

# TE KOOP



**Aarstraat 12**

Almere

RUIME GEZINSWONING OP EEN RUSTIGE, AUTOVRIJE LOCATIE  
IN WATERWIJK

Vraagprijs

€ 375.000 k.k.



## Aarstraat 12 Almere

Gelegen aan een rustig, autovrij hofje in de geliefde Waterwijk staat deze ruime tussenwoning met achtertuin. De woning biedt volop mogelijkheden om de indeling en afwerking naar eigen wens aan te passen.

De woning ligt op een prettige, centrale locatie. Op korte afstand bevinden zich onder andere de Leeghwaterplas, de Noorderplassen, diverse scholen, kinderopvang, winkels en een supermarkt. NS-station Almere Centrum en het stadscentrum zijn binnen enkele minuten per fiets bereikbaar. Ook de uitvalswegen richting de A6 en A27 zijn goed bereikbaar.

De woning dateert uit circa 1984 en heeft een praktische indeling, meerdere slaapkamers en een fijne tuin. De woning verkeert in gedateerde staat en er is sprake van achterstallig onderhoud. De nieuwe eigenaar dient daarom rekening te houden met moderniserings- en onderhoudswerkzaamheden.

Daar staat tegenover dat de woning een goede basis, een praktische indeling en veel potentie biedt.

Begane grond:  
Entree/hal met meterkast, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt toegang tot de achtertuin. Aan de voorzijde ligt de keuken.

De begane grond biedt volop mogelijkheden om de indeling en afwerking aan te passen aan de woonwensen van de nieuwe eigenaar.

#### Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de slaapkamers en de badkamer.

Op deze verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een ruime badkamer. Er is bovendien de mogelijkheid om een derde slaapkamer te realiseren. Ook deze verdieping is gedateerd en vraagt om modernisering, maar biedt een goede basis voor een eigentijdse indeling en afwerking.

#### Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereikbare zolderverdieping met dakkapel. Deze verdieping biedt mogelijkheden voor bijvoorbeeld een extra slaapkamer, werkkamer, hobbyruimte of bergruimte.

#### Tuin:

De achtertuin biedt voldoende ruimte voor een terras, groen en een fijne zitplek. Ook de tuin kan geheel naar eigen smaak worden ingericht.

#### Bijzonderheden

- Aangesloten op stadsverwarming
- Gelegen in de populaire Waterwijk
- Rustige, autovrije ligging
- Op korte afstand van het centrum en NS-station Almere Centrum
- Goede bereikbaarheid richting de A6 en A27
- Praktische gezinswoning met meerdere slaapkamers en de mogelijkheid om vier slaapkamers te realiseren
- De woning verkeert in gedateerde staat
- Er is sprake van achterstallig onderhoud
- Koper dient rekening te houden met moderniserings- en onderhoudswerkzaamheden
- Veel mogelijkheden om de woning naar eigen smaak aan te passen
- Eigen grond
- Energielabel B
- Bieden vanaf € 375.000 k.k.

#### Verkoopvoorwaarden

Er zijn diverse verkoopclausules van toepassing, waaronder:

- Een ouderdomsclausule, gezien het bouwjaar van het object
- Een niet-zelfbewoningsclausule, aangezien de verkoper de woning niet zelf heeft bewoond

Oplevering: in overleg

Notaris: Notariaat De Vecht in Maarssen

Een interessante kans voor kopers die op een aantrekkelijke locatie in Almere een woning zoeken die zij naar eigen wens kunnen moderniseren en afwerken.



## Kenmerken

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte    | 101 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 115 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 355 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar           | 1984               |
| Energielabel       | B                  |

Vraagprijs

€ 375.000 k.k.











