te koop

Westerkaai 42

Genemuiden

Vraagprijs € 479.000 k.k.

BONTHUIS VAARTJES
MAKELAARS

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

NVM

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
135 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
182 m²

TUIN LIGGING
west

INHOUD
535 m³

BOUWJAAR
1900

AANTAL KAMERS
4

AANTAL SLAAPKAMERS
3

Omschrijving

Wonen aan de binnenhaven van de stad Genemuiden? Dat kan aan de Westerkaai 42!

Een betere woonplek is er niet te vinden, hier woon je aan de Kaai, in het hart van Genemuiden, met het prachtige uitzicht over de binnenhaven. Op deze levendige locatie geniet je van de reuring die hier plaatsvindt. Alle voorzieningen zoals winkels, speciaalzaken en horecagelegenheden, bevinden zich op loopafstand.

Een woning met karakter en mogelijkheden
Deze karakteristieke woning heeft aan de buitenkant een charmante uitstraling dankzij de authentieke gevel met sierlijke details. De roodbruine bakstenen, grote ramen en het stijlvolle groene voordeur geven het huis een warme en klassieke uitstraling.

Aan de binnenzijde biedt de woning volop mogelijkheden om er een eigentijdse en comfortabele leefruimte van te maken. De indeling is praktisch met een goede verdeling tussen woonkamer, keuken, slaapkamers en badkamer. Hier heb je de kans om de woning volledig naar jouw smaak te moderniseren en aan te passen aan jouw woonwensen.

Begane grond
Je stapt de woning binnen via de voordeur, waar je in de hal direct de meterkast en toegang tot de woonkamer vindt. De woonkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen, en dat verveelt op deze plek nooit! Hier kijk je uit over de Westerkaai met daarachter de binnenhaven van Genemuiden. Dankzij de grote raampartijen valt er veel natuurlijk daglicht naar binnen, wat zorgt voor een ruimtelijk en uitnodigend gevoel. De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning. De keukenopstelling is gedateerd, maar beschikt over een elektrische kookplaat, afzuigkap en koelkast. Een groot pluspunt is de schuifpui, die de keuken verbindt met de achtertuin en zorgt voor veel daglicht. Ook via de achterdeur kun je de tuin bereiken.

De hal, centraal in de woning, biedt toegang tot een handige voorraadkast, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping kom je eerst op de overloop, die toegang biedt tot 3 slaapkamers, de badkamer en een vaste kast met daarin de wasmachineaansluiting. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over een ruime vaste kastenwand. Wanneer je hier door het raam naar buiten kijkt, heb je een prachtig uitzicht over de binnenhaven en de levendige Westerkaai. Een unieke plek om de dag te beginnen met een mooi uitzicht op het water.

Aan de achterzijde van de woning tref je de twee andere slaapkamers. Beide kamers hebben voldoende ruimte voor een bed, bureau of kastenwand. De slaapkamer aan de rechterkant heeft de beschikking over een klein balkon.

Omschrijving

De badkamer, centraal op deze verdieping, is voorzien van een ligbad, douche, toilet en wastafel. Hoewel de inrichting wat verouderd is, biedt de ruimte volop mogelijkheden om een moderne en luxe badkamer te realiseren.

