



IJSSELWAARD

16

KAMPEN

Vraagprijs € 719.000 k.k.

**Meuleman**  
Makelaardij &  
Taxatiebureau o.z.



 038 - 33 22 404



## INFO

Riante twee-onder-één-kapwoning (740 m<sup>3</sup> / 187 m<sup>2</sup>) aan de rand van de wijk Onderdijs, met een prachtig vrij uitzicht over de IJssel. Deze woning combineert comfortabel wonen met een unieke ligging nabij water en natuur. Geniet vanuit de woonkamer van het weidse uitzicht en de rust van deze bijzondere plek!

De huidige bewoners hebben optimaal gebruikgemaakt van deze unieke ligging. Zij hebben ervoor gekozen de woonkamer en keuken op de eerste verdieping te situeren, waardoor u hier iedere dag opnieuw en in elk seizoen kunt genieten van een wisselend en indrukwekkend uitzicht over de rivier de IJssel. Van een zonnige zomerdag tot een sfeervol winterlandschap: het uitzicht blijft voortdurend verrassen.

Een heerlijk familiehuis met volop ruimte. Via de entree op de begane grond heeft u toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de achtertuin. De badkamer is in 2024 vernieuwd en uitgevoerd in een moderne stijl en van alle gemakken voorzien.

De verzorgde achtertuin is gelegen op het zuidwesten, waar u heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon.

De woning ligt in de populaire en jonge woonwijk Het Onderdijs in Kampen – een buurt die zich de afgelopen jaren sterk heeft ontwikkeld tot een zeer geliefde woonlocatie, vooral onder gezinnen en jonge huishoudens. Mede door 2 basisscholen in de wijk. Het Onderdijs staat bekend als een groene en rustige buurt, met veel ruimte voor kinderen om buiten te spelen in meerdere speeltuintjes om de hoek en te wonen in een prettige, rustige omgeving.

Alle dagelijkse voorzieningen liggen binnen bereik: van winkels voor de dagelijkse boodschappen tot openbaar vervoer. Binnen een paar minuten fietsen bereik je het NS station en het busstation, en binnen circa 10 minuten sta je met de fiets in het gezellige en historische centrum van Kampen met zijn fraaie grachten, winkels, horeca en cultuur.

Ook Zwolle is goed bereikbaar, met zo'n 15 autominuten bereikt u het centrum.

#### Indeling:

##### Begane grond:

Bij binnenkomst komt u in de entree met toegang tot drie slaapkamers en de moderne badkamer. Vanuit de ruime hoofdslaapkamer is er directe toegang tot de achtertuin. Een heerlijke plek om de dag rustig te beginnen: stap 's ochtends naar buiten en geniet hier van uw eerste kop koffie. De badkamer is in 2024 geheel vernieuwd en voorzien van vloerverwarming, duo-ligbad, inloopdouche met thermostaatkraan, wastafel met meubel, elektrische radiator, spanplafond met spotjes en toilet.

De ruime achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten en beschikt over een overkapping, terras, sierbestrating, groene borders en een zij-ingang, ideaal voor extra privacy en gemak. De ruime oprit biedt mogelijkheid om meerdere auto's te parkeren, en is voorzien van een laadpaal.

##### 1e Verdieping:

Op de overloop bevindt zich airconditioning en een separaat toilet en vervolgens betreedt u de woonkamer. Hier komt de unieke ligging van deze woning volledig tot zijn recht. Dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde geniet u hier van een schitterend uitzicht over de rivier de IJssel, waarbij het uitzicht ieder seizoen weer verandert. Aan de achterzijde ligt de L-vormige keuken, die praktisch is ingericht en beschikt over de volgende inbouwapparatuur: 5 pits gaskookplaat, koel-vries combinatie, vaatwasser en combi oven-magnetron. Vanuit de keuken is er via een trap directe toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden zijn.

##### 2e Verdieping:

De tweede verdieping is met recht riant te noemen en biedt volop mogelijkheden. Dankzij de ruime opzet is er met gemak de mogelijkheid om hier extra slaapkamers te realiseren. Hierdoor kan de woning eenvoudig meegroeien met uw woonwensen, bijvoorbeeld voor een groter gezin, een werkruimte of een hobbykamer.

#### Kenmerken:

##### Oppervlakte en inhoud:

Inhoud: circa 740 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte: circa 187 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: circa 22 m<sup>2</sup>

Gebouw gebonden buitenruimte: circa 6 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: circa 2 m<sup>2</sup>

##### Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 2003
- Energielabel A
- Volledige isolatie
- Badkamer vernieuwd 2024
- 18 zonnepanelen, 2015
- C.V.-verwarming, merk: Intergas
- Heerlijk royaal wonen in royale 2<sup>^</sup>1 kapwoning met garage op een prachtige plek!

