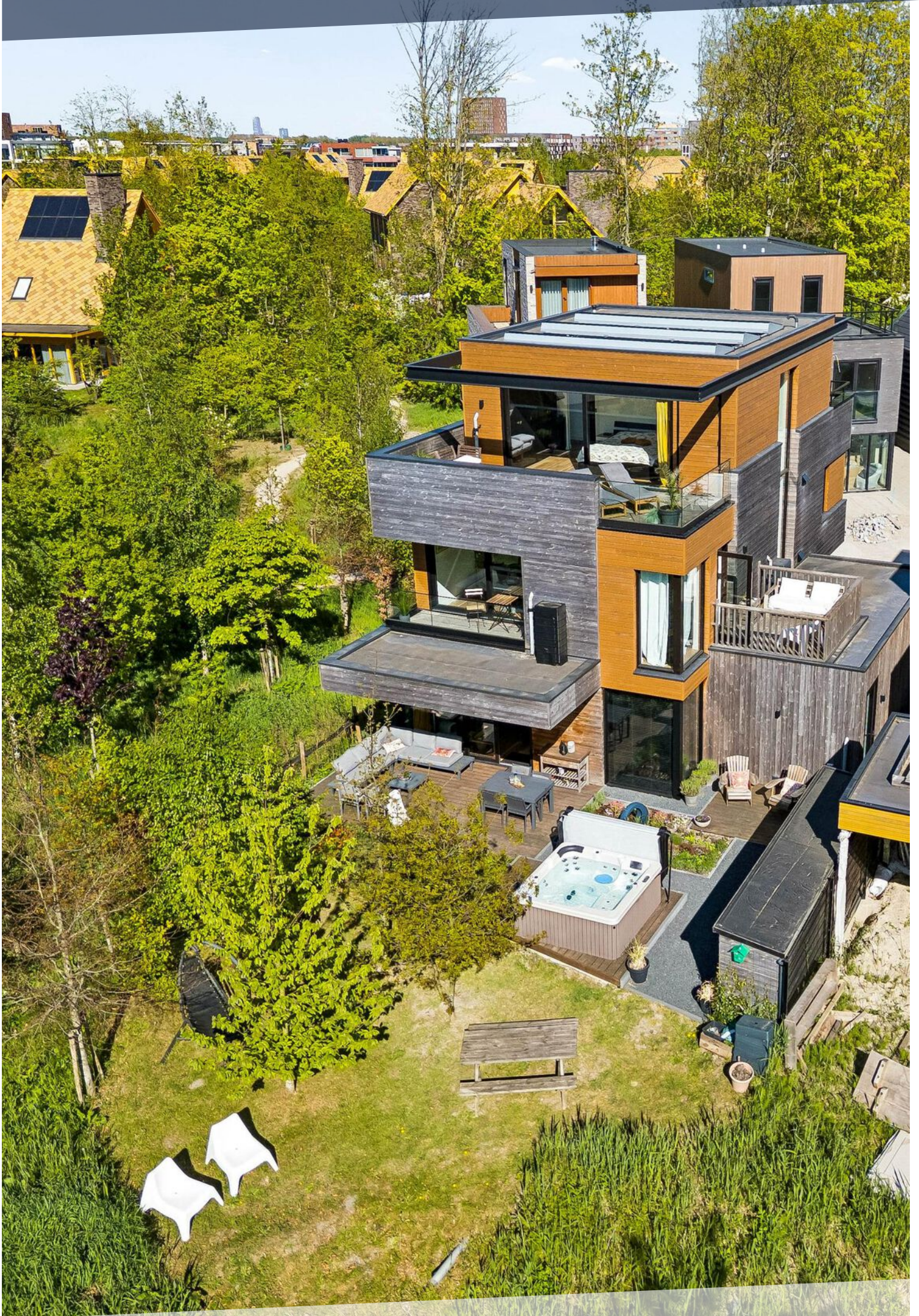


# TE KOOP



**NOORDERDUINSTRAT 709 ALMERE**  
**VRAAGPRIJS € 1.175.000**





# KENMERKEN



<b>BOUWJAAR</b>	2024
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	211 M <sup>2</sup>
<b>PERCELOPPERVLAKE</b>	277 M <sup>2</sup>
<b>INHOUD</b>	808 M <sup>3</sup>
<b>AANTAL KAMERS</b>	7
<b>AANTAL SLAAPKAMERS</b>	6
<b>AANTAL BADKAMERS</b>	2
<b>SOORT WONING</b>	VILLA
<b>AANTAL WOONLAGEN</b>	3
<b>ISOLATIE</b>	VOLLEDIG GEISOLEERD
<b>ENERGIELABEL</b>	A++
<b>VERWARMING/WARM WATER</b>	STADSVARWARMING, VLOERVERWARMING
<b>TYPE TUIN</b>	TUIN RONDON

# OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een instapklare, luxe gezinsvilla op een unieke plek midden in het groen van Almere DUIN? Dan is de Noorderduinstraat 709 absoluut een woning die je moet ervaren. Deze prachtige vrijstaande zelfbouwvilla is in 2023 opgeleverd en combineert ruimte, luxe, rust en natuur op een manier die je zelden tegenkomt.

De woning ligt aan het einde van een hofje, waardoor je hier uitsluitend bestemmingsverkeer hebt en fietsers en wandelaars die van het houten bruggetje gebruik maken. Geniet van optimale rust en privacy. Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin en aan de achterzijde grenst het perceel aan groen en een sfeervol slootje. Dankzij de gunstige ligging op de zon is dit bovendien een heerlijke plek voor liefhebbers van het buitenleven.

## LOCATIE

Wonen in DUIN betekent wonen op één van de meest bijzondere locaties van Almere. Deze unieke wijk ligt direct aan het IJmeer en combineert natuur, strand en stedelijke voorzieningen met een permanent vakantiegevoel. Binnen circa 20 minuten bereik je zowel met de auto als trein het centrum van Amsterdam. Op korte afstand vind je het strand, de boulevard en de DUINhal, evenals diverse voorzieningen zoals een supermarkt, sportschool, tandarts, kapsalon, ijssalon en gezellige horeca.

Vanuit de woning wandel of fiets je binnen enkele minuten naar het Almeerderstrand of de jachthaven. Daarnaast biedt de omgeving volop mogelijkheden om te wandelen, sporten, hardlopen of simpelweg te genieten van de zonsondergang aan de IJmeerdijk met Amsterdam aan de horizon. Het deelgebied Boomrijk ligt in het oorspronkelijke Muiderbos en kenmerkt zich door veel groen, hoge bomen en verschillende (kindvriendelijke) hofjes.

## BEGANE GROND

Via de entree kom je in de ruime hal met separaat toilet, garderobe en toegang tot de ruime living via de stijlvolle grote glazen schuifdeuren. Wat direct opvalt is de enorme

hoeveelheid natuurlijk licht. Dankzij de plafondhoge ramen aan de voor-, zij- en achterzijde voelt de woning uitzonderlijk ruim en open aan. Zowel aan de voor- als achterzijde beschikt de woning bovendien over grote schuifpuien, waardoor binnen en buiten prachtig in elkaar overlopen.

Het hart van de woning wordt gevormd door de royale leefkeuken met kookeiland. Hier beschik je niet alleen over veel werk- en bergruimte, maar ook over een gezellig zitgedeelte waar je heerlijk kunt ontbijten of borrelen met familie en vrienden. De keuken is luxe uitgevoerd en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur van AEG, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, kokend waterkraan (Quooker), vaatwasser, combi-oven, oven, koelkast en vriezer.

