

**TE KOOP**

# **Irisstraat 28**

Scheemda



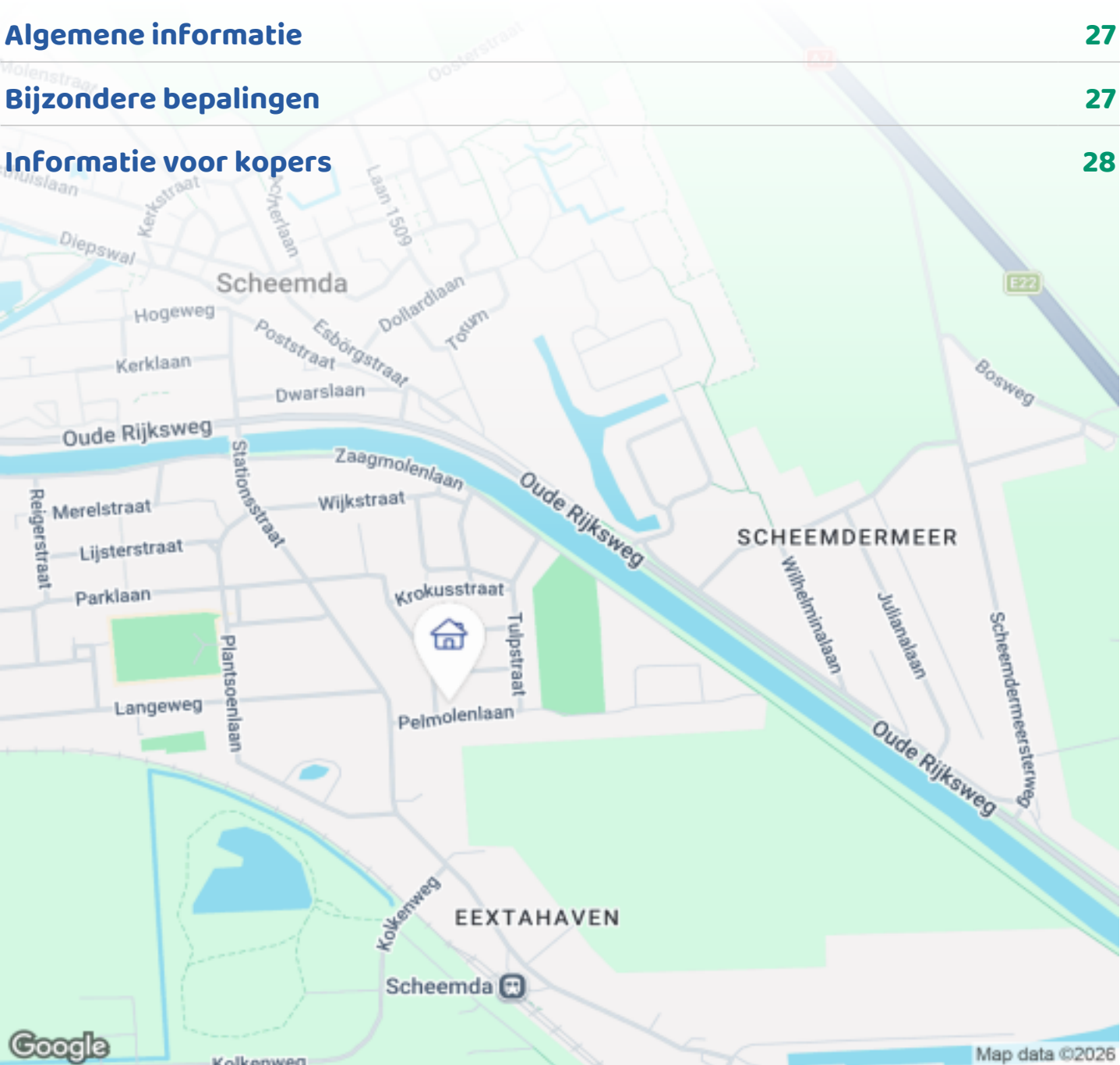
**Vraagprijs**

**€ 399.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 5  |
| Plattegrond                | 18 |
| Kenmerken                  | 21 |
| Zakenlijst                 | 24 |
| Huis op de kaart           | 26 |
| Algemene informatie        | 27 |
| Bijzondere bepalingen      | 27 |
| Informatie voor kopers     | 28 |



