

te koop



Geert Van Woustraat 28

Kampen

Vanafprijs € 349.000,= k.k.

DAM
WONINGMAKELAARDIJ BV



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
107m²

PERCEELOPPERVLAKTE
148m²

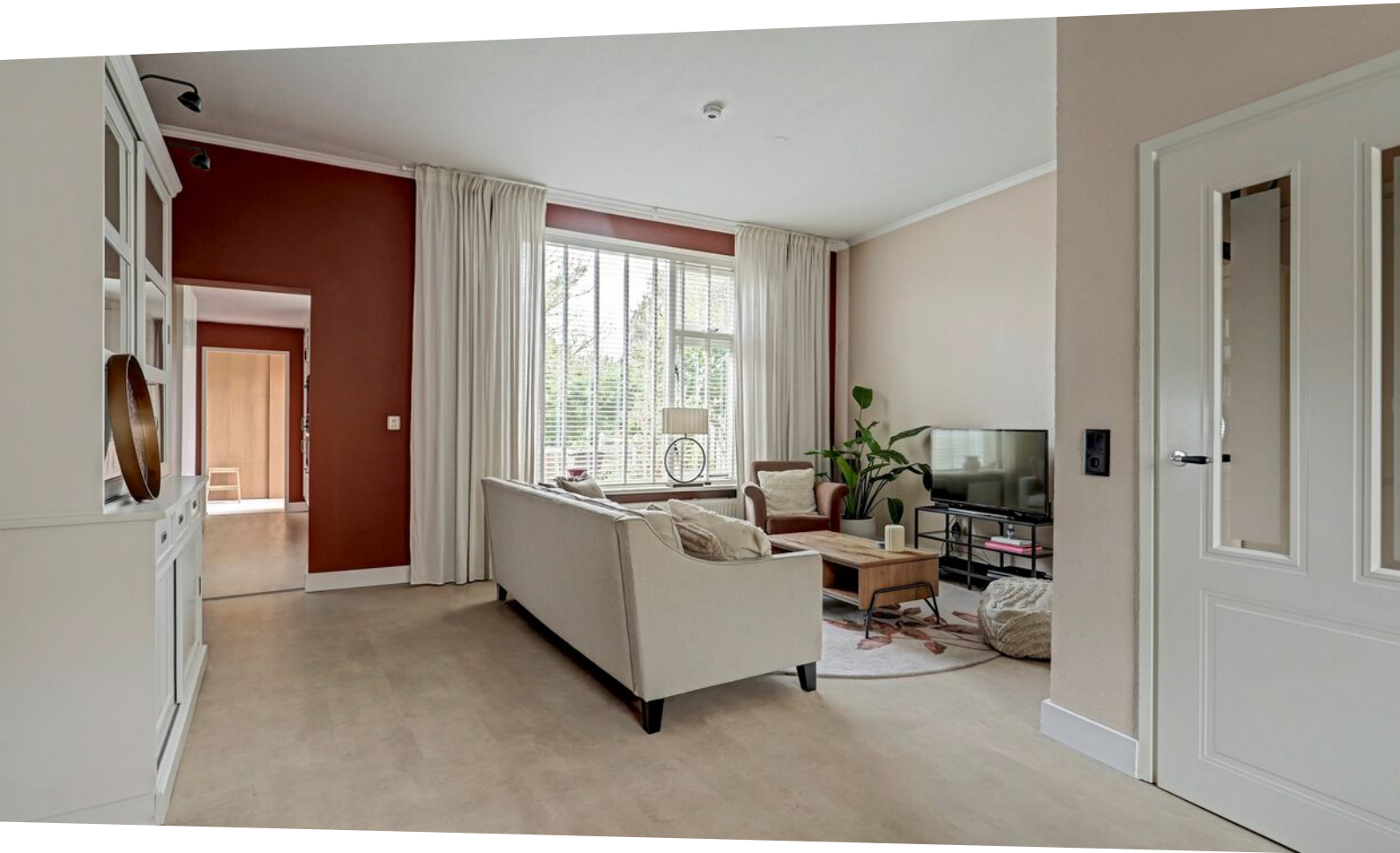
INHOUD
310m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3

BOUWJAAR
1920

ENERGIELABEL
A++





Omschrijving

Uniek in zijn soort: Karakteristiek wonen, volledig gemoderniseerd én energielabel A++!

Ben je op zoek naar de ultieme combinatie van de sfeer van de jaren '20 en de absolute luxe en duurzaamheid van nu? Dan is de Geert van Woustraat 28 in Kampen jouw droomwoning. Deze geschakelde gezinswoning is de afgelopen tijd volledig en hoogwaardig gemoderniseerd. Het resultaat? Een instapklaar, gasloos huis met een luxe keuken, een moderne badkamer, maar liefst 4 slaapkamers én het uitzonderlijk duurzame energielabel A++! De absolute verrassing vind je aan de achterzijde: hier geniet je vanuit je mooi aangelegde tuin van een prachtig uitzicht over een groene vallei waar de kippen en geitjes vrolijk rondlopen. Een heerlijk vrij gevoel, midden in de stad!

Kom jij ook kijken? Dat kan op vrijdag 16 oktober. Je kunt daarvoor een afspraak inplannen via ons makelaarskantoor DAM Woningmakelaardij B.V.

Indeling:

Langs de praktische voortuin (wat maar weinig mensen hebben in deze straat) kom je binnen in deze stijlvol gerenoveerde woning. Welkom!

Binnenshuis zet de luxe direct de toon. De begane grond is prachtig gemoderniseerd en voorzien van een sfeervolle woonkamer en een luxe keuken die van alle gemakken is voorzien zoals een inductie kookplaat met Bora downdraft afzuiging, een oven, een combimagnetron, een koel-vriescombinatie en een vaatwasser. Verder is er een praktische bijkeuken met bergruimte en de warmtepomp opstelling. Kenmerkend voor deze huizen zijn de hoge plafonds én de grote ramen wat veel licht het huis binnen laat.

Met een royaal woonoppervlakte van 107 m² beschikt de woning over een verrassend ruime indeling met in totaal maar liefst 4 volwaardige slaapkamers—ideaal voor een groter gezin of een comfortabele thuiswerkplek.

1e Verdieping:

Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers beschikken over rolluiken. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, een wastafelmeubel en een designradiator.

2e Verdieping:

Dit huis is tot en met de nok aan toe keurig afgewerkt. Op de 2e etage is een 4e slaapkamer waar de houten balken je weer herinneren aan het feit dat dit een karakteristieke jaren '20 woning is. Het is een ruime slaapkamer met opbergruimte achter de knieschotten en een dakvenster.

Tuin:

Naast de diepe voortuin heb je hier ook de beschikking over een mooie achtertuin. Dit is een heerlijke plek om te genieten na een dag hard werken. Vanuit de tuin heb je een prachtig uitzicht over een groene vallei met fruitbomen waar kippen en geitjes rondlopen. Dit terrein is van de gemeente en is ondergebracht in een stichting. Op dit terrein mogen omwonenden participeren in het beheer en kunnen eventueel ruimten inrichten voor dieren en bijvoorbeeld moestuinen. De tuin is verder voorzien van een aangebouwde stenen berging.

