IJSSELKADE 17

KAMPEN

Vraagprijs € 399.500 k.k.

Meuleman
Makelaardij & Taxatiebureau o.z.

☎ 038 - 33 22 404

INFO

Gelijkvloerse, benedenwoning met prachtig uitzicht over de IJssel (ca. 315 m³/ 89 m²) met voortuin, buitenplaats en achterom. Dit is echt wonen op topniveau!

Achter de karakteristieke gevel van dit Rijksmonument is een prettige benedenwoning gelegen. Deze verzorgde benedenwoning biedt comfortabel wonen op één woonlaag. De woning beschikt over een lichte woonkamer met open keuken, twee slaapkamers en een badkamer. Dankzij de gelijkvloerse indeling zijn alle vertrekken gemakkelijk bereikbaar.

Ook buiten is er volop gemak. De woning beschikt over een buitenruimte met achterom, ideaal om op een mooie dag even buiten te zitten of de fiets eenvoudig binnen en buiten te zetten.

Een praktische en sfeervolle woning voor wie gelijkvloers wil wonen én graag over een eigen buitenruimte beschikt.

Het is een unieke combinatie van ruimte, sfeer en een fantastische ligging in de historische binnenstad. Daarbij is het NS-station binnen handbereik evenals diverse uitvalswegen.

Komt u snel kijken?

Indeling:
Begane grond:
Via de gezamenlijke hal heeft u toegang tot uw woning. De lichte woonkamer vormt het hart van de woning. De ruime woonkamer biedt een fijne leefruimte met grote raampartijen die zorgen voor een aangename lichtinval. Een karakteristieke grote schouw, afgewerkt met travertin, vormt een sfeervol element in de ruimte en geeft de woonkamer een warme, stijlvolle uitstraling. Het vrije uitzicht over de rivier de IJssel is werkelijk uniek!

De open keuken sluit hier mooi op aan, waardoor een gezellige en open leefruimte ontstaat. De L-vormige keuken beschikt over een 4 pits gaskookplaat en vlakscherm afzuigkap.

Achter de keuken bevindt zich een praktische hal die toegang biedt tot twee slaapkamers, het separate toilet en de badkamer. De badkamer beschikt over een wastafel, douche met thermostaatkraan en wasmachine aansluiting. De overzichtelijke indeling zorgt ervoor dat alle vertrekken vanuit de hal goed bereikbaar zijn. Vanuit één van de slaapkamers is de tuin te bereiken, hier kunt u fijn even zitten met een kopje koffie of een drankje. Er is een achterom aanwezig, ideaal voor de fietsen.

Kenmerken:
Oppervlakte en inhoud:
Inhoud: circa 315 m³
Woonoppervlakte: circa 89 m²
Gebouw gebonden buitenruimte: circa 3 m²

