



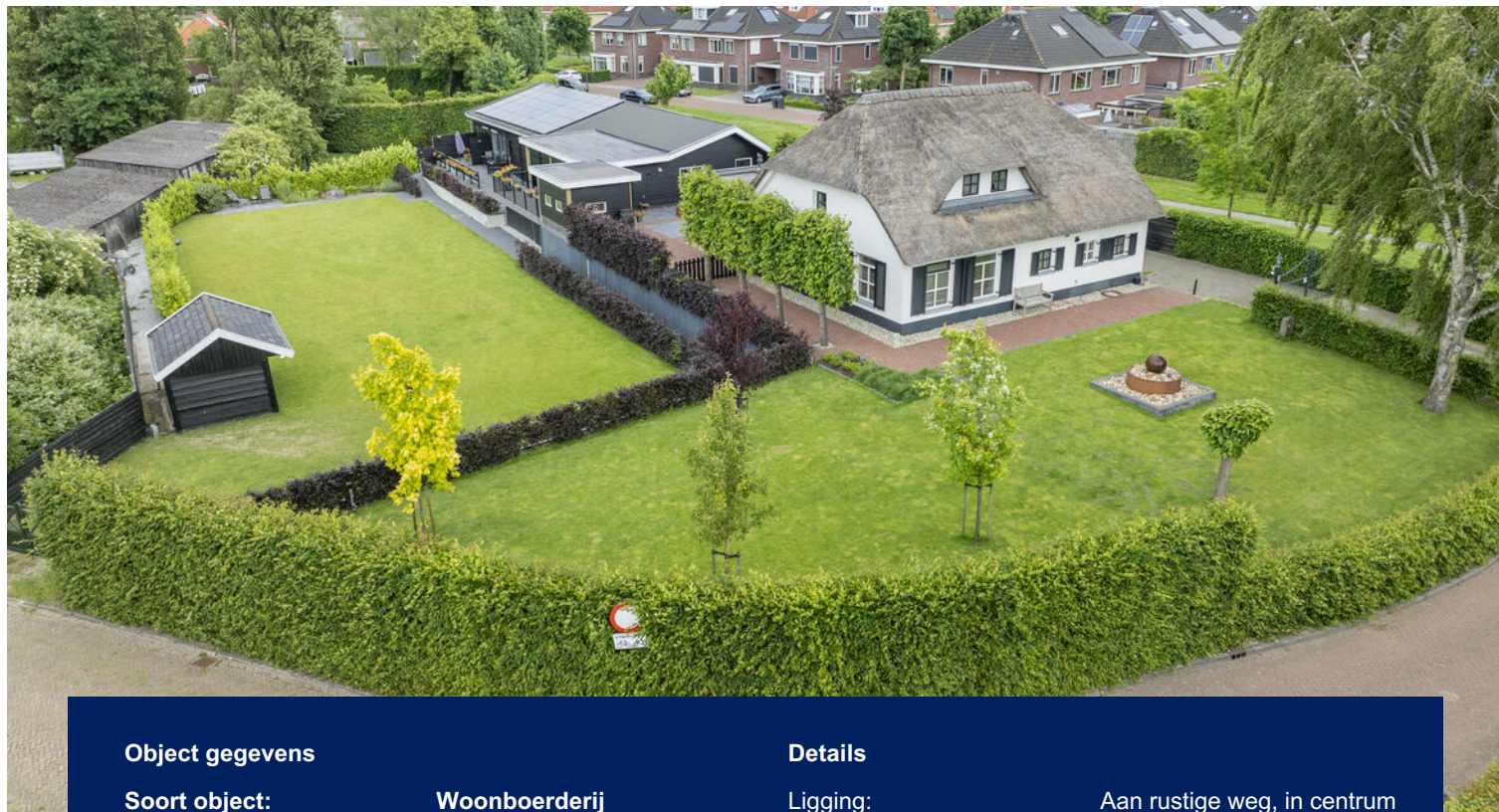
Vraagprijs
€ 1.400.000 k.k.

47

RONDEWEG

IJSSELMUIDEN

Kenmerken & specificaties



Object gegevens

Soort object:	Woonboerderij
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1930
Totaal aantal kamers:	13
Aantal slaapkamers:	8
Woonoppervlakte:	251 m ²
Perceeloppervlakte:	2.339 m ²
Inhoud:	1.754 m ³
Overige inpandige ruimte:	221 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	145 m ²
Externe bergruimte:	14 m ²
Energielabel:	A++
Zonnepanelen:	40 stuks

Details

Ligging:	Aan rustige weg, in centrum
Verwarming:	gaskachels, vloerverwarming (gedeeltelijk). warmtepompen
Schuur/berging:	Vrijstaand hout

Tuin gegevens

Tuin:	Tuin rondom
Tuin oppervlakte:	1443 m ²

Locatiegegevens

Adres:	Rondeweg 47
Postcode/plaats:	8271 DG
Kadastrale object:	B 6404 en B 6537



Omschrijving & ligging

Welkom in deze bijzonder mooie woning.

Deze rietgedekte woning met bijgebouwen combineert charme, ruimte en functionaliteit op een unieke manier.

De hoofdwoning is volledig rolstoeltoegankelijk en levensloopbestendig, met een ruime woonkamer, eetkamer met tweede gaskachel, moderne keuken, praktische bijkeuken, slaapkamer met badkamer op de begane grond en drie slaapkamers boven.

Op het erf vind je een zelfstandige mantelzorgwoning met twee slaapkamers, twee goedlopende B&B's compleet ingerichte en met elk met eigen buitenruimte, een werkplaats met overkapping én een prachtig aangelegde tuin met gazon, meerdere terrassen, een fontein en volop privacy.

Wonen, zorgen, werken en ontspannen komen hier op een vanzelfsprekende manier samen — toegankelijk, comfortabel en helemaal af.

Ligging:

Deze woning is gelegen op een rustige, centrale locatie in het hart van IJsselmuiden.

Je woont hier letterlijk om de hoek van winkels, basisscholen, sportclubs en supermarkten — ideaal voor het dagelijks gemak.

Ook het station en de sfeervolle binnenstad van Kampen zijn snel en eenvoudig bereikbaar, zowel per fiets als met de auto.

De ontsluiting is uitstekend: binnen enkele minuten zit je op de N50 richting Zwolle of Emmeloord.

Tegelijkertijd woon je hier verrassend landelijk.

De uitgestrekte weilanden beginnen op loopafstand, en ook het Ganzendiep en de IJssel — geliefd om z'n natuur, water en wandelmogelijkheden — liggen vlakbij.

Kortom: een perfecte ligging voor wie centraal wil wonen met rust, ruimte en natuur om de hoek.



**Welkom in
deze
complete
woonboederij**



Indeling woonhuis

Je komt aan bij een woning die direct indruk maakt.

De rietgedekte kap, witte gevel en klassieke luiken geven het huis een karaktervolle uitstraling vol rust en elegantie.

Maar achter die charmante buitenzijde schuilt bovenal een comfortabel en doordacht woonhuis — ingericht met oog voor stijl, leefgemak én volledig rolstoeltoegankelijk.

Je betreedt de woning via de centrale hal, waar zich onder andere een ruim toilet bevindt.

Loop je rechtdoor, dan kom je in de royale woonkamer met grote raampartijen en veel lichtinval.

De sfeer is warm en uitnodigend, mede dankzij de mooie vloer en de sfeervolle gaskachel — perfect gepositioneerd voor knusse avonden in de zithoek.

Dubbele deuren geven toegang tot de aangrenzende eetkamer, die net zo ruimtelijk en licht aanvoelt.

Er is plek voor een grote eettafel, perfect voor lange diners of gezellig samenzijn.

In deze ruimte is een tweede gaskachel op stijlvolle wijze geïntegreerd in het interieur. De eetkamer staat bovendien in open verbinding met de keuken, waardoor alles naadloos in elkaar overloopt.

De keuken sluit naadloos aan op de eetkamer en is volledig rolstoelvriendelijk ingericht.

Er is voldoende manoeuvreerruimte, een doordachte indeling en moderne inbouwapparatuur.

De uitstraling is rustig en tijdloos, met witte kasten en een houtlook werkblad.

Vanuit de keuken is er directe toegang tot de bijkeuken — een praktische ruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger, extra kastruimte én een buitendeur richting het erf.





Vervolg indeling woonhuis

Via de woonkamer kom je in de centrale hal dat toegang biedt tot de slaapkamer met aangrenzende badkamer op de begane grond, én tot de trap naar boven met een comfortabele plateau-traplift.

De slaapkamer is heerlijk licht, rustig gesitueerd en voorzien van airconditioning – perfect voor wie gelijkvloers wil wonen.

Aansluitend vind je de moderne badkamer, uitgerust met een ruime inloopdouche, een tweede toilet en een stijlvol wastafelmeubel. Alles is drempelvrij, praktisch en overzichtelijk ingericht.

1e verdieping:

Op de eerste verdieping ervaar je direct een fijne, huiselijke sfeer – mede dankzij de zichtbare houten balken die niet alleen karakter, maar ook een gevoel van warmte en authenticiteit toevoegen.

Je vindt hier drie volwaardige slaapkamers, stuk voor stuk met een prettige lichtinval, goede afmetingen en een rustige ligging.

Of je nu een kinderkamer, logeerkamer of thuiswerkplek zoekt: deze verdieping biedt volop mogelijkheden.

De tweede badkamer is centraal gesitueerd en uitgerust met een ligbad en een modern wastafelmeubel.

Op de overloop is bovendien een separaat toilet aanwezig, wat het comfort op deze verdieping compleet maakt.

Alles voelt hier overzichtelijk, doordacht en licht — een praktische en aangename bovenverdieping waar je direct mee uit de voeten kunt.

Deze woning is met zorg ontworpen, liefdevol onderhouden en tot in detail afgestemd op wonen met stijl én toekomstwaarde.

Of je nu met een gezin woont, gelijkvloers wilt leven of zoekt naar een thuis dat klaar is voor de toekomst - hier klopt het.

























Indeling bijgebouw

Wat direct opvalt zodra je deze ruimte binnenstapt, is de lichte en moderne sfeer. De woning is momenteel in gebruik als mantelzorgwoning en met veel zorg ingericht tot een volwaardig zelfstandig verblijf. Het houten balkenplafond in combinatie met de strakke vloer en frisse kleuren zorgt voor een warme, rustige uitstraling. De open indeling verbindt de zitruimte met het compacte keukenblok, waar alles binnen handbereik is voor zelfstandig gebruik.

Achterin de woning bevinden zich twee slaapkamers: één ruime slaapkamer die perfect plaats biedt aan een tweepersoonsbed, en een tweede kamer die uitstekend te gebruiken is als berging, hobbyruimte of rustige werkplek. De aangrenzende badkamer is stijlvol betegeld en voorzien van een inloopdouche, hangtoilet en wastafelmeubel — volledig instapklaar en netjes afgewerkt.

Door de grote glazen pui kijk je uit op het aangrenzende terras, dat via dubbele deuren te bereiken is.

Een heerlijke plek om de dag af te sluiten met een goed boek in de avondzon of te genieten van de kleuren van een mooie zonsondergang. Het terras zelf maakt deze woning echt af: royaal, overdekt, met volop beschutting én een stijlvolle buitenhaard.

Hier zit je heerlijk beschermd en geniet je van vrij uitzicht over het erf en de tuin — een plek om het hele jaar door van te genieten.

Via de overkapping met berging — ideaal voor opslag en het stallen van fietsen — kom je bij de werkplaats.

Deze is volledig ingericht en biedt alles wat je nodig hebt voor klussen, onderhoud of hobbyprojecten.

Het geheel is netjes afgewerkt en functioneel ingedeeld.

