

TE KOOP

Tolhuisstraat 25

Almere



Vraagprijs
€ 750.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	17
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Tolhuisstraat 25, Almere

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



KARAKTERISTIEKE MODERNE WATERWONING MET EEN SCHITTERENDE LIGGING!

De woning wordt aangeboden met een bieden-vanafprijs van € 750.000,- k.k.

Wonen aan het water, midden in het groen én met alle voorzieningen dichtbij? Deze verrassend ruime vrijstaande woning in de Oostvaardersbuurt biedt een unieke combinatie van rust, ruimte, comfort en vrijheid

Bijzonderheden:

- Unieke ligging direct aan het water
- Op loopafstand van natuurgebied Oostvaardersplassen
- 11 zonnepanelen (2022/2024)
- 3 airconditionings en deels vloerverwarming
- Energie label A
- Garage en eigen parkeergelegenheid
- Twee ruime dakterrassen
- Autoluwe wijk (alleen bestemmingsverkeer)



Woningbrochure: Tolhuisstraat 25, Almere

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

•Oplevering in overleg

Ruimte en mogelijkheden

Het huis heeft alle opties die tijdens de bouw in 2001 mogelijk waren en biedt vele mogelijkheden. Waarmee aan alle woonwensen van vandaag voldaan kan worden.

De woning beschikt over een royale woonkamer met grote raampartijen, hoge plafonds en prachtig uitzicht over het water. Dankzij de twee schuifpuien is er een fijne verbinding tussen binnen en buiten. De begane grond bestaat uit meerdere leefruimtes die naar wens afzonderlijk gebruikt of samengevoegd kunnen worden. De serre-uitbouw biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een extra zithoek, speelkamer, werkplek of hobbyruimte. Door de serre-binnendeur weg te halen kan een grote woonruimte gecreëerd worden.

Op de begane grond zijn 2 grote airconditionings ingebouwd, Samen met de derde kan daarmee het hele huis verward worden in de winter en voor verkoeling zorgen in de zomer. De energiekosten van dit huis zijn daardoor laag.

De L-vormige keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Daarnaast beschikt de begane grond over een praktische in pandige berging met wasmachine- en drogeraansluiting en extra bergruimte.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde stap je zo het ruime dakterras op. De ruime badkamer beschikt over een inloopdouche, ligbad, toilet en dubbele wastafel.

De tweede verdieping is een volwaardige woonlaag met een royale, lichte slaapkamer, wastafel en toegang tot een tweede dakterras. Via een schuifdeur naar het

dakterras bereikt u een praktische berging met extra opslagruimte. De aanwezige ruimte biedt bovendien mogelijkheden voor het realiseren van een doucheruimte. Deze kamer biedt een mooi uitzicht over het water en de wijk. De slaapkamer is voorzien van een airco.

Ligging en voorzieningen

De woning ligt aan de rand van de geliefde Oostvaardersbuurt, direct aan het Ostrandpark. De rustige, autoluwe omgeving zorgt voor een groen en kindvriendelijk karakter, terwijl winkels, scholen, supermarkt, gezondheidscentrum en NS-station Oostvaarders dichtbij zijn. Ook sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Via de A6 en A27 zijn onder andere Amsterdam, Utrecht en Hilversum goed bereikbaar.

Buitenleven

De achtertuin grenst direct aan het water en beschikt over een hardhouten vlonder. Hier geniet je van rust, privacy, groen en een prachtig vrij uitzicht. De tuin ligt op het zuidoosten, waardoor je volop van de zon kunt genieten. Door de grote bomen aan de overkant van het water is er weinig inkijk vanuit de woningen aan de Bataviastraat.

Ook de ruime voortuin biedt een fijne buitenruimte met terras, grasveld, eigen parkeerplaats en toegang tot de garage. De garage is bereikbaar via de oprit, een separate loopdeur en een verbindende deur naar de gang. Net als bij andere huizen in de straat kan van de garage een woon- of praktijkruimte gemaakt worden.

Unieke woonbeleving

Deze woning onderscheidt zich vooral door de

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

combinatie van ruimte, licht, water en natuur. Door de kamerhoge ramen komt de natuur als ware het huis binnen. Vanuit vrijwel iedere leefruimte is er contact met het buitenleven en het water. De flexibele indeling biedt volop mogelijkheden om de woning helemaal naar eigen wens in te richten.

