TE KOOP

Latijnzeil 54

Almere

Vraagprijs

€ 650.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

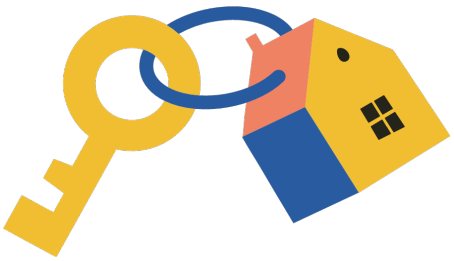
Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	17
Kenmerken	21
Zakenlijst	24
Huis op de kaart	26
Algemene informatie	27
Informatie voor kopers	28

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Latijnzeil 54, Almere (Noorderplassen-West)
Vraagprijs € 650.000,00!

Instapklaar!
Wonen in een sfeervolle, tot in de puntjes verzorgde hoekwoning waar de afgelopen jaren doordacht in is geïnvesteerd? Dat kan aan het Latijnzeil, in de geliefde wijk Noorderplassen-West. Deze woning uit 2013 kenmerkt zich door de hoogwaardige afwerking, de karakteristieke eiken visgraatvloer, de bijzondere indeling met woonkamer op de eerste verdieping, de sfeervolle Kalfire haard, de comfortabele klimaatbeheersing en de recent gebouwde overdekte veranda. Een heerlijke plek om het hele jaar door van de tuin te genieten.

De woning biedt maar liefst 131 m² woonoppervlak en is gelegen op een royaal perceel van 181 m² eigen grond, met tuin rondom (voor-, zij- én achtertuin), een achterom, een vrijstaande berging en parkeren op eigen terrein. De achtertuin ligt op het zonnige



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

zuidwesten..

In 2020 is de woning volledig cosmetisch opgeknapt! Denk aan de badkamer, keuken en de eiken visgraatvloer. Het geheel heeft hierdoor een verfijnde en moderne uitstraling.
Ook recent is een overdekte veranda gebouwd en is het buitenschilderwerk van de kozijnen uitgevoerd (2025). De woning is daarmee volledig instapklaar!

De woning beschikt over energielabel A, 14 zonnepanelen (eigendom), HR++ beglazing, gevel- en dakisolatie, een 3-fase aansluiting, glasvezel én een aansluiting voor het laden van een elektrische auto. Tevens is de woning voorzien van vloerverwarming. Twee slaapkamers zijn bovendien uitgerust met airconditioning-units, die zowel koelen als verwarmen.

De woning is gelegen in het populaire Noorderplassen-West, een groene en waterrijke woonomgeving met volop recreatiemogelijkheden. De wijk grenst aan bosgebied, wat zorgt voor een rustige sfeer en een sterk buitengevoel. Alle voorzieningen zijn op loopafstand. Denk aan scholen, winkels, busstation, huisartsenpost.

Begane grond:
Entree/hal met meterkast (12 groepen, drie aardlekschakelaars), moderne luxe toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Blikvanger op deze verdieping is de luxe moderne open leefkeuken met kookeiland. De keuken is voorzien van luxe inbouw apparatuur, de wanden zijn strak geschilderd met tweecomponenten coating. Daarnaast beschikt de begane grond over een separate werkkamer — ideaal voor thuiswerken of als speel- of hobbykamer. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping:
De royale woonkamer beslaat de volledige verdieping en wordt gekenmerkt door de prachtige eiken visgraatvloer en veel lichtinval. Sfeermaker is de moderne Kalfire haard, die dankzij de gesloten uitvoering ook nog eens kind veilig is. Door de ligging op de eerste verdieping geniet je hier van extra privacy en een vrij uitzicht. Ook deze verdieping is volledig voorzien van vloerverwarming.

Tweede verdieping:
Overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers. Twee slaapkamers beschikken zelfs over een airco-unit — het hele jaar door een aangenaam klimaat. De moderne luxe badkamer is voorzien van een ligbad, een inloopdouche met glazen deur en een continu verwarmde spiegel die nooit beslaat én de badkamer altijd op een aangename temperatuur houdt. De badkamer is geschilderd met een tweecomponenten coating tegen vocht en hitte, praktisch én stijlvol. Verder bevindt zich op deze verdieping een separate wasruimte.

Buiten:
Verzorgd aangelegde tuin rondom (voor-, zij- en achtertuin) met achterom, overdekte veranda, vrijstaande berging en parkeren op eigen terrein (ruimte voor 2 auto's).
De achtertuin en veranda liggen op het zonnige zuidwesten, met zon vanaf circa 12:30 uur tot in de avond.