Een prettige, overzichtelijke plek om ongestoord te werken.













MANTELZORGWONING

MANTELZORGWONING – MET AANDACHT VOOR ZORG EN REGELGEVING

Dit is een prachtige oplossing voor wie nabijheid,
privacy en zorg met elkaar wil combineren.

Deze separate woonunit is speciaal gerealiseerd
voor het bieden van onderdak aan een naaste
met een zorgbehoefte, en is volledig afgestemd
op comfortabel én zelfstandig wonen met
ondersteuning binnen handbereik.

Belangrijk om te weten: deze mantelzorgwoning
mag uitsluitend worden gebruikt door een
persoon met een geldige zorgindicatie, conform
de geldende regelgeving.

Zodra deze zorgindicatie vervalt of als er geen
sprake (meer) is van een zorgbehoefte, mag de
woning niet als zelfstandige woonruimte worden
gebruikt.

Het karakter van de mantelzorgvoorziening is
dus onlosmakelijk verbonden aan de zorgsituatie
en kan niet los worden benut als reguliere
woning of als verhuurbare eenheid.



Indeling B&B's

Studio Spring:

Deze eerste B&B is fris en licht ingericht, met zachte kleuren die direct doen denken aan het voorjaar.

De zithoek met twee comfortabele fauteuils nodigt uit tot ontspannen, terwijl de bar met hoge krukken een fijne plek is voor ontbijt of koffie.

De kitchenette is voorzien van een koelkast, waterkoker en Senseo-apparaat.

Achterin ligt een afgeschermd slaapruimte met een kingsize boxspring.

De badkamer is modern en compleet, met inloopdouche, toilet, wastafel, föhn en badjassen.

Alles bevindt zich gelijkvloers, overzichtelijk en praktisch ingedeeld.

Via de openslaande deuren bereik je een eigen terras met uitzicht op groen — een rustige plek om te zitten, te ontbijten of gewoon te genieten van de dag.

Studio Autumn:

Deze tweede B&B ademt warmte en sfeer, met een inrichting in diepe herfsttinten en natuurlijke materialen.

De leefruimte is voorzien van vloerverwarming, een gezellige zithoek met televisie en een compacte keuken met koel-vriescombinatie, magnetron en Dolce Gusto-apparaat .

De badkamer op de begane grond is modern en verzorgd, met een ruime inloopdouche, toilet, wastafel, föhn en badjassen.

De slaapruimte bevindt zich op de vide, waar een kingsize boxspring staat onder de houten balken — knus en sfeervol.

Ook deze B&B heeft een eigen terras aan de voorzijde, beschermd en met uitzicht op de tuin.

Een fijne plek om je even terug te trekken en te genieten van de rust.

Beide B&B zijn voorzien van een airco met verwarm-en koelstand, eigen parkeerplaats en een schuurtje voor de fietsen.





















Tuin & schuur

De tuin sluit prachtig aan op de woning en begint direct met een royaal terras aan de achterzijde van het huis.

Dit is dé plek om buiten te ontbijten, gezellig te eten met familie of vrienden, of simpelweg te ontspannen met uitzicht op het groen.

Aansluitend vind je een sfeervolle veranda perfect gepositioneerd achter de woning.

Hier zit je beschermt tegen zon, wind of een zomerse bui, waardoor je het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven — een fijne plek voor lange avonden met een goed boek of een glas wijn.

Rondom de woning strekt zich een uitgestrekt gazon uit dat in één woord rust uitstraalt.

Het grasveld is strak gemaaid en nodigt uit tot buiten spelen, loungen of misschien wel een eigen moestuin.

Voor kinderen is er alle ruimte om vrij te rennen en te ontdekken, huisdieren hebben hier hun eigen speelveld, en voor tuinliefhebbers is dit een perfecte basis om verder te dromen.

De erfafscheiding is natuurlijk gehouden met hagen en beplanting, aangevuld met enkele sierbomen die schaduw en sfeer brengen. Bewatering regel je makkelijk via de app van het irrigatiesysteem.

Aan de rand van het perceel staat een keurig afgewerkt houten schuurtje, ideaal voor tuingereedschap of buitenmeubilair.

Momenteel doet het dienst als fietsenstalling voor de B&B.

Voor het huis is een echte blikvanger geplaatst: een stijlvolle, verhoogde cortenstalen fontein die het erf een luxe en serene uitstraling geeft. Het zachte klateren van het water en de strakke vormgeving zorgen voor een bijzonder accent in deze verder landelijke omgeving.

Kortom: een tuin die perfect in balans is tussen praktisch gebruik, ontspanning en uitstraling. Hier ervaar je buitenwonen op z'n best — met ruimte, vrijheid en comfort in elk seizoen.





















