



Poldermolenweg 141 - Almere

Vraagprijs € 525.000,00 kosten koper

Omschrijving

****INSTAPKLARE EN VERRASSEND RUIME HOEKWONING AAN DE BOSRAND.****

Ruimte, comfort, een zonnige tuin van circa 170 m² én vijf slaapkamers. Deze verrassend ruime hoekwoning biedt volop mogelijkheden voor gezinnen, thuiswerkers en iedereen die graag royaal woont. De woning beschikt over een eigen oprit, veel bergruimte, 15 zonnepanelen en is voorzien van kunststof kozijnen. De woning is rustig gelegen aan de bosrand in de Molenbuurt, terwijl winkels, scholen, het NS-station, zwembad, sportschool en diverse recreatiemogelijkheden allemaal op loop- en fietsafstand liggen. Een fijne combinatie van rust, groen en een centrale ligging.

****DE BELANGRIJKSTE PLUSPUNTEN OP EEN RIJ****

- 142 m² woonoppervlak
- Vijf slaapkamers
- Zonnige achtertuin van circa 170 m²
- Eigen oprit
- 15 zonnepanelen uit 2015
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen uit 2021
- Volledig voorzien van vloerverwarming op de begane grond
- Ruime, tuingerichte woonkamer
- schuifpui
- Luxe keuken met veel werkruimte
- Bijkeuken
- Veel bergruimte
- Grote vrijstaande houten berging/overkapping van circa 15 m²
- Extra zij berging van circa 8 m²
- Mogelijkheid voor een kantoor of praktijk aan huis met een eigen entree
- Rustige ligging aan de bosrand
- Winkels, scholen en NS-station op korte afstand

****BEGANE GROND****

Via de entree kom je in de hal, die toegang biedt tot het toilet, de meterkast en de woonkamer. De ruime en lichte woonkamer is gericht op de tuin. Dankzij de grote kunststof schuifpui valt er veel daglicht naar binnen en ontstaat er een directe verbinding met de royale achtertuin.

Aan de zijkant van de woning bevindt zich de luxe keuken. Deze is praktisch ingericht en beschikt over veel werkruimte en een prettig uitzicht op de achtertuin. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Hier bevindt zich tevens de cv-ketel uit 2017.

Een bijzonder pluspunt is de voormalige garage, die bij de woning is betrokken. Hierdoor is op de begane grond extra leefruimte ontstaan. Deze ruimte is flexibel te gebruiken als bijvoorbeeld werk-, speel-, hobby- of werkkamer.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en een plak-PVC vloer.

****EERSTE VERDIEPING****

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde van de woning en één slaapkamer aan de voorzijde. De slaapkamers zijn praktisch van formaat en bieden volop mogelijkheden voor een gezin, thuiswerkplek of hobbyruimte.

De badkamer is compleet ingericht en beschikt over een inloopdouche, tweepersoons ligbad, wastafel met kom, spiegel met verlichting en verwarming, toilet en een design elektrische radiator.

De slaapkamers op deze verdieping zijn voorzien van rolluiken.

****TWEDE VERDIEPING****

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich nog eens twee (slaap)kamers,

waarmee het totaal op vijf (slaap)kamers komt.

De kamer aan de voorzijde beschikt over praktische schotten voor extra bergruimte. De kamer aan de achterzijde heeft bovendien een extra vloering, die kan worden gebruikt als bergruimte of als bijzondere extra slaap-/speelplek.

Op de overloop bevinden zich de omvormer van de 15 zonnepanelen en de mechanische ventilatie.

****ACHTERTUIN****

Een van de echte eyecatchers van deze woning is de bijzonder ruime achtertuin van circa 170 m².

Met een diepte van circa 16 meter is er volop ruimte om te genieten van het buitenleven. Door de ligging en indeling zijn er gedurende de dag zowel zonnige als beschutte plekken te vinden.

De tuin is ingericht met sierbestrating, borders, beplanting, schuttingen, een achterom en kunstgras en is daardoor relatief onderhoudsvriendelijk.

Daarnaast beschikt de tuin over een vrijstaande houten overkapping/berging van circa 15 m². Aan de zijkant bevindt zich nog een extra berging van circa 8 m².

De hoeveelheid ruimte en de verschillende mogelijkheden maken deze tuin bijzonder geschikt voor gezinnen, liefhebbers van buitenleven of mensen die graag een fijne plek hebben om te werken of te ontspannen.

VOORTUIN EN OPRIT

Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime voortuin met een eigen oprit. De voortuin is voorzien van sierbestrating, een border, beplanting en een zitplek.

