

VRAAGPRIJS
€ 349.000 K.K.



KAMPFSTRAAT 30, LEMELERVELD



**Eikenaar
makelaardij**
Gewoon goed in vastgoed

Eikenaar Makelaardij

TEL. 0572851169

www.eikenaar-makelaardij.nl

info@eikenaar-makelaardij.nl



Woonoppervlakte	: 86 m²
Perceeloppervlakte	: 265 m²
Inhoud	: 372 m³
Bouwjaar	: 1966
Energie label	: G

**WORDT
DIT UW
WONING?**



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

'WONEN OP KORTE AFSTAND VAN HET CENTRUM'

Op zoek naar een kluswoning met potentie? Dan is deze 2-onder-1 kap woning met royale tuin de woning die u wellicht zoekt. Op korte afstand van vele voorzieningen met daarbij een goede bereikbaarheid is het ook nog eens heerlijk rustig wonen.

Zoals u op de foto's kunt zien, heeft de woning een moderniseringsslag nodig. Met een beetje visie en liefde is van deze woning absoluut een heerlijk gezinshuis te realiseren. Dus laat uw creativiteit de vrije loop en transformeer dit huis tot een moderne woning precies zoals u het wilt. De woning heeft zeker veel potentie om hier uw 'eigen thuis' van te maken!

Sinds de bouw is deze woning altijd met veel plezier bewoond door de allereerste eigenaar.(s) Nu is het moment aangebroken voor een nieuwe generatie om hier eigen herinneringen te gaan maken. Dit is met recht een échte gezinswoning te noemen. Met 3 slaapkamers op de eerste verdieping en een ruime zolder is er meer dan genoeg plek voor het hele gezin. Het absolute pluspunt? Het royale perceel van maar liefst 265 m². U geniet hier van een heerlijk grote tuin en parkeert uw auto op uw eigen oprit. Een huis met karakter en volop mogelijkheden!

Het huis is gelegen in het actieve en gastvrije dorp Lemelerveld. Hier geniet u van de rust en ruimte van het Sallandse landschap, gecombineerd met een dorpsgemeenschap. Het dorp biedt alle dagelijkse voorzieningen, zoals diverse winkels, supermarkten, basisscholen en sportfaciliteiten (waaronder Sportpark Heidepark en het populaire natuurbad). Daarnaast bent u via de nabijgelegen N348 snel in omliggende plaatsen zoals Raalte, Ommen, Dalfsen en de stad Zwolle.

INDELING

Begane grond:

U komt binnen in de hal met meterkast, trapopgang en trapkast, vanwaar u toegang heeft naar het toilet en de woonkamer. Het zitgedeelte van de woning is uiteraard vrij in te delen, maar de huidige opstelling van het zitgedeelte is aan de voorzijde. Aan de achterzijde is er toegang naar de keuken. De keuken is opgesteld in een hoekvorm qua afwerking eenvoudig. Vanaf de keuken is de achtertuin te betreden.

1e Verdieping:

Vanaf de overloop naar de 3 slaapkamers en de badkamer. De royale slaapkamer aan de achterzijde heeft toegang naar het balkon. De badkamer is voorzien van een inloopdouche en een wastafel.

Vliering:

Middels een vlizo trap is de vliering te bereiken. Hier is de opstelling van de boiler.

BIJZONDERHEDEN;