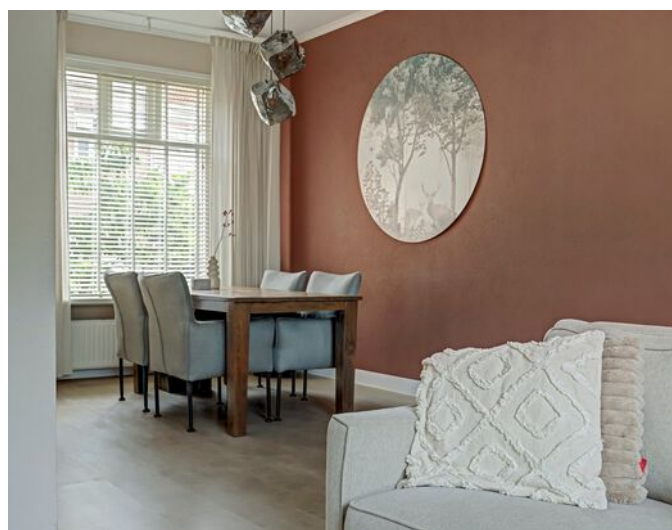
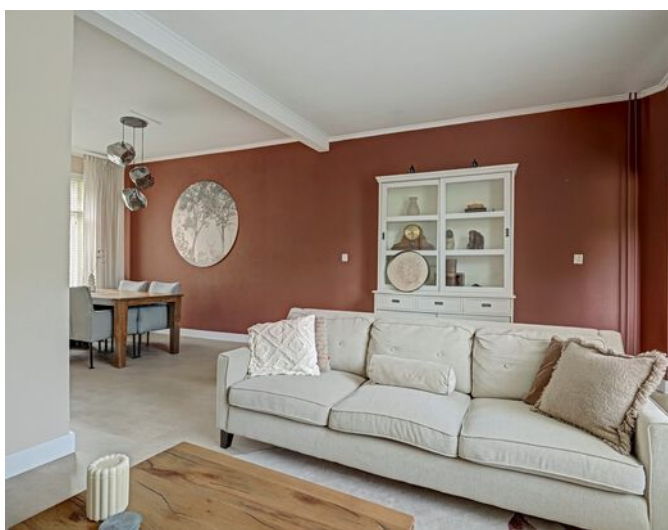
Kenmerken:

- Bouwjaar woning ca. 1920 (karakteristieke uitstraling)
- Woonoppervlakte ca. 107 m² (ruimer dan het gemiddelde in de straat!)
- Berging ca. 5 m²
- Inhoud woonhuis ca. 310 m³
- Royaal perceel van 148 m² (maar liefst 60% groter dan gemiddeld in deze straat)
- Fantastisch uitzicht vanuit de tuin op het park 'De groene Brunneper'
- Duurzaamheid ten top: Volledig gasloos, warmtepomp en energielabel A++!
- Warmtepomp Stiebel Eltron van 2024
- Instapklaar: Volledig gemoderniseerd met een luxe keuken en moderne badkamer.
- De Geert van Woustraat 28 ligt in de karakteristieke en levendige buurt Brunnepe in Kampen. Dit is een heel centrale, kindvriendelijke locatie die het beste van twee werelden combineert: een rustige woonomgeving met alle voorzieningen en de historische binnenstad binnen handbereik.

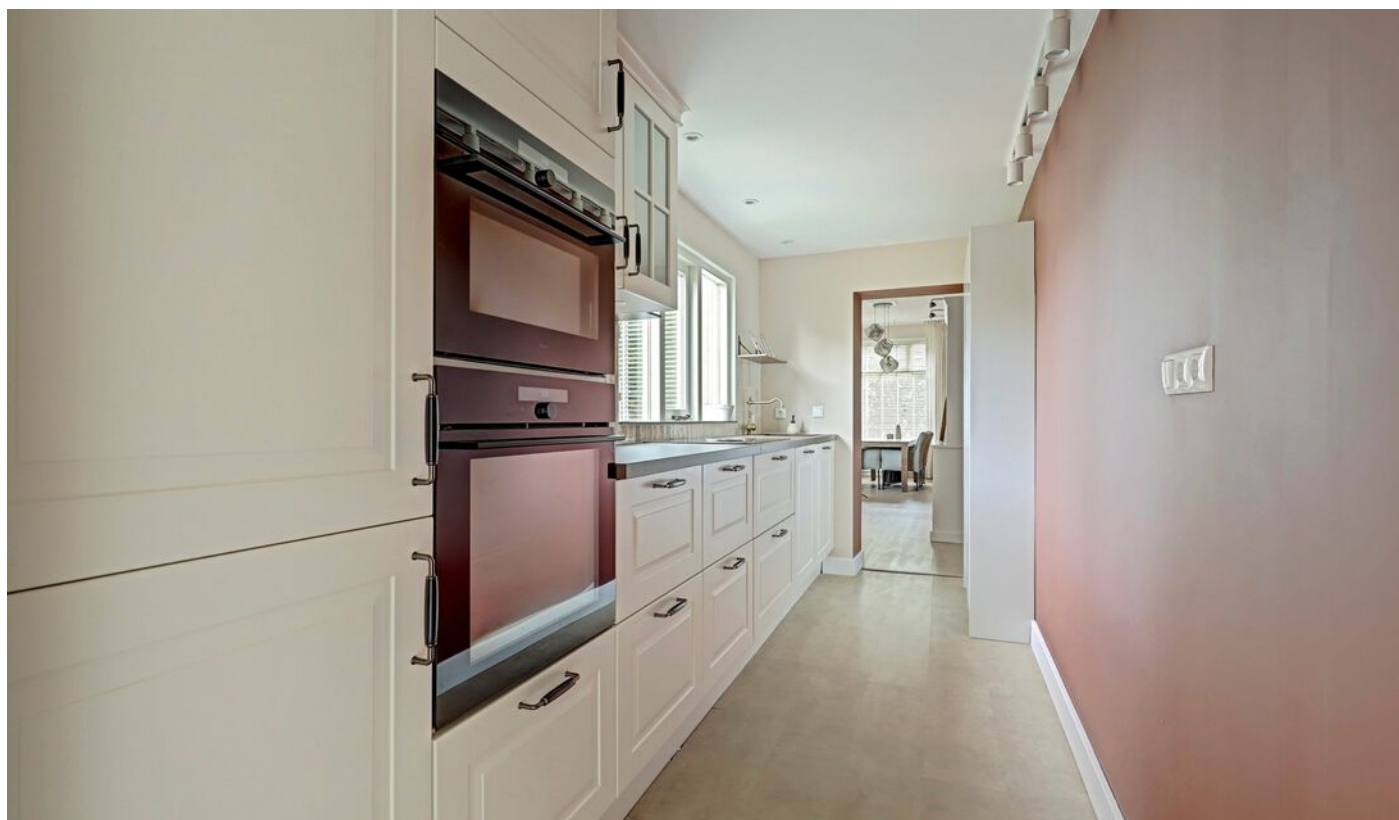
Kortom, een fantastische kans voor wie karaktervol wil wonen op een toplocatie in Kampen!

Een sfeervolle woning uit 1920 die volledig is voorbereid op de toekomst. De woning is volledig van het gas af en uitgerust met een moderne warmtepomp. Samen met de uitstekende isolatie resulteert dit in het felbegeerde energielabel A++. Dit betekent niet alleen een uiterst comfortabel binnenklimaat, maar ook een minimale energierekening. Hier woon je gegarandeerd zorgeloos.

