



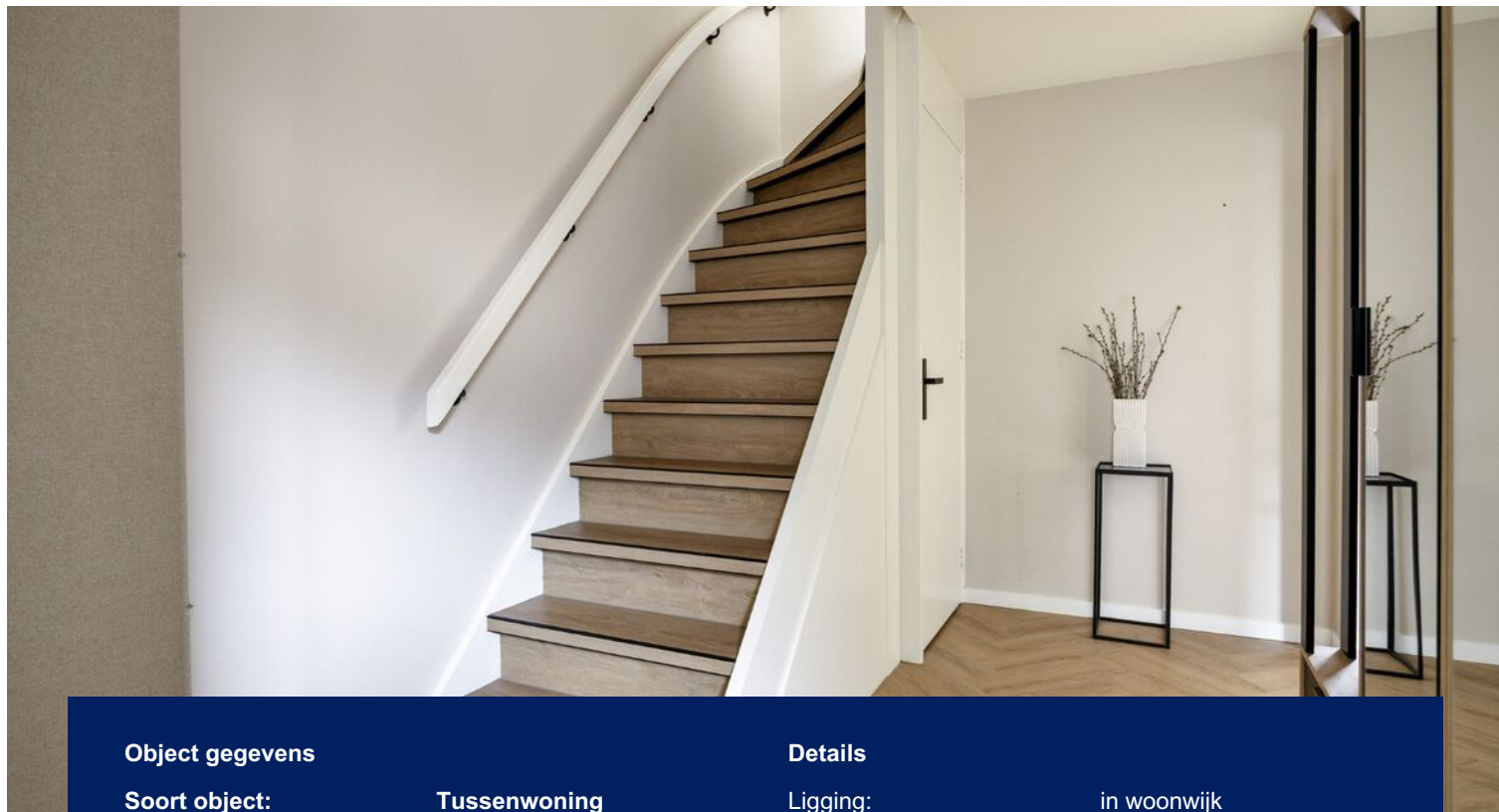
Vraagprijs
€ 415.000,- k.k.

100

GROENENDAEL

IJSSELMUIDEN

Kenmerken & specificaties



Object gegevens

Soort object:	Tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1980
Totaal aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Woonoppervlakte:	137 m ²
Perceeloppervlakte:	191 m ²
Inhoud:	486 m ³
Externe bergruimte:	7 m ²

Energie label: A

Details

Ligging:	in woonwijk
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Schuur/berging:	vrijstaand hout

Tuin gegevens

Aanwezig:	voor - en achtertuin
Tuin:	achtertuin
Tuin oppervlakte:	82 m ²
Ligging:	zuid

Locatiegegevens

Adres:	Groenendael 100
Postcode/plaats:	8271 EE IJsselmuiden
Kadastrale object:	5429 B



Omschrijving & ligging

Aan de Groenendaal 100 in IJsselmuiden staat deze verzorgde tussenwoning met 137 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers en een zonnige achtertuin op het zuiden. In 2023 zijn de begane grond en eerste verdieping volledig vernieuwd, waaronder de keuken en badkamer, wat zorgt voor een eigentijdse en comfortabele uitstraling.

De moderne keuken sluit naadloos aan op de lichte woonkamer met zicht op de tuin. De vernieuwde badkamer is compleet uitgevoerd met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

De achtertuin van circa 82 m² beschikt over een tuinhuis met glazen afsluiting, een berging en een achterom. In combinatie met energielabel A en 11 zonnepanelen ontstaat hier een woning waar ruimte, vernieuwing en duurzaamheid samenkomen.

