



Vraagprijs
€ 605.000,- k.k.

75

KLUISSTRAAT

IJSSELMUIDEN

Kenmerken & specificaties



Object gegevens

Soort object:	2-onder-1-kapwoning
Soort bouw:	bestaande bouw
Bouwjaar:	2007
Totaal aantal kamers:	8
Aantal slaapkamers:	6
Woonoppervlakte:	168 m ²
Perceeloppervlakte:	280 m ²
Inhoud:	639 m ³
Overige inpandige ruimte:	13 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	7 m ²
Externe bergruimte:	4 m ²
Energie label:	A

Details

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

Tuin gegevens

Aanwezig:	voor- en achtertuin
Hoofd tuin:	achtertuin
Tuin oppervlakte:	81 m ²
Ligging:	noordwest

Locatiegegevens

Adres:	Kluisstraat 75
Postcode/plaats:	8271 XG IJsselmuiden
Kadastrale object:	1595 I



Omschrijving & ligging

Op zoek naar een huis waar je écht de ruimte hebt om te leven? Aan de Kluisstraat 75 in IJsselmuiden staat deze royale 2-onder-1-kapwoning met circa 168 m² woonoppervlakte, maar liefst zes slaapkamers en een aangebouwde garage. De lichte woonkamer met erker, ruime woonkeuken en recent vernieuwde badkamer zorgen voor een heerlijke combinatie van sfeer en comfort. Ook buiten is het genieten, met een verzorgde achtertuin op het noordwesten, volop privacy en een gezellige overkapping voor lange avonden buiten. Tel daar het vrije uitzicht op groen en water, energielabel A en tien zonnepanelen bij op en je hebt een woning die op heel veel wensenlijstjes past!

Ligging:

Wonen aan de Kluisstraat betekent genieten van rust, ruimte en een fijne, kindvriendelijke omgeving. De woning ligt in de woonwijk Oosterholt, aan een rustige, ruim opgezette straat. Direct aan de overkant vind je een groene omgeving met een mooie waterpartij en volwassen bomen. Dat zorgt voor een prachtig vrij uitzicht vanuit de woonkamer!

De wijk biedt volop mogelijkheden om lekker naar buiten te gaan, met verschillende speeltuintjes en de nabijgelegen kolk, waar je heerlijk langs het water kunt wandelen.

Ook dagelijkse voorzieningen zoals basisscholen, supermarkten en sportverenigingen zijn goed bereikbaar. Het centrum van IJsselmuiden ligt op fietsafstand en ook de gezellige binnenstad van Kampen, met haar winkels, terrassen en restaurants, is gemakkelijk per fiets te bereiken.



**Ruimte,
comfort en
een fijn
uitzicht!**

Begane grond

Via de overdekte entree aan de zijkant van de woning kom je binnen in de hal met de trapopgang, meterkast en een modern afgewerkt toilet.

Vanuit de hal stap je de royale woonkamer binnen. Wat hier direct opvalt, is de hoeveelheid licht en de fijne ruimte! Dankzij de brede erker aan de voorzijde en de extra ramen aan de zijkant geniet je van een prettige lichtinval. De erker biedt bovendien een fijn uitzicht over het groen en de waterpartij aan de overkant. Er is alle ruimte voor een royale zithoek waar je heerlijk kunt ontspannen.

Via de stoere zwarte glasdeuren bereik je het achterste gedeelte van de woning, waar de ruime woonkeuken zich bevindt. Dit is zo'n plek waar het dagelijkse leven zich vanzelf afspeelt! De keuken heeft een landelijke uitstraling met witte kastfronten, een donker werkblad en een imposant fornuis met bijpassende schouw. Daarnaast is de keuken voorzien van diverse

inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast, oven en Quooker.

Er is volop ruimte voor een grote eettafel, perfect voor gezellige diners met vrienden, uitgebreid ontbijten in het weekend of gewoon lekker natafelen met het gezin. Dankzij de grote raampartijen en de openslaande deuren naar de achtertuin voelt deze ruimte licht en open aan. Op mooie dagen zet je de deuren lekker open en lopen binnen en buiten naadloos in elkaar over.

Verder beschikt de woning over een praktische bijkeuken met ruimte voor de wasmachine en droger en een deur naar de achtertuin. Ideaal om alle huishoudelijke spullen netjes uit het zicht te houden! Daarnaast is er een aangebouwde garage met kastruimte, een werkblad en een spoelbak. Een praktische extra ruimte die volop mogelijkheden biedt voor opslag, fietsen of hobby's.



















Begane grond

Via de overdekte entree aan de zijkant van de woning kom je binnen in de hal met de trapopgang, meterkast en een modern afgewerkt toilet.

Vanuit de hal stap je de royale woonkamer binnen. Wat hier direct opvalt, is de hoeveelheid licht en de fijne ruimte! Dankzij de brede erker aan de voorzijde en de extra ramen aan de zijkant geniet je van een prettige lichtinval. De erker biedt bovendien een fijn uitzicht over het groen en de waterpartij aan de overkant. Er is alle ruimte voor een royale zithoek waar je heerlijk kunt ontspannen.

Via de stoere zwarte glasdeuren bereik je het achterste gedeelte van de woning, waar de ruime woonkeuken zich bevindt. Dit is zo'n plek waar het dagelijkse leven zich vanzelf afspeelt! De keuken heeft een landelijke uitstraling met witte kastfronten, een donker werkblad en een imposant fornuis met bijpassende schouw. Daarnaast is de keuken voorzien van diverse

inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast, oven en Quooker.

