



TE KOOP

Vraagprijs € 1.395.000,- k.k.



Herman Buismanlaan 6, **Zwartsluis**



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 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.

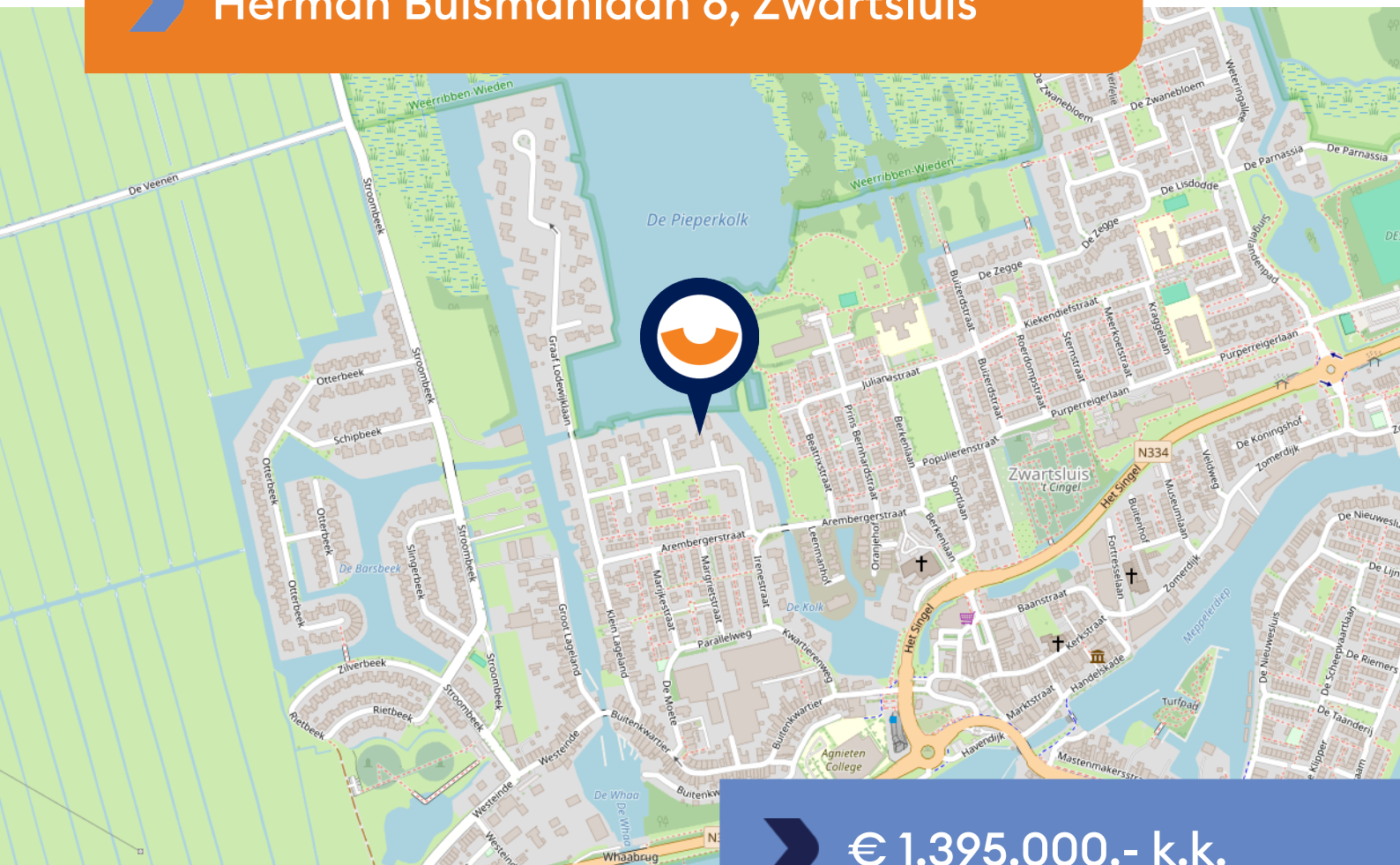
Je bent van harte **welkom!**



Kenmerken



Herman Buismanlaan 6, Zwartsluis



€ 1.395.000,- k.k.