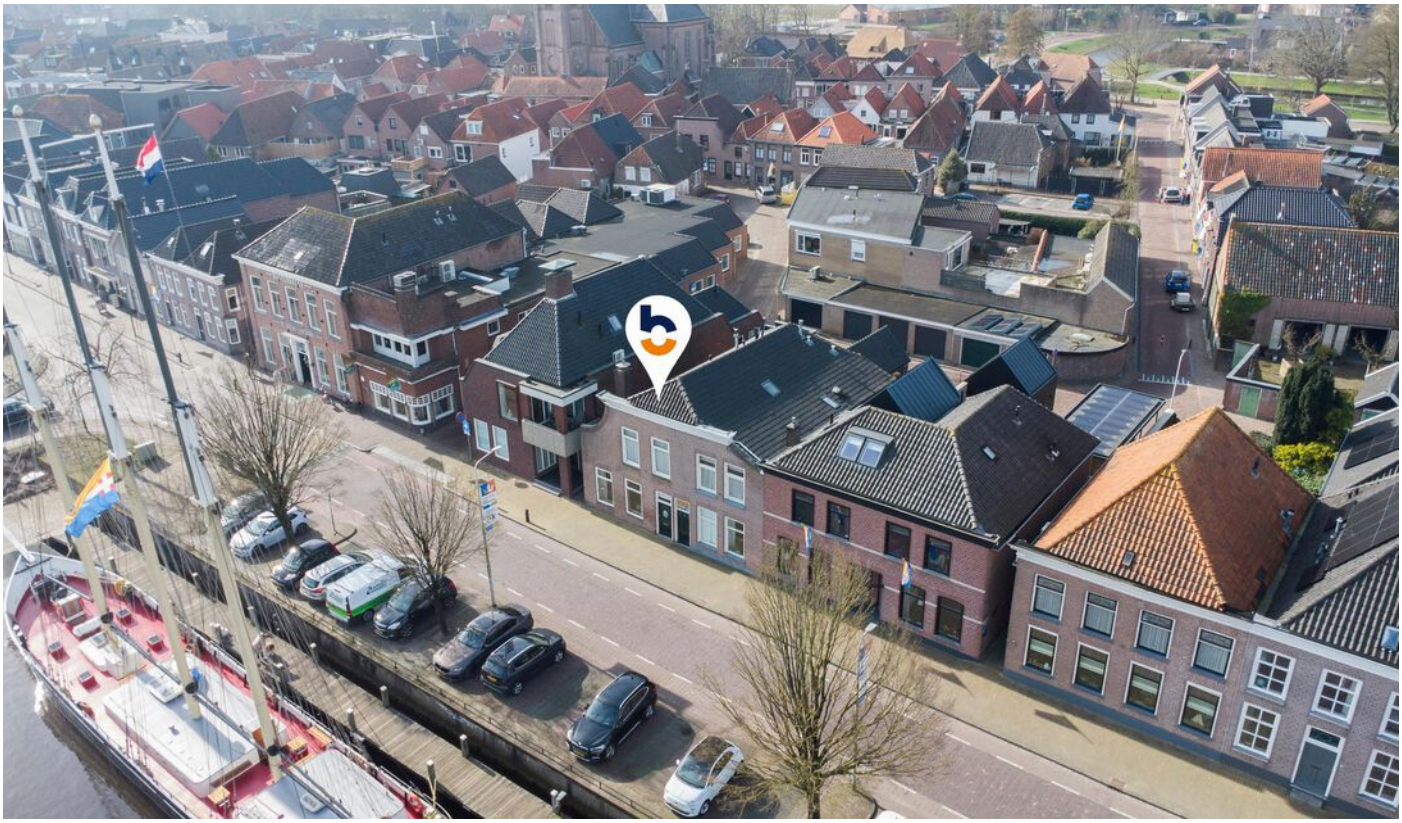
Vliering
De vliering bereik je met een vlizotrap. Hier bevindt zich de opstelplaats voor de cv-ketel en heb je de beschikking over extra bergruimte. Dit is een ideale plek om spullen op te bergen die je niet dagelijks nodig hebt.

