



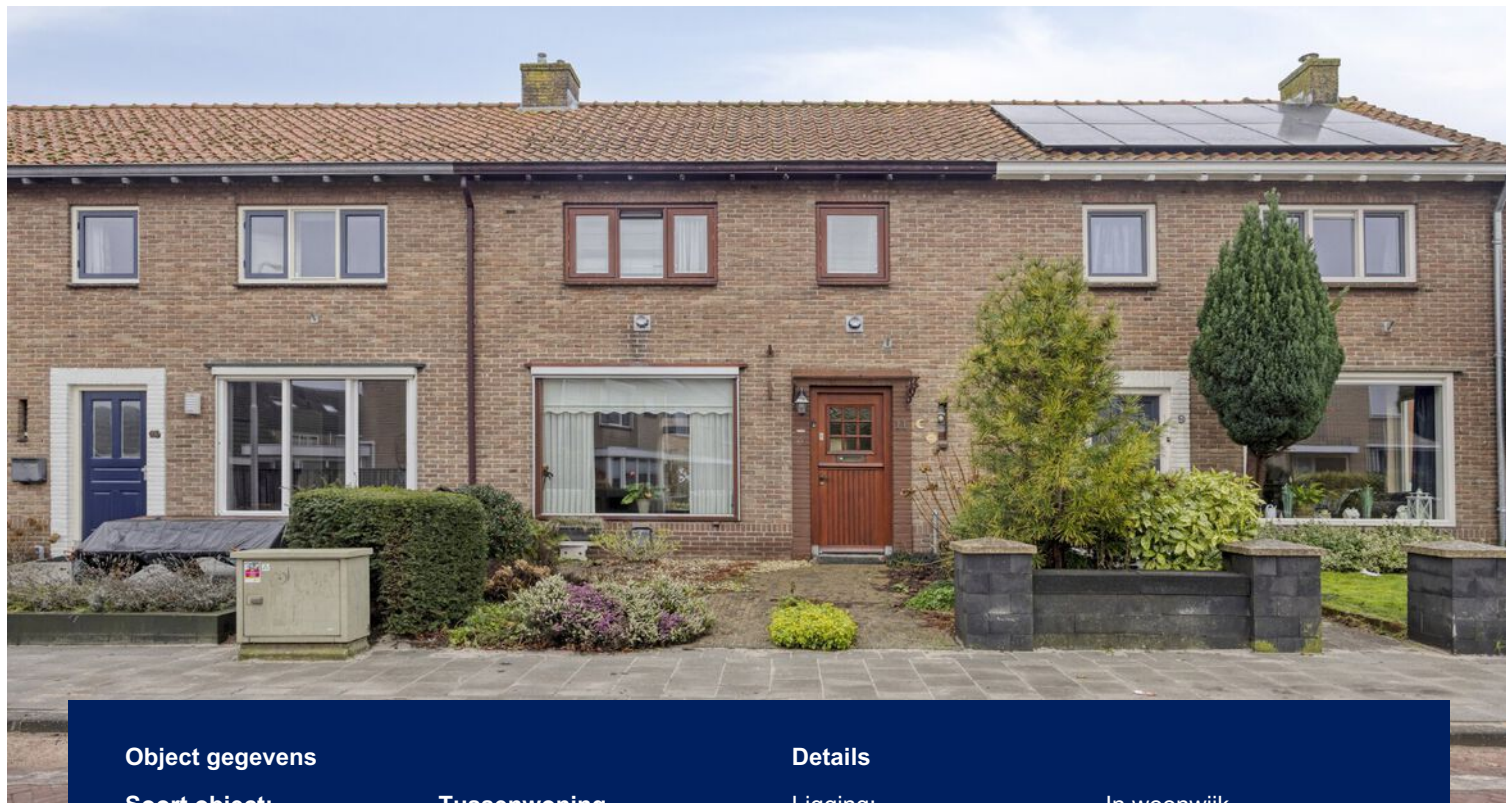
Vraagprijs
€ 299.500 k.k.

11

VAN DIGGELENWEG

IJSSELMUIDEN

Kenmerken & specificaties



Object gegevens

Soort object:	Tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1950
Totaal aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Woonoppervlakte:	89 m ²
Perceeloppervlakte:	153 m ²
Inhoud:	344 m ³
Overige inpandige ruimte:	8 m ²
Externe bergruimte:	9 m ²

Energie label F

Details

Ligging:	In woonwijk
Verwarming:	Gaskachels
Schuur/berging:	Vrijstaand steen

Tuin gegevens

Aanwezig:	Voor- en achtertuin
Tuin:	Achtertuin
Tuin oppervlakte:	55 m ²
Ligging:	Zuidoost

Locatiegegevens

Adres:	van Diggelenweg 11
Postcode/plaats:	8271 ZA IJsselmuiden
Kadastrale object:	B 4966



Omschrijving & ligging

Deze tussenwoning aan de **Van Diggelenweg** is gedateerd, maar juist dat maakt dit een interessant huis voor wie graag de handen uit de mouwen steekt.

De basis is er, de indeling is logisch en de ruimtes bieden volop gelegenheid om het geheel naar eigen smaak en wensen te vernieuwen.

Een woning met karakter, waar je stap voor stap iets eigens van kunt maken.

De achtertuin met ligging op het zonnige zuidoosten, in combinatie met de centrale ligging van de woning, met winkels, voorzieningen en uitvalswegen op korte afstand, maakt het geheel tot een aantrekkelijke plek voor kopers die kansen zien en graag zelf aan de slag gaan.