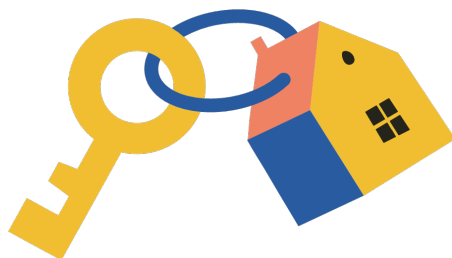
Woningbrochure: Irisstraat 28, Scheemda

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Op een rustige hoeklocatie, in de directe nabijheid van openbaar vervoer en op steenworp afstand van alle benodigde voorzieningen, bevindt zich deze keurig onderhouden vrijstaande woning met vrijstaande stenen garage. De woning is bijzonder geschikt voor wie toekomstgericht wil wonen: dankzij de aanwezigheid van een slaap- en badkamer op de begane grond is deze woning levensloopbestendig en uitermate comfortabel ingericht.

In de afgelopen jaren is de woning op zorgvuldige wijze gemoderniseerd. Zo is het volledige huis voorzien van onderhoudsarme kunststof kozijnen met triple glas, is zowel de keuken als de badkamer vernieuwd, en is de gehele begane grond uitgerust met vloerverwarming in combinatie met een moderne PVC-vloer. Ook buiten is er aandacht besteed aan comfort en onderhoudsgemak: de fraai ingerichte tuin is volledig onderhoudsvriendelijk aangelegd, zodat u in alle rust kunt genieten van uw buitenruimte.





# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Bij binnenkomst valt direct de ruime en lichte hal op, die recent nog is geschilderd en toegang biedt tot de woonkamer, modern toilet en de trap naar de bovenverdieping. De doorzonwoonkamer is licht en sfeervol, voorzien van een schuifpui naar de achtertuin, en uitgerust met een elektrisch zonnescherf waarvan de doeken recent zijn vervangen. De keuken is afgesloten en biedt alle denkbare inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, combimagnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een royale slaap- of werkkamer met een moderne badkamer ensuite. Deze badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche met dubbele douchepaneel, een wastafelmeubel met bijpassende handdoekenkast en extra opbergruimte. Ook is er op de begane grond een aparte wasruimte aanwezig met plek voor zowel wasmachine als droger. Via de achterom komt u in een tweede hal met praktische inbouwkast, ideaal voor extra bergruimte.

Op de eerste verdieping vindt u een ruime overloop, een tweede toilet met fontein en drie ruime slaapkamers. De slaapkamers en de overloop zijn recentelijk voorzien van een nieuwe laminaatvloer. Twee slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel en extra bergruimte onder het schuine dak, wat zorgt voor zowel lichtinval als praktische opbergmogelijkheden. De andere slaapkamer is royaal en heeft ook extra opbergmogelijkheden. Tevens is er een zolder voor extra opbergruimte.

De woning wordt verwarmd via een Remeha CV-ketel uit 2017 (eigendom) en is volledig geïsoleerd. Hoewel het huidige energielabel nog D is, is een nieuw label inmiddels aangevraagd en wordt dit spoedig overlegd. Dankzij de hoogwaardige afwerking, de doordachte indeling en het comfortabele woonprogramma op de begane grond is deze woning klaar voor de toekomst en direct te betrekken.

Zoek je een instapklare, vrijstaande woning met veel comfort, rust en voorzieningen binnen handbereik?

Dan is een bezichtiging van deze woning zeker de moeite waard.