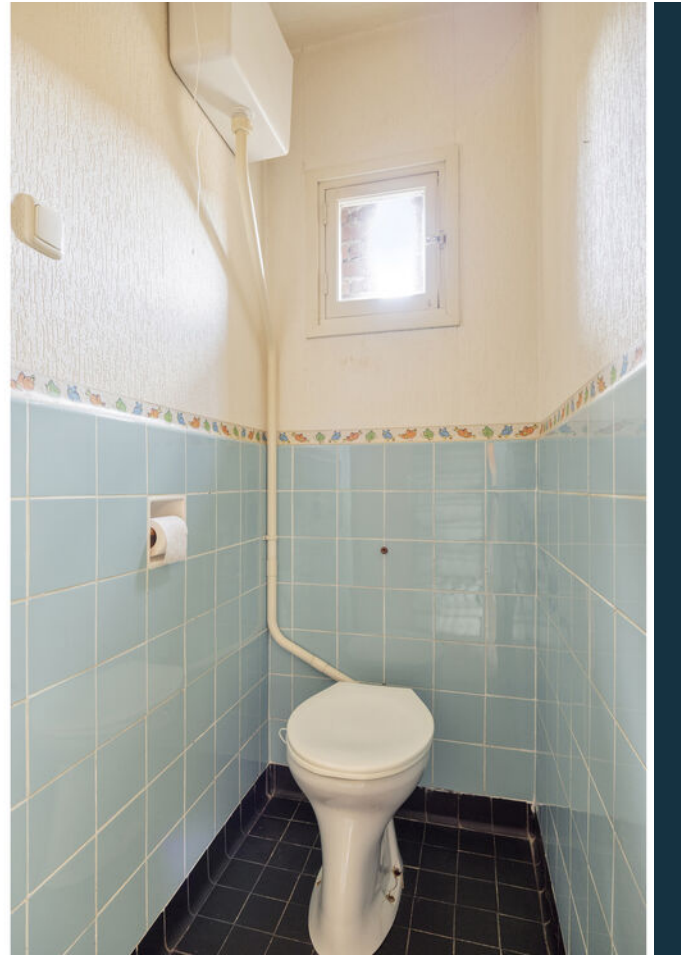
- Bouwjaar 1966
- Woonoppervlak 86 m²
- Bruto inhoud 372 m³
- Perceeloppervlak 265 m²
- Energielabel G
- Gedeeltelijk dubbele beglazing
- Dakisolatie
- CV ketel Nefit Proline HRC24 (2022)
- Rustige locatie
- Voorzieningen op korte afstand

'De woning zal verkocht worden met een 'As is, where is' clause'

Wilt u deze leuke woning bezichtigen?

Mail dan naar Eikenaar Makelaardij voor het afstemmen van een afspraak!





