TE KOOP

Vasalisstraat 44

Almere

Vraagprijs

€ 500.000

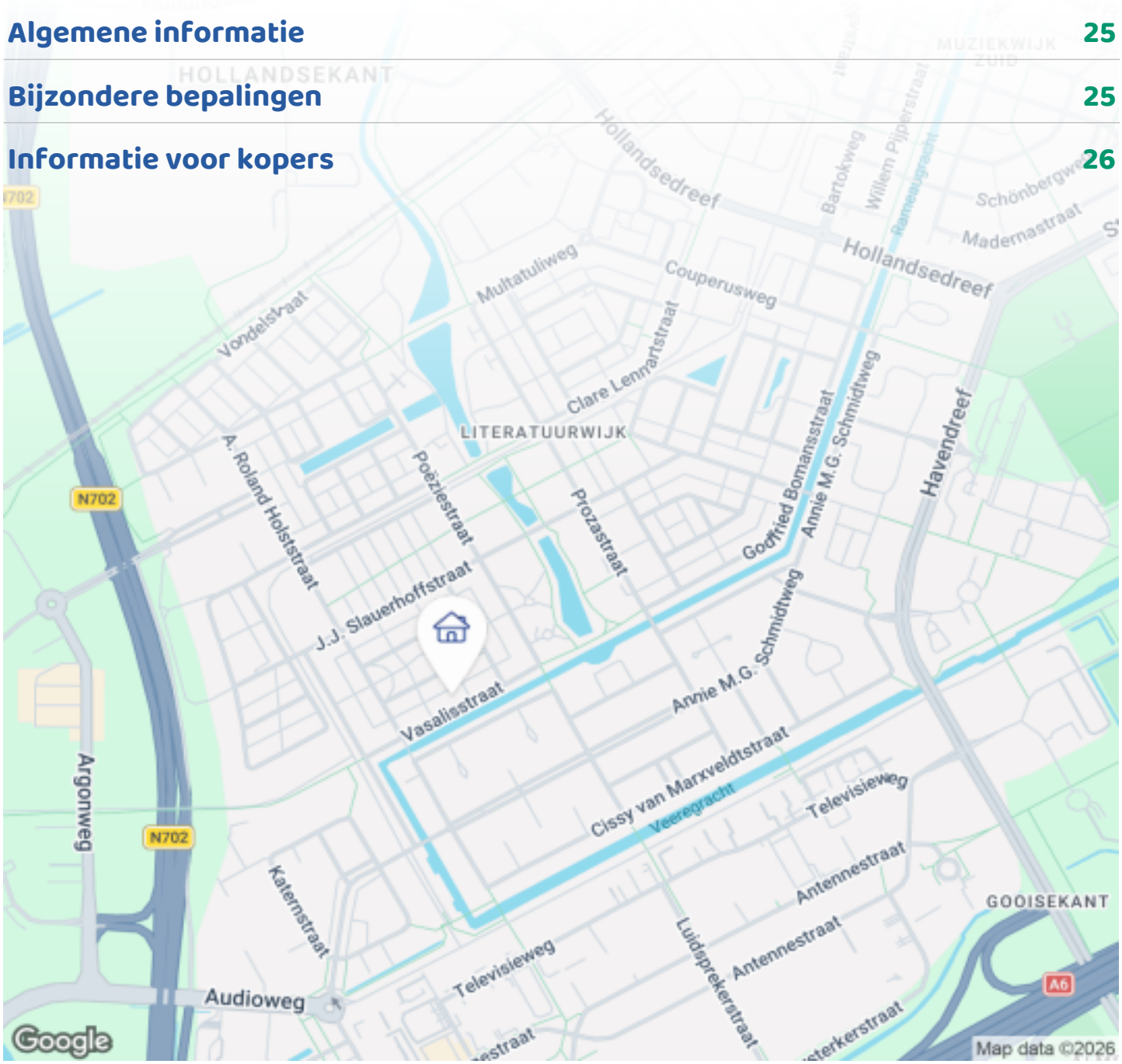
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	15
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Bijzondere bepalingen	25
Informatie voor kopers	26



