

TE KOOP



Kerspelstraat 22, IJsselmuiden

Vraagprijs € 475.000,- k.k.

Ingrid Goes Makelaars BV
Baan 3
8307 AS Ens

0527-264249
www.ingridgoesmakelaars.nl
info@ingridgoes.nl

 **Ingrid Goes makelaars**
taxaties • makelaardij • advies

Omschrijving

Ruimte, privacy en een fijne gezinsomgeving – dát is wonen aan de Kerspelstraat 22 in IJsselmuiden.

Bent u op zoek naar een verzorgde hoekwoning met dubbele garage, een praktische indeling en alle voorzieningen binnen handbereik? Dan is deze woning aan de Kerspelstraat 22 precies wat u zoekt. De woning is gebouwd in 1970 en gelegen op een royaal perceel van 358 m² eigen grond. Met vier slaapkamers, een dubbele garage en een fijne achtertuin op het zuidwesten is deze woning ideaal voor gezinnen. Bovendien is de woning door de jaren heen grondig gerenoveerd.

Verbouwingen in de afgelopen jaren:

- 2025: Badkamer en toilet gerenoveerd
- 2025: Zonnescherm achterzijde geplaatst
- 2022: Dakgoten voor- en achterzijde vernieuwd
- 2022: Platte daken garages vernieuwd

Duurzaamheid & energievoorziening van deze woning:

- Airconditioner op de overloop (2026)
- Mechanische ventilatie vernieuwd (2025)
- 16 zonnepanelen (2023)
- Dakisolatie (+/-1995/1998), gevels geïsoleerd in 2023, vloerisolatie in 2022
- Cv-ketel (Intergas, 2017)
- Voorbereiding warmtepomp in meterkast
- Energielabel A

Ligging

De Kerspelstraat 22 ligt centraal in de dorpskern van IJsselmuiden, in een vriendelijke woonwijk met veel gezinnen. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand: de supermarkt, het gezellige Markeresplein met winkels en horeca, scholen en sportvoorzieningen. Ook de verbinding met Kampen is uitstekend; met de fiets bent u er snel, en met het Kamper 'Boemeltje' bent u in circa 15 minuten in Zwolle.

Indeling

Begane grond: Hal/entree met meterkast, toilet (2025) en trapopgang met trapkast. Doorgang naar de doorzonwoonkamer met sfeervolle pelletkachel (2023). Vanuit de woonkamer is er toegang tot de keuken, uitgerust met een keramische kookplaat, afzuigkap, combimagnetron en koelkast.

Eerste verdieping: Overloop met airconditioner en toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De moderne badkamer is in 2025 vernieuwd en voorzien van een douche met sunshower en een wastafelmeubel.

Tweede verdieping: Vaste trap naar de voorzolder met aansluiting voor was-apparatuur en opstelling van de cv-ketel. Tevens toegang tot een vierde slaapkamer met dakraam en knieschotten, ideaal voor extra opslag.

Tuin: De verzorgde achtertuin is gesitueerd op het zuidwesten. In de achtertuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging, voorzien van riolering en krachtstroom. In de zijtuin staat een houten berging met elektra, ideaal voor extra opslag of hobbyruimte. Tevens is er toegang tot een dubbele garage met krachtstroom, gas- en wateraansluiting, een meterkast, lichtkoepels, een betonvloer en 6 zonnepanelen.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 475.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 378 m ³
Perceel oppervlakte	: 358 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 104 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1970
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 113 m ²
Garage	: Garagebox 33 m ² (587 bij 570 cm)
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Pelletkachel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie

Locatie

Kerspelstraat 22
8271 TJ IJSELMUIDEN



Foto's



Foto's



Foto's



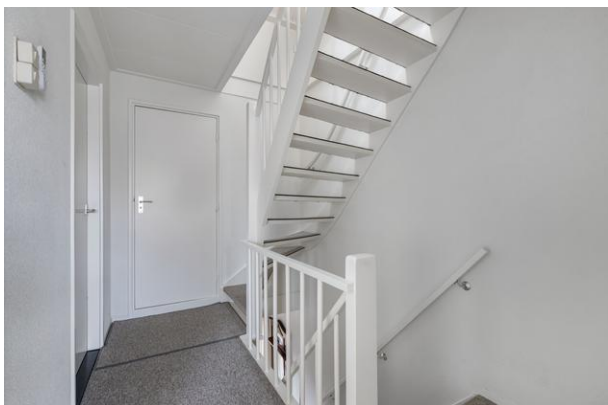
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Begane grond