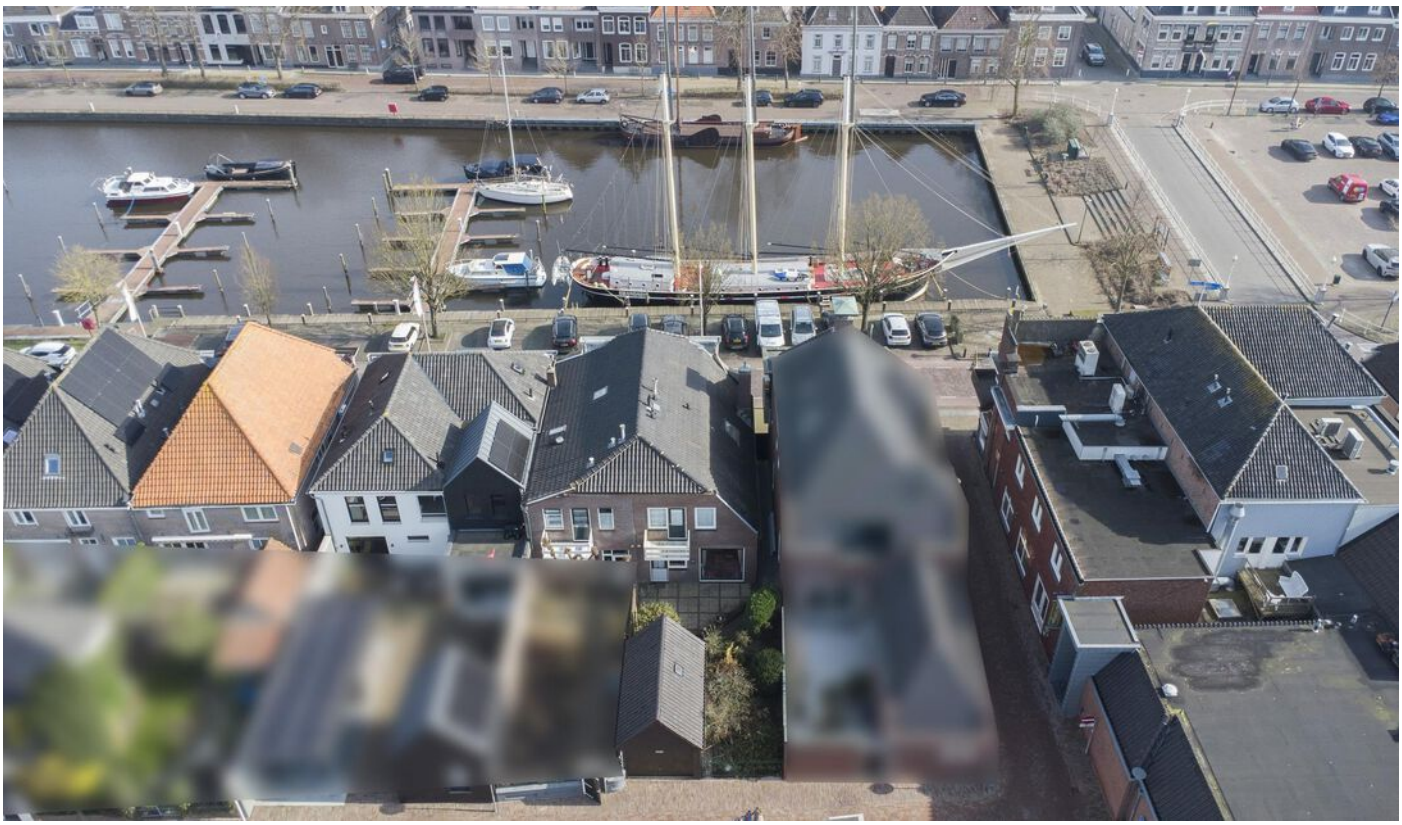
Buitenruimte
De achtertuin is gelegen op het zonnige westen, wat betekent dat je hier de hele middag en avond kunt genieten van de zon. Dit is een fijne plek om te ontspannen, een terras aan te leggen of een groene tuin te creëren. Dankzij de gunstige ligging biedt de tuin een rustige ontsnapping aan de levendigheid van de voorzijde van de woning.

