

te koop



Geert Van Woustraat 28

Kampen

Vanafprijs € 349.000,= k.k.

DAM
WONINGMAKELAARDIJ BV



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
107m²

PERCEELOPPERVLAKE
148m²

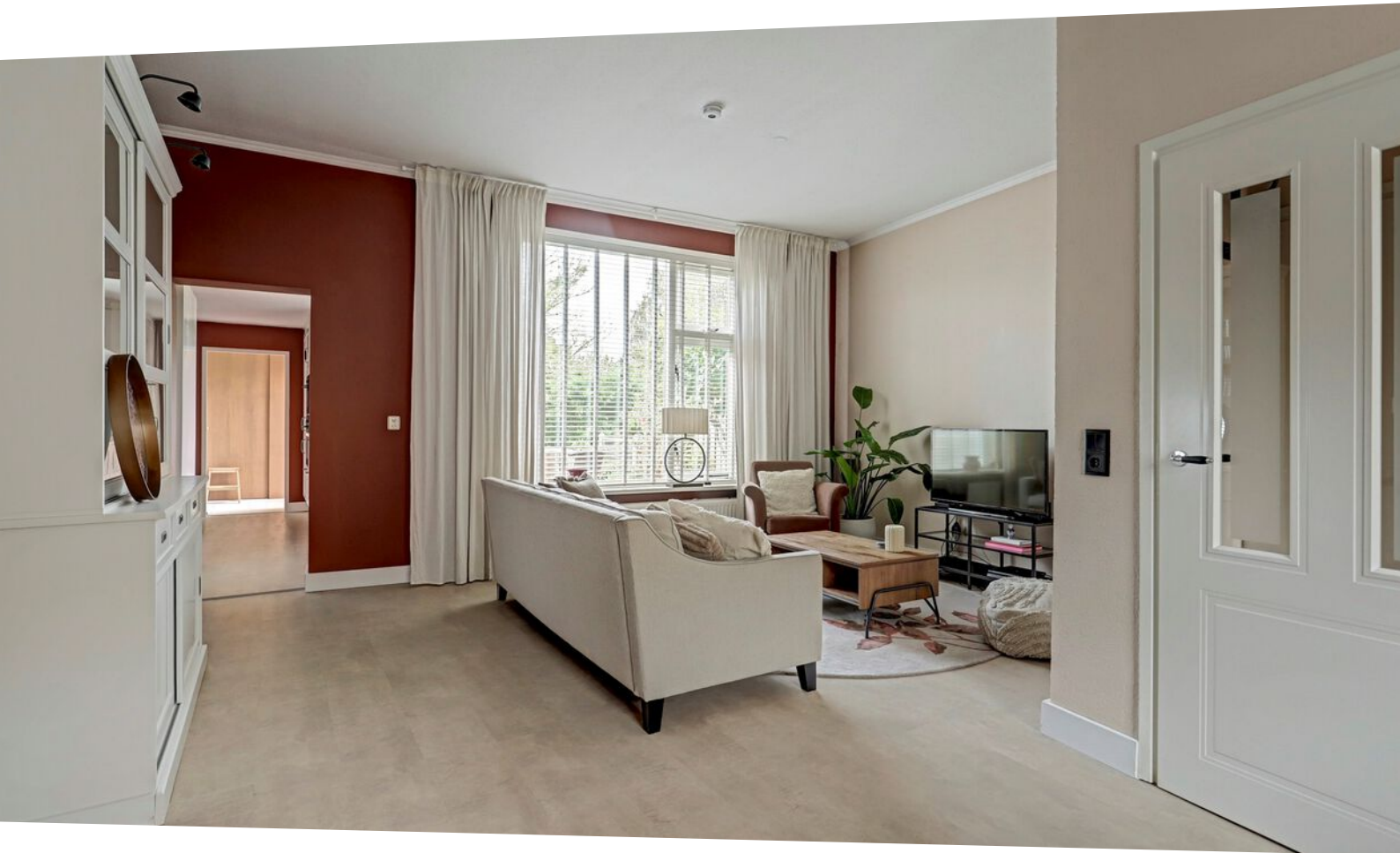
INHOUD
310m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3

BOUWJAAR
1920

ENERGIELABEL
A++





Omschrijving

Uniek in zijn soort: Karakteristiek wonen, volledig gemoderniseerd én energielabel A++!

Ben je op zoek naar de ultieme combinatie van de sfeer van de jaren '20 en de absolute luxe en duurzaamheid van nu? Dan is de Geert van Woustraat 28 in Kampen jouw droomwoning. Deze geschakelde gezinswoning is de afgelopen tijd volledig en hoogwaardig gemoderniseerd. Het resultaat? Een instapklaar, gasloos huis met een luxe keuken, een moderne badkamer, maar liefst 4 slaapkamers én het uitzonderlijk duurzame energielabel A++! De absolute verrassing vind je aan de achterzijde: hier geniet je vanuit je mooi aangelegde tuin van een prachtig uitzicht over een groene vallei waar de kippen en geitjes vrolijk rondlopen. Een heerlijk vrij gevoel, midden in de stad!

Indeling:

Langs de praktische voortuin (wat maar weinig mensen hebben in deze straat) kom je binnen in deze stijlvol gerenoveerde woning. Welkom!

Binnenshuis zet de luxe direct de toon. De begane grond is prachtig gemoderniseerd en voorzien van een sfeervolle woonkamer en een luxe keuken die van alle gemakken is voorzien zoals een inductie kookplaat met Bora downdraft afzuiging, een oven, een combimagnetron, een koel-vriescombinatie en een vaatwasser. Verder is er een praktische bijkeuken met bergruimte en de warmtepomp opstelling. Kenmerkend voor deze huizen zijn de hoge plafonds én de grote ramen wat veel licht het huis binnen laat.

Met een royaal woonoppervlakte van 107 m² beschikt de woning over een verrassend ruime indeling met in totaal maar liefst 4 volwaardige slaapkamers—ideaal voor een groter gezin of een comfortabele thuiswerkplek.

1e Verdieping:

Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers beschikken over rolluiken. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, een wastafelmeubel en een designradiator.

2e Verdieping:

Dit huis is tot en met de nok aan toe keurig afgewerkt. Op de 2e etage is een 4e slaapkamer waar de houten balken je weer herinneren aan het feit dat dit een karakteristieke jaren '20 woning is. Het is een ruime slaapkamer met opbergruimte achter de knieschotten en een dakvenster.

Tuin:

Naast de diepe voortuin heb je hier ook de beschikking over een mooie achtertuin. Dit is een heerlijke plek om te genieten na een dag hard werken. Vanuit de tuin heb je een prachtig uitzicht over een groene vallei met fruitbomen waar kippen en geitjes rondlopen. Dit terrein is van de gemeente en is ondergebracht in een stichting. Op dit terrein mogen omwonenden participeren in het beheer en kunnen eventueel ruimten inrichten voor dieren en bijvoorbeeld moestuinen. De tuin is verder voorzien van een aangebouwde stenen berging.

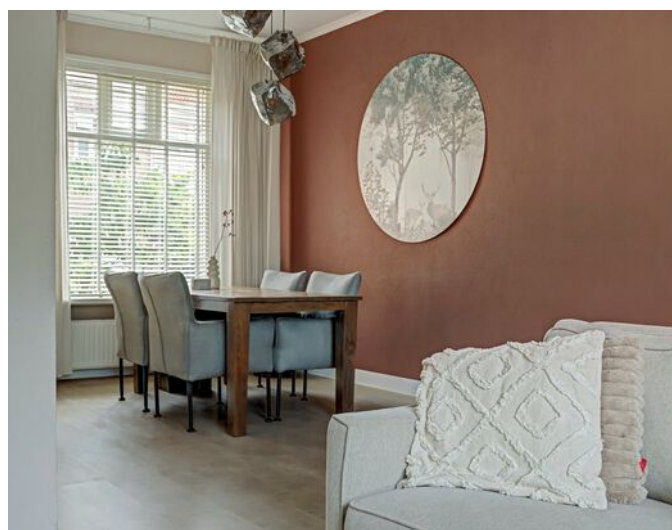
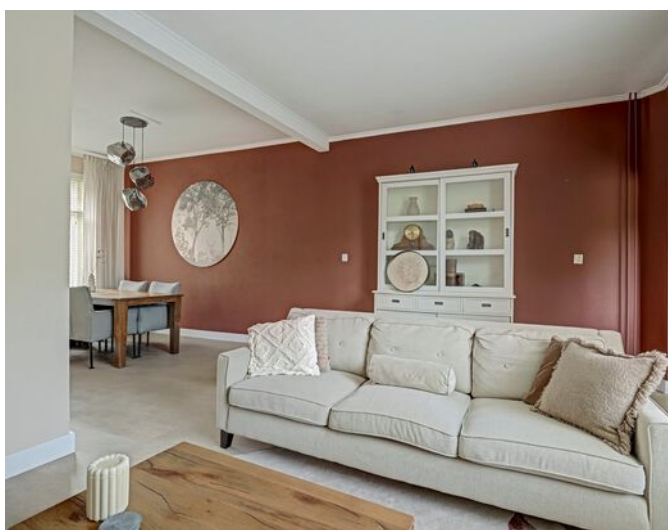
Kenmerken:

- Bouwjaar woning ca. 1920 (karakteristieke uitstraling)
- Woonoppervlakte ca. 107 m² (ruimer dan het gemiddelde in de straat!)
- Berging ca. 5 m²
- Inhoud woonhuis ca. 310 m³
- Royaal perceel van 148 m² (maar liefst 60% groter dan gemiddeld in deze straat)
- Fantastisch uitzicht vanuit de tuin op het park 'De groene Brunneper'
- Duurzaamheid ten top: Volledig gasloos, warmtepomp en energielabel A++!
- Warmtepomp Stiebel Eltron van 2024
- Instapklaar: Volledig gemoderniseerd met een luxe keuken en moderne badkamer.
- De Geert van Woustraat 28 ligt in de karakteristieke en levendige buurt Brunnepe in Kampen. Dit is een heel centrale, kindvriendelijke locatie die het beste van twee werelden combineert: een rustige woonomgeving met alle voorzieningen en de historische binnenstad binnen handbereik.