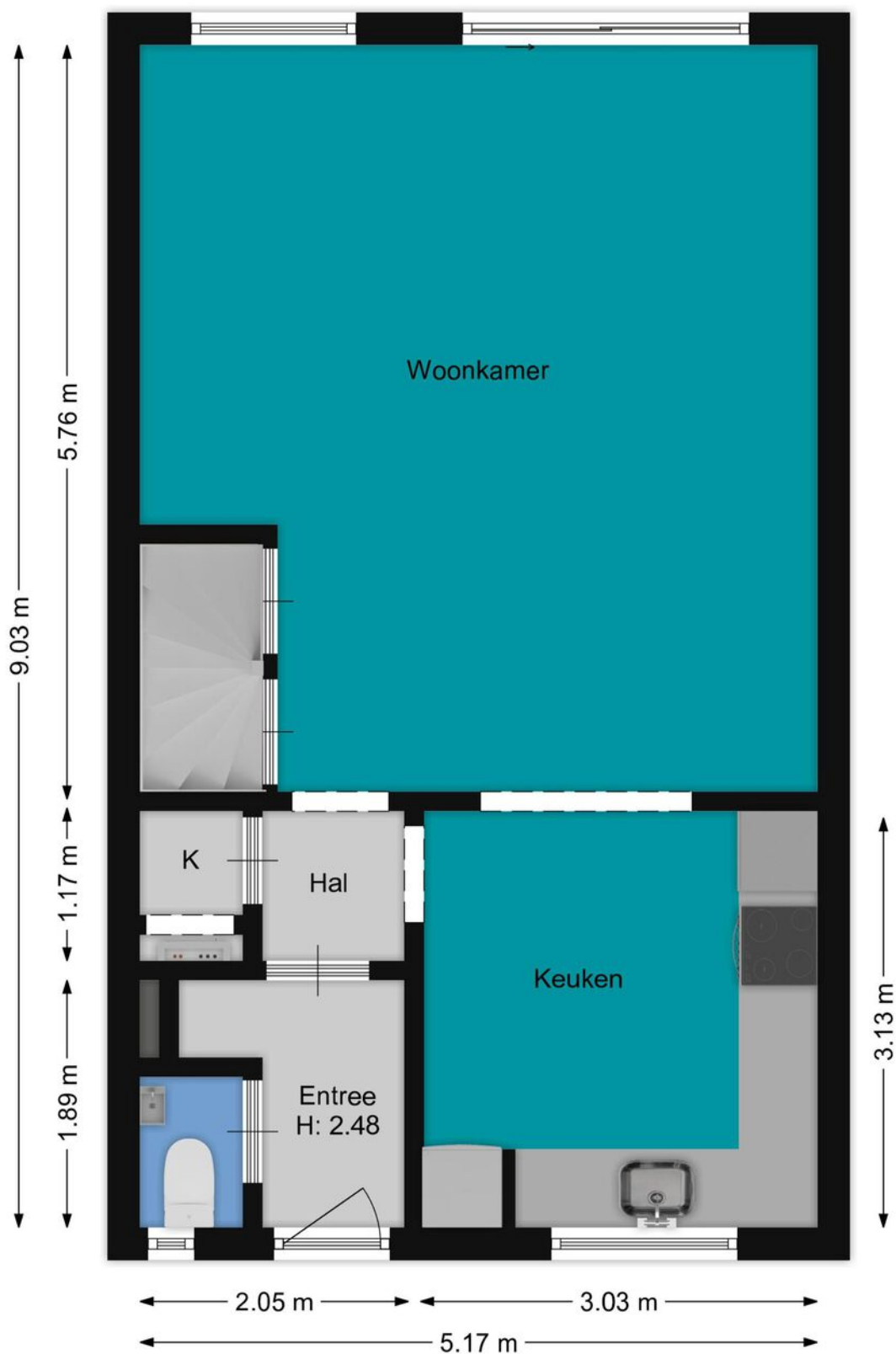






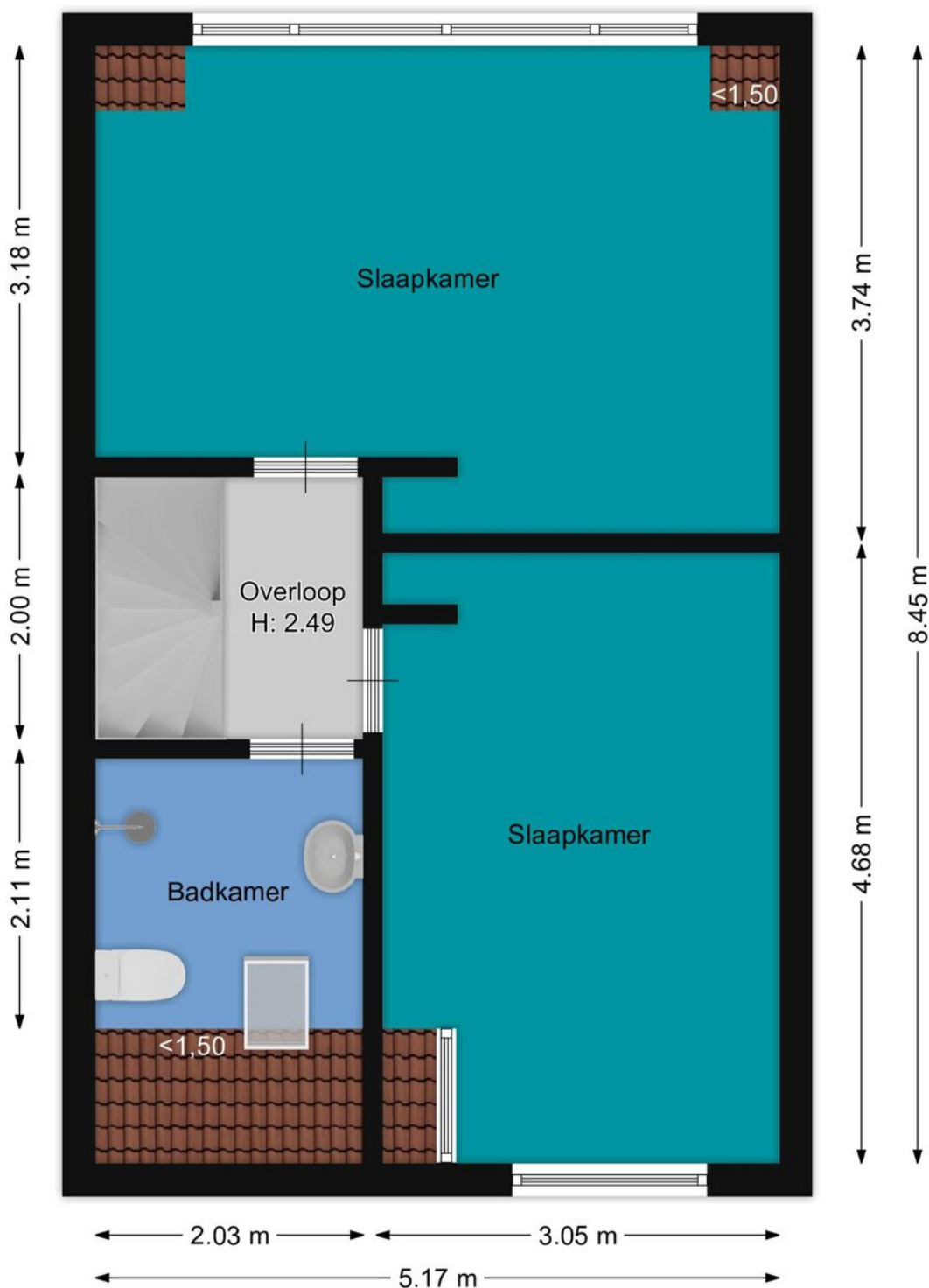






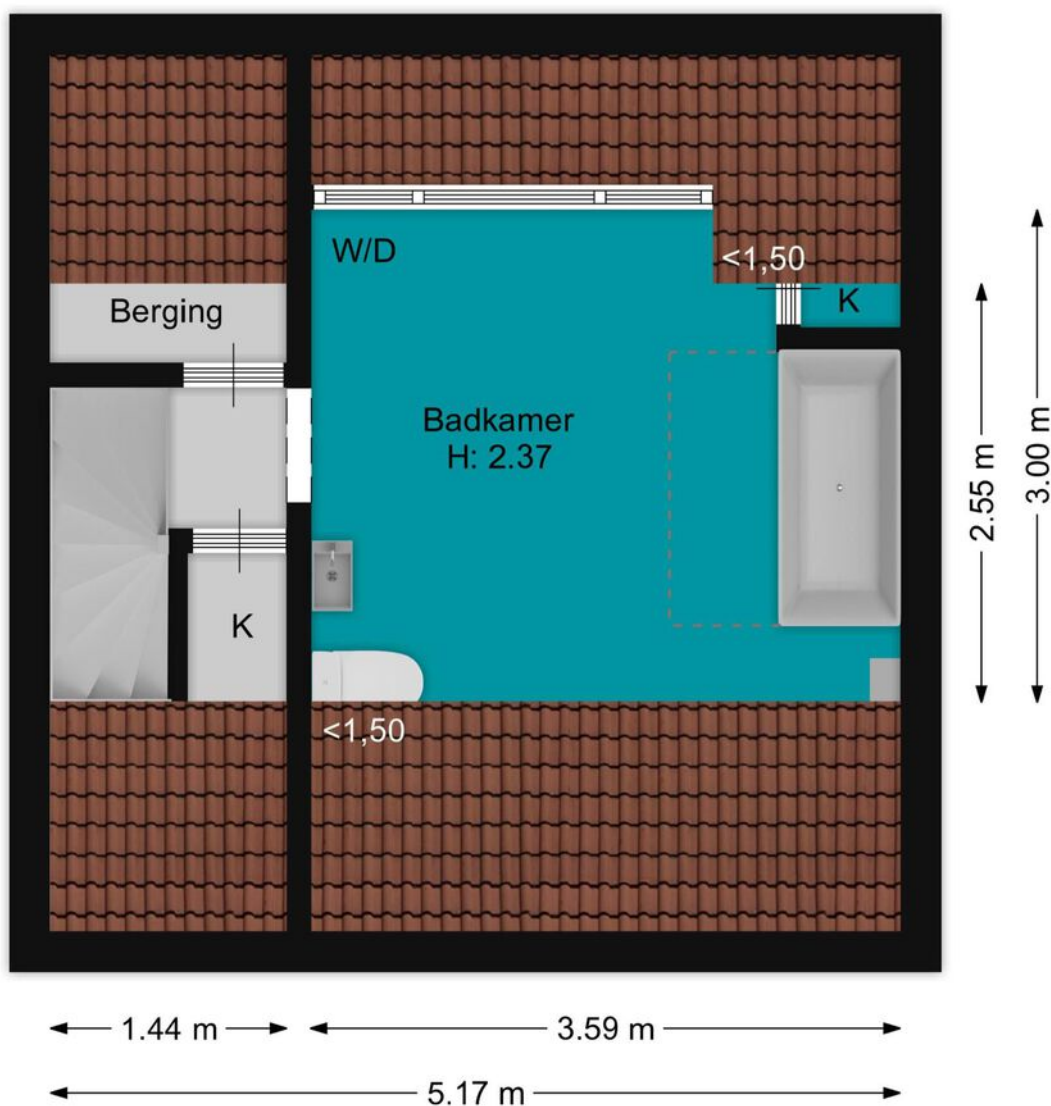
De plattegronden zijn bedoeld voor promotorale doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