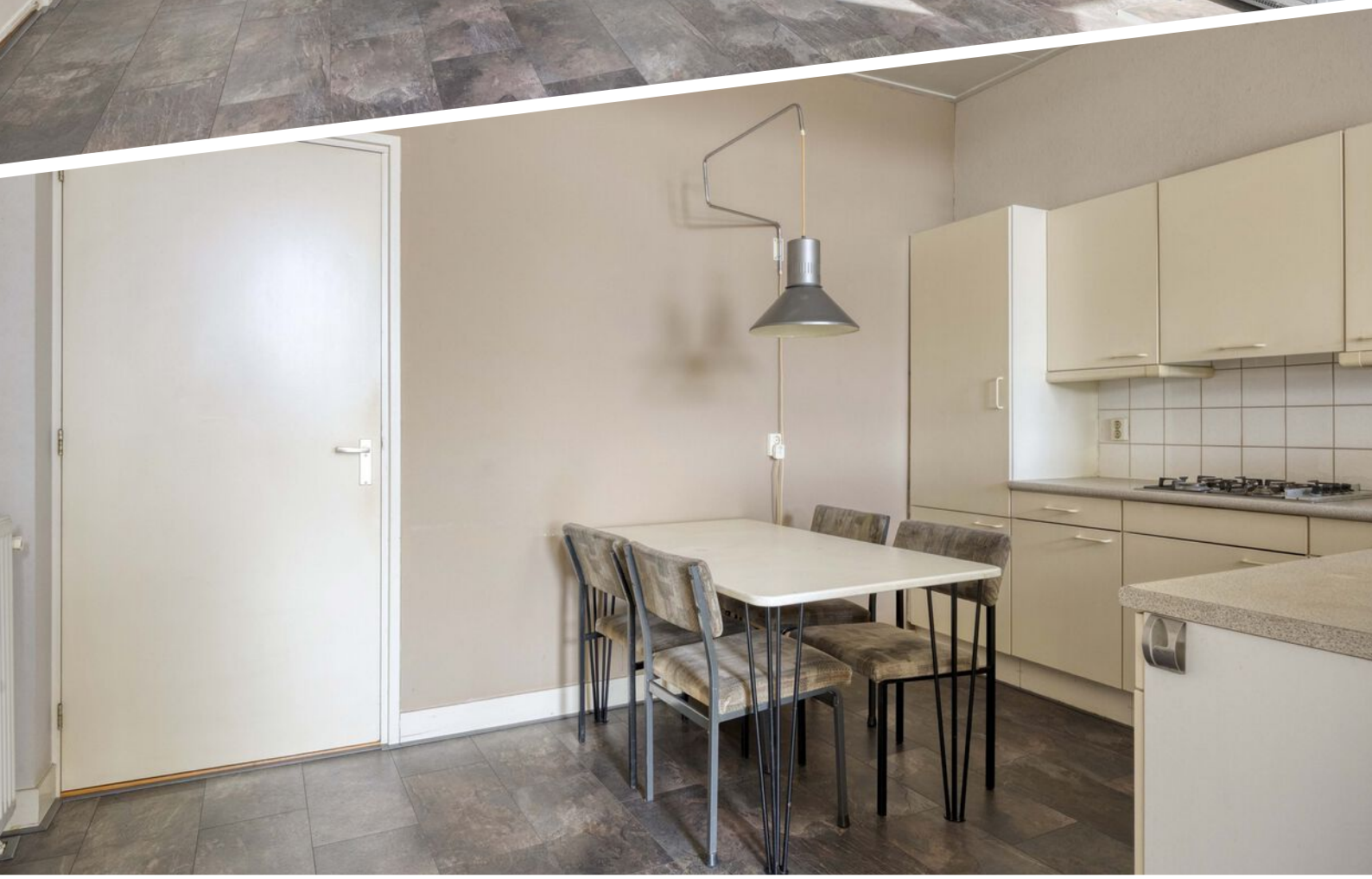
Indeling:
Aantal kamers: 3 kamers, waarvan 2 slaapkamers
Sanitair: 1 separaat toilet en 1 badkamer (v.v. douche, wastafel)
Aantal woonlagen: 1 woonlaag

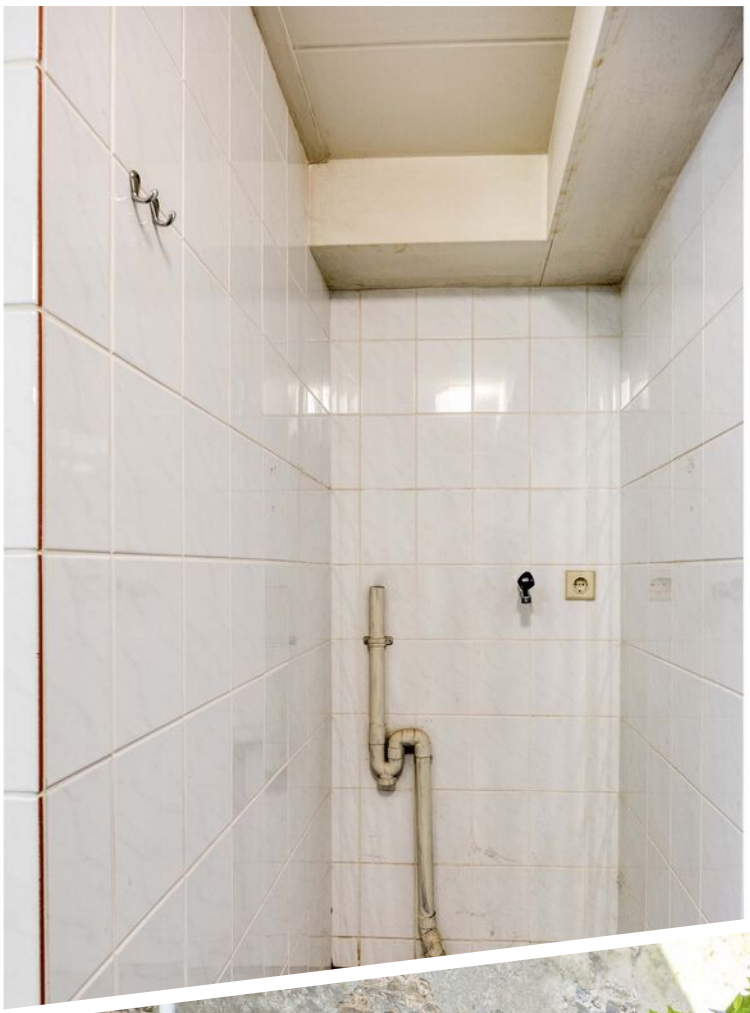
Kadastrale gegevens:
Gemeente Kampen
Sectie F
Nummer 19002 A1

