TE KOOP

Polluxstraat 9

Almere



Vraagprijs

€ 535.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	12
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Huis op de kaart	20
Algemene informatie	21
Informatie voor kopers	22



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

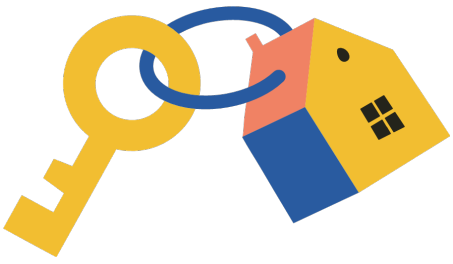


Vrijstaand wonen in het gewilde Almere Poort

LET OP: deze woning wordt aangeboden met een vanafprijs.

Bent u op zoek naar een complete, moderne vrijstaande woning waar comfort, luxe en een fijne woonomgeving samenkomen? Dan is deze fraaie woning uit 2019 in het populaire Almere Poort zeker een bezichtiging waard.

De woning beschikt over een energielabel A, een eigen parkeerplaats, zes zonnepanelen, airconditioning en een zonnige, onderhoudsarme tuin op het zuiden. Dankzij de luxe afwerking, waaronder een stijlvolle houten visgraatvloer, vloerverwarming op de begane grond, shutters en een moderne complete keuken met kookeiland, biedt deze woning alles wat u zoekt om comfortabel te wonen.



De ligging is ideaal: op slechts 20 minuten van

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Amsterdam en op vijf minuten fietsen van het Almeerderstrand. Daarnaast bevinden scholen, winkels, supermarkten, openbaar vervoer, huisartsen, apotheek en tandartsen zich op loopafstand. De A6 is binnen enkele minuten bereikbaar.

De woning is uitstekend onderhouden. Het buitenschilderwerk is voor het laatst uitgevoerd in juni 2026.

Begane grond
Via de entree komt u in de hal, waar zich het toilet bevindt. Vanuit de hal bereikt u de lichte en sfeervolle leefruimte, waar de woonkamer en keuken op een prettige manier met elkaar zijn verbonden.
De moderne keuken vormt een echte eyecatcher dankzij het kookeiland en de complete uitrusting. Het beschikt onder andere over een koel-vriescombinatie, een magnetron, een oven, een afzuigkap, een inductiekookplaat en een Quooker voor direct kokend water.
De fraaie whitewash visgraatvloer en luxe shutters zorgen samen voor een moderne en luxe uitstraling. Dankzij de openslaande deuren naar de tuin wordt binnen moeiteloos met buiten verbonden, waardoor een heerlijke leefruimte ontstaat om te ontspannen en te genieten.

Eerste verdieping
Via de open trap bereikt u de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers, een aparte wasruimte en een complete badkamer.
De hoofdslaapkamer is voorzien van airconditioning, waardoor u het hele jaar door profiteert van een aangenaam binnenklimaat. Op warme dagen zorgt deze voor verkoeling en tijdens koudere periodes kan de ruimte snel worden verwarmd. De overige slaapkamers zijn veelzijdig in gebruik en kunnen bijvoorbeeld dienen als kinder-, werk- of logeerkamer.
De badkamer is compleet uitgevoerd en beschikt over een ligbad, een aparte douche, een wastafel, een toilet en een designradiator. Een fijne plek om de dag ontspannen te beginnen en rustig af te sluiten.

Tuin
Via de openslaande deuren bereikt u de zonnige tuin op het zuiden. De woning ligt midden op de kavel, waardoor u rondom de woning kunt lopen en profiteert van een tuin met meerdere toegangspoorten. De onderhoudsarme tuin biedt een fijne buitenruimte. Daarnaast staat er een houten berging, ideaal voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Op eigen terrein bevindt zich ook een parkeerplaats.

