



Vraagprijs :  
€ 252.500 k.k.

**18 H&K**

**SPOORSTRAAT**

**IJSSELMUIDEN**

# Kenmerken & specificaties



## Object gegevens

<b>Soort object:</b>	Bedrijfsunits
<b>Soort bouw:</b>	bestaande bouw
<b>Bouwjaar:</b>	2019
<b>Grootte unit totaal:</b>	180 m <sup>2</sup>
<b>Grootte per unit:</b>	90 m <sup>2</sup>
<b>Groot magazijn 1e verd. :</b>	Valt onder totaal van VvE
<b>Perceeloppervlakte:</b>	0 m <sup>2</sup>

## Ligging:

Op goede locatie aan de  
Spoorstraat

## toegankelijkheid

Zeer goed toegankelijk

## bedrijfsruimte:

## Parkeerplaatsen:

Voor de deur

## Verwarming:

Nog aan te leggen

## Toegang magazijn:

N.v.t.

## Locatie

<b>Bestemmingsplan:</b>	Spoorlanden en Zendijk
<b>Functieaanduiding</b>	Bedrijf tot en met categorie 2
<b>Functieaanduiding</b>	specifieke vorm van bedrijf aanvullende activiteit
<b>Functieaanduiding</b>	Specifieke vorm van bedrijventerrein - 2

## Adres:

Spoorstraat 18 H & K

## Postcode/plaats:

8271 RH IJsselmuiden

## Kadastrale object:

Gemeente IJsselmuiden  
Sectie K

Nummers 1239 A8 en 1239 A9



# Omschrijving & ligging

## WELKO

M BIJ DE DUBBELE UNIT VAN TOTAAL 180 M<sup>2</sup> IN IJSSELMUIDEN!

**LOCATIE/LIGGING:** Dit dubbele bedrijfspand is gelegen op het industrieterrein 'Spoorlanden', in een straat die garant staat voor een optimale zichtbaarheid en bereikbaarheid. De locatie is werkelijk super. Bovendien is het station en de bruisende binnenstad van Kampen op loopafstand, waardoor je profiteert van uitstekende verbindingen en gemakkelijke toegang tot alle voorzieningen.

**ALGEMEEN:** Op zoek naar een bedrijfspand dat aan al je eisen voldoet? Zoek niet verder! Deze dubbele bedrijfsunit is een absolute aanrader met een scala aan mogelijkheden. De entree leidt naar de meterkast voor het regelen van de nutsvoorzieningen. Het pand beschikt over niet één, maar twee overheadsdeuren van 3,50 mtr. X 3,50 mtr., waardoor je eenvoudig grote goederen kunt laden en lossen. En dat is nog

niet alles! Er zijn ook twee handige loopdeuren voor een moeiteloze toegang tot het pand.

**DE ULTIEME FLEXIBILITEIT:** Dit pand is volledig voorbereid om te kunnen splitsen, waardoor je twee afzonderlijke eenheden van 90 m<sup>2</sup> kunt creëren en indien gewenst kan er een nog een verdieping worden gerealiseerd. Hiermee biedt het pand flexibiliteit en de mogelijkheid om je bedrijf uit te breiden of te veranderen, zonder dat je van locatie hoeft te veranderen. Deze veelzijdigheid maakt het de ideale investering voor zowel startende ondernemers als gevestigde bedrijven die op zoek zijn naar groeimogelijkheden.

# Omschrijving & ligging

Een unieke kans om jouw bedrijf te vestigen op deze toplocatie in IJsselmuiden.

Met zijn strategische ligging en veelzijdige indeling is deze unit de ideale keuze voor ondernemers die streven naar succes en groei. Neem vandaag nog contact met ons op om een bezichtiging te plannen en ontdek zelf de vele mogelijkheden die dit pand te bieden heeft.

Met deze bedrijfsunit in IJsselmuiden als jouw nieuwe thuisbasis, staan jouw zakelijke ambities en succesverhaal niets meer in de weg. Kom langs en laat je overtuigen door de vele mogelijkheden die dit pand te bieden heeft.





