



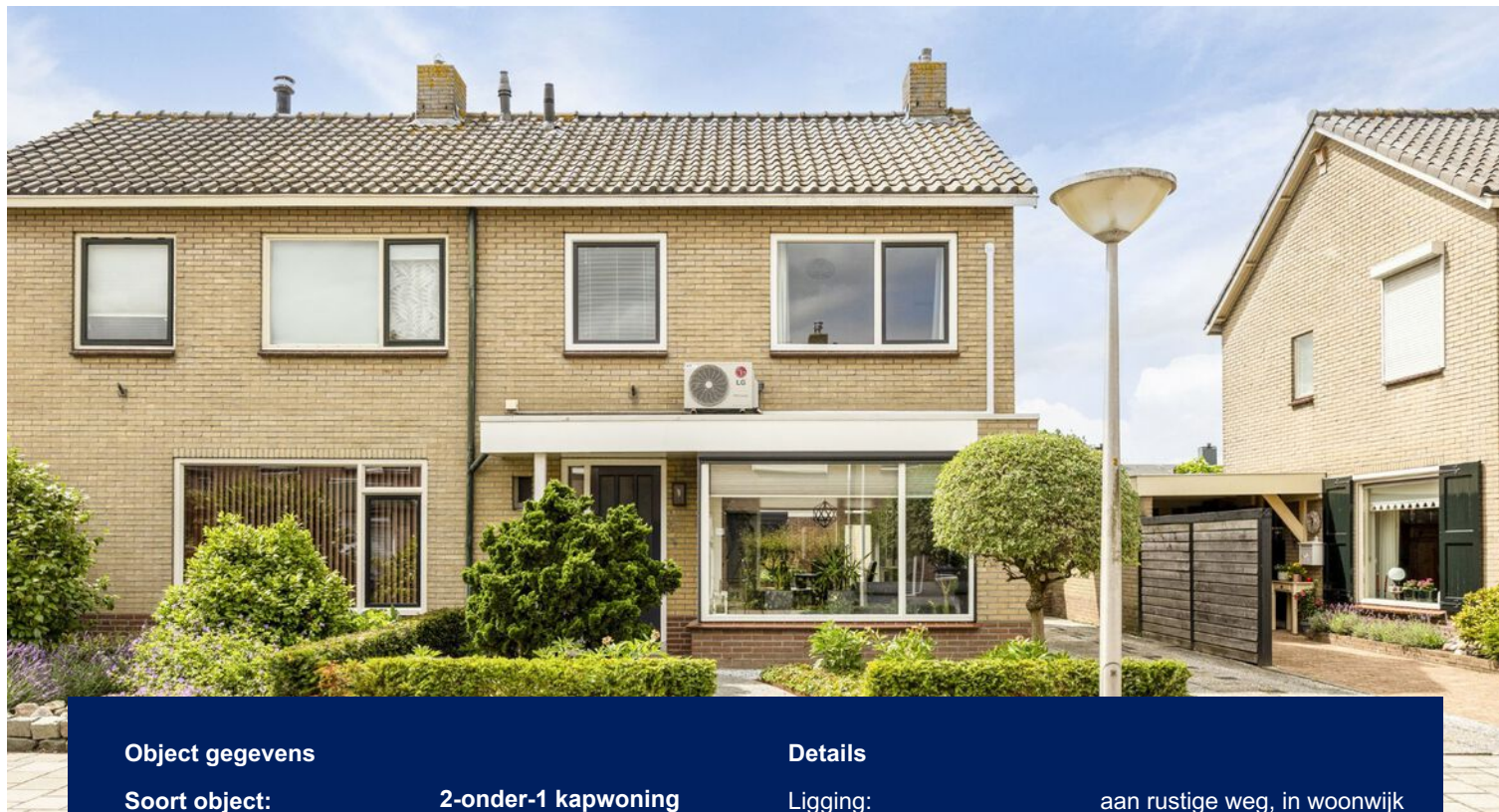
Vraagprijs
€ 415.000 k.k.

4

TICHLERSTRAAT

IJSSELMUIDEN

Kenmerken & specificaties



Object gegevens

Soort object: 2-onder-1 kapwoning

Soort bouw: bestaande bouw

Bouwjaar: 1971

Totaal aantal kamers: 4

Aantal slaapkamers: 2

Woonoppervlakte: 98 m²

Perceeloppervlakte: 228 m²

Inhoud: 347 m³

Gebouw gebonden buiten 3 m²

ruimte:

Externe bergruimte: 31 m²

Energie label: D

Details

Ligging: aan rustige weg, in woonwijk

Verwarming: c.v.-ketel

Schuur/berging: vrijstaand steen

Garage: vrijstaand steen

Tuin gegevens

Aanwezig: voor- en achtertuin

Tuin: achtertuin

Tuin oppervlakte: 74 m²

Ligging: west

Locatiegegevens

Adres: Tichlerstraat 4

Postcode/plaats: 8271 VE IJsselmuiden

Kadastrale object: 4342 B



Omschrijving & ligging

Deze verzorgde 2-onder-1 kapwoning in het hart van IJsselmuiden heeft verrassend veel te bieden.

De woning beschikt over een lichte woonkamer met erker en gashaard, een praktische keuken, twee ruime slaapkamers en een aparte wasruimte op de eerste verdieping. Op de tweede verdieping bevinden zich een royale overloop met dakkapel en werkplek, plus een derde slaapkamer.

Buiten geniet je van een verzorgde achtertuin op het westen met terras, zonwering en overkapping. De eigen oprit, garage met elektrische deur en stenen berging zorgen voor extra gemak. Ook winkels, scholen, speeltuinen, het Zoddepark, de binnenstad en het station van Kampen zijn dichtbij.

Ligging:

De woning ligt centraal in het hart van IJsselmuiden, op korte afstand van het Markeresplein met winkels, supermarkten en dagelijkse voorzieningen.

Ook scholen, speeltuinen en het Zoddepark met kinderboerderij zijn dichtbij. De historische binnenstad van Kampen en het station bereik je eenvoudig per fiets, terwijl de nabijgelegen uitvalswegen zorgen voor een goede verbinding met omliggende plaatsen. Een fijne, praktische ligging met alles binnen handbereik.



**Een compleet
huis voor
jarenlang
woonplezier.
Kom kijken!**

Indeling

Via de overdekte entree kom je binnen in de hal. Vanuit de hal heb je toegang tot het toilet, de meterkast, de trapopgang, de praktische trapkast en de woonkamer.

De royale woonkamer is dankzij de brede erker en het extra zijraam heerlijk licht. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel, terwijl de gashaard zorgt voor extra sfeer en warmte. De pvc-vloer en rustige kleurstelling vormen een fijne basis en door de open indeling staan wonen, eten en koken mooi met elkaar in verbinding.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken. De lichte houtlook, het donkere werkblad en de zwarte accenten geven het geheel een stoere, eigentijdse uitstraling. De praktische hoekopstelling biedt veel werk- en kastruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken stap je direct de achtertuin in, ideaal voor lange zomeravonden en gezellig buiten eten.

1e verdieping:

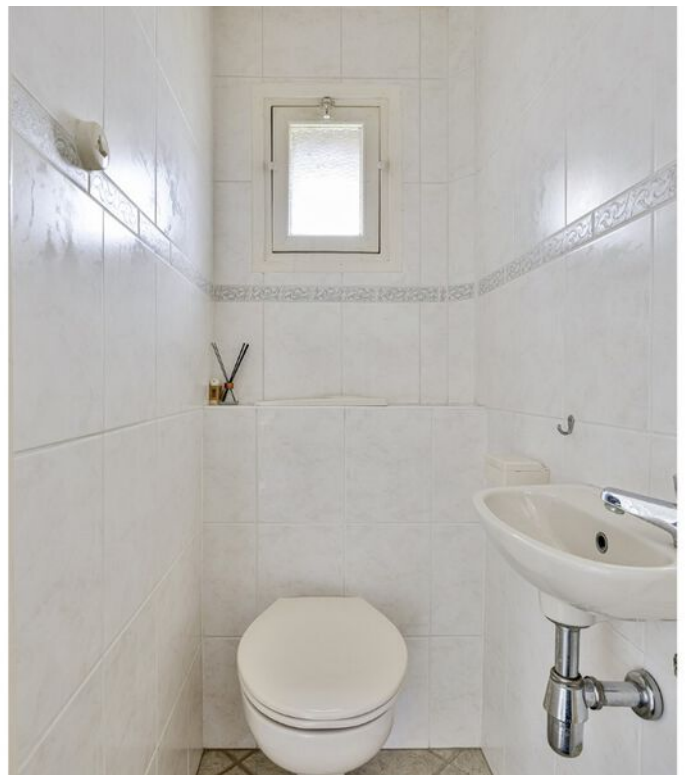
Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot twee ruime slaapkamers, de badkamer en een praktische was- en bergruimte. De slaapkamer aan de voorzijde is royaal en voorzien van airconditioning; de kamer aan de achterzijde is dankzij ramen aan twee zijden heerlijk licht.

