BERG
MAKELAARDIJ

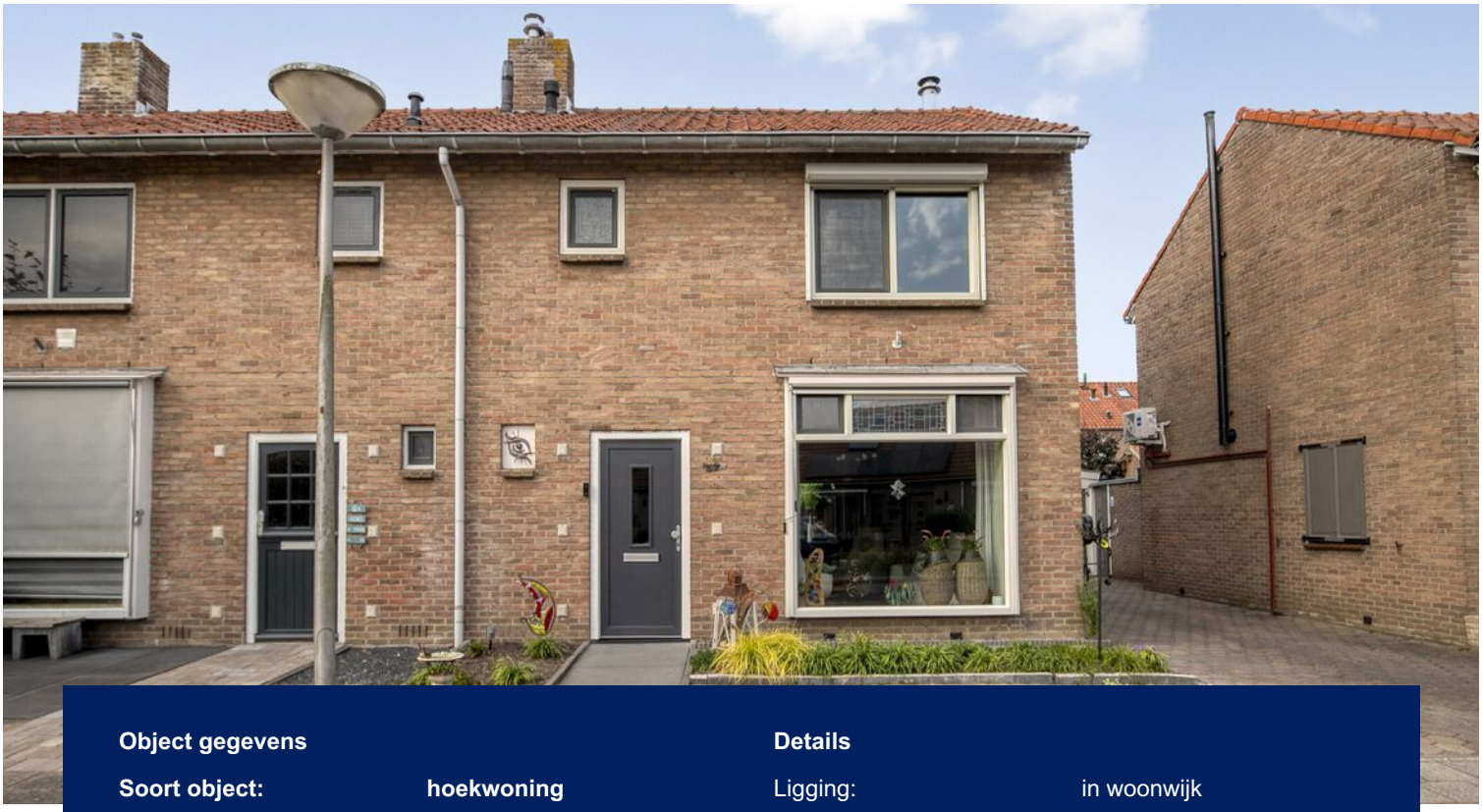


Vraagprijs
€ 365.000 k.k.

12
MAGNOLIAPLEIN
IJSSELMUIDEN

038-3335620
info@bergmakelaardij.nl
www.bergmakelaardij.nl

Kenmerken & specificaties



Object gegevens	
Soort object:	**hoekwoning**
Soort bouw:	**bestaande bouw**
Bouwjaar:	**1960**
Totaal aantal kamers:	**5**
Aantal slaapkamers:	**3**
Woonoppervlakte:	**81 m²**
Perceeloppervlakte:	**171 m²**
Inhoud:	**303 m³**
Overige inpandige ruimte:	**4 m²**
Externe bergruimte:	**23 m²**
Energielabel:	**C**

Details	
Ligging:	in woonwijk
Verwarming:	c.v.-ketel
Schuur/berging:	vrijstaand hout
Garage:	garage

Tuin gegevens	
Aanwezig:	voor- en achtertuin
Tuin:	achtertuin
Tuin oppervlakte:	30 m²
Ligging:	zuidwest

Locatiegegevens	
Adres:	Magnoliaplein 12
Postcode/plaats:	8271 VS IJsselmuiden
Kadastrale object:	3485 B



Omschrijving & ligging

Deze woning aan het Magnoliaplein in IJsselmuiden heeft verrassend veel te bieden. De woning beschikt over een lichte woonkamer met pelletkachel en airco, een apart eetgedeelte met schuifpui naar de tuin, drie slaapkamers en een in 2025 volledig vernieuwde badkamer. Via de vaste trap bereik je bovendien de bergzolder, die voor extra bergruimte zorgt.

Buiten geniet je van een achtertuin op het zuidwesten met overkapping en houten berging. De garage is zowel vanuit de tuin als vanaf de oprit bereikbaar. Daarnaast beschikt de woning over 6 zonnepanelen en HR+ glas. Het Markeresplein ligt op korte afstand en ook de binnenstad en het station van Kampen zijn in circa tien minuten per fiets bereikbaar.

Ligging:
De woning ligt aan het Magnoliaplein in IJsselmuiden, in een woonwijk en op korte afstand van verschillende voorzieningen. Zo ligt het Markeresplein, het centrumgebied van IJsselmuiden, dichtbij.

Ook Kampen is gemakkelijk met de fiets bereikbaar. Zowel station Kampen als de historische binnenstad van Kampen liggen op circa tien minuten fietsen. Zo heb je de voorzieningen van IJsselmuiden dichtbij en ben je ook zo aan de andere kant van de IJssel.

In de straat en directe omgeving is openbare parkeergelegenheid aanwezig en hiervoor is geen parkeervergunning nodig


Een fijne plek, binnen én buiten! Kom je sfeer proeven?



Indeling

Via de voordeur stap je binnen in de hal met de trapopgang, meterkast en het toilet. Vanuit de hal heb je toegang tot de keuken en de woonkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer, waar de grote raampartij zorgt voor veel daglicht. Hier zijn zowel een pelletkachel als airco aanwezig. Via de dubbele schuifdeuren met glas-in-lood loopt de woonkamer over in het eetgedeelte aan de achterzijde. Een sfeervol detail dat beide ruimtes mooi met elkaar verbindt. Vanuit het eetgedeelte zorgt de schuifpui voor een directe verbinding met de achtertuin, waardoor binnen en buiten prettig in elkaar overlopen.

Aansluitend bevindt zich de keuken aan de tuinzijde. Deze is voorzien van een ruime keukenopstelling met werkblad en diverse inbouwapparatuur. De keukenapparatuur is, met uitzondering van de vaatwasser, circa één jaar oud.

1e verdieping:
Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers liggen verdeeld over de voor- en achterzijde van de woning en verschillen in formaat.

De badkamer is in 2025 volledig vernieuwd en uitgevoerd met een ruime inloopdouche met regendouche, een wastafelmeubel met brede spiegel en een wandcloset.
De grijze wand- en vloerafwerking geeft het geheel een eigentijdse uitstraling. Daarnaast is de badkamer voorzien van vloerverwarming, extra prettig tijdens de koudere maanden.

2e verdieping:
Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze verdieping is ingericht als bergzolder en biedt daarmee volop extra bergruimte.


























Coffee


Coffee





























Tuin & garage

Vanuit zowel de keuken als het eetgedeelte stap je direct de achtertuin in. De tuin ligt op het zuidwesten en is ingericht met bestrating, groen en beplanting. Dankzij de ligging op het zuidwesten profiteert de tuin met name later op de dag van de zon.

Achter in de tuin bevindt zich een overkapping, waardoor er een beschutte zitplek is gecreëerd. Daarnaast is er een houten berging aanwezig, voorzien van elektra en isolatie.