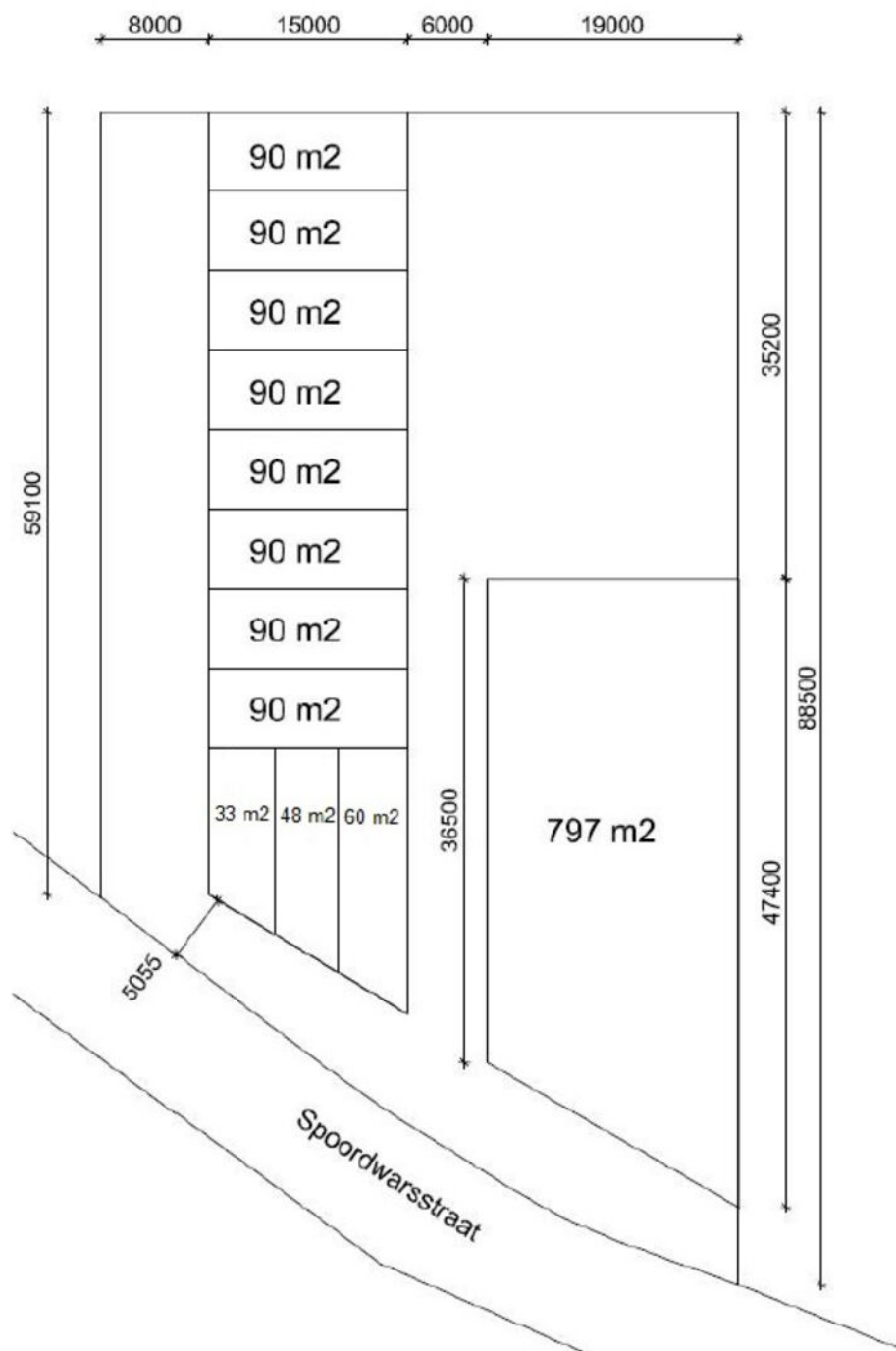
## De omgeving



Hier is inmiddels  
een bedrijfsverzamel-  
gebouw gerealiseerd