Er is volop ruimte voor een grote eettafel, perfect voor gezellige diners met vrienden, uitgebreid ontbijten in het weekend of gewoon lekker natafelen met het gezin. Dankzij de grote raampartijen en de openslaande deuren naar de achtertuin voelt deze ruimte licht en open aan. Op mooie dagen zet je de deuren lekker open en lopen binnen en buiten naadloos in elkaar over.

Verder beschikt de woning over een praktische bijkeuken met ruimte voor de wasmachine en droger en een deur naar de achtertuin. Ideaal om alle huishoudelijke spullen netjes uit het zicht te houden! Daarnaast is er een aangebouwde garage met kastruimte, een werkblad en een spoelbak. Een praktische extra ruimte die volop mogelijkheden biedt voor opslag, fietsen of hobby's.





















Tuin & berging

Ook buiten is het volop genieten! De verzorgde achtertuin ligt op het noordwesten en biedt volop privacy. De tuin is smaakvol aangelegd met grote terrastegels, een gazon en groene borders met volwassen beplanting. Er is voldoende ruimte voor een gezellige loungeset, een grote buitentafel of een fijne speelplek voor de kinderen. Dankzij de beschutte ligging kun je hier heerlijk van de zon genieten.

Achter in de tuin staat een sfeervolle houten overkapping, ideaal voor lange zomeravonden met vrienden en familie. Dankzij de afsluitbare zeilen zit je hier ook op minder warme dagen lekker beschut. Aansluitend bevindt zich een praktische houten berging met elektra.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarnaast is de achtertuin bereikbaar via een praktische achterom.

Pluspunten

- Royale 2-onder-1-kapwoning met circa 168 m² woonoppervlakte
- Maar liefst 6 slaapkamers
- Lichte woonkamer met erker en vrij uitzicht op groen en water
- Ruime woonkeuken met diverse inbouwapparatuur
- Luxe badkamer, vernieuwd in 2025
- Aangebouwde garage en parkeren op eigen terrein
- Verzorgde achtertuin op het noordwesten met overkapping en achterom
- Energielabel A, 10 zonnepanelen en airconditioning
- Rolliiken rondom en elektrische screens op de begane grond aan de voor- en zijkant.
- Rustige, kindvriendelijke ligging nabij groen, water en voorzieningen











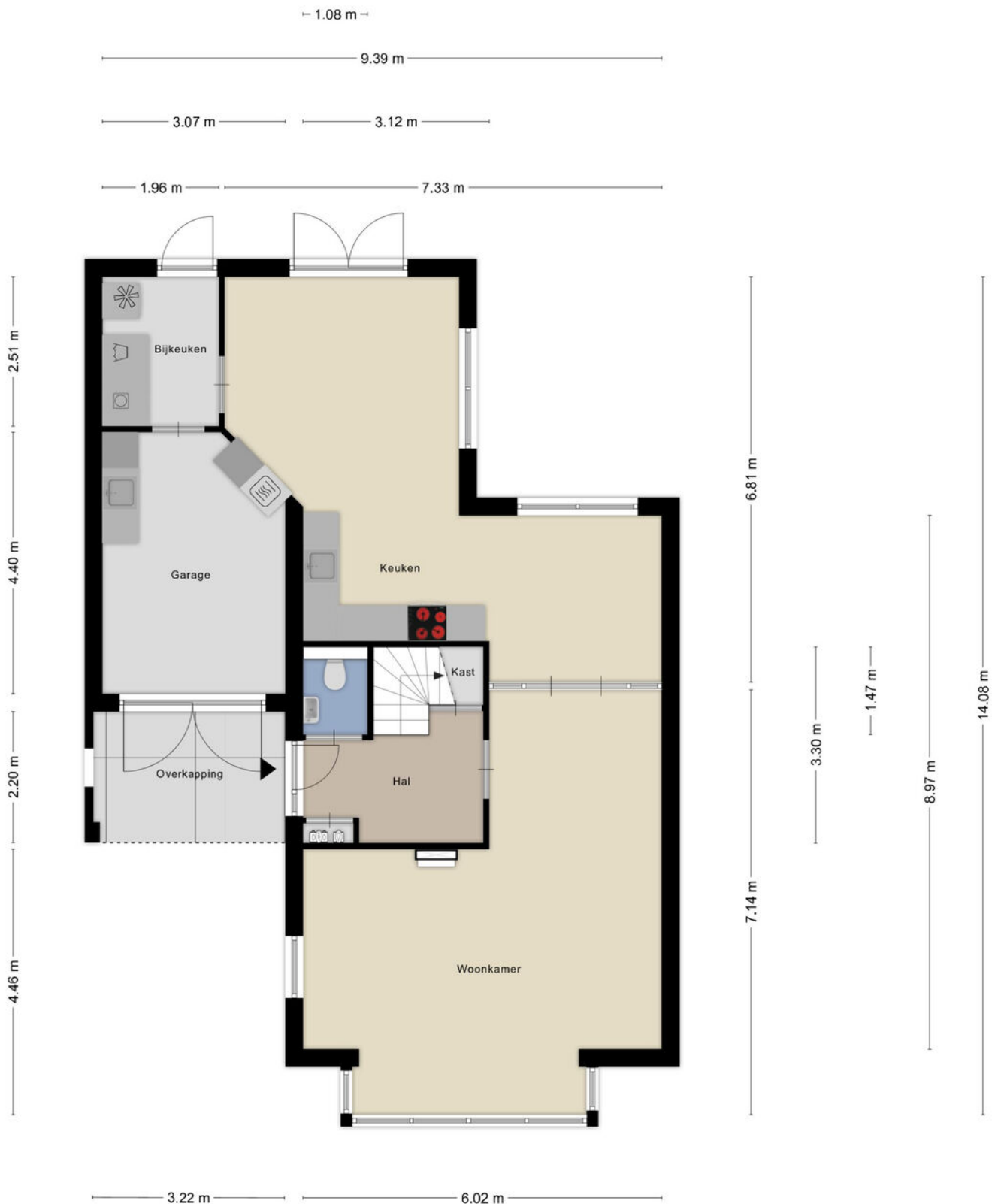






Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

1e verdieping



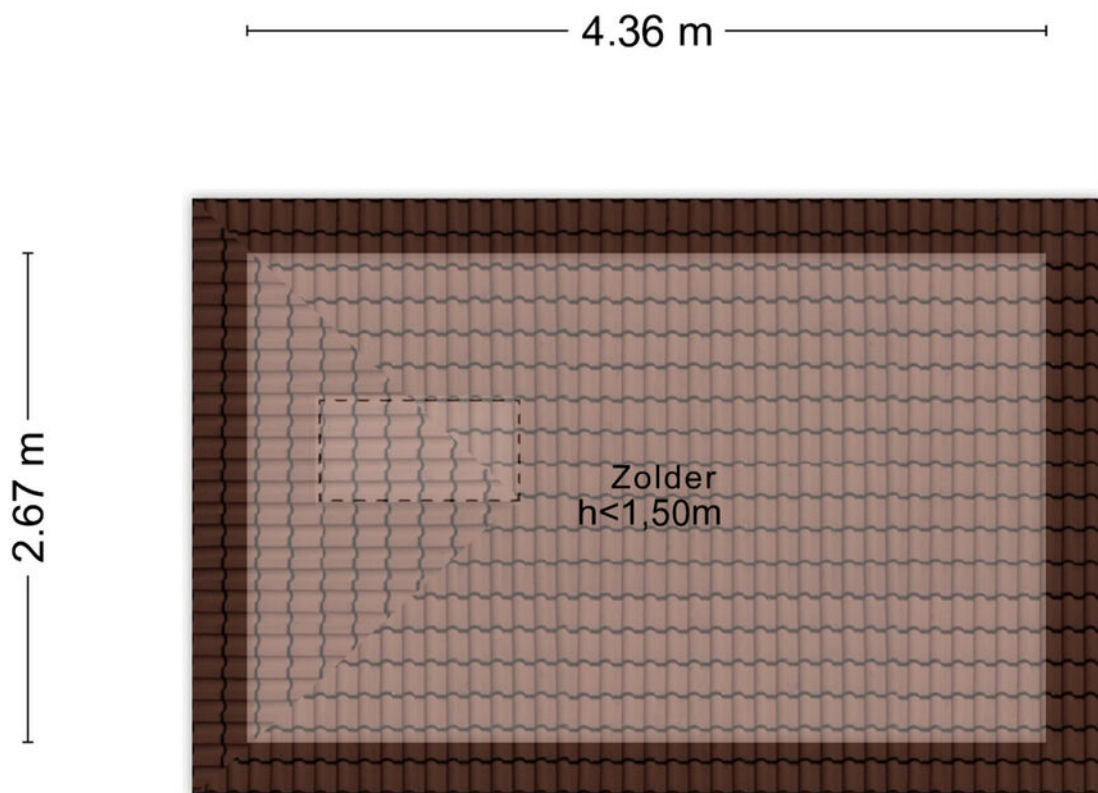
Plattegrond

2e verdieping



Plattegrond

