




**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Nijvergouw 36  
1352 CD Almere  
€ 499.000 k.k.**

Deze woning wordt  
aangeboden door:

 **De Huizenbemiddelaar  
Almere**

Gildemark 128  
1351 HL Almere

welkom@dehuizenbemiddelaar.nl  
085 0220073



## Kenmerken Nijvergouw 36



Woonoppervlakte: 152 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte: 191 m<sup>2</sup>



Inhoud: 554 m<sup>3</sup>



Bouwjaar: 1992



Aantal kamers: 5



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 499.000 k.k.



## Omschrijving Nijvergouw 36

\*For English see below\*

Deze woning wordt aangeboden met een bieden vanaf prijs. Bekijk ook onze video waarbij de makelaar je persoonlijk rondleidt door de woning.

Gelegen aan een rustig hofje in een kindvriendelijke wijk vind je deze prachtige twee-onder-een-kapwoning. Hier kom je niets tekort met vier slaapkamers, moderne keuken en badkamer, ruime living en riante achtertuin. Een ideale woning voor gezinnen dus!

Ook de ligging is zeer goed te noemen. Gelegen aan een rustig hofje met een speelveldje voor de deur en scholen nabij is dit een fijne plek om op te groeien. Tevens woon je op korte afstand van alle benodigde voorzieningen als winkels, supermarkten en gezellige restaurants. Met het openbaar vervoer en de uitvalsweg op korte afstand, is ook de bereikbaarheid uitstekend.

De woning is te bereiken middels een keurige voortuin, met ruimte voor het parkeren van de auto op eigen terrein, inclusief oplaadpunt voor een elektrische auto. Je komt de woning binnen in de prachtige hal die toegang geeft tot het zeer ruime toilet, de berging en de woonkamer. Het betreft een grote doorzonwoonkamer met vloerverwarming en schuifdeuren richting de achtertuin. Hier is dan ook genoeg plek voor een eethoek, zithoek en open keuken.

De keuken is modern uitgevoerd met greeploze witte keukenkasten en keukenschiereiland met bar. Hier kom je aan niets tekort met 5-pits gasfornuis, inbouwapparatuur, afzuigkap, vaatwasser, quooker en meer.

Op de eerste verdieping vind je veel leefruimte met drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is door Baderie in 2020 geplaatst met luxe uitstraling en stijlvol ingericht met grote grijze beton look tegels. Hier ben je van alle gemakken voorzien met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel in meubel en toilet. De drie kamers verschillen in grootte, maar zijn allen zeker volwaardige slaapkamers te noemen en geheel naar eigen wens in te richten als (kinder)slaapkamer, thuishkantoor, inloopkast of iets anders. Aan jou de keuze!.

De tweede verdieping is te bereiken middels een vaste trap op de overloop. Hier vind je nog een grote ruimte, met diverse mogelijkheden en de aansluiting voor de wasmachine en droger. Op het dak liggen 15 zonnepanelen die een gunstig effect hebben op de energierekening.



## Omschrijving Nijvergouw 36

De riante achtertuin is grotendeels betegeld en daarom zeer onderhoudsvriendelijk. Hierdoor heb je ook genoeg plek voor het creëren van meerdere zit- of eetplaatsen. Daarbij geeft de schutting het geheel veel privacy en heb je hier nog toegang tot een stenen berging.

### Bijzonderheden

- Keurige twee-onder-een-kapwoning
- Instapklaar
- Kindvriendelijke omgeving
- Alle voorzieningen nabij
- Voorzien van 15 zonnepanelen
- Parkeren op eigen terrein
- Nieuwe badkamer uit 2020 (Baderie)
- Voorzien van vloerverwarming
- Ruime achtertuin met stenen berging
- Recent uitgevoerde bouwtechnisch keuring aanwezig

\*English\*

This house is offered with a bidding from price.

Located on a quiet courtyard in child-friendly neighborhood you will find this beautiful semi-detached house. You will not be short of anything here with four bedrooms, modern kitchen and bathroom, spacious living room and spacious backyard. An ideal home for families!

The location is also very good. With a playground in front of the door and schools nearby, this is a nice place to grow up. You also live a short distance from all necessary amenities such as shops, supermarkets and cozy restaurants. With public transport and the exit road nearby, the accessibility is also good.

The house can be reached through a neat front garden, with space for parking the car on site, including a charging point for an electric car. You enter the house in the hall that gives access to the toilet, the storage room and the living room. It is a spacious living room with underfloor heating and sliding doors towards the backyard. There is therefore enough space here for a dining area, sitting area and open kitchen.

