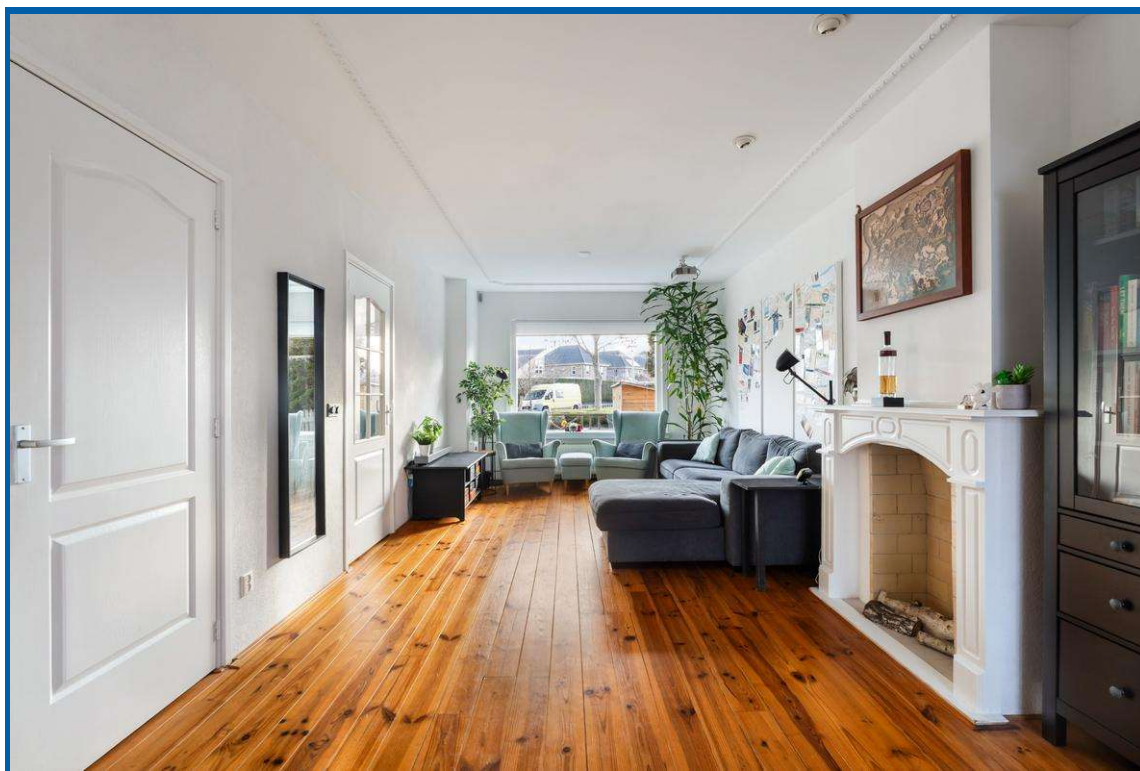




**T
E
K
O
O
P**

van Alkemadestraat 23
DE LIER

Vraagprijs € 400.000,- k.k.



Ben je op zoek naar een woning met verrassend veel ruimte én een fijne ligging in een gezellige dorpskern? Dan is deze charmante woning (ca. 86 m²) aan een autoluwe straat in De Lier echt iets voor jou. Met een zeer ruime woonkamer met open keuken, twee slaapkamers, maar liefst 10 zonnepanelen en een goed onderhouden achtertuin op het noordwesten én alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand, is dit een ideale plek voor starters, kleine gezinnen of doorstromers die sfeervol willen wonen met alles binnen handbereik.

Deze woning is gelegen op eigen grond, bijna volledig voorzien van dubbel glas en heeft een energielabel C. Binnen tref je een zeer ruime en lichte woonkamer met open keuken, een badkamer met toilet op de begane grond, twee slaapkamers op de verdieping én een vliering welke in gebruik is als kantoor met veel opbergruimte.