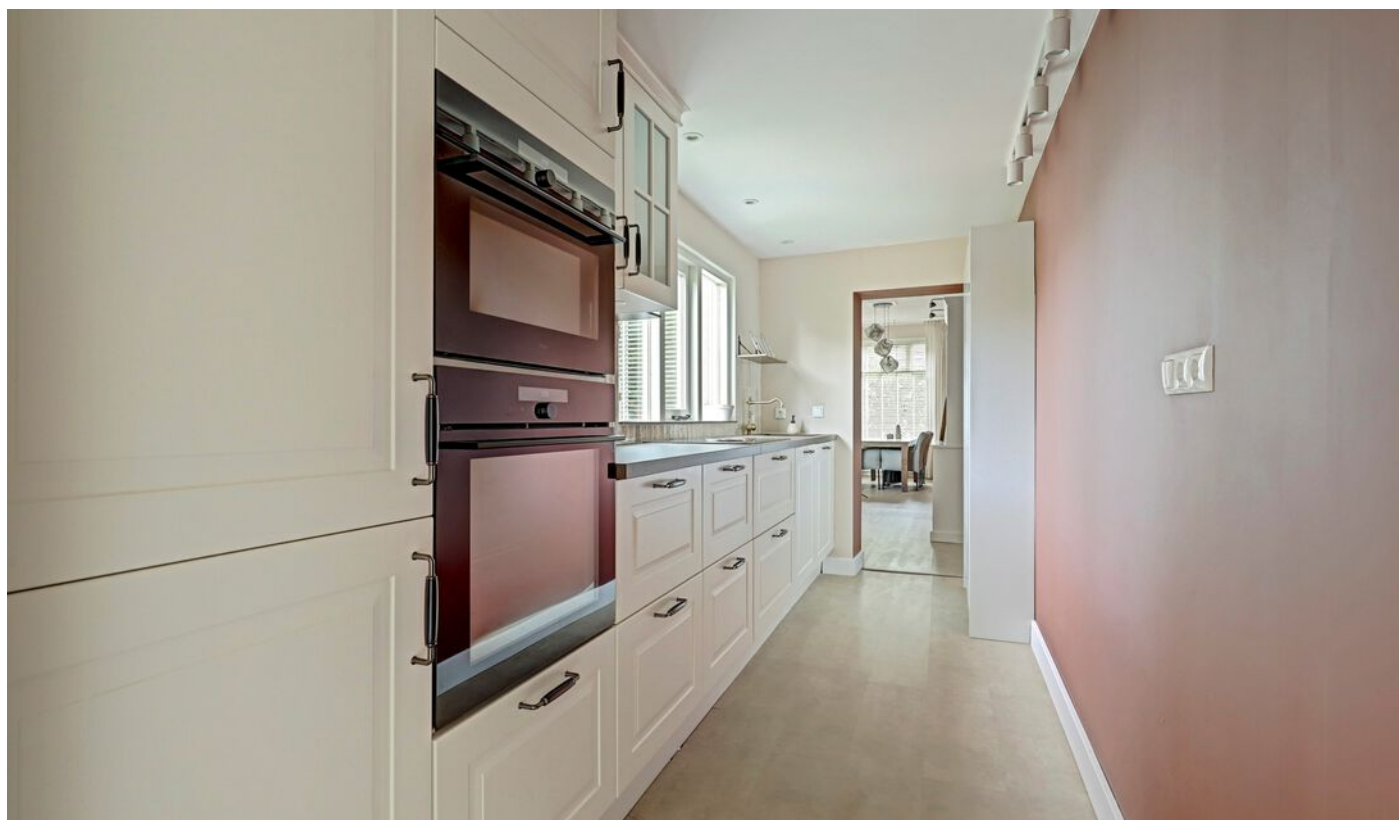
Kortom, een fantastische kans voor wie karaktervol wil wonen op een toplocatie in Kampen!

Een sfeervolle woning uit 1920 die volledig is voorbereid op de toekomst. De woning is volledig van het gas af en uitgerust met een moderne warmtepomp. Samen met de uitstekende isolatie resulteert dit in het felbegeerde energielabel A++. Dit betekent niet alleen een uiterst comfortabel binnenklimaat, maar ook een minimale energierekening. Hier woon je gegarandeerd zorgeloos.

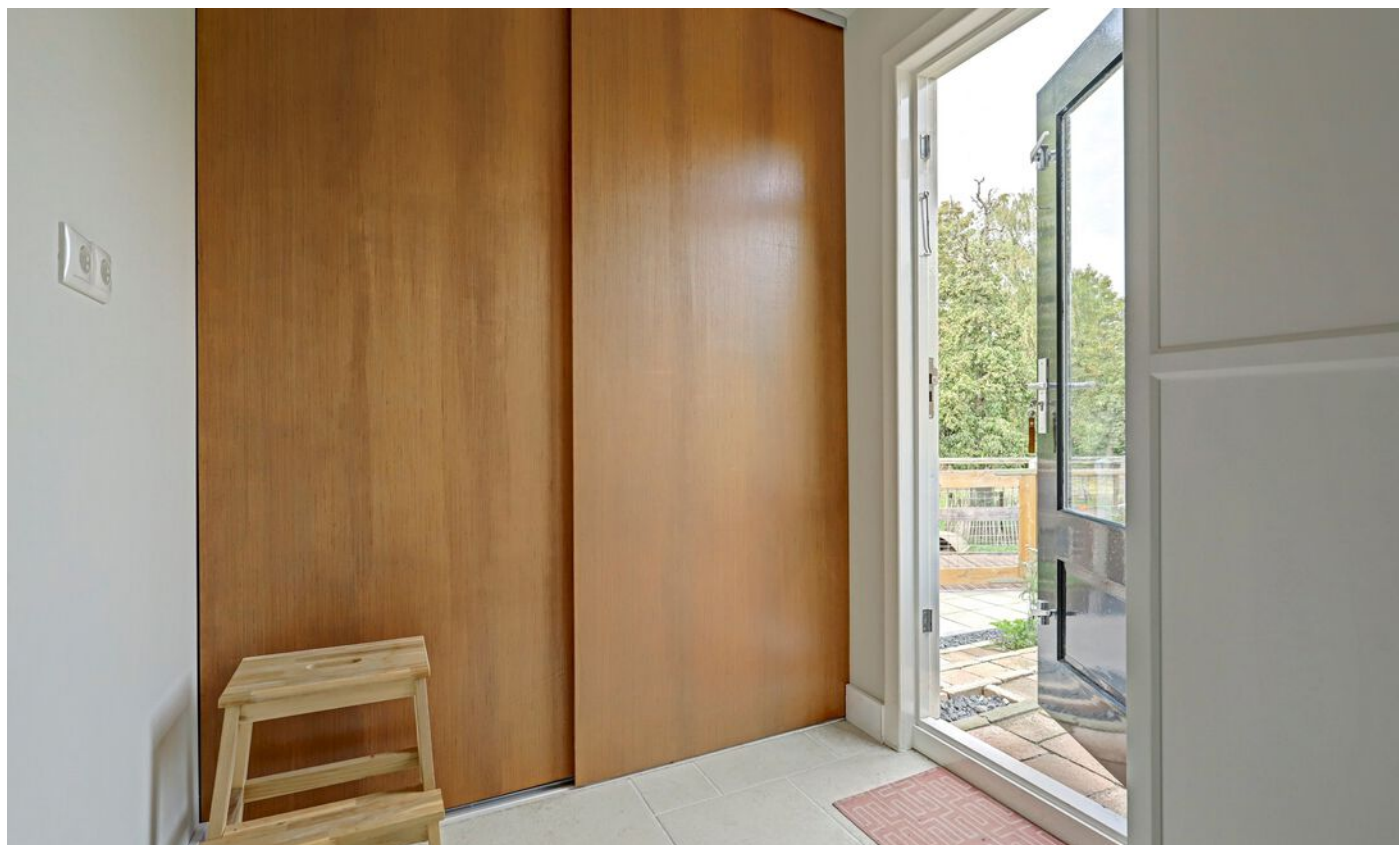
Vanafprijs: € 349.000,- k.k.

