



Ten Broeke
makelaars & taxateurs



Kampfstraat 35

€ 375.000,- k.k. | LEMELERVELD

WAAROM U HIER WILT WONEN

- ✓ Nette afgewerkte woning
- ✓ Ideaal voor starters, gezinnen of iedereen die naar comfort zoekt
- ✓ Perfecte ligging op loopafstand van het centrum van Lemelerveld
- ✓ Op zeer korte afstand van de Lemelerberg, waar u kunt wandelen of fietsen
- ✓ Grotere steden als Zwolle en Deventer zijn op circa 30 minuten autoafstand
- ✓ De vloer en het dak van de aanbouw zijn volledig geïsoleerd
- ✓ Gedeeltelijk kunststof kozijnen
- ✓ 3 slaapkamers

Bouwjaar 1962
EnergieLabel C



Welkom aan de Kampfstraat 35: een fijne, instapklare hoekwoning in een rustige straat op loopafstand van het centrum van Lemelerveld. Deze goed onderhouden eengezinswoning biedt verrassend veel ruimte, een heerlijke tuin en een comfortabele huiselijke sfeer. Ideaal voor starters, jonge gezinnen of iedereen die op zoek is naar rust én gemak!

U loopt binnen enkele minuten naar het Kroonplein (centrum) van Lemelerveld dat slechts op 400 meter afstand ligt. Aan het Kroonplein bevinden zich diverse winkels, de bibliotheek, een lunchroom en het "Kulturhus" waar diverse activiteiten georganiseerd

worden. Naast de algemene voorzieningen beschikt Lemelerveld over een actief verenigingsleven! Maar ook het fraaie buitengebied en de Lemelerberg zijn op korte afstand gelegen!

De Lemelerberg kenmerkt zich vanwege de afwisseling aan heide, zandvlaktes en bossen. Wil je genieten van de prachtige, bosrijke omgeving, dan zijn er diverse wandel- en fietsroutes door het prachtige Overijsselse landschap. Denk hierbij aan het wandelnetwerk Vechtdal met het Pieterpad, het Vechtdalpad langs de uiterwaarden van de Vecht of het uitgebreide fietsnetwerk Vechtdal Overijssel.



De hoekwoning van bouwjaar 1962 is tot tot in de puntjes afgewerkt en heeft een sfeervolle uitstraling. De royale tuin is gelegen op het westen en is fraai aangelegd met een stenen buitenberging. De landelijke keuken is voorzien van de nodige inbouwapparatuur.

De woonkamer en eethoek bieden veel lichtinval door de grote raampartijen aan zowel de voor- en achterzijde als de zijkant. Tevens zijn er maar liefst drie slaapkamers gerealiseerd op de eerste verdieping.

INDELING

Begane grond:

Entree; toilet; proviand kelder; keuken is voorzien van inbouwapparatuur; gezellige lichte woonkamer voorzien van een laminaatvloer; bijkeuken voorzien van aan- en afvoer voor droger en wasmachine; berging.

Verdieping:

Overloop; drie slaapkamers, allen voorzien van een dakkapel; badkamer met wastafel, designradiator, tweede toilet, douche en royaal bad; vlizotrap naar bergzolder.



KENMERKEN VAN DEZE WONING

- Soort woning : Eengezinswoning
- Bouwjaar : 1962
- Woonoppervlakte : 94 m²
- Perceeloppervlakte : 278 m²
- Inhoud : 375 m³
- Totaal aantal slaapkamers : 3

Oriëntatie achtertuin





Isolatie

- Spouwmuren : ja
- Vloerisolatie : gedeeltelijk
- Muurisolatie : ja
- Dubbel glas : grotendeels
- Kapisolatie : gedeeltelijk

Energie

- Gas aansluiting : ja
- Zonnepanelen : ja
- CV ketel bouwjaar : 2016

Energie label

Deze woning heeft energielabel C.