Op loopafstand vindt je de gezellige Hoofdstraat met winkels, supermarkten, horeca en ambachtelijke bakkers. Ook scholen, sportverenigingen en uitvalswegen richting onder andere Delft en Rotterdam zijn snel bereikbaar.

Kortom: een complete woning met volop mogelijkheden op een toplocatie in De Lier!

Indeling:

- Middels de gezellige, ruime en verzorgd aangelegde voortuin bereik je de entree van de woning. De voortuin is gelegen op het zuidoosten: hier geniet je bijna de gehele ochtend van de zon;
- Entree via de voortuin naar de hal met meterkast en trapopgang naar de 1e verdieping;
- De zeer ruime en lichte woonkamer is voorzien van een houten vloer en lichtkoepel. In de woonkamer bevindt zich de praktische trapkast en bergkast met opstelplaats voor de cv-ketel;
- De open keuken in hoekopstelling met eetbar (ca. 7 m²) is gelegen aan de achterzijde van de woning. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur te weten: 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, oven en vaatwasser;
- De badkamer (ca. 2,86 x 1,86 m) met douche, toilet en wastafelmeubel;
- Middels openslaande deuren bereik je de achtertuin (noordwesten). De achtertuin is voorzien van een achterom en een ruime stenen berging met opstelplaats voor de wasmachine en droger.

1e verdieping:

- Overloop met opgang naar de zolder;
- Ruime slaapkamer (ca. 3.00 x 4,62 m) met inbouwkast, gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een screen;
- De 2e slaapkamer (ca. 3,63 x 2,60 m) is gelegen aan de achterzijde van de woning;
- De voormalige badkamer is omgebouwd tot 2e toilet;
- De vliering (via een semi vaste trap) met een vloeroppervlakte van ca. 22 m² is voorzien van een dakraam en is momenteel in gebruik als kantoorruimte en bergzolder.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1931;
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 86 m²; inhoud 355 m³; vloeroppervlakte vloering ca. 22 m²;
- Perceeloppervlakte ca. 116 m²;
- De woning is grotendeels voorzien van dubbel glas;
- Warm water en verwarming middels cv-ketel, Intergas, installatiedatum 2021;
- 10 zonnepanelen;
- Energielabel C;
- Oplevering in overleg, voorkeur verkoper begin juni 2026.

Interesse in dit huis? U kunt een eigen NVM-aankoopmakelaar inschakelen. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en kunt u tijd, geld en zorgen besparen. Adressen van collega NVM- aankoopmakelaars vindt u op Funda. 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.

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1931

Maten object

Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	355 m ³
Perceel oppervlakte	116 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	86 m ²
Woonkamer	39 m ²
Overige inpandige ruimte	22 m ²
Externe bergruimte	8 m ²

Details

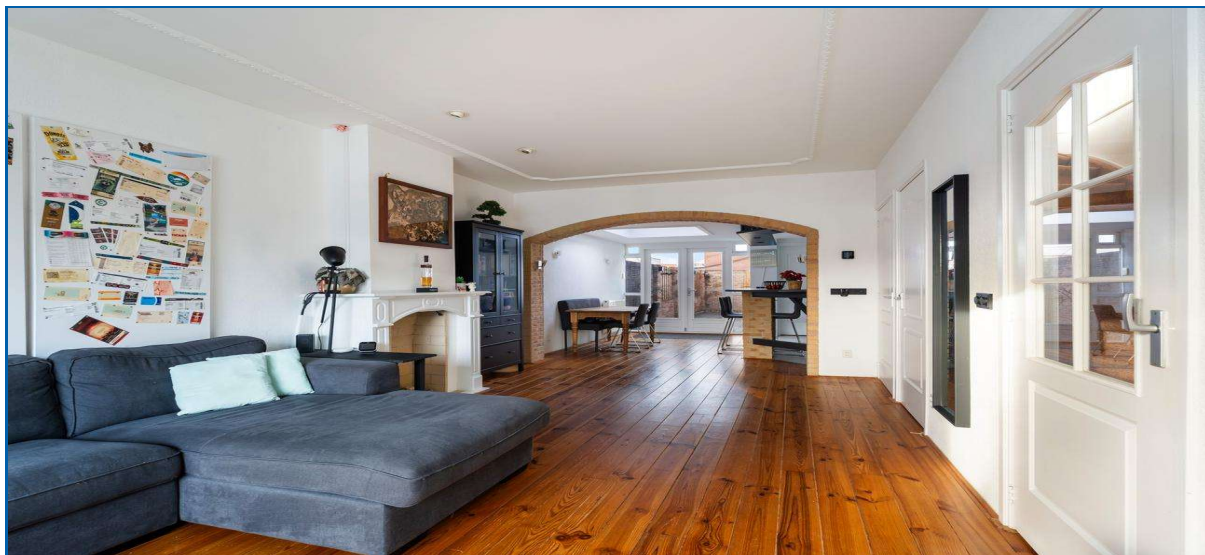
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Keurmerken	Energie Prestatie Advies
Schuur / berging	Aangebouwd steen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

