woonkamer naadloos verbinden met de zonnige achtertuin aan het water. Voor de warme dagen is de woonkamer uitgerust met een airconditioning.





Keuken

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne, straatgerichte open keuken. De keuken is uitgevoerd in een tijdloze kleurstelling en beschikt over een granieten werkblad, een praktische bar en volop bergruimte. Uiteraard ontbreekt het ook aan apparatuur niet. Zo beschikt de keuken over een 5-pits gaskookplaat, een 90 cm brede RVS afzuigkap met afvoer naar buiten, een combi-oven/magnetron, een geïntegreerde vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. Terwijl u kookt kijkt u uit over de rustige straat en het groene speelveld voor de woning.





1^e verdieping

De eerste verdieping is praktisch ingedeeld en beschikt over drie comfortabele slaapkamers, een aparte wasmachineruimte, een ruime overloop, een separaat tweede toilet en de complete badkamer. De ouderslaapkamer is uitgerust met een airconditioning. Deze verdieping is afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer zonder dorpels, waardoor de ruimtes rustig en ruimtelijk ogen.



De overloop is voorzien van spachtelputz en de slaapkamers zijn afgewerkt met spackwerk. De twee slaapkamers aan de achterzijde beschikken bovendien over rolluiken voor extra comfort tijdens warme zomerdagen of een goede nachtrust.



Badkamer

De moderne badkamer is volledig betegeld en uitgevoerd in een neutrale kleurstelling. De ruimte beschikt over een royale inloofdouche met hardglazen spatscherm, een dubbel wastafelmeubel met veel bergruimte en een designradiator. Zowel op de begane grond als op de eerste verdieping bevindt zich een separaat toilet. Beide toiletruimten zijn modern uitgevoerd met een wandcloset en een fonteintje.



2^e verdieping

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. Hier bevinden zich nog eens twee ruime slaapkamers en de overloop met toegang tot het royale dakterras aan de voorzijde van de woning. De grootste slaapkamer is uitstekend geschikt als master bedroom. Deze kamer is voorzien van een eigen airco. De tweede kamer zich eveneens uitstekend leent als werk-, hobby- of logeerkamer.



Ook deze verdieping is afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer, spachtelputz op de overloop en spackwerk op de wanden en plafonds van de slaapkamers. In de kleinere slaapkamer bevindt zich tevens de Remeha Tzerra Ace 39C cv-ketel uit 2019.



Foto's en beschrijving van de woning



Tuinligging

De achtertuin vormt zonder twijfel één van de absolute hoogtepunten van deze woning. Dankzij de gunstige ligging op het zuiden geniet u hier vrijwel de gehele dag van de zon. De tuin is verzorgd aangelegd met fraaie bestrating, nette erfafscheidingen en meerdere zitgedeeltes, waardoor u op ieder moment van de dag een fijne plek vindt om te ontspannen.

Wat deze tuin echter écht bijzonder maakt is de directe ligging aan het water. Vanaf de eigen aanlegsteiger stapt u zo aan boord van uw sloep of boot en vaart u rechtstreeks het open vaarwater op. Daarmee biedt deze woning een unieke combinatie van comfortabel wonen en recreëren aan huis; een kwaliteit die slechts op weinig locaties in Almere te vinden is.



Foto's en beschrijving van de woning



De straat en de wijk

Locatie

De tussenwoning aan de **Kuifjestraat 46** is gelegen in de populaire **Stripheldenbuurt** in Almere Buiten. Deze jonge, ruim opgezette woonwijk staat bekend om haar eigentijdse architectuur, kindvriendelijke karakter en de vele groen- en waterpartijen. De wijk is ontwikkeld vanaf het begin van deze eeuw en biedt een aantrekkelijke woonomgeving met een gevarieerd woningaanbod, brede straten en volop speelvoorzieningen.

Wat deze woning bijzonder maakt, is de directe ligging aan het water. Aan de achterzijde geniet u van een vrij uitzicht over een brede waterpartij, wat zorgt voor een gevoel van ruimte, privacy en rust. De combinatie van een waterrijke omgeving, veel openbaar groen en een autoluwe woonstraat maakt deze locatie bijzonder aantrekkelijk voor gezinnen en woningzoekenden die waarde hechten aan een rustige woonomgeving.

De Stripheldenbuurt ligt bovendien gunstig ten opzichte van de Oostvaardersplassen, het Kotterbos en diverse recreatiegebieden, waardoor wandelen, fietsen en natuurbeleving letterlijk binnen handbereik liggen.

Bereikbaarheid

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

Station Almere Oostvaarders ligt op korte fietsafstand en biedt frequente treinverbindingen richting Amsterdam Centraal, Schiphol, Lelystad, Zwolle en Utrecht. Daarnaast bevinden zich meerdere bushaltes in de directe omgeving, waardoor ook het openbaar vervoer uitstekend is geregeld.

Binnen de wijk zorgen vrijliggende fiets- en wandelpaden voor veilige verbindingen naar scholen, sportvoorzieningen, winkelcentra en natuurgebieden.

Voorzieningen

De Stripheldenbuurt beschikt over een compleet pakket aan dagelijkse voorzieningen. Op korte afstand bevinden zich meerdere basisscholen, kinderopvanglocaties, gezondheidscentra en diverse sportverenigingen.

Voor de dagelijkse boodschappen zijn winkelcentrum Almere Buiten en **DoeMere** eenvoudig bereikbaar. Hier vindt u een breed aanbod aan supermarkten, speciaalzaken, landelijke winkelketens, horecagelegenheden en overige voorzieningen.