Ook praktisch is de aanwezigheid van de garage. Deze is zowel vanuit de tuin als vanaf de oprit bereikbaar. Via de achterom loop je eveneens rechtstreeks naar de oprit, waardoor de achterzijde van het perceel goed toegankelijk is.

Pluspunten:

- Achtertuin op het zuidwesten
- Badkamer volledig vernieuwd in 2025
- Garage, bereikbaar vanuit de tuin én vanaf de oprit
- 6 zonnepanelen en HR+ glas
- Schuifpui vanuit het eetgedeelte naar de tuin
- Markeresplein op korte afstand
- Voorzien van pelletkachel en airco
- Overkapping in de achtertuin
- Extra bergzolder via vaste trap










AIRPRESS


POWER PLUS
VK







Plattegrond

Begane grond



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

Plattegrond

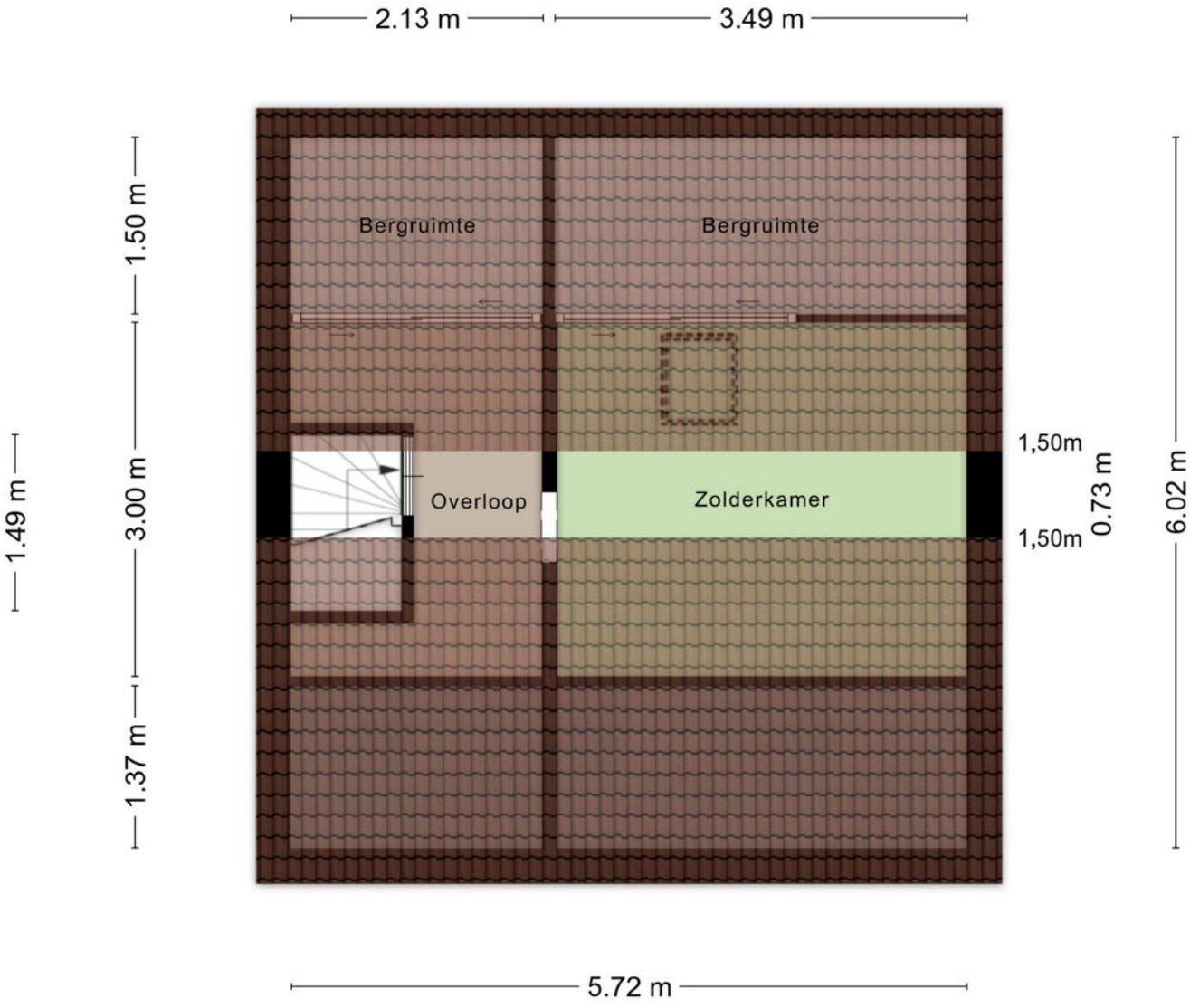
1e verdieping



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

Plattegrond

2e verdieping

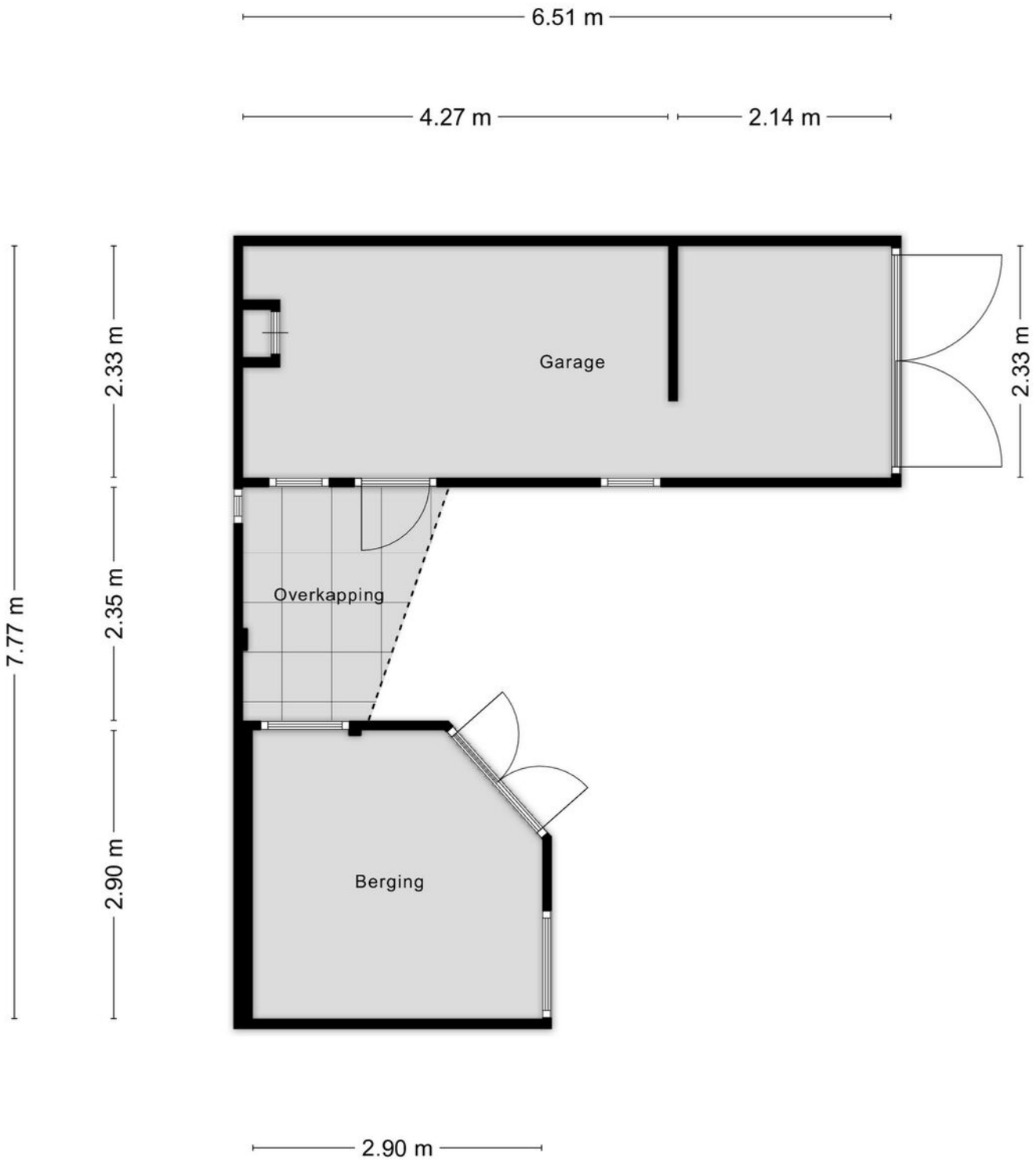


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

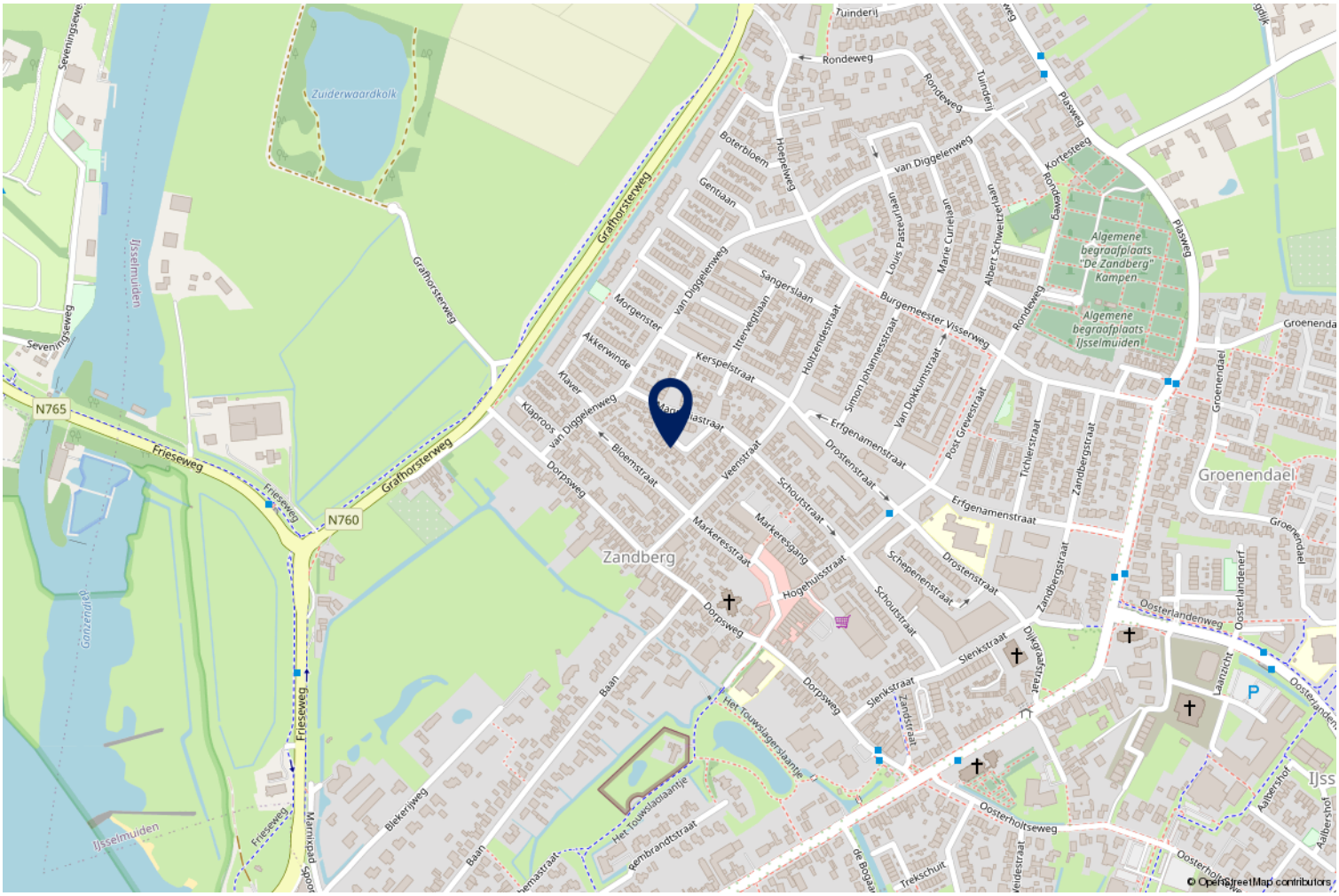
Plattegrond

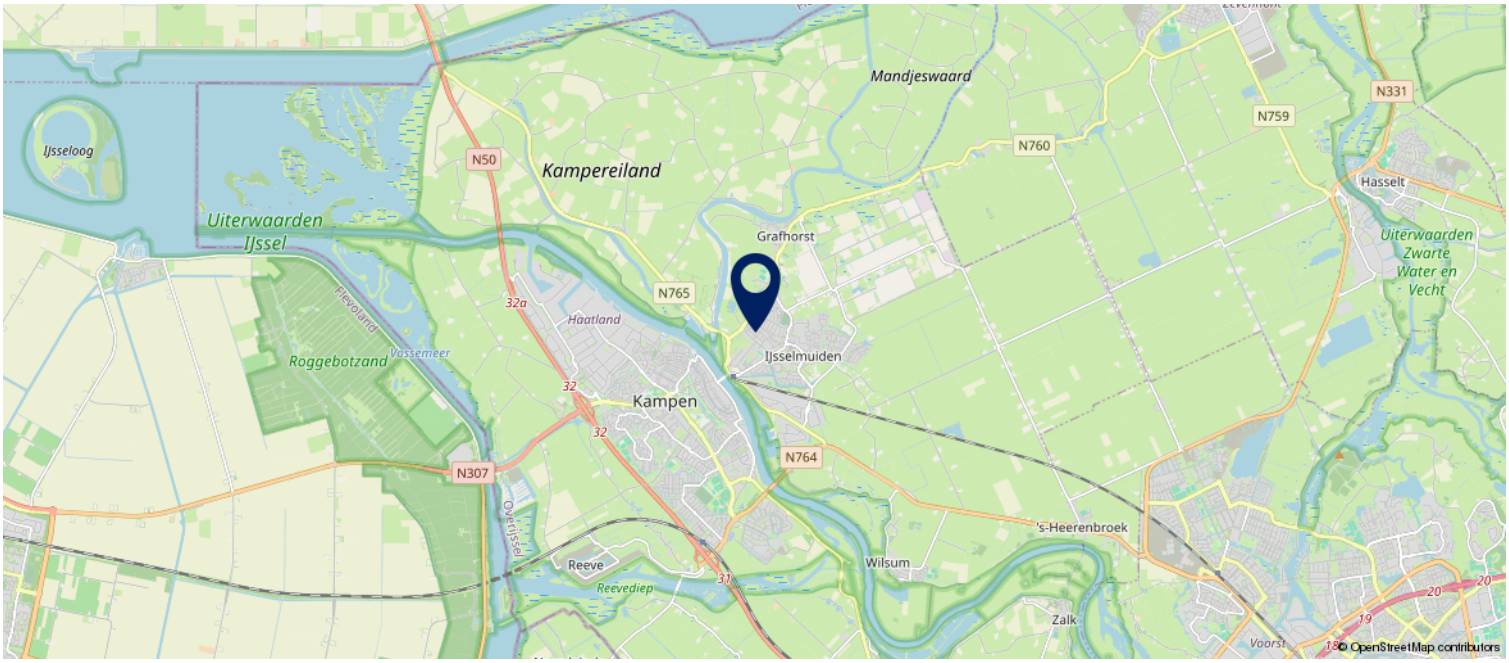
Garage en berging



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

Locatie
op de kaart

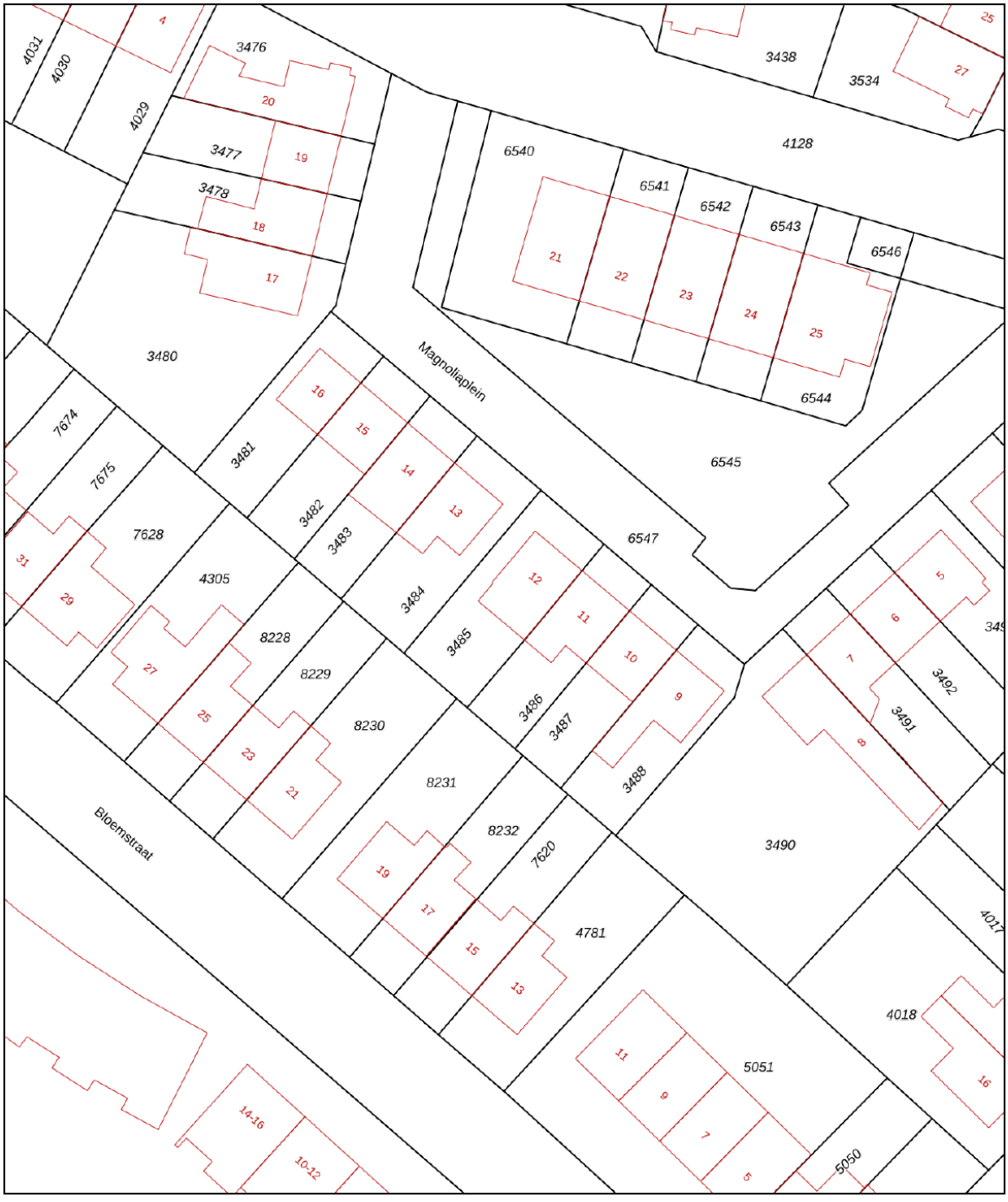




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Magnoliaplein 12



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	IJsselmuiden
Sectie	B
Perceel	3485

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 juli 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.

kadaster

Lijst met roerende zaken, behorende bij

Magnoliaplein 12 te IJsselmuiden

ROERENDE ZAKEN

Exterieur:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
tuinaanleg / (sier)bestrating / beplanting / erfafscheiding		x		
vijver				x
buitenverlichting		x		
tuinhuisje / buitenberging		x		
zonnepanelen		x		
Veiligheid / Alarm:				
veiligheidssloten		x		
alarminstallatie				x
Rolluiken / Zonwering:				
rolluiken buiten voor		x		
rolluiken buiten achter		x		
zonwering buiten		x		