De tuingerichte woonkamer is een heerlijke plek om samen te komen. Door de grote raampartijen en schuifpui aan de achterzijde voelt de tuin als een natuurlijk verlengstuk van de woning. Het uitzicht aan de achterzijde is werkelijk uniek voor DUIN: veel groen, volop privacy en geen directe achterburen. Ook de tuin is met veel aandacht ontworpen en is gunstig gelegen op het zonnige westen. Het royale vlonderterras is uitgevoerd in luxe bamboe vlonders, die bovendien minder glad worden bij nat weer of bij gebruik van de jacuzzi (kan worden overgenomen). Daarnaast beschik je over diverse elektrapunten, een buitenkraan met warm en koud water en een praktische (zeer ruime!) schuurkast voor tuinspullen of kussens. De tuin is ruim genoeg om verschillende heerlijke zit gedeeltes te creëren. Onder de overkapping kun je gezellig met vrienden en familie borrelen onder het genot van een heerlijke barbecue. Ook zijn er genoeg plekjes in de tuin om je heerlijk terug te trekken met een goed boek.

# OMSCHRIJVING

## EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde van de woning. Daarnaast is er een ruime waskamer met aansluitingen voor de wasmachine, extra kastruimte en een separate technische ruimte met de WTW-installatie en voorbereidingen voor een warmtepomp.

Verder beschikt deze verdieping over een separaat toilet en een moderne badkamer met een inloopdouche voorzien van regen- en handdouche en een dubbele wastafel met stijlvolle waskommen. Zowel de vloer als de wanden zijn strak en modern betegeld.

De twee slaapkamers aan de achterzijde hebben beide toegang tot een eigen terras. Hierdoor ontstaat een prachtig verlengstuk van de kamers en kun je ook hier optimaal genieten van rust, privacy en groen.

## TWEEDE VERDIEPING

Ook op deze verdieping staat comfort centraal. Hier bevinden zich twee slaapkamers, een tweede badkamer en opnieuw twee terrassen.

De royale master bedroom aan de achterzijde is een absolute eyecatcher, hotel chique is de vibe die hier de boventoon voert. Dankzij de grote glazen achterpui en schuifpui word je hier wakker met uitzicht op het groen en ook hier heb je weer volledige privacy. Vanuit de slaapkamer stap je direct het ruime terras op, een heerlijke plek om te ontspannen in de zon en je even terug te trekken. De combinatie van houten en glazen balustrades zorgt ervoor dat je geen tot weinig inkijk hebt en nog steeds vanuit je ligbedje van het uitzicht kan genieten. Het terras heeft een berging die alleen via het terras te bereiken is, ook hier weer handig om spullen in om te ruimen.

De tweede badkamer is luxe uitgevoerd met een inloopdouche met regen- en handdouche, dubbele waskommen, een toilet en een heerlijke infrarood sauna met ingebouwde bluetooth speakers.

Hier creëer je moeiteloos je eigen wellnesservaring thuis. Ook op deze verdieping is gekozen voor een strak gestuct plafond met sfeervolle inbouwspots.

## AFWERKING/BOUW

- Alle wanden en plafonds zijn gestuct
- De twee badkamers zijn voorzien van sfeervolle inbouwspots
- Alle verdiepingen zijn voorzien van een eiken houten vloer
- Vlonder terras in de tuin is van hoge kwaliteit bamboe hout met als eigenschap dat het niet glad wordt
- Het realiseren van een derde badkamer is mogelijk op de begane grond verdieping (leidingen aanwezig)
- Mogelijk tot het plaatsen van een warmtepomp
- Woning betreft houtskelet bouw
- Merendeel van de ramen zijn voorbereid qua elektra voor screens
- Elektrische laadpaal aanwezig
- Garantie op installaties
- Op de AEG keukenapparatuur zit garantie
- Houten (thermisch verduurzaamd) gevelbekleding in combinatie met bakstenen
- PVC dakbedekking

## BIJZONDERHEDEN

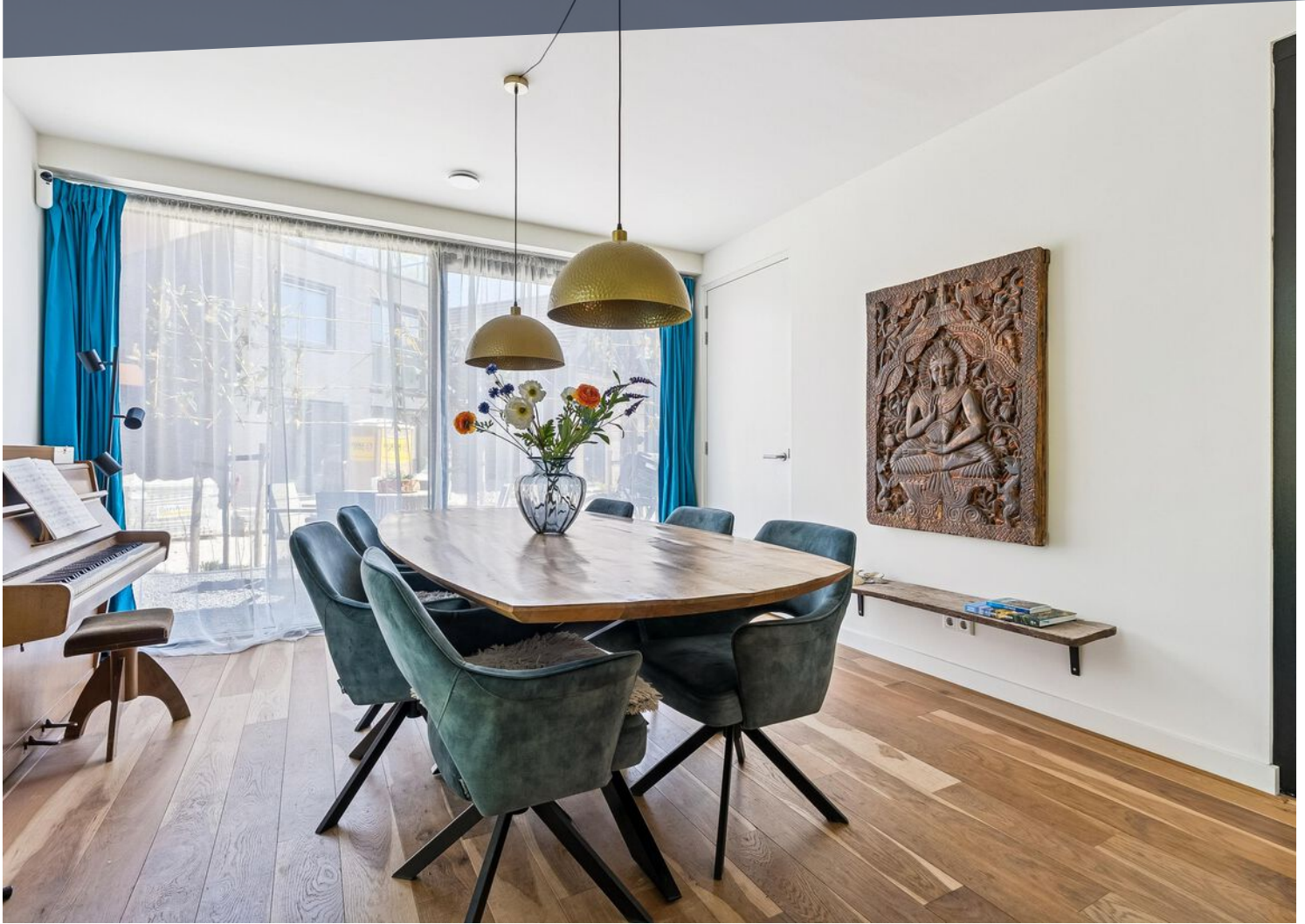
- Luxe vrijstaande zelfbouwvilla in Boomrijk – Almere DUIN
- Bouwjaar 2023 (2024 volgens Bagviewer)
- Gelegen aan doodlopende straat met uitsluitend bestemmingsverkeer
- Energielabel A++
- 9 zonnepanelen met micro omvormers
- Woonoppervlakte 211 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte 277m<sup>2</sup>
- Prachtige tuin rondom
- Oprit voor 2 auto's
- Fantastisch wonen in het groen en het strand op loopafstand
- Meerdere terrassen op de eerste en tweede verdieping (ca.48m<sup>2</sup> aan buitenruimtes)
- B&B mogelijk op de begane grond (vergunning vereist)
- Kantoor beneden kan ook worden gebruikt als slaapkamer
- Oplevering in overleg