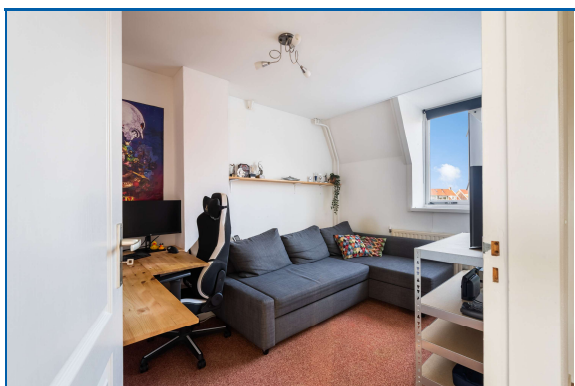
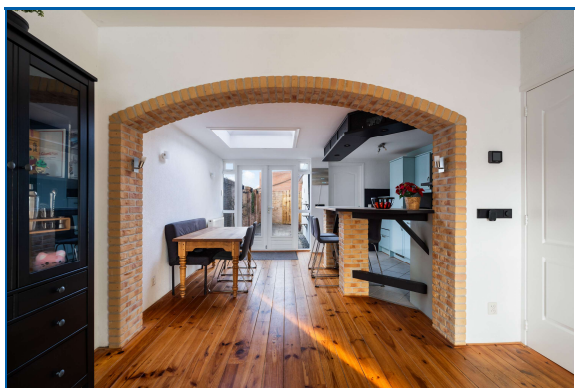
Energie

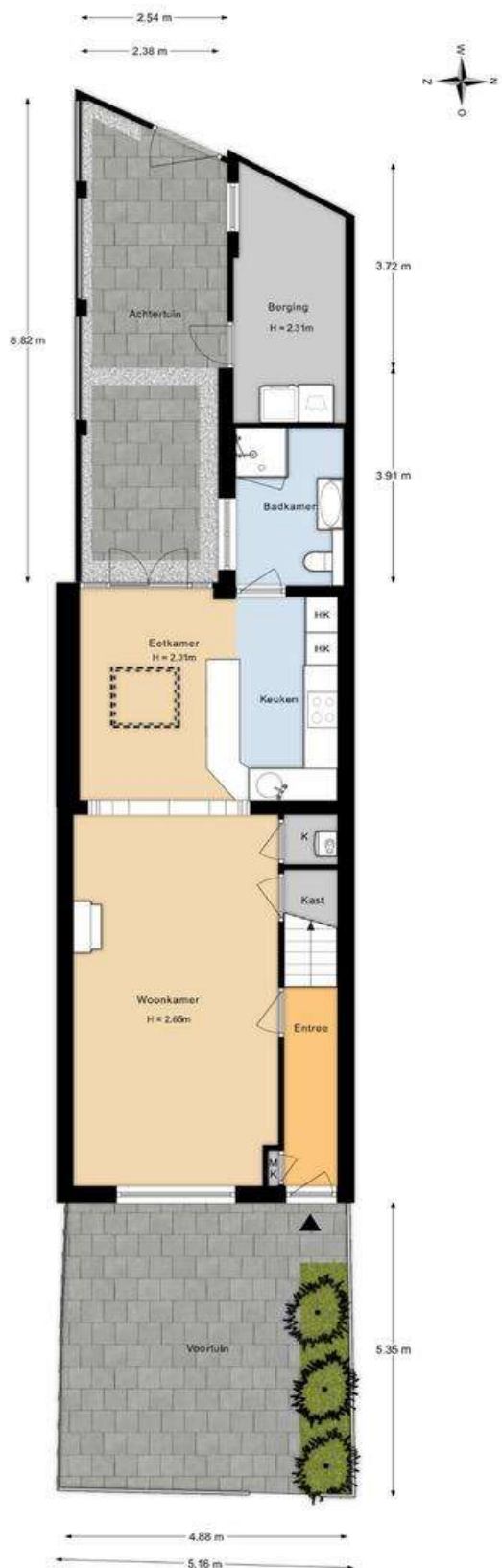
Energielabel	C
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
cv-ketel	Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)