Bijzonderheden

- Vrijstaande woning
- Bouwjaar 2019
- Energielabel A
- Eigen parkeerplaats
- Zes zonnepanelen
- Vloerverwarming op de begane grond
- Airconditioning in de hoofdslaapkamer
- Moderne complete keuken met kookeiland en Quooker
- Stijlvolle whitewash visgraatvloer
- Luxe shutters
- Drie slaapkamers
- Aparte wasruimte
- Complete badkamer
- Rookmelders
- Onderhoudsarme tuin met toegangspoorten aan beide zijden
- Tuin op het zuiden
- Houten berging
- Buitenschilderwerk recent uitgevoerd in juni 2026
- Dagelijkse voorzieningen op loopafstand
- Almeerderstrand op enkele minuten fietsen
- Uitstekende bereikbaarheid richting Amsterdam, Utrecht en Zwolle, zowel met de auto als met de trein

Bent u nieuwsgierig geworden? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, het comfort en de sfeer van deze woning!

FOTO'S













FOTO'S









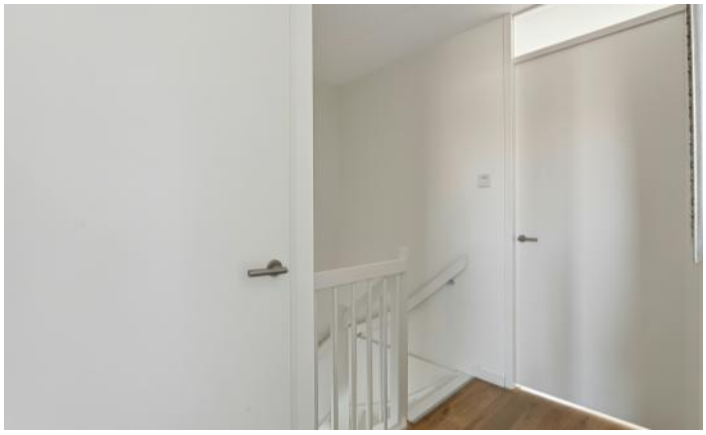


FOTO'S



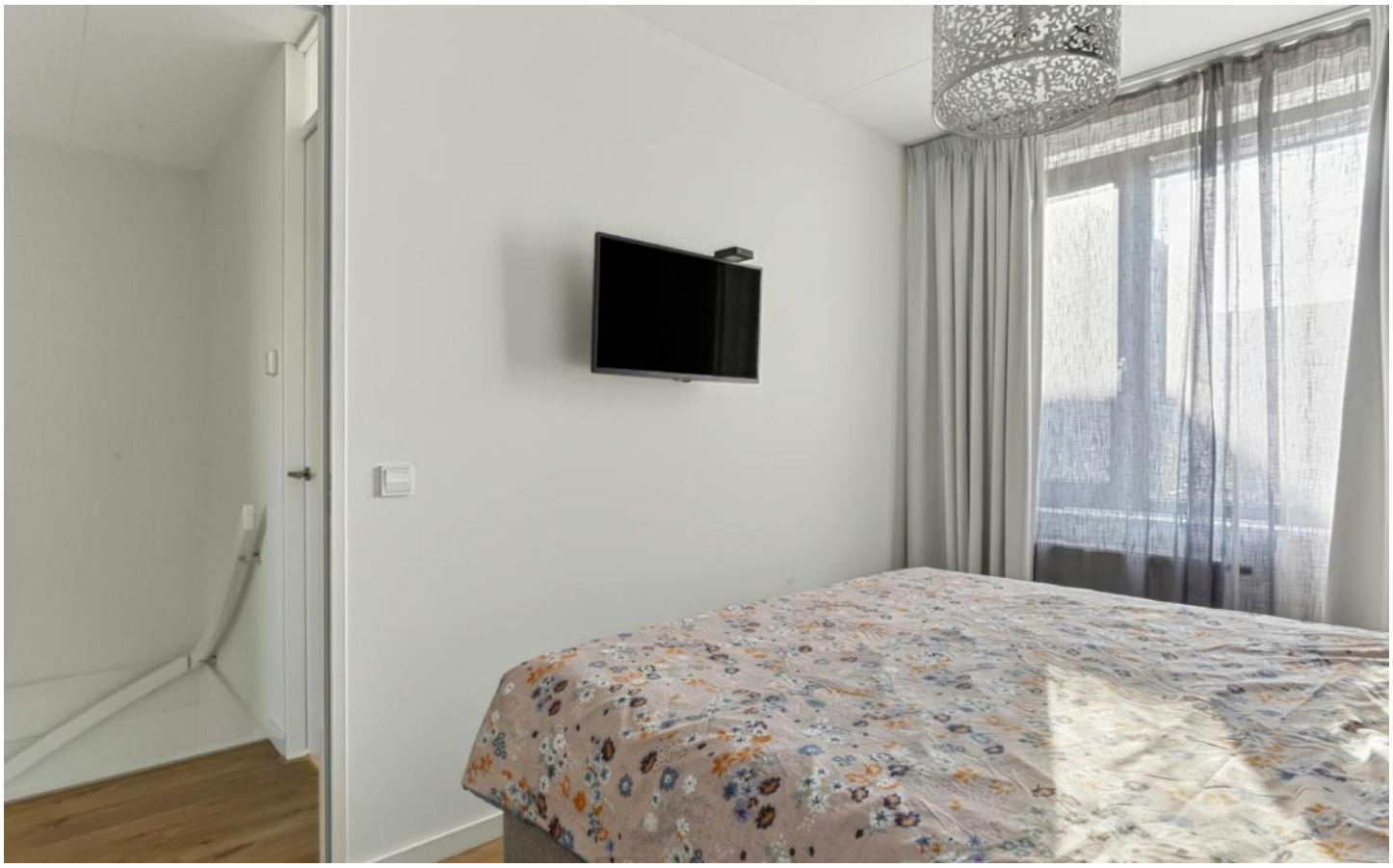








FOTO'S











FOTO'S









FOTO'S













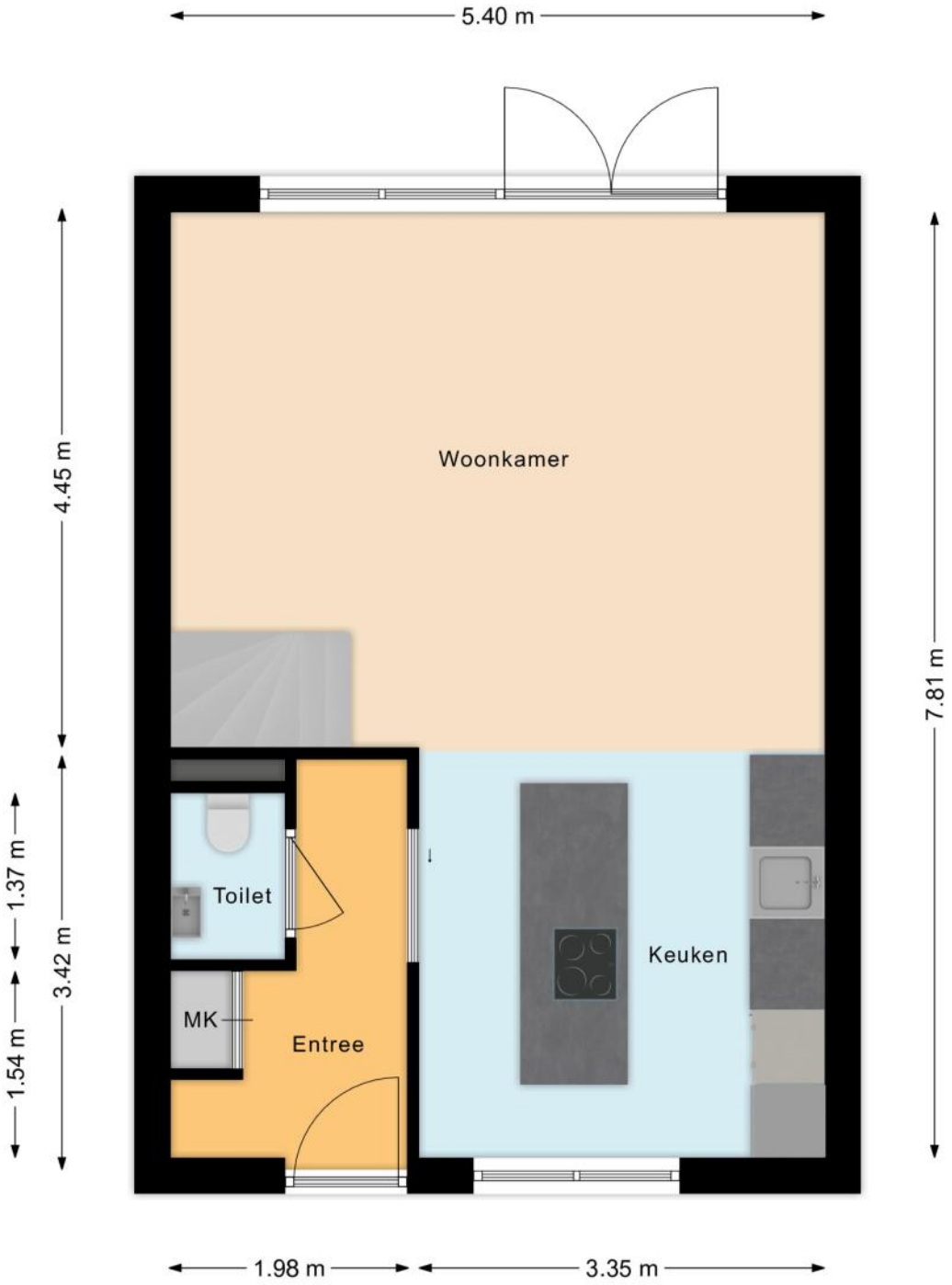


FOTO'S

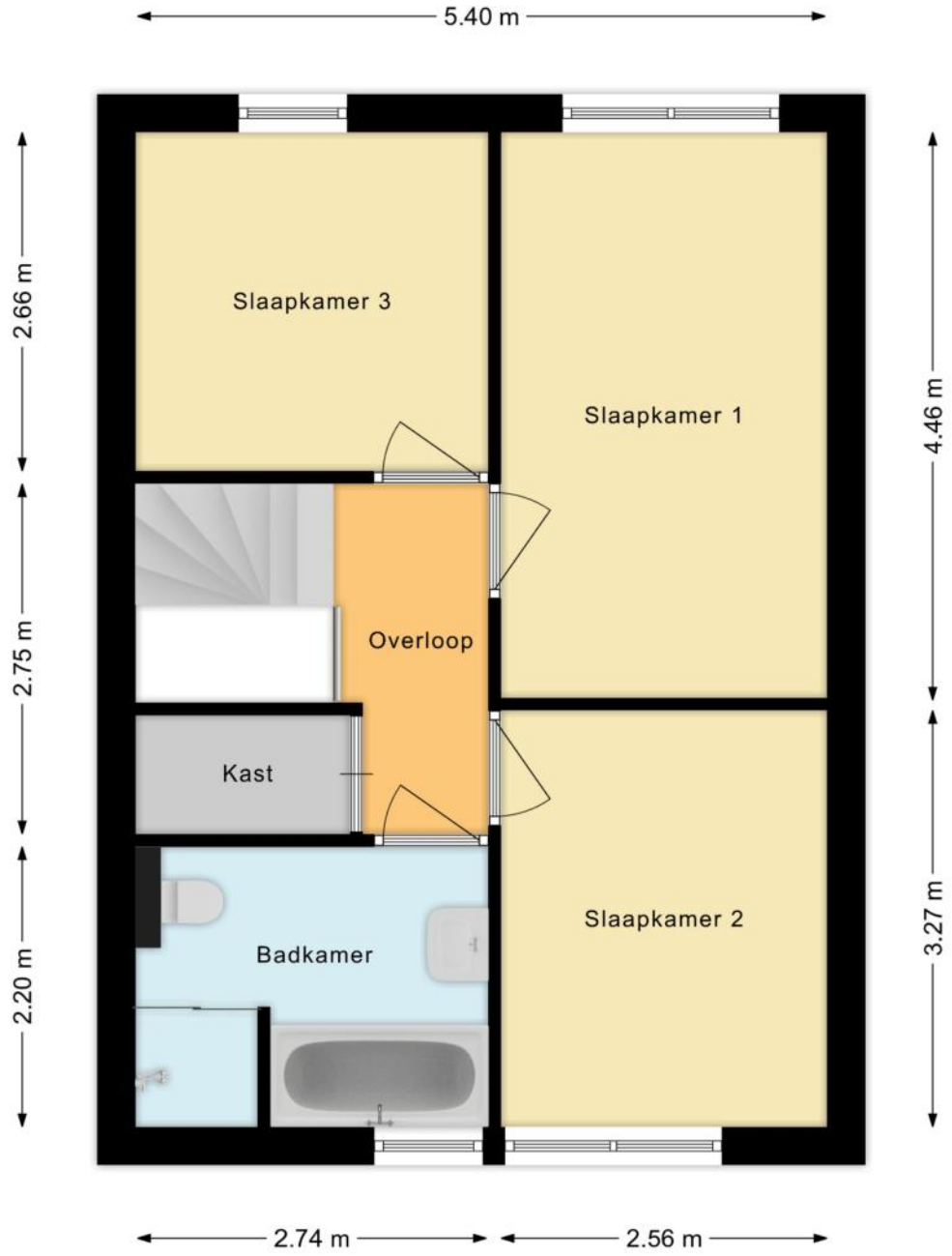




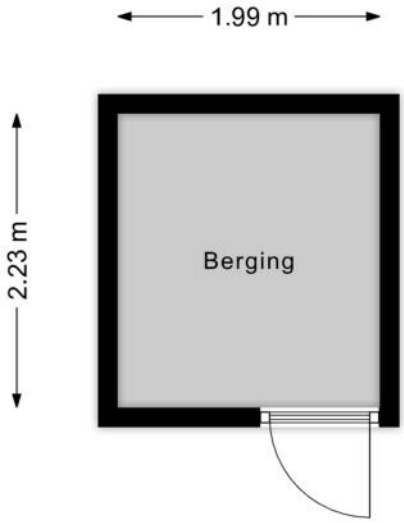
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Vrijstaande woning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**2019**
Specifiek	**Gedeeltelijk gestoffeerd**
Soort dak	**Plat dak**
Materiaal dak	**Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**135 m²**
Inhoud	**308 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**84 m²**
Externe bergruimte	**4 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	**4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel**
Aantal woonlagen	**2 woonlagen**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, TV kabel, Airconditioning, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**A**
Isolatie	**Volledig geïsoleerd**
Verwarming	**Stadsverwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk**
Warm water	**Stadsverwarming**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk**
Tuin	**Tuin rondom**

KENMERKEN

Bergruimte

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

Garage

Soort	**Parkeerplaats**

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Almere W 4269

Oppervlakte	**135 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Er is nu een Ring deurbel die mee gaat, de normale deurbel wordt teruggeplaatst

