



# Polykarp Kuschstraat 10

**ALMERE**

Vraagprijs € 615.000,- k.k.



+31362300003 | [info@yourstylevastgoed.nl](mailto:info@yourstylevastgoed.nl) | [www.yourstylevastgoed.nl](http://www.yourstylevastgoed.nl)



# Kenmerken & specificaties

|                     |  |
|---------------------|--|
| Bouwjaar:           | 2022   |
| Soort:              | eengezinswoning  |
| Kamers:             | 6  |
| Slaapkamers         | 4  |
| Inhoud:             | 455 m <sup>3</sup>   |
| Woonoppervlakte:    | 118 m <sup>2</sup>   |
| Perceeloppervlakte: | 120 m <sup>2</sup>   |
| Verwarming:         | vloerverwarming gedeeltelijk, elektrische verwarming, warmtepomp |
| Isolatie:           | volledig geïsoleerd  |
| Energie label:      | A++  |

# Omschrijving

## **Gloednieuwe, turn-key en super energiezuinige (A++) familiewoning met 4 slaapkamers in het dorp van Almere, het kindvriendelijke en geliefde Nobelhorst!**

Ben jij op zoek naar een hagelnieuwe woning waar je zelf niks meer hoeft te doen? En ook nog eens zeer energiezuinig woont zonder hoge energierekeningen? Dan is dit dé woning voor jou.

Hoge gasrekeningen zeg je hier vaarwel. De woning is voorzien van een warmtepomp (die tevens kan koelen), elektrische boiler van 300L voor het warme water en 10 zonnepanelen. Beneden beschik je over vloerverwarming en boven over elektrische verwarming.

We zetten de belangrijkste kenmerken voor je op een rij en vertellen je daarna meer over de woning en woonomgeving. Zie jij jezelf hier wonen? Neem dan contact op voor een bezichtiging, wij laten je graag alles zien op locatie.

### **Kenmerken**

- Hoekwoning
- Bouwjaar 2022
- Woonoppervlak 118m<sup>2</sup>
- Perceel 120m<sup>2</sup>
- Energielabel A++, volledig geïsoleerd en beschikt over een warmtepomp (met koelfunctie), elektrische boiler 300L en 10 zonnepanelen
- Vloerverwarming beneden, elektrische verwarming op verdiepingen
- Moderne keuken voorzien van alle gewenste inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast, vriezer, vaatwasser en oven
- 4 goede slaapkamers, 5e (werk/slaap)kamer op de overloop is indien gewenst makkelijk te realiseren
- Moderne badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel in meubel en toilet
- Strak aangelegde tuin gelegen op het Zuid-Oosten met achterom aan achterzijde en langs de woning
- Op loop- en fietsafstand van voorzieningen en openbaar vervoer
- Goede verbinding met uitvalswegen richting o.a. Amsterdam/Utrecht/Lelystad
- Zelfbewoningsplicht van 2 jaar
- Oplevering kan snel

### **Indeling**

De woning is speels, uniek maar functioneel ingedeeld. Bij de entree heb je hal en toegang tot het moderne, zwevende toilet met fontein.

De keuken is het hart van de woonkamer en beschikt over alle gewenste inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast, vriezer, vaatwasser en combimagnetron. Het raam loopt vanaf boven de kookplaat helemaal door tot aan het dak. Uniek en speels!

Achter de deur naar de trapkast vind je bergruimte en de opstelling van de warmtepomp en boiler.

Op de 1e verdieping vind je 3 goede en lichte slaapkamers. De ruime overloop op de 1e verdieping is een echte eye-catcher met het hoge raam wat helemaal tot aan het dak loopt. Deze ruimte zou zelfs nog kunnen worden gebruikt als 5e werk-, speel- of slaapkamer door het bijvoorbeeld plaatsen van een (glazen) wand.

De moderne badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche, dubbele wastafel met kommen op een meubel, elektrische handdoekradiator en zwevend toilet.

Op de 2e verdieping is de 4e slaapkamer te vinden. Op de overloop tref je een extra bergkamer en een zwevend toilet.

De tuin ligt gunstig op het Zuid-Oosten, beschikt over een achterom en is modern en strak aangelegd. Een perfecte plek om heerlijk te genieten.

### **Over Nobelhorst**

De wijk Nobelhorst bestaat inmiddels ruim 10 jaar en is uitgegroeid tot een moderne maar vooral gezellige woonomgeving. Niets voor niets wordt Nobelhorst 'het dorp van Almere' genoemd. Hier kunnen de kids zonder zorgen buitenspelen en kun je genieten van de groene omgeving.

De woning ligt op loopafstand van het bosgebied Almeerderhout. Ook zijn in de directe omgeving scholen, kinderopvang, winkels, tandartspraktijk en diverse horeca te vinden.

De supermarkt bevindt zich op ca. 5 minuten afstand met de auto, gemakkelijk langs de afslag van de A6 waar je vanaf daar binnen enkele minuten de A27 op rijdt.

Al met al, een geweldige familiewoning met alle gewenst voorzieningen nabij!

Wil je komen kennismaken met de woning en de buurt? Neem dan contact op voor een bezichtiging. Tot snel!