Tuin gegevens

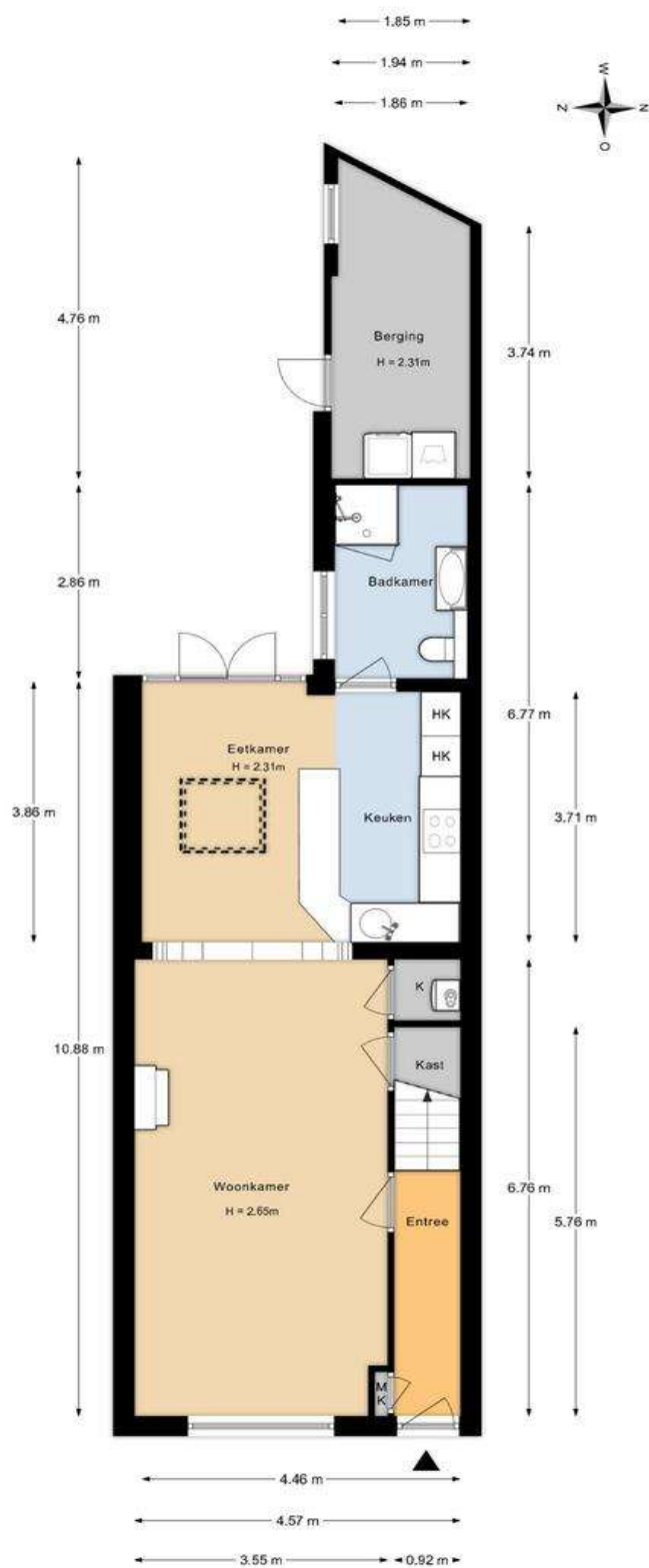
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	862
Tuin breedte (cm)	254
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noord, West
Kwaliteit	Normaal