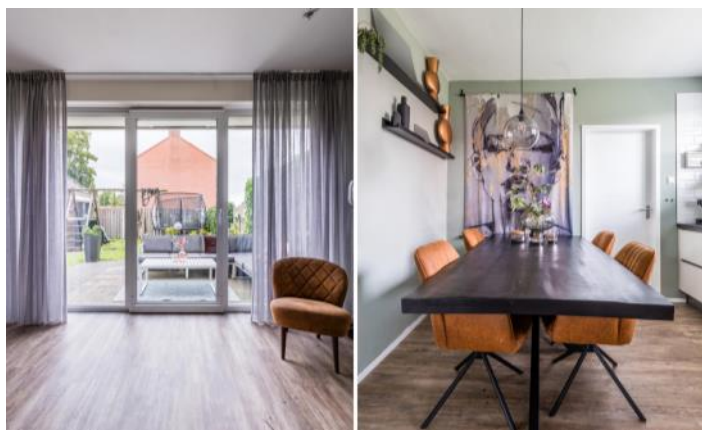




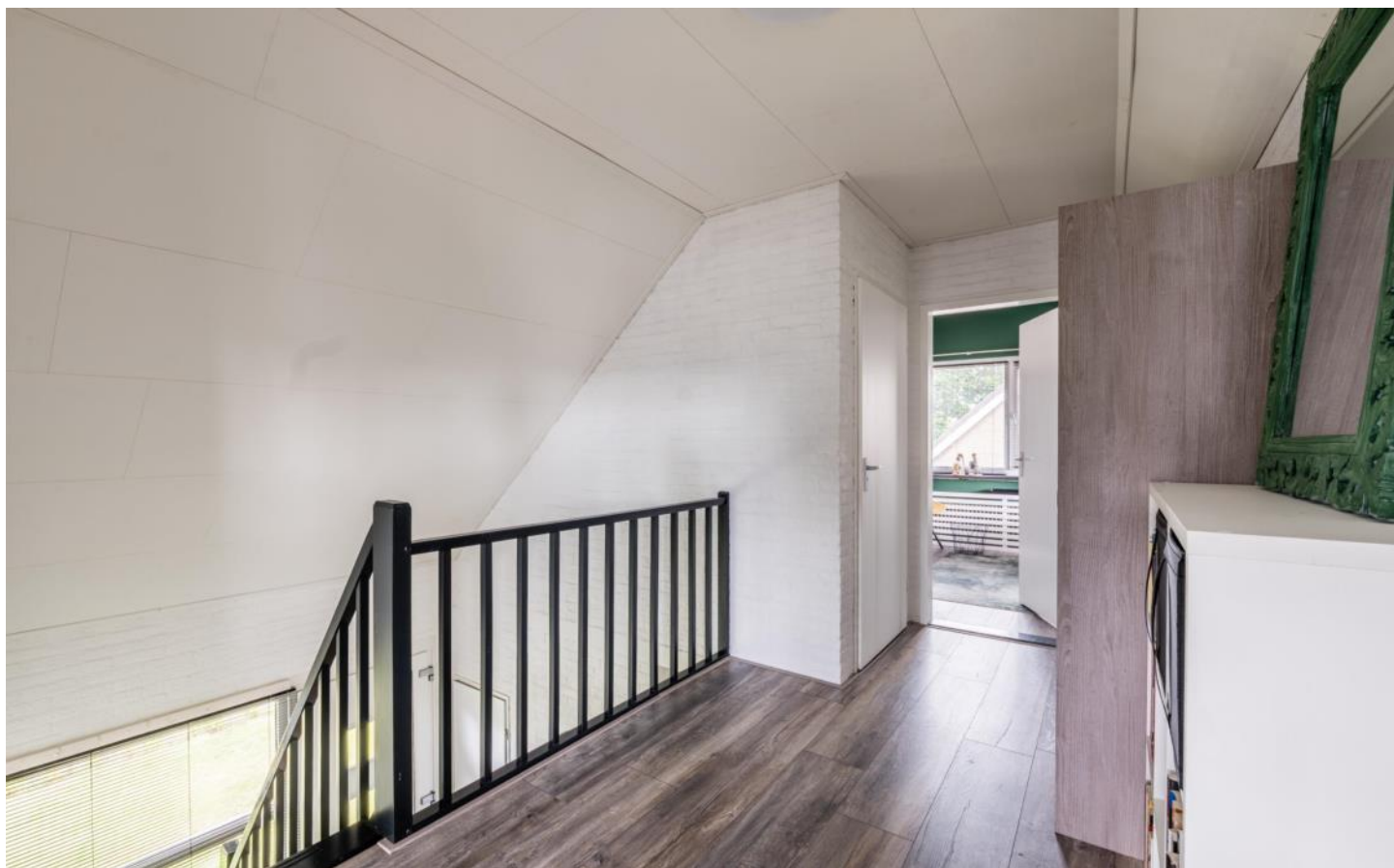


