

Boven Nieuwstraat 99-01 te Kampen



Vraagprijs € 349.500,- K.K.

ROYAAL APPARTEMENT IN DE BINNENSTAD MET DAKTERRAS EN DRIE SLAAPKAMERS

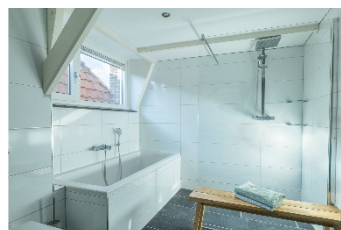
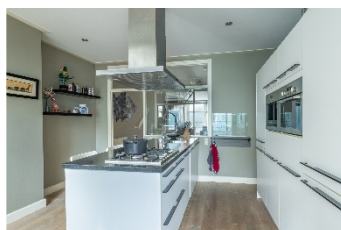
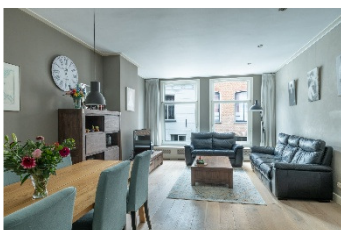
Op een mooie locatie centraal in de binnenstad van Kampen ligt deze verrassend ruime bovenwoning (maisonnette) op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping van een pand met twee woon-appartementen. Het appartement is gunstig gelegen nabij de winkelstraten (Oudestraat & Geerstraat), een supermarkt (AH), het stadspark, de IJssel en openbaar vervoer (trein & bus) en is o.a. voorzien van een royale en lichte woonkamer van circa 30 m² met eiken vloer, een moderne woonkeuken (2012) van circa 16 m² met diverse inbouwapparatuur, twee badkamers (2012), drie slaapkamers en een royale geïsoleerde vliering. De badkamer op de 2^e verdieping is o.a. voorzien van een douche, ligbad, toilet en vloerverwarming. Het zonnige dakterras van circa 22 m² is gelegen op het noordoosten. Het goed geïsoleerde appartement (energielabel B) is grotendeels voorzien van HR++ glas (2023) en wordt verwarmd d.m.v. HR CV-combiketel (2023). De 2^e verdieping is in 2024 voorzien van kunststof kozijnen.

Gebruiksoppervlakte wonen circa 132 m². Inhoud circa 500 m³. Bouwjaar 1900/2010.

Indeling

Begane grond: centrale hal, eigen gang, berging en parkeerplaats (in parkeergarage).
1^e verdieping: overloop, toilet, badkamer/bijkeuken, woonkamer, woonkeuken en dakterras met luifel/overkapping.
2^e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer en vliering (vlizotrap).

* Bij het appartement is tevens een parkeerplaats van circa 15 m² in een parkeergarage aan de Hofstraat te koop. De parkeerplaats is per auto vanuit de Hofstraat bereikbaar. De parkeerplaats is tevens vanuit de berging aan de Boven Nieuwstraat bereikbaar. De vraagprijs van het appartement is exclusief parkeerplaats.



Kenmerken



Type woonhuis:	Appartement (maisonnette)
Bouwjaar:	Oorspronkelijk bouwjaar omstreeks 1900 Gesplitst in appartementsrechten in 2010
Woonoppervlakte:	Circa 132 m ²
Inhoud:	Circa 500 m ³
Daken:	Het pand is voorzien van een zadeldak met pannen gedekt. Het terras en de dakkapellen zijn voorzien van bitumineuze dakbedekking.
Gevels:	Het pand is traditioneel gebouwd.
Vloeren:	Het appartement is voorzien van houten vloeren. De begane grond is voorzien van een betonvloer.
Plafonds:	1 ^e verdieping: gips (gestuukt) 2 ^e verdieping: gips (gestuukt)
Kozijnen:	De begane grond en de 1 ^e verdieping zijn voorzien van houten kozijnen. De 2 ^e verdieping is voorzien van kunststof kozijnen (begin 2024 geplaatst).
Schilderwerk:	Het buitenschilderwerk is in 2012 uitgevoerd.
Beglazing:	Het appartement is volledig voorzien van dubbele beglazing (grotendeels HR++ 2023).
Isolatie:	Het appartement is voorzien van gevel- en dakisolatie. De gevels zijn geïsoleerd d.m.v. voorzetwanden. Het is niet bekend of er vloerisolatie aanwezig is.
Energielabel:	B (t/m 30-09-2035)
VVE:	De maandelijkse bijdrage voor de VVE is € 106,25. De maandelijkse bijdrage voor de VVE van de optionele parkeerplaats is € 6,25.
Elektrische installatie:	- 10 groepen - aardlekschakelaars In 2010 is de elektrische installatie volledig vernieuwd.
Verwarming:	Centrale verwarming (eigendom) Merk: Remeha, Type: HR-combi, Bouwjaar: 2023 Onderhoudscontract: Energiewacht
Warmwater:	Via CV-installatie



