

IJsselmuiden

Burgemeester van Engelenweg 29, 8271 AK

€ 725.000 k.k.

Verkocht o.v.

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

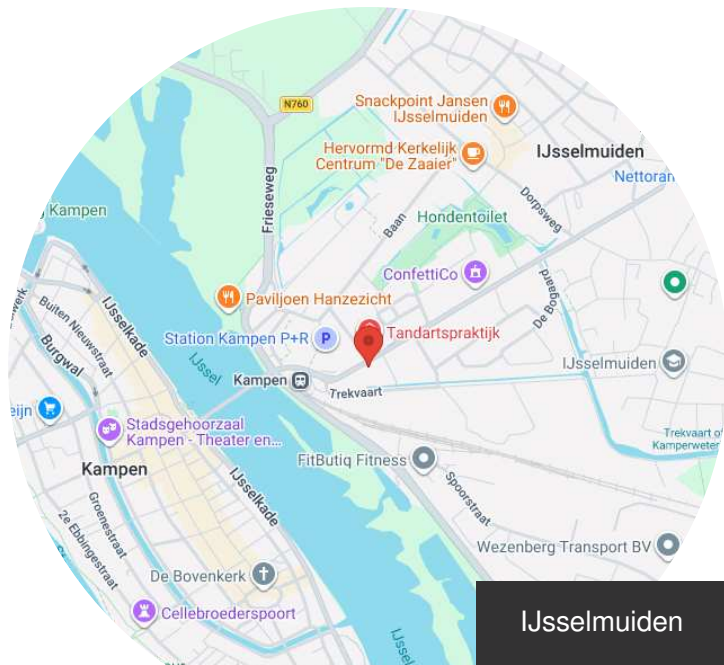
soort object:	woonhuis
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	225 m ²
bouwjaar:	1905
buurt:	Centrum IJsselmuiden
beschikbaar:	in overleg

Kadastrale informatie

Gemeente IJsselmuiden, sectie B, nummer 8175, type geheel

Energie

isolatie:	dakisolatie muurisolatie vloerisolatie dubbel glas
warm water:	elektrische boiler
energielabel:	A+



Burgemeester van Engelenweg 29,
8271 AK

€ 725.000 k.k.

Gebouw

verdiepingen:	3
slaapkamers:	5
inhoud:	814 m ³
balkon, loggia, dakterras:	totaal 6 m ²

Schuur / berging

type:	aangebouwd hout
afmetingen:	4.75m bij 2.84m

Schuur / berging

type:	aangebouwd hout
afmetingen:	4.75m bij 2.95m

Overig

tuin:	achtertuin
tuin oppervlakte:	307 m ²
ligging:	zuiden
achterom:	ja



Bekijk de woonvideo



Omschrijving

Dit prachtige pand aan de Burgemeester van Engelenweg gaat je echt verrassen. Vanaf de straat kun je eigenlijk niet zien wat er allemaal achter deze gevel schuilgaat. Zodra je binnenkomt of juist de tuin in loopt, merk je pas echt wat deze woning te bieden heeft.

Zoals bijvoorbeeld:

- een waanzinnig grote en verrassend groene tuin
- heel veel woonoppervlakte verdeeld over meerdere verdiepingen
- enorm veel mogelijkheden: momenteel in gebruik als woonhuis op de begane grond met 2 B&B-units op de verdiepingen, maar ook heel goed als volledig woonhuis te gebruiken

Er is de afgelopen jaren flink in de woning geïnvesteerd. Zo is onder andere:

- de kap volledig gerenoveerd/vernieuwd
- een grote dakkapel geplaatst op de tweede verdieping
- de woning voorzien van zonnepanelen
- een pelletkachel-CV geplaatst in combinatie met airco's en (warmtepomp) boilers, waardoor er op dit moment geen gas meer wordt gebruikt
- het buitenschilderwerk opnieuw uitgevoerd
- heeft het een energielabel A+

Het is echt zo'n woning die je in het echt moet ervaren om hem goed te begrijpen. Bekijk vooral ook de woonvideo voor een duidelijk beeld van de indeling en sfeer.

Zo is de indeling;

Begane grond

Entree, hal met trapopgang, voorkamer, tussenkamer, keuken, eetkamer, drie slaapkamers, badkamer en separaat toilet.

De begane grond is in 2019 volledig vernieuwd en verkeert in uitstekende staat. Daarbij zijn ook de elektra en meterkast volledig vervangen. De afwerking is strak, met een PVC vloer over de gehele begane grond.

Tussen de voorkamer en de tussenkamer bevinden zich nog de originele en-suite deuren met glas-in-lood. Ook de plafonds in deze ruimtes zijn nog in authentieke stijl aanwezig, wat het geheel extra karakter geeft.

De moderne eilandkeuken is voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, vaatwasser, Bora kookplaat met geïntegreerde afzuiging en een kokend-waterkraan van Franke. Het werkblad is mat zwart, krasbestendig en strak afgewerkt.



De eetkamer is licht en ruim, onder andere door de lichtstraat. Hier staat ook de pelletkachel-CV, die niet alleen deze ruimte verwarmt maar via radiatoren ook de rest van de begane grond.

De badkamer is uitgevoerd met natuursteen en voorzien van een ruime inloopdouche, ligbad en wastafelmeubel. Het separate toilet is in dezelfde stijl afgewerkt.

Aansluitend zijn er drie mooie slaapkamers.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot een grote kamer aan de voorzijde en een slaapkamer aan de achterzijde.

Deze verdieping wordt momenteel gebruikt als B&B en is daar ook op ingericht. De kamer aan de voorzijde is ingericht als woonkamer met keukenblok en biedt toegang tot het sfeervolle balkon.

De slaapkamer aan de achterzijde is netjes afgewerkt en voorzien van een wastafel en een separate doucheruimte met toilet.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is in 2025 volledig aangepakt, inclusief dakrenovatie en het plaatsen van een grote dakkapel. Hierdoor is een volwaardige en lichte verdieping ontstaan.

Ook deze verdieping wordt momenteel gebruikt als B&B en beschikt over een eigen keukenblok, slaapgedeelte en een badkamer met douche, wastafel en toilet.

Beide verdiepingen worden verwarmd en gekoeld met airco's. Het warme water wordt verzorgd via separate boilers.

Tuin

De tuin is echt een verrassing op zich: groot, groen en met veel privacy. Er is een fijne afwisseling van gras, borders en (fruit)bomen en er zijn meerdere terrassen waar je heerlijk kunt zitten.

Achter in de tuin bevinden zich twee ruime bergingen, waarvan er één momenteel in gebruik is als sportruimte.

Voor de woning is er een ruime oprit met plek voor twee auto's.

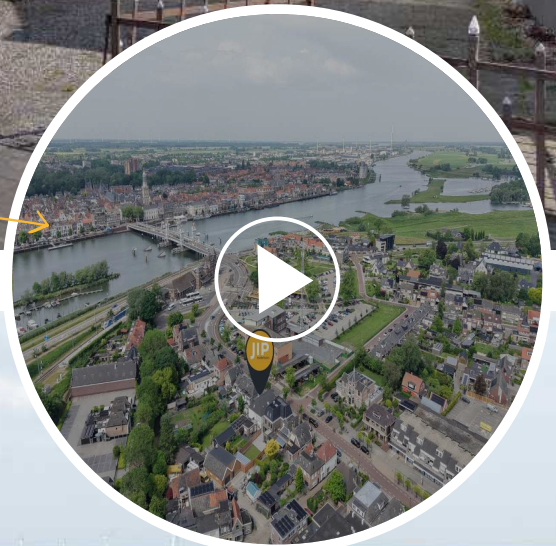
Wat deze woning vooral bijzonder maakt is de combinatie van ruimte, mogelijkheden en de manier waarop alles nu al is ingericht. Een uniek pand dat je in het echt moet zien.