De badkamer beschikt over een ligbad, aparte douche, tweede toilet en wastafel. In de aangrenzende berging bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger.

2e verdieping:

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping met een ruime, lichte overloop en dakkapel, waar nu een fijne werkplek is ingericht.

Daarnaast is er een aparte zolderkamer, geschikt als hobby-, speel- of extra slaapkamer. Achter de knieschotten is volop bergruimte en ook de cv-ketel bevindt zich hier.



























Tuin & schuur

De achtertuin ligt gunstig op het westen en is netjes en verzorgd aangelegd. Direct aan de woning bevindt zich een ruim terras met zonwering, een fijne plek om beschut te zitten of gezellig buiten te eten. Verder is de tuin ingericht met verzorgde borders en een stuk gazon, waardoor groen en gebruiksgemak mooi in balans zijn.

Achter in de tuin staat een sfeervolle overkapping met een gezellige zitplek, waar je ook op minder warme of zonnige dagen heerlijk buiten kunt verblijven. Via de achterom is de tuin bovendien praktisch bereikbaar.

Vanuit de tuin is de stenen berging bereikbaar, prettig voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Daarnaast is er een ruime garage, eveneens toegankelijk vanuit de tuin. Dankzij de elektrische garagedeur is deze ook eenvoudig vanaf de oprit te bereiken

Plus punten:

- Hoekwoning met eigen oprit
- Ruime garage met elektrische deur
- Drie slaapkamers
- Lichte woonkamer met erker, zijraam en sfeervolle gashaard
- Ruime overloop met dakkapel en werkplek
- Praktische keukens met veel werk- en kastruimte
- Airconditioning in de slaapkamer
- Netjes aangelegde achtertuin op het westen
- Terras met zonwering en sfeervolle overkapping
- Stenen berging, bereikbaar vanuit de tuin
- Praktische achterom
- Negen zonnepanelen en grotendeels HR++ beglazing
- Rustige ligging nabij voorzieningen