Woonkamer

De royale en lichte woonkamer van circa 30 m² is voorzien van een fraaie massief eiken vloer.

De ramen zijn voorzien van HR++ glas (2023).



Keuken (2012)

De keuken is voorzien van: gaskookplaat (5 pits), afzuigkap, vaatwasmachine, koelkast, vriezer en combimagnetron.

De woonkeuken van circa 16 m² bevindt zich aan de achterzijde.



Dakterras

Vanuit de keuken is het zonnige dakterras van circa 22 m² bereikbaar.

Het dakterras is voorzien van een luifel/overkapping van circa 5 m².



Badkamer/bijkeuken (1^e verdieping)

De badkamer (2012) is voorzien van: douche met thermostaatkraan, vaste wastafel met meubel, designradiator, wasmachineaansluiting en mechanische ventilatie.

De (extra) badkamer is vanaf de overloop bereikbaar. Het separate toilet (2012) is tevens bereikbaar vanaf de overloop.



2^e verdieping

De 1^e verdieping is voorzien van drie ruime slaapkamers van circa 14, 12 en 9 m². Alle kamers zijn voorzien van een dakkapel. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde. Alle slaapkamers en de badkamer zijn voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas (2023). De kozijnen zijn geplaatst in 2024. De royale vliering (ca. 10 m²) is vanaf de overloop bereikbaar met een vlizotrap.



Badkamer (2^e verdieping)

De badkamer (2012) is voorzien van: inloofdouche, ligbad, thermostaatkranen, vaste wastafel met meubel, toilet, designradiator, vloerverwarming en mechanische ventilatie.

De badkamer is tevens voorzien van een dakkapel, waardoor er veel extra ruimte is ontstaan.



Parkeerplaats/parkeergarage/berging

In de parkeergarage onder de appartementen aan de Hofstraat 98, 100 en 102, bevindt zich de optionele parkeerplaats van circa 15 m².

De parkeerplaats is met de auto bereikbaar vanuit de Hofstraat. De parkeerplaats is tevens te voet bereikbaar vanuit de berging aan de Boven Nieuwstraat. De berging hoort wel bij het woonappartement.



Omgeving

Het appartement is gelegen nabij de winkelstraten (Oudestraat & Geerstraat), een supermarkt (AH), het stadspark, de IJssel en openbaar vervoer (trein & bus).

Uitvalswegen zijn goed en snel bereikbaar.



* Kijk voor uitgebreidere fotoreportage op www.funda.nl en www.vandijkmakelaardij.nl

Lijst van zaken



Behorende bij het appartement: **Boven Nieuwstraat 99-01 te Kampen**

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Binnen			
gordijnrails	X	0	0
gordijnen	X	0	0
vitrages / inbetween	0	0	0
rolgordijnen	X	0	0
plissé gordijnen	X	0	0
vouwgordijnen	X	0	0
horren	X	0	0
vloerbedekking	X	0	0
houtenvloeren	X	0	0
parketvloeren	0	0	0
laminaatvloeren	0	0	0
marmoleum / linoleum / zeil	0	0	0
pvc-vloeren	0	0	0
Inbouwverlichting + hanglampen	X	0	0
overige losse lampen	0	X	0
losse kasten	0	X	0
kasten- / spiegelwanden	0	0	0
boeken- / legplanken	X	0	0
keukenblok met bovenkasten	X	0	0
inbouwapparatuur keuken:			
- gaskookplaat	X	0	0
- afzuigkap	X	0	0
- combimagnetron	X	0	0
- vaatwasser	X	0	0
- koelkast + vriezer	X	0	0
- koffiemachine	X	0	0
Sanitair			
toiletaccessoires:			
- losse spullen	0	X	0
- vast	X	0	0
-	0	0	0
badkameraccessoires:			
- losse spullen	0	X	0
- vast	X	0	0
-	0	0	0
wastafels overig	0	0	0
wastafelaccessoires:			
-	0	0	0
-	0	0	0