zonwering achter		x		
Jaloezieën / Lamellen:				
begane grond				x
eerste etage				x
tweede etage				x
Rolgordijnen:				
begane grond		x		
eerste etage		x		
tweede etage				x
Gordijnrails:				
begane grond		x		
eerste etage		x		
tweede etage				x
Gordijnen:				
begane grond		x		
eerste etage		x		
tweede etage				x
Vitrage:				
begane grond		x		
eerste etage		x		
tweede etage				x
losse horren / rolhorren		x		
Vloerbedekking / Linoleum:				
begane grond				x
eerste etage		x		
tweede etage		x		
Parket / Laminaat / Kurk:				
begane grond				x
eerste etage		x		
tweede etage				x
Open haard met toebehoren:				
open haard met korf				x
toebehoren t.b.v. open haard				x
Pallet kachel	x			

Warmwatervoorziening / CV:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
geiser				x
cv, type: intergas		x		
close-in-boiler				x
thermostaat		x		
kachels, aantal: ___		x		
Airconditioning		x		
Isolatievoorzieningen:				
voorzetramen				x
radiatorfolie				x
Keukenblok + kastjes:				
kastjes		x		
(Inbouw)apparatuur, te weten:				
Kookplaat: gas/inductie/keramisch*		x		
Afzuigkap		x		
Magnetron				x
Oven				x
Combi oven - magnetron		x		
Koelkast				x
Vriezer				x
Koel-/vriescombinatie		x		
Vaatwasser		x		
Quooker				x
In- / Opbouwverlichting:				
inbouwverlichting / dimmers / keuken				x
inbouwverlichting / dimmers / ___				x
opbouwverlichting		x		
Sanitaire voorzieningen:				
wastafels, aantal:1		x		
badkameraccessoires		x		
toiletaccessoires		x		
veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
(Losse) Kasten / Planken:				
losse kast(en), aantal:		x		
boeken- / kast / planken		x		
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te weten:				
nvt				x
Overige zaken:				
laadpaal	x			
waterontharder		x		
mdv		x		
werkbanken/kasten schuur		x		
diepvries schuur		x		
lampen/ hele huis		x		

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

Vragenlijst – Deel B

Uitleg bij het invullen van de vragenlijst:

