Julianastraat 17 te Kampen



Vraagprijs € 300.000,- K.K.

ZEER ENERGIEZUINIGE STARTERSWONING IN DE ORANJEWIJK (ENERGIELABEL A)

Op een mooie locatie aan een doorgaande straat in de populaire Oranjewijk, ligt deze goed onderhouden en zeer energiezuinige en duurzame starterswoning. Het woonhuis is gunstig gelegen nabij diverse basisscholen, Winkelcentrum Hanzewijk, het stadspark en de binnenstad en is o.a. voorzien van een L-vormige woonkamer van circa 28 m² met een schuifpui, airco, schouw en parketvloer, een nette keuken met diverse vernieuwde inbouwapparatuur, een moderne badkamer op de begane grond met o.a. een inloopdouche, toilet en vloerverwarming, drie slaapkamers, toilet op de 1e verdieping en een royale geïsoleerde vliering. De achtertuin van circa 21 m² met veel privacy is gunstig gelegen op het zuidoosten. Het woonhuis (energielabel A) is volledig voorzien van dubbele beglazing (grotendeels HR++). In 2022 is er vloerisolatie, spouwmuurisolatie en dakisolatie aangebracht. De woning wordt verwarmd d.m.v. HR CV-combiketel (2015), twee airco's (2022) en een infraroodpaneel (badkamer). In 2022 zijn er 17 zonnepanelen geplaatst. Buitenschilderwerk is van 23/24.

Inhoud 335 m³. Gebruiksoppervlakte wonen 83 m². Perceel 76 m². Bouwjaar 1930.

Indeling
Begane grond: entree/hal, kelder, woonkamer, keuken, gang, badkamer en bijkeuken.
1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, toilet en bergruimte.
2e verdieping: vliering (vlizotrap).






Postbus 52 | 8260 AB Kampen | www.vandijkmakelaardij.nl
T 06 - 55 78 12 57 E info@vandijkmakelaardij.nl

Kenmerken

Type woonhuis:	Tussenwoning
Bouwjaar:	Omstreeks 1930
Woonoppervlakte:	Circa 83 m²
Inhoud:	Circa 335 m³
Perceeloppervlakte:	76 m²

Daken:	Het woonhuis is voorzien van een zadeldak (mansarde) met pannen gedekt. De uitbouw is voorzien van bitumineuze dakbedekking (2015). De dakkapel is voorzien van een zinken dak. De zinken goot aan de achterzijde is in 2014 vernieuwd.
Gevels:	Het woonhuis is traditioneel gebouwd in spouw. De achtergevel en de uitbouw zijn in 2011 geïmpregneerd.
Vloeren:	Het woonhuis is grotendeels voorzien van houten vloeren.
Plafonds:	Begane grond: gips (deels gestuukt) en schrootjes 1e verdieping: zachtboard vliering: hout voorzien van isolatieplaten (PIR)
Kozijnen:	Het woonhuis is volledig voorzien van houten kozijnen.
Schilderwerk:	Het buitenschilderwerk is in 2023 en 2024 uitgevoerd.
Beglazing:	Het woonhuis is volledig voorzien van dubbele beglazing: grotendeels HR++ (2011).
Isolatie:	Het woonhuis is verder voorzien van vloerisolatie (EPS parels: 2022), spouwmuurisolatie (EPS parels: 2022), dakisolatie (PIR isolatieplaten 12 cm: 2022) en dakisolatie plat dak (afschot-isolatie: 2015 en glaswol bijkeuken/badkamer: 2011).
Energielabel:	A (t/m 09-04-2034)
Funderingslabel:	C (modelmatig/indicatief)
Zonnepanelen:	In 2022 zijn er 17 zonnepanelen geplaatst: 6.500 Wp.

Elektrische installatie:	- 11 groepen - 3 aardlekschakelaars Omstreeks 1990 is de elektrische installatie volledig vernieuwd. In 2022 is de meterkast vernieuwd en zijn er extra groepen bijgeplaatst (kookplaat, airco's en zonnepanelen).
Verwarming:	Centrale verwarming (eigendom) Merk: Nefit-Bosch, Trendline II HR-combi, Bouwjaar 2015 Onderhoudscontract: Kagas (laatste beurt 2026) Gaskachel woonkamer (wordt niet gebruik door de eigenaar) Airco's 2x (Mitsubishi 2022) Infrarood paneel badkamer (2022)
Warmwater:	Via CV-installatie en 2x close-in boiler.