Ligging:

De woning ligt aan de Groenendaal in IJsselmuiden, in een rustige woonomgeving met een prettige opzet. In de directe omgeving bevinden zich winkels voor de dagelijkse boodschappen en meerdere basisscholen. Ook zijn er speeltuinen, groenvoorzieningen en wandelpaden in de buurt aanwezig.

Het Markeresplein ligt op korte afstand en ook de binnenstad van Kampen is eenvoudig bereikbaar. Parkeren kan in de openbare ruimte in de straat en hiervoor is geen vergunning nodig. De combinatie van voorzieningen, scholen en een centrale ligging binnen IJsselmuiden maakt dit een praktische en aangename woonlocatie.



**Vernieuwd in
2023, vier
slaapkamers
en een
zonnige tuin**

Indeling

Begane grond:

Via de entree stap je binnen in de hal met toegang tot het toilet, de trapopgang en de woonkamer. De begane grond is in 2023 volledig vernieuwd, waarbij onder andere de keuken, vloeren en airco's zijn aangepakt. De ruimte is afgewerkt met een pvc-vloer en voorzien van vloerverwarming in de woonkamer, gang en het toilet.

De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en staat in directe verbinding met de tuin. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en een open gevoel. Er is volop ruimte voor een royale zithoek, terwijl het eetgedeelte naadloos aansluit op de keuken. Zo ontstaat een logische indeling waarbij koken, tafelen en ontspannen moeiteloos samenkomen. Vanuit het eetgedeelte kijk je uit op de tuin, wat zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten.

De keuken is in 2023 vernieuwd en uitgevoerd in een moderne opstelling met inbouwapparatuur. De indeling biedt veel werkruimte en kastruimte, waardoor functionaliteit en uitstraling hand in hand gaan.

De berging is zowel van binnenuit als buitenaf bereikbaar, wat zorgt voor extra gebruiksgemak.

De gehele **eerste verdieping** is in 2023 aangepakt en heeft daardoor een verzorgde en eigentijdse uitstraling gekregen.

Hier bevinden zich drie slaapkamers en een vernieuwde badkamer, uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Dankzij de praktische indeling en de aanwezige vloerverwarming is het een comfortabele en complete ruimte.

De **tweede verdieping** heeft een ruime overloop met wasmachine aansluiting en een vierde slaapkamer.



























Tuin, tuinhuis en berging

De achtertuin ligt op het zuiden en heeft een oppervlakte van circa 82 m², met een gemiddelde breedte van ongeveer 6 meter en een lengte van circa 13 meter. Dankzij deze ligging geniet je hier gedurende de dag van volop zon.

Direct aan de woning ligt een terras, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Aansluitend is de tuin aangelegd met kunstgras, wat zorgt voor een onderhoudsvriendelijke en strak ogende basis. Langs de zijkant bevindt zich een border met beplanting en een pergola die het groen begeleidt en extra sfeer geeft aan het geheel.

Achterin de tuin staat een tuinhuis met glazen afsluiting. Hierdoor ontstaat een beschutte plek waar je ook bij minder gunstig weer comfortabel kunt zitten en het hele jaar door van de tuin kunt genieten. Naast het tuinhuis bevindt zich de berging, voorzien van elektra en een praktische achterom.

De combinatie van terras, kunstgras, groenaccenten en het tuinhuis zorgt voor een verzorgde en compleet ingerichte buitenruimte met een zonnige ligging.









