



**T
E
K
O
O
P**

Irisstraat 29
VLAARDINGEN

Vraagprijs € 315.000,- k.k.



Aan de rand van de geliefde en kindvriendelijke woonwijk Vlaardingen Ambacht bieden wij u deze sfeervolle 5-kamer eengezinswoning aan. Deze karakteristieke jaren '30 woning beschikt o.a. over een lichte doorzon woonkamer met erker, drie slaapkamers op de 1e verdieping, zolderkamer, diepe achtertuin en is gelegen op eigen grond.

Ideale vrije ligging tegenover een dijklichaam en nabij diverse voorzieningen waaronder het Oranjepark en stadspark 't Hof, speeltuin, scholen, winkelcentrum 'Van Hogendorpkwartier', het openbaar vervoer en diverse uitvalswegen. Met slechts 5 minuten fietsen bevindt u zich midden in het centrum van Vlaardingen.

Begane grond:

- Entree, hal met toilet, meterkast en kelderkast.
- Deels betegeld toilet met closet en fonteintje.
- Lichte en ruime woonkamer van circa 29 m² voorzien van karakteristieke erker en gashaard.
- Dichte keuken met recht opgesteld keukenblok voorzien van 4-pits gaskookplaat en toegang tot de achtertuin.
- Diepe achtertuin van circa 11,5 meter diep gelegen op het noordoosten met berging en achterom.

1e verdieping:

- Overloop met nette laminaatvloer en vaste kast waarin opstelplaats CV-ketel.
- Modern betegelde badkamer met douchecabine, wastafel, designradiator en tweede toilet (Sanibroyeur). Vanuit de badkamer is het balkon van circa 2 m² toegankelijk.
- Twee slaapkamers aan voorzijde van circa 13 en 4 en m², waarvan de grote kamer voorzien is van een vaste kast.
- Slaapkamer gelegen aan de achterzijden van de woning van circa 13 m², tevens voorzien van vaste kast.

2e verdieping:

- Handige zolderkamer van circa 11 m² met dakraam.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar circa 1932.
- Gebruiksoppervlakte wonen: circa 90 m².
- Overige inpandige ruimte (zolder): circa 11 m².
- Perceeloppervlakte: circa 144 m², eigen grond.
- Nagenoeg geheel voorzien van dubbel glas.
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen.
- Verwarming en warmwater middels CV-ketel (Vaillant, 2014).
- Levering voorbehouden aan verkoper: Van Gastel Notarissen.
- Oplevering: in overleg, een snelle oplevering behoort tot de mogelijkheden.

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1932

Maten object

Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	384 m ³
Perceel oppervlakte	144 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	90 m ²
Woonkamer	29 m ²
Overige inpandige ruimte	11 m ²
Gebouwbonden buitenruimte	3 m ²
Externe bergruimte	6 m ²

Details

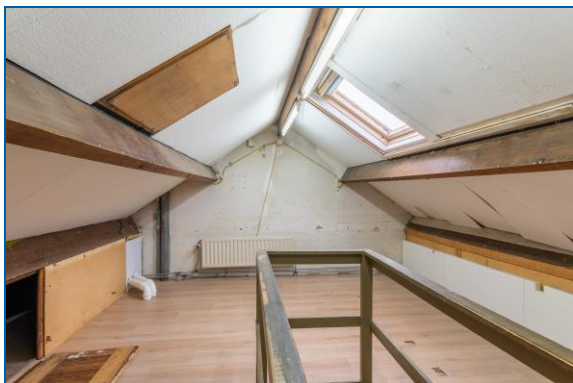
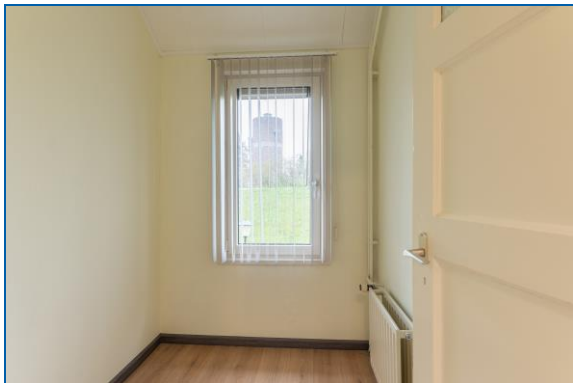
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie

Energielabel	D
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
cv-ketel	Vaillant (Gas gestookt combiketel uit 2014, eigendom)

Tuin gegevens

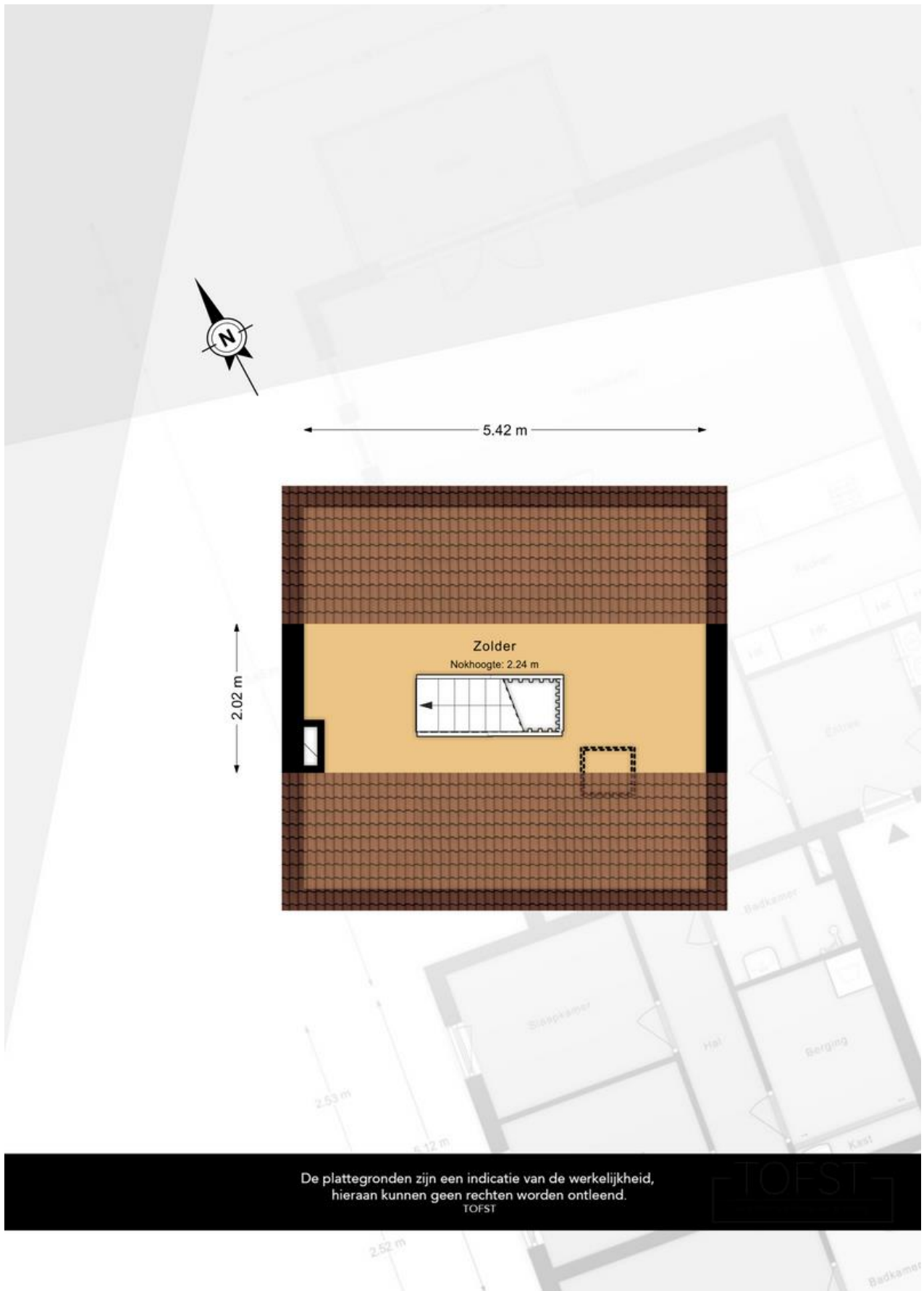
Tuin	Achtere tuin, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.153
Tuin breedte (cm)	553
Hoofdtuin	Achtere tuin
Positie	Noord, Oost
Kwaliteit	Normaal