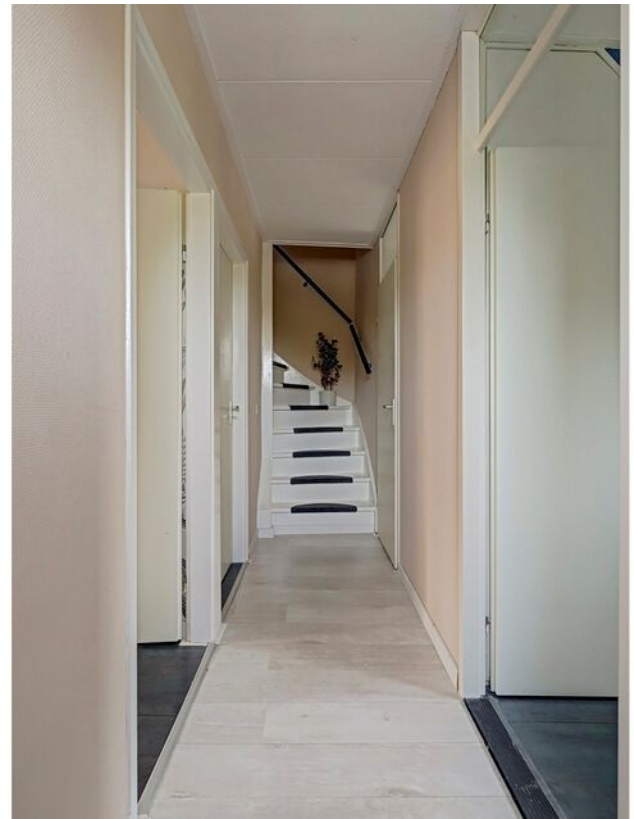
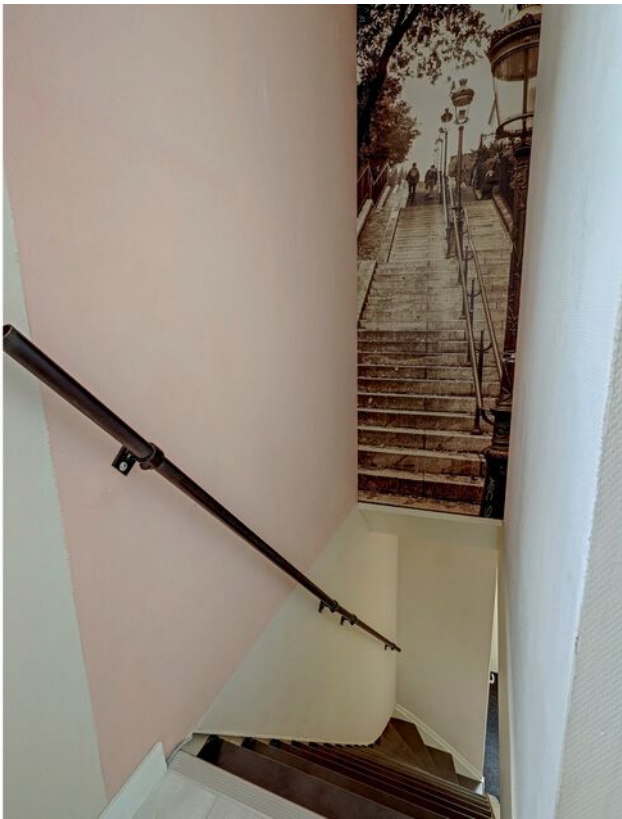
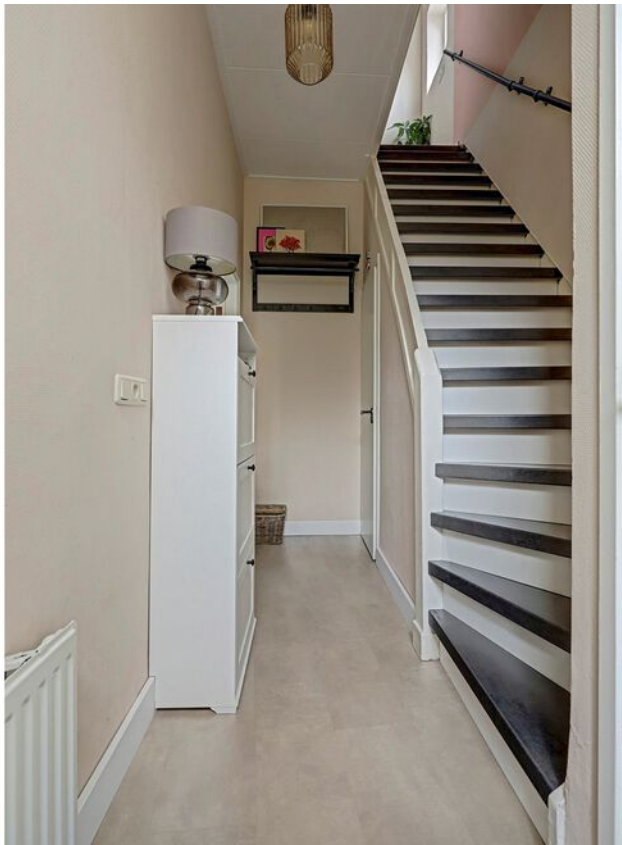






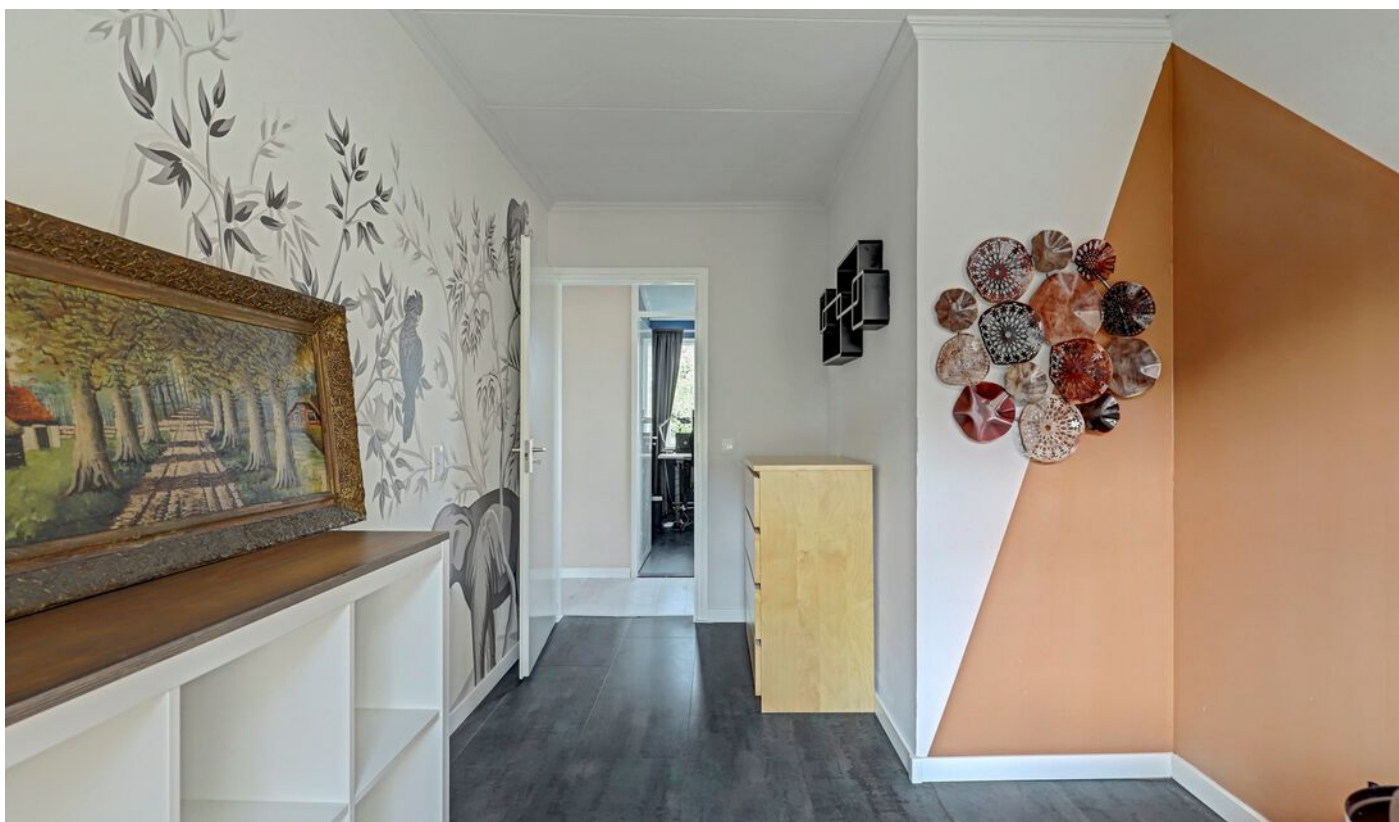
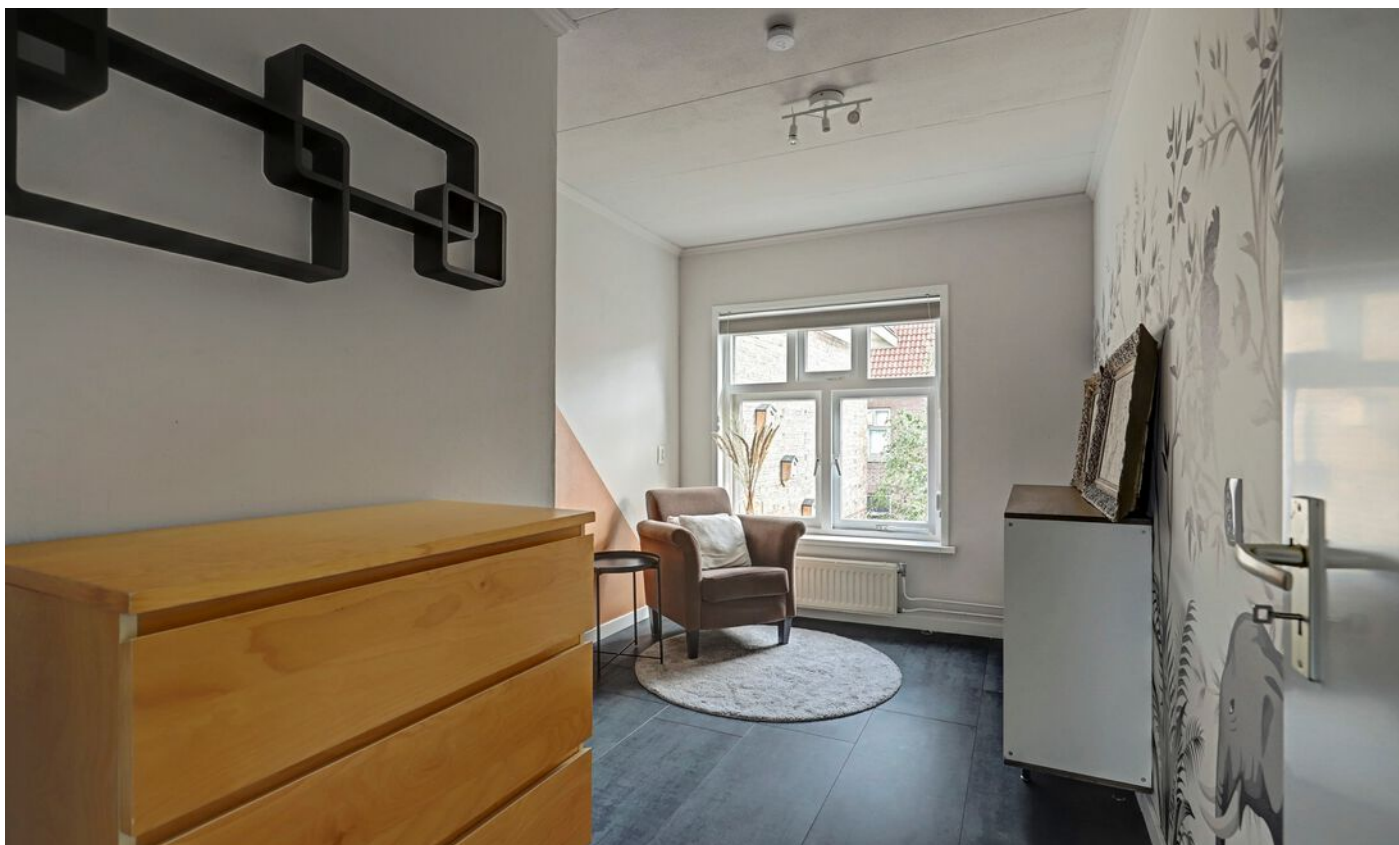


