



# Irisstraat 55 Vlaardingen

Vraagprijs € 450.000 k.k.



### **Makelaars met gevoel**

Wij staan u graag bij in deze overgang naar een nieuwe fase in uw leven. Of het nu gaat om de verkoop van uw woning, de aankoop van uw nieuwe woning of beiden, wij regelen een heleboel praktische zaken voor u. Dat doen we met gevoel voor wonen, maar nog meer met gevoel voor u. Want hoe zakelijk de verkoop of aankoop van een woning ook is, makelen is echt een mensenvak.

- Luisteren (het allerbelangrijkste!)
- Begrijpen (we hebben een groot inlevingsvermogen en ruime ervaring)
- Transparantie (we laten zien wat we doen en u weet waar u aan toe bent)
- Betrokkenheid (ons hele team leeft met u mee en helpt u waar het maar kan)
- Betrouwbaarheid (vanzelfsprekend is uw persoonlijke informatie bij ons in veilige handen)
- Openheid (geen kunstjes of trucjes, maar eerlijke info)
- Vriendelijkheid (en geduld, beide onze specialiteiten)

# Omschrijving

Op een leuke locatie aan de rand van de kindvriendelijke woonwijk Vlaardingen Ambacht ligt deze karakteristieke jaren '30-eengezinswoning. De woning, die onderaan een dijk ligt, is uitgebouwd met een serre, beschikt over drie slaapkamers en heeft een enorme achtertuin. Het perceel bestaat uit maar liefst bijna 200 m<sup>2</sup> eigen grond.

Vlaardingen Ambacht is een geliefde woonwijk met veel jonge gezinnen en een ideale ligging nabij het wijkwinkelcentrum 'Van Hogendorpkwartier', diverse scholen en sportverenigingen. Op korte afstand bevinden zich goede openbaarvervoersverbindingen, zoals bus- en metrostation Vlaardingen Oost. Ook de opritten naar de snelwegen A4 en A20 liggen dichtbij de woning.

Indeling:

Begane grond:

Via de circa 5 meter diepe en groene voortuin wordt de woning bereikt. Tochtportaal, aansluitend een hal met trap naar de eerste verdieping. Het toilet met sfeervol glas-in-loodraampje is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een hangend closet en fonteintje. Ruime woonkamer met serre-uitbouw en open keuken, waardoor de totale ruimte circa 42 m<sup>2</sup> groot is. Door de serre-uitbouw is de ruimte bijzonder licht. De woonkamer heeft aan de voorzijde een erker met markies, een vaste (trap)kast en openslaande deuren naar de diepe achtertuin. De moderne keuken uit 2021 is uitgevoerd in hoekopstelling en voorzien van diverse onderkasten en laden, een bar, een 6-pits gasfornuis, afzuigkap en vaatwasser. De keuken is gedeeltelijk betegeld. Aansluitend aan de keuken ligt de bijkeuken van ruim 6 m<sup>2</sup>, die tevens ideaal is als extra bergruimte. In de bijkeuken bevindt zich de wasmachineaansluiting en een deur geeft rechtstreeks toegang tot de tuin. Met uitzondering van de bijkeuken is de gehele verdieping voorzien van een laminaatvloer.

1e verdieping:

Overloop met grote vaste kast en trap naar de tweede verdieping. Aan de achterzijde bevindt zich een grote slaapkamer van ruim 15 m<sup>2</sup> met twee vaste kasten. Deze kamer is ontstaan door het samenvoegen van twee slaapkamers; indien gewenst is dit eenvoudig weer terug te brengen naar de oorspronkelijke indeling. Aan de voorzijde ligt een slaapkamer van circa 8,5 m<sup>2</sup>, voorzien van een vaste kast. De badkamer, eveneens aan de voorzijde gelegen, is volledig betegeld en voorzien van een ligbad met veiligheidsglazen douchescherm, een tweede hangend toilet, wastafel met spiegelkast, designradiator, inbouwspots, elektrische ventilatie en een openslaand raam.

2e verdieping:

Hier bevindt zich de derde slaapkamer met dakkapel over de nok van ca. 11 m<sup>2</sup>. De effectieve ruimte (vloeroppervlakte) is nog groter dankzij de vele bergruimte in de schuine gedeelten. De cv-combiketel is weggewerkt achter één van deze bergruimten. Omdat de slaapkamer een hoogte heeft van 1,96 meter en daarmee net geen 2 meter hoog is, wordt deze ruimte conform de meetinstructie niet als woonoppervlakte meegerekend, maar als overige inpandige ruimte.

#### Tuinen:

De woning beschikt over een uitzonderlijke diepe achtertuin, met een maximal diepte van bijna 24 meter! De tuin ligt op het noorden maar kan dankzij de diepte zeker als zonnig worden beschouwd. De tuin is natuurlijk aangelegd met veel groen en gedeeltelijke bestrating. Achter in de tuin bevindt zich een grote berging van bijna 13 m<sup>2</sup>, voorzien van elektra. De onderzijde is gemetseld en de bovenzijde is uitgevoerd in hout. Tevens beschikt de tuin over een achterom.

De zonnige voortuin van bijna 5 meter diep is voorzien van sierbestrating en verder groen aangelegd. Daardoor is er extra privacy vanaf de straat.

