

IJsselmuiden

Baan 52, 8271 BG

€ 650.000 k.k.

Te koop

JIP
makelaars

038 - 332 33 42
www.jipinkampen.nl
kampen@jipmakelaars.nl



Aankoop, verkoop en taxatie

Kenmerken

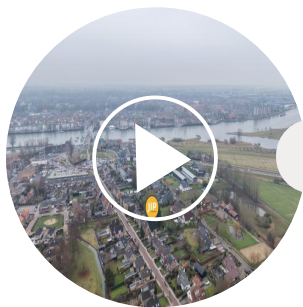
Informatie over het huis



Binnen kijken?



Plattegronden



Woonvideo

**Algemene
informatie &
bijzondere
bepalingen**

Dit moet je ook weten!



Vragenlijst en lijst van zaken



Contact met makelaars Bas & Rutger?



Whatsapp
met ons!



TE KOOP



Droomhuis **aankopen**



Jouw huis **verkopen**



Woning **taxeren**

JIP in Kampen

Ons makelaarskantoor in Kampen is gevestigd aan de Oudestraat 219. JIP Makelaars Bas Diender en Rutger Booij zijn onderdeel van het hechte JIP team. Rutger & Bas zijn geboren en getogen Kampenaren en hebben ruime ervaring in de lokale makelaardij. Ze kennen de stad Kampen en omgeving goed, ze zijn op de hoogte van de markt en begrijpen waar je behoefte aan hebt bij het (ver)kopen van jouw huis.

Ben je op zoek naar een makelaarskantoor dat met je meedenkt en je huis verkoopt of aankoopt voor een goede prijs, dan is JIP de partij voor jou. JIP biedt een passende, persoonlijke en unieke service voor iedereen. Woon je in de omgeving van Kampen en denk je erover om je huis te verkopen? We komen graag bij je langs voor een vrijblijvend gesprek.

Wil je een afspraak inplannen? Je kunt ons bereiken door te bellen, mailen of Whatsappen.

Adres:

Oudestraat 219
8261 CM Kampen

Dit zijn jouw makelaars in Kampen



Kenmerken

Basisinformatie

soort object:	woonhuis
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	172 m ²
bouwjaar:	1965
buurt:	Centrum IJsselmuiden
beschikbaar:	in overleg

Kadastrale informatie

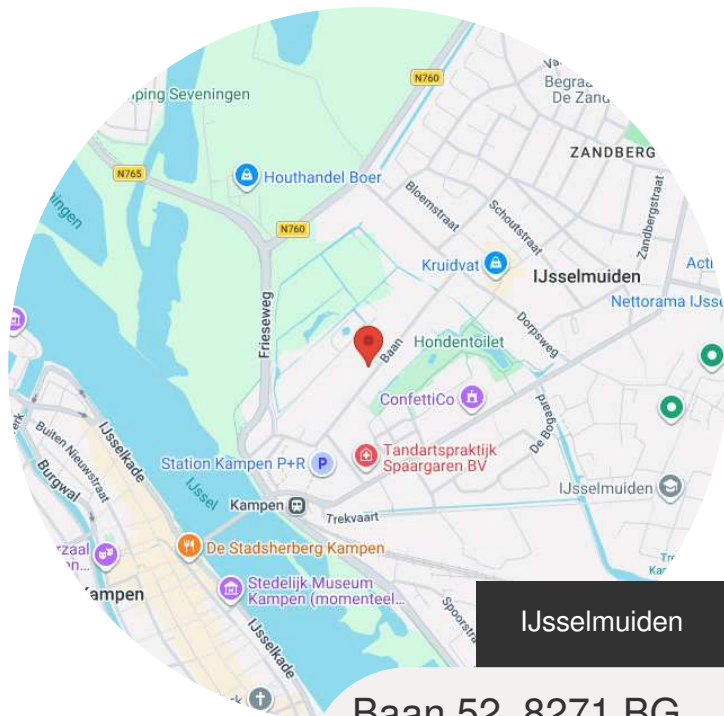
Gemeente Kampen, sectie B, nummer 3712, type geheel

Energie

isolatie:	vloerisolatie dubbel glas
verwarming:	C.V.-ketel
warm water:	C.V.-ketel
CV-Ketel:	Nefit
bouwjaar CV-Ketel:	2009
energielabel:	D

Online bieden

U kunt online een bod uitbrengen op deze woning.
Scan of klik op de QR-code om een bod uit te brengen.