1. Wanneer u op een grijs invul vak klikt kunt u direct beginnen met typen.
2. **Bij het invullen van JA, NEE of NVT kunt u op het betreffende vakje klikken.**
3. Mocht u bij het beantwoorden van een vraag ruimte te kort komen, maak dan gebruik van de bijlage 'Lijst met bijzonderheden/aanvullingen'.
   Zet het nummer van de vraag dan voor uw toelichting.
4. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken bij de vraag en neem zo snel mogelijk contact op met uw NVM-Makelaar.

1. Deze vragenlijst heeft betrekking op het appartement/perceel:	
Adres:	**Magnoliaplein 12**
Postcode/woonplaats	**8271VS IJsselmuiden**
Bouwjaar	**1960**

2. Aankoop en gebruik

a. Op welke datum heeft u de woning / het appartement op naam gekregen? **03-07-2023**
Bij welke notaris heeft deze eigendomsoverdracht plaatsgevonden?
Ijsseloevers

		JA	NEE	NVT
b.	Zijn er nadat u destijds eigenaar geworden bent, nog andere (aanvullende) akten opgesteld met betrekking tot het perceel en de woning? *Zo "ja", wat voor akten:*	☐	☒	☐
c.	Zijn er afspraken gemaakt met een eigenaar van een van de aangrenzende percelen? *(Denk hierbij o.a. aan: afspraken / regelingen over het gebruik en / of onderhoud van een poort, tuin, grond, schuur, erfafscheiding, garage of (mondelinge) overeenkomsten met verschillende buren, toezeggingen)* *Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:* **buurman op nr.13 heeft door de steeg toegang tot zijn garage, steeg moet leeg blijven. we maken beide gebruik van de steeg.**	☒	☐	☐
d.	Staan de huidige terreinafscheidingen volgens u op de kadastrale grens? *Zo "nee", wat wijkt er af:*	☒	☐	☐
e.	Staan uw gebouwen/ bouwsels en die van uw buren helemaal op het eigen perceel? *Zo "nee", wat wijkt er af:*	☒	☐	☐
f.	Zijn er geschillen tussen u, bijvoorbeeld uw buren, ten aanzien van de aangrenzende percelen? *(Denk hierbij o.a. aan: onenigheid over de erfafscheiding, perceelgrenzen, etc.)* *Zo "ja", wat voor geschillen / onenigheid:*	☐	☒	☐