Bijzonderheden:
• Slaap- en badkamer op de begane grond (levensloopbestendig)
• Woning ligt nabij de historische binnenstad van Kampen
• Bouwjaar 1900
• Energielabel D
• C.V.ketel Intergas HRE, bouwjaar 2015
• Passering bij notariskantoor 'Het Notarieel'
• Clausule 'Verkoper geen bewoner geweest' van toepassing
• Rijksmonument
• Binnenstad met alle voorzieningen op loopafstand, evenals het NS Station!

Vraagprijs: € 399.500,-- k.k.

BRIEVEN



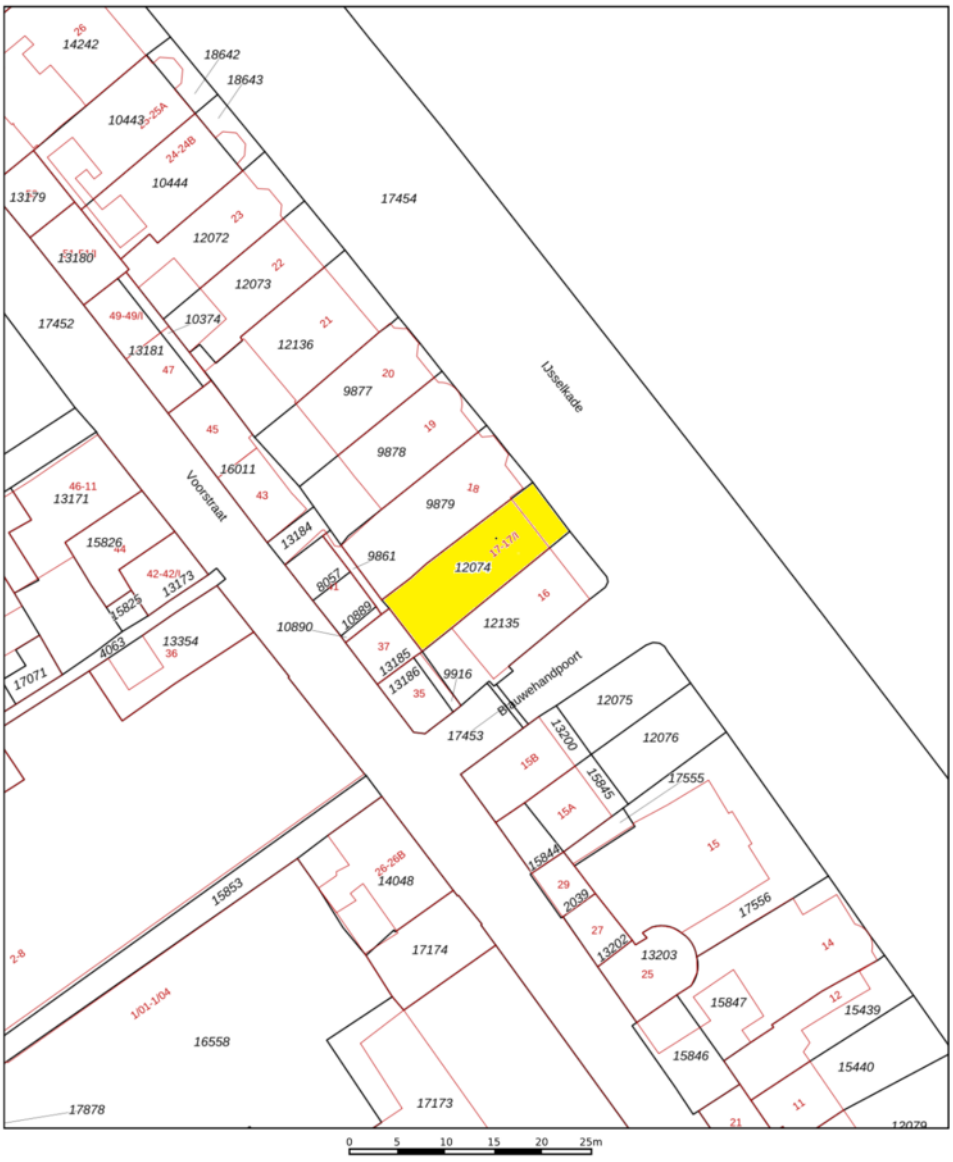


2.00 m
1.16 m
2.97 m
2.91 m
3.28 m
1.03 m
0.87 m
0.81 m
1.10 m
1.00 m
5.14 m
Slaapkamer
Buitenplaats
4.46 m
4.21 m
3.54 m
0.55 m
Kast
1.61 m
1.06 m
2.93 m
Badkamer
Gang
Slaapkamer
4.02 m
4.26 m
15.95 m
Keuken
2.85 m
Hal
Woonkamer
4.39 m
5.32 m
1.80 m
Overkapping
1.77 m
4.46 m
6.23 m
1.51 m
2.53 m
4.22 m
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

WOONLAAG

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Kampen
Sectie	F
Perceel	12074

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

KADASTRALE KAART

Meuleman

Makelaardij &
Taxatiebureau o.z.

De aankoop of verkoop van uw woning via Meuleman Makelaardij & Taxaties o.z.

Meuleman Makelaardij is hét makelaarskantoor in de Gemeente Kampen dat gespecialiseerd is in het verkopen, aankopen en taxeren van bestaande woningen!

Sinds 2006 maakt ons kantoor naam met haar innovatieve verkoopaanpak en haar persoonlijke doch zakelijke begeleiding. Wij hoeven ons alleen bezig te houden met bestaande woningen, doen zelf geen hypotheken en verzekeringen. Hiervoor verwijzen wij u graag door naar de beste specialist. Dus vraagt u maar!

Natuurlijk kunt u de zoektocht, bij verkoop of aankoop, grotendeels zelf afleggen... maar wij kunnen de kans op 'een schot in de roos' vergroten.

Daarom bel Meuleman Makelaardij (038) 3322404!

Ontzorgen met een
vrouwelijke touch!

Bezichtigingen