*In de woning is een
laminaatvloer aanwezig.*



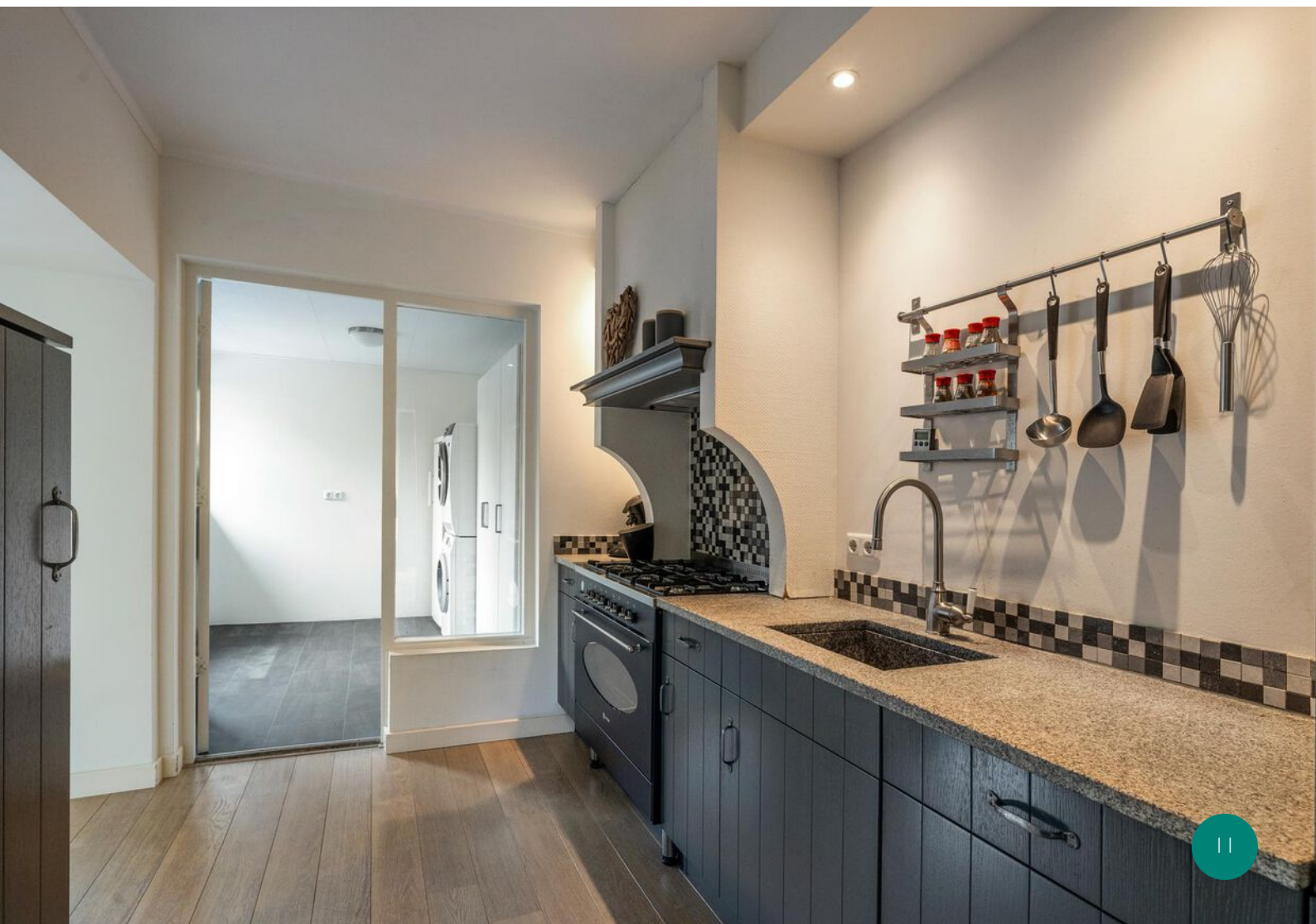


*De woonkamer en eethoek
bieden veel lichtinval door de
grote raampartijen aan zowel
de voor- en achterzijde als de
zijkant!*





De keuken is voorzien van de nodige inbouwapparatuur, zoals een koelkast, oven en vaatwasser.





De woning beschikt over een bijkeuken waar u de wasmachine en droger kan aansluiten. Daarnaast is er een doorgang naar de tuin.

Daarnaast bevindt zich een toilet in de hal/entree.







Slaapkamer 1





Slaapkamer 2

Slaapkamer 3





*De badkamer is voorzien van
ligbad met douche, toilet,
wastafelmeubel en een
radiator.*





*De woning beschikt
over een royale
achtertuin!*





Heeft u vragen?

