

# te koop



## Leenmanhof 3

Zwartsluis

---

Vraagprijs € 550.000 k.k.

BONTHUIS VAARTJES  
MAKELAARS

# Referenties van Funda



“Wij kunnen de makelaars van Bonthuis Vaartjes omschrijven als: bedreven, enthousiast en erg betrokken. Ze reageren snel op vragen en communiceren goed. Ze hebben laten zien maatwerk te leveren, wat zich heeft geuit in een positief resultaat! Waarvoor dank!”

“De begeleiding tijdens het verkoopproces was prettig, alert en ter zake. Zeer goede kennis van de lokale markt.”

“Vanaf het eerste telefoongesprek tot de laatste altijd duidelijkheid en eerlijkheid. Goed contact. Afspraak is afspraak.”

**Klanten geven ons een : 9,4**

Bron: Funda

**Een juiste indruk van een woning krijgt u met een vrijblijvende bezichtiging. Tijdens de bezichtiging leiden wij u rond door de woning en geven u aanvullende informatie.**

## **Een huis kopen is geen alledaagse bezigheid**

Voordat u eventueel een bieding uitbrengt op een woning, verzekert u zich ervan, dat u onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Bestudeert u deze informatiebrochure, win bijvoorbeeld informatie in bij de desbetreffende gemeente en laat uw financiële mogelijkheden op een rijtje zetten. Laat alle voor u belangrijke zaken tijdens de bezichtiging aan de orde komen en vraag onze medewerker(s) om tekst en uitleg bij eventuele onduidelijkheden.

## **Brochure**

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Indien bijgesloten, geeft het overzicht van vaste lasten slechts een indicatie van de woonlasten van de huidige bewoners. Eventuele bouwtekeningen kunnen in de loop der jaren aangepast zijn, waardoor de tekeningen zouden kunnen afwijken van de feitelijke situatie. Derhalve kunnen aan de bijgevoegde tekeningen geen rechten worden ontleend. Met betrekking tot de eventueel bijgevoegde lijst van zaken, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

**U bent van harte welkom!**



# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**148 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE  
**233 m<sup>2</sup>**

TUIN LIGGING  
**zuidoost**

INHOUD  
**644 m<sup>3</sup>**

BOUWJAAR  
**2021**

AANTAL KAMERS  
**5**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**4**



# Omschrijving

## Comfortabel wonen AAN VAARWATER in het hart van Zwartsluis?

Midden in het dorp, op de plek waar voorheen de mulo stond, is in 2021 de Agnietenhof verschenen. In deze sfeervolle woonwijk bieden wij een fraaie uitgebouwde 2/1 kapwoning met garage aan. De woning is gelegen aan vaarwater, met eigen ligplaats voor een boot.

### BEGANE GROND

Hal/entree, toiletruimte, trapopgang, meterkast en garderobe. De woonkamer beschikt over grote raampartijen, waardoor er heerlijk veel buitenlicht naar binnen schijnt. De pelletkachel geeft extra sfeer en geen gesleep van houtblokken. De achterzijde van de woning is uitgebouwd, waardoor er een fijne woonkeuken is ontstaan. De keuken is luxe en voorzien van diverse apparatuur, waaronder 2 ovens (stoom en magnetron), een koffieapparaat, inductie kookplaat, koelkast, vriezer, vaatwasser en een innovatieve kokend water kraan. Via een mooi groot schuifpui bereik je de tuin met terras en ligplaats voor je boot. De tuin is ook te bereiken via de achterom. Naast de keuken is de inpandige garage, welke is voorzien van een betonvloer.

### 1e VERDIEPING

Op de eerste verdieping vind je de drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers bieden volop ruimte en zijn voorzien van PVC vloeren en vloerverwarming. De badkamer is luxe met een ligbad, inloopdouche, een 2e toilet en wastafelmeubel.

### 2e VERDIEPING

Middels een vaste trap wordt deze verdieping bereikt. Hier tref je een ruime (slaap)kamer aan en de technische ruimte met o.a. de opstelplaats voor de wasmachine en droger, alsmede de warmtepomp en twee omvormers voor de 24 zonnepanelen.

### KENMERKEN

- eigen ligplaats (circa 10 meter) voor een boot
- 4 slaapkamers
- warmtepomp en zonnepanelen
- energielabel A+++
- luxe keuken met apparatuur
- fraaie badkamer
- PVC vloer begane grond
- fijn zonneterras aan het water
- eigen oprit voor meerdere auto's + garage



# Omschrijving

## **VLOERVERWARMING EN VLOERKOELING**

Op het dak zijn 24 zonnepanelen aangebracht waardoor het huis uiterst energiezuinig is. Dit in combinatie met de warmtepomp met vloerverwarming en vloerkoeling op de begane grond en 1e verdieping maakt het huis zeer comfortabel.

## **EXTRA HYPOTHEEKVOORDEEL**

Voor deze energiezuinige woning gelden andere en ruimere mogelijkheden met betrekking tot de hypotheek. Bij een A+++ energielabel kom je bijvoorbeeld in aanmerking voor een extra leencapaciteit. Informeer bij je hypotheekadviseur voor de mogelijkheden.