Plattegrond

Begane grond met tuin



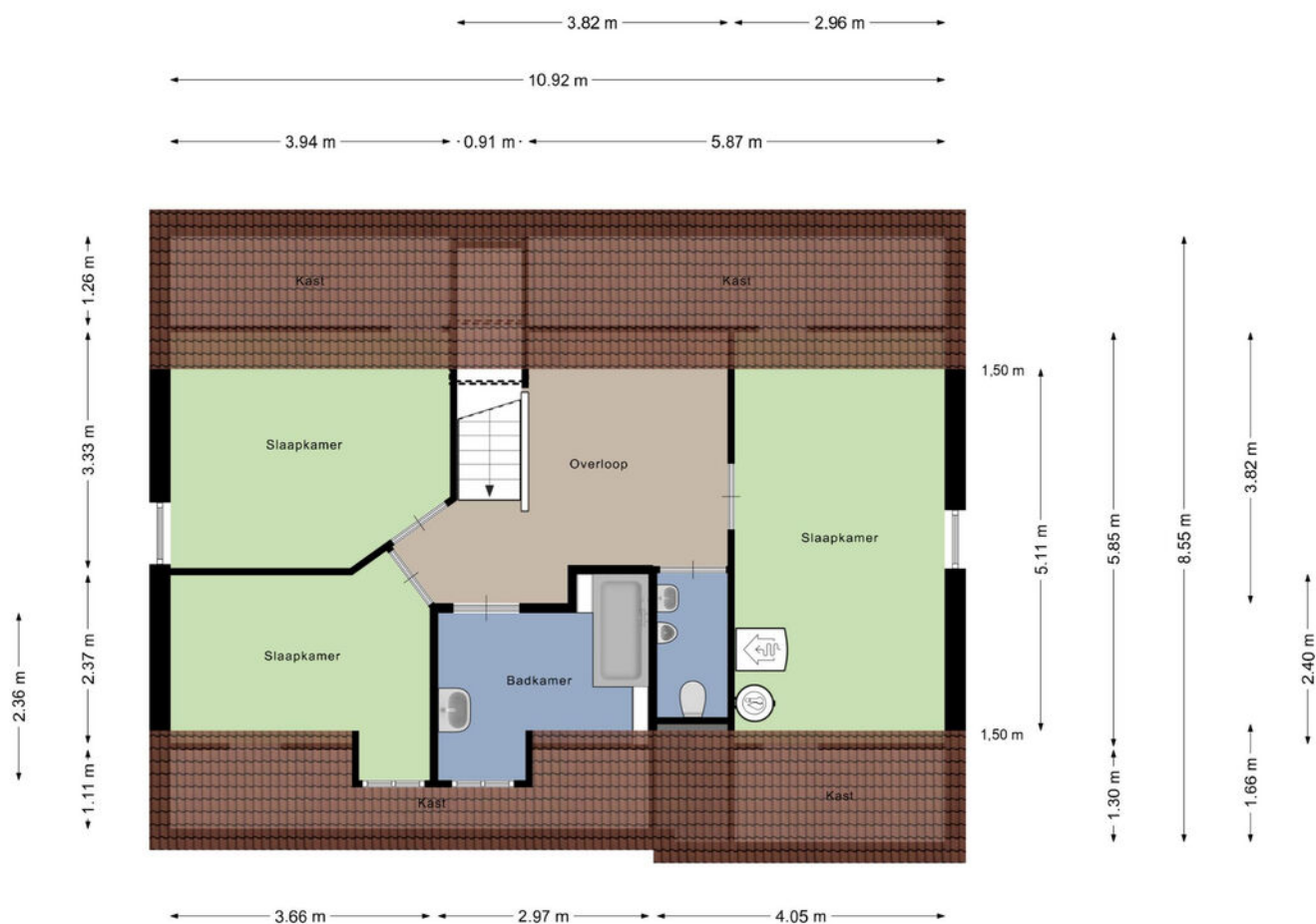
Plattegrond

Begane grond woonhuis



Plattegrond

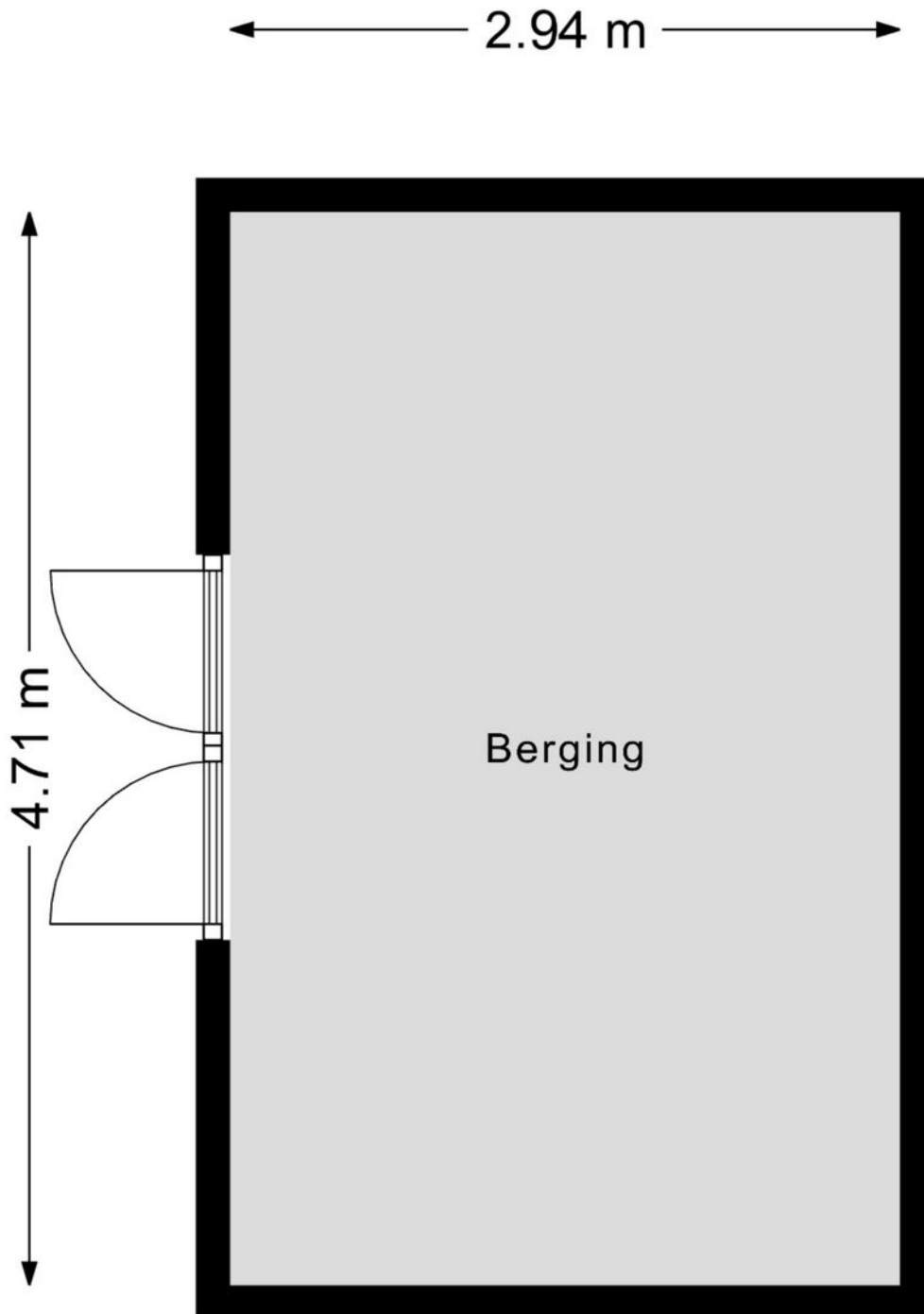
1e verdieping woonhuis



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Berging tuin



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

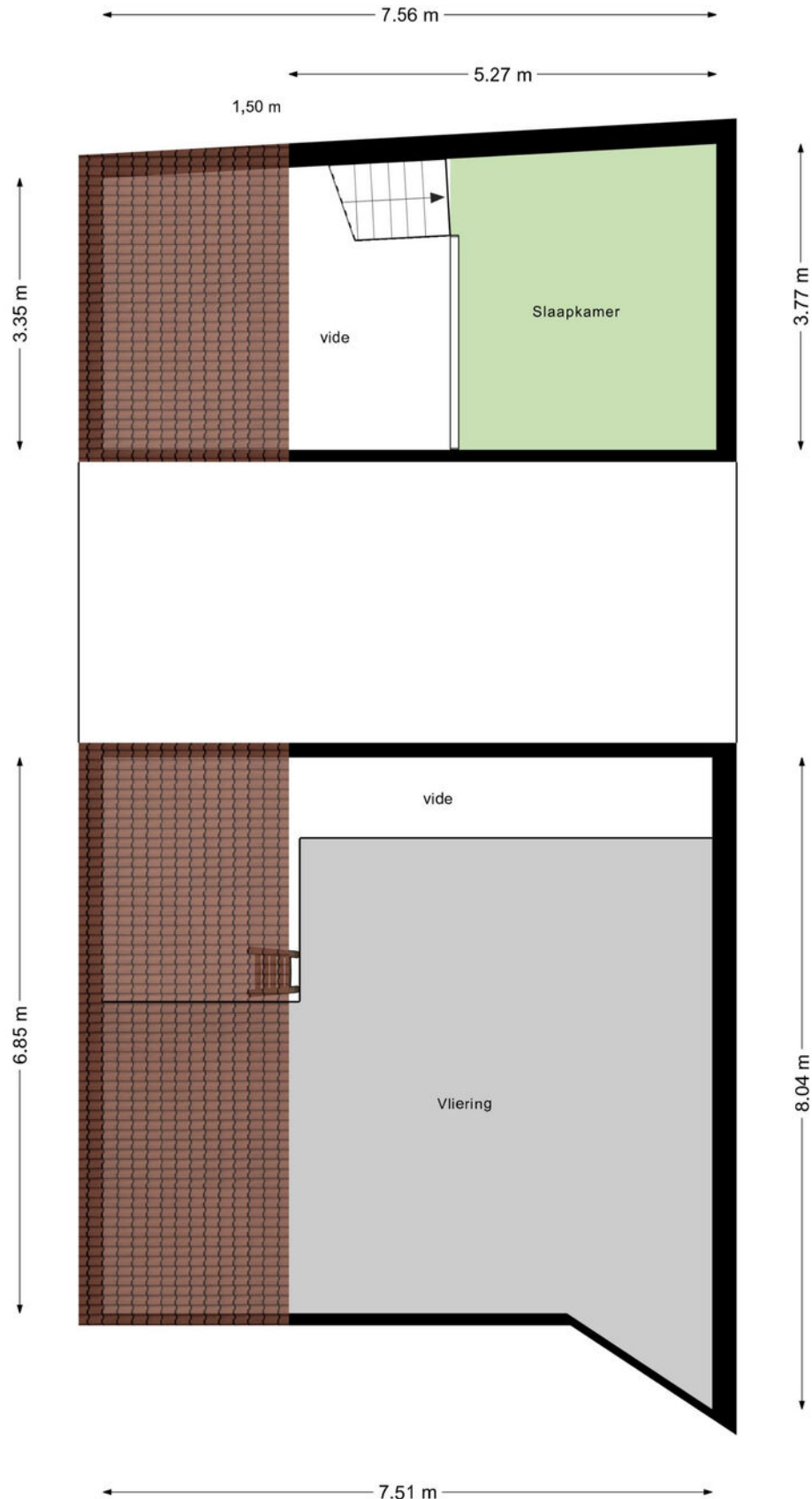
Plattegrond

Begane grond bijgebouw



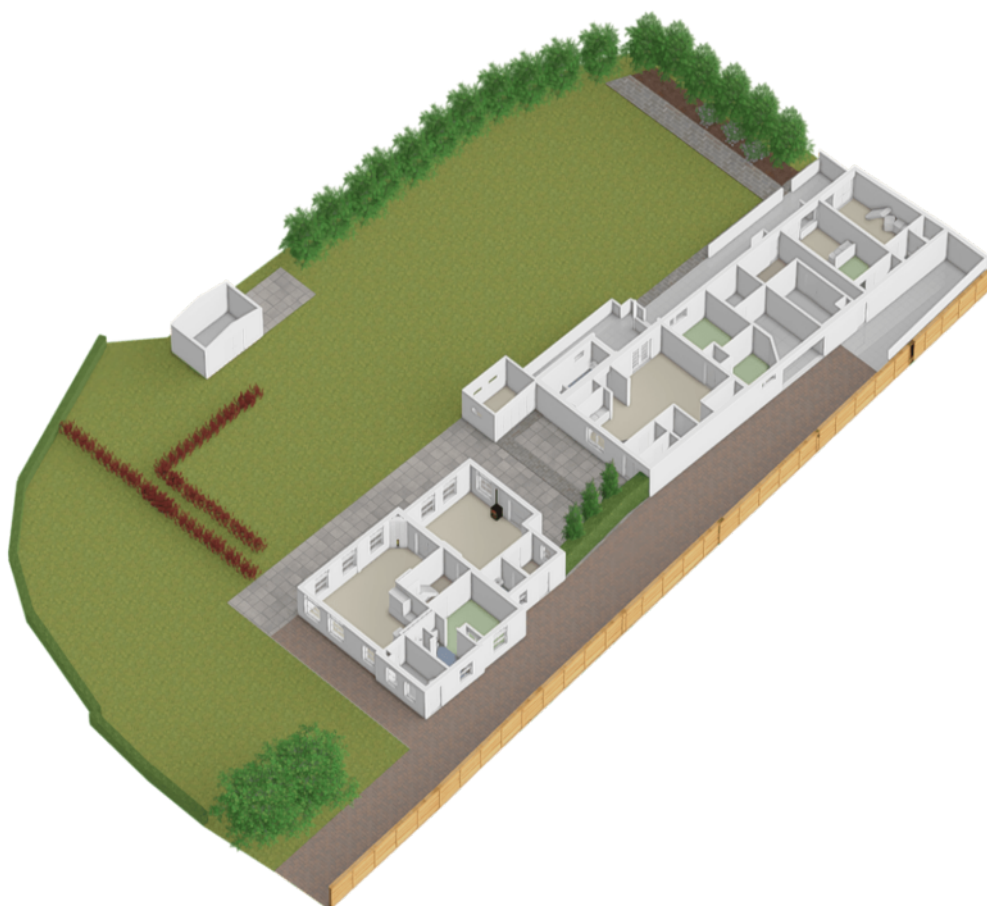
Plattegrond

1e verdieping bijgebouw



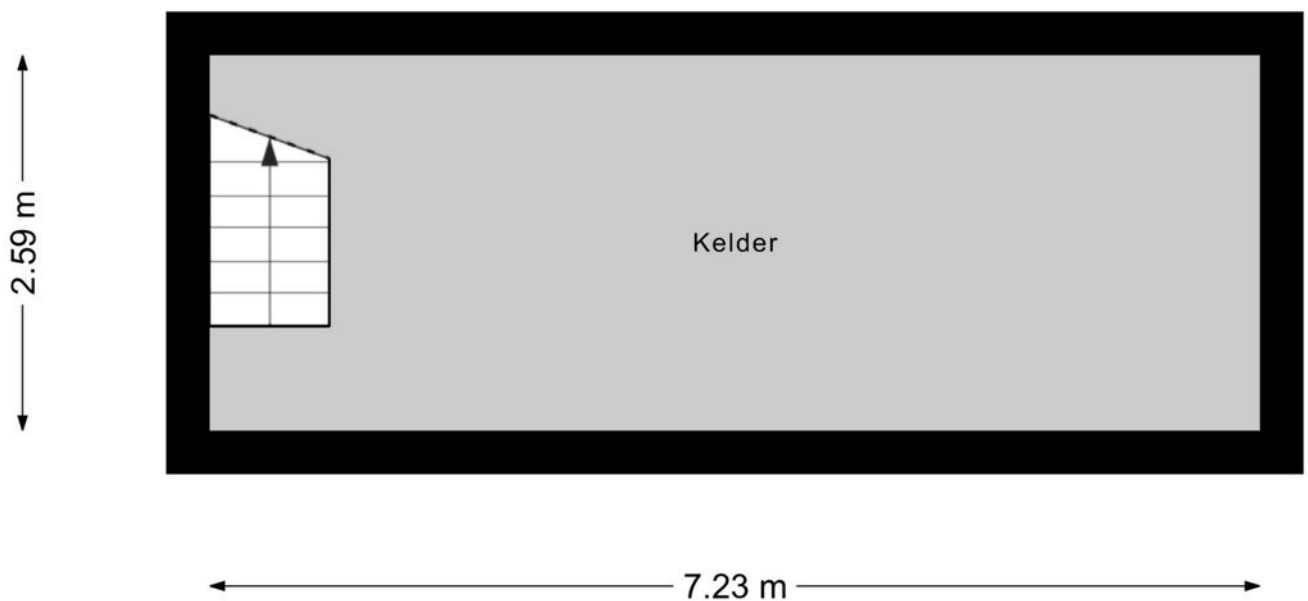
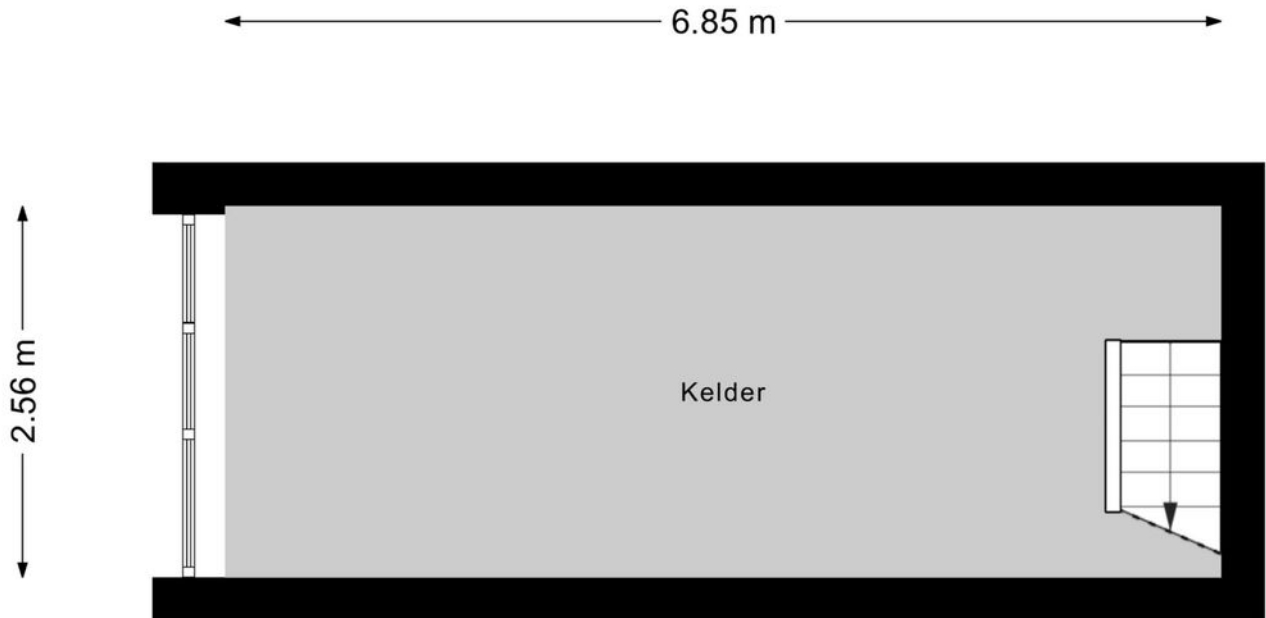
Plattegrond