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

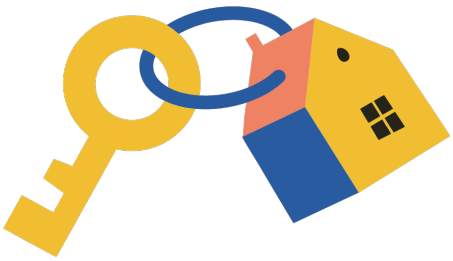
English Below

Makelaarsland Flevoland biedt aan: Vasalisstraat 44 te Almere.

Wat een top locatie! Energiezuinige (energielabel A) eengezinswoning met 4 slaapkamers in de geliefde Literatuurwijk.

Deze brede tussenwoning met speelse erker met mooi uitzicht over de stadsgracht, heeft een woonoppervlakte van maar liefst 136 m2. De zolder is zeer riant, een extra slaapkamer is dan ook makkelijk te realiseren.

Locatie:
Alles wat je zoekt is te vinden op loop- en fietsafstand, zoals de supermarkt, kinderopvang, (internationale) scholen, gezondheidscentra en winkelcentrum Almere Muziekwijk. Voor nog meer winkels ben je met de auto met ca. 10 minuten in het centrum van Almere Stad.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Het openbaar vervoer is perfect geregeld. Bushalte Almere Stad Literatuurwijk West ligt op 450 meter afstand. Met deze bus sta je met 6 minuten op station Almere Muziekwijk, waar de trein elk half uur vertrekt naar o.a. Amsterdam, Utrecht, Amersfoort en Lelystad. Met de auto ben je zo op de A6/A1 richting Amsterdam/Hilversum/Utrecht/Lelystad.

Bijzonderheden & Sterke punten:
* Mooie ligging aan stadsgracht.
* Riante tussenwoning 136 m2 woonoppervlak.
* Loop/fiets afstand van (internationale) scholen.
* Supermarkt om de hoek.
* Vier slaapkamers, een vijfde slaapkamer mogelijk.
* Ruime, zonnige tuin met overkapping, berging en achterom.
* Energielabel A, volledig geïsoleerd, stadsverwarming.
* Het betreft een bieden vanaf prijs.
* Oplevering in overleg, snelle levering is eventueel mogelijk!.

Indeling

Begane grond:
Entree, hal met toilet, meterkast en toegang tot de woonkamer. De ruime, straatgerichte woonkamer heeft een erker en is straatgericht. De keuken is tuingericht en heeft een schuifpui naar de achtertuin. De tussenhal geeft toegang tot de eerste verdieping en heeft een trapkast.

Eerste verdieping:
Overloop, drie slaapkamers en de badkamer. Badkamer is voorzien van een toilet, wastafel, douche en een ligbad.

Tweede verdieping:
Overloop met opstelplaats van de wasmachine en unit van de mechanische ventilatie. Riante vierde slaapkamer met dakkapel. Een tweede slaapkamer op deze verdieping is makkelijk te realiseren.

Tuin:
De diepe achtertuin is bereikbaar via een achterom en is voorzien van een overkapping en een houten berging.

Makelaarsland Flevoland proudly presents:
Vasalisstraat 44 in Almere.

What a fantastic location! This energy-efficient family home (Energy Label A) features 4 bedrooms and is located in the popular Literatuurwijk.

This wide terraced house has a beautiful bay window with a beautiful view over the city canal, offering a generous living space of no less than 136 m². The second floor (attic) is exceptionally spacious, making it very easy to create an additional fifth bedroom.