De ligging is praktisch en prettig.

Op korte afstand bevinden zich de winkels van het Markeresplein voor de dagelijkse boodschappen.

Via de Dorpsweg en de Grafhorsterweg rijdt je vlot de wijk uit, richting omliggende plaatsen.

Ook Kampen en het station zijn goed en snel bereikbaar.

De straat zelf maakt deel uit van een woonwijk met voornamelijk bestemmingsverkeer, wat bijdraagt aan een rustige woonomgeving met voorzieningen binnen handbereik.



**'Een fijne basis op een centrale plek,
klaar voor een nieuwe invulling!'**



Indeling

Begane grond:

Via de entree kom je in de hal met trapopgang, een toilet en een praktische trapkast onder de trap. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer, die zich uitstrekt over de volledige diepte van de woning. Grote raampartijen aan de voorzijde zorgen voor prettig daglicht, terwijl de openslaande deuren aan de achterzijde een directe en leuke verbinding met de tuin creëren. Binnen en buiten lopen hierdoor op een natuurlijke manier in elkaar over.

De woonkamer is overzichtelijk van opzet en biedt volop ruimte om de indeling en afwerking geheel naar eigen inzicht vorm te geven. Aan de achterzijde bevindt zich de aangebouwde keuken, grenzend aan de tuin en bereikbaar vanuit de woonkamer. De keuken is eenvoudig uitgevoerd en functioneel ingericht, en vormt daarmee een duidelijke basis voor wie hier een eigentijdse keukenopstelling wil realiseren, met een logische verbinding tussen koken, eten en het buitenleven.

1e Verdieping:

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig, die variëren in grootte en praktisch zijn ingedeeld. Hierdoor zijn de kamers goed bruikbaar voor verschillende woonwensen. De ouderslaapkamer beschikt over een eigen wastafel en een vaste kastenwand.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping de badkamer. Deze is functioneel ingericht en biedt een duidelijke basis voor wie de ruimte naar eigen inzicht wil moderniseren.

Zolder:

De zolder is bereikbaar via een steektrap en een luik. Deze verdieping wordt gebruikt als bergzolder en is met name geschikt voor opslag. De stahoogte is beperkt en aanwezig op een deel van de zolder, waardoor de ruimte zich richt op praktisch gebruik als bergruimte.





















Tuin & berging

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten.

Door deze ligging is er gedurende een groot deel van de dag zon in de tuin, wat zorgt voor een prettige en lichte buitenruimte.

De tuin is grotendeels bestraat en biedt een fijne, besloten plek direct achter de woning, met voldoende ruimte voor een terras en een eigen invulling met groen.

Achterin de tuin staat een vrijstaande stenen berging, praktisch voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen.

Daarnaast beschikt de tuin over een handige achteruitgang, wat zorgt voor extra gebruiksgemak.









Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

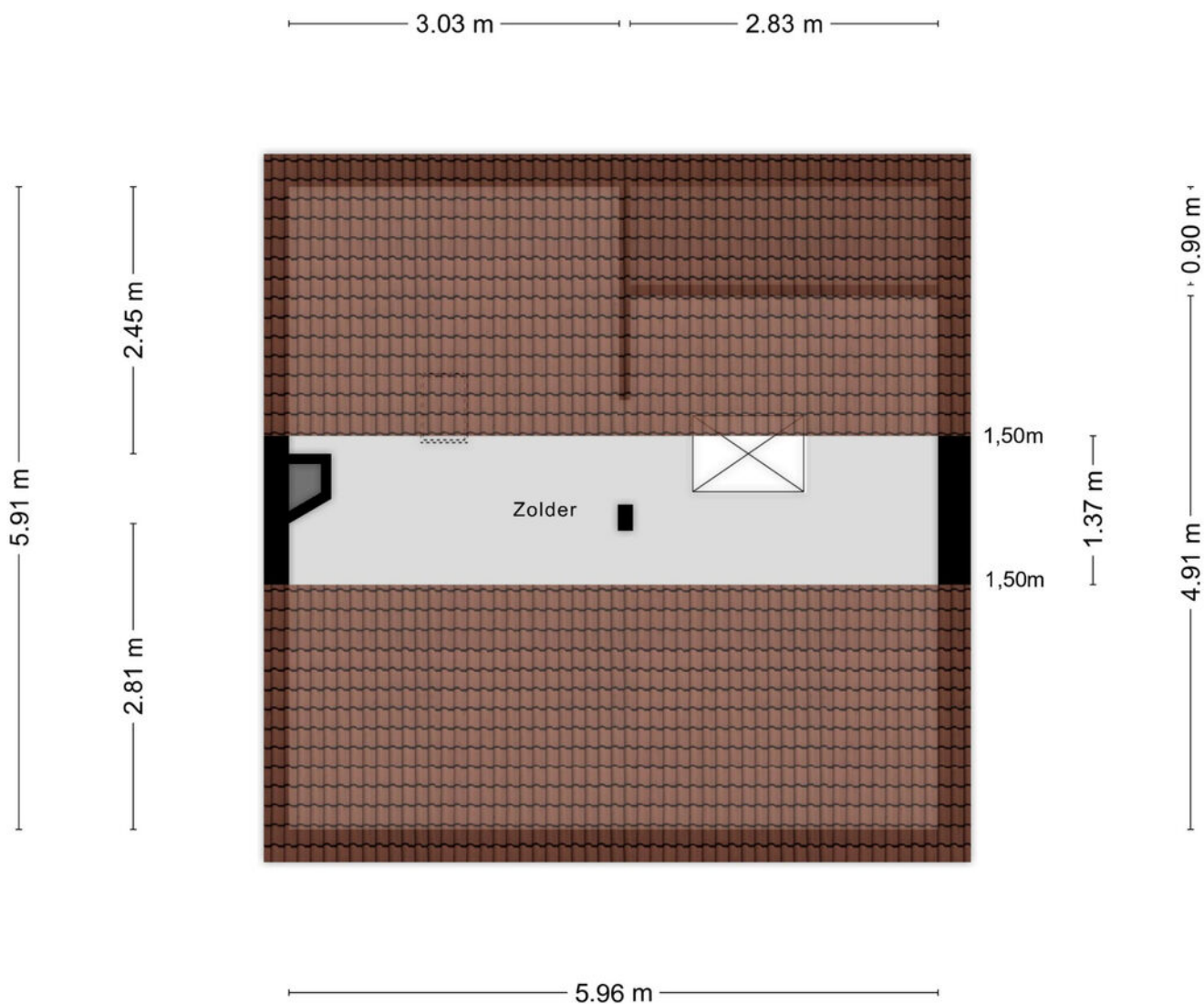
1e verdieping



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

Plattegrond