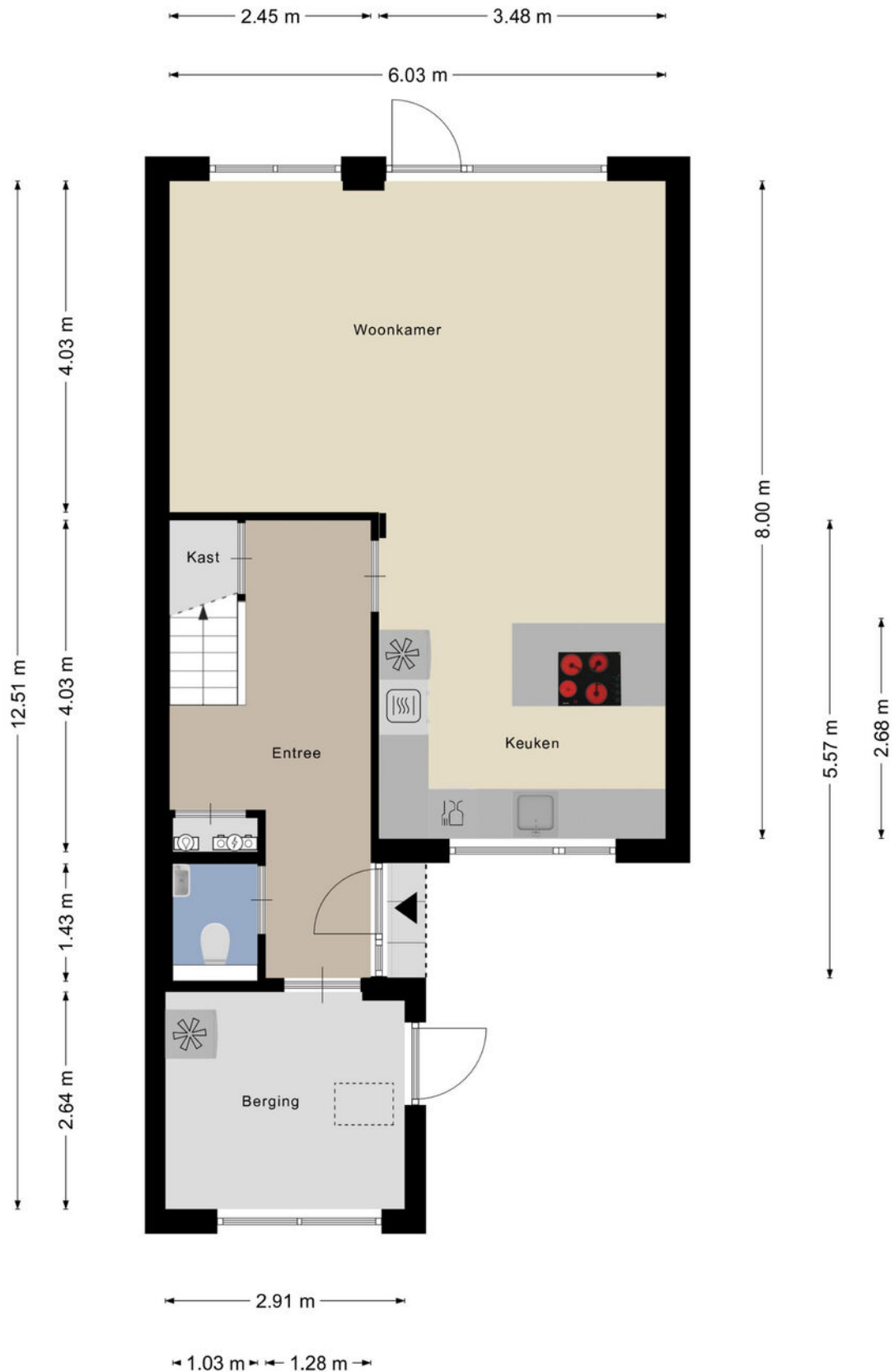






Plattegrond

begane grond



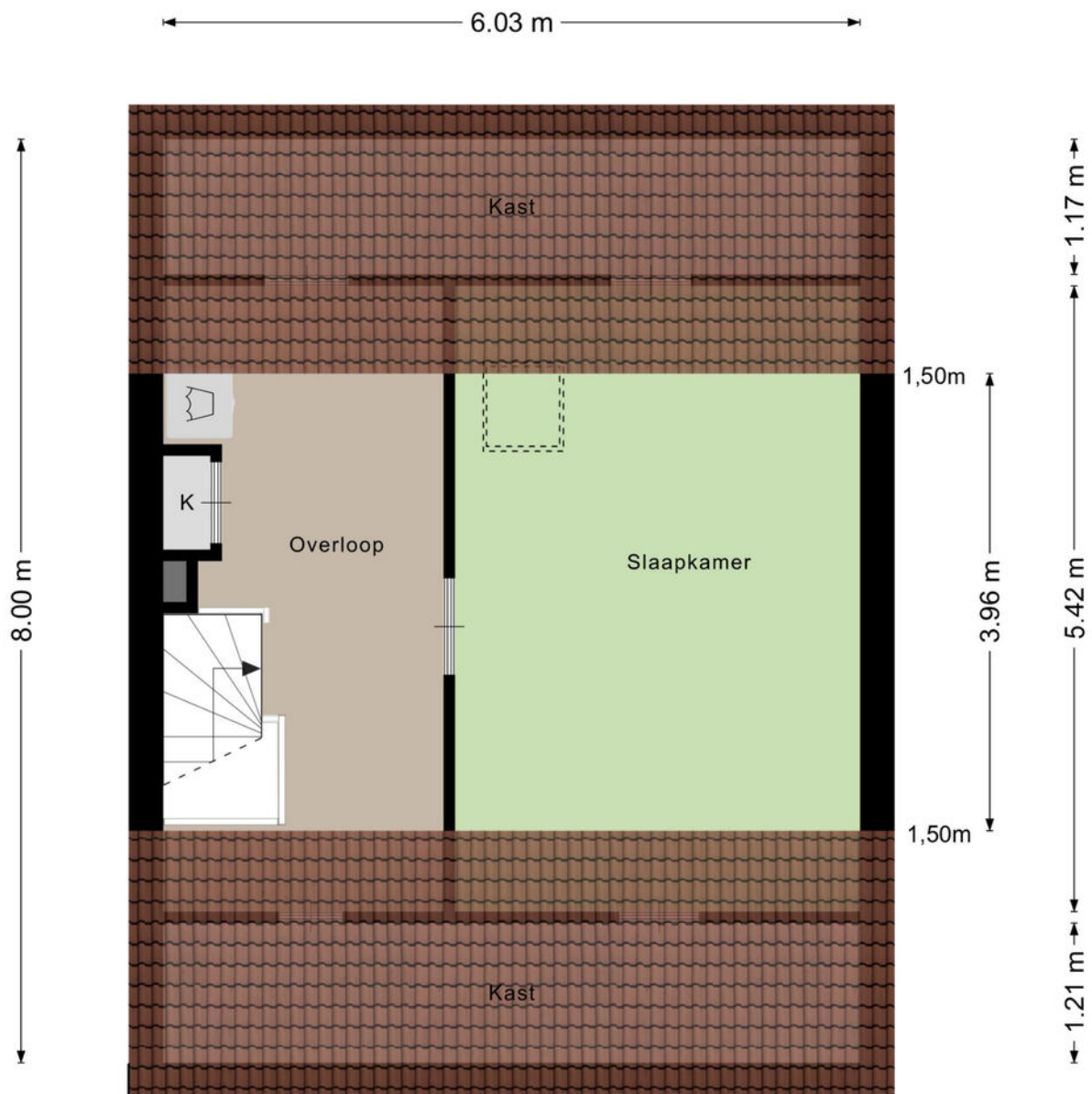