3D begane grond met tuin



Plattegrond

Kelder mantelzorgwoning



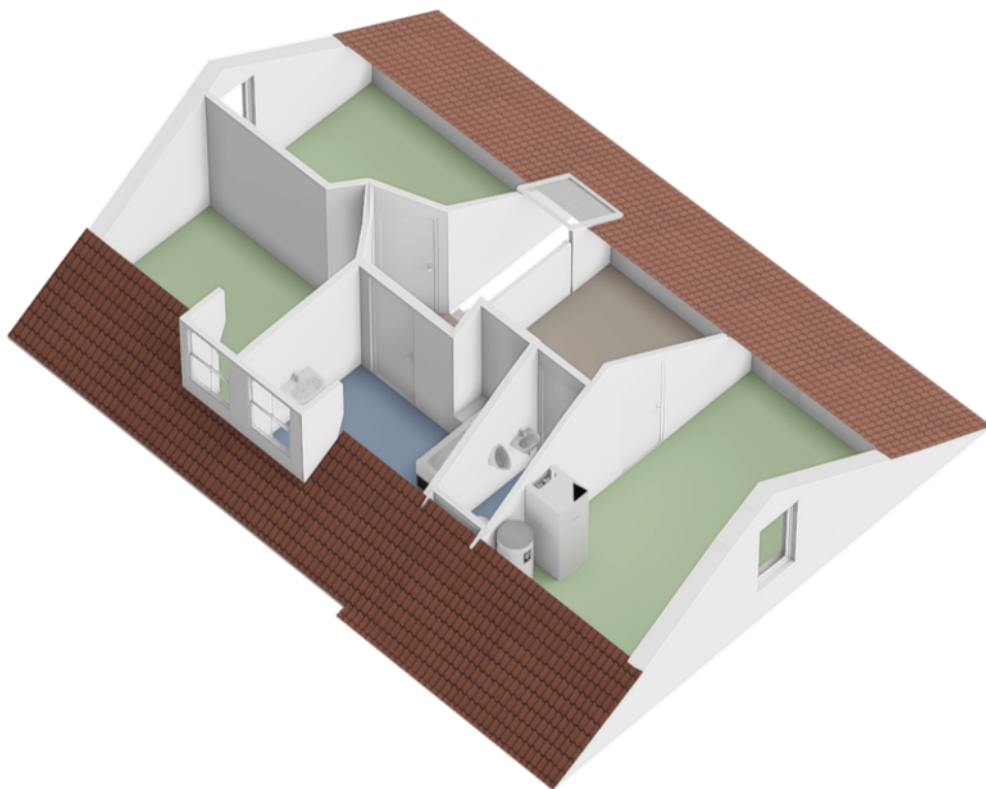
Plattegrond

3D begane grond woonhuis



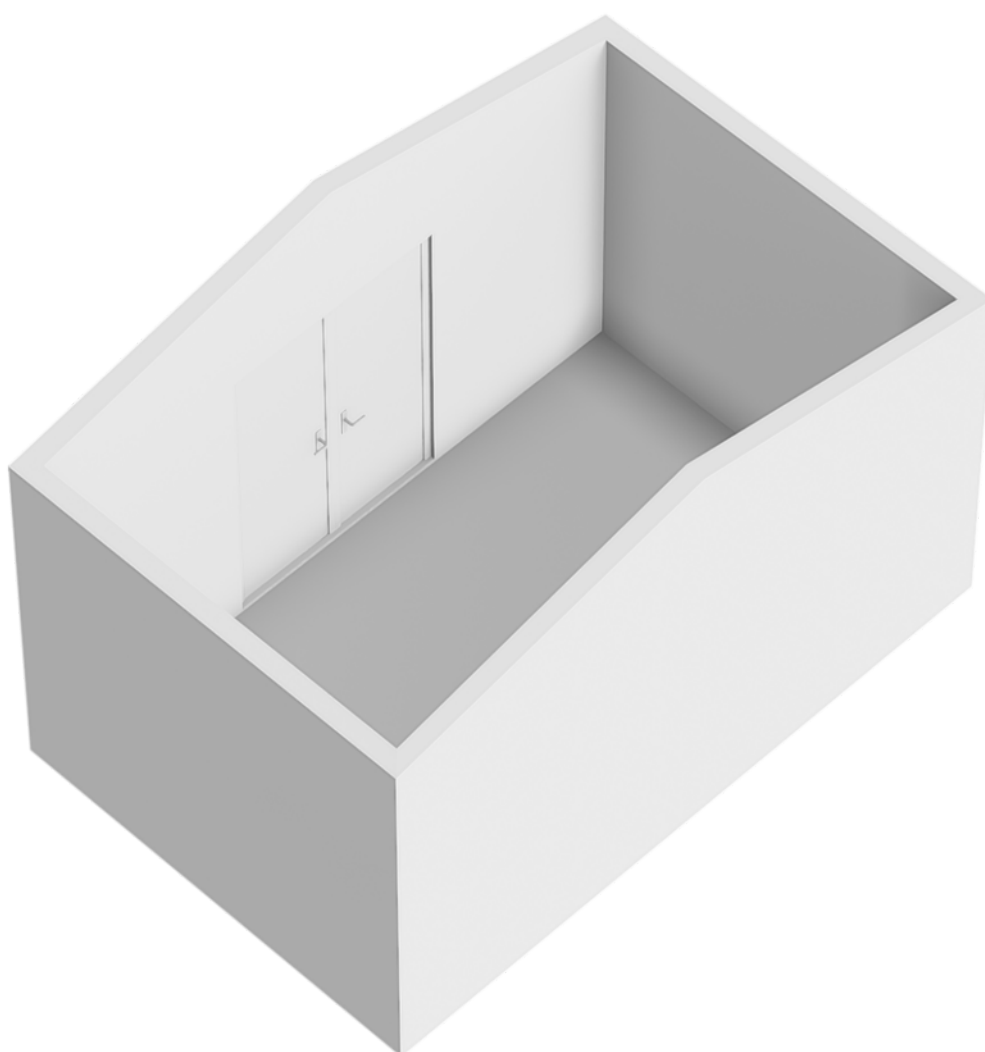
Plattegrond

3D 1e verdieping woonhuis



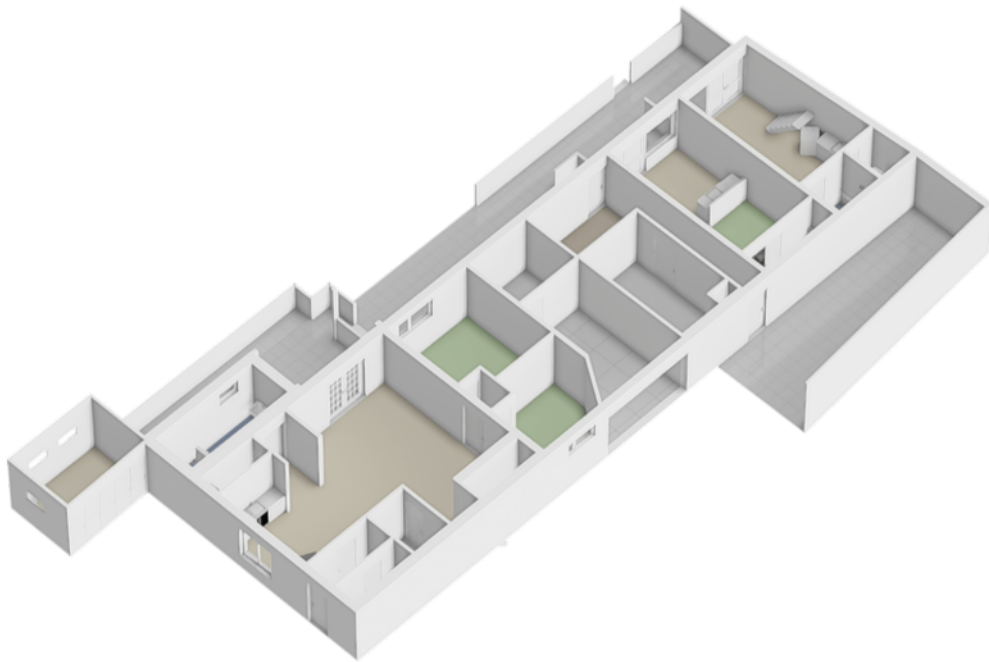
Plattegrond

3D berging tuin



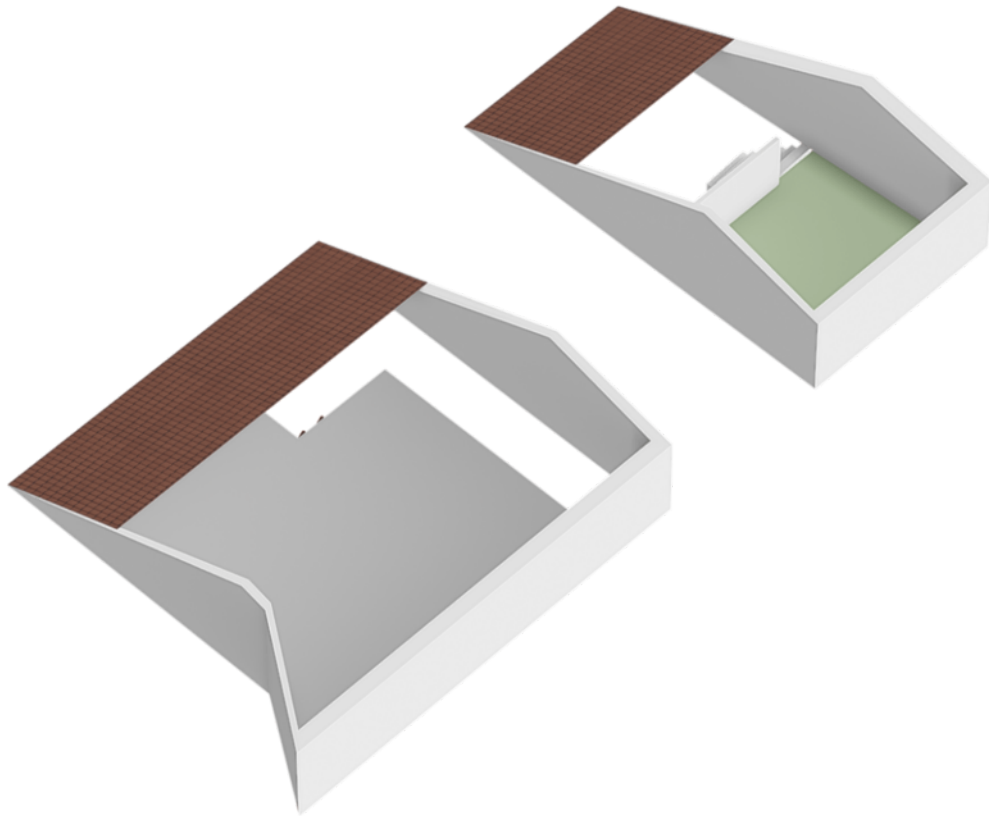
Plattegrond

3D begane grond bijgebouw



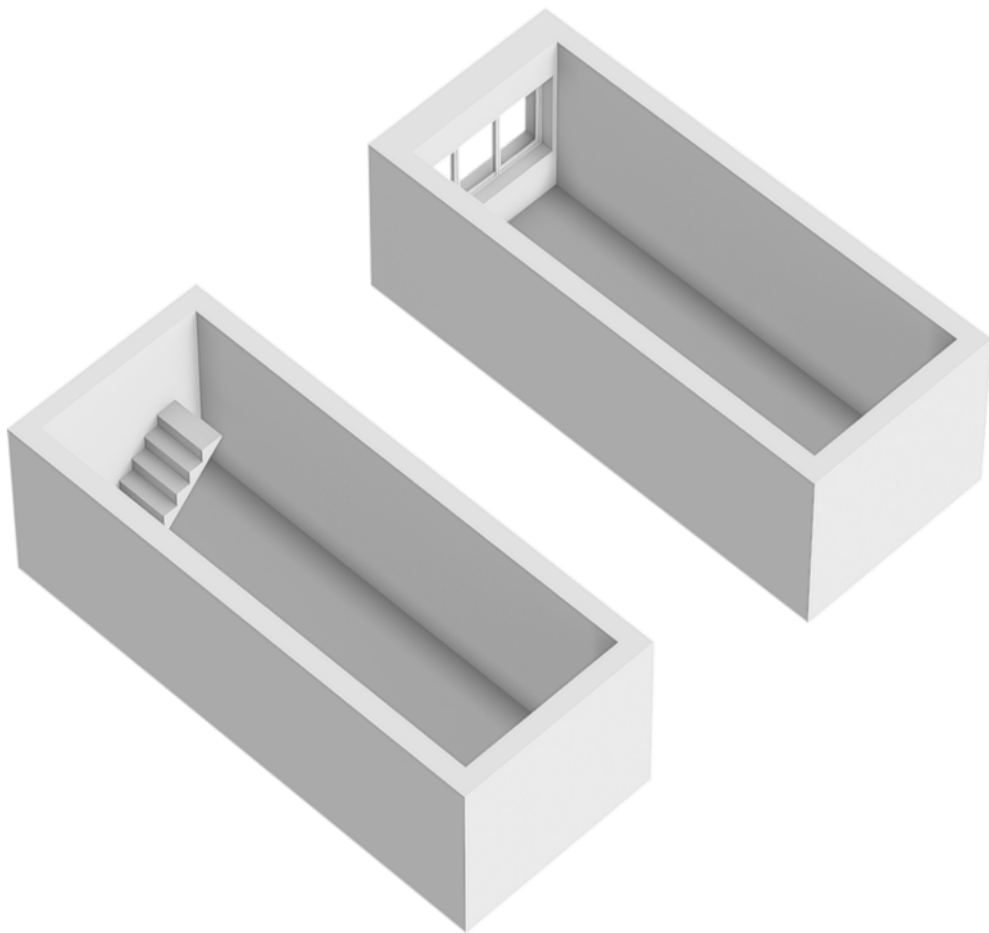
Plattegrond