Location:
Everything you need is within walking or cycling distance, including a supermarket, childcare facilities, (international) schools, medical centres, and the Almere Muziekwijk shopping centre. For an even wider variety of shops, the vibrant city centre of Almere Stad is just a 10-minute drive away.Public transport connections are excellent. The 'Almere Stad Literatuurwijk West' bus stop is only 450 metres away. From here, a 6-minute bus ride takes you to Almere Muziekwijk station, where trains depart every half hour to destinations including Amsterdam, Utrecht, Amersfoort, and Lelystad. By car, you have quick access to the A6/A1 highways towards Amsterdam, Hilversum, Utrecht, and Lelystad.

Key Features & Selling Points:
*Beautiful location overlooking the city canal.
*Spacious terraced house with 136 m² of living space.
*Within walking/cycling distance of (international) schools.Supermarket just around the corner.
*Four bedrooms, with the potential to easily create a fifth.
*Generous, sunny back garden with a canopy, wooden shed, and rear access.
*Energy Label A, fully insulated, and connected to district heating.
*This property is offered with a 'bieden vanaf' (starting price).
*Transfer date in consultation, quick delivery is

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

possible!

Layout

Ground floor:
Entrance, hallway with toilet, meter cupboard, and access to the living room. The spacious, street-facing living room features a charming bay window. The kitchen is garden-facing and includes sliding doors that open up to the back garden. A central hallway provides access to the first floor and features a practical under-stairs storage cupboard.

First floor:
Landing, three bedrooms, and the family bathroom. The bathroom is equipped with a toilet, washbasin, shower, and a bathtub.

Second floor (Attic):
Landing with plumbing for a washing machine and the mechanical ventilation unit. A very spacious fourth bedroom fitted with a dormer window. A fifth bedroom can easily be created on this floor.

Garden:
The deep back garden is accessible via a rear entrance and comes complete with a cosy canopy and a wooden garden shed.

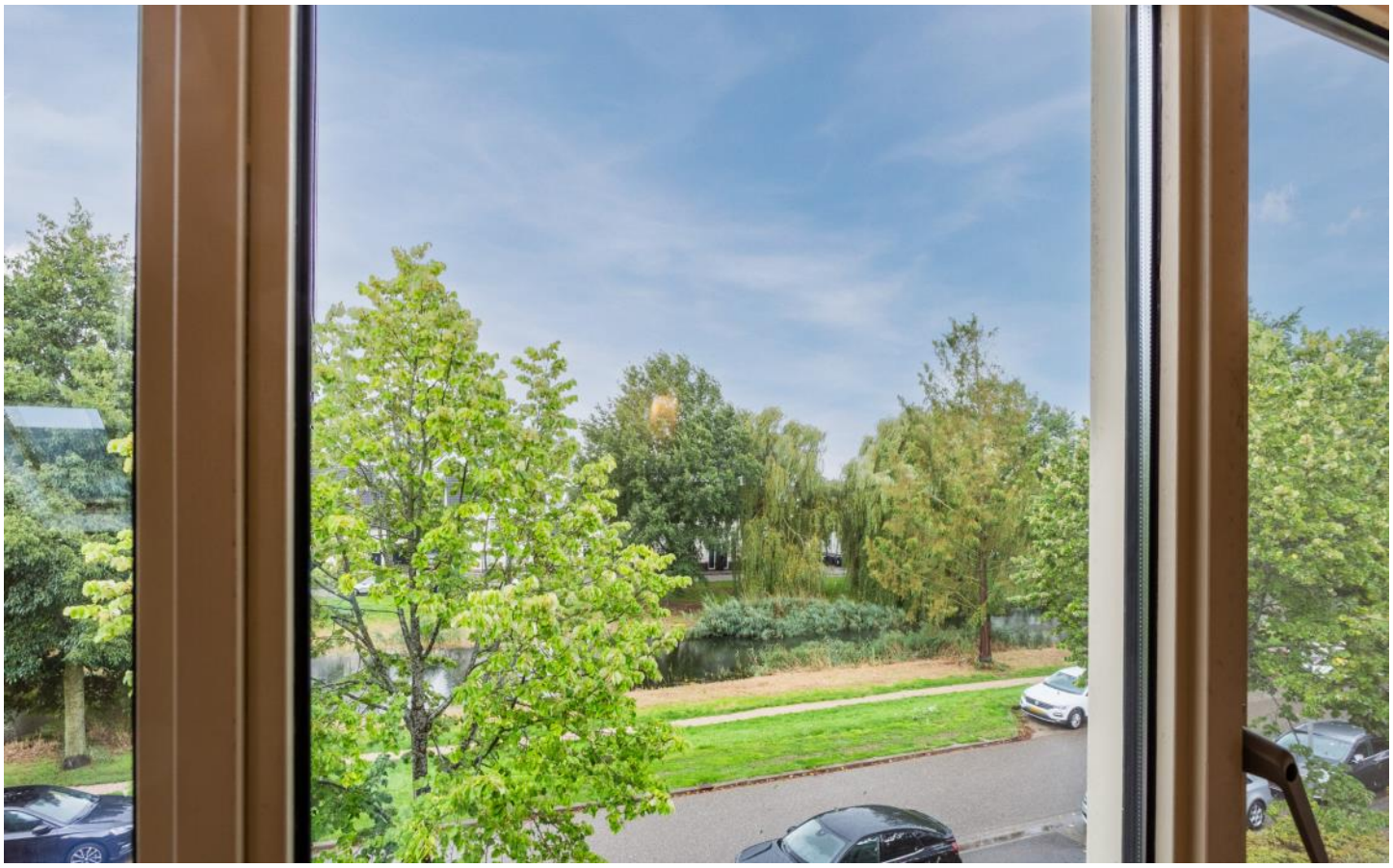
FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S