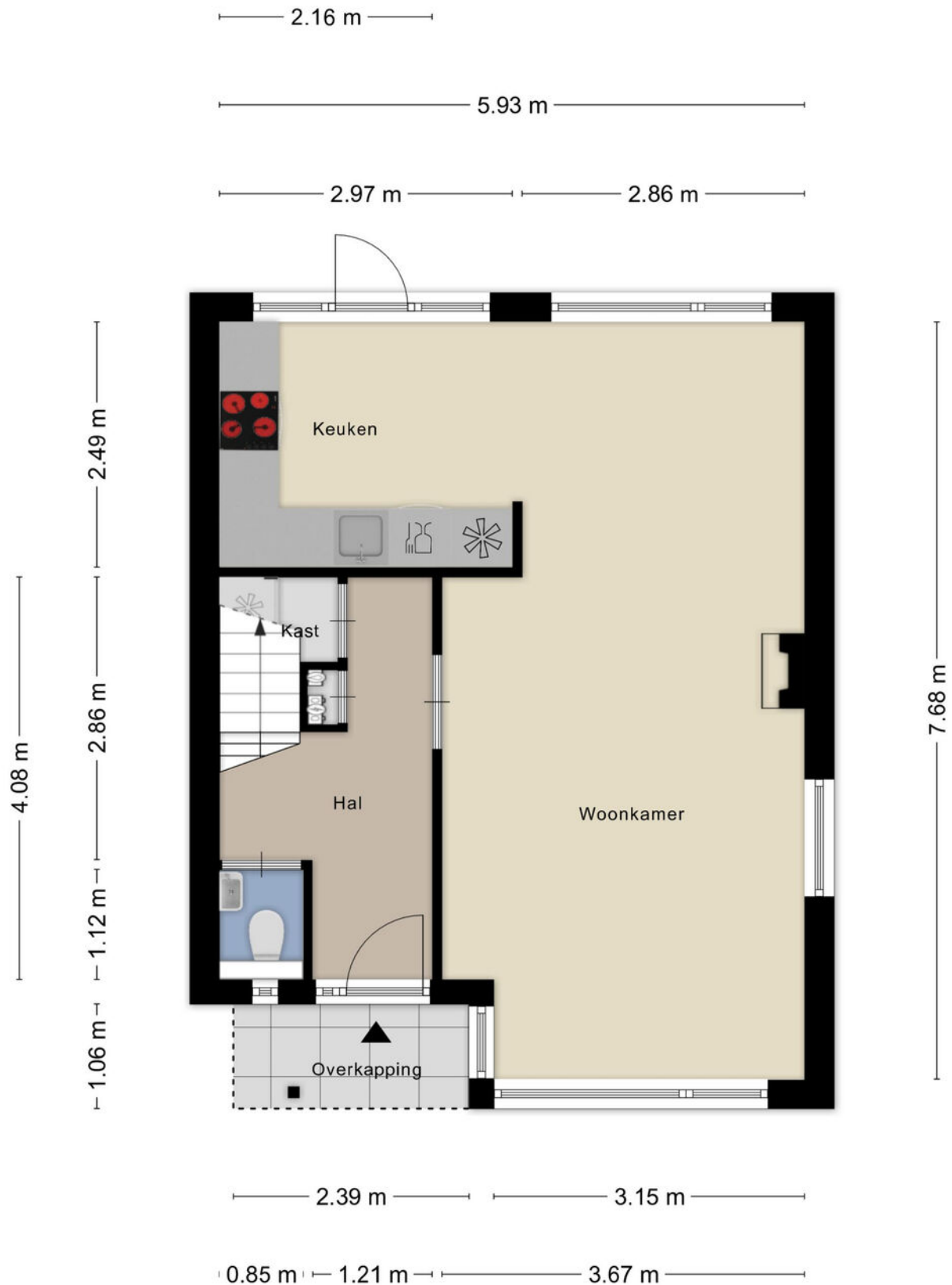






Plattegrond

Begane grond



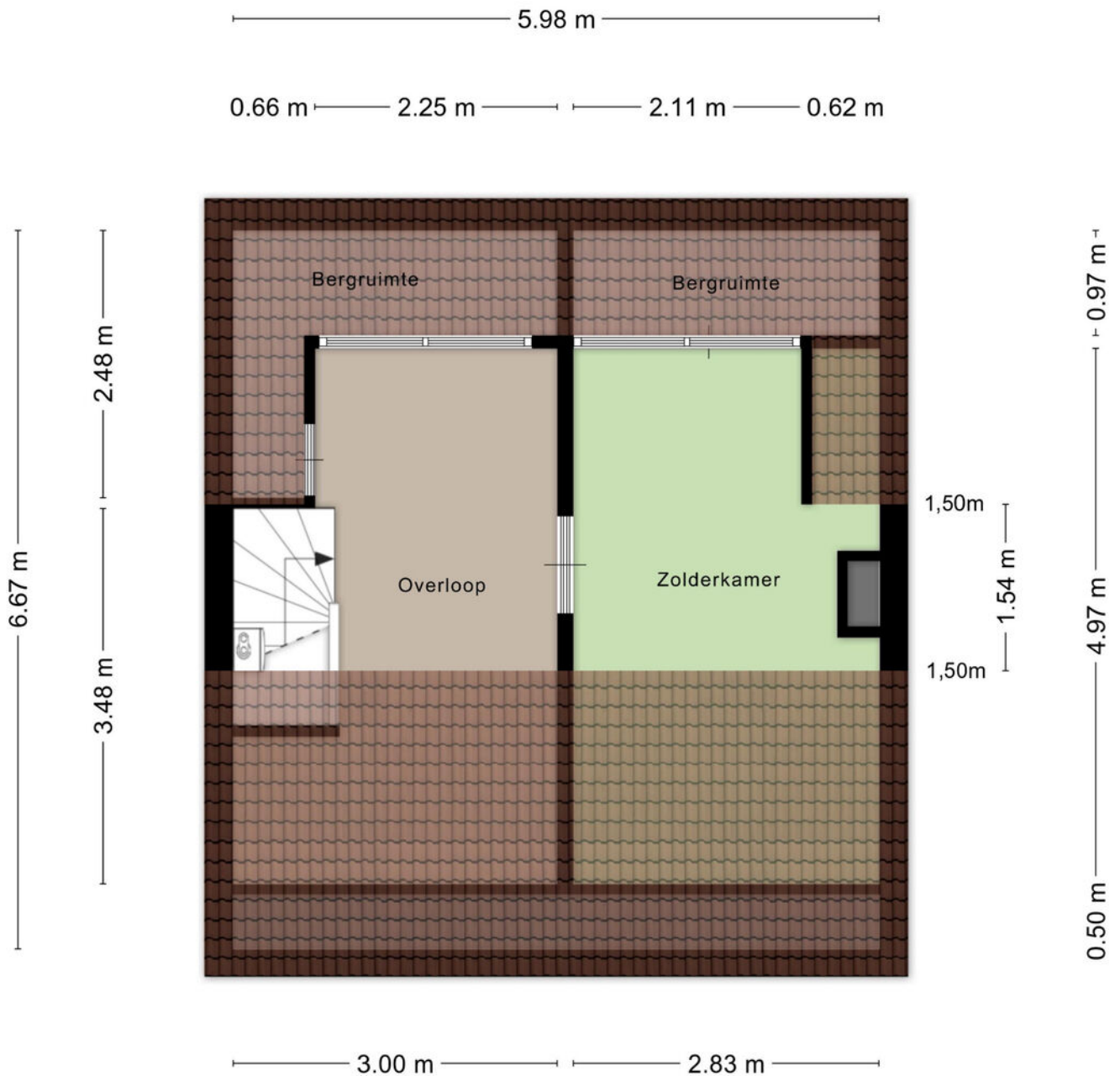
Plattegrond

1e verdieping



Plattegrond

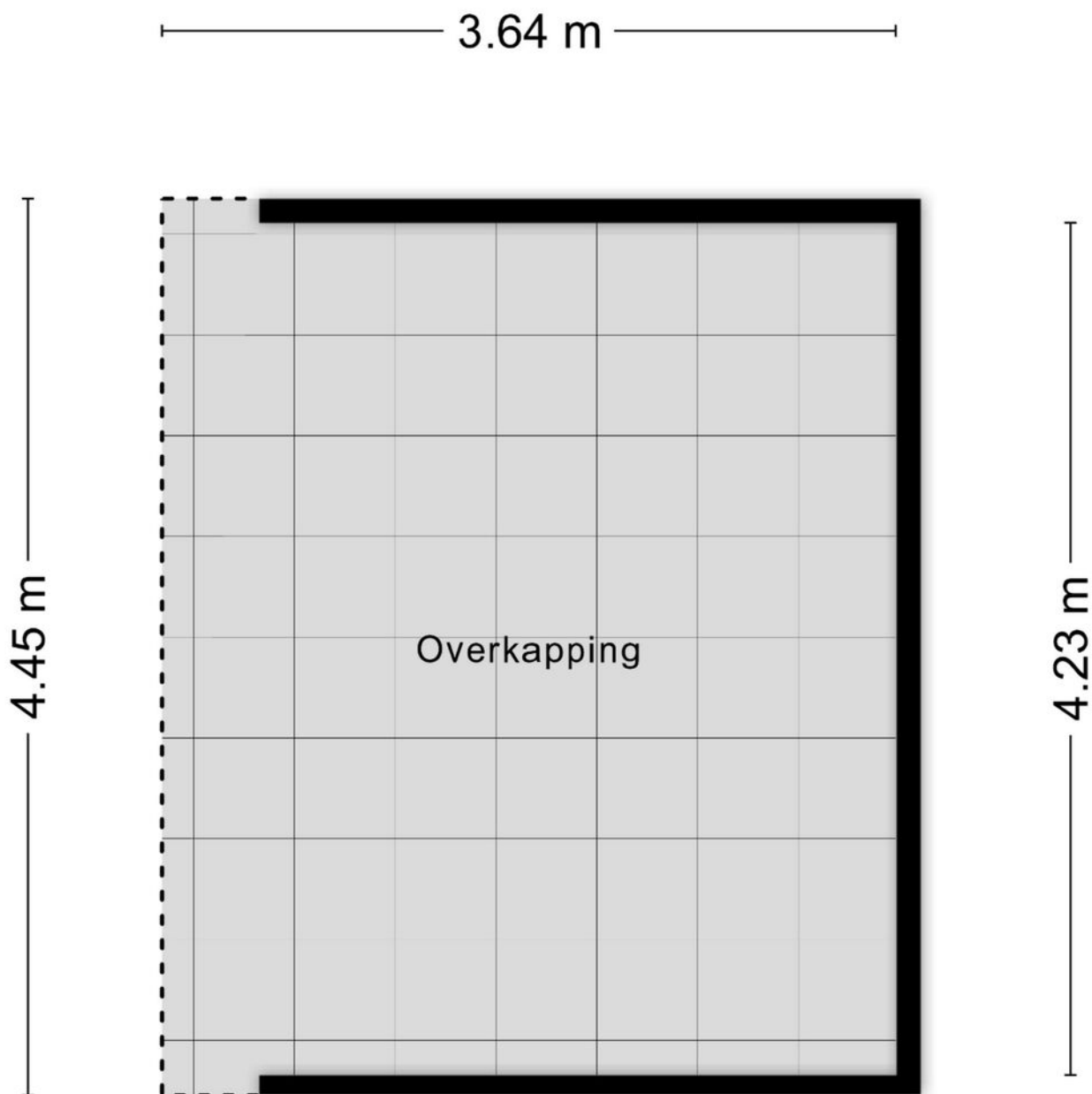
2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