WOONOPPERVLAKTE
183 m²



BOUWJAAR
1962



PERCEELOPPERVLAKE
1951 m²



AANTAL KAMERS
7



TUIN LIGGING
Rondom



AANTAL SLAAPKAMERS
5



INHOUD
770 m³



ENERGIELABEL
D



Omschrijving

Waar rust en natuur samensmelten, vindt u deze prachtige villa aan het water, gelegen op een royaal perceel van maar liefst 1.951 m². Een plek waar de hectiek van alledag plaatsmaakt voor sereniteit en ruimte om samen als gezin te genieten van het buitenleven. Een balletje trappen op het gazon in de voortuin of even de voeten in het water. Als kind hier opgroeien betekent vrij en veilig opgroeien.

"Het ritme van de dag bepaalt door de natuur"

Op deze unieke locatie wordt u omringd door weelderig groen en geniet u van een panoramisch uitzicht over "De Piepertkolk". Hier, waar de natuur het ritme van de dag bepaalt, kunt u in alle privacy ontspannen. Stap vanaf uw eigen perceel via de waterkant in uw sloep en vaar richting de Belterwijde, de poort naar het uitgestrekte natuurgebied Weerribben-Wieden. Een waar paradijs voor liefhebbers van natuur en watersport! De villa ligt op loopafstand van het sfeervolle centrum van de authentieke plaats Zwartsluis. De haven is zomerdag een bruisende plek waar altijd iets te beleven is. Daarnaast vindt u in het centrum diverse winkels, speciaalzaken en gezellige restaurants. De saamhorigheid in Zwartsluis wordt gekenmerkt door een actief en hechte gemeenschap waarbij er een sterke betrokkenheid is bij het verenigingsleven, lokale tradities en evenementen. Aan onderwijs biedt Zwartsluis meerdere mogelijkheden in het basisonderwijs en het voortgezet onderwijs. Voor stedelijke voorzieningen zijn Zwolle en Meppel binnen 15 autominuten te bereiken. En gaat u naar de Randstad? Dankzij de snelle verbinding met de A6 rijdt u in slechts vijf kwartier naar Amsterdam. Niet alleen de locatie, maar ook de indeling van deze woning is uitzonderlijk. We nemen u graag mee op ontdekkingsstocht!

"Een villa met speelse indeling"

Bij binnenkomst via de overdekte entree stapt u de ruime hal binnen. De villa kent een speelse indeling waarbij we starten in de linkervleugel. Hier bevindt zich de royale woonkamer. Hier brengt de (gas)haard in de wintermaanden extra sfeer waarbij de verwarming door middel van de radiatoren voor een behaaglijke warmte zorgt. De grote raampartijen creëren een schitterend samenspel van licht en natuur. Aan de achterzijde geniet u van een betoverend uitzicht, waarbij de seizoenen als een levend schilderij aan u voorbijtrekken. De toegangsdeur verbindt binnen moeiteloos met buiten en leiden u naar het terras. Aangrenzend betreden we de keuken, een ruimte met veel potentie! Hoewel de huidige opstelling gedateerd is, biedt deze ruimte volop mogelijkheden om naar eigen wens en stijl te moderniseren. Vanuit hier heeft u een prachtig uitzicht over de tuin en het achterliggende water, wat zorgt voor een fijne, lichte sfeer. Achter de keuken ligt de praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger, alsmede de opstelplaats voor de CV-ketel.

De diverse trappen waar de villa over beschikt zorgen voor een splitlevel effect. Via een klein trapje bereiken we een multifunctionele kamer, momenteel in gebruik als slaapkamer. Deze ruimte leent zich echter ook uitstekend als thuiswerkplek of atelier, waarbij de verschillende raampartijen uitkijken op de tuin. De openslaande deuren zorgen voor een directe verbinding met het buitenleven. De woning beschikt tevens over een inpandige garage met ruimte voor een auto, fietsen en extra bergruimte. De garage is voorzien van een elektrische schuifdeur en is de plek waar de omvormer van de zonnepanelen gesitueerd is. De recent geplaatste zonnepanelen (14), de bodemisolatie en de gevelisolatie zorgen ervoor dat deze villa een flinke duurzame stap vooruit heeft gezet. Vanuit de garage bereikt u tevens een aangename werk- of studeerkamer.

Krijg je al een goed gevoel?



