



Informatiebrochure
Ratelaar 14 Kampen

vastgoed
in't groen

In het kort

Adres

Ratelaar 14
8265 CT, Kampen

Kadastrale gegevens

Volle eigendom
KAMPEN P 4990

Metrage

Inhoud:	499 m ³
Woonoppervlakte:	125 m ²
Overige inpandige ruimte:	21 m ²
Externe bergruimte:	8 m ²
Perceeloppervlakte:	291 m ²

Bouwjaar: 1971

Bijzonderheden

- Vier slaapkamers
- Aangebouwde garage/berging
- Diepe achtertuin met berging en overkapping
- Kunststof kozijnen met horren
- Zes zonnepanelen
- Enphase-thuisbatterij van circa 3,5 kWh

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:

Ratelaar 14 Kampen

Ruime hoekwoning met vier slaapkamers, naastgelegen garage/berging en royale tuin.

Op een rustige en groene locatie in de geliefde wijk Cellesbroek staat deze verrassend ruime hoekwoning op een royaal perceel van 291 m². Dankzij het ruime perceel, de hoekligging en de grote raampartijen ervaart u hier veel licht, ruimte en vrijheid.

De woning beschikt over circa 125 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een aangebouwde garage/berging van circa 21 m² en een diepe achtertuin met een vrijstaande stenen berging en royale overkapping. Een ideale gezinswoning met volop woon-, werk- en bergruimte.

Indeling

Begane grond;

Via de entree komt u binnen in de hal met de meterkast, het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

De lichte woonkamer heeft grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor veel daglicht naar binnen valt en er een prettig contact met de tuin ontstaat. De gezellige houtkachel vormt een sfeervol middelpunt in de ruimte. De kunststof kozijnen zijn voorzien van horren.

Aansluitend bevindt zich de open keuken met toegang tot de achtertuin. De keuken is uitgerust met een zes-pits SMEG-gasfornuis met afzuigkap, een koelkast met vriesvak, een natuurstenen werkblad en voldoende kastruimte.

Eerste verdieping;

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers van goede afmetingen. De kamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en beschikken over kunststof kozijnen met horren.

De badkamer is voorzien van een regendouche, wastafel, handdoekradiator en een tweede toilet.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevinden zich de overloop, een royale vierde slaapkamer en meerdere praktische bergruimten. Deze verdieping is uitstekend geschikt als slaap-, werk- of hobbyverdieping.

Vanaf de overloop zijn twee afzonderlijke bergruimten bereikbaar. Hier bevinden zich onder meer de ATAG cv-ketel uit 2019 en de installatie voor de mechanische ventilatie.

Tuin;

Rondom de woning ligt een ruime voor-, zij- en achtertuin. Door de vrije hoekligging en het naastgelegen groen geniet u hier van veel ruimte en privacy. De tuin is grotendeels omsloten door een robuuste schutting.

De diepe achtertuin biedt volop mogelijkheden voor het creëren van meerdere terrassen, speelruimte voor kinderen of een fijne plek om van de zon te genieten. Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging van circa 8 m². Aansluitend bevindt zich een royale overkapping, waar u ook bij minder goed weer comfortabel buiten kunt zitten. De tuin is tevens bereikbaar via een achterom.

Duurzaamheid;

De woning beschikt over energielabel A geldig tot 10-12-2030 en is voorzien van zes zonnepanelen en een Enphase-thuisbatterij met een opslagcapaciteit van circa 3,5 kWh. Hierdoor kan een groter deel van de zelf opgewekte zonnestroom worden benut en kunnen de energiekosten verder worden verlaagd.

Kadastrale gegevens;

Gemeente Kampen, sectie P, nummer 4990, groot 291 m².

Verkoop;

De woning wordt verkocht via een inschrijvingsprocedure en kan uitsluitend op afspraak worden bezichtigd op de volgende momenten:

- woensdag 9 september 2026 tussen 14.00 en 17.00 uur;
- vrijdag 11 september 2026 tussen 12.00 en 17.30 uur.

De inschrijving sluit op donderdag 17 september 2026 om 12.00 uur.

In de koopovereenkomst worden een "niet-bewoningsclausule" en een "bouwjaar- en staatclausule" opgenomen.