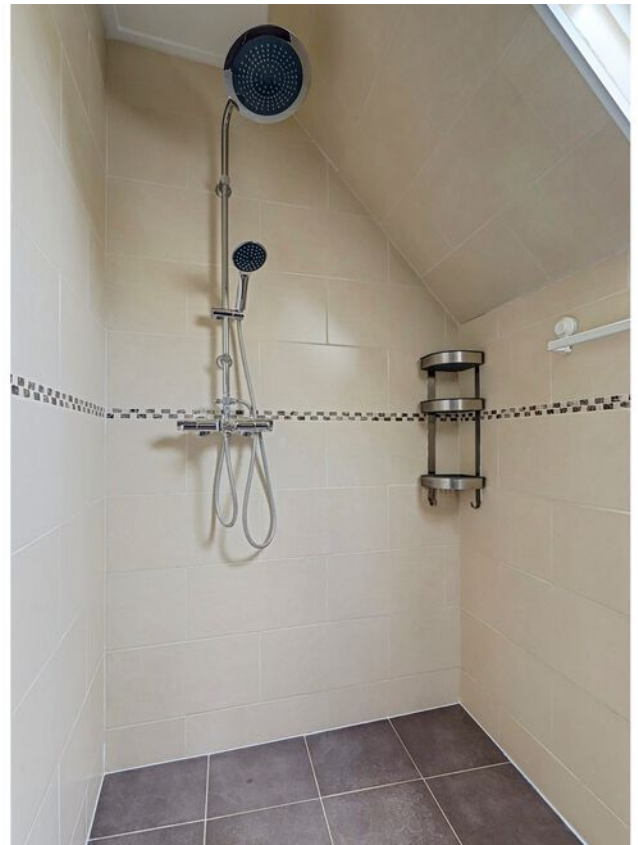




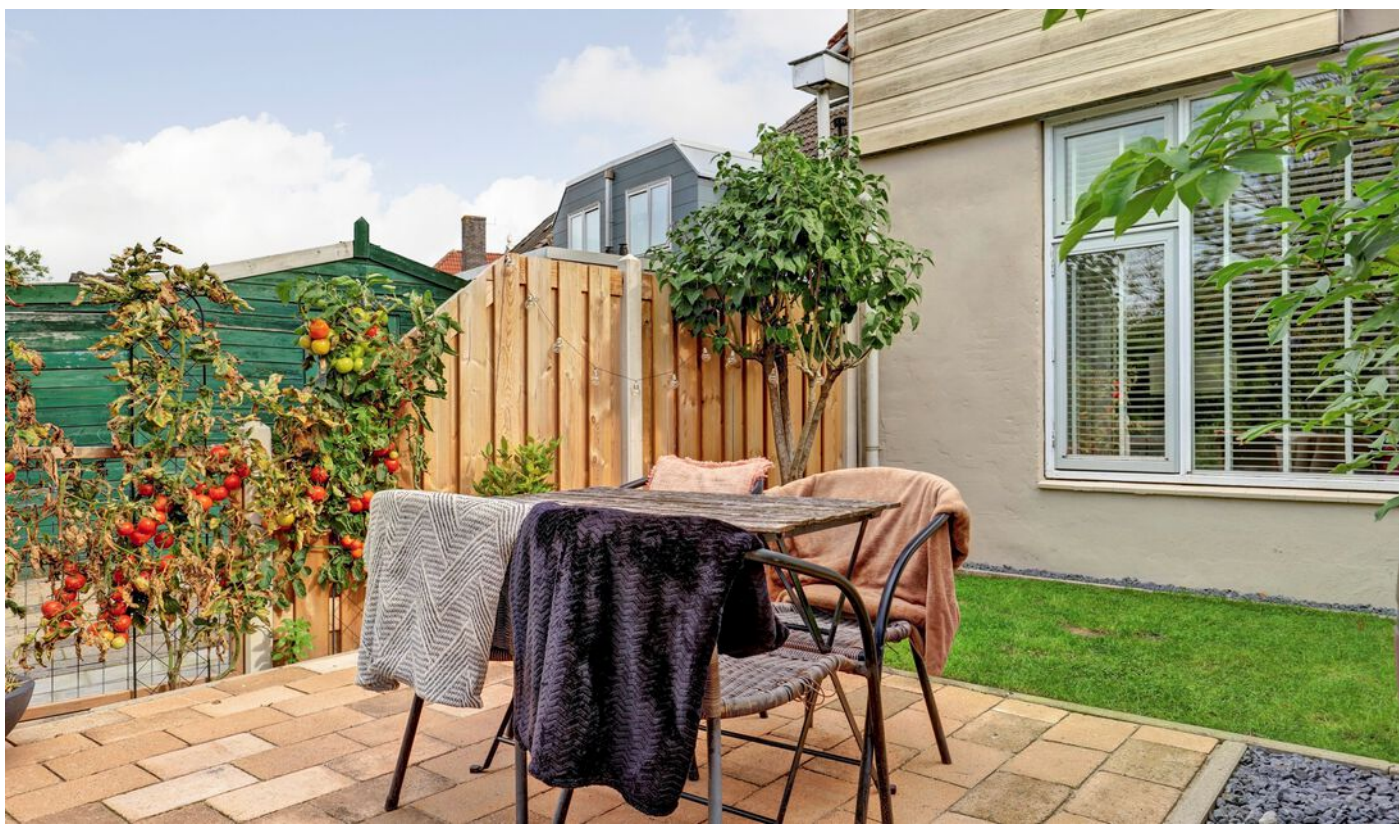


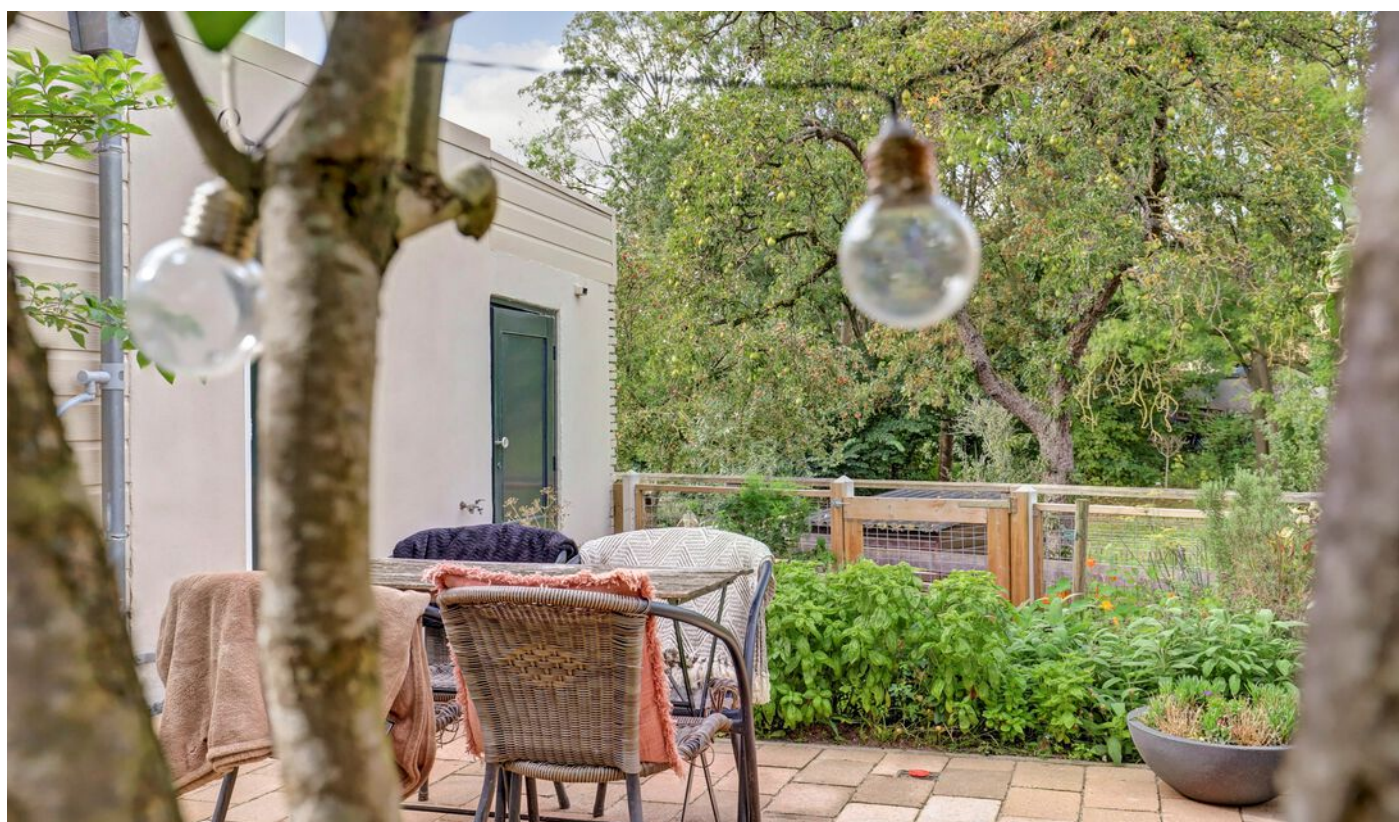


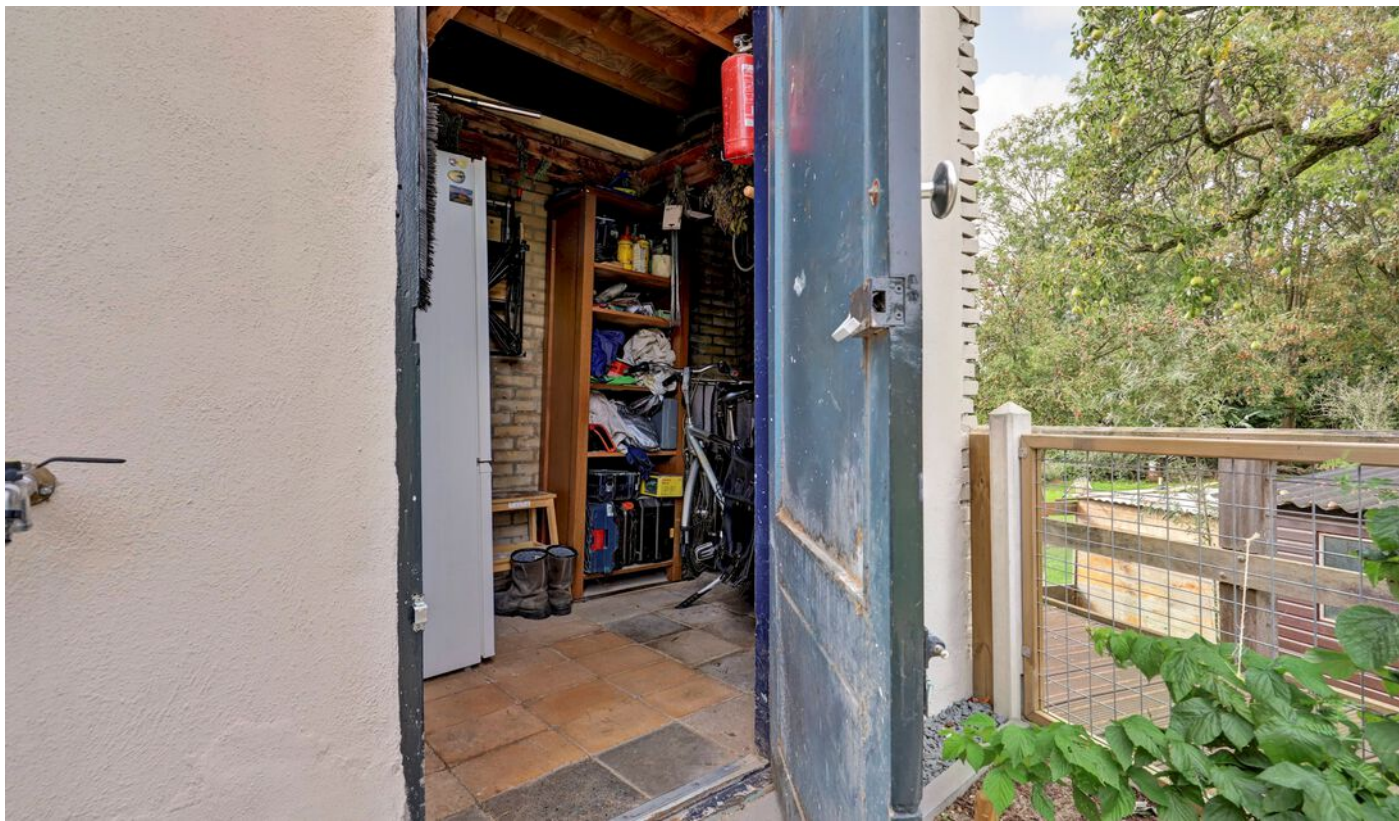


















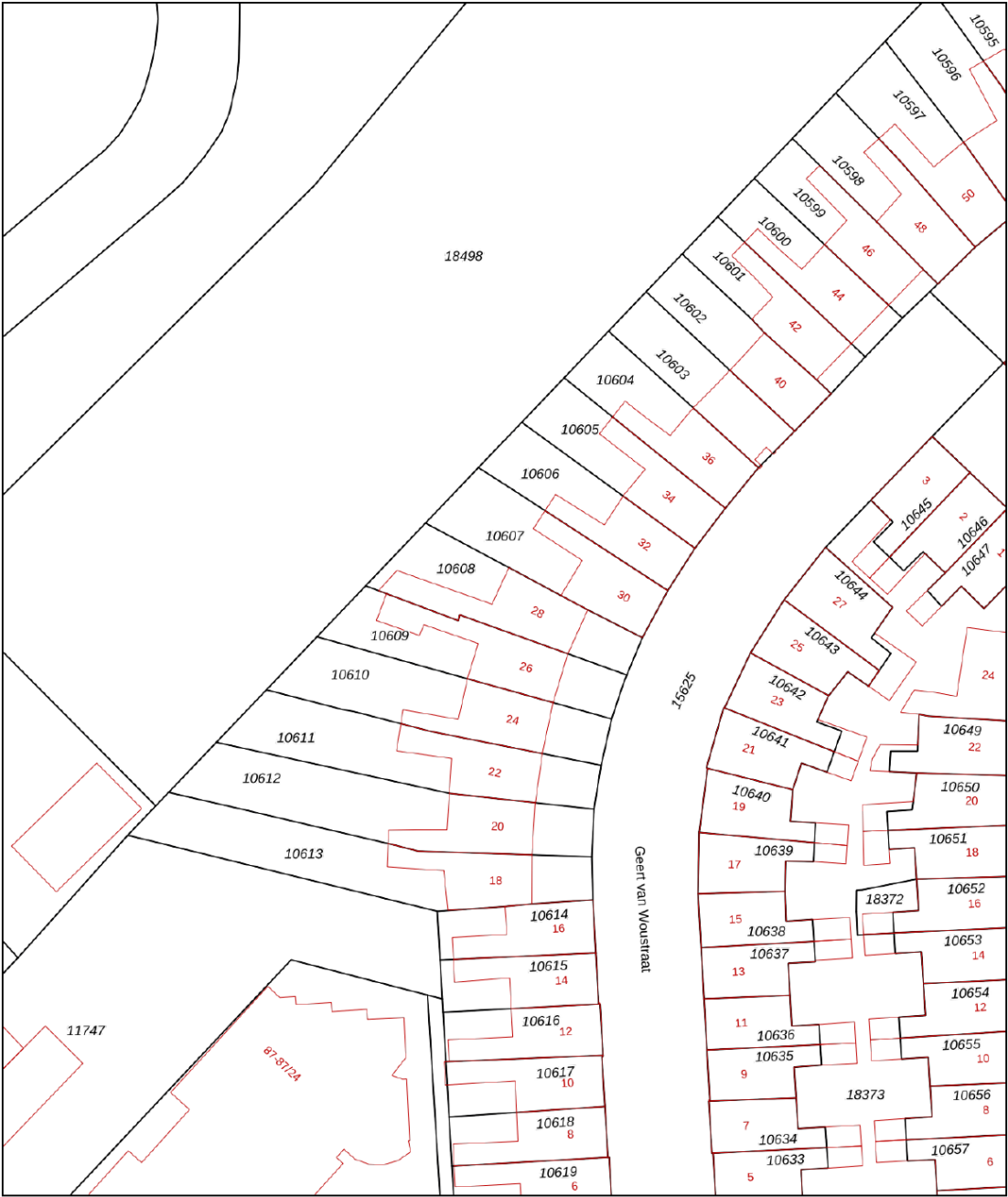




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DAM Taxaties BV



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Kampen

Sectie F

Perceel 10608

kadaster



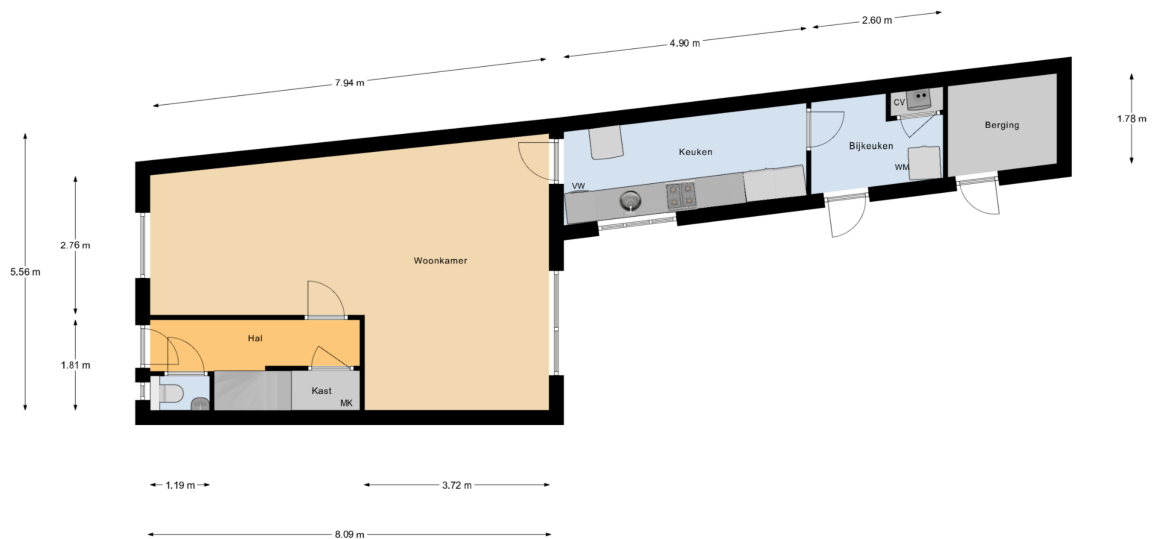
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 september 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

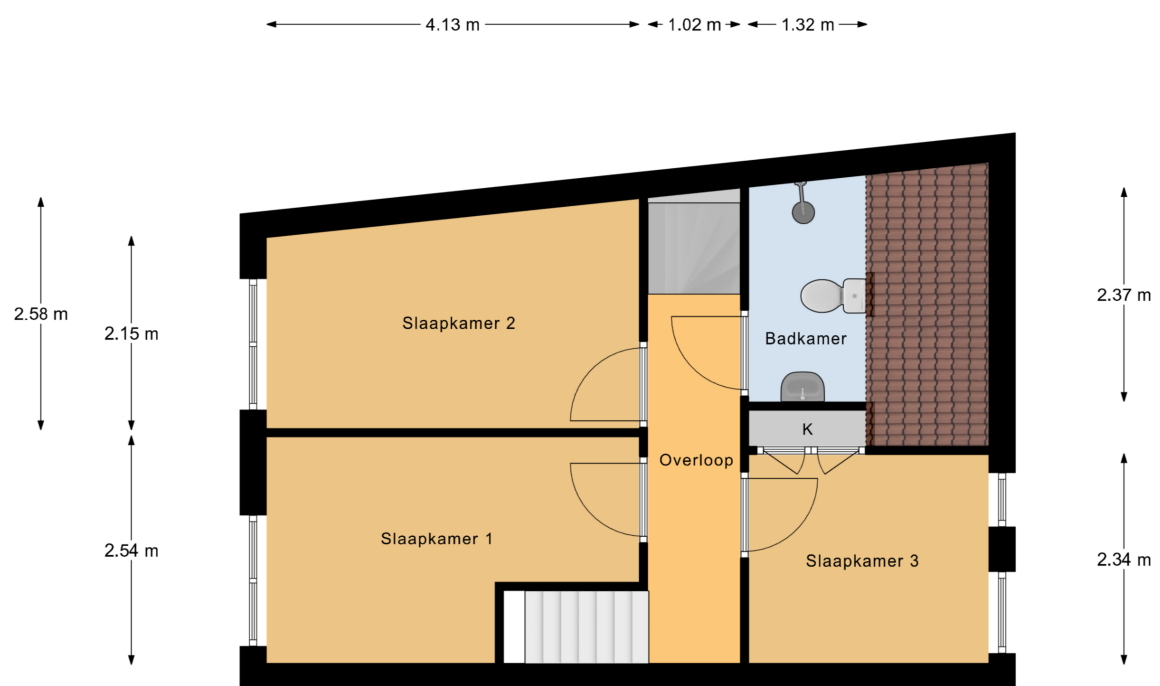
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Plattegrond