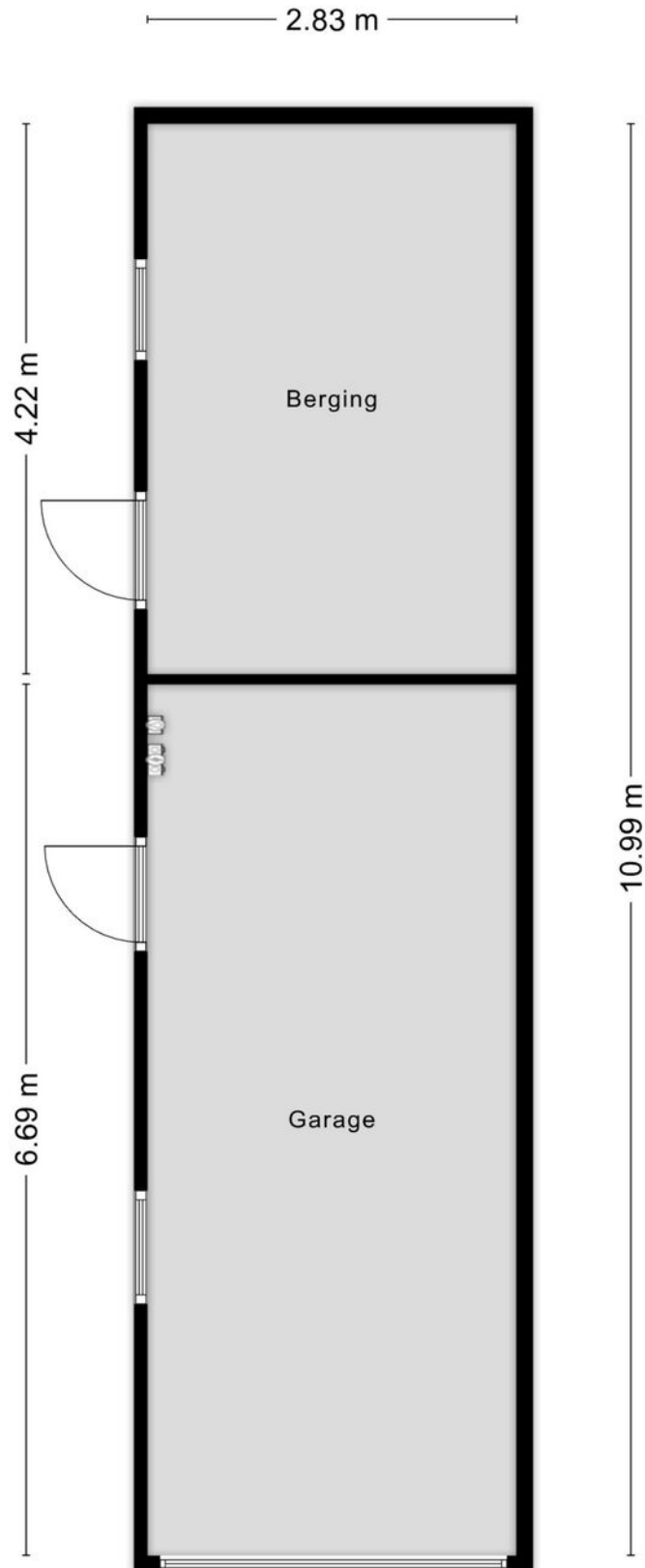
Overkapping



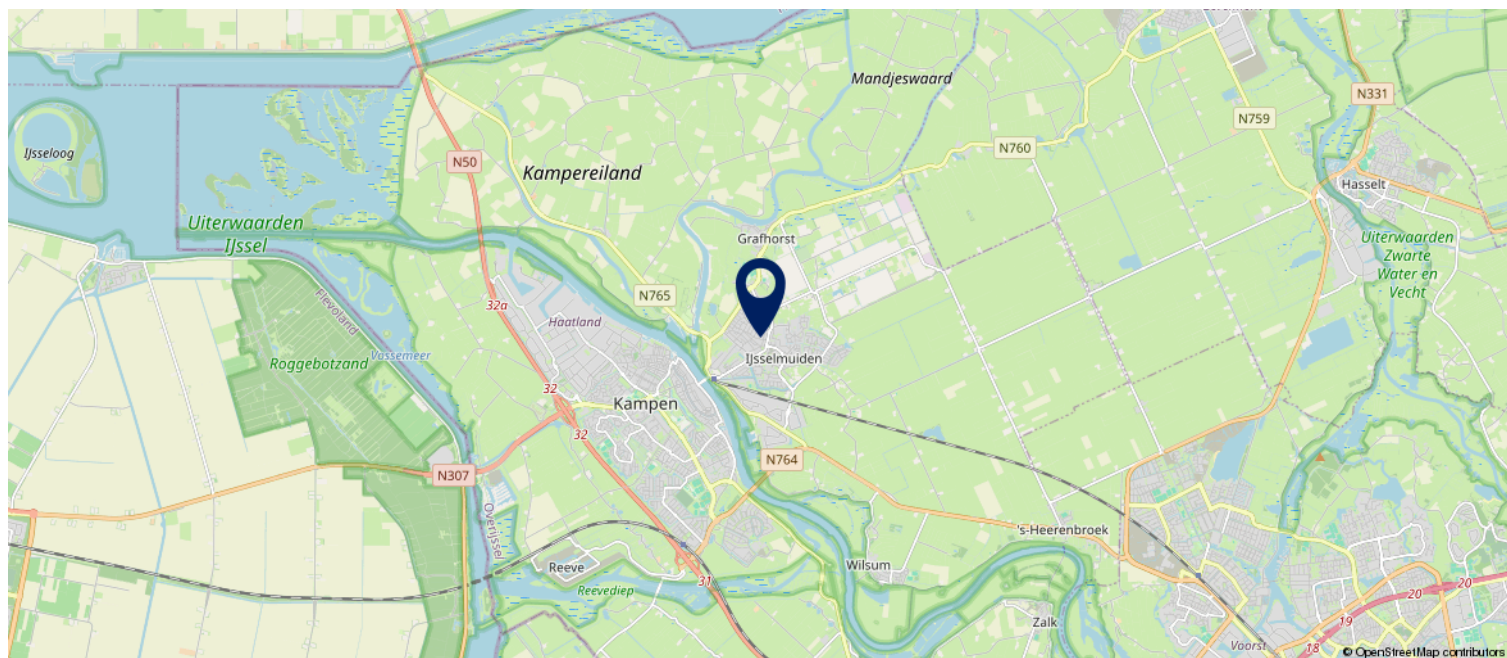
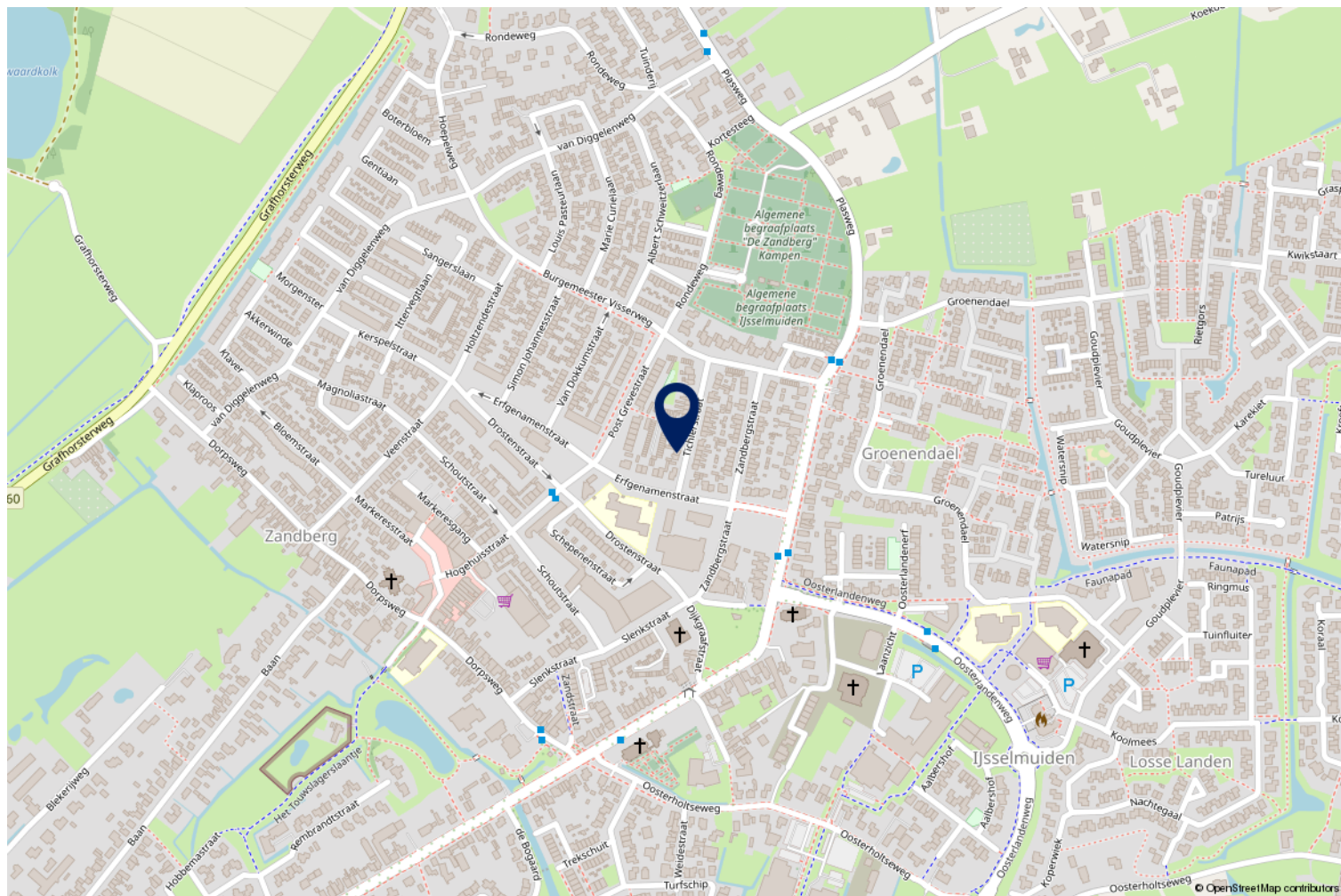
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Garage en berging



Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tichlerstraat 4



12345

Deze kaart is noordgericht

25 Huisnummer

Vastgestelde

Voorlopige kadastrale grens

Administrat

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente IJsselmuiden

Sectie B

Perceel	4342
---------	------

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juni 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



ROERENDE ZAKEN

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Exterieur:				
tuinaanleg / (sier)bestrating / beplanting / erfafscheiding		x		
vijver				x
buitenverlichting		x		
tuinhuisje / buitenberging		x		
zonnepanelen		x		
Veiligheid / Alarm:				
veiligheidssloten				x
alarminstallatie				x
Rolluiken / Zonwering:				
rolluiken buiten voor				x
rolluiken buiten achter				x
zonwering buiten		x		
zonwering achter		x		
Jaloezieën / Lamellen:				
begane grond				x
eerste etage		x		
tweede etage				x
Rolgordijnen:				
begane grond				x
eerste etage				x
tweede etage				x
Gordijnrails:				
begane grond				x
eerste etage		x		
tweede etage				x
Gordijnen:				
begane grond				x
eerste etage		x		
tweede etage				x
Vitrage:				
begane grond				x
eerste etage				x
tweede etage				x
losse horren / rolhorren achterdeur		x		
Vloerbedekking / Linoleum:				
begane grond		x		
eerste etage		x		
tweede etage				x
Parket / Laminaat / Kurk:				
begane grond		x		
eerste etage		x		
tweede etage		x		
Open haard met toebehoren:				
gashaard		x		
toebehoren t.b.v. open haard		x		
Elektrische haard				x