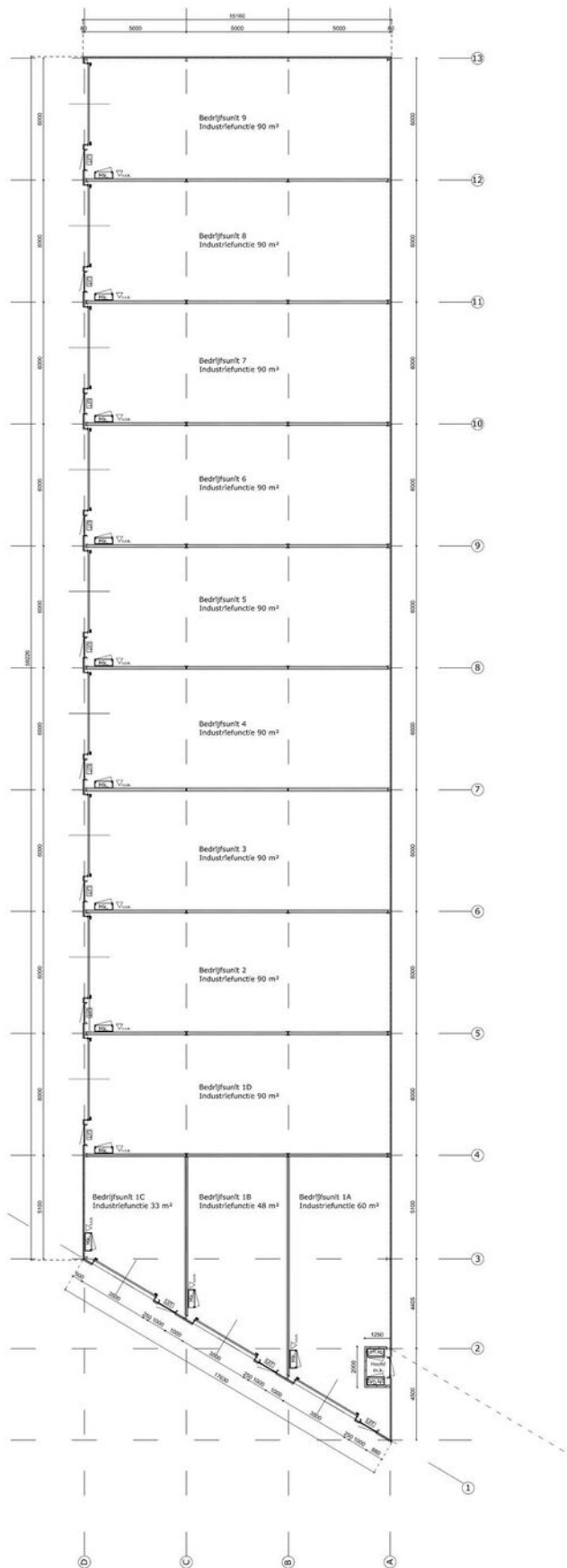


# Plattegrond

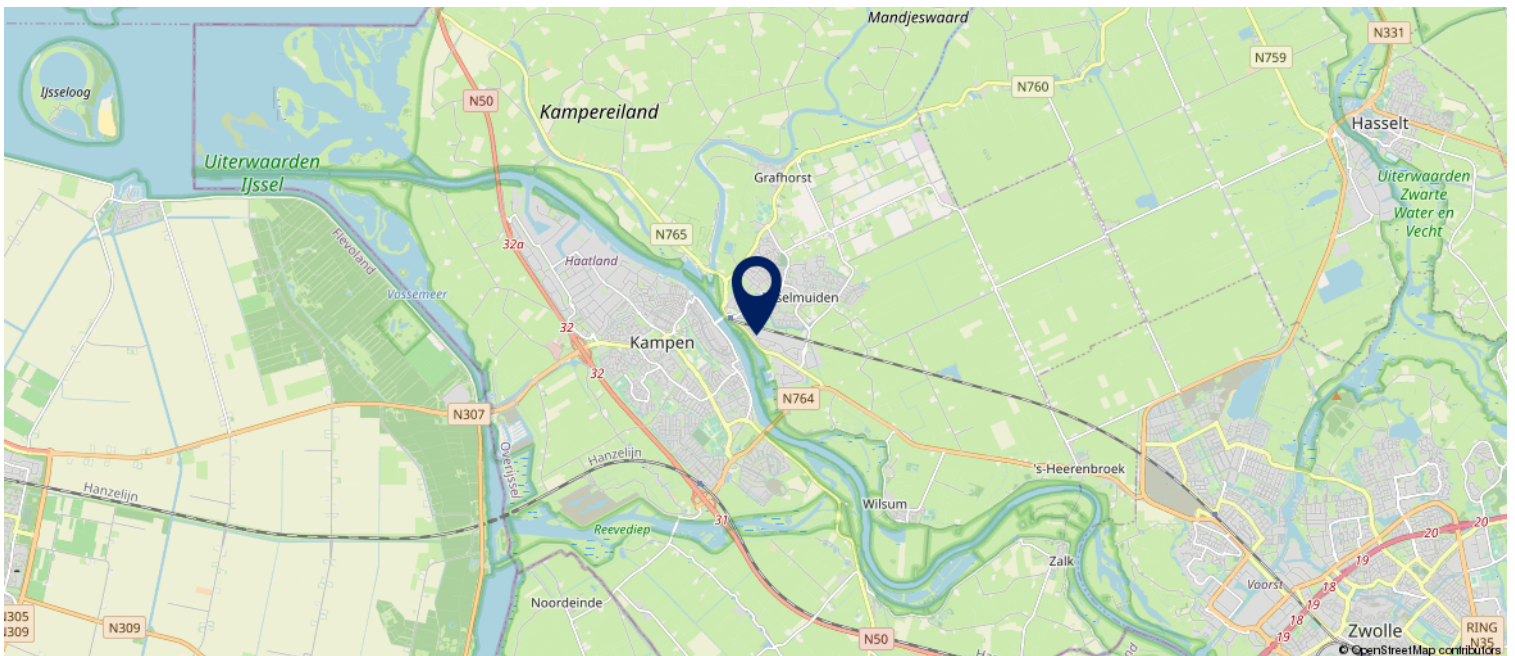
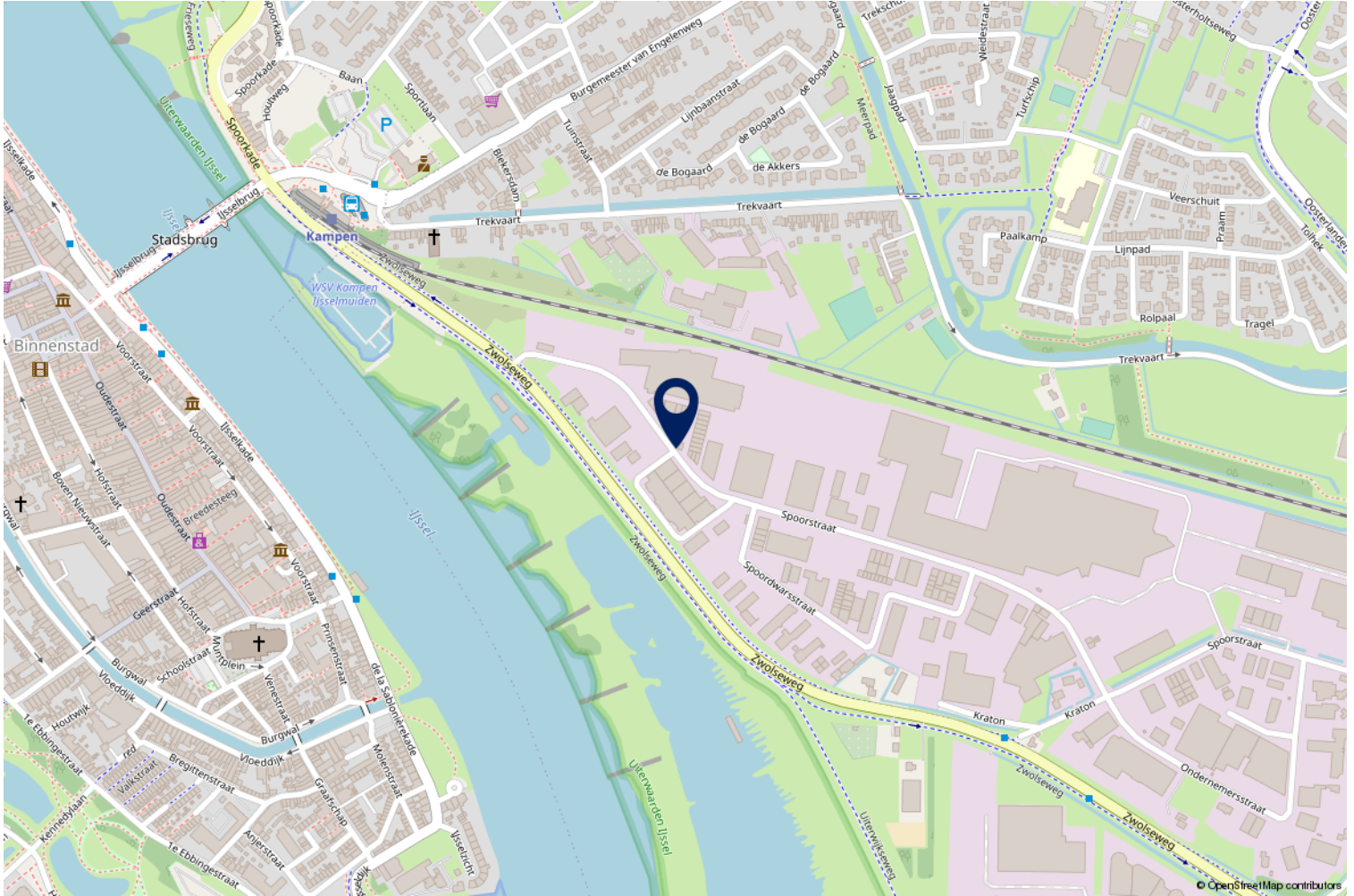




