



Vraagprijs
€ 625.000,- k.k.

2

GARNAAL

IJSSELMUIDEN

Kenmerken & specificaties



Object gegevens

Soort object: 2-onder-1-kapwoning

Soort bouw: Bestaande bouw

Bouwjaar: 1999

Totaal aantal kamers: 7

Aantal slaapkamers: 5

Woonoppervlakte: 158 m²

Perceeloppervlakte: 328 m²

Inhoud: 588 m³

Gebouw gebonden buiten 4 m²

ruimte:

Externe bergruimte: 24 m²

Energie label: B

Details

Ligging: in woonwijk

Verwarming: c.v.-ketel

Schuur/berging: Berging

Tuin gegevens

Aanwezig: Voor en achtertuin

Tuin: Achtertuin

Tuin oppervlakte: 88 m²

Ligging: Noordwesten

Locatiegegevens

Adres: Garnaal 2

Postcode/plaats: 8271 KH IJsselmuiden

Kadastrale object: I 2698 en I 1252



Omschrijving & ligging

Welkom bij Garnaal 2 in IJsselmuiden – een ruime twee-onder-een-kapwoning met veel leefruimte, een lichte woonkamer, vijf slaapkamers en een heerlijke tuin met veranda.

Zodra je binnenstapt, merk je het al: dit is een huis met sfeer en een fijne indeling. De woonkamer heeft veel lichtinval dankzij de grote erker, de woonkeuken is netjes en compleet, en de openslaande deuren zorgen voor een directe verbinding met de zonnige tuin. Boven vind je vijf slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen, waardoor er ruimte genoeg is voor het hele gezin.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd, met een overdekte veranda die volledig kan worden afgesloten met glazen schuifdeuren, een plek waar je het hele jaar door buiten kunt zitten. Daarnaast biedt de woning de mogelijkheid om gemakkelijk een praktijk aan huis te realiseren.

Kortom: een fijne gezinswoning met volop ruimte

Ligging:

De woning ligt in de rustige en geliefde woonwijk Zeegraven IJsselmuiden.

Een fijne woonomgeving met brede straten, veel groen en een gemoedelijke sfeer.

De straat zelf is rustig en overzichtelijk, met voornamelijk bestemmingsverkeer.

Op korte fietsafstand vind je het Kulturhus, het Markeresplein met winkels voor de dagelijkse boodschappen, het station IJsselmuiden en de sfeervolle binnenstad van Kampen.

Ook scholen, speeltuinen en sportvoorzieningen liggen in de directe omgeving, waardoor alles wat je nodig hebt dichtbij is.

Achter de woning begint direct het buitengebied, waar weilanden en wandelpaden zorgen voor een landelijk gevoel.

Hier kun je heerlijk wandelen of fietsen, met weidse vergezichten en rust vlak achter je eigen tuin.



**Wil je sfeer
proeven?
Kom gerust
binnen!**

Indeling

Zodra je binnenstapt, voel je het meteen: dit huis heeft sfeer.

De hal is verzorgd afgewerkt en voorzien van de trapopgang, een praktische trapkast en de meterkast.

Vanuit hier loop je door naar de woonkamer, waar het licht je direct tegemoetkomt dankzij de grote erker aan de voorzijde.

De kachel zorgt voor warmte en gezelligheid, een plek waar je 's avonds graag neerploft.

De woonkamer loopt vloeiend over in het eetgedeelte, gescheiden door een stijlvolle schuifdeur.

Hier is volop ruimte voor een grote eettafel, perfect voor lange avonden met familie of vrienden.

Door de openslaande deuren trek je op zomerse dagen het buitenleven naar binnen.

De open keuken grenst direct aan dit eetgedeelte, waardoor je tijdens het koken altijd in contact blijft met je gasten.

De keuken zelf is netjes en praktisch ingedeeld, met voldoende kastruimte en een royaal werkblad.

Blikvanger is het prachtige gasfornuis, de droom van iedere kookliefhebber.

Daarnaast zijn er moderne gemakken zoals een Quooker en een ingebouwd koffieapparaat aanwezig.

Vanuit de keuken stap je in de bijkeuken, een praktische ruimte met toegang tot het toilet, een voorraadkast en de aansluiting voor wasmachine en droger.

Dankzij de directe toegang tot de tuin kun je hier gemakkelijk de was buiten zetten of even naar buiten lopen, wat het dagelijks gebruik extra comfortabel maakt.







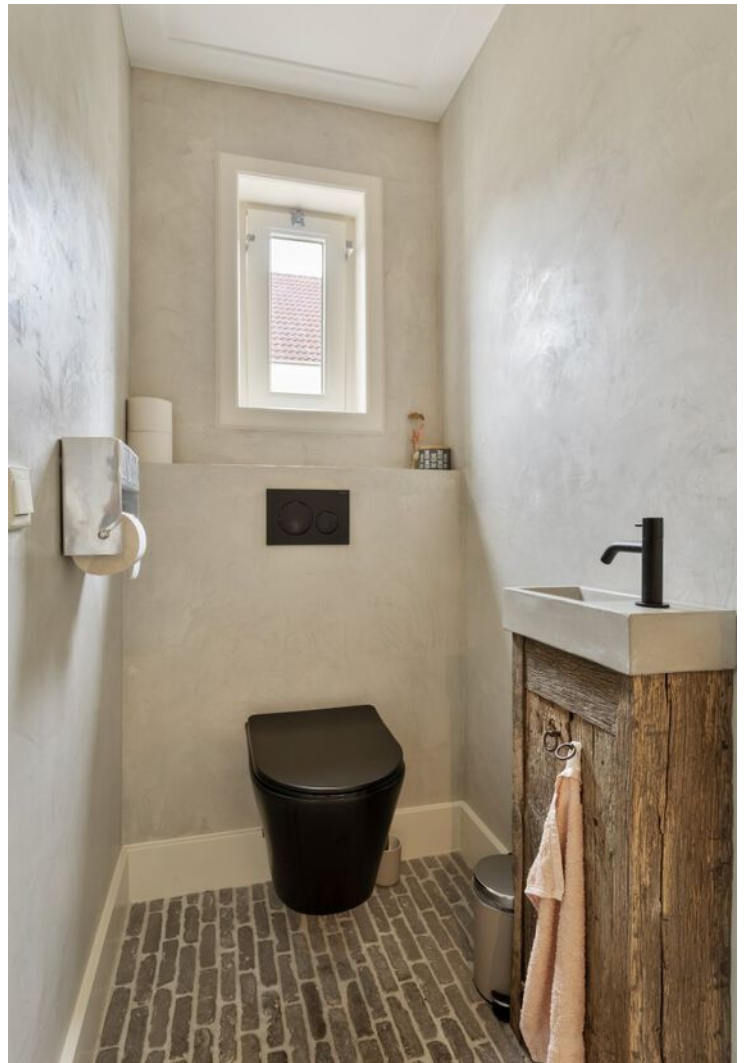














Indeling 1e/2e verdieping

1e verdieping:

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle kamers zijn licht, verzorgd afgewerkt en bieden voldoende ruimte voor een bed, kast en bureau. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is royaal van formaat. Hier is bovendien een vaste kast aanwezig, wat zorgt voor extra opbergruimte. De twee overige slaapkamers liggen aan de achterzijde en hebben beide een prettig formaat en een fijne lichtinval.

De badkamer is volledig betegeld en praktisch ingericht. Er is een ligbad, een aparte douchehoek, een toilet en een dubbele wastafel aanwezig. De ruimte is netjes onderhouden en compleet uitgevoerd, waardoor alles direct gebruiksklaar is.

2e verdieping:

Via de vaste trap kom je op de tweede verdieping.

Hier bevindt zich een ruime overloop met extra opbergruimte achter de wand en toegang tot twee slaapkamers.

Beide kamers zijn praktisch ingedeeld en voorzien van bergruimte achter de knieschotten, ideaal voor koffers, seizoensspullen of speelgoed.

Daarnaast is er nog een aparte berging aanwezig.

In dit huis kom je geen opbergruimte tekort; elke vierkante meter is optimaal benut.



















Tuin & praktijkruimte

Via de openslaande deuren stap je direct het terras op, waar de zon al vroeg op de dag tevoorschijn komt.

Dankzij de gunstige ligging op het zuidoosten geniet je hier van de ochtend tot laat in de middag van het zonlicht.

De zonwering zorgt ervoor dat je hier op warme dagen toch comfortabel kunt zitten.

