



**TE KOOP**

Winnaar

Topmakelaar  
van het Jaar

Noord-Overijssel



MAVA 2025

Hosted by 

 Graaf Lodewijklaan 12, **Zwartsluis**  
**Vraagprijs € 1.025.000,- k.k.**

# Over ons



## 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.

## Elk huis heeft een verhaal

Bij Bonthuis Vaartjes Makelaars draait het om meer dan huizen. We combineren ervaring en marktkennis met duidelijke communicatie en persoonlijke aandacht. Je mag rekenen op betrokken begeleiding en een soepel proces, van het eerste gesprek tot de sleuteloverdracht. We zorgen dat jij met een goed gevoel de deur achter je dichttrekt.

**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?

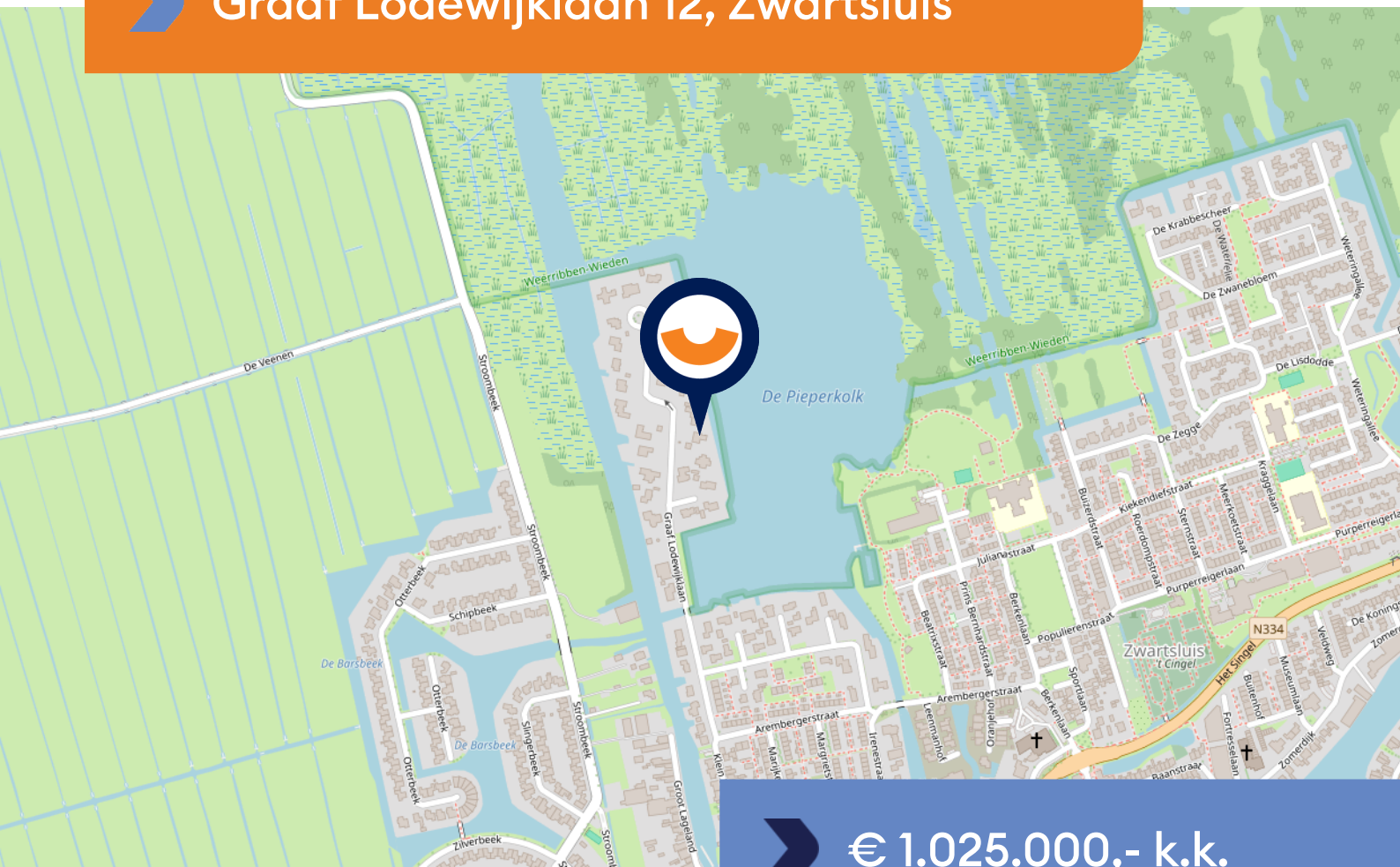
Wij zijn volledig onafhankelijk en aangesloten bij De Hypotheekshop. Wij houden voor je het overzicht en vergelijken hypotheek, rentetarieven en voorwaarden van al onze aanbieders. We nemen je persoonlijke situatie en toekomstplannen hiervoor als uitgangspunt. Zo vinden we een hypotheek die bij jouw 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

➤ Graaf Lodewijklaan 12, Zwartsluis



➤ € 1.025.000,- k.k.