Bijzonderheden
- Hoekwoning uit 2013, gelegen op 181 m² eigen grond;
- 131 m² woonoppervlakte;
- Energielabel A;
- Stadsverwarming;
- 14 zonnepanelen (eigendom), gelegen op het zuidwesten;
- Aansluiting voor het laden van een elektrische auto aanwezig;
- 3-fase aansluiting en glasvezel aanwezig;
- Parkeren op eigen terrein;
- Kalfire haard in de woonkamer;
- Binnenschilderwerk vernieuwd (oktober 2020);
- Twee woonlagen gestuukt (oktober 2020);
- Eiken visgraatvloer gerenoveerd (oktober 2020);
- Betonnen vloer gerenoveerd en geschilderd (oktober 2020);
- Laminaatvloer met hoge plinten (oktober 2020);
- Overdekte veranda gebouwd (november 2025);
- Buitenschilderwerk kozijnen (november 2025);

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Keuken met kookeiland, brede Siemens inductiekookplaat (vier kookzones) en ingebouwde Novy afzuigkap;
- Siemens Studioline stoomoven en oven-/magnetroncombinatie (maart 2022);
- Badkamer met ligbad, inloopdouche met glazen deur en continu verwarmde, condensvrije spiegel;
- HR++ beglazing, gevel- en dakisolatie;
- Centraal geregelde vloerverwarming op de begane grond en in de woonkamer;
- Achtertuin en veranda op het zonnige zuidwesten
- Vrijstaande berging;
- Rustige wijk omgeven door bos;
- Bushalte op 3 minuten loopafstand, met een verbinding van circa 10 minuten naar station Almere Centrum;
- Oplevering in overleg.

FOTO'S

FOTO'S

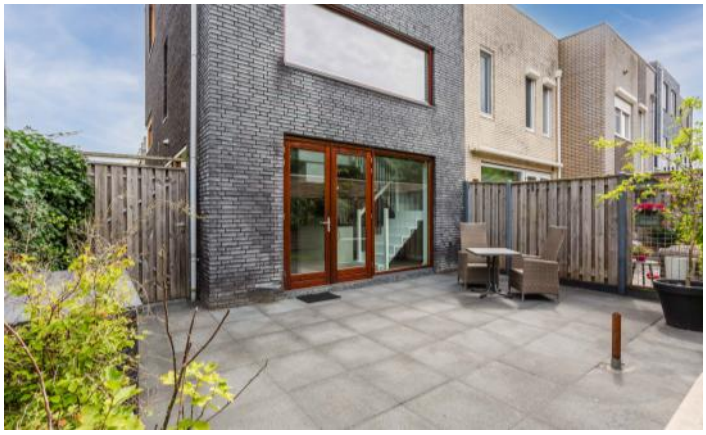
FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