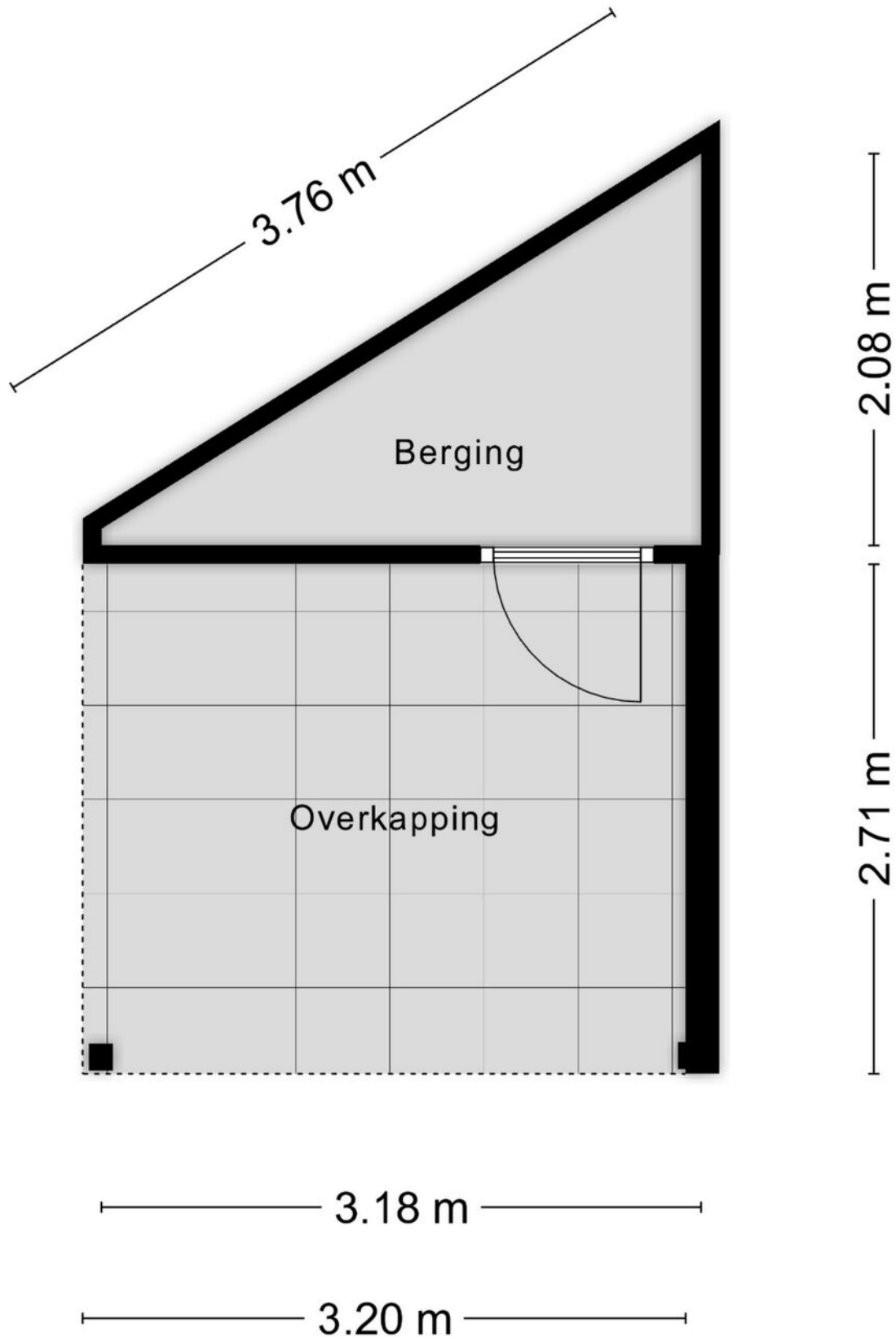
Zolder



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

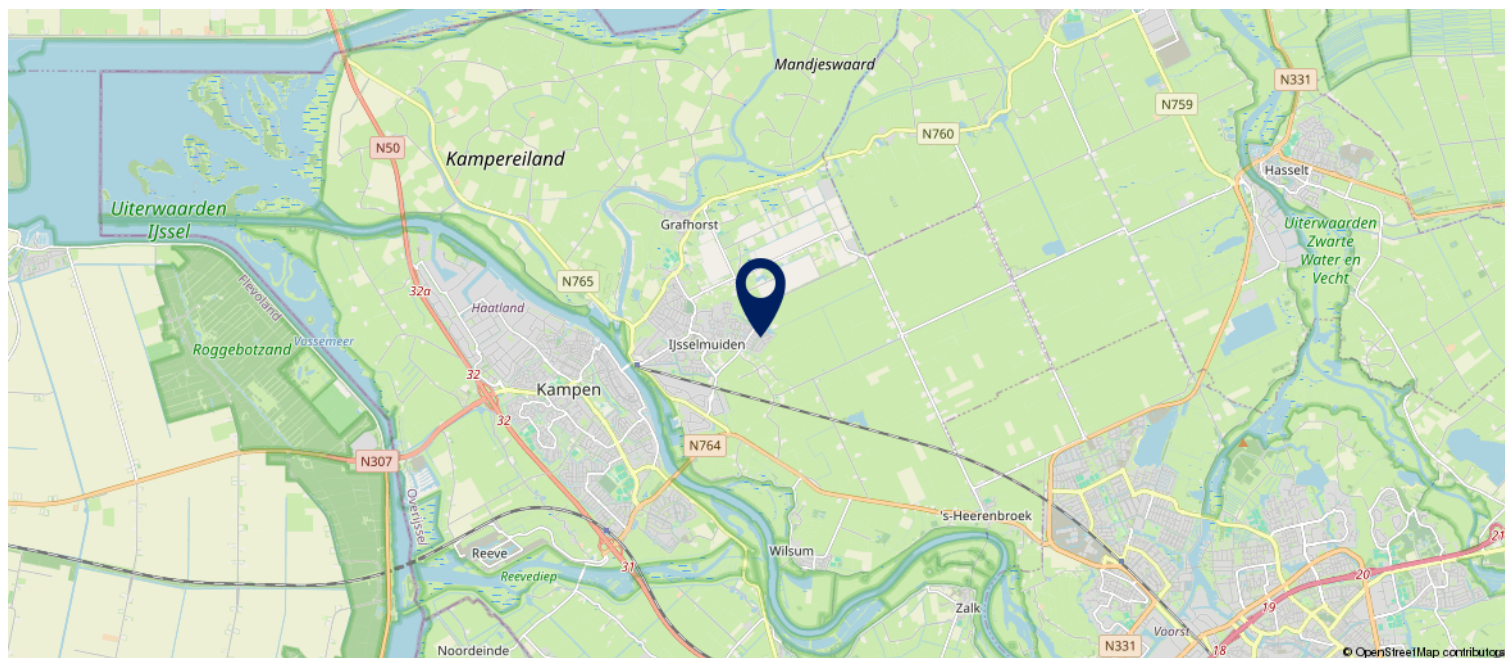
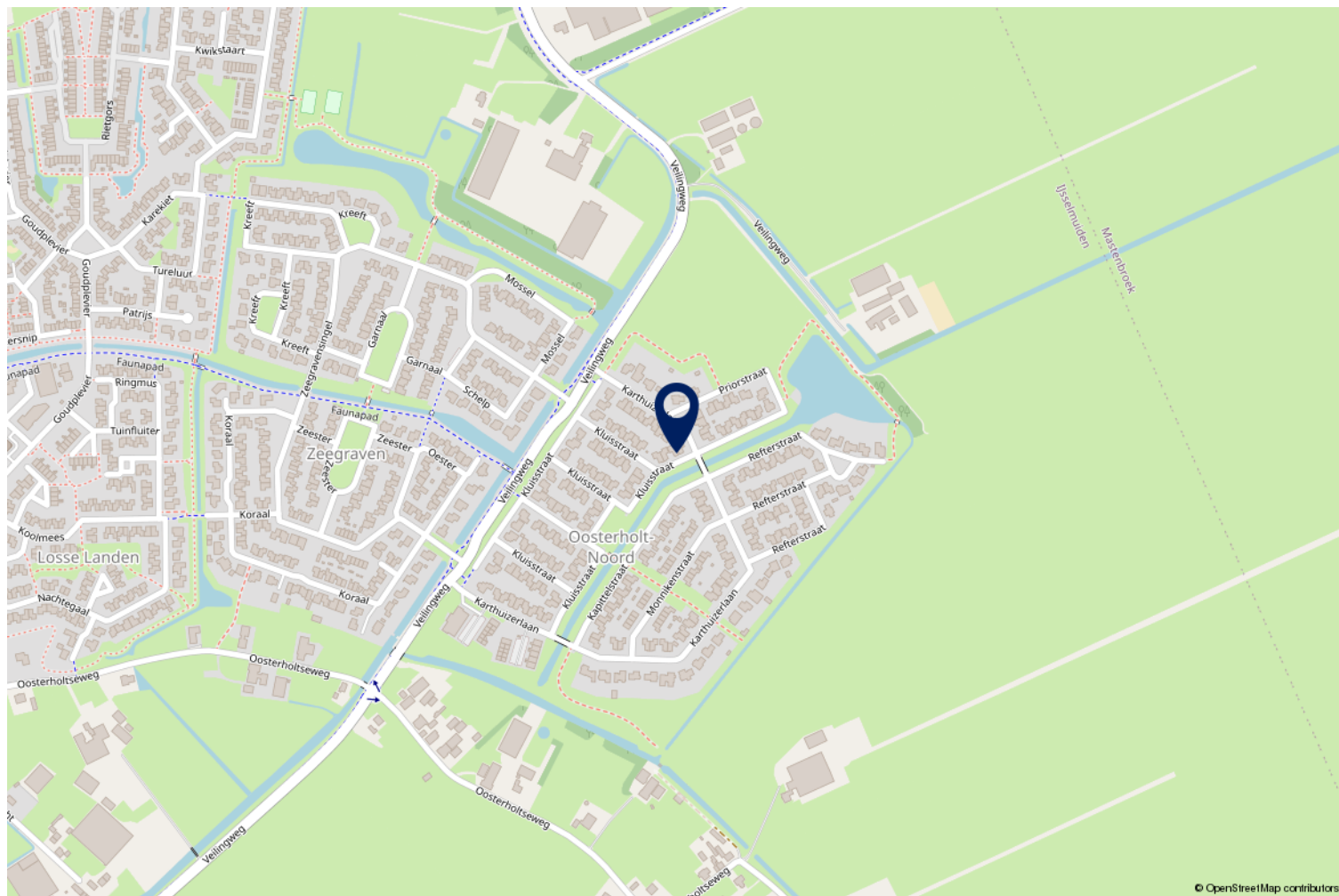
Plattegrond