Plattegrond

1e verdieping



Plattegrond

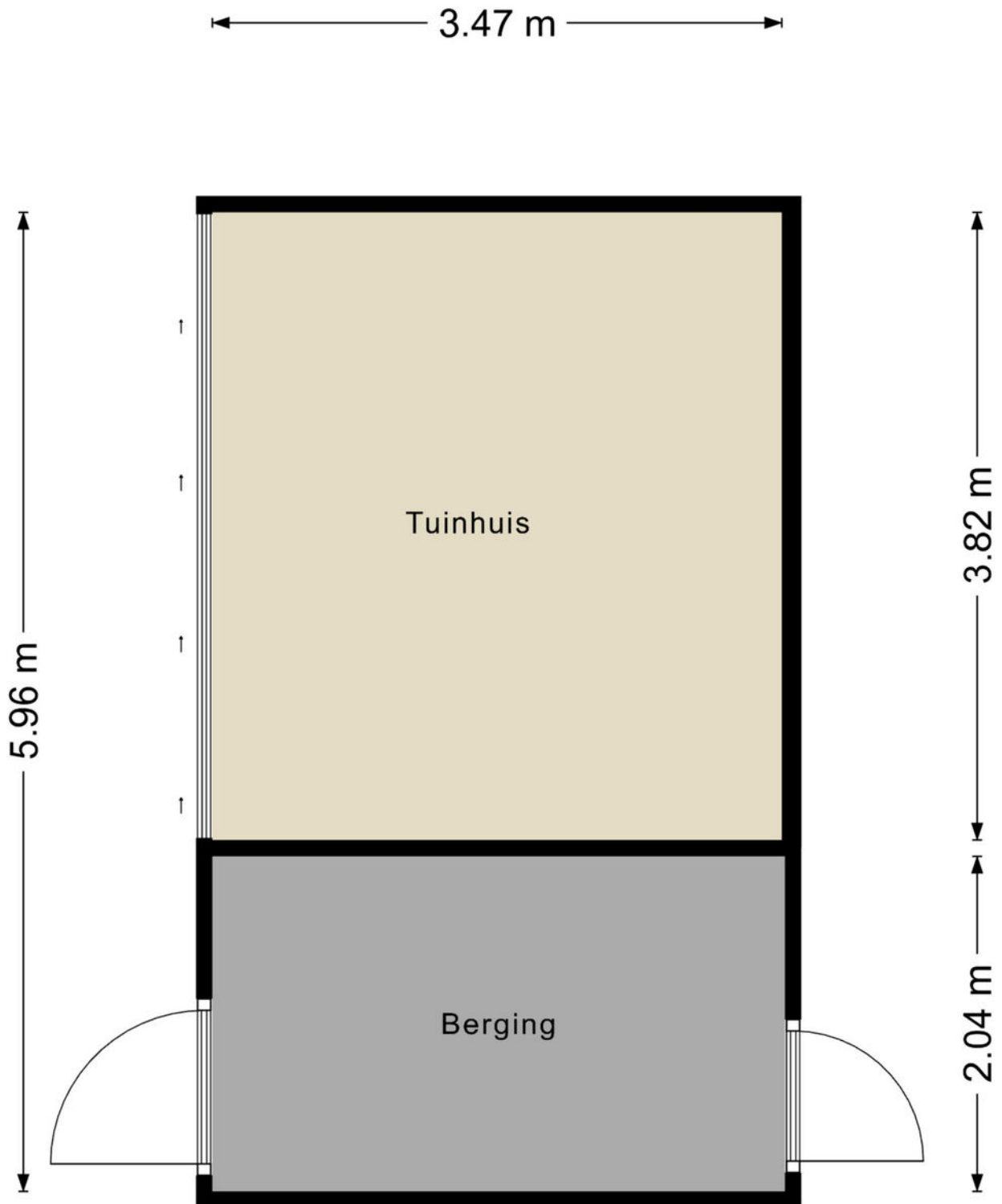
2e verdieping