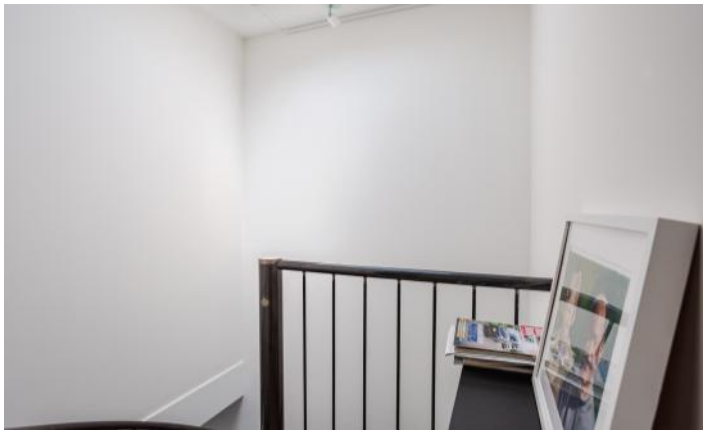
FOTO'S

FOTO'S



FOTO'S

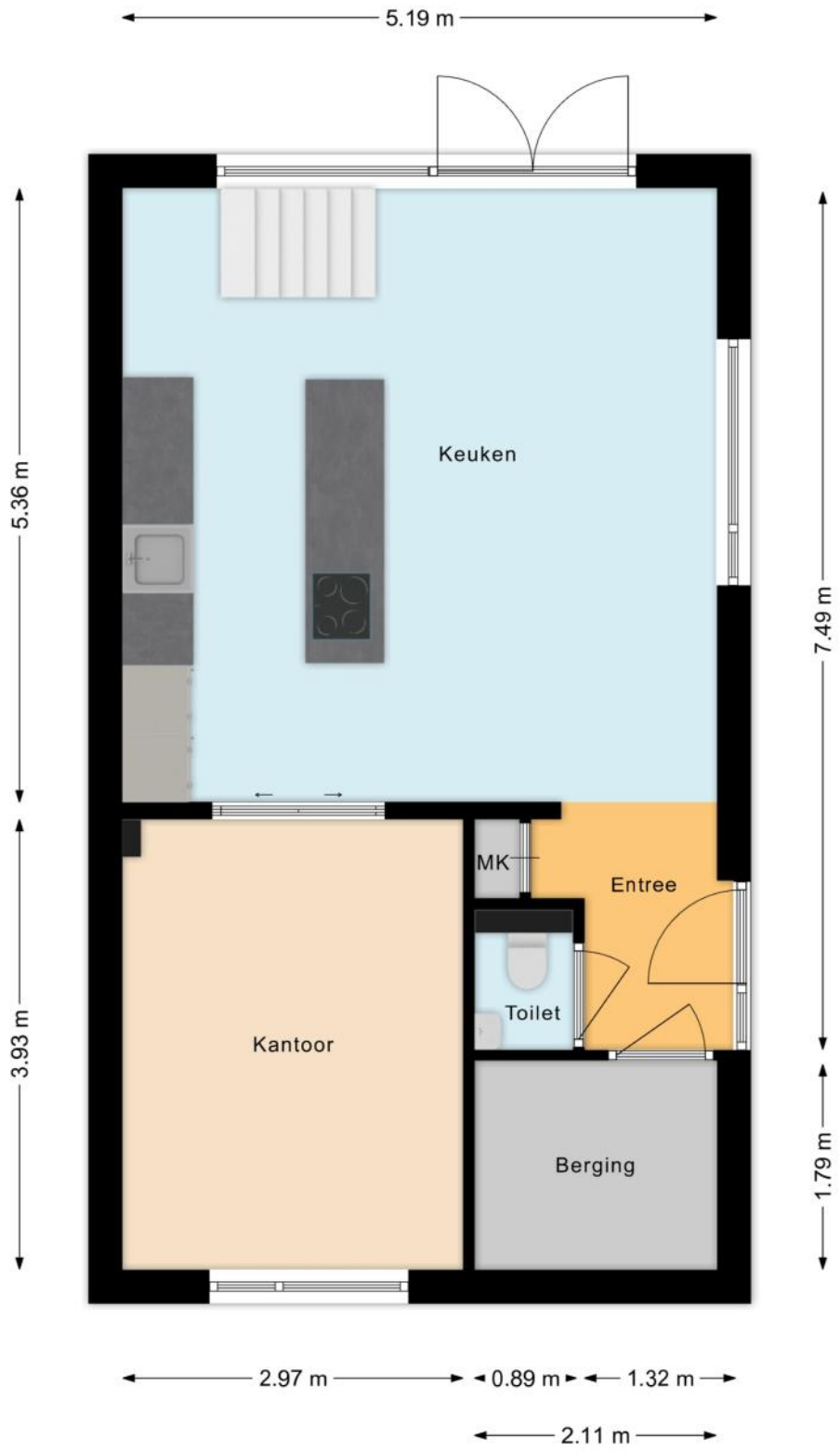
FOTO'S



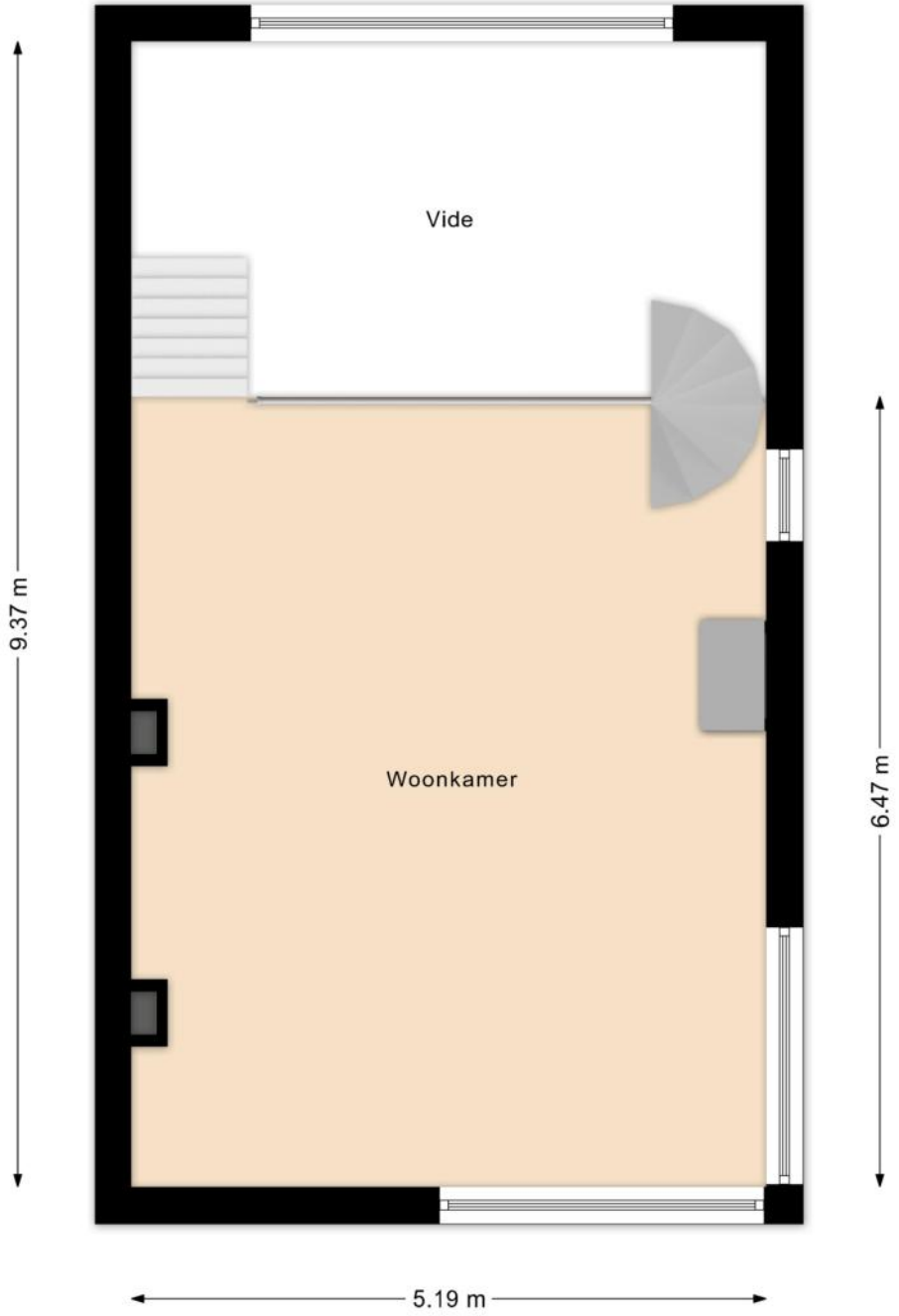
FOTO'S

FOTO'S

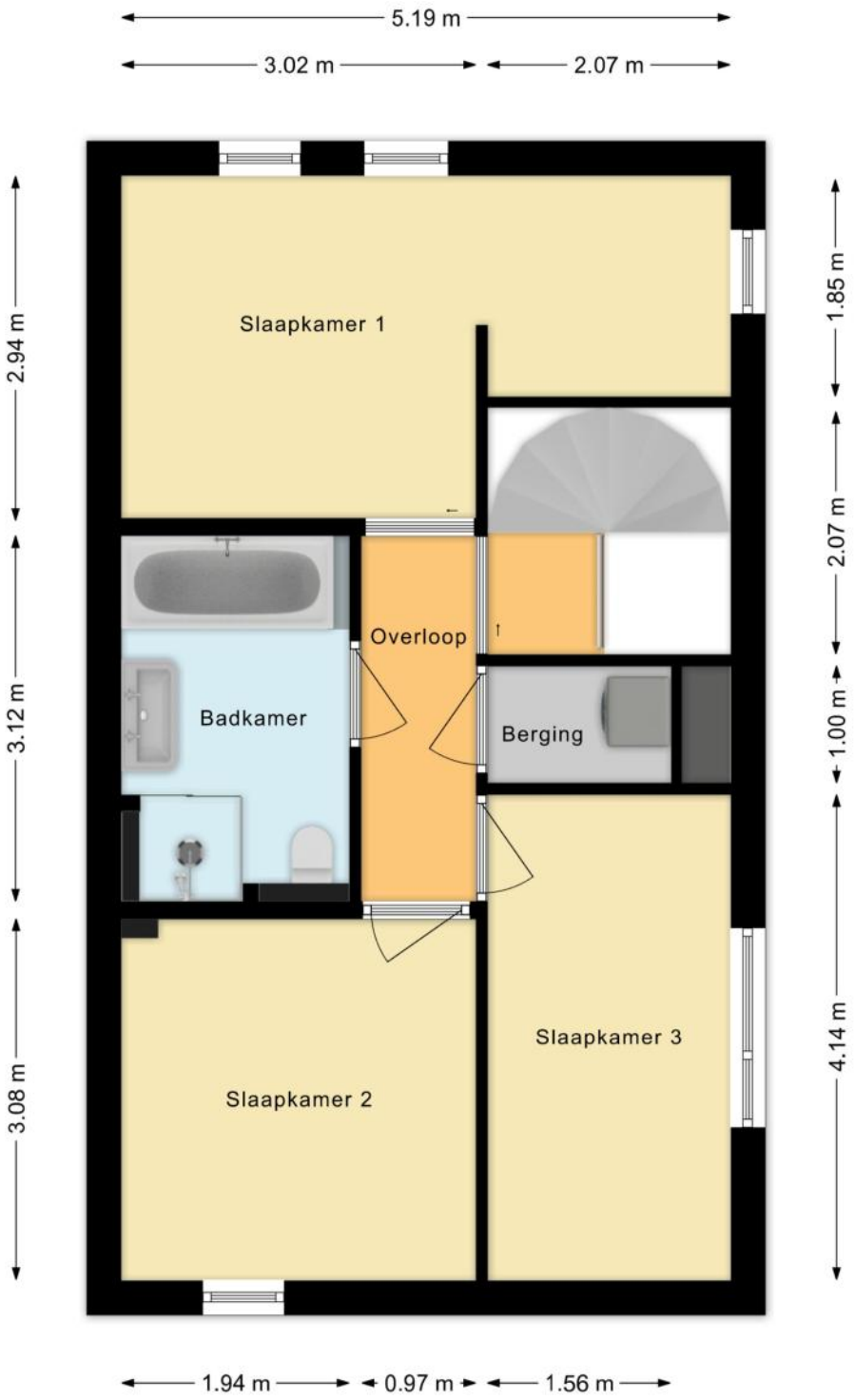
PLATTEGRONDEN



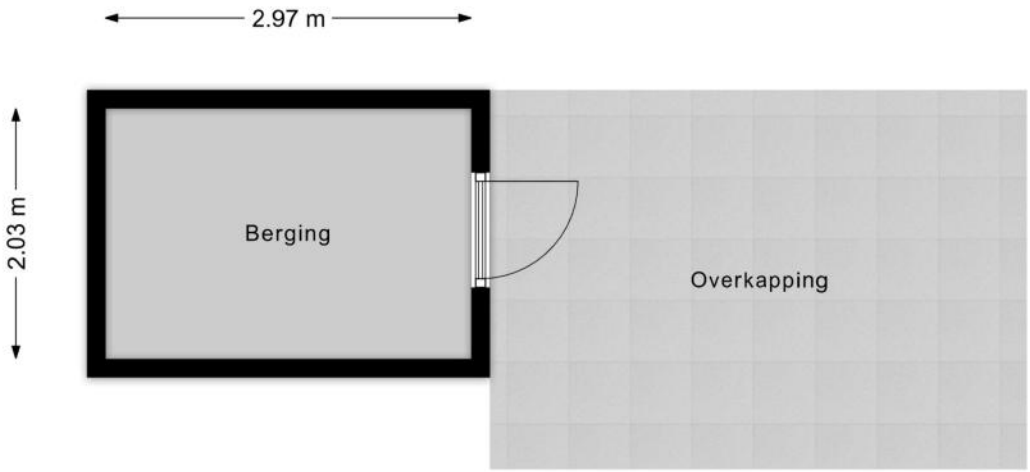
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Hoekwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**2013**
Specifiek	**Gedeeltelijk gestoffeerd**
Keurmerken	**Energie prestatie advies**
Soort dak	**Plat dak**
Materiaal dak	**Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**181 m²**
Inhoud	**518 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**131 m²**
Externe bergruimte	**6 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	**6 kamers (waarvan 4 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**A**
Isolatie	**Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd, Kierdichting, HR-glas**
Verwarming	**Stadsverwarming, Openhaard, Vloerverwarming gedeeltelijk**
Warm water	**Centrale Voorziening**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**In woonwijk, Vrij uitzicht, In bosrijke omgeving**
Tuin	**Achtertuin**
Achtertuin	**59 m² (7,9m diep en 7,5m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het zuidwesten, bereikbaar via achterom**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand hout**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Almere E 1178

Oppervlakte	**181 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto		●	
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●

ZAKENLIJST

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

Overige zaken

Bed ouderslaapkamer ter overname

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Almere
Sectie	E
Perceel	1178

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juli 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.

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

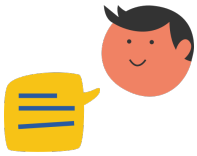
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.