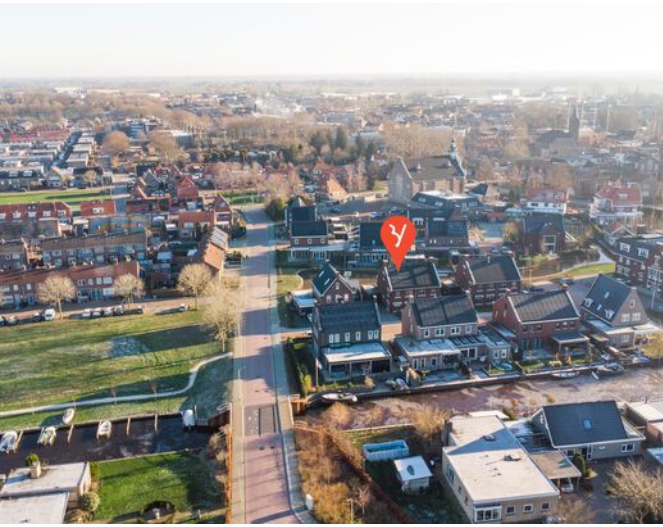
## **WONEN IN ZWARTSLUIS**

Wanneer je de deur uitstapt, is het centrum op loopafstand. Hier vind je een supermarkt en sfeervolle speciaalzaken. Zin in een avondje uit? Zwartsluis herbergt veel leuke restaurants en cafés. Scholen, voetbal- en tennisvelden, jachthavens en zelfs een eigen zwembad, Zwartsluis heeft het allemaal. Maar ook in de omgeving valt van alles te beleven. Meppel, Zwolle en Emmeloord zijn dichtbij. Met de auto of bus ben je er zo.

Zwartsluis, goed bereikbaar en dé woonplek voor de natuur- en watersportliefhebber. Gelegen in de kop van noordwest Overijssel tussen Hasselt, Genemuiden en Vollenhove. De plaatsen Zwolle en Meppel zijn in ongeveer 15 autominuten te bereiken en als je naar de randstad moet is er een goede en snelle verbinding naar de rijksweg A6. In 5 kwartier rij je dan ook met de auto naar Amsterdam. Zwartsluis is de watersportplaats die toegang biedt naar het schitterende natuur- en merengebied van Overijssel, de Weerribben en De Wieden. Daarmee is Zwartsluis bij uitstek dé woonplek voor de natuur- en watersportliefhebber.

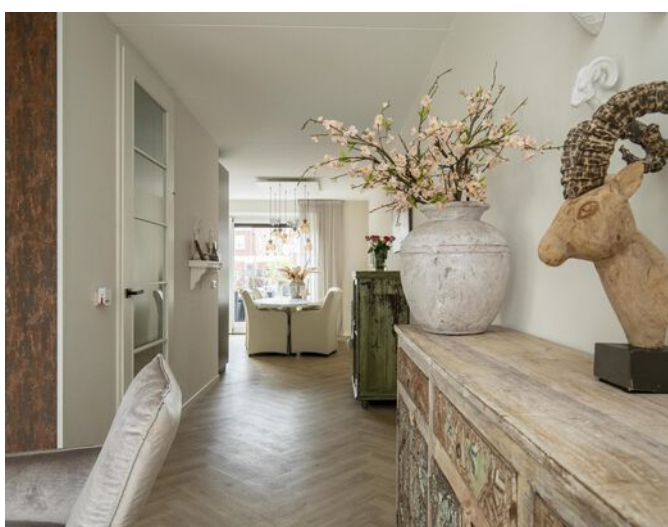
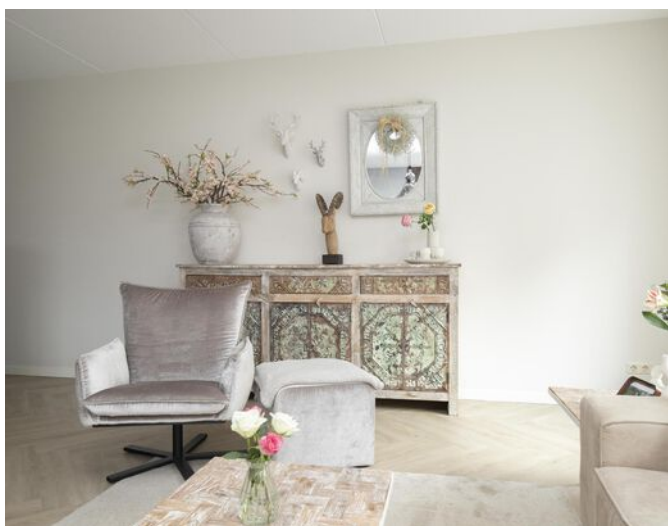
AANVAARDING: in overleg

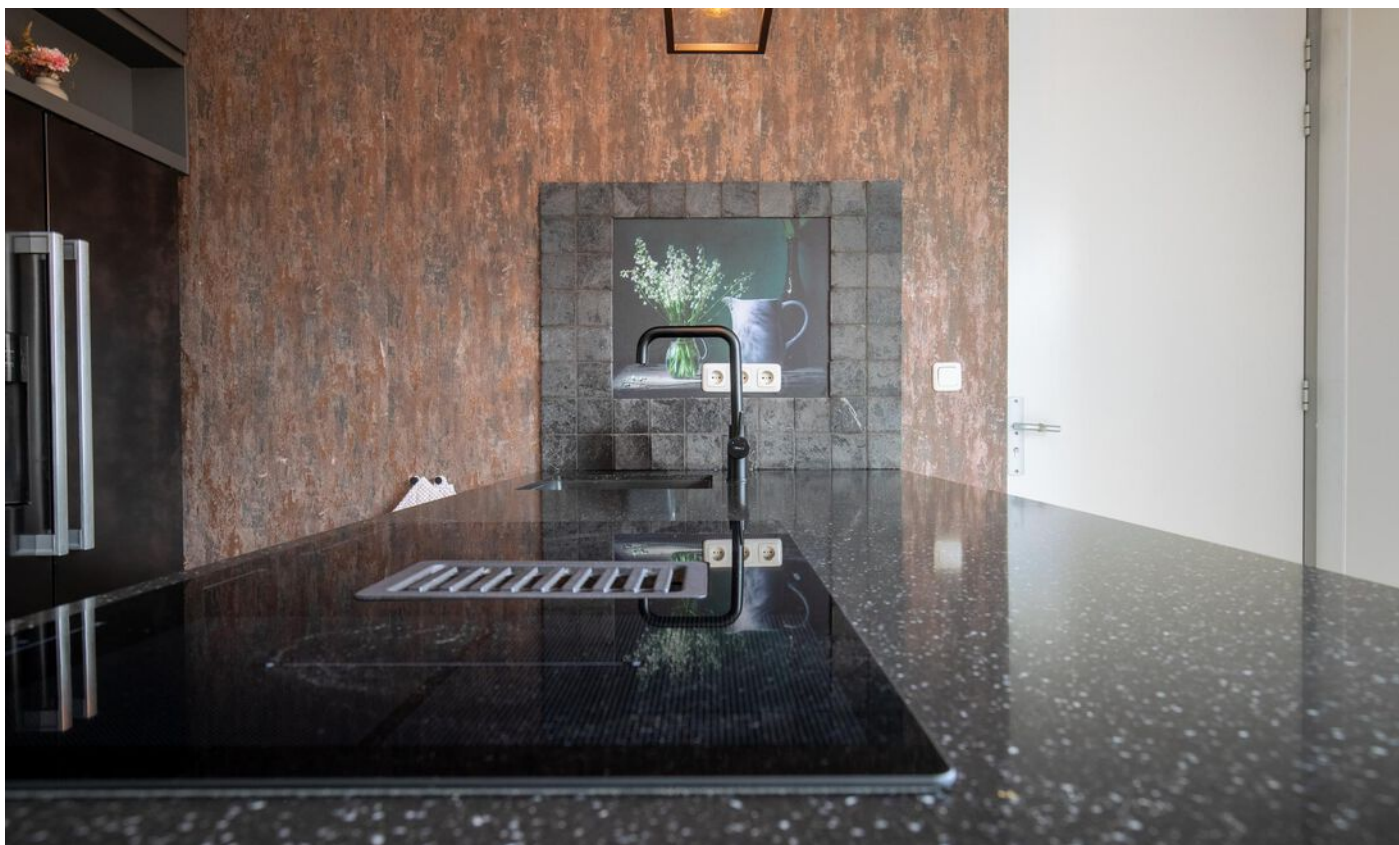




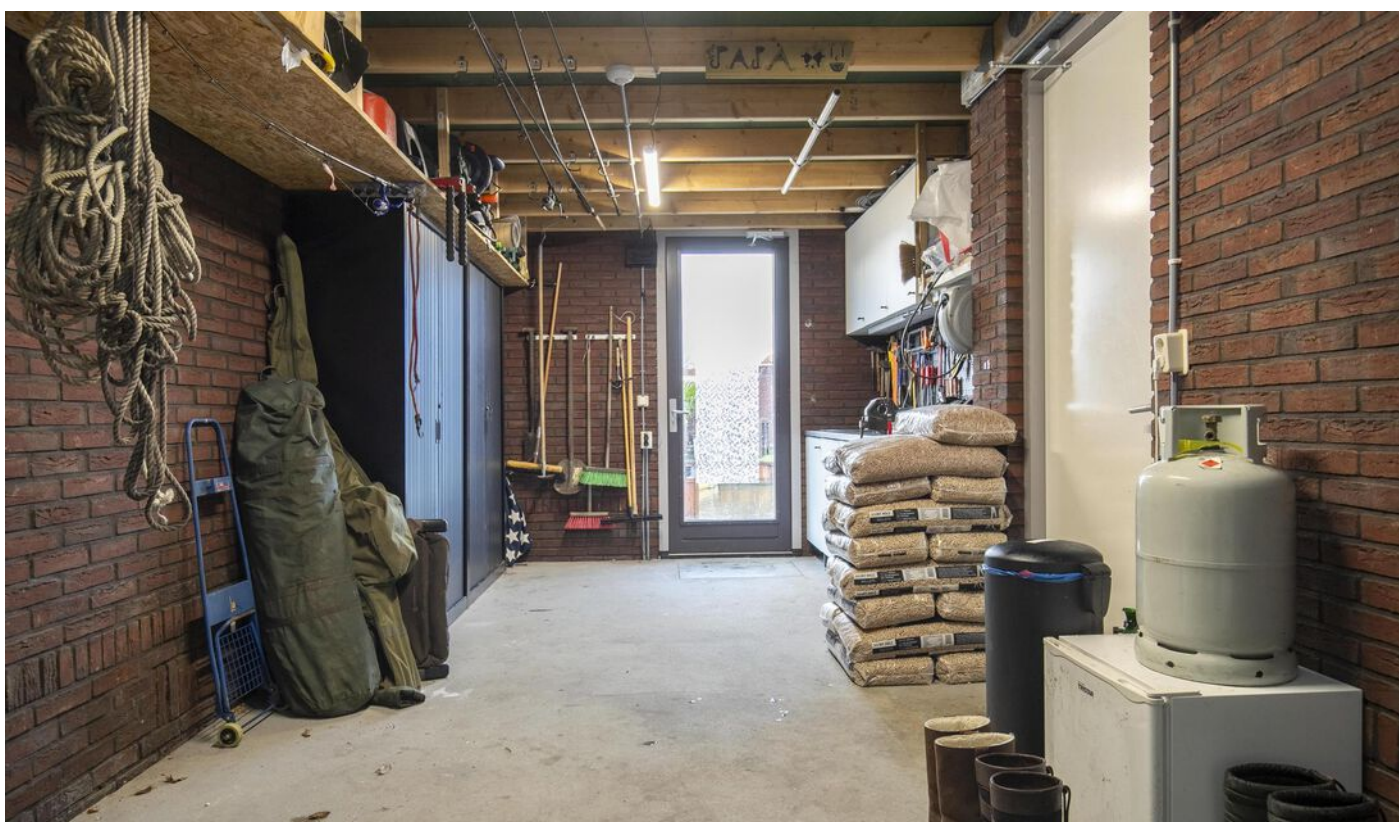