Baan 52, 8271 BG

€ 650.000 k.k.

Gebouw

verdiepingen:	4
slaapkamers:	3
inhoud:	681 m ³

Schuur / berging

type:	vrijstaand hout
afmetingen:	2.73m bij 4.81m

Overig

tuin:	achtertuin
tuin oppervlakte:	175 m ²
ligging:	noord-westen
achterom:	ja



Bekijk de woonvideo

Omschrijving

Vrijstaand wonen in één van de meest geliefde straten van IJsselmuiden? Dat kan! Aan de Baan 52 staat deze vrijstaande woning te koop, op een uitstekende locatie tussen het dorpscentrum van IJsselmuiden, de rivier de IJssel en de binnenstad van Kampen; alles op korte afstand.

De woning dient gemoderniseerd te worden, maar biedt je veel ruimte en mogelijkheden. Met maar liefst 172 m² woonoppervlakte en een zeer grote uitbouw heb je volop kansen om het huis helemaal naar jouw eigen wensen in te delen. Denk bijvoorbeeld aan levensloopbestendig wonen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, het creëren van een extra werk- of hobbyruimte, of gewoon extra leefruimte met uitzicht op de tuin. De basis en de vierkante meters zijn er, nu is het aan jou om er jouw droomhuis van te maken.

Daarnaast is de woning voorzien van 12 zonnepanelen, 3 airconditionings, volledig voorzien van dubbel glas en is het huis in 2025 aan de buitenzijde nog geschilderd. Een mooie plus op het gebied van comfort, onderhoud en duurzaamheid.

De woning beschikt onder andere over een grote oprit met carport, een ruime tuin met schuur en momenteel drie slaapkamers, met goede mogelijkheden om extra kamers te realiseren.

Begane grond

Entree/hal met toilet, trapkast en trapopgang, woonkamer, keuken, tussenhal, bijkeuken en uitbouw.

Via de entree kom je in de woonkamer, die is gesitueerd aan de voorzijde van de woning. Aan de achterzijde vind je de eethoek met aansluitend de keuken. Vanuit de tussenhal achter de keuken bereik je de praktische bijkeuken/berging.

Loop je verder door, dan kom je in de indrukwekkende uitbouw van circa 10 meter diep. Hier was voorheen een zwembad aanwezig. Inmiddels is er een betonvloer gestort en is deze ruimte toegevoegd aan het woonoppervlak. Dankzij de brede glazen pui over de volledige achterzijde geniet je hier van veel lichtinval en een prachtig uitzicht op de tuin. De bak van het voormalige zwembad ligt nog onder de uitbouw en doet nu dienst als kelder, ideaal voor het opbergen van je spullen.

Deze ruimte leent zich uitstekend voor diverse doeleinden: een grote tuingerichte woonkamer, een slaapkamer met aangrenzende badkamer op de begane grond, een kantoor aan huis of een hobbyruimte. Mogelijkheden genoeg! Ook is hier een extra toiletruimte aanwezig.

Eerste verdieping

Overloop, twee slaapkamers en de badkamer.

De overloop geeft je toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer loopt van de voor- tot aan de



achtergevel en is daardoor bijzonder ruim. Daarnaast beschikt deze slaapkamer over een balkon met uitzicht over de Baan. De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning. De hoofdslaapkamer bestond voorheen uit twee slaapkamers, wat eenvoudig weer terug te brengen is.

De badkamer is gedateerd maar functioneel en voorzien van een douche, wastafelmeubel en toilet.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping vind je een derde slaapkamer en een overloop. Ook hier heb je mogelijkheden om de ruimte verder te optimaliseren, bijvoorbeeld door het realiseren van extra bergruimte of een werkplek.

Tuin

De tuin ligt op het noordwesten. Dankzij de ruime afmetingen is er vrijwel altijd wel een plek in de zon of juist in de schaduw te vinden. De tuin biedt een overkapping en een prettige combinatie van terras en groen, met achter op het perceel een schuur voor extra opslagruimte.

Ben je op zoek naar een vrijstaande woning op een toplocatie, met veel leefruimte en talloze indelingsmogelijkheden? Dan is de Baan 52 zeker een bezichtiging waard.

Woonvideo

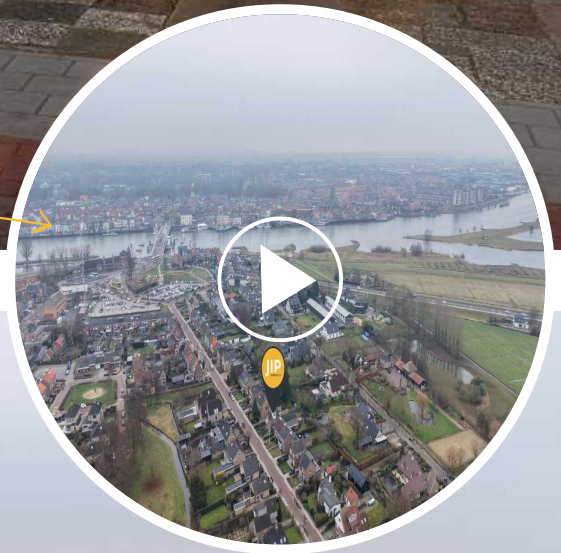
Bekijk de woonvideo voor een complete indruk van de ligging, de ruimte en de potentie van deze woning.

Nieuwsgierig geworden? Neem dan contact op met JIP makelaars en plan een bezichtiging!





Bekijk de video









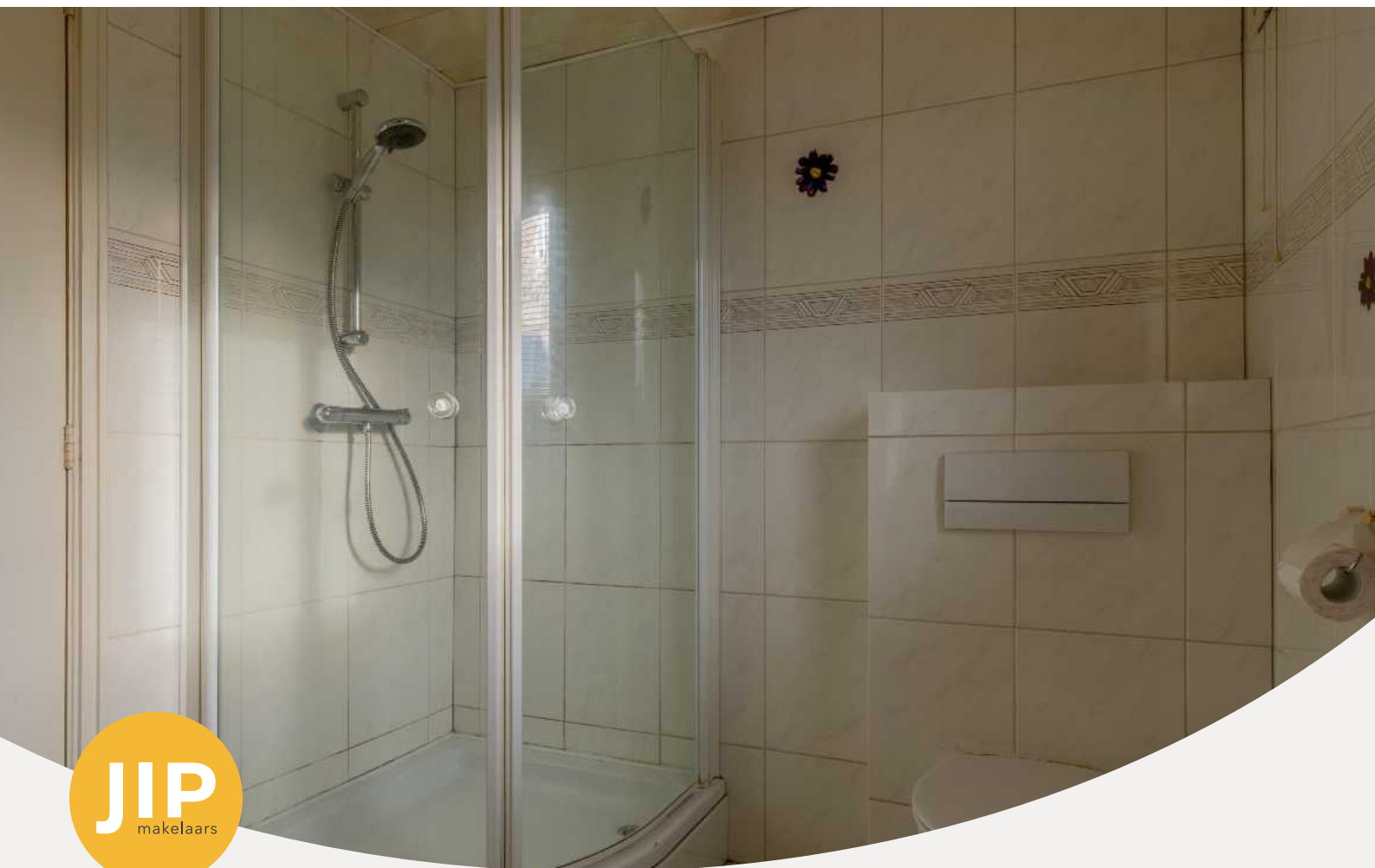
























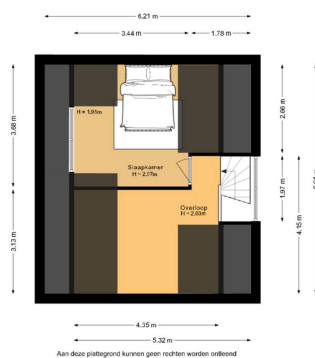




Plattegrond



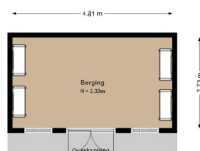






Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Overige plattegrond



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Algemene informatie

Onderzoeks- en meldingsplicht

De informatie in de brochure en de vermeldingen op websites betreft geen limitatieve lijst met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken van het huis. De vermelde informatie is van de verkoper en de bevindingen van JIP makelaars. Deze informatie is bedoelt om de koper zo goed mogelijk te informeren en hiermee te voldoen aan de meldingsplicht. Als koper heb je ook een onderzoeksplicht. Hiermee ben je als koper zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of het huis de eigenschappen bezit waarvoor je het wilt gebruiken. Om een goed inzicht te krijgen van de staat van het huis, adviseren wij je als koper een bouwtechnische keuring te laten uitvoeren of andere adviseurs te raadplegen. Vanzelfsprekend is dit voor rekening van de koper.

Gunnen en bieden

De verkoper heeft het recht het huis te gunnen aan de gegadigde naar keuze. De informatie die verstrekt is over het huis dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door het doen van een bieding die gelijk is aan de vraag- of koopprijs komt niet direct een koopovereenkomst tot stand. De verkoper kan besluiten een biedingsprocedure te wijzigen. Dit kan bijvoorbeeld in een inschrijvingsprocedure wat alle bidders een gelijke kans geeft om een bod uit te brengen.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Bij elk huis kunnen bijzondere bepalingen of erfdienstbaarheden van toepassing zijn. Deze zijn dan ook weer van toepassing op de nieuwe eigenaar. Deze bijzonderheden staan normaal gesproken vermeld in het eigendomsbewijs.

Koopovereenkomst

Met uitzondering van overige afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopovereenkomst die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM en de Vereniging Eigen Huis. Door de koper gemaakte voorbehouden worden vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure en in (online) advertenties aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze ook opgenomen in de koopovereenkomst.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheidsstelling wordt er een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom verlangd van de koper. Deze waarborgsom of bankgarantie dient binnen 1 week na het onherroepelijk worden van de koopovereenkomst bij de desbetreffende notaris te zijn gedeponneerd.

Ontbinding

Voor een overeengekomen ontbindende voorwaarde, zoals financiering en NHG, wordt een termijn in de koopovereenkomst opgenomen van 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt. Voor een ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring wordt een termijn opgenomen van circa 2 weken.

Vrijblijvende aanbieding

De verstrekte informatie is slechts een vrijblijvende aanbieding. De maten in teksten of op tekeningen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Alle verstrekte informatie is samengesteld om een belangstellende een goed beeld van het huis te kunnen geven. Als de informatie onvolledig of onjuist is, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend. Zowel de verkoper als JIP makelaars aanvaarden in dit geval geen aansprakelijkheid. Prijs- / druk- en zetfouten zijn te allen tijde voorbehouden.

Bod uitbrengen



Meer informatie en bezichtigen

Indien je meer informatie over dit huis wilt, of het huis wilt bezichtigen kun je rechtstreeks contact opnemen met JIP Kampen op telefoonnummer 038 - 332 33 42 of via e-mail kampen@jipmakelaars.nl.