#### Bijzonderheden:

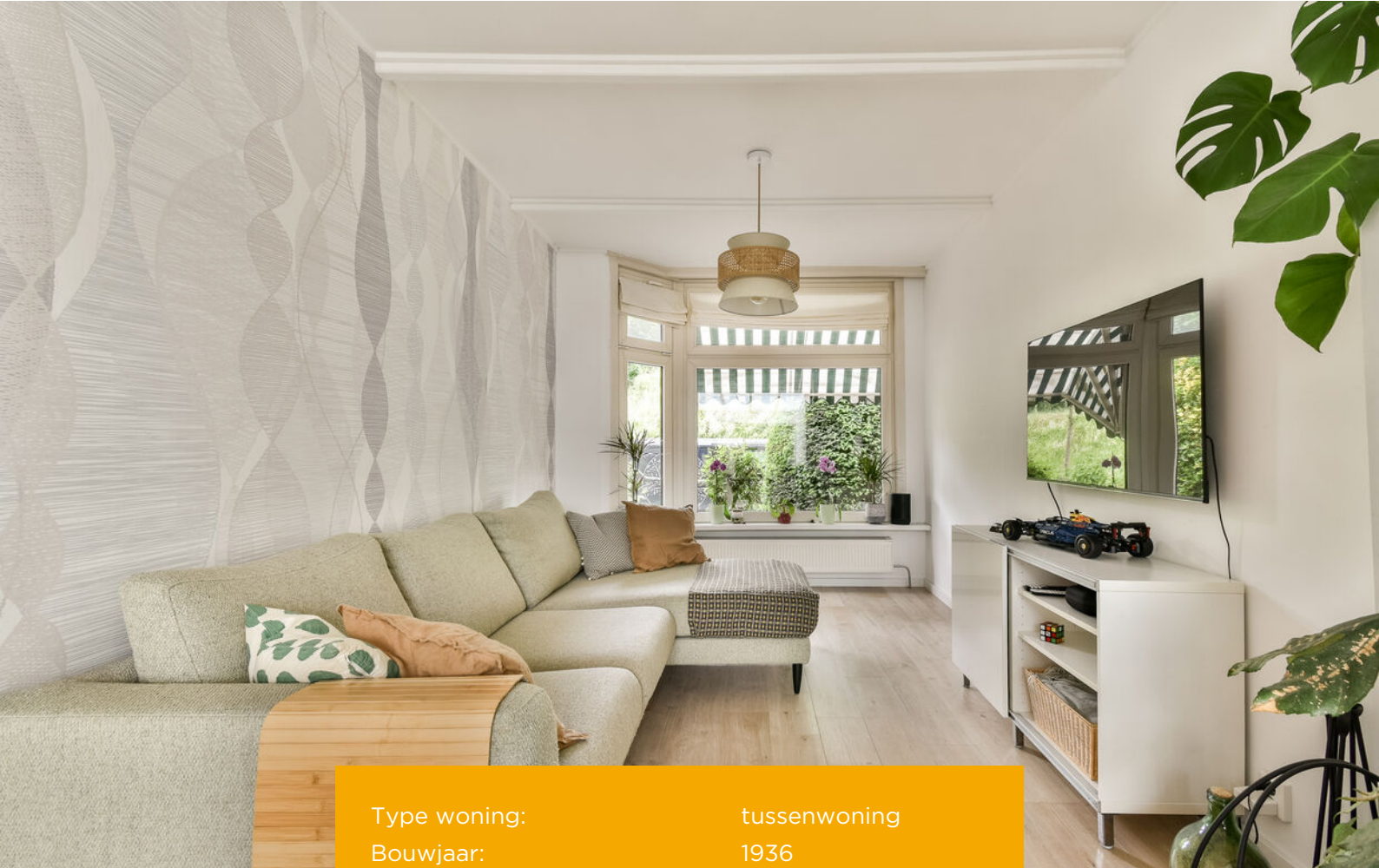
- Bouwjaar 1936, gelegen op 194 m<sup>2</sup> eigen grond;
- Woonoppervlakte 97 m<sup>2</sup> en 11 m<sup>2</sup> overig inpandige ruimte (omdat de zolder net geen 2 meter hoog is onder de balken) (conform NEN2580 meetrapport);
- Elektrische installatie (2021) met 8 groepen, 2 aardlekschakelaars en hoofdschakelaar;
- CV-combiketel Intergas Kompact HRE uit 2021;
- Energielabel D;
- De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR-glas;
- In de koopakte zal een ouderdomsclausule opgenomen worden;
- Oplevering in overleg, maar op korte termijn mogelijk.

-----

Neem uw eigen Vlaardingse NVM aankoopmakelaar mee, deze komt op voor uw belang.

De gegeven informatie is met zorg samengesteld, aan de juistheid of volledigheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.

# Kenmerken



Type woning:	tussenwoning
Bouwjaar:	1936
Inhoud:	402 m
Woonoppervlakte:	97 m
Perceeloppervlakte:	194 m
Kadastrale gemeente:	Vlaardingen
Kadastraal perceel (nummer):	2072
Kadastraal sectie:	G









**van Driel**  
makelaardij









**Vergroot je  
kans op succes!**

Kies voor een  
NVM-aankoopmakelaar.



