TE KOOP

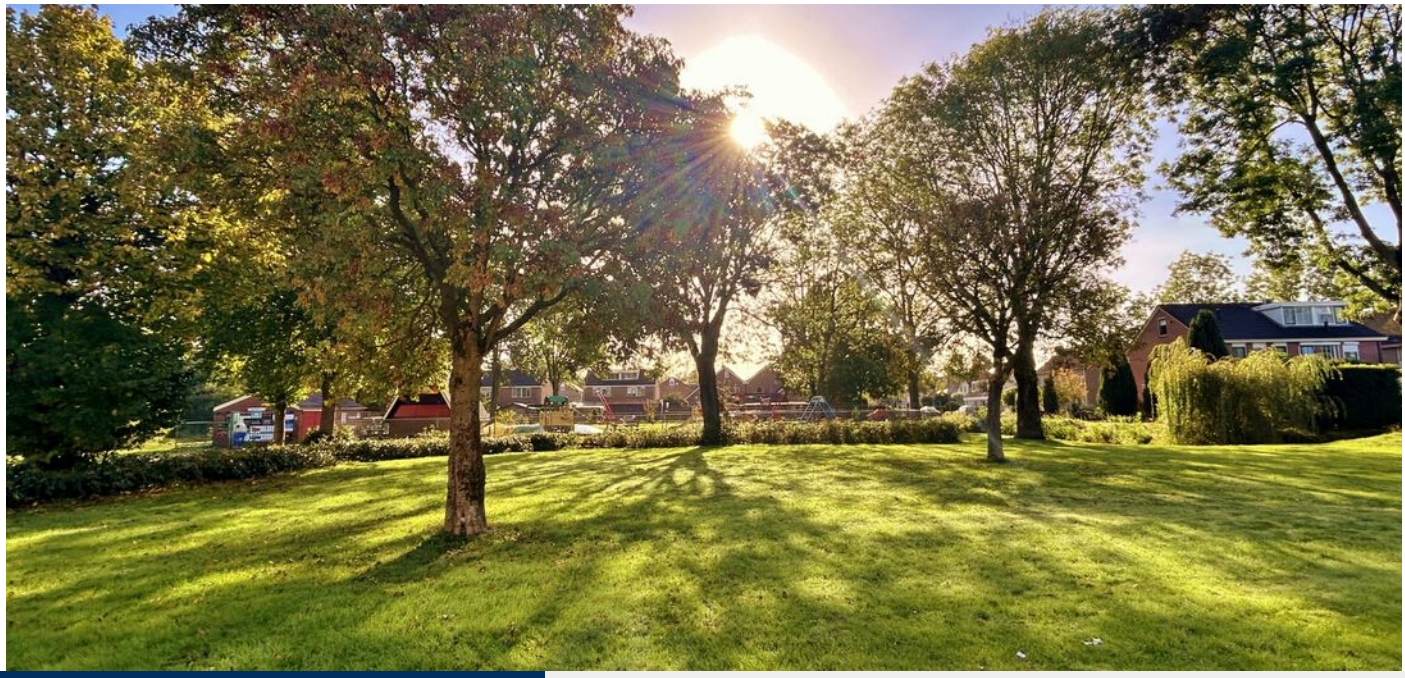
Irisstraat 15, OLDEBROEK

Vraagprijs € 345.000 k.k.

De Boer Makelaardij B.V.
Oostendorperstraatweg 1
8081 RH Elburg

TEL. 0525-687070
www.boerbv.nl
elburg@boerbv.nl

de boer
kantoren bv



Kenmerken

Vraagprijs
€ 345.000

Woonoppervlakte
90 m²

Perceeloppervlakte
130 m²

Inhoud
380 m³

Aantal kamers
4

Omschrijving

Starters opgelet!
Vrij uitzicht, drie slaapkamers en volop kansen om jouw droomhuis te creëren!

Op zoek naar jouw eerste eigen woning? Dan is dit een kans die je niet wilt missen!