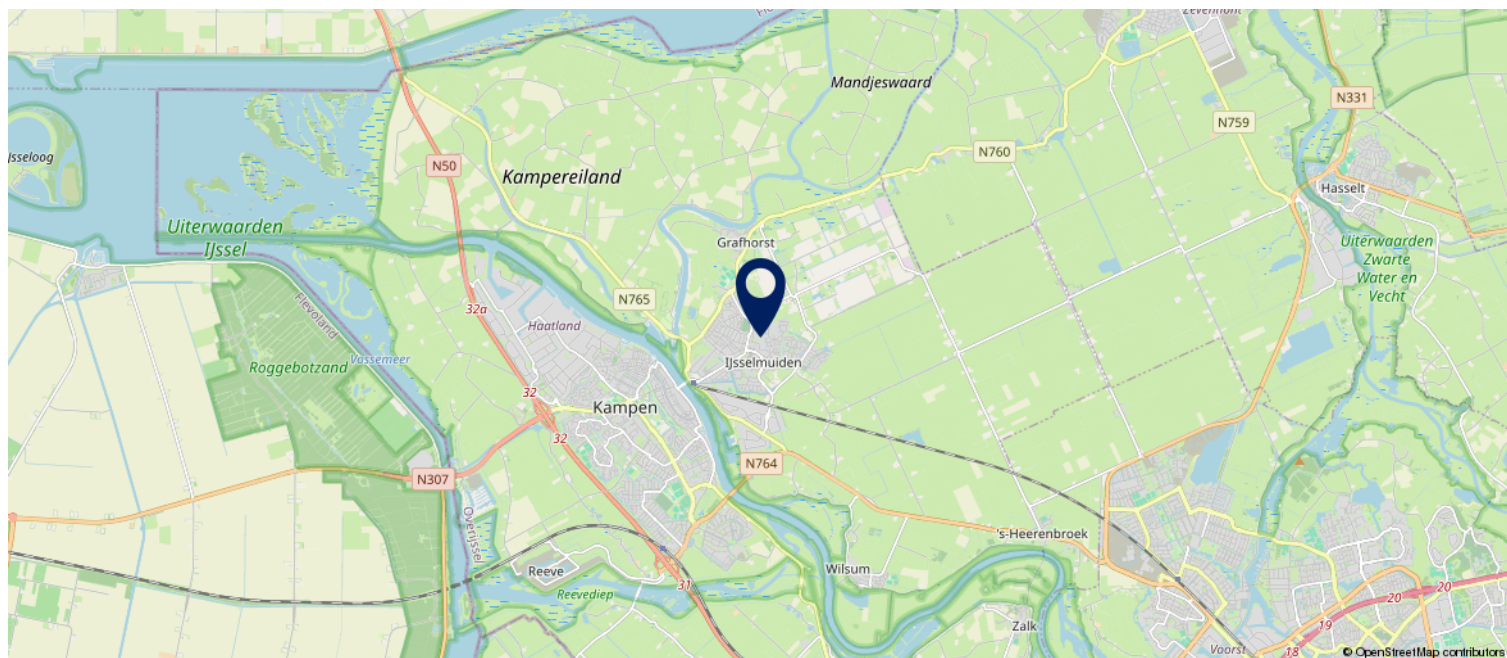
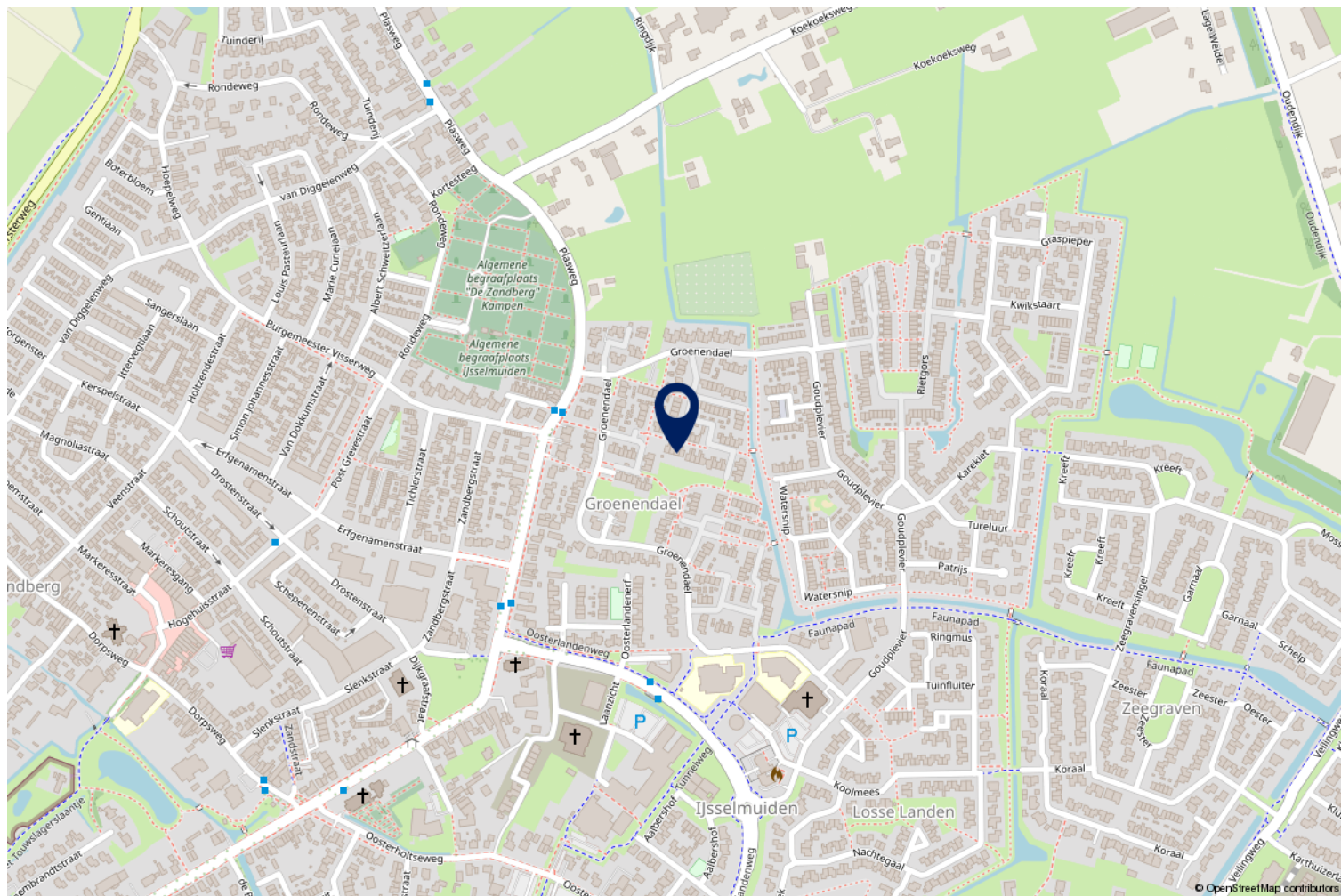
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