Ook recreatief heeft de omgeving veel te bieden. De nabijgelegen Oostvaardersplassen, het Kotterbos en diverse stadsparken vormen een aantrekkelijk decor voor wandelen, fietsen, hardlopen en andere buitenactiviteiten. Daarnaast liggen meerdere speelvoorzieningen en sportvelden verspreid door de wijk.

Bijzonderheden

- Direct gelegen aan doorgaand vaarwater met verbinding naar open vaarwater
- Eigen aanlegsteiger direct achter de woning
- Zonnige achtertuin op het zuiden
- Vrij uitzicht over een speelweide aan de voorzijde
- Parkeerplaats op eigen terrein
- Oplader voor elektrische auto aan de voorgevel
- Aangebouwde stenen berging aan de voorzijde
- Royale woonkamer met brede elektrische haard (2024)
- Begane grond voorzien van vloerverwarming
- Gestucte wanden en plafonds op de begane grond
- Moderne straatgerichte open keuken
- Granieten werkblad en aangebouwde bar
- Complete inbouwapparatuur
- Hardhouten buitenkozijnen met HR++ beglazing
- Dubbele openslaande tuindeuren naar de achtertuin
- Vijf volwaardige slaapkamers
- Luxe badkamer met inloofdouche en dubbel wastafelmeubel
- Twee separate toiletten
- Dakterras op de tweede verdieping
- Twee slaapkamers aan de achterzijde voorzien van rolluiken
- Airconditioning (2 buiten-units, 3 binnen-units) in de woonkamer, grote slaapkamer 1^e verd en grote slaapkamer 2^e verd.
- Remeha Tzerra Ace 39C cv-ketel (2019)
- Energielabel A
- Oplevering: oktober 2026

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☒	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
– Vitrages	☐	☒	☐	☐
– Rolgordijnen	☐	☒	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning (3 binnen-units)	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐
<i>Tuin</i>				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kuifjestraat 46



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Almere

Sectie R

Perceel 1478

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

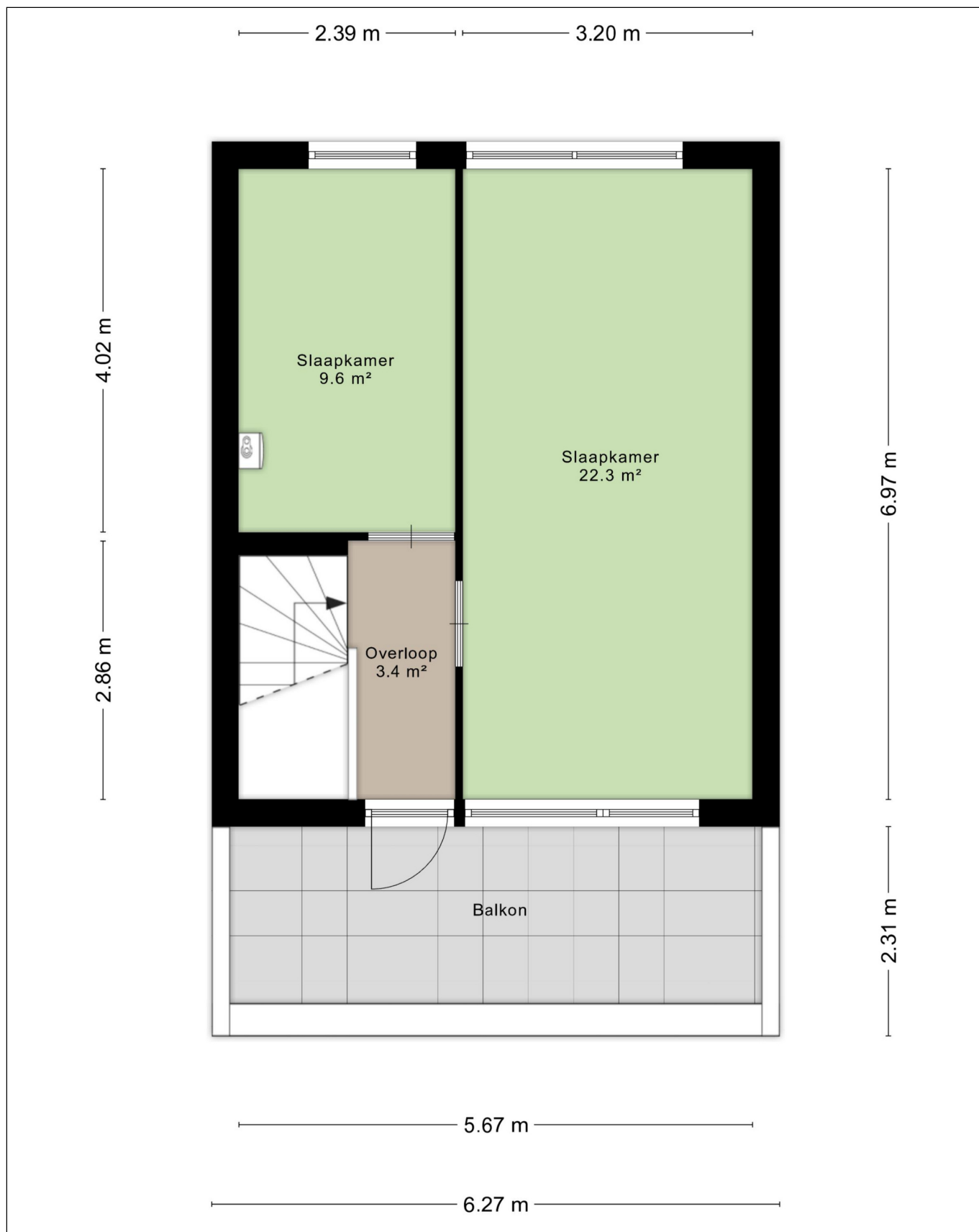
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Plattegrond 1^e verdieping



Plattegrond 2^e verdieping



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