# Plattegrond



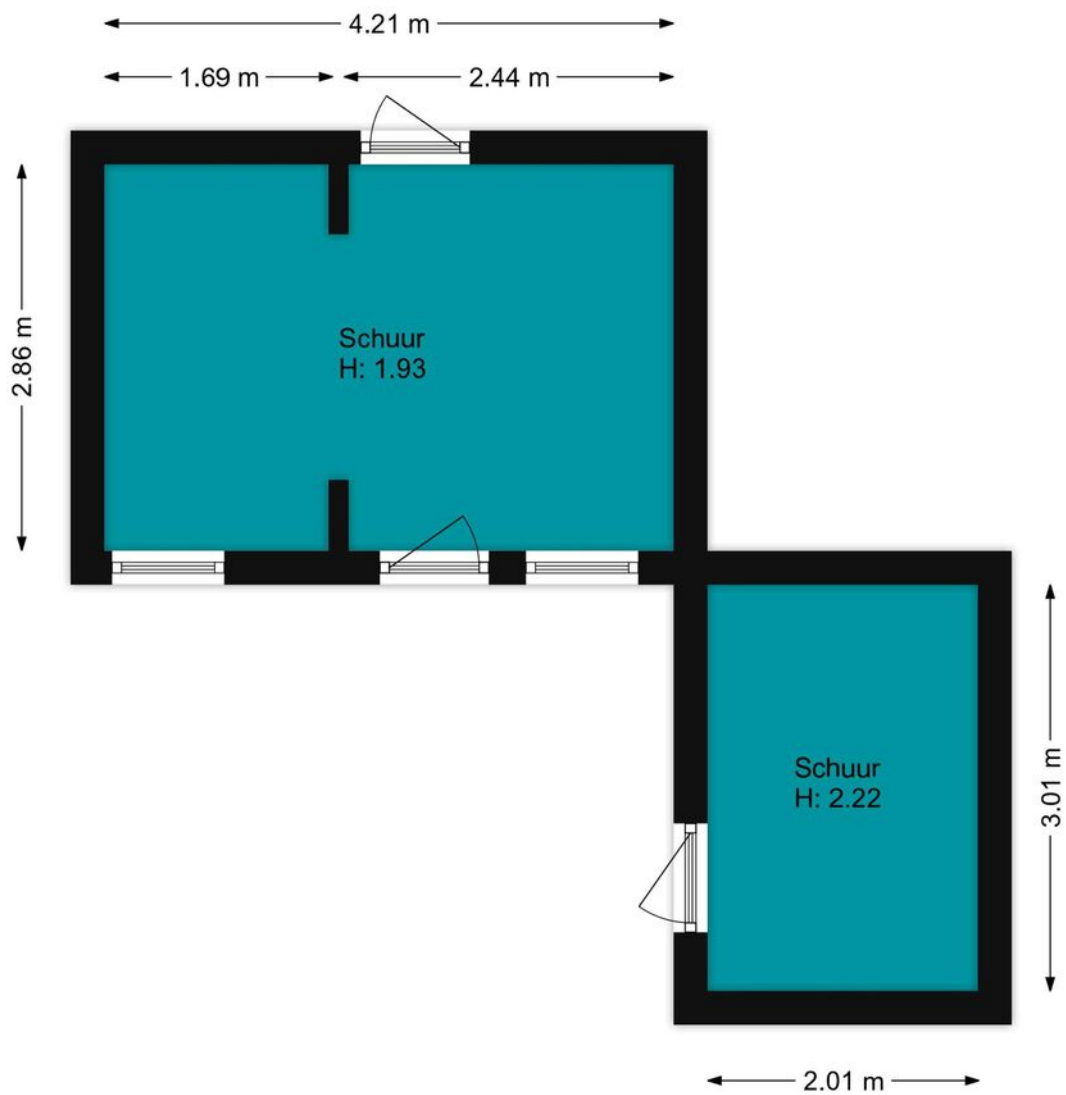
De plattegronden zijn bedoeld voor promemorate doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