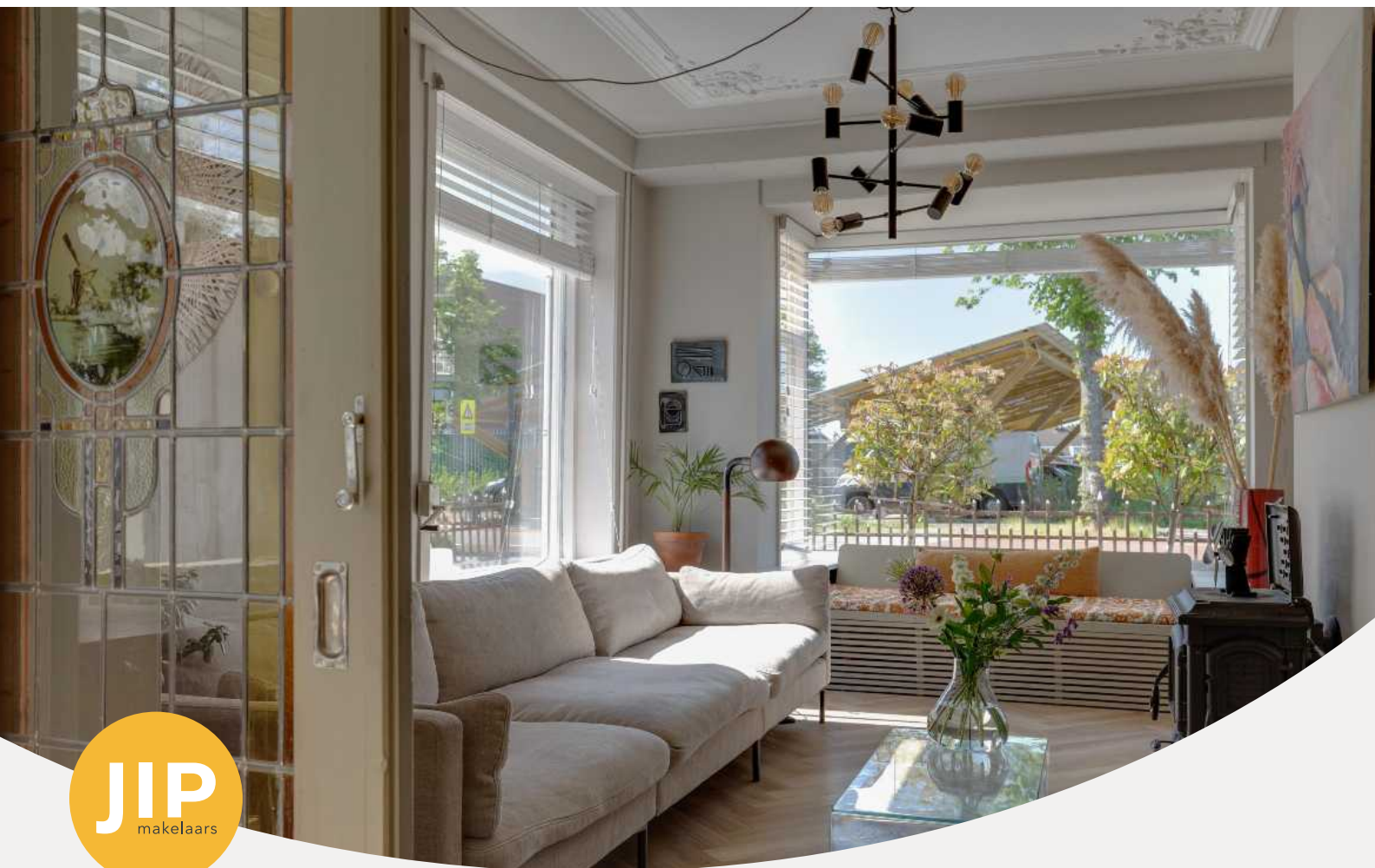
Wil je dat ervaren? Plan dan een afspraak met JIP makelaars!