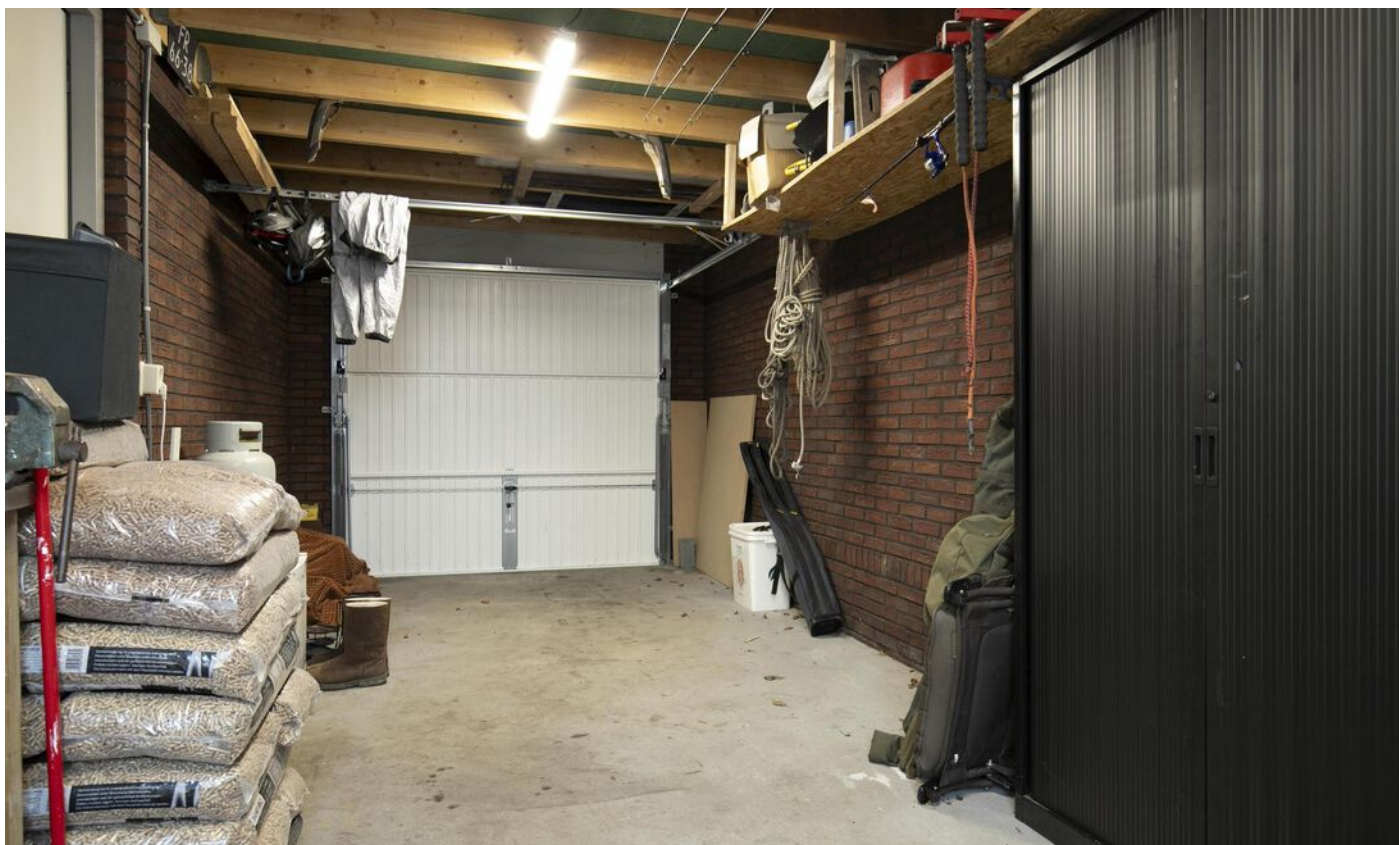


