tuinhuis en berging



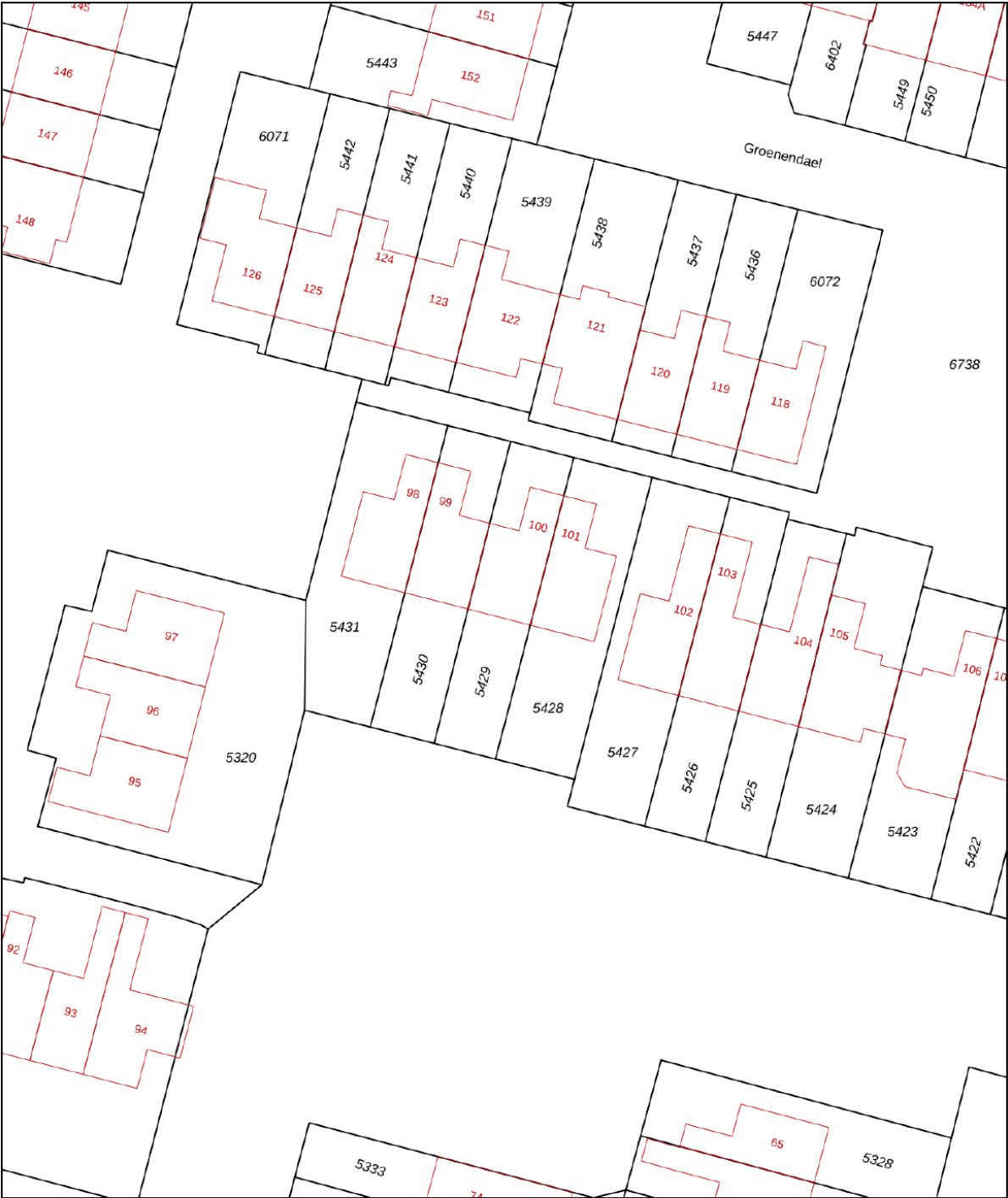
Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Groenendael 100



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 5429

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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				X
toebehoren t.b.v. open haard				X
Elektrische haard				X

Lijst met roerende zaken, behorende bij: Groenendaal 100

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Warmwatervoorziening / CV:				
geiser				X
cv, type:		X		
close-in-boiler				X
thermostaat		X		
kachels, aantal: ____				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:		X		
badkameraccessoires			X	
toiletaccessoires			X	
veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
centrale afzuiging		X		
(Losse) Kasten / Planken:				
losse kast(en), aantal:			X	
boeken- / kast / planken			X	
Bruine kast kleine kamer	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:				
Loungeset veranda			X	
Waterontharder		X		
Tuinset rond			X	

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:	Groenendael 100
Postcode/woonplaats	8271EE, IJsselmuiden
Bouwjaar	1980

2. Aankoop en gebruik

a.	Op welke datum heeft u de woning / het appartement op naam gekregen? 31 Januari 2020 Bij welke notaris heeft deze eigendomsoverdracht plaatsgevonden? 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>	☐	☒	☐
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 (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: € 1000000			
c.	Naam van de verzekeringsmaatschappij Promovendum 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?	☐	☒	☐