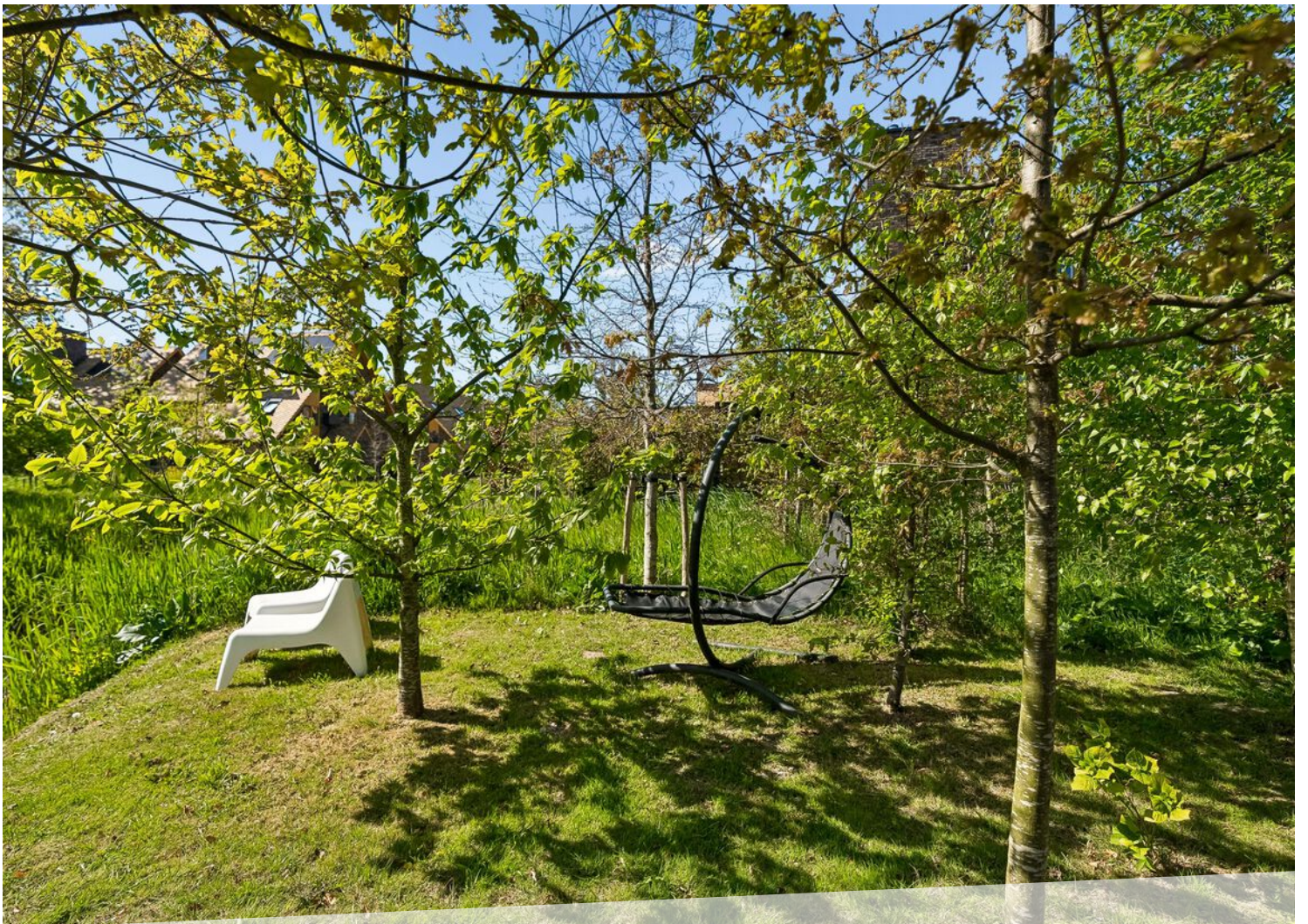
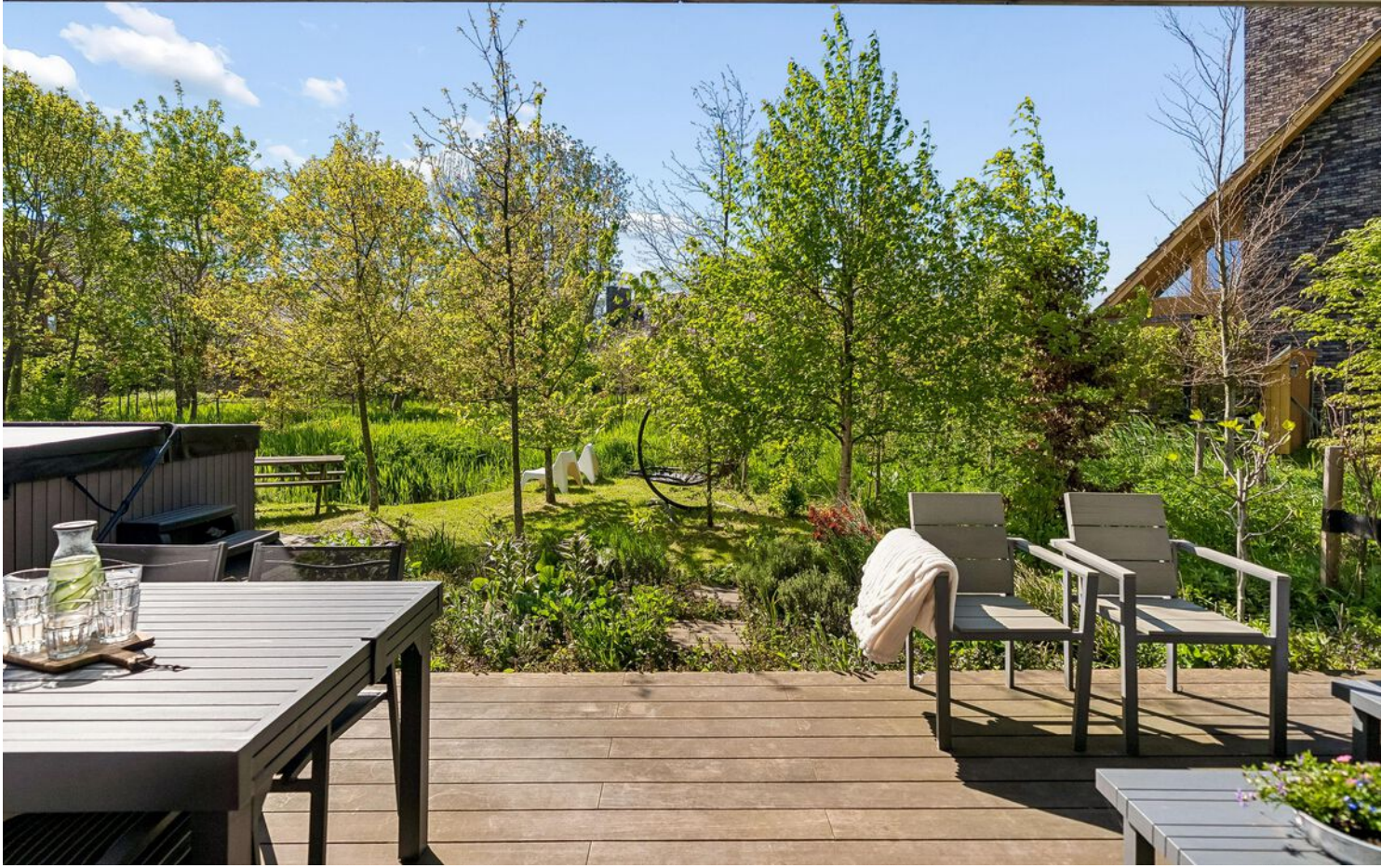