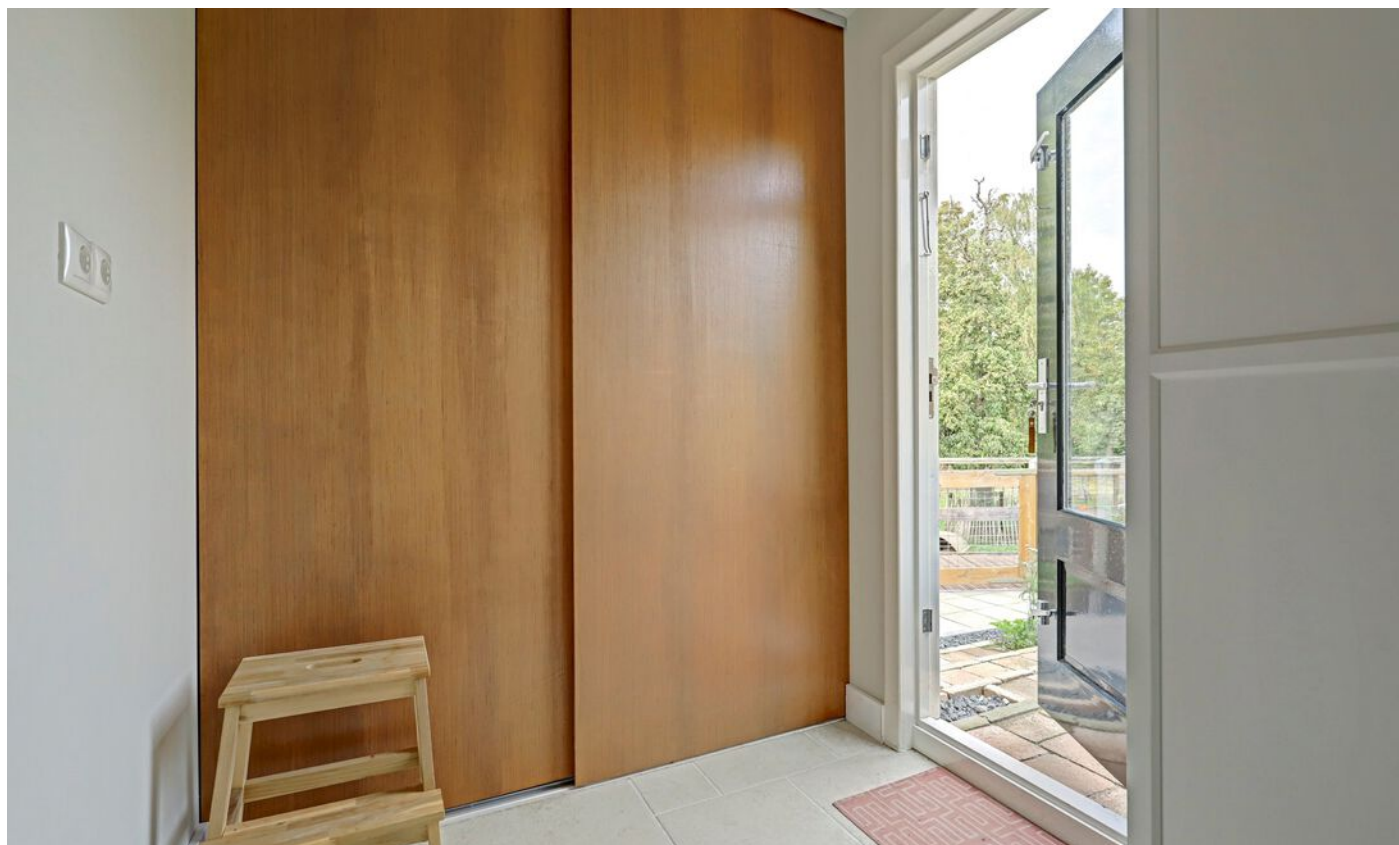
Vanafprijs: € 349.000,- k.k.

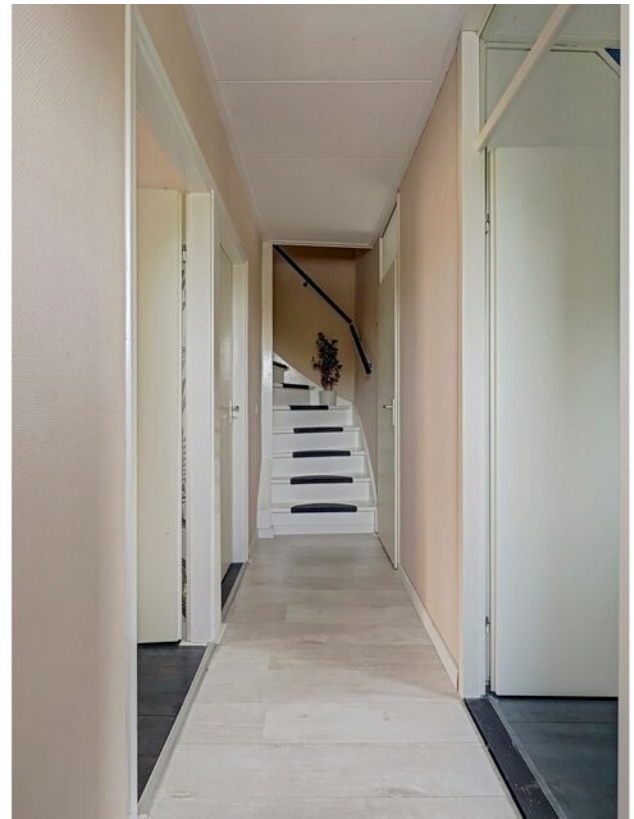
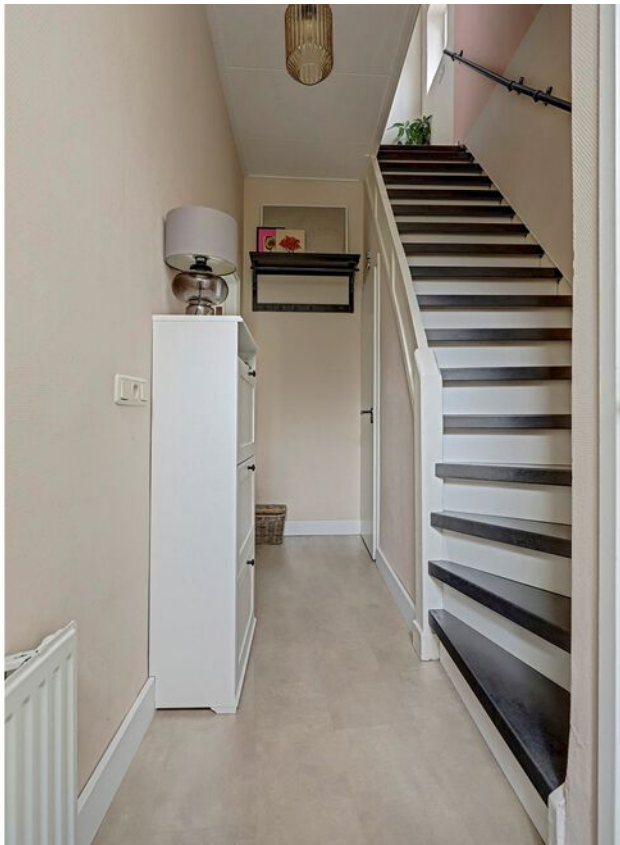