Kampfstraat 30, Lemelerveld





Kampfstraat 30, Lemelerveld





Kampfstraat 30, Lemelerveld





Kampfstraat 30, Lemelerveld





Kampfstraat 30, Lemelerveld





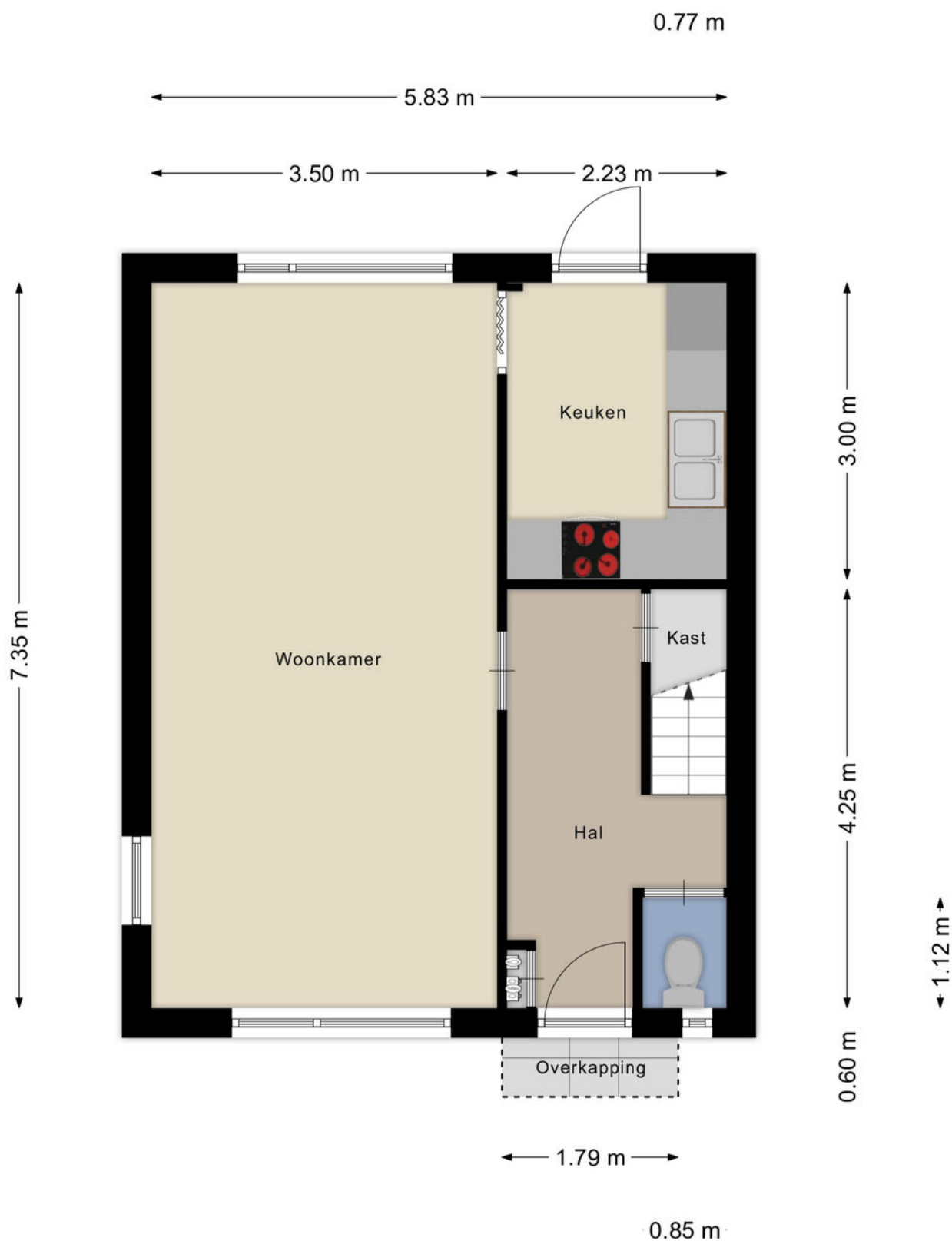