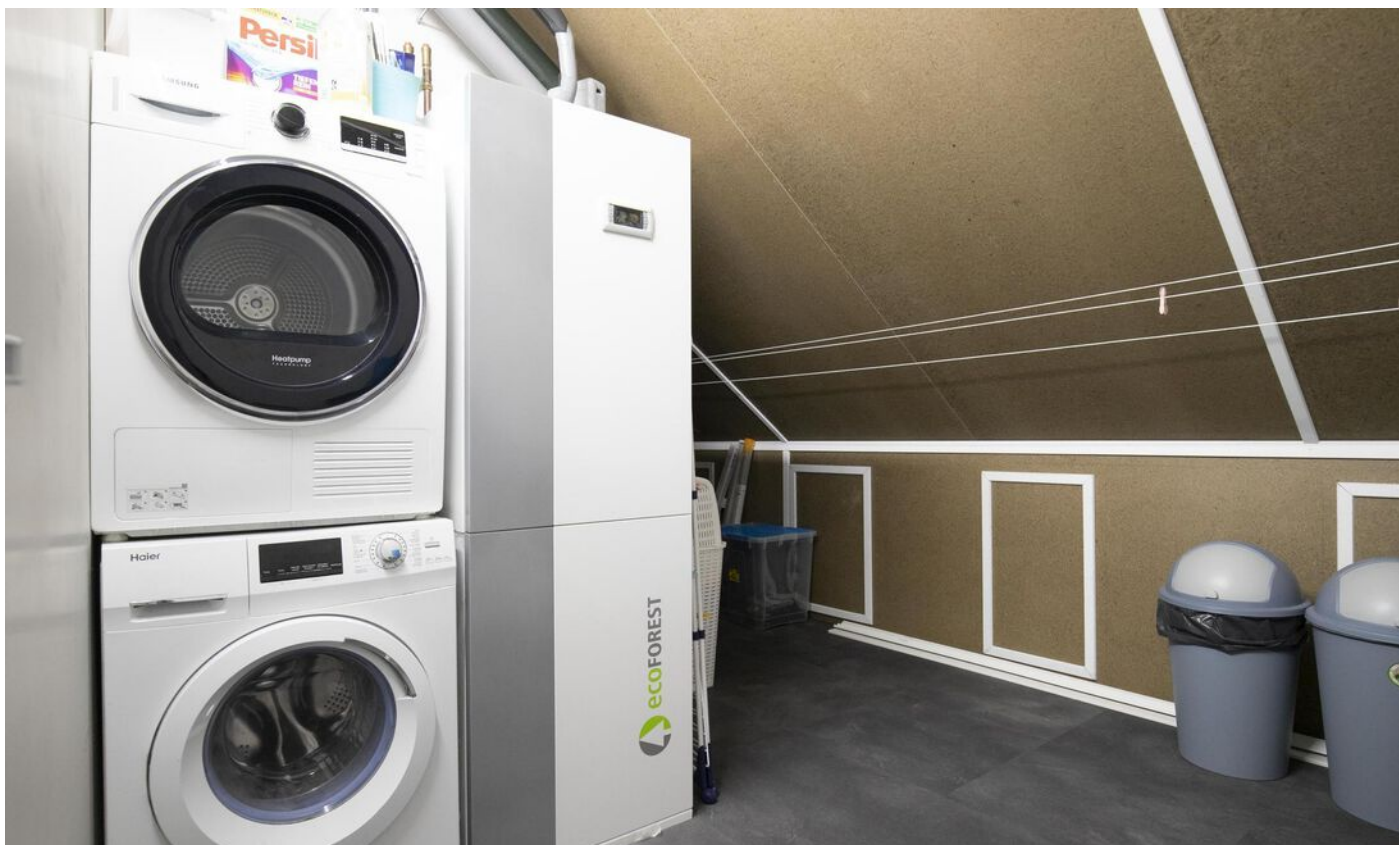






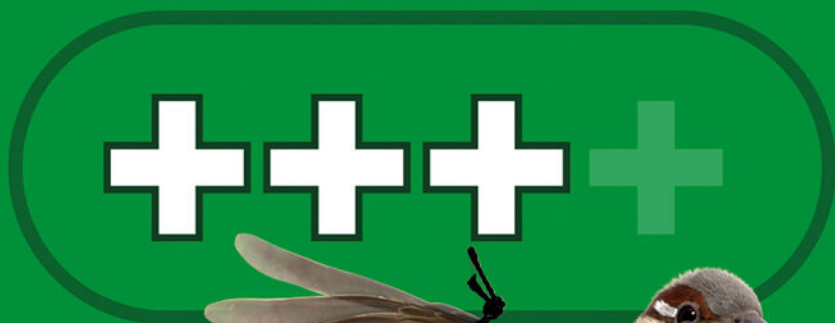








# A



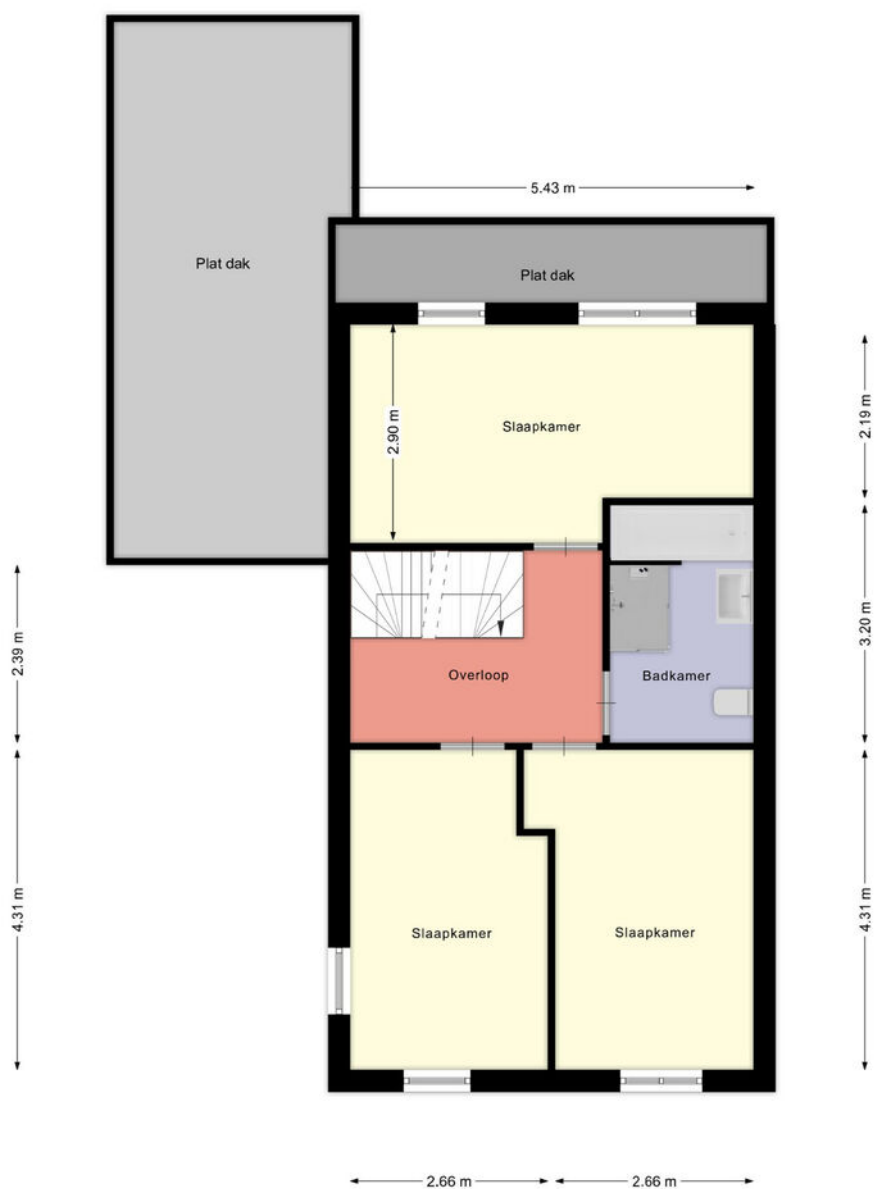
# Plattegrond Begane grond



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

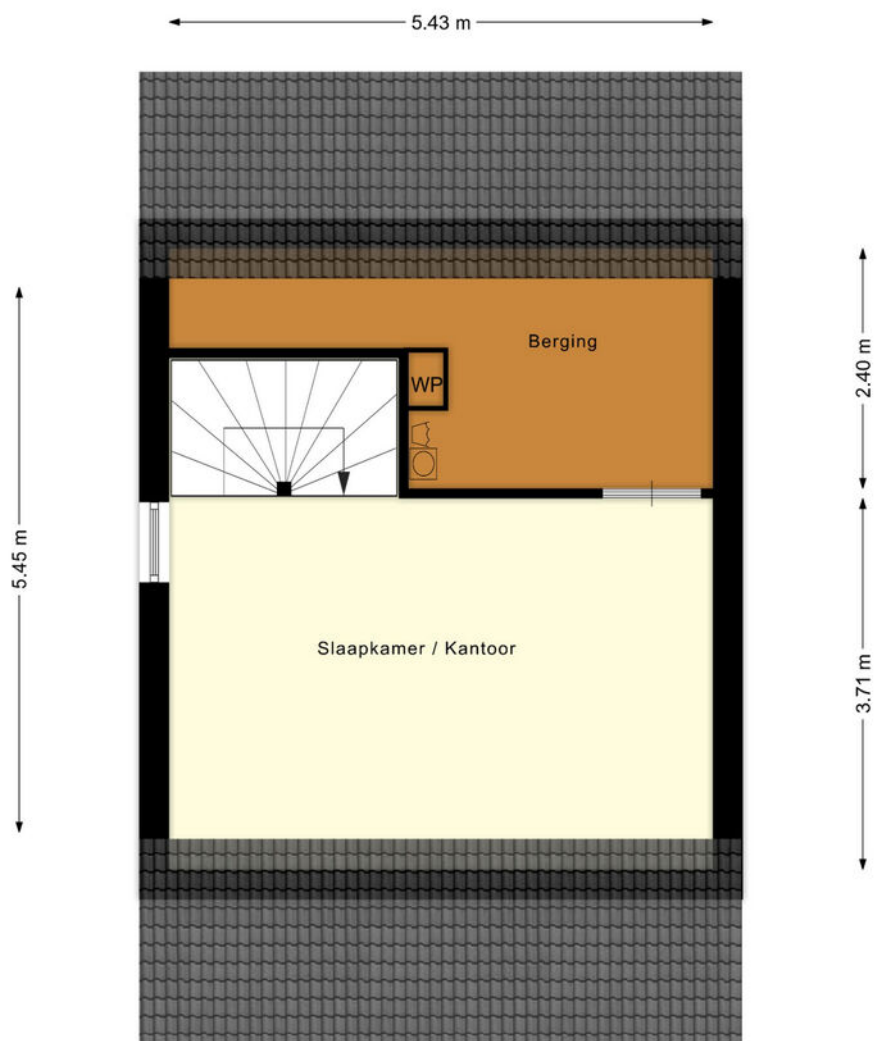


# Plattegrond 1e verdieping



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