# Plattegrond



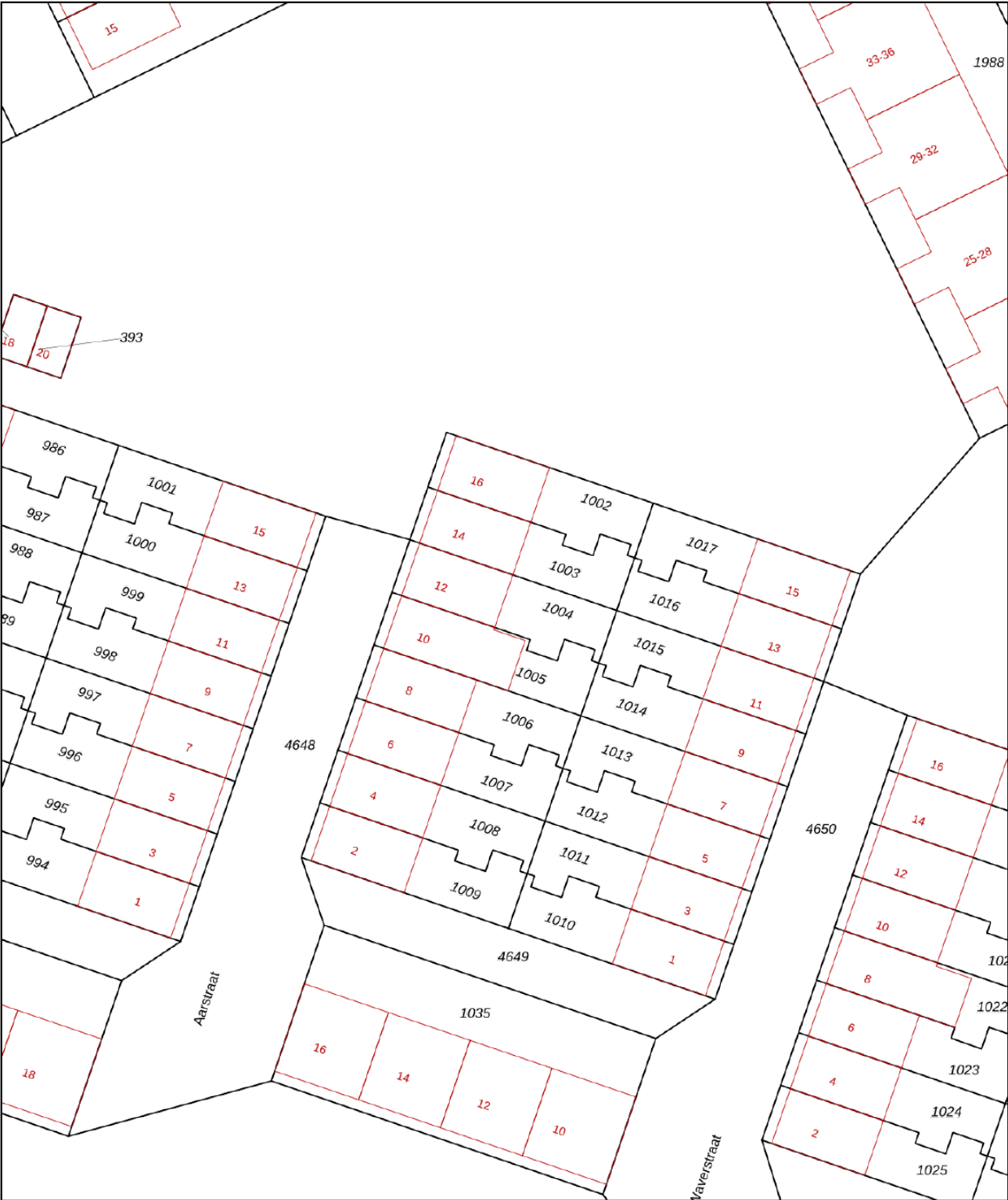
De plattegronden zijn bedoeld voor promissante doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

# Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promemorate doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

