

Vraagprijs
€ 475.000 k.k.



LISDODDE 10, KAMPEN


**bonthuis
vaartjes**
makelaars

Bonthuis Vaartjes Makelaars
038-3336633
kampen@bvmakelaars.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Verrassend ruime tussenwoning met 5 slaapkamers en garage!

Gelegen in de woonwijk 'Cellesbroek' aan een rustige en doodlopende straat ligt deze riante en keurige tussenwoning. Met 5 slaapkamers is de woning uitermate geschikt voor gezinnen!

De woning is in 2017 vrijwel volledig gerenoveerd en daardoor in uitstekende staat. Ook aan verduurzaming is gedacht; de woning beschikt over een energielabel A. Dat betekent: meer leencapaciteit én lekker lage maandlasten!

De belangrijkste kenmerken op een rij:

- Liefst 146 m² woonoppervlakte
- Keuken en badkamer vernieuwd in 2017
- Grotendeels kunststof kozijnen met HR++ glas
- Inpandige garage en eigen oprit met plek voor 2 auto's
- Fraai dakterras op de 2e verdieping
- Heerlijk ruime achtertuin gelegen op het zuidwesten

Via de entree bereik je de ruime en lichte hal. Aan de rechterkant bevindt zich het toilet en via de schuifdeur aan de linkerkant bereik je de inpandige garage. Ideaal voor het stallen van de nodige spullen en de fietsen! De keuken is straatgericht en woonkamer tuingericht. De keuken, vernieuwd in 2017, is uitgerust met een gasfornuis, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser. De gehele begane grond (met uitzondering van de garage) wordt verwarmd door middel van vloerverwarming, wat zorgt voor een gereguleerde en comfortabele warmte. Door de grote raampartijen aan de achterzijde is de woonkamer heerlijk licht. Via de openslaande tuindeuren bereik je de zonnige achtertuin.

Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers en kantoorruimte te vinden. De badkamer, vernieuwd in 2017, is voorzien van een inloofdouche en dubbele wastafel. Het toilet is separaat. Op de bovenste verdieping vind je nog eens 2 slaapkamers en een ruime overloop met berging. De overloop is ook makkelijk in te richten als extra slaapkamer of kantoorruimte. Als kers op de taart is het op het aangelegde dakterras heerlijk genieten van de zomerdagen! Door de ligging op het zuidwesten geniet je hier optimaal van de zon en privacy. Een heerlijk plekje!

De keurig aangelegde tuin beschikt over een houten berging met overkapping en achterom. De woning is gelegen op een centrale locatie in Kampen. Zo bereik je binnen enkele minuten fietsen de historische binnenstad met haar gezellige restaurants en cafés en is ook een wandeling door het nabijgelegen Stadspark zo gemaakt! Winkelcentrum Penningkruid net o.a. de Jumbo en Kruidvat bevindt zich op loopafstand. Via de nabijgelegen N50 bereik je binnen 15 minuten Zwolle. Kortom; een toplocatie met alle voorzieningen binnen handbereik!

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal, toilet, garage, keuken, eetkamer, woonkamer.

Eerste verdieping:

Overloop, badkamer, separaat toilet, 3 slaapkamers en kantoorruimte.

Tweede verdieping:

Overloop, 2 slaapkamers en dakterras.

Tuin:

Gelegen op het zuidwesten.

Interesse in deze prachtige woning? Neem dan contact op met ons kantoor voor een bezichtiging!