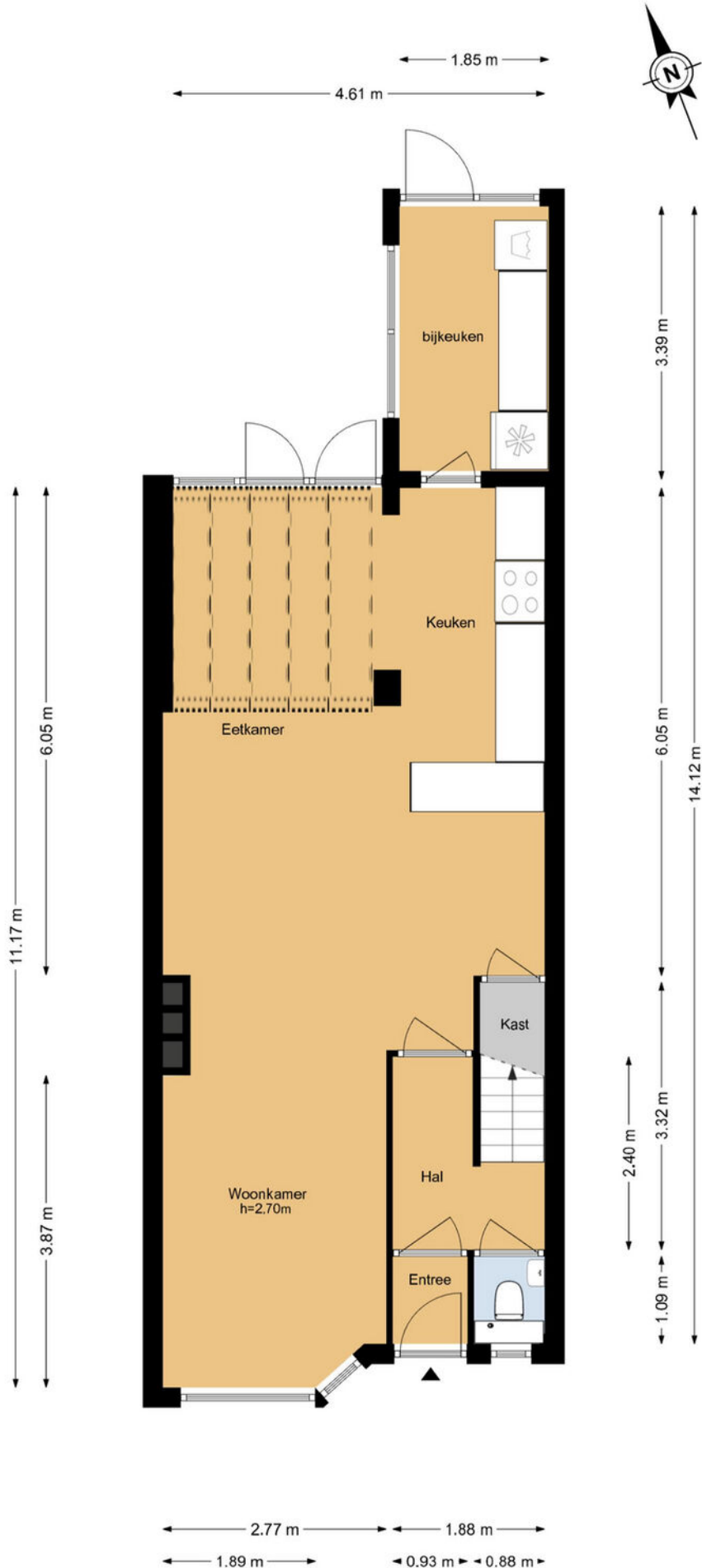
Zeker weten.



Irisstraat 55 - Vlaardingen  
Perceeltekening



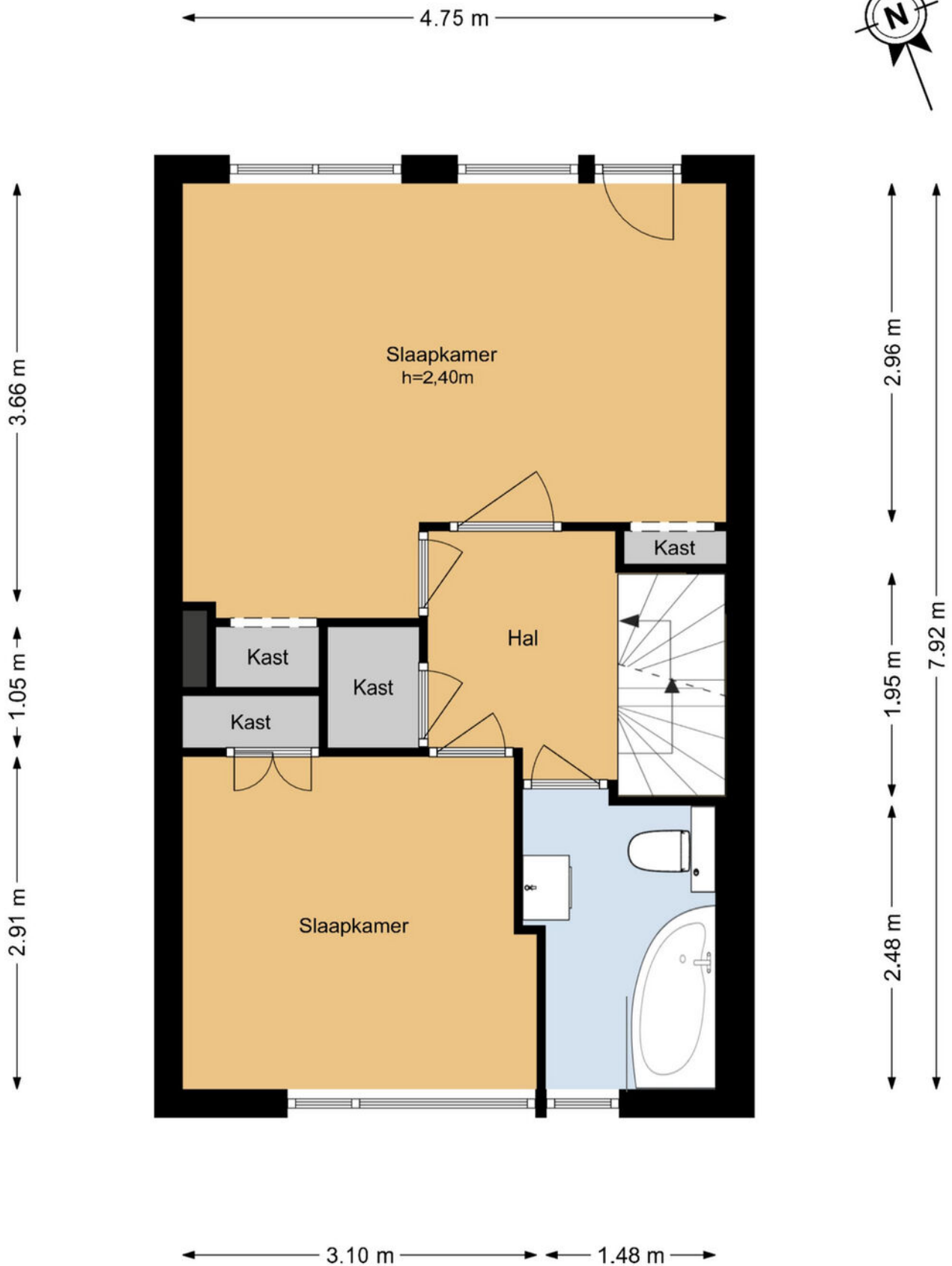
# Irisstraat 55 - Vlaardingen Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