Overkapping & berging



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

Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kluisstraat 75



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Administrat
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente IJsselmuiden

Sectie 1

Perceel	1595
---------	------

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



ROERENDE ZAKEN

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Exterieur:				
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
Elektrische haard			x	

Lijst met roerende zaken, behorende bij

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Warmwatervoorziening / CV:				
geiser				x
cv, type: ATAG P35C		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:		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:				
Overige zaken:				
Trampoline		x		
Heater overkapping			x	
3 x losse bloembakken voortuin		x		
Tuinslanghaspel			x	
Laadpaal			x	

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:	Kluisstraat 75
Postcode/woonplaats	8271 XG, IJsselmuiden
Bouwjaar	2007

2. Aankoop en gebruik

a.	Op welke datum heeft u de woning / het appartement op naam gekregen? 2019 Bij welke notaris heeft deze eigendomsoverdracht plaatsgevonden? Notariskantoor Herweijer			
		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? <i>Zo "ja", wat voor akten:</i>	☐	☒	☐
c.	Zijn er afspraken gemaakt met een eigenaar van een van de aangrenzende percelen? <i>(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 burens, toezeggingen)</i> <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i>	☐	☒	☐
d.	Staan de huidige terreinafscheidingen volgens u op de kadastrale grens? <i>Zo "nee", wat wijkt er af:</i>	☒	☐	☐
e.	Staan uw gebouwen/ bouwsels en die van uw burens helemaal op het eigen perceel? <i>Zo "nee", wat wijkt er af:</i>	☒	☐	☐
f.	Zijn er geschillen tussen u, bijvoorbeeld uw burens, ten aanzien van de aangrenzende percelen? <i>(Denk hierbij o.a. aan: onenigheid over de erfafscheiding, perceelgrenzen, etc.)</i> <i>Zo "ja", wat voor geschillen / onenigheid:</i>	☐	☒	☐