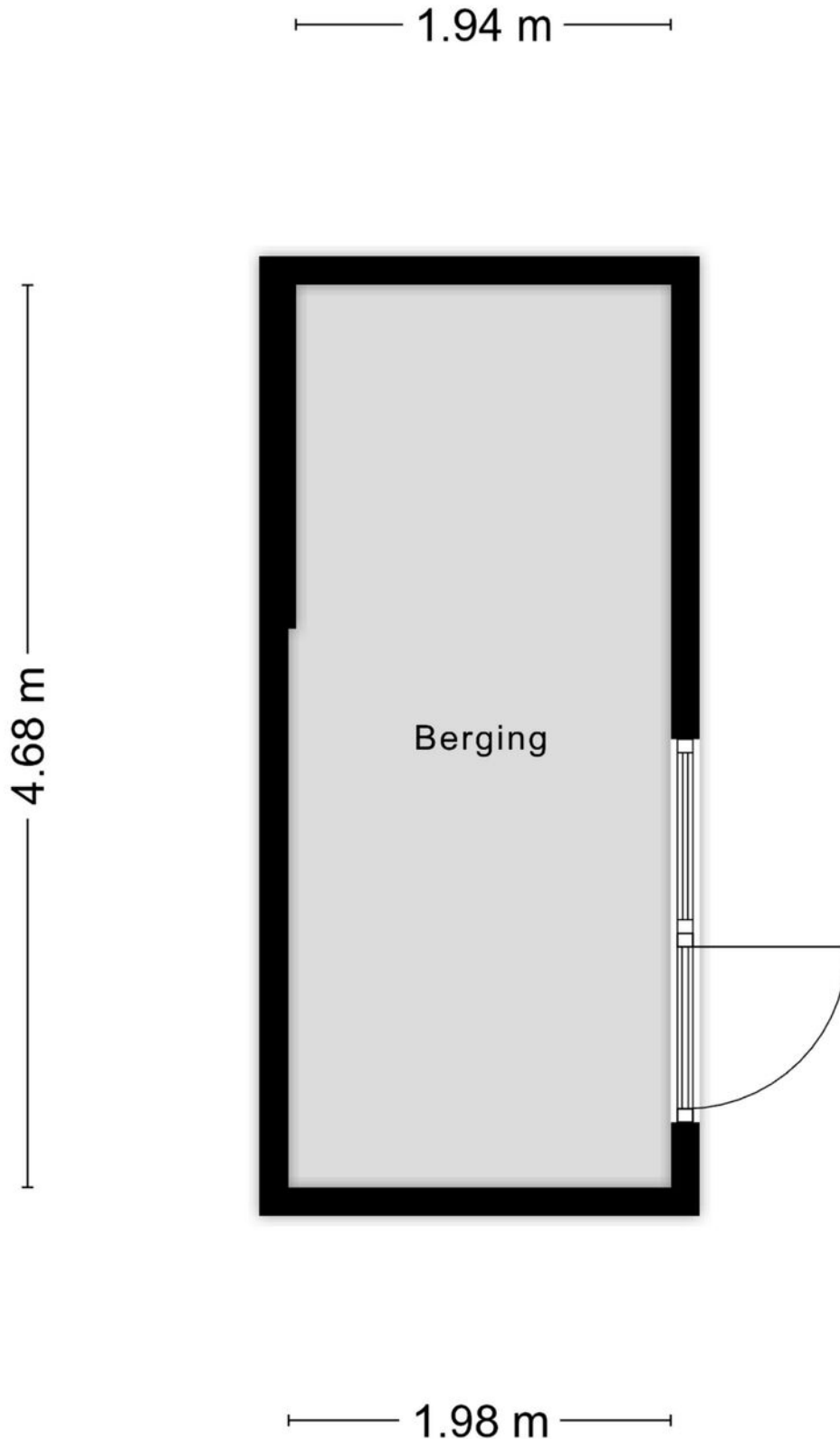
Zolder



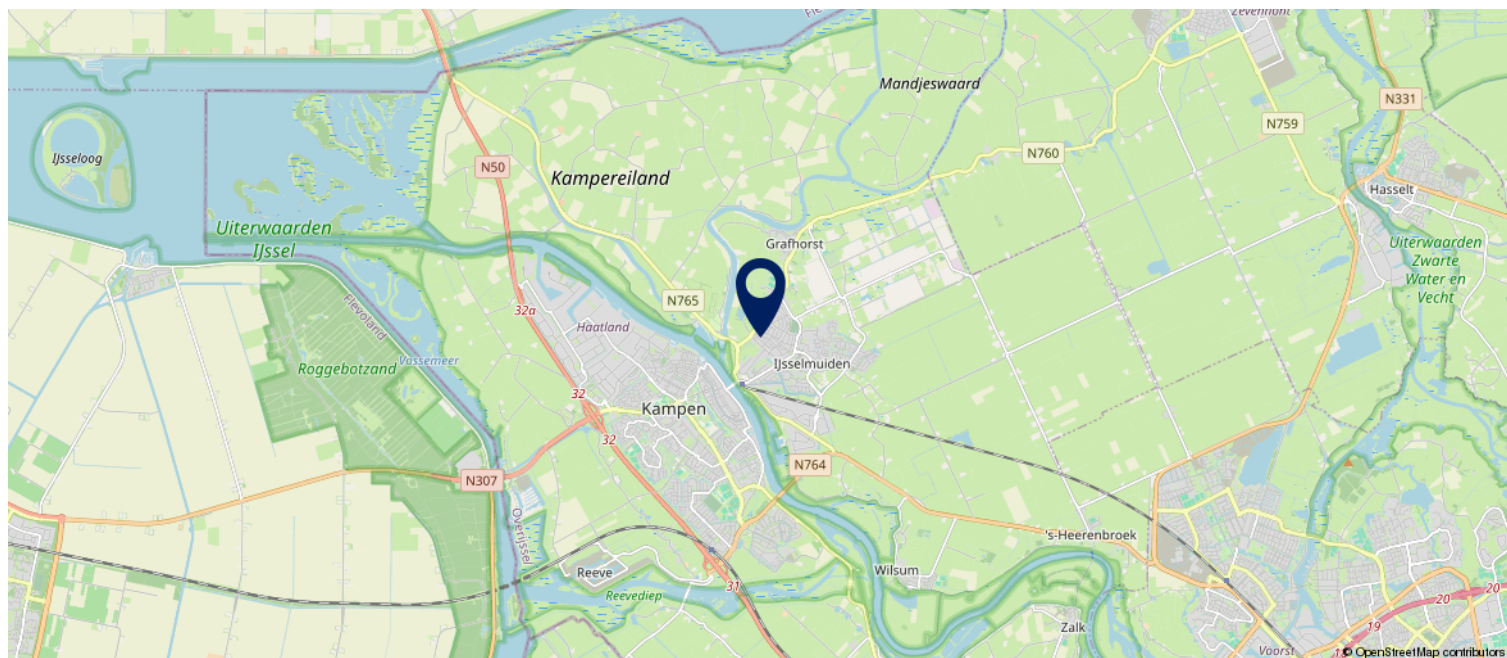
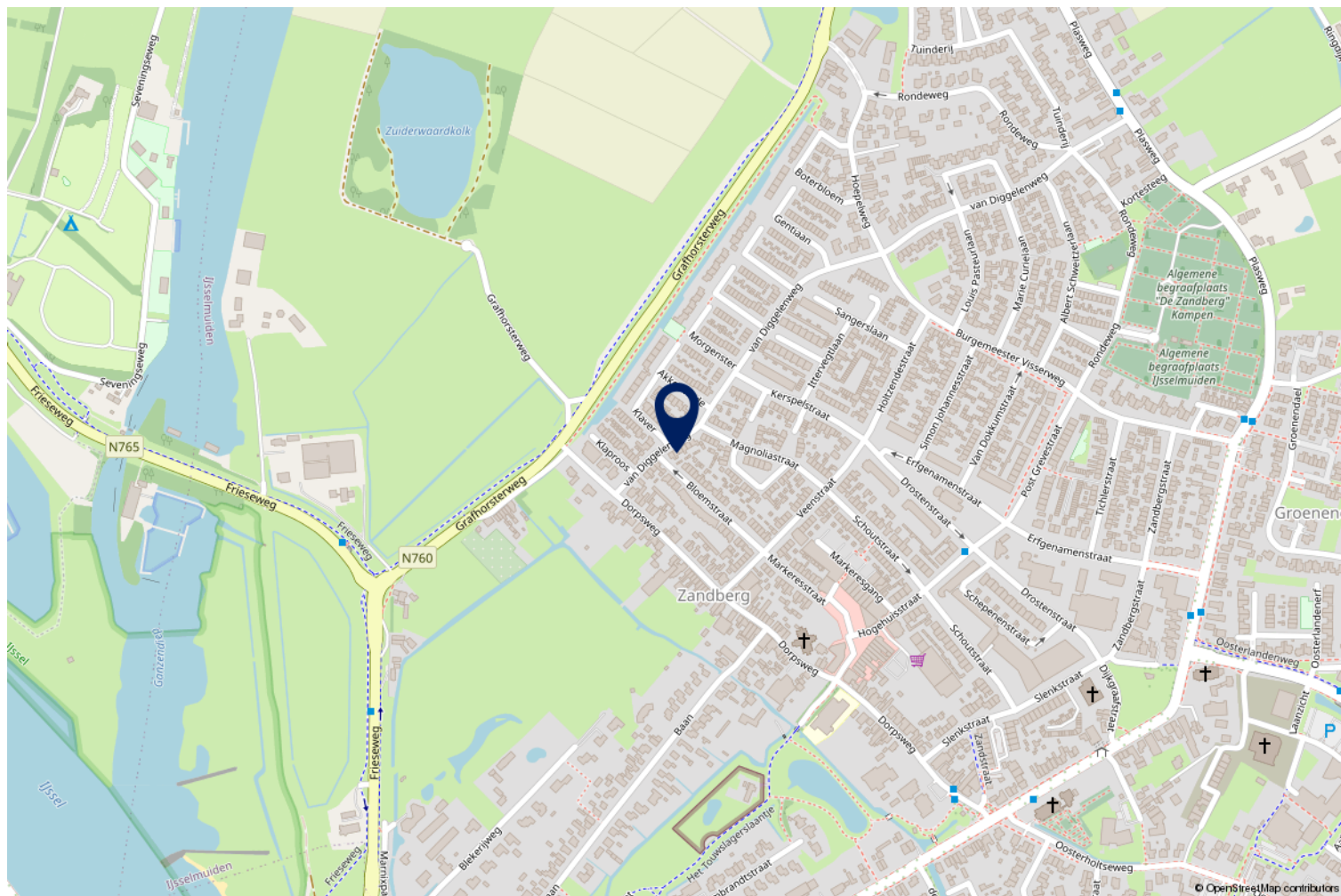
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Berging



