

**Vraagprijs**  
**€ 450.000 k.k.**



**HOFSTRAAT 31, KAMPEN**

  
**bonthuis  
vaartjes**  
makelaars

**Bonthuis Vaartjes Makelaars**  
038-3336633  
[kampen@bvmakelaars.nl](mailto:kampen@bvmakelaars.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Authentiek wonen in hartje Kampen

Midden in de sfeervolle binnenstad van Kampen vind je deze unieke en charmante stadswoning met authentieke details én hedendaags comfort. Hofstraat 31 is absoluut geen doorsnee huis: hier woon je met stijl, ruimte én mogelijkheden, midden in het oude centrum.

Deze gasloze woning is volledig voorbereid op de toekomst: verwarming vindt plaats via energiezuinige airco's én een gezellige houtkachel, waarmee je niet alleen duurzaam woont, maar ook volop sfeer in huis haalt.

Op de begane vind je een royale ruimte met veel licht, perfect als salon, atelier, kantoor aan huis of zelfs een B&B. Dankzij de eigen entree en sfeervolle uitstraling zijn de mogelijkheden eindeloos. Verder vind je op deze verdieping een recent vernieuwde en luxe afgewerkte badkamer, een ruime slaapkamer met kastenwand, én een heerlijke stadstuin waar je heerlijk in alle rust kunt genieten.

Op de eerste verdieping bevindt zich de ruime woonkamer met zichtbare oude houten balken die direct de warme sfeer van het huis benadrukken. Hier is ook de moderne keuken geplaatst, voorzien van alle gemakken en met oog voor stijl en afwerking. Vanuit de keuken stap je zo het dakterras met overkapping op – perfect om in alle rust te genieten van het buitenleven, ongeacht het weer.

De bovenste verdieping biedt nog eens twee slaapkamers, beide keurig afgewerkt en in de kenmerkende sfeervolle stijl van de rest van het huis. Of je nu een gezin hebt, thuiswerkt of graag gasten ontvangt – aan ruimte geen gebrek.

### Belangrijke kenmerken:

- \* Volledig gasloos wonen
- \* Verwarming via airco's én een gezellige houtkachel
- \* Sfeervol en authentiek met moderne comfort
- \* Ruimte voor salon, B&B of thuiswerken
- \* Nieuwe keuken en badkamer
- \* Stadstuin én royaal dakterras met overkapping
- \* Gelegen in de historische binnenstad van Kampen
- \* Instapklaar en tot in de puntjes afgewerkt

### Indeling

#### Begane grond:

Entree, hal, salon/slaapkamer, badkamer, trapkast/wasruimte, gang, slaapkamer en berging.

#### Eerste verdieping:

Overloop, woon- en eetkamer, keuken en dakterras.

#### Tweede verdieping:

Overloop, 2 slaapkamers waarvan 1 met bergzolder.

Ben jij op zoek naar een woning die anders is dan anders? Waar je sfeer, comfort én mogelijkheden vindt op steenworpafstand van de winkelstraat?

Neem snel contact met ons op voor een bezichtiging – dit unieke pand moet je met eigen ogen zien!



