BERG
MAKELAARDIJ



Vraagprijs
€ 295.000 k.k.

177
GROENESTRAAT
KAMPEN

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

Kenmerken & specificaties



Object gegevens	
Soort object:	**Tussenwoning**
Soort bouw:	**Bestaande bouw**
Bouwjaar:	**1936**
Totaal aantal kamers:	**3**
Aantal slaapkamers:	**2**
Woonoppervlakte:	**63 m²**
Perceeloppervlakte:	**62 m²**
Inhoud:	**222 m³**
Energielabel	**C**

Details	
Ligging:	In centrum
Verwarming:	CV-ketel
Aanwezig:	achtertuin
Tuin:	achtertuin
Ligging:	noordoost

Locatiegegevens	
Adres:	Groenestraat 177
Postcode/plaats:	8261 VE Kampen
Kadastrale object:	17781 F



Omschrijving & ligging

Aan de Groenestraat 177 staat deze karakteristieke tussenwoning met een gezellige woonkamer, een moderne eetkeuken, twee slaapkamers en een knusse stadstuin. De speelse hoogteverschillen geven het huis een heel eigen karakter en herinneren aan de bijzondere geschiedenis van de voormalige dijk waarop de woning volgens de bewoner is gebouwd. Met een vernieuwde PVC-vloer en airconditioning op de verdieping is bovendien aan het wooncomfort gedacht.

En de ligging? Die is ideaal! Met de supermarkt op circa 50 meter en de gezellige winkelstraten, terrasjes en de markt om de hoek geniet je hier volop van het leven in de historische binnenstad van Kampen!

Ligging:
De Groenestraat is een karakteristieke straat in de historische binnenstad van Kampen, waar je heerlijk centraal woont en de gezelligheid altijd dichtbij is. De directe woonomgeving is prettig en gemoedelijk, terwijl je binnen een paar stappen midden in het bruisende stadsleven staat!

Even snel boodschappen doen? De supermarkt ligt op slechts circa 50 meter afstand! Ook de gezellige Oudestraat, met haar leuke winkels, boetiekjes en horecagelegenheden, ligt om de hoek. Een terrasje pakken op de Plantage, verse producten halen op de wekelijkse markt of lekker struinen door de sfeervolle straatjes: het kan hier allemaal!

Ook de IJssel en het Stadspark zijn dichtbij voor een heerlijke wandeling. Een ideale combinatie van het gemak van de binnenstad en de charme van historisch Kampen!



Een voormalig dijkhuisje met karakter, midden in hartje Kampen! Kom jij de sfeer zelf ervaren?

Pluspunten:

- Karakteristieke tussenwoning in de historische binnenstad van Kampen
- Supermarkt, winkels en horeca op loopafstand
- Circa 63 m² woonoppervlakte
- Speelse indeling met bijzondere hoogteverschillen
- Moderne eetkeuken met diverse inbouwapparatuur
- Gezellige woonkamer met vernieuwde PVC-vloer
- 2 slaapkamers met praktische opbergruimte
- Airconditioning op de verdieping, geschikt voor koelen en verwarmen
- Fraai opgeknapte trap met sierlijk hekwerk
- Knusse, beschutte stadstuin op het noordoosten

Indeling

Via de voordeur kom je binnen in de hal, waar de zwart-wit geblokte vloer meteen voor een speelse uitstraling zorgt. Hier vind je de trapopgang en de toiletruimte.

De woonkamer is een gezellige leefruimte met een groot raam aan de straatzijde, rustige kleuren en een vernieuwde PVC-vloer. Er is ruimte voor een comfortabele zithoek en de praktische trapkast zorgt voor extra bergruimte. Via de brede doorgang loop je zo de eetkeuken in.

Aan de achterzijde vind je de gezellige eetkeuken, met een moderne keukenopstelling die enkele jaren geleden is geplaatst. De strakke, donkere keukenfronten vormen een stijlvol contrast met de lichte afwerking en geven het geheel een eigentijdse uitstraling. De keuken is compleet uitgerust met een kookplaat, afzuigkap, oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Er is bovendien ruimte voor een gezellige eethoek, waar je 's ochtends rustig wakker wordt met een kop koffie en 's avonds lekker lang kunt natafelen. Via de achterdeur stap je zo de knusse stadstuin in!