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. <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i> De steeg is een gedeelde steeg om bij de achtertuin te komen. De kadastrale grens ligt exact in het midden van de steeg.	☐	☒	☐
b.	U heeft (als een erfdienstbaarheid) de verplichting om een ander gebruik te laten maken van (een deel) van uw perceel. <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i>	☐	☒	☐
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). <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i>	☐	☒	☐
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) <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i>	☐	☒	☐
e.	Er is sprake van erfpacht <i>Zo "nee" kunt u verder gaan bij vraag f.</i> <i>Zo "ja" graag de volgende vragen beantwoorden:</i>	☐	☒	☐
	De te betalen canon bedraagt: €			
	Per welke datum kan de canon worden aangepast:			
	• Is deze eeuwigdurend?	☐	☐	☐
	• <i>Zo "nee", wat is de einddatum:</i>			
	• Is de erfpacht afgekocht?	☐	☐	☐
	• <i>Zo "ja", wat is de einddatum:</i>			
	• Bestaat de mogelijkheid de erfpachtgrond in eigendom te verkrijgen?	☐	☐	☐
	<i>Zo "ja", voor welk bedrag: €</i>			
f.	U mag een (gedeelte) van een andermans eigendom gebruiken tegen een vergoeding (= vruchtgebruik) of zonder vergoeding (= recht van gebruik en bewoning) <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i>	☐	☒	☐
g.	Heeft u aan iemand een eerste recht van koop afgestaan of een recht van wederinkoop (= recht van terugkoop)? <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i>	☐	☒	☐
h.	Zijn er met derden nog andere bedingen of afspraken gemaakt met betrekking tot uw eigendom? <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i>	☐	☒	☐
i.	Is er voor zover aan u bekend een subsidie of premie overdraagbaar aan een koper? <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i>	☐	☒	☐
j.	Is er u een ander recht of verplichting aangaande uw woning of perceel bekend? <i>Zo "ja", welk recht of welke verplichting?</i>	☐	☒	☐

4. Huur / verhuur

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

5. Publieksrechtelijke beperkingen

	JA	NEE	NVT
Is er, naar u weet, sprake van een van onderstaande situaties? <i>Zo "ja", graag hieronder aanvinken wat van toepassing is</i>	☐	☒	☐
☐ 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)? <i>Zo "ja", graag de relevante documenten bijvoegen</i>	☐	☒	☐
Is er in het verleden bezwaar gemaakt tegen de WOZ beschikking? <i>Zo ja, dan graag de relevante documenten bijvoegen</i>	☐	☒	☐

7. btw-heffing

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

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: Geen bedrag genoemd alleen volledige herbouw			
c.	Naam van de verzekeringsmaatschappij Centraal Beheer 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? Onderhoudsabonnement van de Airconditioning bij Van den Brink Koeltechniek B.V. Kampen (€ 137,00 per jaar) Garantie op de zonnepanelen, garantie op de CV ketel	☒	☐	☐

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 burens (<i>alleenstaande/echtpaar/gezin/(aantal) kinderen, in welke leeftijd, etc....</i>): Buren links: Gezin met twee kinderen (jongens van 14 en 16 jaar) Buren rechts: Gezin met twee kinderen (jongen van 8 en meisje van 11 jaar) Buren voor: N.V.T. Buren achter: Gezin met twee kinderen (meisjes van 6 en 9 jaar)			
e. Hebben uw directe burens, 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			
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: Hal + bijkeuken	☒	☐	☐
d.	Is de kruipruimte vochtig of met water?	☐	☒	☐
e.	Is er bij de kelder vochtdoorslag of binnendringen van water?	☐	☐	☒
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* <i>* is triple glas</i>	☐ 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:			☐	☒	☐
e.	Zijn er kozijnen met houtrot? Zo "ja", welke:			☐	☒	☐
f.	In welk jaar werd de buitenzijde voor het laatst geschilderd? 2025/2026					

19. Inrichting keuken en badkamer

	Keuken
a.	Hoe oud is de keukeninrichting? 4 jaar
b.	Hoe oud is het keukenapparaat? 4 jaar
	Sanitair
c.	Wanneer zijn het sanitair en tegelwerk geplaatst? Badkamer eind 2025 Toilet 2019

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: Kanaalplaat voeren	☒	☐	☐
f.	Is er vloerverwarming aanwezig? Zo ja, welke ruimtes : Badkamer	☒	☐	☐
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.:	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: 2007	☒	☐	☐
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.:
Warmwaterinstallatie: ☒ cv-ketel ☐ geiser ☐ zonneboiler	
Mechanische ventilatie ☒ mechanische ventilatie ☐ warmte terugwininstallatie Bouwjaar: 2007 Op welke ruimten van toepassing Badkamer + toilet + Garage	
Indien er een installatie (cv / warmtepomp o.i.d.) aanwezig is: ☒ eigendom ☐ huur Bouwjaar: 2023 Type ketel: ATAG P35C Onderhoudscontract: Jaarlijks via Atag.	

Indien er zonnepanelen aanwezig zijn: Bouwjaar: 2022 Type zonnepaneel: Mono black 370Wp Aantal: 10 Opbrengst: 3800 kWh per jaar Garantie tot: 2042 Graag een kopie van de overeenkomst aanleveren!				
		JA	NEE	NVT
a.	Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties? <i>(Denk hierbij aan de leidingen voor gas, water en elektra, CV, mechanische installatie, apparatuur, zonneschermen, kachels, thermostaat, etc.)</i> Zo "ja", welke:	☐	☒	☐
b.	Zijn er radiatoren of vertrekken die niet verwarmd worden? Zo "ja", welke:	☐	☒	☐
c.	Zijn er radiatoren of waterleidingen die lekken? Zo "ja", welke:	☐	☒	☐
d.	Is de elektrische installatie vernieuwd ? <i>(uitbreiding groepen, bedrading, etc.)</i> Zo "ja", wanneer en wat: Bij het plaatsen van de keuken en de zonnepanelen 4 jaar geleden is de elektrische aansluiting vergroot naar 3x25A.	☒	☐	☐

23. Afvoeren

		JA	NEE	NVT
a.	Is er een openhaardkanaal/ rookafvoer aanwezig Zo "ja" voor het laatst geveegd in:	☐	☒	☐
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? <i>Zo "ja", waarom is daar een sterke kans op?</i> <i>Zo "ja", kent u de veroorzaker van deze verontreiniging?</i>	☐	☒	☐
		☐	☐	☐
b.	Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	☐	☒	☐
c.	Is of was er een olietank in de grond aanwezig? <i>Zo "ja", is deze geleege / geschoond / verwijderd?</i> <i>Graag documenten toevoegen waaruit e.e.a. blijkt zoals een KIWA-certificaat)</i>	☐	☒	☐
		☐	☐	☐
d.	Is/zijn er in de woning / het appartement (en/of in de schuur) eternietplaten of asbesthoudend materiaal aangebracht? <i>(Eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve centimeter dik, grijskleurig indien ze ongeverfd zijn.)</i> <i>Zo "ja", waar precies?</i>	☐	☒	☐
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? <i>Zo "ja", aangetast door:</i>	☐	☒	☐
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? <i>(Denk hierbij aan verzakkingen, lekkages, etc.)</i> <i>Zo "ja", welke:</i>	☐	☒	☐
c.	Zijn er de laatste jaren nog reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld? <i>Zo "ja", waar en wanneer?</i>	☐	☒	☐

26. Bouwtechnische keuring

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

27. Gemeente- en waterschapsbelastingen

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen?

a.	Onroerend zaakbelasting (bij een woning)	Aanslagjaar: 2026	€ 561,24
b.	Onroerend zaak belasting (bij een niet-woning) eigenaarsdeel gebruikersdeel	Aanslagjaar:	€ €
c.	Waterschapslasten		€ 606,73
d.	Verontreinigingsheffing/rioolrecht	Aanslagjaar: 2026	€ 412,68
e.	De WOZ-waarde van de woning	Belastingjaar: 2026	€ 559.000,-
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? ENGIE Nederland B.V.	
b.	Welk voorschotbedrag betaalt u maandelijks aan het nutsbedrijf?	€ 235
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? 5 Wat is uw jaarlijkse verbruik? Elektra 4200 kWh per jaar Gas 1400 M ³ jaar Water 550 M ³ jaar	

29. Nadere informatie

- a. Zijn er overige gebouwen aanwezig? (Bijv. berging/schuur/garage etc.)
Zo "ja", welke: **Berging + overkapping**
Wat is de bouwaard? (steen/hout/kunststof etc.) **Hout**
- b. Zijn er in deze gebouwen voorzieningen aanwezig? **Ja**
(elektra/verwarming/ water/isolatie etc.)
Zo "ja", welke **Elektra**
- c. Zijn er buitenkranen? **Ja**
Zo "ja", waar bevinden zich de kranen: **Voorkant rechts naast de voordeur + achterkant rechts naast de achterdeur**
- d. Hoe is de ligging van de tuin?
Noord-Westen
- e. Wat is de gemiddelde breedte van de achtertuin?
10,5m
- f. Wat is de gemiddelde lengte van de achtertuin?
14m
- h. Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving?
(eigen terrein/openbaar/betaald/vergunning etc.)
Eigen terrein
- 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?
Nee

30. Oplevering

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

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

Interview met de bewoner(s)

Sinds wanneer is deze woning jullie eigendom?

De woning is sinds 2019 ons eigendom.

Waarom staat de woning te koop?

We hebben een andere woning aangekocht. Zonder actief op de markt te zijn waren we weleens wat aan het rond kijken om een "volgende stap" te maken. Nu ineens kwam er iets heel leuks op ons pad waardoor we toch besloten hebben om ons huis te gaan verkopen.

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

Ja; nieuwe vloeren, nieuwe keuken, nieuwe badkamer, zonnepanelen, rolluiken en screens ,airco, tuin voor en achter vernieuwd, overkapping met zeilen, zolderverdieping helemaal opnieuw ingedeeld, schilderwerk recent gedaan en een nieuwe CV ketel.

Wat vind je bijzonder aan jullie woning?

Het is een heerlijk huis waar we nu al 7 jaar met plezier wonen. Het is een mooi vrij open plekje aan de voorkant met aan de achterkant juist weer veel privacy. In het voorjaar/de zomer en in het najaar kun je heerlijk van de zon genieten in de achtertuin. Daarnaast is het een heerlijk ruim huis met genoeg kamers en opbergruimtes. Het huis is na 7 jaar nu echt van alle gemakken voorzien, zie het antwoord hierboven 😊.

Zijn er ook minpuntjes te vermelden?

De huizen in deze wijk zijn vaak relatief groot waardoor er minder ruimte overblijft voor de tuin.

Wat kun je vertellen over de (woon)omgeving?

Het is een mooie en rustige woonomgeving. Daarnaast is het ook een kinderrijke buurt met genoeg speeltuintjes in de omgeving. We gingen vaak wandelen om de kolk die in onze wijk ligt, als je daar loopt heb je een gevoel van vrijheid. In de winter kun je hier altijd als eerste schaatsen in IJsselmuiden.

Wie wonen er naast jullie?