Lijst met roerende zaken, behorende bij

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Warmwatervoorziening / CV:				
geiser				x
cv, type: intergas kombi hre 28/24a		x		
close-in-boiler				x
thermostaat		x		
kachels, aantal: __7		x		
Airconditioning		x		
Isolatievoorzieningen:				
voorzetramen				x
radiatorfolie				x
Keukenblok + kastjes:				
kastjes		x		
(Inbouw)apparatuur, te weten:				
Kookplaat: gas/inductie/keramisch*		x		
Afzuigkap		x		
Magnetron			x	
Oven		x		
Combi oven - magnetron				x
Koelkast		x		
Vriezer			x	
Koel-/vriescombinatie		x		
Vaatwasser		x		
Quooker		x		
waterontharder			x	
In- / Opbouwverlichting:				
inbouwverlichting / dimmers / keuken		x		
inbouwverlichting / dimmers / woonkamer		x		
opbouwverlichting			x	
Sanitaire voorzieningen:				
wastafels, aantal:1		x		
badkameraccessoires			x	
toiletaccessoires			x	
veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
(Losse) Kasten / Planken:				
losse kast(en), aantal: 6			x	
boeken- / kast / planken			x	
legplanken in kleine garage		x		
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te weten:				
Overige zaken:				
plafond ventilator woonkamer			x	
vriezer+koelkast garage			x	
waterpomp van puls in garage			x	
robotmaaier husqvarna		x		

Vragenlijst – Deel B

Uitleg bij het invullen van de vragenlijst:

1. Wanneer u op een grijs invul vak klikt kunt u direct beginnen met typen.
2. **Bij het invullen van JA, NEE of NVT kunt u op het betreffende vakje klikken.**
3. Mocht u bij het beantwoorden van een vraag ruimte te kort komen, maak dan gebruik van de bijlage 'Lijst met bijzonderheden/aanvullingen'.
Zet het nummer van de vraag dan voor uw toelichting.
4. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken bij de vraag en neem zo snel mogelijk contact op met uw NVM-Makelaar.

1. Deze vragenlijst heeft betrekking op het appartement/perceel:

Adres:	Tichlerstraat 4
Postcode/woonplaats	8271VE IJsselmuiden
Bouwjaar	1971

2. Aankoop en gebruik

a.	Op welke datum heeft u de woning / het appartement op naam gekregen? 1 maart 2019 Bij welke notaris heeft deze eigendomsoverdracht plaatsgevonden? Het notarieel kampen			
		JA	NEE	NVT
b.	Zijn er nadat u destijds eigenaar geworden bent, nog andere (aanvullende) akten opgesteld met betrekking tot het perceel en de woning? <i>Zo "ja", wat voor akten:</i>	☐	☒	☐
c.	Zijn er afspraken gemaakt met een eigenaar van een van de aangrenzende percelen? <i>(Denk hierbij o.a. aan: afspraken / regelingen over het gebruik en / of onderhoud van een poort, tuin, grond, schuur, erfafscheiding, garage of (mondelinge) overeenkomsten met verschillende burens, toezeggingen)</i> <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i> Toegang verlenen voor onderhoud aan garageboxen	☒	☐	☐
d.	Staan de huidige terreinafscheidingen volgens u op de kadastrale grens? <i>Zo "nee", wat wijkt er af:</i>	☒	☐	☐
e.	Staan uw gebouwen/ bouwsels en die van uw burens helemaal op het eigen perceel? <i>Zo "nee", wat wijkt er af:</i>	☒	☐	☐
f.	Zijn er geschillen tussen u, bijvoorbeeld uw burens, ten aanzien van de aangrenzende percelen? <i>(Denk hierbij o.a. aan: onenigheid over de erfafscheiding, perceelgrenzen, etc.)</i> <i>Zo "ja", wat voor geschillen / onenigheid:</i>	☐	☒	☐

3. Erfpacht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, opstal, overige rechten en verplichtingen

	Hieronder staan enkele rechten, en verplichtingen die op woningen en percelen kunnen rusten. Is een van de navolgende zaken u bekend:	JA	NEE	NVT
a.	U heeft (als een erfdienstbaarheid) het recht om gebruik te maken van (een deel) van een naburig perceel van een ander. Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren: de brandgang/steeg (zie kadaster) wordt gebruikt als tuin	☒	☐	☐
b.	U heeft (als een erfdienstbaarheid) de verplichting om een ander gebruik te laten maken van (een deel) van uw perceel. Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren: alleen bij onderhoud garage boxen	☒	☐	☐
c.	U heeft bij verkoop de verplichting om een bijzonder beding op te leggen aan de koper (bijv. dat een bijbehorende garage niet los verkocht mag worden). Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:	☐	☒	☐
d.	U heeft een bijzonder recht (bijv. een recht van opstal (om bijv. een bouwwerk op andermans grond te mogen bouwen en gebruiken), pachtrecht (bij agrarische grond) Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:	☐	☒	☐
e.	Er is sprake van erfpacht Zo "nee" kunt u verder gaan bij vraag f. Zo "ja" graag de volgende vragen beantwoorden:	☐	☐	☒
	De te betalen canon bedraagt: €			
	Per welke datum kan de canon worden aangepast:			
	• Is deze eeuwigdurend?	☐	☐	☒
	• Zo "nee", wat is de einddatum:			
	• Is de erfpacht afgekocht?	☐	☐	☒
	• Zo "ja", wat is de einddatum:			
	• Bestaat de mogelijkheid de erfpachtgrond in eigendom te verkrijgen?	☐	☐	☒
	Zo "ja", voor welk bedrag: €			
f.	U mag een (gedeelte) van een andermans eigendom gebruiken tegen een vergoeding (= vruchtgebruik) of zonder vergoeding (= recht van gebruik en bewoning) Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:	☒	☐	☐
g.	Heeft u aan iemand een eerste recht van koop afgestaan of een recht van wederinkoop (= recht van terugkoop)? Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:	☐	☒	☐
h.	Zijn er met derden nog andere bedingen of afspraken gemaakt met betrekking tot uw eigendom? Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:	☐	☒	☐
i.	Is er voor zover aan u bekend een subsidie of premie overdraagbaar aan een koper? Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:	☐	☒	☐
j.	Is er u een ander recht of verplichting aangaande uw woning of perceel bekend? Zo "ja", welk recht of welke verplichting?	☐	☒	☐

4. Huur / verhuur

	JA	NEE	NVT
Is er reeds sprake van huur of verhuur of van in gebruik geven aan anderen? <i>Bij "nee", kunt u de rest van deze vraag overslaan. Bij "ja", graag de onderstaande vragen beantwoorden.</i>	☐	☒	☐
a. Verhuurd /gehuurd/ in gebruik gegeven is:			
b. Is er een huurcontract?	☐	☐	☒
c. Zijn er delen die onder gezamenlijk gebruik vallen? <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i>	☐	☐	☒
d. Zijn er zaken van de huurder die hij mag/moet verwijderen bij ontruiming (<i>bijv. verlichting, geiser, vloerbedekking, keuken</i>)? <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i>	☐	☐	☒
e. Heeft de huurder een waarborgsom gestort? <i>Zo "ja", welk bedrag: €</i>	☐	☐	☒
f. Heeft u nog andere afspraken gemaakt met de huurder(s)? <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i>	☐	☐	☒

5. Publieksrechtelijke beperkingen

	JA	NEE	NVT
Is er, naar u weet, sprake van een van onderstaande situaties? <i>Zo "ja", graag hieronder aanvinken wat van toepassing is</i>	☐	☒	☐
☐ de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (u bent verplicht uw woning eerst aan de gemeente ter verkoop aan te bieden)			
☐ ruilverkaveling (herindeling van het gebied)			
☐ onteigening			

6. Procedures

	JA	NEE	NVT
Zijn er over de woning / het appartement procedures gaande bij de huurcommissie, rechter of een andere instantie (bijv. onteigening)? <i>Zo "ja", graag de relevante documenten bijvoegen</i>	☐	☒	☐
Is er in het verleden bezwaar gemaakt tegen de WOZ beschikking? <i>Zo ja, dan graag de relevante documenten bijvoegen</i>	☐	☒	☐

7. btw-heffing

	JA	NEE	NVT
Weet u of er sprake kan zijn van de heffing van btw bij de verkoop? <i>(Dit komt voor bij de verkoop van een voormalig bedrijfspand of bij een woning met een praktijkruimte of bij zeer ingrijpend verbouwde gebouwen)</i>	☐	☒	☐

8. Gebouwenverzekering (alleen in te vullen als u géén appartement bezit)

		JA	NEE	NVT
a.	Heeft u volgens uw tussenpersoon of verzekeringsmaatschappij een opstalverzekering met voldoende verzekerd bedrag tegen herbouwwaarde?	☒	☐	☐
b.	Voor welk bedrag is uw opstal verzekerd? Graag het bedrag noteren: €			
c.	Naam van de verzekeringsmaatschappij unive Graag een kopie van het polisblad toevoegen.			