En wist je dat de woning op een voormalige dijk is gebouwd? Dat bijzondere stukje geschiedenis zie je nog altijd terug in de speelse hoogteverschillen tussen de woonkamer, keuken en achtertuin. Juist dat geeft het huis zijn eigen karakter!

Ook de badkamer bevindt zich op de begane grond. Deze is praktisch ingericht met wit tegelwerk, zwarte accenten, een douchecabine met glazen schuifdeuren en een wastafel. Een compacte ruimte, maar met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

1e verdieping:
Via de fraai opgeknapte trap met het sierlijke hekwerk bereik je de eerste verdieping. Hier vind je twee slaapkamers, die je helemaal naar eigen wens kunt inrichten. De schuine daklijnen geven de kamers een knusse uitstraling en aan bergruimte is ook gedacht! Zowel op de overloop als onder de schuine kap vind je praktische opbergmogelijkheden. Extra prettig is de airconditioning, die in de zomer voor verkoeling zorgt en in de winter ook kan verwarmen.



























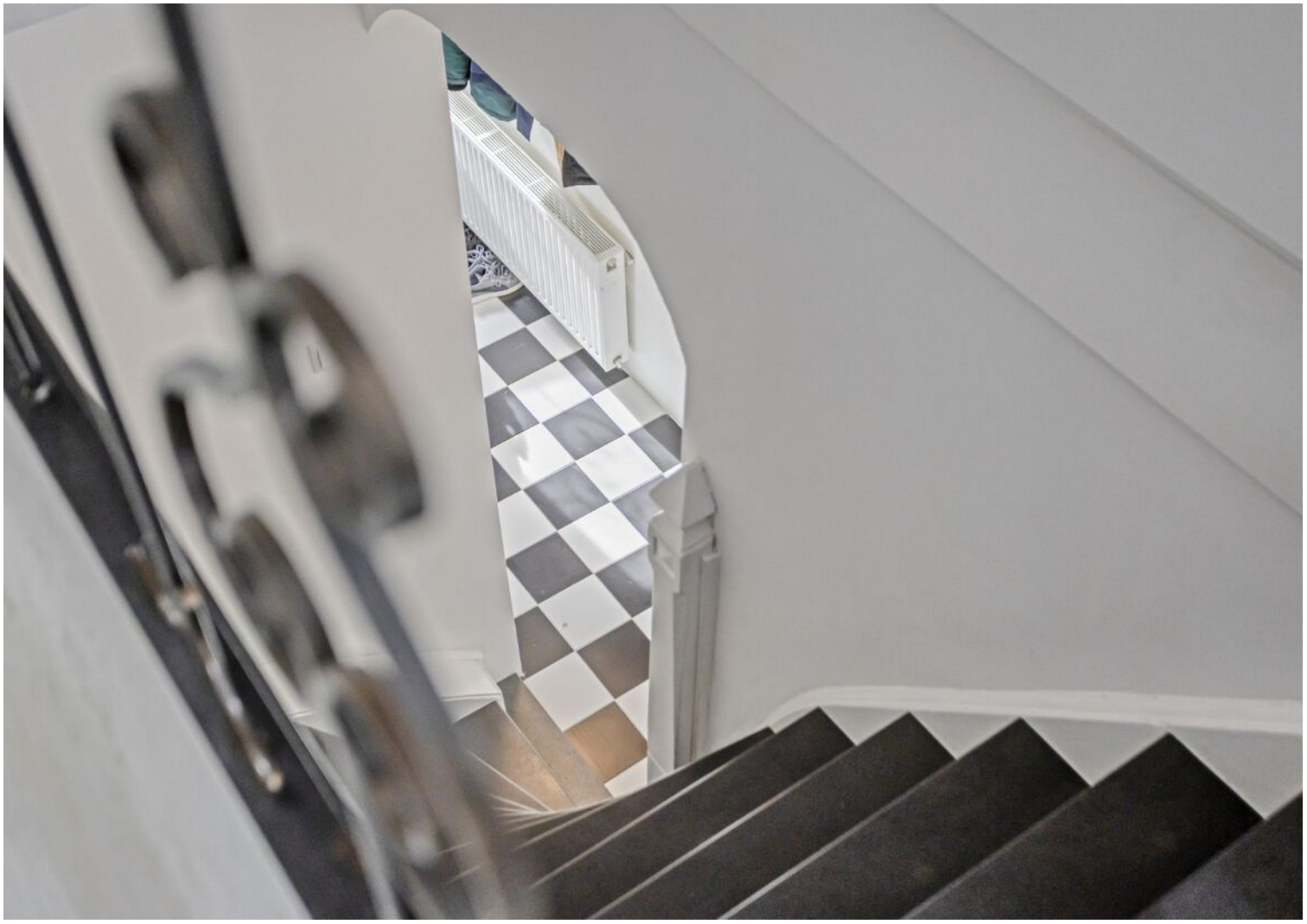




























Tuin

Achter de woning ligt een knusse stadstuin van circa 5 bij 3 meter, gelegen op het noordoosten.
Door de omliggende muren en schuttingen heeft de tuin een heerlijk beschut karakter, waardoor je hier echt je eigen plekje hebt. Ook buiten zie je de bijzondere ligging op een voormalige dijk terug in het hoogteverschil tussen de woning en de tuin. De tuin is grotendeels bestraat en daardoor lekker onderhoudsvriendelijk. Er is ruimte voor een gezellig zitje en met wat mooie planten maak je er helemaal jouw eigen groene stadsplekje van. Een fijne plek om buiten te ontspannen, midden in de historische binnenstad!












KALVERHEKKENBRU

Plattegrond

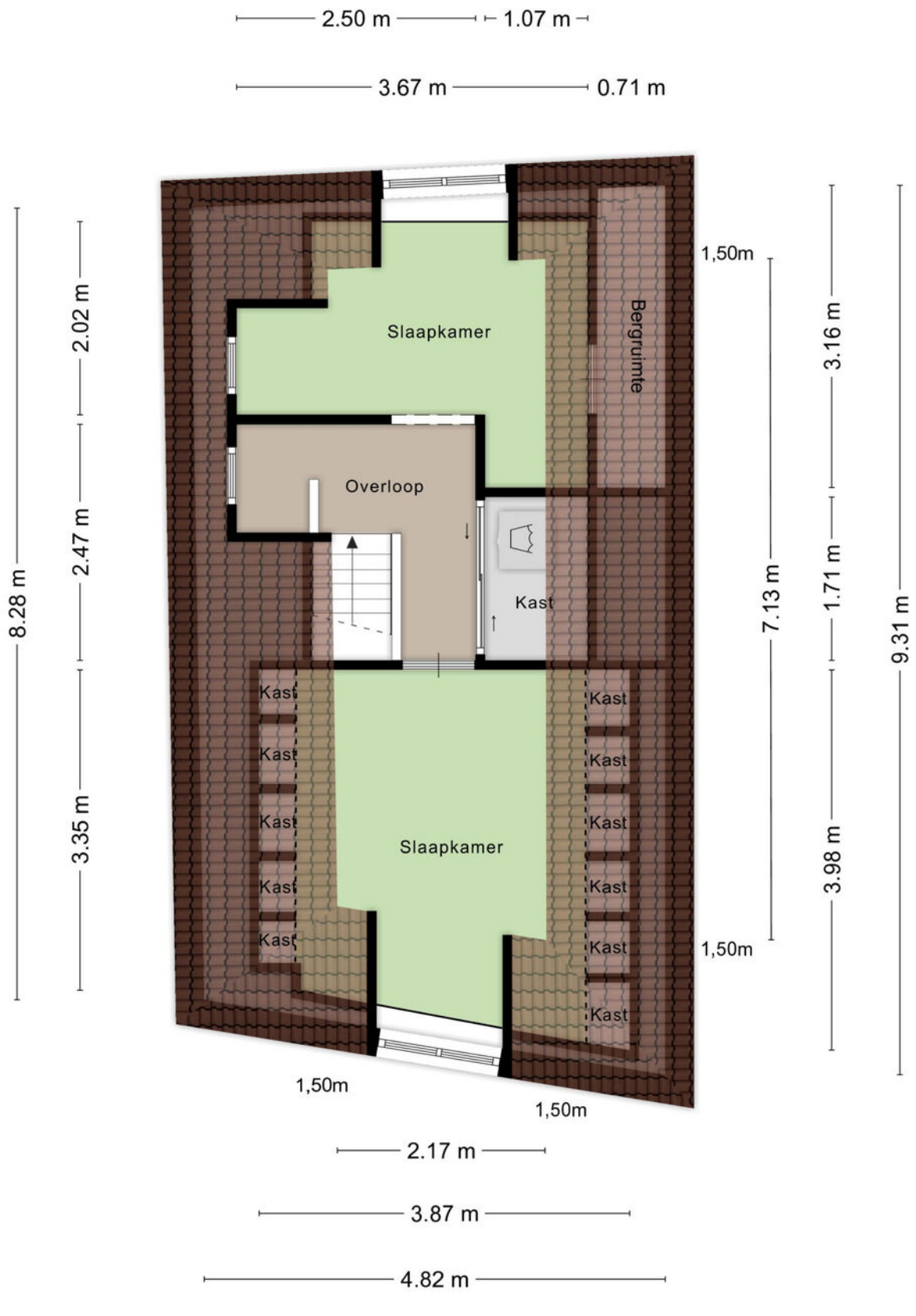
Begane grond



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

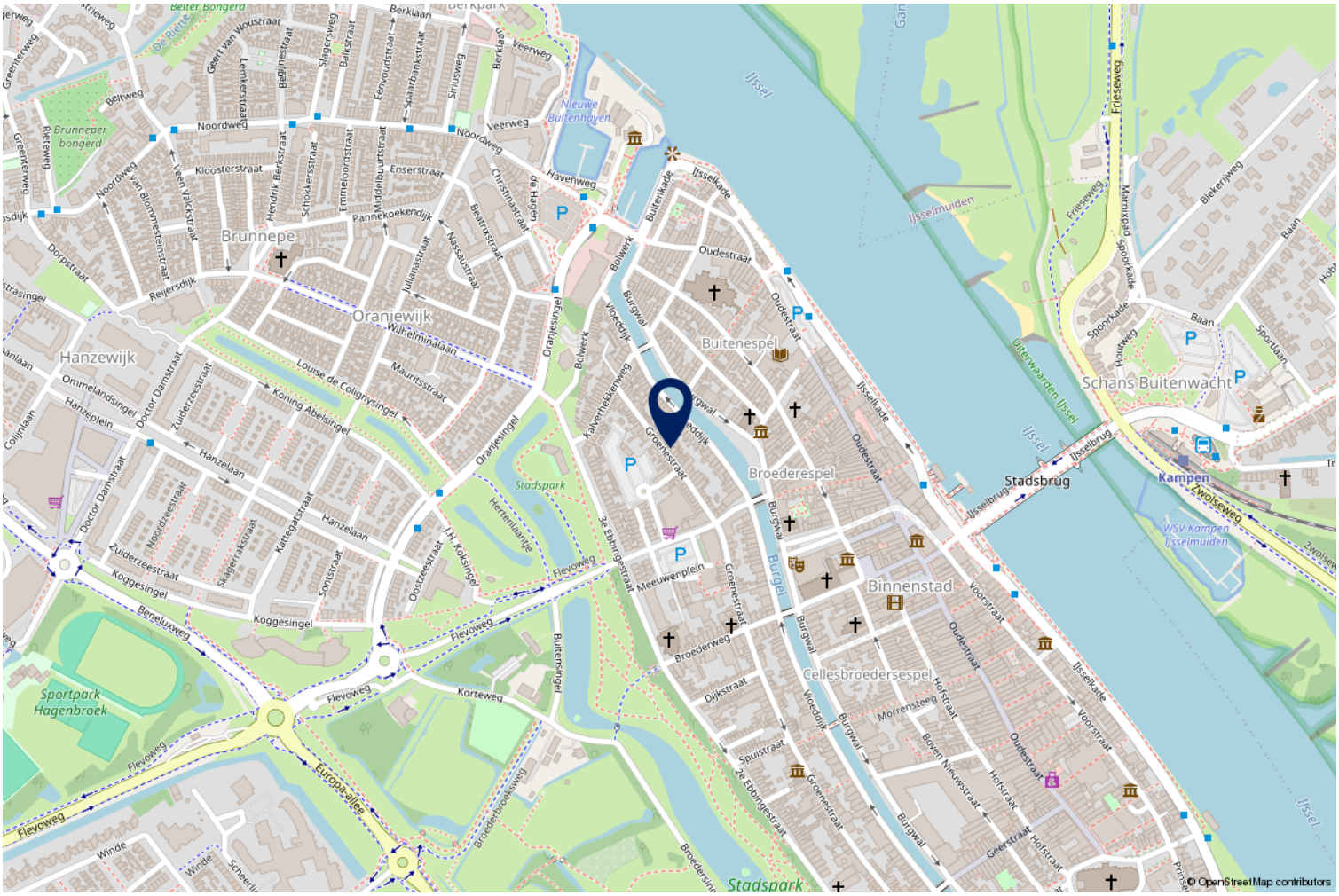
Plattegrond

1e verdieping



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

Locatie
op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Groenestraat 177



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Kampen
Sectie	F
Perceel	17781

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 september 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.

Lijst met roerende zaken, behorende bij

ROERENDE ZAKEN

Groenestraat 177 te Kampen

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
Elektrische haard				X

Warmwatervoorziening / CV:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
geiser				X
cv, type: **Nefit Trendline HRC25**		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:				
Bank		X		
Kast badkamer	X			
Tuinset	X			
TV meubel	X			
Klosse kast onder klok keuken			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:	**Groenestraat 177**
Postcode/woonplaats	**8261 VE, Kampen**
Bouwjaar	**1880**

2. Aankoop en gebruik

a. Op welke datum heeft u de woning / het appartement op naam gekregen? **1 juni 2023**
Bij welke notaris heeft deze eigendomsoverdracht plaatsgevonden?
Notariskantoor Beens

		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:*	☐	☒	☐
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:*	☐	☒	☐
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:*	☐	☒	☐
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*:* **Het bedrag dat nodig is om deze volledig in oorspronkelijke staat te herstellen.**			
c	Naam van de verzekeringsmaatschappij Nationale-Nederlanden Scahdeverzerkering Maatschappij N.V. *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?*	☐	☒	☐

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? woonbestemming				
d.	Informatie over de buren *(alleenstaande/echtpaar/gezin/(aantal) kinderen, in welke leeftijd, etc.…)*: Buren links: **jong stel, geen kinderen** Buren rechts: **gepensioneerd echtpaar** Buren voor: **alleenstaande moeder, met 2 kinderen (tieners)** Buren achter: **jong echtpaar met 1 kind (1-2 jaar)**				
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			
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:*	☐	☒	☐
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* ** is triple glas*	☐ geheel ☐ geheel ☐ geheel ☐ geheel ☐ geheel	☒ gedeeltelijk ☒ gedeeltelijk ☐ gedeeltelijk ☐ gedeeltelijk ☐ gedeeltelijk	
	Welke ramen zijn nog enkel glas**: achterdeur en voordeur. Raam in de badkamer. Slaapkamer achterzijde achterraam**			

		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? **2024 (voorzijde van het huis)**			

19. Inrichting keuken en badkamer

	Keuken
a.	Hoe oud is de keukeninrichting? **+/- 5-8 jaar oud**
b.	Hoe oud is het keukenapparatuur? **+/- 5-8 jaar oud**
	Sanitair
c.	Wanneer zijn het sanitair en tegelwerk geplaatst? Badkamer **onbekend** Toilet **onbekend**

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:*	☐	☒	☐
f.	Is er vloerverwarming aanwezig? *Zo ja, welke ruimtes :*	☐	☒	☐

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:*	☐	☒	☐
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	☐ warmtepomp
☒ cv-ketel	☐ aardwarmte
☐ vloerverwarming geheel	☐ hete lucht verwarming
☐ vloerverwarming gedeeltelijk	☐ blokverwarming
☐ elektrische verwarming	☐ muurverwarming
	☐ anders, nl.:

Warmwaterinstallatie:

☒ cv-ketel ☐ geiser ☐ zonneboiler

Mechanische ventilatie

☒ mechanische ventilatie

☐ warmte terugwininstallatie

Bouwjaar: **onbekend**

Op welke ruimten van toepassing **badkamer en toilet**

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

☒ eigendom ☐ huur

Bouwjaar: **2017**

Type ketel: **Nefit Trendline HRC25**

Onderhoudscontract: **De ruiter**

Airco onderhoudscontract: **Van de Brink koeltechniek**

	Indien er zonnepanelen aanwezig zijn: Bouwjaar: Type zonnepaneel: Aantal: Opbrengst: **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:*	☐	☒	☐
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:*	☐	☒	☐

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? *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?	☐	☒	☐
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*?	☐	☒	☐

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: E*	☒	☐	☐

27. Gemeente- en waterschapsbelastingen

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen?

a.	Onroerend zaakbelasting *(bij een woning)*	Aanslagjaar: 2025	**€ 258,03**	
b.	Onroerend zaak belasting (bij een niet-woning) eigenaarsdeel gebruikersdeel	Aanslagjaar:	 **€** **€**	
c.	Waterschapslasten		**€ 320,48-**	
d.	Verontreinigingsheffing/rioolrecht	Aanslagjaar: 2025	**€ 412,68**	
e.	De WOZ-waarde van de woning	Belastingjaar: 2025	**€ 257.000,-**	
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? **Eneco**	
b.	Welk voorschotbedrag betaalt u maandelijks aan het nutsbedrijf?	**90**
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? **1** Wat is uw jaarlijkse verbruik? Elektra **1.777** kWh per jaar Gas **536** M^3 jaar Water M^3 jaar	

29. Nadere informatie

a.	Zijn er overige gebouwen aanwezig? *(Bijv. berging/schuur/garage etc.)* Zo "ja", welke: Wat is de bouwaard? *(steen/hout/kunststof etc.)*
b.	Zijn er in deze gebouwen voorzieningen aanwezig? *(elektra/verwarming/ water/isolatie etc.)* Zo "ja", welke
c.	Zijn er buitenkranen? *Zo "ja", waar bevinden zich de kranen:*
d.	Hoe is de ligging van de tuin? **Noord oost**
e.	Wat is de gemiddelde breedte van de achtertuin? **5m**
f.	Wat is de gemiddelde lengte van de achtertuin? **3m**
h.	Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving? *(eigen terrein/openbaar/betaald/vergunning etc.)* **Parkeervergunning**
i.	Is er om te parkeren in de straat een parkeervergunning nodig? **Ja** *Zo "ja", wat kost de vergunning*? **€ 193,20**
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.

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 uw eigendom?
De woning is sinds 2023 mijn eigendom.

Waarom staat de woning te koop?
Ik heb een nieuwbouwappartement gekocht dat goed aansluit bij mijn huidige situatie en daarmee voor mij een mooie volgende stap is.
Daarom heb ik besloten deze woning te verkopen.

Is er in de loop der jaren veel aan de woning verbouwd of veranderd?
De woning is op verschillende punten verbeterd. Zo is beneden de vloer vervangen, is de trap volledig opgeknapt en is op de bovenverdieping een airco geïnstalleerd. Deze zorgt in de zomer voor verkoeling en kan in de winter ook als verwarming worden gebruikt.

Wat vind je bijzonder aan jullie woning?
Het is een karakteristiek oud huis met verschillende authentieke kenmerken.
Bijzonder is dat de woning is gebouwd op wat vroeger een dijk was.
Dat zie je nog altijd terug in de verschillende niveaus in de woning: de woonkamer, keuken en achtertuin liggen allemaal net op een andere hoogte.
Dat geeft de woning een unieke indeling en sfeer.

Zijn er ook minpuntjes te vermelden?
Het is een oudere woning en dat betekent dat het energielabel niet zo hoog is als bij een moderne woning. Tegelijkertijd is de woning door de airco op de bovenverdieping zowel in de zomer als winter comfortabeler te maken. Daarnaast vraagt een ouder huis natuurlijk wat meer aandacht en onderhoud dan een nieuwbouwwoning.

Wat kun je vertellen over de (woon)omgeving?
De ligging in de binnenstad is ideaal: vrijwel alle voorzieningen zijn op loopafstand.
Een supermarkt ligt op slechts circa 50 meter afstand, de winkelstraat is om de hoek en ook de wekelijkse markt vind je letterlijk dichtbij.
Daarnaast is er opvallend veel parkeergelegenheid in de directe omgeving.
Een fijne combinatie van centraal wonen en gemak.

Wie wonen er naast jullie?
Aan de ene kant woont een jong stel dat allebei fulltime werkt.
Aan de andere kant woont een ouder echtpaar.
Zij zijn in de zomerperiode regelmatig op hun vakantieadres.
Het is een rustige en prettige woonomgeving.

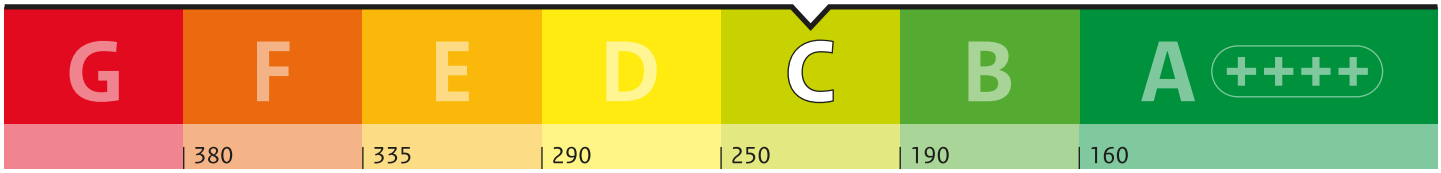
Zijn er nog andere zaken te melden die voor een koper interessant zijn?
De woning combineert het karakter en de sfeer van een ouder huis met een aantal praktische verbeteringen. Vooral de centrale ligging is een groot pluspunt: winkels, supermarkt, markt en andere voorzieningen zijn allemaal op loopafstand.
Daarnaast heeft de woning door de verschillende hoogteverschillen en karakteristieke elementen echt een eigen uitstraling.

BERG
MAKELAARDIJ

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
445166174	12-10-2026	22-09-2036

Deze woning heeft energielabel C

240,17 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

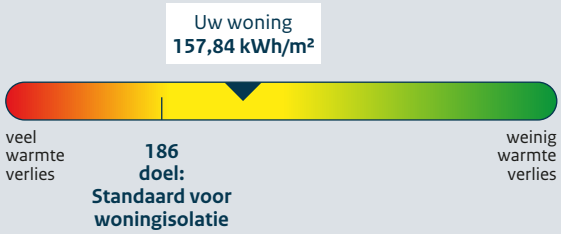
Gevels	+/-
Daken	+/-
Vloeren	-
Ramen	+/-
Buitendeuren	-
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies



CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	52,27
Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