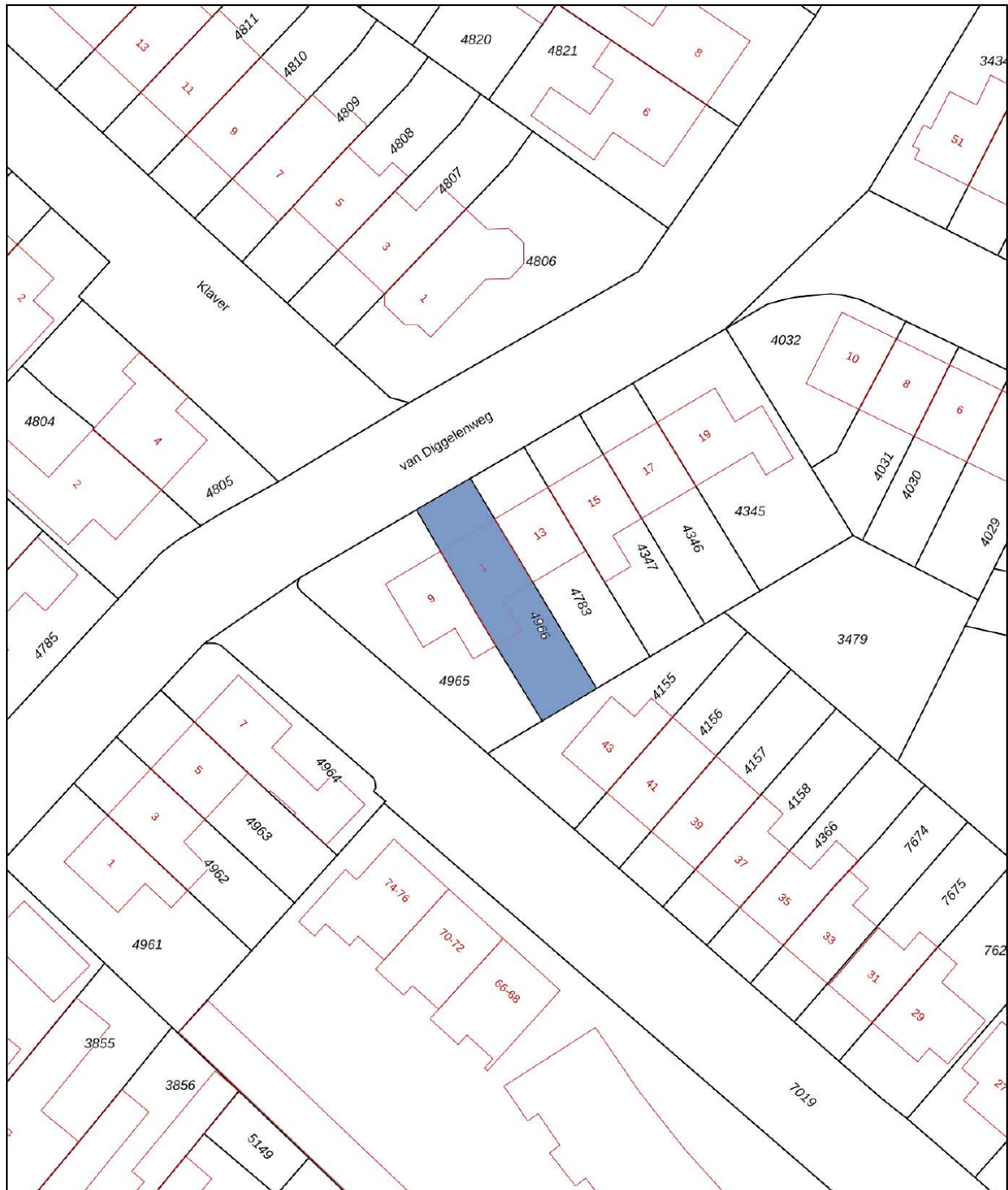
Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van Diggelenweg



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster 
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente IJsselmuiden	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 4966	
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 december 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.