Woonoppervlakte : 146 m²

Perceeloppervlakte : 158 m²

Inhoud : 565 m³

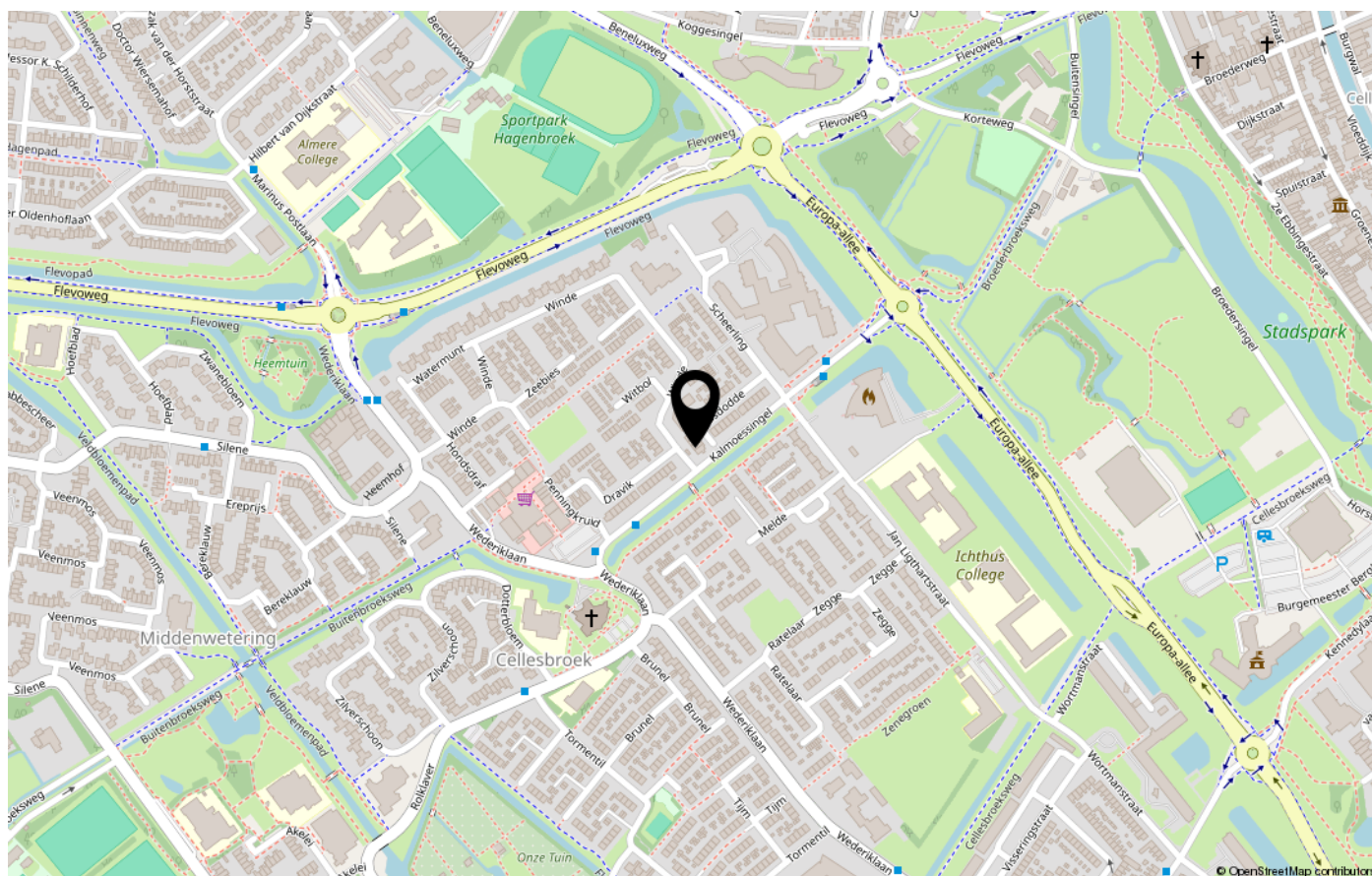
Bouwjaar : 1976

KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Overige inpandige ruimte	14 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	23 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Energielabel	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
CV Ketel	Intergas
Bouwjaar CV ketel	2018
Tuinligging	zuidwest
Aanvaarding	in overleg