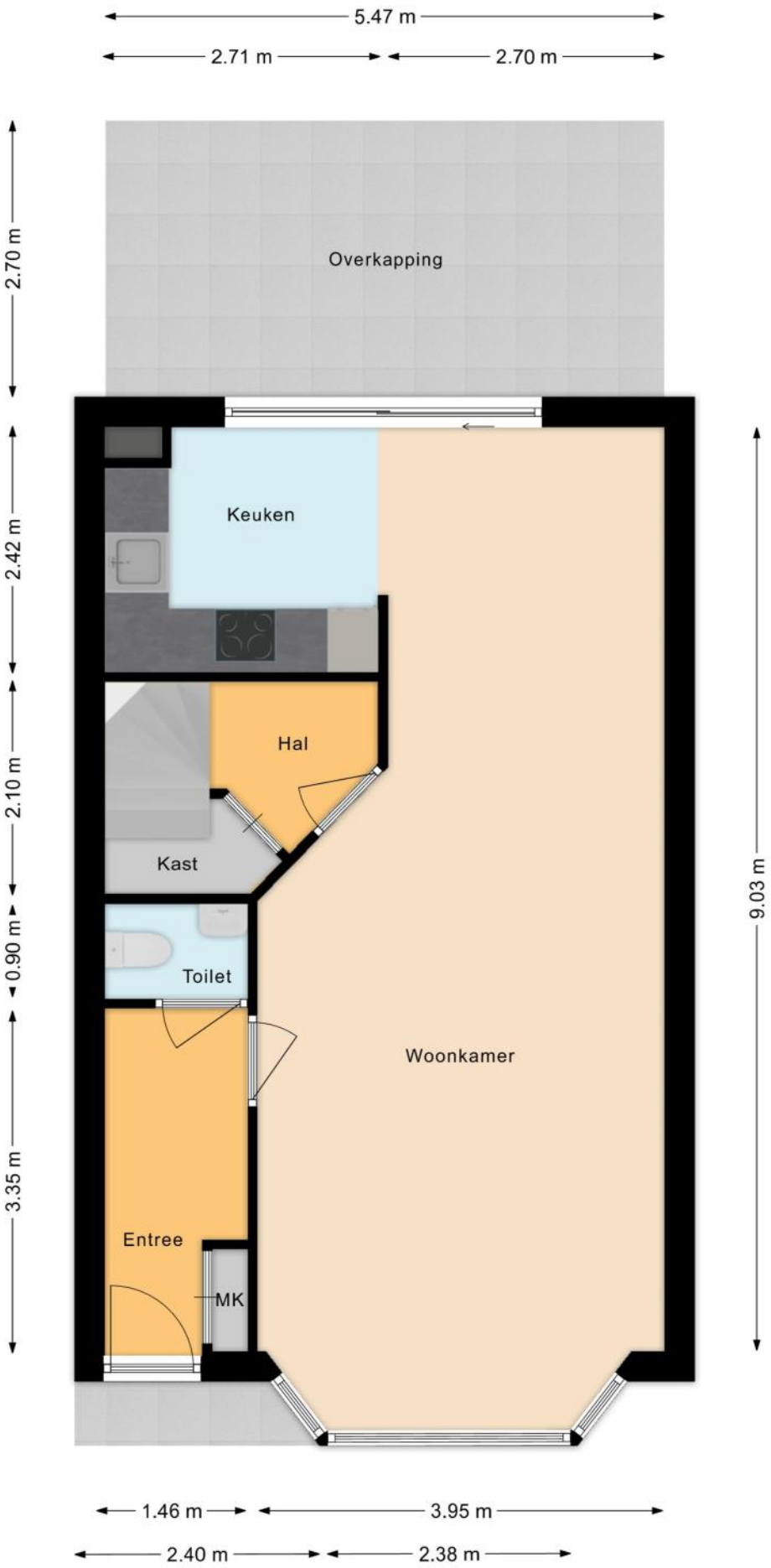
FOTO'S

FOTO'S

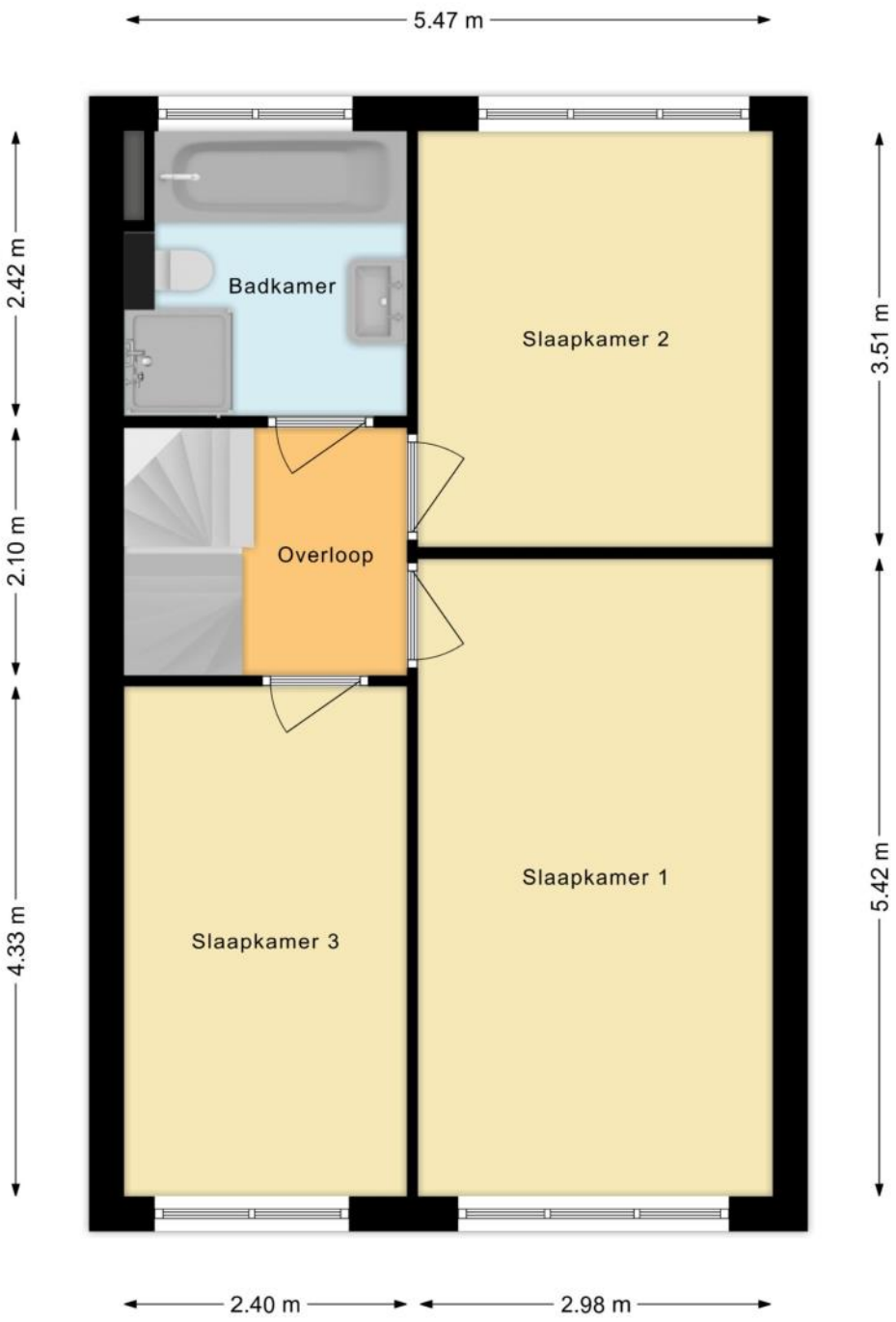
FOTO'S

FOTO'S

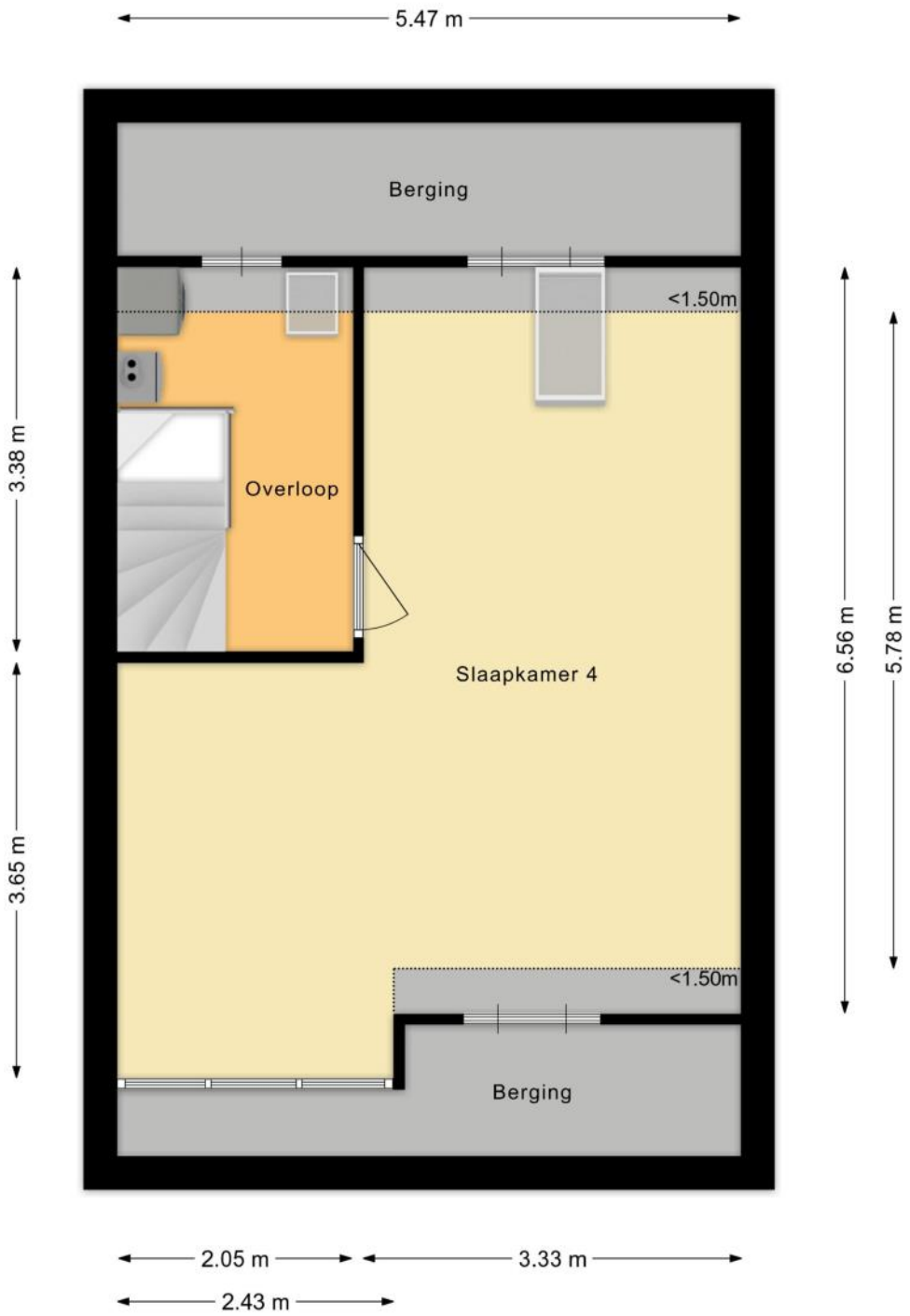
PLATTEGRONDEN



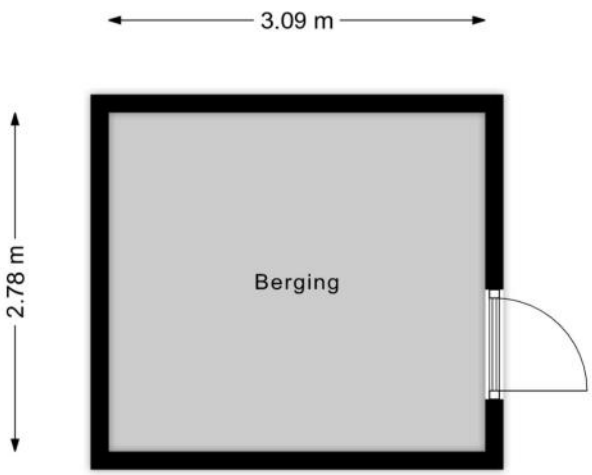
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Tussenwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**2001**
Specifiek	**Gedeeltelijk gestoffeerd**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**149 m²**
Inhoud	**462 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**136 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**16 m²**
Externe bergruimte	**9 m²**

*** 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	**5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, toilet, douche, wastafel**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**A**
Isolatie	**Volledig geïsoleerd**
Verwarming	**Stadsverwarming**
Warm water	**Stadsverwarming**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan water, Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin**
Achtertuin	**71 m² (12,5m diep en 5,7m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het noordwesten, bereikbaar via achterom**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand hout**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**
Isolatie	**Geen isolatie**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren**

