

# HOFSTRAAT 23 09

KAMPEN

Vraagprijs € 250.000 k.k.



Meuleman
Makelaardij &
Taxatiebureau o.z.

☎ 038 - 33 22 404





# INFO

Instapklaar appartement (circa 206 m³/ 62 m²) MET LIFT, berging en fietsenstalling in hartje centrum!

Het appartement is keurig onderhouden en beschikt over een lichte, sfeervolle woonkamer met grote raampartijen. Groot pluspunt is het Franse balkon, waardoor je heerlijk van de buitenlucht kunt genieten. Dankzij de ligging op de 4e etage geniet je hier van een vrij en weids uitzicht over de karakteristieke daken van de binnenstad. De nieuwe pvc-vloer (2025) geeft het geheel een verzorgde en eigentijdse uitstraling. Daarnaast beschikt het appartement over een ruime slaapkamer.

Een praktisch pluspunt is de eigen berging op de begane grond, ideaal voor het opbergen van extra spullen. Daarnaast kunnen bewoners gebruikmaken van de gezamenlijke fietsenstalling in het gebouw. Zo is ook aan het nodige gemak gedacht, zeker zo in de binnenstad!

Ook de ligging is bijzonder aantrekkelijk. Je woont midden in de historische binnenstad van Kampen, met diverse winkels, gezellige horecagelegenheden en andere dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Bovendien bevinden het station en diverse andere voorzieningen zich op loopafstand. Ideaal voor wie comfortabel en centraal wil wonen, met alles dichtbij.

Indeling:
Begane grond:
Centrale entree, tussenhal met belplateau en postbussen, tussenhal met lift, trapopgang en toegang naar gemeenschappelijke fietsenstalling en eigen af te sluiten berging.

Appartement 4e etage:
Via de entree kom je in de hal, die toegang biedt tot de meterkast, de garderobe, het separate toilet, de badkamer en de woonkamer. Vanuit hier zijn de verschillende vertrekken dus praktisch bereikbaar.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt een prachtig vrij uitzicht over de karakteristieke daken van de binnenstad. De mooie pvc-vloer zorgt voor een verzorgde en moderne uitstraling. De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een gezellige eettafel. De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: gaskookplaat, afzuigkap en oven. Een fijne leefruimte dus waar licht, ruimte en comfort samenkomen.

De zijgevel beschikt over een Frans balkon die je zicht op de prachtige Bovenkerk geeft. Bij een mooie dag zet je de deur open en geniet je van de buitenlucht!

Grenzend aan de woonkamer bevindt zich de ruime, eveneens lichte slaapkamer. Deze is op een stijlvolle manier af te sluiten met een mooie houten schuifdeur. Ook hier is de mooie pvc vloer doorgelegd.

De badkamer is voorzien van een lichte betegeling, wastafelmeublement, douche en wasmachine aansluiting.

Kenmerken:
Oppervlakte en inhoud:
Inhoud : circa 206 m³
Woonoppervlakte : circa 62 m²
Externe bergruimte : circa 2 m²

Indeling:
Aantal kamers : 2 kamers, waarvan 1 slaapkamer
Sanitair : 1 toilet en 1 badkamer (voorzien van wastafel, douche en wasmachine aansluiting)
Aantal woonlagen : 1 woonlaag

Kadastrale gegevens:
Gemeente Kampen
Sectie F
Nummers 16459 A11
Aandeel 9/158

Bijzonderheden voor jou op een rijtje:
• Zo te betrekken appartement met lift, fietsenstalling en eigen berging!
• Geschikt voor verschillende doelgroepen door aanwezigheid van de lift
• Bouwjaar : circa 1900, gerenoveerd circa 1990
• C.V.-combiketel, merk: Nefit, bouwjaar: 2021
• Energielabel C
• Uitwendig schilderwerk 2021
• Servicekosten € 289,- per maand

Vraagprijs € 250.000,-- k.k.






schoonheidssalon
het BEAUTY atelier
06-27872083

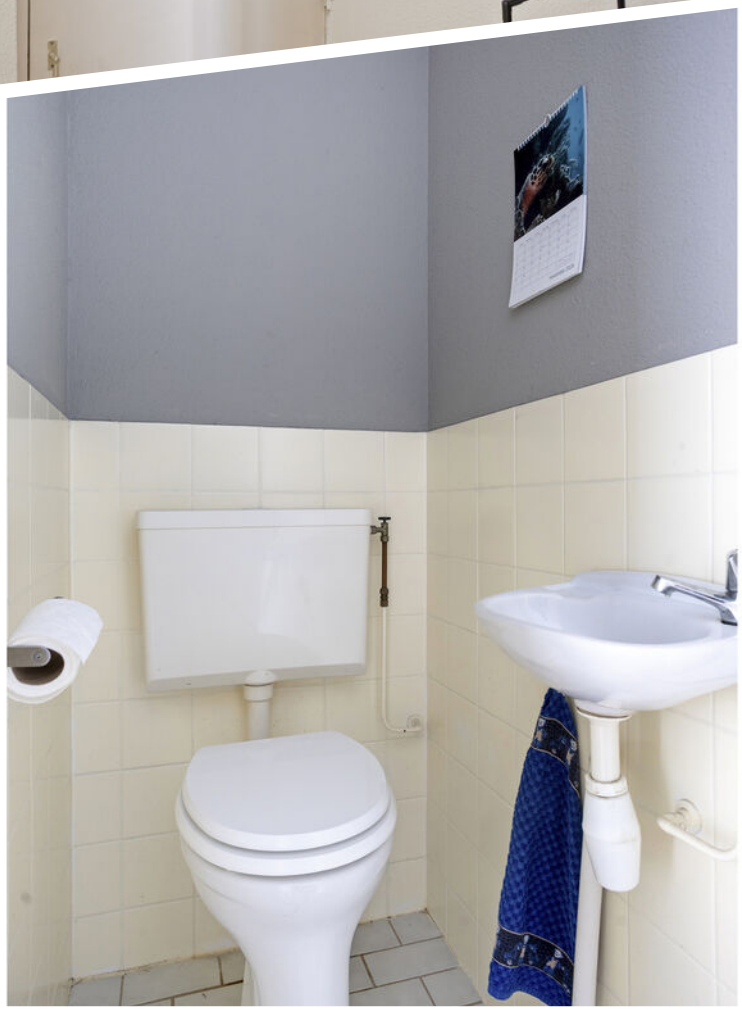

TREKKEN
23-10
23-11
23-12
23-14
NEE
NEE


23-9


23-10




































ThinQ
8kg







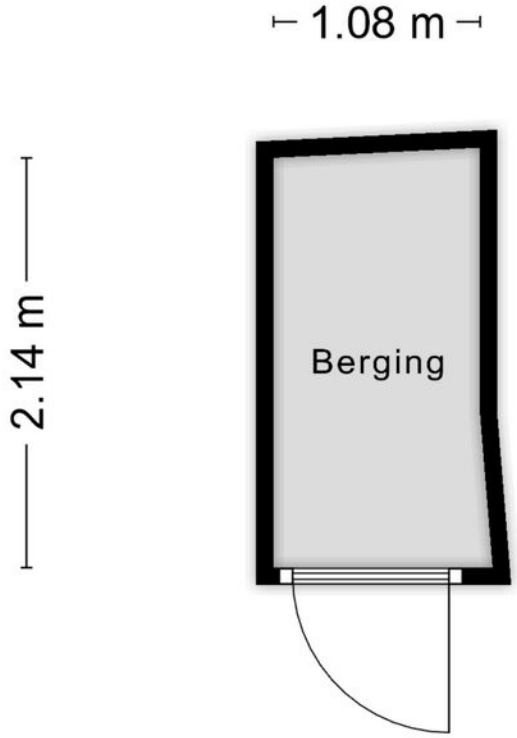

rstraat
Hofstraat
uitgezonderd
Nederlands & Indonesische keuken
KD
Karin's Dapur


kampen.nl/avercamp
Heineken
de Winter van Avercamp
KAASPAKHUIS
vers van het mes
STOMERIJ
KLEINE REPARATIES
50 soorten
max. 10,95




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

## WOONETAGE




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

**BERGING**

## AANTEKENINGEN

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hofstraat23




# KADASTRALE KAART




Meuleman

Makelaardij &
Taxatiebureau o.z.





**De aankoop of verkoop van uw woning via Meuleman Makelaardij & Taxaties o.z.**

Meuleman Makelaardij is hét makelaarskantoor in de Gemeente Kampen dat gespecialiseerd is in het verkopen, aankopen en taxeren van bestaande woningen!

Sinds 2006 maakt ons kantoor naam met haar innovatieve verkoopaanpak en haar persoonlijke doch zakelijke begeleiding. Wij hoeven ons alleen bezig te houden met bestaande woningen, doen zelf geen hypotheken en verzekeringen. Hiervoor verwijzen wij u graag door naar de beste specialist. Dus vraagt u maar!

Natuurlijk kunt u de zoektocht, bij verkoop of aankoop, grotendeels zelf afleggen... maar wij kunnen de kans op 'een schot in de roos' vergroten.

**Daarom bel Meuleman Makelaardij (038) 3322404!**

Ontzorgen met een
vrouwelijke touch!



### Bezichtigingen

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met Meuleman Makelaardij & Taxatiebureau o.z.

### Na de bezichtiging

Als u deze woning heeft bekeken dan vragen wij u om binnen enkele dagen hier een reactie op te geven. De verkoper(s) heeft/ hebben het huis voor u opengesteld, zodat u in de gelegenheid bent geweest om op uw gemak deze woning te bekijken. Zij verdienen het dan ook op de hoogte gesteld te worden van uw bevindingen.

### U bent niet zo zeer eerste voor een woning indien u als eerste belt

Als het zo blijkt dat u als eerste belt voor een woning, maar u maakt bijvoorbeeld pas een afspraak voor volgende week, omdat u niet eerder kunt en een andere gegadigde die later dan u belt maar wel eerder kan kijken, wil een bod doen, dan kunnen wij op dit voorstel reageren en zijn wij met deze gegadigde als eerste in onderhandeling.

### Bezichtigingen mogen doorgaan als er al over een bod wordt onderhandeld

Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

### Meldingsplicht verkoper

De verkoper van de onroerende zaak heeft een informatieplicht; dat wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die bekend zijn bij verkoper en voor koper van belang kunnen zijn, mede te delen. Meuleman Makelaardij zal u bij de bevestiging van de afspraak (indien aanwezig) een uitgebreide vragenlijst en roerende zakenlijst toesturen en waar nodig voorkomende vragen beantwoorden.

### Onderzoeksplicht koper

Naast de medelingsplicht van de verkopende partij, bestaat er een onderzoeksplicht van de kopende partij voor alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn. Een koper koopt de onroerende zaak in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst. In het algemeen staat de verkoper niet in voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen. Ten aanzien van feitelijke gebreken wordt er in de praktijk vanuit gegaan, dat door de koper zelf van tevoren is nagegaan of de zaak aan de door hem te stellen eisen voldoet.

Laat u begeleiden door uw eigen NVM Makelaar - Taxateur o.z.! Dan weet u dat u ook door een deskundige wordt bijgestaan. Wij kunnen u eventueel door verwijzen naar een deskundige.

### Ouderdom van de woning

Het is de kopende partij bekend wat het bouwjaar van de onroerende zaak is. Dit betekent dat het kan zijn dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 5.3 in de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Bij woningen ouder dan 10 jaar hanteren wij standaard de ouderdomsclausule in de koopakte.

## ALGEMENE INFORMATIE

### Asbest

Indien de woning gebouwd/ gerenoveerd is voor 1993, zijn er mogelijkerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. In onze koopakte wordt dit artikel standaard opgenomen bij woningen die voor 1993 gebouwd zijn.

### Bodemverontreiniging / ondergrondse tanks

Verkoper heeft geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is er geen ondergrondse tank voor de opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aasprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen. Dit artikel wordt standaard in onze koopakte vermeld.

### Biedingen

Biedingen op de woning dienen via Meuleman Makelaardij & Taxatiebureau o.z. te lopen.

### Onderhandelingen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u een bieding eventueel met voorbehouden aan ons doorgeven. Biedingen kunnen zowel per email als telefonisch aan Meuleman Makelaardij door worden gegeven. Biedingen per email worden uitsluitend geaccepteerd als ze door Meuleman Makelaardij zijn bevestigd. U bent in onderhandeling als de verkoper reageert op uw voorstel. Dus als de verkoper een tegenbod doet of uw bod accepteert. Ook kan Meuleman Makelaardij uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onder-handeling als wij aangeven dat uw bod met de verkoper zal worden overlegd of als die afgewezen wordt. Zolang verkoper nog niet op het bod heeft gereageerd, kunt u als koper het bod intrekken. Als de koper een termijn heeft aangegeven om te reageren, kan de koper het bod niet intrekken voordat die termijn is verlopen. Vanaf het moment dat er een bod op de woningen ligt, zijn de onderhandelingen met de koper geopend en worden in principe met u afgerond. Als er overeenstemming wordt bereikt over de prijs en voorwaarden, zal Meuleman Makelaardij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een koopovereenkomst.

Let op: er mag met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Echter moet dat dan wel duidelijk gemeld worden. U hoort dan of het pand onder bod is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar wij mogen dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. Biedingen van andere partijen worden niet aan u bekendgemaakt.

### Als u de vraagprijs biedt, hoeft de verkoper niet aan u te verkopen

De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt kan de verkoper nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij via ons een tegenbod laat doen.

### Vraagprijs verhogen tijdens de onderhandeling

De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen

## ALGEMENE INFORMATIE

uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

### Systeem verkoop wijzigen tijdens onderhandeling

Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan Meuleman Makelaardij - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezegging na te komen. Meuleman Makelaardij kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

### Verkoop tot stand

De verkoop komt pas tot stand als er over de prijs van het object, de opleveringsdatum, eventuele roerende zaken, ontbindende voorwaarden en eventuele andere bijzonderheden overeenstemming tussen de aspirant koper en de verkoper is bereikt. De mondelinge afspraken worden dan door ons schriftelijk vastgelegd in een koopakte.

### Koopovereenkomst

Na het bereiken van de mondelinge overeenstemming wordt van de koper en verkoper verlangd dat zij binnen 3 werkdagen medewerking zullen verlenen aan het ondertekenen van de koopovereenkomst. De koop is gesloten als hij schriftelijk is vastgelegd.

Tenzij anders wordt overeengekomen zal de koopakte worden opgemaakt door Meuleman Makelaardij & Taxatiebureau o.z., conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoed-deskundigen (NVM), de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

### Waarborgsom/bankgarantie

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

### Ontbindende voorwaarden

Dit zijn geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om bijvoorbeeld ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering, voor Nationale Hypotheek Garantie, voor een bouwtechnische keuring of voorbehoud verkoop eigen woning. Indien het voorbehoud van financiering is opgenomen hanteren wij hiervoor een termijn van 4 weken na mondelinge overeenkomst over de koop.

### Wettelijke bedenktijd

De koper heeft na de schriftelijke vastlegging door beide partijen nog 3 dagen wettelijke bedenktijd. De verkoper houdt zich eveneens het recht voor binnen dezelfde hiervoor genoemde periode de koop, om welke reden dan ook, te kunnen ontbinden. De bedenktijd duurt minimaal 3 dagen en begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. De bedenktijd eindigt nooit in het weekend of op een algemeen erkende feestdag. Dit artikel wordt standaard in onze koopakte vermeld.

## ALGEMENE INFORMATIE

**Registratie koopakte**

U kunt de koopovereenkomst van een onroerende zaak inschrijven in de openbare registers van het Kadaster. Door deze inschrijving wordt de koper beschermd tegen onheil van de kant van de verkoper, bijvoorbeeld bij faillissement, voorkeursrecht Gemeente of bij beslag op de woning of als de verkoper de woning aan een hogere bieder wil leveren. De werking van de inschrijving is beperkt tot zes maanden. Voor inschrijving is de tussenkomst van de notaris noodzakelijk. Hij moet controleren of aan een aantal eisen is voldaan. Deze inschrijving kan op zijn vroegst plaatsvinden na afloop van de drie dagen bedenktijd, meestal gaat deze in op het moment dat alle ontbindende voorwaarden zijn verlopen en de koop definitief is.

**Makelaarscourtage**

De woning die u gaat bekijken zal in de meeste gevallen met k.k. (kosten koper) verkocht worden. Veel mensen denken dat daar courtage van de makelaar in zit, dit is echter niet het geval. De verkoper van de woning betaalt de makelaarscourtage aan ons, wij werken dan ook voor de verkoper van deze woning. Wilt u zich ook door een professionele makelaar laten bijstaan, neemt u dan ook uw eigen NVM makelaar mee.

**Notariskeuze**

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter onder de volgende beperkingen:

* Als de standplaats van de door de koper te bepalen notaris buiten de Gemeente Kampen valt dan komen de extra kosten, die die keuze met zich meebrengen, voor rekening van de koper.

Onder die kosten kunnen vallen:
- De  kosten voor het opmaken van de notariële volmacht komen voor rekening van de koper.
- De meerkosten die een door de koper geselecteerde notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper (royementsakte) ten opzichte van het gangbare tarief van € 175,--, incl. b.t.w. en kadasterkosten (per hypotheek) komen voor rekening van koper.
- Indien de gekozen notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, enz.) aan verkoper doorberekent, komen deze voor rekening van de koper.

**Brochure**

Deze verkoopbrochure is zorgvuldig samengesteld. Toch is het mogelijk dat de gegeven informatie of tekeningen enigszins afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kunt u geen rechten ontlenen en kan Meuleman Makelaardij & Taxatiebureau o.z. niet aansprakelijk worden gesteld. De brochure is een vrijblijvende aanbieding en is een uitnodiging tot het doen van een bod. Deze informatie bindt tevens de eigenaar of verkoper van deze woning op geen enkele wijze. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de verkoop tot stand is gekomen, nadat alle zaken, zoals object, prijs, datum van aanvaarding, roerende zaken, ontbindende voorwaarden, etc., een overeenstemming is bereikt.

**Informatie**

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Meuleman Makelaardij & Taxatiebureau o.z. De door ons kantoor verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg of het doen van een bieding.

## ALGEMENE INFORMATIE

# KENMERKEN

## Oppervlakten en inhoud

| | |
|---|---|
| Bouwjaar | 1900 |
| Inhoud | 206 m³ |
| Woonoppervlakte | 62 m² |
| Externe bergruimte | 2 m² |

## Indeling

| | |
|---|---|
| Aantal kamers | 2 kamers, waarvan 1 slaapkamer |
| Sanitair | 1 toilet en 1 badkamer |
| Aantal woonlagen | 1 woonlaag & berging en fietsenstalling |

## Kadastrale gegevens

| | |
|---|---|
| Gemeente | Kampen |
| Sectie | F |
| Nummer | 16459 |
| Aandeel | 9/158 |

---

Deze verkoopbrochure is zorgvuldig samengesteld.
Toch is het mogelijk dat de gegeven informatie of tekeningen enigszins afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kunt u geen rechten ontlenen en kan Meuleman Makelaardij & Taxatiebureau o.z. niet aansprakelijk worden gesteld. De brochure is een vrijblijvende aanbieding en is een uitnodiging tot het doen van een bod.

Meuleman
Makelaardij & Taxatiebureau o.z.

Vloeddijk 44
8261 GC Kampen
Tel.: 038-3322404
Fax: 038-3331631
info@meulemanmakelaardij.nl