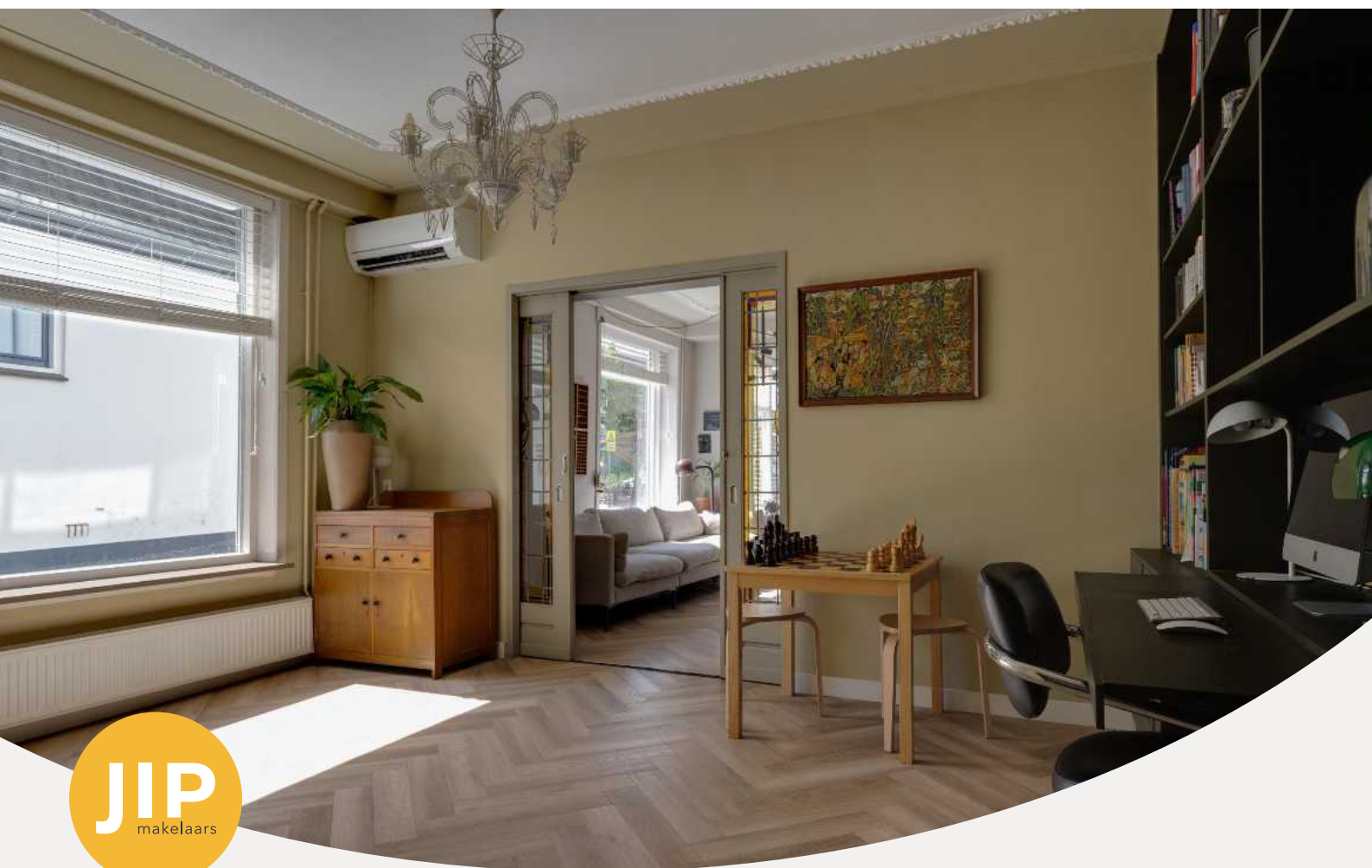


Bekijk de video

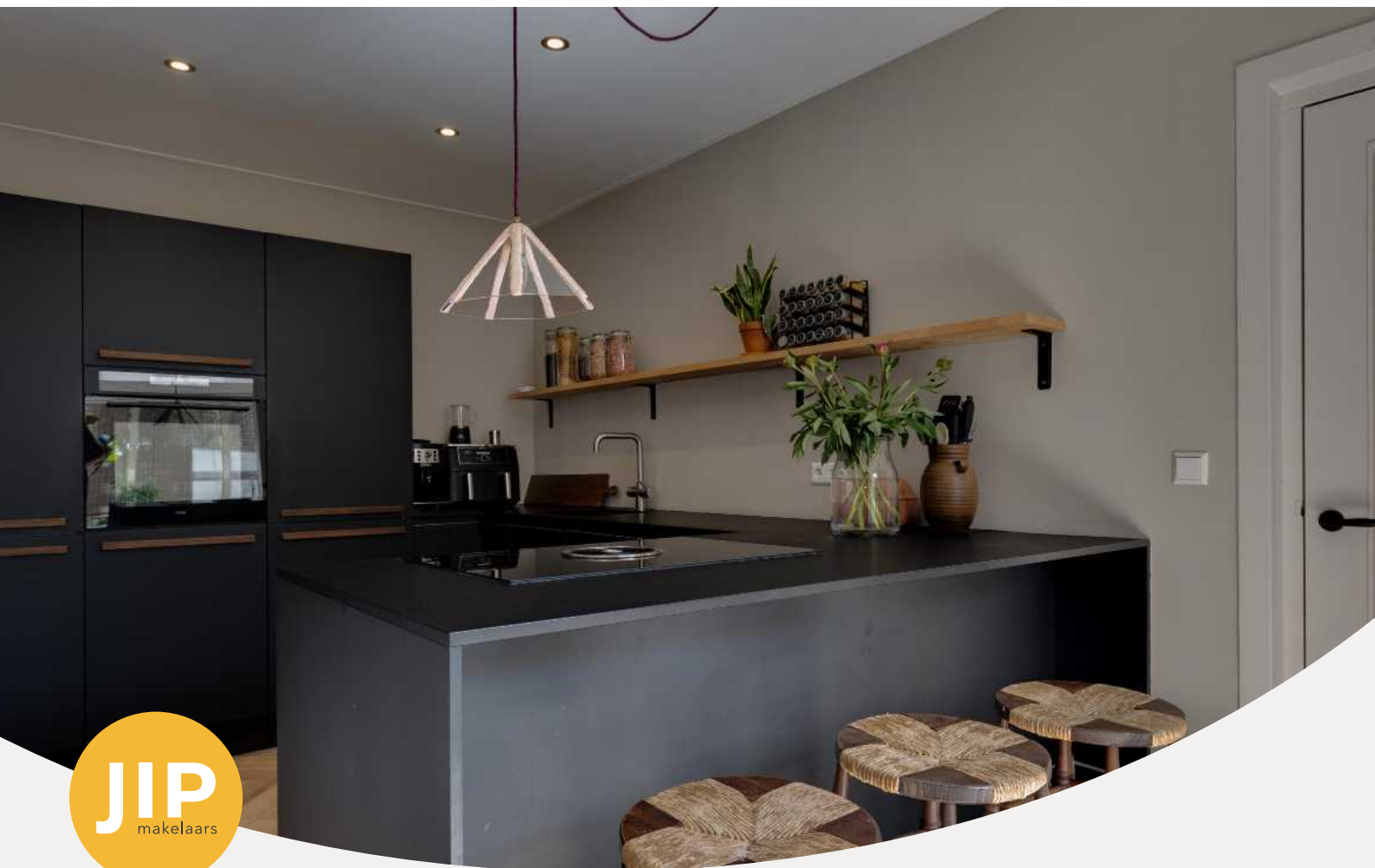