Daarnaast is er toegang tot de berging en beschikt het raam aan de voorzijde over een zonnescherm.

Thuiswerken of praktijk aan huis

Dankzij de indeling en de beschikbare ruimte zijn er interessante mogelijkheden voor thuiswerken of een praktijk aan huis. De voormalige garage biedt hiervoor al een royale ruimte en door de ligging aan de zijkant van de woning kan worden bekeken of een eigen entree kan worden gerealiseerd.

Ook biedt de achtertuin wellicht deze optie om een vrijstaand gebouw te plaatsen met eigen entree gezien de ligging en indeling van de tuin.

Dit maakt de woning interessant voor bijvoorbeeld een ondernemer, thuiswerker of iemand die een praktijkruimte aan huis zoekt.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlak circa 142 m²
- Vijf slaapkamers
- Achtertuin van circa 170 m²
- Eigen oprit
- 15 zonnepanelen uit 2015
- Kunststof kozijnen uit 2021
- Horren voor alle ramen
- Rolluiken bij de slaapkamers op de eerste verdieping
- Vloerverwarming op de gehele begane grond
- Cv-ketel uit 2017
- Mechanische ventilatie uit 2015
- Vrijstaande houten overkapping van circa 15 m²
- Extra zijberging van circa 8 m²
- Veel bergruimte
- Vrij recent gerenoveerde keuken en badkamer
- Volledig houtskeletbouw op een betonnen fundering
- Onderhoud aan de woning uitgevoerd in 2025
- Gelegen in de Molenbuurt
- Bosrand op korte afstand
- Winkels, scholen, NS-station, zwembad en sportschool op loop- en fietsafstand

****Oplevering: in overleg.****

****ENGLISH****

****MOVE-IN READY AND SURPRISINGLY SPACIOUS CORNER HOUSE ON THE EDGE OF THE FOREST****

Space, comfort, a sunny garden of approximately 170 m², and five bedrooms. This surprisingly spacious corner house offers plenty of possibilities for families, people working from home, and anyone who enjoys generous living space. The property has a private driveway, ample storage space, 15 solar panels, and is fully fitted with uPVC window frames.

The house is quietly located on the edge of the forest in the Molenbuurt neighborhood, while shops, schools, the train station, swimming pool, gym, and various recreational facilities are all within walking or cycling distance. A wonderful combination of peace, greenery, and a central location.

****KEY FEATURES****

- Approximately 142 m² of living space
- Five bedrooms
- Sunny rear garden of approximately 170 m²
- Private driveway
- 15 solar panels installed in 2015
- Fully fitted with uPVC window frames installed in 2021
- Underfloor heating throughout the ground floor
- Spacious garden-oriented living room
- uPVC sliding door
- Luxury kitchen with plenty of workspace
- Utility room
- Ample storage space
- Large detached wooden storage shed/covered patio of approximately 15 m²
- Additional side storage shed of approximately 8 m²
- Possibility of creating a home office or practice with its own entrance
- Quiet location on the edge of the forest
- Shops, schools, and train station nearby

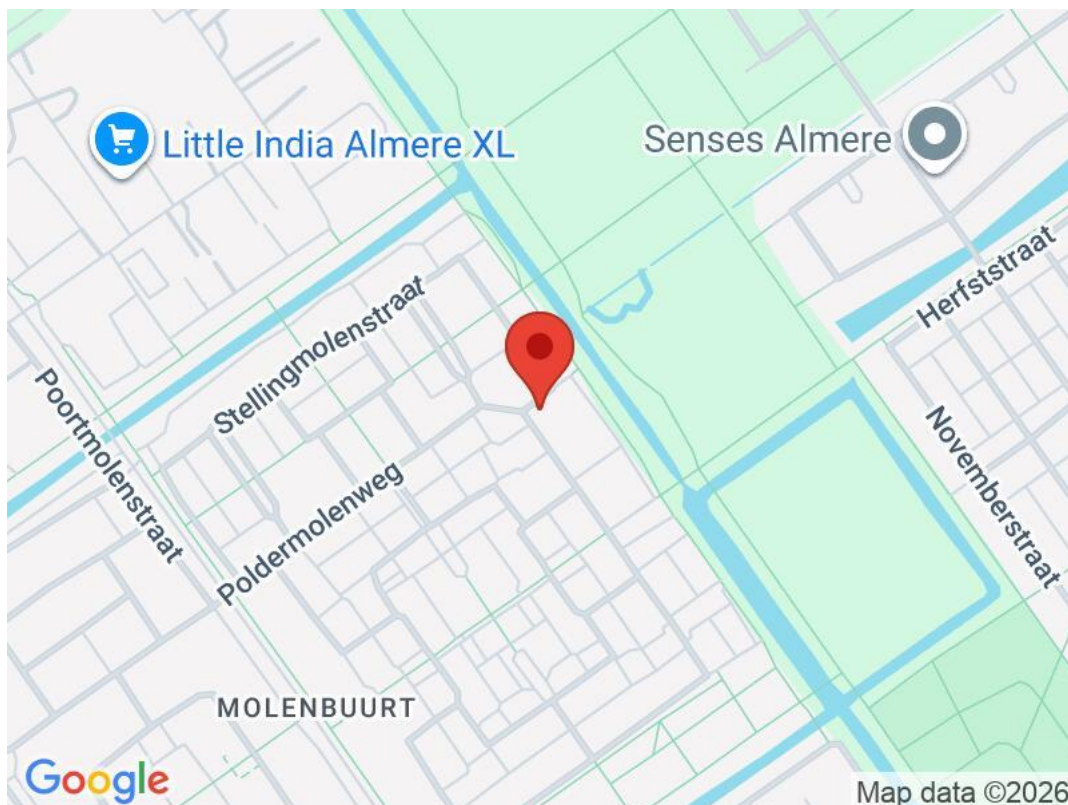
Transfer: By mutual agreement.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 525.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 510 m ³
Perceel oppervlakte	: 285 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 142 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1985
Tuin	: Achtertuin, voortuin 174 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel

Locatie

Poldermolenweg 141
1333 BB ALMERE





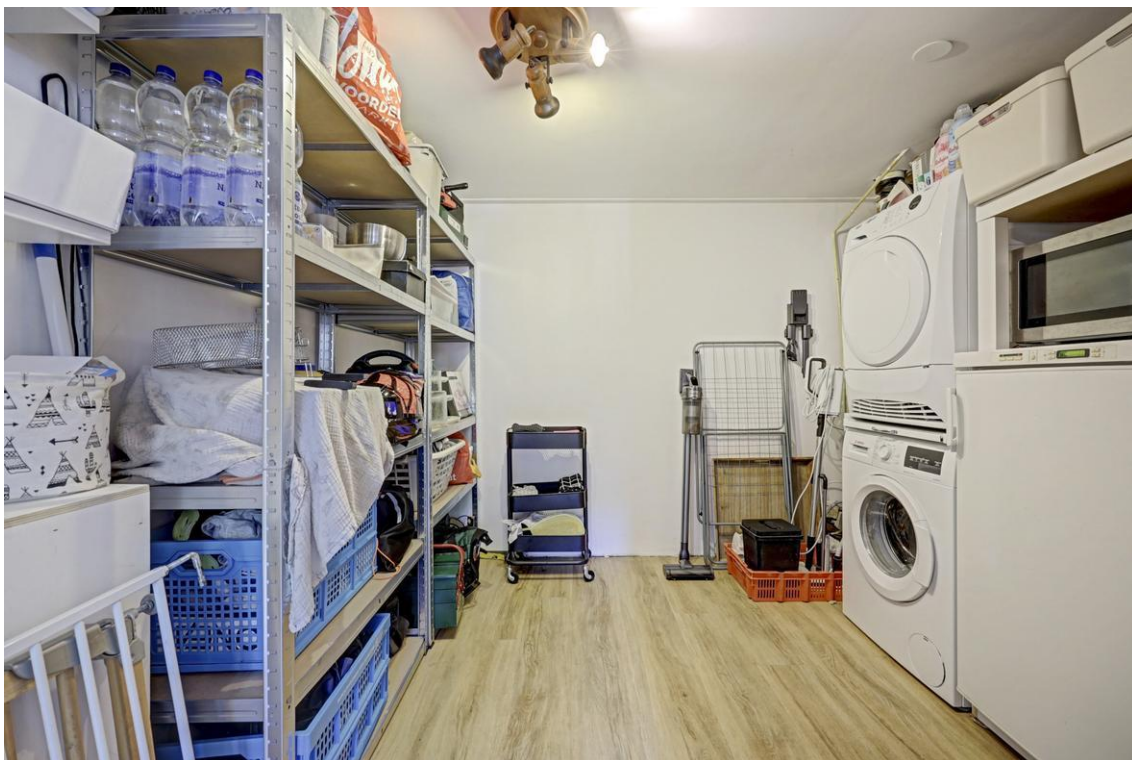






























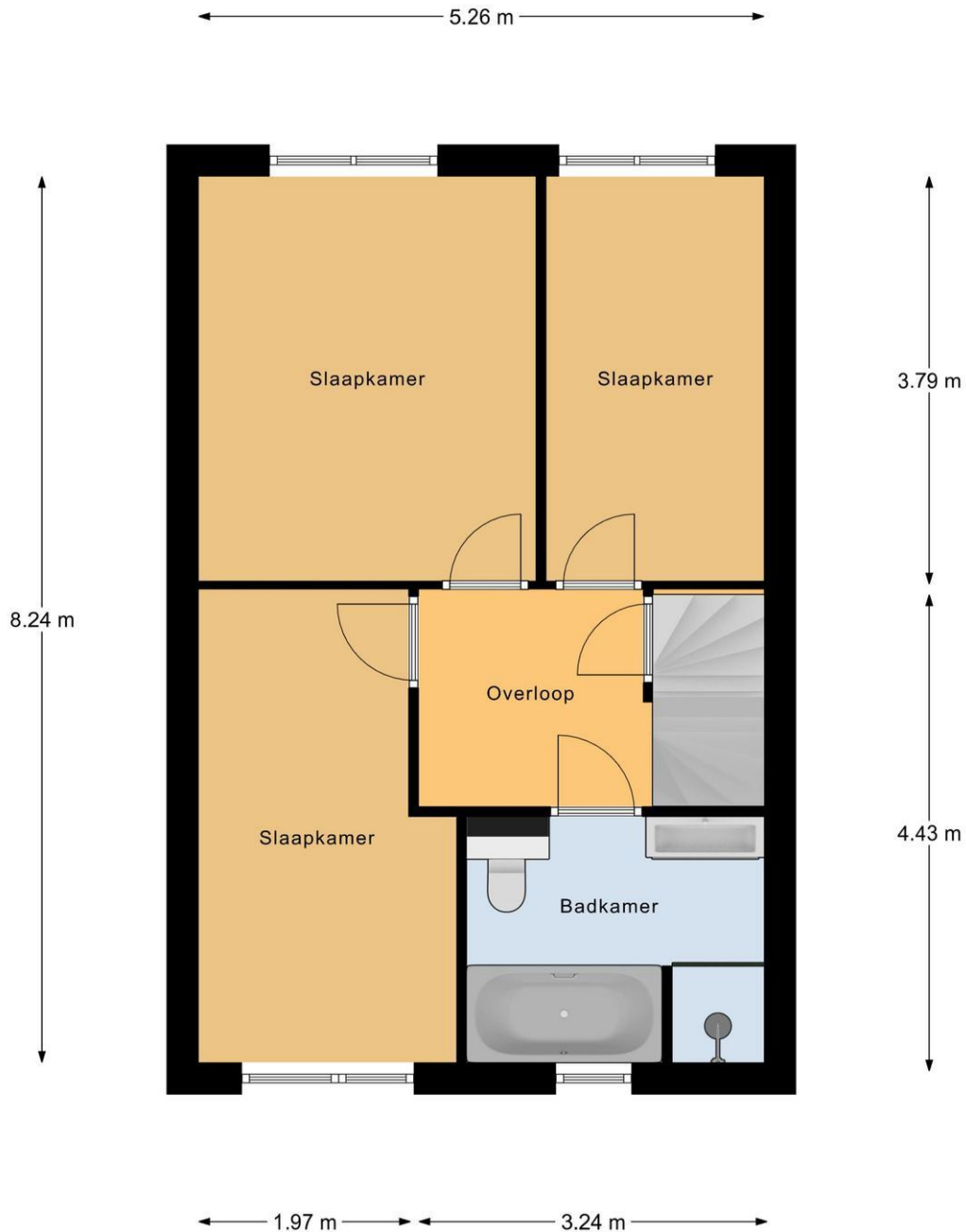




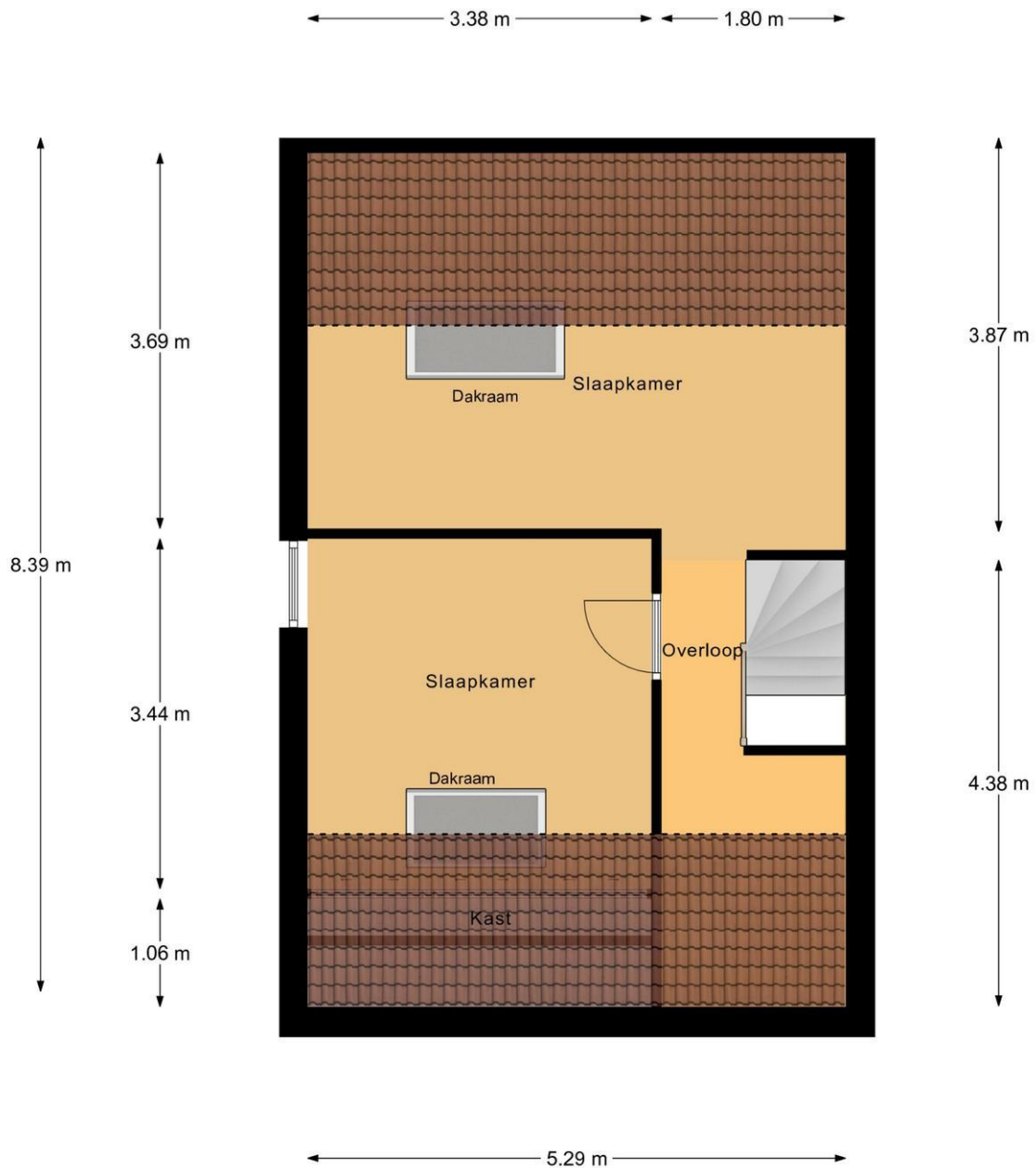




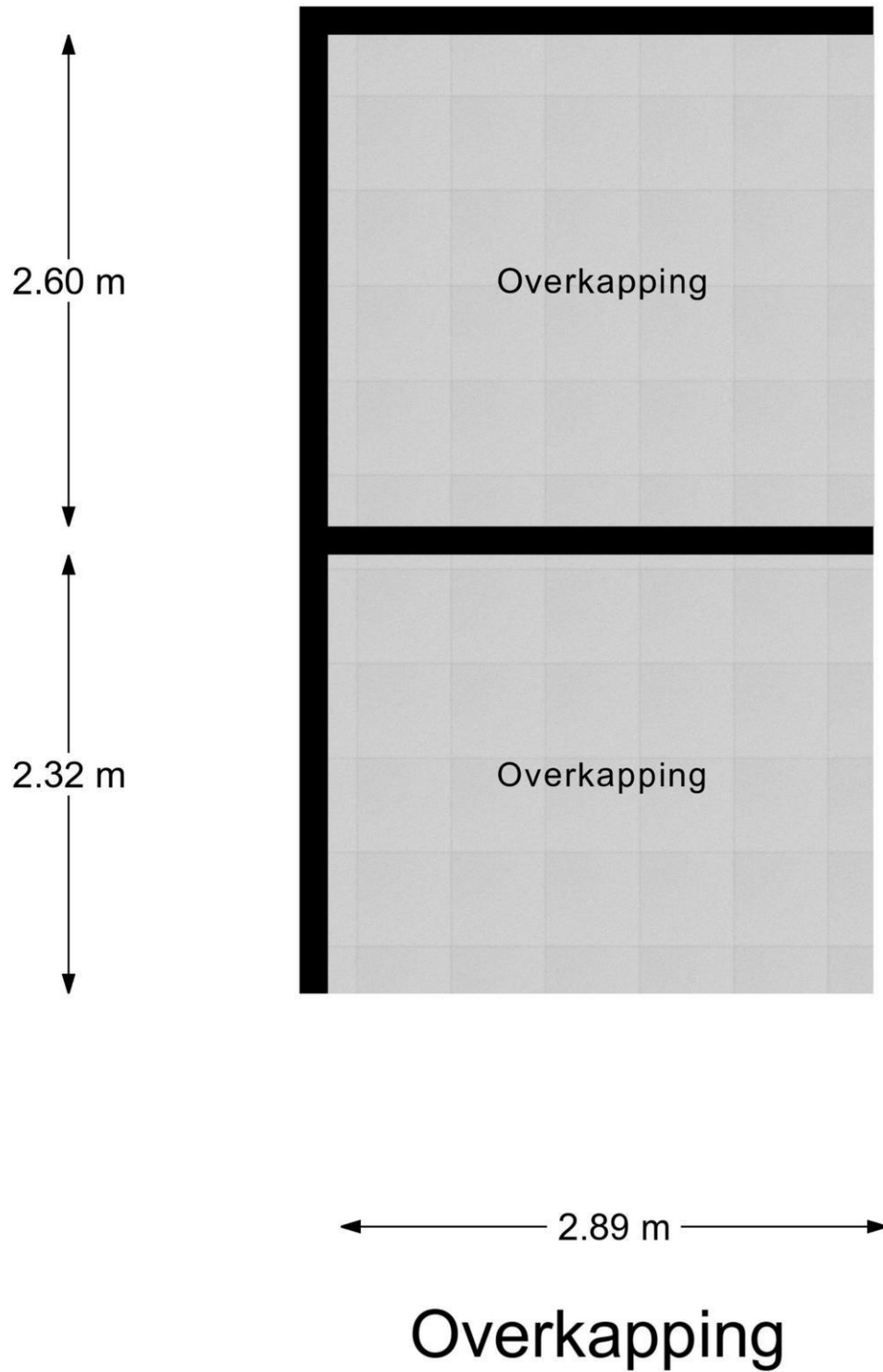
Begane Grond

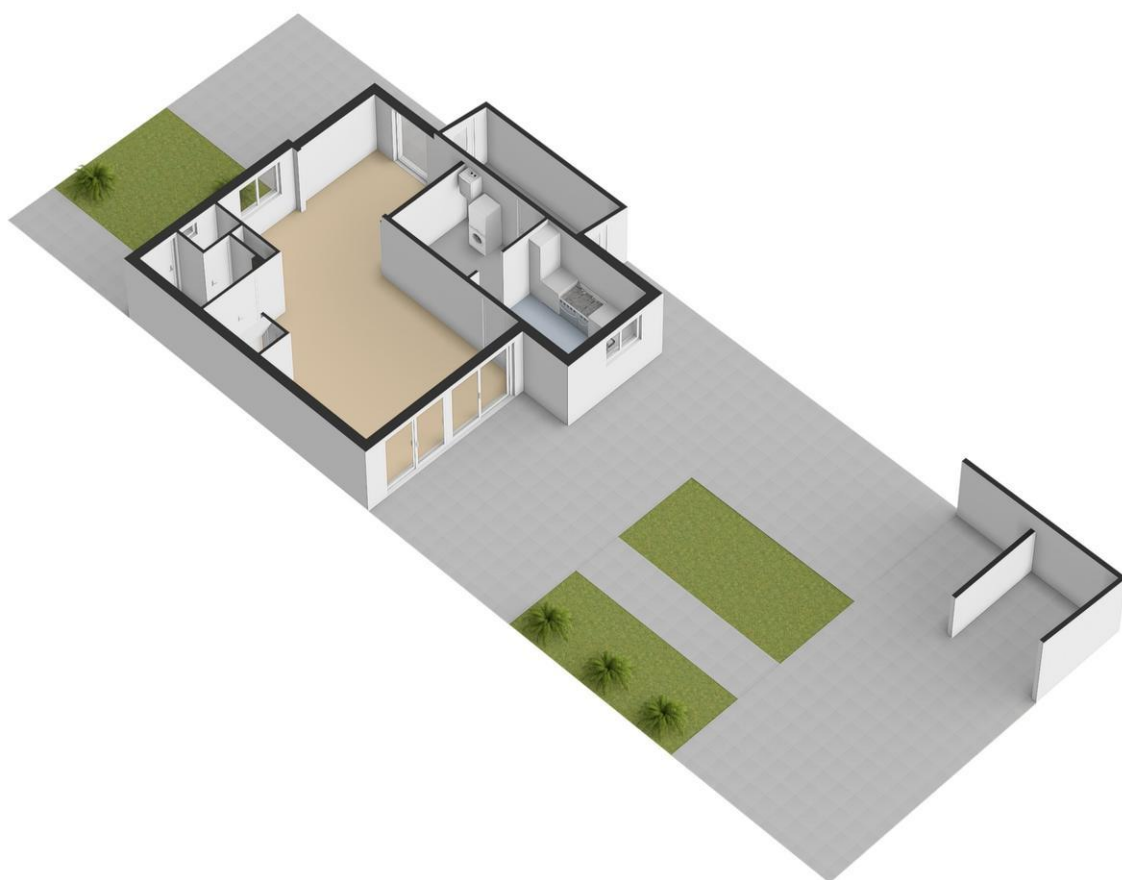


1e Verdieping