Aan beide kanten wonen er gezinnen met twee kinderen. Het gezin waar we met ons huis aan vast zitten heeft twee jongens en aan de andere kant woont een gezin met een jongen en een meisje.

Zijn er nog andere zaken te melden die voor een koper interessant zijn?

De aico heeft een dusdanig vermogen en is zo geplaatst dat deze naast de slaapkamer op de zolder ook de gehele 1e verdieping kan koelen tijdens de zomer. We hebben hier al een heel aantal zomers gemak van gehad.



Rijksoverheid

Energielabel woning

Kluisstraat 75
8271XG IJsselmuiden

BAG-ID: 0166010000000433

Veel besparingsmogelijkheden



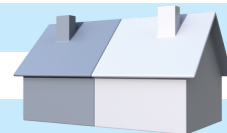
Energielabel A

Registratienummer 802628126
Datum van registratie 28-03-2019
Geldig tot 28-03-2029

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Twee onder een kap
	Bouwperiode	2006 t/m 2013
	Woonoppervlakte	>140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen balansventilatie



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Thijs Grootte Bromhaar
Examenummer 459865
KvK nummer 08194420

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

DE KENNERS VAN KAMPEN

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



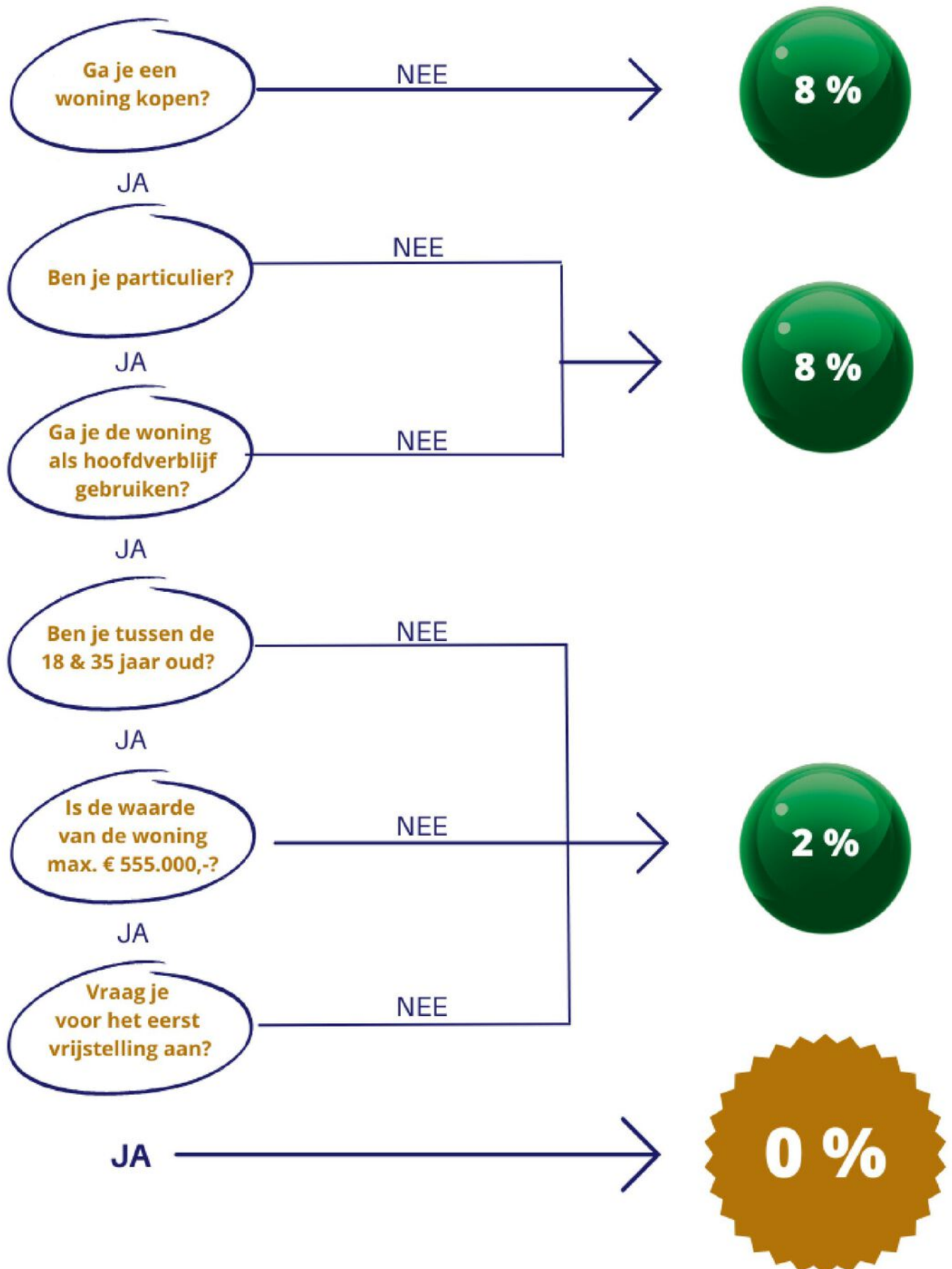
Bekijk het filmpje van IJSSELMUIDEN
op www.dekennersvankampen.nl

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 geïnteresseerde beëindigd 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.



Burgemeester van Engelenweg 52 b
8271 AT IJsselmuiden

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



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 belooft!

”

“

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!

”

Een vertrouwd adres!

FUNDA
BEOORDELING
9,3



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



Burg. van Engelenweg 52b
8271 AT IJsselmuiden

T (038) 333 56 20

E info@bergmakelaardij.nl

W www.bergmakelaardij.nl