Kampfstraat 30, Lemelerveld





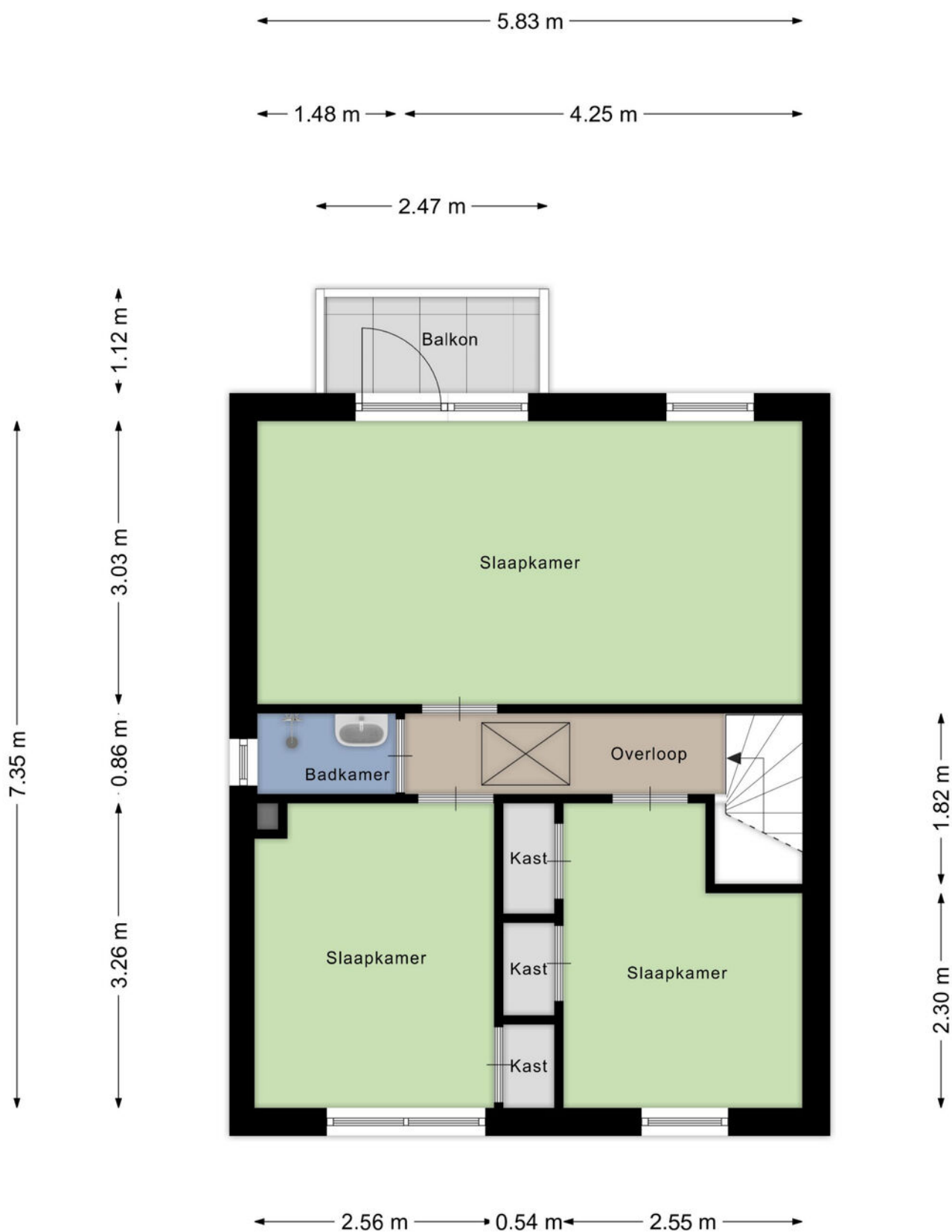
Kampfstraat 30, Lemelerveld

PLATTEGROND



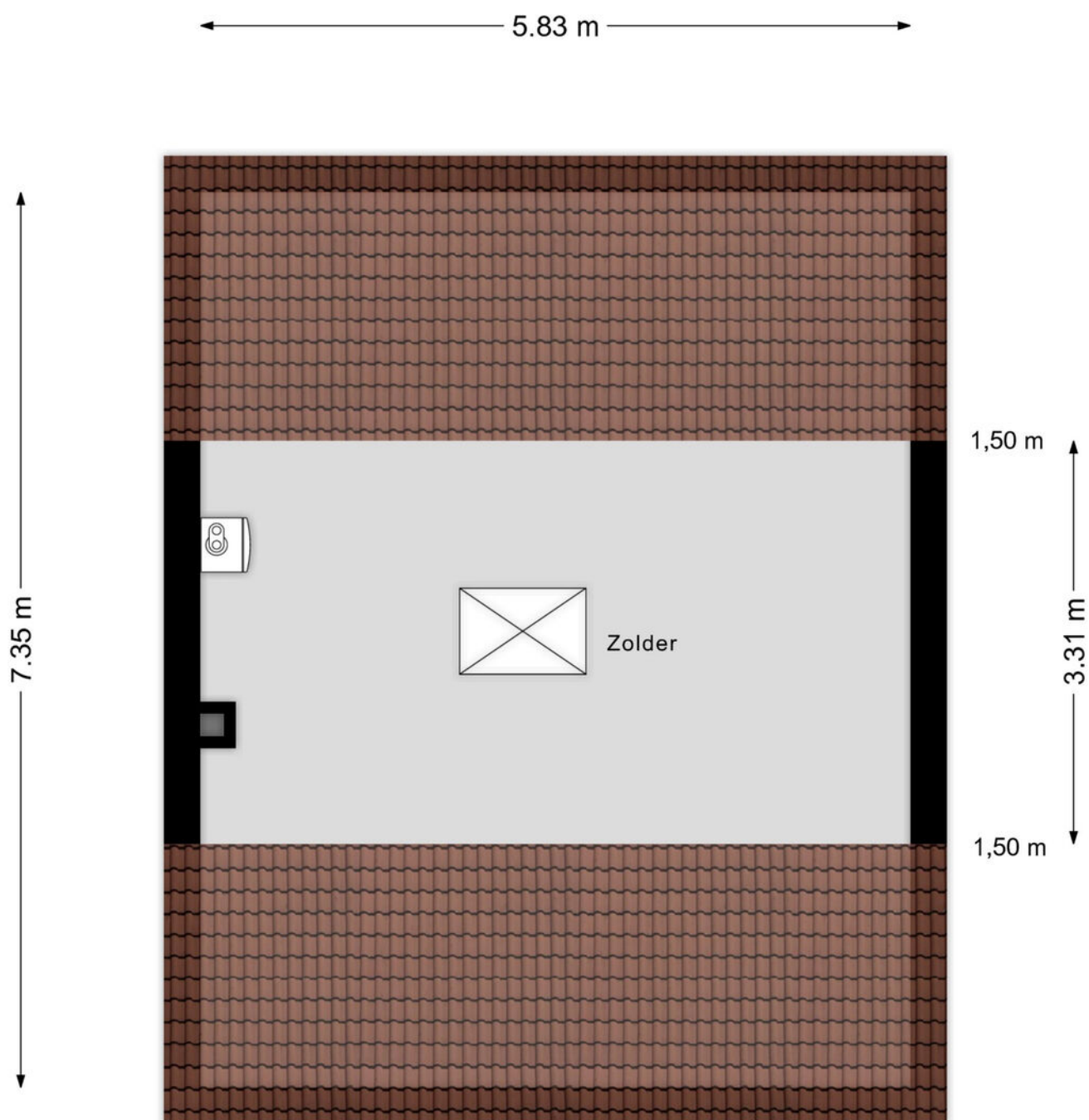
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