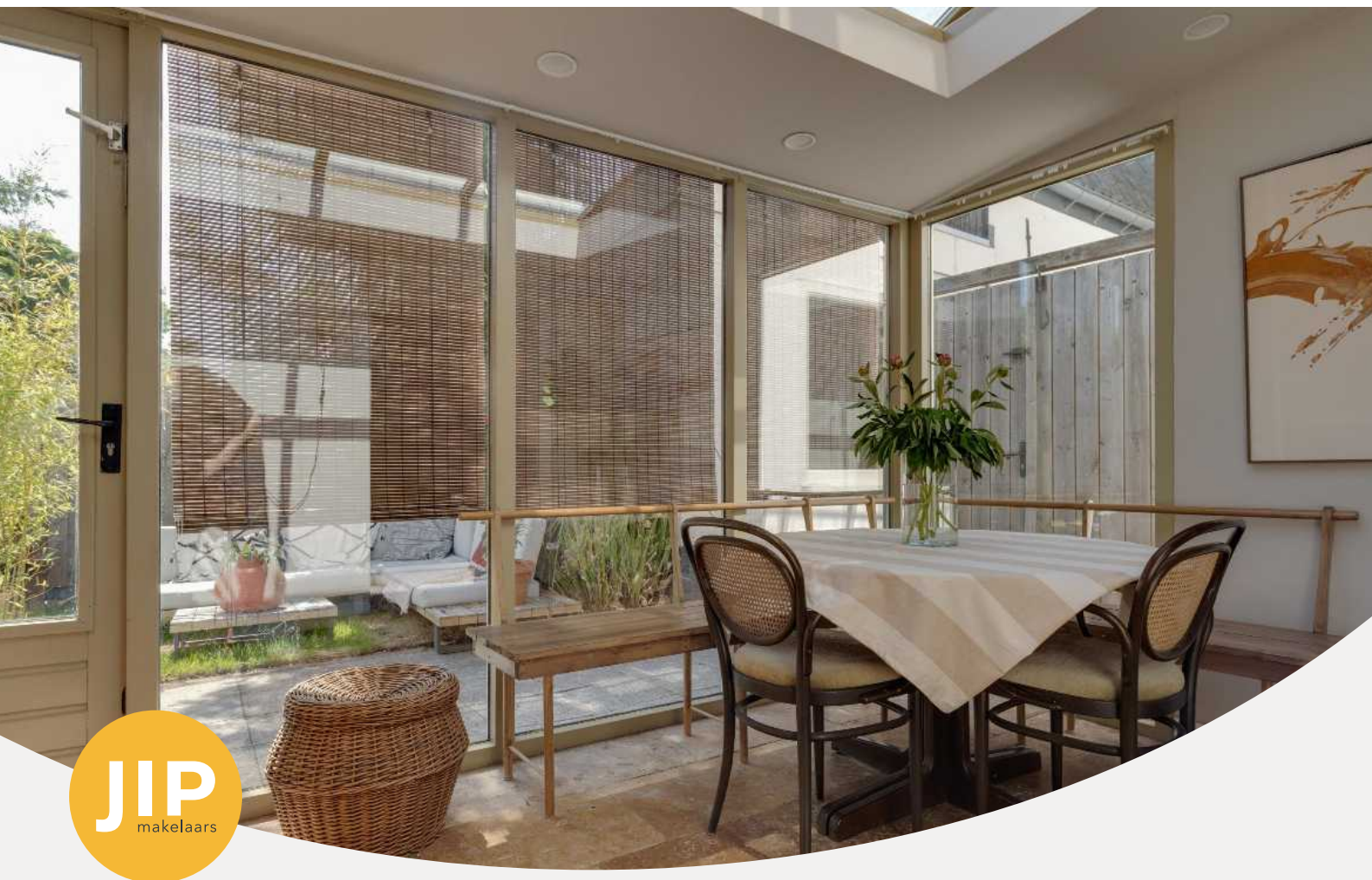






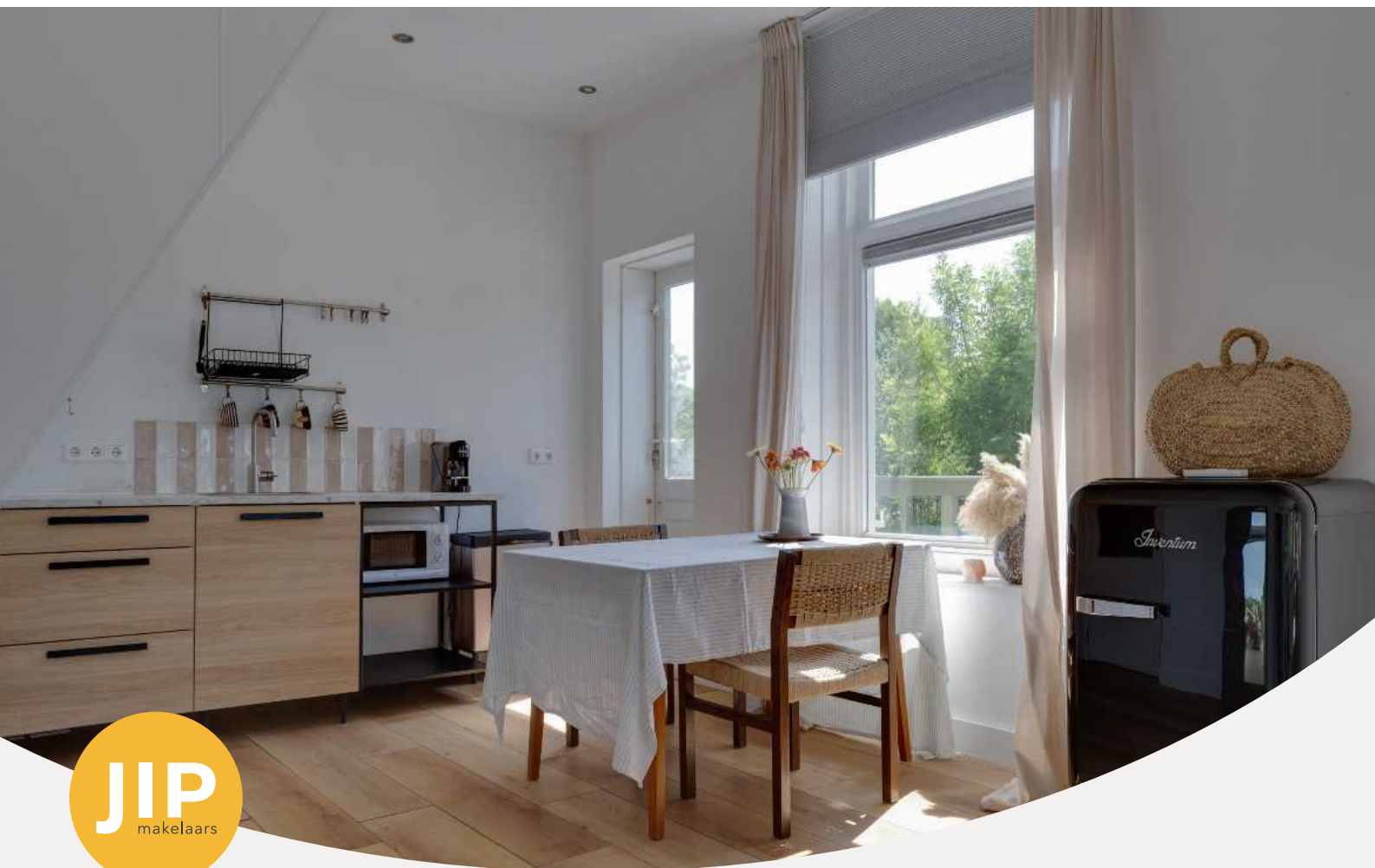




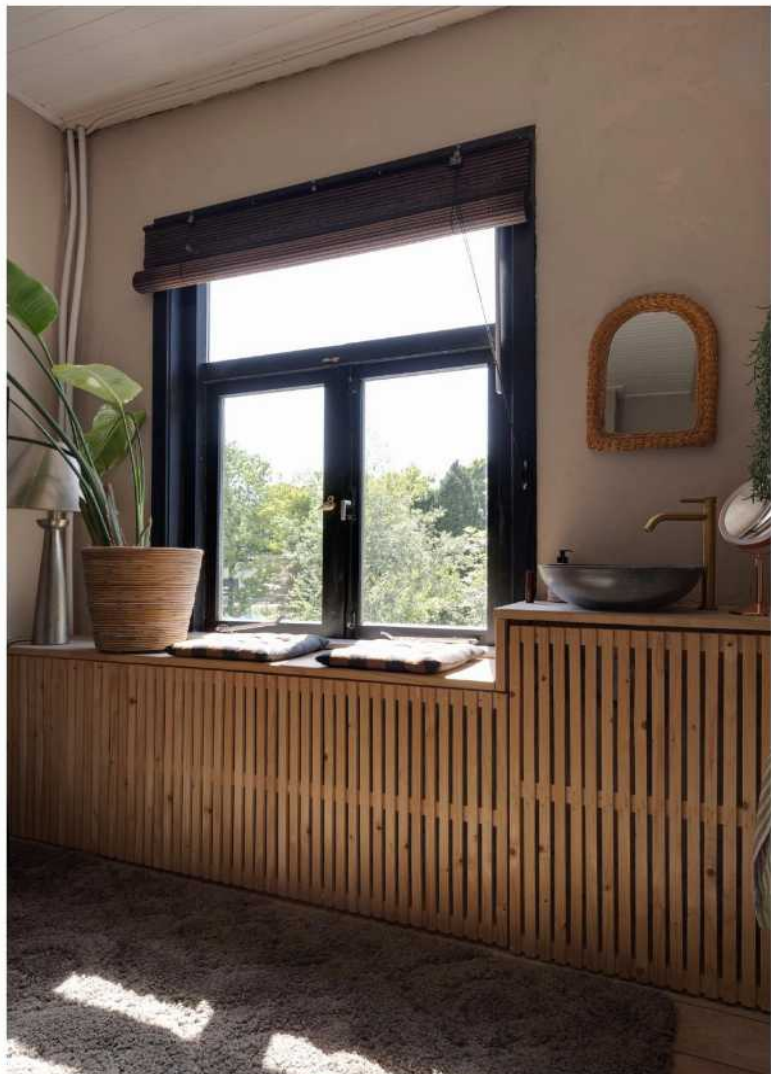