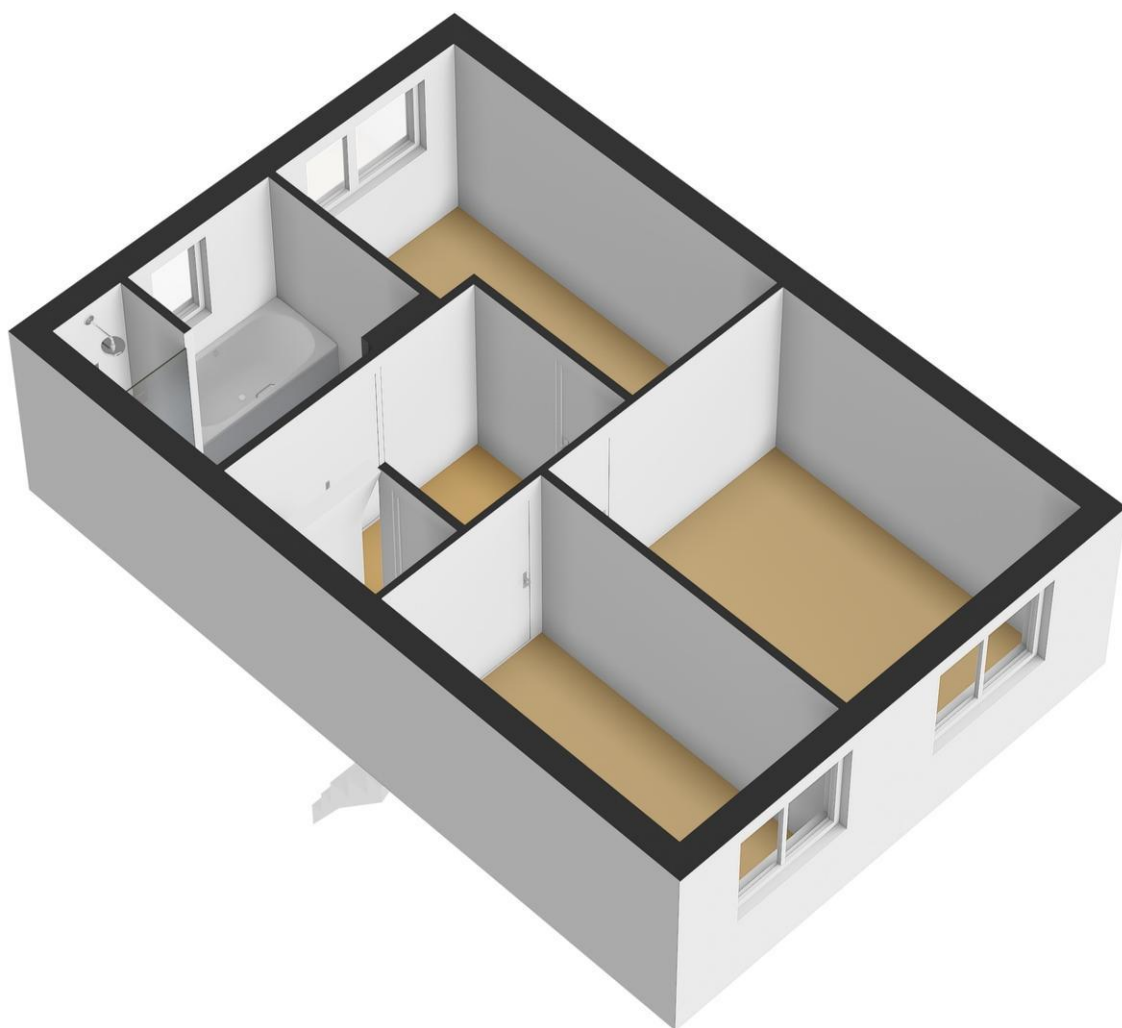


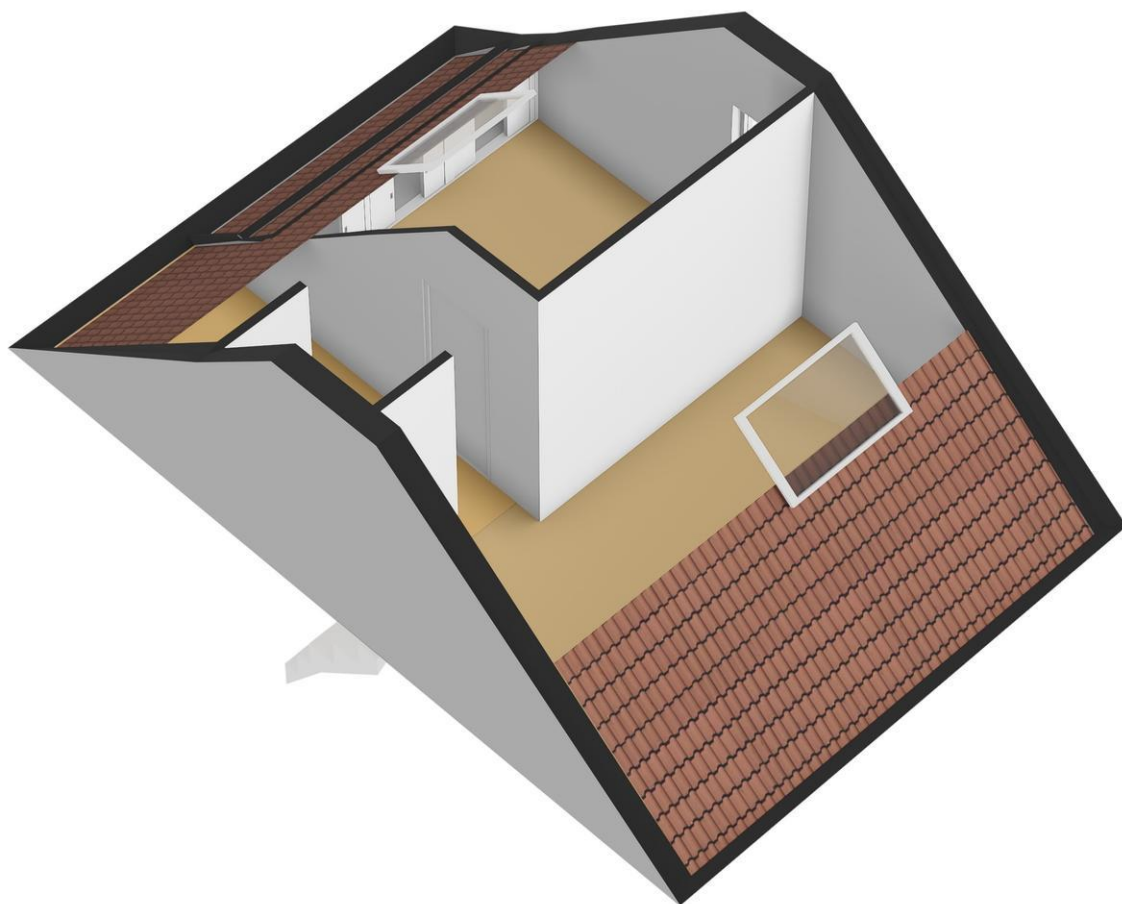
2e Verdieping











Verkoopinformatie

Woning bezichtigen

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Via www.zelfverkopen.nl. In de woningpresentatie zelf staat een tab 'bezichtigen'.
- Door een mail te sturen naar **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 is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar 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 koopovereenkomst 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 beroepsaansprakelijkheidsverzekering 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.

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.

Energielabel

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en verkoper zal deze documenten voor levering ook niet aanvragen.

Koper stemt ermee in dat hem bij het ondertekenen van de leveringsakte geen energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen zal worden overhandigd.

Zelfverkopen.nl adviseert wel een energieprestatiecertificaat.

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.

Over Zelfverkopen

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

Goed

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

Goedkoop

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.250,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

Eenvoudig

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen**. Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100.

Kijk voor meer informatie op www.zelfverkopen.nl

De goedkoopste NVM makelaar van Nederland!