Deze aantrekkelijke tussenwoning uit 1978 heeft alles in huis voor een fijne start op de woningmarkt. Met een heerlijk vrij uitzicht over een royale groenvoorziening, drie slaapkamers, een ruime zolder en een besloten achtertuin is dit een woning met verrassend veel mogelijkheden. Geef het interieur jouw eigen stijl en maak hier stap voor stap jouw ideale thuis van!

Licht, ruimte en een praktische indeling

De lichte Z-vormige woonkamer vormt samen met de halfopen keuken een fijne leefruimte. De keuken beschikt over twee keukenblokken in een L-opstelling. Aansluitend vind je de praktische bijkeuken, met daarachter een houten berging. Ook de toiletruimte is via de tussenhal bereikbaar.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van circa 13,8 m², 9,9 m² en 6,3 m². Ideaal voor een slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte! De overloop beschikt over een vaste kast. De badkamer is voorzien van een ligbad, een aparte inloopdouchehoek en een wastafel.

Een zolder vol mogelijkheden

De open zolderverdieping van circa 26 m² is voorzien van een dakraam en biedt volop mogelijkheden voor hobby's, opslag of ander praktisch gebruik. Hier bevinden zich ook de HR-combiketel uit 2010 en de mechanische ventilatie-unit. De zolder is aangemerkt als overige inpandige ruimte en is niet inbegrepen in de woonoppervlakte van circa 90 m².

Vrij uitzicht én heerlijk buiten zitten

Een van de grote pluspunten is de ligging aan een royale groenvoorziening. Aan de voorzijde geniet je van een vrij en groen uitzicht, terwijl de besloten achtertuin juist veel privacy biedt. Met een zonnig terras én een plek in de schaduw kun je hier op verschillende momenten van de dag heerlijk ontspannen.

Een goede basis voor comfortabel wonen

De woning staat op een perceel van 130 m² en beschikt over energielabel B. Dankzij de aanwezige dubbele beglazing, muur- en dakisolatie is er een goede basis voor comfortabel wonen.

Grijp deze kans en maak er jouw thuis van!

Ben jij op zoek naar een betaalbare start op de woningmarkt, met ruimte voor jouw eigen ideeën en woonwensen? Dan is deze woning absoluut een bezichtiging waard. Ontdek zelf de mogelijkheden en laat je verrassen door de ligging en de ruimte!