Woonkamer

De lichte en sfeervolle woonkamer van circa 28 m² is o.a. voorzien van een airco (2022), een schouw, parketvloer, een schuifpui en een convectorput.

De schouw is voorzien van een gaskachel (wordt niet gebruikt door de huidige eigenaar). Het rookkanaal kan geschikt worden gemaakt voor o.a. een houtkachel.



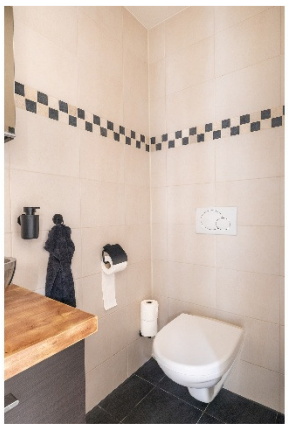
Keuken (2003)

De keuken is voorzien van: inductiekookplaat (2022), afzuigkap (2003), koelkast (2024), combioven (2022) en een plintboiler (2021).

De keuken bevindt zich in de uitbouw aan de achterzijde.

De vaatwasser-aansluiting bevindt zich in de wasruimte/bijkeuken.





Badkamer (2011)

De badkamer is voorzien van: inloopdouche, vaste wastafel met meubel, toilet, vloerverwarming (via CV), infrarood-paneel en mechanische ventilatie.

De badkamer bevindt zich op de begane grond in de uitbouw. Aangrenzend aan de badkamer bevindt zich de wasruimte (bijkeuken) met de wasmachineaansluiting. Deze ruimte is tevens voorzien van vloerverwarming.







1e verdieping

De 1e verdieping is voorzien van drie slaapkamers van circa 14, 8 en 5 m². De ouderslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en is voorzien van een airco (2022), toilet (sanibroyeur 2020), een vaste wastafel. De slaapkamers linksachter is voorzien van een vaste kast en een vaste wastafel. De 1e verdieping is verder volledig voorzien van laminaatvloer (2022). De geïsoleerde vliering is vanaf de overloop bereikbaar.







Achtertuin

De zonnige achtertuin van circa 21 m² is gunstig gelegen op het zuidoosten en is o.a. voorzien van sierbestrating, kunststoffen vlonders en zonwering (uitvalscherm) aan de achtergevel.

Omdat er geen directe achterburen zijn, is er veel privacy in de achtertuin.
De losse aluminium overkapping (2025) wordt ter overname aangeboden.

Fotoblad







Omgeving

Het woonhuis is gunstig gelegen nabij diverse basisscholen, Winkelcentrum Hanzewijk, de binnenstad, het stadspark met het hertenkamp, de IJssel en openbaar vervoer.

Uitvalswegen (N50, A50 en A28) zijn goed en snel bereikbaar.

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

Lijst van zaken

Behorende bij het perceel: **Julianastraat 17 te Kampen**

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Binnen			
gordijnrails	O	O	O
gordijnen	O	O	O
vitrages / inbetween	O	O	O
rolgordijnen	**X**	O	O
jaloezieën / plissé	**X**	O	O
vouwgordijnen	O	O	O
horren	O	O	O
vloerbedekking (trap)	**X**	O	O
houtenvloeren	O	O	O
parketvloeren (woonkamer)	**X**	O	O
laminaatvloeren (keuken + 1e verdieping)	**X**	O	O
marmoleum / linoleum / zeil (kelder)	**X**	O	O
pvc-vloeren	O	O	O
inbouwverlichting	**X**	O	O
overige verlichting	O	**X**	O
losse kasten	O	**X**	O
kasten- / spiegelwanden	O	O	O
boeken- / legplanken	**X**	O	O
keukenblok met (boven) kasten	**X**	O	O
inbouwapparatuur keuken:			
- inductiekookplaat	**X**	O	O
- afzuigkap	**X**	O	O
- koelkast	**X**	O	O
- combioven	**X**	O	O
- losse vaatwasser (2015)	O	O	**X**
- losse vriezer	O	O	**X**
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 (2)	**X**	O	O
wastafelaccessoires:			
- spiegelkast 2x	**X**	O	O
- wastafelmeubel	**X**	O	O