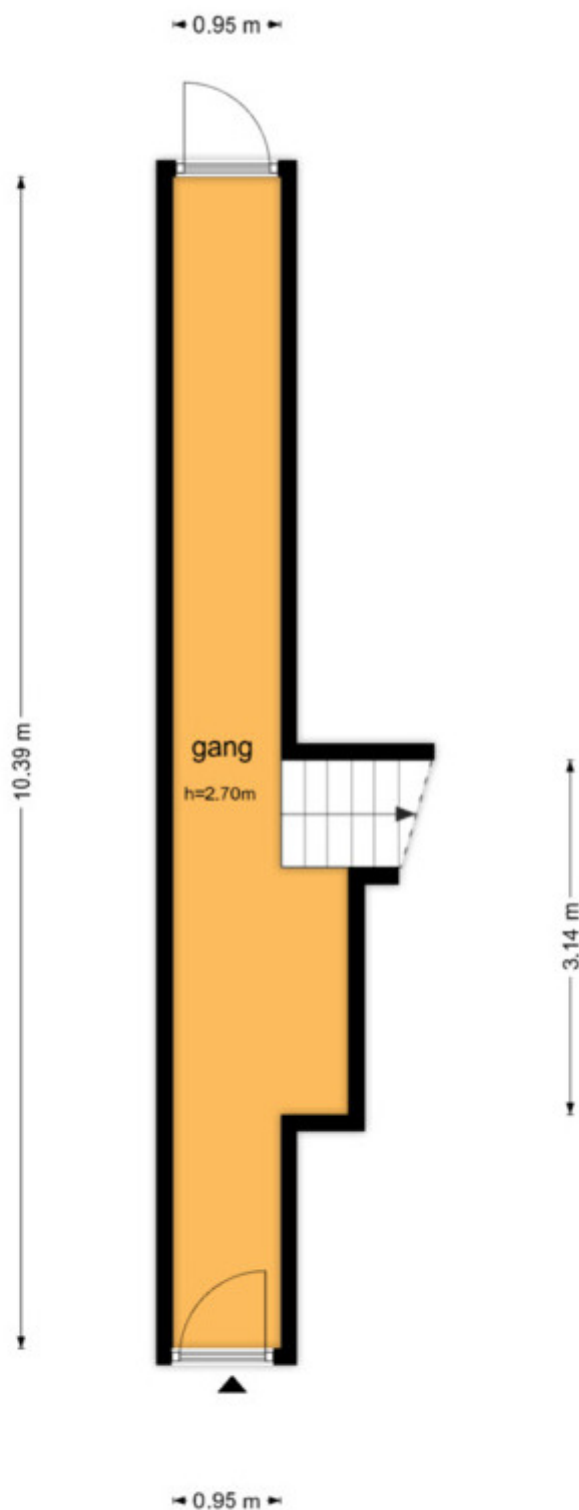
Lijst van zaken



Behorende bij het appartement: **Boven Nieuwstraat 99-01 te Kampen**

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Buiten			
tuinaanleg + beplanting	0	0	0
erfafscheiding	0	0	0
buitenverlichting	X	0	0
tuinhuis / blokhut / schuur / afdak / veranda	0	0	0
voet droogmolen	0	0	0
buitenbrievenbus	0	0	0
vlaggenmasthouder	0	0	0
zonwering buiten	0	0	0
rolluiken	0	0	0
screens	0	0	0
Diversen			
cv-ketel	X	0	0
(klok) thermostaat: Nest	X	0	0
geiser	0	0	0
boiler	0	0	0
close-in boiler	0	0	0
houtkachel / allesbrander	0	0	0
openhaard	0	0	0
gaskachel / gashaard	0	0	0
zonnepanelen	0	0	0
zonneboiler	0	0	0
warmtepomp	0	0	0
oplaadpunt elektrische auto	0	0	0
alarminstallatie	0	0	0
rookmelders / CO2-melders (2)	X	0	0
airco's	0	0	0
lease- en/of huurcontracten:			
-	0	0	0
Niet benoemde zaken			
- bank dakterras	X	0	0
- parasol + voet	0	X	0
-	0	0	0
-	0	0	0