LOCATIE

Lisdodde 10, 8265 EZ Kampen

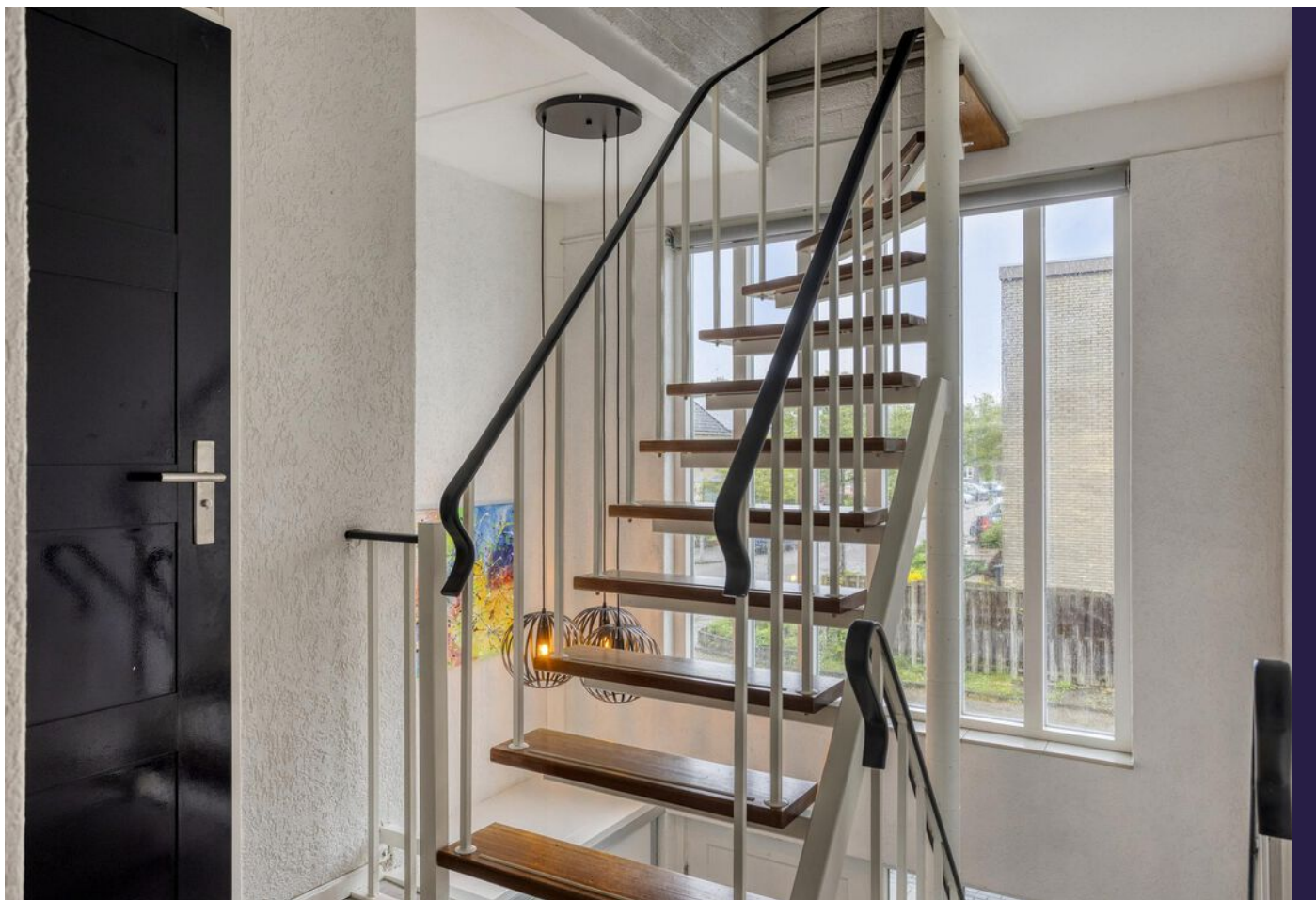


Lisdodde 10, Kampen



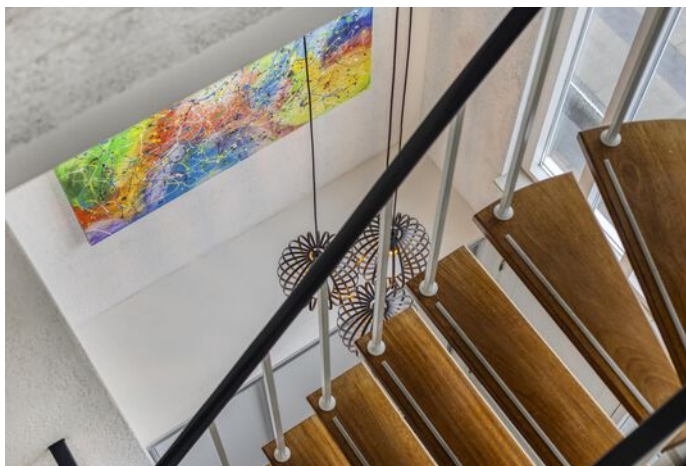






Lisdodde 10, Kampen