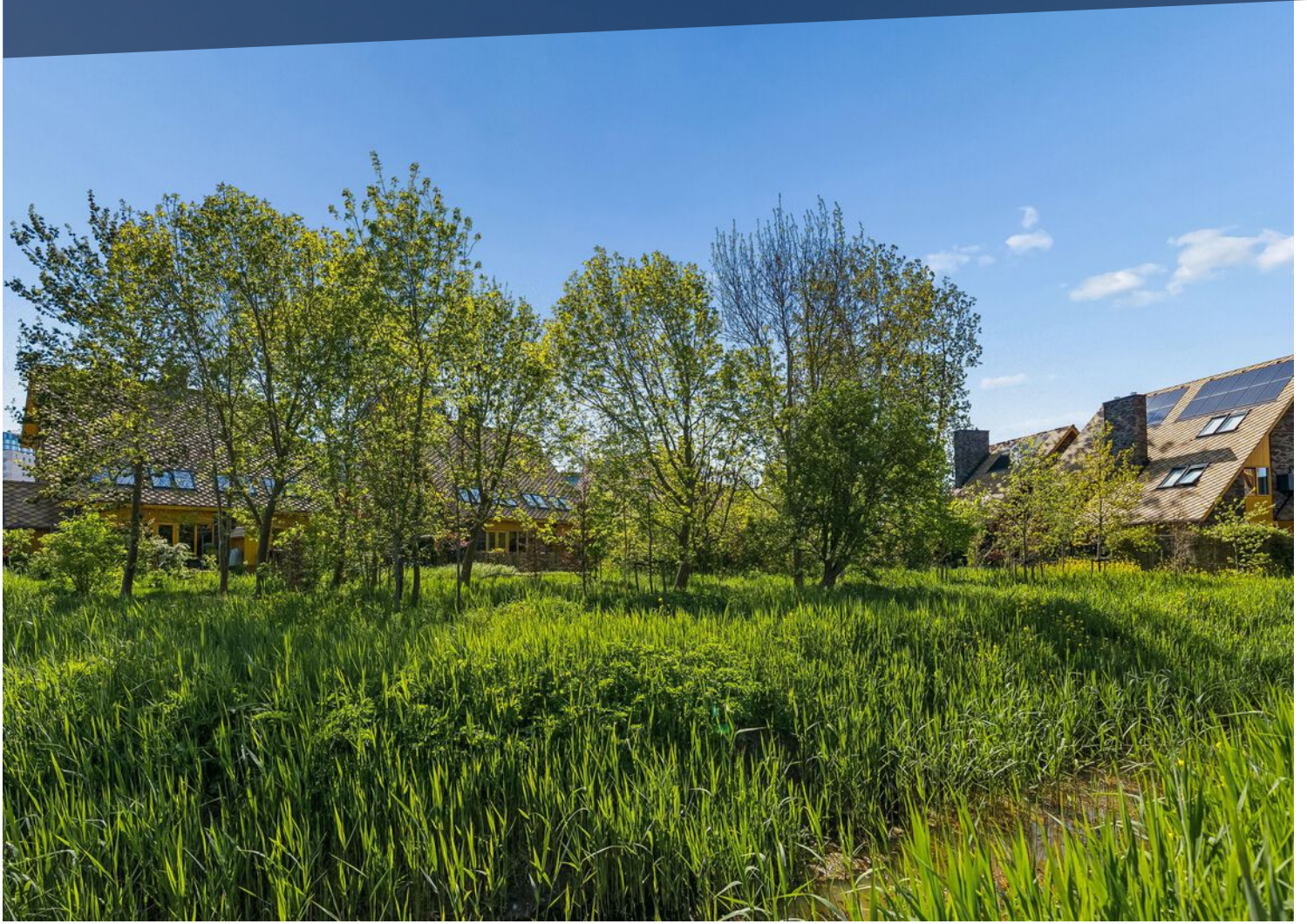








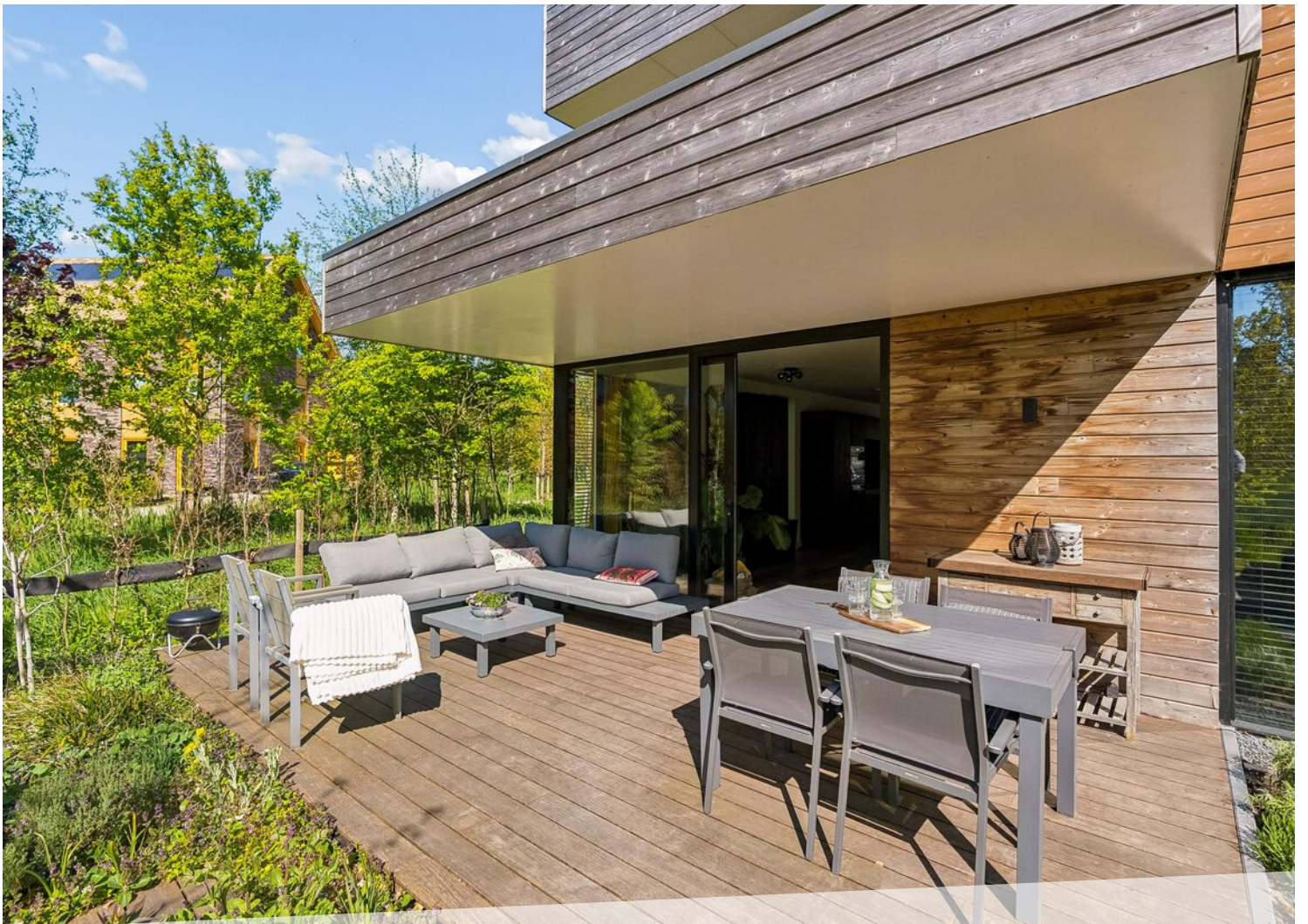