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



BOUWJAAR  
**1977**



PERCELOPPERVLAKTE  
**1458 m<sup>2</sup>**



AANTAL KAMERS  
**8**



TUIN LIGGING  
**Random**



AANTAL SLAAPKAMERS  
**6**



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



ENERGIELABEL  
**E**



# Omschrijving

Graaf Lodewijklaan 12 te Zwartsluis

**Vrijstaand wonen aan het water, met ruimte, rust én ongekeerde mogelijkheden!**

Aan een van de mooiste lanen van Zwartsluis, direct aan open vaarwater, ligt deze vrijstaande semi-bungalow met royale garage en fraai aangelegde tuin rondom. Een plek waar het uitzicht nooit verveelt en waar wonen moeiteloos overgaat in genieten. Hier ervaart u dagelijks het gevoel van vrijheid, terwijl alle voorzieningen van het dorp binnen handbereik liggen.

## LIGGING AAN VAARWATER

De ligging is zonder meer uniek: aan doorgaand vaarwater met zicht over het water en de overzijde met groen en bebouwing. Een droomplek voor liefhebbers van rust, watersport en buitenleven. Of u nu 's ochtends wakker wordt met het kabbelende water of 's avonds de zon ziet ondergaan vanaf uw terras, dit is wonen op niveau. Daarnaast biedt de woning volop mogelijkheden. Denk aan modernisering naar eigen smaak, levensloopbestendig wonen, werken aan huis of het creëren van extra woonruimte. De combinatie van een solide basis, royale ruimtes en een uitstekende ligging maakt dit een woning met toekomst.

## Wij nemen u graag mee door de bestaande indeling:

Via de overdekte entree betreedt u de woning in de hal met meterkast, toiletruimte en toegang tot de verschillende vertrekken. De royale centrale hal vormt het hart van de woning en geeft toegang tot de woonkamer, keuken, slaapkamer en overige ruimtes. De woonkamer is een absolute blikvanger: een indrukwekkende ruimte met hoog oplopend plafond en fraaie balken in het zicht. Grote raampartijen en schuifpuien zorgen voor een prachtige lichtinval en een panoramisch uitzicht over het water. De open haard maakt het geheel sfeervol en warm. Grenzend aan de woonkamer bevindt zich de keuken, praktisch ingericht en eveneens voorzien van uitzicht op het water. Aansluitend treft u de bijkeuken met extra bergruimte en aansluitingen voor witgoed.

Het volledige woonprogramma op de begane grond

Op de begane grond bevindt zich tevens een ruime slaapkamer en een badkamer met ligbad, douche en wastafel. Dit maakt de woning uitermate geschikt voor gelijkvloers wonen. Daarnaast is er een separate zitkamer, ideaal als werkkamer, tv-kamer of extra slaapkamer. Verder beschikt de woning over meerdere bergingen en een inpandige bergruimte, wat zorgt voor veel praktische opbergmogelijkheden.

## EERSTE VERDIEPING

Via de trap bereikt u de overloop, die toegang geeft tot meerdere slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer is bijzonder ruim en licht, met voldoende plaats voor een comfortabele inrichting. Daarnaast zijn er nog twee slaapkamers en een kleinere kamer, die uitstekend kan dienen als werkkamer of inloopkast. Aan de slaapkamer aan de voorzijde is een balkon verbonden.

De badkamer op deze verdieping is compact maar functioneel ingericht. Tevens zijn er praktische kastruimtes aanwezig.

# Krijg je al een goed gevoel?



# Omschrijving

## **GARAGE**

De vrijstaande garage, voorzien van 2 roldeuren, is opvallend royaal en biedt tal van mogelijkheden: parkeren, hobbyruimte, opslag of zelfs werkruimte aan huis. Dankzij de afmetingen is deze ruimte multifunctioneel inzetbaar.

## **BUITENRUIMTE**

De woning is gelegen op een ruim perceel met een verzorgde tuin rondom. De achterzijde grenst direct aan het water en biedt meerdere zitplekken om optimaal te genieten van het uitzicht en de zon. Het absolute hoogtepunt bevindt zich aan de achterzijde: de directe ligging aan het water. Hier ervaart u een vrij uitzicht over het water en de omgeving, met een gevoel van ruimte en vrijheid dat elke dag opnieuw bijzonder is. Het terras grenst direct aan de woning en loopt naadloos over in de tuin, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn.