Bel ons: 0572-371408

Mail ons: makelaardij@tenbroeke.nl



Gerben ten Broeke

Beëdigd makelaar/taxateur RMT
06-50671834



Linda Smeenk

Beëdigd makelaar/taxateur RMT
06-49835279







Begane grond

PLATTEGROND



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

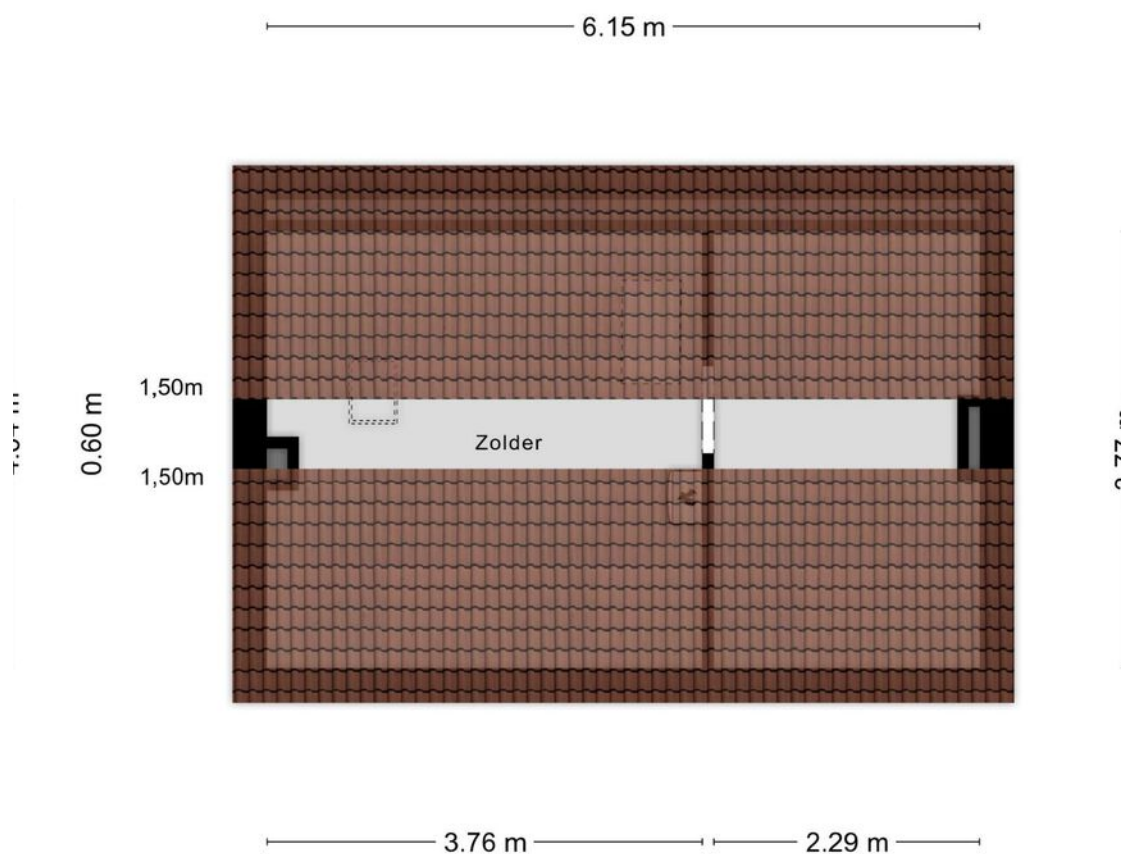
Ie verdieping

PLATTEGROND



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

Zolder PLATTEGROND



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

OVER DE BUURT

Lemelerveld

Lemelerveld is gelegen in de provincie Overijssel. Het dorp valt onder de gemeente Dalfsen.

De gelukkigste inwoners van Nederland wonen in de gemeente Dalfsen, De gemeente scoort het beste op alle punten die samen de 'brede welvaart' van een gemeente vormen. (bron CBS).

Lemelerveld ligt in de streek Salland. In het dorp spreken veel inwoners daarom ook het Sallands dialect.

De Sallanders zijn een nuchter volk 'doe maar gewoon, dan doe je al gek genoeg'.

Lemelerveld is ontstaan doordat de Overijsselse Beetwortelsuiker Fabriek zich in 1854 vestigde aan