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met Meuleman Makelaardij & Taxatiebureau o.z.

Na de bezichtiging

Als u deze woning heeft bekeken dan vragen wij u om binnen enkele dagen hier een reactie op te geven. De verkoper(s) heeft/ hebben het huis voor u opengesteld, zodat u in de gelegenheid bent geweest om op uw gemak deze woning te bekijken. Zij verdienen het dan ook op de hoogte gesteld te worden van uw bevindingen.

U bent niet zo zeer eerste voor een woning indien u als eerste belt

Als het zo blijkt dat u als eerste belt voor een woning, maar u maakt bijvoorbeeld pas een afspraak voor volgende week, omdat u niet eerder kunt en een andere gegadigde die later dan u belt maar wel eerder kan kijken, wil een bod doen, dan kunnen wij op dit voorstel reageren en zijn wij met deze gegadigde als eerste in onderhandeling.

Bezichtigingen mogen doorgaan als er al over een bod wordt onderhandeld

Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper van de onroerende zaak heeft een informatieplicht; dat wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die bekend zijn bij verkoper en voor koper van belang kunnen zijn, mede te delen. Meuleman Makelaardij zal u bij de bevestiging van de afspraak (indien aanwezig) een uitgebreide vragenlijst en roerende zakenlijst toesturen en waar nodig voorkomende vragen beantwoorden.

Onderzoeksplicht koper

Naast de medelingsplicht van de verkopende partij, bestaat er een onderzoeksplicht van de kopende partij voor alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn. Een koper koopt de onroerende zaak in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst. In het algemeen staat de verkoper niet in voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen. Ten aanzien van feitelijke gebreken wordt er in de praktijk vanuit gegaan, dat door de koper zelf van tevoren is nagegaan of de zaak aan de door hem te stellen eisen voldoet.