# Plattegrond



# Locatie op de kaart



# Kadastrale kaart



**Plannaam:** bestemmingsplan Spoorlanden en Zendijk

Datum afdruk: 2023-07-28

Naam overheid: Gemeente Kampen

IMRO-versie: IMRO2008

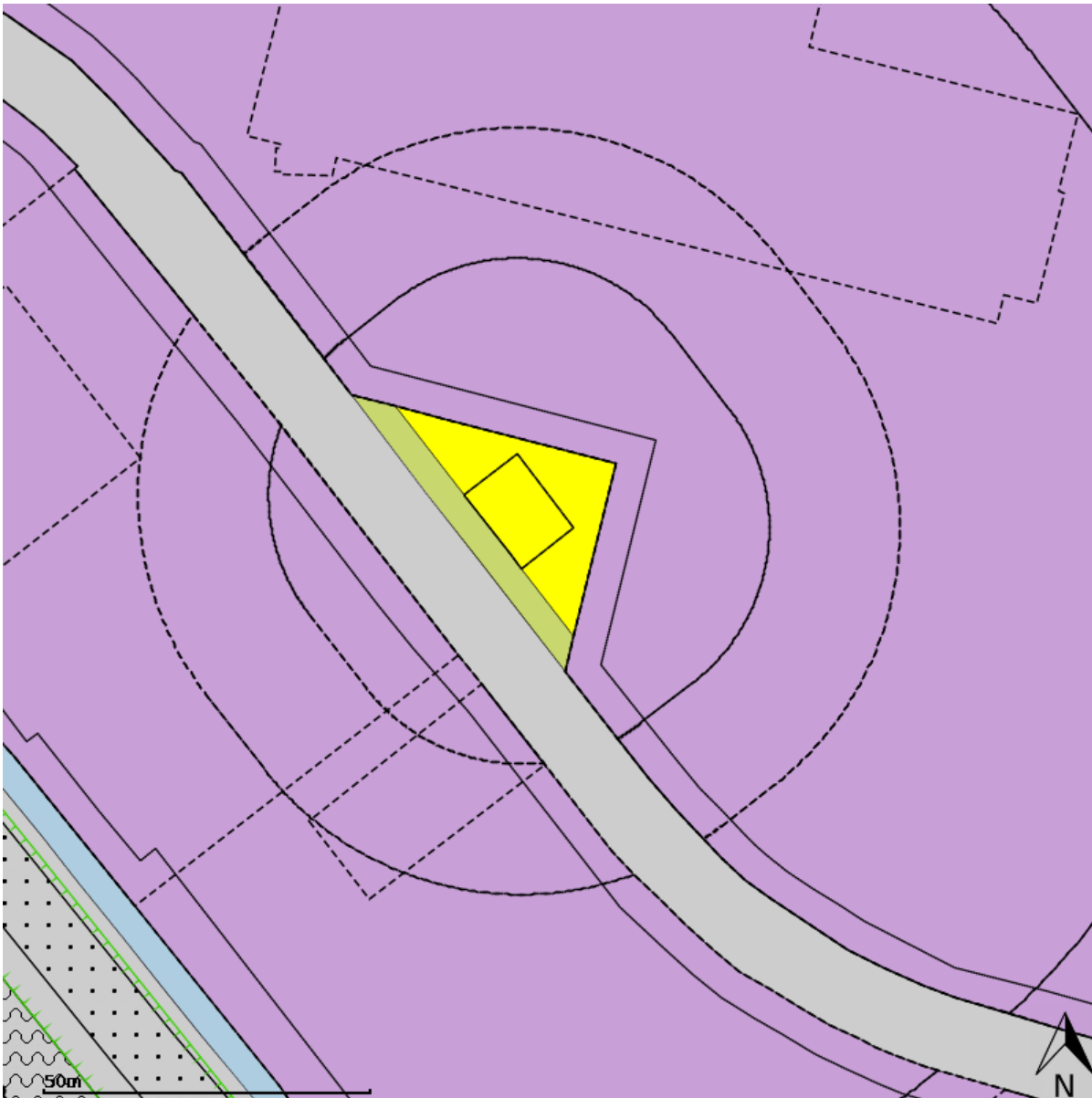
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2013-11-14

Planidn: NL.IMRO.0166.00991121-VB02

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.