# Irisstraat 55 - Vlaardingen

## Eerste verdieping

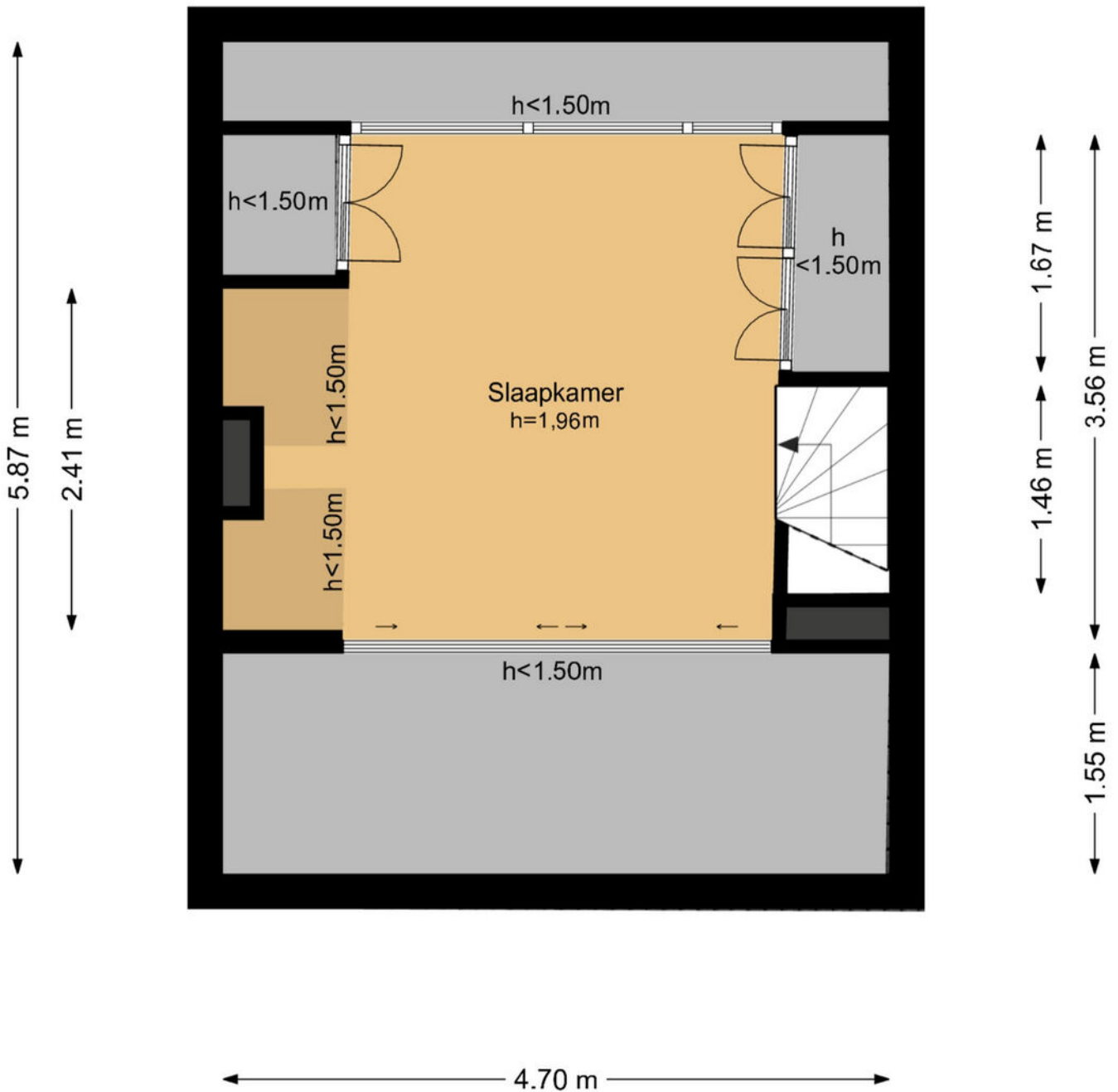


# Irisstraat 55 - Vlaardingen

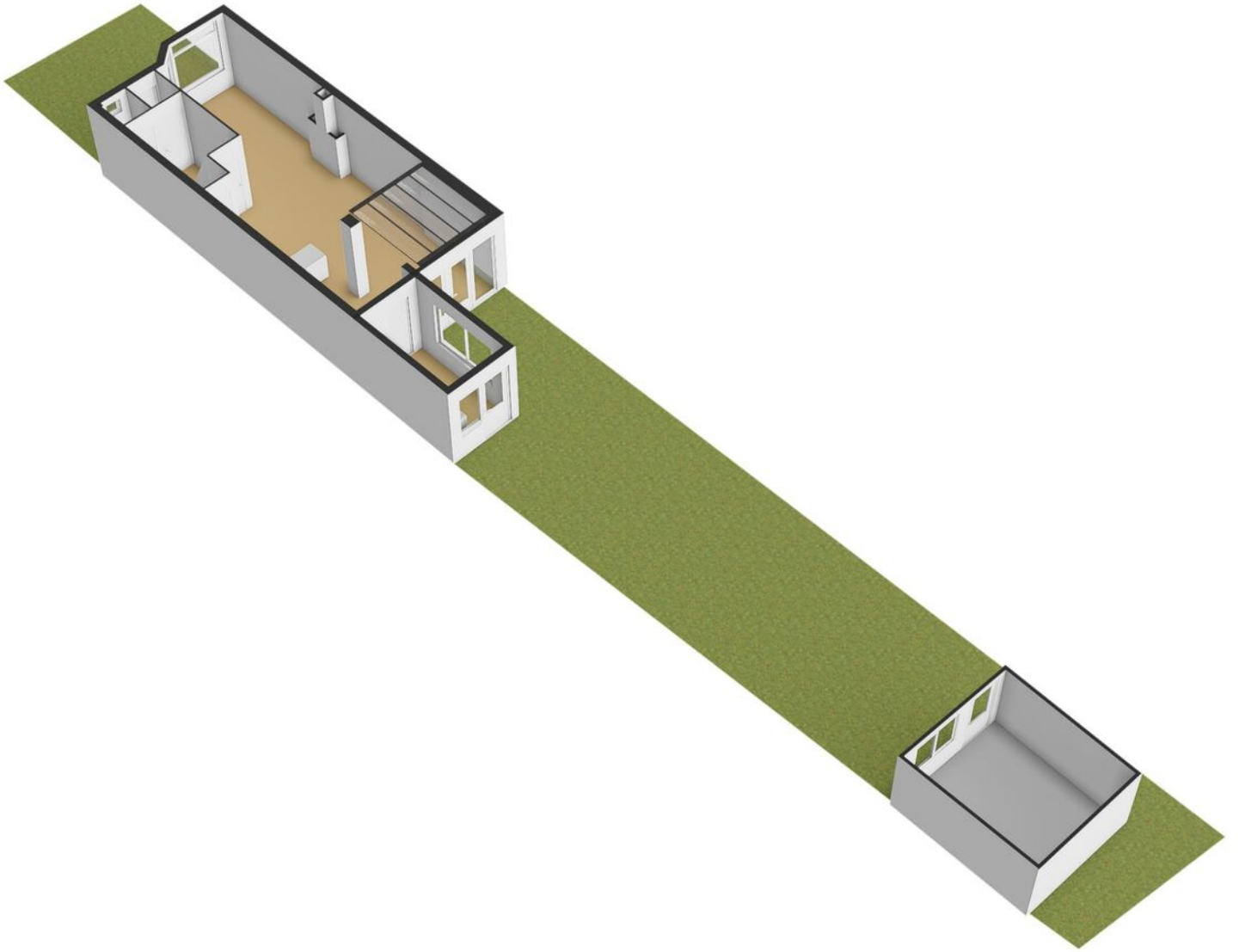
## Tweede verdieping

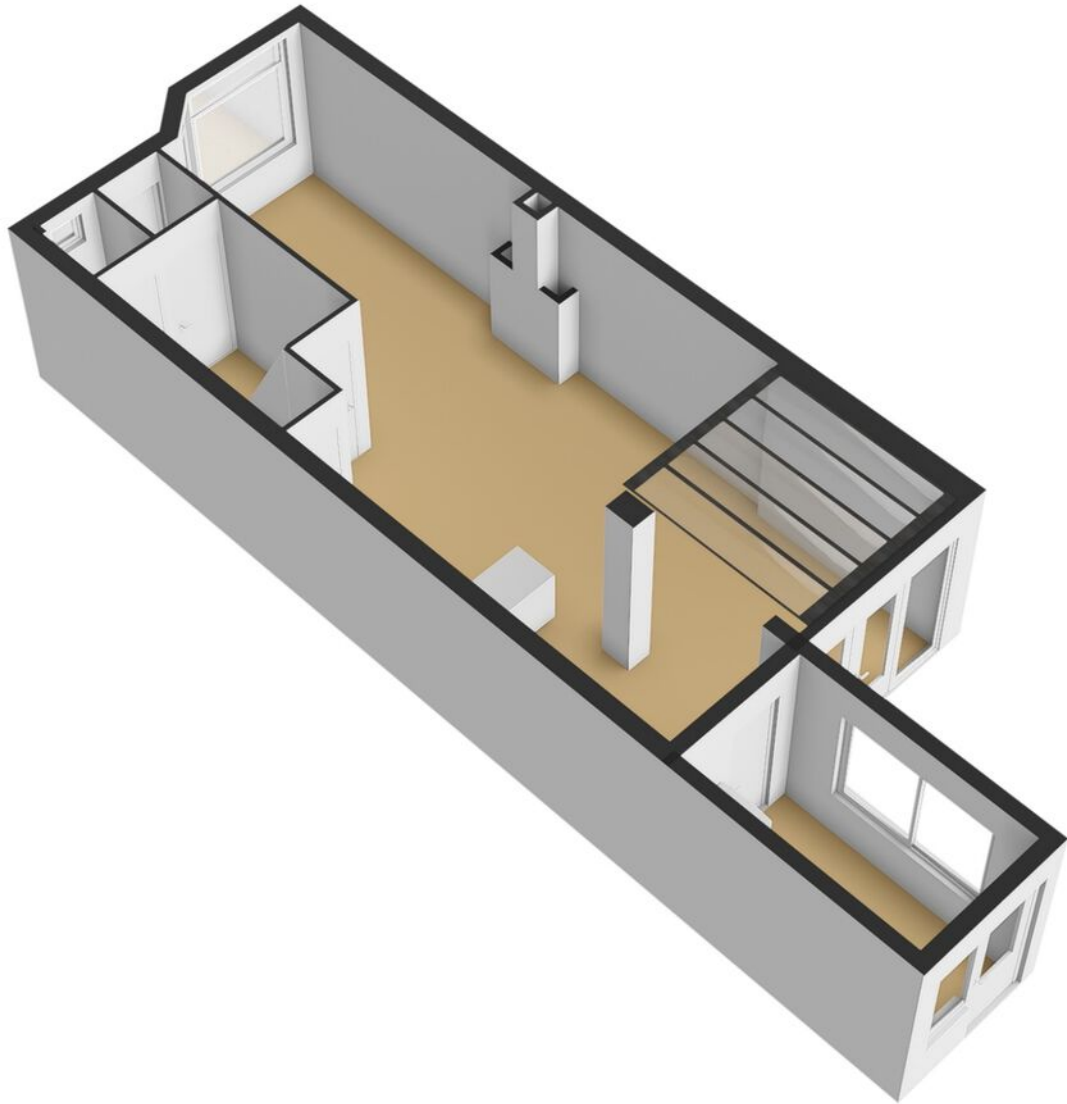


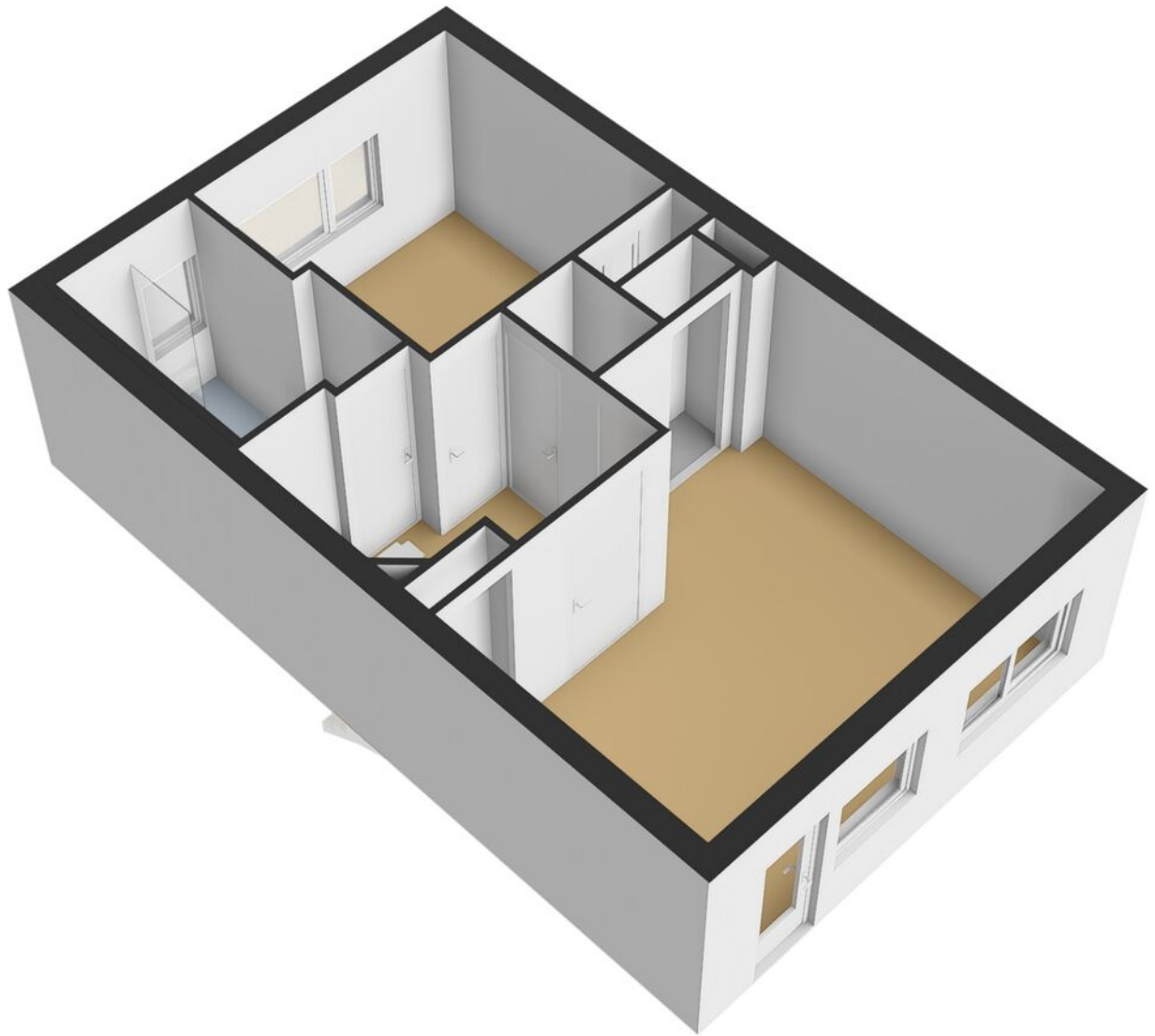
4.70 m  
3.05 m

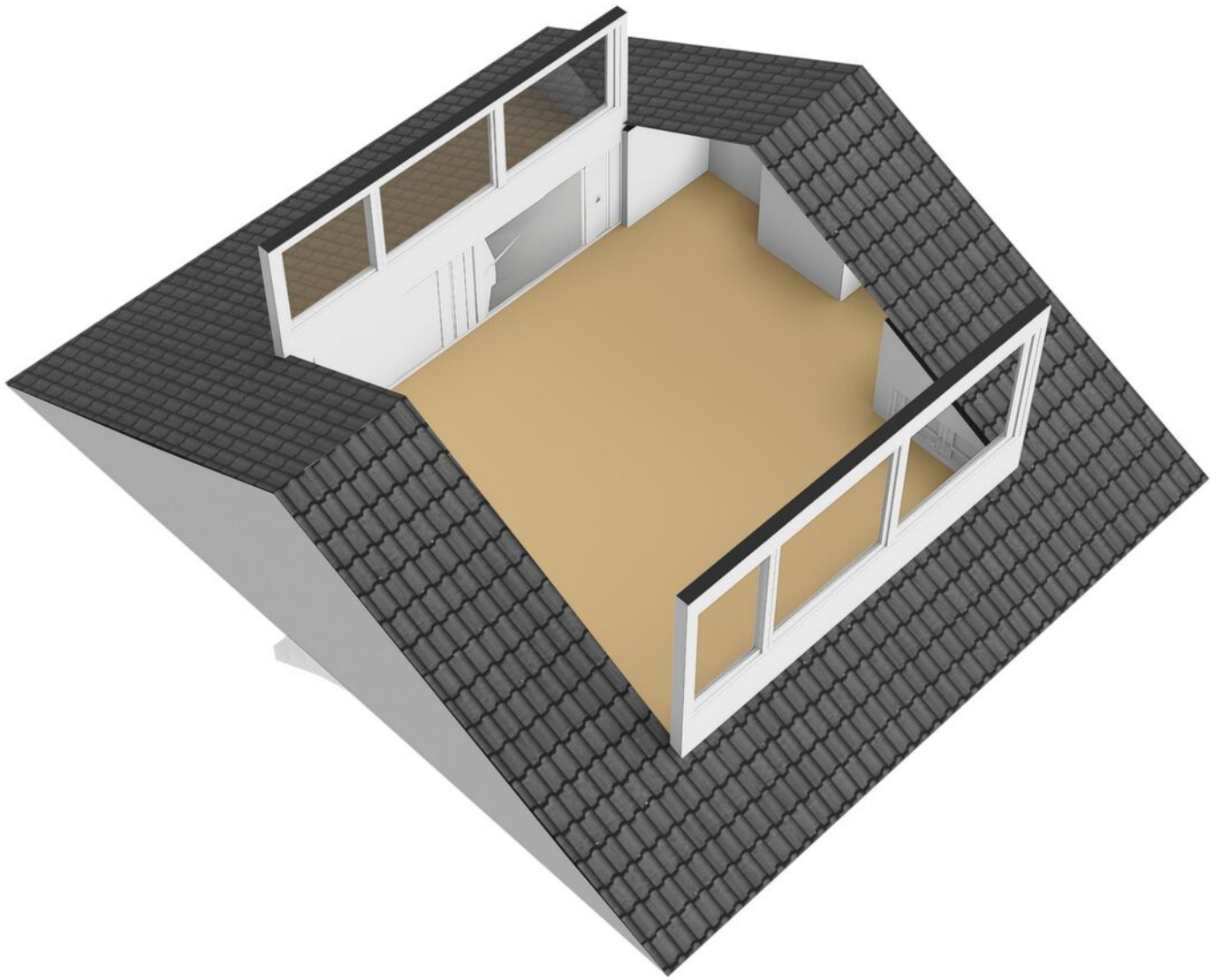


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl









# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Irisstraat 55



12345  
25  
Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente Vlaardingen  
Sectie G  
Perceel 2072



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 mei 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.

# Welkom in Vlaardingen

## Ligging

Ten westen van Schiedam, onder Delft en ten oosten van Maassluis ligt dé nummer 1 haringstad van Nederland: Vlaardingen. Het visserijverleden van de ruim 74.000 Vlaardingers kom je in het oude centrum en rond de Wilhelminahaven nog volop tegen. Wie in Vlaardingen gaat wonen zal dan ook voortaan als haringkop door het leven gaan. Van Driel makelaardij neemt u graag mee voor een inkijkje in deze prachtige stad.