Interview met de eigenaren

Sinds wanneer is deze woning jullie eigendom?

De woning is sinds 29 okt 2025 ons eigendom.

Waarom staat de woning te koop?

Overlijden moeder.

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

Rond 1980 keuken aangebouwd en schuur vergroot.

En in 2010/2011 de badkamer vergroot.

Wat vind je bijzonder aan jullie woning?

Op zich niet bijzonder, maar een goede instapmogelijkheid voor starters die handig zijn of handige vrienden hebben.

Huis is voorzien van gevelkachels op iedere kamer.

Zijn er ook minpuntjes te vermelden?

Moet veel opgeknapt worden.

Wat kun je vertellen over de (woon)omgeving?

Rustige omgeving met een mix aan bewoners.

Vlak in de buurt een afgeschermd kinderspeelplek.

Wie wonen er naast jullie?

Een alleenstaande onderwijzer en een gescheiden man die af en toe zijn kinderen op bezoek heeft.

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

Met wat handigheid maak je eenvoudig een extra slaapkamer op de zolder.

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		
Jaloezieën / Lamellen:				
begane grond		x		
eerste etage		x		
tweede etage		x		
Rolgordijnen:				
begane grond		x		
eerste etage				x
tweede etage				x
Gordijnrails:				
begane grond		x		
eerste etage		x		
tweede etage		x		
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
Open haard met toebehoren:				
open haard met korf				
toebehoren t.b.v. open haard				
Elektrische haard				

Lijst met roerende zaken, behorende bij van Diggeleneweg 11

Van Diggeleneweg 11 te IJsselmuiden

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Warmwatervoorziening / CV:				
geiser				x
cv, type:				x
warmwater-boiler zolder			x	
kachels, aantal: _6_		x		
Airconditioning				x
Isolatievoorzieningen:				
voorzetramen				x
radiatorfolie				x
Keukenblok + kastjes:				
kastjes		x		
(Inbouw)apparatuur, te weten:				
Kookplaat: gas/inductie/keramisch*				x
Afzuigkap		x		
Magnetron				x
Oven				x
Combi oven - magnetron				x
Koelkast				x
Vriezer				x
Koel-/vriescombinatie				x
Vaatwasser				x
Quooker				x
In- / Opbouwverlichting:				
inbouwverlichting / dimmers / keuken		x		
inbouwverlichting / dimmers / ____				x
opbouwverlichting		x		
Sanitaire voorzieningen:				
wastafels, aantal:2		x		
badkameraccessoires		x		
toiletaccessoires		x		
veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
(Losse) Kasten / Planken:				
losse kast(en), aantal: 1x aquariumkast		x		
boeken- / kast / planken		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:				
Alles wat verder nog in het huis aanwezig is blijft achter!				

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 NVM-Makelaar.

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

Adres:	Van Diggelenweg 11
Postcode/woonplaats	IJsselmuiden
Bouwjaar	1952

2. Aankoop en gebruik

a.	Op welke datum heeft u de woning / het appartement op naam gekregen? 11 maart 1977 Bij welke notaris heeft deze eigendomsoverdracht plaatsgevonden? Mr. J. Herweijer			
		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> Vergunning voor aanbouw keuken en uitbreiding schuurtje	☒	☐	☐
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> In de voortuin staat een stuk afscheiding welke is geplaatst door en op kosten van de buurman (nr 9)	☒	☐	☐
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> Recht van overpad van de brandgang.	☒	☐	☐
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 (bijv. onteigening)? <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? Graag het bedrag noteren: € inclusief glas/€ 247.900,00			
c.	Naam van de verzekeringsmaatschappij De Boer adviseurs <i>Graag een kopie van het polisblad toevoegen.</i>			

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? <i>Zo "ja", graag schriftelijke documenten toevoegen.</i>	☐	☒	☐

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? <i>(Denk aan o.a. subsidies voor onderhoud, verbouwing, isolatie, verkoop van huurwoning. Deze gelden vooral bij monumentenpanden en bij de particuliere woningbouwverbetering)</i> <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i>	☐	☒	☐

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?	☐	☒	☐

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? Aangebouwde keuken en uitgebouwde schuur.	☒	☐	☐
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? woonhuis			
d. Informatie over de bureu (alleenstaande/echtpaar/gezin/(aantal) kinderen, in welke leeftijd, etc....): Buren links: alleenstaande man leeftijd onbekend is onderwijzer Buren rechts: gescheiden man met af en toe bezoek van zijn kinderen Buren voor: geen Buren achter: ouder echtpaar zonder inwonende kinderen			
e. Hebben uw directe bureu, 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 <i>geen idee</i>			
b.	Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? <i>Zo "ja", welke?</i>	☐	☒	☐
c.	Is er een toegang naar de kruipruimte? <i>Zo "ja", welke en waar:</i> In de gang en in de woonkamer	☒	☐	☐
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? <i>Zo "ja", namelijk:</i>	☐	☒	☐
b.	Is er sprake van scheurvorming die niet hersteld is? <i>Zo "ja", namelijk:</i>	☐	☒	☐
c.	Zijn de gevels geïsoleerd?	☒	☐	☐
d.	Is er voor zover u bekend sprake van chloridenschade/roestvorming (betonrot)? <i>(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.)</i>	☐	☐	☒
e.	Er zijn betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta in het pand aanwezig.	☐	☐	☒
f.	Is de gevel ooit gereinigd/geïmpregneerd? <i>Zo "ja", volgens welke methode?</i> ☐ 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: voordeur					
				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? onbekend					

19. Inrichting keuken en badkamer

	Keuken
a.	Hoe oud is de keukeninrichting? Van ca. 1982
b.	Hoe oud is het keukenapparaat? Van ca. 1982
	Sanitair
c.	Wanneer zijn het sanitair en tegelwerk geplaatst? Badkamer 2011 Toilet 1975

20. Vloeren, plafonds en wanden

		JA	NEE	NVT
a.	Is er sprake van optrekkend vocht? Zo "ja", waar:	☐	☒	☐
b.	Is schimmelvorming aanwezig? Zo "ja", waar:	☐	☒	☐
c.	Zijn er gebreken aan de vloeren bekend? Zo "ja", waar:	☐	☒	☐
d.	Ligt er onder de huidige vloerbedekking een andere vloer(bedekking)? Zo "ja", welke en waar:	☐	☒	☐
e.	Is er sprake van vloerisolatie? Zo "ja", wat voor isolatie en waar: Woonkamer voorste deel	☒	☐	☐
f.	Is er vloerverwarming aanwezig? Zo ja, welke ruimtes :	☐	☒	☐
g.	De vloer op de begane grond is van: ☐ beton ☒ hout ☒ anders, nl.: gang en deel woonkamer is beton	Kwaliteit: ☒ goed ☐ matig ☐ slecht		
	Deze vloer is voorzien van: ☐ vloerbedekking ☒ laminaat ☐ hout	☐ parket ☐ pvc ☐ anders, nl.:		
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.: vloerkleed		

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.: gevelkachels in alle kamers
Warmwaterinstallatie: ☐ cv-ketel ☐ geiser ☐ zonneboiler	
Mechanische ventilatie ☐ mechanische ventilatie ☐ warmte terugwininstallatie Bouwjaar: Op welke ruimten van toepassing	
Indien er een installatie (cv / warmtepomp o.i.d.) aanwezig is: ☐ eigendom ☐ huur Bouwjaar: Type ketel: Onderhoudscontract:	

Indien er zonnepanelen aanwezig zijn: Bouwjaar: Type zonnepaneel: Aantal: Opbrengst: kWh per jaar Garantie tot: <i>Graag een kopie van de overeenkomst aanleveren!</i>				
		JA	NEE	NVT
a.	Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties? <i>(Denk hierbij aan de leidingen voor gas, water en elektra, CV, mechanische installatie, apparatuur, zonneschermen, kachels, thermostaat, etc.)</i> 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 ? <i>(uitbreiding groepen, bedrading, etc.)</i> Zo "ja", wanneer en wat: Ooit een extra groep aangebracht voor een traplift	☒	☐	☐

23. Afvoeren

		JA	NEE	NVT
a.	Is er een openhaardkanaal/ rookafvoer aanwezig Zo "ja" voor het laatst geveegd in: nooit	☒	☐	☐
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: In ouderslaapkamer is de afvoer bij de sifon vernauwd	☒	☐	☐
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? Dakbeschot en schuurdak</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: F</i>	☒	☐	☐

27. Gemeente- en waterschapsbelastingen

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen?

a.	Onroerend zaakbelasting (bij een woning)	Aanslagjaar: 2025	€ 287,85
b.	Onroerend zaak belasting (bij een niet-woning) eigenaarsdeel gebruikersdeel	Aanslagjaar:	€ €
c.	Waterschapslasten		€ 211,78
d.	Verontreinigingsheffing/rioolrecht	Aanslagjaar: 2025	€ 397,20
e.	De WOZ-waarde van de woning	Belastingjaar: 2024	€ 285000,-
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? Greenchoice	
b.	Welk voorschotbedrag betaalt u maandelijks aan het nutsbedrijf?	€ 196,-
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? 1 Wat is uw jaarlijkse verbruik? Elektra 2119 kWh per jaar Gas 984 M ³ jaar Water 46 M ³ jaar	

29. Nadere informatie

- a. Zijn er overige gebouwen aanwezig? (Bijv. berging/schuur/garage etc.)
Zo "ja", welke: **schuur**
Wat is de bouwaard? (steen/hout/kunststof etc.) **steen**
- b. Zijn er in deze gebouwen voorzieningen aanwezig?
(elektra/verwarming/ water/isolatie etc.)
Zo "ja", welke **elektra**
- c. Zijn er buitenkranen? **ja**
Zo "ja", waar bevinden zich de kranen: **voorzijde huis**
- d. Hoe is de ligging van de tuin?
zuiden
- e. Wat is de gemiddelde breedte van de achtertuin?
Ca. 5,5 m.
- f. Wat is de gemiddelde lengte van de achtertuin?
Ca. 10 m.
- h. Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving?
(eigen terrein/openbaar/betaald/vergunning etc.)
openbaar
- 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?
Dakraampje niet openen, want dan bestaat kans op lekkage

30. Oplevering

De vermoedelijke opleverdatum en/of door u gewenste datum zal zijn:

In overleg / zo snel mogelijk/ anders, nl. **woning kan snel overgenomen worden.**

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 NVM-Makelaar gevraagde documenten (kopieën).