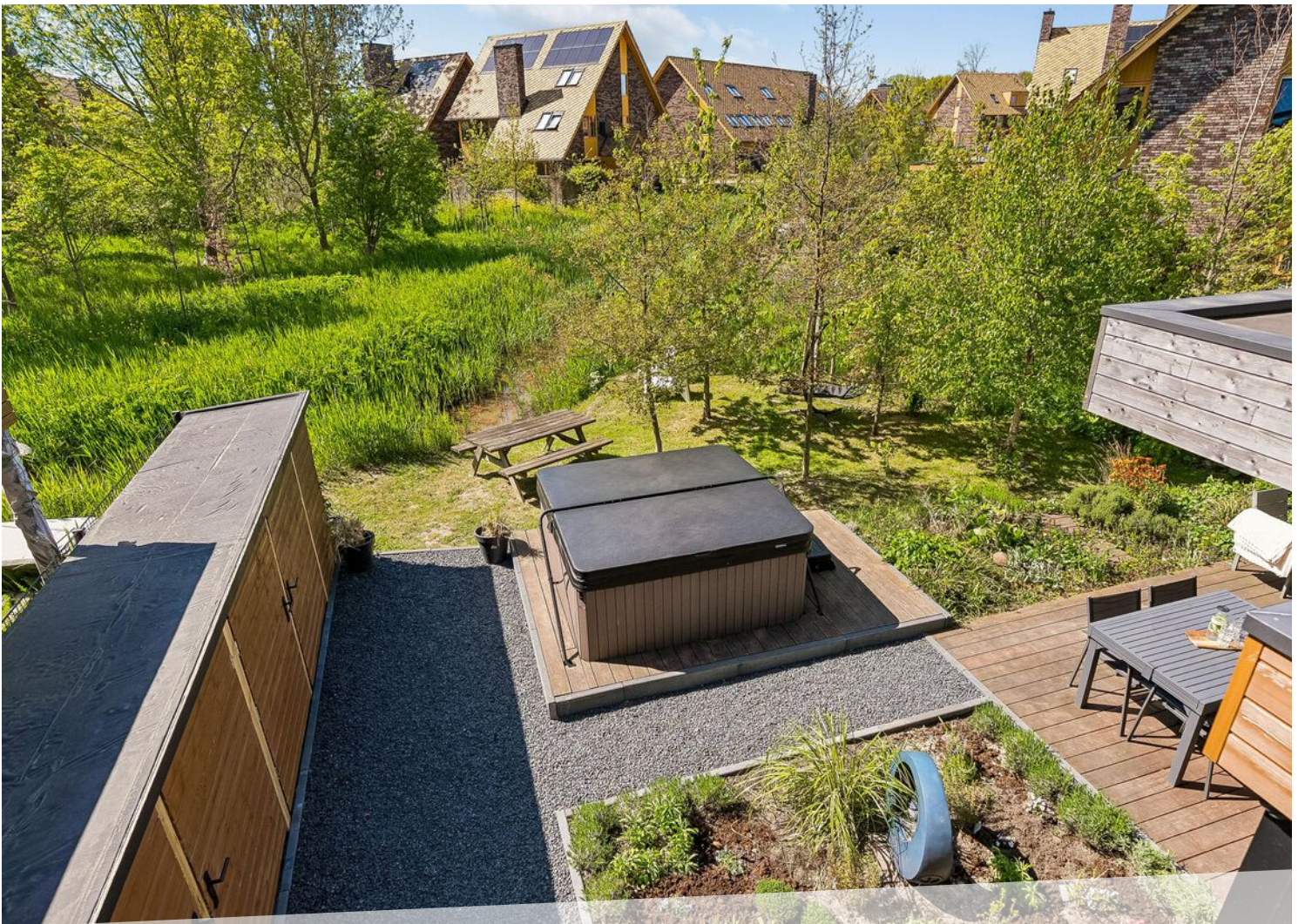






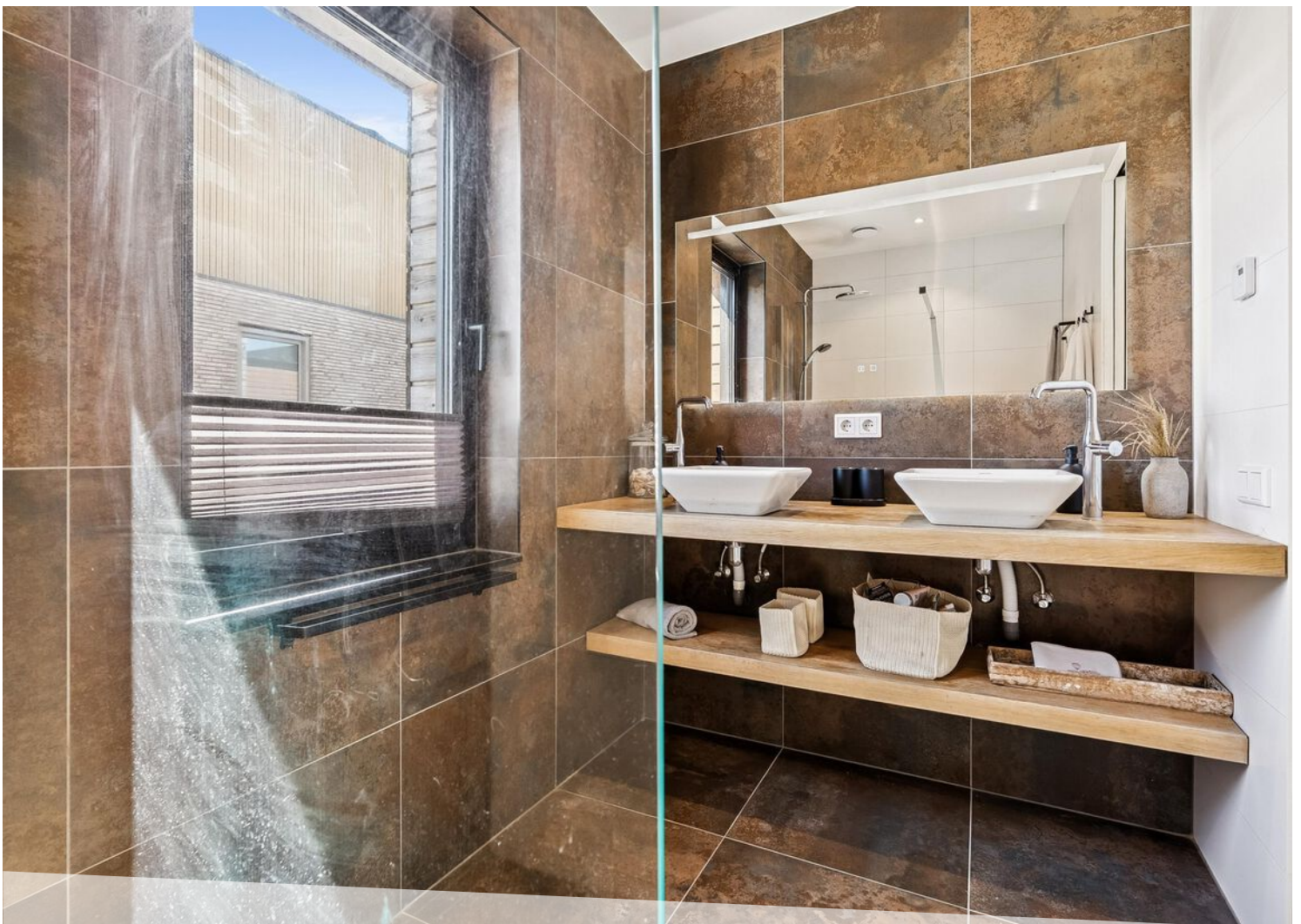
























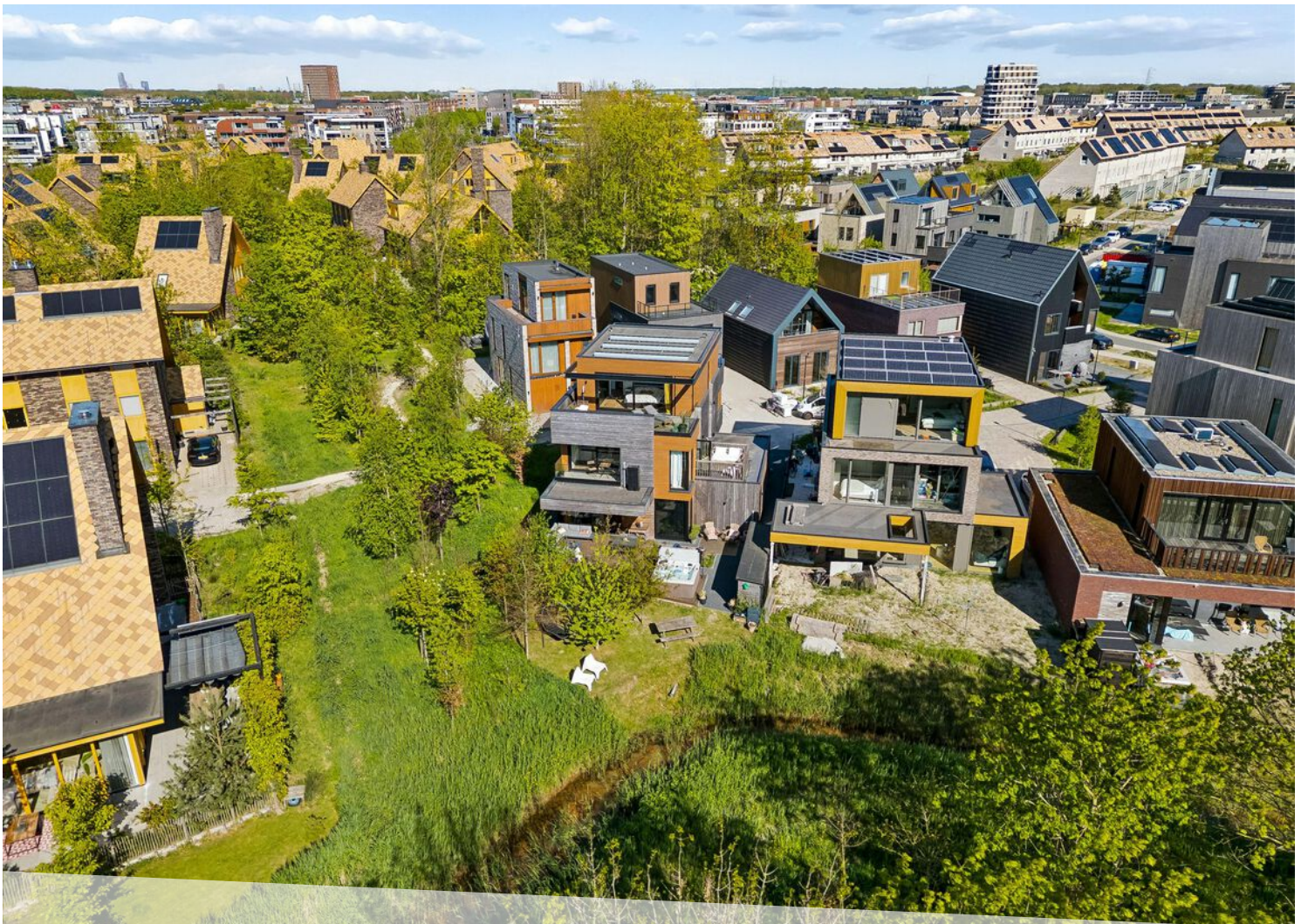
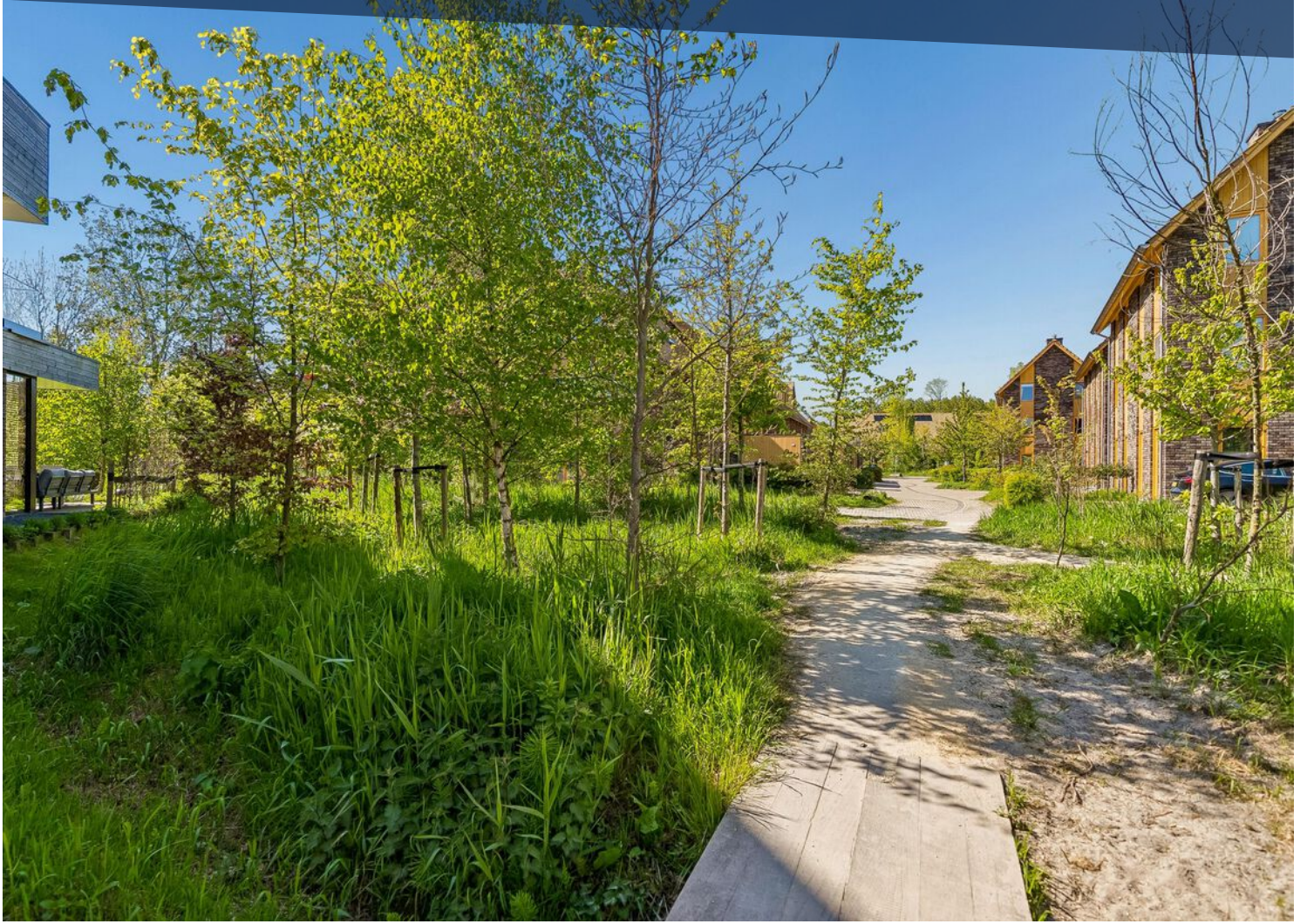






