

# te koop



**Prins Bernhardstraat 26**

Genemuiden

**Vraagprijs € 325.000 k.k.**

BONTHUIS VAARTJES  
MAKELAARS

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



# 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  
**110 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKE  
**183 m<sup>2</sup>**

TUIN LIGGING  
**west**

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

BOUWJAAR  
**1957**

AANTAL KAMERS  
**5**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**4**



**A**

# Omschrijving

Ben jij op zoek naar een moderne woning waar je zo in kan trekken en je eigen spullen snel een plekje kan geven? Deze tussenwoning, voorzien van energielabel A, aan de Prins Bernhardstraat is dan precies wat jij zoekt! Een instapklare, moderne tussenwoning met veel extra's.

Deze woning is in de afgelopen jaren al behoorlijk gerenoveerd en verduurzaamd. Dit is goed zichtbaar op de foto's maar wij zetten de highlights ook voor je op een rij:

- In 2017 is de complete begane grond vernieuwd. Zo is er in de eetkamer een schuifpui geplaatst, zijn de vloeren vernieuwd, sanitair vervangen en het toiletruimte aangepakt;
- In 2022 is het complete dak vernieuwd, asbestvrij gemaakt en is er aan de achterzijde een grote dakkapel geplaatst;
- In 2022 is de badkamer volledig vernieuwd in een erg moderne uitvoering;
- In 2022 zijn er maar liefst 12 zonnepanelen aangeschaft;
- In 2024 is de eerste verdieping voorzien van elektrische radiatoren. Extra duurzaam!

Welkom binnen bij nummer 26!

Bij binnenkomst door de voordeur kom je terecht in de hal. Bij binnenkomst valt direct het hoge afwerkingsniveau op door de gestuukte muren, hoge plinten en lichte vloer. Vanuit de hal zijn er 3 opties: naar boven via de trapopgang, naar de toiletruimte voorzien van een zwevend toilet en de doorgang naar de eetkamer en de woonkamer. We lopen eerst door naar de eetkamer en woonkamer! Aan het einde van de hal bevindt zich de grote voorraadkast.

Door de hal heen kom je in de ruim opgezette eetkamer waar voldoende plek is voor een grote tafel. Het valt direct op hoeveel licht er binnenkomt door de grote schuifpui. De eetkamer staat in verbinding met de woonkamer, welke aan de voorzijde van de woning ligt. Ook hier is een opvallend hoog afwerkingsniveau te zien in de vloer,- wand en plafondbewerking. Door het plaatsen van de erker in 2017 is er een sfeervolle zithoek gecreëerd en krijgt de woning meer allure. De raampartijen zorgen voor veel natuurlijk lichtinval. De gashaard is op een unieke, strakke wijze verweven met het TV meubel.

Daarnaast kom je, via de eetkamer, in de half openkeuken. De L-vormige opstelling is voorzien van een lang werkblad en diverse inbouwapparatuur waaronder een inductie kookplaat, een afzuigkap, een koelkast, een ingebouwde vaatwasser (2020) en een combimagnetron. De kasten bieden de keuken veel opbergmogelijkheden voor je keukengerei! De opstelling wordt verlicht door middel van diverse inbouwspots. Achter de keuken bevindt zich de ruime bijkeuken met wasmachine- en drogeraansluitingen en hoge kasten voorzien van schuifdeuren. De bijkeuken heeft een deur die uitkomt op het terras in de achtertuin.

Eerste verdieping

De trapopgang in de hal brengt je naar de eerste verdieping. Hier geeft de overloop je toegang tot drie slaapkamers





# Omschrijving

en de badkamer. Twee slaapkamers zijn gevestigd aan de achterzijde van het huis en één slaapkamer aan de voorzijde. De slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van kunststof kozijnen met draairamen en HR++ beglazing.