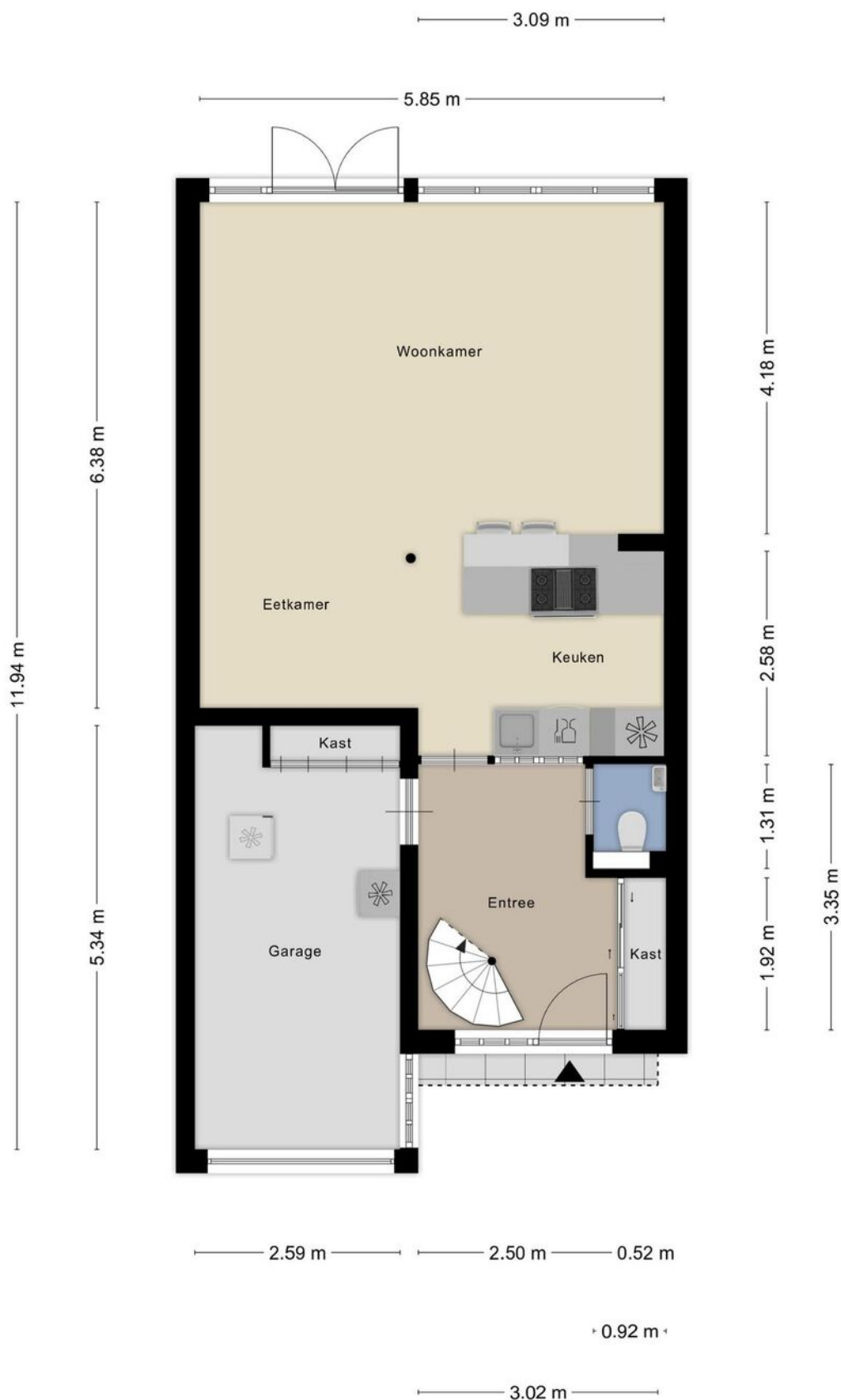


Lisdodde 10, Kampen





PLATTEGROND Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND Eerste verdieping