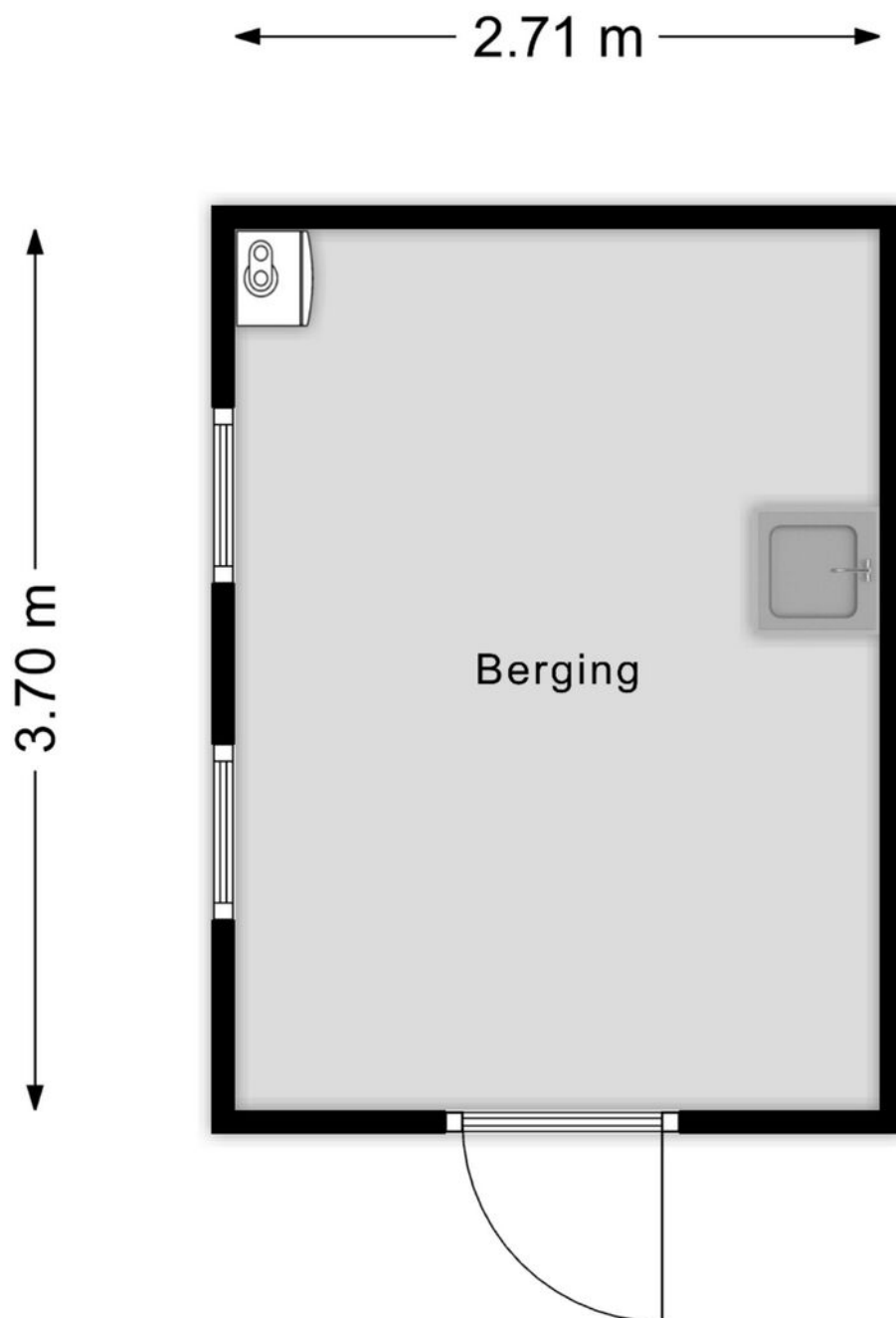
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kampfstraat 30