De ruime master bedroom is in 2024 volledig aangepakt en is modern afgewerkt. Ook hier wordt de verlichting verzorgd door middel van inbouwspots en is gekozen voor op maat gemaakt nachtkasten. Vanuit deze kamer is het balkon aan de achterzijde te bereiken.

De badkamer is in 2022 vernieuwd en kent een uitvoering helemaal naar deze tijd. De combinatie van zachte tonen, speelse tegels en houtlook meubels zorgen voor een mooie basis. Het speelse van de tegels van het ligbad en de achterwand van het toilet breken het geheel. De badkamer is voorzien van een ruim ligbad, zwevend toilet, wastafel in meubel, separaat meubel en een designradiator.

## Tweede verdieping

De tweede verdieping is volledig ingericht waardoor je allereerst op de overloop komt. Hier, boven de trapopgang, vind je de airconditioning welke in 2021 geïnstalleerd is. Daarnaast is de voorzolder de plek waar de CV-ketel gesitueerd is.

In 2022 is er aan de achterzijde een dakkapel geplaatst waardoor er op de tweede verdieping een extra grote, 4e slaapkamer gecreëerd. Met recht een grote kamer te doen voorzien van diverse vaste kast ruime en knieschotten aan beide kanten. De rolluiken zijn elektrisch bedienbaar.

## Het buitenleven

Via de aangebouwde stenen berging lopen we de achtertuin in. De achtertuin is gevestigd op het westen en wat houdt dit nou eigenlijk in? Het is één van de meest gunstige liggingen qua zon-uren omdat je hier in de middag- en avonden veel zon krijgt. Ideaal voor gezellige barbecue-avonden met vrienden en familie tijdens de zomermaanden. En extra afgesloten zithoek is onder de overkapping gecreëerd. Tijdens de warme zomermaanden maak je hier een schaduwplek door de elektrische zonwering uit te laten komen.

De diepe tuin is grotendeels voorzien van tegels en divers groen. De tuin heeft daarom ook een moderne, strakke uitstraling met weinig onderhoud. De vrijstaande, stenen berging aan de achterzijde biedt een ideale plek voor je fiets, het tuingereedschap en de opslag van spullen. De tuin beschikt over een achterom waarbij je door de steeg aan de zijkant van het blok woningen uit komt.

Een woning waar je zo in kan! Pak jij de dozen vast in? Voor een persoonlijke bezichtiging kan je contact opnemen met Bonthuis Vaartjes Makelaars.



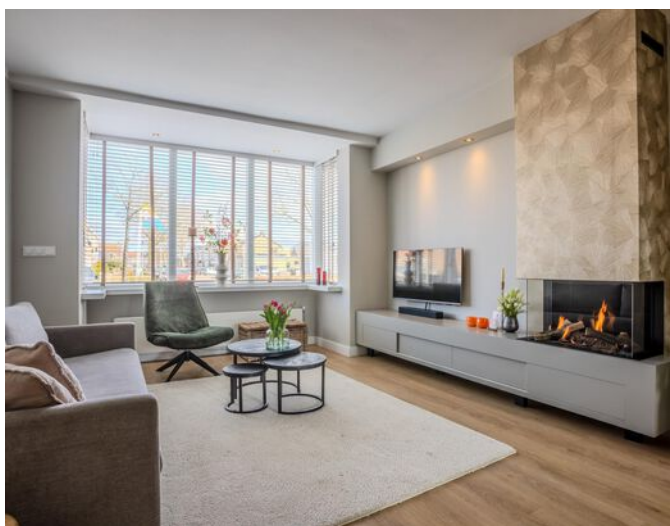
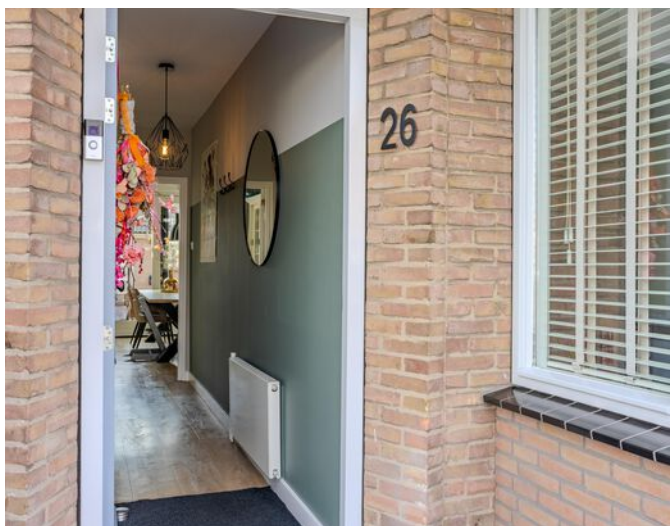








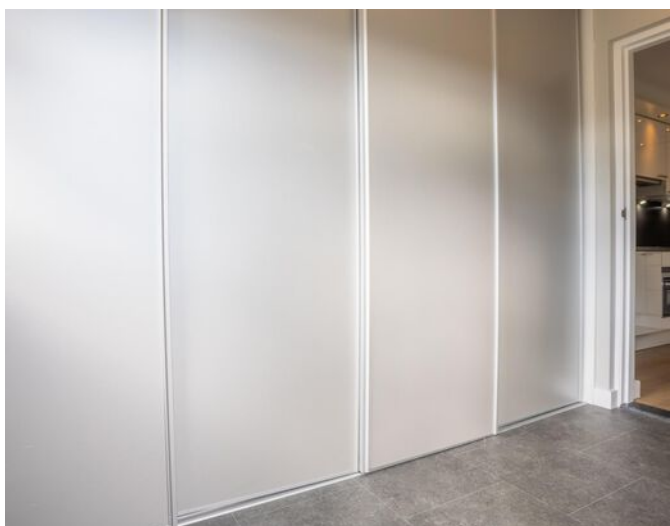






































# Plattegrond Begane grond



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

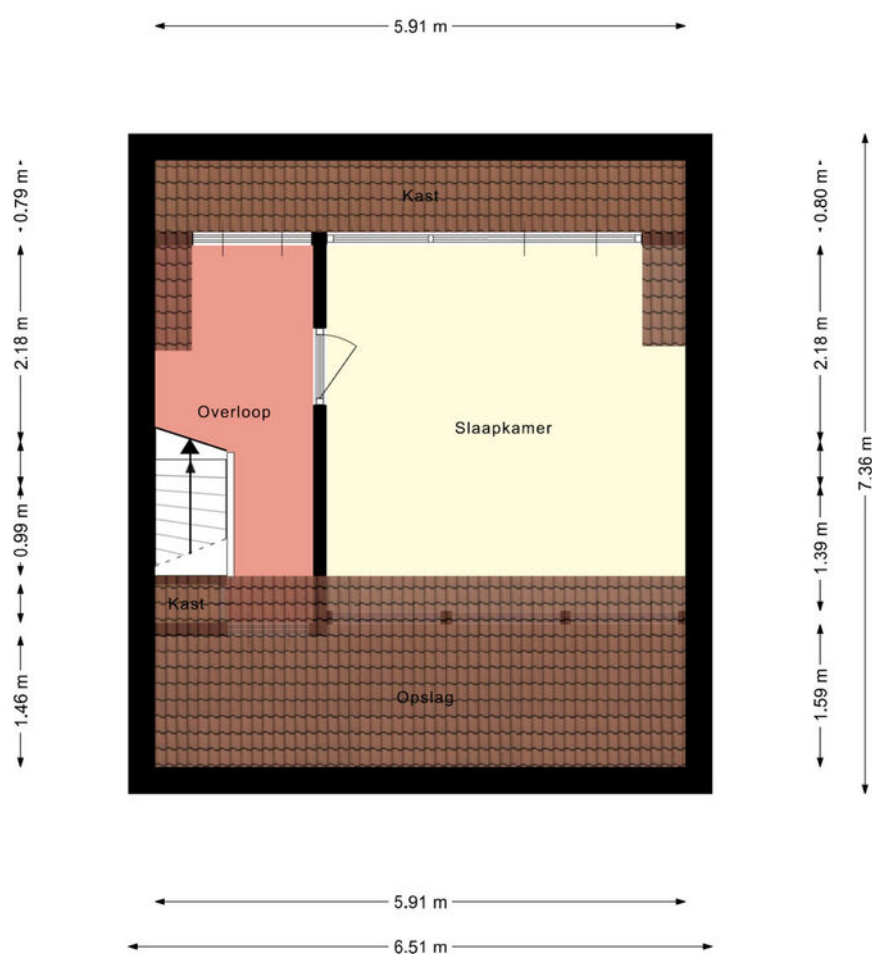
# Plattegrond 1e verdieping



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

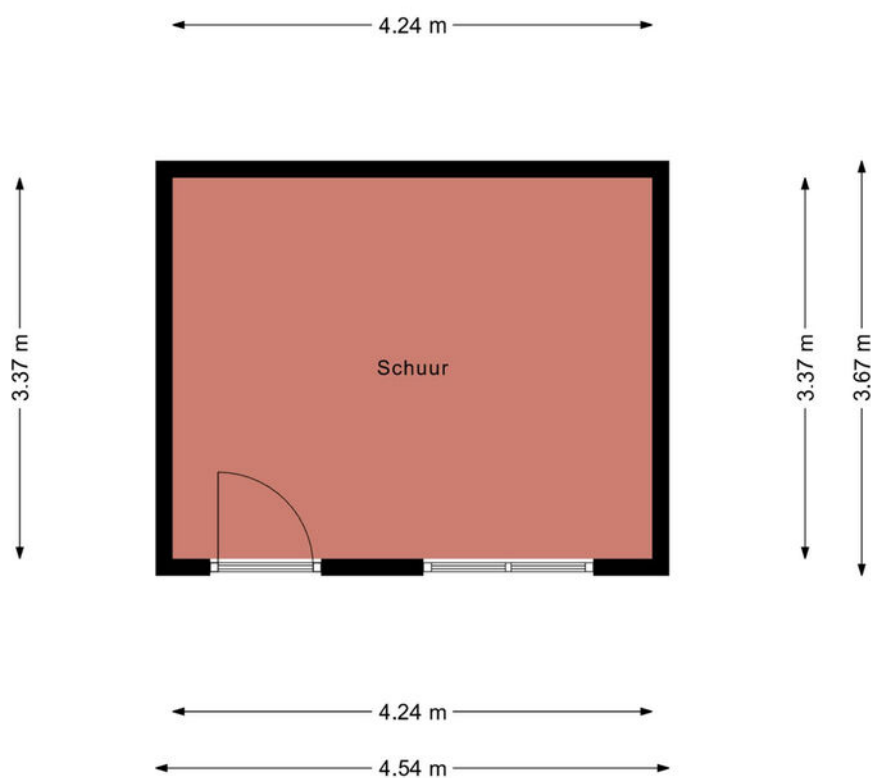


# Plattegrond 2e verdieping



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

# Plattegrond Schuur



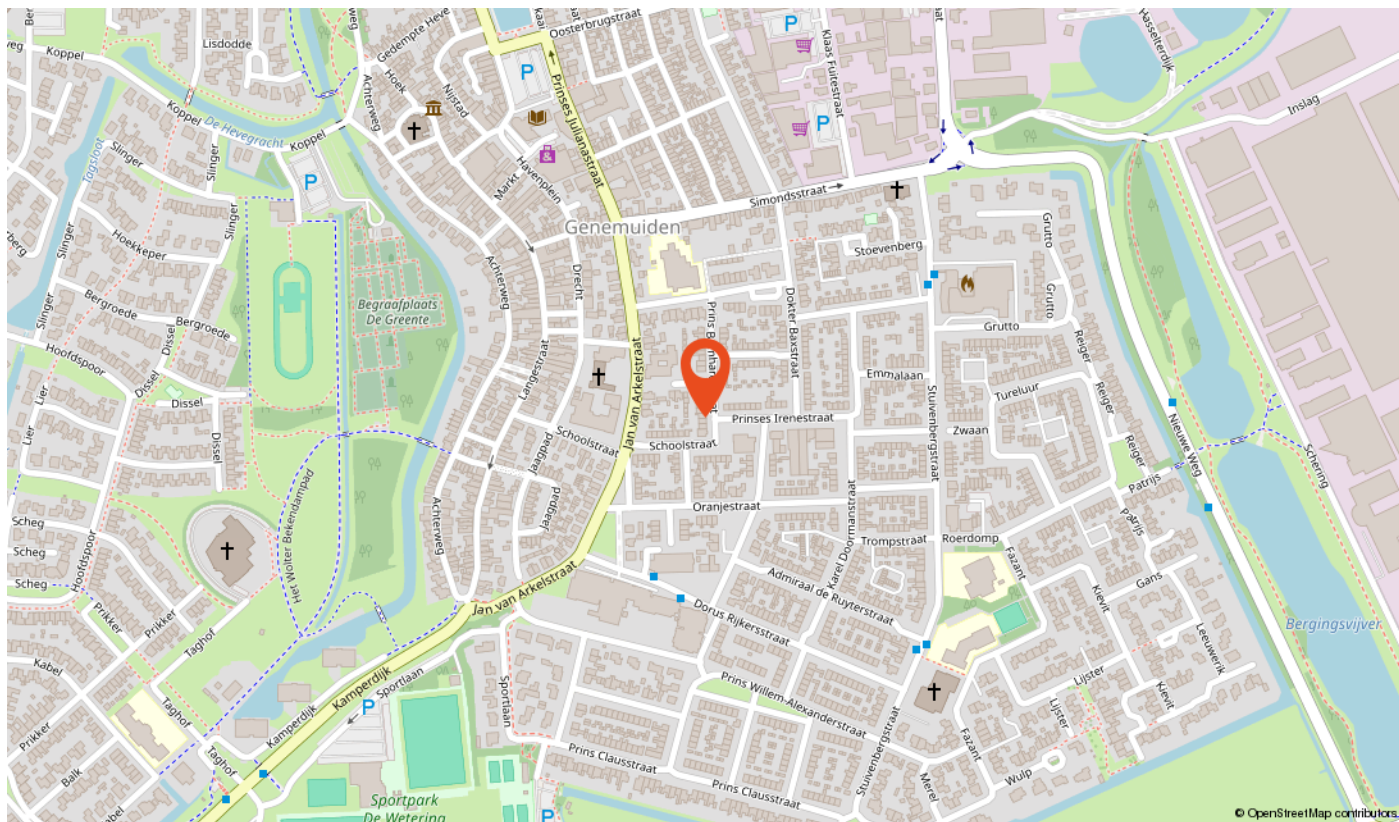
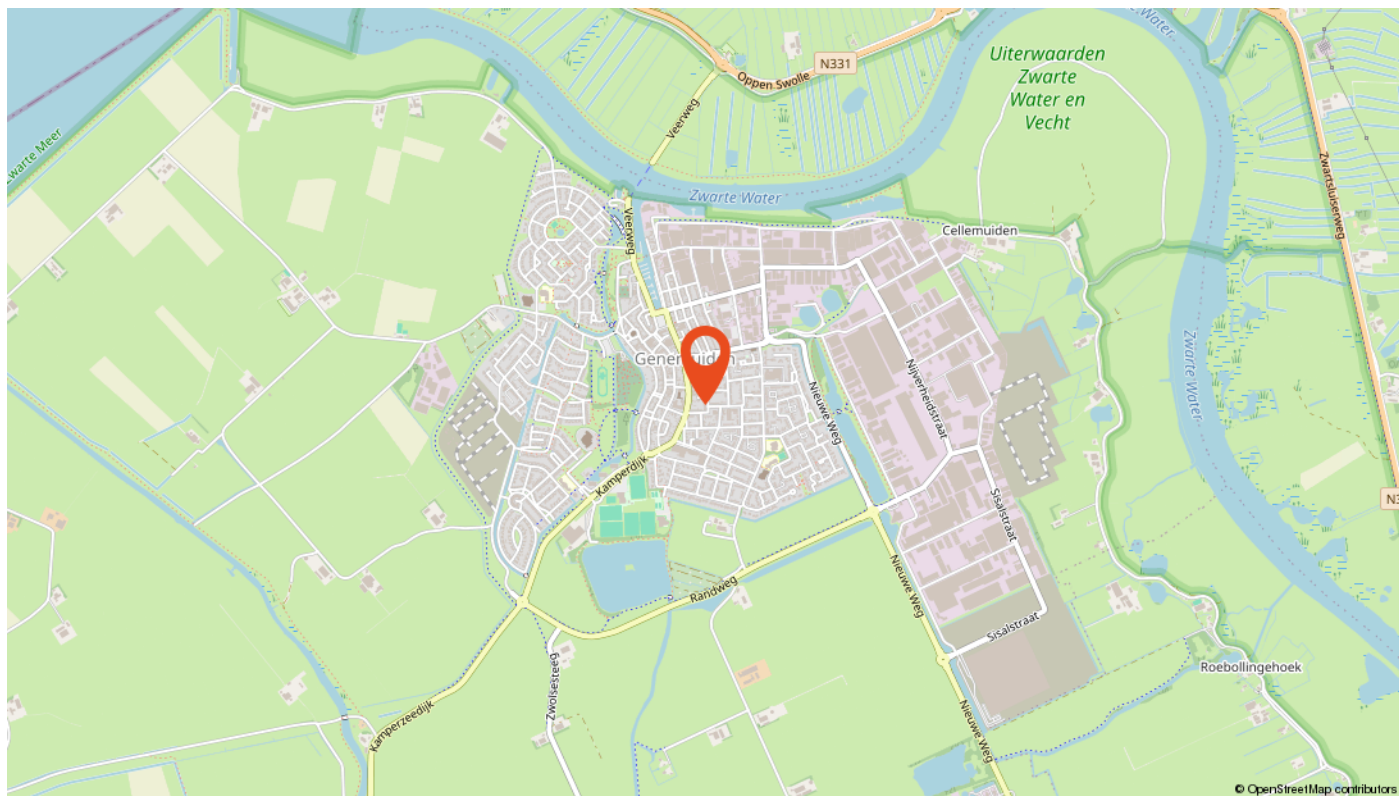
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Kadastrale kaart



# 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



**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 hypotheken, 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.





# Ons team



**Bert Vaartjes**  
Vennoot

info@bvmakelaars.nl  
038-3866666



**Freek van den Berg**  
Vennoot

freek@bvmakelaars.nl  
038-3866666



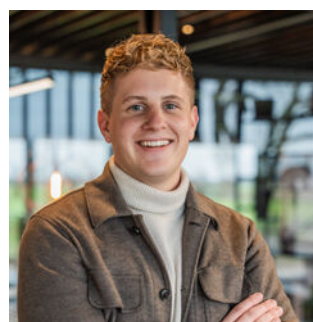
**Piet Bonthuis**

piet@bvmakelaars.nl  
038-3866666



**Céleste Bloemhof -  
Visscher**

zwartsluis@bvmakelaars.nl  
038-3866666



**Gerald  
Rozeboom**

gerald@bvmakelaars.nl  
038-3866666



**Nicole Daenen**

nicole@bvmakelaars.nl  
038-3866666



**Eline Brink**

eline@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 bezichtigd 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)