3D 1e verdieping bijgebouw

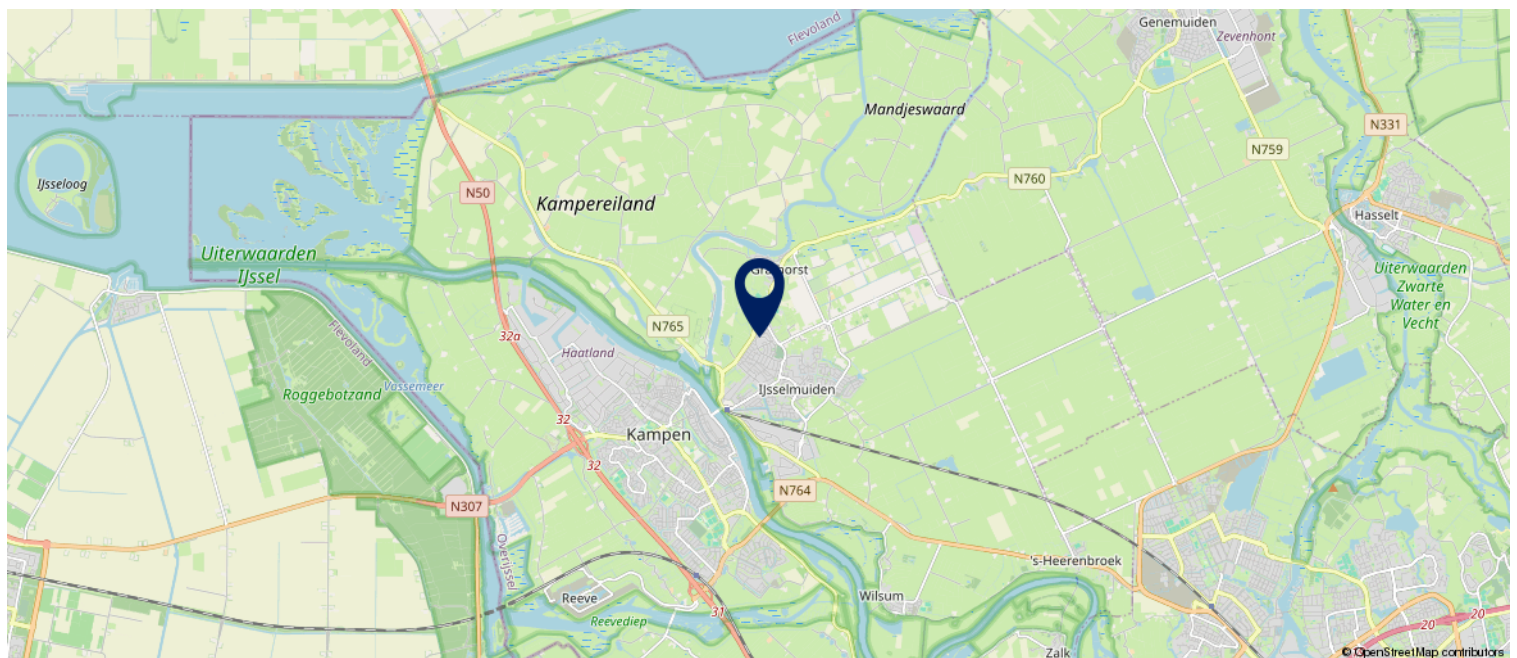
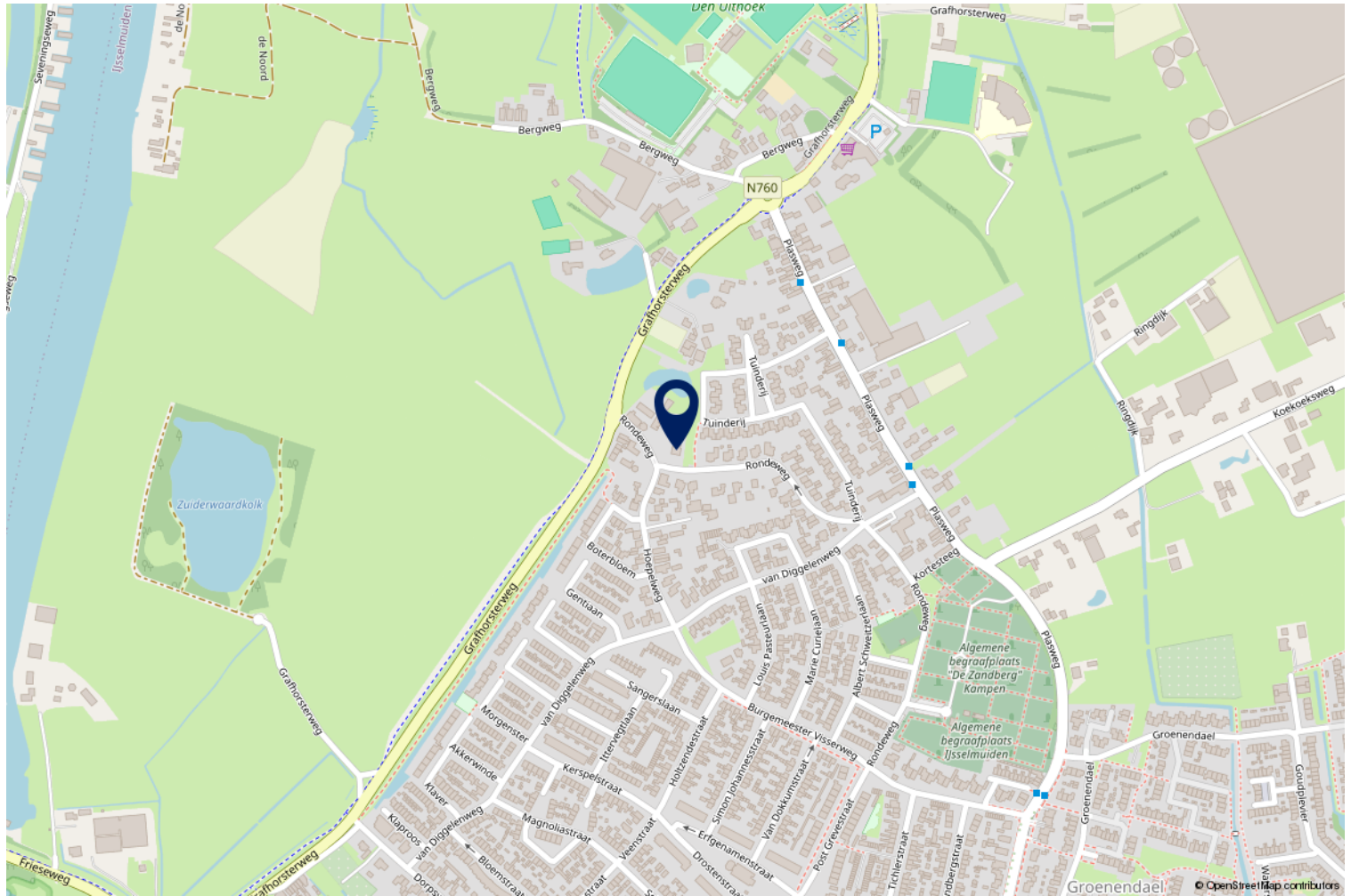


Plattegrond

3D kelder mantelzorgwoning



Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zuideinde Oost 4



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente IJsselmuiden

Sectie B

Perceel 6404

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 juni 2024

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.