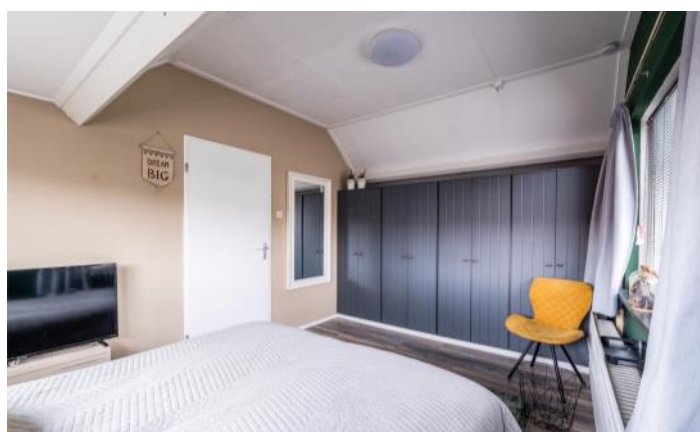
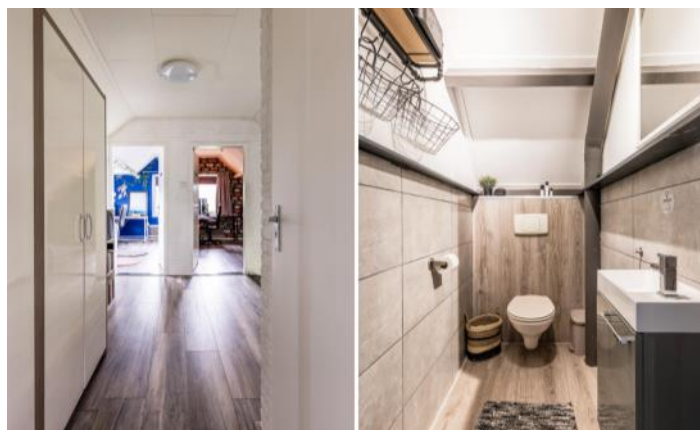