De ligging aan vaarwater biedt bovendien volop mogelijkheden voor liefhebbers van het buitenleven en watersport. Denk aan varen vanuit uw eigen achtertuin of simpelweg ontspannen aan de waterkant terwijl de boten rustig voorbij varen.

De oprit biedt ruime parkeergelegenheid op eigen terrein en geeft toegang tot de garage.

## **Wonen in Zwartsluis**

Zwartsluis is een charmant en levendig watersportdorp, prachtig gelegen tussen Nationaal Park Weerribben-Wieden en de Kop van Overijssel. Hier woont u in een omgeving waar natuur, water en dorpsgezelligheid samenkomen. Het centrum biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en voorzieningen, terwijl ook scholen en sportfaciliteiten volop aanwezig zijn. Dankzij de gunstige ligging zijn plaatsen als Zwolle, Meppel en Giethoorn goed bereikbaar. Zwartsluis staat bekend om haar maritieme karakter en ontspannen sfeer, waardoor het een geliefde woonplek is voor zowel rustzoekers als actieve genietters van het buitenleven.



Zwartsluis is een waterrijk dorp in Overijssel, gelegen aan het Zwarte Water en de Arembergergracht. Het is populair bij watersporters en ligt dicht bij Meppel en Zwolle.











Kies voor een  
**goed** gevoel!





































