



Vraagprijs  
€ 335.000 k.k.

**30**

**RIETGORS**

**IJSSELMUIDEN**

# Kenmerken & specificaties



## Object gegevens

Soort object:	tussenwoning
Soort bouw:	bestaande bouw
Bouwjaar:	1983
Totaal aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	3
Woonoppervlakte:	79 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	254 m <sup>2</sup>
Inhoud:	325 m <sup>3</sup>
Overige inpandige ruimte:	13 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	6 m <sup>2</sup>

Energie label: C

## Details

Ligging:	aan water, in woonwijk
Verwarming:	c.v.-ketel
Schuur/berging:	vrijstaand steen

## Tuin gegevens

Aanwezig:	voor-, achter- en zijtuin
Tuin:	achtertuin
Achtertuin oppervlakte:	133 m <sup>2</sup>
Ligging:	noord

## Locatiegegevens

Adres:	Rietgors 30
Postcode/plaats:	8271 GH IJsselmuiden
Kadastrale object:	7576 B



# Omschrijving & ligging

Aan de Rietgors 30 in IJsselmuiden staat een woning met verrassend veel mogelijkheden, een royale tuin en een fijne ligging aan het water. Deze tussenwoning uit 1983 biedt een praktische indeling met een lichte woonkamer, drie slaapkamers, een ruime zolder en een vrijstaande stenen berging. De woning is afkomstig uit de verhuur en vraagt op onderdelen om modernisering, maar juist daardoor ontstaat hier een mooie kans om het geheel volledig naar eigen smaak af te werken. Met een perceel van 254 m<sup>2</sup>, een achtertuin van circa 133 m<sup>2</sup> en ook nog een voor- en zijtuin is er buiten opvallend veel ruimte. Een ideale woning voor wie graag de handen uit de mouwen steekt en op zoek is naar een fijne plek met potentie, rust én groen om zich heen.

## **Ligging:**

De woning ligt in een rustige en groene woonwijk in IJsselmuiden, op een mooie plek aan het water. Direct achter en naast de woning vind je wandelpaadjes, groenstroken en een waterrijke waardoor je hier heerlijk vrij en ontspannen woont. Ook voor kinderen is de ligging prettig: in de buurt zijn speelvoorzieningen en er is volop ruimte om buiten te spelen. Tegelijkertijd woon je praktisch, want winkels, supermarkten, scholen en andere dagelijkse voorzieningen in IJsselmuiden zijn goed bereikbaar. Ook de binnenstad van Kampen, het station en de uitvalswegen richting onder andere Zwolle zijn op korte afstand te vinden. Zo combineert deze locatie het gemak van voorzieningen dichtbij met het rustige karakter van een groene woonomgeving.



**Aan het  
water, klaar  
voor een  
frisse start.**

# Indeling

## Begane grond:

Je komt binnen in de hal met meterkast, toilet, trapopgang en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is ruim opgezet en heeft door de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde een prettige lichtinval. Vanuit de woonkamer kijk je uit op het groen en de tuin, wat direct zorgt voor een rustige woonbeleving. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken. Deze is eenvoudig uitgevoerd en functioneel van opzet, maar biedt tegelijk veel ruimte om een moderne keuken naar eigen wens te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan een lichte keuken met extra kastruimte, een eigentijdse kleurstelling of juist een openere verbinding met de woonkamer. De basis is er; de invulling mag helemaal van de nieuwe bewoner worden.

## 1e verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn praktisch ingedeeld en bieden ruimte voor slapen, werken, logeren of kledingopslag. Iedere kamer heeft een eigen karakter, fijne lichtinval en mogelijkheden om naar wens in te richten.

De badkamer is voorzien van een toilet, wastafelmeubel en douche. Ook deze ruimte is netjes bruikbaar, maar biedt tegelijk kansen voor modernisering. Met een frisse afwerking, nieuw sanitair en een slimme indeling kan hier een comfortabele badkamer van deze tijd worden gecreëerd.

## Zolder:

Via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping met veel bergruimte en de cv-opstelling. Dankzij het dakraam komt er daglicht binnen en is dit een prettige ruimte met potentie. Met de juiste aanpassingen en afwerking is hier mogelijk nog meer wooncomfort te realiseren.























# Tuin & schuur

Een van de grote pluspunten van deze woning is zonder twijfel de buitenruimte. De woning beschikt over een voor-, zij- en achtertuin, waarbij de achtertuin met circa 133 m<sup>2</sup> verrassend royaal is. De tuin heeft een groene, volwassen uitstraling met hagen, borders, beplanting en meerdere hoekjes om van het buitenleven te genieten. Door de ligging aan het water voelt de tuin extra vrij en natuurlijk aan.

Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging van circa 6 m<sup>2</sup>, ideaal voor fietsen, tuingereedschap of extra opslag. Ook is er een achterom aanwezig, wat de tuin praktisch bereikbaar maakt. Voor liefhebbers van tuinieren, buiten zitten of spelen in het groen is dit een plek met bijzonder veel mogelijkheden.









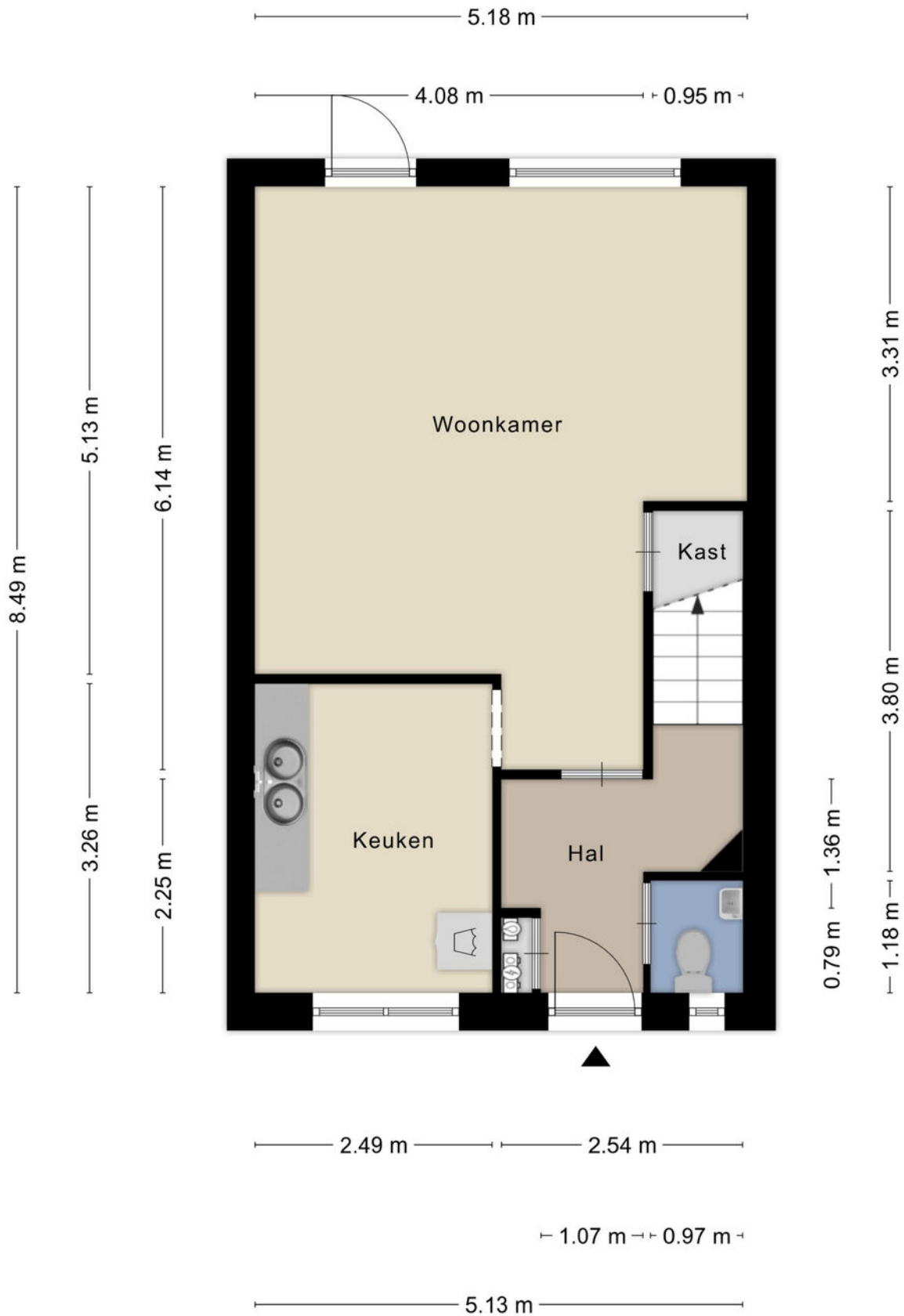






# Plattegrond

Begane grond



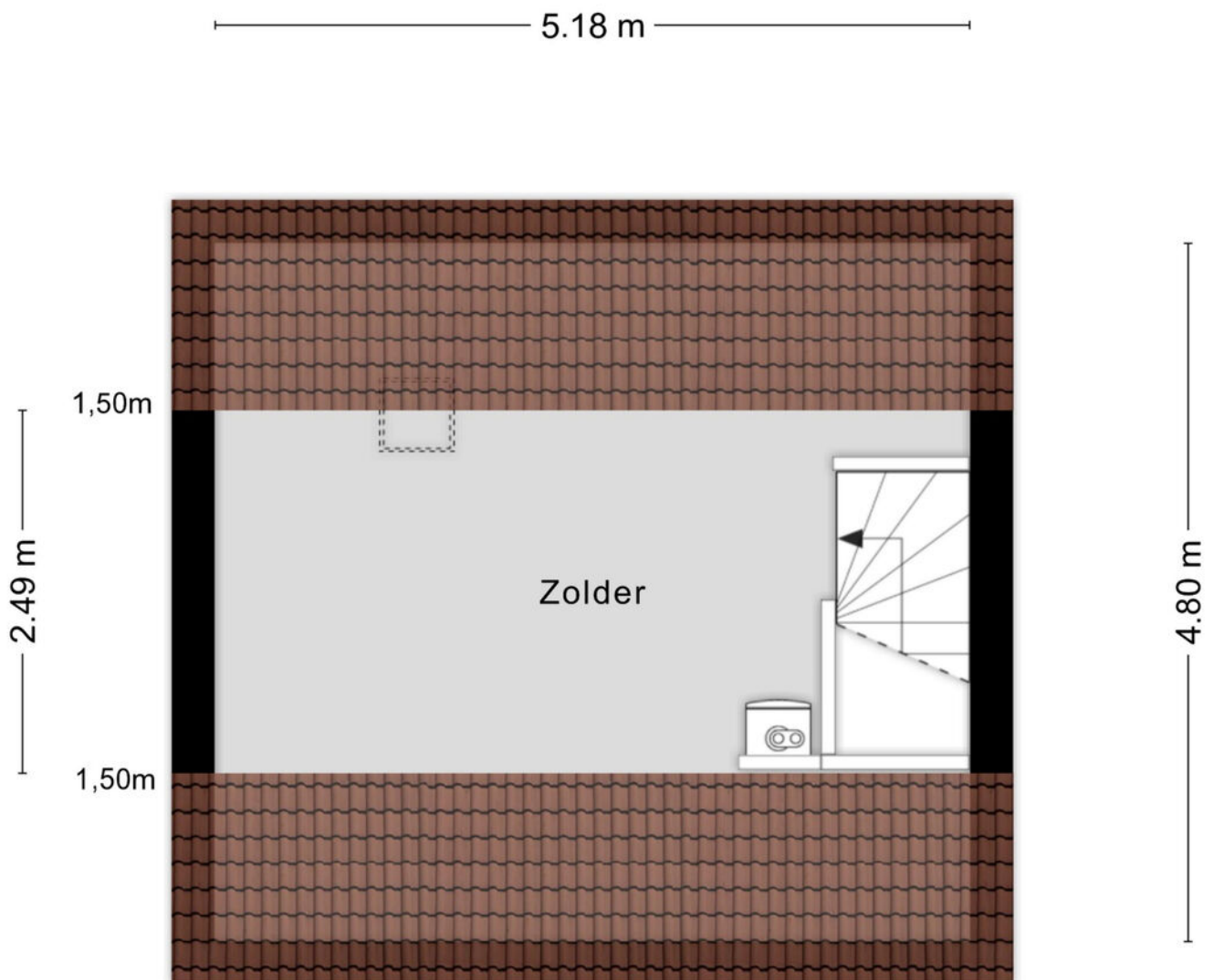
# Plattegrond

## 1e verdieping



# Plattegrond

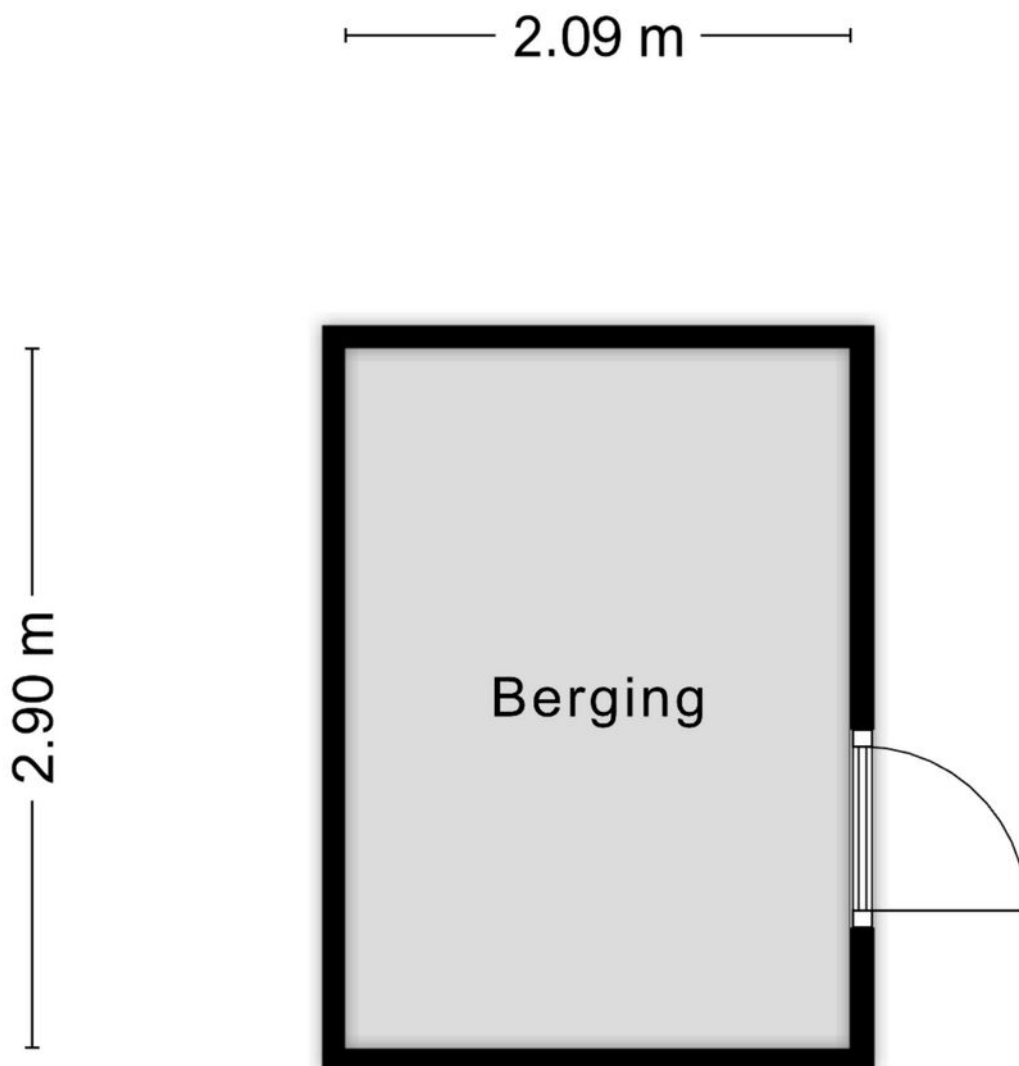
## Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

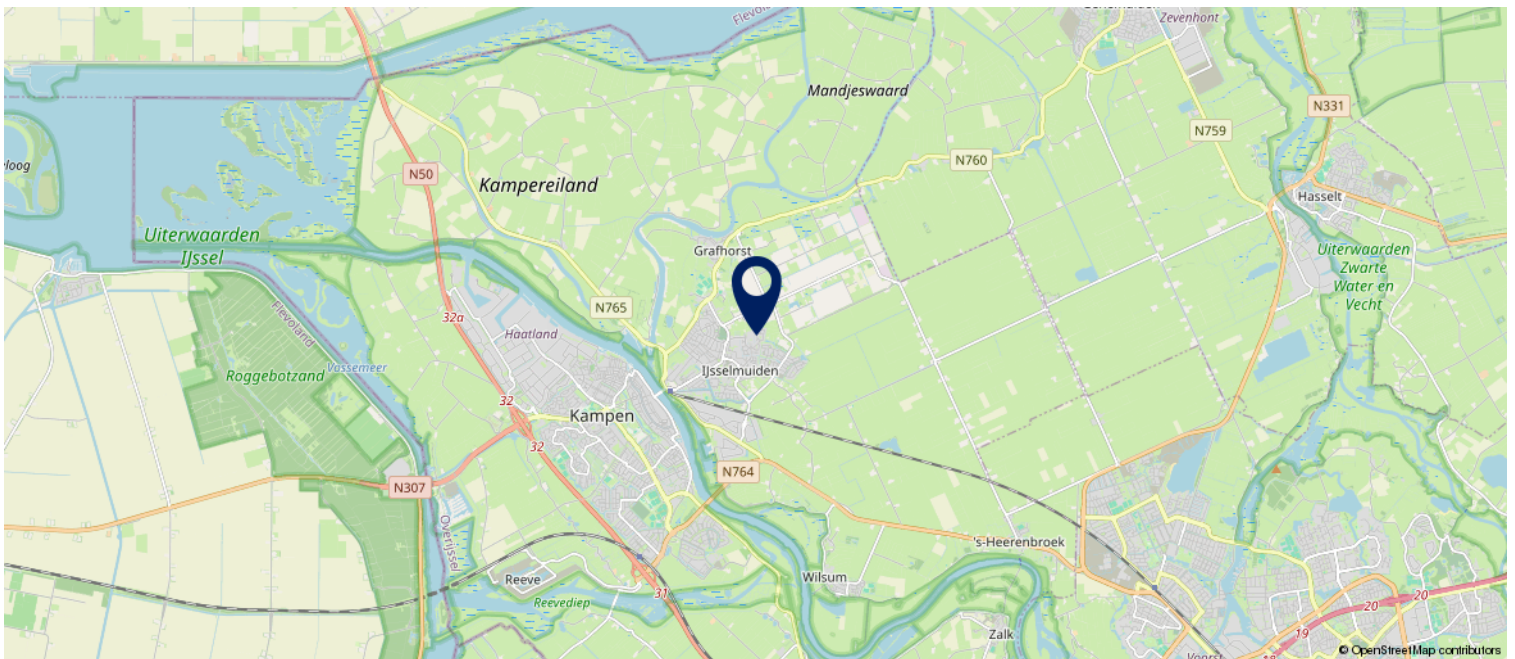
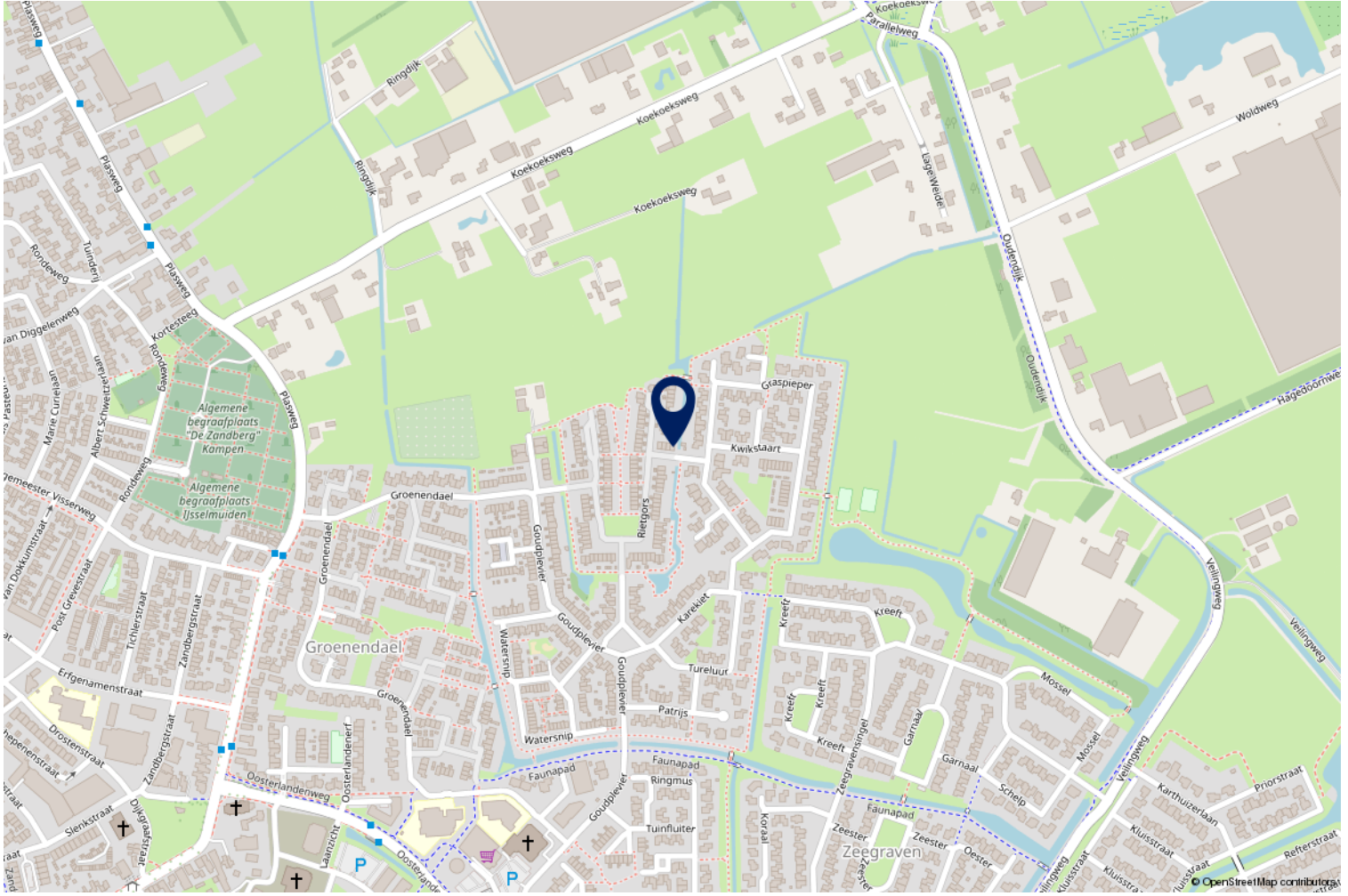
# Plattegrond

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Locatie op de kaart




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rietgors 30



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente IJsselmuiden	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7567	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 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.



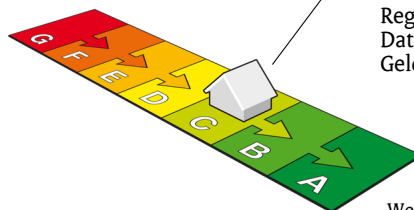
# Energie label woning

Rietgors 30

8271GH IJsselmuiden

BAG-ID: 0166010000003587

Veel besparingsmogelijkheden



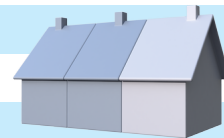
## Energie label C

Registratienummer 598008020  
Datum van registratie 10-09-2020  
Geldig tot 10-09-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Hoekwoning
	Bouwperiode	1983 t/m 1987
	Woonoppervlakte	81 t/m 100 m <sup>2</sup>
2.	Glas woonruimte(s)	Enkel glas
	Glas slaapruimte(s)	Enkel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
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:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaapruimte(s)
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	

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

### Goedgekeurd door:

Naam Martine van Engelenburg  
Examnummer 192667  
KvK nummer 01117437

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

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/).

### Disclaimer

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

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



**BERG**

MAKELAARDIJ

# DE KENNERS VAN KAMPEN

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



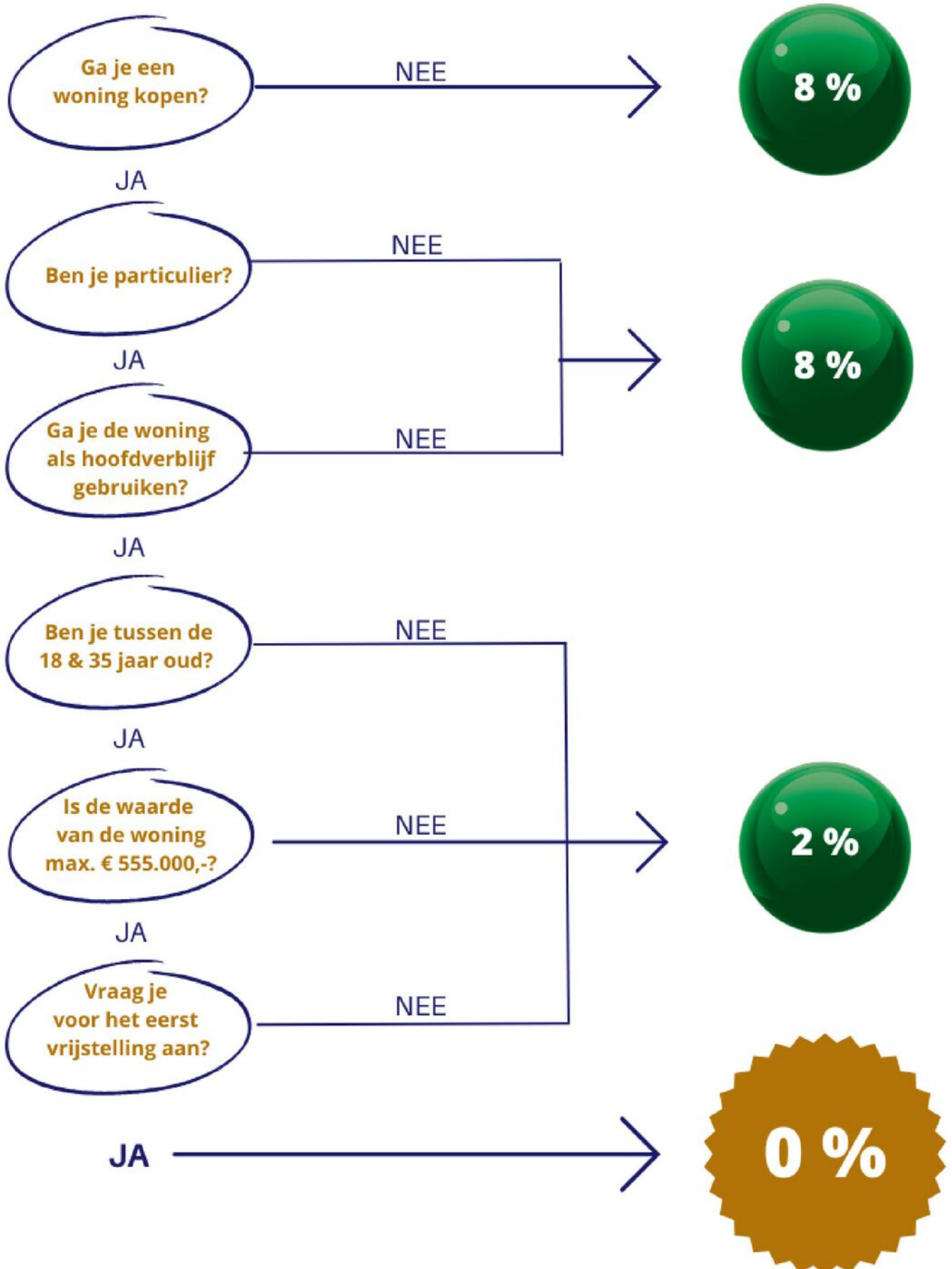
Bekijk het filmpje van IJSSELMUIDEN  
op [www.de.kennersvankampen.nl](http://www.de.kennersvankampen.nl)

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](mailto:info@bergmakelaardij.nl)  
[www.bergmakelaardij.nl](http://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! ”

FUNDA  
BEOORDELING  
**9,3**

Een vertrouwd adres!



Bekijk ons volledige aanbod  
op onze website:  
[www.bergmakelaardij.nl](http://www.bergmakelaardij.nl)



Burg. van Engelenweg 52b  
8271 AT IJsselmuiden  
**T** (038) 333 56 20  
**E** [info@bergmakelaardij.nl](mailto:info@bergmakelaardij.nl)  
**W** [www.bergmakelaardij.nl](http://www.bergmakelaardij.nl)