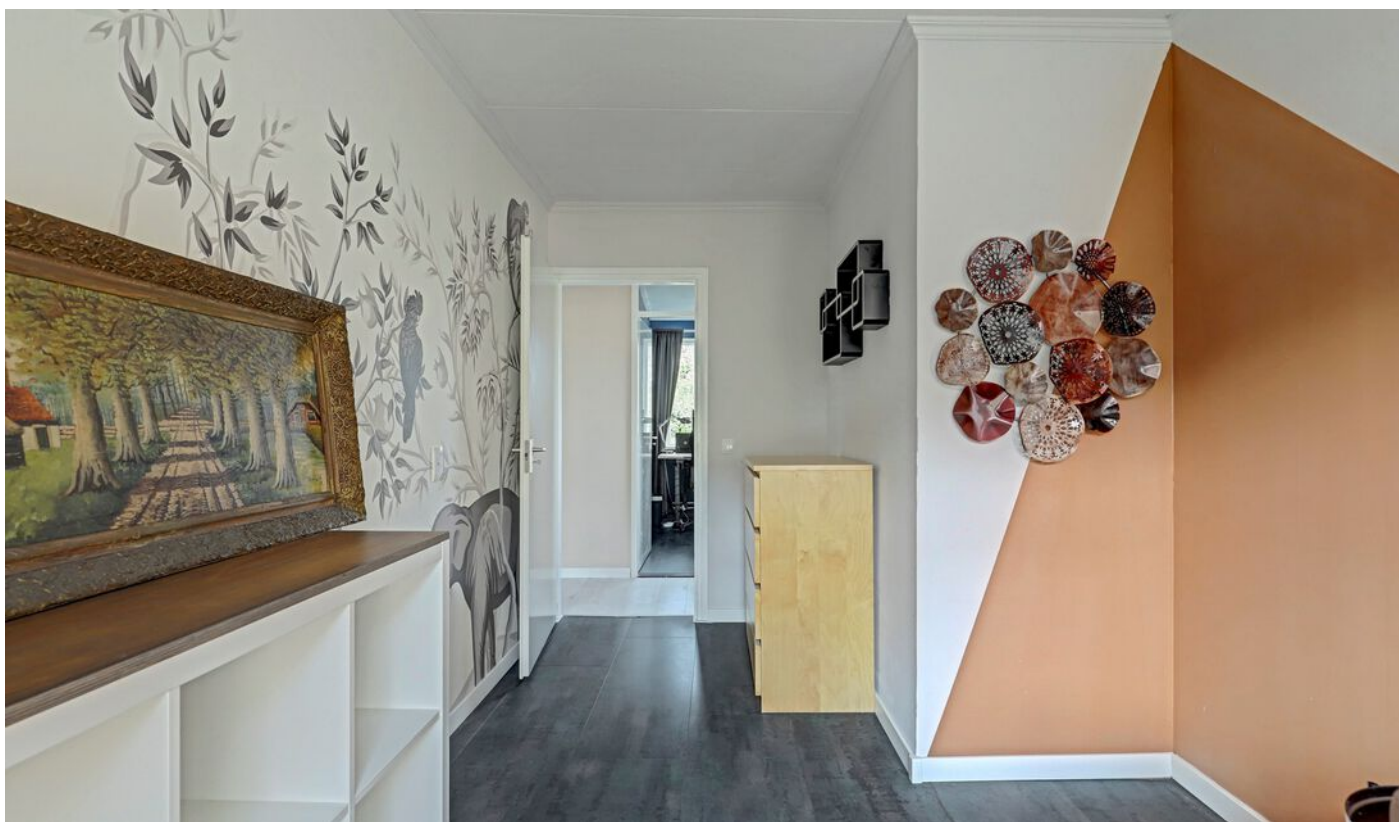
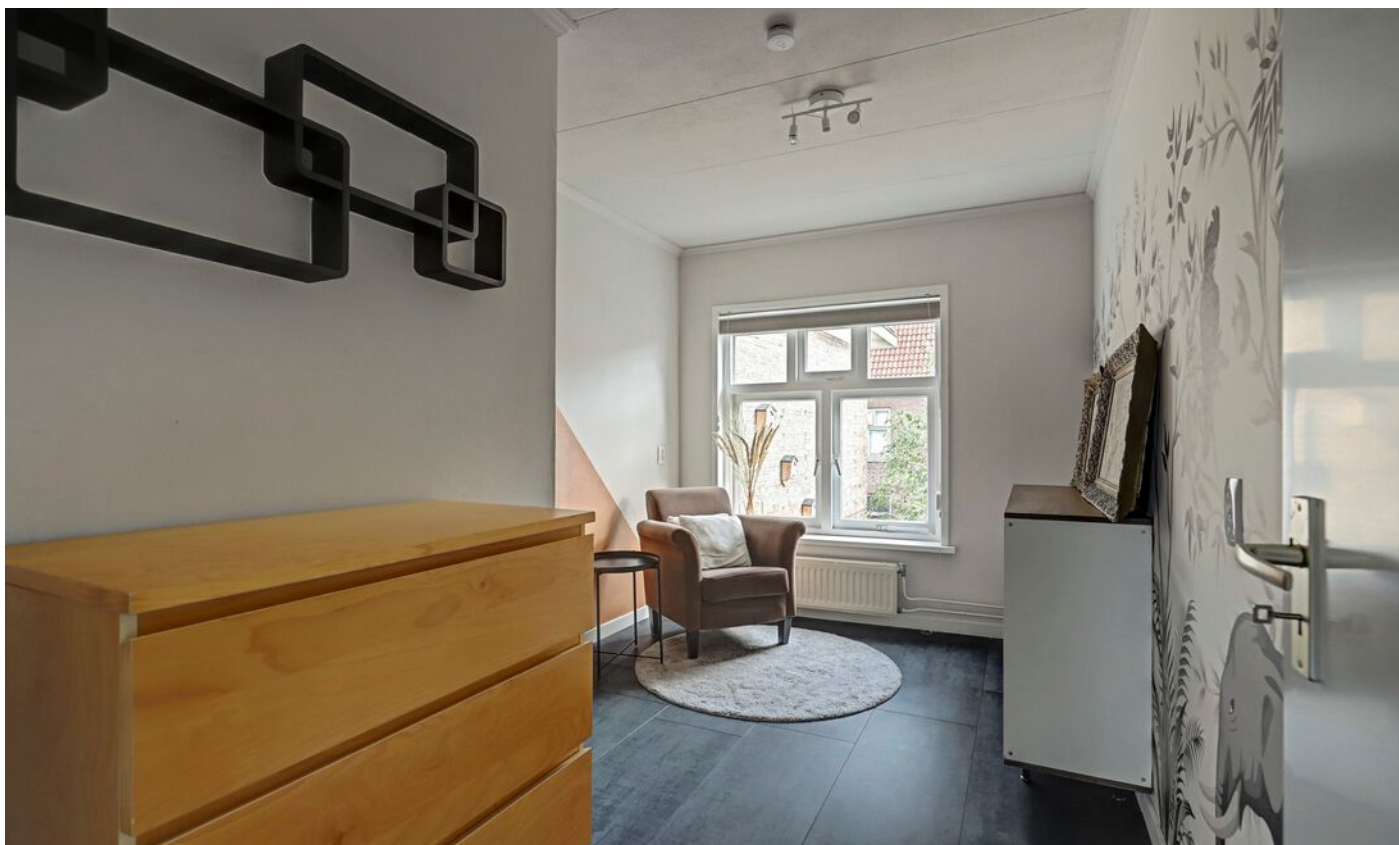