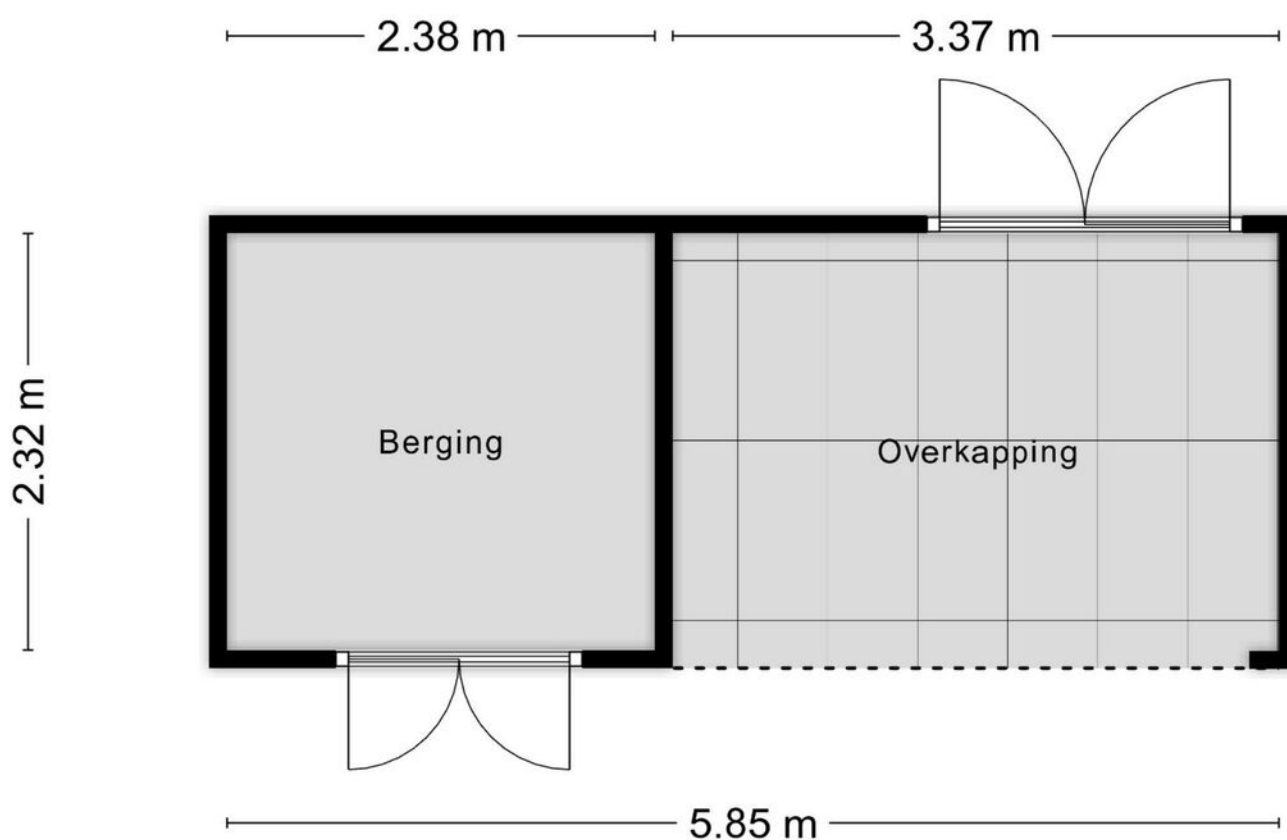
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND Berging/Overkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lisdodde 10



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Kampen
	Huisnummer	Sectie		P
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		1859

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 april 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
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Domotica systeem (Home Assistant)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Werkbank garage		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Perenboom in pot			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Tegels en kunstgras dakterras	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 blijken 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 uitsluitend 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