3. Erfpacht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, opstal, overige rechten en verplichtingen

	Hieronder staan enkele rechten, en verplichtingen die op woningen en percelen kunnen rusten. Is een van de navolgende zaken u bekend:	JA	NEE	NVT
a.	U heeft (als een erfdienstbaarheid) het recht om gebruik te maken van (een deel) van een naburig perceel van een ander. *Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:* zie 2c	☒	☐	☐
b.	U heeft (als een erfdienstbaarheid) de verplichting om een ander gebruik te laten maken van (een deel) van uw perceel. *Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:* zie 2c	☒	☐	☐
c.	U heeft bij verkoop de verplichting om een bijzonder beding op te leggen aan de koper *(bijv. dat een bijbehorende garage niet los verkocht mag worden).* *Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:*	☐	☐	☒
d.	U heeft een bijzonder recht (bijv. een recht van opstal (om bijv. een bouwwerk op andermans grond te mogen bouwen en gebruiken), pachtrecht (bij agrarische grond) *Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:*	☐	☐	☒
e.	Er is sprake van erfpacht *Zo "nee" kunt u verder gaan bij vraag f.* *Zo "ja" graag de volgende vragen beantwoorden:*	☐	☐	☒
	De te betalen canon bedraagt: **€**			
	Per welke datum kan de canon worden aangepast:			
	• Is deze eeuwigdurend?	☐	☐	☐
	• *Zo "nee", wat is de einddatum*:			
	• Is de erfpacht afgekocht?	☐	☐	☐
	• *Zo "ja", wat is de einddatum:*			
	• Bestaat de mogelijkheid de erfpachtgrond in eigendom te verkrijgen?	☐	☐	☐
	Zo "ja", voor welk bedrag: **€**			
f.	U mag een (gedeelte) van een andermans eigendom gebruiken tegen een vergoeding (= vruchtgebruik) of zonder vergoeding (= recht van gebruik en bewoning) *Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:*	☐	☐	☒
g.	Heeft u aan iemand een eerste recht van koop afgestaan of een recht van wederinkoop (= recht van terugkoop)? *Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:*	☐	☒	☐
h.	Zijn er met derden nog andere bedingen of afspraken gemaakt met betrekking tot uw eigendom? *Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:*	☐	☒	☐
i.	Is er voor zover aan u bekend een subsidie of premie overdraagbaar aan een koper? *Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:*	☐	☒	☐
j.	Is er u een ander recht of verplichting aangaande uw woning of perceel bekend? *Zo "ja", welk recht of welke verplichting?*	☐	☒	☐

4. Huur / verhuur

		JA	NEE	NVT
Is er reeds sprake van huur of verhuur of van in gebruik geven aan anderen? *Bij "nee", kunt u de rest van deze vraag overslaan.* *Bij "ja", graag de onderstaande vragen beantwoorden.*		☐	☒	☐
a.	Verhuurd /gehuurd/ in gebruik gegeven is:			
b.	Is er een huurcontract?	☐	☐	☐
c.	Zijn er delen die onder gezamenlijk gebruik vallen? *Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:*	☐	☐	☐
d.	Zijn er zaken van de huurder die hij mag/moet verwijderen bij ontruiming *(bijv. verlichting, geiser, vloerbedekking, keuken)*? *Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:*	☐	☐	☐
e.	Heeft de huurder een waarborgsom gestort? *Zo "ja", welk bedrag:* **€**	☐	☐	☐
f.	Heeft u nog andere afspraken gemaakt met de huurder(s)? *Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:*	☐	☐	☐

5. Publieksrechtelijke beperkingen

	JA	NEE	NVT
Is er, naar u weet, sprake van een van onderstaande situaties? *Zo "ja", graag hieronder aanvinken wat van toepassing is* ☐ de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (u bent verplicht uw woning eerst aan de gemeente ter verkoop aan te bieden) ☐ ruilverkaveling (herindeling van het gebied) ☐ onteigening	☐	☒	☐

6. Procedures

	JA	NEE	NVT
Zijn er over de woning / het appartement procedures gaande bij de huurcommissie, rechter of een andere instantie (bijv. onteigening)? *Zo "ja", graag de relevante documenten bijvoegen*	☐	☒	☐
Is er in het verleden bezwaar gemaakt tegen de WOZ beschikking? *Zo ja, dan graag de relevante documenten bijvoegen*	☐	☒	☐

7. btw-heffing

	JA	NEE	NVT
Weet u of er sprake kan zijn van de heffing van btw bij de verkoop? *(Dit komt voor bij de verkoop van een voormalig bedrijfspand of bij een woning met een praktijkruimte of bij zeer ingrijpend verbouwde gebouwen)*	☐	☒	☐

8. Gebouwenverzekering (alleen in te vullen als u géén appartement bezit)

		JA	NEE	NVT
a.	Heeft u volgens uw tussenpersoon of verzekeringsmaatschappij een opstalverzekering met voldoende verzekerd bedrag tegen herbouwwaarde?	☐	☐	☐
b.	Voor welk bedrag is uw opstal verzekerd? Graag het bedrag noteren*:* **€**			
c	Naam van de verzekeringsmaatschappij *Graag een kopie van het polisblad toevoegen.*			

9. Aanschrijvingen

	JA	NEE	NVT
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, niet volledig of niet naar behoren zijn uitgevoerd? *Zo "ja", graag schriftelijke documenten toevoegen.*	☐	☒	☐

10. Terug te vorderen subsidies

	JA	NEE	NVT
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning / het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? *(Denk aan o.a. subsidies voor onderhoud, verbouwing, isolatie, verkoop van huurwoning. Deze gelden vooral bij monumentenpanden en bij de particuliere woningbouwverbetering)* *Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:*	☐	☒	☐

11. Onderhoudscontracten, garanties

		JA	NEE	NVT
a.	Is er in uw woning / appartement sprake van huur, lease of huurkoop van een apparaat of bouwonderdeel? *(Bijv. een huurgeiser)* *Zo "ja", kan de koper dit contract overnemen?* *(zo "ja", dan graag contractdocumenten toevoegen)*	☐ ☐	☒ ☐	☐ ☐
b.	Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen van goederen die mee verkocht worden? *(bijv. GIW-garantie, CV-ketel onderhoudsabonnement, garantie op keukenapparatuur, boiler). Zo "ja", welke?* Cv en pelletkachel onderhoudscontract Keukenapparatuur{behalve vaatwasser}, douche	☒	☐	☐

12. Onbewoonbaar

	JA	NEE	NVT
Is de woning / het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden onbewoonbaar verklaard geweest?	☐	☒	☐

13. Monumenten, beschermd stads- of dorpsgezicht

	JA	NEE	NVT
Is u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit is genomen tot aanwijzing van uw woning / appartement als ☐ beschermd monument ☐ beschermd stads- of dorpsgezicht ☐ gemeentelijk monument ☐ beeldbepalend pand?	☐	☒	☐

14. Verbouwingen

		JA	NEE	NVT
a.	Is er een verbouwing uitgevoerd, door u of een vorige eigenaar, waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente (bouwvergunning)? *Zo "ja", welke?*	☐	☒	☐
b.	Als er sprake is van een verbouwing, waarvoor toestemming nodig was van de gemeente, heeft de gemeente u toestemming gegeven? *Zo "nee", waarom niet?*	☐	☐	☐

15. Gebruik

a.	Hoe wordt de woning / het appartement nu gebruikt?				
.	☒ *woning* ☐ *praktijk* ☐ *winkel*	☐ *opslag* ☐ *of, anders*			
			JA	NEE	NVT
b.	Is dat gebruik volgens u door de overheid toegestaan?		☒	☐	☐
c.	Wat is thans, zoals het bij de gemeente vermeld staat, volgens u de bestemming van de woning / het appartement? **wonen**				
d.	Informatie over de buren *(alleenstaande/echtpaar/gezin/(aantal) kinderen, in welke leeftijd, etc.…)*: Buren links: **jong gezin met 2 kinderen** Buren rechts: **gepensioneerd echtpaar** Buren voor: **n.v.t.** Buren achter: **n.v.t.**				
e.	Hebben uw directe buren, voor zover bekend, (ver)bouwplannen? Zo *"Ja"*, welke?		☐	☒	☐
f.	Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving? *(bijvoorbeeld: geluidsoverlast, stankoverlast, etc.)* *Zo "ja" welke?*		☐	☒	☐
g.	Zijn er bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend? *(bijvoorbeeld: mogelijke bestemmingsplanwijzigingen, veranderingen in het uitzicht of verkeerssituaties) Zo "ja" welke?*		☐	☒	☐

Staat van het gebouw

Als verkoper dient u de koper zo goed mogelijk te informeren over de aan u kenbare gebreken. Als u een vraag met "ja" beantwoordt, geeft u dan een toelichting bij betreffende vraag of op de daarvoor bestemde lijst.

16. Fundering, kruipruimte, kelder

		JA	NEE	NVT
a.	Op welke manier is de woning gefundeerd? ☐ Staal ☐ Gemetselde fundering ☐ Betonpalen ☐ Houten palen ☐ Anders, namelijk **nieuwe deel heeft boorpalen.**			
b.	Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? *Zo "ja", welke?*	☐	☒	☐
c.	Is er een toegang naar de kruipruimte? *Zo "ja", welke en waar:* **Achter voordeur**	☒	☐	☐
d.	Is de kruipruimte vochtig of met water?	☒	☐	☐
e.	Is er bij de kelder vochtdoorslag of binnendringen van water? Vochtig bij extreme regenval	☒	☐	☐
f.	Is de grondwaterstand de laatste jaren volgens u gewijzigd?	☐	☐	☒

17. Gevels

		JA	NEE	NVT
a.	Is er sprake van vochtdoorslag of vochtige plekken? *Zo "ja", namelijk:*	☐	☒	☐
b.	Is er sprake van scheurvorming die niet hersteld is? *Zo "ja", namelijk:*	☐	☒	☐
c.	Zijn de gevels geïsoleerd?	☒	☐	☐
d.	Is er voor zover u bekend sprake van chloridenschade/roestvorming (betonrot)? *(Betonrot komt o.a. voor in kruipruimtes van woningen gebouwd in de periode van 1965 t/m 1980 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen, bijv. balkons kunnen aangetast zijn.)*	☐	☒	☐
e.	Er zijn betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta in het pand aanwezig.	☐	☒	☐
f.	Is de gevel ooit gereinigd/geïmpregneerd? *Zo "ja", volgens welke methode?* ☐ droog (met grit) ☐ nat (chemisch met water nagespoeld) ☐ anders, nl.	☐	☐	☒

18. Kozijnen, deuren en ramen

a.	**Beglazing:** ☐ enkel glas ☐ dubbel glas ☒ HR+ glas ☐ HR++ glas ☐ HR+++ glas* ** is triple glas*	☐ geheel ☐ geheel ☒ geheel ☐ geheel ☐ geheel	☐ gedeeltelijk ☐ gedeeltelijk ☐ gedeeltelijk ☐ gedeeltelijk ☐ gedeeltelijk			
	Welke ramen zijn nog enkel glas:					
				JA	**NEE**	**NVT**
b.	Zijn er ramen, deuren of sloten die niet functioneren? *Zo "ja", welke:*			☐	☒	☐
c.	Ontbreken er sleutels? *Zo "ja", welke:*			☐	☒	☐
d.	Is er bij het dubbel glas sprake van condens tussen het glas (lekke ruiten)? *Zo "ja", welke:* **Alleen vettigheid tussen het dubbel glas bij bovenste kleine bovenvoorraam in de kamer**			☐	☒	☐
e.	Zijn er kozijnen met houtrot? *Zo "ja", welke:*			☐	☒	☐
f.	In welk jaar werd de buitenzijde voor het laatst geschilderd? **2025**					

19. Inrichting keuken en badkamer

	Keuken
a.	Hoe oud is de keukeninrichting? **??**
b.	Hoe oud is het keukenapparatuur? **1 jaar{behalve de vaatwasser}**
	Sanitair
c.	Wanneer zijn het sanitair en tegelwerk geplaatst? Badkamer **2025** Toilet **???**

20. Vloeren, plafonds en wanden

		JA	NEE	NVT
a.	Is er sprake van optrekkend vocht? *Zo "ja", waar:*	☐	☒	☐
b.	Is schimmelvorming aanwezig? *Zo "ja", waar:*	☐	☒	☐
c.	Zijn er gebreken aan de vloeren bekend? *Zo "ja", waar:*	☐	☒	☐
d.	Ligt er onder de huidige vloerbedekking een andere vloer(bedekking)? *Zo "ja", welke en waar:*	☐	☒	☐
e.	Is er sprake van vloerisolatie? *Zo "ja", wat voor isolatie en waar:* **glaswoldekens{jaar ??} en bodemisolatie {dec. 2025}**	☒	☐	☐
f.	Is er vloerverwarming aanwezig? *Zo ja, welke ruimtes :* **douche**	☒	☐	☐

g.	De vloer op de begane grond is van: ☐ beton ☒ hout ☐ anders, nl.:	Kwaliteit: ☒ goed ☐ matig ☐ slecht
	Deze vloer is voorzien van: ☐ vloerbedekking ☐ laminaat ☐ hout	☐ parket ☒ pvc ☐ anders, nl.:
h.	De 1e verdiepingsvloer is van: ☐ beton ☐ hout ☐ anders, nl.: steen	Kwaliteit: ☒ goed ☐ matig ☐ slecht
	Deze vloer is voorzien van: ☐ vloerbedekking ☒ laminaat ☐ hout	☐ parket ☐ pvc ☐ anders, nl.:
i.	De 2e verdiepingsvloer is van: ☐ beton ☒ hout ☐ anders, nl.:	Kwaliteit: ☒ goed ☐ matig ☐ slecht
	Deze vloer is voorzien van: ☒ vloerbedekking ☐ laminaat ☐ hout	☐ parket ☐ pvc ☐ anders, nl.:

21. Daken

		JA	NEE	NVT
a.	Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)? *Zo "ja", waar:*	☐	☒	☐
b.	Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen/repareren? *Zo "ja", waar en wanneer:*	☐	☒	☐
c.	Is er sprake van platte daken (dus ook uitbouwen, garage, bergingen etc.)? *Zo "ja", hoe oud is/zijn het dak/de daken:* **Vernieuwd in 2023**	☒	☐	☐
d.	Zijn er gebreken aan het dak bekend? *Zo "ja", welke:*	☐	☒	☐
e.	Is er sprake van dakisolatie?	☒	☐	☐
f.	Is een probleem bekend met afvoer van regenwater?	☐	☒	☐
g.	Is er een gebrek aan een van de dakgoten?	☐	☒	☐

22. Installaties

Soort verwarming:

☐ (gas)kachel
☒ cv-ketel
☐ vloerverwarming geheel
☐ vloerverwarming gedeeltelijk
☒ elektrische verwarming
☐ warmtepomp
☐ aardwarmte
☐ hete lucht verwarming
☐ blokverwarming
☐ muurverwarming
☒ anders, nl.: **pelletkachel en airco's**

Warmwaterinstallatie:

☒ cv-ketel ☐ geiser ☐ zonneboiler

Mechanische ventilatie

☒ mechanische ventilatie
☐ warmte terugwininstallatie
Bouwjaar: **2025**
Op welke ruimten van toepassing **douche**

Indien er een installatie (cv / warmtepomp o.i.d.) aanwezig is:

☒ eigendom ☐ huur
Bouwjaar: **2022**
Type ketel: **intergas**
Onderhoudscontract: **Hartman**

	Indien er zonnepanelen aanwezig zijn: Bouwjaar: **2024** Type zonnepaneel: **DMEgc 410 WP +ASW2000-S omvormer** Aantal: **6** Opbrengst: **2460wp kWh per jaar** Garantie tot: *Graag een kopie van de overeenkomst aanleveren!*			
		JA	**NEE**	**NVT**
a.	Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties? *(Denk hierbij aan de leidingen voor gas, water en elektra, CV, mechanische installatie, apparatuur, zonneschermen, kachels, thermostaat, etc.)* *Zo "ja", welke:*	☐	☒	☐
b.	Zijn er radiatoren of vertrekken die niet verwarmd worden? *Zo "ja", welke:* **zolder**	☒	☐	☐
c.	Zijn er radiatoren of waterleidingen die lekken? *Zo "ja", welke:*	☐	☒	☐
d.	Is de elektrische installatie vernieuwd ? *(uitbreiding groepen, bedrading, etc.)* *Zo "ja", wanneer en wat:* **2023 volledig nieuwe meterkast en 2026 aanvulling meterkast ivm laadpaal**	☒	☐	☐

23. Afvoeren

		JA	**NEE**	**NVT**
a	Is er een openhaardkanaal/ rookafvoer aanwezig Zo *"ja" voor het laatst geveegd in:* **juli 2026**	☒	☐	☐
b.	Is de woning / het appartement aangesloten op de openbare riolering? *Zo "nee", op welke wijze dan:*	☒	☐	☐
c.	Normaliter dient elk gebouw aangesloten te zijn op de openbare riolering. Is dit bij dit gebouw anders? Wordt er gebruik gemaakt van een septictank of beerput? Is er nog een septictank of beerput aanwezig?	☐ ☐ ☐	☒ ☒ ☒	☐ ☐ ☐
d.	Zijn er problemen met afvoeren van wastafels, bad, douche, gootstenen, toiletten, etc.? *Zo "ja", welke:*	☐	☒	☐
e.	Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toilet(ten), gootstenen, kranen, etc.? *Zo "ja", waar:*	☐	☒	☐
f.	Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals stankoverlast, breuken, lekkages etc.? Zo ja, welke en waar?	☐	☒	☐
	Als in het verleden maatregelen zijn getroffen tegen een of meer van in deze vraag genoemde gebreken, dan graag aangeven welke en eventuele (garantie-)bewijzen toevoegen.			

24. Verontreinigingen

		JA	NEE	NVT
a.	Is het u bekend of de bodem verontreinigd is, of dat daar een sterke kans op bestaat? *Zo "ja", waarom is daar een sterke kans op?* *Zo "ja", kent u de veroorzaker van deze verontreiniging?*	☐ ☐	☒ ☐	☐ ☐
b.	Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	☐	☒	☐
c.	Is of was er een olietank in de grond aanwezig? *Zo "ja", is deze geleegd / geschoond / verwijderd?* *Graag documenten toevoegen waaruit e.e.a. blijkt zoals een KIWA-certificaat)*	☐ ☐	☒ ☐	☐ ☐
d.	Is/zijn er in de woning / het appartement (en/of in de schuur) eternietplaten of asbesthoudend materiaal aangebracht? *(Eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve centimeter dik, grijskleurig indien ze ongeverfd zijn.)* Zo "ja", waar precies? **???w.s. onder dakpannen**	☐	☐	☐
e.	Blijft er in de woning / het appartement 'zeil' achter, al of niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1960 en 1982?	☐	☒	☐
f.	Zijn er loden leidingen aanwezig?	☐	☒	☐

25. Overige zaken / gebreken

		JA	NEE	NVT
a.	Is de woning / het appartement, voor zover u bekend, aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels? *Zo "ja", aangetast door:*	☐	☒	☐
b.	Zijn er aan de woning / het appartement andere gebreken of bezwaren bekend die van doorslaggevend belang kunnen zijn voor een koper bij het nemen van een koopbeslissing? *(Denk hierbij aan verzakkingen, lekkages, etc.)* *Zo "ja", welke:*	☐	☒	☐
c.	Zijn er de laatste jaren nog reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld? *Zo "ja", waar en wanneer*? **In 2023 scheur hersteld hoek woning, die er zat bij aankoop van de woning**	☒	☐	☐

26. Bouwtechnische keuring

		JA	NEE	NVT
a.	Is er een bouwtechnisch rapport van de woning / het appartement? *Zo "ja", graag een kopie toevoegen*.	☐	☒	☐
b.	Is er een Energielabel /-certificaat aanwezig? *Zo "ja", het Energielabel heeft label:* c	☒	☐	☐

27. Gemeente- en waterschapsbelastingen

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen?

a.	Onroerend zaakbelasting *(bij een woning)*	Aanslagjaar: **2026**	**€ 348**	
b.	Onroerend zaak belasting (bij een niet-woning) eigenaarsdeel gebruikersdeel	Aanslagjaar:	 **€** **€**	
c.	Waterschapslasten		**€ -**	
d.	Verontreinigingsheffing/rioolrecht	Aanslagjaar: **2026**	**€ 188**	
e.	De WOZ-waarde van de woning	Belastingjaar: **2026**	**€ 347000,-**	
f.	Bent u nog achterstallig in de betalingen van deze belastingen / aanslagen?		☐ ja	☒ nee
g.	Bent u, indien van toepassing, achterstallig in het betalen van de erfpachtcanon?		☐ ja	☒ nee

28. Energienota

a.	Bij welk nutsbedrijf neemt u energie af? **Essent**	
b.	Welk voorschotbedrag betaalt u maandelijks aan het nutsbedrijf?	**151**
c.	Op wat voor soort contract heeft dit voorschotbedrag betrekking? ☒ vast ☐ flexibel	

d	Dit bedrag heeft betrekking op: ☐ water ☒ elektriciteit ☒ gas	☐ kabelantenne ☐ anders, nl.:
	Uit hoeveel personen bestaat uw huishouden? **2** Wat is uw jaarlijkse verbruik? Elektra **3911** kWh per jaar Gas **449** M^3 jaar Water **77** M^3 jaar	

29. Nadere informatie

a.	Zijn er overige gebouwen aanwezig? *(Bijv. berging/schuur/garage etc.)* Zo "ja", welke: **schuur en blokhut** Wat is de bouwaard? *(steen/hout/kunststof etc.)* **hout**
b.	Zijn er in deze gebouwen voorzieningen aanwezig? *(elektra/verwarming/ water/isolatie etc.)* Zo "ja", welke **elektra en isolatie**
c.	Zijn er buitenkranen? **ja** *Zo "ja", waar bevinden zich de kranen:* **achter keuken**
d.	Hoe is de ligging van de tuin? **zw**
e.	Wat is de gemiddelde breedte van de achtertuin? **6m.**
f.	Wat is de gemiddelde lengte van de achtertuin? **9m.**
h.	Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving? *(eigen terrein/openbaar/betaald/vergunning etc.)* **openbaar**
i.	Is er om te parkeren in de straat een parkeervergunning nodig? **nee** *Zo "ja", wat kost de vergunning*?
j.	Is er verder nog informatie bekend die voor de koper van belang kan zijn?

30. Oplevering

De vermoedelijke opleverdatum en/of door u gewenste datum zal zijn:
In overleg / zo snel mogelijk/ anders, nl. **i.o.**

31. Nadere informatie

Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten en zaken die een toelichting vereisen vanuit de voormelde vragen, vermeldt u op de lijst met bijzonderheden/aanvullingen.

Lijst met bijzonderheden/aanvullingen (n.a.v. boven gestelde vragen)

Om de verkoop op de juiste wijze te laten verlopen, ontvangen wij graag zo spoedig mogelijk deze lijst, alsmede de door uw NVM-Makelaar gevraagde documenten (kopieën).

Vraagnr.	Bijzonderheden/aanvullingen
16	Er is een quickscan op de woning uitgevoerd m.b.t. de fundering, onderstaand is de conclusie uit dit onderzoek; Uit de geconstateerde visuele inspectie zien wij laag funderingsrisico. Wij adviseren om de Fundering van de uitbouw te blijven monitoren (Metingen elke 3 jaar)
	Aangezien er van de woning geen bouwtekeningen aanwezig zijn kan hier geen conclusie uit getrokken worden. Aangezien er alleen in de achtergevel scheuren aanwezig zijn, lijkt mij de conclusie dat deze scheuren zijn ontstaan, omdat hier de uitbouw en de woning aan elkaar zitten.

Deze woning heeft energielabel C

G F E D **C** B A ++++

Isolatie

1	**Gevels**		+/-	+	++
2	**Gevelpanelen**	n.v.t.			
3	**Daken**	-	+/-	+	++
4	**Vloeren**	-	+/-	+	++
5	**Ramen**			+	++
6	**Buitendeuren**				++

Installaties

7	**Verwarming**	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8	**Warm water**	Combiketel	Verbeteradvies
9	**Zonneboiler**	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10	**Ventilatie**	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11	**Koeling**	Koeling aanwezig	
12	**Zonnepanelen**	2460 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag | Gemiddeld | **Hoog**

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag | **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie

12,6 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

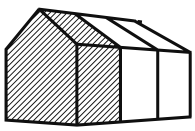
Adres
Magnoliaplein 12
8271VS IJsselmuiden

BAG-ID: 0166010000002760

Detailaanduiding

Bouwjaar 1956
Compactheid 2,18
Vloeroppervlakte 86m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam
N Artine Kasiban

Vakbekwaamheidsnummer
5025.4723.9721

Certificaathouder
Label-UP Advies B.V.

Inschrijfnummer
EPG2024-28W

KvK-nummer
92917410

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Interview met de bewoner(s)

Sinds wanneer is deze woning jullie eigendom?
De woning is sinds 2023 ons eigendom.

Waarom staat de woning te koop?
Verhuizen wegens medische problemen.

Is er in de loop der jaren veel aan de woning verbouwd of veranderd?
Ja

Wat vind je bijzonder aan jullie woning?
De woning is compleet met veel nieuwe apparatuur en verbeterd qua isolatie, wooncomfort.

Zijn er ook minpuntjes te vermelden?
-

Wat kun je vertellen over de (woon)omgeving?
Rustig plein**.**

Wie wonen er naast jullie?
- Jong gezin met 2 kinderen {links}
- Gepensioneerd echtpaar { rechts}

Zijn er nog andere zaken te melden die voor een koper interessant zijn?
In 3 jaar verbetert of aangebracht: nieuwe douche, voordeur, airco boven en beneden, waterontharder, veel nieuwe keukenapparatuur, bodemisolatie, pelletkachel, zonnepanelen, laadpaal.

