



Informatiebrochure

Venedijk Zuid 14 Kamperveen

vastgoed
in't groen

In het kort

Adres

Venedijk Zuid 14
8278 AD Kamperveen

Kadastrale gegevens

IJselmuiden, F, 137, 138, 567
Totaal groot: 14.160 m²

Metrage

Inhoud:	242 m ³
Woonoppervlakte:	64 m ²
Overige inpandige ruimte:	2 m ²
Externe bergruimte:	16 m ²
Perceeloppervlakte:	14160 m ²
Bouwjaar:	1948

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door VSO makelaars & taxateurs echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie en tekeningen in deze brochure enig recht worden ontleend.





vastgoed
in't groen

VSO makelaars presenteert:

Venedijk Zuid 14 Kamperveen

Unieke kans om landelijk te wonen met prachtig uitzicht op de kolk, op korte afstand van de historische Hanzestad Kampen, met alle voorzieningen binnen handbereik. De woning biedt volop mogelijkheden: de handige klusser kan deze woning renoveren, maar gezien de unieke locatie is het ook mogelijk om hier een nieuwe hoogwaardige vrijstaande woning te realiseren. Een uitermate unieke locatie voor wie van rust, ruimte en het buitenleven houdt!

Deze woning staat op een perceel van 650 m² (bestemming Wonen), inclusief het naastgelegen perceel grasland van 1.100 m² (bestemming Agrarisch), ideaal voor hobbymatig vee- of tuingebruik. Daarnaast is er de mogelijkheid om het tegenovergelegen graslandperceel van 12.410 m² erbij te kopen, wat een totaaloppervlakte biedt van maar liefst 14.160 m².

Indeling:

Begane grond:

Via de entree komt u in de hal, die toegang biedt tot de woonkamer, een trapkast met de gas- en watermeter, en de trap naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal bereikt u de woonkamer, voorzien van een houten vloer en een grote raampartij met prachtig zicht op de kolk en het naastgelegen weiland. De houten kozijnen zijn uitgerust met dubbelglas. De kamer wordt verwarmd door een gashaard en beschikt over praktische vaste kasten.

Vanuit de woonkamer komt u in de keuken, voorzien van een 4-pits gaskookplaat, enkele spoelbak, afzuigkap, vaatwasser en geiser. De keuken heeft een betonnen vloer en biedt toegang tot de bijkeuken. De bijkeuken beschikt over een toilet met douche, de aansluiting voor de wasmachine, de omvormer en de stoppenkast. De bijkeuken heeft ook direct toegang naar buiten.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich 2 slaapkamers, een vaste bergkast en een extra berging.

Bouwkundig:

De woning is gebouwd in 1948 en beschikt over houten kozijnen met dubbele beglazing. De verwarming wordt verzorgd door een gashaard, en het warme water komt via een geiser. Op het dak van de schuur liggen 4 zonnepanelen. De vrijstaande stenen schuur heeft een zadeldak met houten gebinten, bedekt met pannen, en een betonnen vloer.

Buitenruimte:

De tuin is rondom de woning gelegen en ingericht met een combinatie van bestrating en groen. De agrarische percelen zijn thans in gebruik als grasland.

Energie-label:

Label G, geldig tot 29-04-2036

Bestemming:

Buitengebied 2014. Bestemmingsplan – Gemeente Kampen vastgesteld op 06-03-2014.
Op het object is de bestemming 'Wonen – 2' van toepassing (artikel 26 van het omgevingsplan).
Binnen deze bestemming is wonen toegestaan in de vorm van grondgebonden woningen, met bijbehorende bouwwerken, erven en voorzieningen.

Bouwmogelijkheden (artikel 26.2) :

Maximaal 1 woning per bouwvlak
Maximale inhoud hoofdgebouw: 750 m³
Goothoogte max. 4,5 m, bouwhoogte max. 10 m
Dakhelling tussen 25° en 60°

Bijbehorende bouwwerken:

Maximaal 100 m², met aanvullende beperkingen (o.a. max. 50% perceel)
Vrijstaand: max. 6 m bouwhoogte
Totaal bebouwd oppervlak kan aanvullend begrensd zijn
Gebruik van een deel van de woning (max. 25% en max. 40 m²) voor o.a. beroep aan huis of B&B
Afwijkingen zijn mogelijk via omgevingsvergunning (artikel 26.4).