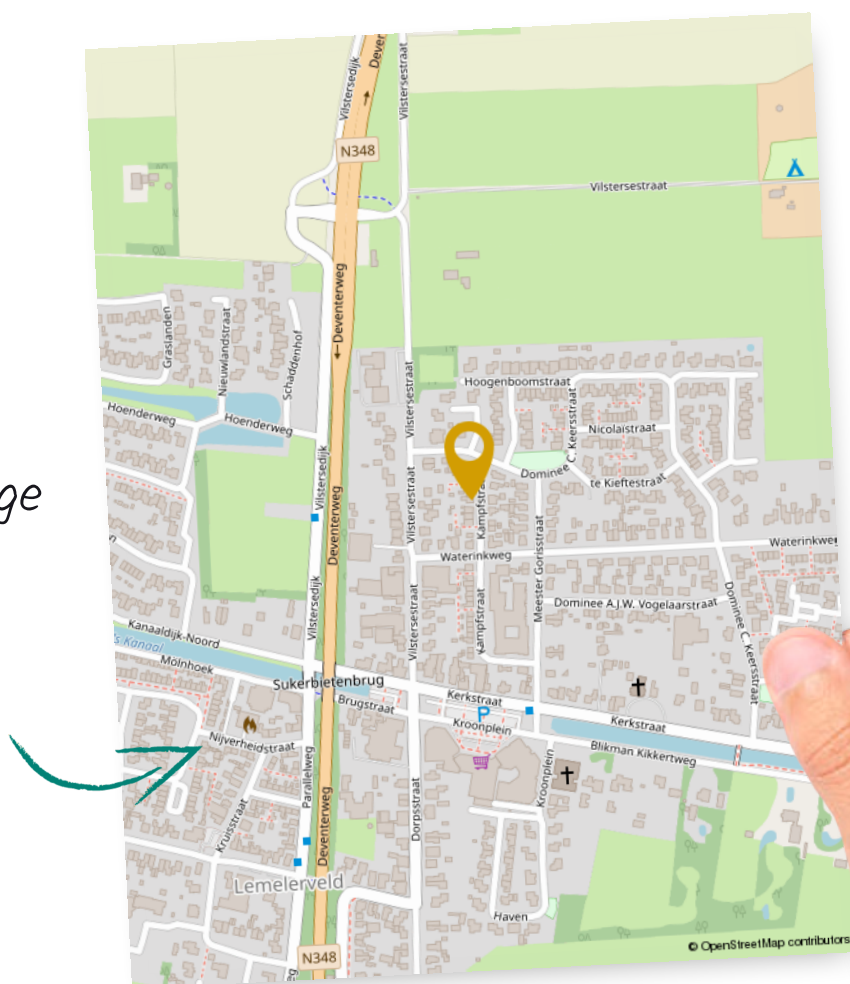
het pas gegraven Overijssels Kanaal in een streek waar nieuwe landbouwgronden waren ontgonnen.

De naam komt van het oosterlijke gelegen dorp Lemele. Het kroonplein vormt het middelpunt van het dorp. Lemelerveld heeft een redelijk groot bedrijventerrein 't Febriek.

Nieuwe Lemelervelders zijn van harte welkom en kunnen aan diverse activiteiten deelnemen.

Lemelerveld kent een rijk verenigingsleven. Zowel op cultuur- als op sportgebied zijn er diverse verenigingen actief.