ROERENDE ZAKEN

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Exterieur:				
tuinaanleg / (sier)bestrating / beplanting / erfafscheiding		x		
vijver				x
buitenverlichting		x		
tuinhuisje / buitenberging		x		
zonnepanelen		x		
Veiligheid / Alarm:				
veiligheidssloten		x		
alarminstallatie				x
Rolluiken / Zonwering:				
rolluiken buiten voor				x
rolluiken buiten achter				x
zonwering buiten				x
zonwering achter				x
Luiken		x		
Jaloezieën / Lamellen:				
begane grond		x		
eerste etage				x
tweede etage				x
Rolgordijnen:				
begane grond				x
eerste etage				x
tweede etage				x
Pliségordijnen		x		
Gordijnrails:				
begane grond		x		
eerste etage				x
tweede etage				
Gordijnen:				
begane grond		x		
eerste etage				x
tweede etage				x
Vitrage:				
begane grond				x
eerste etage				x
tweede etage				x
losse horren / rolhorren				x
Vloerbedekking / Linoleum:				
begane grond				x
eerste etage				x
tweede etage				x
Parket / Laminaat / Kurk:				
begane grond		x		
eerste etage		x		
tweede etage				x
Leisteen/tegels		x		
Open haard met toebehoren:				
open haard met korf				x
toebehoren t.b.v. open haard				x
Elektrische haard				x
Gashaard		x		

Lijst met roerende zaken, behorende bij

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Warmwatervoorziening / CV:				
geiser				x
cv, type:		x		
close-in-boiler				x
thermostaat		x		
kachels, aantal: 2_		x		
Airconditioning		x		
Warmtepomp/boiler		x		
Isolatievoorzieningen:				
voorzetramen				x
radiatorfolie				x
Keukenblok + kastjes:				
kastjes				
(Inbouw)apparatuur, te weten:				
Kookplaat: gas/inductie/keramisch*				
Afzuigkap				
Magnetron				
Oven				
Combi oven - magnetron				
Koelkast				
Vriezer				
Koel-/vriescombinatie				
Vaatwasser				
Quooker				
In- / Opbouwverlichting:				
inbouwverlichting / dimmers / keuken		x		
inbouwverlichting / dimmers / ____		x		
opbouwverlichting		x		
Sanitaire voorzieningen:				
wastafels, aantal:		x		
badkameraccessoires		x		
toiletaccessoires		x		
veiligheidsschakelaar wasautomaat		x		
(Losse) Kasten / Planken:				
losse kast(en), aantal:				x
boeken- / kast / planken				x
Vaste kast slaapkamer beneden		x		
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te weten:				
Overige zaken:				
* Hoog/laag keuken met inbouwapparatuur i.o. - blijft achter of gaat mee.				

VBO Vragenlijst – Deel B

Uitleg bij het invullen van de vragenlijst:

1. Wanneer u op een grijs invul vak klikt kunt u direct beginnen met typen.
2. **Bij het invullen van JA, NEE of NVT kunt u op het betreffende vakje klikken.**
3. Mocht u bij het beantwoorden van een vraag ruimte te kort komen, maak dan gebruik van de bijlage 'Lijst met bijzonderheden/aanvullingen'.
Zet het nummer van de vraag dan voor uw toelichting.
4. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken bij de vraag en neem zo snel mogelijk contact op met uw VBO-Makelaar.

1. Deze vragenlijst heeft betrekking op het appartement/perceel:

Adres:	Rondeweg 47
Postcode/woonplaats	8271 DG IJSSELMUIDEN
Bouwjaar	1930

2. Aankoop en gebruik

a.	Op welke datum heeft u de woning / het appartement op naam gekregen? 30-11-2001 Bij welke notaris heeft deze eigendomsoverdracht plaatsgevonden? Goedegebure, De Jong & Steenhuis notarissen			
		JA	NEE	NVT
b.	Zijn er nadat u destijds eigenaar geworden bent, nog andere (aanvullende) akten opgesteld met betrekking tot het perceel en de woning? <i>Zo "ja", wat voor akten:</i>	☐	☒	☐
c.	Zijn er afspraken gemaakt met een eigenaar van een van de aangrenzende percelen? <i>(Denk hierbij o.a. aan: afspraken / regelingen over het gebruik en / of onderhoud van een poort, tuin, grond, schuur, erfafscheiding, garage of (mondelinge) overeenkomsten met verschillende burens, toezeggingen)</i> <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i>	☐	☒	☐
d.	Staan de huidige terreinafscheidingen volgens u op de kadastrale grens? <i>Zo "nee", wat wijkt er af:</i>	☒	☐	☐
e.	Staan uw gebouwen/ bouwsels en die van uw burens helemaal op het eigen perceel? <i>Zo "nee", wat wijkt er af:</i>	☒	☐	☐
f.	Zijn er geschillen tussen u, bijvoorbeeld uw burens, ten aanzien van de aangrenzende percelen? <i>(Denk hierbij o.a. aan: onenigheid over de erfafscheiding, perceelgrenzen, etc.)</i> <i>Zo "ja", wat voor geschillen / onenigheid:</i>	☐	☒	☐

3. Erfpacht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, opstal, overige rechten en verplichtingen

	Hieronder staan enkele rechten, en verplichtingen die op woningen en percelen kunnen rusten. Is een van de navolgende zaken u bekend:	JA	NEE	NVT
a.	U heeft (als een erfdienstbaarheid) het recht om gebruik te maken van (een deel) van een naburig perceel van een ander. <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i>	☐	☒	☐
b.	U heeft (als een erfdienstbaarheid) de verplichting om een ander gebruik te laten maken van (een deel) van uw perceel. <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i>	☐	☒	☐
c.	U heeft bij verkoop de verplichting om een bijzonder beding op te leggen aan de koper (bijv. dat een bijbehorende garage niet los verkocht mag worden). <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i>	☐	☒	☐
d.	U heeft een bijzonder recht (bijv. een recht van opstal (om bijv. een bouwwerk op andermans grond te mogen bouwen en gebruiken), pachtrecht (bij agrarische grond) <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i>	☐	☒	☐
e.	Er is sprake van erfpacht <i>Zo "nee" kunt u verder gaan bij vraag f.</i> <i>Zo "ja" graag de volgende vragen beantwoorden:</i>	☐	☒	☐
	De te betalen canon bedraagt: €			
	Per welke datum kan de canon worden aangepast:			
	• Is deze eeuwigdurend?	☐	☐	☒
	• <i>Zo "nee", wat is de einddatum:</i>			
	• Is de erfpacht afgekocht?	☐	☐	☒
	• <i>Zo "ja", wat is de einddatum:</i>			
	• Bestaat de mogelijkheid de erfpachtgrond in eigendom te verkrijgen?	☐	☐	☒
	<i>Zo "ja", voor welk bedrag: €</i>			
f.	U mag een (gedeelte) van een andermans eigendom gebruiken tegen een vergoeding (= vruchtgebruik) of zonder vergoeding (= recht van gebruik en bewoning) <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i>	☐	☒	☐
g.	Heeft u aan iemand een eerste recht van koop afgestaan of een recht van wederinkoop (= recht van terugkoop)? <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i>	☐	☒	☐
h.	Zijn er met derden nog andere bedingen of afspraken gemaakt met betrekking tot uw eigendom? <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i>	☐	☒	☐
i.	Is er voor zover aan u bekend een subsidie of premie overdraagbaar aan een koper? <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i>	☐	☒	☐
j.	Is er u een ander recht of verplichting aangaande uw woning of perceel bekend? <i>Zo "ja", welk recht of welke verplichting?</i>	☐	☒	☐

4. Huur / verhuur

	JA	NEE	NVT
Is er reeds sprake van huur of verhuur of van in gebruik geven aan anderen? <i>Bij "nee", kunt u de rest van deze vraag overslaan. Bij "ja", graag de onderstaande vragen beantwoorden.</i>	☐	☒	☐
a. Verhuurd /gehuurd/ in gebruik gegeven is:			
b. Is er een huurcontract?	☐	☒	☐
c. Zijn er delen die onder gezamenlijk gebruik vallen? <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i>	☐	☒	☐
d. Zijn er zaken van de huurder die hij mag/moet verwijderen bij ontruiming (<i>bijv. verlichting, geiser, vloerbedekking, keuken</i>)? <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i>	☐	☐	☒
e. Heeft de huurder een waarborgsom gestort? <i>Zo "ja", welk bedrag: €</i>	☐	☐	☒
f. Heeft u nog andere afspraken gemaakt met de huurder(s)? <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i>	☐	☐	☒

5. Publieksrechtelijke beperkingen

	JA	NEE	NVT
Is er, naar u weet, sprake van een van onderstaande situaties? <i>Zo "ja", graag hieronder aanvinken wat van toepassing is</i>	☐	☒	☐
☐ de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (u bent verplicht uw woning eerst aan de gemeente ter verkoop aan te bieden)			
☐ ruilverkaveling (herindeling van het gebied)			
☐ onteigening			

6. Procedures

	JA	NEE	NVT
Zijn er over de woning / het appartement procedures gaande bij de huurcommissie, rechter of een andere instantie (<i>bijv. onteigening</i>)? <i>Zo "ja", graag de relevante documenten bijvoegen</i>	☐	☒	☐
Is er in het verleden bezwaar gemaakt tegen de WOZ beschikking? <i>Zo ja, dan graag de relevante documenten bijvoegen</i>	☐	☒	☐

7. btw-heffing

	JA	NEE	NVT
Weet u of er sprake kan zijn van de heffing van btw bij de verkoop? <i>(Dit komt voor bij de verkoop van een voormalig bedrijfspand of bij een woning met een praktijkruimte of bij zeer ingrijpend verbouwde gebouwen)</i>	☐	☒	☐

8. Gebouwenverzekering (alleen in te vullen als u géén appartement bezit)

		JA	NEE	NVT
a.	Heeft u volgens uw tussenpersoon of verzekeringsmaatschappij een opstalverzekering met voldoende verzekerd bedrag tegen herbouwwaarde?	☒	☐	☐
b.	Voor welk bedrag is uw opstal verzekerd? Zie bijlage Graag het bedrag noteren: €			
c.	Naam van de verzekeringsmaatschappij Univé Graag een kopie van het polisblad toevoegen.			

9. Aanschrijvingen

	JA	NEE	NVT
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, niet volledig of niet naar behoren zijn uitgevoerd? Zo "ja", graag schriftelijke documenten toevoegen.	☐	☒	☐

10. Terug te vorderen subsidies

	JA	NEE	NVT
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning / het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? (Denk aan o.a. subsidies voor onderhoud, verbouwing, isolatie, verkoop van huurwoning. Deze gelden vooral bij monumentenpanden en bij de particuliere woningbouwverbetering) Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:	☐	☒	☐

11. Onderhoudscontracten, garanties

		JA	NEE	NVT
a.	Is er in uw woning / appartement sprake van huur, lease of huurkoop van een apparaat of bouwonderdeel? (Bijv. een huurgeiser) Zo "ja", kan de koper dit contract overnemen? (zo "ja", dan graag contractdocumenten toevoegen)	☐	☒	☐
b.	Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen van goederen die mee verkocht worden? (bijv. GIW-garantie, CV-ketel onderhoudsabonnement, garantie op keukenapparatuur, boiler). Zo "ja", welke? Warmtepomp + 2 airco's b&b	☒	☐	☐

12. Onbewoonbaar

	JA	NEE	NVT
Is de woning / het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden onbewoonbaar verklaard geweest?	☐	☒	☐

13. Monumenten, beschermd stads- of dorpsgezicht

	JA	NEE	NVT
Is u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit is genomen tot aanwijzing van uw woning / appartement als	☐	☒	☐
☐ beschermd monument			
☐ beschermd stads- of dorpsgezicht			
☐ gemeentelijk monument			
☐ beeldbepalend pand?			

14. Verbouwingen

	JA	NEE	NVT
a. Is er een verbouwing uitgevoerd, door u of een vorige eigenaar, waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente (bouwvergunning)? Zo "ja", welke? aanbouw	☒	☐	☐
b. Als er sprake is van een verbouwing, waarvoor toestemming nodig was van de gemeente, heeft de gemeente u toestemming gegeven? Zo "nee", waarom niet?	☒	☐	☐

15. Gebruik

a. Hoe wordt de woning / het appartement nu gebruikt?			
☒ woning ☐ praktijk ☐ winkel	☐ opslag ☐ of, anders		
	JA	NEE	NVT
b. Is dat gebruik volgens u door de overheid toegestaan?	☒	☐	☐
c. Wat is thans, zoals het bij de gemeente vermeld staat, volgens u de bestemming van de woning / het appartement?			
d. Informatie over de burens (<i>alleenstaande/echtpaar/gezin/(aantal) kinderen, in welke leeftijd, etc....</i>): vanaf woning gezien: Buren links: echtpaar Buren rechts: geen Buren voor: gezin, 6 kinderen -> 3 à 4 uitwonend Buren achter: geen			
e. Hebben uw directe burens, voor zover bekend, (ver)bouwplannen? Zo "Ja", welke?	☐	☒	☐
f. Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving? (bijvoorbeeld: geluidsoverlast, stankoverlast, etc.) Zo "ja" welke?	☐	☒	☐
g. Zijn er bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend? (bijvoorbeeld: mogelijke bestemmingsplanwijzigingen, veranderingen in het uitzicht of verkeerssituaties) Zo "ja" welke?	☐	☒	☐

Staat van het gebouw

Als verkoper dient u de koper zo goed mogelijk te informeren over de aan u kenbare gebreken. Als u een vraag met "ja" beantwoordt, geeft u dan een toelichting bij betreffende vraag of op de daarvoor bestemde lijst.

16. Fundering, kruipruimte, kelder

		JA	NEE	NVT
a.	Op welke manier is de woning gefundeerd? ☒ Staal ☐ Gemetselde fundering ☐ Betonpalen ☐ Houten palen ☒ Anders, namelijk aanbouw woning _ . boorpalen			
b.	Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Zo "ja", welke?	☐	☒	☐
c.	Is er een toegang naar de kruipruimte? Zo "ja", welke en waar: aanbouw kruipruimte huidige woning -> betonplaat – geen kruipruimte	☒	☐	☐
d.	Is de kruipruimte vochtig of met water?	☐	☒	☐
e.	Is er bij de kelder vochtdoorslag of binnendringen van water?	☐	☐	☒
f.	Is de grondwaterstand de laatste jaren volgens u gewijzigd?	☐	☒	☐

17. Gevels

		JA	NEE	NVT
a.	Is er sprake van vochtdoorslag of vochtige plekken? Zo "ja", namelijk:	☐	☒	☐
b.	Is er sprake van scheurvorming die niet hersteld is? Zo "ja", namelijk:	☐	☒	☐
c.	Zijn de gevels geïsoleerd?	☒	☐	☐
d.	Is er voor zover u bekend sprake van chloridenschade/roestvorming (betonrot)? (Betonrot komt o.a. voor in kruipruimtes van woningen gebouwd in de periode van 1965 t/m 1980 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen, bijv. balkons kunnen aangetast zijn.)	☐	☒	☐
e.	Er zijn betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta in het pand aanwezig.	☐	☒	☐
f.	Is de gevel ooit gereinigd/geïmpregneerd? Zo "ja", volgens welke methode? ☐ droog (met grit) ☐ nat (chemisch met water nagespoeld) ☐ anders, nl.	☐	☒	☐

18. Kozijnen, deuren en ramen

a.	Beglazing: ☐ enkel glas ☐ dubbel glas ☐ HR+ glas ☒ HR++ glas ☐ HR+++ glas* <i>* is triple glas</i>	☐ geheel ☐ geheel ☐ geheel ☒ geheel ☐ geheel	☐ gedeeltelijk ☐ gedeeltelijk ☐ gedeeltelijk ☐ gedeeltelijk ☐ gedeeltelijk	
	Welke ramen zijn nog enkel glas:			
		JA	NEE	NVT
b.	Zijn er ramen, deuren of sloten die niet functioneren? Zo "ja", welke:	☐	☒	☐
c.	Ontbreken er sleutels? Zo "ja", welke:	☐	☒	☐
d.	Is er bij het dubbel glas sprake van condens tussen het glas (lekke ruiten)? Zo "ja", welke:	☐	☒	☐
e.	Zijn er kozijnen met houtrot? Zo "ja", welke:	☐	☒	☐
f.	In welk jaar werd de buitenzijde voor het laatst geschilderd? 2022			

19. Inrichting keuken en badkamer

	Keuken
a.	Hoe oud is de keukeninrichting? nov. 2021
b.	Hoe oud is het keukenapparaat? nov. 2021
	Sanitair
c.	Wanneer zijn het sanitair en tegelwerk geplaatst? Badkamer benedenverdieping 2002, bovenverdieping ca 2003/2004, aanbouw: 2009 Toilet benedenverdieping 2002, bovenverdieping ca 2003/2004, aanbouw: 2009

20. Vloeren, plafonds en wanden

	JA	NEE	NVT
a. Is er sprake van optrekkend vocht? <i>Zo "ja", waar:</i>	☐	☒	☐
b. Is schimmelvorming aanwezig? <i>Zo "ja", waar:</i>	☐	☒	☐
c. Zijn er gebreken aan de vloeren bekend? <i>Zo "ja", waar:</i>	☐	☒	☐
d. Ligt er onder de huidige vloerbedekking een andere vloer(bedekking)? <i>Zo "ja", welke en waar:</i>	☐	☒	☐
e. Is er sprake van vloerisolatie? <i>Zo "ja", wat voor isolatie en waar:</i>	☒	☐	☐
f. Is er vloerverwarming aanwezig? <i>Zo ja, welke ruimtes : overal, behalve slaapkamer en halletje voor slaapkamer benedenverdieping</i>	☒	☐	☐
g. De vloer op de begane grond is : ☒ beton ☐ hout ☐ anders, nl.:	Kwaliteit: ☒ goed ☐ matig ☐ slecht		
Deze vloer is voorzien van: ☐ vloerbedekking ☐ laminaat ☐ hout	☐ parket ☐ pvc ☒ anders, nl.: tegels, leisteen		
h. De 1e verdiepingsvloer is van: ☐ beton ☐ hout ☐ anders, nl.:	Kwaliteit: ☐ goed ☐ matig ☐ slecht		
Deze vloer is voorzien van: ☐ vloerbedekking ☒ laminaat ☐ hout	☐ parket ☐ pvc ☐ anders, nl.:		
i. De 2e verdiepingsvloer is van: ☐ beton ☐ hout ☐ anders, nl.:	Kwaliteit: ☐ goed ☐ matig ☐ slecht		
Deze vloer is voorzien van: ☐ vloerbedekking ☐ laminaat ☐ hout	☐ parket ☐ pvc ☐ anders, nl.:		

21. Daken

		JA	NEE	NVT
a.	Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)? Zo "ja", waar:	☐	☒	☐
b.	Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen/repareren? Zo "ja", waar en wanneer:	☐	☒	☐
c.	Is er sprake van platte daken (dus ook uitbouwen, garage, bergingen etc.)? Zo "ja", hoe oud is/zijn het dak/de daken:	☒	☐	☐
d.	Zijn er gebreken aan het dak bekend? Zo "ja", welke:	☐	☒	☐
e.	Is er sprake van dakisolatie?	☒	☐	☐
f.	Is een probleem bekend met afvoer van regenwater?	☐	☒	☐
g.	Is er een gebrek aan een van de dakgoten?	☐	☒	☐

22. Installaties

Soort verwarming: ☒ (gas)kachel ☐ cv-ketel ☐ vloerverwarming geheel ☒ vloerverwarming gedeeltelijk ☒ elektrische verwarming	☒ warmtepomp ☐ aardwarmte ☐ hete lucht verwarming ☐ blokverwarming ☐ muurverwarming ☐ anders, nl.:
Warmwaterinstallatie: ☐ cv-ketel ☐ geiser ☐ zonneboiler - warmtepompboiler	
Mechanische ventilatie ☒ mechanische ventilatie ☐ warmte terugwininstallatie Bouwjaar: Op welke ruimten van toepassing	
Indien er een installatie (/ warmtepomp o.i.d.) aanwezig is: ☒ eigendom ☐ huur Bouwjaar: 2022 Type ketel: LG Therma V Monobloc Lucht Water 12 KW Onderhoudscontract: Zie bijlagen	

Indien er zonnepanelen aanwezig zijn: Bouwjaar: 2022 Type zonnepaneel: DMEGC 395 WP Aantal: Opbrengst: kWh per jaar Garantie tot: Graag een kopie van de overeenkomst aanleveren!- zie bijlage				
		JA	NEE	NVT
a.	Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties? (Denk hierbij aan de leidingen voor gas, water en elektra, CV, mechanische installatie, apparatuur, zonneschermen, kachels, thermostaat, etc.) Zo "ja", welke:	☐	☒	☐
b.	Zijn er radiatoren of vertrekken die niet verwarmd worden? Zo "ja", welke:	☐	☒	☐
c.	Zijn er radiatoren of waterleidingen die lekken? Zo "ja", welke:	☐	☒	☐
d.	Is de elektrische installatie vernieuwd ? ivm zonnepanelen (uitbreiding groepen, bedrading, etc.) Zo "ja", wanneer en wat: 2022	☒	☐	☐

23. Afvoeren

		JA	NEE	NVT
a.	Is er een openhaardkanaal/ rookafvoer aanwezig Zo "ja" voor het laatst geveegd in:	☐	☒	☐
b.	Is de woning / het appartement aangesloten op de openbare riolering? Zo "nee", op welke wijze dan:	☒	☐	☐
c.	Normaliter dient elk gebouw aangesloten te zijn op de openbare riolering. Is dit bij dit gebouw anders? Wordt er gebruik gemaakt van een septictank of beerput? Is er nog een septictank of beerput aanwezig?	☐ ☐ ☐	☒ ☒ ☒	☐ ☐ ☐
d.	Zijn er problemen met afvoeren van wastafels, bad, douche, gootstenen, toiletten, etc.? Zo "ja", welke:	☐	☒	☐
e.	Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toilet(ten), gootstenen, kranen, etc.? Zo "ja", waar:	☐	☒	☐
f.	Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals stankoverlast, breuken, lekkages etc.? Zo ja, welke en waar?	☐	☒	☐
Als in het verleden maatregelen zijn getroffen tegen een of meer van in deze vraag genoemde gebreken, dan graag aangeven welke en eventuele (garantie-)bewijzen toevoegen.				