Dit is een ideale plek voor een gezellige eettafel, waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Loop je verder de tuin in, dan kom je bij de veranda.

Deze is volledig af te sluiten met glazen schuifdeuren, waardoor je hier ook op koelere dagen of tijdens een zomerse regenbui comfortabel kunt blijven zitten.

De overkapping biedt niet alleen beschutting, maar vormt ook een prettige verlenging van de leefruimte.

De tuin is grotendeels betegeld en onderhoudsvriendelijk aangelegd, met een stuk kunstgras dat perfect is voor spelende kinderen of als groene toevoeging aan het geheel.

De indeling is praktisch en overzichtelijk, en de tuin wordt omsloten door een groene haag die zorgt voor privacy en een rustige sfeer.

Daarnaast is er een berging aanwezig, ideaal voor het opbergen van fietsen, tuinmeubilair en gereedschap.

Achter in de tuin bevindt zich een zelfstandige praktijkruimte, die – net als de berging – volledig los staat van de woning.

Dankzij de aparte ingang aan de zijkant van het huis blijven wonen en werken hier duidelijk gescheiden, zodat je volop profiteert van zowel privacy als het gemak van werken aan huis.

Een buitenruimte die uitnodigt om van het vroege voorjaar tot het late najaar volop te genieten.





















Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

1e verdieping



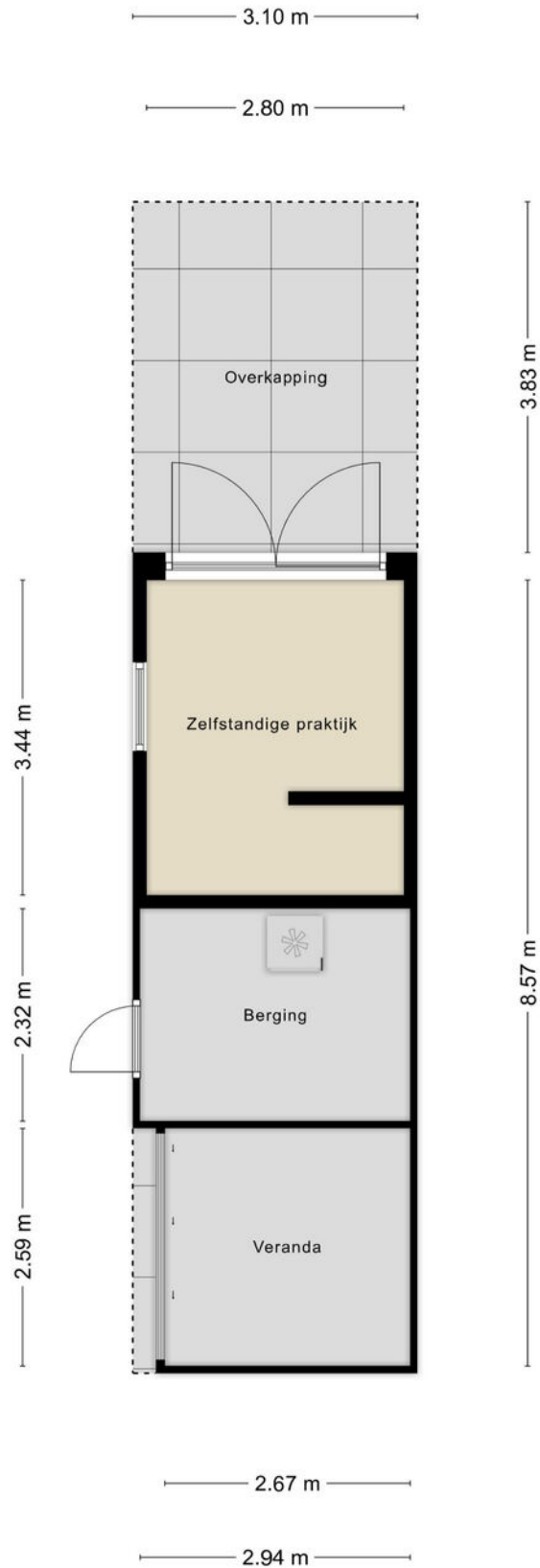
Plattegrond

2e verdieping

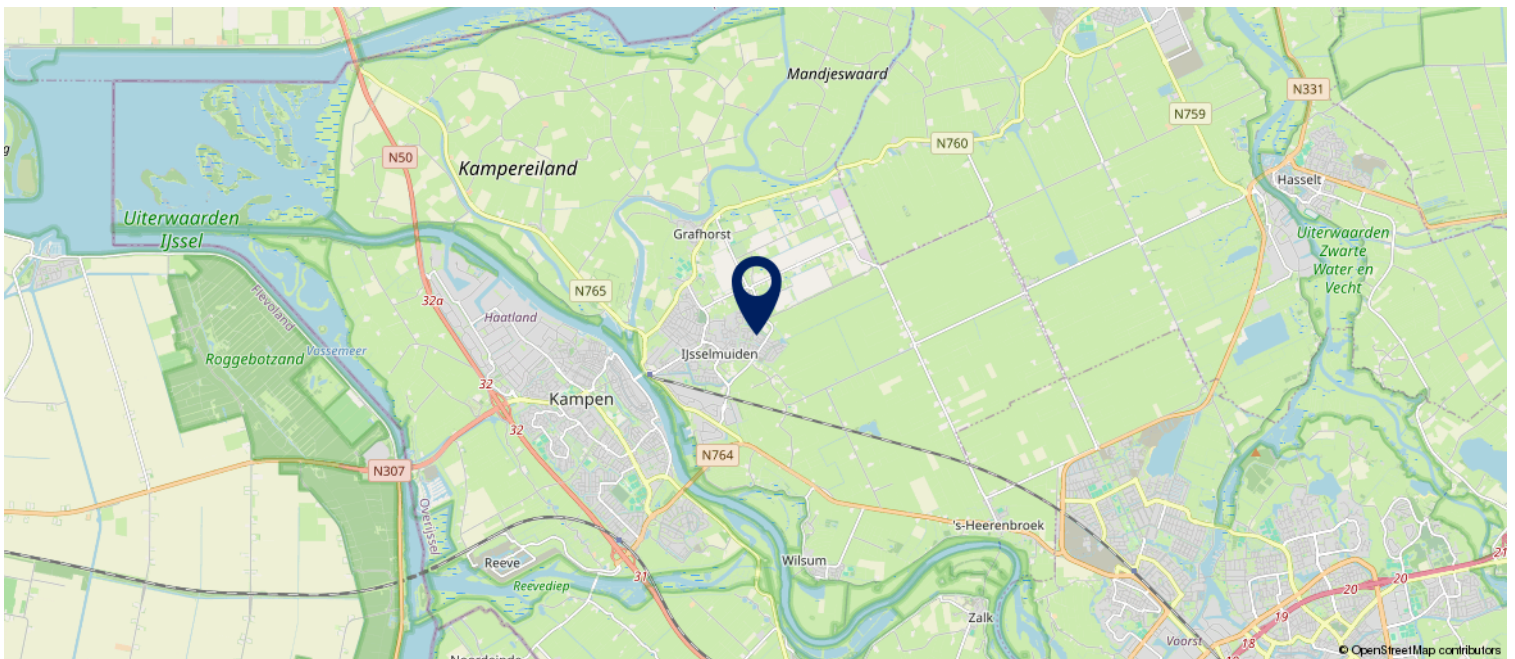
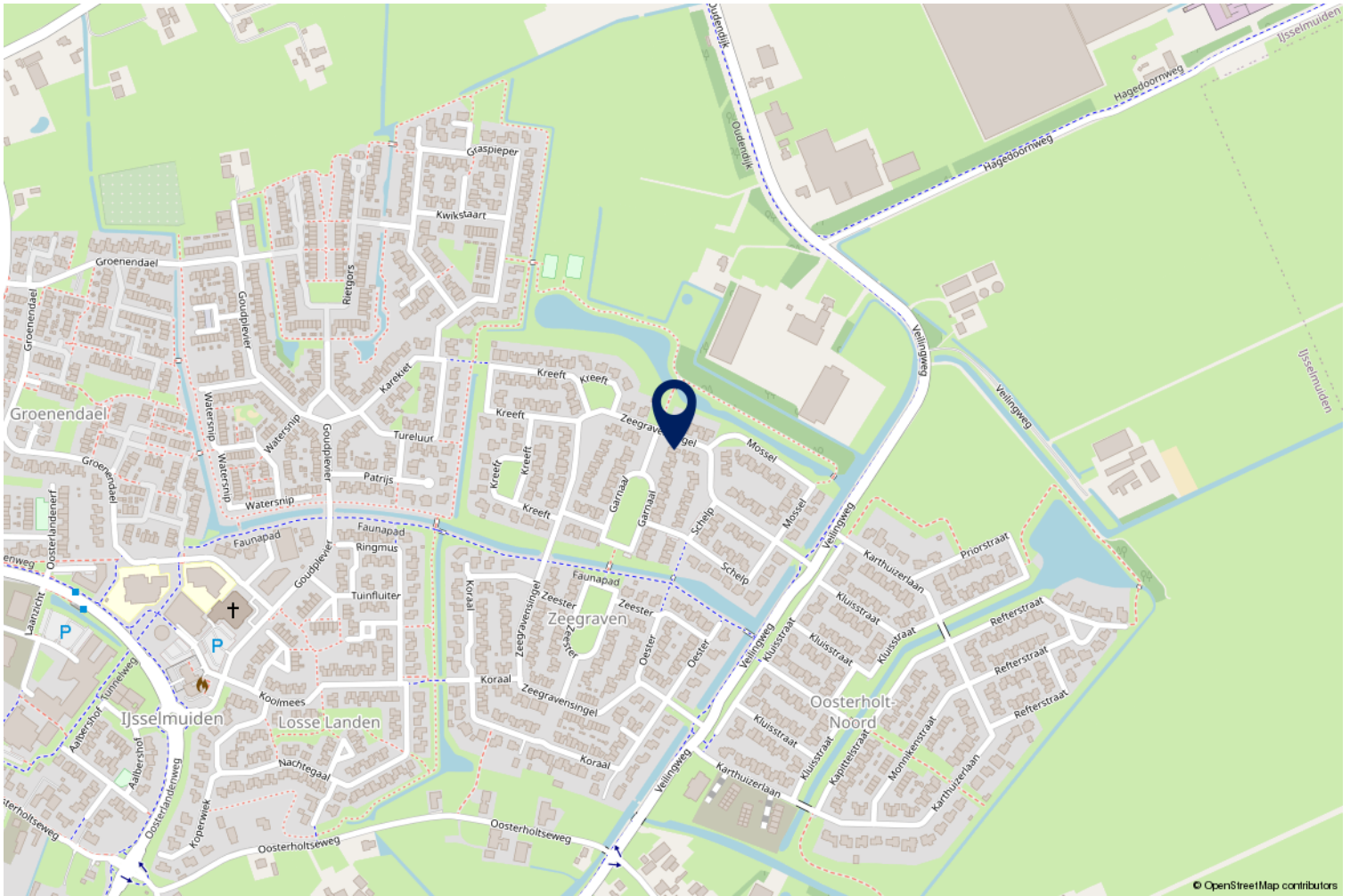