Begane grond



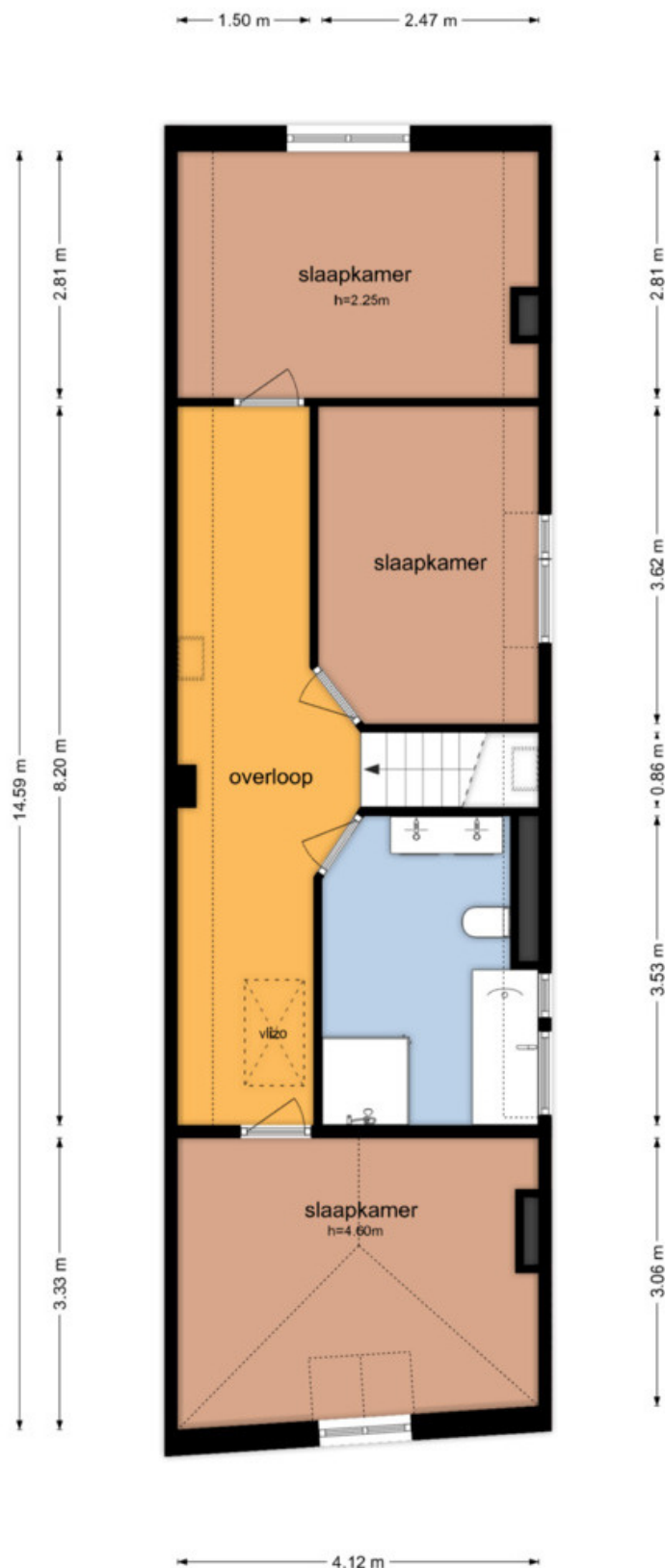
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