Een bijzondere plek waar je iedere dag kunt genieten van rust, vrijheid en het gevoel van vakantie aan het water. Maar toch vooral een plek waar je je verrassend snel thuis zult gaan voelen.

Kom kijken en ervaar zelf de ruimte, het uitzicht en de mogelijkheden!

Dit huis in het kort

Direct aan het water

Achtertuintje met vlinder en vrij uitzicht op water. Ruim water zonder veel inkijk

Multifunctionele benedenverdieping

Benedenverdieping met 3 woondelen; te combineren of apart te houden

Duurzaam en comfortabel (label A)

11 zonnepanelen, vloerverwarming en 3 airco's (in de winter hoeft de kachel niet aan en zomers is het lekker koel in huis)

Meerdere balkons en terrassen

Drie verdiepingen om te genieten van buiten zijn, zonnen of gewoon genieten van het uitzicht (over het water)

Omgeving 'Oostvaardersplassen'

in een paar minuten wandelen ervaar je de Oostvaardersplassen terwijl de directe auto luwe omgevi



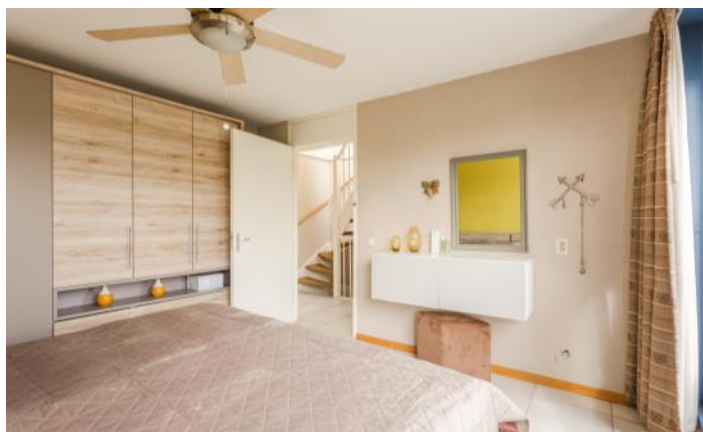




















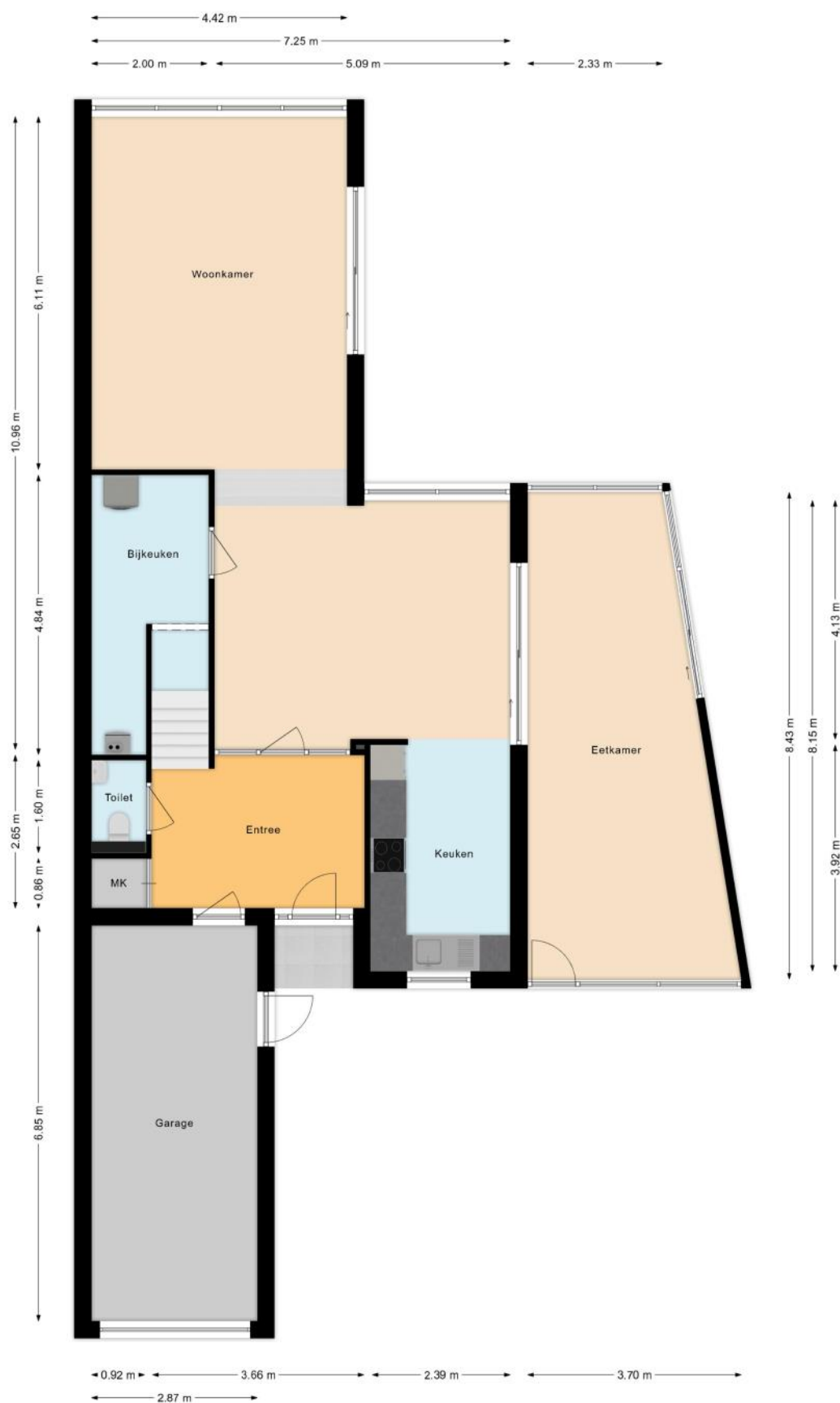
FOTO'S



Woningbrochure: Tolhuisstraat 25, Almere