Vraagprijs: € 719.000,-- k.k.















































cibc



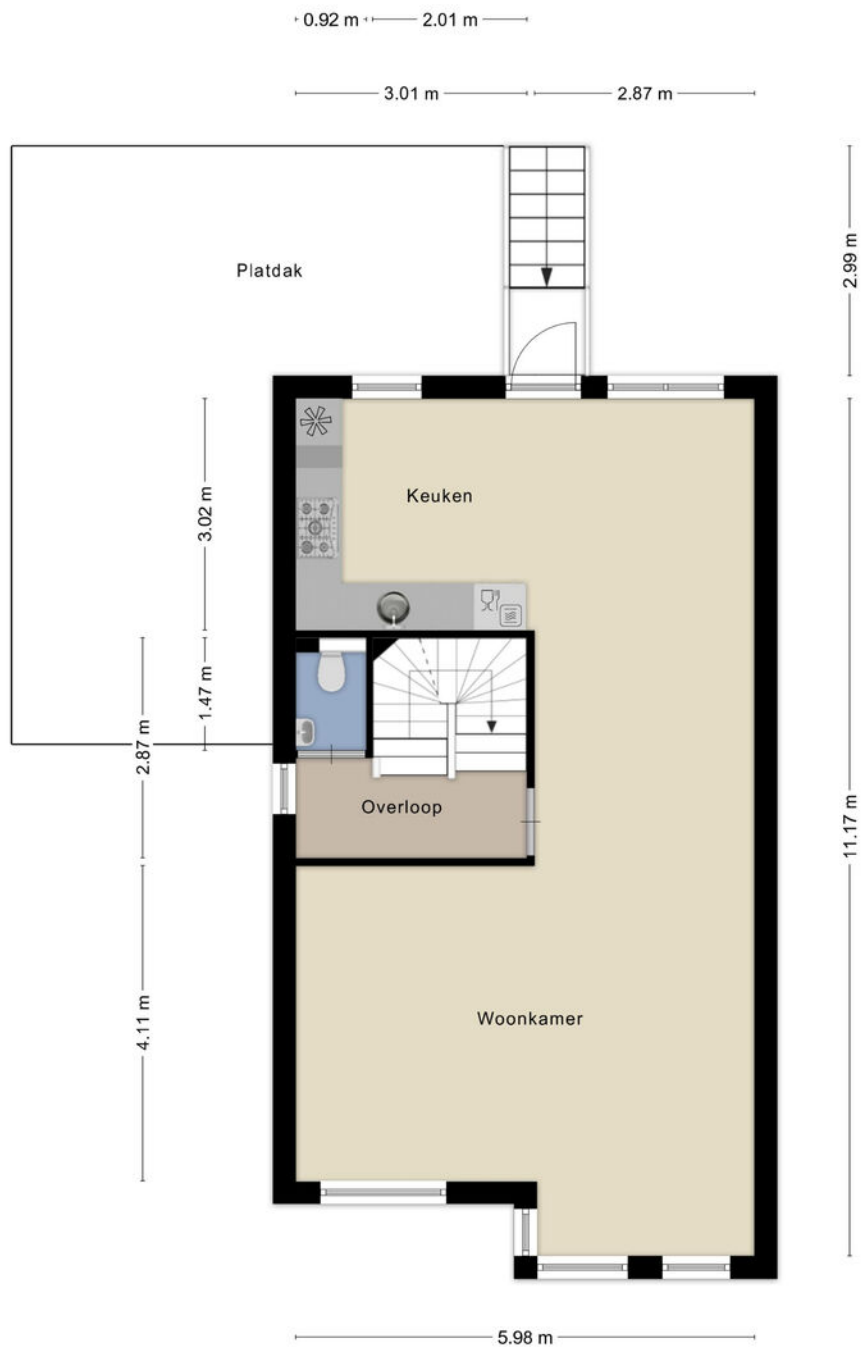
NVM

A



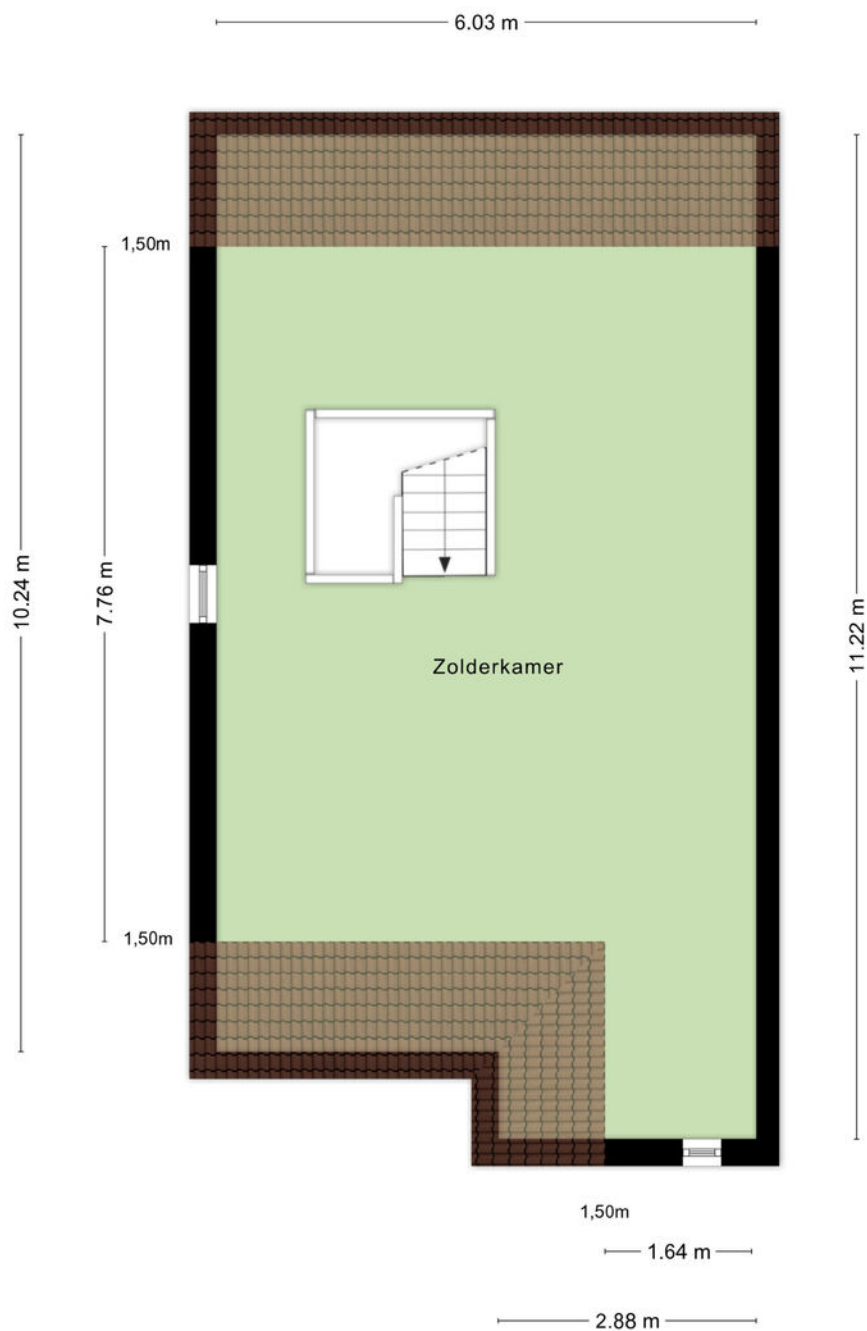
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

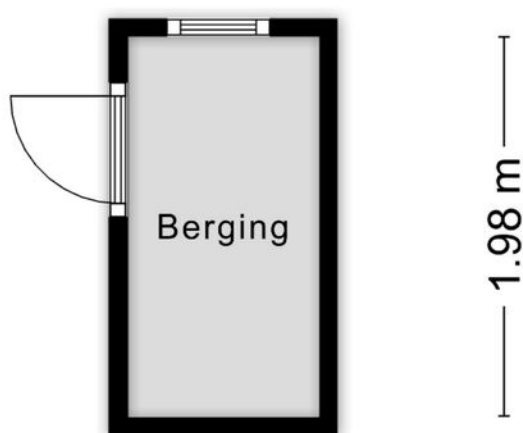
**1e VERDIEPING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**2e VERDIEPING**