## Wonen in Vlaardingen

Het centrum van Vlaardingen is een beschermd stadsgezicht waardoor de authentieke sfeer behouden blijft. De gezellige terrasjes die rond de oude haven te vinden zijn doen de rest. In de wijken Vlaardingen **Holy**, **Westwijk** en de **Oostwijk** wordt volop geïnvesteerd in nieuwe woningen. Voor wie de stad even wil ontvluchten vindt in het groen van de Broekpolder de uitgelezen mogelijkheid om eindeloos te wandelen, te recreëren of simpelweg van de geweldige natuur te genieten die de Randstad te bieden heeft.

## Verbindingen

Het woonplezier zal er echter niet onder lijden. Vlaardingen is via de A20 en de A4 vanuit verschillende wijken goed bereikbaar. Met de komst van de Hoekselijn (metro) is er een perfecte verbinding met de randstad ontstaan. Voor wie overnacht in het prachtige Delta hotel is de watertaxi een niet te missen vervoersmiddel. Het hotel geeft u een uniek uitzicht over het water en met de watertaxi bent u in een oogwenk in Rotterdam.

## Culturele pareltjes

Vlaardingen biedt een combinatie van historie, cultuur en kunst. De werkende Korenmolen Aeolus is slechts één voorbeeld van de vele verborgen culturele pareltjes die Vlaardingen rijk is. De visbank (waar een miniatuur van in Madurodam staat) of de Markt met het oude Stadhuis mogen in deze zeker niet