Lijst van zaken

Behorende bij het perceel: **Julianastraat 17 te Kampen**

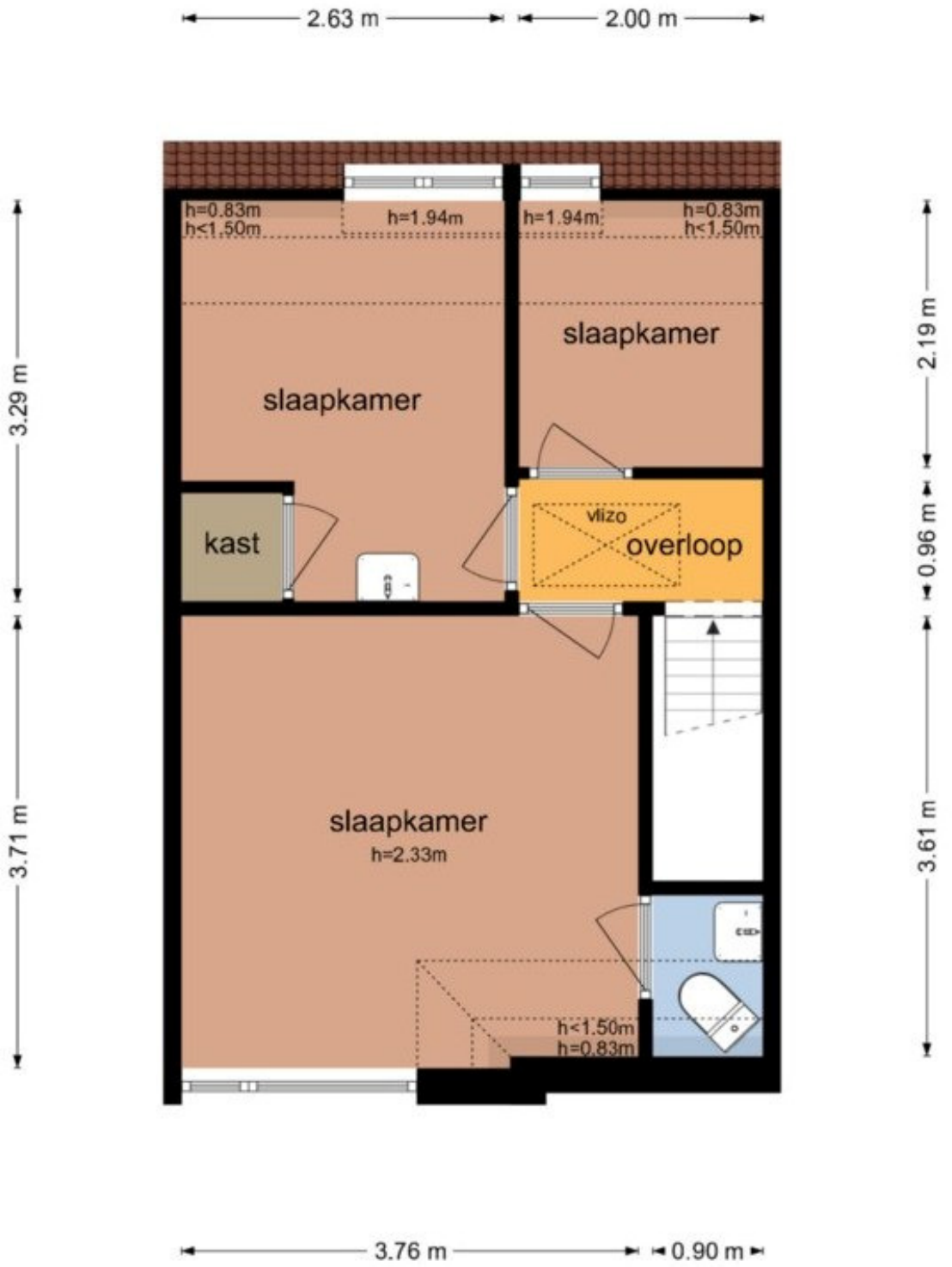
	blijft achter	gaat mee	ter overname
Buiten			
tuinaanleg + beplanting	**X**	O	O
erfafscheiding	**X**	O	O
buitenverlichting	O	O	O
losse overkapping/afdak (aluminium - 2025)	O	O	**X**
voet droogmolen	O	O	O
buitenbrievenbus	O	O	O
vlaggenmasthouder	**X**	O	O
zonwering buiten (woonkamer achtergevel)	**X**	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 (2x)	**X**	O	O
houtkachel / allesbrander	O	O	O
openhaard	O	O	O
gaskachel	**X**	O	O
zonnepanelen (17 - 2022)	**X**	O	O
zonneboiler + panelen	O	O	O
warmtepomp	O	O	O
oplaadpunt elektrische auto	O	O	O
alarminstallatie	O	O	O
rookmelders (2)	**X**	O	O
CO2-melders (2)	**X**	O	O
airco's (2 - 2022))	**X**	O	O
waterontharder	O	O	O
lease- en/of huurcontracten:			
-	O	O	O
Niet benoemde zaken			
- droogrek (trap)	**X**	O	O
- infraroodpaneel + thermostaat (2022)	**X**	O	O
- blusdeken keuken	**X**	O	O
- wasmachine (2020)	O	O	**X**
- plafonlampen woonkamer (2x)	O	O	**X**
-	O	O	O