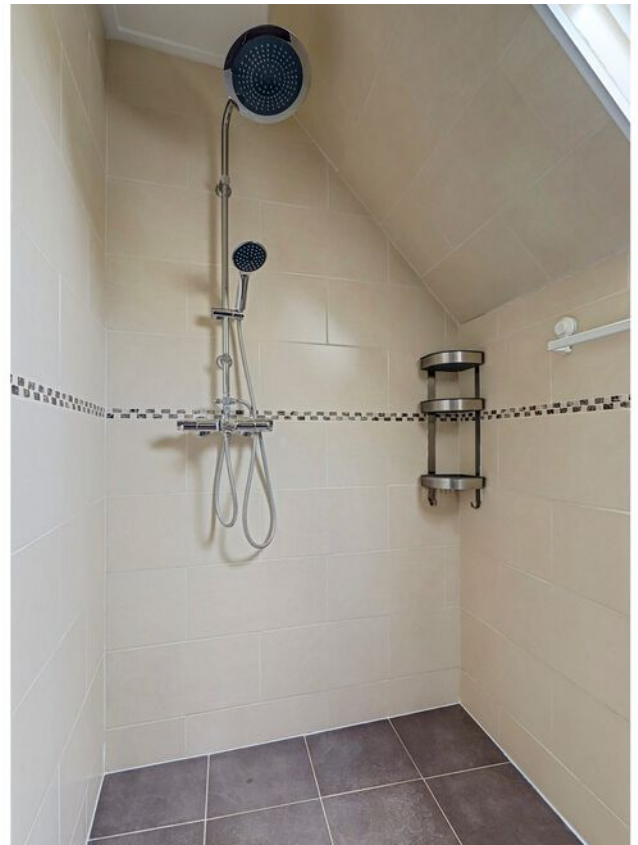




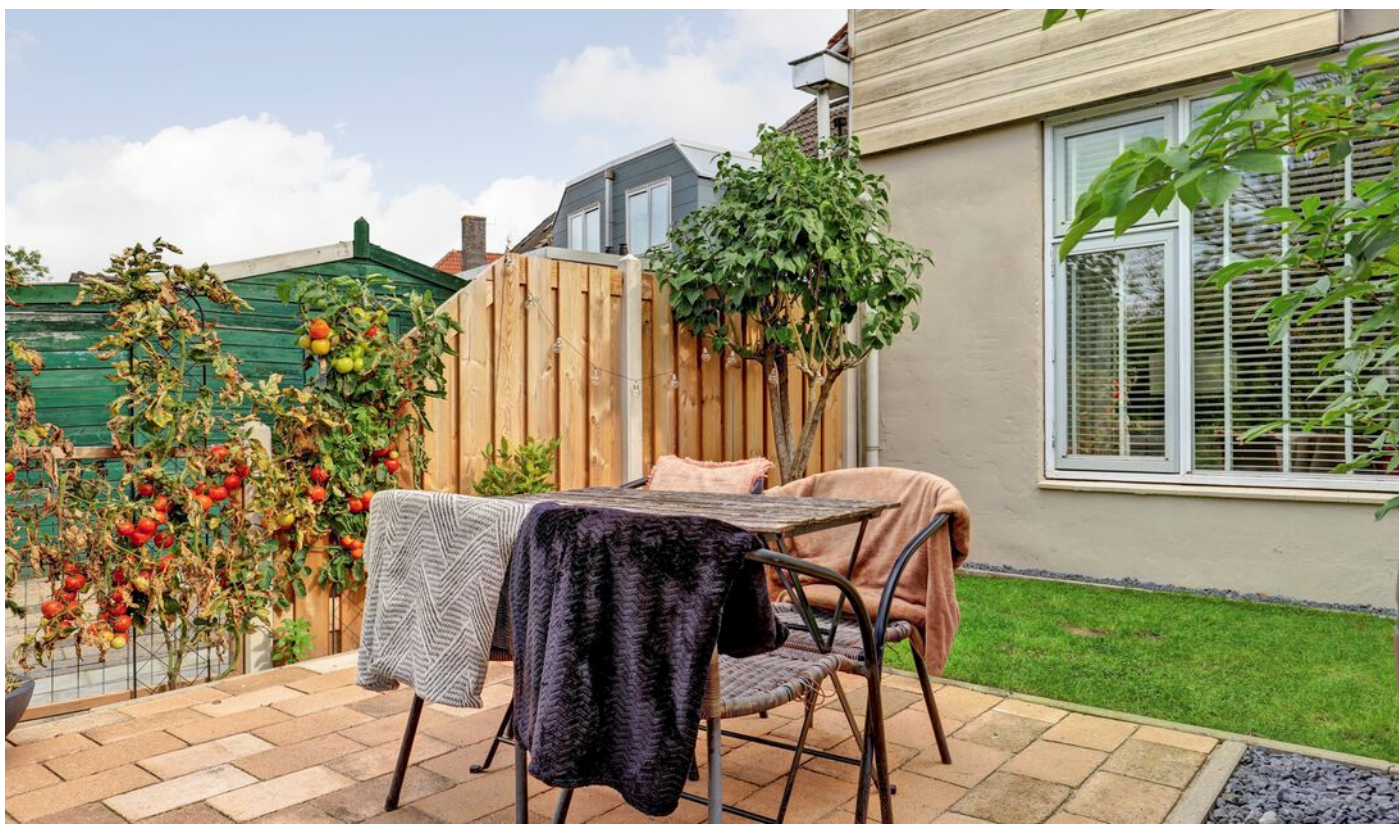


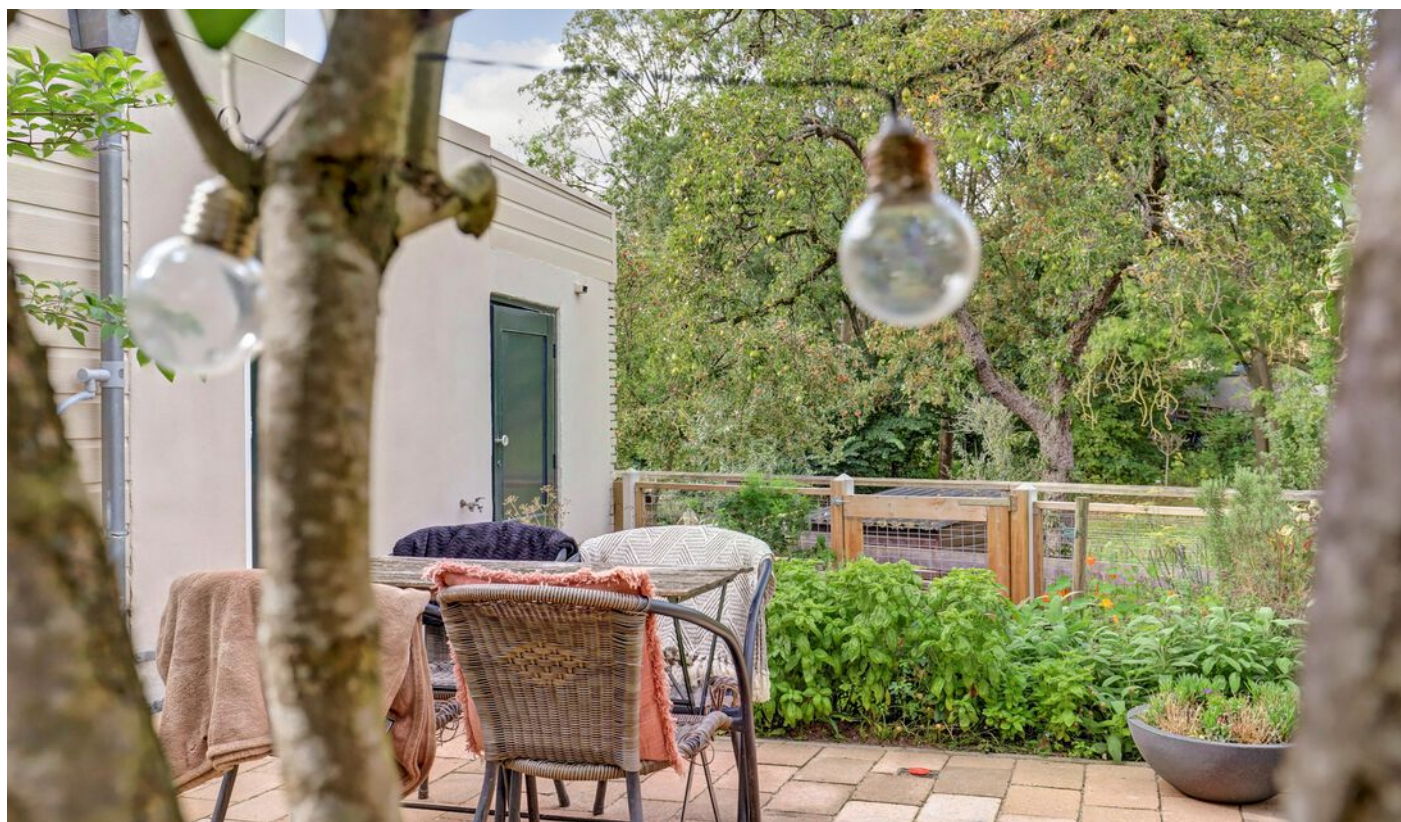


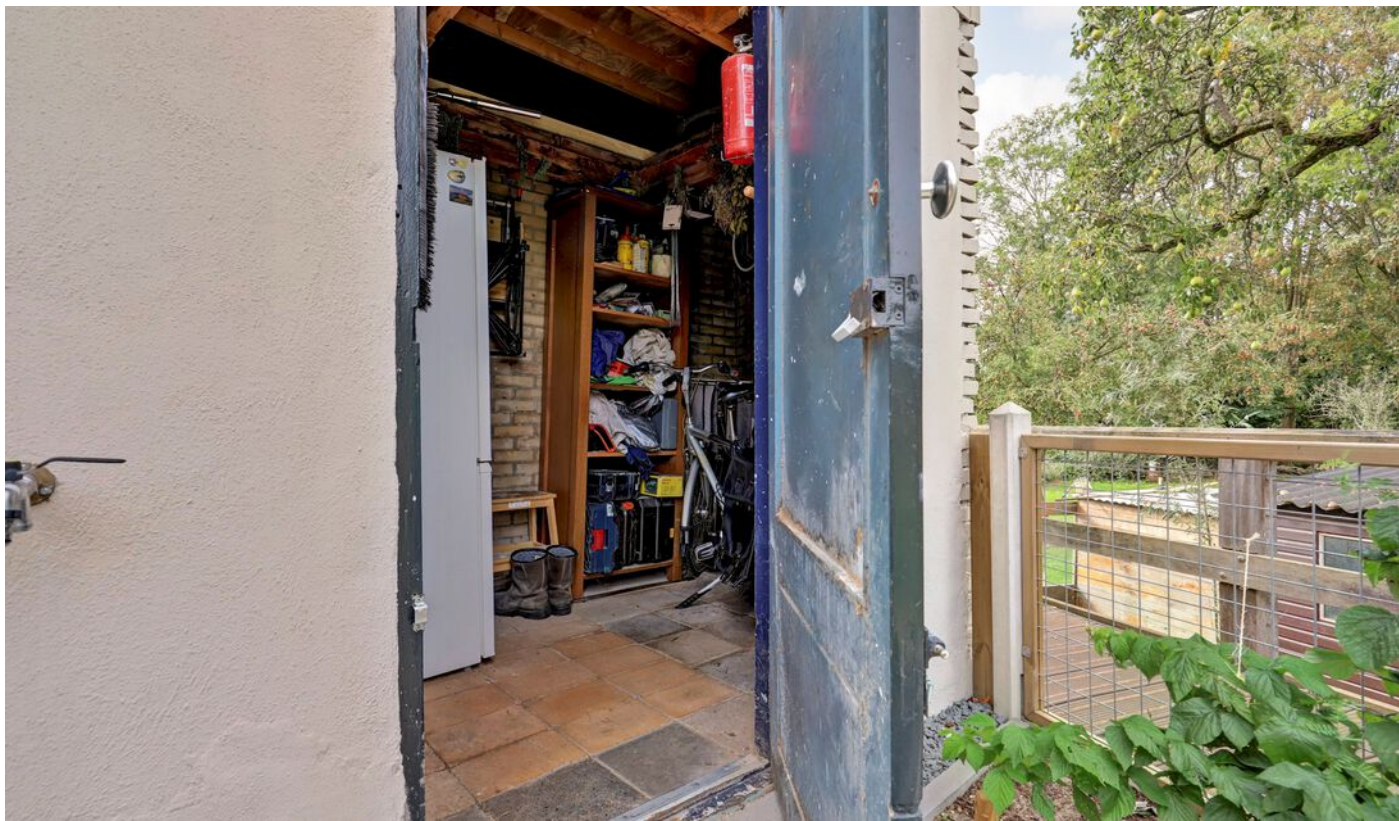














