



**TE KOOP**

Winnaar

Topmakelaar  
van het Jaar  
Noord-Overijssel



MAVA 2025

Hosted by 

➤ **Eimbrink 1, Kampen**  
**Vraagprijs € 1.099.000,- k.k.**

# Over ons

## Team Kampen

**Bert Vaartjes**  
Venoot

**Luuc Knul**  
Makelaar/  
Taxateur

**Miranda Hooisma**  
Makelaar

**Melissa Diesch**  
Commercieel medewerker

**Berry de Vries**  
Hypotheekadviseur

**Freek van den Berg**  
Venoot

**Ester Boudewijn**  
Makelaar



### Mensenwerk met een goed gevoel

Achter iedere geslaagde (ver)koop staat een team dat weet wat écht belangrijk is: persoonlijke aandacht, heldere communicatie en een betrokken aanpak. Bij ons draait het om mensen, niet alleen om stenen. Daarom is onze missie simpel en oprecht: een goed gevoel – voor kopers, verkopers én iedereen daartussenin.

### Maak kennis met ons team

Ester, Luuc en Miranda – onze makelaars met gevoel voor huizen én mensen. Ze kennen de markt, houden van heldere communicatie en zetten zich keihard in voor jouw woongeluk. Op kantoor tref je Melissa, onze rots in de branding. Zij is het eerste aanspreekpunt en zorgt dat alles op rolletjes loopt. Je kunt haar gerust alles vragen – zij staat altijd voor je klaar met een glimlach en regelt alles tot in de puntjes.

### We zijn een hecht team met één doel

Zorgen dat jij met een goed gevoel de deur achter je dichttrekt. En als dat met een lach is? Des te beter.

**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?

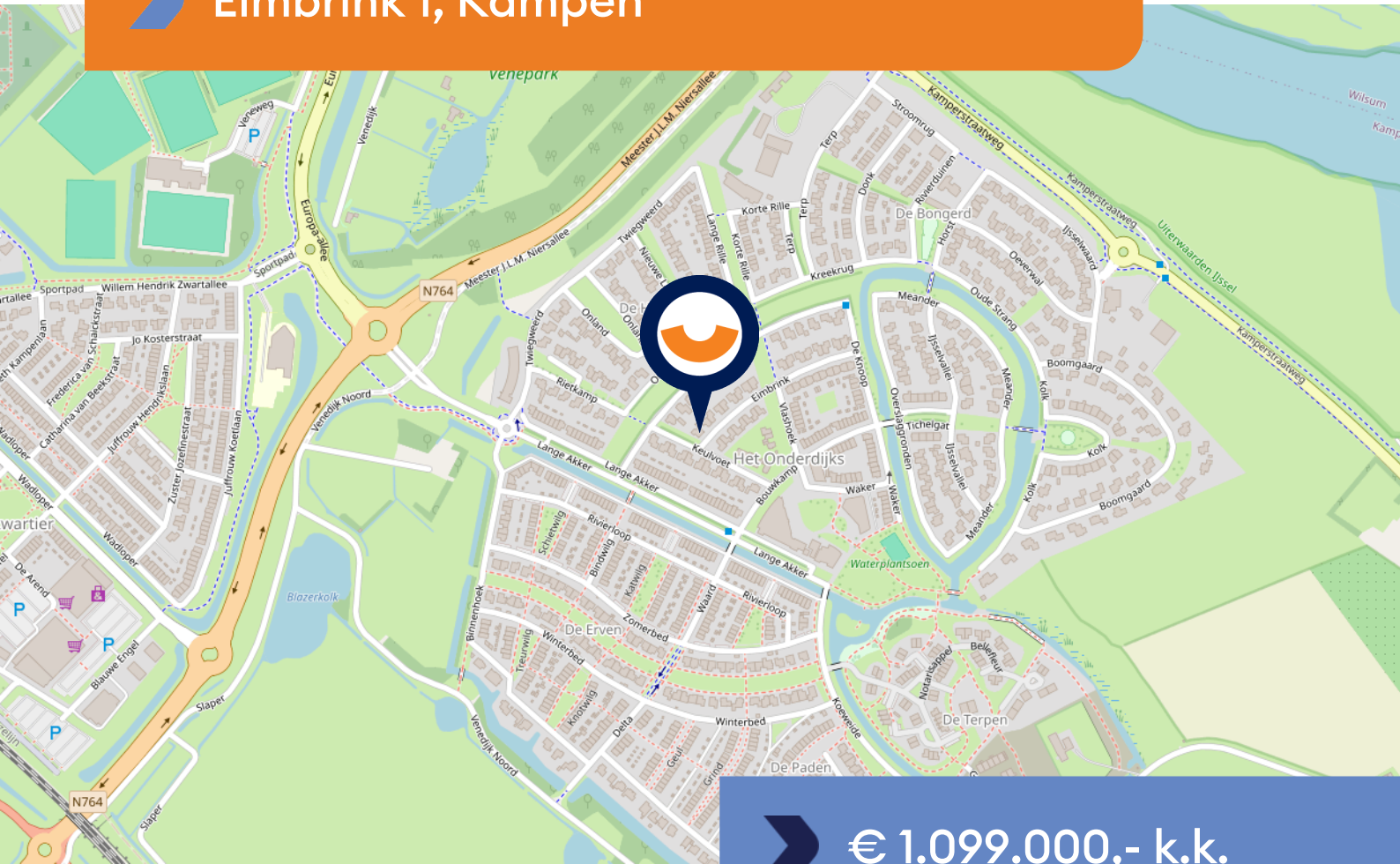
Wij zijn volledig onafhankelijk en aangesloten bij De Hypotheekshop. Wij houden voor je het overzicht en vergelijken hypotheeken, rentetarieven en voorwaarden van al onze aanbieders. We nemen je persoonlijke situatie en toekomstplannen hiervoor als uitgangspunt. Zo vinden we een hypotheek die bij jouw inkomen en je nieuwe huis past. Of je nu je eerste huis koopt, of al toe bent aan een ander huis.