# Plattegrond 2e verdieping




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

# Kadastrale kaart

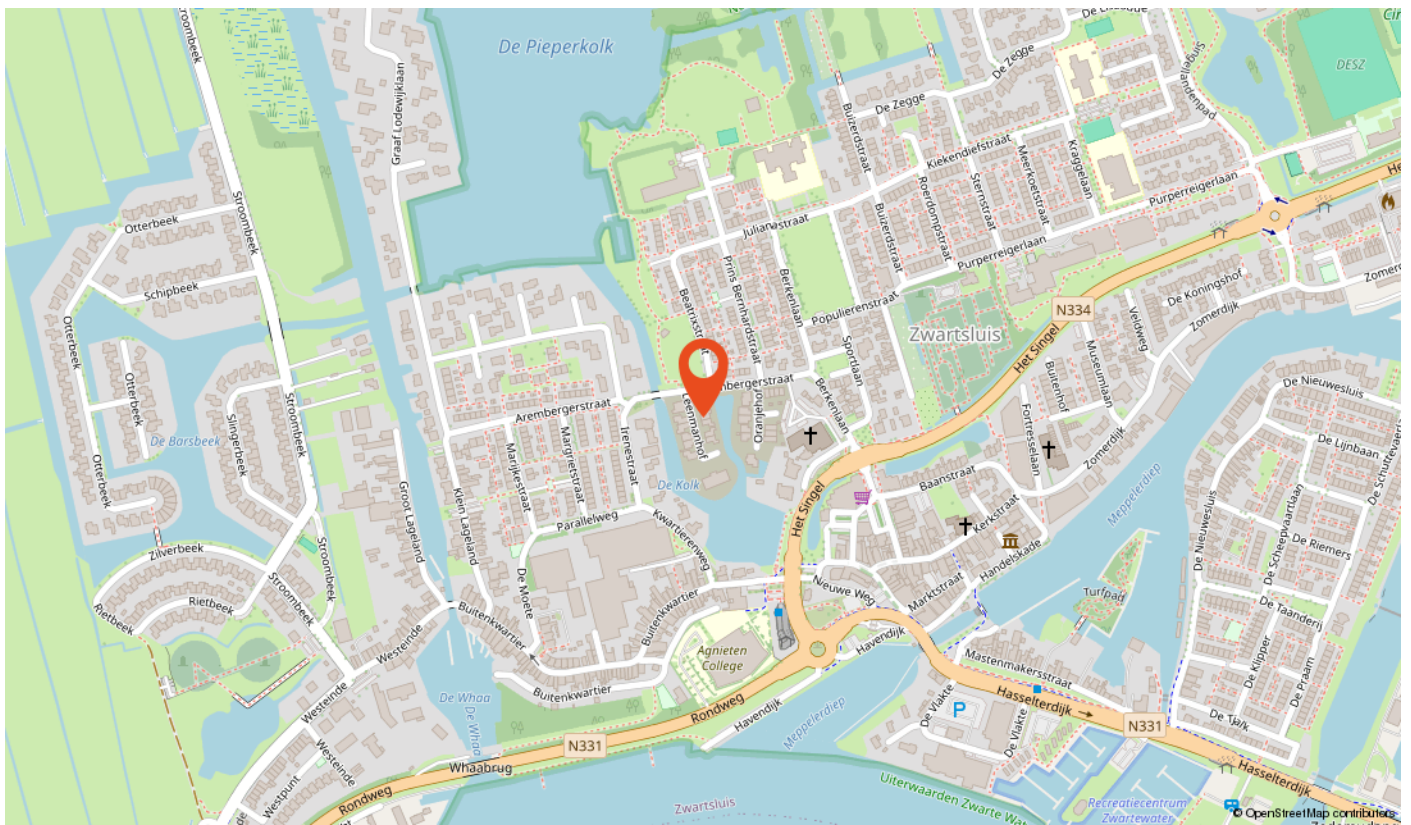
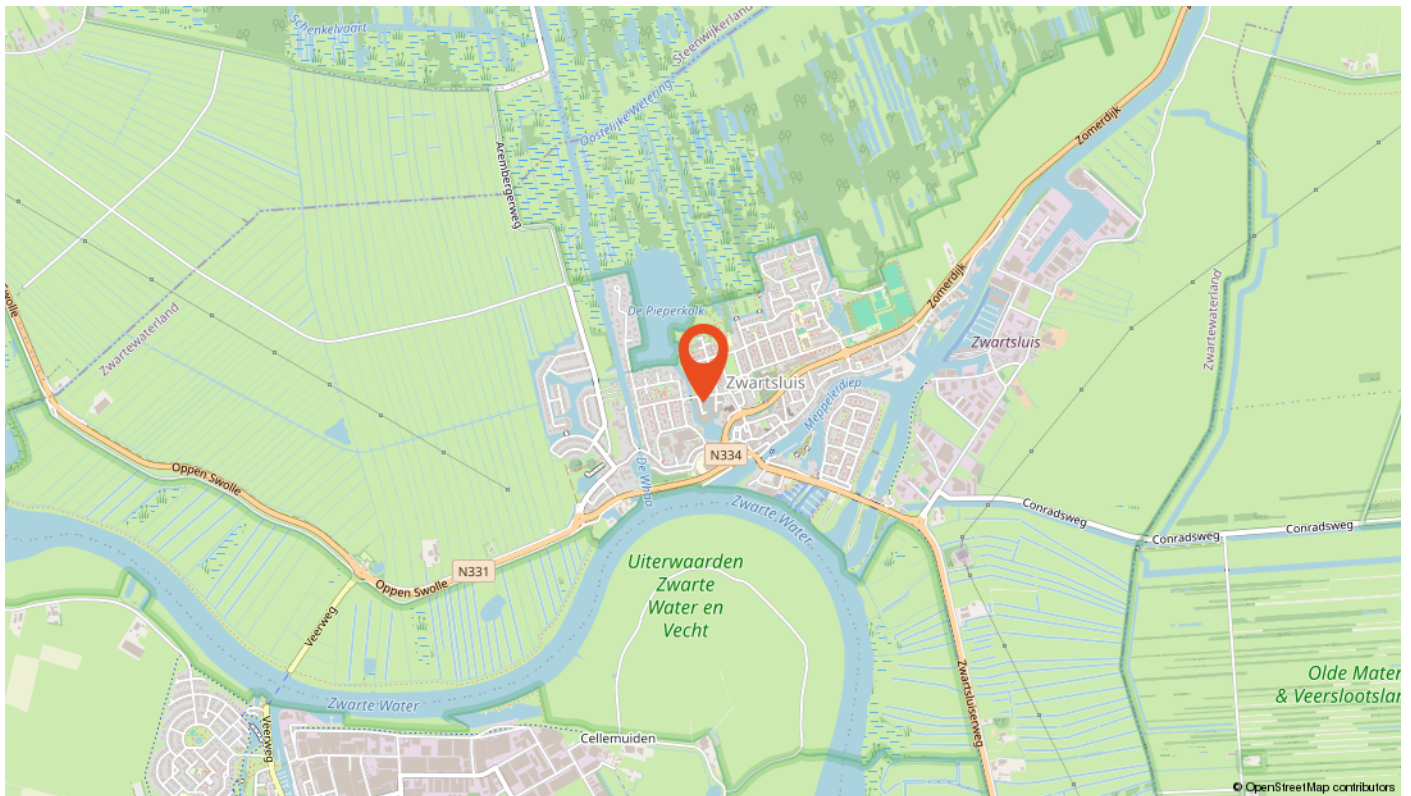
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zwartsluis Sectie D Perceel 4700</p> <p>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.</p>	
---	--	---

# Locatie



# Hypotheeken

## Bonthuis Vaartjes Makelaars is aangesloten bij de Hypotheekshop.

Onze hypotheekadviseurs nemen je persoonlijke woonwensen, inkomen en toekomstplannen als uitgangspunt. Want iedereen - en dus ook elk hypotheekadvies - is uniek. Wij vergelijken het complete hypotheekaanbod van ruim 40 geldverstrekkers. Helemaal onafhankelijk én op maat.

## Maak vrijblijvend een afspraak

Een hypotheek afspraak kan op één van onze kantoren.