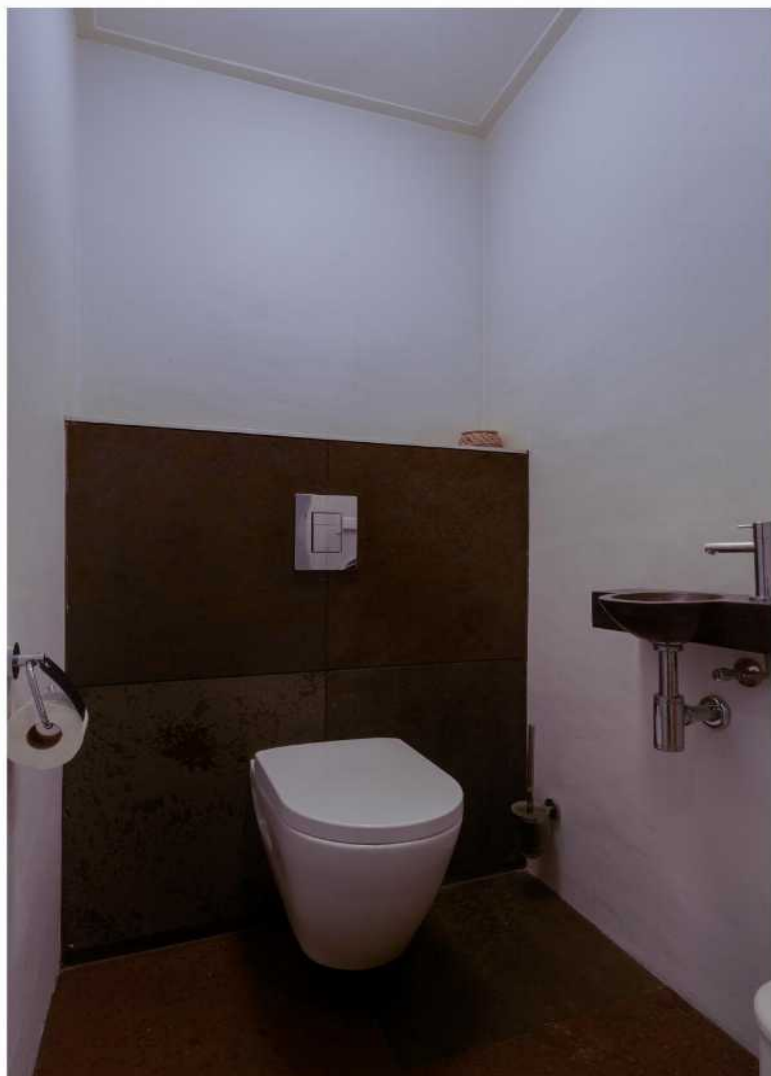
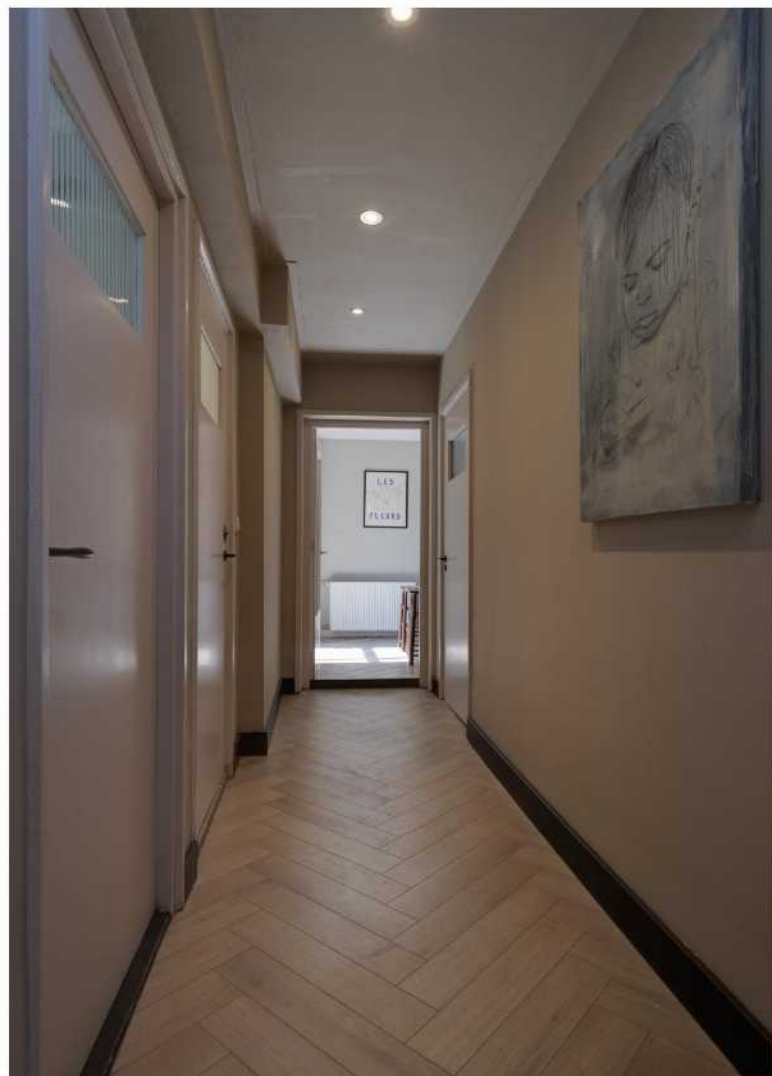