De plattegronden zijn een indicatie van de werkelijkheid,
hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
TOFST





De plattegronden zijn een indicatie van de werkelijkheid,
hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
TOFST

Bijzonderheden:

Verwachte oplevering: in overleg, een snelle oplevering behoort tot de mogelijkheden.

De akte van levering zal passeren bij projectnotaris Van Gastel Notarissen te Vlaardingen

De onroerende-zaakbelasting bedraagt over het jaar 2022 circa: € 407,66 voor het zakelijk recht.

Elektra: 4 groepen

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

De overeengekomen koopsom wordt vermeerderd met kosten koper (k.k.). Dit houdt in dat bij het notarieel transport, kosten aan de koper worden doorberekend ter grootte van circa 6% van de koopsom (afhankelijk van de wijze van financiering). Onder deze kosten vallen o.a. de verschuldigde overdrachtsbelasting en de notariskosten.

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend.

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze, conform artikel 5.1 van de model overeenkomst van de NVM, een bankgarantie c.q. waarborgsom stellen/storten ter grootte van 10% van de koopsom uiterlijk 5 weken na wilsovereenstemming. Wilsovereenstemming geschiedt op het moment van mondelinge overeenstemming over alle voorwaarden.

Bijgevoegde tekeningen dienen uitsluitend ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

In de koop- en leveringsakte worden de volgende bepalingen opgenomen:

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper, onverminderd hetgeen in artikel 11.3 is bepaald, zonder voorafgaande ingebrekestelling, een rente van 6% over de koopsom op jaarbasis verschuldigd, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische levering. Vooromschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak hiervan in de risicosfeer van verkoper ligt.

De notariskeuze is, voor wat betreft de akte van levering, een wezenlijk onderdeel van deze overeenkomst en derhalve aan verkoper voorbehouden.

1. De door verkoper en/of verkopende makelaar direct en/of indirect verstrekte informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Het is echter niet uit te sluiten dat de verstrekte informatie onjuist is en/of fouten bevat en/of onvolledig is.
2. Koper verplicht zich zelfstandig de verstrekte informatie te (laten) controleren en zich zelfstandig een beeld te vormen van de feiten en omstandigheden die bij de aankoopbeslissing van belang zijn. Koper verplicht zich, voor zover koper daartoe onvoldoende deskundig is, zich door eigen deskundigen ter zake te laten adviseren.
3. De vermelding van de (woon)oppervlakte is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De juistheid wordt door verkoper of verkopend makelaar echter niet gegarandeerd. Het bepaalde in lid 2 is hierop onverminderd van toepassing. De in promotie vermelde (woon) oppervlakte van de woning is een circa maat en een vrijblijvende indicatie. Koper verplicht zich zelfstandig de oppervlakte vast te (laten) stellen. De opgegeven maatvoering is vastgesteld door TOFST.
4. Verkoper bedingt voor zich en ten behoeve van verkopend makelaar dat iedere aansprakelijkheid ter zake is uitgesloten.
5. Tevens bedingt verkoper ten behoeve van verkopend makelaar dat iedere aansprakelijkheid van verkopend makelaar ten aanzien van deze koopovereenkomst ten opzichte van koper en/of derden is

uitgesloten.

