

**TE KOOP**

# **Vogelakker 93 A**

Almere



**Vraagprijs**

**€ 385.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

<b>Omschrijving van de woning</b>	<b>3</b>
<b>Foto's</b>	<b>6</b>
<b>Plattegrond</b>	<b>13</b>
<b>Kenmerken</b>	<b>16</b>
<b>Zakenlijst</b>	<b>19</b>
<b>Huis op de kaart</b>	<b>21</b>
<b>Algemene informatie</b>	<b>22</b>
<b>Informatie voor kopers</b>	<b>23</b>



Woningbrochure: Vogelakker 93 A, Almere

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



In de gezellige en groene woonwijk Oosterwold staat aan de gemoedelijke Vogelakker dit leuke, volledig vrijstaande Tinyhouse met ruime eigen tuin op het Zuidwesten.

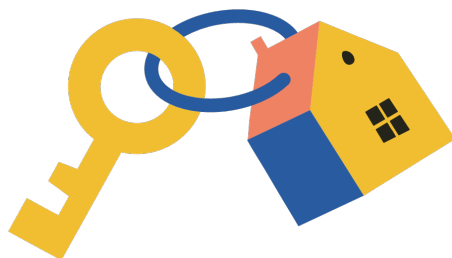
>Deze woning wordt aangeboden met een bieden vanaf prijs.<

Het praktisch en gezellig ingedeelde vrijstaande huisje telt 2 verdiepingen met samen 52M2 vloeroppervlak.

Het bouwjaar is 2024 en ligt op een kavel van 303 m2. Dit is exclusief de tevens in eigendom zijnde berm en kavelweg (82M2), zoals dat in Oosterwold geregeld en notarieel vastgelegd is.

De ruime tuin met een Zuidwestelijke ligging heeft een breedte van 12M, een diepte van 18M en biedt goede privacy.

De ligging is aan het eind van de doodlopende



**Woningbrochure: Vogelakker 93 A, Almere**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Vogelakker, waardoor rust ten alle tijden gegarandeerd is.

De Vogelakker doet zijn naam eer aan, met regelmaat vliegen zwermen ganzen, eenden en soms ook zelfs Zeearenden over, die voor lokale levendigheid zorgen. Ook wonen er vele andere soorten vogel(tje)s op de Vogelakker en in naastgelegen bossage.

Op de Vogelakker heerst een goede onderlinge cohesie met bv een jaarlijkse buurtborrel, diverse georganiseerde activiteiten en goede onderlinge hulp bereidheid.

De Vogelakker is erg kind vriendelijk en er wonen vele gezinnen met kinderen in diverse leeftijdsgroepen.

Bijzonderheden & sterke punten:

- vrijwel nieuw
- zeer gunstig gelegen
- gasloos/alles elektrisch (koken op 2-Fase/sterkstroom inductieplaat
- verwarming en evt koeling middels een top of the bill inverter airconditioning van LG, met een vermogen van 3.500 Watt
- gezellige buurt met een grote diversiteit aan flora en fauna
- z er laag totaal jaarlijks energieverbruik, zie jaarafrekening 2024/2025 hierover bij foto's (=inclusief verbruik LG topmodel inverter airco verwarming & koeling)

Noot:

Energielabel B is afgegeven omdat er geen zonnepanelen geïnstalleerd zijn en omdat er op de verdieping geen separate verwarming aanwezig is, rekent men daartoe een elektrische verwarming, terwijl er in geen geval (ook niet in de winter) bij verwarmd hoeft te worden op de verdieping. Het Tinyhouse is rondom s per goed geïsoleerd en scoort ruim boven de huidige nieuwbouw isolatie eisen.

-volledig geïsoleerde schuur (rondom 100Mm wanden, vloer en dak) met voldoende stopcontacten, binnen en automatische buitenverlichting, een grote opbergkast en werkbank

Indeling;

- entree met links badkamer en rechts meterkast
- toilet (separaat van badkamer)
- keuken met bar en alle benodigde inbouwapparatuur;

Bosch combimagnetron met o.a 4-D heteluchtoven & menukeuze mogelijk via gerechten fotodisplay  
Liebherr inbouw koelkast

Bosch vaatwasser

Miele wasmachine

afzuigkap

praktisch;

- heerlijk rustige en groene buurt
- 2 ruime parkeerplaatsen op eigen terrein
- perfecte ontsluiting naar autosnelwegen A6 en A27
- VvE (=gezond aantoonbaar) bijdrage is € 40,- per maand
- overdracht via Netwerk notaris Heldoorn & Eggels te Almere (ivm bekend zijn met Oosterwold concept)
- oplevering in overleg, spoedig behoort tot de evt mogelijkheden
- alle binnenverlichting is dimbaar
- in de zomer goed koel te houden vanwege goede isolatie (zelfs zonder airco, met ramen open

-Deze woning wordt aangeboden met een bieden vanaf prijs.

diversen;

Op loopafstand tref je een biologische bakker, een theehuis en een biologische supermarkt.

Ook is het winkelcentrum met alle noodzakelijke winkels, Albert Heijn, een bloemenzaak, koffietentje, Aldi, Action, Kruidvat en Gall&Gall op loopafstand aanwezig.

Verschillende (basis)scholen liggen op loop- en fietsafstand en in het nabijgelegen Nobelhorst is ook een (Montessori) campus voor kinderen van 0-18 jaar.

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Daarbij is alles in Almere makkelijk te bereiken, mede door toedoen van shuttle/mini busjes die openbaar vervoer dienen.

Er zijn verscheidene bushaltes strategisch verspreid over Oosterwold.

-blijft achter;

miele wasmachine

barkrukken 3 stuks

bedden 2 stuks (90x180Cm beiden)

tuinset (Aluminium/hardhout) tafel met 4 bij

behorende stoelen

tafels op verdieping 4 stuks

(vriezer i.o over te nemen)



# FOTO'S





# FOTO'S

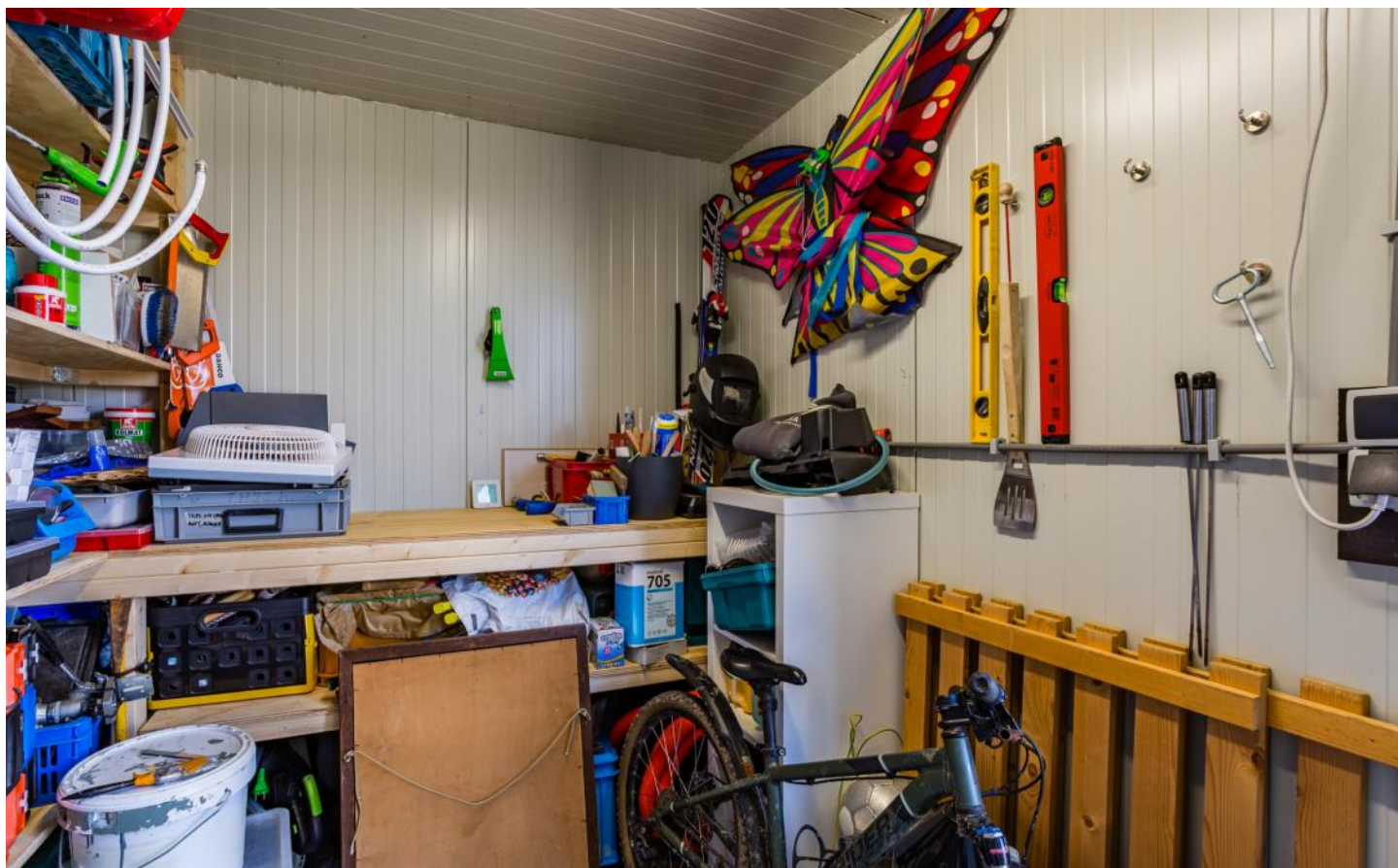


# FOTO'S





# FOTO'S



Woningbrochure: Vogelakker 93 A, Almere

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)



## Jaarafrekening 2024/2025

Aansluitadres: Vogelakker 93 A, 1349 EM ALMERE

Verbruikskosten elektriciteit - 100% groen €248,97

Af: In rekening gebrachte termijnbedragen €-996,00

Subtotaal (incl. btw) €-747,03

Door je te ontvangen €747,03

*Dit bedrag wordt omstreeks 9 december 2025 op je rekening bijgeschreven. Indien er niet betaalde facturen zijn zullen deze worden verrekend.*

Jouw totale verbruikskosten zijn incl. btw. De btw bedraagt:

btw 21% over €-617,39\* €-129,64

btw 0% over €0,00\* €0,00

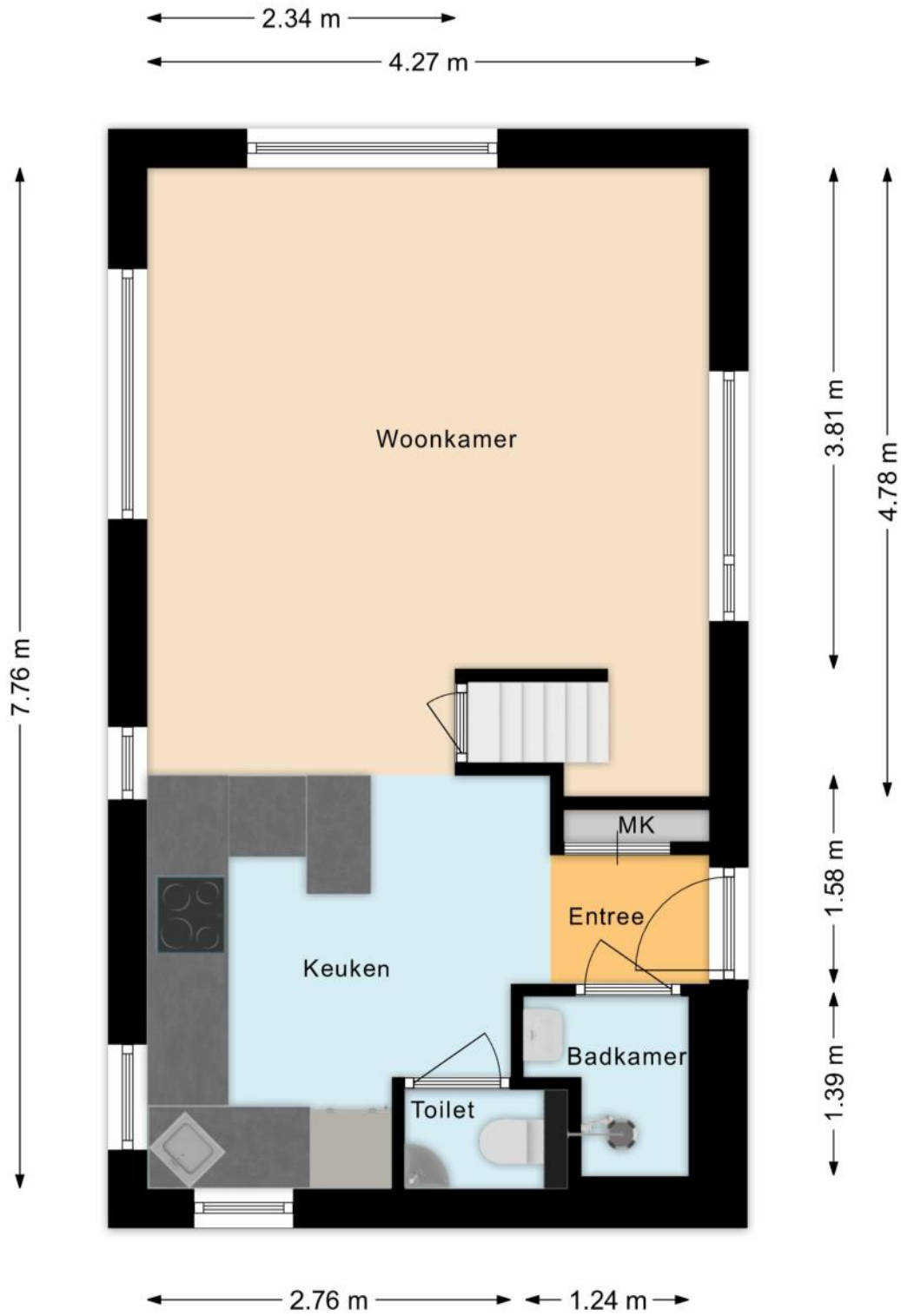
\* De levering van elektriciteit en gas wordt belast met 21% btw. Voor de teruglevering van elektriciteit en de verrekening van het prijsschilfend geldt 0% btw.

## Betaalde termijnbedragen

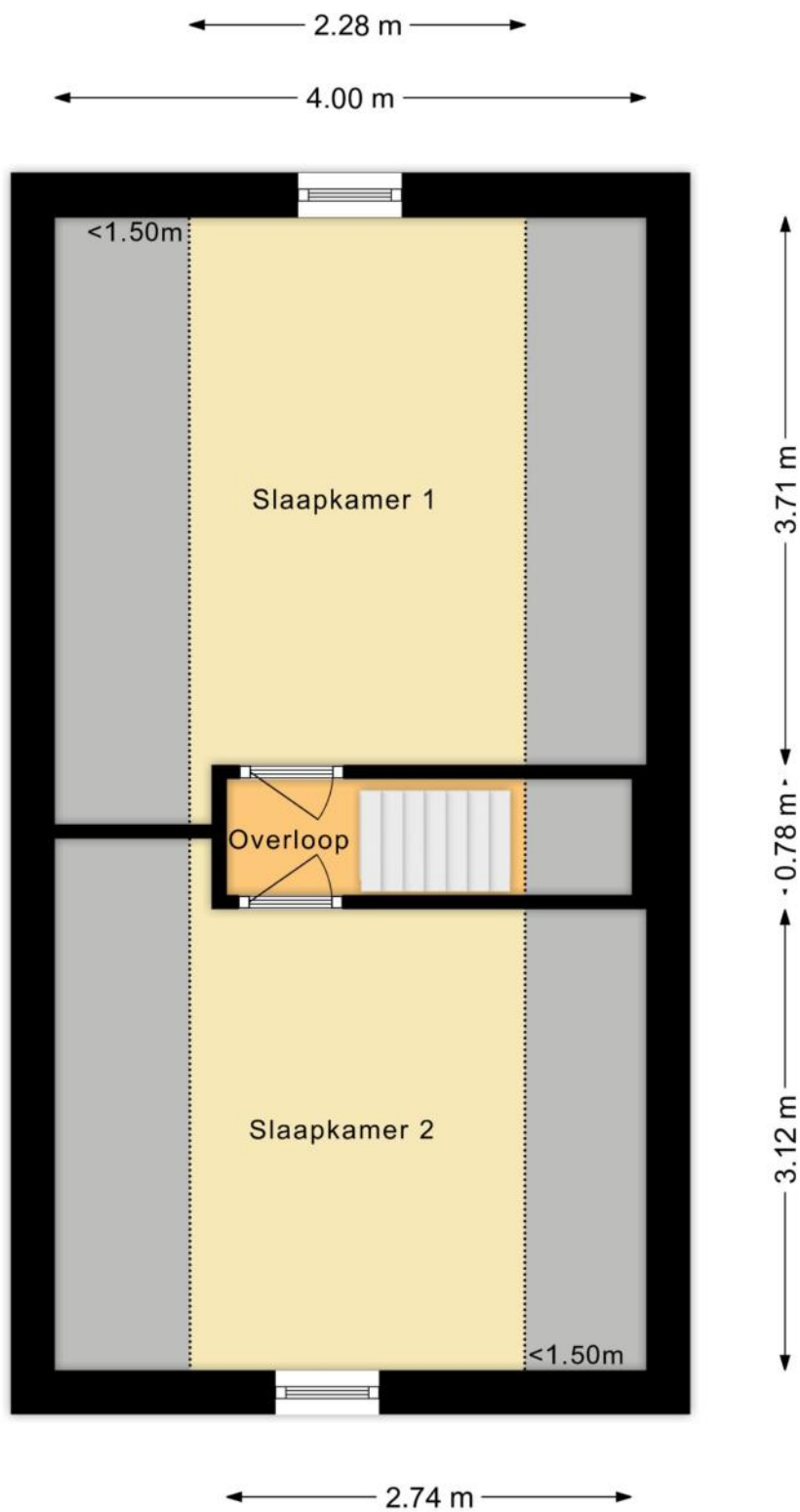
Dec 2024	€83,00	Mei 2025	€83,00	Okt 2025	€83,00
Jan 2025	€83,00	Jun 2025	€83,00	Nov 2025	€83,00
Feb 2025	€83,00	Jul 2025	€83,00		
Mrt 2025	€83,00	Aug 2025	€83,00		
Apr 2025	€83,00	Sep 2025	€83,00		

Totaal betaalde termijnbedragen: €996,00

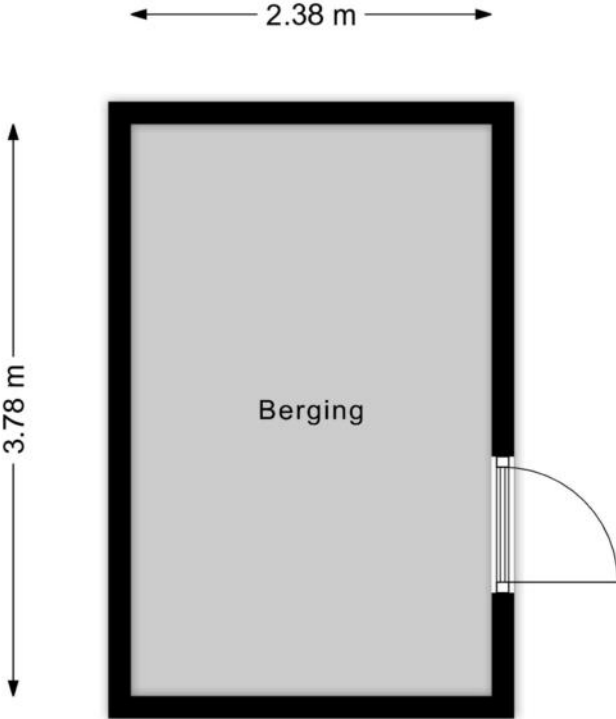
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2024
Specifiek	Gedeeltelijk gestoffeerd
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Metaal

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	303 m <sup>2</sup>
Inhoud	201 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	33 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	18 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	9 m <sup>2</sup>

#### \* 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	<b>3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>1 badkamer en 1 apart toilet</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Douche, wastafel, wastafelmeubel</b>
Aantal woonlagen	<b>2 woonlagen</b>
Voorzieningen	<b>Mechanische ventilatie, Airconditioning, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie</b>

## Energie

Energie label	<b>B</b>
Isolatie	<b>Volledig geïsoleerd</b>
Verwarming	<b>Elektrische verwarming</b>
Warm water	<b>Elektrische boiler eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan rustige weg, In woonwijk, Open ligging</b>
Tuin	<b>Tuin rondom</b>

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Box
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Volledig geïsoleerd

## Garage

Soort	Parkeerplaats
-------	---------------

## Parkeergelegenheid

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

## Kadastrale gegevens

### Almere C 8770

Oppervlakte	303 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> VvE € 40 per maand kavel weg.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

Volgende zaken ter overname/blijven staan;

-3 stuks barkrukken

-2 stuks bedden 90x200

-boekenplanken en tafels op 1e verdieping

-aluminium hardhout tuinset met 1 tafel en 4 stoelen

-wasmachine

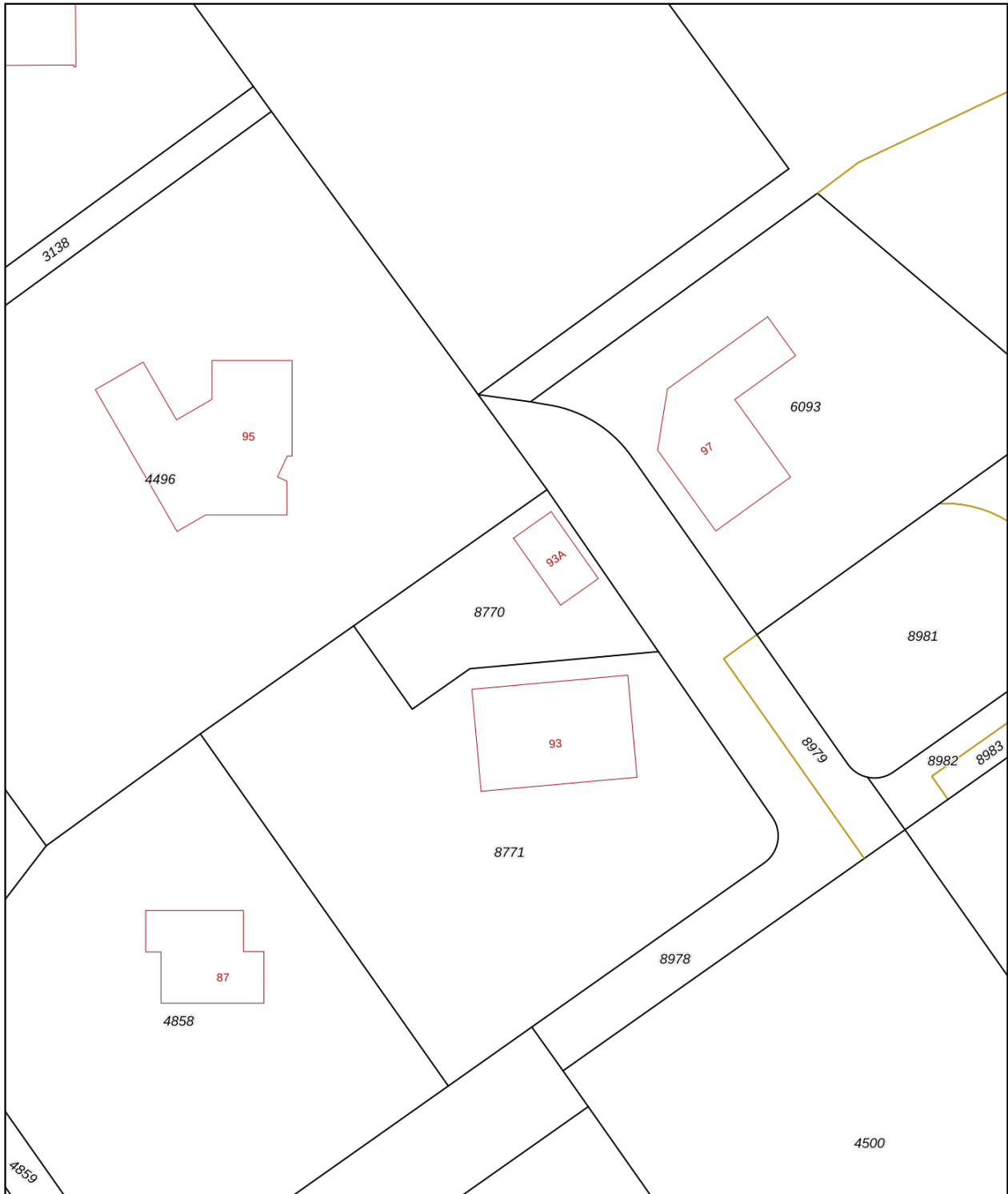



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Almere	
— (zwart) — Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie C	
— (rood) — Bebouwing		Perceel 8770	
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>			
<small>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.</small>			

# 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](https://www.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](https://www.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.

## Energie label

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](http://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.