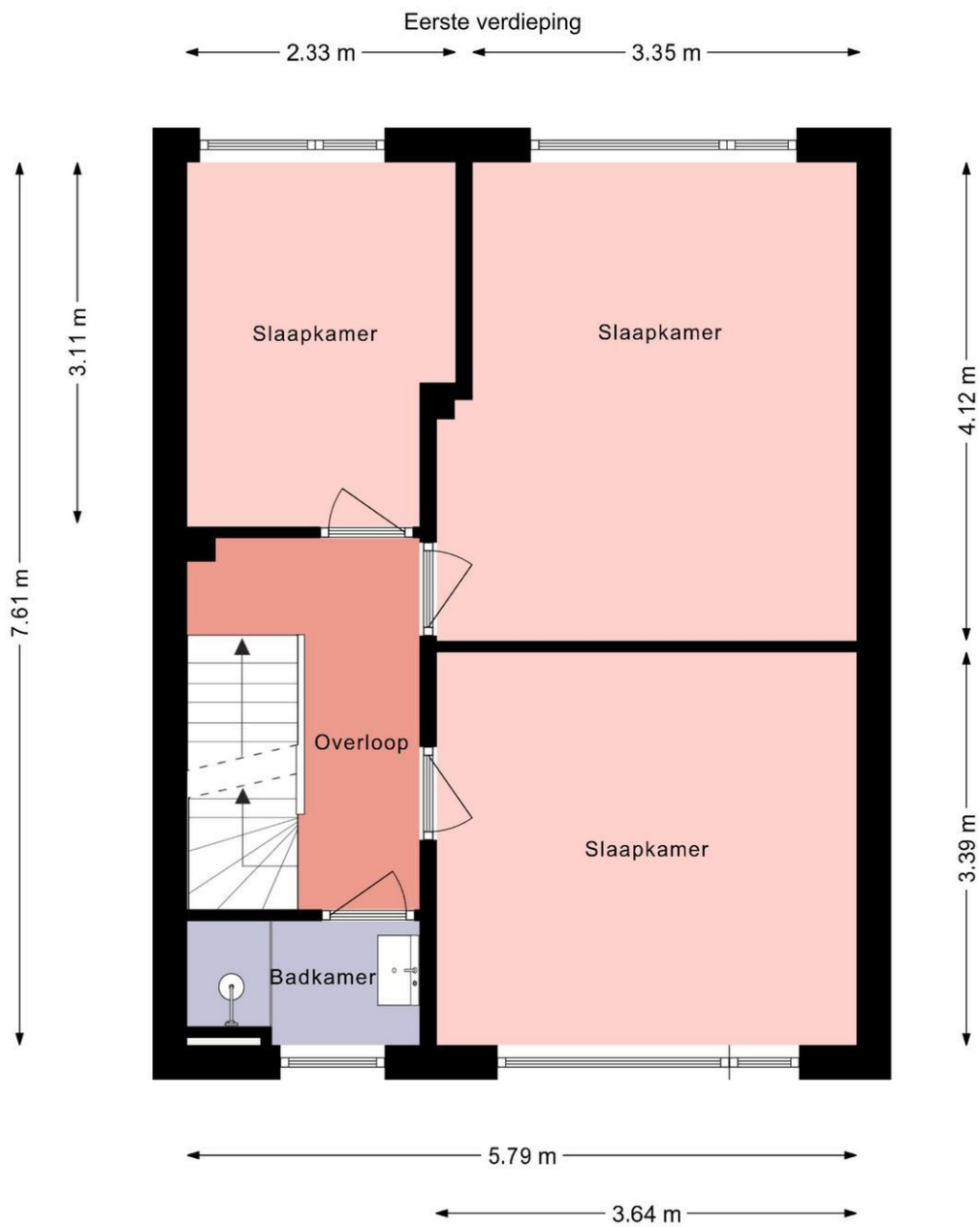


Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond 3D

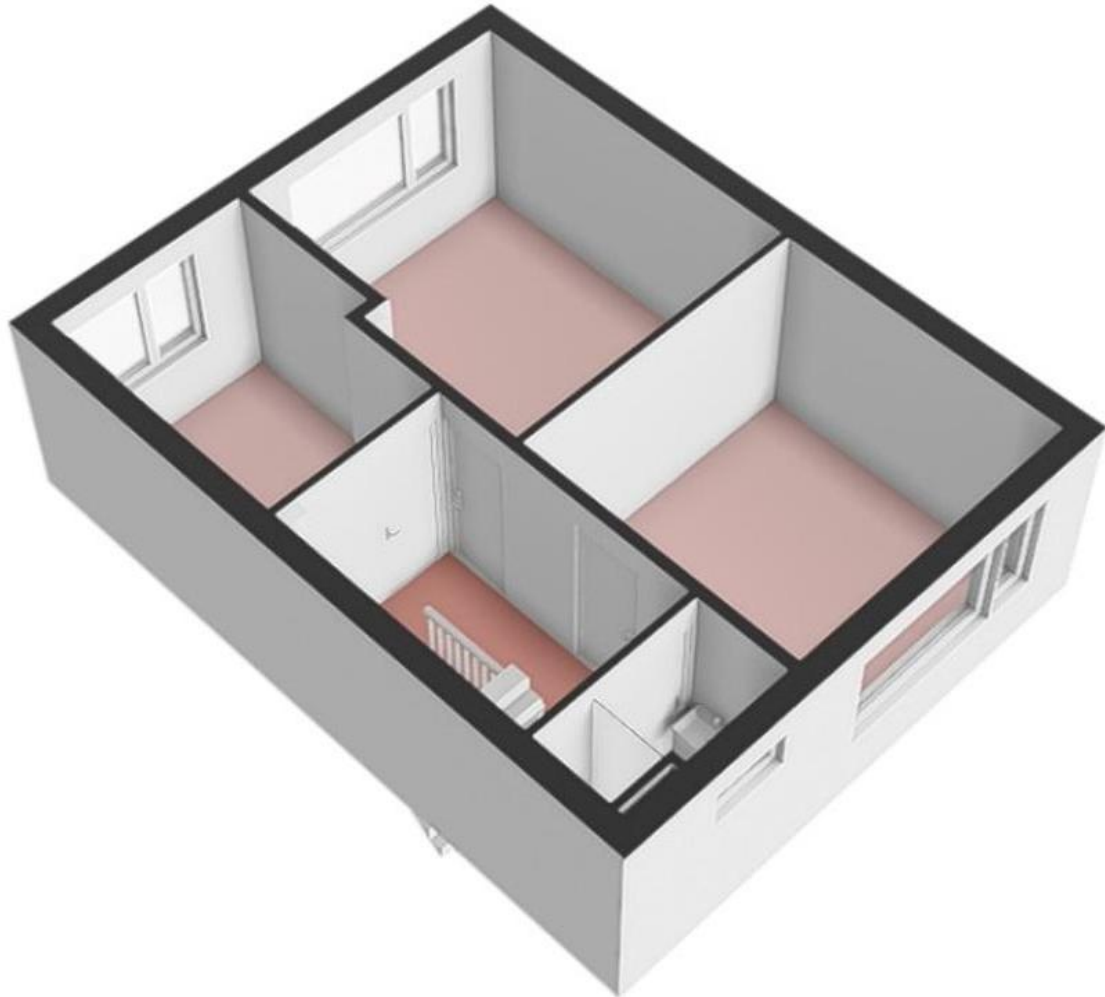


Eerste verdieping



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping 3D

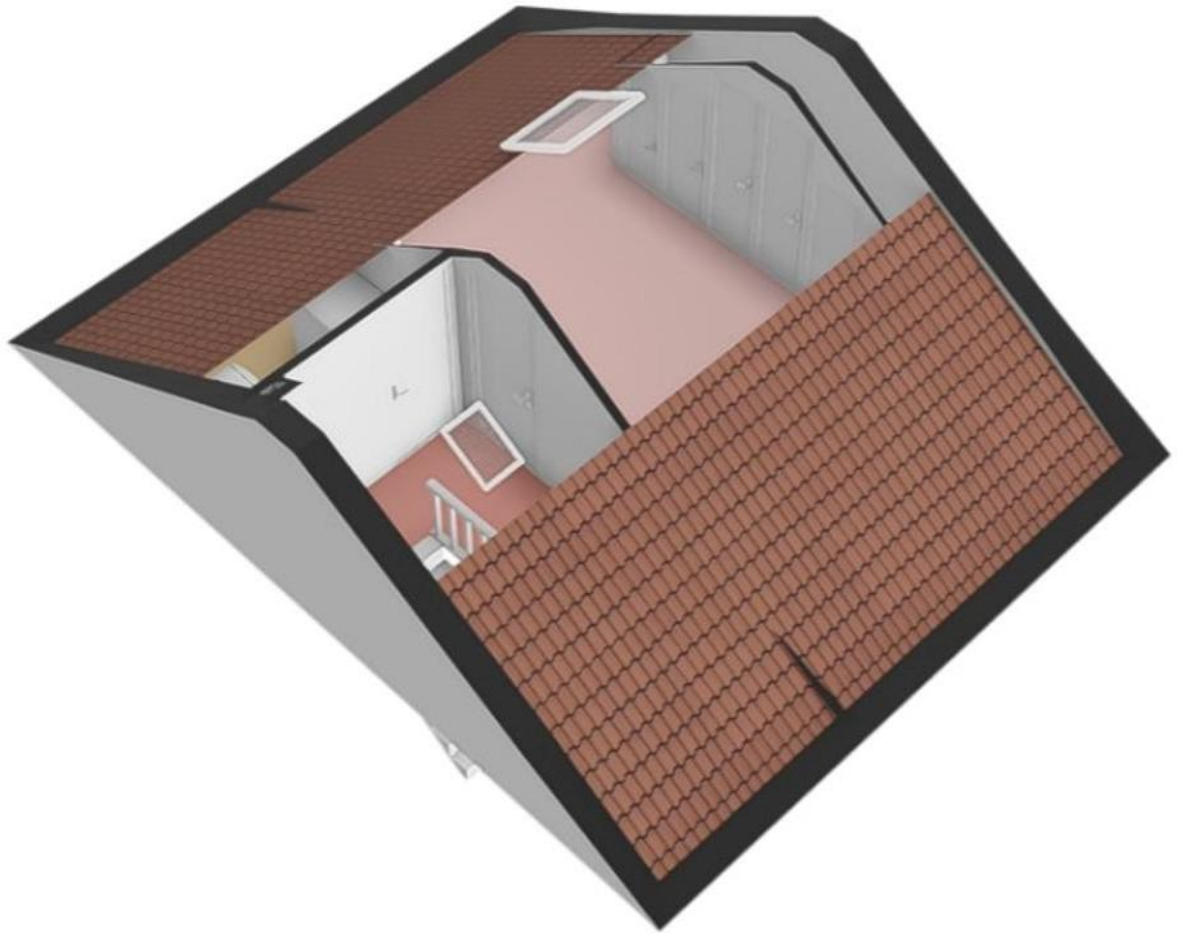


Tweede verdieping

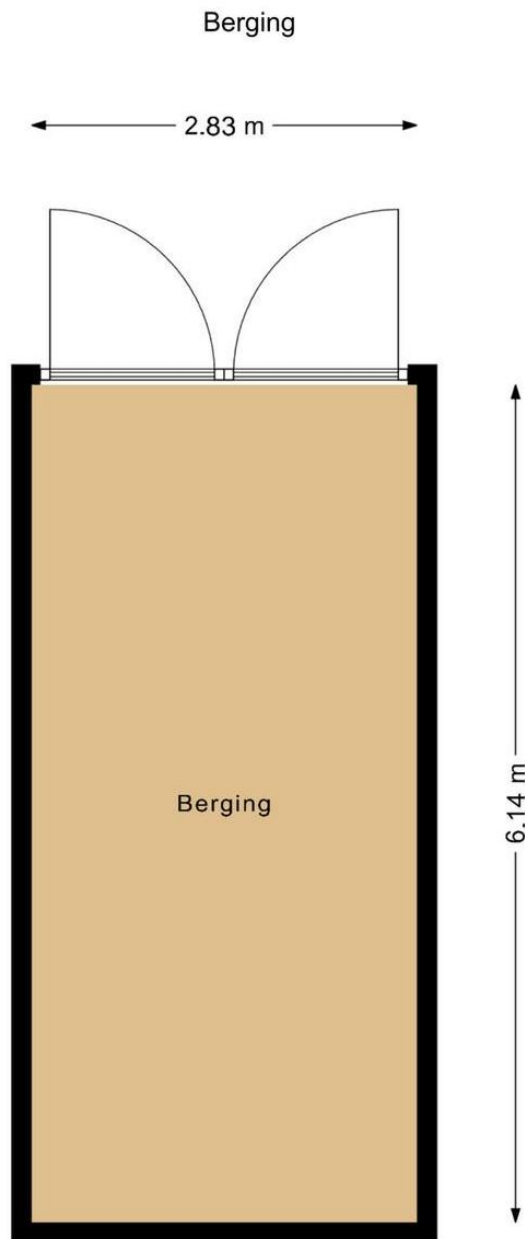


Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping 3D