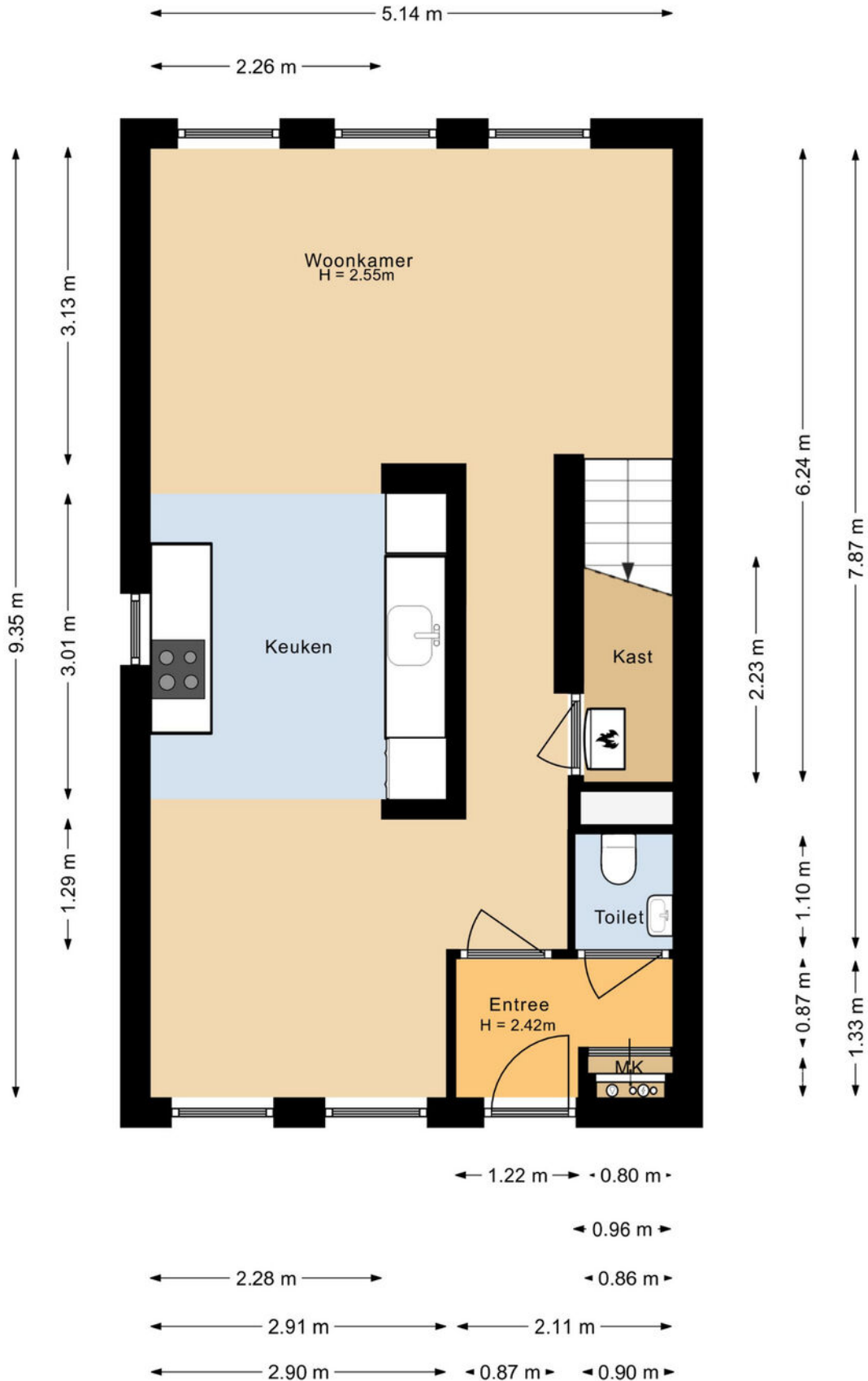




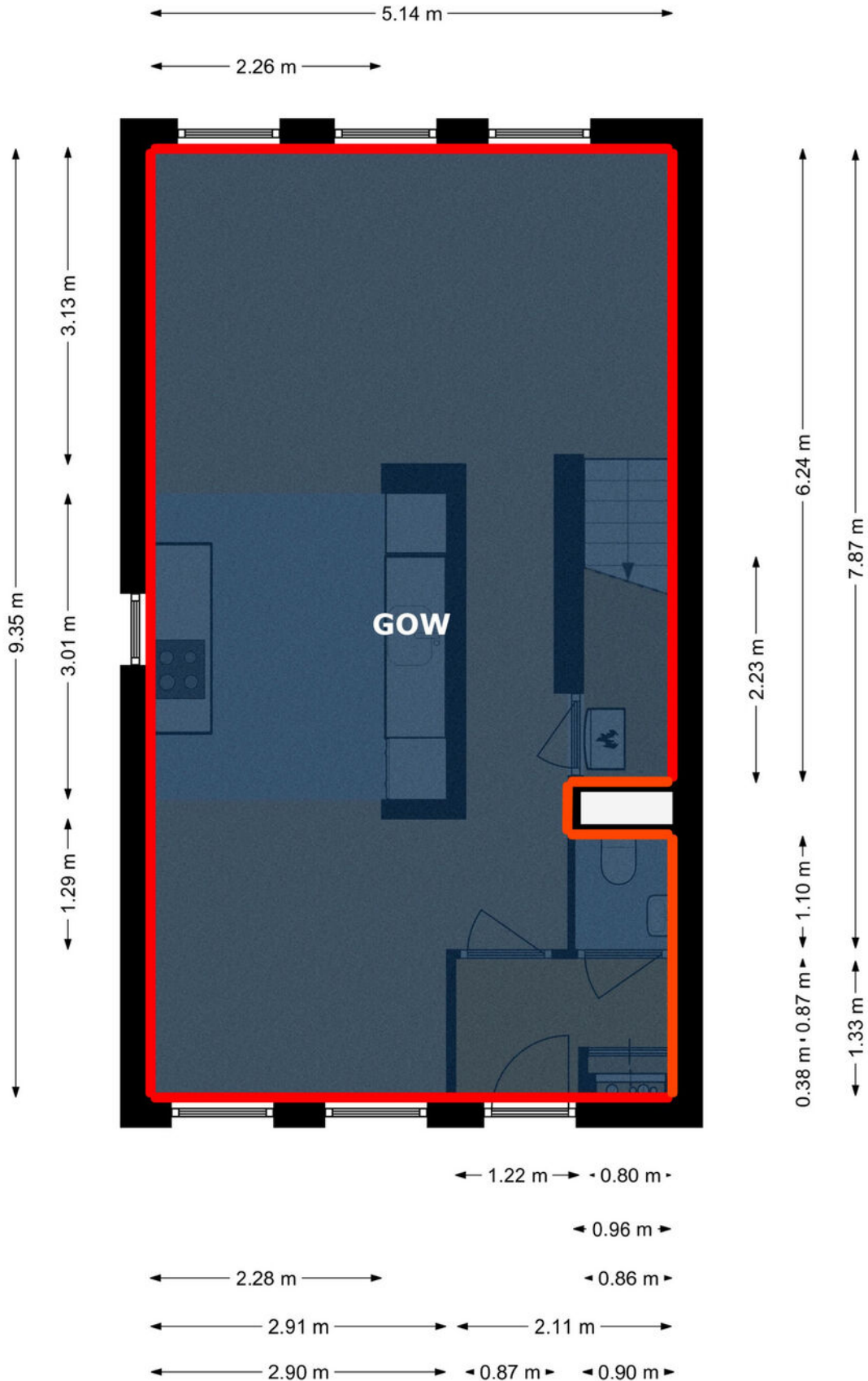