# Je bent van harte **welkom!**



# Kenmerken

► Eimbrink 1, Kampen



► € 1.099.000,- k.k.



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



BOUWJAAR  
**2008**



PERCELOPPERVLAKTE  
**562 m<sup>2</sup>**



AANTAL KAMERS  
**8**



TUIN LIGGING  
**noordwest**



AANTAL SLAAPKAMERS  
**6**



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



ENERGIELABEL  
**A+**



# Omschrijving

Statig herenhuis met zwembad, 6 slaapkamers en luxe afwerking!

Welkom in dit herenhuis waar comfort, luxe en elegantie samenkomen. Aan een rustige, groene straat in de geliefde wijk Het Onderdijks in Kampen vind je dit imposante, perfect onderhouden herenhuis met een woonoppervlakte van maar liefst ca. 240 m<sup>2</sup>. Gebouwd in klassieke stijl, met oog voor detail en hoogwaardige materialen, biedt deze woning werkelijk álles wat het moderne gezin verlangt: een verwarmd zwembad, zes volwaardige slaapkamers, twee stijlvolle badkamers, een sauna, een riante tuin met meerdere terrassen en balkons én een sfeervolle overkapping om elk seizoen van te genieten.

De woning straalt klasse uit vanaf het moment dat je aan komt rijden. De fraaie gevel, de symmetrische raampartijen en de entree geven de villa een statige, bijna landelijke uitstraling. De verzorgde voortuin met sierhekwerk maakt het plaatje compleet. De woning is zeer energiezuinig en voorzien van diverse moderne voorzieningen die het woongenot naar een hoog niveau tillen.

Binnen tref je een perfecte balans tussen stijl, comfort en functionaliteit. De begane grond is voorzien van vloerverwarming onder een natuurstenen vloer. De wanden en plafonds zijn glad gestuct en alles is tot in de puntjes afgewerkt. Dankzij de grote ramen rondom is het in elke ruimte licht en aangenaam, met prachtig zicht op de tuin.

De ruime woonkeuken vormt het kloppend hart van het huis. Met hoogwaardige inbouwapparatuur, een royaal eiland met bar en volop werkruimte, is dit de ideale plek om samen te koken, borrelen of gewoon lekker te zitten. Aangrenzend vind je de woonkamer, waar openslaande deuren toegang geven tot de sfeervolle tuin.

En dan de tuin... alsof je op vakantie bent in je eigen achtertuin. Denk aan: een groot verwarmd zwembad, een zonneterras met ligstoelen, meerdere zitjes en een moderne overkapping aan de zijkant van de tuin. Deze heeft glazen schuifpanelen, waardoor je beschut zit ook bij wind en regen, waardoor je van het vroege voorjaar tot diep in het najaar buiten kunt genieten. De overkapping is voorzien van verlichting en stroompunten, waardoor het ook 's avonds een sfeervolle plek is.

Op de verdiepingen vind je maar liefst zes ruime slaapkamers, verdeeld over de eerste en tweede verdieping. De woning beschikt over twee luxe badkamers, waarvan één met inloopdouche, ligbad en dubbele wastafel en één met douche, wastafel en toilet en de sauna, die het gevoel van een wellnessruimte aan huis compleet maakt.

## Krijg je al een goed gevoel?



# Omschrijving

## Bijzonderheden & pluspunten

- Perceel van ca. 562 m<sup>2</sup>
- Circa 240 m<sup>2</sup> woonoppervlak
- Verwarmd buitenzwembad
- Luxe overkapping met glazen panelen
- Luxe overkapping met glazen panelen
- 6 volwaardige slaapkamers
- 2 luxe badkamers
- Sauna op zolder
- Prachtige woonkeuken
- Zeer goede staat van onderhoud
- Rustige ligging nabij uitvalswegen, scholen en station

## Indeling per verdieping

### Begane grond:

Entree, ruime hal met trapopgang, garderobe en toilet. Luxe woonkeuken, royale woonkamer met openslaande deuren naar de tuin, bijkeuken met extra kastruimte en witgoedaansluitingen.

### Eerste verdieping:

Drie ruime slaapkamers, waarvan één met toegang tot het dakterras aan de achterzijde, luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet en ruime overloop.

### Tweede verdieping:

Drie royale slaapkamers, tweede badkamer met douche, toilet, wastafel en ingebouwde sauna voor optimaal comfort.

### Tuin en berging:

De tuin is voorzien van een groot terras rondom het verwarmde zwembad, diverse zitjes, een moderne overkapping met glazen schuifpanelen en ingebouwde verlichting. De ruime berging is vanaf de tuin en de oprit te betreden.

**Krijg je al een goed gevoel?**



# Omschrijving

De woning ligt in de populaire wijk Het Onderdijks, een groene, ruim opgezette en kindvriendelijke buurt aan de zuidoostelijke rand van Kampen. De wijk is geliefd bij gezinnen door de aanwezigheid van basisscholen, speeltuinen, sportvoorzieningen en wandelpaden langs het Reevediep en de IJssel. Binnen 5 minuten zit je op de N50, die Kampen verbindt met Zwolle en Emmeloord. Het NS-station Kampen Zuid is eveneens dichtbij, wat zorgt voor een snelle treinverbinding richting de Randstad.

Bent u op zoek naar ruimte, comfort en luxe op een toplocatie in Kampen? Dan is Eimbrink 1 zonder twijfel uw droomwoning. Neem contact op voor een bezichtiging en laat u verrassen door dit unieke aanbod!



Het Onderdijks, een moderne en waterrijke wijk aan de rand van Kampen. De combinatie van nieuwbouw, natuur en ruimte maakt het een populaire woonplek. Kindvriendelijk, rustig en toch goed bereikbaar. Dichtbij de IJssel én het centrum. Een jonge wijk met volop leefcomfort en groei.





A +





**Kies voor een  
goed gevoel!**











Kies voor een  
**goed** gevoel!









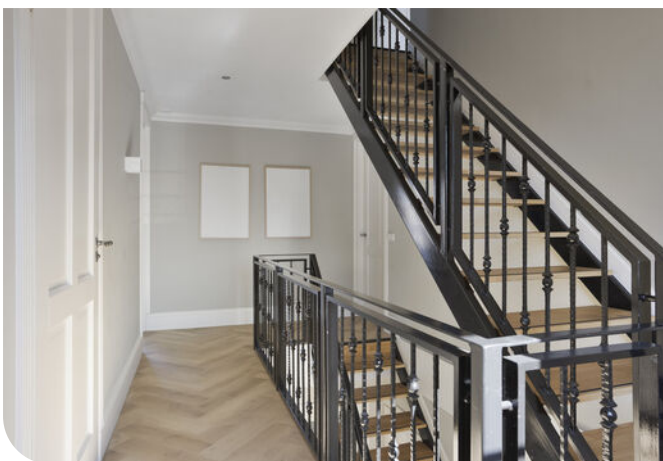






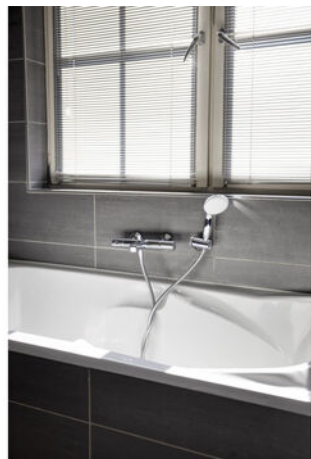


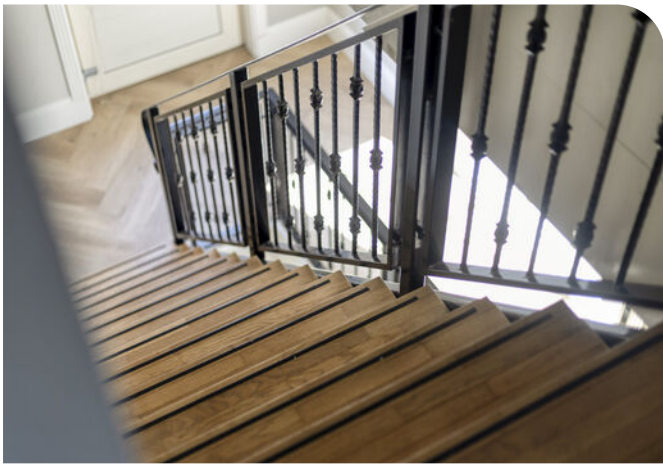
















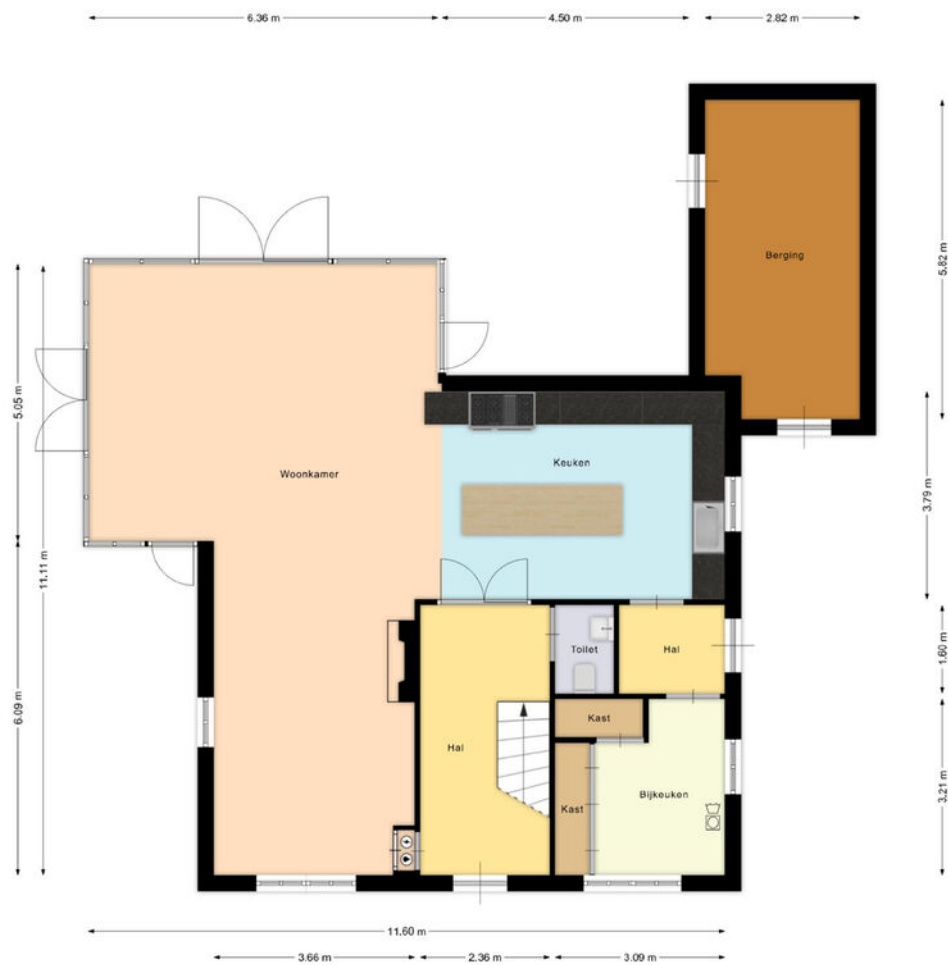








# Plattegrond - Begane grond



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



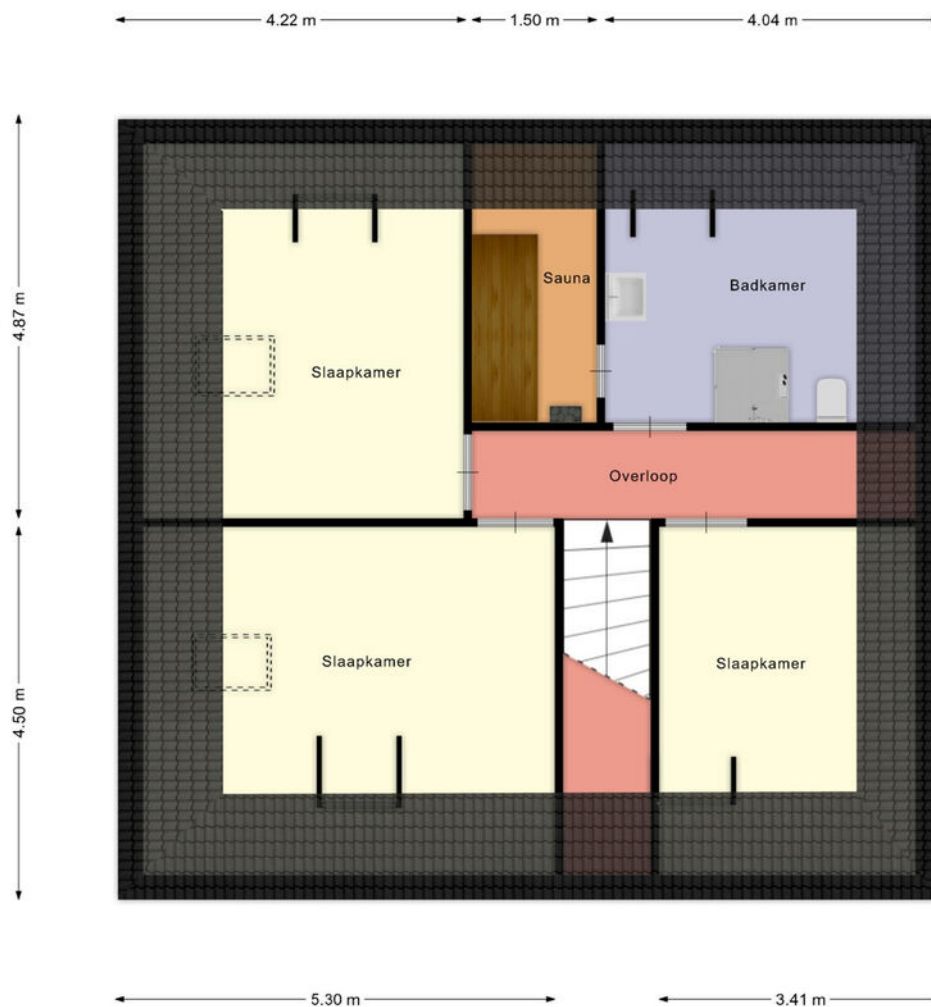
# Plattegrond - Eerste verdieping



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



# Plattegrond - Tweede verdieping



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









# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Eimbrink 1



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Kampen Sectie V Perceel 631	
    	Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	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.		





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

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

Voordat je eventueel een bieding uitbrengt op een woning, verzeker je ervan, dat je onderzoek hebt verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor jou in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van je aankoopbeslissing. Bestudeer deze informatiebrochure, win bijvoorbeeld informatie in bij de desbetreffende gemeente en laat je financiële mogelijkheden op een rijtje zetten. Laat alle voor jouw 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.

# Makelaars voor een goed gevoel



# Klanten met een goed gevoel

9,4

gemiddeld op



## Goed om te weten

- **Bankgarantie/ Waarborgsom**  
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.
- **Ondertekening koopovereenkomst**  
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.
- **Kosten koper**  
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.
- **Ouderdomsclausule**  
Wanneer woningen ouder zijn dan 15 jaar bestaat er meer risico op gebreken aan de onroerende zaak. In de koopovereenkomst wordt een artikel opgenomen waarmee koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de woning. Koper dient zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de woning aan te passen aan de leeftijd van de woning.
- **Onderzoeksplicht**  
Naast de informatieplicht van de verkopende partij, bestaat er een onderzoeksplicht van de kandidaatkoper 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.
- **Financiering**  
Wij gaan ervan uit dat je zelf, voordat je tot een bieding overgaat, je goed hebt laten informeren omtrent je 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?

Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangegeven dat hij met je in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij je 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 bieder 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 bied?'), 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 biedingsproces 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. Je krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wil je als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van je 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 jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop. Doe je 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 je de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doe je een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij wel of niet je bod aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.



# Vraag en antwoord

## 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).

De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

Vraag bij je NVM-makelaar naar de folder over deze brochure.

## 7. 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 kun je niet eisen; de verkopende makelaar beslist zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 8. 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 je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de makelaar te vragen wat je positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar je een toezegging, dan dient hij deze na te komen.



# Hypotheeken met een goed gevoel



## 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.

- Kampen - Burgwal 87
- Zwartsluis - Sportlaan 2
- Genemuiden - Oosterkaai 51

**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 • TulpHypotheken • Venn Hypotheken • Vista Hypotheken • Woonfonds • Woonnu











### Kampen

Burgwal 87  
8261 ES  
Kampen

### Zwartsluis

Sportlaan 2  
8064 BS  
Zwartsluis

### Genemuiden

Oosterkaai 51  
8281 BK  
Genemuiden

☎ 038-333 66 33

📞 06-27 89 71 80



# Makelaars voor een **goed** gevoel

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