1^e verdieping



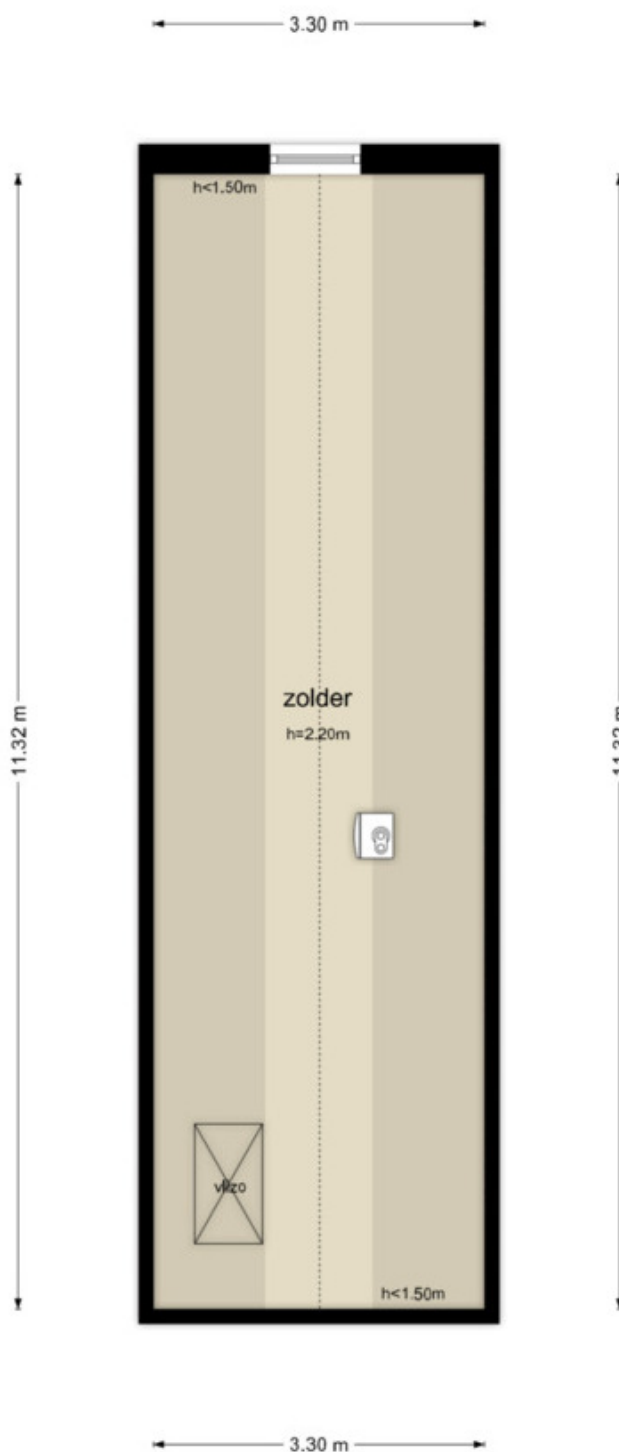
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

2^e verdieping



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

Zolder



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



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Kampen

Sectie F

Perceel 12910

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 augustus 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.

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.



Vragenlijst voor de verkoop van een appartement inclusief de VvE-checklist

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording, of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over het appartement wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

Doel vragenlijst

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

Gegevens over het appartement:

Adres te verkopen appartement: *Buennieuwstraat 99-01*

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (*denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen*)? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke zijn dat?
Recht van overpad garage
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (*denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?
- d. Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, graag nader toelichten:
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke grond?

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- f. Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? (*bijzondere lasten en beperkingen' kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing*)

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke? *recht van overpad*

- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

☐ ja ☒ nee

- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe lang nog?

- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

☒ ja ☐ nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

☐ ja ☒ nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

☐ ja ☒ nee

- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang?

Bedrag: €

Duur:

- k. Is er sprake van onteigening?

☐ ja ☒ nee

- l. Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

☐ ja ☒ nee

Zo ja:

- is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

☐ ja ☐ nee

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming (*bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen*)?

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, hoeveel? €

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke?

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- m. Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement (*Het komt regelmatig voor dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats niet de berging is die volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om wat voor reden dan ook de berging geruild. Het is van belang om de berging/garage/parkeerplaats welke conform de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen*)?
- ☐ n.v.t. ☒ ja ☐ nee
- n. Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie (*bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.*)?
- ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke is/zijn dat?
- o. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?
- ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, toelichting:
- p. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?
- ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke?
- q. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd?
- ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke?
- r. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?
- ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waarom?
- s. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (*bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt*)?
- ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waarom?
- t. Hoe gebruikt u het appartement nu (*bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag*)? *woning*
- Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? ☒ ja ☐ nee
- Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? ☐ ja ☐ nee
- Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?
- u. Wat is de gezinssamenstelling van de burens?
- ene kant alleen staande man -ouders (97)*
- andere kant jong stel (101)*
- onderste appartement een jong stel*

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

2. Gevels

- a. Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

- b. Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

- c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd?