Plattegrond

Berging



Locatie op de kaart









Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Garnaal 2



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente IJsselmuiden	
	Huisnummer	Sectie I	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1252	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 februari 2025
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.

Deze woning heeft energielabel

B



Isolatie

1 Gevels	■	■	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	■	■	+	++
4 Vloeren	■	■	+	++
5 Ramen	■	■	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

**Laag**

Hoog

Aandeel hernieuwbare energie

**0,0 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

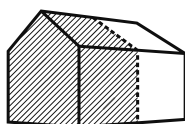
Garnaal 2
8271KH IJsselmuiden
BAG-ID: 0166010000003379

Detailaanduiding

Bouwjaar 1999
Compactheid 1,86
Vloeroppervlakte 165m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

J. van Ittersum

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

7717733

KvK-nummer

39090359



BERG

MAKELAARDIJ

DE KENNERS VAN KAMPEN

- Kampen
- Grafhorst
- IJsselmuiden
- Wilsum
- Zalk
- 's-Heerenbroek
- Kampereiland
- Mastenbroek
- Kamperveen



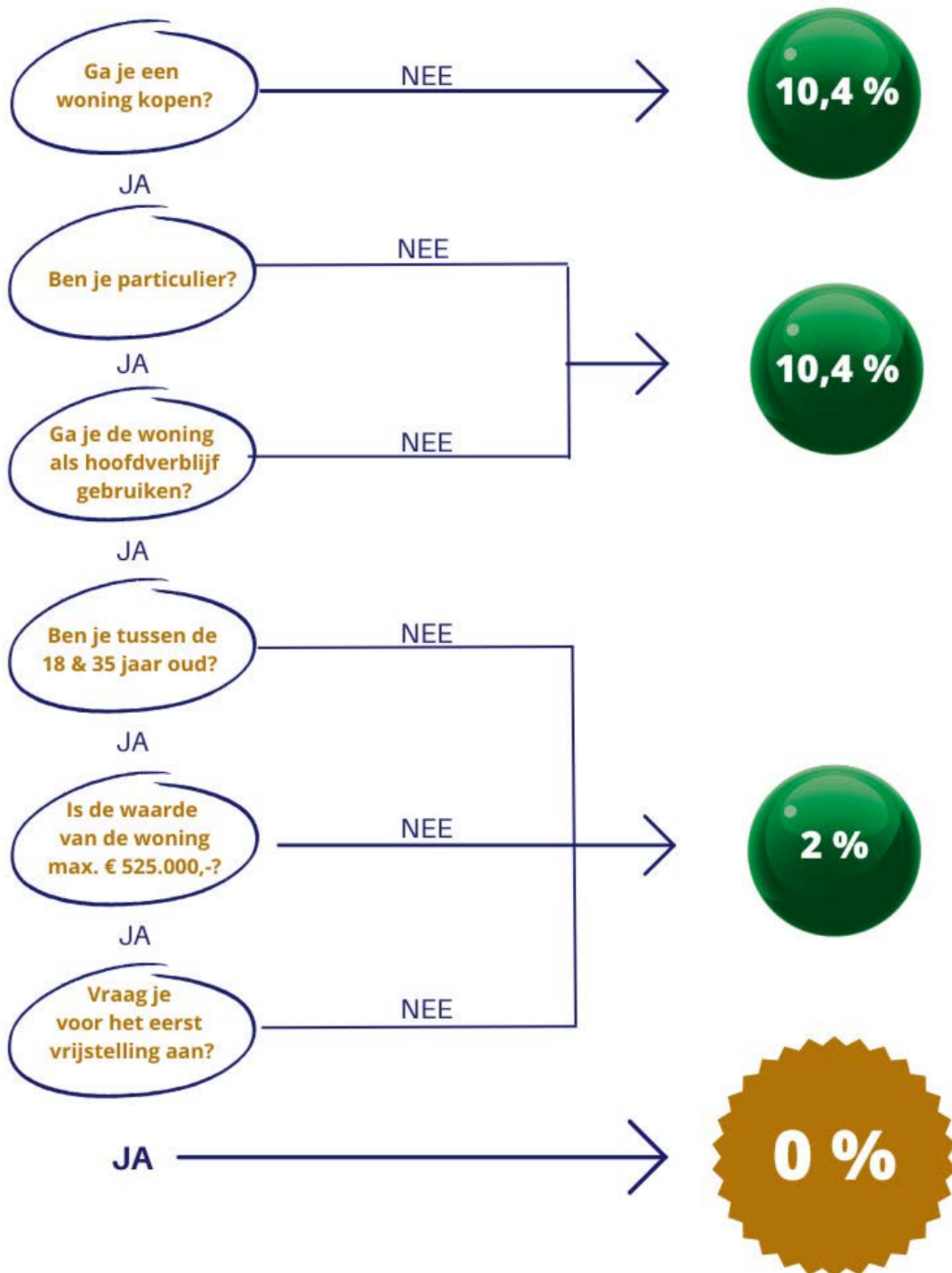
Bekijk het filmpje van IJSSELMUIDEN
op www.de.kennersvankampen.nl

volg ons op:



of scan de QR code

overdrachtsbelasting



Algemene informatie

Bezichtigingen

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met Berg Makelaardij. De verkopend makelaar is belangenbehartiger van de verkoper. Om deze reden is het ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen.

Biedingen

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

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Biedingen dienen aan Berg Makelaardij te worden gedaan. 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 verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er een onderhandeling plaatsvindt?