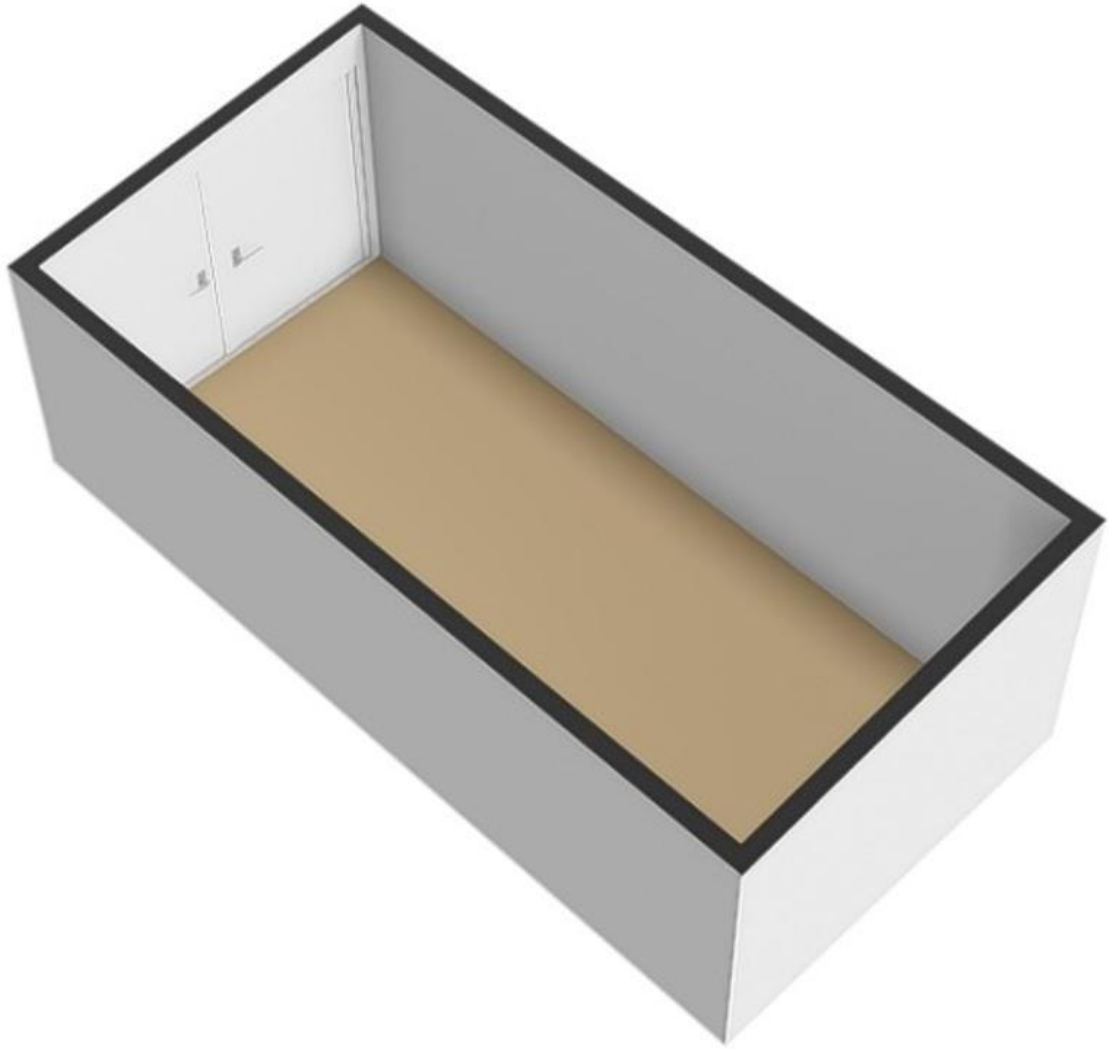


Berging

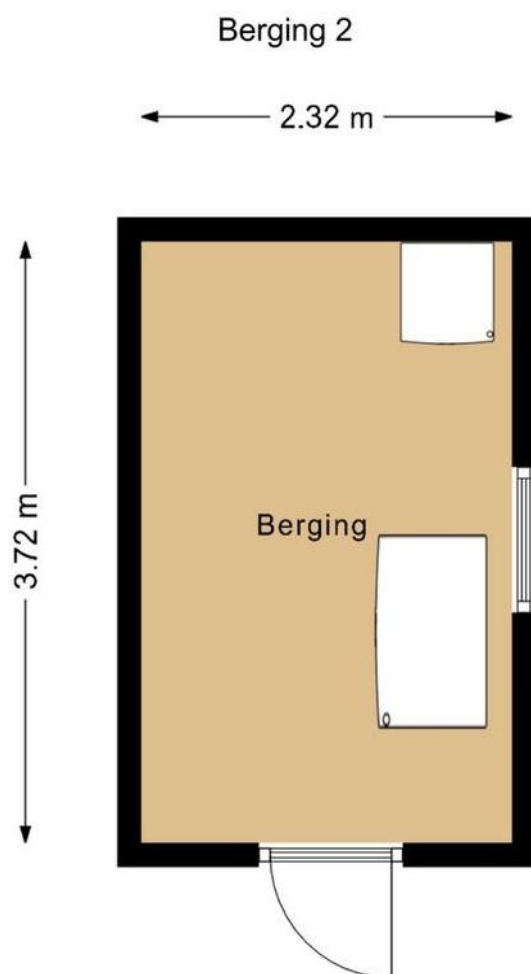


Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging 3D

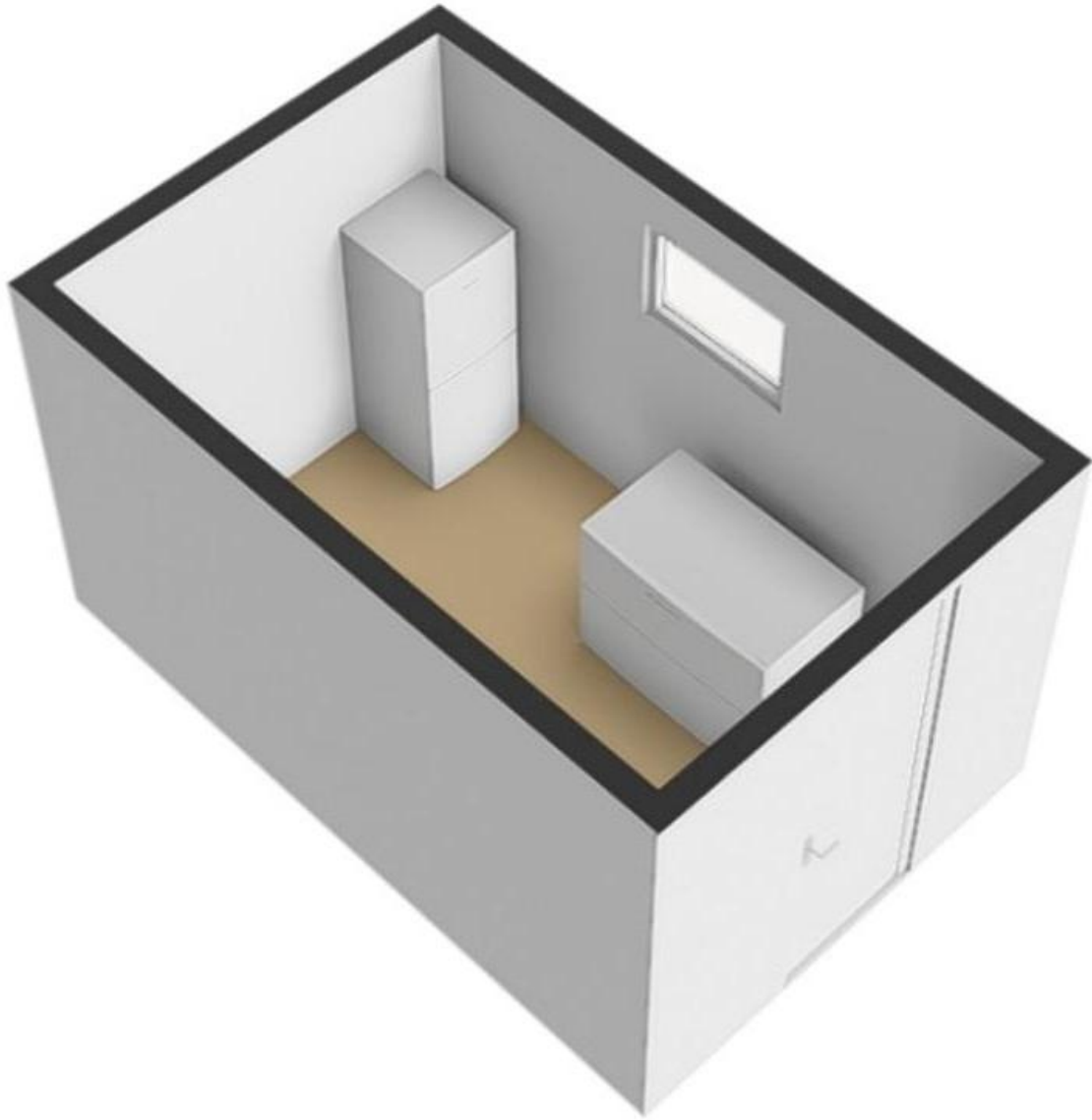


Berging 2

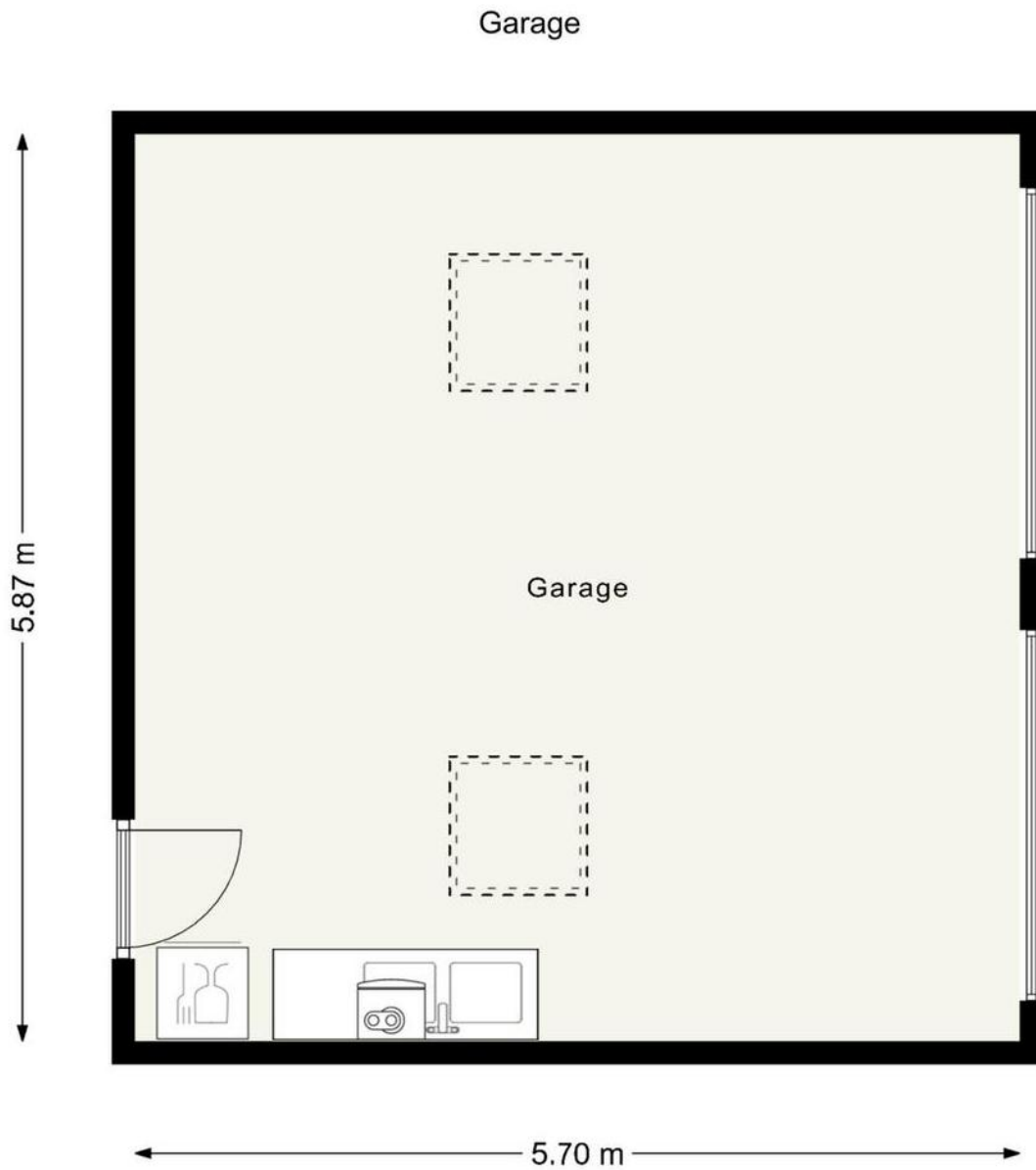


Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging 2 3D

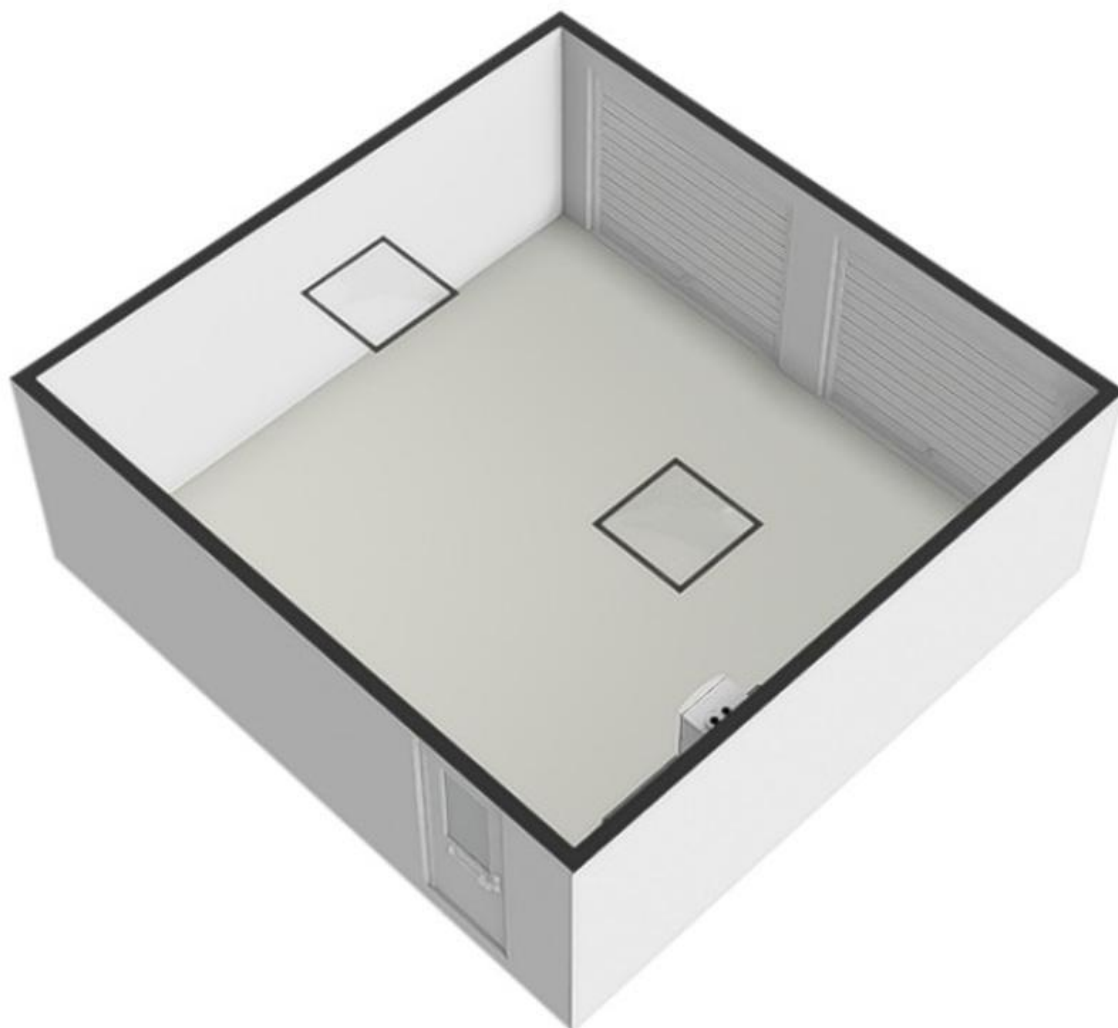


Garage



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Garage 3D



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kerspelstraat 22



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente IJsselmuiden</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4526</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p>
--	--	-----------------

Verkoopprocedure

Hieronder treft u de standaard hoofdlijnen van de verkoopprocedure die door ons kantoor gehanteerd wordt.

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.
2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopovereenkomst worden opgemaakt conform het NVM-model. Indien gewenst sturen wij u vóór de onderhandeling een blanco concept koopovereenkomst toe.
3. Indien door koper een financieringsvoorbepaald wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 5 weken, tenzij tijdens de onderhandelingen anders wordt afgesproken.
4. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.
5. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper binnen zes weken na ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.
6. De bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief en dienen om u een globaal beeld van het onroerend goed te verschaffen.
7. Het risico ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt - al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek - met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
8. Het risico ten aanzien van de eventuele aanwezigheid van asbest in of om het verkochte komt - al dan niet na een uitgevoerde asbestinventarisatie - met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening en risico van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
9. Er kan sprake zijn van onroerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn. Al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopovereenkomst.

Ingrid Goes makelaars is bij het samenstellen van deze brochure nauwkeurig te werk gegaan. Aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontleen.