



KARTHUIZERLAAN

2

IJSSELMUIDEN

Vraagprijs € 999.999 k.k.

Meuleman
Makelaardij &
Taxatiebureau o.z.



 038 - 33 22 404



INFO

De prachtige, riante villa op een groot perceel van liefst 892 m² aan de Karthuizerlaan 2 zal u verbazen! Deze goed onderhouden villa combineert een stijlvolle uitstraling met volop ruimte en privacy. Gelegen op een groot perceel en omringd door een prachtige, verzorgde tuin, biedt deze woning een bijzondere woonomgeving waarin comfort en sfeer samenkomen.

Deze riante villa (gebouwd in 2006) is volledig uitgevoerd in een moderne stijl en tot in de puntjes afgewerkt. Mooie materialen en details zoals de houten trappen, de mooie houten vloer in de woonkamer hebben een eigentijdse uitstraling en zorgen direct voor een gevoel van comfort. Of u nu een groot gezin heeft, een thuishkantoor wenst, of een woning waar u de mogelijkheid heeft voor het realiseren van een slaapkamer op begane grond: dit huis biedt de flexibiliteit om ieders woonwens te vervullen.

De woning biedt alles wat u van een comfortabel familiehuis mag verwachten: een ruime en lichte woonkamer voorzien van een gashaard, een heerlijke woonkeuken die uitnodigt om lange avonden te tafelen, 5 slaapkamers en een garage. Dankzij de vele raampartijen in de gehele woning geniet u binnen van veel natuurlijk licht en een prettige, open sfeer.

De grootte van de tuin is enorm en een echte eyecatcher en echt iets wat eruit springt! De zonnige tuin ligt rondom, dus altijd wel ergens een plek in de zon en biedt ruimte voor alles wat u maar wenst: in alle rust ontspannen, spelen of gezellig genieten met familie en vrienden of een moestuin creëren. Ook op het gebied van duurzaamheid en comfort zit u hier uitstekend, met lage energielasten. Het is volledig geïsoleerd, voorzien van dubbel glas en heeft 24 zonnepanelen.

Begane grond:

Via de royale entreehal met een prachtige vide komt u binnen in de woning. De hal is voorzien van een toiletruimte en trapopgang en vormt een sfeervolle introductie op de rest van het huis.. Zodra u de woonkamer binnenstapt, wordt u verwelkomd door de warme en luxe uitstraling van deze fraaie leefruimte. De woonkamer is smaakvol afgewerkt en voorzien van een mooie houten vloer.

De royale woonkamer is sfeervol ingedeeld met drie verschillende leefgedeeltes die op een natuurlijke manier met elkaar in verbinding staan. Zo ontstaat een veelzijdige woonruimte met voor ieder moment van de dag een fijne plek.

Het eerste gedeelte leent zich uitstekend voor een ontspannen avond televisiekijken. In de prachtige erker, met de hoge raampartijen tot aan de grond, staat de haard centraal en geniet u tegelijkertijd van het uitzicht op de tuin. Een sfeervolle plek om tot rust te komen. Aan de andere zijde is ruimte voor een ruime eettafel, ideaal voor gezellige diners en lange avonden tafelen met familie en vrienden, met een schuifpui direct naar de tuin. Dankzij de open verbinding tussen de verschillende gedeeltes voelt de woonkamer royaal en samenhangend aan, terwijl iedere hoek zijn eigen sfeer en functie heeft.

De aangrenzende royale woonkeuken biedt volop ruimte om uitgebreid te koken. Het grote kookeiland en de vaste kastenwand zijn zowel praktisch als smaakvol gemaakt. De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven en magnetron en een fraaie Amerikaanse koel-vriescombinatie (losstaand). Vanuit de keuken is er directe toegang tot de praktische bijkeuken met aansluitend de garage.

De garage is slim en veelzijdig ingedeeld en biedt meer dan alleen ruimte voor het stallen van een auto. Via een vaste trap bereikt u de verdieping boven de garage. Deze verdieping staat bovendien in verbinding met de eerste verdieping van de woning, waardoor een praktische en bijzondere routing ontstaat. Op de verdieping bevindt zich een overloop en een extra kamer met balkon. Daarmee biedt deze ruimte volop mogelijkheden, bijvoorbeeld als werkkamer, hobbyruimte, logeerkamer of extra leefruimte. Een verrassend element dat de woning extra veelzijdig maakt. De gehele begane grond (behalve garage) is voorzien van vloerverwarming.

De tuin vormt zonder twijfel één van de absolute pluspunten van deze woning. U treft hier een verrassend royale tuin die fraai is aangelegd. Het heeft verzorgde borders en biedt volop ruimte om te spelen, tuinieren of heerlijk te ontspannen.

1e Verdieping:

De ruime overloop biedt toegang tot vier comfortabele slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer is voorzien van een praktische inloopkast, wat zorgt voor volop bergruimte.

De royaal uitgevoerde badkamer biedt alle ruimte voor comfort en ontspanning. De badkamer beschikt over een dubbele wastafel, ruime inloofdouche, badkamerkasten en toilet. Een fijne en verzorgde ruimte waar u de dag prettig begint en ontspannen afsluit.

2e Verdieping:

De zolderverdieping is ingedeeld in twee afsluitbare ruimtes en biedt verrassend veel praktische opbergruimte. Een ideale plek om spullen overzichtelijk uit het zicht te bewaren. Hier bevindt zich tevens de WTW-installatie.

Bijzonderheden voor u op een rijtje:

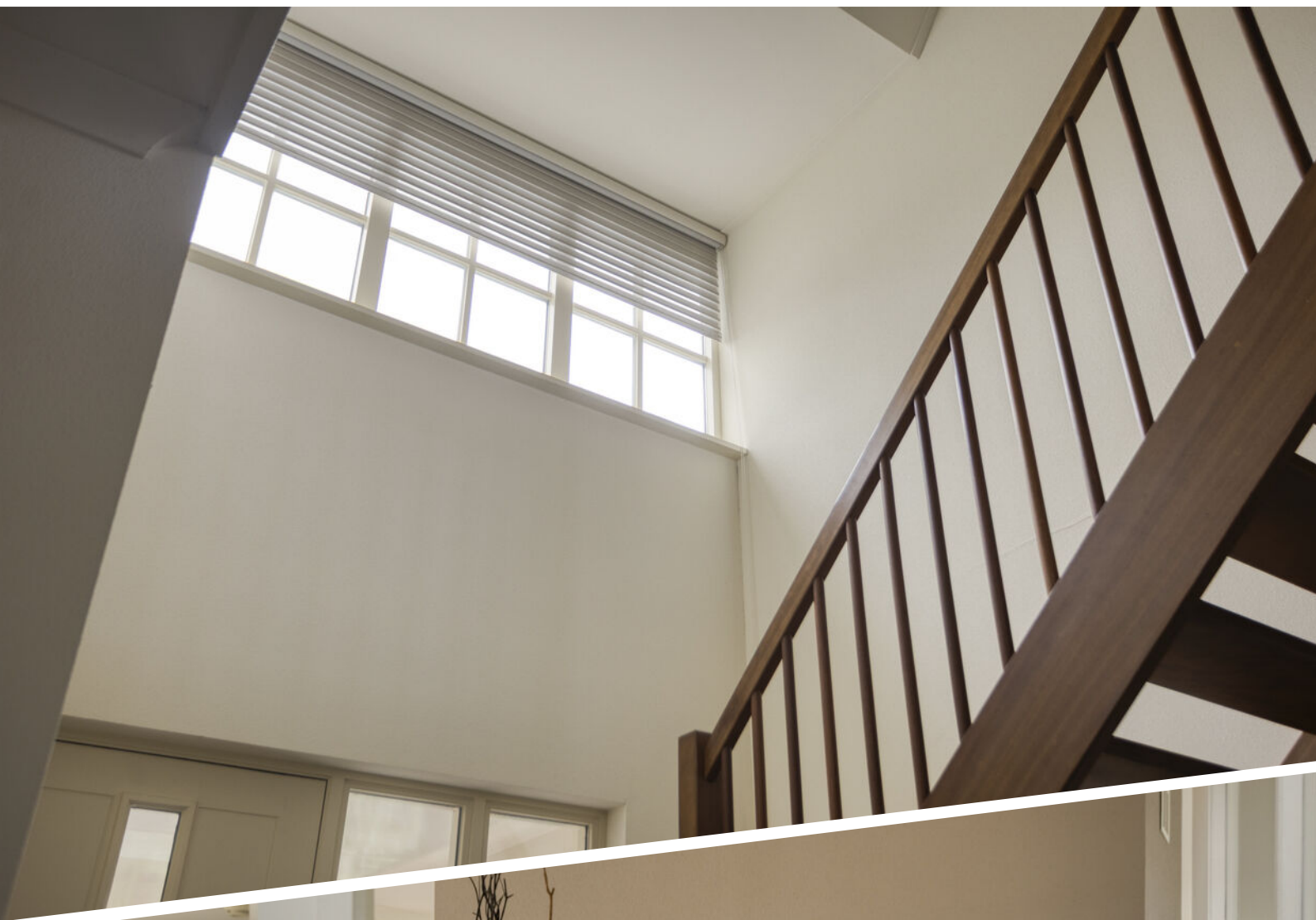
- Bijzonder stijlvolle villa met riante binnenruimtes op perceel van liefst 892 m²!
- Gevoel voor detail en afwerking, tot in de puntjes verzorgd
- 4 Slaapkamers en aparte (kantoor)ruimte, ideaal voor gezinnen en thuiswerkers
- Fantastische woonkamer, grote erker met zicht op prachtige tuin
- Bouwjaar 2006
- Energielabel A
- Volledig geïsoleerd, voorzien van 24 zonnepanelen en een waterontharder



















































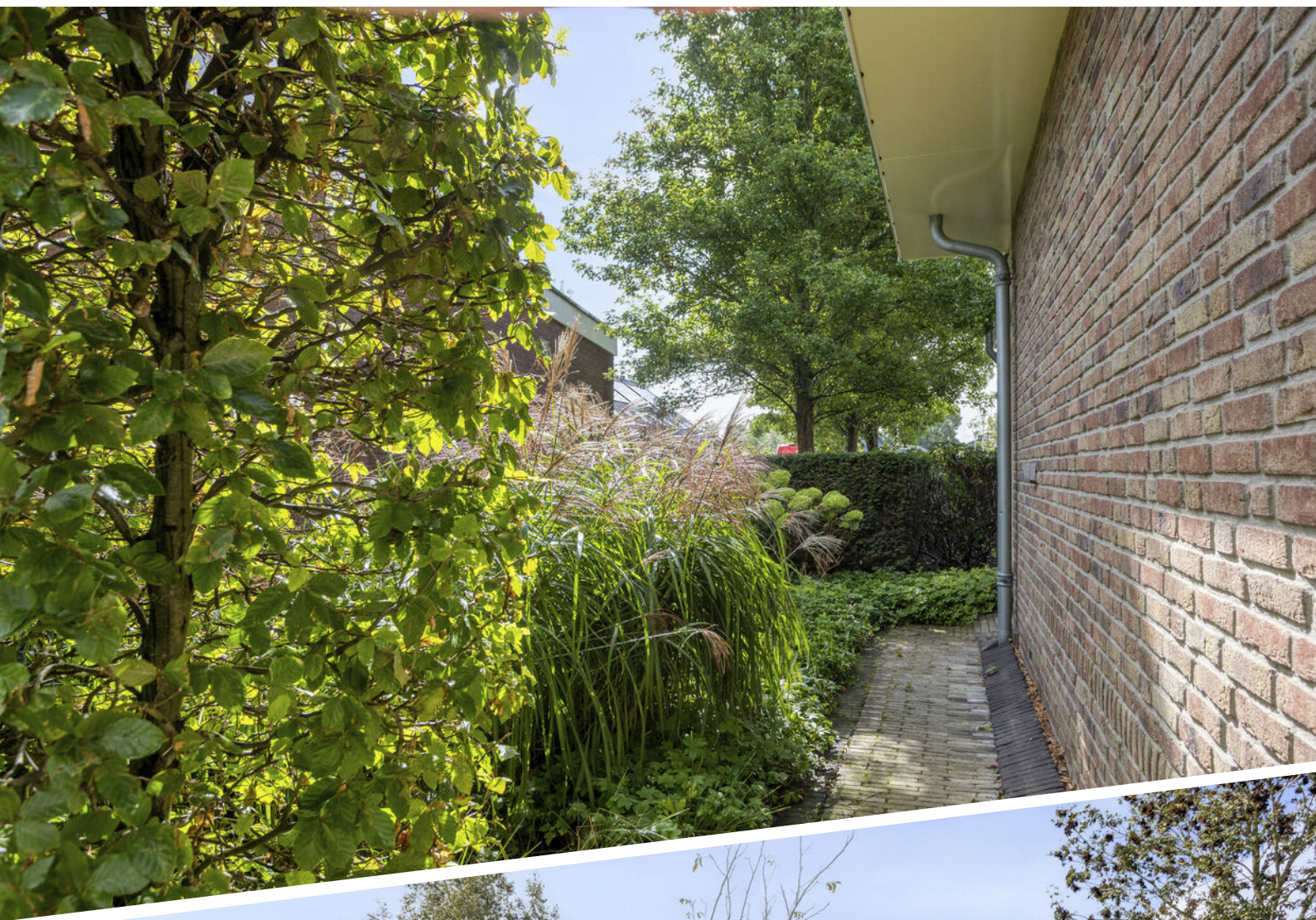






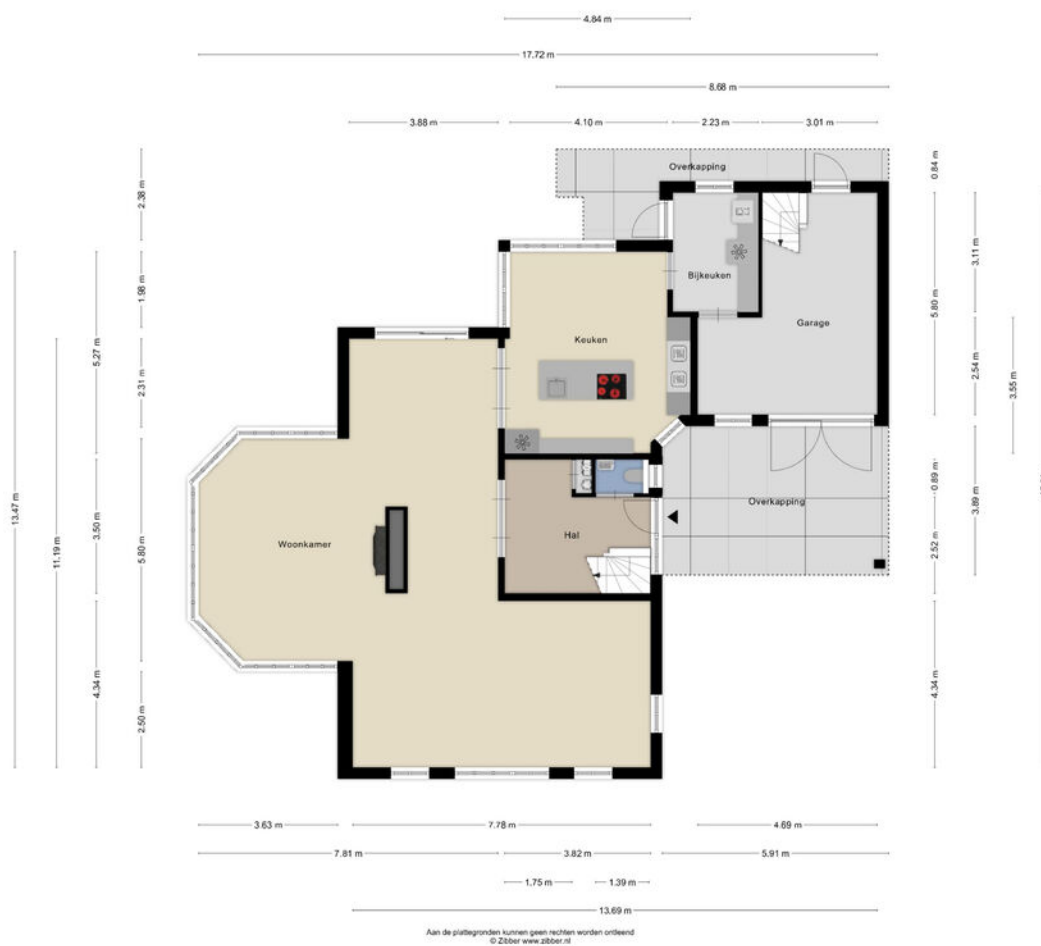








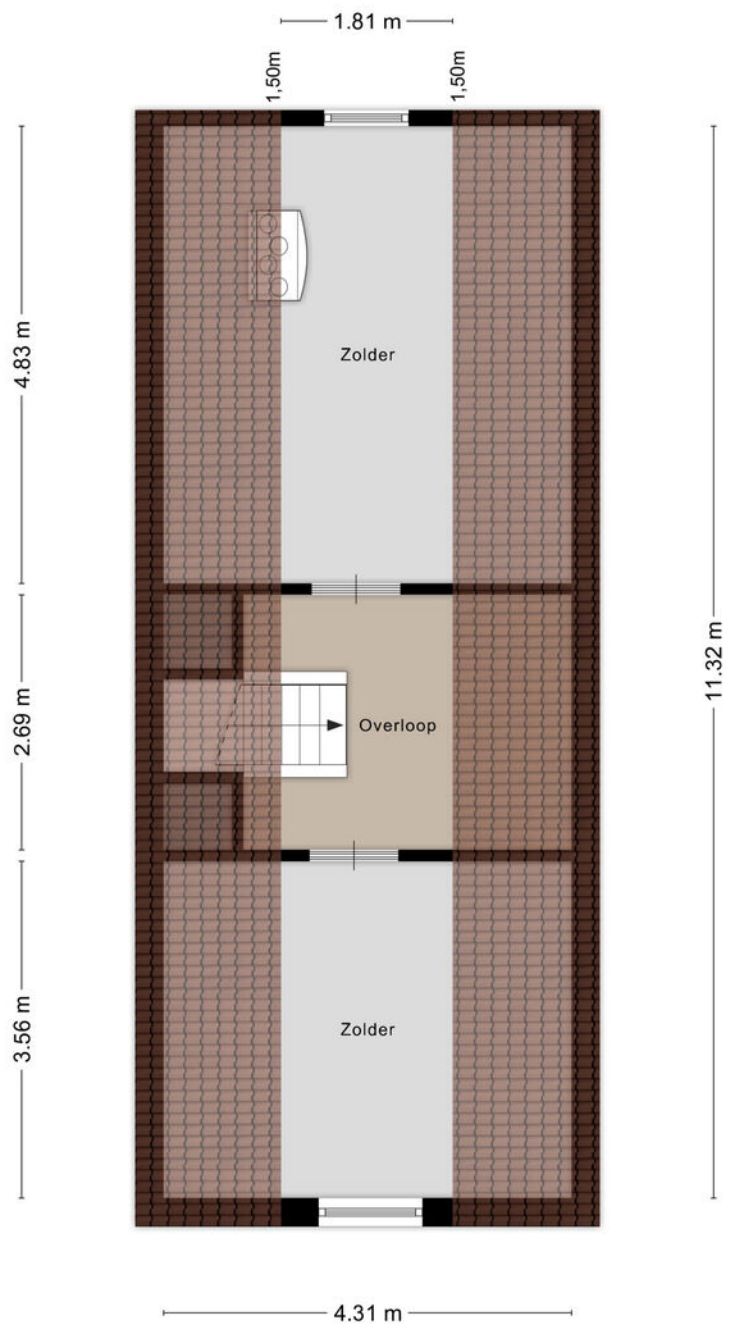
A



BEGANE GROND

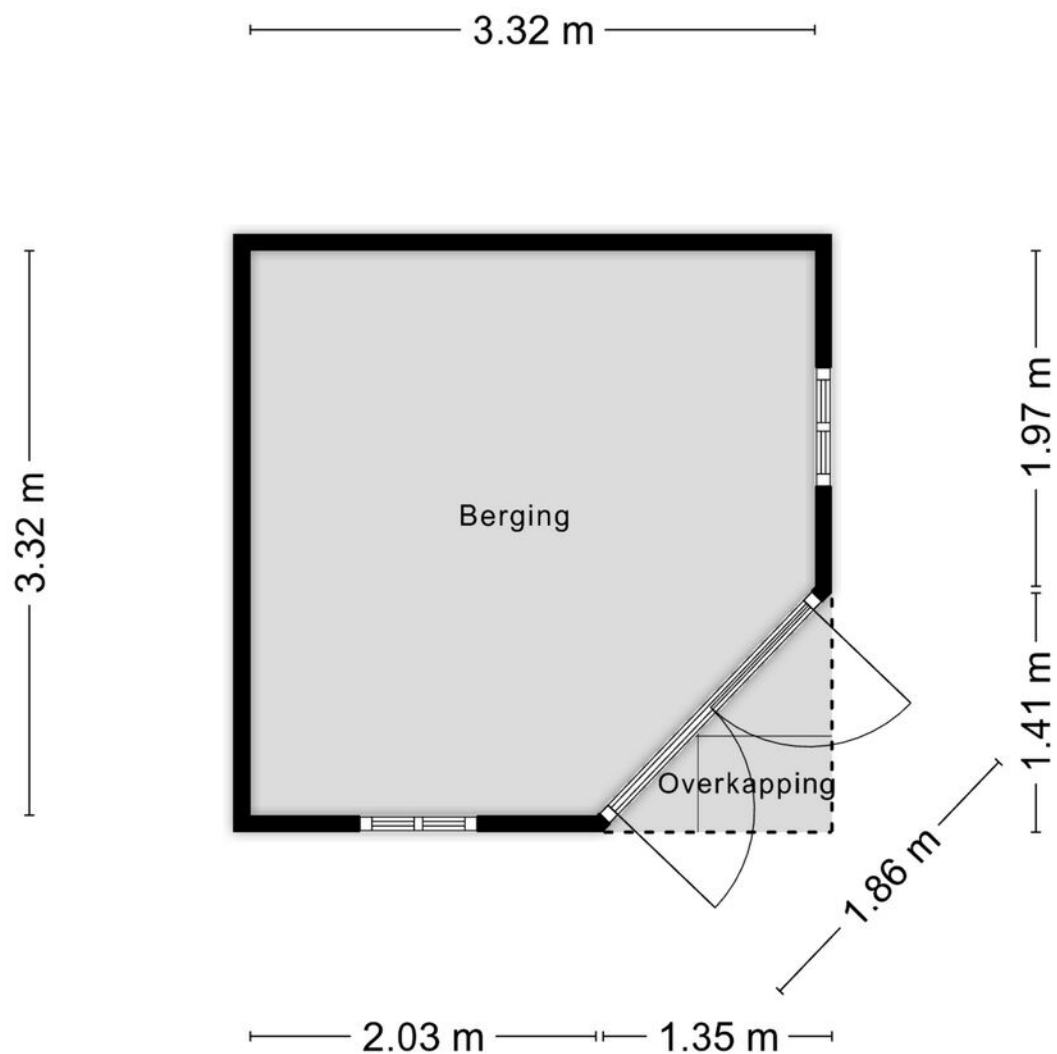


1e VERDIEPING



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

2e VERDIEPING



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

BERGING

This image shows a full page of blank, lined paper. It features approximately 20 evenly spaced horizontal grey lines across its entire width, providing a template for writing or drawing. The margins are consistent on all sides.



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente IJsselmuiden	
	Huisnummer	Sectie I	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1639	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 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.			

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 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 blijvende 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	2006
Inhoud	1024 m ³
Woonoppervlakte	254 m ²
Overige inpandige ruimte	22 m ²
Externe bergruimte	10 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	40 m ²

Indeling

Aantal kamers	6 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Sanitair	1 badkamer & 2 toiletten
Aantal woonlagen	2 woonlagen & royale bergzolder (beloopbaar)

Kadastrale gegevens

Gemeente	IJsselmuiden
Sectie	I
Nummer	1639
Perceeloppervlakte	892 m ²

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