De levering zal plaatsvinden bij projectnotaris: Marks Wachters notarissen

Uw contactpersoon is Marco Schrijver

E: m.schrijver@vsomakelaars.nl

T: 06-82936984



















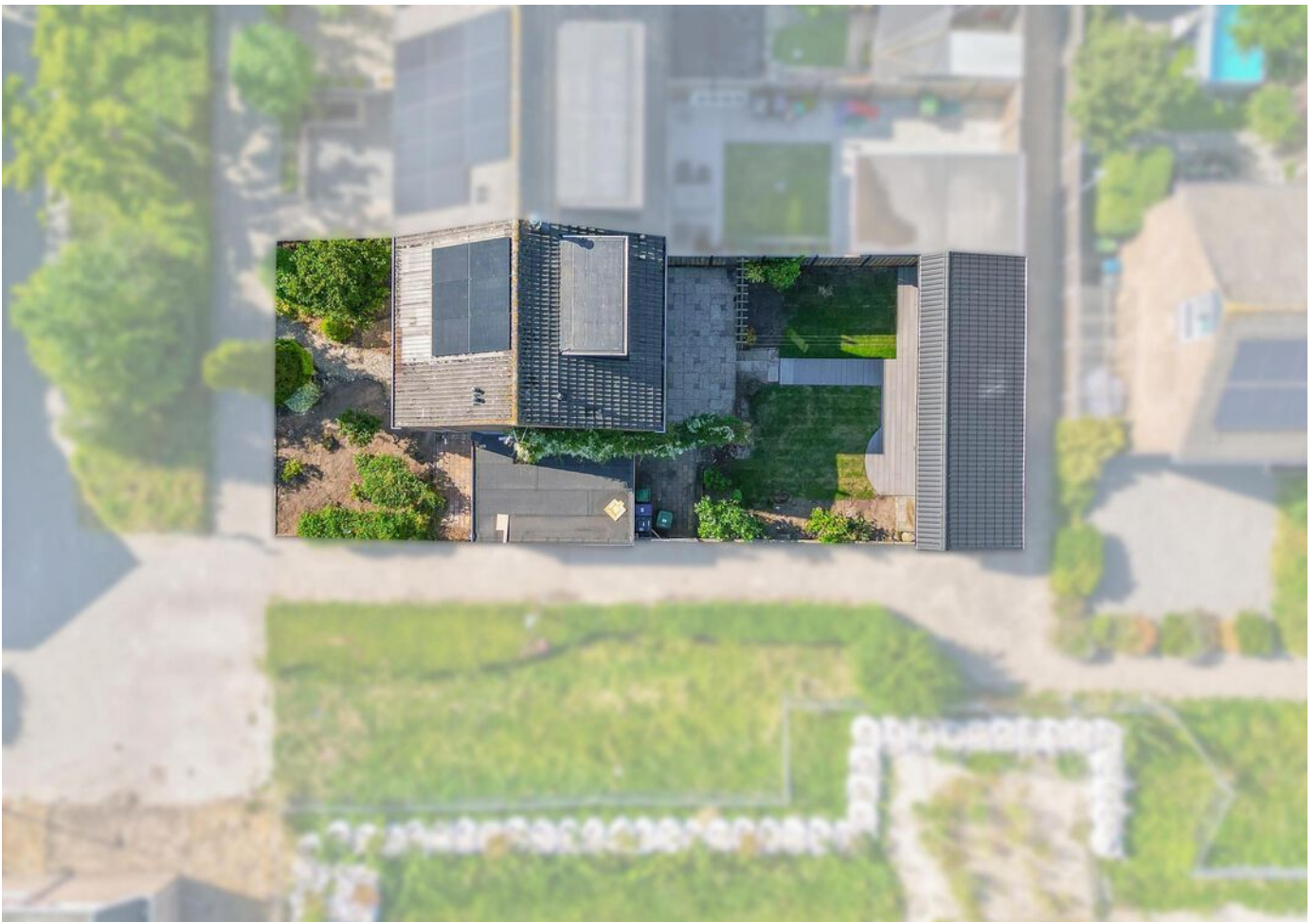


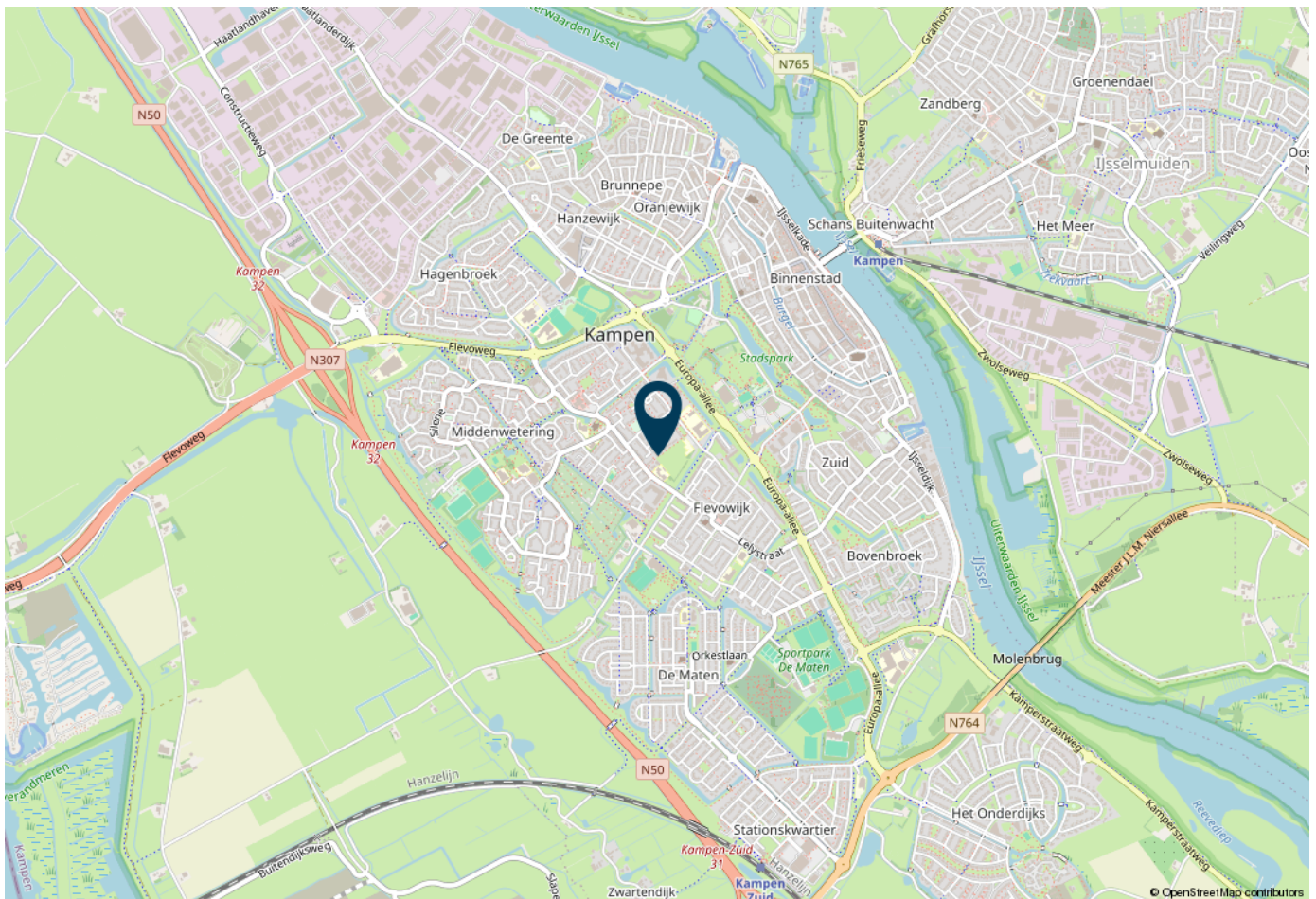








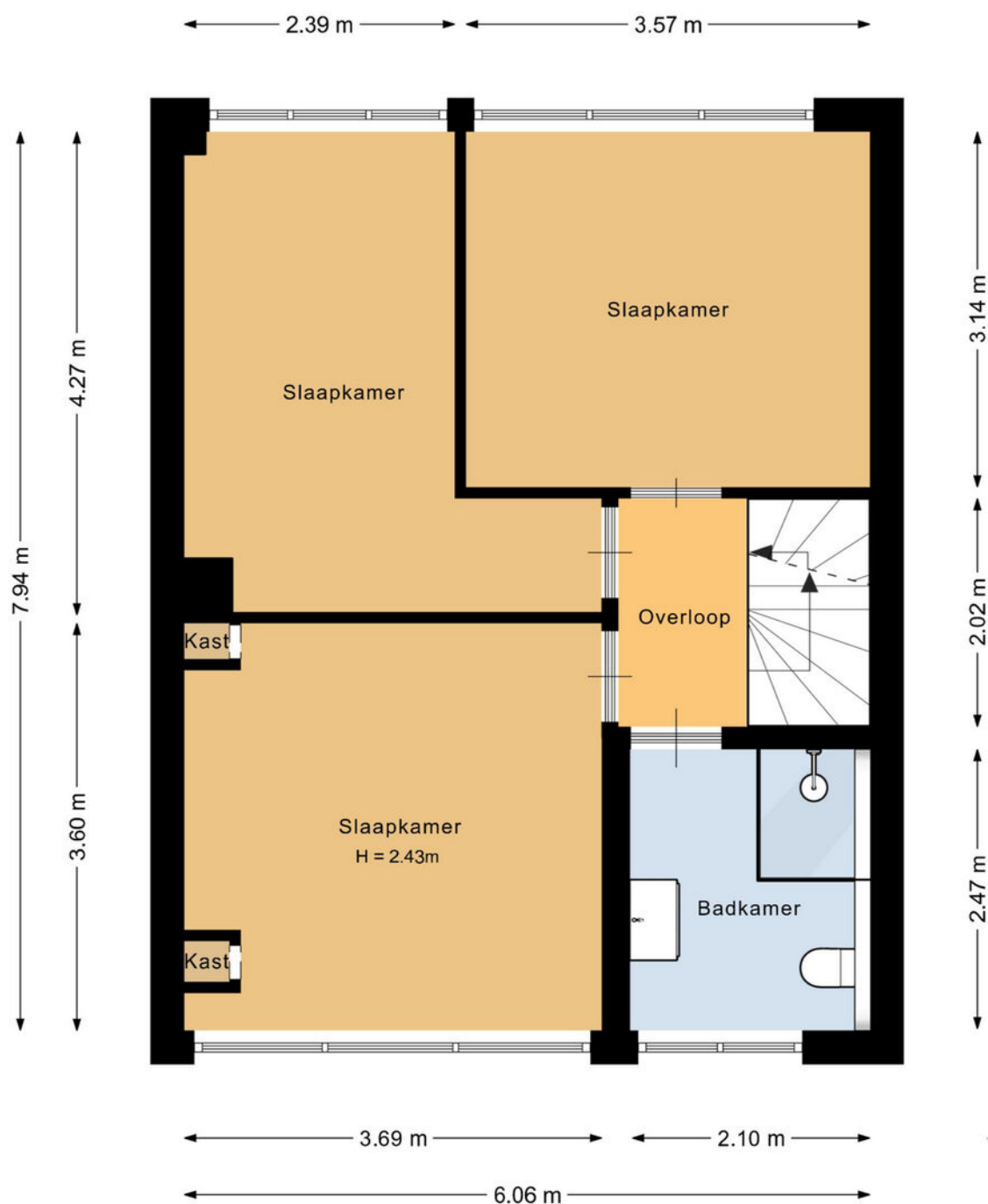






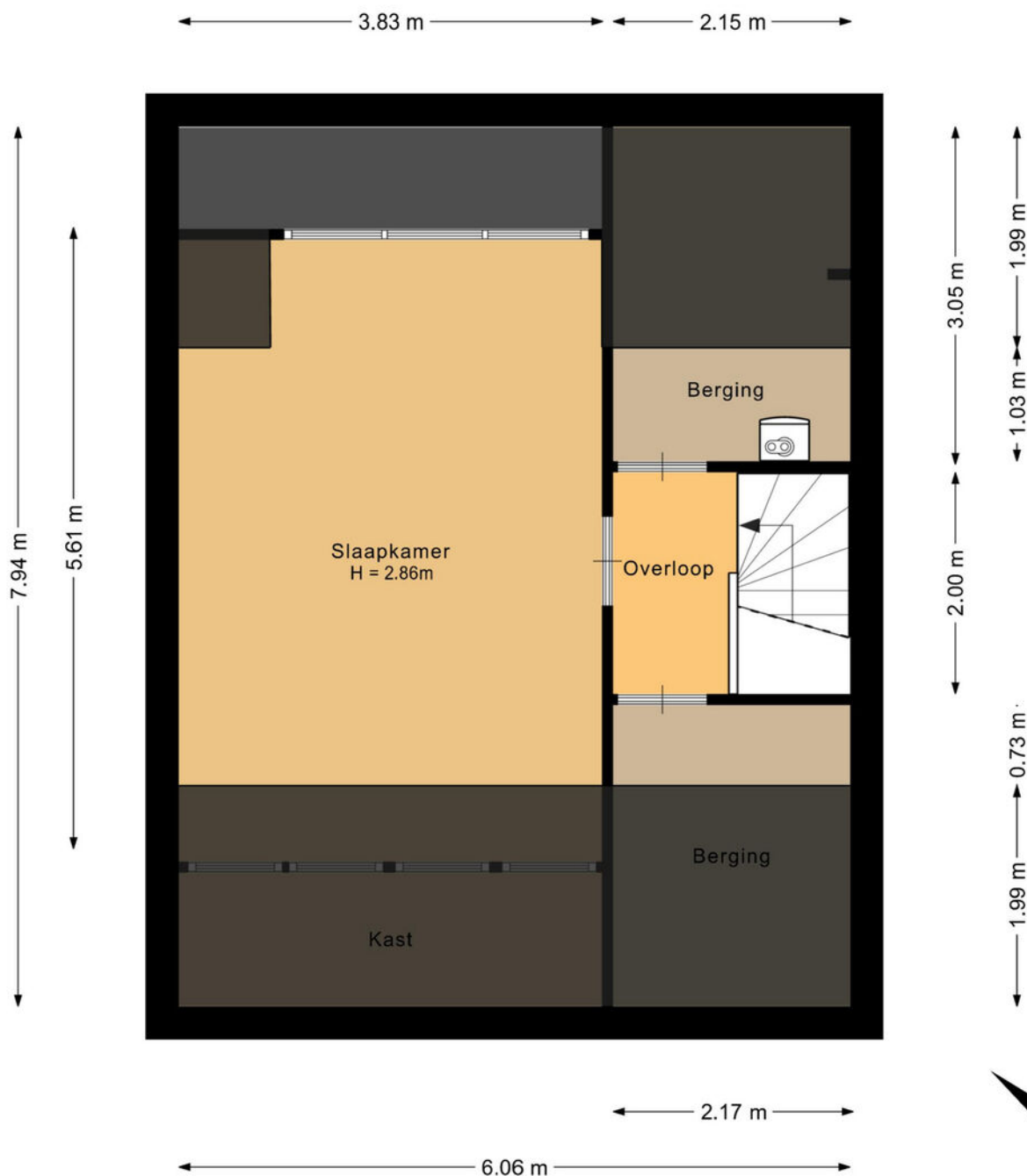


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Kadastrale kaart

Uw referentie: KAMP4990



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Kampen

Sectie P

Perceel 4990