Omschrijving

We gaan weer terug naar de ontvangsthal en nu rechtsaf. De 6 treden trap leidt ons naar de eerste verdieping, waar een lange overloop toegang geeft tot een moderne badkamer, een aparte doucheruimte, een separaat toilet en vier ruime slaapkamers. De ruime slaapkamers zorgen ervoor dat voor ieder gezinslid ruimte is voor een privé vertrek. Alle slaapkamers zijn voorzien van eigen wastafel en een raampartij waardoor ieder gezinslid in alle rust 's ochtend vroeg een moment voor zichzelf kan nemen. De masterbedroom, gelegen aan de achterzijde, biedt een ongekend gevoel van luxe. Hier staan royale vaste kasten tot uw beschikking en is er directe toegang tot het balkon, waar het fenomenale uitzicht zich in volle glorie ontvouwt. De recent vernieuwde badkamer is uitgerust met een zwevend toilet, een inloopdouche, een designradiator en een eigentijdse wastafel.

"Eindeloos genieten van de natuur en waterlandschap"

Stap naar buiten en ervaar de rust die deze plek zo uniek maakt. Het perceel is omzoomd door een prachtige diversiteit aan bomen, planten en struiken, terwijl het uitgestrekte gazon aan de voor- en achterzijde met zorg is aangelegd. Het gazon wordt onderhouden door een maairobot waardoor u meer tijd met het gezin kan spenderen. Het ruime terras nodigt uit om eindeloos te genieten van de natuur en het waterlandschap. Zomerdag geniet u hier van de rust en privacy, terwijl u tuurt over het water met op de achtergrond het rietlandschap dat bij stilvallende wind wordt weerspiegeld in het water.

In de achtertuin bevindt zich een vrijstaande, houten berging, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap of bootmaterialen. De lange oprijlaan biedt royale parkeergelegenheid en leidt naar de garage.

Door de versoepeling van de regels komt het riante perceel in aanmerking voor het bouwen van een mantelzorg-/familiewoning. De voorwaarden en mogelijkheden licht de makelaar u graag toe.

Bent u op zoek naar een woning waar rust, ruimte en natuur samensmelten? Een plek waar elke dag voelt als een vakantie? Neem dan contact met ons op en plan een bezichtiging. U bent van harte welkom aan de Herman Buismanlaan 6 te Zwartsluis!



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.