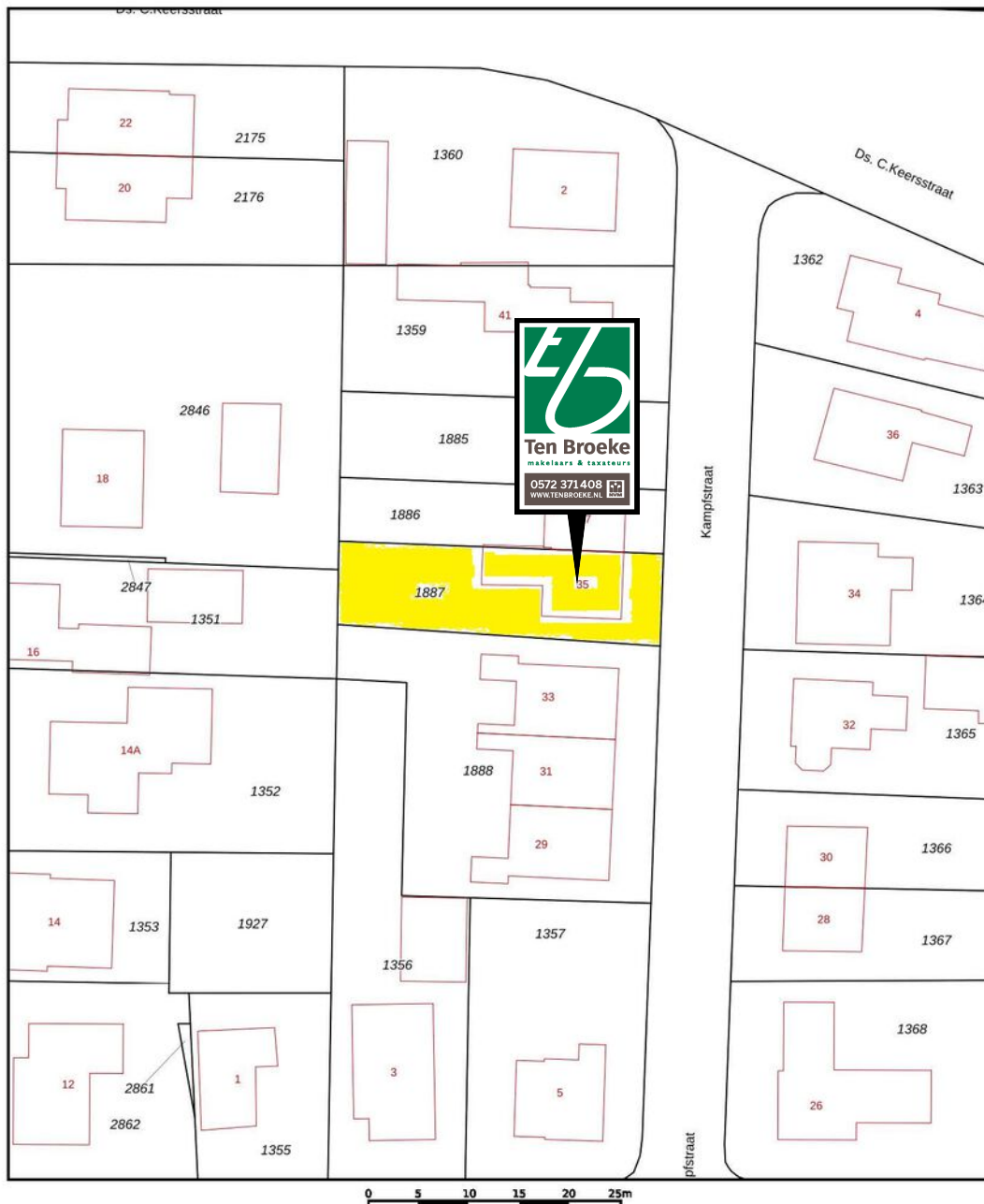
Een prachtige locatie in Lemelerveld



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht. Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Dalfsen
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	M
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1887
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 april 2025. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten 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

Kampfstraat 35

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	×		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	×		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	×		
- losse (hang)lampen		×	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast kinderkamer		×	
- dressoirkast woonkamer, tv kast, kinderspeelgoedkast		×	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	×		
- gordijnen	×		
- rolgordijnen	×		
- jaloezieën	×		
- (losse) horren/rolhorren	×		
- plisse hordeur in de achterdeur	×		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	×		
- laminaat	×		
- plavuizen	×		
- Zeil in de bijkeuken	×		
Overig, te weten			
- Pelletkachel		×	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	×		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	×		
- afzuigkap	×		
- magnetron		×	

LIJST VAN ZAKEN

Kampfstraat 35

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- waterkoker		X	
- senseo apparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Waterontharder	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

Kampfstraat 35

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
waterpomp incl. pop-up sproeiers	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Vragenlijst

Kampfstraat 35

Bijzonderheden I A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden I B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

Bijzonderheden I C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Bijzonderheden I D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden I E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden I F.

Vragenlijst

Kampfstraat 35

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden I G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

Bijzonderheden I H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden I I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

Nee

Bijzonderheden I J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

Bijzonderheden I K.

Is er sprake van onteigening?

Nee

Vragenlijst

Kampfstraat 35

Bijzonderheden I L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/
gebruiksovereenkomst?

Indien er geen contract of overeenkomst is,
beschrijf hieronder wat (mondeling) met de
huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij
verwijderen bij ontruiming?
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders
gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden I M.

Is er over de woning een geschil/procedures
gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie
of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/
kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden,
recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden I N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de
waardebeschikking WOZ? Nee

Zo ja, toelichting:

Bijzonderheden I O.

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven
verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of
aangekondigd die nog niet naar behoren zijn
uitgevoerd? Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden I P.

Vragenlijst

Kampfstraat 35

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden I Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden I R.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden I S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

Als woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Ja

Zo ja, waar?

In de zijgevel. Hier was het lood kapot. Dit is hersteld en het kozijn vervangen.

Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Ja

Zo ja, waar?

In de gevel aan de voorkant zit een scheur, deze is door vorige bewoners hersteld.

Gevels 2 C.

Vragenlijst

Kampfstraat 35

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	08-10-2015 geïsoleerd met HR-Iso Pearl korrels. Door Pluimers Isolatiebedrijf
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?	Niet bekend
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	nvt

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	Het dakkapel voorkant is van 2005. Het dak van de bijkeuken en schuurtje zijn van 2017
Overige daken:	Onbekend.

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	In de slaapkamer aan de voorkant. Er was een dakpan kapot, deze is vervangen.

Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	

Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Niet bekend

Vragenlijst

Kampfstraat 35

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Overige daken: Nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? Op het dak van de bijkeuken en schuurtje liggen isolatieplaten, deze zijn geleverd door de dakdekker, dit was in 2017. Het dakkapel aan de voorzijde is door eerdere bewoners geplaatst.