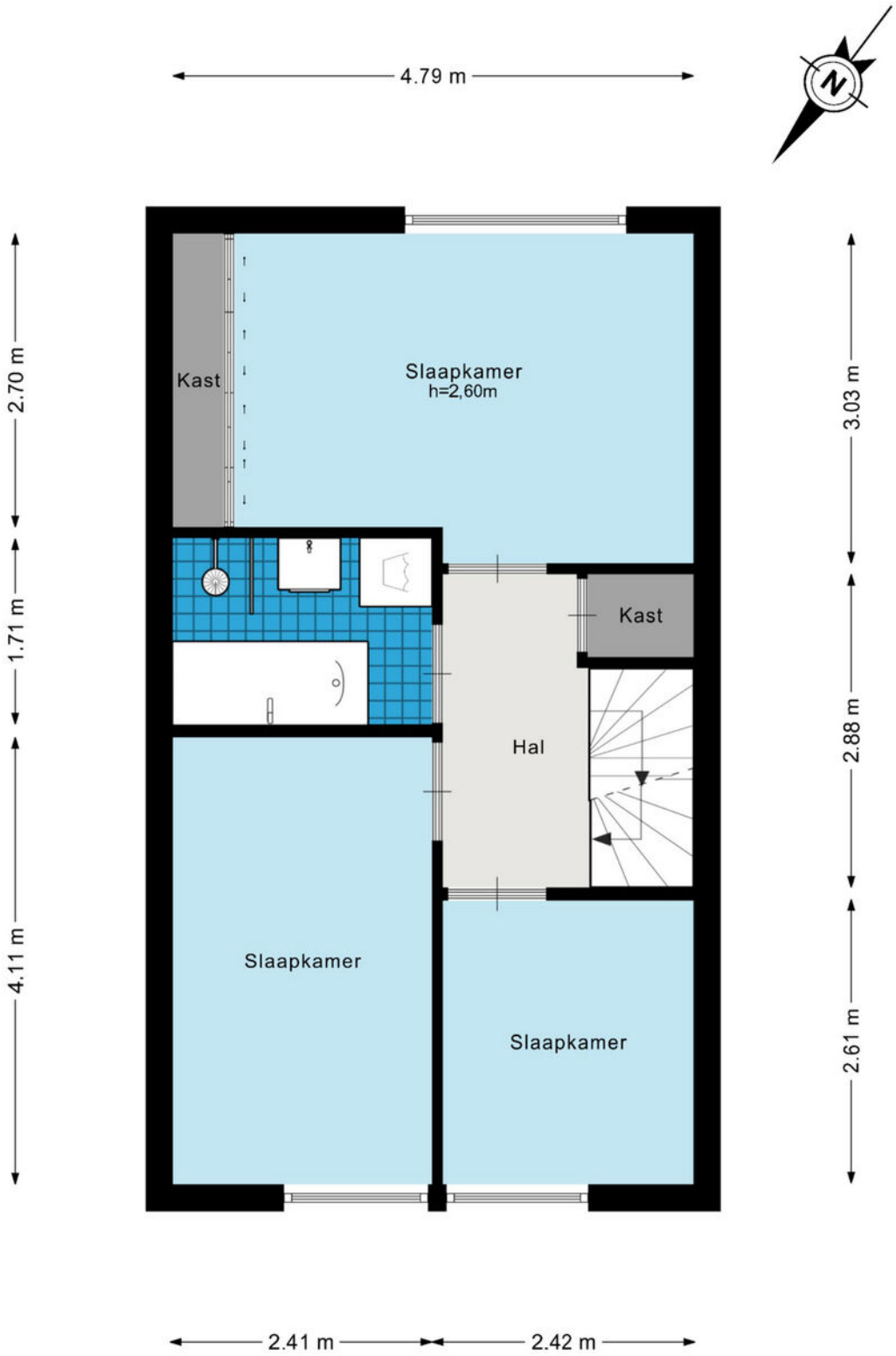
Inschrijving en verkoopprocedure

Het betreft een voormalige huurwoning van Omnia Wonen, die vrij op de markt wordt aangeboden. Iedereen kan reageren na contact met ons kantoor via een MOVE-account. De inschrijving sluit op 17 november 2026.

Er geldt een voorrangsregeling voor sociale huurders binnen de gemeente Oldebroek. Om hiervoor in aanmerking te komen, dienen zij het MOVE-account volledig in te vullen, inclusief adresgegevens, en aan te geven dat zij een sociale huurwoning van Omnia Wonen huren.