Verkoper en koper geven hierbij de passerende notaris toestemming om een ontwerp van de akte van levering te doen toekomen aan de makelaar van verkoper en voor zover nodig de makelaar van koper. In geval van een financiering geeft koper bij deze voorts toestemming aan die notaris om een kopie van de eventuele hypotheekakte en/of zijn nota van afrekening te doen toekomen aan de tussenpersoon met betrekking tot die financiering. Verkoper geeft hierbij tevens toestemming aan de notaris om zijn nota van afrekening te doen toekomen aan de verkopend makelaar.

Koper wil de onroerende zaak gebruiken als: woonhuis ten behoeve van woondoeleinden. Verkoper staat er niet voor in dat de onroerende zaak de eigenschappen heeft die nodig zijn voor het door koper beoogde gebruik als woonhuis ten behoeve van woondoeleinden.

Koper is op de hoogte van het feit dat verkoper de onroerende zaak nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen van respectievelijk gebreken aan de onroerende zaak, anders dan over de hem bekende eigenschappen respectievelijk gebreken waarvan blijkt uit de aan de koopovereenkomst gehechte rapporten. In verband hiermee zijn partijen overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopprijs hiermee rekening is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken ten aanzien van die eigenschappen respectievelijk gebreken van derden, (waaronder begrepen die van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel).

Verkoper heeft koper voldoende in de gelegenheid gesteld de onroerende zaak uitgebreid te inspecteren. Koper heeft het recht om ook nog direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de onroerende zaak van binnen en van buiten te inspecteren.

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 90 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst is voor rekening en risico van koper.

Het in deze koopovereenkomst verkochte object bevindt zich deels in slechte staat en dient gerenoveerd te worden. Verkoper heeft een bouwtechnische keuring laten uitvoeren. Hiervan is een rapport uitgebracht. Het is een rapport dat de bouwkundige staat slechts in grove lijnen weergeeft. Het betreft een eenvoudige visuele keuring, waarna de keurder een verslag heeft uitgebracht in de vorm van een rapport. Verkoper heeft koper een kopie van dit rapport overhandigd. Onvolledigheden en of fouten zijn mogelijk en waarschijnlijk. Het verstrekte rapport dient dan ook alleen als eerste verkenning. Koper wordt geadviseerd en in gelegenheid gesteld zelfstandig onderzoek te (laten) doen naar de bouwkundige staat van het verkochte. Koper vrijwaart verkoper, de verkopend makelaar en het keuringsbureau inzake iedere fout of onvolledigheid in dit rapport en verplicht zich zelfstandig een beeld te vormen van het verkochte, zulks in de wetenschap dat het een object betreft dat grondig gerenoveerd dient te worden.

Verkoper stelt koper in de gelegenheid om een eigen bouwkundige inspectie uit te voeren. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper. De koop wordt dan (onder meer) aangegaan onder de in artikel 16 lid 1 onder * vermelde ontbindende voorwaarden.

*koper heeft afgezien van het verrichten van nader onderzoek

*koper heeft de navolgende onderzoeken laten verrichten.....

Voor zover aan verkoper bekend zijn in de onroerende zaak geen ondergrondse tanks, zoals onder meer olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig, anders dan als hierna sub 6.5.3. vermeld. De eventuele aanwezigheid daarvan en de kosten voor verwijdering en/of sanering zijn derhalve voor rekening en risico van koper.

Voor zover aan verkoper overigens bekend, zijn er geen feiten of omstandigheden waaruit zou blijken of het vermoeden zou kunnen voortvloeien dat in de onroerende zaak naar de daarvoor geldende maatstaven ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst enigerlei vorm van onaanvaardbare verontreiniging aanwezig was, dan wel materialen in de onroerende zaak waren verwerkt die een gevaar opleveren voor de volksgezondheid, anders dan de hierna sub 6.5.3. vermeld. De (gevolgen

van) aanwezigheid van verontreiniging of materialen die een gevaar opleveren voor de volksgezondheid en de (eventuele) sanering daarvan komen geheel voor rekening en risico van koper.