**Woonoppervlakte** : 144 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte** : 96 m<sup>2</sup>

**Inhoud** : 585 m<sup>3</sup>

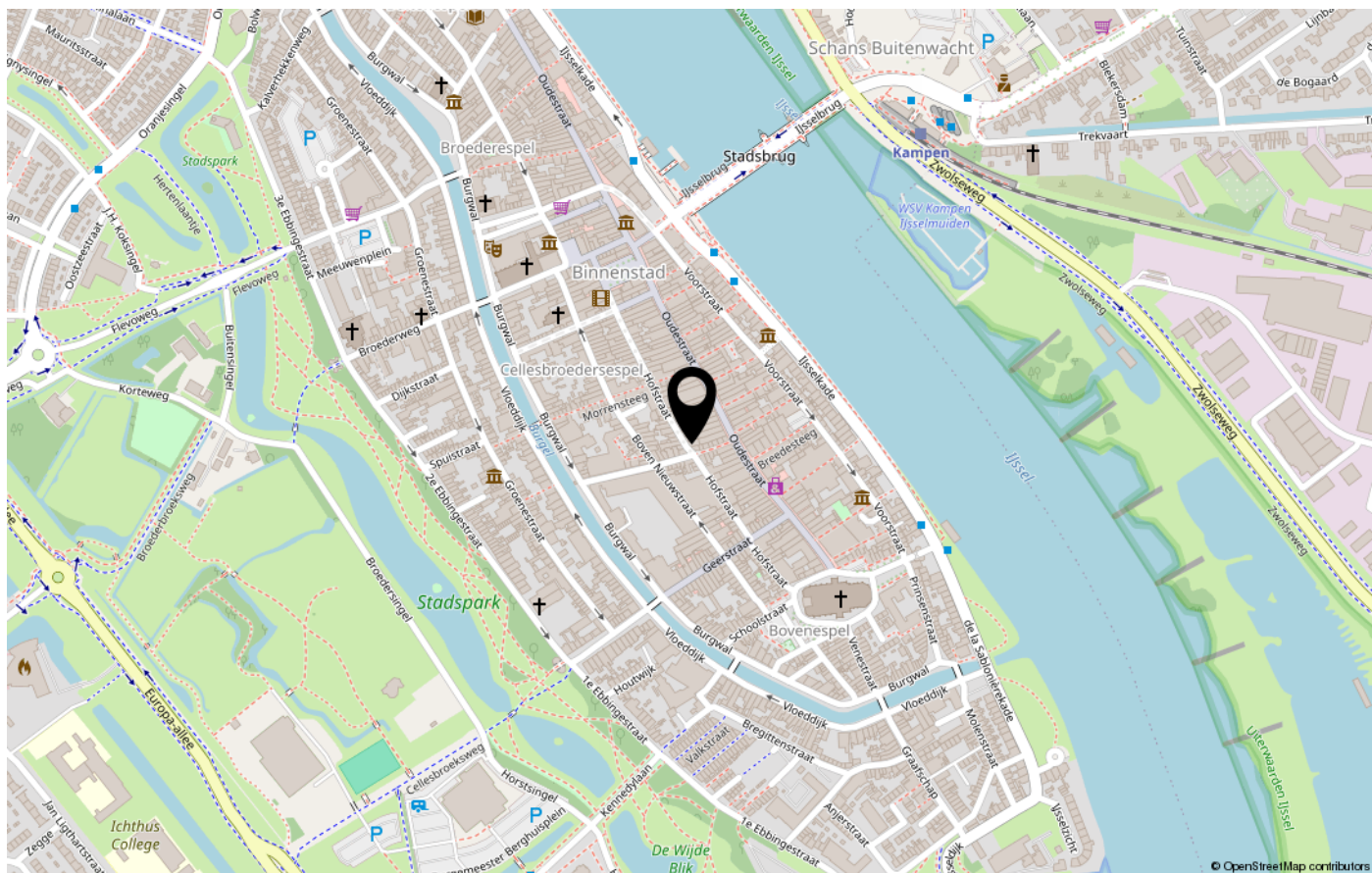
**Bouwjaar** : 1927

## KENMERKEN

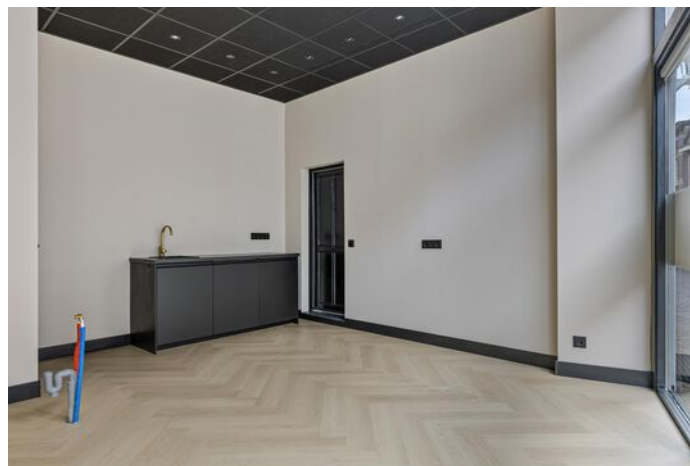
|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| Type woning                  | tussenwoning               |
| Aantal kamers                | 5                          |
| Aantal slaapkamers           | 4                          |
| Overige inpandige ruimte     | 21 m <sup>2</sup>          |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 23 m <sup>2</sup>          |
| Externe bergruimte           | -                          |
| Energielabel                 | A                          |
| Isolatie                     | dakisolatie, vloerisolatie |
| CV Ketel                     | -                          |
| Bouwjaar CV ketel            | -                          |
| Tuinligging                  |                            |
| Aanvaarding                  | in overleg                 |