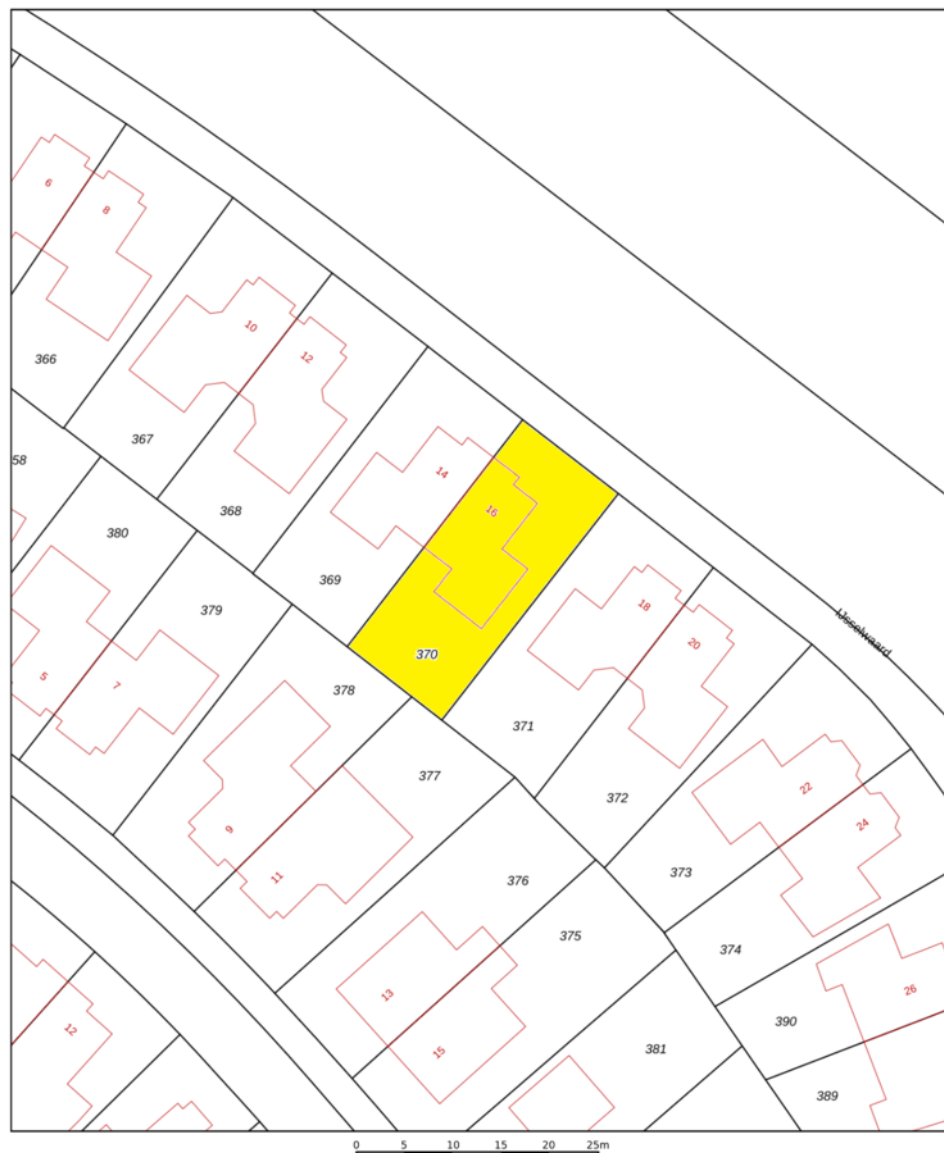
0.99 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**BERGING**

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



|                                                                                                                                                                                                                                      |                                  |                            |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|----------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                                | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500              | kadaster |
| 25                                                                                                                                                                                                                                   | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Kampen |          |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Huisnummer                       | Sectie V                   |          |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 370                |          |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Voorlopige kadastrale grens      |                            |          |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Administratieve kadastrale grens |                            |          |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Bebouwing                        |                            |          |
| Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |                                  |                            |          |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 mei 2026<br>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers                                                                                                                   |                                  |                            |          |

# 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 hypotheeken 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 bouwkwiteit 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.

## **Asbest**

Indien de woning gebouwd/ gerenoveerd is voor 1993, zijn er mogelijkwerwijs 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 (vloeï-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid 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 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 onderhandeling 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

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 bidders 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.

### **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 bidder 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 ontleen 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                     | 2004               |
| Inhoud                       | 740 m <sup>3</sup> |
| Woonoppervlakte              | 187 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte     | 22 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte           | 2 m <sup>2</sup>   |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 6 m <sup>2</sup>   |

## Indeling

|                  |                                                    |
|------------------|----------------------------------------------------|
| Aantal kamers    | 5 kamers, waarvan 4 slaapkamers<br>(meer mogelijk) |
| Sanitair         | 1 badkamer en 2 toiletten                          |
| Aantal woonlagen | 3 woonlagen                                        |

## Kadastrale gegevens

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Gemeente           | Kampen             |
| Sectie             | V                  |
| Nummer             | 370                |
| Perceeloppervlakte | 372 m <sup>2</sup> |

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

