



Vraagprijs
€ 400.000 k.k.

10

DORPSWEG

IJSSELMUIDEN

Kenmerken & specificaties



Object gegevens

Soort object: **Vrijstaande woning**

Soort bouw: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1925**

Totaal aantal kamers: **7**

Aantal slaapkamers: **6**

Woonoppervlakte: **171 m²**

Perceeloppervlakte: **284 m²**

Inhoud: **788 m³**

Overige inpandige ruimte: **43 m²**

Externe bergruimte: **20 m²**

Energie label: **G**

Details

Ligging: **In woonwijk / centrum**

Verwarming: **CV-ketel, bj. 2011**

Schuur/berging: **Aangebouwd hout**

Tuin gegevens

Aanwezig: **Voor- & achtertuin**

Tuin: **Achtertuin**

Tuin oppervlakte: **24 m²**

Ligging: **Zuidwest**

Locatiegegevens

Adres: **Dorpsweg 10**

Postcode/plaats: **8271 BM IJsselmuiden**

Kadastrale object: **B 2511 & B 7746**



Omschrijving & ligging

Dit is meer dan zomaar een woning...
Dit is jouw kans om deze vrijstaande woning
weer nieuw leven in te blazen!

Karakter heeft de woning al en verrassend veel
ruimte heeft hij ook,
aan jou de taak om hem hedendaags comfort
en jouw persoonlijke touch te geven.

Dit huis met potentie heeft ook nog eens een
mooie ligging in het oude centrum van
IJsselmuiden met alle faciliteiten binnen
handbereik.

De aan de achterzijde uitgebouwde woning, een
voormalige slijterij met bovenwoning, met een
totale lengte van maar liefst 18,5 meter (!) is op
dit moment ingericht met een woonkamer,
keuken, en 4 (slaap)kamers op de begane grond
en nog eens 2 slaapkamers op de verdieping.
Onder de woning is een enorme kelder voor
opslag gesitueerd en achter de woning ligt een
heerlijke vrije tuin met schuur.

De ligging van deze woning is fantastisch!

Je kan de Van Engelenweg zien liggen van waar
je snel bij het station bent en de stadsbrug over
naar Kampen kan.

Ook de uitvalswegen naar Zwolle en de N50 zijn
snel te bereiken.

Voor je dagelijkse boodschappen loop je even
naar het gezellige Markeresplein dat letterlijk om
de hoek ligt.

En voor een mooie wandeling loop je heerlijk
door het nabij gelegen Zoddepark.



**'Kom binnen
en bekijk de
mogelijkheden'**

Indeling

Voorzijde 2 parkeerplaatsen, entree in de zijgevel, hal, trapopgang naar de 1e verdieping en daaronder toegang tot de kelder.

Tweede hal met toegang tot de keuken, de douche, het toilet en aan het einde de deur naar de woonkamer.

Het is een ruime woonkamer met grote raampartijen en dus veel lichtinval en een loopdeur naar het naastgelegen pad dat leidt naar de achtertuin of naar de voorzijde.

De eenvoudige keuken heeft een kookplaat, afzuigkap, oven en een vaatwasser en er is voldoende ruimte voor een eettafel.

Zover het achterste gedeelte van de woning, laten we nu naar de voorzijde gaan.

Het voorste gedeelte heeft een grote ruimte van ca. 20 m² en van daaruit zijn middels een tussenhal twee (slaap)kamers te bereiken.

Er is nog een derde (slaap)kamer, maar deze is vanuit de centrale hal toegankelijk.

Daar is ook de toegang naar de enorme kelder van meer dan 15 meter lang. De kelder is via een klein trappetje te betreden en is opgedeeld in twee ruimtes die zijn ingericht met heel veel stellingkasten. Ruimte genoeg dus voor welke spullen je er dan maar zou willen opslaan.