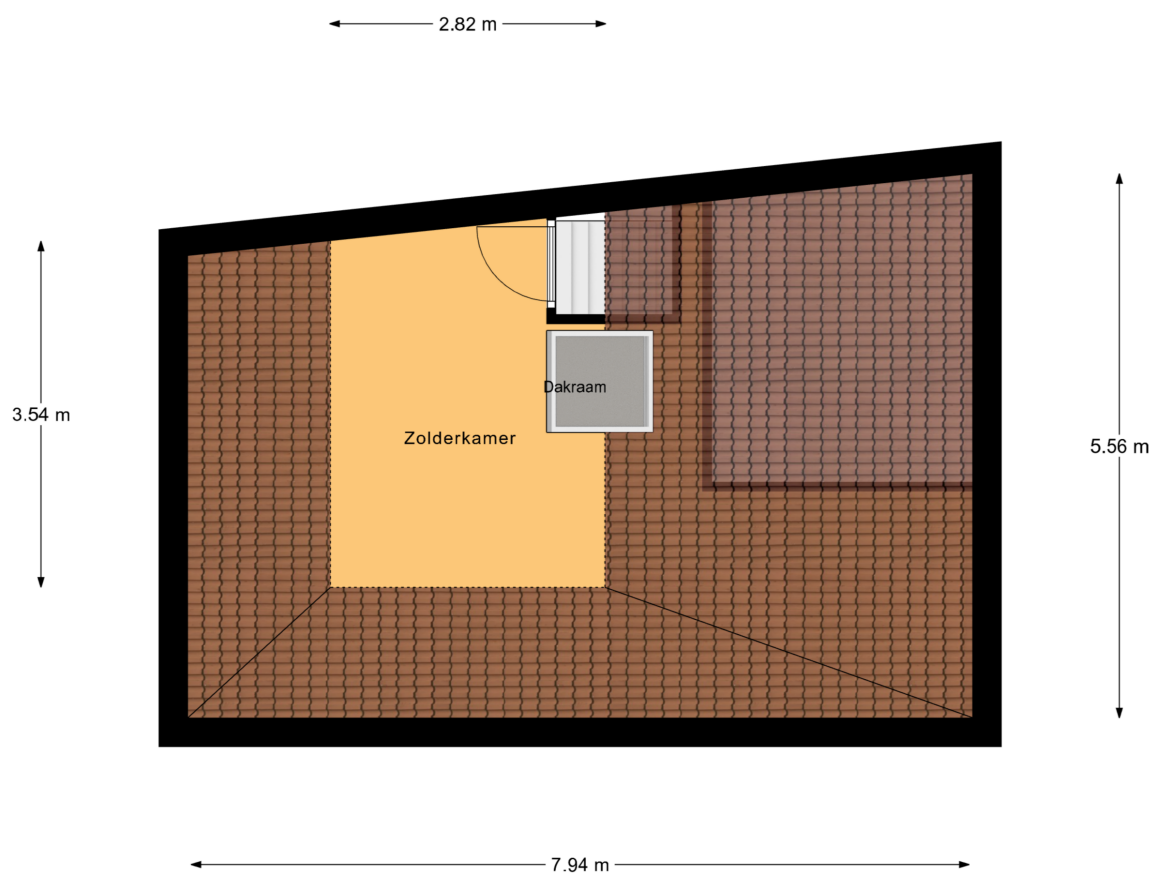
Begane Grond

Plattegrond



1e Etage

Plattegrond



2e Etage

INFORMATIELIJST

Op grond van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een informatieplicht aan de (aspirant-) koper. Verkoper verklaart dat deze lijst (voor zover hem bekend) volledig en naar waarheid is ingevuld.

1. Adres te verkopen woning:	Geert van Woustraat 28, Kampen
2. Bouwjaar:	1920
3. Zijn er (zichtbare of onzichtbare) gebreken aan uw onroerend goed bekend? (Bijv. houtrot kozijnen, lekkage, houtworm, boktor, verstoppingen, problemen met muren, vloeren of het dak, enz.) Zo ja, welke?	Nee
4. Zijn er gebreken of bijzonderheden te vermelden over de technische installaties? (Bijv. elektrische installatie, bedrading, leidingen voor gas, water, riolering, Cv-installatie, warmwatertoestel, mechanische ventilatie, intercom, keuken-apparatuur)	Nee
5. Voldoet het pand voor zover bekend aan de eisen van de nutsbedrijven/brandweer?	Ja
6. Zijn er aanschrijvingen/herstellingen voorgeschreven door overheid/anderen?	Nee
7. Zijn er in het pand mogelijk betonvloeren van het type "Kwaaitaal" of "Manta" toegepast? Is er sprake van betonaantasting van de beton vloeren?	Nee
8. a) Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd/ gebreken hersteld? Zo ja, welke?	Nee
b) Wanneer is het schilderwerk buitenzijde voor het laatst uitgevoerd?	2019 en 2025 (achterdeur en buitenkant schuurdeur)
9. Zijn er verbeteringen/vernieuwingen uitgevoerd (bijv. uitbouw, nieuwe dakbedekking, nieuwe CV- ketel, kozijnen, badkamer of keuken)? Zo ja, welke en wanneer?	Plaatsing volledige warmtepomp en afsluiten gasleiding (2024) Nieuwe keuken (2024) Plafond badkamer (2024) Nieuw kozijn en deur achterdeur (2024) Nieuw raam en kozijn overloop (2024) Extra isolatie keuken en bijkeuken (2024)

	en 2026) Nieuwe groepenkast (2024) Glasvezelaansluiting (2023)
10. Zijn er reparaties/kosten waarmee de koper binnen enkele jaren geconfronteerd zou kunnen worden? (Bijv. vervanging van kozijnen, plat dak of Cv-ketel, enz.).	Nee
11. Bent u bekend met eventuele grondverontreiniging van uw perceel of in de omgeving?	Nee
12. a) Is er voor zover bekend een olietank in de grond aanwezig of aanwezig geweest? b) Indien een olietank is verwijderd of gesaneerd, is hiervan een certificaat aanwezig? c) Zijn er nog septic of andere tanks of putten aanwezig in de grond? Zo ja, waar?	Nee Nee Nee
13. Is er voor zover bekend materiaal aanwezig in het pand of de bijgebouwen dat mogelijk asbesthoudend is (bijv. oud zeil/vinyl, leidingen of eterniet dakbeschot)? Asbest kan i.v.m. gezondheidsrisico bij verwijdering extra kosten met zich meebrengen.	Nee
14. a) Rusten er op uw onroerend goed bijzondere bepalingen (bijv. erfdienstbaarheden zoals overpad e.d., kettingbedingen/ kwalitatieve rechten of verplichtingen/ mandeligheden) ?	Nee
b) Is er een optierecht of een eerste recht van koop verleend? Zo ja, aan wie?	Nee
15. Wat is het merk en het bouwjaar van de Cv-ketel en of de warmtepomp en of de andere installaties?	Stiebel Eltron, 2024
16. Zijn er nadat u het pand in eigendom heeft gekregen, nog andere overeenkomsten inzake het pand gesloten?	Nee
17. Zijn er inzake het pand geschillen of procedures met burens of anderen geweest of gaande?	Nee

18. Zijn er nog lopende garanties op uw onroerend goed of apparatuur overdraagbaar aan koper? (Bijv. CIW-garantie of dakbedekking) Zo ja, welke?	Ja, garantie op de keuken(apparatuur)
19. Hoe is de gezinssamenstelling van de burens links/rechts/achter? (vanaf straatzijde gezien)	Links dertiger met diens moeder Rechts gepensioneerd vrouw Achter n.v.t.
20. Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving? (Bijv. geluidsoverlast burens of omgeving, stankoverlast, verkeersoverlast etc.)	Nee
21. Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend, welke voor koper wetenswaard zijn? (Bijv. toekomstige bebouwing, mogelijke bestemmingsplanwijziging, mogelijke verandering in uitzicht of verkeerssituatie).	Nee
22. Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op het perceel?	Nee
23.a) Is er sprake van een (voorbereiding tot) aanwijzing als monument of beschermd stads- of dorpsgezicht? b) Maakt het pand deel uit van een stadsvernieuwingsproject?	Nee Nee
24.a) Wat is de WOZ- waarde? b) Wat zijn de vaste lasten betreffende:	349.000,- per datum: 01-01-2026 Gas : € n.v.t. per maand Electra : € 123,- per maand Water : € 18,- per maand Stadsverwarming: € n.v.t. per maand Onroerende zaakbelasting : € 350,40 p.j. Riool- en waterzorgheffing : € 188,88 p.j. Afvalstoffenheffing : € 223,80 p.j.
25. a) Is er sprake van een appartementsrecht, lidmaatschap coöperatieve vereniging of erfpachtrecht? b) Wat zijn de bijkomende kosten ? (Bijv. bijdrage aan de VVE (Vereniging van Eigenaren), servicekosten, erfpachtcanon) c) Zijn alle verschuldigde bedragen door u aan de VVE betaald? d) Hoe is de financiële positie van de Vereniging	Nee € n.v.t. n.v.t. n.v.t.

van Eigenaren ? e) Heeft de Vereniging van Eigenaren in de toekomst belangrijke uitgaven te verwachten? f) Wie is de administrateur of penningmeester?	n.v.t. n.v.t. Naam: Adres: Telefoon:
26. Hoe is uw pand geïsoleerd?	Hoofdbouw: voorzetwanden Uitbouw: glaswol Dak : nageïsoleerd in 1990, materiaal onbekend Muur : voorzetwanden en glaswol Vloer : ondervloer Glas : dubbelglas en HR++, alleen wc-raampje is enkelglas
27. Kloppen voor zover bekend de feitelijke grenzen met de kadastrale eigendomsgrenzen ? (Dit houdt in dat u geen grond van derden in gebruik heeft of andersom.)	Ja
28. Van wie zijn de erfafscheidingen ? (gezien met de rug naar de achtergevel)	Gedeeld met de buren (Delta Wonen), echter het deel dat grenst aan de brug is volledig eigendom
29. Is er gebouwd op grond van buren of andersom ?	Nee
30. Zijn voor alle bouwwerken (woning inclusief uitbouwen, aanbouwen, bijgebouwen zoals carport, schuur, garage, overkappingen en schuttingen de eventueel vereiste bouwvergunningen verleend?	Ja
31. Zijn er toestellen die gehuurd/geleased/in bruikleen zijn ? (Bijv. geiser/boiler/Cv-ketel)	Nee
32. Zijn er bijzonderheden inzake subsidies of belastingen? (Bijv. betaling BTW over zakelijk gedeelte, bouwgrond/baatbelasting, overdrachtsbelasting, verkrijging of terugbetaling subsidies.)	Nee
33. Is er toestemming/goedkeuring vereist voor deze	Nee

verkoop van derden ? (Bijv. van gemeente, erfverpachter, VVE, kantonrechter of curator)	
34. Wordt door verkoper een energielabel geleverd ?	Ja
35. Is u verder nog informatie bekend die voor een koper mogelijk van belang is bij zijn beslissing over de aankoop en prijsbepaling ?	Nee

Verkoper verklaart jegens zijn makelaar en koper dat deze informatielijst is aangepast aan de laatst bekende informatie en (voor zover hem bekend) volledig en naar waarheid is ingevuld.

airco				x
warmtepomp		x		
close-in-boiler				x
thermostaat		x		
Electriciteitsvoorzieningen:				
zonnepanelen				x
laadpaal				x
Keukenblok + kastjes:				
kastjes		x		
(Inbouw)apparatuur, te weten:				
koelkast		x		
vriezer		x		
vaatwasser		x		
oven		x		
magnetron		x		
kokend waterkraan				x
afzuigkap		x		
overig:				
In- / Opbouwverlichting:				
inbouwverlichting / dimmers / keuken		x		
inbouwverlichting / dimmers / overig		x		
opbouwverlichting		x	x	
Sanitaire voorzieningen:				
wastafels, aantal: ____		x		
badkameraccessoires				x
toiletaccessoires				x
veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
(Losse) Kasten / Planken:				
losse kast(en), aantal: 11				x
losse kast(en), aantal: 3		x		
boeken- / legplanken		x		
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: cv-ketel, zonnepanelen) te weten:				
Overige zaken:				
Losse koelkast				x
Grote kunstkerstboom 2.60 m hoog	x			
er: Paraaf koper:				

Handig om te weten:

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling wanneer 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.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen maar krijgt daar geen reactie op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn bv. de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bv. een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, dan treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd van 3 dagen in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning.

Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken leveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste ook met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

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 (2%) en kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf de makelaar vergoeden voor deze dienst (makelaarscourtage). 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.

Gunning.

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Financiering

Weet u nog niet tot welk bedrag uw financieringsbehoefte reikt, dan zou u een vrijblijvende afspraak kunnen maken met één van de financiële adviseurs van Integraal Advies met wie wij samenwerken en die ook zijn gevestigd op het Flevoplein 27 in Zeewolde. Zij kunnen u een passende hypotheek aanbieden tegen een zeer aantrekkelijke rente.

Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat de informatie in deze brochure indicatief is. De koper heeft zijn/haar eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op de onbekendheid met de feiten die hij/zij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst meer informatie verschaffen of u verwijzen naar de betreffende instanties.

Roerende zaken

Vaak is er een mogelijkheid om roerende zaken over te nemen. Bij de onderhandelingen kan over de eventueel over te nemen zaken een prijs worden afgesproken. De lijst van over te nemen zaken is op aanvraag beschikbaar.

Notaris

De keuze van de notaris is aan de kopende partij. Mocht de keuze op een notaris buiten Zeewolde vallen, dan worden er mogelijk extra kosten berekend gezien extra reistijd en reiskosten.