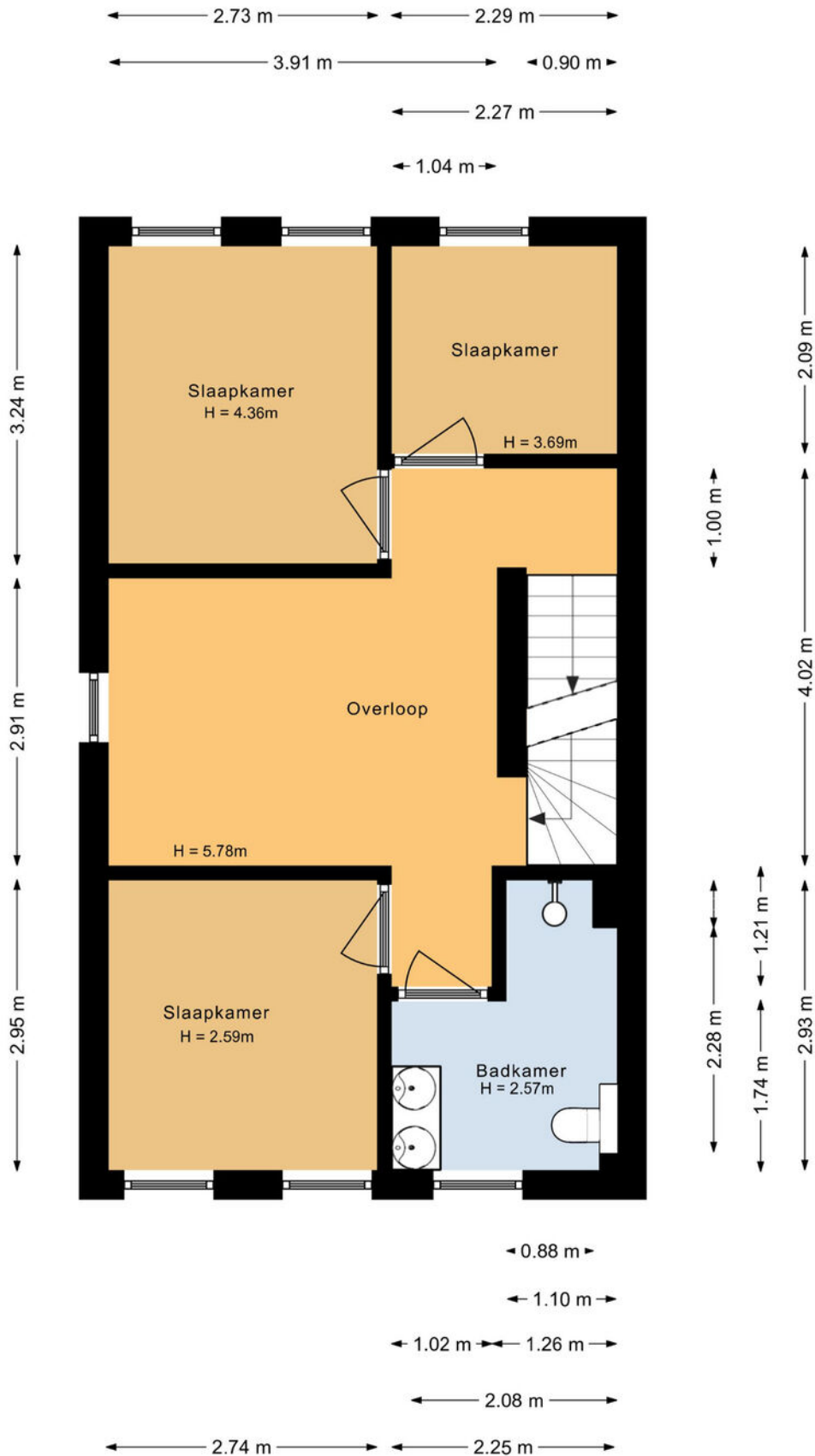
# Plattegrond



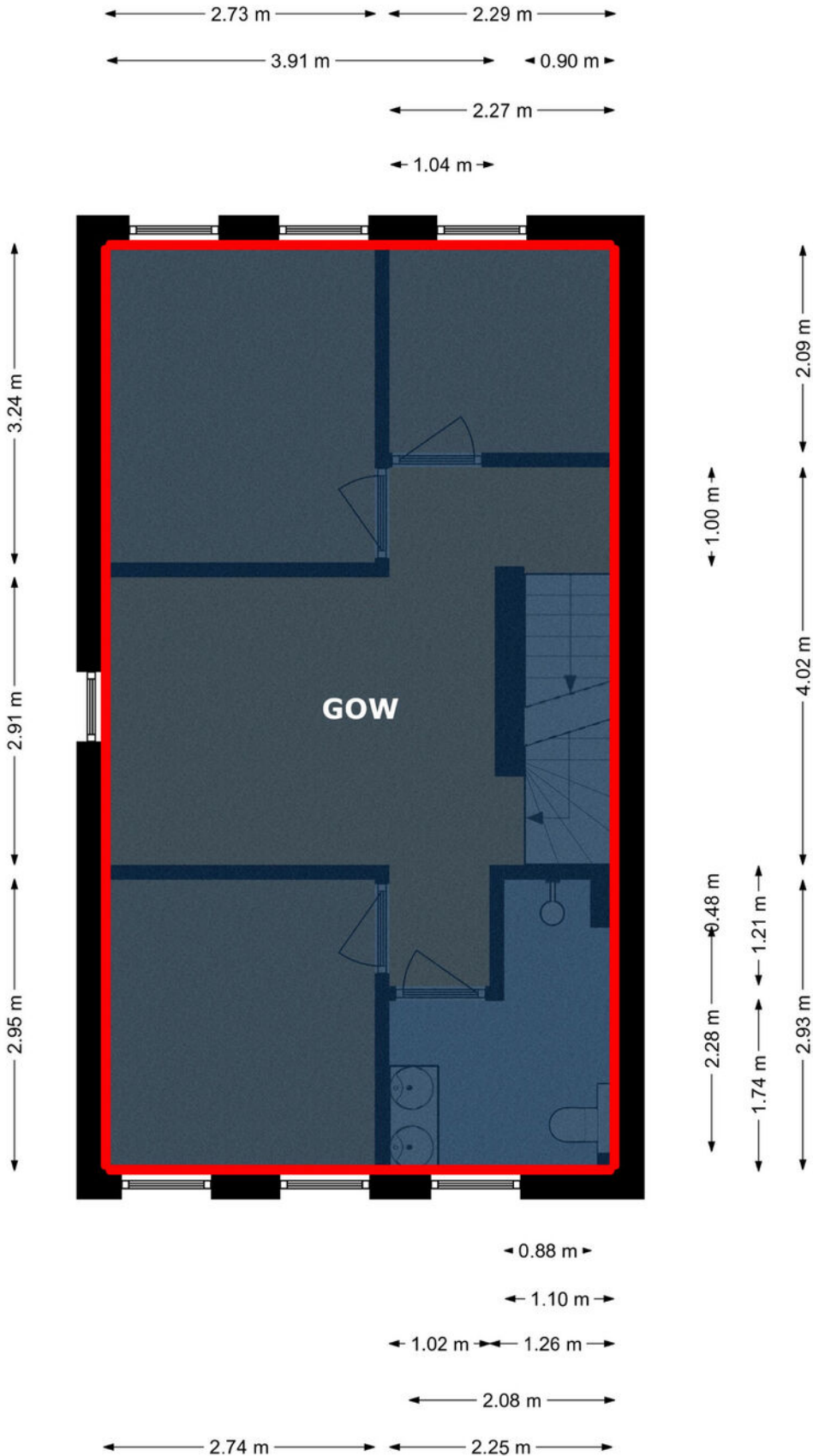