Laat u begeleiden door uw eigen NVM Makelaar - Taxateur o.z.! Dan weet u dat u ook door een deskundige wordt bijgestaan. Wij kunnen u eventueel door verwijzen naar een deskundige.

Ouderdom van de woning

Het is de kopende partij bekend wat het bouwjaar van de onroerende zaak is. Dit betekent dat het kan zijn dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 5.3 in de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Bij woningen ouder dan 10 jaar hanteren wij standaard de ouderdomsclausule in de koopakte.

ALGEMENE INFORMATIE

Asbest

Indien de woning gebouwd/ gerenoveerd is voor 1993, zijn er mogelijkerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. In onze koopakte wordt dit artikel standaard opgenomen bij woningen die voor 1993 gebouwd zijn.

Bodemverontreiniging / ondergrondse tanks

Verkoper heeft geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is er geen ondergrondse tank voor de opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aasprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen. Dit artikel wordt standaard in onze koopakte vermeld.

Biedingen

Biedingen op de woning dienen via Meuleman Makelaardij & Taxatiebureau o.z. te lopen.

Onderhandelingen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u een bieding eventueel met voorbehouden aan ons doorgeven. Biedingen kunnen zowel per email als telefonisch aan Meuleman Makelaardij door worden gegeven. Biedingen per email worden uitsluitend geaccepteerd als ze door Meuleman Makelaardij zijn bevestigd. U bent in onderhandeling als de verkoper reageert op uw voorstel. Dus als de verkoper een tegenbod doet of uw bod accepteert. Ook kan Meuleman Makelaardij uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onder-handeling als wij aangeven dat uw bod met de verkoper zal worden overlegd of als die afgewezen wordt. Zolang verkoper nog niet op het bod heeft gereageerd, kunt u als koper het bod intrekken. Als de koper een termijn heeft aangegeven om te reageren, kan de koper het bod niet intrekken voordat die termijn is verlopen. Vanaf het moment dat er een bod op de woningen ligt, zijn de onderhandelingen met de koper geopend en worden in principe met u afgerond. Als er overeenstemming wordt bereikt over de prijs en voorwaarden, zal Meuleman Makelaardij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een koopovereenkomst.

Let op: er mag met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Echter moet dat dan wel duidelijk gemeld worden. U hoort dan of het pand onder bod is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar wij mogen dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. Biedingen van andere partijen worden niet aan u bekendgemaakt.

Als u de vraagprijs biedt, hoeft de verkoper niet aan u te verkopen

De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt kan de verkoper nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij via ons een tegenbod laat doen.

Vraagprijs verhogen tijdens de onderhandeling

De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen

ALGEMENE INFORMATIE

uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

Systeem verkoop wijzigen tijdens onderhandeling

Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan Meuleman Makelaardij - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezegging na te komen. Meuleman Makelaardij kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

Verkoop tot stand

De verkoop komt pas tot stand als er over de prijs van het object, de opleveringsdatum, eventuele roerende zaken, ontbindende voorwaarden en eventuele andere bijzonderheden overeenstemming tussen de aspirant koper en de verkoper is bereikt. De mondelinge afspraken worden dan door ons schriftelijk vastgelegd in een koopakte.

Koopovereenkomst

Na het bereiken van de mondelinge overeenstemming wordt van de koper en verkoper verlangd dat zij binnen 3 werkdagen medewerking zullen verlenen aan het ondertekenen van de koopovereenkomst. De koop is gesloten als hij schriftelijk is vastgelegd.

Tenzij anders wordt overeengekomen zal de koopakte worden opgemaakt door Meuleman Makelaardij & Taxatiebureau o.z., conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoed-deskundigen (NVM), de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Waarborgsom/bankgarantie

Standaard wordt in de koopovereenkomst voor de koper een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.

Ontbindende voorwaarden

Dit zijn 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 bijvoorbeeld ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering, voor Nationale Hypotheek Garantie, voor een bouwtechnische keuring of voorbehoud verkoop eigen woning. Indien het voorbehoud van financiering is opgenomen hanteren wij hiervoor een termijn van 4 weken na mondelinge overeenkomst over de koop.