Kadastrale gegevens

Almere Q 6726

Oppervlakte	**149 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

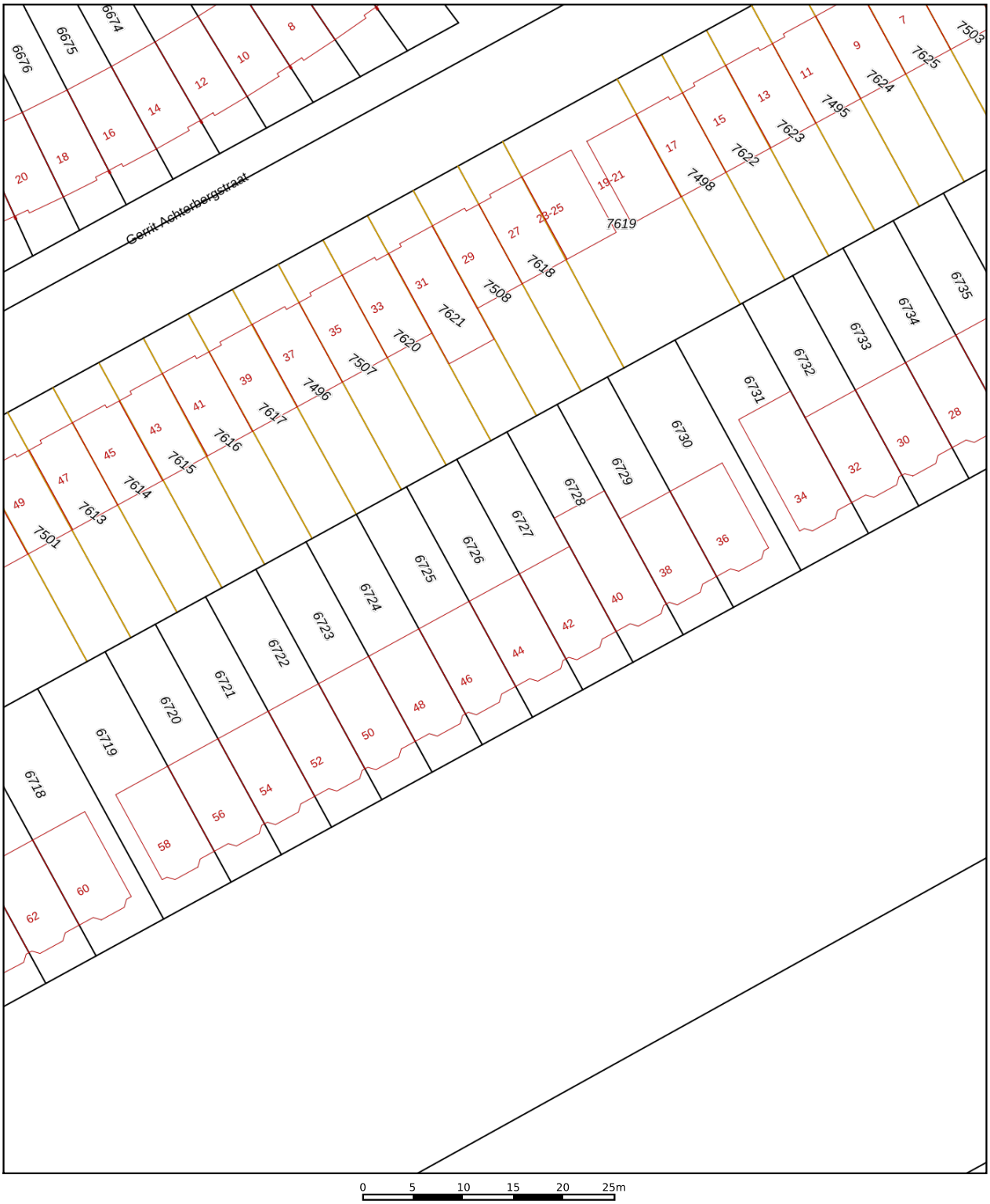
Radiatorombouw blijft achter

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



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Almere
Sectie	Q
Perceel	6726

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.

kadaster

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

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 welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

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

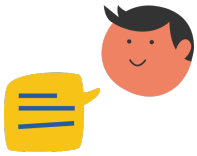
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.

Energielabel

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.