# Plattegrond



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Almere

Sectie O

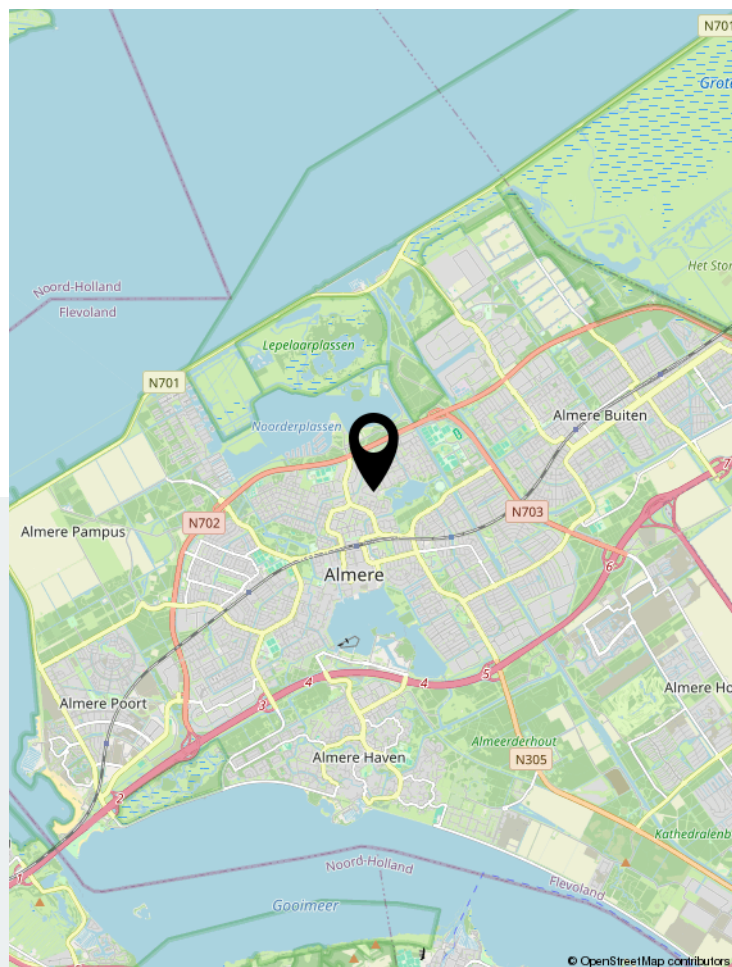