## Legenda

 plangebied


### Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

### Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

### Bouwvlakken

 bouwvlak

### Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

### Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

### Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006


### Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

### Structuurvisies

 plangebied

### Gescande kaarten

 plangebied

### Overige besluiten

 plangebied

## Vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak

Als u een vraag met "ja" beantwoordt, geeft u dan een toelichting bij de vraag. Is er onvoldoende ruimte, geeft u in dat geval een toelichting op de "lijst met bijzonderheden/aanvullingen", die u bij dit document aantreft. Zet het nummer van de vraag dan voor uw toelichting. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken bij de vraag en neem zo snel mogelijk contact op met uw VBO makelaar.

1.	

2. Deze vragenlijst heeft betrekking op de onroerende zaak:	
Adres	Spoorstraat 18H en 18K
Postcode/woonplaats	8271 RH IJsselmuiden
Bouwjaar	2019/2020

3. Aankoop en gebruik			
a.	Zijn er nadat u destijds eigenaar geworden bent, nog andere (aanvullende) akten opgesteld met betrekking tot het perceel en het gebouw?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
b.	Zijn er afspraken gemaakt met een eigenaar van een van de aangrenzende percelen? <i>(Denk hierbij o.a. aan: afspraken / regelingen over het gebruik en / of onderhoud van een poort, tuin, grond, schuur, erfafscheiding, garage of (mondelijke) overeenkomsten met verschillende burens, toezeggingen)</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
c.	Staan de huidige terreinafscheidingen volgens u op de kadastrale grens?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
d.	Staan uw gebouwen/ bouwsels en die van uw burens helemaal op het eigen perceel?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee



#### 4. Erfpacht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, opstal, overige rechten en verplichtingen

Hieronder staan enkele rechten en verplichtingen die op woningen en percelen kunnen rusten. Is een van de navolgende zaken u bekend:

a.	U heeft (als een erfdienstbaarheid) het recht om gebruik te maken van (een deel) van een naburig perceel van een ander. <i>Vallen onder de VvE</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
b.	U heeft (als een erfdienstbaarheid) de verplichting om een ander gebruik te laten maken van (een deel) van uw perceel. <i>Vallen onder de VvE</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
c.	U heeft bij verkoop de verplichting om een bijzonder beding op te leggen aan de koper.	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
d.	U heeft een bijzonder recht (bijv. een recht van opstal (om bijv. een bouwwerk op andermans grond te mogen bouwen en gebruiken), pachtrecht (bij agrarische grond).	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
e.	Er is sprake van erfpacht <i>Zo "nee" kunt u de rest van deze vraag overslaan. Zo "ja" graag de volgende vragen beantwoorden:</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
	• De te betalen canon bedraagt: €		
	• Per welke datum kan de canon worden aangepast:		
	• Is deze eeuwigdurend?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
	• <i>Zo "nee", wat is de einddatum:</i>		
	• Is de erfpacht afgekocht?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
	• <i>Zo "ja", wat is de einddatum:</i>		
	• Bestaat de mogelijkheid de erfpachtgrond in eigendom te verkrijgen?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
	• <i>Zo "ja", voor welk bedrag: €</i>		
f.	U mag een (gedeelte) van een andermans eigendom gebruiken tegen een vergoeding (= vruchtgebruik) of zonder vergoeding (= recht van gebruik en bewoning)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
g.	Heeft u aan iemand een eerste recht van koop afgestaan of een recht van wederinkoop (= recht van terugkoop)?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
h.	Zijn er met derden nog andere bedingen of afspraken gemaakt met betrekking tot uw eigendom?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
i.	Is er voor zover aan u bekend een subsidie of premie overdraagbaar aan een koper?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
j.	Is er u een ander recht of verplichting aangaande uw woning of perceel bekend? <i>Zo "ja", welk recht of welke verplichting?</i> <i>Verplichte deelname VvE</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee



## 5. Huur / verhuur

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

## 6. Publieksrechtelijke beperkingen

Is er, naar u weet, sprake van een van onderstaande situaties? <i>Zo "ja", graag hieronder aanvinken wat van toepassing is</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
<input type="checkbox"/> de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (u bent verplicht uw woning eerst aan de gemeente ter verkoop aan te bieden)		
<input type="checkbox"/> ruilverkaveling (herindeling van het gebied)		
<input type="checkbox"/> onteigening		

## 7. Procedures

Zijn er over de onroerende zaak procedures gaande bij de huurcommissie, rechter of een andere instantie (bijv. onteigening)? <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren.</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
---	-----------------------------	---

## 8. BTW-heffing

Weet u of er sprake kan zijn van de heffing van BTW bij de verkoop? <i>(Dit komt voor bij de verkoop van een voormalig bedrijfspand of bij een woning met een praktijkruimte of bij zeer ingrijpend verbouwde gebouwen)</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
--	--	------------------------------





### 9. Gebouwenverzekering (alleen in te vullen als u géén appartement bezit)

a.	Heeft u volgens uw tussenpersoon of verzekeringsmaatschappij een opstalverzekering met voldoende verzekerd bedrag tegen herbouwwaarde?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
b.	Voor welk bedrag is uw opstal verzekerd? Graag het bedrag noteren: €		
	<i>Graag een kopie van het polisblad toevoegen.</i>		

### 10. Aanschrijvingen

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, niet volledig of niet naar behoren zijn uitgevoerd? <i>Zo "ja", graag schriftelijke documenten toevoegen.</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
--	-----------------------------	---

### 11. Terug te vorderen subsidies

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd? <i>(Denk aan subsidies voor onderhoud, verbouwing, isolatie e.d.. Deze gelden vooral bij monumentenpanden)</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
---	-----------------------------	---



## 12. Lidmaatschapsrecht van Vereniging van Eigenaren (VvE) of Coöperatieve Vereniging

Is er sprake van een Lidmaatschapsrecht van Vereniging van Eigenaren (VvE) of Coöperatieve Vereniging? <i>Zo "nee", dan kunt u de rest van deze vraag overslaan. Zo "ja", graag de onderstaande vragen beantwoorden.</i>		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
a.	Inschrijvingsnummer van de Kamer van Koophandel:		
b.	Gegevens administrateur/bestuurder: Naam: <b>Berg Makelaardij</b> Adres: <b>Burgemeester van Engelenweg 52b</b> Postcode/woonplaats: <b>8271 AT IJsselmuiden</b> Telefoonnummer: <b>038-3335620</b>		
c.	Kosten maandelijkse betalingen: <b>ca. € 205,-</b>		
d.	In deze maandelijkse betalingen is begrepen:		
	• Opstalverzekering	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
	• Glasverzekering	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
	• Schoonmaakkosten	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
	• Conciërge/huismeester	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
	• Voorschot stookkosten	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
	• Voorschot (groot) onderhoud	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
	• Andere kosten, te weten:		
e.	MeerJarenOnderhoudsPlan aanwezig	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
f.	Is er een opstalverzekering, een aansprakelijkheidsverzekering en een rechtsbijstandsverzekering van de VvE aanwezig?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
g.	Aantal vergaderingen per jaar:		
h.	Andere gegevens die van belang zijn:		
Graag toevoegen:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Notulen laatste VvE vergadering</i></li> <li>• <i>Begroting en financiële jaarverslag van het laatste jaar</i></li> <li>• <i>MeerJarenOnderhoudsPlan</i></li> <li>• <i>Akte van splitsing</i></li> <li>• <i>Reglement van splitsing</i></li> <li>• <i>Huishoudelijk reglement</i></li> </ul>			

### 13. Onderhoudscontracten, garanties

a.	Is er in uw gebouwen sprake van huur, lease of huurkoop van een apparaat of bouwonderdeel? (bijv. een huurketel) <i>Zo "ja", kan de koper dit contract overnemen? (zo "ja", dan graag contractdocumenten toevoegen)</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
b.	Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen van goederen die mee verkocht worden (bijv. CV-ketel onderhoudsabonnement, garantie op apparatuur, onderhoudscontracten). <i>Zo "ja", welke?</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
c.	Heeft u nog garantie op uw gebouw? <i>Zo "ja", dan graag het certificaat toevoegen</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee

### 14. Onbewoonbaarverklaring

Is (een gedeelte van) het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden onbewoonbaar verklaard geweest?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
--	-----------------------------	---

### 15. Monumenten, beschermd stads- of dorpsgezicht

Is u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit is genomen tot aanwijzing van uw pand als beschermd monument / beschermd stads- of dorpsgezicht / gemeentelijk monument / beeldbepalend pand?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
--	-----------------------------	---

### 16. Verbouwingen

a.	Is er een verbouwing uitgevoerd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente (bouwvergunning)? <i>Zo "ja", welke?</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
b.	Als er sprake is van een verbouwing, waarvoor toestemming nodig was van de gemeente, heeft de gemeente u toestemming gegeven? <i>Zo "nee", waarom niet?</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee

### 17. Gebruik

a.	Hoe worden het gebouw/de gebouwen en buitenruimte nu gebruikt (bijv. praktijkruimte, winkel, opslag, productieruimte van .....) Opslag en stalling		
b.	Is dat gebruik volgens u door de overheid toegestaan?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
c.	Wat is thans, zoals het bij de gemeente vermeld staat, volgens u de bestemming van het perceel? Zie bestemmingsplan		
d.	Informatie over het linkerpand (gezien met gezicht kijkend naar het object) Type object en/of het gebruik: Garage		
e.	Informatie over het rechterpand (gezien met gezicht kijkend naar het object) Type object en/of het gebruik: Privéopslag		
f.	Heeft u van een van uw burens geregeld overlast (ook van evt. boven- en/of onderburens)? Zo "ja", wat voor overlast? Wij gebruiken het als opslag	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee

### Staat van het gebouw

Als verkoper dient u de koper zo goed mogelijk te informeren over de aan u kenbare gebreken. Als u een vraag met "ja" beantwoordt, geeft u dan een toelichting bij betreffende vraag of op de daarvoor bestemde lijst.

### 18. Fundering, kruipruimte, kelder

a.	Is er sprake (geweest) van gebreken aan de het gebouw/de gebouwen? Zo "ja", welke?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
b.	Is de kruipruimte vochtig of met water?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
c.	Is er een toegang naar de kruipruimte?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
d.	Is er bij de kelder vochtdoorslag of binnendringen van water?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
e.	Is de grondwaterstand de laatste jaren volgens u gewijzigd?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee



### 19. Gevels

a.	Is er sprake van vochtdoorslag of vochtige plekken? <i>Zo "ja", namelijk:</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
b.	Is er sprake van scheurvorming die niet hersteld is? <i>Zo "ja", namelijk:</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
c.	Zijn de gevels geïsoleerd?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
d.	Is er voor zover u bekend sprake van chloridenschade/roestvorming (betonrot)? <i>(Betonrot komt o.a. voor in kruipruimtes van panden gebouwd in de periode van 1965 t/m 1980 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen, bijv. balkons kunnen aangetast zijn.)</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
e.	Er zijn betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta in het pand aanwezig.	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
f.	Is de gevel ooit gereinigd/geïmpregneerd? <i>Zo "ja", volgens welke methode?</i> <input type="checkbox"/> droog (met grit) <input type="checkbox"/> nat (chemisch met water nagespoeld) <input type="checkbox"/> anders, nl.	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
g.	Zijn de gevels in het verleden gereinigd?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee

### 20. Kozijnen, deuren en ramen

a.	Zijn er ramen, deuren of sloten, die niet functioneren? <i>Zo "ja", welke:</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
b.	Ontbreken er sleutels? <i>Zo "ja", welke:</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
c.	Is er bij het dubbel glas sprake van condens tussen het glas (lekkende ruiten)? <i>Zo "ja", welke:</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
d.	Zijn er kozijnen met houtrot? <i>Zo "ja", welke:</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
e.	In welk jaar werd de buitenzijde voor het laatst geschilderd? In <b>N.v.t.</b>		



## 21. Vloeren, plafonds en wanden

a.	Is er sprake van optrekkend vocht? <i>Zo "ja", waar:</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
b.	Is schimmelvorming aanwezig? <i>Zo "ja", waar:</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
c.	Zijn er gebreken aan de vloeren bekend? <i>Zo "ja", waar:</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
d.	Ligt er onder de huidige vloerbedekking een andere vloer(bedekking)? <i>Zo "ja", welke en waar:</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
e.	Is er sprake van isolatie? <i>Zo "ja", wat voor isolatie en waar:</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
f.	De vloer op de begane grond is van: <input checked="" type="checkbox"/> beton <input type="checkbox"/> hout <input type="checkbox"/> anders, nl.:		
g.	De verdiepingsvloer(en) is/zijn van: <input type="checkbox"/> beton <input type="checkbox"/> hout <input checked="" type="checkbox"/> anders, nl.: <b>N.v.t.</b>		
h.	Kwaliteit: <b>Goed</b>		
i.	Maximale vloerbelasting begane grond: 1250 kg/m <sup>2</sup>		
j.	Maximale vloerbelasting verdieping: <b>N.v.t.</b> kg/m <sup>2</sup>		



## 22. Daken

a.	Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)? Zo "ja", waar:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
b.	Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen/repareren? Zo "ja", waar en wanneer:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
c.	Is er sprake van platte daken (dus ook uitbouwen, garage, bergingen enz.)? Zo "ja", hoe oud is/zijn het dak/de daken: 2020	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
d.	Zijn er gebreken aan het dak bekend? Zo "ja", welke:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
e.	Is er sprake van dakisolatie?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
f.	Is een probleem bekend met afvoer van regenwater?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
g.	Is er een gebrek aan een van de dakgoten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee

## 23. Installaties

a.	Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties? (Denk hierbij aan de leidingen voor gas, water en electra, CV, mechanische installatie, apparatuur, zonneschermen, kachels, thermostaat, enz.) Zo "ja", welke:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
b.	Zijn er radiatoren of vertrekken die niet verwarmd worden of lekken? Zo "ja", welke:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
c.	Zijn er radiatoren of waterleidingen die lekken? Zo "ja", welke:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
d.	Is de elektrische installatie vernieuwd (uitbreiding groepen, bedrading, enz.)? Zo "ja", wanneer en wat:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee



## 24. Afvoeren

a.	Het open haardkanaal / de rookafvoeren zijn voor het laatst geveegd in:		
b.	Is het pand aangesloten op de openbare riolering? <i>Zo "nee", op welke wijze dan:</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
c.	Normaliter dient elk gebouw aangesloten te zijn op de openbare riolering. Is dit bij dit gebouw anders? Wordt er gebruik gemaakt van een septictank of beerput? Is er nog een septictank of beerput aanwezig?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> nee
d.	Zijn er problemen met afvoeren van wastafels, bad, douche, gootstenen, toiletten, etc? <i>Zo "ja", welke:</i> N.v.t.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
e.	Zijn er problemen met de afvoer van regenwater? <i>Zo "ja", welke:</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
f.	Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toilet(ten), gootstenen, kranen, enz.? <i>Zo "ja", waar:</i> N.v.t.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
<i>Als in het verleden maatregelen zijn getroffen tegen een of meer van in deze vraag genoemde gebreken, dan graag aangeven welke en eventuele (garantie-)bewijzen toevoegen.</i>			

## 25. Verontreinigingen

a.	Is het u bekend of de bodem verontreinigd is, of dat daar een sterke kans op bestaat? <i>Zo "ja", kent u de veroorzaker van deze verontreiniging</i> <i>Zo "ja", waarom is daar een sterke kans op?</i>	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> nee
b.	Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
c.	Is of was er een olietank in de grond aanwezig? <i>Zo "ja", is deze geleegd / geschoond / verwijderd?</i> <i>Graag documenten toevoegen waaruit e.e.a. blijkt zoals een KIWA-certificaat)</i>	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> nee
d.	Is/zijn er in het pand (en/of in de schuur) eternietplaten of asbesthoudend materiaal aangebracht? <i>(Eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve centimeter dik, grijskleurig indien ze ongeverfd zijn.)</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee



### 26. Overige zaken / gebreken

a.	Is het pand, voor zover u bekend, aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels? <i>Zo "ja", aangetast door:</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
b.	Zijn er aan uw huis of andere gebouwen andere gebreken of bezwaren bekend die van doorslaggevend belang kunnen zijn voor een koper bij het nemen van een koopbeslissing? <i>(Denk hierbij aan verzakkingen, lekkages, enz.)</i> <i>Zo "ja", welke:</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee

### 27. Bouwtechnische keuring

a.	Is er een bouwtechnisch rapport van uw opstallen? <i>Zo "ja", graag een kopie toevoegen.</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
b.	Is er een Energielabel /-certificaat aanwezig? <i>Zo "ja", het Energielabel heeft nummer:</i> <i>Zo "ja" het Energielabel a.u.b. als bijlage toevoegen</i> <i>Zo "nee", overleg dan met de makelaar over het laten vervaardigen van een Energielabel.</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee

### 28. Gemeente- en waterschapsbelastingen

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen?

a.	Onroerend zaak belasting	Aanslagjaar:	
b.	Waterschapslasten		€
c.	Verontreinigingsheffing/rioolrecht	Aanslagjaar:	€
d.	Bent u nog achterstallig in de betalingen van deze belastingen / aanslagen?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
e.	Bent u, indien van toepassing, achterstallig in het betalen van de erfpachtcanon?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee

### 29. Energienota

a.	Bij welk nutsbedrijf neemt u energie af? <a href="#">Zie vraag VvE</a>	
b.	Welk voorschotbedrag betaalt u maandelijks aan het nutsbedrijf	€
c.	Dit bedrag heeft betrekking op:	
	<input type="checkbox"/> water	
	<input type="checkbox"/> elektriciteit	
	<input type="checkbox"/> gas	
	<input type="checkbox"/> kabelantenne	
	<input type="checkbox"/> anders, nl.:	

# Algemene informatie

## Bezichtigingen

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met Berg Makelaardij. De verkopend makelaar is belangenbehartiger van de verkoper. Om deze reden is het ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen.

## Biedingen

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Heeft u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

## Wanneer ben ik in onderhandeling?

Biedingen dienen aan Berg Makelaardij te worden gedaan. U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er een onderhandeling plaatsvindt?

Ja. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Overigens mag ook met meer dan een gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een VBO-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan een belangstellende vertellen dat een pand "onder bod" is. U mag dan wel een bod uitbrengen, maar de VBO-makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De VBO-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

## Optie

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Wel kan een VBO-makelaar in overleg met de verkoper aan een belangstellende een paar dagen de tijd geven om na te denken. Dit is in juridische zin geen optie. Bedenktijd kunt u niet eisen, de verkoper beslist zelf of er in een onderhandelings-proces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## Overeenstemming

De verkoop komt niet eerder tot stand totdat over hoofdzaken (prijs, object) en details (zoals levering, ontbindende voorwaarden) overeenstemming is bereikt. Als de verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend is de koopovereenkomst gesloten. De wettelijke bedenktijd van drie dagen is in werking. Wij zullen in de koopakte tevens vastleggen dat deze bedenktijd van drie dagen ook voor de verkoper geldt. Binnen drie dagen kunnen de koper of verkoper alsnog afzien van de aanof verkoop.

# Algemene informatie

## Waarborgsom

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

## Voorbehouden

We hebben gestreefd naar een zo zorgvuldige weergave van de beschikbare gegevens. Toch dient u er vanuit te gaan dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. Deels zijn de gegevens verkregen door mondelinge overdracht. Naar alle zaken die voor hem van belang zijn heeft de koper zijn eigen onderzoeksplicht.

## Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter volgens de volgende restricties: Indien de standplaats van de door de koper te bepalen notaris buiten de gemeente Kampen valt dan komen de extra kosten die de keuze voor die notaris met zich meebrengen voor rekening van de koper.

Hieronder vallen:

- De kosten voor het opmaken van de notariële volmacht (indien de verkoper niet bij het transport aanwezig zal zijn) komen voor rekening van koper. In dat geval zal de makelaar ook niet aanwezig zijn bij het notarieels transport.
- De meerkosten die een door de koper geselecteerde notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek van de \_ verkoper (royementsakte) ten opzichte van het gangbare tarief van € 100,- inclusief BTW en kadasterkosten (per hypotheek) komen voor rekening van koper.
- Indien de gekozen notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze voor rekening van de koper.

## Voor het beste verkoopresultaat!



### Wat klanten zeggen over Berg Makelaardij

*“Het contact met Berg Makelaar was heel goed. Laagdrempelig, betrokken, kennis van zaken en to the point, goed advies bij aanvang verkoop. De benodigde acties zijn deskundig uitgezet wat heeft geleid tot een snelle verkoop van ons huis.”*

*“Van de Berg makelaar heeft goede kennis van de lokale markt en geeft deskundige begeleiding bij het verkoopproces. Prettig makelaarskantoor, no-nonsense aanpak en goede prijs/kwaliteitsverhouding. Makelaar was goed te benaderen en hield ons als verkopers goed op de hoogte van alle relevante ontwikkelingen.”*

*“Het eerste gesprek verliep al vlot en heel natuurlijk. Wij hebben met bijna iedereen contact gehad binnen Berg makelaardij. Allemaal vlot, enthousiast en betrokken. Korte reactietijden op vragen via de e-mail, telefoon en whatsapp. Een goede fijne partij om mee samen te werken.”*



[www.bergmakelaardij.nl](http://www.bergmakelaardij.nl) een vertrouwd adres!

FUNDA  
BEOORDELING

9,4



Bekijk ons volledige woningaanbod  
op onze website:  
[www.bergmakelaardij.nl](http://www.bergmakelaardij.nl)



Burg. van Engelenweg 52b  
8271 AT IJsselmuiden  
T (038) 333 56 20  
E [info@bergmakelaardij.nl](mailto:info@bergmakelaardij.nl)  
W [www.bergmakelaardij.nl](http://www.bergmakelaardij.nl)