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: Ja

Overige daken: Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? Het pannendak is niet geïsoleerd. Hier zit noppenfolie en stroplaten op.

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) Wc raam, voordeur, grote kamerraam voor en kamerraam achter zijn van hout. Alle overige kozijnen zijn van kunststof.

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? De dakgoten en kamerraam voor 2014. Het kamerachterraam achter 2017. De voordeur 2021

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Nee

Zo ja, door wie?

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? Ja

Vragenlijst

Kampfstraat 35

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

Zo ja, welk type glas?
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++
+, zie de glassponning waarin doorgaans staat
vermeld welke type glas er is geplaatst)

Kamerraam voor en kamerraam achter (grootste
raam) waarschijnlijk HR glas. Het dakraampje op
de vloering is enkelglas. Alle overige ramen incl. wc
raampje zijn HR++ glas.

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele
woning?

Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Het dakraampje op de vloering.

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Is er bij de isolerende beglazing sprake van
condensvorming tussen het glas?
(Denk aan lekkende ruiten.)

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of
optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of
wanden?

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de
vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren
en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/
of wanden aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

Hebben zich in het verleden problemen
voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld
loszittend tegelwerk, loslatend behang of
spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Ja

Vragenlijst

Kampfstraat 35

Zo ja, waar?

Bij de voordeur een klein stukje. Op de grote slaapkamer achterkant, en dan met de scheidingmuur slaapkamer voorkant, boven de wandcontactdoos een stukje.

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Bij het nieuwbouwen van de bijkeuken en schuurtje in 2017 zijn deze vloeren geïsoleerd. Hier liggen PIR Platen onder.

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Alleen de vloeren van de bijkeuken en schuurtje zijn geïsoleerd. Alle andere vloeren zijn niet geïsoleerd.

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Niet bekend

Zo ja, waar?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Zo ja of soms, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

Vragenlijst

Kampfstraat 35

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?

Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

Boiler voor tapwater in de keuken. Cv installatie voor tapwater in de badkamer en verwarming in het hele huis. En een pellet kachel voor verwarming in de woonkamer en keuken.

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja

Zo nee, toelichting:
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s):

Cv ketel: Nefit trendline HRC 25/ cw4. De boiler: Daalderop Itho. De Pellet Kachel: Nordic fire Finn. (Pellet kachel gaat mee naar het nieuwe huis).

Type(nummer) van de installatie(s):

Cv ketel: Nefit trendline HRC 25/ cw4. De boiler: Daalderop Itho 10 liter> De Pellet Kachel: Nordic fire Finn. (Pellet kachel gaat mee naar het nieuwe huis).

Installatiedatum van de installatie(s):

Cv Ketel: 12-04-2016. De boiler: 30-08-2018. De pellet Kachel april 2022

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

De cv ketel: 31-01-2025. De pellet kachel: 27-09-2024 en de schoorsteen is geveegd op: 01-07-2024

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

cv ketel: installatiebedrijf Veldhuis in Ommen. De pellet kachel en schoorsteen door Braakman kachels en haarden in Den Ham.

Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

Vragenlijst

Kampfstraat 35

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Nee

Zo ja, waar en welke?

Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? Nee

Zo ja, waar?

Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning? Nee

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?

Elektrisch:

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Ja

Zo ja, welke? De bijkeuken en wc beneden worden niet verwarmd.

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Ja

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? Nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 6

Vragenlijst

Kampfstraat 35

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	395 Wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	JA Solar JAM54S-3 I-395-HC-BK Mono Full Black.
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Nee
Zo ja, welke?	NVT
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	Eind september 2022. In eigen beheer geplaatst.
Installateur:	NVT
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2024
Aantal kWh:	799 kWh
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Geen garantie meer.
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	

Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/ gereinigd?	2024
---	------

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Wordt nog steeds dagelijks gebruikt.
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja

Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	

Vragenlijst

Kampfstraat 35

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 N.

Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? 2 jaar en de gasmelder 1 jaar

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer? 2005

Vragenlijst

Kampfstraat 35

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Ja

Zo nee, welke niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? Ja

Zo ja, welke? De sifon van de wastafel boven was doorgeroest. Deze is vervangen maart 2025

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? Nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? 2012

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? Oven/gasfornuis, wasemkap, koel/vries combinatie 2012. De vaatwasser is van: 13-05-2020.

Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) Nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

Diversen 9 A.

Vragenlijst

Kampfstraat 35

Wat is het bouwjaar van de woning? 1962

Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/ gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

Ja

Zo ja, welke en waar? Onder de dakpannen zit asbest.

Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Niet bekend

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

Niet bekend

Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?

Nee

Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)

Nee

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Vragenlijst

Kampfstraat 35

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Nee

Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Zo ja, waar?

Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

Diversen 9 L.

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? Nee
(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton-elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

Zo ja, waar?

Diversen 9 M.

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? Er is een nieuwe bijkeuken met schuurtje gebouwd.

Zo ja, in welk jaartal? 2017

Vragenlijst

Kampfstraat 35

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? In eigen beheer.

Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? Ja

Zo ja, welke? Bijkeuken en schuurtje

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet? Ja

Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? Ja

Zo ja, welke label? C

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? 293

Belastingjaar? 2024-2025

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde? 281000

Peiljaar? 01-01-2025 t/m 31-12-2025

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 491

Belastingjaar? 01-01-2025 t/m 31-12-2025

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) 417

Belastingjaar? 01-01-2025 t/m 31-12-2025
In bovenstaand bedrag zit ook de Diftar verwerkt, dit was van 01-01-2024 t/m 31-12-2024

Vaste lasten 10 E.

Vragenlijst

Kampfstraat 35

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	50
Elektra:	30
Water:	21
Stadsverwarming:	0
Anders:	nvt
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	164 m ³
Elektriciteit hoog (kWh):	1299 kWh
Elektriciteit laag (kWh):	1045 kWh
Elektriciteit totaal (kWh):	2344 kWh verbruikt en 799 kWh terug geleverd. 2344 - 799 = 1545 kWh totaal
Water (m ³):	118
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	nvt
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?	3
Aantal:	

Vaste lasten I0 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	

Vaste lasten I0 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0
Heeft u alle canons betaald?	N.v.t
Is de canon afgekocht?	N.v.t
Zo ja, tot wanneer?	

Vaste lasten I0 H.

--	--

Vragenlijst

Kampfstraat 35

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

Ja

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten I 0 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

Garanties I I A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Nee

Zo ja, welke?

Nadere informatie I 2 A.

Overige zaken (Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

1 Er zitten op de kamerraam voor, slijpdeeltjes in het glas aan de binnenkant. Hoe ze erin zijn gekomen is niet bekend, wij hebben de woning zo gekocht. 2 De spouw aan de zijkant is geïsoleerd met korrels, we hebben vorig jaar een vogel onder de dakpannen gehad en deze heeft de Purschuim laag een stukje losgepikt. Er zijn toen korrels uitgerold en verder onder de dakpannen en in dakgoot en tuin gekomen. De korrels zijn nog steeds te vinden in de voortuin en achtertuin. De schuimlaag is weer hersteld, maar geen garantie voor de toekomst, mocht zich weer een vogel onder de dakpannen nestelen. 3 Het dakraampje op de vloering is niet meer los te zetten, dit is een vast raam geworden. 4 Er zit een horizontale scheur in de voeg boven het bad net onder de vensterbank, deze zat er al toen we de woning kochten.



WIJ GAAN VOOR EEN **TOP** **RESULTAAT**

Wij hebben de begeleiding bij de verkoop van onze woning als erg prettig ervaren. Het advies m.b.t. de vraagprijs was goed. De woning is mooi in beeld gebracht en we werden goed op de hoogte gehouden gedurende het verkoopproces.

(Geschreven op 26 maart 2025)

Het contact, meedenken, adviezen en uiteindelijk rond maken van deal verliepen uitstekend. De verkoop van de woning van mijn ouders was zo heel goed geregeld.

(Geschreven op 17 februari 2025)

Deskundig, goede begeleiding en kennis van de markt. Prettige en snelle afhandeling van alle zaken rondom de verkoop.

(Geschreven op 10 december 2024)

WOW!

GEWELDIGE WONING!

De beste **hypotheek**

0572-371408 | info@tenbroeke.nl

Een uitgebreide **bezichtiging**

0572-371408 | makelaardij@tenbroeke.nl



Neem contact op!



Ten Broeke
makelaars & taxateurs

Gemiddelde
beoordeling:

9.2

HYPOTHEKEN

- ✓ Groot aanbod in geldverstrekkers
- ✓ Geen onverwachte, bijkomende kosten
- ✓ Onze adviseurs kijken verder dan uw hypotheek

VERZEKEREN

- ✓ Snelle schadeafwikkeling
- ✓ Altijd uitleg in begrijpelijke taal
- ✓ Uitstekend bereikbaar voor hulp bij schade



We zijn *onafhankelijk* en werken
samen met *fijne partijen*



ALGEMENE INFORMATIE

WIJ HELPEN U GRAAG VERDER

Het kopen van een huis brengt veel vragen met zich mee. Dat is niet verwonderlijk want een huis koopt u niet iedere dag. Bovendien zijn er nogal wat aspecten waarvan u op de hoogte moet zijn zodat u weet waar uw rechten en plichten liggen. Wij proberen kort enkele zaken aan u te verduidelijken. Mocht u desondanks toch nog vragen hebben neemt u dan gerust contact met ons op.

Mede namens de verkoper(s) willen wij u bedanken voor de belangstelling die u getoond heeft voor deze woning. Wij horen graag wat u van deze woning vindt! Mocht u besluiten om verder te zoeken dan stellen wij het in elk geval op prijs als u uw reactie op de brochure wilt geven.

Toelichtingsclausule NEN2580

De in deze brochure genoemde maten zijn berekend op basis van de meetinstructie 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.

Bezichtiging

Graag nodigen wij u uit om de woning te bezichtigen. Als u de woning heeft bezichtigd, verzoeken wij u vriendelijk binnen 5 dagen een reactie te geven op de woning. De verkoper heeft immers moeite gedaan om zijn huis zo goed mogelijk te presenteren en een bericht van u wordt dan zeer op prijs gesteld!

Onderhandelingen/biedingen

Bij het doen van een bieding zijn naast de prijs ook de voorwaarden waaronder de koop tot stand komt van belang. Hierbij moet u denken aan de oplevertermijn, mee te verkopen goederen en de ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld financieringsvoorboud).

Uw bod wordt aan de verkopers overgebracht en daarop kan een tegenvoorstel volgen. De verkoper kan het bod afwijzen of direct accepteren en is niet verplicht u een tegenvoorstel te doen. U bent pas in onderhandeling als verkoper middels een tegenvoorstel reageert. Het staat partijen vrij om op elk moment de onderhandeling af te breken.

De verkoper kan meerdere biedingen ontvangen en is gerechtigd om met een van hen tot overeenstemming te komen. Het is daarom raadzaam om een zo goed mogelijke bieding te doen voor wat betreft prijs en voorwaarden.

Na de koop

Na de mondelinge overeenkomst worden de afspraken schriftelijk vastgelegd in de koopovereenkomst/koopakte. Hierin staat onder andere de koopprijs en koopcondities. Tenzij in deze brochure anders is vermeld, wordt een woning verkocht onder de conditie kosten koper. Dit betekent dat de aanvullende kosten voor rekening van de koper komen. Het betreft de overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kosten voor inschrijving bij het kadaster.

Verder zijn de volgende zaken belangrijk:

Bankgarantie/waarborgsom

Een koper dient 10% van de koopsom als zekerheidstelling voor de verkoper te storten bij de notaris. Ook kan de financier van de koper een bankgarantie voor het hetzelfde bedrag afgeven.

Bedenktijd

De koper heeft de mogelijkheid om de koopakte te ontbinden binnen 3 dagen nadat hij/zij een kopie van de door alle partijen getekende koopakte heeft ontvangen.

Financieringsvoorboud/ontbinding

In de koopovereenkomst zijn de voorbehouden vastgelegd. Daarna volgt er normaal gesproken een periode van 3 weken om aan de genoemde zaken in het voorbehoud te voldoen (bijvoorbeeld financiering). Indien dat niet is gelukt dan is er de mogelijkheid om de koopovereenkomst te ontbinden.

Financiering

Zodra u de woning heeft gekocht kunt u offertes gaan aanvragen bij verschillende geldverstrekkers teneinde financiering zo spoedig mogelijk te realiseren. Voor uw financiering kunt u natuurlijk bij ons kantoor terecht. Onze Erkend Hypotheek-adviseurs zijn onafhankelijk, doen zaken met alle grote geldverstrekkers en bieden unieke arrangementen aan met gunstige voorwaarden en lage rentes.

Overdracht/transport

Voor de overdracht van uw nieuwe woning is het gebruikelijk dat de partijen eerst nog bij de woning gaan kijken of alles in orde is. Bij deze voor oplevering worden ook de meterstanden genoteerd. Na deze inspectie gaan partijen naar de notaris waar het ondertekenen van de leveringsakte en de sleuteloverdracht plaatsvindt. Ook de financiële afwikkeling tussen partijen wordt door de notaris verzorgd.

Verzekeringen

De koop van een woning luidt een nieuwe periode in. Dat is een uitgelezen moment om uw totale pakket aan verzekeringen goed te laten bekijken. Wij willen dit graag voor u regelen! Bel of mail voor een afspraak !



Ten Broeke
makelaars & taxateurs



BEZOEK ONS,
WIJ ADVISEREN U GRAAG

Ten Broeke makelaardij B.V.

Parallelstraat 1
8152 BD Lemelerveld

Tel: 0572-371408
makelaardij@tenbroeke.nl



WWW.TENBROEKE.NL