ontbreken. Ook bevinden zich door de hele stad kunstwerken van onder andere Vlaardingse kunstenaars. Het theater (de Stadsgehoorzaal) de bioscoop en het zwembad bieden voor ieder wat wils en ieder jaar zorgt het haring en bierfeest weer voor een typisch Vlaardings festijn voor jong en oud.



# Over ons

**Van Driel Makelaardij profileert als kwaliteitskantoor, met de volgende dienstverlening:**

In het jaar 2000 richt Ton van Driel zijn eigen makelaarskantoor op: Van Driel Makelaardij. Ton is dan al een aantal jaren venoot geweest bij een bestaand kantoor, en sowieso is het makelaarsvak hem met de paplepel ingegoten – zijn vader was ook makelaar.

Door de jaren heen groeit Van Driel Makelaardij uit tot een begrip in Vlaarding en omgeving en behoort het tot de bekendste makelaars van de regio. Vanuit onze vestiging in Vlaarding bedienen we het gebied Vlaarding, Schiedam en Maassluis.

In 2019 opent Van Driel Makelaardij de deuren van een nieuwe vestiging, in Rotterdam. Een nieuw kantoor, maar met dezelfde ervaring en expertise, die we vanuit deze vestiging inzetten in Rotterdam, Ridderkerk en Barendrecht.

Meer weten? Neem dan contact met ons op voor een vrijblijvende afspraak of neem een kijkje op onze website.