- Zwartsluis - Sportlaan 2
- Genemuiden - Oosterkaai 51

Telefoon: **038-3868507**

De Hypotheekshop heeft geen enkele contractuele verplichting tot advisering, bemiddeling of verkoop van een product van welke bank, verzekeringsmaatschappij of andere financiële instelling dan ook. De Hypotheekshop bemiddelt onder andere wel voor de onderstaande instellingen:

• ABN AMRO • Aegon • Allianz • Argenta • ASR Verzekeringen • Attens • Bijbouwe / Dynamic • BLG Wonen • BNP Baripas Cardiff • Callas • Centraal Beheer • Credivance / Defim • Dazure • Dela • Duitse Volksbank • Florius • Hera Life • HollandWoont • Hypotrust • ING • Interbank • IQWoon • Klaverblad • Lloyds Bank • Lot Hypotheken • Merius • MoneyYou • Munt Hypotheken • Nationale Nederlanden / Delta Lloyd • NBIC Direct Hypotheken • Obvion • Onderlinge 's-Gravenhage • Rabobank • REAAL Verzekeringen • Robuust Hypotheken • Scildon • Syntrus Achmea Vastgoed • TAF • Triodos • Tulp Hypotheken • Venn Hypotheken • Vista Hypotheken • Woonfonds • Woonnu





DE  
HYPOTHEEK  
SHOP  
Duidelijk verhaal

**Jij gaat toch ook voor  
onafhankelijk advies?**  
Kom vrijblijvend kennismaken

# Over ons

**Bonthuis Vaartjes Makelaars** is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). De grootste brancheorganisatie in Nederland op het gebied van onroerend goed. Het feit dat deze verkoper een NVM-makelaar inschakelt bij de verkoop van zijn/ haar huis, geeft aan dat de verkoop niet aan zo maar een makelaar wordt overgelaten.



## **Onafhankelijk hypotheekadvies nodig?**

Wij zijn volledig onafhankelijk. Wij houden voor u het overzicht en vergelijken hypotheek, rentetarieven en voorwaarden van al onze aanbieders. We nemen uw persoonlijke situatie en toekomstplannen hiervoor als uitgangspunt. Zo vinden we een hypotheek die bij uw inkomen en uw nieuwe huis past. Of u nu uw eerste huis koopt, of al toe bent aan een ander huis. Bel voor een afspraak rechtstreeks met onze adviseurs op 038 - 3868507. Advies is mogelijk op één van onze kantoren in Genemuiden, Kampen of Zwartsluis of bij u thuis.



**VESTIGINGEN:**  
**GENEMUIDEN - OOSTERKAAI 51**  
**ZWARTSLUIS - SPORTLAAN 2**





# Ons team



**Bert Vaartjes**  
Vennoot

info@bvmakelaars.nl  
038-3866666



**Freek van den Berg**  
Vennoot

freek@bvmakelaars.nl  
038-3866666



**Piet Bonthuis**

piet@bvmakelaars.nl  
038-3866666



**Céleste Bloemhof -  
Visscher**

zwartsluis@bvmakelaars.nl  
038-3866666



**Elwin van der  
Linde**

elwin@bvmakelaars.nl  
038-3866666



**Nicole Daenen**

nicole@bvmakelaars.nl  
038-3866666



**Rik Jansen**

rik@bvmakelaars.nl  
038-3866666



**Miranda Besten**

miranda@bvmakelaars.nl  
038-3866666



**Charlotte  
Logtenberg**

charlotte@bvmakelaars.nl  
038-3866666

# Algemeen

- + Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper, wordt standaard een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10 procent van de koopsom, opgenomen.
- + Na het bereiken van de mondelinge overeenstemming wordt van de koper en verkoper verlangd dat hij/zij binnen 2 werkdagen na het ontvangen van de conceptovereenkomst medewerking zullen verlenen aan de ondertekening van de koopovereenkomst.
- + De makelaar wordt betaald door zijn/haar opdrachtgever. In dit geval door de verkoper. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het maken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers.
- + Naast de informatieplicht van de verkopende partij, bestaat er een onderzoeksplicht van de kandidaat-koper voor alle overige zaken die voor hem van belang kunnen zijn. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen. Hiertoe bieden wij kandidaat-kopers altijd de gelegenheid om, voor eigen rekening, een eigen NVM makelaar in te schakelen en/of een aanvullende bouwtechnische keuring of inspectie te laten uitvoeren.
- + Wij gaan ervan uit dat u zichzelf, voordat u tot onderhandeling overgaat, goed heeft laten informeren omtrent uw financieringsmogelijkheden. Met het regelen van een definitieve hypotheekofferte gaat enige tijd gemoeid. Gedurende deze periode is een ontbindende voorwaarde van financiering van kracht. Wij hanteren standaard een periode van zes weken, gerekend vanaf de mondelinge overeenstemming.



# Vraag en antwoord

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. 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 aangegeven 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 bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

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 eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt geen antwoord tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededeling doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven wordt in 'Word ik koper als ik de vraagprijs biedt?'), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. 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. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Wanneer komt een koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden). legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend is de koopovereenkomst gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte. Vanaf dat moment treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## 5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk 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 wel of niet uw bod aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 6. Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling 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. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag acht en negen).

# Vraag en antwoord

De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Vraag bij uw NVM-makelaar naar de folder over deze brochure.

## **7. De makelaar vraagt een 'belachelijke' hoge prijs voor een woning. Mag dit?**

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken - roerende zaken bijvoorbeeld - pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moet doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

## **8. 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 wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al 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 nieuwe 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 om niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkopende makelaar beslist zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## **9. 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 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.

# interesse?

Neem dan vrijblijvend contact met ons op.



Bonthuis Vaartjes Makelaars  
Oosterkaai 51  
8281 BK GENEMUIDEN

Tel: 038 38 66 666  
Whatsapp: 06-15429634  
info@bvmakelaars.nl

Bonthuis Vaartjes Makelaars  
Sportlaan 2  
8064 BS ZWARTSLUIS

Tel: 038 38 66 666  
Whatsapp: 06-15429634  
info@bvmakelaars.nl



BONTHUIS VAARTJES  
M A K E L A A R S

[www.bvmakelaars.nl](http://www.bvmakelaars.nl)