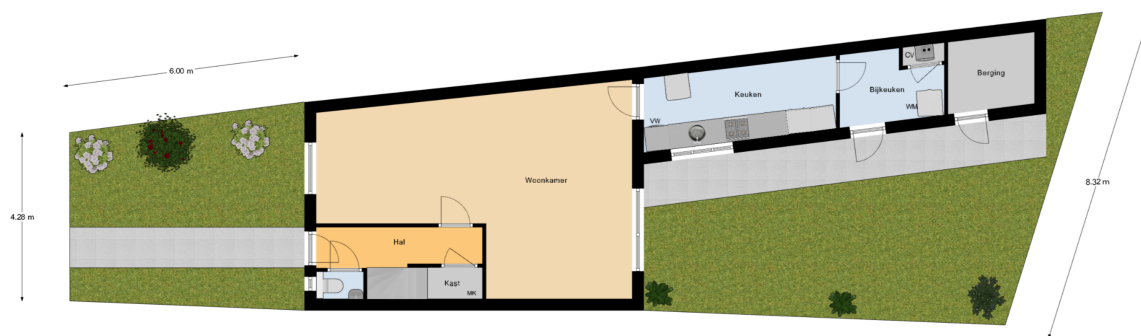








Plattegrond

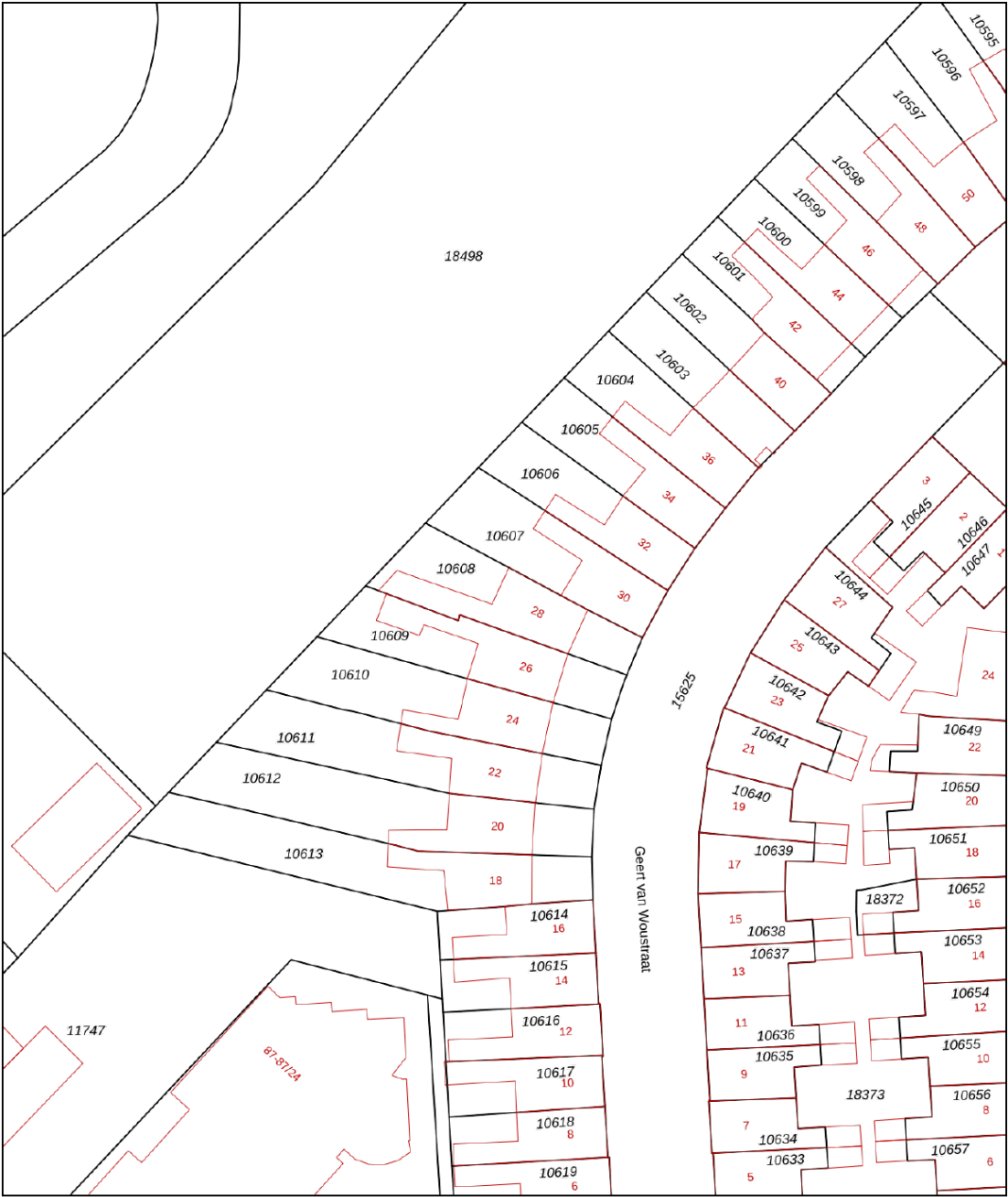


Begane Grond Tuin

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DAM Taxaties BV