[www.vandrielmakelaardij.nl](http://www.vandrielmakelaardij.nl)



# Even voorstellen

Beste kijker,

Leuk dat u geïnteresseerd bent in een van onze woningen!

Voor vragen kan u ons altijd bellen of mailen, we hebben alles in huis om u goed te kunnen helpen.

Door ons hechte, gemengde team hebben we een groot inlevingsvermogen en blijven we jong. Daarnaast hebben we een schat aan ervaring, zo hebben we onlangs diverse jubilea gevierd, waaronder het 20-jarig kantoorjubileum.

Ook als u zelf iets te verkopen heeft, of op zoek bent naar een goede taxateur kunt u natuurlijk bij ons terecht. We hebben 2 vestigingen, in Vlaardingen en Rotterdam.



## **Ton van Driel - Register Makelaar**

Al van jongs af aan ben ik geïnteresseerd in het makelaarsvak, en nog steeds - inmiddels veel ervaringsjaren verder - voel ik dezelfde gedrevenheid. Het allerleukste vind ik het bemiddelen tussen partijen bij verkoop of aankoop, de emoties en psychologie die bij dit proces komen kijken. Buiten mijn werk hou ik van reizen en squash en voetbal ik graag, daarnaast ben ik een liefhebber van concertbezoek. Met mijn expertise, inlevingsvermogen en brede interesse sta ik klaar om u te helpen bij uw aankoop, verkoop of andere woonvragen.