Ja. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Overigens mag ook met meer dan een gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een VBO-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan een belangstellende vertellen dat een pand "onder bod" is. U mag dan wel een bod uitbrengen, maar de VBO-makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De VBO-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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. Wel kan een VBO-makelaar in overleg met de verkoper aan een belangstellende een paar dagen de tijd geven om na te denken. Dit is in juridische zin geen optie. Bedenktijd kunt u niet eisen, de verkoper beslist zelf of er in een onderhandelings-proces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Overeenstemming

De verkoop komt niet eerder tot stand totdat over hoofdzaken (prijs, object) en details (zoals levering, ontbindende voorwaarden) overeenstemming is bereikt. Als de verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is 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 is de koopovereenkomst gesloten. De wettelijke bedenktijd van drie dagen is in werking. Wij zullen in de koopakte tevens vastleggen dat deze bedenktijd van drie dagen ook voor de verkoper geldt. Binnen drie dagen kunnen de koper of verkoper alsnog afzien van de aanof verkoop.

Algemene informatie

Waarborgsom

Standaard wordt in de koopovereenkomst een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.

Voorbehouden

We hebben gestreefd naar een zo zorgvuldige weergave van de beschikbare gegevens. Toch dient u er vanuit te gaan dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. Deels zijn de gegevens verkregen door mondelinge overdracht. Naar alle zaken die voor hem van belang zijn heeft de koper zijn eigen onderzoeksplicht.

Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter volgens de volgende restricties: Indien de standplaats van de door de koper te bepalen notaris buiten de gemeente Kampen valt dan komen de extra kosten die de keuze voor die notaris met zich meebrengen voor rekening van de koper.

Hieronder vallen:

- De kosten voor het opmaken van de notariële volmacht (indien de verkoper niet bij het transport aanwezig zal zijn) komen voor rekening van koper. In dat geval zal de makelaar ook niet aanwezig zijn bij het notarieels transport.
- De meerkosten die een door de koper geselecteerde notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek van de _ verkoper (royementsakte) ten opzichte van het gangbare tarief van € 100,- inclusief BTW en kadasterkosten (per hypotheek) komen voor rekening van koper.
- Indien de gekozen notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze voor rekening van de koper.

Droomwoning gezien?

Ontvang een gratis waarde-indicatie van uw huidige woning.

Bij Berg Makelaardij kunt u terecht voor deskundig advies wanneer u uw woning wilt verkopen. Wij komen graag langs om persoonlijk kennis te maken. Tijdens dit kennismakingsgesprek leggen wij onder andere onze werkwijze uit en lopen we gezamenlijk de woning door.

Bij het doorlopen van de woning kijken wij naar de volgende elementen:

- Staat & Onderhoud van de woning
- Inrichting
- Afwerking
- Kozijnen
- Eventuele gebreken
- Locatie waar de woning zich bevindt.

Op basis hiervan nemen wij het plan van aanpak en de kosten door, waarnaar u in een rapport de waarde-indicatie van uw woning ontvangt.



Burgemeester van Engelenweg 52 b
8271 AT IJsselmuiden

038-3335620 | info@bergmakelaardij.nl
www.bergmakelaardij.nl



ONTMOET ONS TEAM



**Henk-Wim
van den Berg**



**Petra
van Lente**



**Mark
Fien**



**Erik
van den Berg**



**Britt
Dalsem**



**Lars
van den Berg**



**Karin
Feenstra**



**Esmé
Mulder**

Voor het beste verkoopresultaat!

“

Berg Makelaardij heeft een ervaren en vaardig team.

De communicatie is prettig en laagdrempelig. Ze waren gemakkelijk bereikbaar voor vragen of overleg. Het gehele team ondersteunde in alles.

Berg Makelaardij is een aanrader als je je woning wilt verkopen!

”

“

Na de eerste kennismaking werd de woning vlot in de verkoop gezet. Vooral de persoonlijke aandacht en begeleiding is door ons als zeer prettig ervaren. Een makelaar die de markt kent, zich kan verplaatsen in de klant en doet wat ze belooft!

”

“

Berg Makelaardij heeft goede marktkennis. Gemerkt dat wij beter naar deze makelaar kunnen luisteren dan naar de omgeving.

Snel gegaan, goede communicatie en fijne medewerkers!

”

FUNDA
BEOORDELING

9,3

Een vertrouwd adres!



Bekijk ons volledige aanbod
op onze website:
www.bergmakelaardij.nl



Burg. van Engelenweg 52b
8271 AT IJsselmuiden
T (038) 333 56 20
E info@bergmakelaardij.nl
W www.bergmakelaardij.nl