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. De (gevolgen van) aanwezigheid van asbest of asbesthoudende stoffen en de sanering daarvan komt geheel voor rekening en risico van koper. Het is koper bekend dat ten tijde van de (ver)bouw van de onroerende zaak het normale praktijk was dat materialen werden gebruikt die thans uit het oogpunt van milieuaspecten niet meer mogen worden toegepast, waaronder asbesthoudende materialen, loden leidingen en dergelijke. Voor zover deze materialen aanwezig zijn wordt deze aanwezigheid door koper aanvaard.

Verkoper beschikt ten aanzien van het verkochte over een energieprestatiecertificaat waarvan een kopie aan koper is/wordt overhandigd.

Koper geeft de notaris opdracht tot het opnemen van de letterlijke tekst van alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen in de (concept)akte van levering. Koper accepteert uitdrukkelijk alle in de akte van levering opgenomen bepalingen. Verkoper heeft het recht de overeenkomst te ontbinden indien koper weigert de aan hem onbekende lasten en beperkingen uitdrukkelijk te accepteren.

Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voorzover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan. Voor zover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in en de betreffende feiten en omstandigheden komen volledig voor rekening en risico van koper. Het is derhalve aan koper zelf desgewenst onderzoek te verrichten.

1. Verkoper en koper zijn overeengekomen dat het Verkochte wordt verkocht en geleverd "as is" waaronder Verkoper en Koper verstaan dat (i) de artikelen 7:15, 7:17, 7:20, 7:23 en 6:228 van het Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk zijn uitgesloten, en (ii) dat door Verkoper geen impliciete of expliciete garanties worden verleend met betrekking tot het Verkochte behoudens voor zover deze expliciet en schriftelijk zijn opgenomen in deze koopovereenkomst.

2. Koper verklaart uitdrukkelijk het Verkochte bij levering te aanvaarden in de feitelijke, technische, milieukundige en/of juridische staat waarin het zich alsdan bevindt. Koper aanvaardt daarbij alle gebreken van het Verkochte, alsmede de feitelijke staat van onder andere (doch niet alleen) de fundering, constructie, (gebruikte) materialen, (aanwezigheid van) asbest, olietanks en bodemverontreiniging en de technische installaties. Koper verklaart voorts uitdrukkelijk kennis te hebben genomen van en uitdrukkelijk te aanvaarden: alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere, publiekrechtelijke en privaatrechtelijke lasten en beperkingen, zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen mede blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van eigendomsoverdracht en/of enig openbaar register. Koper verklaart tevens kennis te hebben genomen van het vigerende bestemmingsplan.

1. Onverminderd hetgeen overigens blijktens de koop tussen Verkoper en Koper is overeengekomen, zal Verkoper niet aansprakelijk zijn voor een tekortkoming in de nakoming van de koop die:

- a. zijn oorzaak vindt in een (rechts)handeling, nalaten, transactie, overeenkomst of regeling die door, namens of op verzoek van Koper of één van zijn adviseurs heeft plaatsgehad vóór of na het ondertekenen van de Leveringsakte of waarvoor Koper of één van zijn adviseurs schriftelijke toestemming, goedkeuring of machtiging heeft verleend;
- b. direct of indirect zijn oorzaak vindt in een feit, informatie of omstandigheid welke ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers of in andere openbare registers is ingeschreven, dan wel na het inwinnen van inlichtingen van een openbare instantie had kunnen worden vernomen of uit die informatie had kunnen worden afgeleid;
- c. informatie betreft die blijkt uit - of had kunnen worden afgeleid uit - de verkoopinformatie en/of bedoelde overeenkomst op hoofdlijnen;
- d. op andere wijze door Verkoper of een van zijn adviseurs aan Koper of één van zijn

- adviseurs kenbaar is gemaakt;
- e. van zodanige aard is dat Koper op basis van de beschikbaar gestelde informatie of op basis van openbaar beschikbare informatie of op grond van de feitelijke situatie ter plaatse, ervan op de hoogte had kunnen zijn;
 - f. toe te rekenen valt aan eigen schuld van Koper of één van zijn medewerkers, adviseurs of overige afgevaardigden/vertegenwoordigers; of
 - g. een gevolg is van veranderde wet- en regelgeving en/of beleid(voornemens) van de overheid.
2. Aansprakelijkheid van Verkoper is voorts beperkt tot een totaal bedrag gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs en is uitgesloten ten aanzien van elke vordering waarvan partijen met elkaar hebben vastgesteld dat deze vordering een waarde van minder dan vijftienduizend euro (€ 15.000,00) bedraagt.
3. De aansprakelijkheid van de Verkoper met betrekking tot enige tekortkoming in de nakoming van de koop zal één (1) jaar na het ondertekenen van de Leveringsakte eindigen. De Koper erkent uitdrukkelijk - mede gelet op bedoeld "as is"-karakter van de koop - dat de Verkoper, na het verstrijken van de in de vorige zin genoemde periode, niet langer aansprakelijk gesteld kan worden.
4. Aan Koper of één van zijn adviseurs zijn géén omstandigheden bekend die direct of indirect tot een vordering op Verkoper leiden of zouden kunnen leiden.
5. De in dit artikel omschreven aansprakelijkheidsbeperking is niet van toepassing indien en voor zover door Verkoper onjuiste informatie aan Koper is verstrekt dan wel te kwader trouw informatie is achtergehouden.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door de verkopend makelaar en haar opdrachtgever geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Borgdorff Makelaars kent als specialist de regio en de woningmarkt als geen ander! Voldoet uw huidige woning niet aan uw wensen? Vraag dan naar onze aankoopbegeleiding en wij gaan voor u op zoek!

Uw droomwoning gevonden, maar uw eigen huis nog niet verkocht?

Wij komen graag bij u langs voor een verkoopadvies!



BORGORFF MAKELAARS

Uw persoonlijke makelaar:

Linda Overgaag K-RMT

Korte Hoogstraat 1

3131 BH VLAARDINGEN

Telefoon: 010-4453142 / 06-51942803

E-mail: l.overgaag@borgdorff.nl



Hypotheekshop Westland en Den Haag

Borgdorff Makelaars werkt nauw samen met De Hypotheekshop Westland. De erkende hypotheekadviseurs van De Hypotheekshop zijn uitstekend opgeleid en volgen nauwgezet alle ontwikkelingen op de hypotheekmarkt. Bij vrijwel alle geldverstrekkers kunnen zij de hypotheek voor u verzorgen. U bent verzekerd van een volledig en onafhankelijk advies, er zijn geen bindingen met geldverstrekkers. De adviseurs zoeken samen met u naar de beste hypotheek. Bovendien houdt u de verkoop en financiering in één hand, zodat zaken altijd naadloos op elkaar aansluiten. Voor een advies op maat staan de adviseurs van De Hypotheekshop graag voor u klaar. Heeft u interesse? Maak dan nu een afspraak voor een vrijblijvend advies (telefoonnummer 0174-225060).



Borgdorff Verzekeringen

Een koopwoning is niet alleen een spaarpot voor de toekomst, maar vooral een plaats waar u zich prettig en 'thuis' voelt. Omdat zich altijd onvoorziene gebeurtenissen kunnen voordoen, is het belangrijk goed verzekerd te zijn. Bij Borgdorff Verzekeringen bent u aan het juiste adres. Samen met u bekijken wij in een persoonlijk gesprek welke verzekeringen nodig en/of wenselijk zijn in uw situatie. Wij zijn behulpzaam bij het vaststellen van de juiste verzekerde bedragen.

Voor vragen of informatie kunt u contact opnemen met Borgdorff Verzekeringen (telefoonnummer 0174-286090) of kijk op de website www.borgdorffverzekeringen.nl.