Begane grond



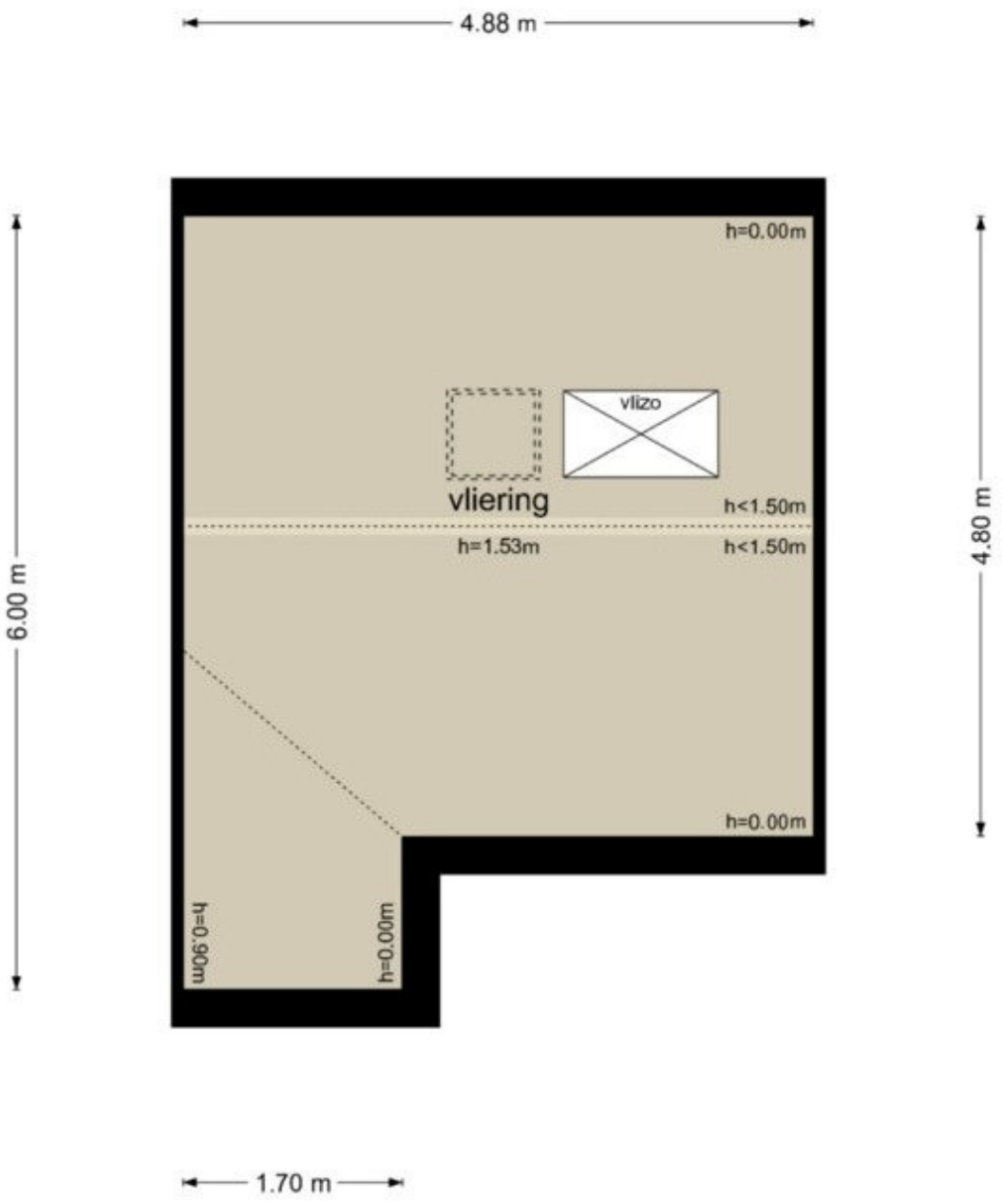
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

1e verdieping

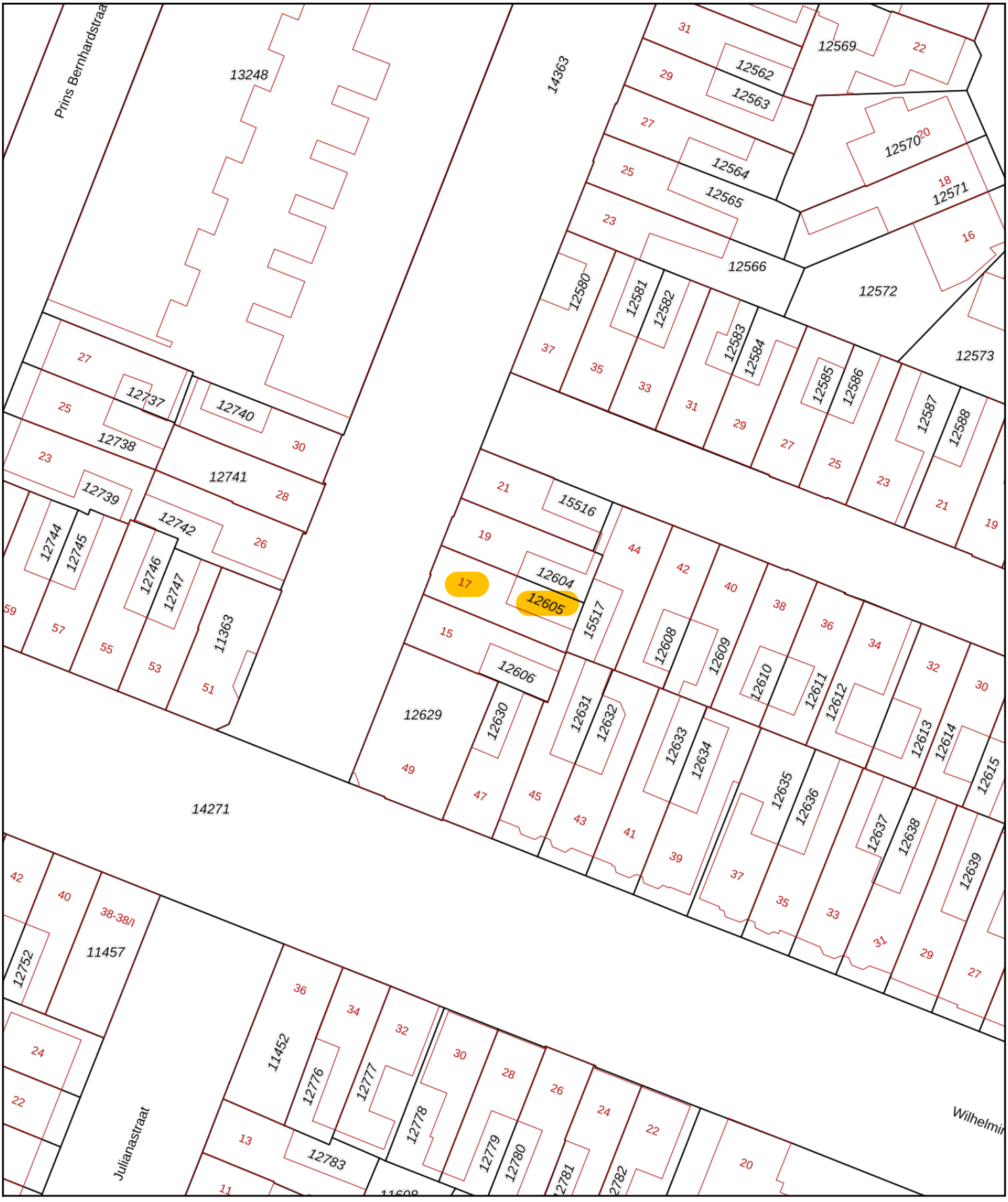


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Vliering



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



0 5 10 15 20 25m

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	12605

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 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: **Julianastraat 17 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

Zo ja, welke?

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?
15: Alleenstaan de vrouw ± 35 jaar
19: Stel zonder kinderen ± 30 jaar

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? Voorgevel top zit een oude schem < 2011, Stabiel

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?
2022 met grijze EPS panels

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?
Mogelijk klein stukje kenk en muur niet ± 3 m²

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: 2015 ☐ niet bekend
Overige daken: Bouwjaar woning ☐ niet bekend

b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☐ ja ■ nee
Zo ja, waar?