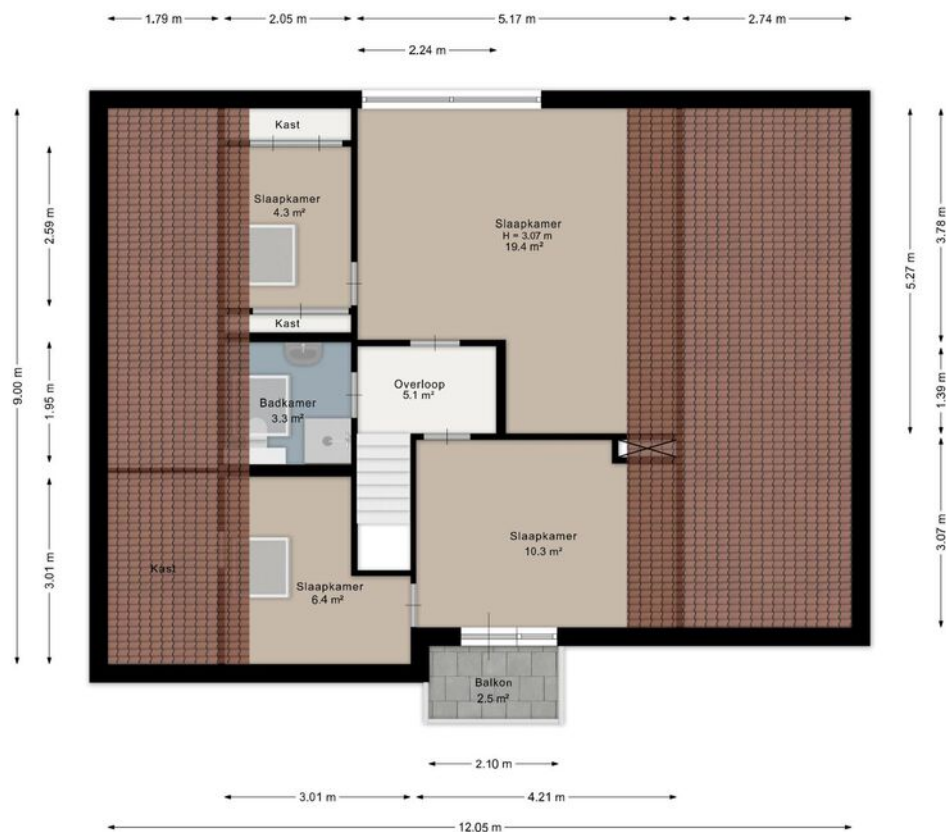
# Plattegrond Begane grond



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



# Plattegrond 1e verdieping

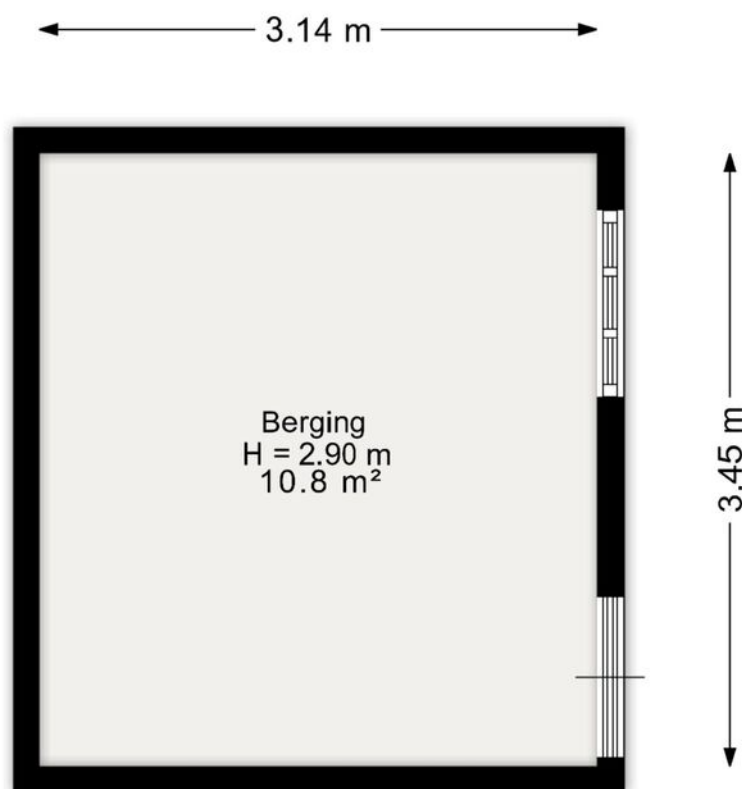


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

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



# Plattegrond **Berging**

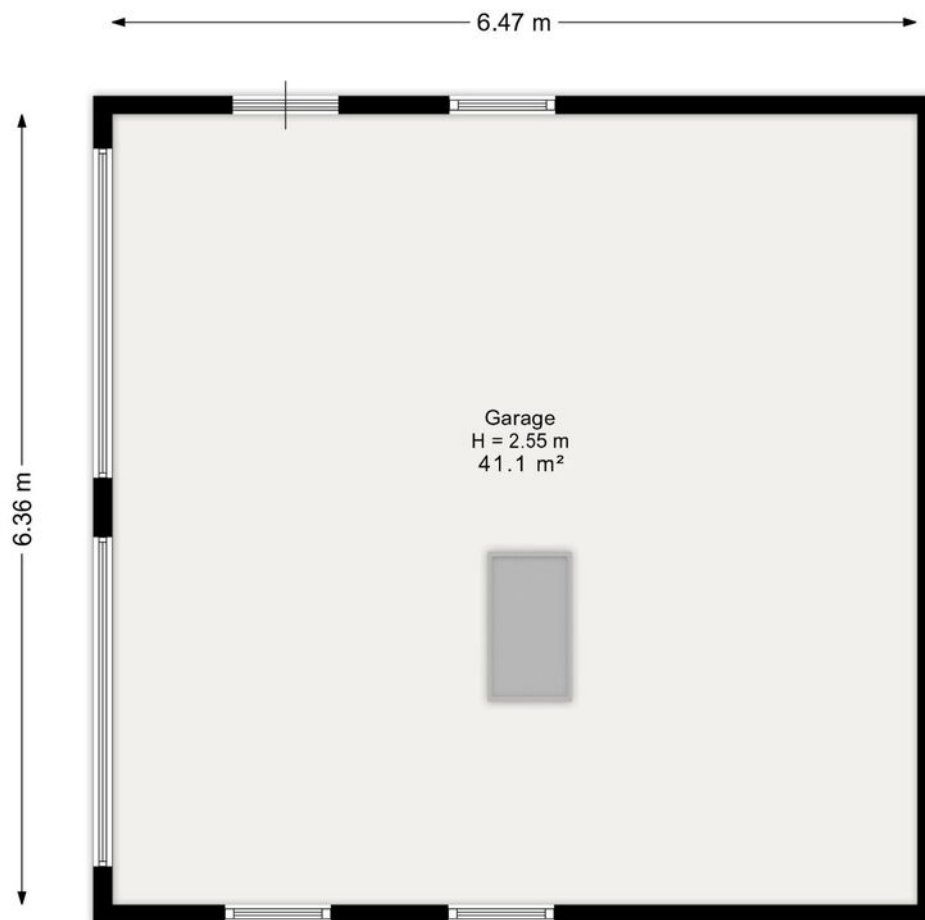


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

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



# Plattegrond Garage



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

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




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Zwartsluis	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3672	
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2025  
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.





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 gemoed. 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 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 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.

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

**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





# bonthuis vaartjes

makelaars

## Zwartsluis

Sportlaan 2  
8064 BS  
Zwartsluis

## Genemuiden

Oosterkaai 51  
8281 BK  
Genemuiden

## Kampen

Burgwal 87  
8261 ES  
Kampen

☎ 038-386 66 66

📞 06-15 42 96 34



# Makelaars voor een **goed** gevoel

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