Wettelijke bedenktijd

De koper heeft na de schriftelijke vastlegging door beide partijen nog 3 dagen wettelijke bedenktijd. De verkoper houdt zich eveneens het recht voor binnen dezelfde hiervoor genoemde periode de koop, om welke reden dan ook, te kunnen ontbinden. De bedenktijd duurt minimaal 3 dagen en begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. De bedenktijd eindigt nooit in het weekend of op een algemeen erkende feestdag. Dit artikel wordt standaard in onze koopakte vermeld.

ALGEMENE INFORMATIE

Registratie koopakte

U kunt de koopovereenkomst van een onroerende zaak inschrijven in de openbare registers van het Kadaster. Door deze inschrijving wordt de koper beschermd tegen onheil van de kant van de verkoper, bijvoorbeeld bij faillissement, voorkeursrecht Gemeente of bij beslag op de woning of als de verkoper de woning aan een hogere bieder wil leveren. De werking van de inschrijving is beperkt tot zes maanden. Voor inschrijving is de tussenkomst van de notaris noodzakelijk. Hij moet controleren of aan een aantal eisen is voldaan. Deze inschrijving kan op zijn vroegst plaatsvinden na afloop van de drie dagen bedenktijd, meestal gaat deze in op het moment dat alle ontbindende voorwaarden zijn verlopen en de koop definitief is.

Makelaarscourtage

De woning die u gaat bekijken zal in de meeste gevallen met k.k. (kosten koper) verkocht worden. Veel mensen denken dat daar courtage van de makelaar in zit, dit is echter niet het geval. De verkoper van de woning betaalt de makelaarscourtage aan ons, wij werken dan ook voor de verkoper van deze woning. Wilt u zich ook door een professionele makelaar laten bijstaan, neemt u dan ook uw eigen NVM makelaar mee.

Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter onder de volgende beperkingen:

* Als de standplaats van de door de koper te bepalen notaris buiten de Gemeente Kampen valt dan komen de extra kosten, die die keuze met zich meebrengen, voor rekening van de koper.

Onder die kosten kunnen vallen:
- De kosten voor het opmaken van de notariële volmacht komen voor rekening van de koper.
- 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 € 175,--, incl. b.t.w. en kadasterkosten (per hypotheek) komen voor rekening van koper.
- Indien de gekozen notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, enz.) aan verkoper doorberekent, komen deze voor rekening van de koper.

Brochure

Deze verkoopbrochure is zorgvuldig samengesteld. Toch is het mogelijk dat de gegeven informatie of tekeningen enigszins afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kunt u geen rechten ontlenen en kan Meuleman Makelaardij & Taxatiebureau o.z. niet aansprakelijk worden gesteld. De brochure is een vrijblijvende aanbieding en is een uitnodiging tot het doen van een bod. Deze informatie bindt tevens de eigenaar of verkoper van deze woning op geen enkele wijze. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de verkoop tot stand is gekomen, nadat alle zaken, zoals object, prijs, datum van aanvaarding, roerende zaken, ontbindende voorwaarden, etc., een overeenstemming is bereikt.

Informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Meuleman Makelaardij & Taxatiebureau o.z. De door ons kantoor verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg of het doen van een bieding.

ALGEMENE INFORMATIE

KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

Bouwjaar	1900
Inhoud	315 m³
Woonoppervlakte	89 m²
Gebouw gebonden buitenruimte	3 m²

Indeling

Aantal kamers	3 kamers, waarvan 2 slaapkamers
Sanitair	1 separaat toilet en 1 badkamer
Aantal woonlagen	1 woonlaag

Kadastrale gegevens

Gemeente	Kampen
Sectie	F
Nummer	12074

Deze verkoopbrochure is zorgvuldig samengesteld.
Toch is het mogelijk dat de gegeven informatie of tekeningen enigszins afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kunt u geen rechten ontlenen en kan Meuleman Makelaardij & Taxatiebureau o.z. niet aansprakelijk worden gesteld. De brochure is een vrijblijvende aanbieding en is een uitnodiging tot het doen van een bod.

Meuleman
Makelaardij & Taxatiebureau o.z.

Vloeddijk 44
8261 GC Kampen
Tel.: 038-3322404
Fax: 038-3331631
info@meulemanmakelaardij.nl