## **Simone Bakker - Commercieel medewerker**

Met mijn jarenlange ervaring als commercieel medewerker en mijn enthousiasme voor het vak voel ik me bij Van Driel helemaal op mijn plek. Het makelaarswerk is heel dynamisch en ik vind het heerlijk om de touwtjes in handen te hebben en ervoor te zorgen dat alles achter de schermen soepel verloopt voor onze klanten en relaties. Zelf hou ik het meest van oudere huizen, vooral de jaren '30-stijl. Een paar jaar geleden had ik het geluk zelf zo'n huis te kunnen kopen. Naast mijn werk geniet ik van quality time met mijn man en dochter van 7. Samen uit eten gaan, pretparken bezoeken en herinneringen maken met familie en vrienden staan hoog op mijn lijst van favoriete activiteiten.



## **Edwin Hermus - Register Makelaar / Taxateur / Woningmarktconsultant**

Als woningmarktconsultant bij dit makelaarskantoor ben ik gepassioneerd door alles wat met wonen en vastgoed te maken heeft, en ik neem mijn verantwoordelijkheden serieus. Naast mijn werk heb ik een fijn gezin, met 2 opgroeiende dochters. Een van onze favoriete plekken waar we samen naartoe gaan om lekker te ontspannen is Texel, heerlijk genieten van het strand en de rustige sfeer. Daarnaast zijn we allemaal actief bij de lokale atletiekvereniging, zowel sportief als qua ondersteuning. Ik kijk ernaar uit om met mijn expertise en vastberadenheid u te helpen bij het realiseren van uw vastgoeddromen.

### Linda Knobbe – Office Manager

Door de liefde ben ik in de makelaardij beland en ik heb er nooit een moment spijt gehad. Ik geniet enorm van de diversiteit van het werk, het klantencontact en van ons enthousiaste team. We zetten alles op alles om een voor u spannende periode soepel te laten verlopen en ik voel me keer op keer weer trots op de kwaliteit die we daarbij neerzetten. In mijn persoonlijke leven ben ik altijd op zoek naar avontuur en het verkennen van nieuwe plekken. Reizen is een passie, met de camper of op de fiets, en soms ook ver weg. Ik hou ook van bergwandelen, filmhuisfilms, lezen en samenzijn met vrienden.



### Leslie van den Brink – Commercieel medewerker

Elke dag start ik bij Van Driel met veel enthousiasme en plezier. De makelaardij vind ik geweldig! Geen dag is hetzelfde en ik ben dol op woningen; nieuwbouw, historisch, modern of een kluswoning, elke woning heeft iets bijzonders. Samen met mijn collega's van de binnendienst zorgen wij ervoor dat alles reilt en zeilt op kantoor. Grote kans dat u mij aan de telefoon krijgt als u naar ons kantoor belt. Naast mijn werk ben ik graag omringd door familie en vrienden. Als moeder van 2 kleine kinderen vind ik het heerlijk om met hen in de weer te zijn.



# Aankoopmakelaar

## Op zoek naar een aankoopmakelaar?

We helpen u graag bij de vele zaken die komen kijken bij het kopen van een huis. Onze aankoopbegeleiding bestaat onder andere uit:

- het bezichtigen van de woning
- juridisch advies
- bouwkundig advies
- prijsadvies
- bepalen en bespreken strategie
- onderhandelen met verkopende makelaar
- het controleren van de koopovereenkomst
- het onderhouden van contact met de hypotheekadviseur
- het onderhouden van contact met de notaris
- het uitvoeren van de laatste inspectie van de woning

## Tarieven (incl. btw):

€ 2.950,- (koopsom ≤ € 500.000,-)

€ 3.950,- (koopsom > € 500.000,-)

Lukt het niet meteen de gewenste woning aan te kopen? Dan helpen we u met plezier bij de aankoop van een andere woning, u betaalt daar niks extra's voor. Bij intrekking van de aankoopopdracht, brengen wij € 500,- incl. btw in rekening voor bewezen diensten.

Let op! Voor woningen die wij zelf te koop aanbieden kunnen wij niet ingeschakeld worden als aankoopmakelaar.

Twijfelt u? Een informatieve afspraak is geheel vrijblijvend.

---

## Taxatierapport nodig?

In 4 duidelijke stappen heeft u een gevalideerd taxatierapport in huis.

1. Opdracht - u geeft ons opdracht voor een taxatie, dit kan telefonisch of per e-mail;
2. Afspraak - wij maken in overleg met u een afspraak;
3. Uitwerking - na de opname stellen wij snel een gedegen rapport op, met bijlagen. Indien gewenst informeren we ook uw hypotheekadviseur of bank;
4. Digitaal - het uitgewerkte rapport ontvangt u automatisch per e-mail (indien gewenst kunnen wij het rapport voor u printen).

## Tarief voor NWWI-gevalideerd taxatierapport: € 795,- incl. btw

In een gevalideerd taxatierapport wordt de marktwaarde van de woning vastgelegd. Voor iedere extra waarde die in het taxatierapport opgenomen moet worden (bijvoorbeeld een waarde na verbouwing) geldt een toeslag van € 50,-.

Voor iedere opdracht waarbij een bouwtechnisch rapport van maximaal 1 jaar oud beschikbaar wordt gesteld krijgt u € 50,- korting. Het rapport dient opgesteld te zijn door een erkende keurder.

Let op: een waardebepaling is bij ons altijd gratis. Informeer naar de mogelijkheden.

Altijd welkom bij  
**Van Driel Makelaardij**

**Vlaardingen**

Westhavenkade 44  
3131 AE Vlaardingen

**Rotterdam**

Karl Weisbardstraat 181  
3015GM Rotterdam

010 - 232 88 99

[info@vandrielmakelaardij.nl](mailto:info@vandrielmakelaardij.nl)  
[www.vandrielmakelaardij.nl](http://www.vandrielmakelaardij.nl)



**[vandrielmakelaardij.nl](http://vandrielmakelaardij.nl)**