9. Aanschrijvingen

	JA	NEE	NVT
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, niet volledig of niet naar behoren zijn uitgevoerd? Zo "ja", graag schriftelijke documenten toevoegen.	☐	☒	☐

10. Terug te vorderen subsidies

	JA	NEE	NVT
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning / het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? (Denk aan o.a. subsidies voor onderhoud, verbouwing, isolatie, verkoop van huurwoning. Deze gelden vooral bij monumentenpanden en bij de particuliere woningbouwverbetering) Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:	☐	☒	☐

11. Onderhoudscontracten, garanties

		JA	NEE	NVT
a.	Is er in uw woning / appartement sprake van huur, lease of huurkoop van een apparaat of bouwonderdeel? (Bijv. een huurgeiser) Zo "ja", kan de koper dit contract overnemen? (zo "ja", dan graag contractdocumenten toevoegen)	☐	☒	☐
b.	Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen van goederen die mee verkocht worden? (bijv. GIW-garantie, CV-ketel onderhoudsabonnement, garantie op keukenapparatuur, boiler). Zo "ja", welke?	☐	☒	☐

12. Onbewoonbaar

	JA	NEE	NVT
Is de woning / het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden onbewoonbaar verklaard geweest?	☐	☒	☐

13. Monumenten, beschermd stads- of dorpsgezicht

	JA	NEE	NVT
Is u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit is genomen tot aanwijzing van uw woning / appartement als	☐	☒	☐
☐ beschermd monument			
☐ beschermd stads- of dorpsgezicht			
☐ gemeentelijk monument			
☐ beeldbepalend pand?			

14. Verbouwingen

	JA	NEE	NVT
a. Is er een verbouwing uitgevoerd, door u of een vorige eigenaar, waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente (bouwvergunning)? Zo "ja", welke? aanbouw erker 2011	☒	☐	☐
b. Als er sprake is van een verbouwing, waarvoor toestemming nodig was van de gemeente, heeft de gemeente u toestemming gegeven? Zo "nee", waarom niet?	☒	☐	☐

15. Gebruik

a. Hoe wordt de woning / het appartement nu gebruikt?			
☒ woning ☐ praktijk ☐ winkel	☐ opslag ☐ of, anders		
	JA	NEE	NVT
b. Is dat gebruik volgens u door de overheid toegestaan?	☒	☐	☐
c. Wat is thans, zoals het bij de gemeente vermeld staat, volgens u de bestemming van de woning / het appartement? wonen			
d. Informatie over de bureu (alleenstaande/echtpaar/gezin/(aantal) kinderen, in welke leeftijd, etc....): Buren links: geen kinderen beiden met pensioen Buren rechts: alleenstaande weduwe vrouw ca 88 jaar Buren voor: jonge stel. En 1 jong stel met 2 kinderen Buren achter: nvt			
e. Hebben uw directe bureu, voor zover bekend, (ver)bouwplannen? Zo "Ja", welke?	☐	☒	☐
f. Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving? (bijvoorbeeld: geluidsoverlast, stankoverlast, etc.) Zo "ja" welke?	☐	☒	☐
g. Zijn er bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend? (bijvoorbeeld: mogelijke bestemmingsplanwijzigingen, veranderingen in het uitzicht of verkeerssituaties) Zo "ja" welke?	☐	☒	☐

Staat van het gebouw

Als verkoper dient u de koper zo goed mogelijk te informeren over de aan u kenbare gebreken. Als u een vraag met "ja" beantwoordt, geeft u dan een toelichting bij betreffende vraag of op de daarvoor bestemde lijst.

16. Fundering, kruipruimte, kelder

		JA	NEE	NVT
a.	Op welke manier is de woning gefundeerd? ☐ Staal ☐ Gemetselde fundering ☒ Betonpalen ☐ Houten palen ☐ Anders, namelijk			
b.	Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Zo "ja", welke?	☐	☒	☐
c.	Is er een toegang naar de kruipruimte? Zo "ja", welke en waar: Luik in de kamer bij de overgang keuken/kamer	☒	☐	☐
d.	Is de kruipruimte vochtig of met water?	☐	☒	☐
e.	Is er bij de kelder vochtdoorslag of binnendringen van water?	☐	☐	☒
f.	Is de grondwaterstand de laatste jaren volgens u gewijzigd?	☐	☒	☐

17. Gevels

		JA	NEE	NVT
a.	Is er sprake van vochtdoorslag of vochtige plekken? Zo "ja", namelijk:	☐	☒	☐
b.	Is er sprake van scheurvorming die niet hersteld is? Zo "ja", namelijk:	☐	☒	☐
c.	Zijn de gevels geïsoleerd? 1muur in de woonkamer, isolatie achter de gipsplaat	☒	☐	☐
d.	Is er voor zover u bekend sprake van chloridenschade/roestvorming (betonrot)? (Betonrot komt o.a. voor in kruipruimtes van woningen gebouwd in de periode van 1965 t/m 1980 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen, bijv. balkons kunnen aangetast zijn.)	☐	☒	☐
e.	Er zijn betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta in het pand aanwezig.	☐	☒	☐
f.	Is de gevel ooit gereinigd/geïmpregneerd? Zo "ja", volgens welke methode? ☐ droog (met grit) ☐ nat (chemisch met water nagespoeld) ☐ anders, nl.	☐	☒	☐

18. Kozijnen, deuren en ramen

a.	Beglazing: ☐ enkel glas ☐ dubbel glas ☐ HR+ glas ☒ HR++ glas ☐ HR+++ glas* <i>* is triple glas</i>	☐ geheel ☐ geheel ☐ geheel ☒ geheel ☐ geheel	☐ gedeeltelijk ☐ gedeeltelijk ☐ gedeeltelijk ☐ gedeeltelijk ☐ gedeeltelijk			
	Welke ramen zijn nog enkel glas: alleen de kleine rampjes in de voordeur en klein wc raampje					
				JA	NEE	NVT
b.	Zijn er ramen, deuren of sloten die niet functioneren? Zo "ja", welke:			☐	☒	☐
c.	Ontbreken er sleutels? Zo "ja", welke:			☐	☒	☐
d.	Is er bij het dubbel glas sprake van condens tussen het glas (lekke ruiten)? Zo "ja", welke:			☐	☒	☐
e.	Zijn er kozijnen met houtrot? Zo "ja", welke:			☐	☒	☐
f.	In welk jaar werd de buitenzijde voor het laatst geschilderd? 2022					

19. Inrichting keuken en badkamer

	Keuken
a.	Hoe oud is de keukeninrichting? 2019
b.	Hoe oud is het keukenapparaat? 2019
	Sanitair
c.	Wanneer zijn het sanitair en tegelwerk geplaatst? Badkamer 1996 Toilet 1996