Bijzondere bepalingen

Disclaimer mediaproducten

Tussen het gebruikte beeldmateriaal kunnen zogenaamde 'artist impressions' gebruikt zijn om een indruk te geven van mogelijkheden. Deze indruk hoeft niet overeen te komen met de werkelijkheid. Bij het vermelden van formaten in teksten of op tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Alle verstrekte informatie is samengesteld om een belangstellende een goed beeld van een object te kunnen geven. Als de informatie onvolledig of onjuist is, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

Ouderdomsclausule

Wanneer woningen ouder zijn dan 15 jaar bestaat er meer risico op gebreken aan de onroerende zaak. In de koopovereenkomst wordt een artikel opgenomen waarmee koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de woning. Koper dient zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de woning aan te passen aan de leeftijd van de woning.

Geen eigen gebruik

Verkoper heeft een informatieplicht met betrekking tot eventuele gebreken aan het object. Aangezien de verkoper het object niet zelf gebruikt/bewoond heeft, kunnen er gebreken aan het object zijn die de verkoper niet bekend zijn. Het risico hiervan komt voor rekening van de koper. Koper kan ervoor kiezen een bouwkundige inspectie te laten uitvoeren om dit risico te verkleinen.

Asbest

In deze woning is asbest aanwezig. Bij woningen die voor 1994 gebouwd zijn, was het gebruikelijk asbesthoudend materiaal toe te passen in de bouw. Wanneer koper de asbest wenst te verwijderen, zal dit moeten gebeuren volgens de wettelijke voorschriften en is dit voor rekening en risico van de koper.



Bijlagen

Lijst van zaken

Baan 52, 8271 BG IJsselmuiden

Verlichting	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Inbouwspots/dimmers	✓			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓			
Losse (hang)lampen	✓			
Raamdecoratie / zonwering binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Gordijnrails	✓			
Gordijnen	✓			
Overgordijnen	✓			
Vitrages	✓			
Rolgordijnen				✓
Lamellen				✓
Jaloezieën	✓			
Losse horren/rolhorren				✓
Vloerdecoratie	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Vloerbedekking	✓			
Parketvloer				✓
Houten vloer(delen)				✓
Laminaat	✓			