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Kampen

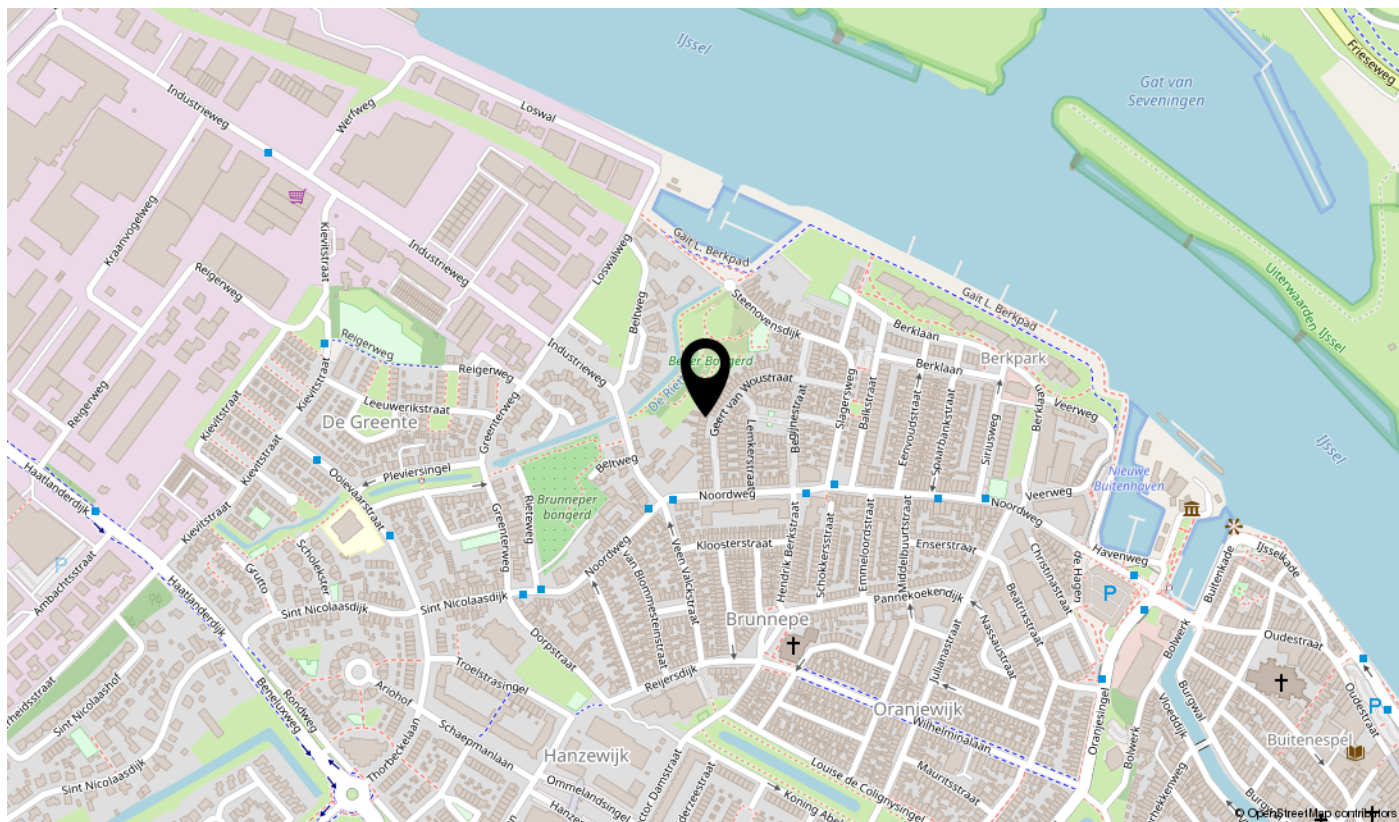
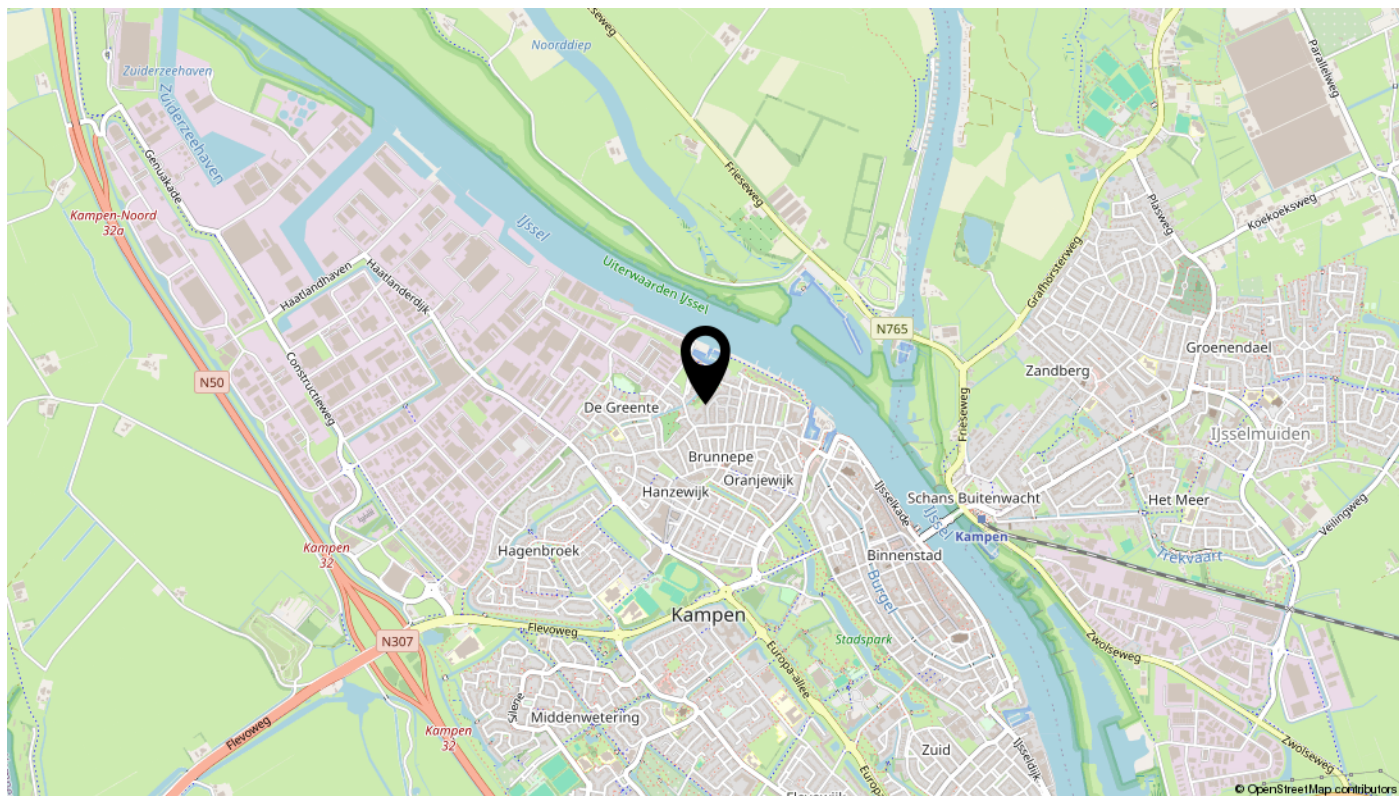
Sectie F

Perceel 10608

kadaster

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

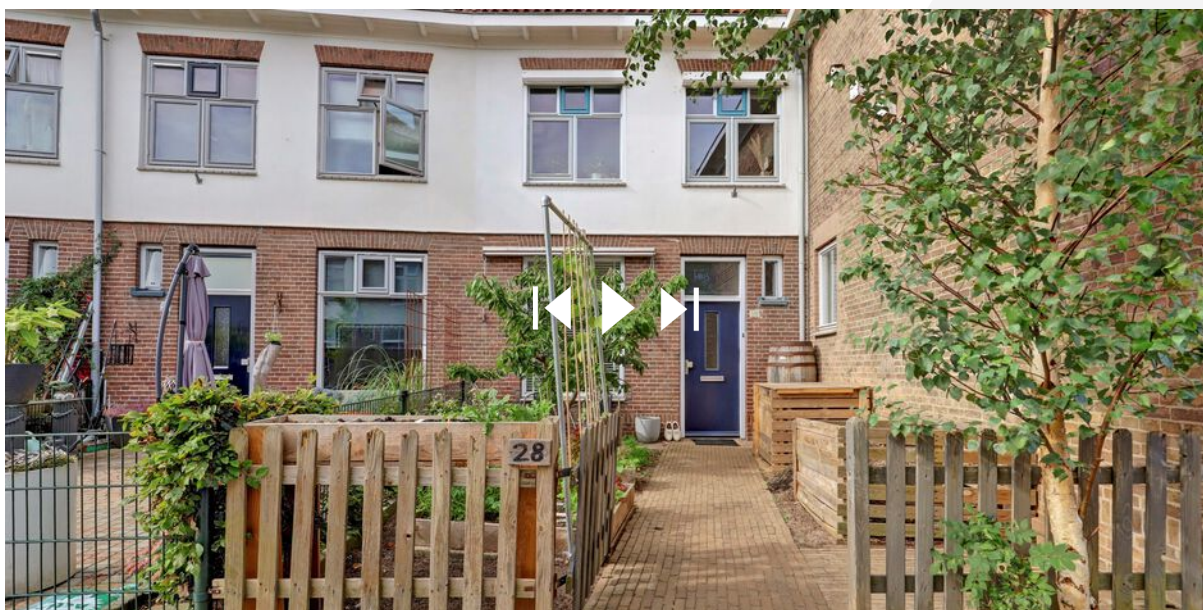


Bekijk deze woning online!

[geert van woustraat28.nl](https://geertvanwoustraat28.nl)



Geert Van Woustraat 28, Kampen



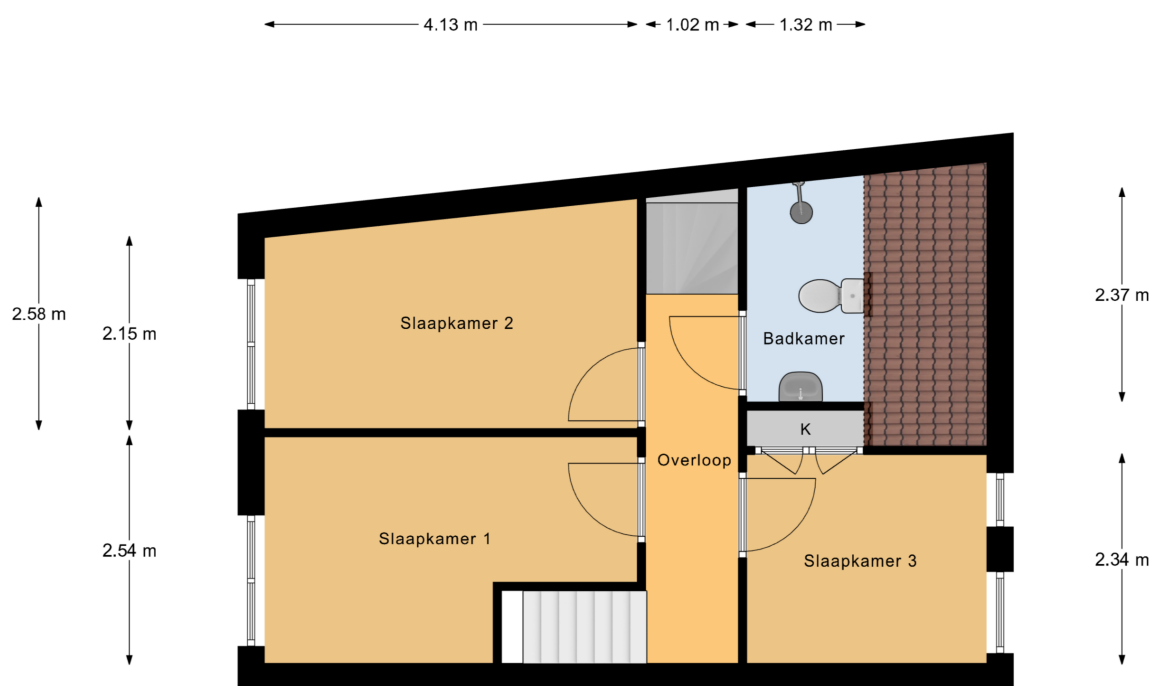
Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!

interesse

in deze mooie woning?



Plattegrond



1e Etage

Plattegrond

Handig om te weten:

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling wanneer de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen maar krijgt daar geen reactie op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn bv. de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bv. een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, dan treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd van 3 dagen in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning.

Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken leveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste ook met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Zit de makelaarscourtage in de kosten koper?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid hangt aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf de makelaar vergoeden voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Gunning.

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Financiering

Weet u nog niet tot welk bedrag uw financieringsbehoefte reikt, dan zou u een vrijblijvende afspraak kunnen maken met één van de financiële adviseurs van Integraal Advies met wie wij samenwerken en die ook zijn gevestigd op het Flevoplein 27 in Zeewolde. Zij kunnen u een passende hypotheek aanbieden tegen een zeer aantrekkelijke rente.

Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat de informatie in deze brochure indicatief is. De koper heeft zijn/haar eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op de onbekendheid met de feiten die hij/zij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst meer informatie verschaffen of u verwijzen naar de betreffende instanties.

Roerende zaken

Vaak is er een mogelijkheid om roerende zaken over te nemen. Bij de onderhandelingen kan over de eventueel over te nemen zaken een prijs worden afgesproken. De lijst van over te nemen zaken is op aanvraag beschikbaar.

Notaris

De keuze van de notaris is aan de kopende partij. Mocht de keuze op een notaris buiten Zeewolde vallen, dan worden er mogelijk extra kosten berekend gezien extra reistijd en reiskosten.

Onderzoekplicht koper en mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven m.b.t. mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper/bouwtechnisch inspecteur en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op gronde van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een bouwkundig deskundige in te schakelen. Indien de koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn/haar rekening.

Overeenkomst

Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. Mondelinge overeenkomst is echter niet genoeg indien een consument een woning koopt. Een overeenkomst komt tot stand als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend.

Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend.