Jan van Arkelstraat 27 te Kampen



Vraagprijs € 489.500,- K.K.

ROYALE GOED ONDERHOUDEN WONING OP ZUID MET VRIJ UITZICHT

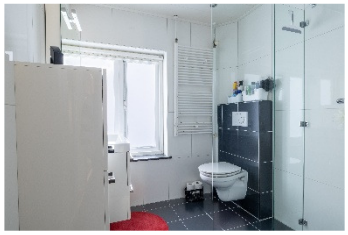
Op een mooie locatie aan een brede doorgaande straat in de populaire woonwijk Kampen Zuid, ligt deze royale jaren 30 woning met vrij uitzicht aan de voorzijde. Het verrassend ruime en goed onderhouden woonhuis met een aantal authentieke elementen is gunstig gelegen nabij diverse basisscholen, buurtwinkels, het stadspark, de IJssel en de binnenstad van Kampen en is o.a. voorzien van een ruime en lichte doorzon woonkamer van circa 34 m² met een eiken vloer, een erker aan de voorzijde, openslaande tuindeuren, een airco (2024) en een houtkachel (2025), een nette halfopen keuken van circa 11 m² met vernieuwde inbouwapparatuur, een moderne badkamer op de 1e verdieping en vijf slaapkamers. Op de 2e verdieping is ruimte om een zesde slaapkamer te realiseren. De zonnige achtertuin van circa 50 m² met veel privacy, is gunstig gelegen op het zuidwesten en is o.a. voorzien van sier-bestrating, een vrijstaande houten berging, een overkapping (houtopslag) en achterom. Het woonhuis (energielabel C) is nagenoeg volledig voorzien van dubbele beglazing (grotendeels HR++), dakisolatie, spouwmuurisolatie en wordt verwarmd d.m.v. HR CV-combiketel (2023). In 2023 zijn er tevens negen zonnepanelen geplaatst. Er is een airco op de begane grond en de 1e verdieping aanwezig (verwarmen/koelen). Het buitenschilderwerk is 2025 uitgevoerd.

Inhoud 500 m³. Gebruiksoppervlakte wonen 146 m². Perceel 143 m². Bouwjaar 1940.

Indeling

Begane grond:	luifel, entree/hal, kelderkast, toilet, woonkamer, keuken, bijkeuken, overkapping (houtopslag) en berging.
1e verdieping:	overloop, 3 slaapkamers, bergruimte, balkon en badkamer.
2e verdieping:	overloop, 2 slaapkamers, bergruimte en vliering.






Van Dijk Makelaardij | Jan van Arkelstraat 30 | 8266 CN Kampen
06 - 55 78 12 57 | info@vandijkmakelaardij.nl | www.vandijkmakelaardij.nl

Kenmerken

Type woonhuis:	Tussenwoning
Bouwjaar:	Omstreeks 1940
Woonoppervlakte:	Circa 146 m²
Inhoud:	Circa 500 m³
Perceeloppervlakte:	143 m²
Daken:	Het woonhuis is voorzien van een zadeldak met pannen gedekt. De uitbouw is voorzien van bitumineuze dakbedekking (2020). Nieuwe nokvorsten en schoorsteenrenovatie in 2025.
Gevels:	Het woonhuis is traditioneel gebouwd in spouw. De bijkeuken is halfsteens gebouwd.
Vloeren:	Het woonhuis is grotendeels voorzien van houten vloeren.
Plafonds:	Begane grond: stuukwerk, board, kunststof (keuken) en gips 1e verdieping: board en kunststof (badkamer) 2e verdieping: gips en board
Kozijnen:	Het woonhuis is volledig voorzien van houten kozijnen.
Schilderwerk:	Het buitenschilderwerk is in 2025 uitgevoerd.
Beglazing:	Het woonhuis is nagenoeg volledig voorzien van dubbele beglazing: dubbel glas, HR, HR+ en HR++ (2026). Alleen de voordeur is voorzien van enkel glas.
Isolatie:	Het woonhuis is verder voorzien van spouwmuurisolatie (2011) en dakisolatie (omstreeks 2000).
Zonnepanelen:	In 2023 zijn er 9 zonnepanelen geplaatst.
Airco:	Er zijn 2 airco's aanwezig: woonkamer (2024) en ouderslaapkamer (2023). Beiden verwarmen en koelen.
Energielabel:	C (t/m 07-12-2030)
Funderingslabel:	C (indicatief/modelmatig)
Elektrische installatie:	- 9 groepen - aardlekschakelaars In de jaren 90 is de elektrische installatie uitgebreid met een aantal groepen en is de meterkast vernieuwd. In 2023 is er een extra groep geplaatst t.b.v. de zonnepanelen.
Verwarming:	Centrale verwarming (eigendom) Merk: Nefit, Type: HR-combi, Bouwjaar: 2023 Onderhoudscontract: Kagas Houtkachel woonkamer (2025)
Warmwater:	Via CV-installatie + close in boiler (keuken).







Woonkamer

De lichte doorzon woonkamer van circa 34 m² is voorzien van een eiken vloer, een erker aan de voorzijde, openslaande tuindeuren, airco (2024) en een houtkachel (2025). Het glas in de erker in 2026 voorzien van HR++ glas. De achterpui is in 2007 vernieuwd. De achterzijde is voorzien van zonwering (uitvalscherm). Vanuit de woonkamer is er weids uitzicht over het grasveld aan de Colijn de Nolestraat.



Keuken (1996)

De keuken is voorzien van: keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer en combioven/magnetron. De laatste jaren is de apparatuur vernieuwd.

De halfopen keuken van circa 11 m² bevindt zich aan de achterzijde, deels in de uitbouw. De bijkeuken met de vaatwasser- en de wasmachineaansluiting is rechtstreeks vanuit de keuken bereikbaar.



Badkamer (2007)

De moderne badkamer is voorzien van: inloopdouche met thermostaatkraan, toilet, designradiator, vaste wastafel met meubel en mechanische ventilatie.

De badkamer van circa 4 m² bevindt zich op de 1e verdieping aan de voorzijde.







1e verdieping

De 1e verdieping is voorzien van drie slaapkamers van circa 16, 14 en 6 m².

De ouderslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is o.a. voorzien van een inbouwkast, een vaste wastafel met meubel, airco, een balkon en een markies.

De grote slaapkamer aan de voorzijde is tevens voorzien van een inbouwkast.







2e verdieping

De 2e verdieping is voorzien van twee slaapkamers van circa 17 en 7 m², zeer veel bergruimte en een vliering.

De grote slaapkamer kan eenvoudig worden opgedeeld is twee slaapkamers (originele indeling). Er zijn 4 Velux-dakramen aanwezig op de 2e verdieping.

De CV bevindt zich op de overloop.

Fotoblad







Tuin

De zonnige achtertuin van circa 50 m² is gunstig gelegen op het zuidwesten en is o.a. voorzien van sierbestrating, een overkapping (houthok), een vrijstaande houten berging en achteruitgang.

De voortuin heeft een oppervlakte van circa 15 m².







Omgeving

Het woonhuis is gunstig gelegen nabij diverse basisscholen, kinderspeelveldjes, het stadpark, de binnenstad, de IJssel, de Bovenhaven en diverse buurtwinkels: de Buurtsuper, Primera, Slagerij van Campen en Kamper Flora.

Uitvalswegen en openbaar vervoer zijn goed en snel bereikbaar.

* Kijk voor uitgebreidere fotoreportage op www.funda.nl en www.vandijkmakelaardij.nl

Lijst van zaken

Behorende bij het perceel: **Jan van Arkelstraat 27 te Kampen**

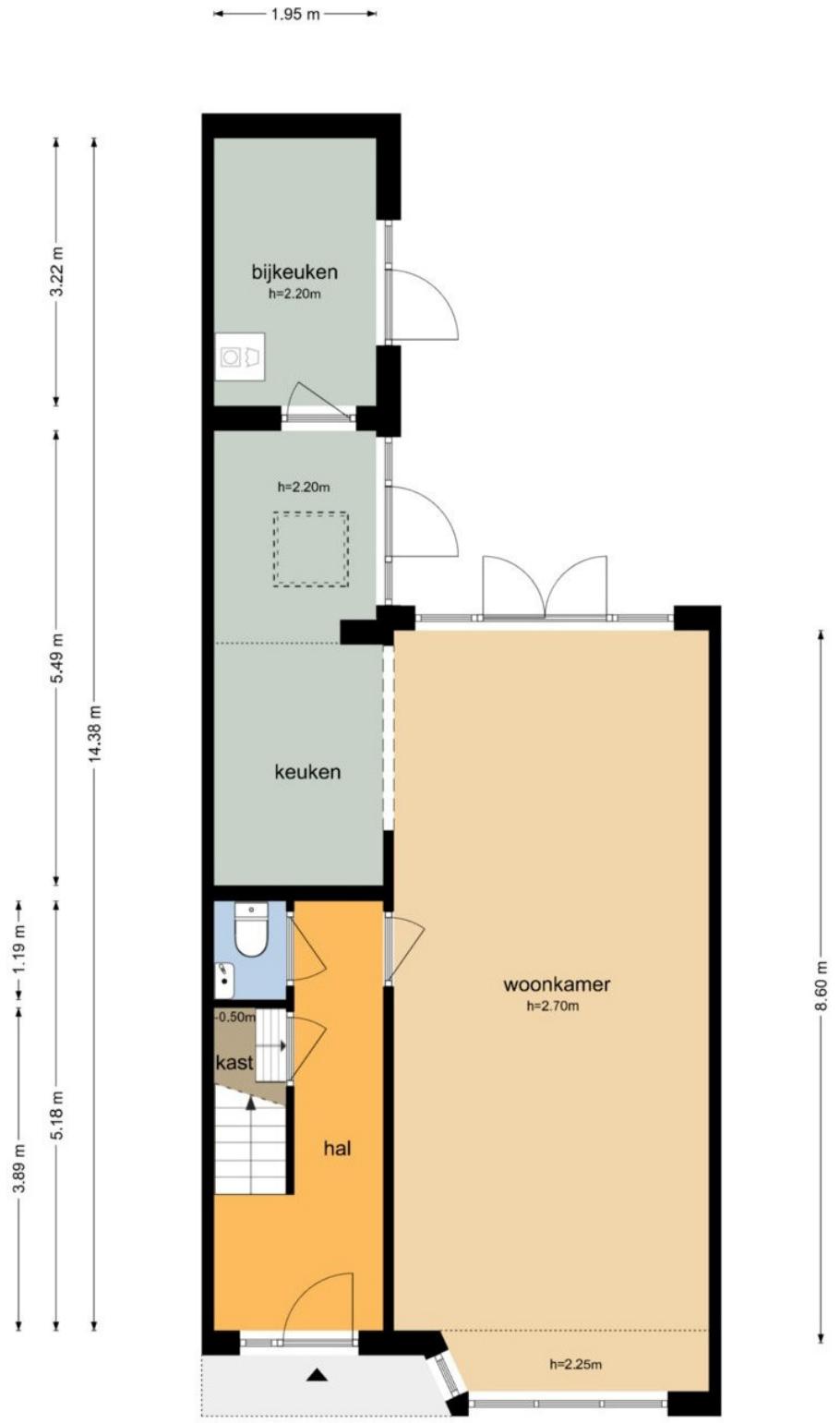
	blijft achter	gaat mee	ter overname
Binnen			
gordijnrails	**X**	O	O
gordijnen woonkamer	O	**X**	O
gordijnen overige	**X**	O	O
vitrages / inbetween	**X**	O	O
rolgordijnen (incl. Velux)	**X**	O	O
jaloezieën (luxaflex) + plissé	**X**	O	O
horren	**X**	O	O
vloerbedekking	**X**	O	O
houtenvloeren	**X**	O	O
parketvloeren	O	O	O
laminaatvloeren	**X**	O	O
marmoleum/linoleum/zeil	**X**	O	O
pvc-vloeren	O	O	O
inbouwverlichting/plafonnieres/hanglampen	**X**	O	O
overige verlichting	O	**X**	O
losse kasten	O	O	O
kasten- / spiegelwanden	**X**	O	O
boeken- / legplanken	**X**	O	O
keukenblok met (boven) kasten	**X**	O	O
inbouwapparatuur keuken:			
- keramische kookplaat	**X**	O	O
- afzuigkap	**X**	O	O
- koelkast	**X**	O	O
- vriezer	**X**	O	O
- combioven/magnetron	**X**	O	O
- losse vaatwasser bijkeuken	**X**	O	O
Sanitair			
toiletaccessoires:			
- losse spullen	O	**X**	O
- vast	**X**	O	O
-	O	O	O
badkameraccessoires:			
- losse spullen	O	**X**	O
- vast	**X**	O	O
-	O	O	O
wastafels overige (1)	**X**	O	O
wastafelaccessoires:			
- voor zover aanwezig	**X**	O	O
-	O	O	O

Lijst van zaken

Behorende bij het perceel: **Jan van Arkelstraat 27 te Kampen**

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Buiten			
tuinaanleg + beplanting	**X**	O	O
erfafscheiding	**X**	O	O
buitenverlichting (4)	**X**	O	O
berging/overkapping	**X**	O	O
voet droogmolen	O	O	O
buitenbrievenbus	O	O	O
vlaggenmasthouder	O	**X**	O
zonwering buiten (uitval + markies)	**X**	O	O
rolluiken	O	O	O
screens	O	O	O
Diversen			
cv-ketel	**X**	O	O
thermostaat	**X**	O	O
geiser	O	O	O
boiler	O	O	O
close-in boiler	**X**	O	O
houtkachel (2025)	**X**	**X**	O
openhaard	O	O	O
gaskachel / gashaard	O	O	O
zonnepanelen (9 - 2023)	**X**	O	O
zonneboiler + panelen	O	O	O
warmtepomp	O	O	O
oplaadpunt elektrische auto	O	O	O
alarminstallatie	O	O	O
rookmelders (3)	**X**	O	O
CO2-melders (1)	**X**	O	O
airco's (2)	**X**	O	O
waterontharder	O	O	O
lease- en/of huurcontracten:			
-	O	O	O
Niet benoemde zaken			
- plafondventilator woonkamer	**X**	O	O
- losse spullen tuin	**X**	O	O
- regenton	**X**	O	O
-	O	O	O
-	O	O	O
-	O	O	O

Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

1e verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

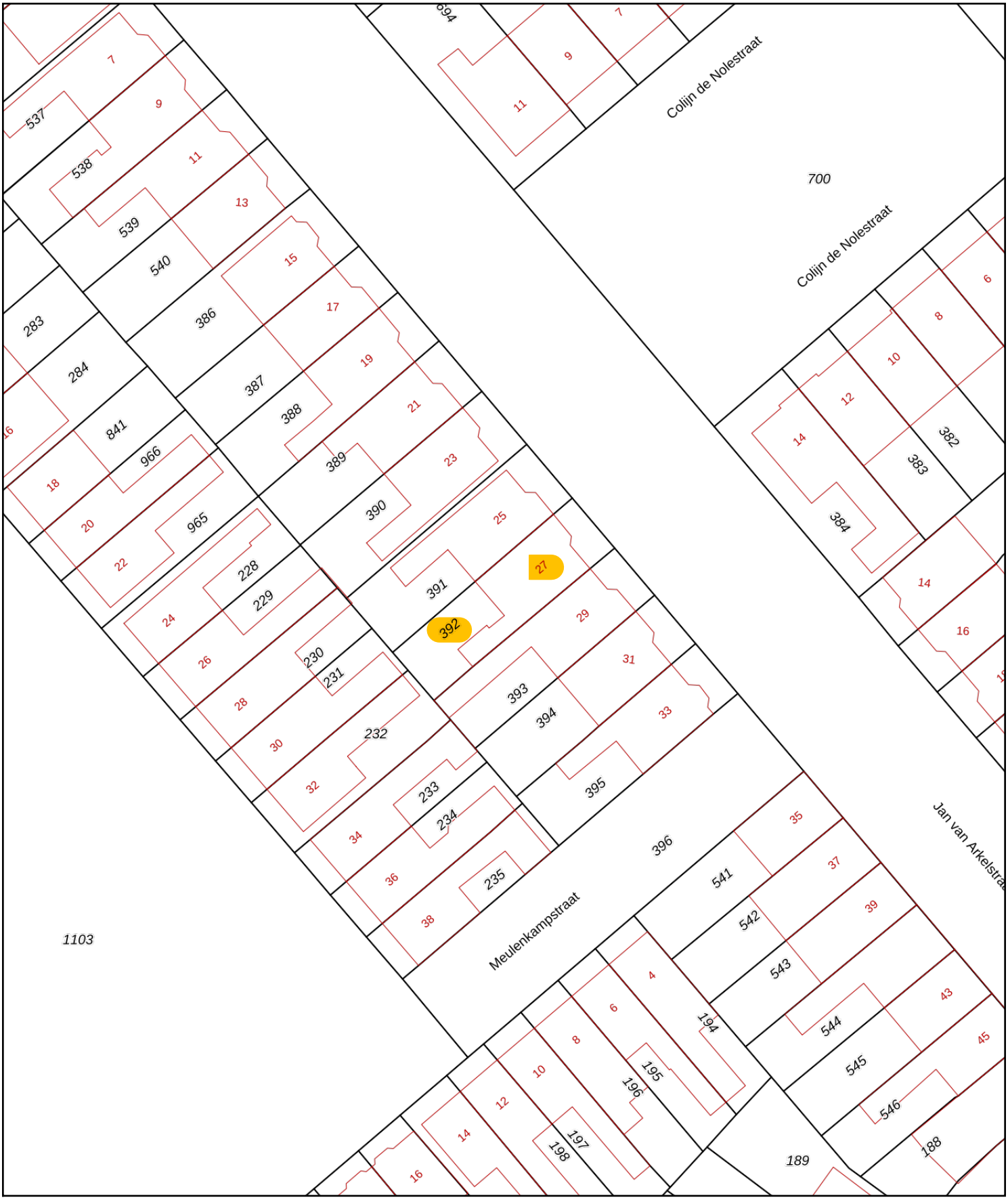
2e verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: Jan van Arkelstr 27



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	N
Perceel	392

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 oktober 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.

Vragenlijst over de woning

Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over de woning wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

Woning

In de vragenlijst wordt de term 'woning' gebruikt. De term woning moet ruim worden uitgelegd. De term 'woning' in de vragenlijst ziet op de gehele onroerende zaak inclusief de aanhorigheden, zoals bijvoorbeeld een garage, berging, loods, tuin e.d.

Doel vragenlijst

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: **Jan van Arkelstraat 27 te Kampen**

1. Bijzonderheden

a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?

b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen *(denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere buren toezeggingen, erfafscheidingen)?*
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke zijn dat?

c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen *(denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de buren)?*
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Vragenlijst over de woning

d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, graag nader toelichten:

e. Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke grond?

f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel *(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)?*
☐ ja ☒ nee

RECHT VAN VOGTPAD AANWEZIG

g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee

h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?
☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe lang nog?

i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?
☐ ja ☒ nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?
☐ ja ☒ nee

j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ☐ ja ☐ nee
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang?
Bedrag: €
Duur:

k. Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee

l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?
☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee

Zo ja:
Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?
☐ ja ☐ nee

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Vragenlijst over de woning

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming *(bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen)*?

Heeft de huurder een waarborgsom gestort? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee
Zo ja, hoeveel? €
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee
Zo ja, welke?

m. Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie *(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met buren, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)?* ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke is/zijn dat?

n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, toelichting:

o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?

p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?

q. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waarom?

r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing *(bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)?* ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waarom?

s. Hoe gebruikt u de woning nu *(bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)?*

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? ☐ ja ☐ nee
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

t. Wat is de gezinssamenstelling van de buren?
Ouder en jong echtpaar

Vragenlijst over de woning

2. Gevels

a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
PUR super Rd-waarde 1,43 m^2 K/W (2011)
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☒ ja ☐ nee
Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?
woonhuis volledig, Bijkeuken NIET.

d. Zijn de gevels ooit gereinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

3. Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken ongeveer?
Platte daken: UITBOUW 2020, HOUTHOK 2025
Overige daken: 1940

b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, waar? schoorsteen, dakgoot (Professioneel HERSTELD)

c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? nok vorsten. (2024/25)

e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
Platte daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Overige daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?
Platte daken: 1991 ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Overige daken: ± 2010 ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee
Is er sprake van volledige isolatie?
Platte daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Overige daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
VLIERING EN KLEINE SLAAPKAMER ZOLDER

f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, toelichting:

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, toelichting:

4. Kozijnen, ramen en deuren

a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt *(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)*? AMERICAANS GRENEN VOORZIJDE + 1E VERDIEPING
OVRIGE HARD HOUT

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? 2025

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, door wie? ZELF UITGEVOERD.

c. Functioneren alle scharnieren en sloten? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, toelichting:

d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

e. Is er sprake van isolerende beglazing? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welk type glas *(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)*?

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?
M.U.V. VOORDEUR.

Vragenlijst over de woning

f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas *(denk aan lekkende ruiten)?*
☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

5. Vloeren, plafonds en wanden

a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?
☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen *(bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)?* ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

f. Is er sprake van vloerisolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee
Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

6. Fundering, kruipruimte en kelder

a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

b. Is de kruipruimte toegankelijk? WOONKAMER 2x ☒ ja ☐ nee
Is de kruipruimte droog? ☐ meestal ☒ ja ☐ nee
Zo nee of meestal, toelichting:

Vragenlijst over de woning

c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ soms ☐ ja ☒ nee
Zo ja of soms, toelichting?

d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

7. Installaties

a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning *(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)?* CV, Houtkachel, Airco's (2023 + 2024)

Is/zijn de installatie(s) eigendom? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, toelichting *(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden):*

Merk van de installatie(s): Nefit

Type(nummer) van de installatie(s): Proline NxT HR22u CW4

Installatiedatum van de installatie(s): 23-02-2023

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? 2-2026

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, door wie? Kagas

b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) *(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)?* ☐ ja ☒ nee
Zo ja, wat is u opgevallen?

c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?

d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar en welke?

e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

Vragenlijst over de woning

f. Heeft u vloerverwarming in de woning? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?

☐ elektrisch
☐ warm water
☐ overig, namelijk:

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? ☒ n.v.t.

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? ☒ n.v.t.

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? ☒ n.v.t.

g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?

h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ☒ ja ☐ nee
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? ☐ ja ☒ nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 9

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? ☐ nader overeen te komen ☒ ja ☐ nee

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (*De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp)* 405 wp totaal 3645 wp

Functioneren alle zonnepanelen? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? polykristallijn

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke? mySolarEdge

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
Jaar: 2023
Installateur: Hoekstra installatie Urk

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ☒ ja ☐ nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
Jaar: 2025
Aantal kWh: 2939

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? NIET BEKEND

Vragenlijst over de woning

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? €

i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? 2026

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? 2026

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd *(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)*? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? JAREN 90 NIEUWE METERKAST
EXTRA GROEP VOOR DE ZONNEPANELEN

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?

l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, blijft deze achter? ☐ nader overeen te komen ☐ ja ☐ nee

m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer? Jan 2007

n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☐ ja ☒ nee
Zo nee, toelichting:

Hou oud is dit systeem ongeveer?

o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

Vragenlijst over de woning

8. Sanitair, riolering en keuken

a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke? Tegel badkamer en tegel Toilet

b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? 2007

c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, welke niet?

d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee

e. Liggen er gres of PVC buizen onder de woning? gres en PVC (PVC door Gresbuis)

f. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?

g. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

h. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? 1996

i. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? Div. inbouwapparatuur is de laatste paar jaar vernieuwd

Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

j. Heeft u een kokend water kraan (*bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan*)?
☐ ja ☒ nee
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

9. Diversen

a. Wat is het bouwjaar van de woning? 1940

b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig (*bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.*)?
☒ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke en waar?

Vragenlijst over de woning

c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo ja, waar? was tafel slaap kamers (AFvoer)

e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (*Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen*) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

g. Heeft u elders lekkages gehad (*dus los van het dak/ sanitair/ riolering*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

h. Is de grond verontreinigd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?
☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee

j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning *(denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)?*
☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Zo ja, wanneer en door welk bedrijf?

l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot) *(betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)?*
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

Vragenlijst over de woning

m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Uitbouw 1991

n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

o. Is er sprake van glasvezel internet? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke label? C (tm 07-12-2030)

10. Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 847
Belastingjaar: 2025

b. Wat is de WOZ-waarde? € 433.000
Peiljaar: 2025

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 555
Belastingjaar:

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (*zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.*)? € 109
Belastingjaar: 2025

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

Gas:	€ 3150
Elektra:	€
Water:	€ 12
Stadsverwarming:	€
Anders:	€

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

Gas	m3	: 268
Elektriciteit hoog	kWh	:1559
Elektriciteit laag	kWh	:1017
Elektriciteit totaal	kWh	:2576
Water	m3	: 42
Anders:		:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: 2 bewoners

Vragenlijst over de woning

f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten *(bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)*? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? *Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contract op met de betreffende leverancier.*
☐ ja ☒ nee

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?
Afkoopsom: €
Duur:

g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht:
Hoe hoog is dan de canon per jaar? €
Heeft u alle canons betaald? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Is de canon afgekocht? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Zo ja, tot wanneer?

h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ☒ ja ☐ nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor? €

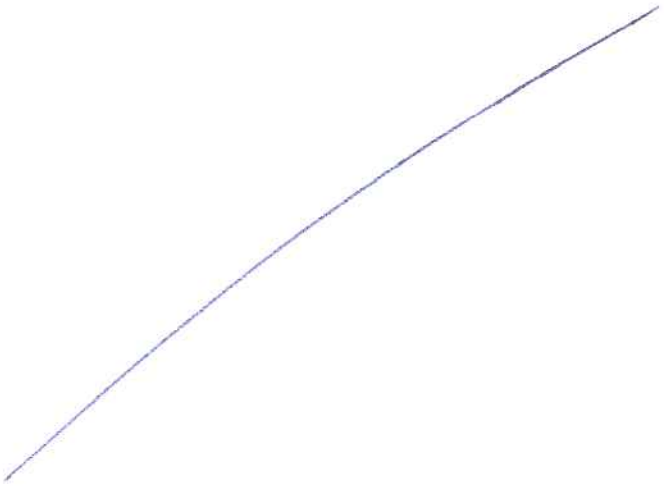
i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☐ ja ☒ nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? €

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? *(zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)* ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke? VAGAS

Vragenlijst over de woning

12. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):



INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent het appartement. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Gegevens NVM-makelaar

Kantoornaam: **Van Dijk Makelaardij**
Adresgegevens: **Jan van Arkelstraat 30, 8266 CN Kampen**
Telefoonnummer: **06-55781257**
E-mailadres: **info@vandijkmakelaardij.nl**

Algemene informatie

Namens de verkoper willen wij u hartelijk danken voor de interesse in deze woning.

De informatie in de brochure is zorgvuldig samengesteld. Er wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. De opgegeven maten, oppervlaktes en jaartallen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

De vragenlijst in de brochure is door de verkoper zelf ingevuld. Wij gaan uit van de door de verkoper verstrekte informatie en kunnen niet aansprakelijk gesteld worden voor onjuiste of onvolledig verstrekte informatie door de verkoper (of diens vertegenwoordiger).

U kunt deze brochure beschouwen als een uitnodiging om de woning te bezichtigen en het eventueel doen van een bod op de woning. Van Dijk Makelaardij behartigt alleen de belangen van de verkoper, neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee!

Bezichtigingen
Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met Van Dijk Makelaardij.

Ná de bezichtiging
Wij stellen het zeer op prijs als u ons laat weten wat u van de woning vond. Ook als de reactie niet positief is, horen wij dat graag van u. Indien deze woning niet is wat u zoekt, kunnen wij u helpen met het zoeken naar uw ideale woning. Graag bespreken wij de mogelijkheden met u.

Bieden / onderhandelen
Alleen nadat u de woning heeft bezichtigd, kunt u een bod uitbrengen op de woning.
De onderhandelingen lopen uitsluitend via Van Dijk Makelaardij. Pas vanaf het moment dat de verkoper een tegenvoorstel doet, bent u daadwerkelijk in onderhandeling.

Onderzoekplicht koper
Voordat u een bod uitbrengt, gaan wij er vanuit dat u ook aan uw onderzoekplicht heeft voldaan. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie in deze brochure, het eventueel inwinnen van informatie bij de gemeente en het onderzoeken van uw financiële mogelijkheden.

Overeenstemming
Er is pas sprake van overeenstemming als koper en verkoper het volledig eens zijn over de prijs, het object, de leveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. De koper bepaalt de keuze van de notaris, tenzij vooraf duidelijk is aangegeven dat de verkoper de notaris heeft vastgesteld.

Bindende koopovereenkomst pas ná ondertekening koopovereenkomst
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is nog niet bindend. Er is pas sprake van een bindende koop als partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een ‘ondertekende’ koopovereenkomst. Eén dag nadat de koper een door beide partijen getekend exemplaar van de koopovereenkomst heeft ontvangen gaat de wettelijke bedenktijd van drie dagen in.

Waarborgsom
In de koopakte wordt de gebruikelijke bepaling opgenomen dat de koper tot zekerheid van nakoming van zijn verplichting een waarborgsom stort of een bankgarantie stelt ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze dient bij de notaris binnen te zijn op de in de koopovereenkomst vastgelegde datum (maximaal zeven weken, vanaf de datum van mondelinge overeenstemming).

Financieringsvoorbehoud / Ontbinding
In de koopovereenkomst kan op verzoek van de koper een voorbehoud van financiering worden opgenomen. De termijn van het financieringsvoorbehoud is maximaal 6 weken vanaf de datum van mondelinge overeenstemming. Indien de koper om financieringsredenen de koop van de gekochte woning wenst te ontbinden, dient deze mededeling schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Onder 'goed gedocumenteerd' wordt verstaan dat minimaal één afwijzing van een erkende geldverstrekkende bankinstelling aan Van Dijk Makelaardij wordt overgelegd.

Eigen woning
Indien u in het bezit bent van een eigen woning is het belangrijk te weten wat de verwachte verkoopopbrengst van uw woning zal zijn. Graag geven wij u vrijblijvend een indicatie van de te verwachten verkoopopbrengst.