20. Vloeren, plafonds en wanden

		JA	NEE	NVT
a.	Is er sprake van optrekkend vocht? Zo "ja", waar:	☐	☒	☐
b.	Is schimmelvorming aanwezig? Zo "ja", waar:	☐	☒	☐
c.	Zijn er gebreken aan de vloeren bekend? Zo "ja", waar:	☐	☒	☐
d.	Ligt er onder de huidige vloerbedekking een andere vloer(bedekking)? Zo "ja", welke en waar:	☐	☒	☐
e.	Is er sprake van vloerisolatie? Zo "ja", wat voor isolatie en waar:	☐	☒	☐
f.	Is er vloerverwarming aanwezig? Zo ja, welke ruimtes : badkamer, lopen leidingen door de vloer vanaf cv	☒	☐	☐
g.	De vloer op de begane grond is van: ☒ beton keuken + hal ☒ hout woonkamer ☐ anders, nl.:	Kwaliteit: ☒ goed ☐ matig ☐ slecht		
	Deze vloer is voorzien van: ☐ vloerbedekking ☐ laminaat ☐ hout	☐ parket ☒ pvc ☐ anders, nl.:		
h.	De 1e verdiepingsvloer is van: ☒ beton ☐ hout ☐ anders, nl.:	Kwaliteit: ☒ goed ☐ matig ☐ slecht		
	Deze vloer is voorzien van: ☒ vloerbedekking ☐ laminaat ☐ hout	☐ parket ☐ pvc ☐ anders, nl.:		
i.	De 2e verdiepingsvloer is van: ☐ beton ☒ hout ☐ anders, nl.:	Kwaliteit: ☒ goed ☐ matig ☐ slecht		
	Deze vloer is voorzien van: ☐ vloerbedekking ☐ laminaat ☐ hout	☐ parket ☒ pvc ☐ anders, nl.:		

21. Daken

		JA	NEE	NVT
a.	Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)? Zo "ja", waar:	☐	☒	☐
b.	Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen/repareren? Zo "ja", waar en wanneer:	☐	☒	☐
c.	Is er sprake van platte daken (dus ook uitbouwen, garage, bergingen etc.)? Zo "ja", hoe oud is/zijn het dak/de daken: Erker 2011/ garage en schuur 1998/ overkapping maart 2022 /dakkapel 17-12-2022	☒	☐	☐
d.	Zijn er gebreken aan het dak bekend? Zo "ja", welke:	☐	☒	☐
e.	Is er sprake van dakisolatie?	☒	☐	☐
f.	Is een probleem bekend met afvoer van regenwater? Dakgoot+ buis is aan vervanging toe, kan lekken	☒	☐	☐
g.	Is er een gebrek aan een van de dakgoten?	☒	☐	☐

22. Installaties

Soort verwarming: ☒ (gas)kachel woonkamer ☒ cv-ketel ☐ vloerverwarming geheel ☒ vloerverwarming gedeeltelijk ☐ elektrische verwarming	☐ warmtepomp ☐ aardwarmte ☐ hete lucht verwarming ☐ blokverwarming ☐ muurverwarming ☒ anders, nl.: airco slaapkamer
Warmwaterinstallatie: ☒ cv-ketel ☐ geiser ☐ zonneboiler	
Mechanische ventilatie ☒ mechanische ventilatie ☐ warmte terugwininstallatie Bouwjaar: 10-11-2022 Op welke ruimten van toepassing airco slaapkamer	
Indien er een installatie (cv / warmtepomp o.i.d.) aanwezig is: ☒ eigendom ☐ huur Bouwjaar: 2021 11december Type ketel: intergas kombi hre 28/24 Onderhoudscontract: nee	

Indien er zonnepanelen aanwezig zijn: Bouwjaar: 03-6-2022 Type zonnepaneel: suntech Aantal: 9 elk paneel heeft 540WP opbrengst Opbrengst: ca 4400 kWh per jaar Garantie tot: nvt Graag een kopie van de overeenkomst aanleveren!			
	JA	NEE	NVT
a. Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties? (Denk hierbij aan de leidingen voor gas, water en elektra, CV, mechanische installatie, apparatuur, zonneschermen, kachels, thermostaat, etc.) Zo "ja", welke: draaiknop verwarming badkamer moet met tang draaien. En de bad kraan lekt	☒	☐	☐
b. Zijn er radiatoren of vertrekken die niet verwarmd worden? Zo "ja", welke: wc , zolder op het deel waar de trap aansluit	☒	☐	☐
c. Zijn er radiatoren of waterleidingen die lekken? Zo "ja", welke:	☐	☒	☐
d. Is de elektrische installatie vernieuwd ? (uitbreiding groepen, bedrading, etc.) Zo "ja", wanneer en wat: de hele elektrische installatie is vernieuwd, incl bekabeling + 3x16a aansluiting in 01-4-2019 later (dec 2022 ook nieuwe elektra op zolder	☒	☐	☐

23. Afvoeren

	JA	NEE	NVT
a. Is er een openhaardkanaal/ rookafvoer aanwezig Zo "ja" voor het laatst geveegd in: van de gashaard	☒	☐	☐
b. Is de woning / het appartement aangesloten op de openbare riolering? Zo "nee", op welke wijze dan:	☒	☐	☐
c. Normaliter dient elk gebouw aangesloten te zijn op de openbare riolering. Is dit bij dit gebouw anders? Wordt er gebruik gemaakt van een septictank of beerput? Is er nog een septictank of beerput aanwezig?	☐ ☐ ☐	☒ ☒ ☒	☐ ☐ ☐
d. Zijn er problemen met afvoeren van wastafels, bad, douche, gootstenen, toiletten, etc.? Zo "ja", welke: afvoer bad dicht niet goed af	☒	☒	☐
e. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toilet(ten), gootstenen, kranen, etc.? Zo "ja", waar:	☐	☒	☐
f. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals stankoverlast, breuken, lekkages etc.? Zo ja, welke en waar?	☐	☒	☐

Als in het verleden maatregelen zijn getroffen tegen een of meer van in deze vraag genoemde gebreken, dan graag aangeven welke en eventuele (garantie-)bewijzen toevoegen.

24. Verontreinigingen

		JA	NEE	NVT
a.	Is het u bekend of de bodem verontreinigd is, of dat daar een sterke kans op bestaat? Zo "ja", waarom is daar een sterke kans op? Zo "ja", kent u de veroorzaker van deze verontreiniging?	☐	☒	☐
b.	Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	☐	☒	☐
c.	Is of was er een olietank in de grond aanwezig? Zo "ja", is deze geleeegd / geschoond / verwijderd? Graag documenten toevoegen waaruit e.e.a. blijkt zoals een KIWA-certificaat)	☐	☒	☐
d.	Is/zijn er in de woning / het appartement (en/of in de schuur) eternietplaten of asbesthoudend materiaal aangebracht? (Eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve centimeter dik, grijskleurig indien ze ongeverfd zijn.) Zo "ja", waar precies?	☐	☒	☐
e.	Blijft er in de woning / het appartement 'zeil' achter, al of niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1960 en 1982?	☐	☒	☐
f.	Zijn er loden leidingen aanwezig?	☐	☒	☐

25. Overige zaken / gebreken

		JA	NEE	NVT
a.	Is de woning / het appartement, voor zover u bekend, aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels? Zo "ja", aangetast door:	☐	☒	☐
b.	Zijn er aan de woning / het appartement andere gebreken of bezwaren bekend die van doorslaggevend belang kunnen zijn voor een koper bij het nemen van een koopbeslissing? (Denk hierbij aan verzakkingen, lekkages, etc.) Zo "ja", welke:	☐	☒	☐
c.	Zijn er de laatste jaren nog reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld? Zo "ja", waar en wanneer? Nieuwe kunststof kozijnen 1^e verdieping 4nov2021/ nieuw dakkapel (keraliet en kunststof) 17dec2022/ nieuwe kozijnen (hout) en opnieuw voegen garage sept 2021	☒	☐	☐

26. Bouwtechnische keuring

		JA	NEE	NVT
a.	Is er een bouwtechnisch rapport van de woning / het appartement? Zo "ja", graag een kopie toevoegen.	☐	☒	☐
b.	Is er een Energielabel /-certificaat aanwezig?	☒	☐	☐

Zo "ja", het Energielabel heeft label:

27. Gemeente- en waterschapsbelastingen

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen?

a.	Onroerend zaakbelasting (bij een woning)	Aanslagjaar: 2025	€ 144
b.	Onroerend zaak belasting (bij <u>een niet-woning</u>) eigenaarsdeel gebruikersdeel	Aanslagjaar:	€ €
c.	Waterschapslasten		€ 136
d.	Verontreinigingsheffing/rioolrecht	Aanslagjaar: 2025	€ 254
e.	De WOZ-waarde van de woning	Belastingjaar: 2025	€ 374.000,-
f.	Bent u nog achterstallig in de betalingen van deze belastingen / aanslagen?	☐ ja	☒ nee
g.	Bent u, indien van toepassing, achterstallig in het betalen van de erfpachtcanon?	☐ ja	☒ nee