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?	☐	☒	☐
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? woning			
d. Informatie over de bureu (alleenstaande/echtpaar/gezin/(aantal) kinderen, in welke leeftijd, etc....): Buren links: Gezin met 2 kinderen van 1 en 5 jaar. Buren rechts: Echtpaar, gepensioneerd. Buren voor: nvt Buren achter: nvt			
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			
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: Achter de voordeur en separaat in de berging.	☒	☐	☐
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? 2023
b.	Hoe oud is het keukenapparaat? 2023, vaatwasser is van 2017
	Sanitair
c.	Wanneer zijn het sanitair en tegelwerk geplaatst? Badkamer 2023 Toilet 2023

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: Purfect RWF/HFO 10mm volledige benedenverdieping inclusief berging.	☒	☐	☐
f. Is er vloerverwarming aanwezig? Zo ja, welke ruimtes : woonkamer, gang, toilet en badkamer.	☒	☐	☐
g. De vloer op de begane grond is van: ☒ beton ☐ hout ☐ anders, nl.:	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.:		

21. Daken

		JA	NEE	NVT
a.	Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)? Zo "ja", waar: Lekkage van dak lood bij de schoorsteen bij noorderwind. Schoorsteen is verwijderd en het dak is hersteld.	☒	☐	☐
b.	Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen/repareren? Zo "ja", waar en wanneer: Zie bovenstaande	☒	☐	☐
c.	Is er sprake van platte daken (dus ook uitbouwen, garage, bergingen etc.)? Zo "ja", hoe oud is/zijn het dak/de daken: Veranda, 2021	☒	☐	☐
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.: Airco
Warmwaterinstallatie: ☒ cv-ketel ☐ geiser ☐ zonneboiler	
Mechanische ventilatie ☒ mechanische ventilatie ☐ warmte terugwininstallatie Bouwjaar: 2023 Op welke ruimten van toepassing Toilet en badkamer.	
Indien er een installatie (cv / warmtepomp o.i.d.) aanwezig is: ☒ eigendom ☐ huur Bouwjaar: 2020 Type ketel: Vaillant Ecotec plus CW5 Onderhoudscontract: nee	

Indien er zonnepanelen aanwezig zijn: Bouwjaar: 2023 Type zonnepaneel: REC 410 Alpha Pure-R Aantal: 11 Opbrengst: 4500 kWh per jaar Garantie tot: 2025 <i>Graag een kopie van de overeenkomst aanleveren!</i>			
	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: zolder	☒	☐	☐
c. Zijn er radiatoren of waterleidingen die lekken? Zo "ja", welke:	☐	☒	☐
d. Is de elektrische installatie vernieuwd ? (uitbreiding groepen, bedrading, etc.) Zo "ja", wanneer en wat: 2023 meterkast uitgebreid.	☒	☐	☐

23. Afvoeren

	JA	NEE	NVT
a. Is er een openhaardkanaal/ rookafvoer aanwezig Zo "ja" voor het laatst geveegd in: Niet meer in gebruik, aanwezig op bovenste etages.	☒	☐	☐
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?	☐	☒	☐
<i>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.</i>			

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? 2025 dakgoot voorzijde berging vervangen</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: A</i>	☒	☐	☐

27. Gemeente- en waterschapsbelastingen

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen?

a.	Onroerend zaakbelasting (bij een woning)	Aanslagjaar: 2025	€ 569.84
b.	Onroerend zaak belasting (bij een niet-woning) eigenaarsdeel gebruikersdeel	Aanslagjaar:	€ €
c.	Waterschapslasten		€ 519.24
d.	Verontreinigingsheffing/rioolrecht	Aanslagjaar: 2025	€ 160.08
e.	De WOZ-waarde van de woning	Belastingjaar: 2025	€ 352.000,-
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? Energiedirect	
b.	Welk voorschotbedrag betaalt u maandelijks aan het nutsbedrijf?	€100
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? 2 Wat is uw jaarlijkse verbruik? Elektra Levering 2610kWh, teruglevering 3325 kWh per jaar Gas 317 M³ jaar Water 82 M³ jaar	

29. Nadere informatie

- a. Zijn er overige gebouwen aanwezig? (Bijv. berging/schuur/garage etc.)
Zo "ja", welke: **Veranda**
Wat is de bouwaard? (steen/hout/kunststof etc.) **Hout**
- 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: **Voor en achterzijde.**
- d. Hoe is de ligging van de tuin?
Zuid
- e. Wat is de gemiddelde breedte van de achtertuin?
6 meter
- f. Wat is de gemiddelde lengte van de achtertuin?
13
- 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?
Nee

30. Oplevering

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

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

Interview met de bewoner(s)

Sinds wanneer is deze woning jullie eigendom?

De woning is sinds januari 2020 ons eigendom!

Waarom staat de woning te koop?

De woning staat te koop om dat wij per toeval eigenlijk tegen een andere woning aanliepen! We hadden geen actieve zoektocht, want het plekje hier aan de groenendaal is ontzettend fijn.

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

Ja! In het najaar van 2023 hebben wij de gehele eerste etage en begane grond verbouwd. Een flinke klus, maar daardoor is de woning toen helemaal naar onze wens gemaakt. Nieuwe badkamer, keuken, vloeren en airco's. Hier hebben wij echt veel plezier van (gehad).

Wat vind je bijzonder aan jullie woning?

Wij vinden het heel fijn dat het een fijne rustige plek is, waar je echt 'thuiskomt'. Door de privacy en geen burens die aan je achtertuin grenzen maakt het dat deze plek een ontzettend fijne omgeving en woning is.

Zijn er ook minpuntjes te vermelden?

Deze hebben wij in de afgelopen 6 jaar niet gehad haha! ☺

Wat kun je vertellen over de (woon)omgeving?

Het is een hele fijne, rustige buurt. De buurt varieert heel erg qua leeftijd en bewoners. Van gepensioneerde echtparen, tot jonge stellen die er net wonen. Dichtbij de supermarkt en andere winkels. Verder zijn er ook wat speeltuinen in de omgeving! Tot slot ook veel groen en wandelpaden.

Wie wonen er naast jullie?

Aan de ene kant woont er een jong gezin met twee kinderen en aan de andere kant een gepensionerd echtpaar! Gezellige burens waar we altijd welkom zijn voor een kopje koffie!

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

Omdat de tuin op het zuiden ligt heb je altijd lekker veel zon in de tuin. Dit is natuurlijk fijn maar even verkoeling zoeken in de veranda is dan toch ook erg aangenaam! Daarnaast is de automatische zonwering in combinatie met de airco's erg fijn om de woning lekker koel te houden tijdens deze zomerse dagen!

Deze woning heeft energielabel

A



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	3927 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



22,5 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Groenendaal 100
8271EE IJsselmuiden

BAG-ID: 0166010000004346

Detailaanduiding

Bouwjaar 1980

Compactheid 1,45

Vloeroppervlakte 137m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

J. van Ittersum

Vakbekwaamheidsnummer

7717733

Certificaathouder

BRL 9500 registratie service

Inschrijfnummer

EPG2024-43W

KvK-nummer

96961848

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



DE KENNERS VAN KAMPEN

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



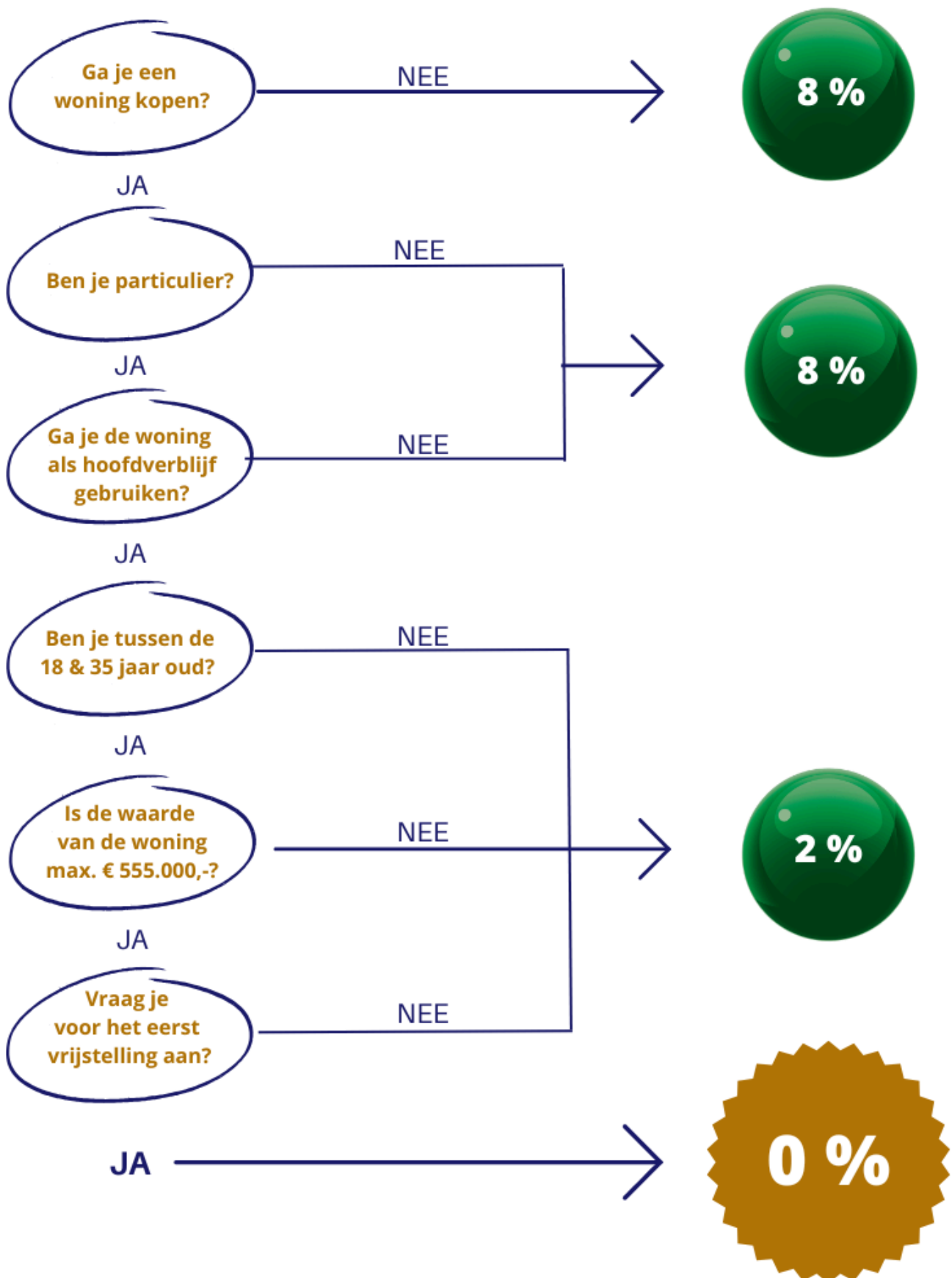
Bekijk het filmpje van IJSSELMUIDEN
op www.dekennersvankampen.nl

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