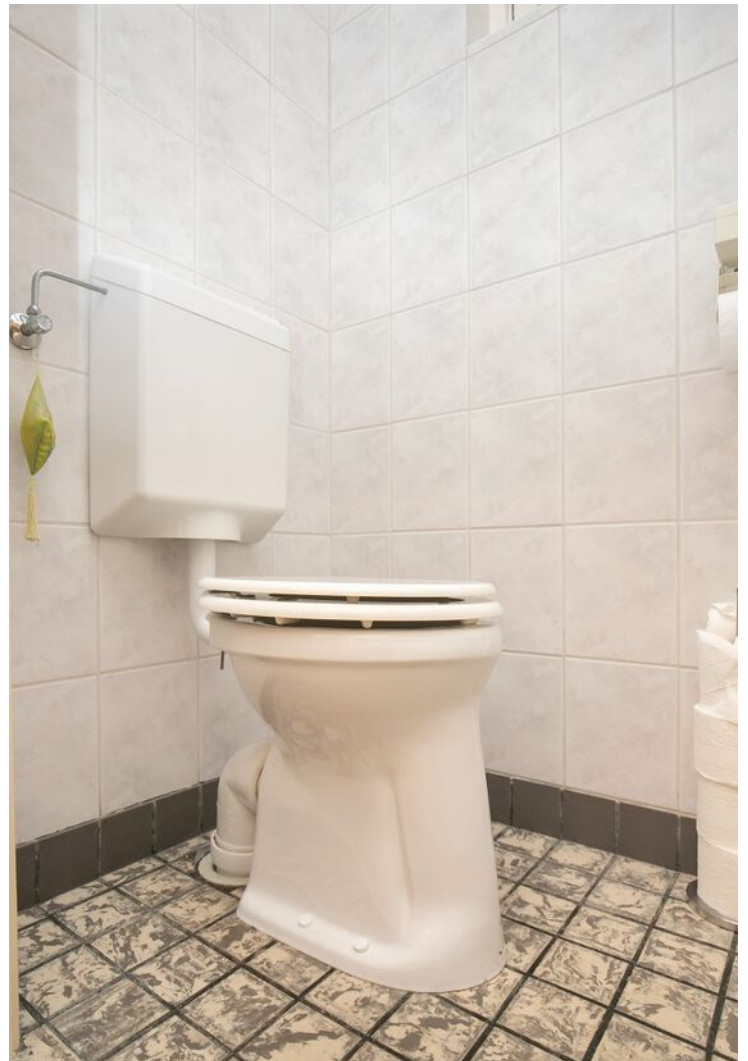
1e verdieping:

De royale overloop met vaste kasten geeft je toegang tot de voormalige woonkamer van de bovenwoning. Deze kamer kijkt uit op de altijd levendige Dorpsweg en is voorzien van een gaskachel.

Aan de andere kant van de overloop bevinden zich nog 2 kamers. Een slaapkamer met wastafel en openslaande deuren naar het dakterras.

De andere kamer beschikt over een sanibroyeur en hier hangt tevens de CV-opstelling.



































Tuin & schuur

Via het pad dat naast de woning loopt is de achterliggende tuin te bereiken.

De tuin is grotendeels bestraat met enkele planten langs zij.

Aan de achterzijde heeft de tuin een vrij uitzicht en geniet dan ook veel privacy.

De schuur is deels van steen en deels van hout en meet ca. 20 m².

De perfecte klusruimte of opslagruimte voor tuingereedschap, tuinmeubels en fietsen.