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 augustus 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 bedenktijd maximaal drie dagen?

Nee, de bedenktijd duurt minimaal drie dagen. Omdat de algemene termijnenwet van toepassing is, kan de bedenktijd langer duren dan drie dagen. Op grond van de Wet wordt de bedenktijd 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 bedenktijd(*)

Maandag / Donderdag

Dinsdag / Vrijdag

Woensdag / Maandag

Donderdag / Maandag

Vrijdag / Dinsdag

Zaterdag / Dinsdag

Zondag / Woensdag

(*) behoudens algemeen erkende feestdagen

Mag er ook een bedenktijd voor de verkoper worden opgenomen?

In principe wel. Het betreft echter geen wettelijke bedenktijd, 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.

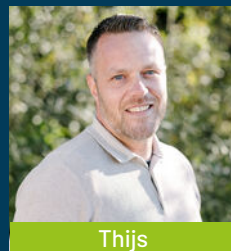
Wat zijn ontbindende voorwaarden?

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.

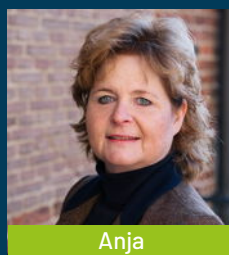
Deze informatie is met zorg samengesteld, voor de juistheid daarvan kan echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Alle opgegeven afmetingen zijn indicatief. Deze informatie dient slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden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



Otto



Thijs



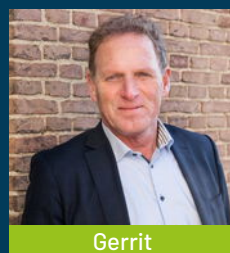
Anja



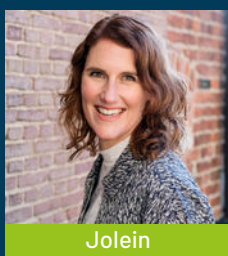
Willy



Peter



Gerrit



Jolein



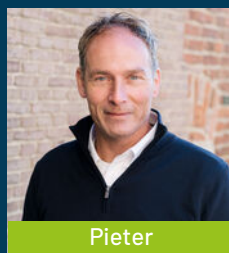
Kelly



Peter



Jan Willem



Pieter



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



Moniek



Johan



Marco



Wina



Davine



Herbert



Stephan



Mark



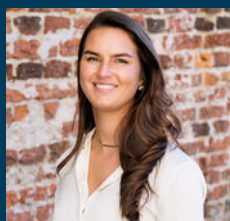
Johan



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.



Aanmelden 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