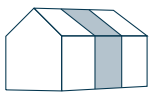
Over deze woning

Adres
Groenestraat 177
8261VE Kampen

Bouwjaar
1880

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
67 m²



Energieadviseur
J. van Ittersum

BERG
MAKELAARDIJ

DE KENNERS VAN KAMPEN

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

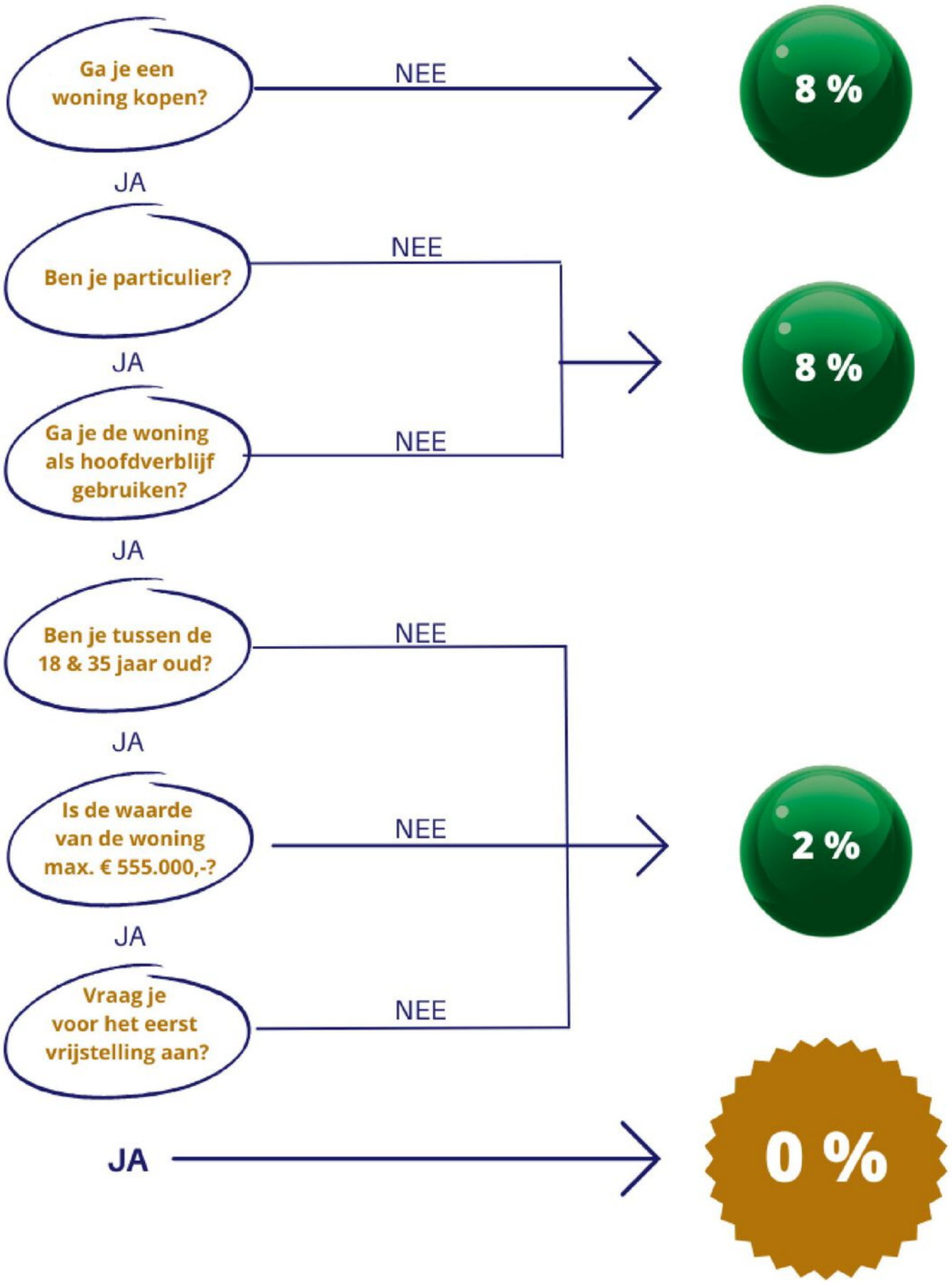


BEKIJK DE VIDEO OVER KAMPEN OP:
www.dekennersvankampen.nl

VOLG ONS OP:

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