The open kitchen is in a modern layout with handleless white kitchen cabinets and modern kitchen island with bar. You will not be short of anything here with a 5-burner gas stove, built-in appliances, extractor hood, dishwasher, quooker and more.



## Omschrijving Nijvergouw 36

On the first floor you will find plenty of living space with three bedrooms and the bathroom. The bathroom brand is Baderie from 2020, luxurious and stylishly decorated with large dark tiles. Here you are fully equipped with a bath, walk-in shower, double sink in furniture and toilet. The three rooms differ in size, but can all be used as bedrooms. Of course you can also make it a (children's) bedroom, home office, walk-in closet or something else. The choice is yours! .

The second floor can be reached via a fixed staircase on the landing. Here you will find another large, diverse room with many possibilities and the washing machine and dryer. There are 15 solar panels on the roof that have a beneficial effect on the energy bill

The spacious backyard is largely tiled and therefore very easy to maintain. This also gives you enough space to create multiple seating or dining areas. In addition, the neat fence gives the garden a lot of privacy and you have access to a stone shed here.

### Particularities

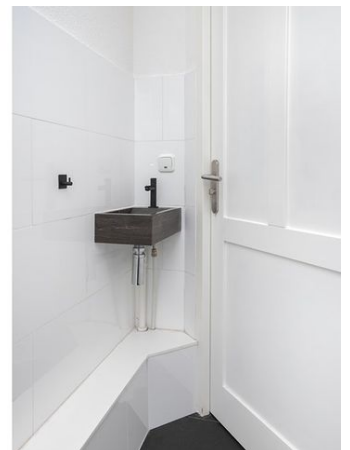
- Neat family home
- Ready to move in
- Child-friendly environment
- All amenities nearby
- Equipped with 15 solar panels
- Parking on site
- New bathroom from 2020
- Equipped with underfloor heating
- Spacious backyard with stone shed
- Building inspection has already taken place



# Nijvergouw 36 in beeld







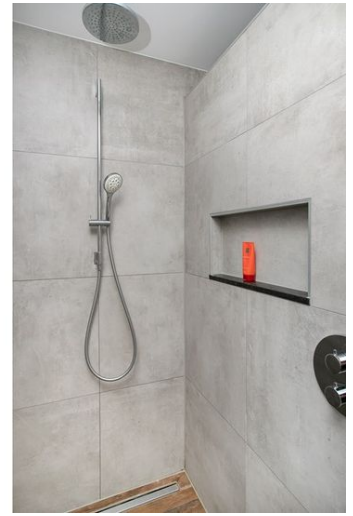
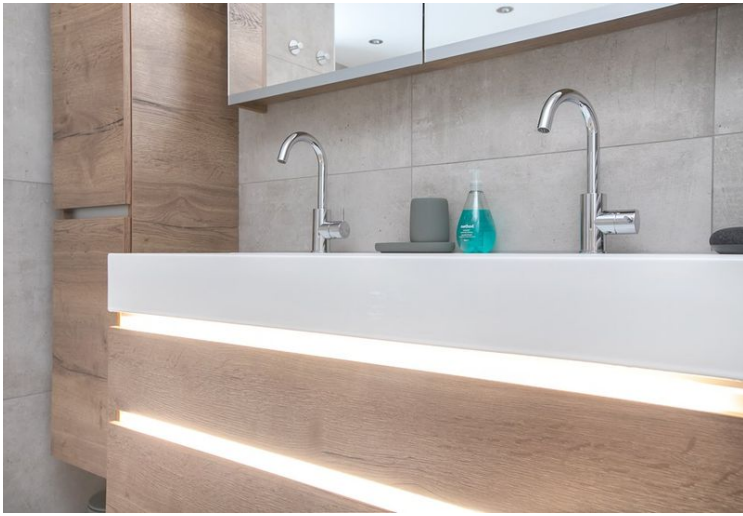
























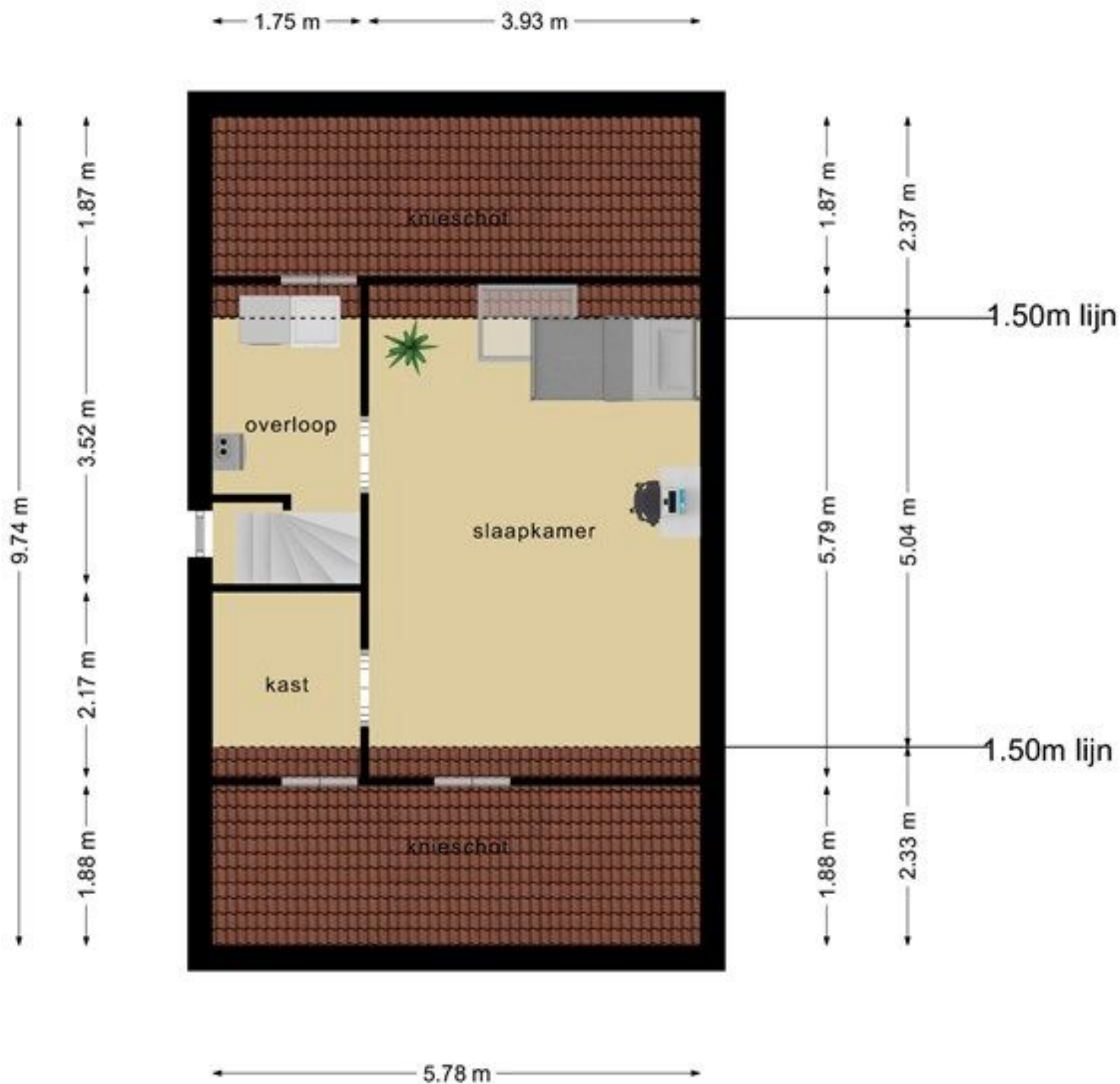




**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



## Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht
Adres	Nijvergouw 36
Postcode	1352 CD
Plaats	Almere
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1992
Woonoppervlakte (m <sup>2</sup> )	152
Perceeloppervlakte (m <sup>2</sup> )	191
Inhoud (m <sup>3</sup> )	554
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Verwarming	CV ketel
Energielabel	A, vervaldatum: 28 nov 2032
Isolatie	dubbel glas



## Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

### Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

### Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

### Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

### Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

### Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.



**Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?**

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

**Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

**Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

**Wat is een cliëntonderzoek?**

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

**Wanneer is er een overeenkomst?**

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

**In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?**

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

**Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?**

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

*Ouderdomsclausule*

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

*Asbestclausule*

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

**Wat zijn kosten koper?**

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

**Wat is een waarborgsom/bankgarantie?**

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

**Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?**

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

**Wie bepaalt en betaalt de notaris?**

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

**Meetinstructie**

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



## Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



## Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



## Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



## Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

### **Benieuwd?**

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebeoordeling.



## Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