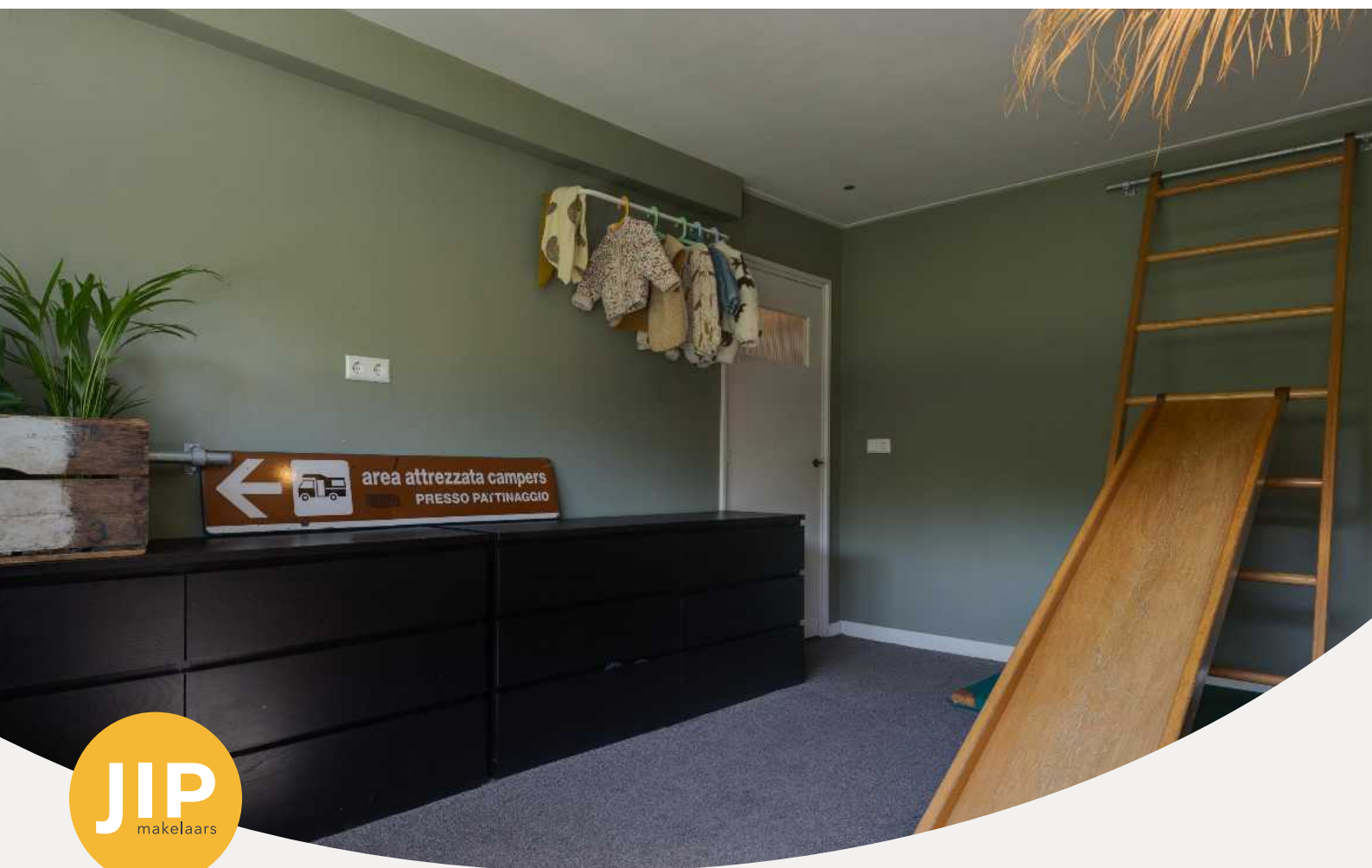




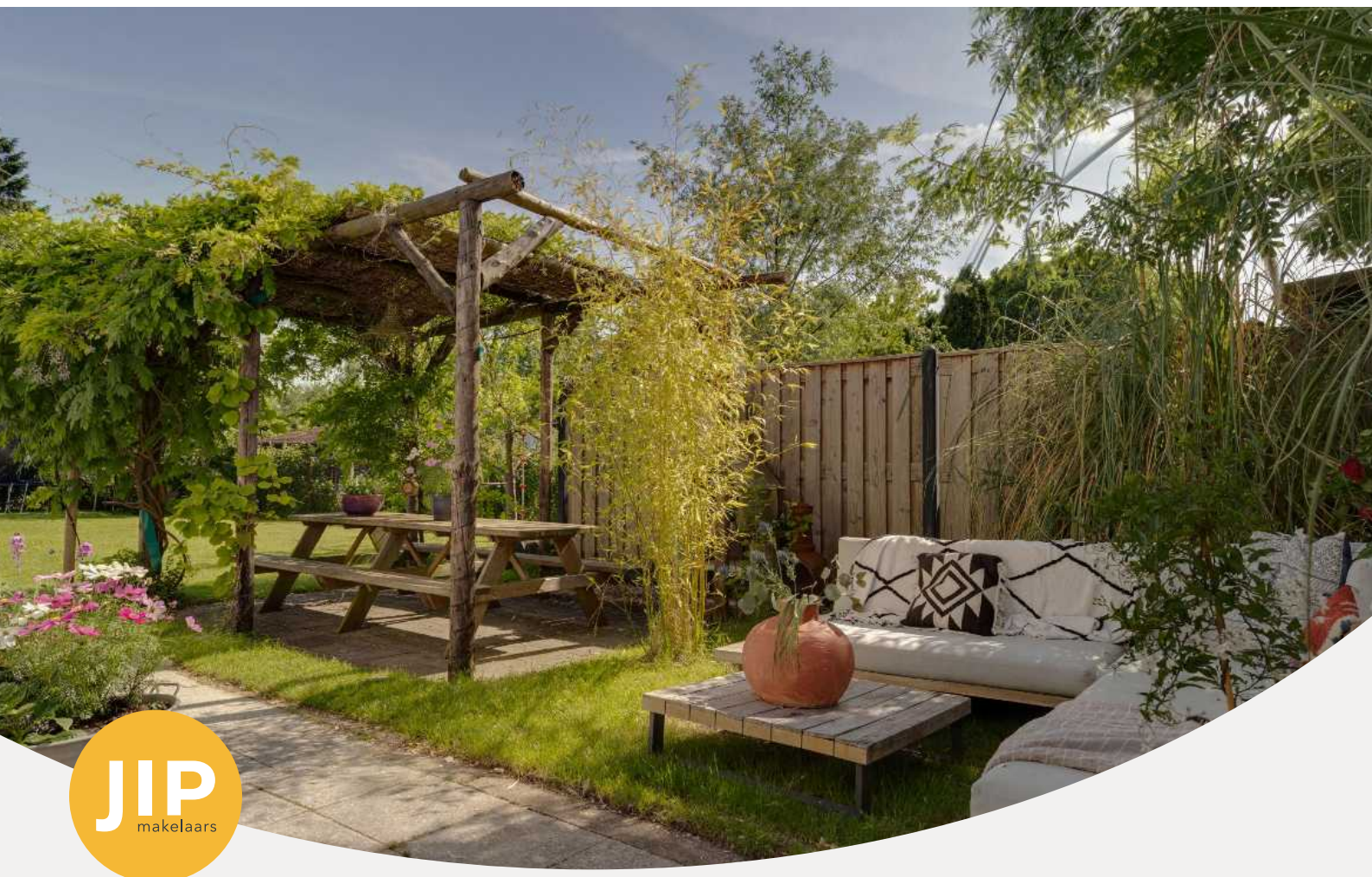








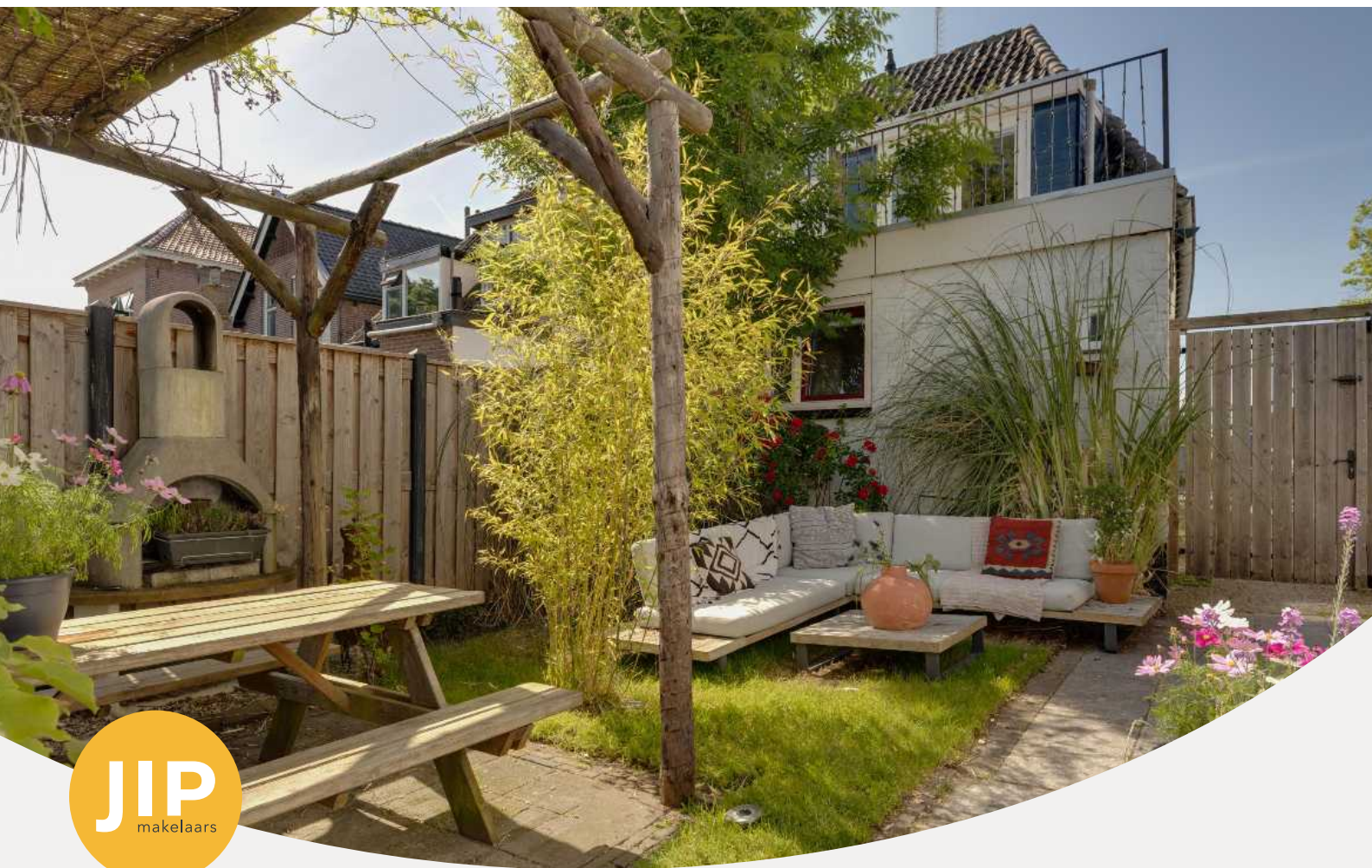














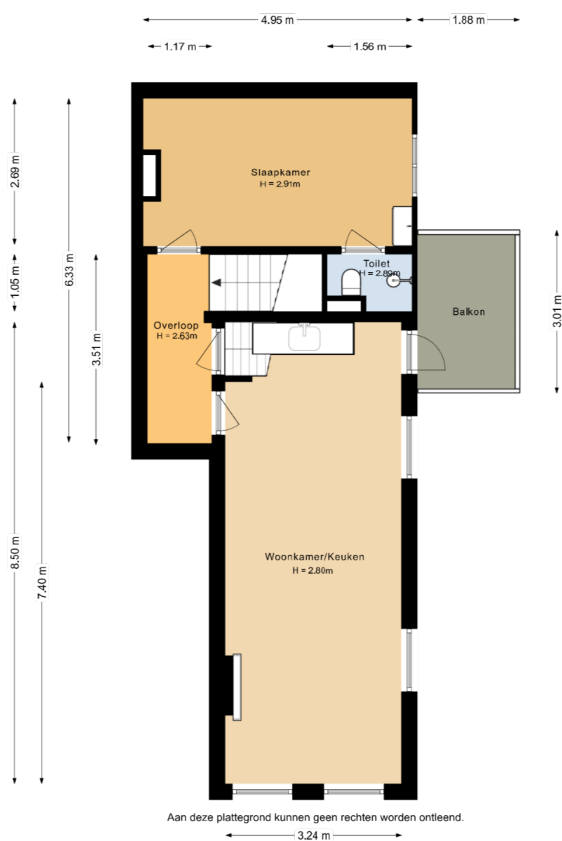
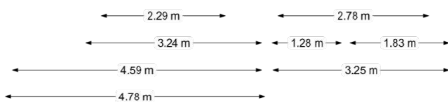


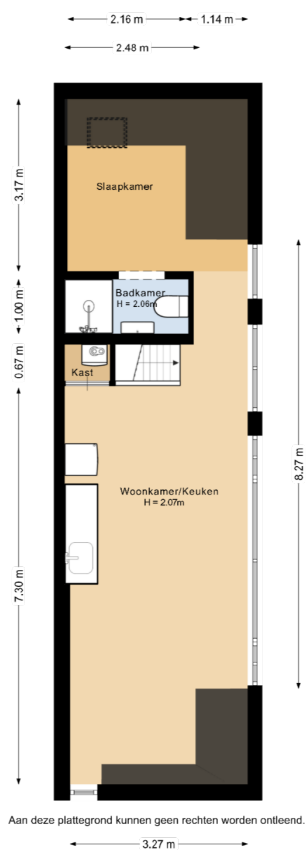


Plattegrond



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.



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.

Asbest

Wanneer er bij verkoper bekend is dat er asbest in de woning aanwezig is, wordt dit gemeld aan de koper. Bij woningen die voor 1994 gebouwd zijn, is er de kans op aanwezigheid van asbest, omdat het gebruikelijk was 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.

Bankgarantie / Waarborgsom

Bij de verkoop van deze woning wordt een bankgarantie of waarborgsom gevraagd. Een bankgarantie is een verklaring die de geldverstrekker afgeeft. Deze bankgarantie dient als zekerheid voor de verkoper dat de koper zijn verplichtingen nakomt. In plaats van een bankgarantie kan een koper ook kiezen voor het storten van een waarborgsom bij de notaris. Het bedrag van de bankgarantie/waarborgsom is gesteld op 10% van de koopsom.

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.



Bijlagen

Vragenlijst

Adres

Burgemeester van Engelenweg 29, 8271 AK IJsselmuiden

Vragenlijst over de woning

Deze lijst is bedoeld om volledige informatie over de woning te verstrekken aan de koper(s) en wordt door verkoper(s) naar waarheid ingevuld. De vragenlijst wordt als onderdeel van de koopovereenkomst opgenomen.

Een afschrift van deze lijst wordt verstrekt aan de koper en als bijlage aan de koopakte gehecht.

1. Bijzonderheden

- | | | |
|----|---|-----|
| a. | Zijn er nadat je de onroerende zaak in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot de onroerende zaak? | Nee |
| b. | Zijn er voor zover jou bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? | Nee |
| c. | Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens jou af van de kadastrale eigendoms-grenzen? | Nee |
| d. | Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? | Nee |
| e. | Heb je grond van derden in gebruik? | Nee |
| f. | Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? | Nee |