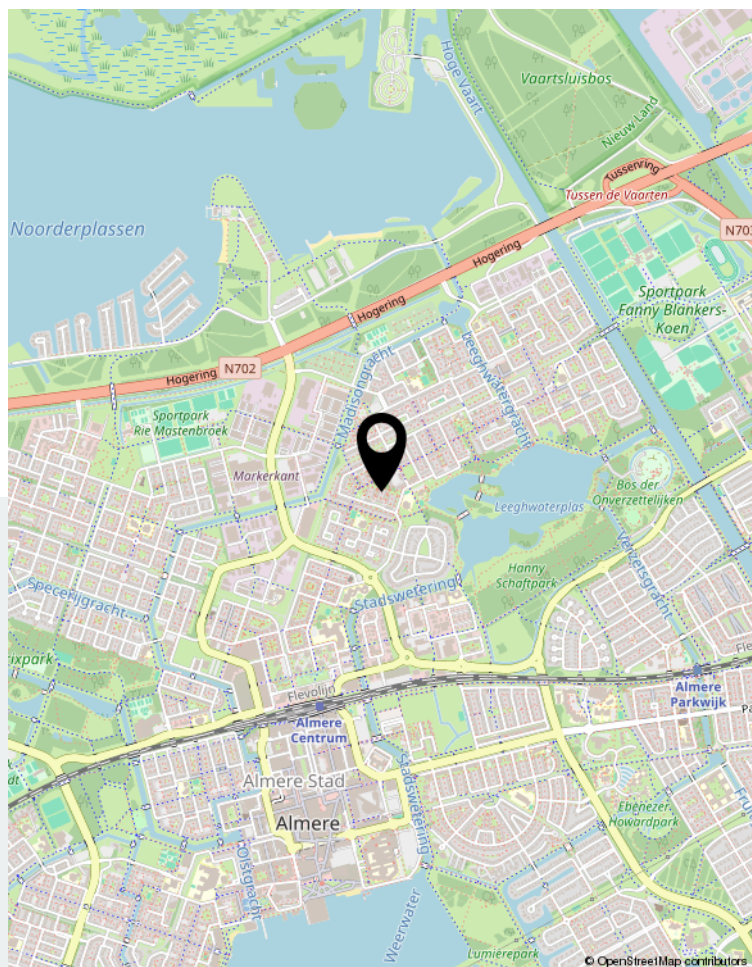
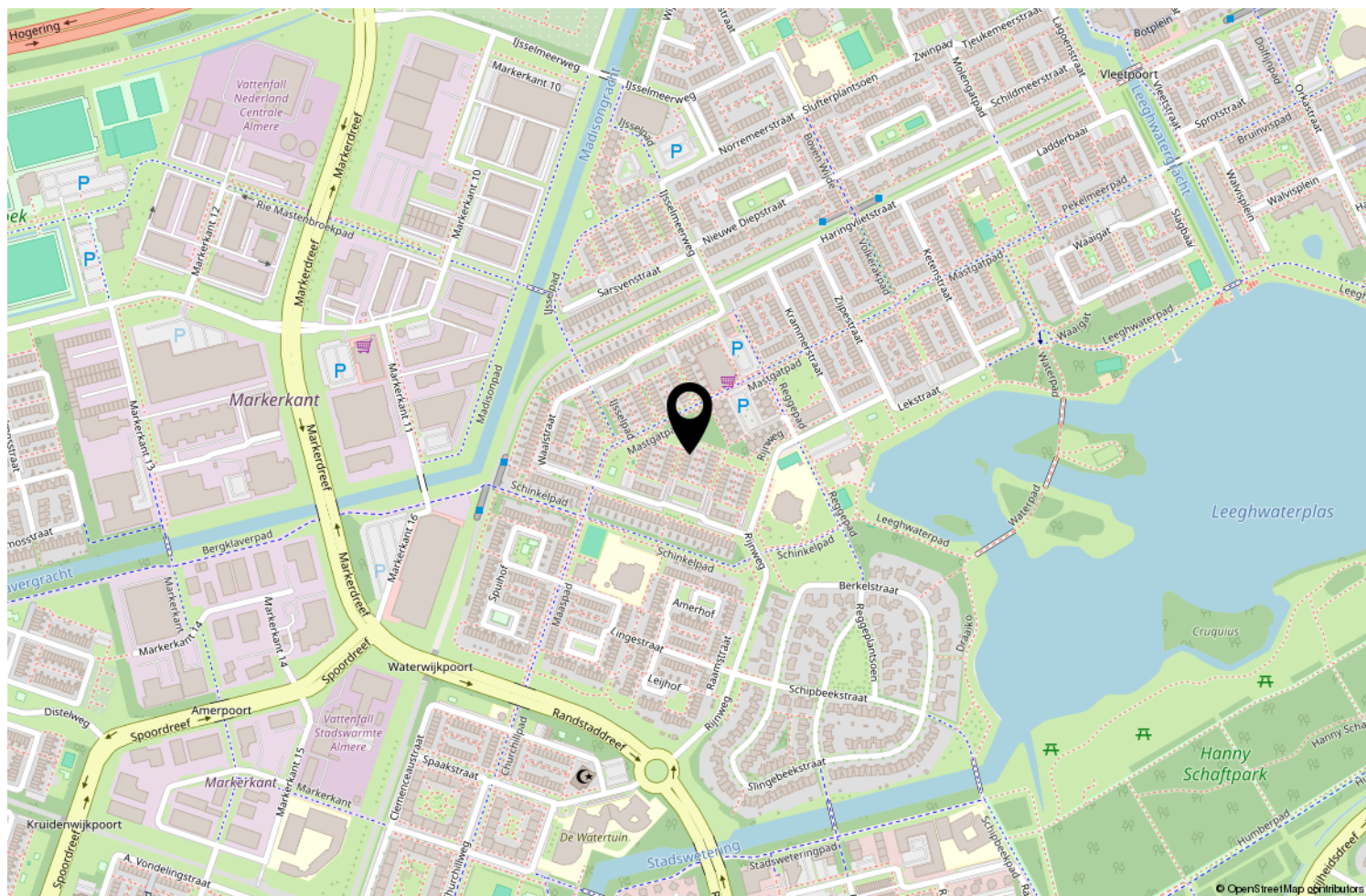
Perceel 1004

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 september 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.



Locatie op de kaart

# GOED OM TE WETEN

## Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVMmakelaar moet dit wel duidelijk melden.

## Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er meerdere belangstellenden die een bieding uitbrengen en dan kan het moeilijk zijn om te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure of een eenmalig eindvoorstel door alle partijen. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

## Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan, als ik de eerste ben die belt voor een bezichting of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren.

## “kosten koper”?

Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van het nieuwe eigendomsbewijs/akte van levering en de kosten voor het inschrijven daarvan bij het Kadaster. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de notariskosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor de verkopende partij. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u, als koper.

Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

## Onderzoeksplicht koper versus mededelingsplicht:

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige (bouwkundige keurder van woningen) in te schakelen.

## Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

## Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar en zal ook aan de koopovereenkomst worden toegevoegd.

## Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, Vastgoedpro, VBO, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.



# Uw makelaar

Bel ons voor het maken van een afspraak. U bent van harte welkom!

Team Nienaber Makelaars Hilversum,

Jeroen Meijer - Vincent Mikkers - Linda Honderd - Daphne Lalmy- Petra Niehaus



SINDE 1919  
**NIENABER**  
MAKELAARS

's-Gravelandseweg 15 | 1211 BN Hilversum  
035-6242266 | [hilversum@nienaber.nl](mailto:hilversum@nienaber.nl) | [www.nienaber.nl](http://www.nienaber.nl)