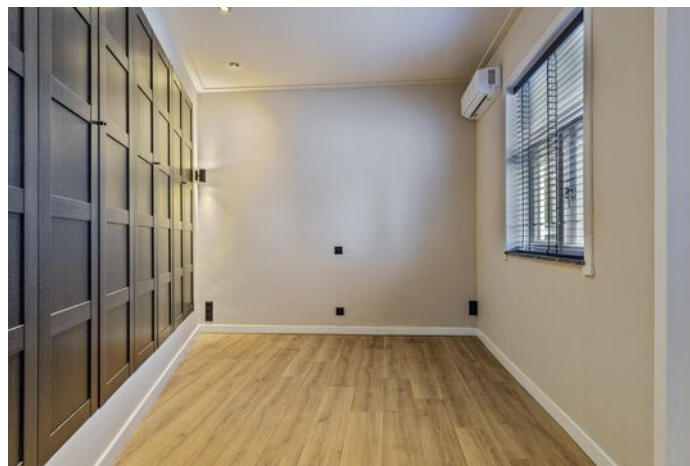
## LOCATIE

Hofstraat 31, 8261 BW Kampen



Hofstraat 31, Kampen













Hofstraat 31, Kampen

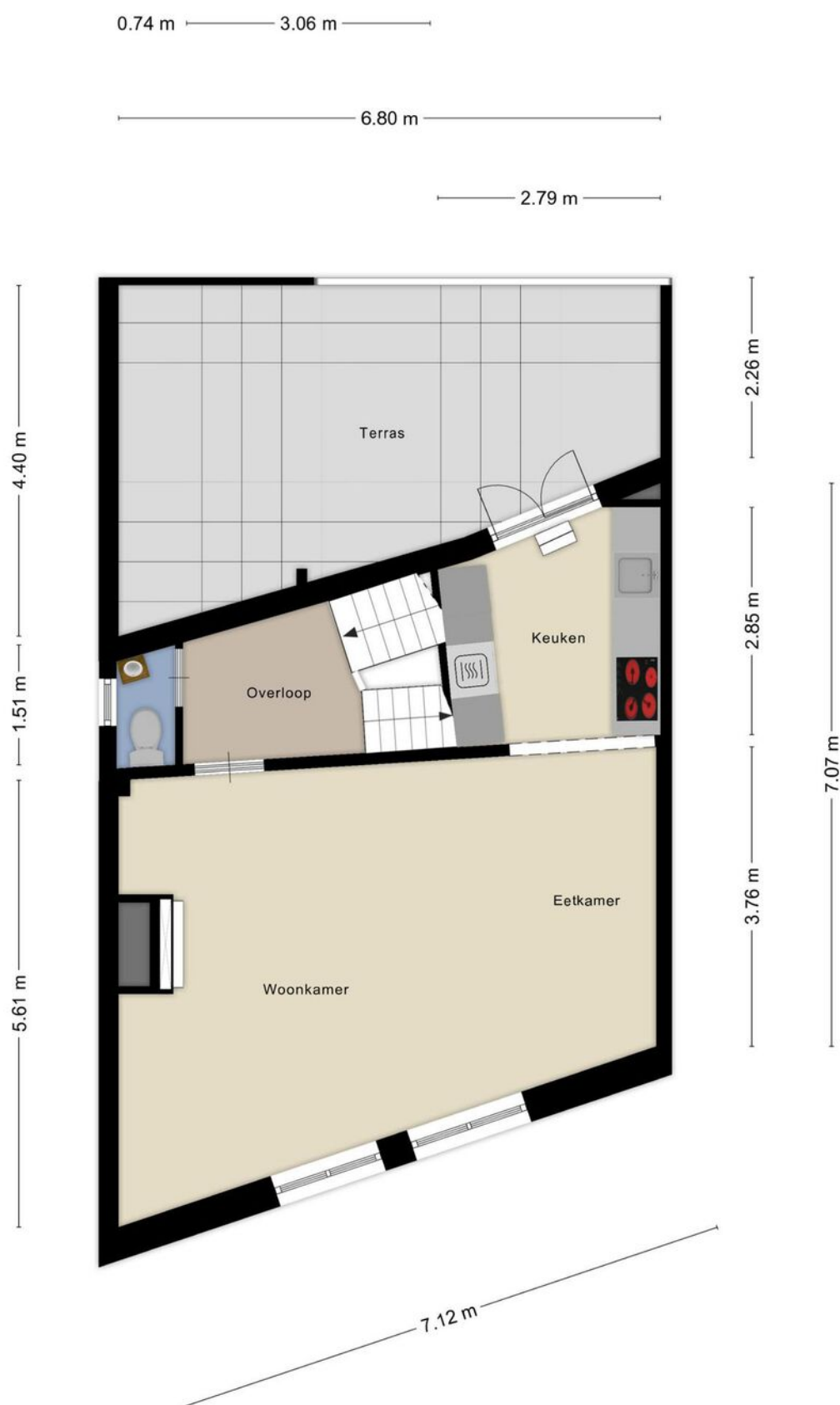


# PLATTEGROND Begane grond



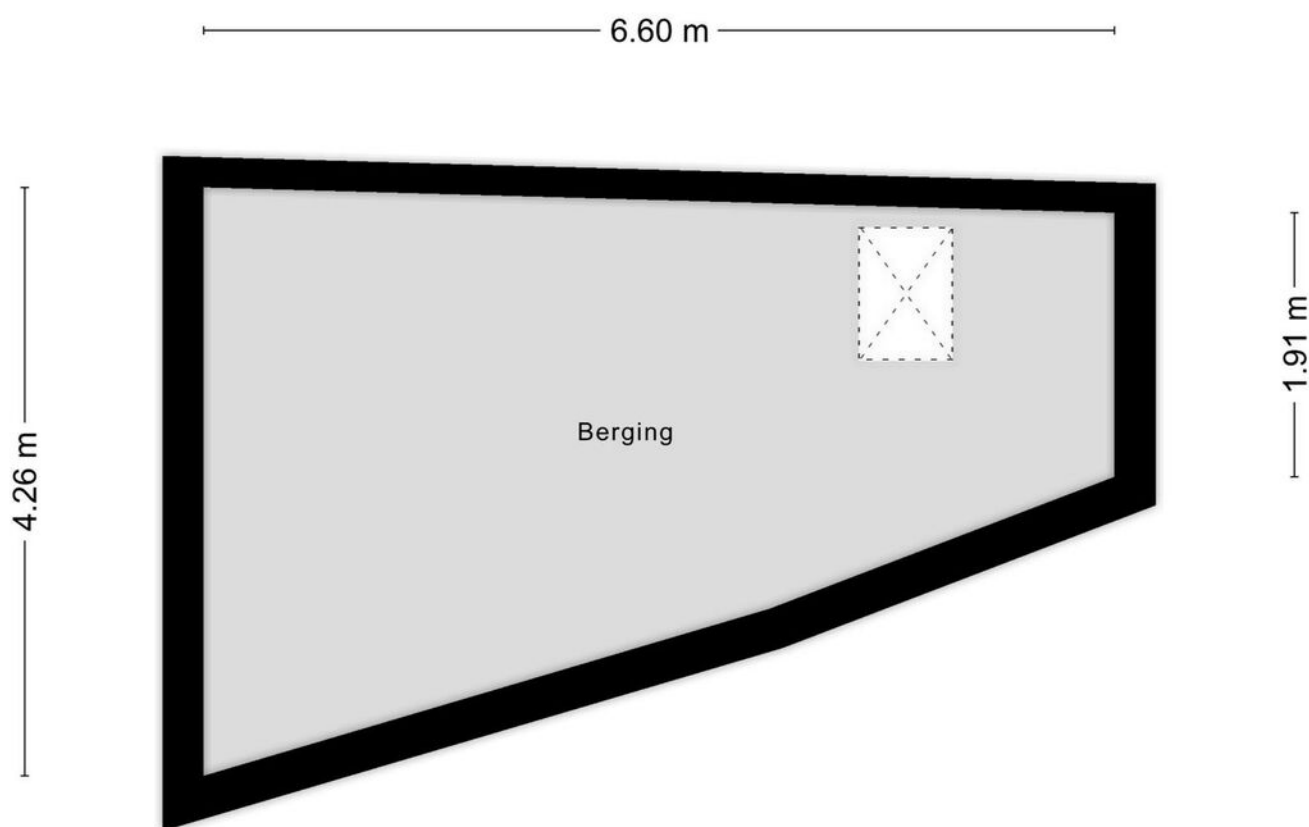
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND Eerste verdieping



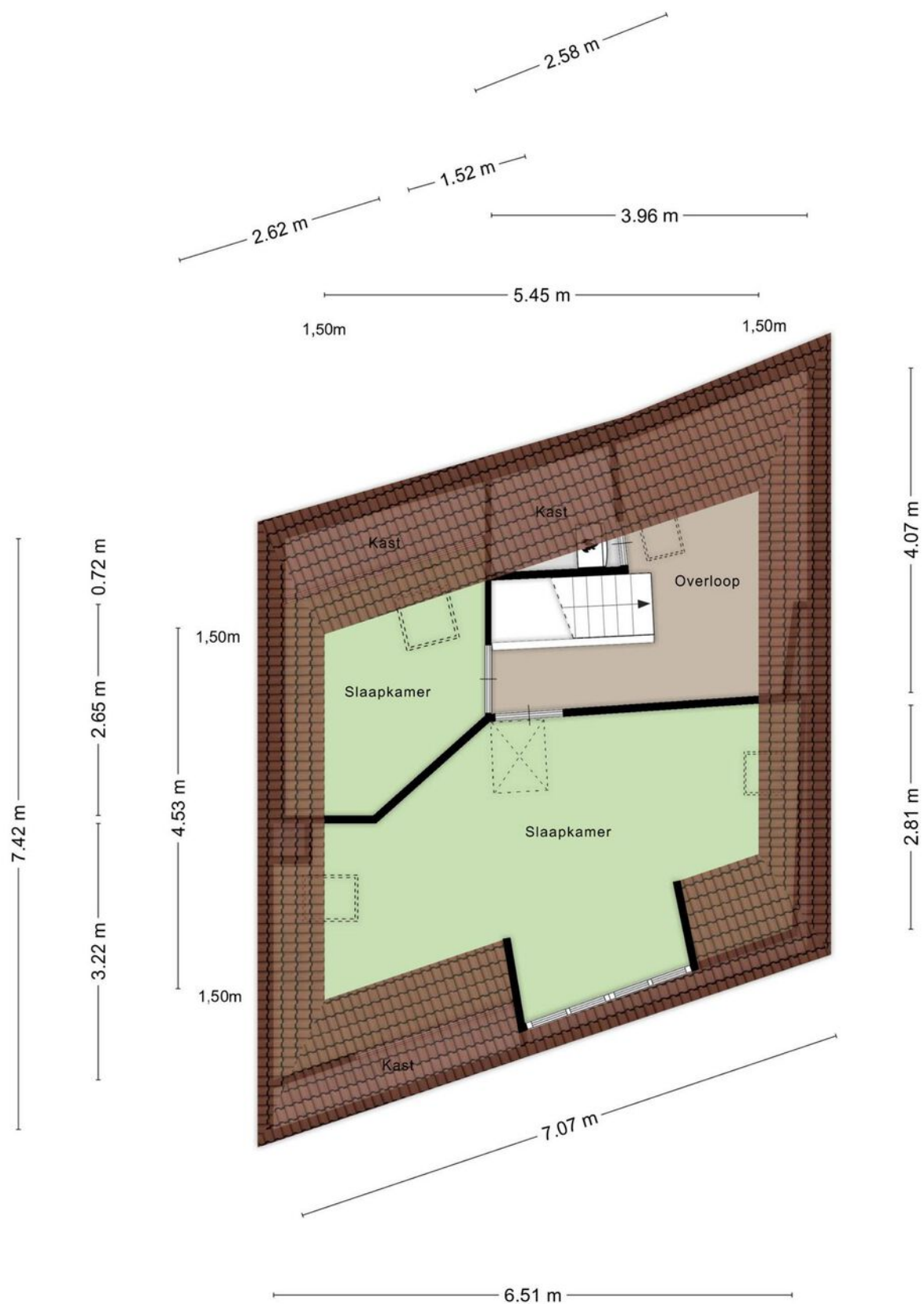
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## PLATTEGROND Berging



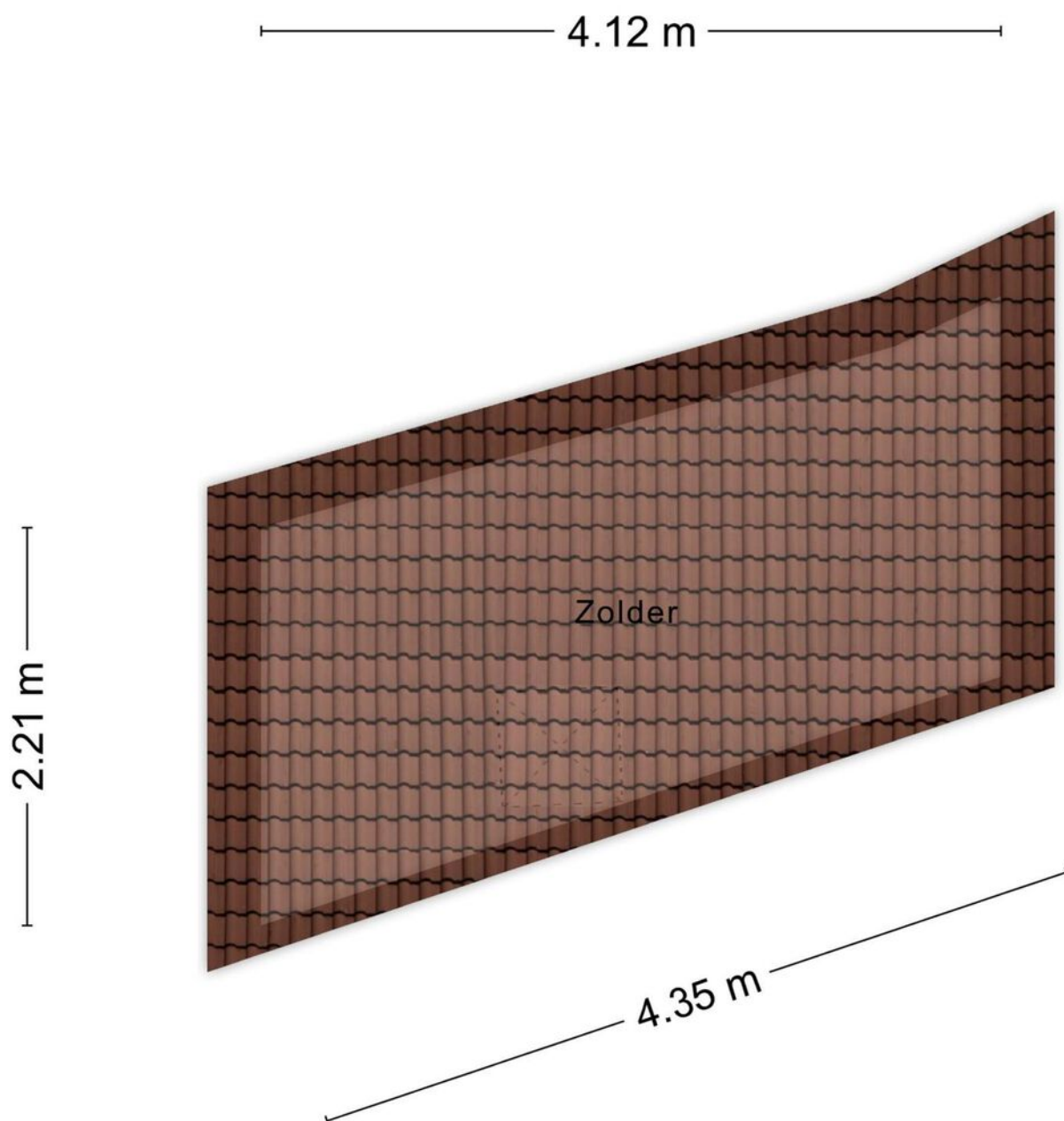
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## PLATTEGROND Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hofstraat 31



0 5 10 15 20 25m

|       |                                  |                     |        |
|-------|----------------------------------|---------------------|--------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |        |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente | Kampen |
|       | Huisnummer                       | Sectie              | F      |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 13611  |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                     |        |
|       | Administratieve kadastrale grens |                     |        |
|       | Bebouwing                        |                     |        |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 maart 2025  
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.



# LIJST VAN ZAKEN

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Houtkachel                               |               |          | X            |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    |               |          | X            |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               |          | X            |
| - losse (hang)lampen                     |               |          | X            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - lamellen                               | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - parketvloer                            | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - magnetron                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - combi-oven/combimagnetron                                         | X             |          |              |
| - koelkast                                                          | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                                              | X             |          |              |
| - vaatwasser                                                        | X             |          |              |
| - Quooker                                                           | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                                                 |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                      |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                   |               |          |              |
| - toilet                                                            | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                   | X             |          |              |
| - fontein                                                           | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                 |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                            | X             |          |              |
| - wastafel                                                          | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                    | X             |          |              |
| - toilet                                                            | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                   | X             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                       | X             |          |              |
| Rookmelders                                                         | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                   |               | X        |              |
| Airconditioning                                                     | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                             | X             |          |              |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                   | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                        | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                      |               |          |              |
| - boiler                                                            | X             |          |              |

## LIJST VAN ZAKEN

|                                                | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Tuin - Inrichting</b>                       |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                          | X             |          |              |
| Beplanting                                     | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>         |               |          |              |
| Buitenverlichting                              | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/<br>bewegingsmelder | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                        |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                         | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging            | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                           |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                         |               |          |              |
| - (sier)hek                                    | X             |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                          | X             |          |              |

## EXTRA INFORMATIE

### Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze verkoopdocumentatie zijn met zorg verzameld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan de informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze documentatie nog vragen heeft, dan kunt u zich wenden tot één van onze medewerkers.

### Onderzoeksplicht koper & mededelingsplicht verkoper

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. Op gronde van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Daarnaast rust er op de verkoper een mededelingsplicht. De verkoper heeft hiervoor gebruik gemaakt van de vragenlijst, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM). Deze vragenlijst is in het bezit van alex woon- & bedrijfsmakelaars.

### Voorwaarden bij aankoop van deze woning.

Tenzij anders overeengekomen, zal de koopakte worden opgemaakt door alex woon- & bedrijfsmakelaars volgens de model koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Deze akte kan worden aangevuld met extra artikelen. Vraag de makelaar naar de aanwezigheid hiervan. Tenzij anders is vermeld is de notaris keuze aan de koper. Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat de koper na het tot stand komen van de mondelinge overeenkomst, binnen 5 weken een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

### Bouwkundige risico's

Het verdient aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

### Vloeren

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

### Ouderdomsclausule

Bij woningen ouder dan 25 jaar zal de onderstaande ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst; "Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper, zulks onverminderd de verplichting van verkoper om koper op de hoogte te stellen van gebreken waarvan hij behoort te weten dat ze voor koper van belang zijn en waar-van hij weet of vermoedt te weten dat koper ze niet kent. Anderzijds moet koper bij twijfel vragen stellen en/of zelf onderzoek (laten) verrichten."

### Asbest

Indien de woning gebouwd/gerenoveerd is in de periode voor 1993 zijn er mogelijkwerijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.

### Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Verkoper heeft geen onderzoek laten verricht naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is er geen ondergrondse tank voor de opslag van (vloeï-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

## EXTRA INFORMATIE

### Maatvoering

De maten van dit object zijn opgenomen volgens de 'Meetinstructie' welke is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### Veel voorkomende vragen over onderhandelingen en meer

#### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

#### 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als men in onderhandeling is?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1e bidder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, onderbod is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

#### 3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. De verkoper kan ook besluiten de vraagprijs te verhogen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen.

#### 4. Wanneer komt een koop tot stand?

Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. Mondelinge overeenkomst is echter niet genoeg.

Een overeenkomst is pas een overeenkomst als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend. Als koopcontract hanteren wij de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Na het tekenen van de koopakte heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. In deze bedenktijd is het mogelijk om zonder verdere gevolgen de koop te ontbinden. De tussen koper en verkoper te sluiten koopovereenkomst komt uiteindelijk tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Zolang er nog geen door beide partijen getekende koopakte is, is verkoper niet verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst.

#### 5. Maakt het voor het begin van de bedenktijd uit of er ontbindende voorwaarden zijn overeengekomen?

Nee, ontbindende voorwaarden staan helemaal los van de bedenktijd. Het maakt dus ook niet uit of zij ten behoeve van de koper of de verkoper zijn opgenomen.

#### 6. Moet de ontbinding binnen de bedenktijd schriftelijk gebeuren?

Nee, als daarover niets is afgesproken is de ontbinding vormvrij en mag er dus ook mondeling ontbonden worden. Partijen mogen nadere eisen overeenkomen, zoals schriftelijke ontbinding. Overigens doet een koper er met het oog op het bewijs verstandig aan om de overeenkomst schriftelijk te ontbinden, ook als er geen nadere eisen zijn gesteld.

#### 7. Duurt de wettelijke bedenktijd maximaal drie dagen?

Nee, de bedenktijd duurt minimaal drie dagen. Omdat de algemene termijnenwet van toepassing is kan de bedenktijd langer duren dan drie dagen. Op grond van de Wet wordt de bedenktijd zo nodig zoveel verlengd dat daarvan tenminste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Tevens mag de laatste dag van de bedenktijd niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn.

#### 8. Mag er ook een bedenktijd voor de verkoper worden opgenomen?

In principe wel. Het betreft echter geen wettelijke bedenktijd, dus het moet wel overeengekomen zijn.

## EXTRA INFORMATIE

### 9. Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering, en (indien van toepassing) voor een huisvestingsvergunning of Nationale Hypotheek Garantie. Indien het voorbehoud van financiering is opgenomen hanteren wij hiervoor een termijn van 4 weken. De ontbindende voorwaarden gaan lopen vanaf datum mondelinge koop en moeten tijdens de onderhandelingen overeengekomen zijn.

### 10. Wanneer ik de vraagprijs bied, ben ik dan officieel de koper?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### 11. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling een andere verkoopprocedure gaan hanteren c.q. een bieding van een andere partij aannemen?

Ja, dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. De verkoper dient echter wel eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen.

### 12. Moet de makelaar, indien er meerdere biedingen zijn, de verschillende biedingen in een bepaalde volgorde afwerken?

Nee. In overleg met de verkoper wordt de gewenste onderhandelingsmethodiek bepaald. Er zijn verschillende onderhandelingsmethodieken mogelijk. Daarbij dient voorop te staan dat duidelijkheid verschaft wordt aan de betrokkenen. De Centrale Raad van Toezicht heeft tevens als eis gesteld dat gegadigden niet tegen elkaar uitgespeeld mogen worden. Hiervan is in elk geval sprake indien als de makelaar aan een gegadigde kenbaar maakt wat een andere kandidaat geboden heeft.

### 13. Wat is een 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 al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouw-woning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod.

De makelaar zal in de tussentijd proberen met een andere partij in onderhandeling te gaan. Een "optie" kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### 14. Wat is de akte van levering?

Na het betalen van de koopsom van de woning, de bijkomende kosten en zakelijke lasten (onroerende zaakbelasting en waterschapslasten) ondertekent u de akte van levering bij de notaris en bent u eigenaar van de woning. Deze akte is ook het bewijs van de betaling van de koopsom.

### 15. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid "hangt" aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst. De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.



**INTERESSE?  
NEEM CONTACT MET ONS OP!**

**Bonthuis Vaartjes Makelaars** 038-3336633  
Burgwal 87 kampen@bvmakelaars.nl  
8261 ES Kampen

  
**bonthuis  
vaartjes**  
makelaars