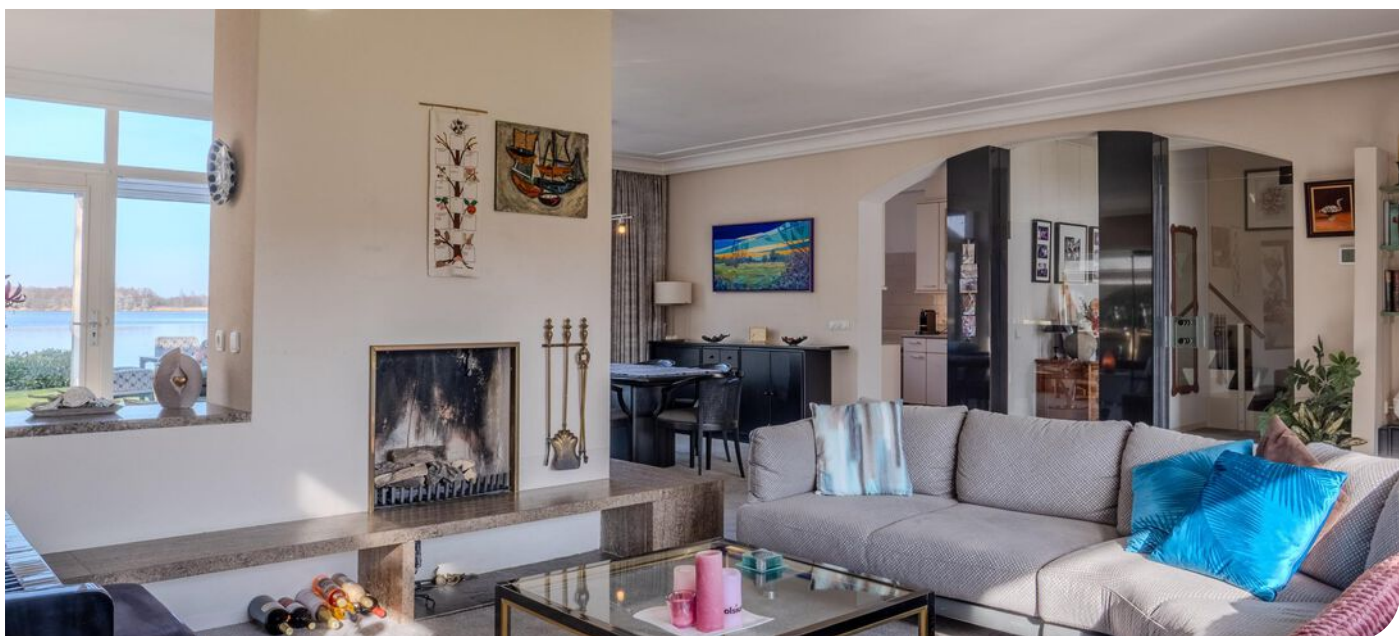








Kies voor een
goed gevoel!





















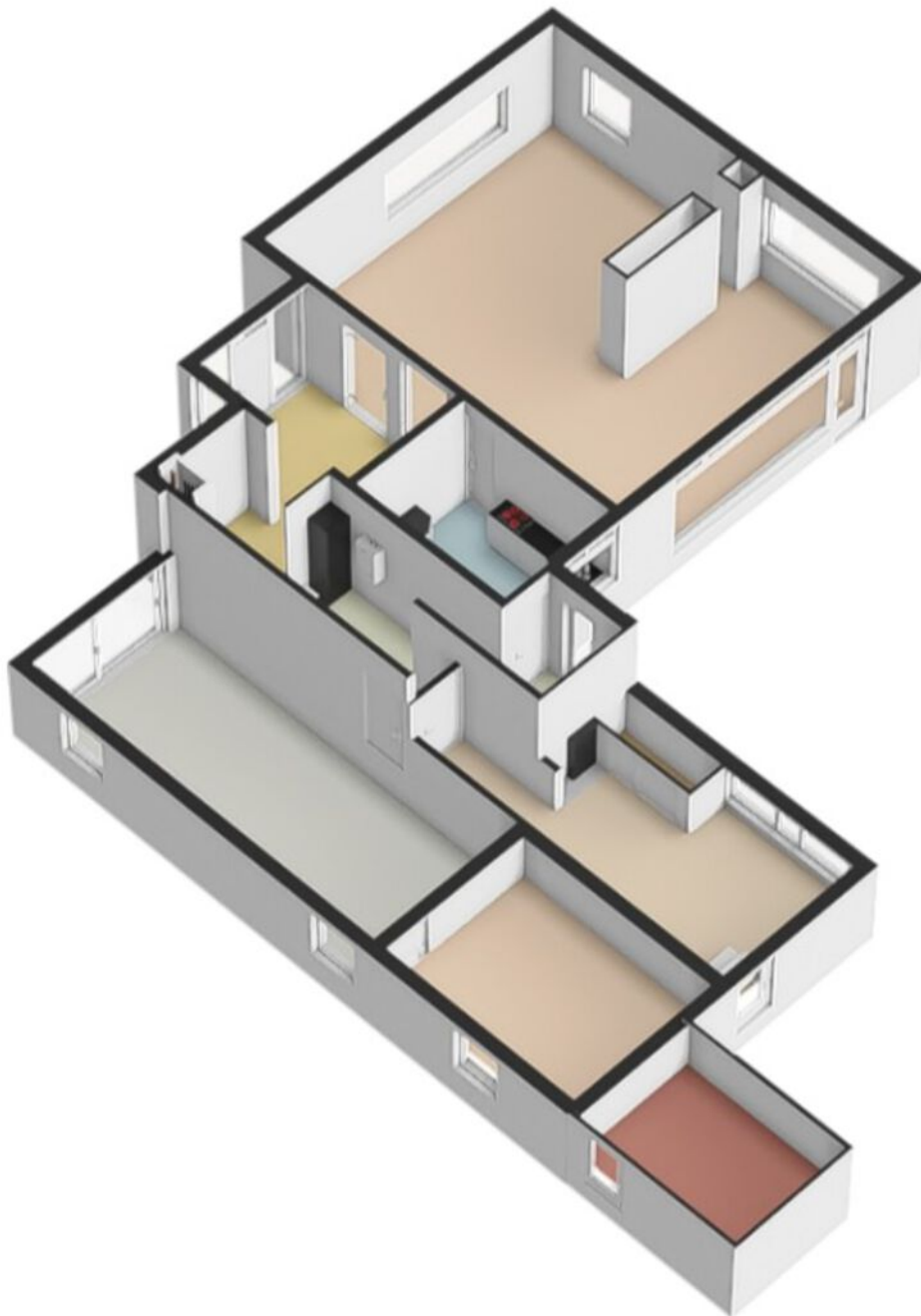








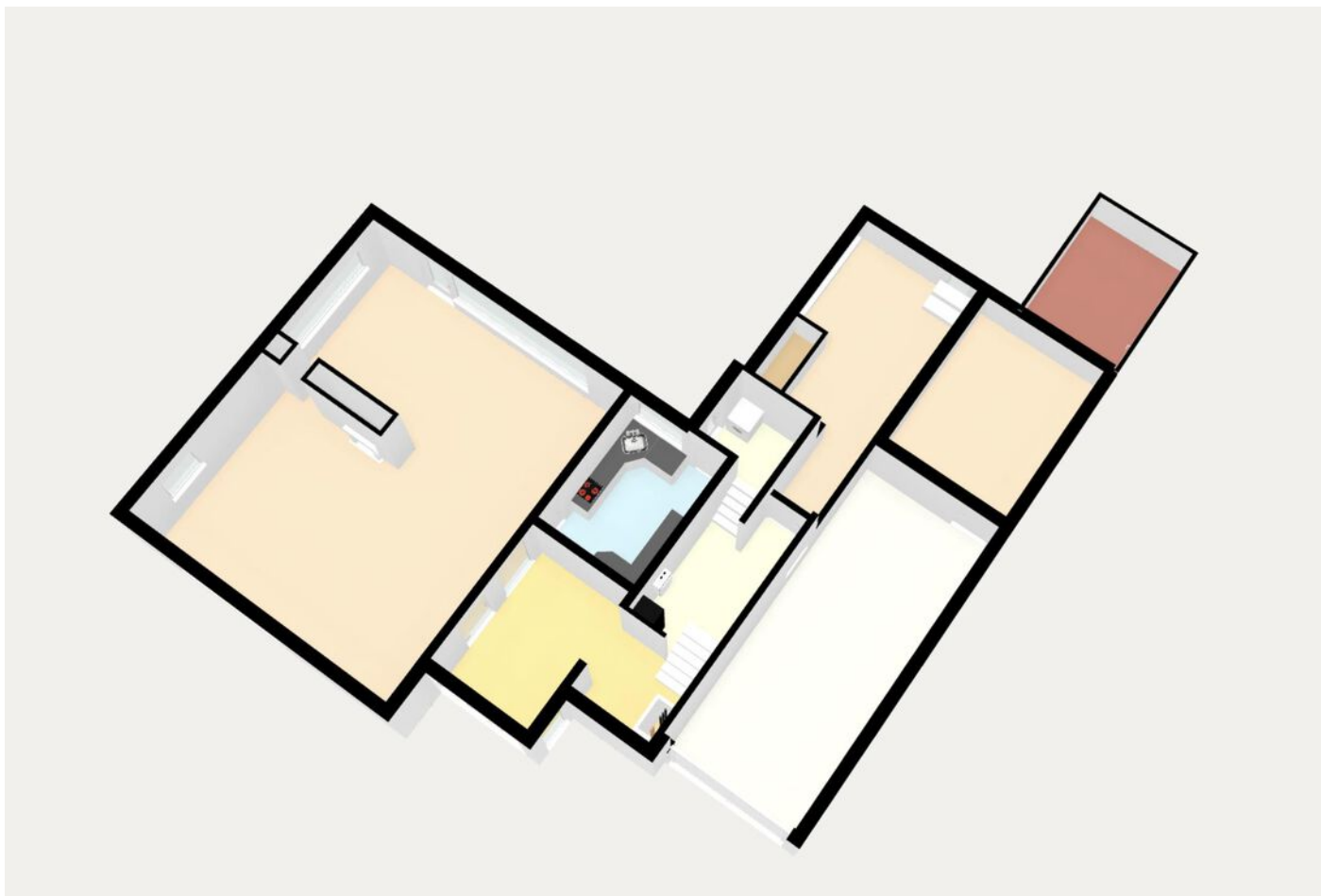
Plattegrond **Begane grond** 3D



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



Plattegrond 3D begane grond



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



Plattegrond **Begane grond**



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



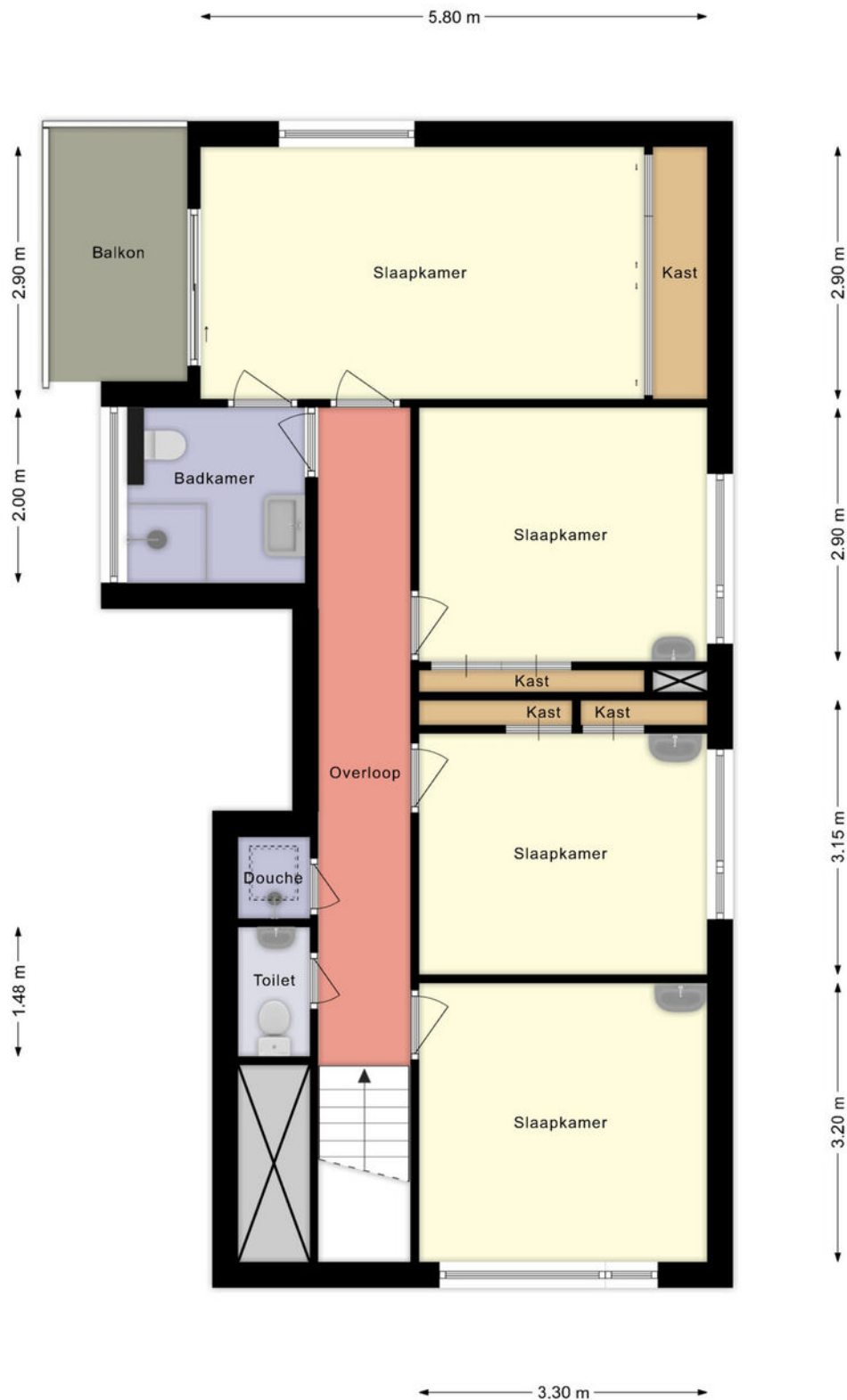
Plattegrond **Verdieping 3D**



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.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Herman Buismanlaa6



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Zwartsluis	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie D	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2694	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juni 2022			
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 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. 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 kun je 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 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 Baripass 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





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