Vraagnr.	Bijzonderheden/aanvullingen
	Verkopers hebben deze lijst naar eer en geweten ingevuld, maar hebben nooit zelf, of in ieder geval de laatste jaren niet, in de woning gewoond. In de koopovereenkomst zal derhalve een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen; Verkoper heeft het registergoed nooit zelf bewoond. In afwijking van het bepaalde in artikel 6 lid 3 van deze overeenkomst en artikel 7:17 lid 1 en lid 2 BW, komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van het registergoed voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van het registergoed aan de overeenkomst, voor rekening en risico van Koper.



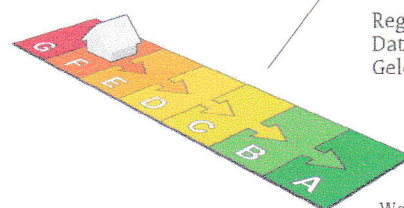
Rijksoverheid

Energielabel woning

van Diggelenweg 11
8271ZA IJsselmuiden

BAG-ID: 0166010000002981

Veel besparingsmogelijkheden



Energielabel F

Registratienummer 795939322
Datum van registratie 31-12-2020
Geldig tot 31-12-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	1946 t/m 1964
	Woonoppervlakte	81 t/m 100 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Gaskachels
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Een elektrische boiler
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning	HR++ glas in de slaapruimte(s)
Een HR107-combiketel voor de verwarming van uw woning en warmwater	
Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Ron Leenaars
Examennummer 7727
KvK nummer 17228152

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

DE KENNERS VAN KAMPEN

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



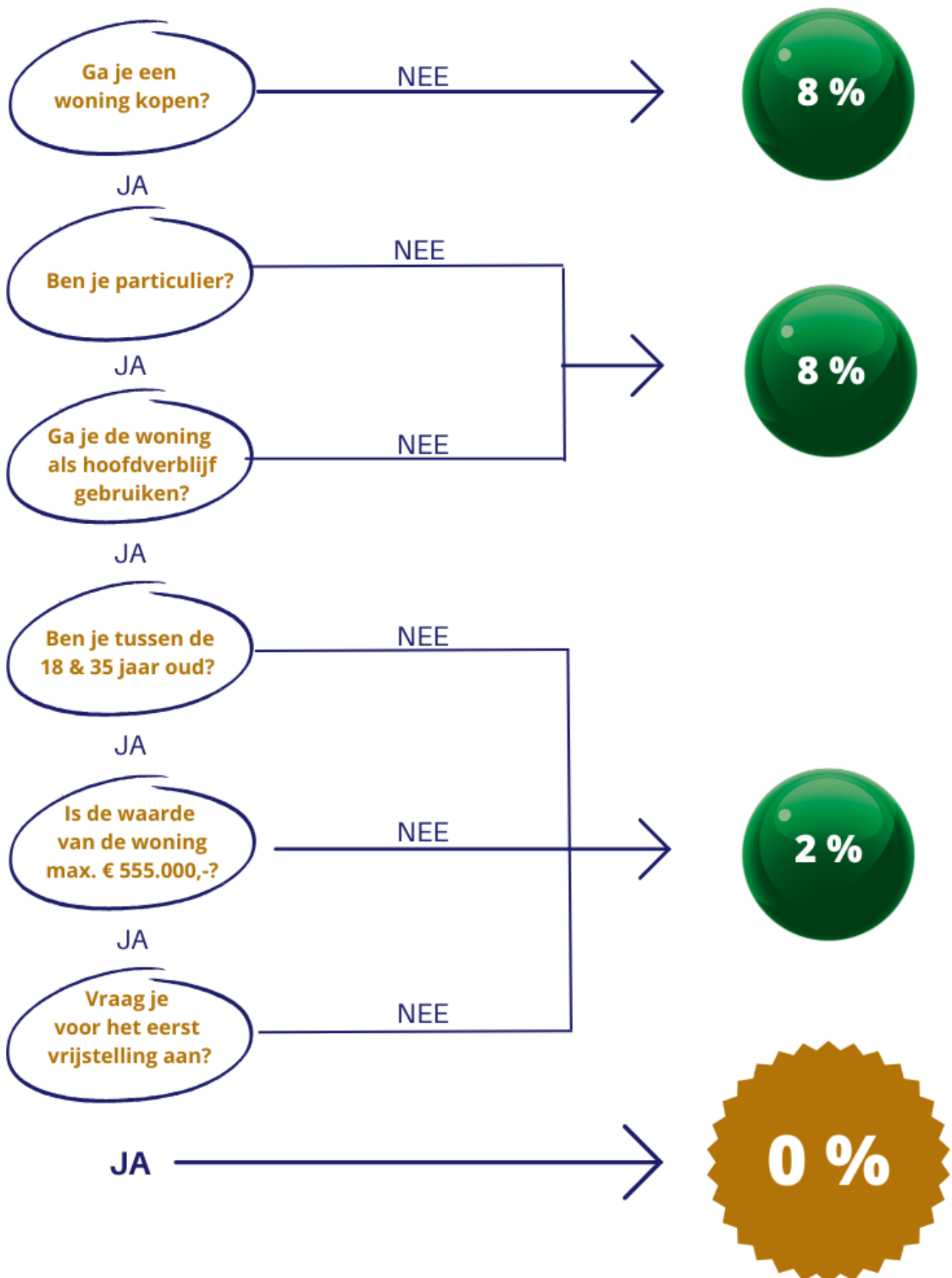
Bekijk het filmpje van IJSSELMUIDEN
op www.dekennersvankampen.nl

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 NVM-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 NVM-makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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 NVM-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