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

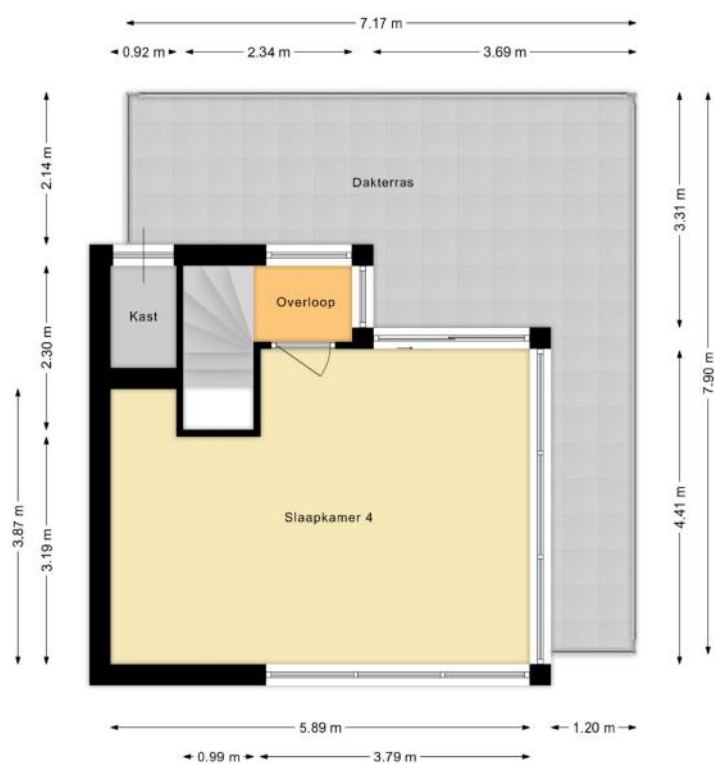
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Villa, Vrijstaande woning
Kenmerk woonhuis	Split-level woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2001
Specifiek	Gedeeltelijk gestoffeerd
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	363 m ²
Inhoud	785 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	199 m ²
Overige inpandige ruimte	21 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	51 m ²

* 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	6 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, dubbele wastafel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Airconditioning, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Elektrische verwarming
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	nefit
Bouwjaar cv-ketel	2009
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuint
Achtertuint	56 m² (7,5m diep en 7,5m breed)
Ligging tuint	Gelegen op het zuidwesten
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig

KENMERKEN

Garage

Soort	Aangebouwd steen, Parkeerplaats
Voorzieningen	Elektra
Isolatie	Geen isolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Almere B 4140

Oppervlakte	363 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn gebreken aan de woning.
> De woning heeft achterstallig onderhoud.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Badkameraccessoires			●
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

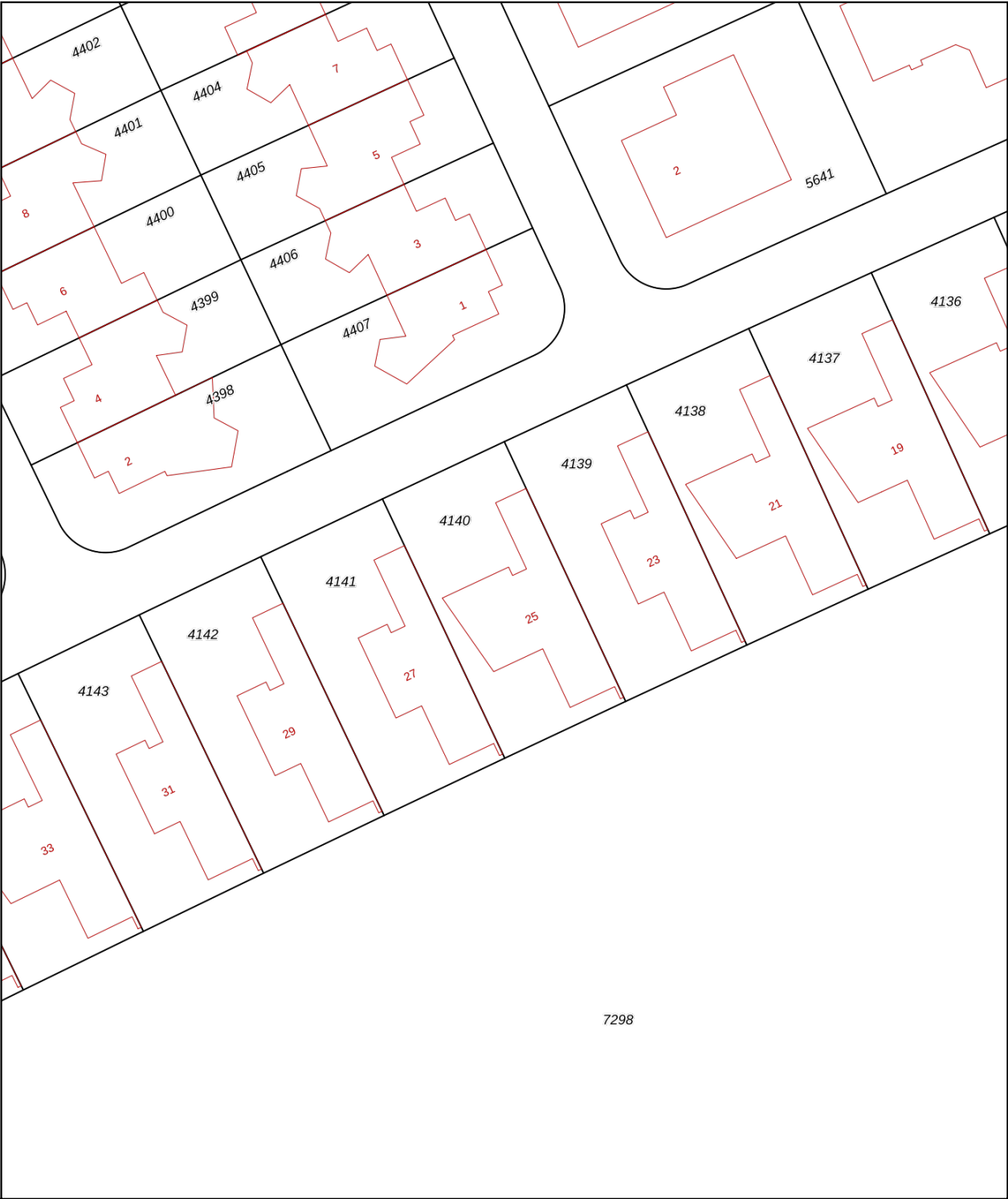


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Almere

B

4140

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 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.

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 weloverwogen 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 ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.