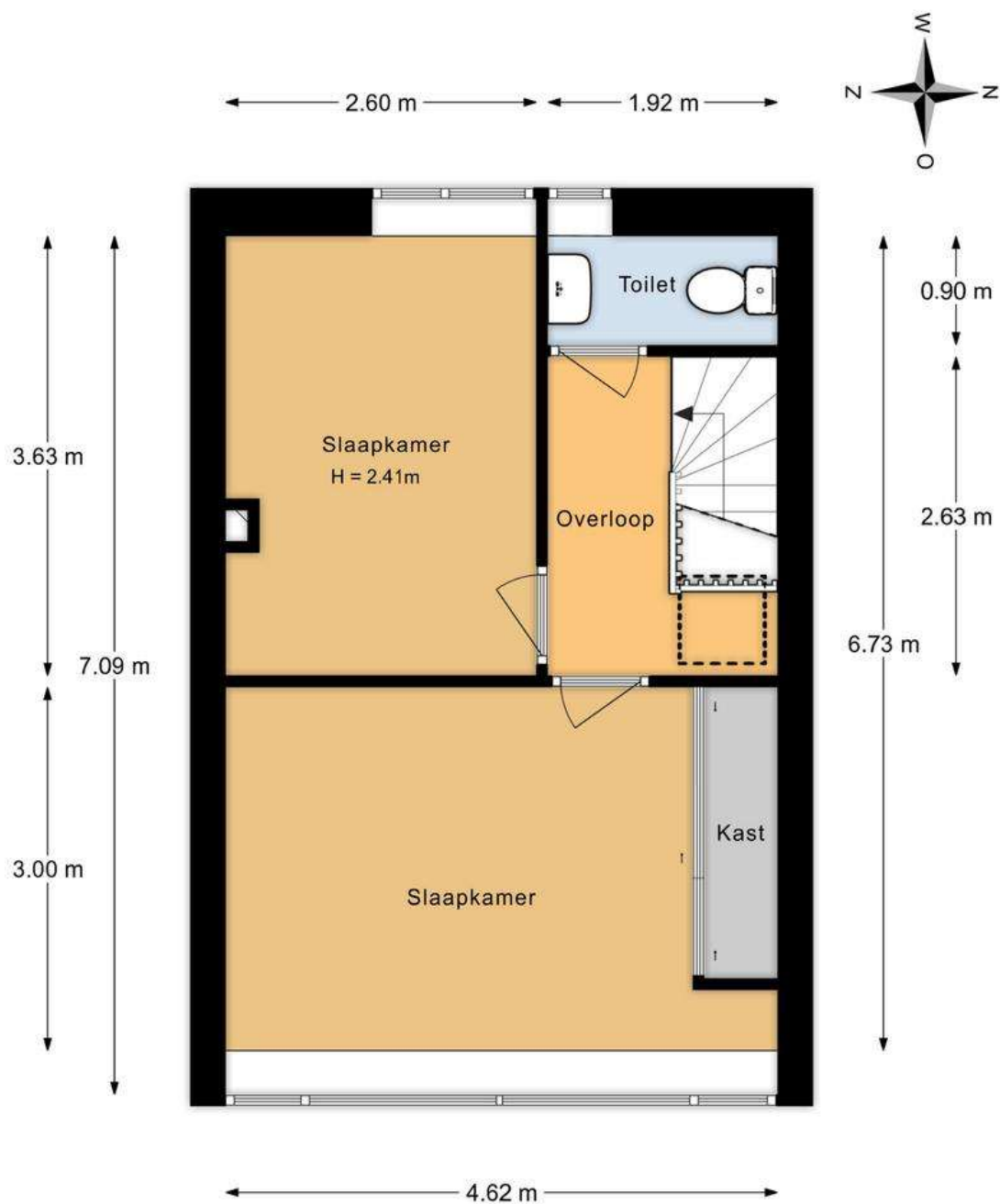




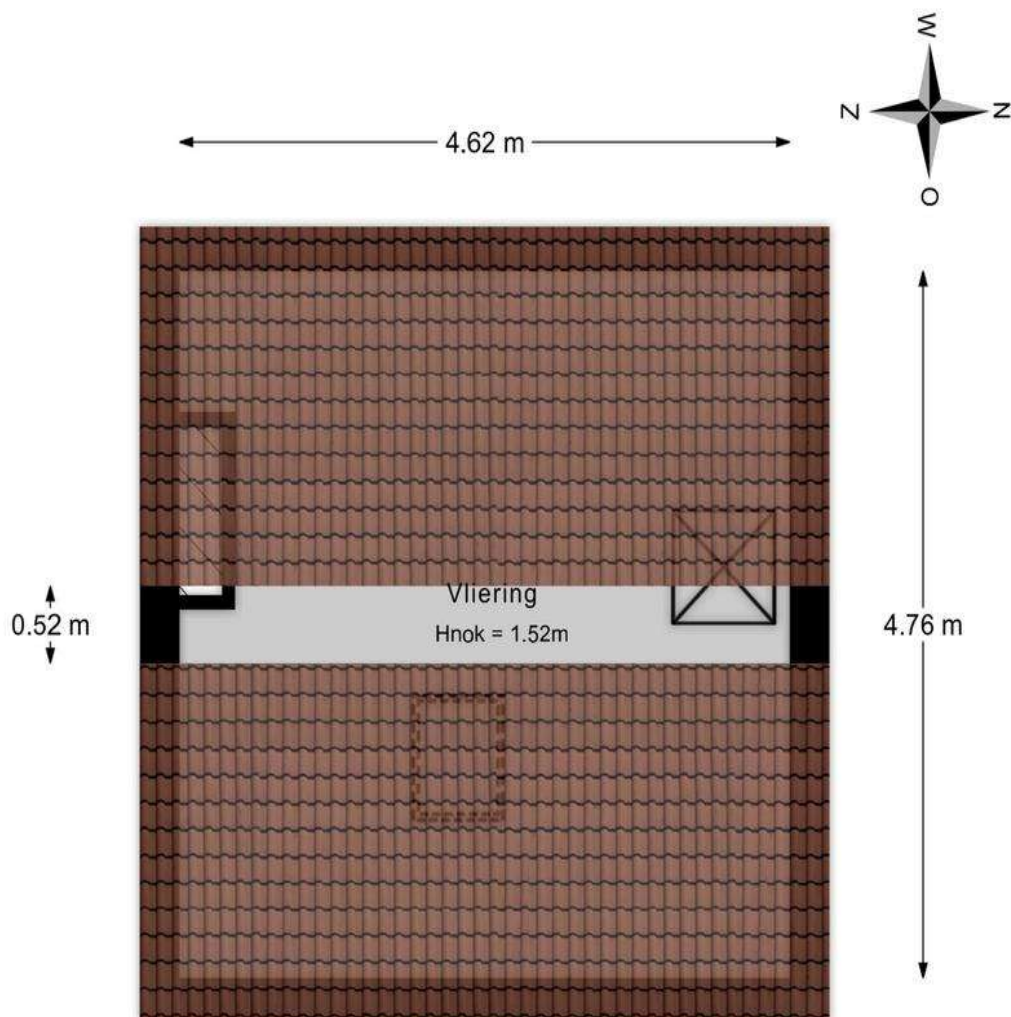
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Inbouwkast slaapkamer	☒	☐	☐	☐
- Bureau & legplanken kantoorkamer	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- Beamer	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☒	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐

-	Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
-	Koelkast	☐	☐	☐	☒
-	Vriezer	☐	☐	☐	☒
-	Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
-	Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
-	Quooker	☐	☐	☐	☒
-	Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-		☐	☐	☐	☒
-		☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:					
-		☐	☐	☐	☒
-		☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna					
Toilet met de volgende toebehoren:					
-	Toilet	☒	☐	☐	☐
-	Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
-	Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
-	Fontein	☒	☐	☐	☐
-		☐	☐	☐	☒
-		☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:					
-	Ligbad	☐	☐	☐	☒
-	Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
-	Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
-	Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
		Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	Wastafel	☒	☐	☐	☐
-	Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
-	Planchet	☐	☐	☐	☒
-	Toiletkast	☒	☐	☐	☐
-	Toilet	☒	☐	☐	☐
-	Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
-	Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-		☐	☐	☐	☒
-		☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren					
		☐	☐	☐	☒
		☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing					
	Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
	Brievenbus	☐	☐	☐	☒
	(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
	Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
	(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
	Rookmelders	☐	☒	☐	☐
	Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
	CV met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:					
-	Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
-	Boiler	☐	☐	☐	☒
-	Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
-	Geiser	☐	☐	☐	☒
-		☐	☐	☐	☒
-		☐	☐	☐	☒

Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren (aantal:)	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
losse plantenbakken	☐	☒	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Overig				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Bijzonderheden:

Verwachte oplevering: in overleg, voorkeur verkoper begin juni 2026.

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.

Koper is vrij om een notaris te kiezen in de nabije omgeving van de woning. Hierbij wordt nadrukkelijk overeengekomen om de eigendomsoverdracht niet bij notariskantoor Raak plaats te laten vinden.

Bijgevoegde tekening(en) dient/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 14.3 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.

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 Woningperspectief.

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.

1) Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning is gebouwd rond 1931. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de algehele bouwkundige staat inclusief (evt. loden) leidingen en installaties. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopovereenkomst omschreven gebruik. Verkoper draagt zorg voor het juist beheren van de woning in de periode van het sluiten van de koopovereenkomst tot de feitelijke transportdatum. Desgewenst heeft koper het recht om op de datum van notarieel transport de woning te inspecteren. Bij juridische levering gaat het risico van aanwezigheid van gebreken over op koper.

2) Iedere aansprakelijkheid van verkoper met betrekking tot zichtbare en/of onzichtbare gebreken is uitgesloten.

3) Verkoper heeft koper erop gewezen dat koper desgewenst in de gelegenheid wordt gesteld voor het aangaan van deze overeenkomst een bouwtechnische keuring inclusief asbestinventarisatie en een bodemonderzoek te laten uitvoeren.

Uitleg van bovenstaand artikel:

De bovenstaande bepaling betekent dat verkoper niet is aan te spreken op gebreken. Het is daarom belangrijk dat de koper zelf onderzoek verricht. Dit onderzoek kunt u onder meer laten verrichten door middel van een deskundige. Het is normaal dat een woning van een bepaalde leeftijd door het gebruik en tijdsverloop slijtage (= gebreken) vertoont.

Een bouwkundige keuring kunt u aanvragen bij een bouwkundig bureau naar uw keuze.

Het is verstandig in de onderhandelingen betreffende de aankoop van de woning een voorbehoud dienaangaande op te nemen.

Partijen verklaren er mee bekend te zijn, dat mogelijk asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Iedere aansprakelijkheid van verkoper ter zake is uitgesloten.

Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper voor verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de gehele onroerende zaak wordt uitgesloten. Eventuele aanwezige bodemverontreiniging wordt geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopovereenkomst omschreven gebruik. Koper vrijwaart verkoper voor aanspraken van derden ten aanzien van de toestand van de bodem.

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.

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!



BORGdorFF MAKELAARS

Uw persoonlijke makelaar:

Miranda Mirck

Plein 13

2291 CA Wateringen

Telefoon: 0174-225054 / 06-20666871

E-mail: m.mirck@borgdorff.nl



Hypotheekshop Westland

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.