24. Verontreinigingen

		JA	NEE	NVT
a.	Is het u bekend of de bodem verontreinigd is, of dat daar een sterke kans op bestaat? <i>Zo "ja", waarom is daar een sterke kans op?</i> <i>Zo "ja", kent u de veroorzaker van deze verontreiniging?</i>	☐	☒	☐
		☐	☐	☒
b.	Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	☐	☒	☐
c.	Is of was er een olietank in de grond aanwezig? <i>Zo "ja", is deze geleege / geschoond / verwijderd?</i> <i>Graag documenten toevoegen waaruit e.e.a. blijkt zoals een KIWA-certificaat)</i>	☐	☒	☐
		☐	☐	☒
d.	Is/zijn er in de woning / het appartement (en/of in de schuur) eternietplaten of asbesthoudend materiaal aangebracht? <i>(Eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve centimeter dik, grijskleurig indien ze ongeverfd zijn.)</i> <i>Zo "ja", waar precies?</i>	☐	☒	☐
e.	Blijft er in de woning / het appartement 'zeil' achter, al of niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1960 en 1982?	☐	☒	☐
f.	Zijn er loden leidingen aanwezig?	☐	☒	☐

25. Overige zaken / gebreken

		JA	NEE	NVT
a.	Is de woning / het appartement, voor zover u bekend, aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels? <i>Zo "ja", aangetast door:</i>	☐	☒	☐
b.	Zijn er aan de woning / het appartement andere gebreken of bezwaren bekend die van doorslaggevend belang kunnen zijn voor een koper bij het nemen van een koopbeslissing? <i>(Denk hierbij aan verzakkingen, lekkages, etc.)</i> <i>Zo "ja", welke:</i>	☐	☒	☐
c.	Zijn er de laatste jaren nog reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld? <i>Zo "ja", waar en wanneer?</i>	☐	☒	☐

26. Bouwtechnische keuring

		JA	NEE	NVT
a.	Is er een bouwtechnisch rapport van de woning / het appartement? <i>Zo "ja", graag een kopie toevoegen.</i>	☐	☒	☐
b.	Is er een Energielabel /-certificaat aanwezig? <i>Zo "ja", het Energielabel heeft label:</i>	☒	☐	☐

27. Gemeente- en waterschapsbelastingen

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen?

a.	Onroerend zaakbelasting (bij een woning)	Aanslagjaar: 2024-2025	€ 745,38
b.	Onroerend zaak belasting (bij een niet-woning)	Aanslagjaar:	€ €
	eigenaarsdeel gebruikersdeel		
c.	Waterschapslasten- GBLT		€ 677,50-
d.	Verontreinigingsheffing/rioolrecht	Aanslagjaar: 2025	€ 160,08
e.	De WOZ-waarde van de woning	Belastingjaar: 2024	€ 738.000,-
f.	Bent u nog achterstallig in de betalingen van deze belastingen / aanslagen?	☐ ja	☐ nee
g.	Bent u, indien van toepassing, achterstallig in het betalen van de erfpachtcanon?	☐ ja	☐ nee

28. Energienota

a.	Bij welk nutsbedrijf neemt u energie af? Vattenfall		
b.	Welk voorschotbedrag betaalt u maandelijks aan het nutsbedrijf?		447,-
c.	Op wat voor soort contract heeft dit voorschotbedrag betrekking?		
	☐ vast ☒ flexibel		
d.	Dit bedrag heeft betrekking op:		
	☐ water ☒ elektriciteit ☒ gas	☐ kabelantenne ☐ anders, nl.:	
Uit hoeveel personen bestaat uw huishouden? 4 Wat is uw jaarlijkse verbruik? Elektra normaal 3440 kWh per jaar / dal 5692 kWh per jaar Gas 1580 M ³ jaar Water 333 M ³ jaar -> Vitens Het jaarlijkse verbruik van elektra ligt hoger dan gemiddeld, onder andere door het gebruik van een warmtelamp, beademingsapparaat en andere voorzieningen in verband met een lichamelijke beperking. Daarnaast zorgt het dagelijks draaien van de wasmachine voor de B&B voor extra stroom- en waterverbruik.			

29. Nadere informatie

- a. Zijn er overige gebouwen aanwezig? (Bijv. berging/schuur/garage etc.)
Zo "ja", welke: **groot bijgebouw - hout**
Wat is de bouwaard? (steen/hout/kunststof etc.)
- b. Zijn er in deze gebouwen voorzieningen aanwezig?
(elektra/verwarming/ water/isolatie etc.)
Zo "ja", welke
- c. Zijn er buitenkranen? **voorgevel huis – voorgevel bijgebouw**
Zo "ja", waar bevinden zich de kranen:
- d. Hoe is de ligging van de tuin?
- e. Wat is de gemiddelde breedte van de achtertuin?
- f. Wat is de gemiddelde lengte van de achtertuin?
- h. Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving?
(eigen terrein/**openbaar**/betaald/vergunning etc.)
Eigen terrein
- i. Is er om te parkeren in de straat een parkeervergunning nodig? **Nee**
Zo "ja", wat kost de vergunning?
- j. Is er verder nog informatie bekend die voor de koper van belang kan zijn?

30. Oplevering

De vermoedelijke opleverdatum en/of door u gewenste datum zal zijn:
In overleg / zo snel mogelijk/ anders, nl.

31. Nadere informatie

Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten en zaken die een toelichting vereisen vanuit de voormelde vragen, vermeldt u op de lijst met bijzonderheden/aanvullingen.

Lijst met bijzonderheden/aanvullingen (n.a.v. boven gestelde vragen)

Om de verkoop op de juiste wijze te laten verlopen, ontvangen wij graag zo spoedig mogelijk deze lijst, alsmede de door uw VBO-Makelaar gevraagde documenten (kopieën).

Vraagnr.	Bijzonderheden/aanvullingen
	Er is een intercom installatie aanwezig welke geopend kan worden doormiddel van een app, een afstandsbediening en een sleutel.

Interview met de bewoner(s)

Sinds wanneer is deze woning jullie eigendom?

De woning is sinds 2002 ons eigendom.

Waarom staat de woning te koop?

Na te hebben geproefd aan een goedlopende B&B, willen we onze droom gaan verwezenlijken door een camping te gaan overnemen.....

Is er in de loop der jaren veel aan de woning verbouwd of veranderd?

In 2001/2002 is de woonboerderij verbouwd tot een rolstoeltoegankelijke woonboerderij met slaapkamer en badkamer op de begane grond.

Een jaar later 2003/2004 is de gehele bovenverdieping aangepakt. De slaapkamers (3 st.) zijn anders ingedeeld. Er is een nieuwe badkamer gemaakt. Toilet is apart. Ook heeft de bovenverdieping een flinke overloop. De bovenverdieping is met een vaste trap te bereiken & een traplift waar een rolstoel op kan.

Alle slaapkamers & overloop hebben veel opbergruimte achter de schotten.

In 2009 is een aanbouw geplaatst, waardoor de voordeur is verplaatst. In de aanbouw is een woonkamer gerealiseerd, met een halletje waar de voordeur zit. En een 3^e douche/toilet-ruimte met onderrijdbare wastafel.

Wat vind je bijzonder aan jullie woning?

Door de vele ramen is het heerlijk licht in het huis, het is er ruim en volledig rolstoeltoegankelijk en goed geïsoleerd. Het heeft een mooie grote tuin, waardoor je heerlijk vrij woont, met veel gras wat door een robotmaaier (Harry genaamd) gemaaid wordt. De woning is gelegen aan een rustige weg, wat een onderdeel is van de Zuiderzeeroute, wat door veel wandelaars bewandeld wordt. Vandaar onze B&B.

Zijn er ook minpuntjes te vermelden?

NEE, het is een heerlijk huis!

Wat kun je vertellen over de (woon)omgeving?

Ondanks dat wij in een kinderrijke buurt wonen, is het er heerlijk rustig. Weinig last van omgevingsgeluiden, waardoor je heerlijk van de sjilpende vogels kan genieten. Het is groenrijke straat, doordat alle bewoners hun tuinen netjes onderhouden....

Wie wonen er naast jullie?

Tussen de burens, een rustig echtpaar van 50+ en ons, zit een voet/fietspad en een groenstrook.

Zijn er nog andere zaken te melden die voor een koper interessant zijn?

1 mei 2024 is onze B&B, Mimosa bed & breakfast van start gegaan met 1 studio (Studio Autumn). In tussentijd waren we druk bezig met het realiseren van een 2^e studio (Studio Spring). Deze is Pasen 2025 voor boekingen geopend. De boekingen lopen goed, waardoor Mimosa bed & breakfast inmiddels een goed lopend B&B is geworden met vele leuke en verschillende gasten uit heel Europa.

Voor meer informatie kijk op website info@mimosa-bb.nl

BERG

MAKELAARDIJ



Deze woning heeft energielabel

A⁺⁺



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Warmtepomp	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	7900 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



63,1 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Rondeweg 47
8271DG IJsselmuiden
BAG-ID: 0166010000002195

Detailaanduiding

Bouwjaar 1930
Compactheid 2,17
Vloeroppervlakte 192m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

J. van Ittersum

Vakbekwaamheidsnummer

7717733

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



DE KENNERS VAN KAMPEN

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



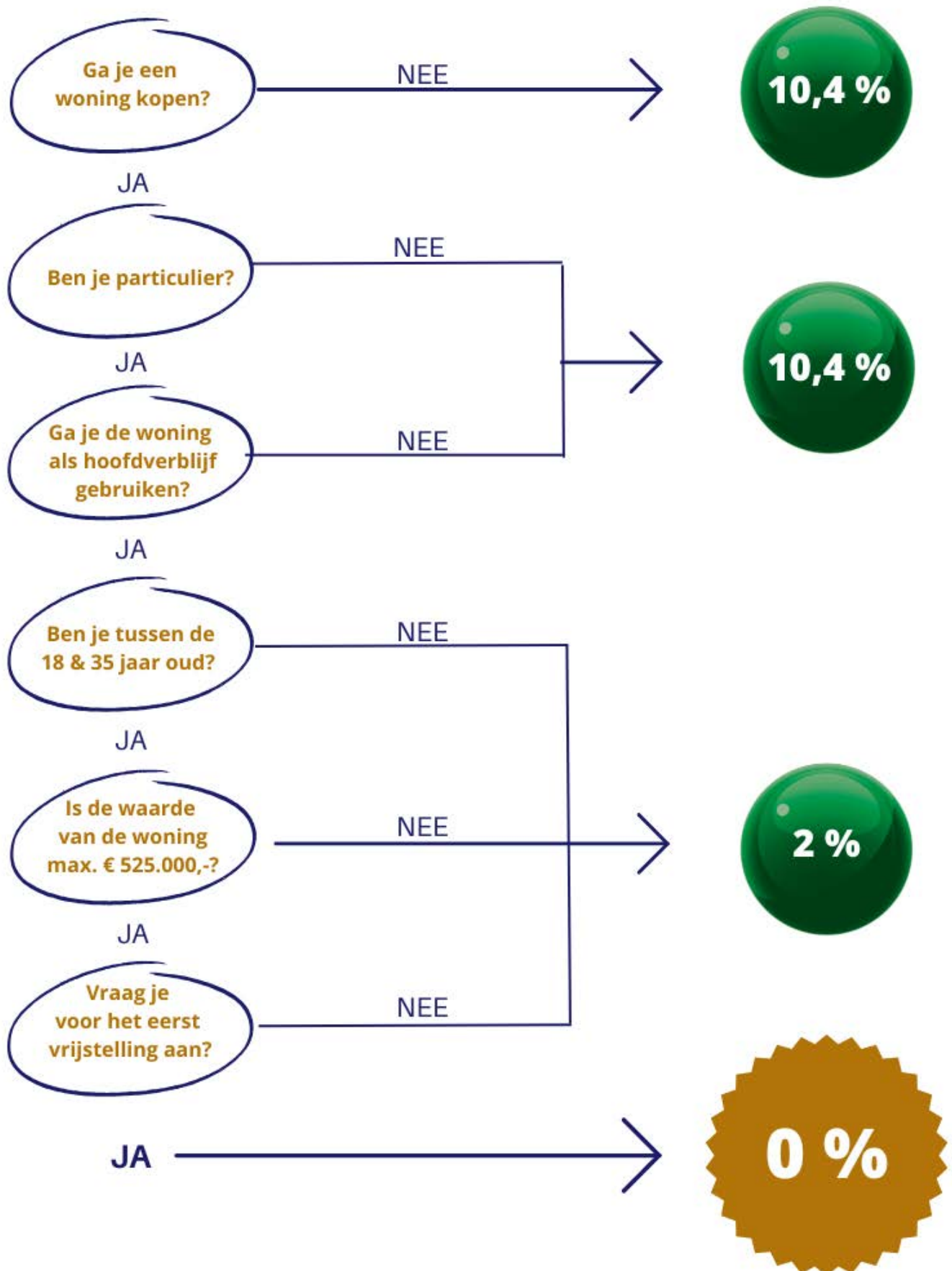
Bekijk het filmpje van IJSSELMUIDEN
op www.de.kennersvankampen.nl

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!

”

Een vertrouwd adres!

FUNDA
BEOORDELING
9,3



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