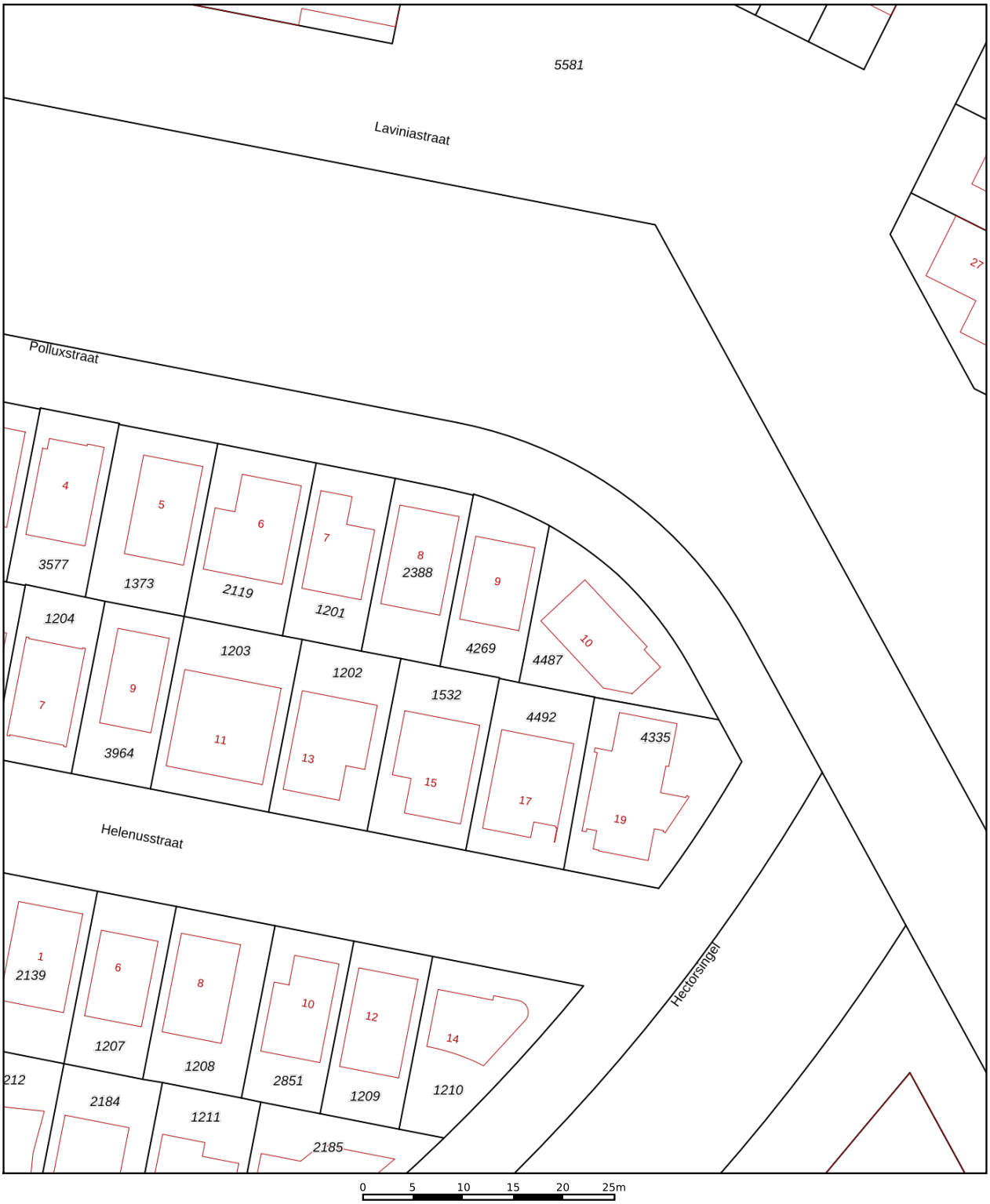


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

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 28 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Almere
Sectie	W
Perceel	4269

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

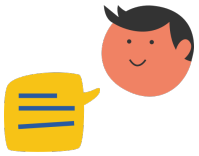
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.