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? Plat dak in 2015 vervangen
Enkele nokpannen opnieuw gemetseld in 2014

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: 2015 afschot isolatie ca 2011 binnen kant, bijkanten glaswol ☐ ja ☐ nee
Overige daken: 2022 Schuine dak met 12cm PIR ☒ ja ☐ nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Facturen isolatie + label ☒ ja ☐ nee
Is er sprake van volledige isolatie?
Platte daken: ☒ ja ☐ nee
Overige daken: ☒ ja ☐ nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

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

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, toelichting: Dak goot achter in 2014 vervangen met nieuw zink

4. Kozijnen, ramen en deuren

a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt *(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)*? Hout

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? 2023 / 2024

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

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)?* Grotendeels HR++ 2011
Voordeur + bijkanten voorzetglas. Tuindeuren dubbel glas.

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

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?

Zo ja, waar? In 2011 achtergevel bij kenken, dezelfs geïmpregneerd + afdak van buren afgelekt ■ ja ☐ nee

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?

2022 begane grond met grijze EPS parels

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? UITBOUW EN HAL NIET BEKEND.

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? ☐ ja ■ nee

Is de kruipruimte droog? ☐ meestal ■ ja ☐ nee

Zo nee of meestal, toelichting:

Door isolatie niet meer toegankelijk in 2022 was de bodem kurk droog

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)?*

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

	CV	airco (2x)
Merk van de installatie(s):	Bosch	Mitsubishi
Type(nummer) van de installatie(s):	Trendline II	Srk 35 ZSW
Installatiedatum van de installatie(s):	2015	2022

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

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ■ ja ☐ nee
Zo ja, door wie? Kagus

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 bijkeuken + badkamer 2011
☐ overig, namelijk:

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

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? bijkeuken ☐ 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 n.v.t.
Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 17

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)*
Ca 6500 wp met micro omvormers

Functioneren alle zonnepanelen? ☐ niet bekend ■ ja ☐ nee

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?
12x Dmega 370 WP + 5x Hyundai 400 wp i.c.m. Enphase IQ7 series
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? ■ ja ☐ nee
Zo ja, welke? Enphase en lichten

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
Jaar: 2022
Installateur: De Jonge Techniek te Marwijksoord

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

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
Jaar: 2 nov 2025 - 1 nov 2026
Aantal kWh: Ca. 5000 Kwh

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?
Nog 20 jaar na registratie nieuwe eigenaar bij Enphase

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?
Niet bekend

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? 2016
betreft cv/hrv pijp in gemetseld kanaal
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.)*? ☐ niet bekend ■ ja ☐ nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?
Bedrading c.a. 1990 complete groepen kast in 2022 vervangen
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?

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? airco en infrarood. ☐ ja ☐ nee
Zo nee, toelichting: paneel kunnen met afzonderlijke
Hou oud is dit systeem ongeveer? grps worden bediend

o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? ■ ja ☐ nee
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?
Ca 5/6 jaar oud

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? 1 tegel in douche kabine heeft barst, is nog reserve voor

b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? 2011

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? Klein deel gres, de rest is door PVC vervangen

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? Ca 2003

i. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?
Oven + inductieplaat 2022 Plint boiler ca 2021
Koelkast 2024 Wasem kar ca 2003
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? ca 1930

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?

bij alle verbouwingen over de jaren niets aan getroffen

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? Klein stukje lood en leiding in de kelder

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?
Ca 1974 uitbouw achteren hen len

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? Label A (tm 09-04-2034)

10. Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 317,26
Belastingjaar:

b. Wat is de WOZ-waarde? € 316.000
Peiljaar: 2025

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 343,31
Belastingjaar:

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (*zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.*)? € 412,60
Belastingjaar: 2026

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas: €
Elektra: € 125
Water: € 12
Stadsverwarming: € -
Anders: €

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
Gas m3 : 2025 00

Elektriciteit hoog kWh : nvt
Elektriciteit laag kWh : 4000
Elektriciteit totaal kWh : - 1700 na saldering

Water m3 : 40 m³

Anders: :

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: 1 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?

- Onderhoudscontract Kagas CV Ketel
- Nieuwe eigenaar dient zonnepanelen bij Enphase op naam te zetten. Enphase brengt hier eenmalig registratie kosten voor in rekening bij de nieuwe eigenaar

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.