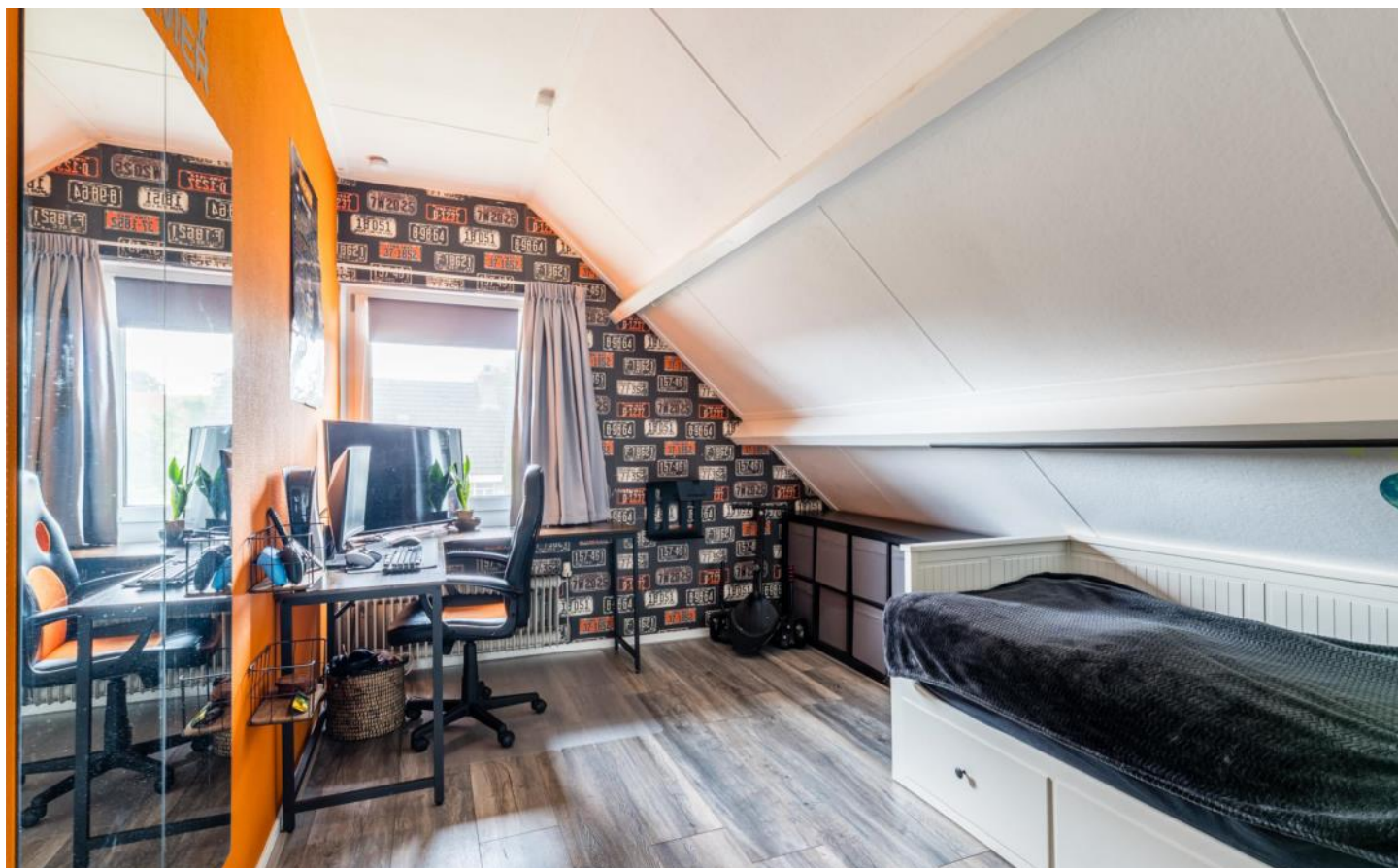






























# PLATTEGROND



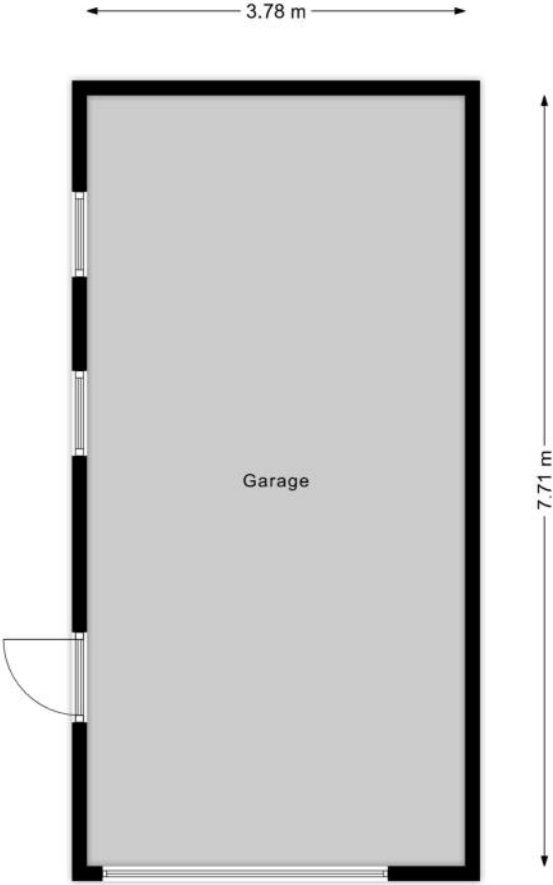


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

|                |                                     |
|----------------|-------------------------------------|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, Vrijstaande woning |
| Bouwworm       | Bestaande bouw                      |
| Bouwjaar       | 1974                                |
| Soort dak      | Zadeldak                            |
| Materiaal dak  | Pannen                              |