# Plattegrond



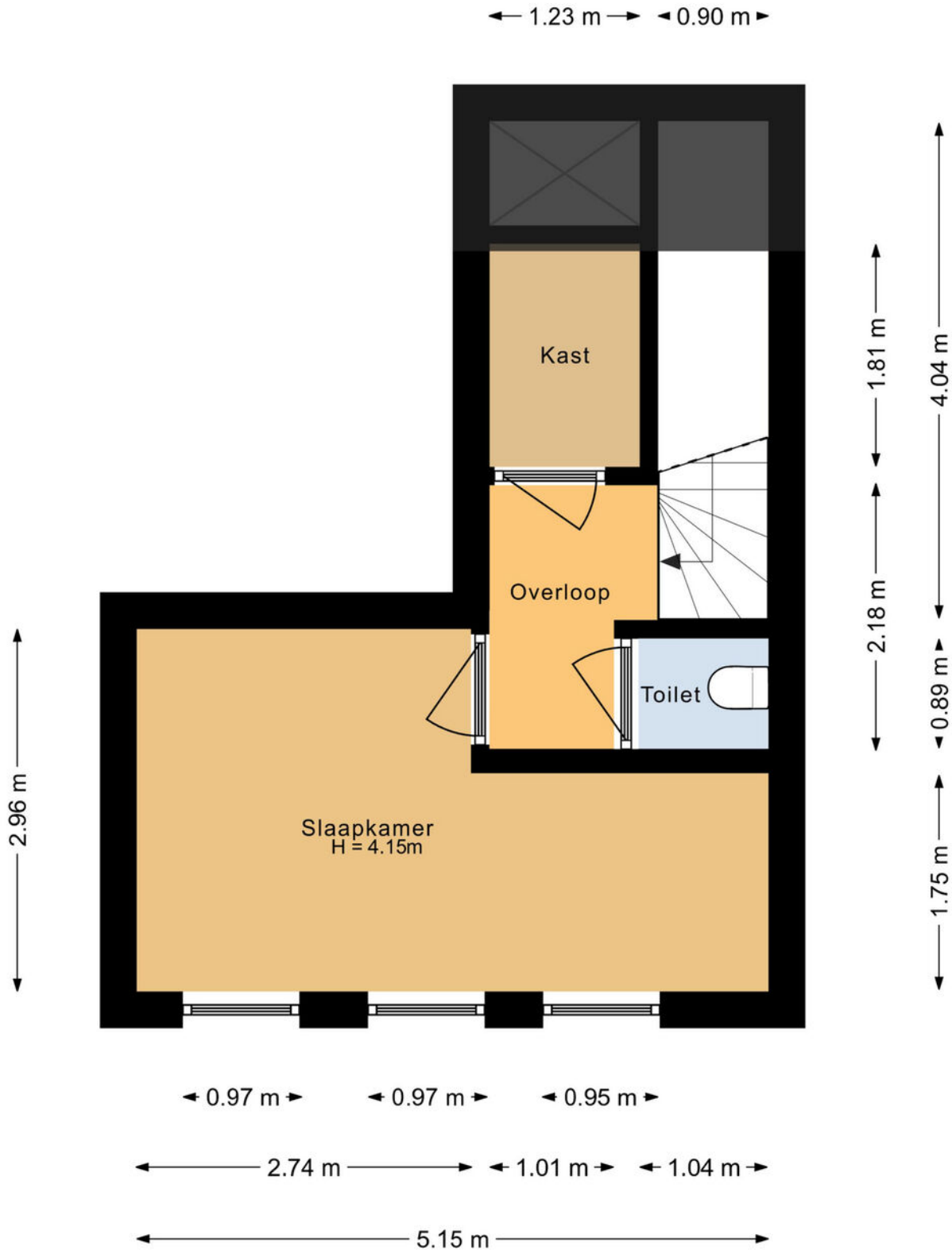
# Plattegrond



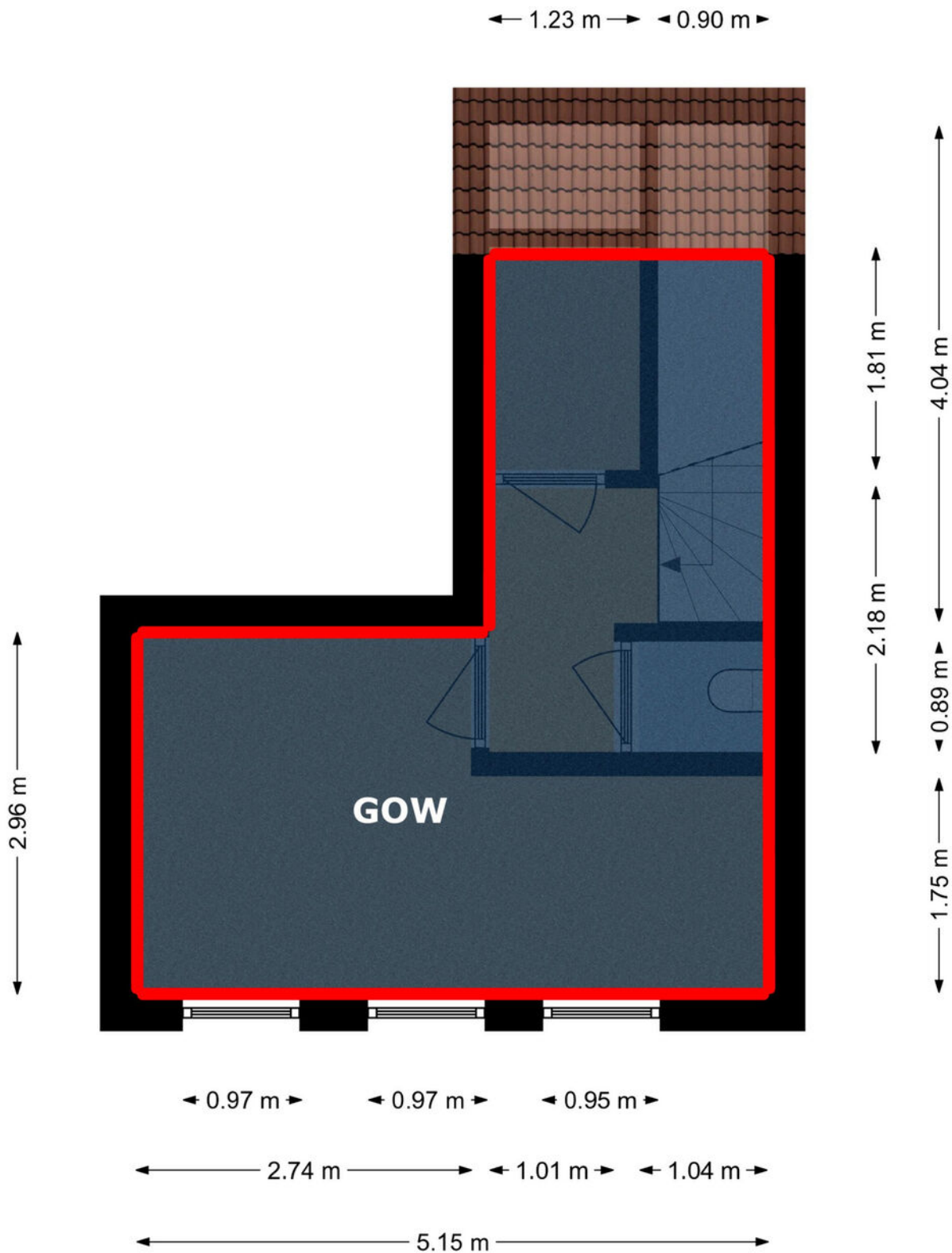
# Plattegrond



# Plattegrond

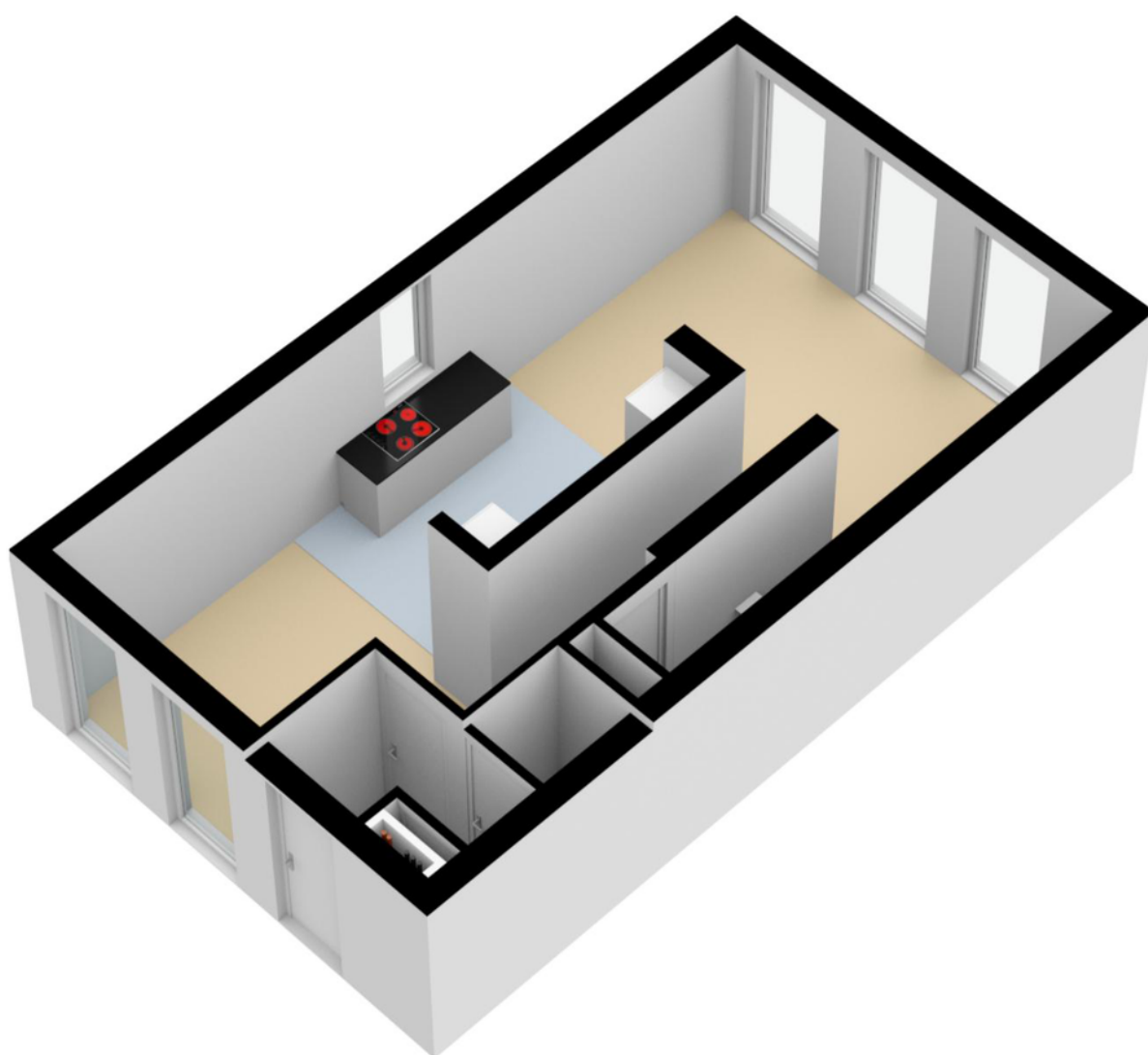


# Plattegrond

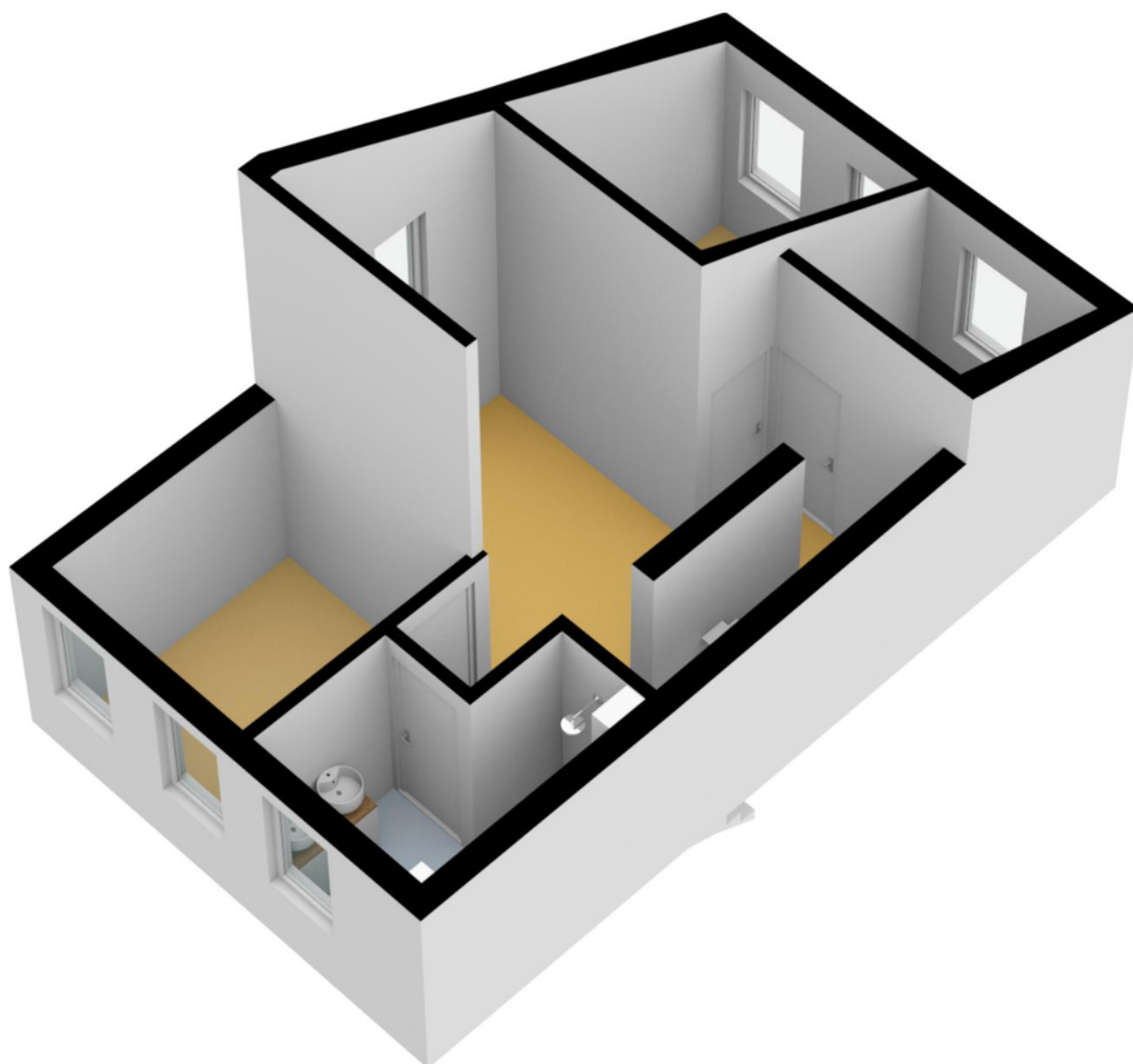




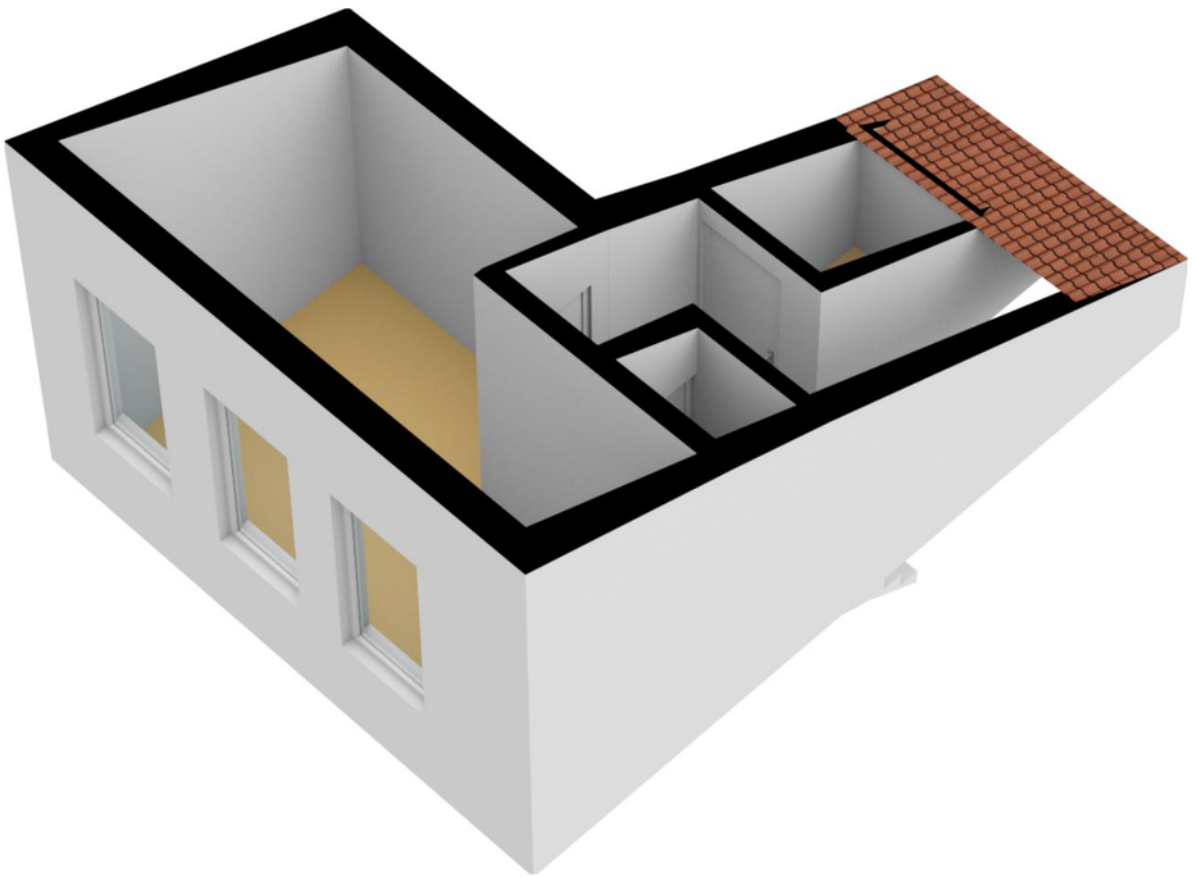
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond




# Kadastrale kaart

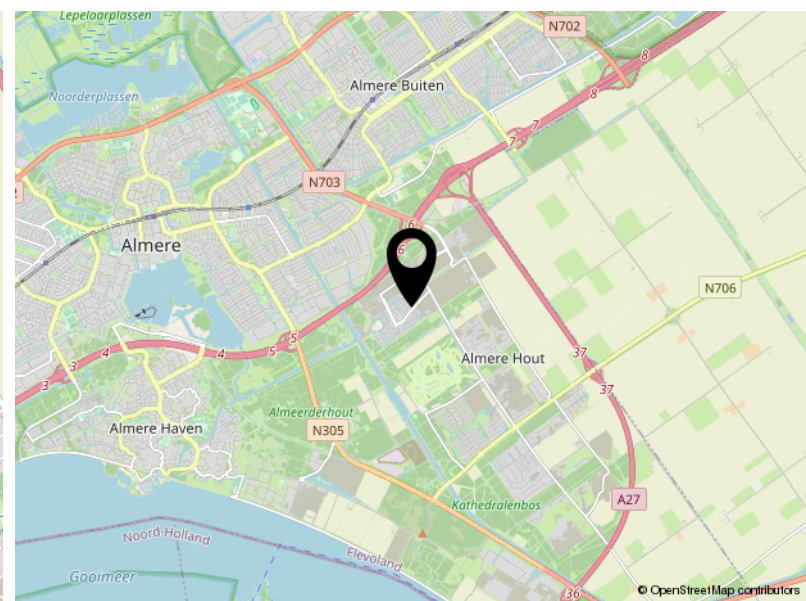
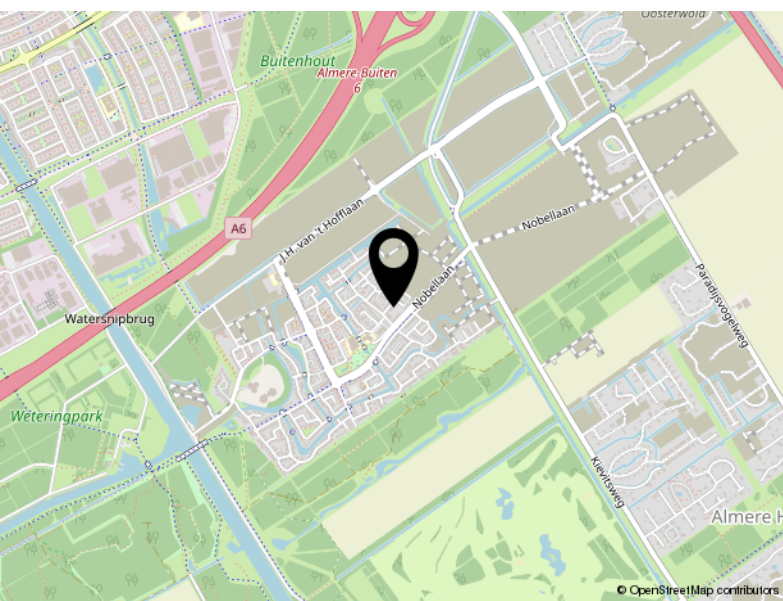
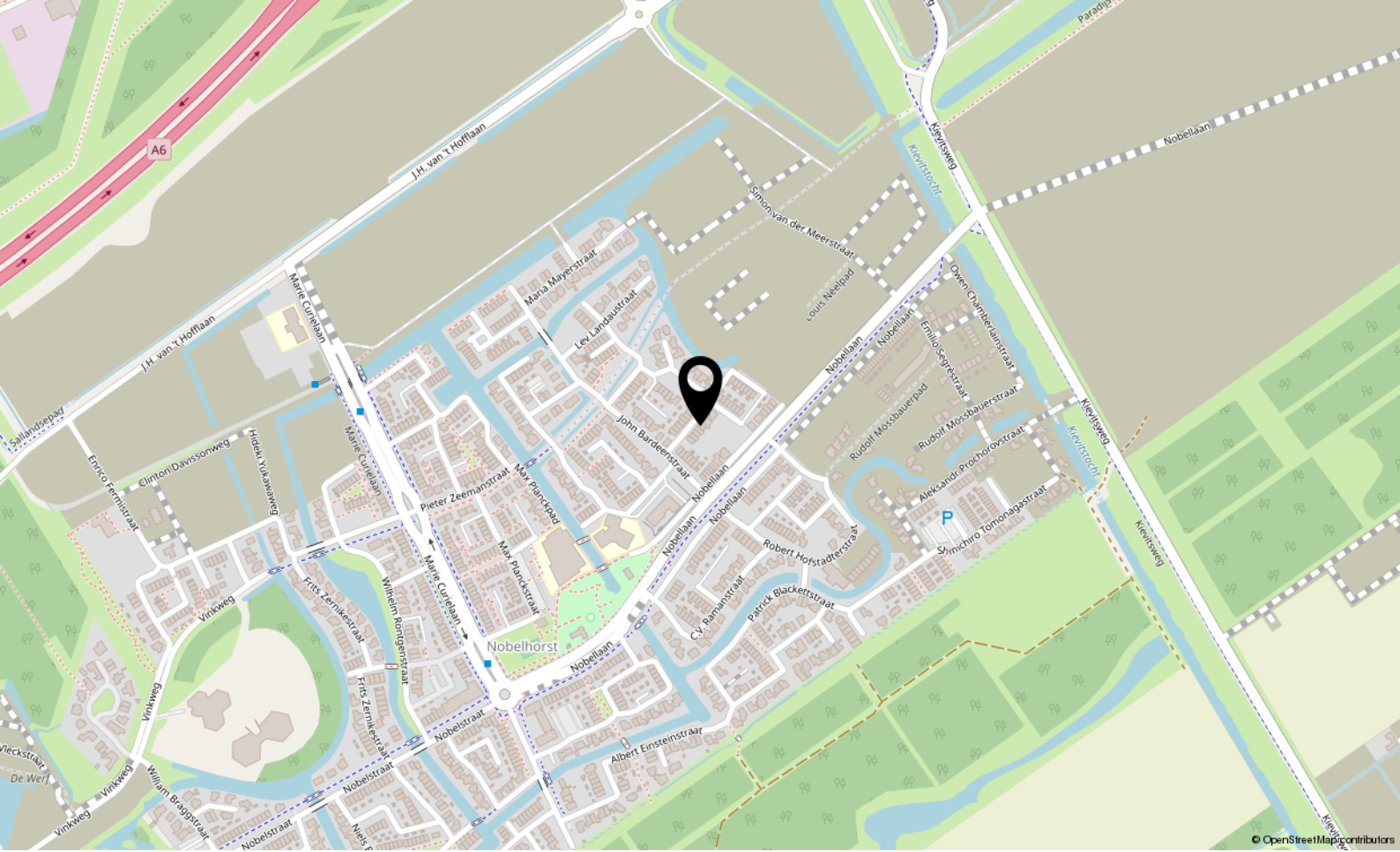
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Almere</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 6881</p> | <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  |
|--|---|--|---|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 november 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Locatie

POLYKARP KUSCHSTRAAT 10

Almere

# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>  |               |          |              |
| Verlichting, te weten  |               |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                             |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen   |               | X        |              |
| <b>Woning - Keuken</b>   |               |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                |               |          |              |
| - kookplaat  | X             |          |              |
| - afzuigkap  | X             |          |              |
| - magnetron  | X             |          |              |
| - oven   | X             |          |              |
| - koelkast   | X             |          |              |
| - vriezer  | X             |          |              |
| - vaatwasser   | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - fontein  | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)   | X             |          |              |
| - wastafel   | X             |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel  | X             |          |              |
| Rookmelders  | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat  | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - Warmtepomp   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |

# Lijst van zaken

|                   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------|---------------|----------|--------------|
| Buitenverlichting | X             |          |              |



P.J. Oudweg 4 3.11  
1314 CH Almere

+31362300003  
[info@yourstylevastgoed.nl](mailto:info@yourstylevastgoed.nl)  
[www.yourstylevastgoed.nl](http://www.yourstylevastgoed.nl)