28. Energienota

a.	Bij welk nutsbedrijf neemt u energie af? Energie direct	
b.	Welk voorschotbedrag betaalt u maandelijks aan het nutsbedrijf?	206,-
c.	Op wat voor soort contract heeft dit voorschotbedrag betrekking? ☐ vast ☒ flexibel	
d.	Dit bedrag heeft betrekking op: ☐ water ☒ elektriciteit ☒ gas	☐ kabelantenne ☐ anders, nl.:
Uit hoeveel personen bestaat uw huishouden? 3 Wat is uw jaarlijkse verbruik? Elektra 1800 kWh per jaar Gas 1320 M ³ jaar Water 100 M ³ jaar		

29. Nadere informatie

- a. Zijn er overige gebouwen aanwezig? (Bijv. berging/schuur/garage etc.)
Zo "ja", welke: **garage en schuur**
Wat is de bouwaard? (steen/hout/kunststof etc.) **steen en hout**
- b. Zijn er in deze gebouwen voorzieningen aanwezig?
(elektra/verwarming/ water/isolatie etc.)
Zo "ja", welke **ja, bron aansluiting en 3x16a krachtstroom + eigen meterkast in garage**
- c. Zijn er buitenkranen? **ja**
Zo "ja", waar bevinden zich de kranen: **naast achterdeur**
- d. Hoe is de ligging van de tuin?
Zuid/west
- e. Wat is de gemiddelde breedte van de achtertuin?
6meter
- f. Wat is de gemiddelde lengte van de achtertuin?
15meter
- h. Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving?
(eigen terrein/openbaar/betaald/vergunning etc.)
Eigen terrein, en verder ruimte zat bij het lokaal
- i. Is er om te parkeren in de straat een parkeervergunning nodig? **nee**
Zo "ja", wat kost de vergunning? **nvt**
- j. Is er verder nog informatie bekend die voor de koper van belang kan zijn?
nee

30. Oplevering

De vermoedelijke opleverdatum en/of door u gewenste datum zal zijn:
In overleg / zo snel mogelijk/ anders, nl.

31. Nadere informatie

Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten en zaken die een toelichting vereisen vanuit de voormelde vragen, vermeldt u op de lijst met bijzonderheden/aanvullingen.

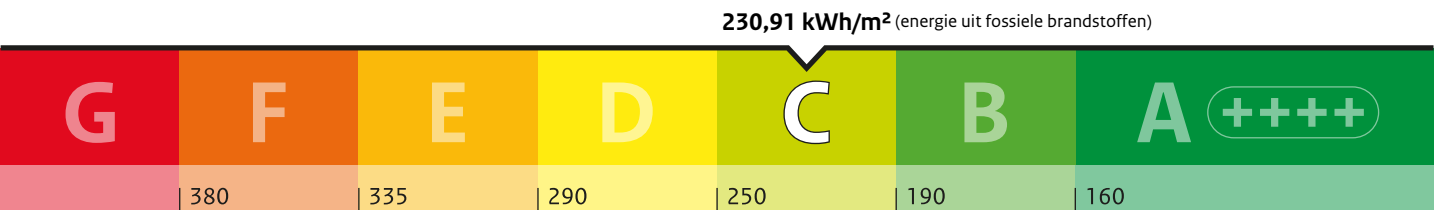
Lijst met bijzonderheden/aanvullingen (n.a.v. boven gestelde vragen)

Om de verkoop op de juiste wijze te laten verlopen, ontvangen wij graag zo spoedig mogelijk deze lijst, alsmede de door uw NVM-Makelaar gevraagde documenten (kopieën).

Vraagnr.	Bijzonderheden/aanvullingen

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie van uw woning

Gevels

Daken

Vloeren

Ramen

Buitendeuren

Gevelpanelen

Installaties in uw woning

Verwarming

HR-107 ketel

Warm water

Combitoestel

Zonneboiler

Geen zonneboiler

Ventilatie

Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters

Koeling

Koeling aanwezig

Zonnepanelen

2.903 Wp

Batterijopslag

Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning
183,98 kWh/m²

veel
warmte
verlies

81
doel:
Standaard voor
woningisolatie

weinig
warmte
verlies

CO₂

CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²]

50,97

Aandeel hernieuwbare energie [%]

12,6

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer

groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Tichlerstraat 4
8271VE IJsselmuiden

Bouwjaar

1969

Woningtype

Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte

100 m²

Energieadviseur

J. van Ittersum

DE KENNERS VAN KAMPEN

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



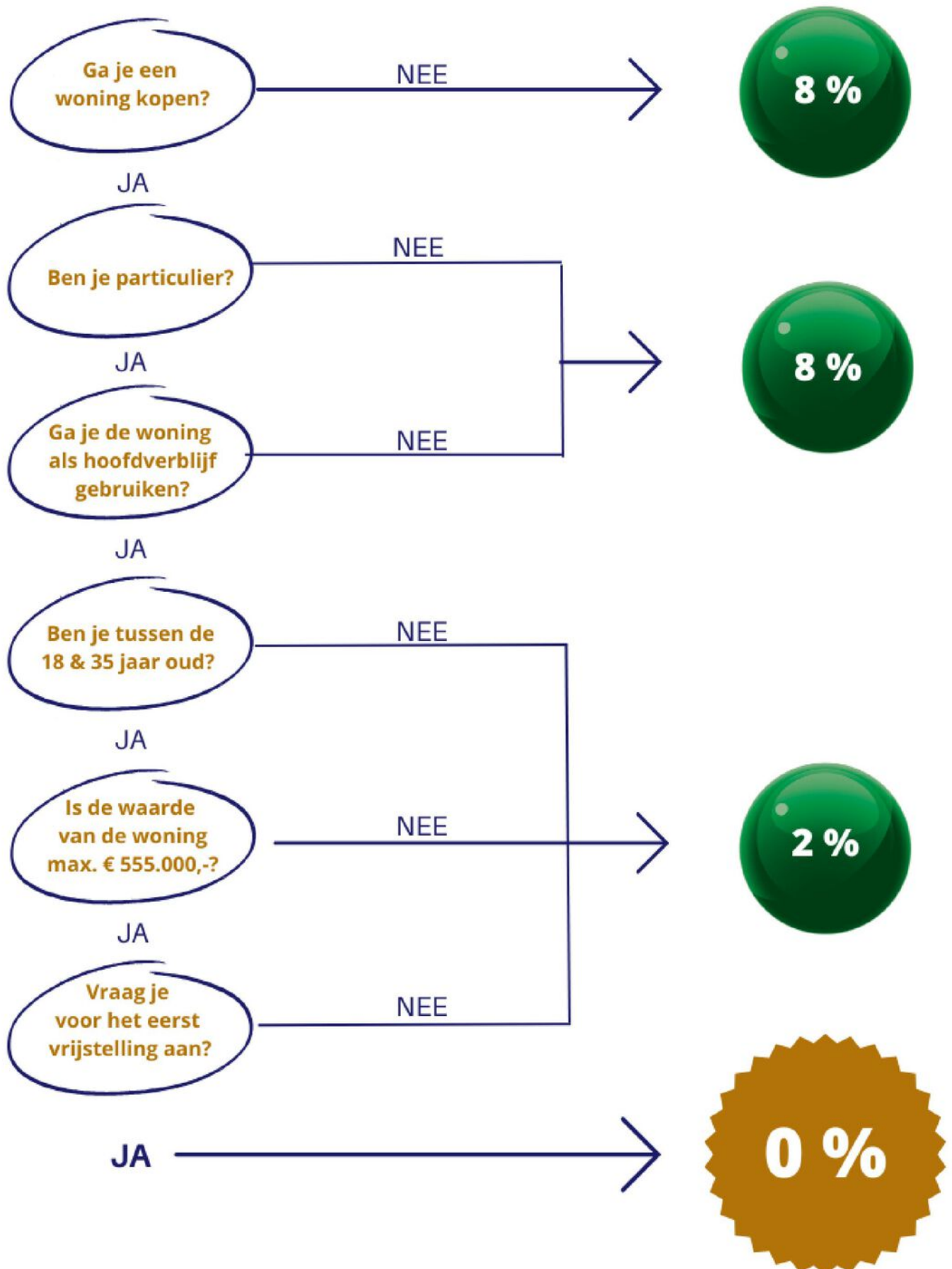
Bekijk het filmpje van IJSSELMUIDEN
op www.dekennersvankampen.nl

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
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!

”

Een vertrouwd adres!

FUNDA
BEOORDELING
9,3



Bekijk ons volledige aanbod
op onze website:
www.bergmakelaardij.nl



Burg. van Engelenweg 52b
8271 AT IJsselmuiden

T (038) 333 56 20

E info@bergmakelaardij.nl

W www.bergmakelaardij.nl