| g. | Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing? | Nee |
| h. | Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de onroerende zaak? | Nee |



i.	Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
j.	Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
k.	Is er sprake van onteigening?	Nee
l.	Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
m.	Is er over de woning een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie?	Nee
n.	Is er bezwaar gemaakt tegen de waarde-beschikking WOZ?	Nee
o.	Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
p.	Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
q.	Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
r.	Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?	Nee
s.	Hoe gebruik je de woning nu?	woning en b&b
	Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja

2. Gevels

a.	Is er bij de woning sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
b.	Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
c.	Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee

	Zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Ja
	Wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	MWG glaswol 23-11-2023 spouwmuur slaapkamers
	Heb je een bewijs of certificaat van het na-isoleren van de gevels?	Ja
	Is er sprake van volledige gevelisolatie?	Ja
d.	Zijn de gevels ooit gereinigd?	Nee
e.	Zijn de gevels ooit opnieuw gevoegd?	Nee
3. Dak(en)		
a.	Zijn er platte daken en is bekend hoe oud deze zijn?	Ja
	Platte daken:	niet bekend
a.	Is bekend hoe oud de overige daken zijn?	Ja
	Overige daken:	2025
b.	Heb je last van daklekkages (gehad)?	Nee
c.	Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
d.	Is het dak al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd?	Ja
	Welk (gedeelte van het) dak en waarom?	hele dak met buurman in 2025, was oud en niet geïsoleerd.
e.	Zijn de daken tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
	Zijn de daken daarna (deels) geïsoleerd?	Ja
	Wanneer heeft de isolatie van de daken plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	2025 Icynene LD-C-50 H2foam (purschuim)
	Heb je een bewijs of certificaat van het na-isoleren van de daken?	Ja