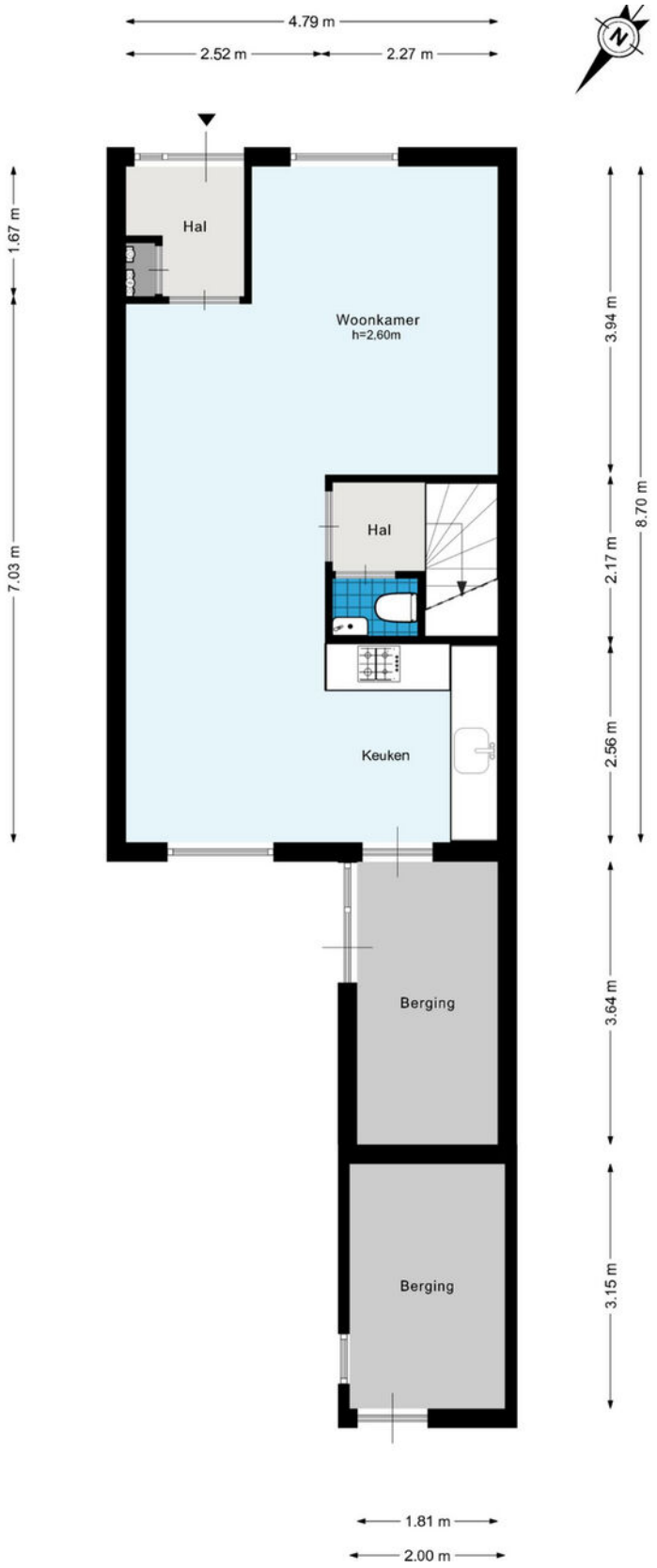
Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond



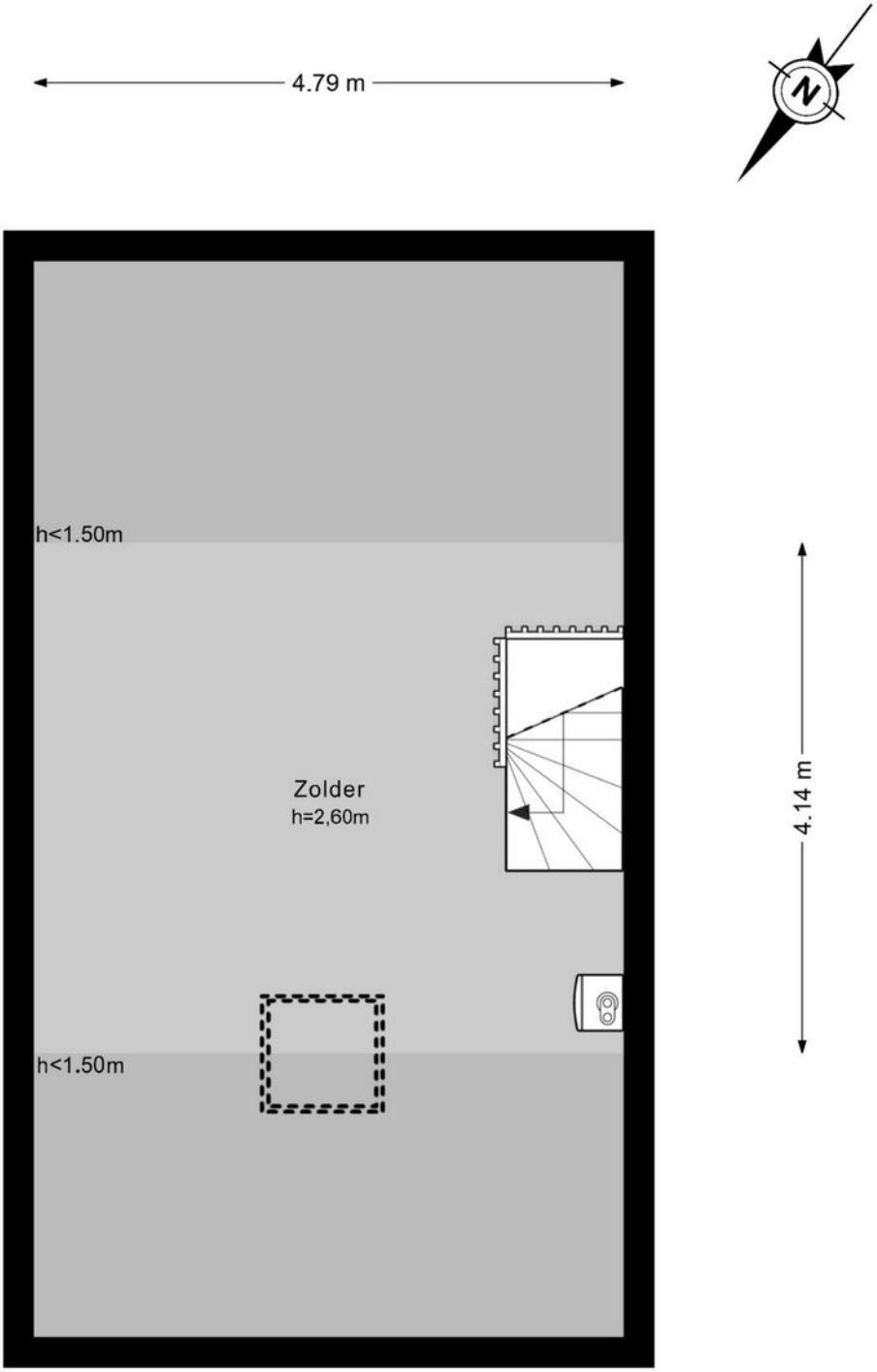
Plattegrond

Ontdek de...
Verdieping



Plattegrond

Ontdek de...
Zolder



Extra uitpondingsclausules die van toepassing zijn, m.b.t. de verkoop van deze woning:

Milieu-en onderhoudsbepalingen
In het verkochte kunnen asbesthoudende materialen verwerkt zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbest in het verkochte kan voortvloeien. Koper vrijwaart verkoper voor aansprakelijkheden voortvloeiende uit de eventuele aanwezigheid van voormelde asbesthoudende materialen. Indien in het verkochte een geiser en/of gaskachel aanwezig is, dan is koper bekend met de extra gezondheidsrisico's die dit met zich meebrengt, wanneer hij het verkochte extra gaat isoleren. Koper vrijwaart verkoper voor aansprakelijkheden voortvloeiende uit de eventuele aanwezigheid van voormelde geiser en/of gaskachel.

Geen zelfbewoning verkoper
Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken, heeft de verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren.

Zelfbewoningsplicht
De koper verplicht zich de woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf, al dan niet met zijn partner en/of gezinsleden, te bewonen en de woning niet aan derden te verkopen, te verhuren, in bruikleen af te staan of anderszins te vervreemden of te bezwaren met een genotsrecht.

Anti-speculatiebeding
Koper mag gedurende een periode van drie (3) jaar, te rekenen vanaf de leveringsdatum, het verkochte niet geheel of gedeeltelijk vervreemden of toedelen, direct of indirect dan wel bezwaren met een zakelijk genotsrecht, behoudens na het verkrijgen van uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verkoper.
Het in dit lid bepaalde geld niet:

- indien de vervreemding geschiedt bij wijze van toedeling aan de echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner van koper en/of een of meer van hun rechtsverkrijgenden onder algemene titel na overlijden van (een van) de onder de koper begrepen persoon/personen of zijn/haar echtgenoot of partner of een inwonend gezinslid;
- bij ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding, verbreking van een notariële samenlevingsovereenkomst of ontbinding van het geregistreerd partnerschap van koper;
- indien verhuizing noodzakelijk is als gevolg van verandering van de werkkring van koper of diens eventuele partner op grond waarvan rederlijkwijs verhuisd dient te worden. Daarvan is in ieder geval sprake bij een reisafstand voor het woon-werkverkeer van meer dan vijftig kilometer (50 KM) of een reistijd per openbaar vervoer van meer dan één uur, mits koper dit met relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen;
- indien verhuizing noodzakelijk is op grond van medische- of sociale gronden, --- mits koper dit met relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen;
- indien het inkomen van koper of diens eventuele partner wijzigt als gevolg van -- arbeidsongeschiktheid, mits koper dit met relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen;
- indien koper onder curatele wordt gesteld;
- ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

Bij overtreding casu quo niet-nakoming van het in dit artikel (anti-speculatiebeding) bepaalde, verbeurt koper een direct opeisbare boete aan verkoper, gelijk aan het verschil tussen de koopprijs en de koopprijs waartegen het verkochte is vervreemd, met een minimum van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), zulks zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Het in dit artikel (anti-speculatiebeding) bepaalde geldt niet in geval van een executoriale verkoop van het - verkochte op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek door een erkende geldverstrekkende instelling (een bank of een verzekeringsbedrijf met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht

Afdracht waardeverschil
Ingeval Koper de toestemming als hiervoor onder 'anti-speculatiebeding' bedoeld van Verkoper heeft verkregen mag Koper het Verkochte geheel of gedeeltelijk vervreemden of toedelen, direct of indirect, dan wel bezwaren met een zakelijk genotsrecht.

Doch is koper alsdan verplicht om het hierna bepaalde percentage van het waardeverschil aan verkoper af te dragen, welk waardeverschil het verschil is tussen:

- de Koopprijs vermeerder met de door Koper betaalde overdrachtsbelasting; en
- de Koopprijs van het Verkochte bij de overdracht tussen Koper en de betreffende derde.

De hiervoor bedoelde percentage zijn als volgt:

- gedurende het eerste jaar na de Leveringsdatum: negentig procent (90%);
- gedurende het tweede jaar na de Leveringsdatum: vijfenzeventig procent (75%);
- gedurende het derde jaar na de Leveringsdatum: zestig procent (60%);
- gedurende het vierde jaar na de Leveringsdatum: vijfenveertig procent (45%)
- gedurende het vijfde jaar na de Leveringsdatum: dertig procent (30%).

Voormelde zelfbewoningsplicht, voormeld anti-speculatiebeding en voormelde afdracht waardeverschil zullen woordelijk in de Leveringsakte worden opgenomen en als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek - worden overeengekomen."

Oplevering en roerende zaken
De woning wordt opgeleverd, inclusief aanwezige roerende zaken, zoals deze was ten tijde van de laatste bezichtig.

Energielabel
Verkoper beschikt over een energieprestatiecertificaat van het gekochte. Uiterlijk bij de levering van het gekochte zal verkoper het energieprestatiecertificaat van het gekochte aan koper te beschikking stellen.

Ouderdomsclausule
Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.
Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.".

Notaris
Koper ziet af van vrije keuze wat betreft het kiezen van een notaris. De projectnotaris van Omnia Wonen is Notariskantoor Van der Laan te Oldebroek. Via dit kantoor zal de overdracht van de woning plaatsvinden.