BERG
MAKELAARDIJ

BERG
MAKELAARDIJ

DE KENNERS VAN KAMPEN

Kampen · Grafhorst · IJsselmuiden · Wilsum · Zalk · 's-Heerenbroek · Kampereiland · Mastenbroek · Kamperveen

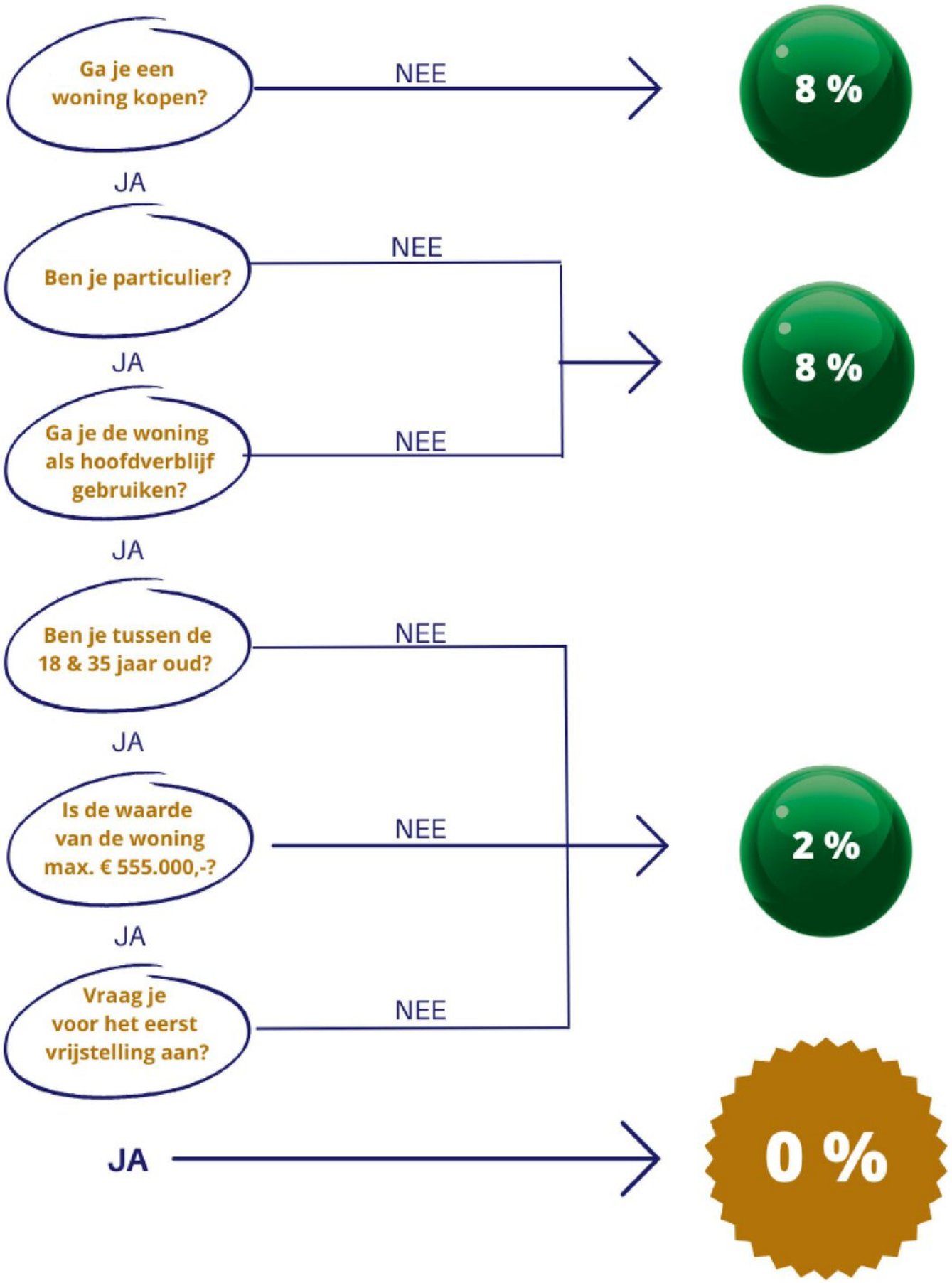


Bekijk het filmpje van IJSSELMUIDEN
op www.de kennersvankampen.nl

volg ons op:

of scan de QR code

overdrachtsbelasting



Algemene informatie

Bezichtigingen

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met Berg Makelaardij. De verkopend makelaar is belangenbehartiger van de verkoper. Om deze reden is het ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen.

Biedingen

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Heeft u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Biedingen dienen aan Berg Makelaardij te worden gedaan. U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er een onderhandeling plaatsvindt?

Ja. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Overigens mag ook met meer dan een gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan een belangstellende vertellen dat een pand "onder bod" is. U mag dan wel een bod uitbrengen, maar de NVM-makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geinteresseerde beeindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Optie

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Wel kan een NVM-makelaar in overleg met de verkoper aan een belangstellende een paar dagen de tijd geven om na te denken. Dit is in juridische zin geen optie. Bedenktijd kunt u niet eisen, de verkoper beslist zelf of er in een onderhandelings-proces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Overeenstemming

De verkoop komt niet eerder tot stand totdat over hoofdzaken (prijs, object) en details (zoals levering, ontbindende voorwaarden) overeenstemming is bereikt. Als de verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend is de koopovereenkomst gesloten. De wettelijke bedenktijd van drie dagen is in werking. Wij zullen in de koopakte tevens vastleggen dat deze bedenktijd van drie dagen ook voor de verkoper geldt. Binnen drie dagen kunnen de koper of verkoper alsnog afzien van de aanof verkoop.

Algemene informatie

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

Voorbehouden
We hebben gestreefd naar een zo zorgvuldige weergave van de beschikbare gegevens. Toch dient u er vanuit te gaan dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. Deels zijn de gegevens verkregen door mondelinge overdracht. Naar alle zaken die voor hem van belang zijn heeft de koper zijn eigen onderzoeksplicht.

Notariskeuze
De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter volgens de volgende restricties: Indien de standplaats van de door de koper te bepalen notaris buiten de gemeente Kampen valt dan komen de extra kosten die de keuze voor die notaris met zich meebrengen voor rekening van de koper.

Hieronder vallen:

- De kosten voor het opmaken van de notariële volmacht (indien de verkoper niet bij het transport aanwezig zal zijn) komen voor rekening van koper. In dat geval zal de makelaar ook niet aanwezig zijn bij het notarieels transport.

- 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 € 100,- inclusief BTW en kadasterkosten (per hypotheek) komen voor rekening van koper.

- Indien de gekozen notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze voor rekening van de koper.

Droomwoning gezien?

Ontvang een gratis waarde-indicatie van uw huidige woning.

Bij Berg Makelaardij kunt u terecht voor deskundig advies wanneer u uw woning wilt verkopen. Wij komen graag langs om persoonlijk kennis te maken. Tijdens dit kennismakingsgesprek leggen wij onder andere onze werkwijze uit en lopen we gezamenlijk de woning door.

Bij het doorlopen van de woning kijken wij naar de volgende elementen:

- Staat & Onderhoud van de woning
- Inrichting
- Afwerking
- Kozijnen
- Eventuele gebreken
- Locatie waar de woning zich bevindt.

Op basis hiervan nemen wij het plan van aanpak en de kosten door, waarnaar u in een rapport de waarde-indicatie van uw woning ontvangt.

BERG MAKELAARDIJ

Burgemeester van Engelenweg 52 b
8271 AT IJsselmuiden

038-3335620 | info@bergmakelaardij.nl
www.bergmakelaardij.nl

funda

ONTMOET ONS TEAM



Henk-Wim van den Berg



Petra van Lente



Mark Fien



Erik van den Berg



Britt Dalsem



Lars van den Berg



Karin Feenstra



Esmé Mulder

Voor het beste verkoopresultaat!

> Berg Makelaardij heeft een ervaren en vaardig team. De communicatie is prettig en laagdrempelig. Ze waren gemakkelijk bereikbaar voor vragen of overleg. Het gehele team ondersteunde in alles. Berg Makelaardij is een aanrader als je je woning wilt verkopen!

> Na de eerste kennismaking werd de woning vlot in de verkoop gezet. Vooral de persoonlijke aandacht en begeleiding is door ons als zeer prettig ervaren. Een makelaar die de markt kent, zich kan verplaatsen in de klant en doet wat ze beloofd!

> Berg Makelaardij heeft goede marktkennis. Gemerkt dat wij beter naar deze makelaar kunnen luisteren dan naar de omgeving. Snel gegaan, goede communicatie en fijne medewerkers!

FUNDA BEOORDELING 9,3

Een vertrouwd adres!



Bekijk ons volledige aanbod
op onze website:
www.bergmakelaardij.nl

BERG
MAKELAARDIJ

Burg. van Engelenweg 52b
8271 AT IJsselmuiden
T (038) 333 56 20
E info@bergmakelaardij.nl
W www.bergmakelaardij.nl

NVM