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dalfsen

Sectie M

Perceel 1366

kadaster

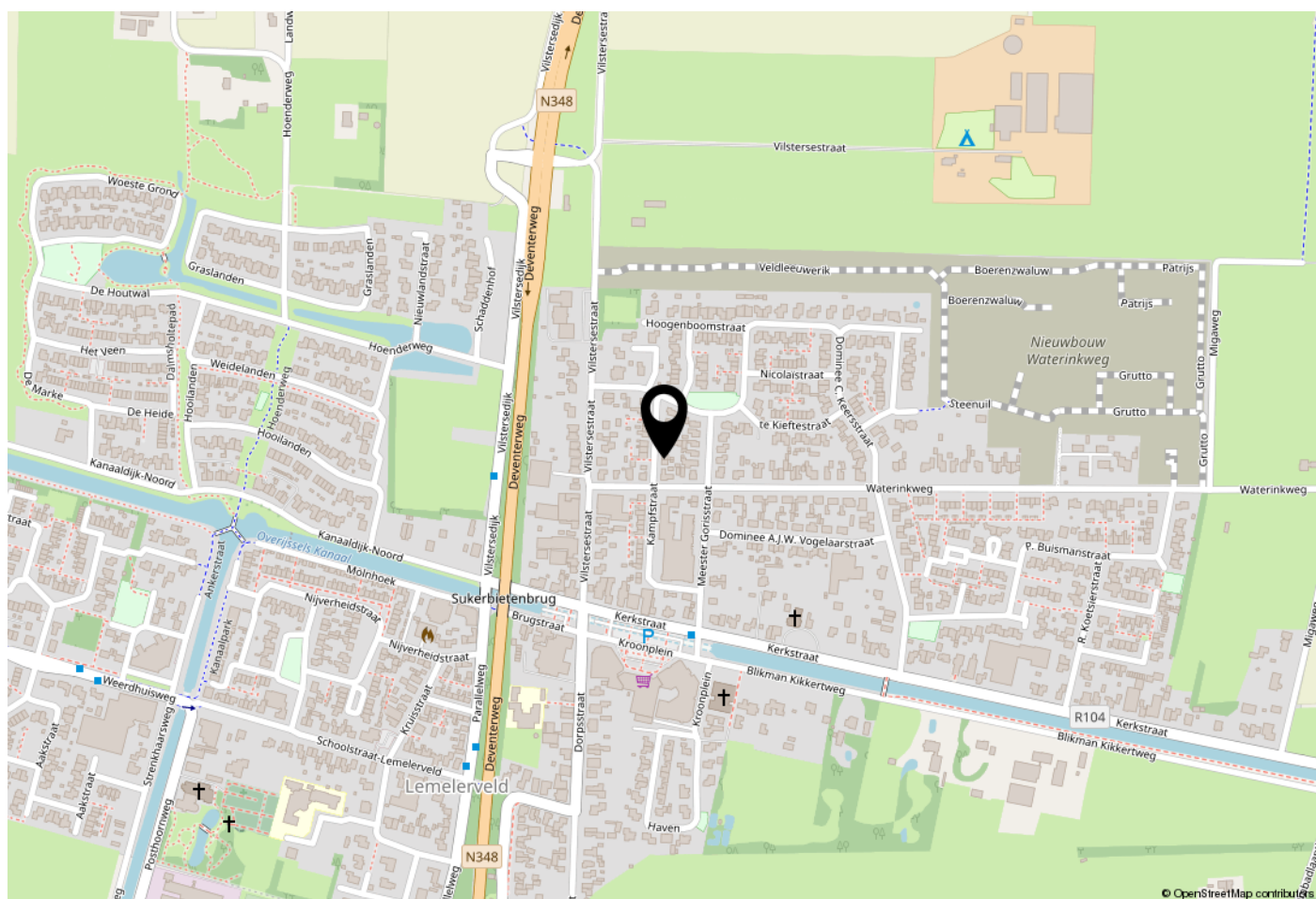
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

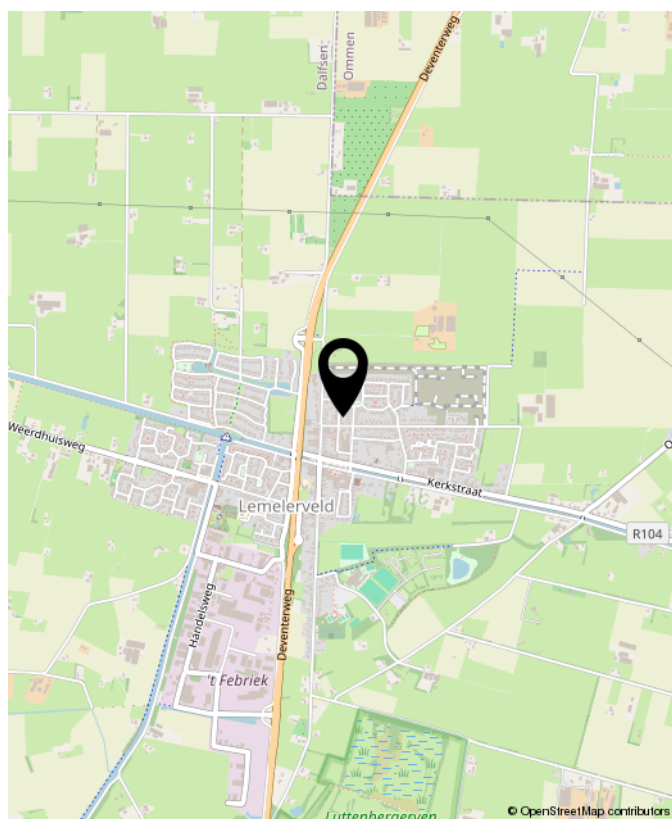
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?



Kampfstraat 30, Lemelerveld

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Linnenkast grote slaapkamer	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
- PVC/vinyl	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
- Oven is defect !!	X			
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Boiler	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



**INTERESSE?
NEEM CONTACT MET ONS OP!**

Eikenaar Makelaardij
Canadastraat 34
8141 AC
Heino

TEL. 0572851169
www.eikenaar-makelaardij.nl
info@eikenaar-makelaardij.nl



**Eikenaar
makelaardij**
Gewoon goed in vastgoed