Kadaster

Ontdek het perceel...
van Irisstraat 15 Oldebroek

Kadastrale kaart

Uw referentie: Iris 15

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

Schaal 1: 500

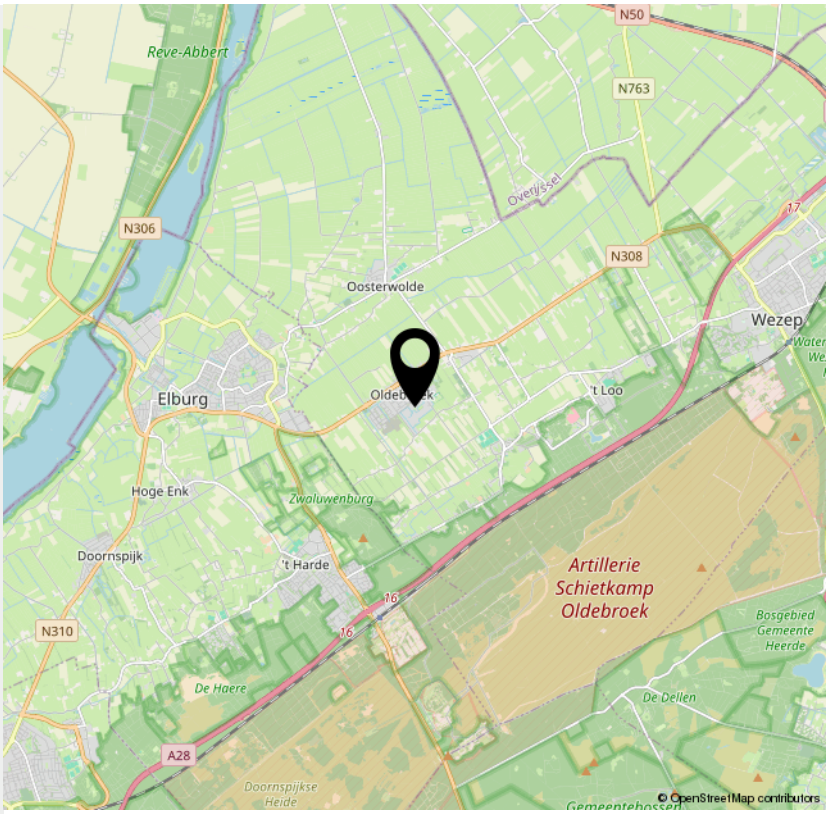
Kadastrale gemeente	Oldebroek
Sectie	H
Perceel	5280

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 oktober 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.

kadaster

“Woon jij binnenkort op deze locatie?”



de boer
kantoren bv

Welkom bij úw Actieve Makelaar
Makelaar regio Elburg en Lelystad

De Boer Makelaardij B.V. met vestigingen in Elburg en Lelystad is een veelzijdig, laagdrempelig kantoor, bemiddelt in **aan-, verkoop, verhuur en taxaties** van woonhuizen en bedrijfs- onroerend goed. Daarnaast verzorgen wij taxaties. Ook met betrekking tot **nieuwbouwprojecten** hebben wij ruime ervaring.

Wij voelen ons persoonlijk betrokken, denken met u mee en geven u een eerlijk advies wat het beste bij u en uw levenssituatie past. Recht door zee, nuchter en realistisch. Voor nu en in de toekomst. Bij een van de belangrijkste beslissingen in uw leven communiceren wij helder, maken zaken voor uw begrijpelijk en inzichtelijk, ontzorgen u en vinden het vooral belangrijk dat u tijdens het overwegen en nemen van deze grote beslissing een goed gevoel heeft.

De service van de Boer gaat ver. De Boer Makelaardij B.V. vaart al ruim 75 jaar een stabiele koers. De combinatie van jongere en oudere generatie makelaars, werkzaam bij De Boer, zorgt voor actuele kennis en jarenlange praktijkervaring. Dat maakt dat elke klant -van jong tot “oud”- zich thuis voelt.

‘Thuis’ begint bij Makelaardij De Boer B.V.

De Boer Makelaardij B.V.
Oostendorperstraatweg 1
8081 RH Elburg

TEL. 0525-687070
www.boerbv.nl
elburg@boerbv.nl

Notities

Belangrijke zaken...
op een rijtje

10 meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

10 meest gestelde vragen

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 0525-687070
www.boerbv.nl
elburg@boerbv.nl

INTERESSE

in deze woning?

Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

De Boer Makelaardij B.V.
Oostendorperstraatweg 1
8081 RH Elburg

TEL. 0525-687070
www.boerbv.nl
elburg@boerbv.nl

de boer
kantoren bv