☐ ja ☒ nee

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

2010 Bij splitsing/renovatie

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

- d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer?

niet bekend

Platte daken: waarschijnlijk 2010

Overige daken: niet bekend

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar? Dakkapel badkamer (HERSTELD)

- c. Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

- d. Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? Dakkapel badkamer (2025)

- e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd?

Platte daken:

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Overige daken:

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?

Platte daken:

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Overige daken:

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

2010

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Platte daken:

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Overige daken:

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

f. Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting:

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting:

4. Kozijnen, ramen en deuren

a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)?

woonkamer en keuken - Hout
slaapkamers en badkamer - kunststof

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd?

2012

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie?

van bruggen

c. Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting:

d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

e. Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welk type glas (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)?

HR++ en dubbelglas
2023

Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke ramen zijn er niet geïsoleerd?

f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (denk aan lekkende ruiten)?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar? *optrekkend vocht in de gang bereiden.*

- b. Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

- c. Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

- d. Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

- e. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

- f. Is er in het appartement sprake van vloerisolatie?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

WAARSCHIJNLIJK IS DE VLOER TUSSEN DE BEIDE APPARTEMENTEN WEL GEÏSOLEERD.

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

☒ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

- b. Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk?

☐ ja ☒ nee

Is de kruipruimte droog?

☐ meestal ☐ ja ☐ nee

Zo nee of meestal, toelichting:

- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

☐ soms ☐ ja ☒ nee

Zo ja of soms, toelichting:

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

☒ n.v.t.

☐ ja ☐ nee

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)?

CV-installatie

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden):

Merk van de installatie(s):

Remeha Tzerra Ace Matic

Type(nummer) van de installatie(s):

CWS 60/100

Installatiedatum van de installatie(s):

20-11-23

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

23-7-25

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie?

Energie wacht

- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar en welke?

- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- f. Heeft u vloerverwarming in het appartement? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?

- ☐ elektrisch
☒ warm water
☐ overig, namelijk:

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? ☒ n.v.t.

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? *Badkamer 2^e v.l.* ☐ n.v.t.

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? ☒ n.v.t.

- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?
Zo ja, welke? ☐ ja ☒ nee

- h. Heeft het appartementencomplex zonnepanelen?
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst?
Jaar: ☐ ja ☒ nee

Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt (*bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten*)?

- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?
niet bekend

- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?
N.V.T.

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (*onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d*)? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? *2010 volledige vernieuwd.*

- l. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?
Zo ja, welke? ☐ ja ☒ nee

- m. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?
Zo ja, waar bevindt deze zich? ☐ ja ☒ nee

Blijft deze achter? ☐ nader overeen te komen ☐ ja ☐ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- n. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☒ ja ☐ nee
 Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer? 2010 - 2013

- o. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)? NEST (HUGOBOSMAAT) ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☒ ja ☐ nee
 Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer? 9 jaar

- p. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? 10 jaar

8. Sanitair, riolering en keuken

- a. Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, welke? Toilet badkamer wipt.

- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? 2012 / 2013

- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door? ☒ ja ☐ nee
 Zo nee, welke niet?

- d. Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee

- e. Liggen er gres of PVC buizen onder het pand? niet bekend

- f. Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, welke?

- g. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

- h. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? 2012 / 2013

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

i. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **2012/2013**

Functioneert alle inbouwapparatuur?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

j. Heeft u een kokend water kraan (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

9. Diversen

HET PAND 1900

a. Wat is het bouwjaar van het appartement? **HET APPARTEMENT 2010**

b. Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo ja, welke en waar?

c. Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

☐ ja ☒ nee

d. Is er sprake van loden leidingen in het appartement?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

f. Heeft u elders lekkages gehad (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

g. Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

h. Is er een olietank aanwezig?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

i. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement (denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- j. Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, waar?
- Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
 Zo ja, wanneer en door welk bedrijf?
- k. Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot) (betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)?
☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
 Zo ja, waar?
- l. Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
 2010 Gesplitst en Gerenoveerd.
- m. Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, welke?
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, welke?
- o. Is er sprake van glasvezel internet? TOT DE VOORLIG ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, welke label? B (TM 30-09-2035)