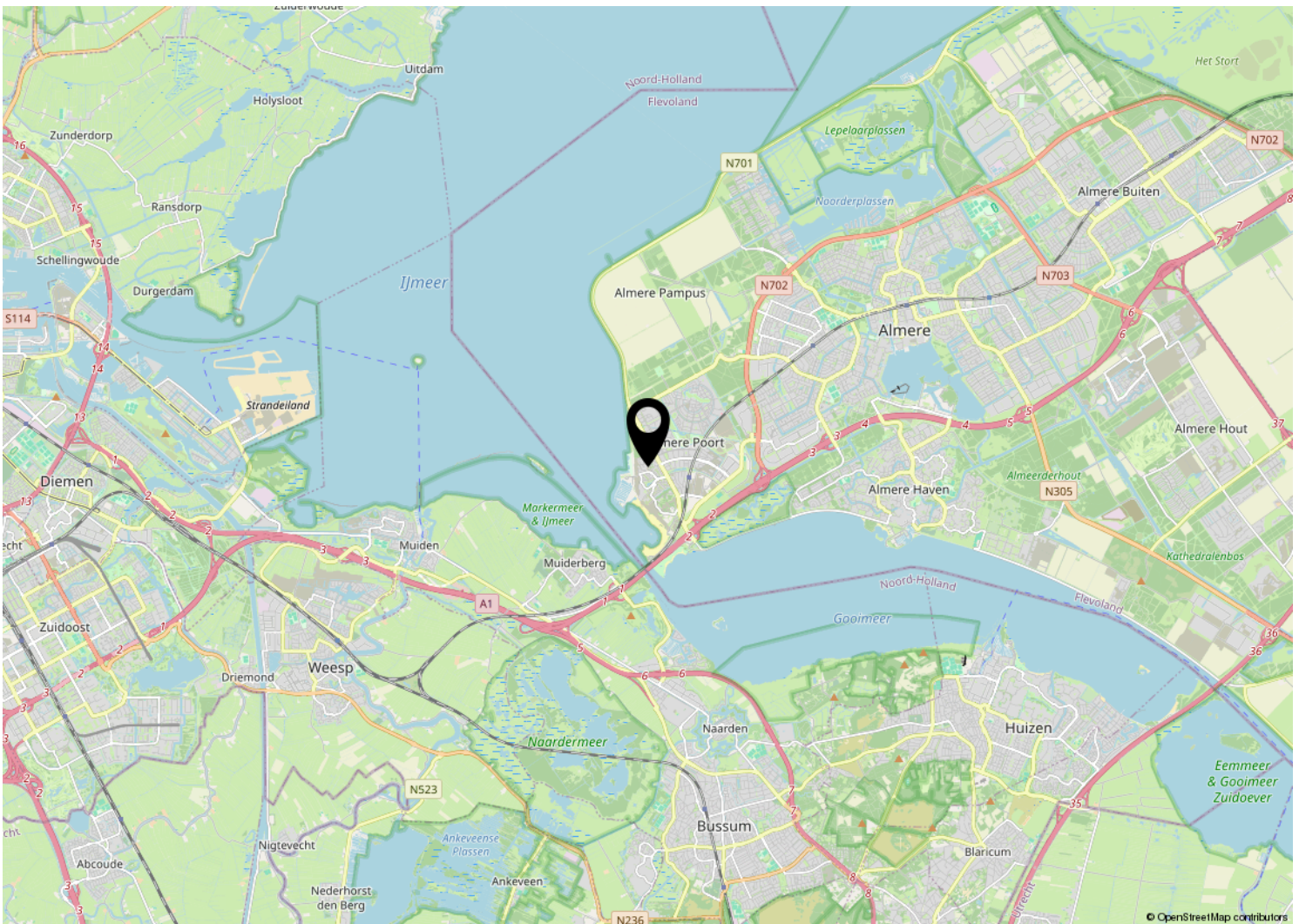
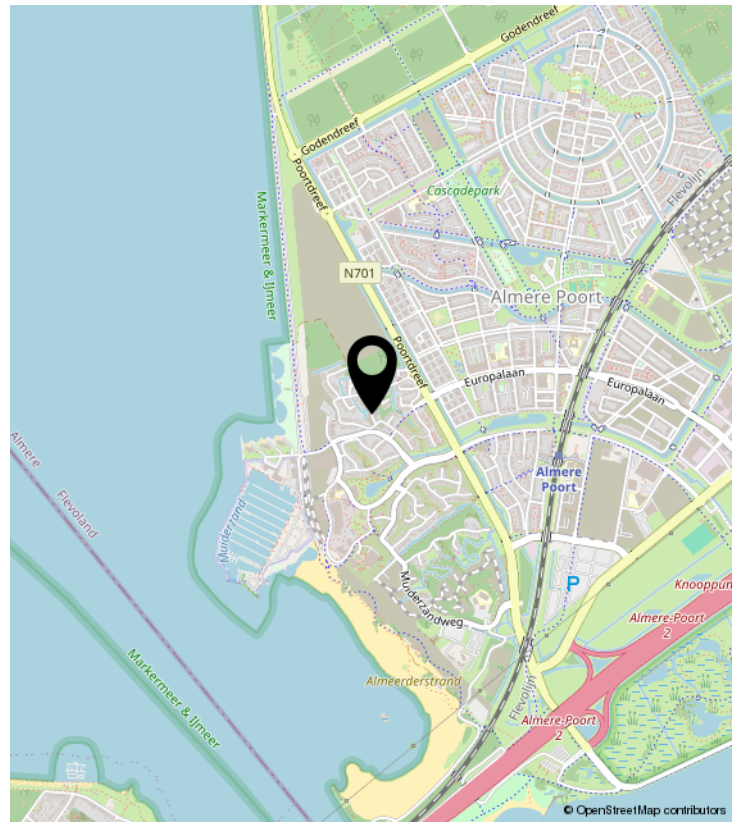
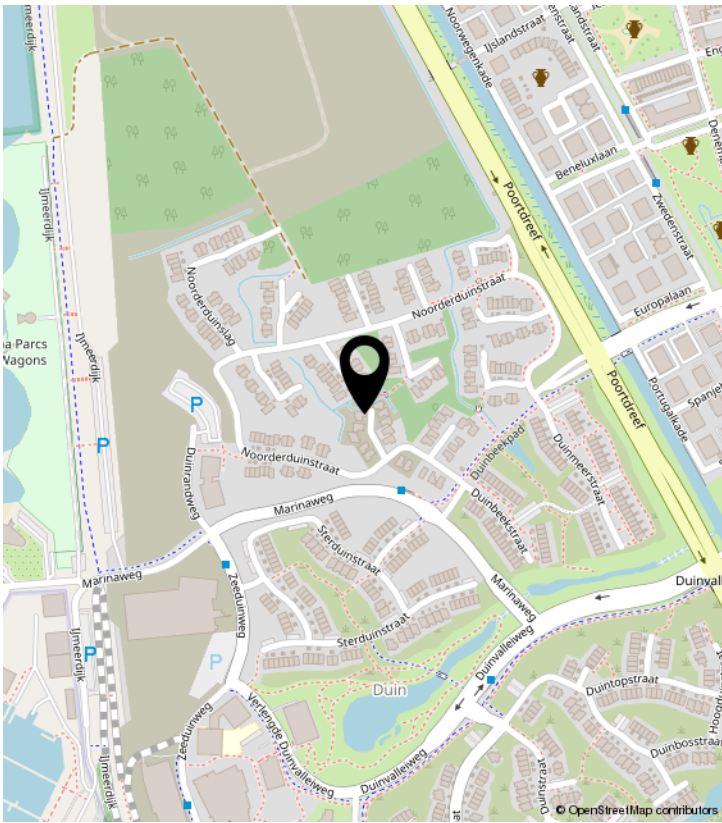