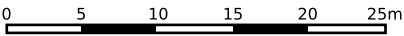
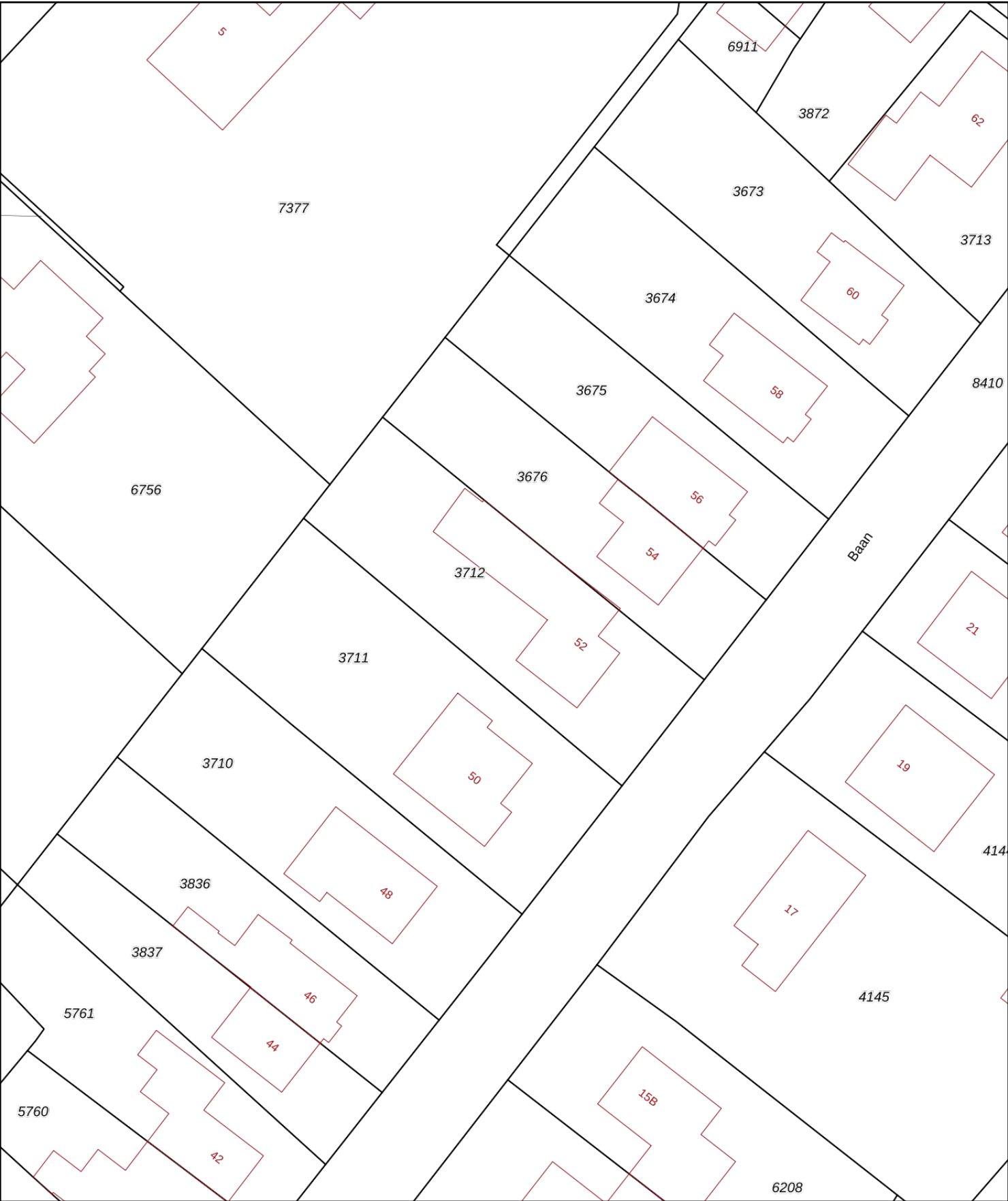
Vloerdecoratie	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Plavuizen	✓			
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Keukenblok (met bovenkasten)	✓			
Kookplaat	✓			
(gas)fornuis				✓
Afzuigkap	✓			
Magnetron	✓			
Oven	✓			
Combi-oven/combimagnetron				✓
Koelkast	✓			
Vriezer				✓
Koel-vriescombinatie				✓
Vaatwasser	✓			
Quooker				✓
Koffiezetapparaat				✓
Toilet	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Toilet	✓			
Toiletrolhouder	✓			
Toiletborstel(houder)	✓			
Fontein	✓			
Badkamer	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.

Badkamer	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Ligbad				✓
Jacuzzi/whirlpool				✓
Douche (cabine/schermb)				✓
Stoomdouche (cabine)				✓
Wastafel	✓			
Wastafelmeubel	✓			
Planchet				✓
Toiletkast				✓
Toilet	✓			
Toiletrolhouder	✓			
Toiletborstel(houder)	✓			
Sauna				✓

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Schotel/antenne				✓
Brievenbus	✓			
(Voordeur)bel		✓		
Alarminstallatie				✓
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓			
Rookmelders	✓			
Screens / rolluiken	✓			
CV met toebehoren	✓			
(Klok)thermostaat	✓			

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Warm water via CV-installatie	✓			
Boiler	✓			
Close-in boiler				✓
Geiser				✓
Mechanische ventilatie				✓
Luchtbehandeling				✓
Airconditioning met toebehoren	✓			
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie/etc.)				✓
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	✓			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				✓
Waterslot wasautomaat				✓
Zonnepanelen	✓			
Oplaadpunt elektrische auto				✓
Tuin	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Tuinaanleg / bestrating	✓			
Beplanting	✓			
Verlichting / berging / tuinaccessoires	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Buitenverlichting	✓			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				✓
Tuinhuis / buitenberging	✓			
(Broei)kas	✓			

Verlichting / berging / tuinaccessoires	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
(Sier)hek				✓
Vlaggenmast(houder)				✓
voliere	✓			
Overig	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
(Voorzet) open haard met toebehoren				✓
Allesbrander				✓
Houtkachel				✓
(Gas)kachels				✓
Designradiator(en)				✓
Radiatorafwerking				✓
Spiegelwanden				✓
Schilderij ophangstelsysteem				✓
Overig (leasecontract)	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
CV/geiser/boiler				✓
Keuken/tuin/kozijnen				✓
Intelligente thermostaten etc.				✓
Stadsverwarming				✓
Zonnepanelen				✓



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

IJsselmuiden

B

3712

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 januari 2026

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.

kadaster