	Is er sprake van volledige dakisolatie?	Ja
f.	Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
g.	Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
4. Kozijnen, ramen en deuren		
a.	Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?	hout
b.	Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2026
	Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
	Door wie?	Hiemstra Schilderwerken
c.	Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
d.	Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
e.	Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
	Is de gehele woning voorzien van isolerende beglazing?	Nee
	Welke ramen zijn niet geïsoleerd?	1 zolderraampje niet en raam bij de voordeur.
f.	Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	Ja
	Waar?	op de eerste etage, deur naar het terras.
5. Vloeren, plafonds en wanden		
a.	Is er in de woning sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
b.	Is er in de woning sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee

c.	Zijn er in de woning (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
d.	Hebben zich in het verleden in de woning problemen voorgedaan met de afwerkingen?	Nee
e.	Is er in de woning sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
f.	Zijn de vloeren tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
	Zijn de vloeren daarna (deels) geïsoleerd?	Ja
	Wanneer heeft de isolatie van de vloeren plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	2022 en 2025, fermacelplaten op de eerste en tweede etage.
	Heb je een bewijs of certificaat van het na-isoleren van de vloeren?	Nee
	Is er sprake van volledige vloerisolatie?	Nee
	Welke delen van de vloeren zijn er niet geïsoleerd?	benedenverdieping

6. Kelder, kruipruimte en fundering

a.	Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
b.	Is er een kruipruimte aanwezig?	Nee
c.	Is er een kelder aanwezig?	Nee
d.	Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee

7. Installaties

a.	Wat voor warmte-installatie is er aanwezig?	Anders, namelijk pelletkachel op radiatoren, airconditioning en houthaard.
	Wat is het merk en type van de installatie?	K- Stove



	Wat het bouwjaar van de installatie?	2024
	Wanneer is de installatie voor het laatst onderhouden?	📅 12-12-2025
	Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
	Door wie?	Mr. Schoorsteenveger Nederland
	Is er naast deze installatie nog een andere warmte-installatie aanwezig?	Anders, namelijk
		Airconditioner
	Is er naast deze installatie nog een andere warmte-installatie aanwezig?	Anders, namelijk
		Houtkachel
b.	Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie?	Nee
c.	Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
d.	Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
e.	Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
f.	Is er vloerverwarming in de woning?	Ja
	Waar?	In de badkamer beneden
g.	Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Ja
	Welke?	Slaapkamer eerste verdieping
h.	Heeft de woning zonnepanelen?	Ja
	Blijven de zonnepanelen achter?	Ja
	Zijn de zonnepanelen in eigendom of worden ze gehuurd?	Eigendom
	In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst?	2023

	Door welke installateur zijn de zonnepanelen geplaatst?	Van der Sluis
	Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee
	Hoeveel stroom heb je het afgelopen jaar opgewekt?	3700 kWh
	Over welk jaar had je deze opbrengst?	2025
	Wanneer zijn de zonnepanelen voor het laatst onderhouden?	niet
	Zit er nog garantie op de zonnepanelen?	Nee
i.	Zijn er schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren aanwezig?	Ja
	In welk jaar zijn de schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren voor het laatst geveegd/gereinigd?	2025
	In welk jaar zijn de schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren voor het laatst gebruikt?	2026
	Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren goed?	Ja
j.	Is de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
	Wanneer en welke onderdelen?	2020 gehele huis, 2025 bovenste etage
k.	Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?	Nee
8. Sanitair en riolering		
a.	Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
b.	Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
c.	Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja

d.	Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
e.	Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
f.	Is de badkamer sinds de bouw van de woning geheel of gedeeltelijk vernieuwd?	Geheel
	Bouwjaar	2020
g.	Is de keuken sinds de bouw van de woning geheel of gedeeltelijk vernieuwd?	Geheel
	Bouwjaar	2020
h.	Is het toilet sinds de bouw van de woning geheel of gedeeltelijk vernieuwd?	Geheel
	Bouwjaar	2020

9. Diversen

a.	Wat is het bouwjaar van de woning?	1900
b.	Zijn er asbesthoudende materialen aanwezig?	Niet bekend
c.	Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
d.	Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
e.	Is de grond voor zover bekend verontreinigd?	Nee
f.	Is of was er een olietank aanwezig?	Nee
	Is er Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?	Nee
g.	Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning?	Nee
h.	Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
i.	Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?	Nee

j.	Hebben er in de woning verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden?	Ja
	Welke ver-/aangebouwen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	2020 begane grond toenmalige eigenaar, 2021 eerste etage, 2024 dakkapel, 2025 zolderverdieping van der Sluis
k.	Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning?	Nee
l.	Ben je in het bezit van een energieprestatiecertificaat / energielabel?	Ja
	Welk label?	A+
m.	Is er sprake van glasvezel aansluiting?	Ja
n.	Heb je elders lekkages gehad (dus los van het dak/sanitair/rioleren)?	Nee

10. Vaste lasten

a.	Hoeveel betaalde je voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting?	€ 1.104,76
	Belastingjaar:	2026
b.	Wat is de WOZ-waarde?	€ 580.000,00
	Peiljaar:	2025
c.	Hoeveel betaalde je voor de laatste aanslag rioolrecht?	€ 188,88
	Belastingjaar:	2026
d.	Jaarlijks verbruik gas	-
	Jaarlijks verbruik elektra	7155 kWh
	Jaarlijks verbruik blokverwarming	0
	Overig verbruik	-
	Zijn er bijzonderheden die het jaarverbruik beïnvloeden? (bijv. elektrische auto, zonnepanelen)	Ja

Bijzonderheden:

zonnepanelen -2418kWh

- | | | |
|----|--|----------|
| e. | Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? | Nee |
| f. | Is er sprake is van erfpacht of opstalrecht? | Nee |
| g. | Heb je alle gemeentelijke belastingen die je verschuldigd bent betaald? | Ja |
| | Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? | Nee |
| h. | Hoeveel betaalde je voor de laatste aanslag waterschapslasten? | € 640,86 |
| | Belastingjaar: | 2026 |
| i. | Heb je, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? | Nee |

11. Garanties

- | | | |
|----|---|-----|
| a. | Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? | Nee |
|----|---|-----|

12. NAM/IMG Bevangschade

- | | | |
|----|-------------------------------|-----|
| a. | Woon je in aardbevingsgebied? | Nee |
|----|-------------------------------|-----|

Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

geen

Lijst van zaken

Burgemeester van Engelenweg 29, 8271 AK 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/scherm)	✓			
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)	✓			
Overig	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
(Voorzet) open haard met toebehoren			✓	
Allesbrander				✓
Houtkachel			✓	
(Gas)kachels			✓	
Designradiator(en)	✓			
Radiatorafwerking	✓			
Spiegelwanden				✓
Schilderij ophangsysteem				✓
Overig (leasecontract)	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
CV/geiser/boiler				✓
Keuken/tuin/kozijnen				✓
Intelligente thermostaten etc.				✓
Stadsverwarming				✓
Zonnepanelen				✓



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente IJsselmuiden

Sectie B

Perceel 8175

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 mei 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.