# LOCATIE OP DE KAART



# PLATTEGROND

## BEGANE GROND Noorderduinstraat 709 - Almere Begane Grond



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktetmaten bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

# PLATTEGROND

## EERSTE VERDIEPING

Noorderduinstraat 709 - Almere  
Eerste Verdieping



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

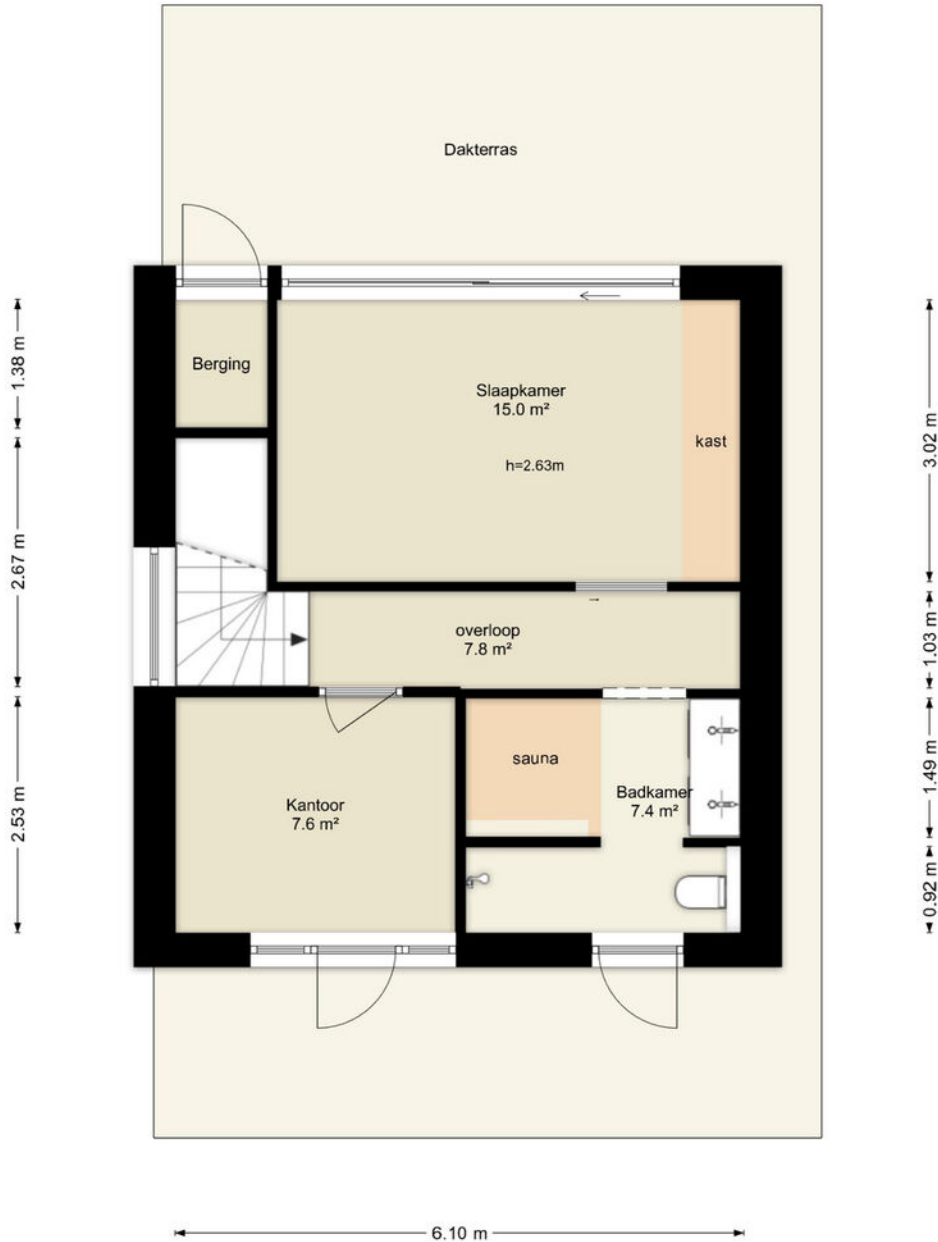
Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktetaten bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

# PLATTEGROND

## TWEEDE VERDIEPING

Noorderduinstraat 709 - Almere  
Tweede Verdieping

4.96 m



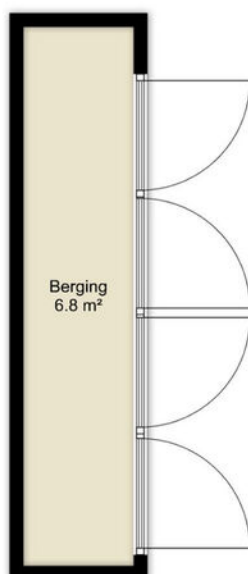
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktetaten bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

# PLATTEGROND

## BERGING

Noorderduinstraat 709 - Almere  
Berging



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling.  
De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen  
alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen;  
al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktematen  
bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUB House Visuals 2026

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Almere

Sectie F

Perceel 3100

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 februari 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.

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages			X	
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren			X	
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren			X	
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)			X	
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)			X	
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Brievenbus			X	
Kluis				X
(Voordeur)bel			X	
Alarminstallatie			X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto	X			
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
- stadswarmte met vloerverwarming	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
vijgenboom en wat varens gaan mee (emotionele waarde)		X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- Jacuzzi			X	
- Los tuin en balkonmeubilair		X		
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



**SMINK TAXATIE EN MAKELAARDIJ**

Benedenduinstraat 4 | 1361 BL Almere  
036-2340056 | [info@sminkmakelaardij.nl](mailto:info@sminkmakelaardij.nl) |  
[www.sminkmakelaardij.nl](http://www.sminkmakelaardij.nl)