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 326,21
 Belastingjaar: 2024
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 321.000
 Peiljaar: 1-1-24
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 506,53
 Belastingjaar: 2025
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)? € 160,08
 Belastingjaar: 2024

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

Gas:

Elektra:

Stadsverwarming:

Anders:

€ } 150,00
 €
 €
 €

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

Gas

m3 : 555

Elektriciteit hoog

kWh :

Elektriciteit laag

kWh :

Elektriciteit totaal

kWh : 2486

Water

m3 :

Anders:

:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?

aantal: 3 bewoners

f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? *Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contract op met de betreffende leverancier.*

☐ ja ☐ nee

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?

n.v.t.

Afkoopsom:

€

Duur:

g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht:

Hoe hoog is dan de canon per jaar?

€

Heeft u alle canons betaald?

☒ n.v.t.

☐ ja ☐ nee

Is de canon afgekocht?

☒ n.v.t.

☐ ja ☐ nee

Zo ja, tot wanneer?

h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

☒ ja ☐ nee

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

€

i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

☒ ja ☐ nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

€ 187,44

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper (zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

12. De VvE en onderlinge verhoudingen

a. Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? ☒ ja ☐ nee
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:

b. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?
Aantal: 2

c. Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? ☒ ja ☐ nee

d. Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex:

- woning: 241/302
- berging: 3/73
- parkeerplaats: 3/73

e. Aantal stemmen voor dit appartement: 1

13. De bestuurder(s) ('het bestuur')

a. Is er een professionele bestuurder? ☐ ja ☒ nee

b. Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE? ☐ n.v.t. ☒ ja ☐ nee

Toelichting: Vroeger was de wettelijke term voor bestuurder: administrateur. Het bestuur beheert de middelen en zorgt voor uitvoering van de besluiten van de vergadering

14. De vergadering van eigenaars

a. Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? ☒ ja ☐ nee

b. Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar? ☐ ja ☒ nee

c. Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten?
Zo ja, om welke besluiten gaat het? ☐ ja ☒ nee

15. Verzekeringen

a. Is er een collectieve opstalverzekering? ☒ ja ☐ nee

b. Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? ☒ ja ☐ nee

Toelichting: Een appartementenclausule voorkomt dat appartementseigenaren de dupe worden van het doen of (na)laten van een van hen. De clausule bepaalt dat een verzekeraar geen uitkering mag weigeren als de schade ontstaan is door eigen schuld van één van de verzekerden.

c. Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

16. Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE

- a. Is er een reservefonds? ☒ ja ☐ nee
 Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum?
 Bedrag: € 6.632
 Datum: 23-10-2025
- b. Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? ☐ ja ☒ nee
 Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan?
 Jaar:
 Periode:
- c. Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud? met overleggen
- d. Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: € 106,25
 Waarvan:
 - exploitatiekosten (servicekosten) € 0,00
 - reservering voor onderhoud € wat overblijft
 - stookkosten (voorschot) € 0,00
- e. Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer moeten deze worden betaald?

 Bedrag: €
 Te voldoen per:
- f. Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? ☒ ja ☐ nee
 Zo nee, welke niet?

Toelichting:

16a, b en c: Sinds 1 januari 2018 is de Wet verbeteren functioneren VvE's in werking getreden. Het is sindsdien verplicht voor VvE's om jaarlijks een bedrag te reserveren voor groot onderhoud. De hoogte van dit bedrag is gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van ten hoogste vijf jaar oud dat een periode van tien jaar beslaat of is gelijk aan 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw per jaar. Een meerjarenonderhoudsplan zoals hier bedoeld voldoet bovendien ten minste aan de volgende criteria:

- het ligt schriftelijk vast;
- het bevat een onderhouds-, herstel-, respectievelijk vervangingscyclus voor de gemeenschappelijke delen, zoals dragende constructies, vloeren, daken, afvoeren, installaties en kozijnen;
- de kosten voor onderhoud, herstel, respectievelijk vervanging van de onderdelen zijn aangegeven.

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

17. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

De maandelijkse bijdrage voor de VvE van de parkeerplaats is € 6,25. Deze bijdrage wordt komend jaar herzien.

De jaarlijkse bijdrage voor de verzekering van de parkeerplaats is circa € 25,-.

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper mededeelt wat hem bekend is omtrent het appartement. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Gegevens NVM-makelaar

Kantoor naam: **Van Dijk Makelaardij**

Adresgegevens: **Jan van Arkelstraat 30, 8266 CN Kampen**

Telefoonnummer: **06-55781257**

E-mailadres: **info@vandijkmakelaardij.nl**

Namens de verkoper willen wij u hartelijk danken voor de interesse in deze woning.

De informatie in de brochure is zorgvuldig samengesteld. Er wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. De opgegeven maten, oppervlaktes en jaartallen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

De vragenlijst in de brochure is door de verkoper zelf ingevuld. Wij gaan uit van de door de verkoper verstrekte informatie en kunnen niet aansprakelijk gesteld worden voor onjuiste of onvolledig verstrekte informatie door de verkoper (of diens vertegenwoordiger).

U kunt deze brochure beschouwen als een uitnodiging om de woning te bezichtigen en het eventueel doen van een bod op de woning. Van Dijk Makelaardij behartigt alleen de belangen van de verkoper, neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee!

Bezichtigingen

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met Van Dijk Makelaardij.

Ná de bezichtiging

Wij stellen het zeer op prijs als u ons laat weten wat u van de woning vond. Ook als de reactie niet positief is, horen wij dat graag van u. Indien deze woning niet is wat u zoekt, kunnen wij u helpen met het zoeken naar uw ideale woning. Graag bespreken wij de mogelijkheden met u.

Bieden / onderhandelen

Alleen nadat u de woning heeft bezichtigd, kunt u een bod uitbrengen op de woning.

De onderhandelingen lopen uitsluitend via Van Dijk Makelaardij. Pas vanaf het moment dat de verkoper een tegenvoorstel doet, bent u daadwerkelijk in onderhandeling.

Onderzoekplicht koper

Voordat u een bod uitbrengt, gaan wij er vanuit dat u ook aan uw onderzoekplicht heeft voldaan. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie in deze brochure, het eventueel inwinnen van informatie bij de gemeente en het onderzoeken van uw financiële mogelijkheden.

Overeenstemming

Er is pas sprake van overeenstemming als koper en verkoper het volledig eens zijn over de prijs, het object, de leveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. De koper bepaalt de keuze van de notaris, tenzij vooraf duidelijk is aangegeven dat de verkoper de notaris heeft vastgesteld.

Bindende koopovereenkomst pas ná ondertekening koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is nog niet bindend. Er is pas sprake van een bindende koop als partijen 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 niet gezien als een 'ondertekende' koopovereenkomst. Eén dag nadat de koper een door beide partijen getekend exemplaar van de koopovereenkomst heeft ontvangen gaat de wettelijke bedenktijd van drie dagen in.

Waarborgsom

In de koopakte wordt de gebruikelijke bepaling opgenomen dat de koper tot zekerheid van nakoming van zijn verplichting een waarborgsom stort of een bankgarantie stelt ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze dient bij de notaris binnen te zijn op de in de koopovereenkomst vastgelegde datum (maximaal zeven weken, vanaf de datum van mondelinge overeenstemming).

Financieringsvoorbehoud / Ontbinding

In de koopovereenkomst kan op verzoek van de koper een voorbehoud van financiering worden opgenomen. De termijn van het financieringsvoorbehoud is maximaal 6 weken vanaf de datum van mondelinge overeenstemming. Indien de koper om financieringsredenen de koop van de gekochte woning wenst te ontbinden, dient deze mededeling schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Onder 'goed gedocumenteerd' wordt verstaan dat minimaal één afwijzing van een erkende geldverstreckende bankinstelling aan Van Dijk Makelaardij wordt overgelegd.

Eigen woning

Indien u in het bezit bent van een eigen woning is het belangrijk te weten wat de verwachte verkoopopbrengst van uw woning zal zijn. Graag geven wij u vrijblijvend een indicatie van de te verwachten verkoopopbrengst.