Plattegrond

Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

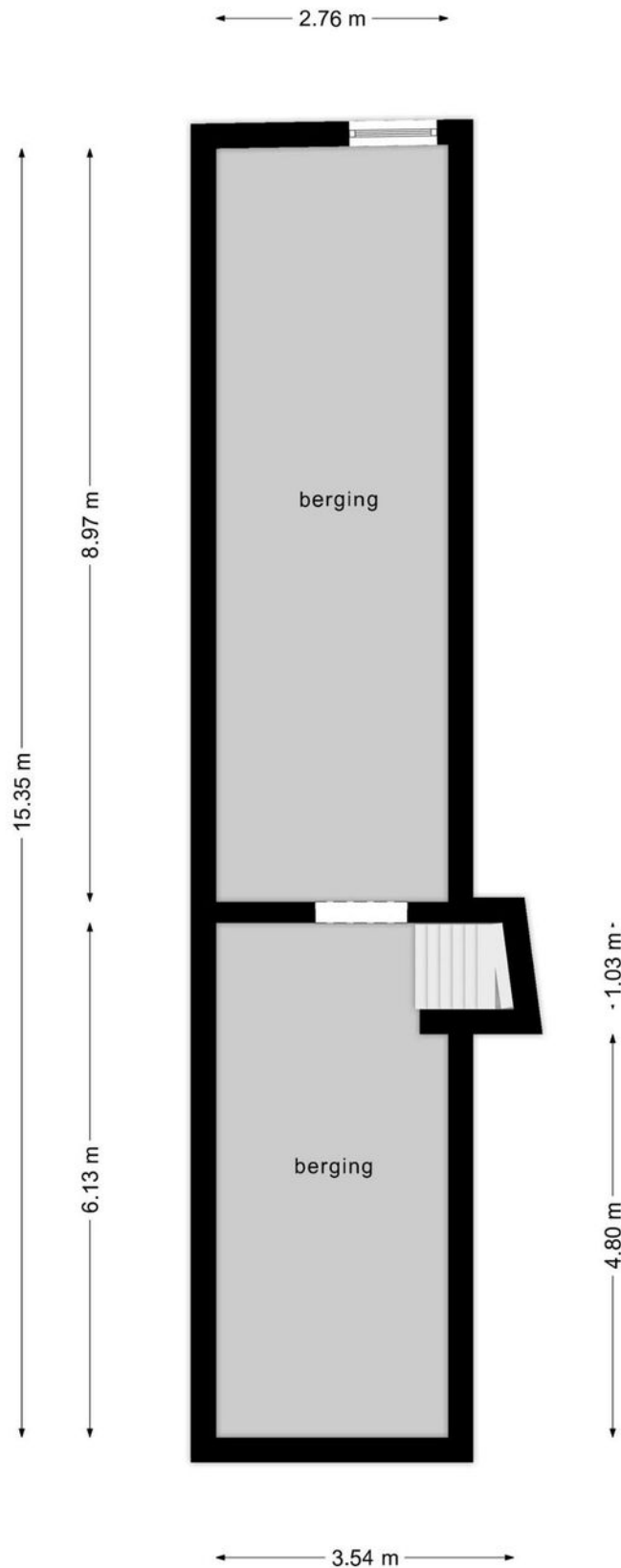
1e verdieping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond

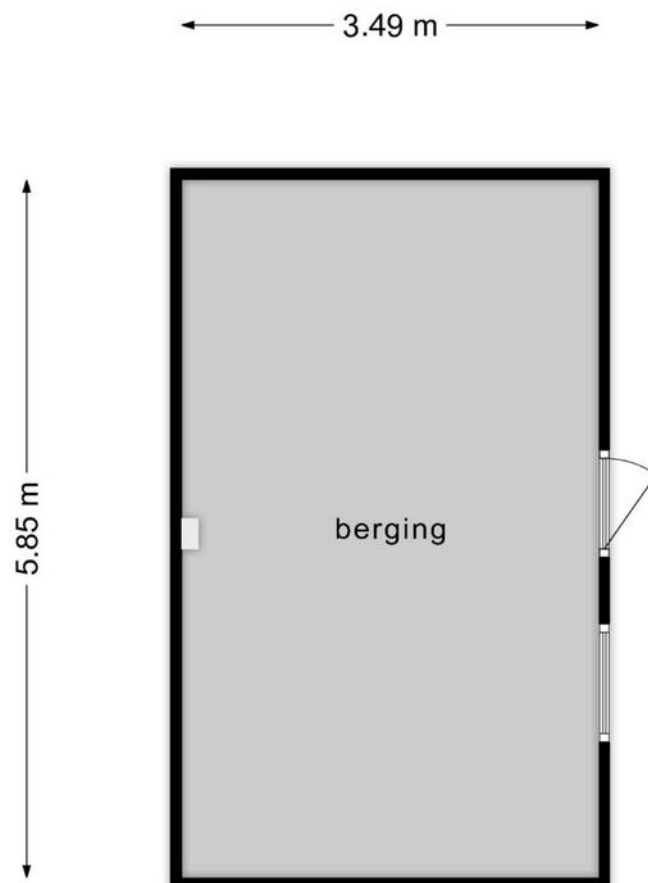
Kelder



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

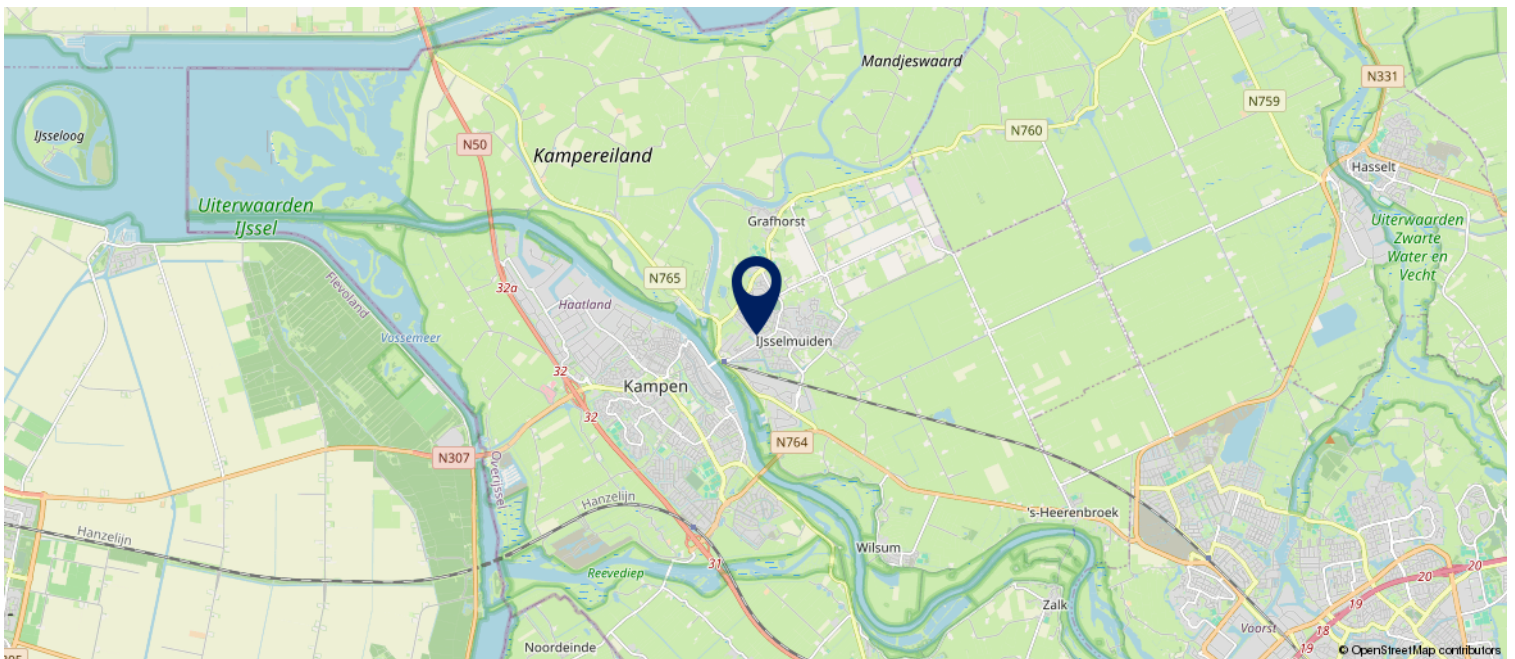
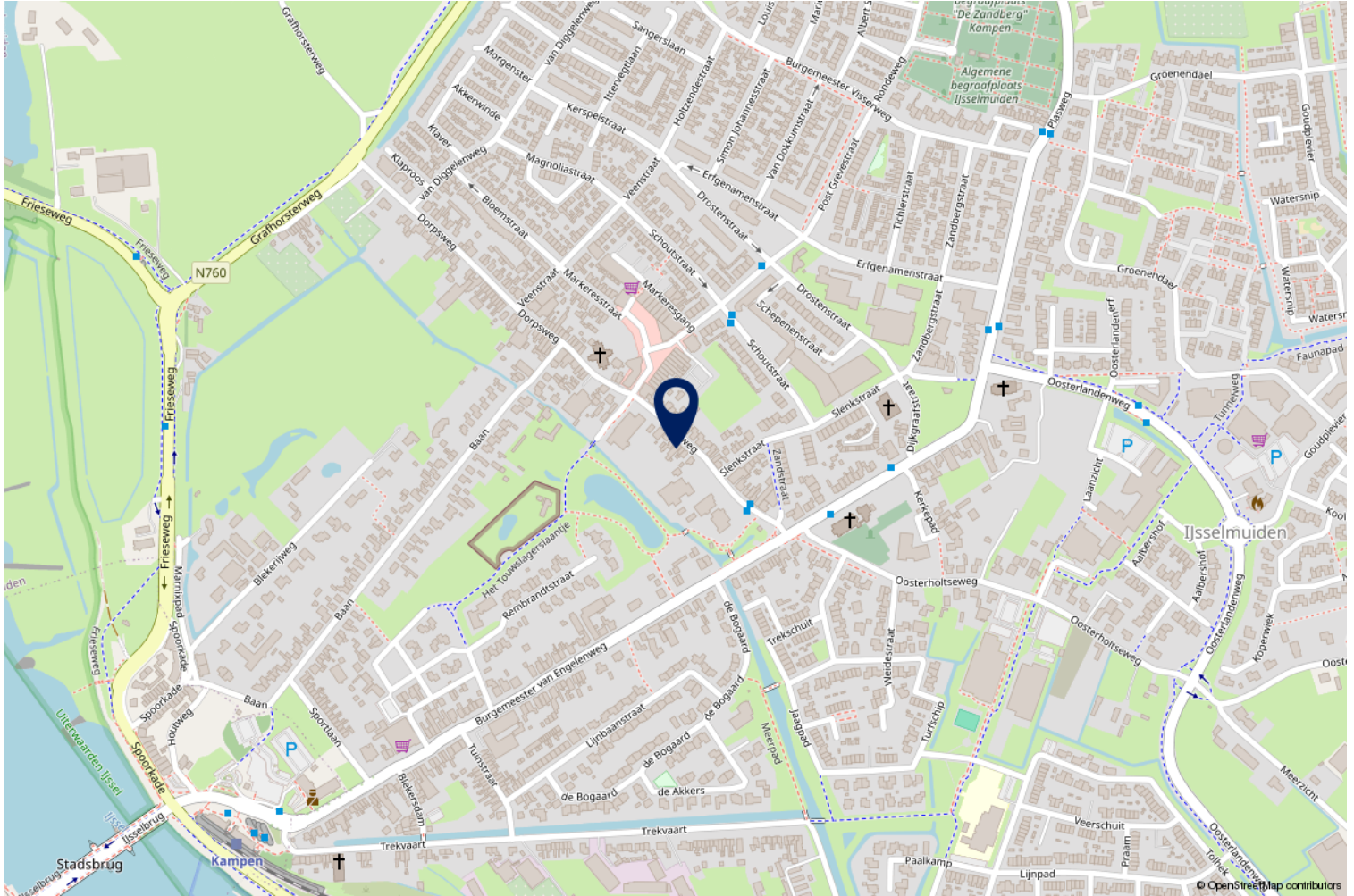
Plattegrond

Schuur



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dorpsweg 10



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente IJsselmuiden	
25	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2511	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 december 2023
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.

Deze woning heeft energielabel

G



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel		nee ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel		nee ja
3 Daken	- +/- + ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig		nee ja
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters		nee ja
5 Ramen	- +/- + ++	11 Koeling	Niet aanwezig		nee n.t.b.
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig		nee ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag Gemiddeld Hoog	Laag Hoog	0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

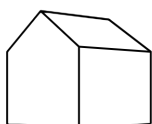
Over deze woning

Adres
Dorpsweg 10
8271BM IJsselmuiden
BAG-ID: 0166010000002859

Detailaanduiding

Bouwjaar 1925
Compactheid 2,68
Vloeroppervlakte 174 m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam J. van Ittersum **Examnummer** 7717733

Certificaathouder
BuildingLabel B.V.

Inschrijfnnummer SKGIKOB 013038 **KvK-nummer** 39090359

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname





BERG

MAKELAARDIJ

DE KENNERS VAN KAMPEN

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



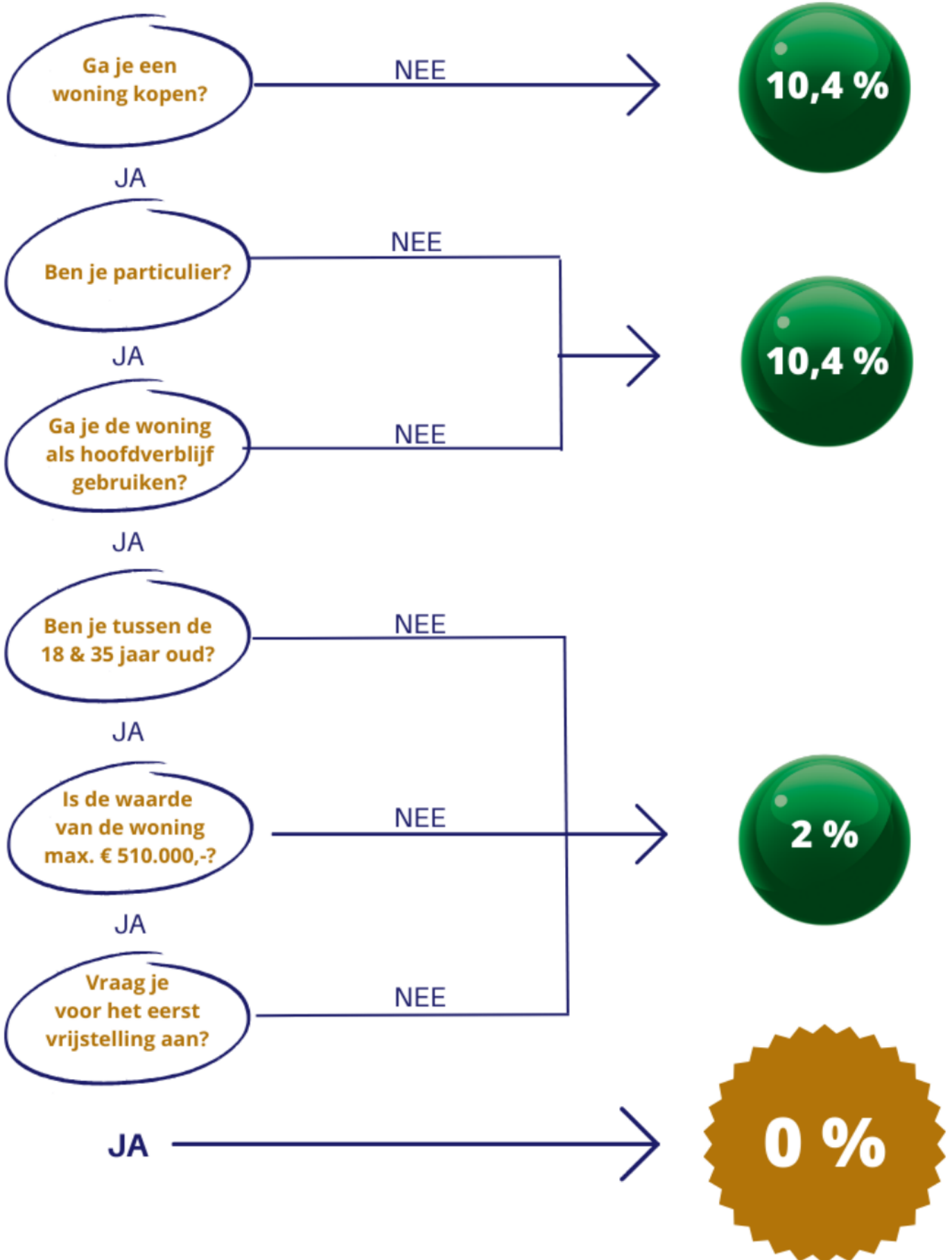
Bekijk het filmpje van IJSSELMUIDEN
op www.de.kennersvankampen.nl

volg ons op:



of scan de QR code

overdrachtsbelasting



Algemene informatie

Bezichtigingen

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

Biedingen

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

Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

Ja. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Overigens mag ook met meer dan een gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een 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.

Droomwoning gezien?

Ontvang een gratis waarde-indicatie van uw huidige woning.

Bij Berg Makelaardij kunt u terecht voor deskundig advies wanneer u uw woning wilt verkopen. Wij komen graag langs om persoonlijk kennis te maken. Tijdens dit kennismakingsgesprek leggen wij onder andere onze werkwijze uit en lopen we gezamenlijk de woning door.

Bij het doorlopen van de woning kijken wij naar de volgende elementen:

- Staat & Onderhoud van de woning
- Inrichting
- Afwerking
- Kozijnen
- Eventuele gebreken
- Locatie waar de woning zich bevindt.

Op basis hiervan nemen wij het plan van aanpak en de kosten door, waarnaar u in een rapport de waarde-indicatie van uw woning ontvangt.



Burgemeester van Engelenweg 52 b
8271 AT IJsselmuiden

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



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 een vertrouwd adres!

FUNDA
BEOORDELING

9,4



Bekijk ons volledige aanbod
op onze website:
www.bergmakelaardij.nl



Burg. van Engelenweg 52b
8271 AT IJsselmuiden
T (038) 333 56 20
E info@bergmakelaardij.nl
W www.bergmakelaardij.nl