Grasland:

De bestemming voor de percelen grasland zijn Ararisch met waarde – Archeologie 2 en Landschap.
De agrarische bestemming betreft gronden die bestemd zijn voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, zoals bijvoorbeeld akkerbouw of veehouderij of bijvoorbeeld het hobbymatig houden van vee.

Kadasters:

IJsselmuiden F 137 groot: 650 m² (Woning)
IJsselmuiden F 138 groot: 1.100 m² (Grasland naast woning)
IJsselmuiden F 567 groot: 12.410 m² (Grasland)
Totaal: 14.160 m²

Overdrachtsbelastingtarief:

Voor het perceel met woning, kadastraal bekend gemeente IJsselmuiden, sectie F, nummer 137, groot 650 m², is het tarief van 2% overdrachtsbelasting van toepassing, mits de verkrijger de woning duurzaam gaat gebruiken als hoofdverblijf en voldoet aan de daarvoor geldende wettelijke voorwaarden.

Voor de naastgelegen en voorgelegen percelen grasland, kadastraal bekend gemeente IJsselmuiden, sectie F, nummers 138 (1.100 m²) en 567 (12.410 m²), is in beginsel het algemene tarief van 10,4% overdrachtsbelasting van toepassing, aangezien deze percelen niet kwalificeren als woning.

De vrijstelling van overdrachtsbelasting voor cultuurgrond (de zogenoemde landbouwwijziging) is uitsluitend van toepassing indien en voor zover de verkrijger kwalificeert als agrarisch ondernemer en de betreffende gronden duurzaam aanwendt ten behoeve van een agrarische bedrijfsvoering. Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, blijft het algemene tarief van toepassing.

Overig:

1.Splitsing koopsom: De splitsing van de koopsom is voorbehouden aan de verkoper, welke op een nader te bepalen wijze zal plaatsvinden.

2.Zekerheidstelling: De koper is verplicht een waarborgsom te stellen ter grootte van 10% van de koopsom, welke uiterlijk 10 dagen na het definitief worden van de koopovereenkomst dient te worden voldaan. Deze waarborgsom zal op een derdengeldenrekening van de notaris worden gestort en wordt in mindering gebracht op de koopsom bij levering van het onroerend goed.

3.Levering 'as is, where is': Het onroerend goed wordt geleverd in de staat waarin het zich op het moment van de levering bevindt onder de bepaling 'as is, where is'. Tevens is een niet-zelfbewoningsclausule en een asbestclausule van toepassing, welke zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst. De koper verklaart met deze clausules bekend te zijn en akkoord te gaan met de inhoud ervan.

4.Voorbehoud financiering: De koopovereenkomst kan, indien gewenst, worden gesloten onder voorbehoud van het verkrijgen van een financiering door de koper binnen zes weken na ondertekening van de koopovereenkomst, voor een bedrag van maximaal 50% van de koopsom.

5.Bestemming en gebruiksmogelijkheden: Aan de samenvatting van de bestemming en de bouwmogelijkheden kunnen geen rechten worden ontleend. Het is de verantwoordelijkheid van de koper om zich hierover nader op de hoogte te stellen. Eventuele onzekerheden over de bouwmogelijkheden vormen geen ontbindende voorwaarde voor de koopovereenkomst.

6.Projectnotaris: De projectnotaris is Notariskantoor mr. E.M. de Jong, Ter Pelkwijkstraat 11(8011 SE) Zwolle.

7.Vraagprijs: Het betreft een "bieden vanaf" prijs. De woning is uitsluitend beschikbaar voor kopers die het object zelf gaan bewonen.

Aanvaarding:

In overleg.

Deze informatie is met zorg samengesteld. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.

Afspraken:

Voor bezichtigingen kunnen uitsluitend bij VSO makelaars & taxateurs gemaakt worden. Wij verzoeken u niet zelf het initiatief te nemen om het terrein te betreden. Bezichtigingen vinden plaats op woensdag 20 mei tussen 13:00 en 17:00 uur, of vrijdag 22 mei tussen 13:00 en 17:00 uur. Wij ontvangen na de bezichtiging graag uw interesse per mail uiterlijk 27 mei 12:00 uur. Gunning is ten alle tijden voorbehouden aan de verkoper. Uw contactpersoon is Marco Schrijver. T: 06-82936984







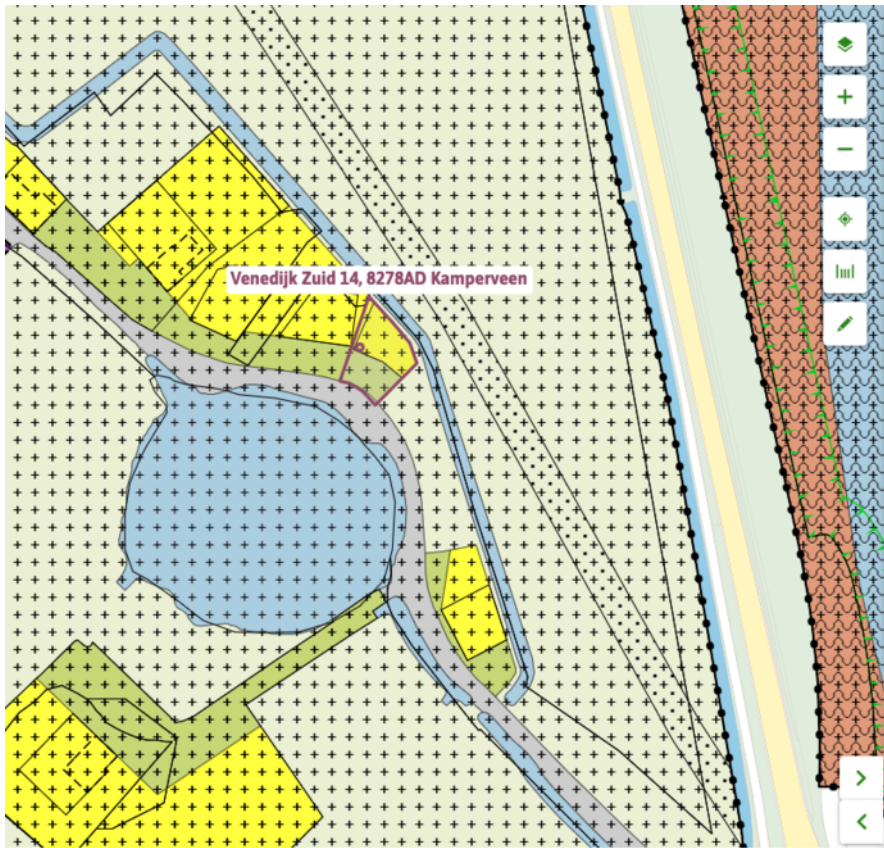












Venedijk Zuid 14, 8278AD Kamperveen

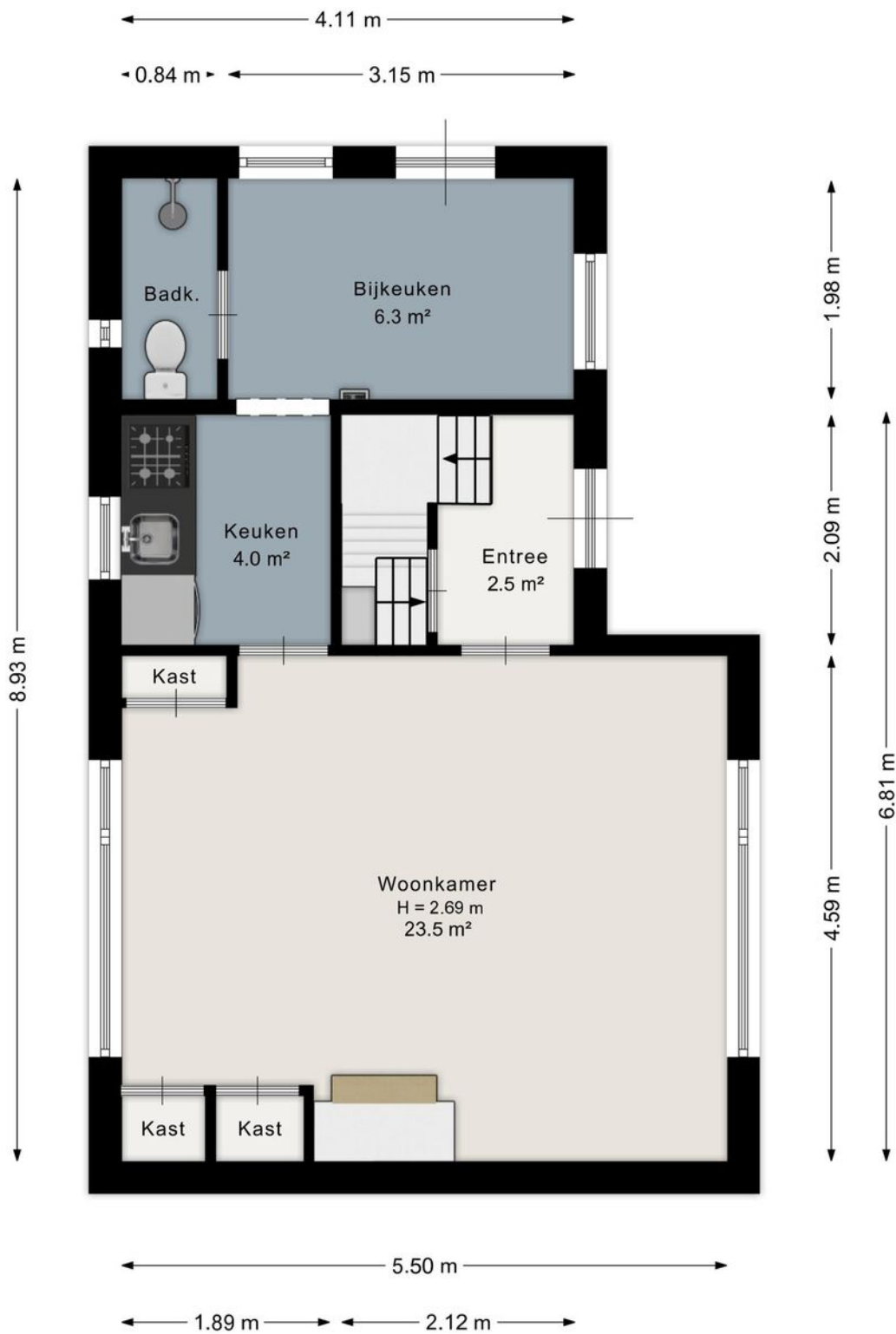
Buitengebied 2014
bestemmingsplan - Gemeente Kampen
meer documentkenmerken ▼
vastgesteld 06-03-2014 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo [Overzicht](#) [Regels](#) [Bijlagen bij de regels](#)
[Bijlagen bij de toelichting](#) [Gerelateerd](#) [Overig](#) [Toelichting](#)

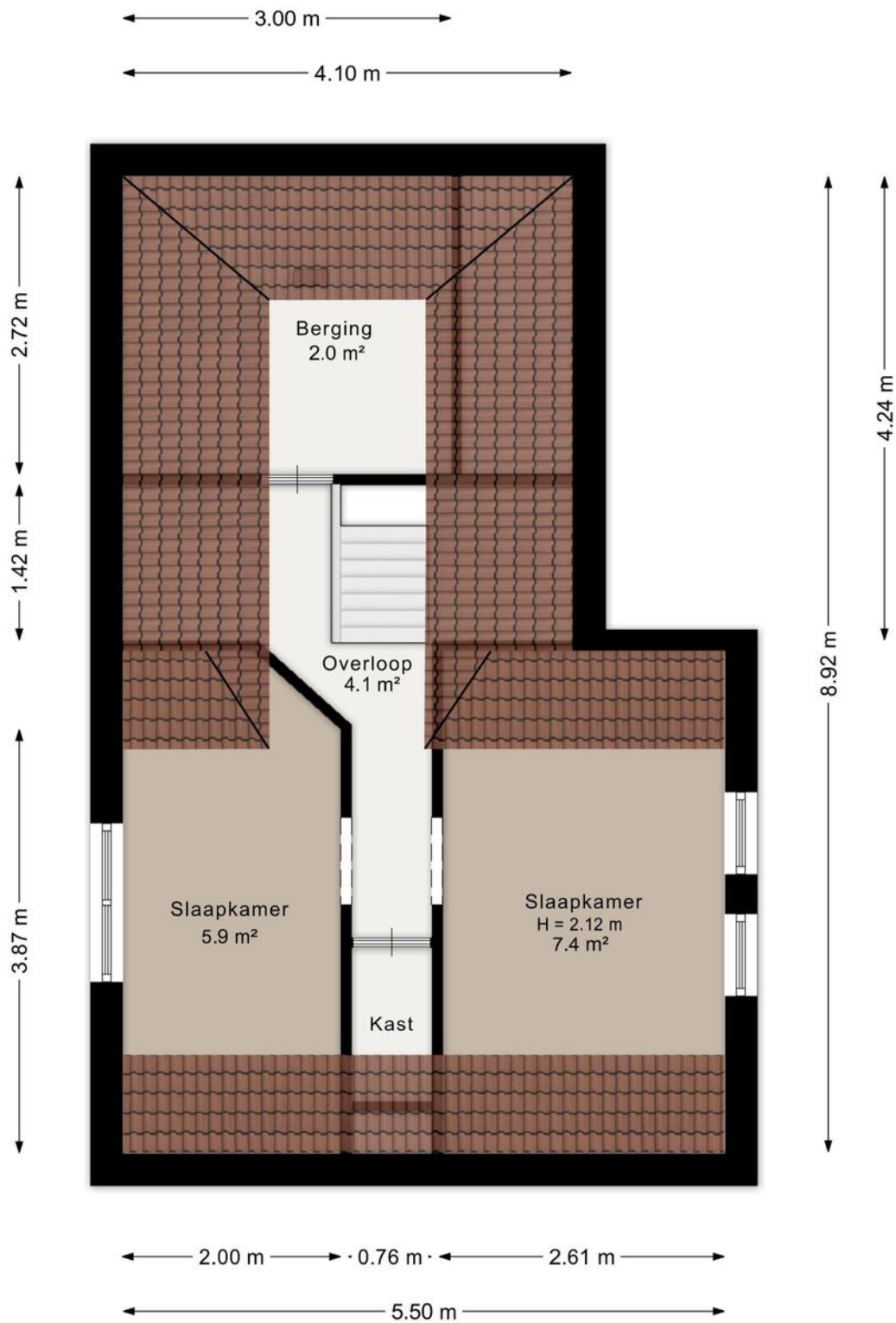
Bestemmingen (7)

- Wonen - 2** >
- + **Waarde - Landschap** >
- Tuin** >
- + **Waarde - Archeologie 2** >
- + **Waarde - Archeologie 1** >
- Verkeer** >
- Agrarisch** >

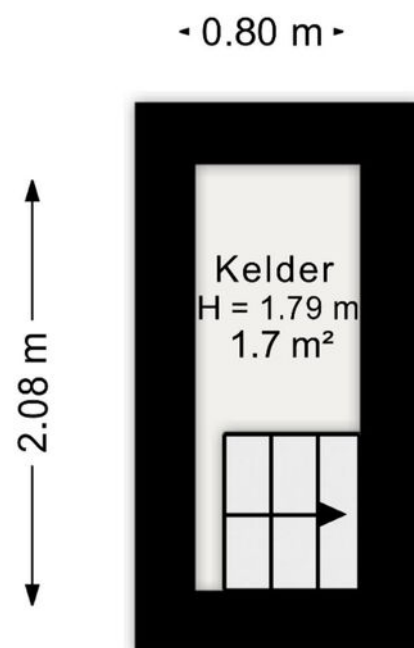




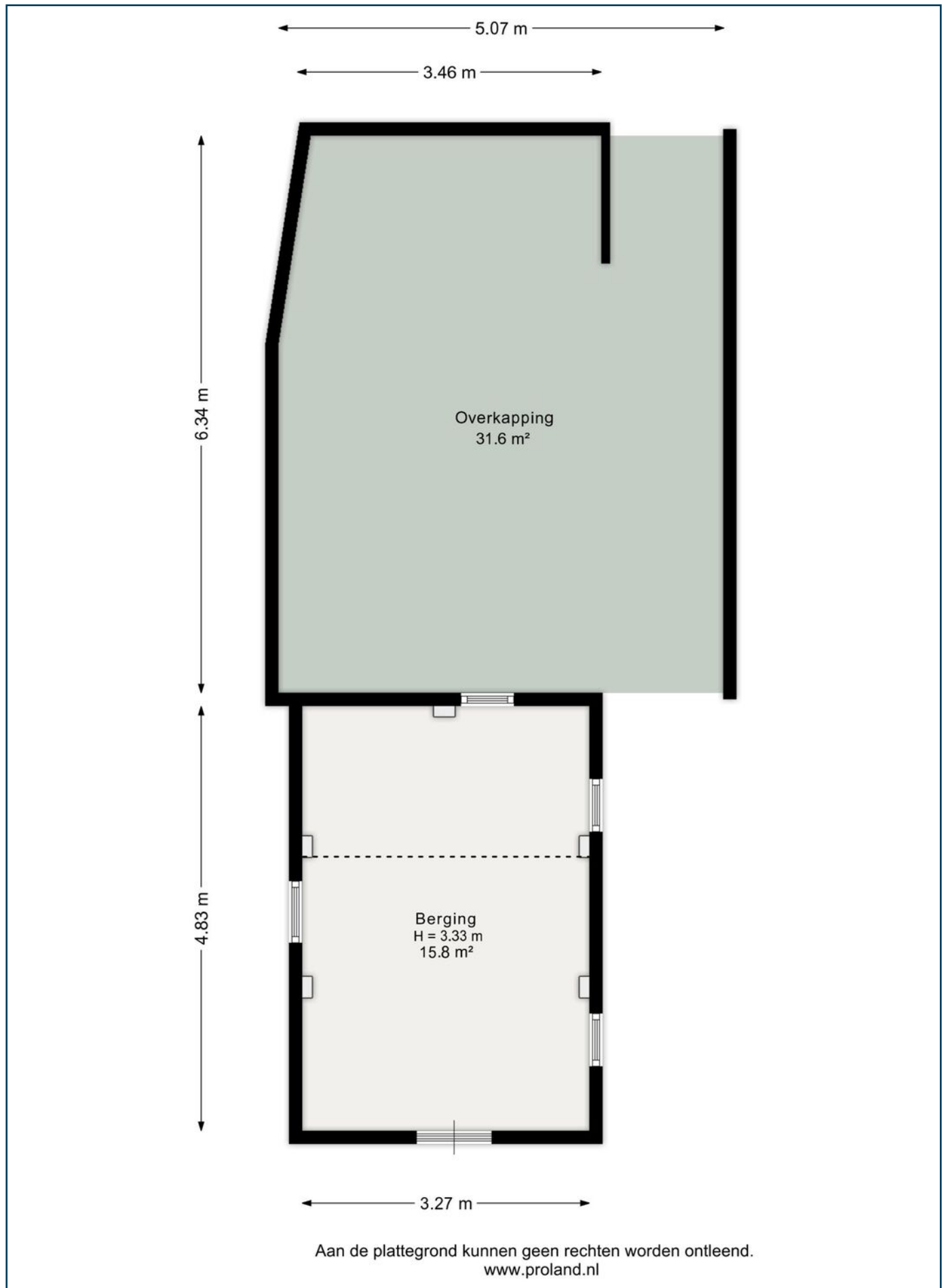
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

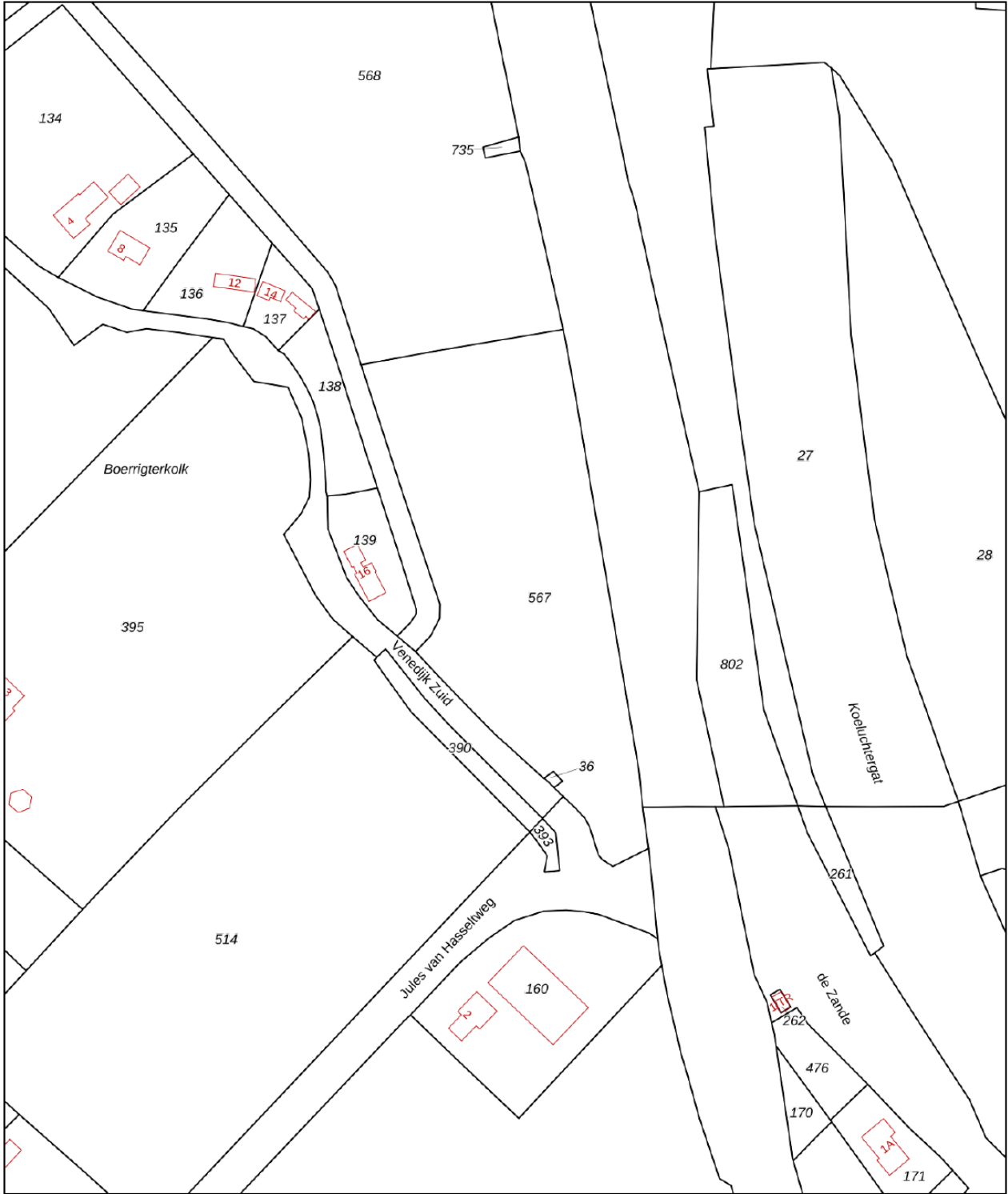



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Kadastrale kaart

Uw referentie: MSC



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente IJsselmuiden</p> <p>Secctie F</p> <p>Perceel 567</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 april 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.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als men in onderhandeling is?

De makelaar mag doorgaan met bezichtigen tot het moment dat de koop is gesloten. De makelaar is wel verplicht te melden dat de verkopende partij in onderhandeling is.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. De verkoper kan ook besluiten de vraagprijs te verhogen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen.

Wanneer komt de koop tot stand?

Als gevolg van de nieuwe wet koop onroerende zaken wordt er na 1 september 2003 vanuit gegaan dat de koopovereenkomst tussen verkoper en koper pas tot stand komt, als deze schriftelijk wordt aangegaan. Dit in tegenstelling tot voor 1 september 2003 waarin de koopakte een weergave was van wat de partijen reeds mondeling overeen waren gekomen. Na het tekenen van de koopakte heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Gedurende deze bedenktijd is het mogelijk om zonder verdere gevolgen de koop te ontbinden.

Wanneer begint/eindigt de bedenktijd?

De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.

Maakt het voor het begin van de bedenktijd uit of er ontbindende voorwaarden zijn -overeengekomen?

Nee, ontbindende voorwaarden staan helemaal los van de bedenktijd. Het maakt dus ook niet uit of zij ten behoeve van de koper of de verkoper zijn opgenomen.

Moet de ontbinding binnen de bedenktijd schriftelijk gebeuren?

Nee, als daarover niets is afgesproken is de ontbinding vormvrij en mag er dus ook mondeling worden ontbonden. Partijen mogen nadere eisen overeen komen, zoals schriftelijke ontbinding. Overigens doet een koper er met het oog op het bewijs verstandig aan om de overeenkomst altijd schriftelijk te ontbinden, ook als er geen nadere eisen zijn gesteld.

Duurt de wettelijke bedenkzeit maximaal drie dagen?

Nee, de bedenkzeit duurt minimaal drie dagen. Omdat de algemene termijnenwet van toepassing is, kan de bedenkzeit langer duren dan drie dagen. Op grond van de Wet wordt de bedenkzeit zo nodig zoveel verlengd dat daarvan tenminste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn.

Akte getekend / Laatste dag bedenkzeit(*)

Maandag / Donderdag

Dinsdag / Vrijdag

Woensdag / Maandag

Donderdag / Maandag

Vrijdag / Dinsdag

Zaterdag / Dinsdag

Zondag / Woensdag

(*) behoudens algemeen erkende feestdagen

Mag er ook een bedenkzeit voor de verkoper worden opgenomen?

In principe wel. Het betreft echter geen wettelijke bedenkzeit, dus moet het wel overeengekomen zijn.

Wat is een bankgarantie / waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper is het gebruikelijk om overeen te komen, dat de koper na het tot stand komen van de koopovereenkomst een bankgarantie stelt voor een bedrag van 10% van de koopsom. Het gaat daarbij om een verklaring van de bank waarin wordt gegarandeerd dat de bank dit bedrag zal uitkeren indien de koper zijn verplichtingen niet zal nakomen.

In plaats van een bankgarantie te stellen kan de koper een waarborgsom storten. Het is gebruikelijk en verstandig om een eventuele waarborgsom te storten bij de notaris. Als de koper als consument koopt, mag de waarborgsom of de bankgarantie op grond van de wet vaak niet hoger zijn dan 10% van de koopsom.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering, en (indien van toepassing) voor een huisvestingsvergunning of Nationale Hypotheek Garantie.

Deze informatie is met zorg samengesteld, voor de juistheid daarvan kan echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Alle opgegeven afmetingen zijn indicatief. Deze informatie dient slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden en kan derhalve niet worden beschouwd als een aanbod of offerte.

Wij staan graag voor u klaar!

VSO makelaars



Marco Schrijver
Vastgoedadviseur en beleggingsadvies

M 06 82 93 69 84

E m.schrijver@vsomakelaars.nl

vastgoed
in't groen

www.vsomakelaars.nl | info@vsomakelaars.nl | 088 3 180 180



Scan voor mijn gegevens



vastgoed
in't groen



Een uitgestrekt werkgebied
met een duidelijke focus

vastgoed
in't groen



Otto



Thijs



Anja



Willy



Peter



Gerrit



Jolein



Kelly



Peter



Jan Willem



Pieter



Wij staan voor u klaar bij
aankoop, verkoop en taxaties.



Moniek



Johan



Marco



Wina



Davine



Herbert



Stephan



Mark



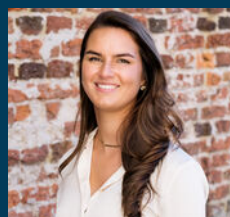
Johan



Inge



Monique



Isa



Gerard





De specialist in dorpen en buitengebied

Waarom VSO?

- Meer aandacht voor de klant
- Ons werkgebied is groot en ons netwerk uitgebreid, wij weten mensen uit heel Nederland te interesseren
- Mailbestand van potentiële gegadigden

Blijf op de hoogte met onze nieuwsbrief

U kunt zich aanmelden per segment waar u geïnteresseerd in bent.



Wonen
Agrarisch
Bedrijven

Anmelden kan via www.vsomakelaars.nl

Meld u aan via onze website

Neem contact met ons op: 088 - 3 180 180

VESTIGING BARNEVELD

Harselaarseweg 2
3771 MB Barneveld
T 0342 42 47 71

VESTIGING DRONTEN

De Bolder 2
8251 KC Dronten
T 0321 318 318

VESTIGING EMMELOORD

Noordzijde 2-A
8302 GL Emmeloord
T 0527 20 33 55

VESTIGING ALMERE

Bolderweg 1
1332 AX Almere
T 036 30 30 938

VESTIGING KAMPEN

IJsselkade 47
8261 AE Kampen
T 038 34 46 404

VESTIGING APELDOORN

Laan van het
Omniversum 16
7324 BM Apeldoorn

VESTIGING HEERENVEEN

Abe Lenstra Boulevard 50
8448 JB Heerenveen

VESTIGING AMERSFOORT

Larikslaan 14
3833 AM Leusden
T 033-20 30642