Onderzoekplicht koper en mededelingsplicht

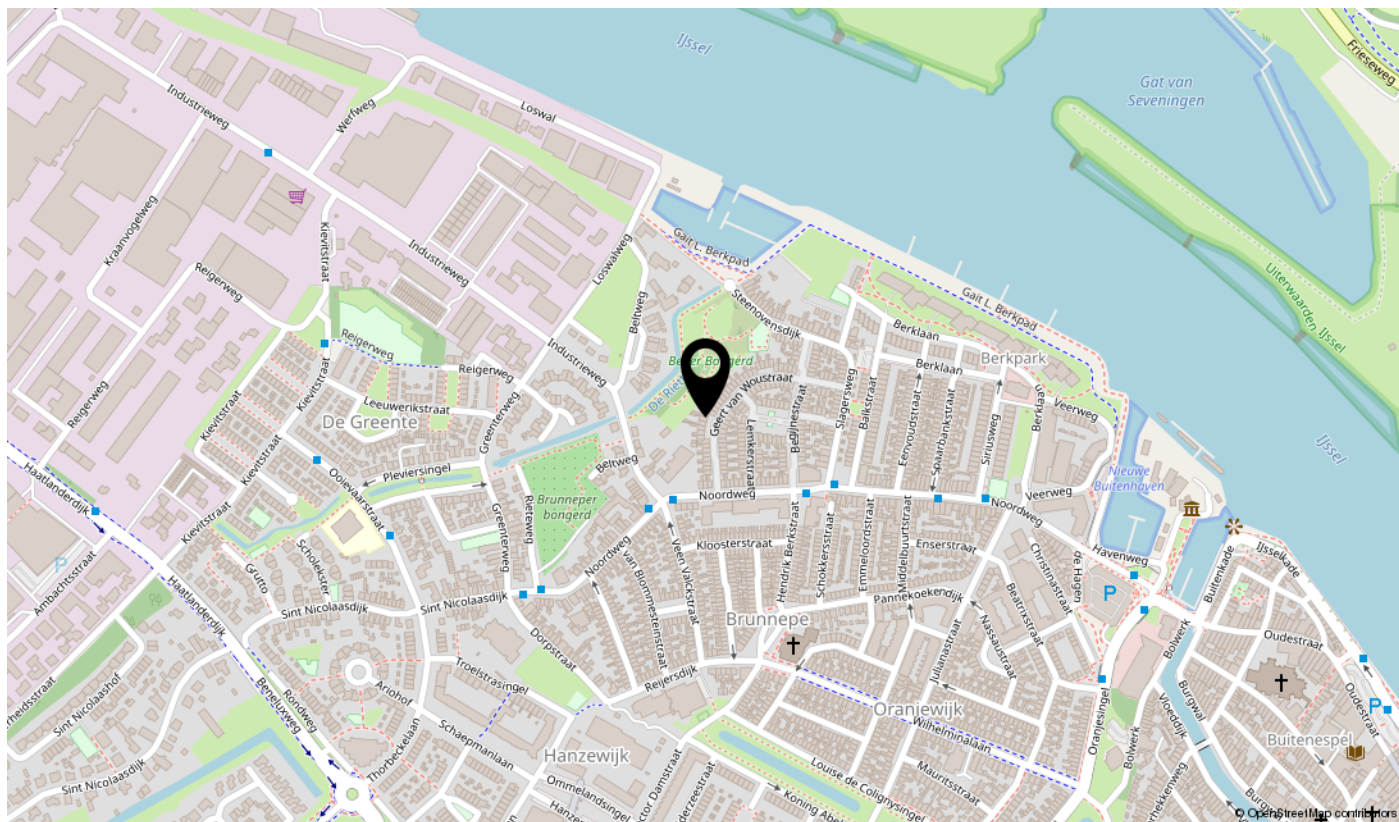
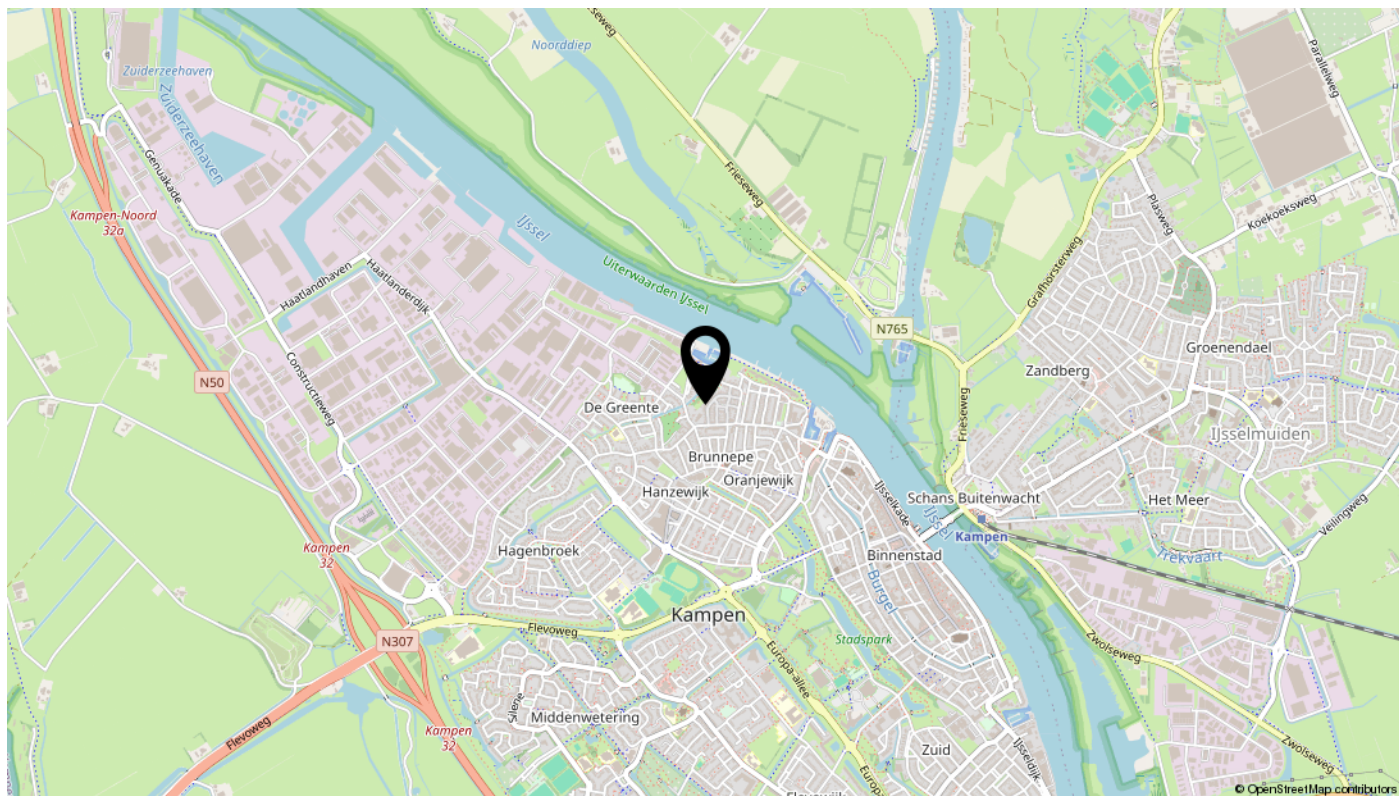
Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven m.b.t. mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper/bouwtechnisch inspecteur en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op gronde van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van de 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. Het verdient dan ook aanbeveling om een bouwkundig deskundige in te schakelen. Indien de koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn/haar rekening.

Overeenkomst

Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. Mondelinge overeenkomst is echter niet genoeg indien een consument een woning koopt. Een overeenkomst komt tot stand als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend.

Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend.

Locatie

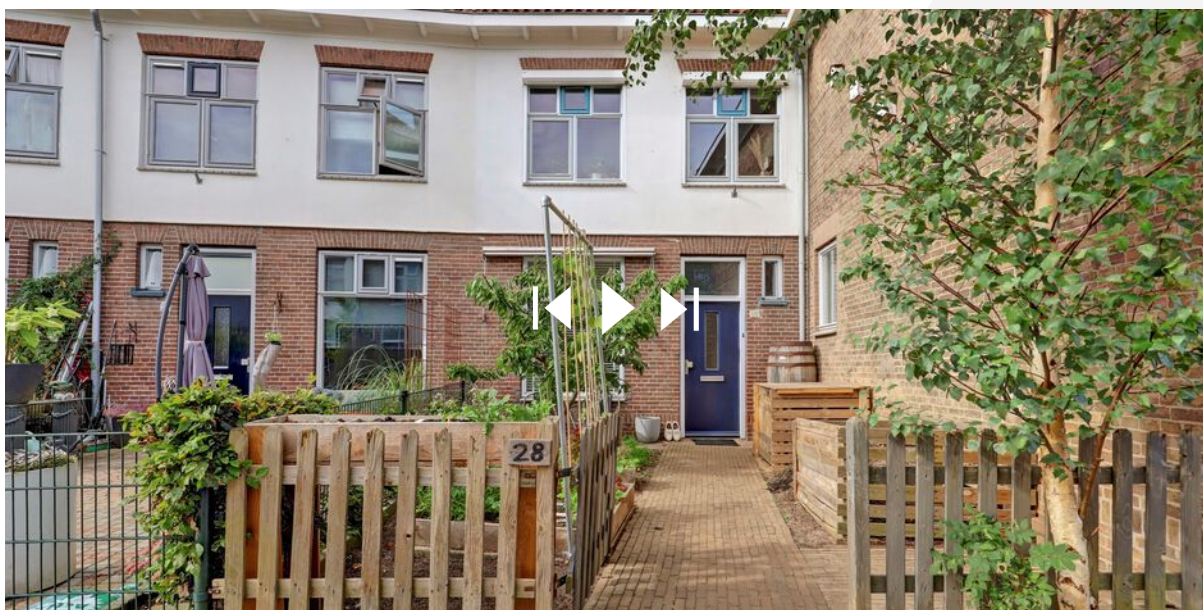


Bekijk deze woning online!

geertvanwoustraat28.nl



Geert Van Woustraat 28, Kampen



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



interesse

in deze mooie woning?