## Oppervlakten en inhoud

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 521 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 494 m <sup>3</sup> |

### Gebruiksoppervlakten \*

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte) | 127 m <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte        | 29 m <sup>2</sup>  |

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



# KENMERKEN

## Indeling

|                       |                                           |
|-----------------------|-------------------------------------------|
| Aantal kamers         | 5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)          |
| Aantal badkamers      | 1 badkamer en 2 aparte toiletten          |
| Badkamervoorzieningen | Wastafel, inloopdouche                    |
| Aantal woonlagen      | 2 woonlagen                               |
| Voorzieningen         | Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam |

## Energie

|                    |                                                           |
|--------------------|-----------------------------------------------------------|
| Energielabel       | C                                                         |
| Isolatie           | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Driedubbel glas |
| Verwarming         | Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk                    |
| Warm water         | Cv-ketel                                                  |
| Merk/type cv-ketel | Remeha                                                    |
| Bouwjaar cv-ketel  | 2017                                                      |
| Eigendom cv-ketel  | Eigendom                                                  |

## Buitenruimte/omgeving

|                    |                              |
|--------------------|------------------------------|
| Ligging            | Aan rustige weg, In woonwijk |
| Tuin               | Tuin rondom                  |
| Totale oppervlakte | 400 m <sup>2</sup>           |

# KENMERKEN

## Garage

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Soort         | Vrijstaand steen |
| Voorzieningen | Elektra          |

## Parkeergelegenheid

|                          |                                     |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Openbaar parkeren, Op eigen terrein |
|--------------------------|-------------------------------------|

## Kadastrale gegevens

### Scheemda F 2714

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Oppervlakte       | 521 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom     |

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.



# ZAKENLIJST

|                                  | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|----------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten             |                  | ●           |                 |
| Rookmelder                       | ●                |             |                 |
| Zonwering buiten voor            | ●                |             |                 |
| Zonwering buiten achter          | ●                |             |                 |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.) | ●                |             |                 |
| Gordijnrails                     | ●                |             |                 |
| Gordijnen woonkamer              | ●                |             |                 |
| Gordijnen overig                 | ●                |             |                 |
| Vitrages woonkamer               | ●                |             |                 |
| Vitrages overig                  | ●                |             |                 |
| Horren                           |                  |             | ●               |
| Laminaat                         | ●                |             |                 |
| Boiler                           | ●                |             |                 |
| Kachels                          | ●                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                | ●                |             |                 |
| Kookplaat                        | ●                |             |                 |
| Koelkast                         | ●                |             |                 |
| Oven                             | ●                |             |                 |
| (combi)Magnetron                 | ●                |             |                 |
| Afzuigkap                        | ●                |             |                 |
| Vrieskast                        | ●                |             |                 |
| Vaatwasser                       | ●                |             |                 |
| Overige inbouwapparatuur         | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting                |                  | ●           |                 |
| Losse kasten                     |                  |             | ●               |
| Boeken-, legplanken              |                  | ●           |                 |

# ZAKENLIJST

|                                                 | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Wastafelaccessoires                             | ●                |             |                 |
| Toiletaccessoires                               |                  | ●           |                 |
| Badkameraccessoires                             |                  | ●           |                 |
| Plavuizen                                       | ●                |             |                 |
| Radiatorafwerking                               | ●                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)                    | ●                |             |                 |
| Koel-vriescombinatie                            | ●                |             |                 |
| Koffiezetapparaat                               |                  | ●           |                 |
| Wastafelmeubel                                  | ●                |             |                 |
| Brievenbus                                      | ●                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ●                |             |                 |
| CV met toebehoren                               | ●                |             |                 |
| Mechanische ventilatie                          | ●                |             |                 |

## Overige zaken

Picknickbank ter overname

Trampoline ter overname

Waterontharder ter overname

Overige speeltoestellen blijven achter



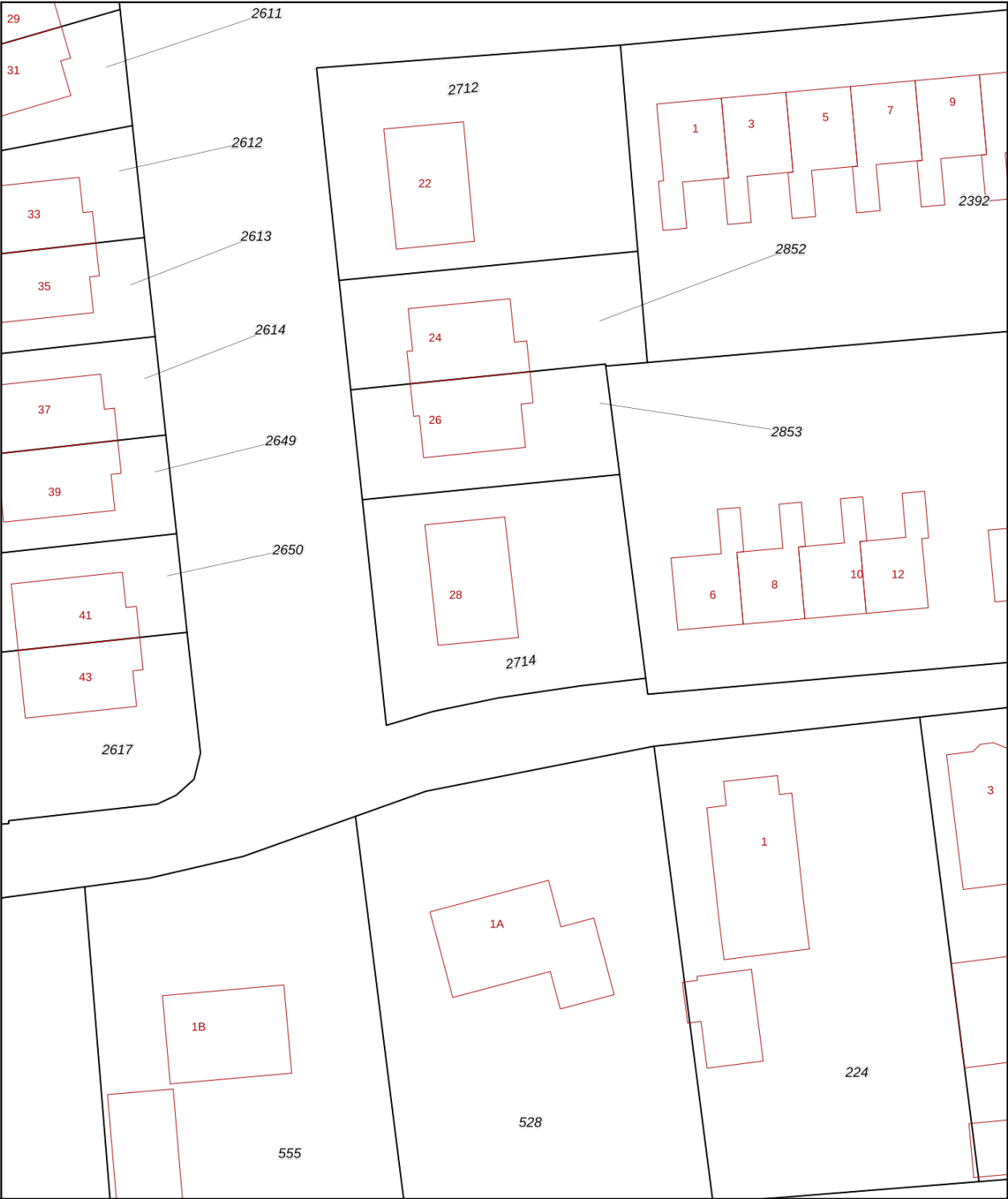
*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*



# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juli 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Scheemda

F

2714

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.

kadaster

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- [makelaarsland.nl](https://makelaarsland.nl)

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar [makelaarsland.nl](https://makelaarsland.nl) en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt 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 voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)



# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.