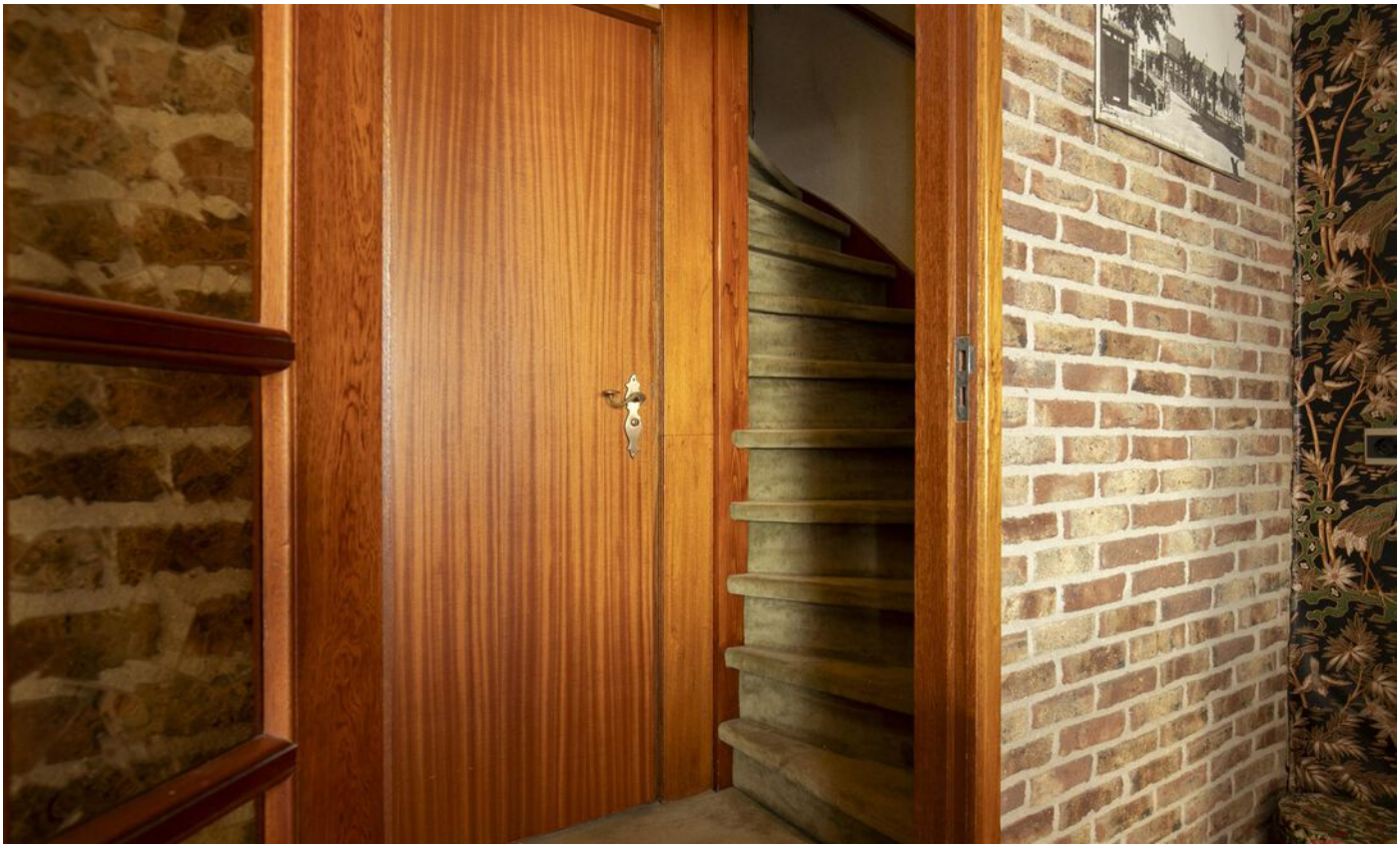
Aan de voorzijde van de woning heb je het levendige centrum van Genemuiden en aan de achterzijde een fijne plek om tot rust te komen. Hier tref je het beste van twee werelden: gezelligheid en reuring aan de Kaai, gecombineerd met een beschutte en zonnige tuin.

Achter in de tuin tref je de schuur. Mocht je deze voor andere doeleinden willen gebruiken, dan heb je meer dan genoeg parkeerruimte op het Havenplein.

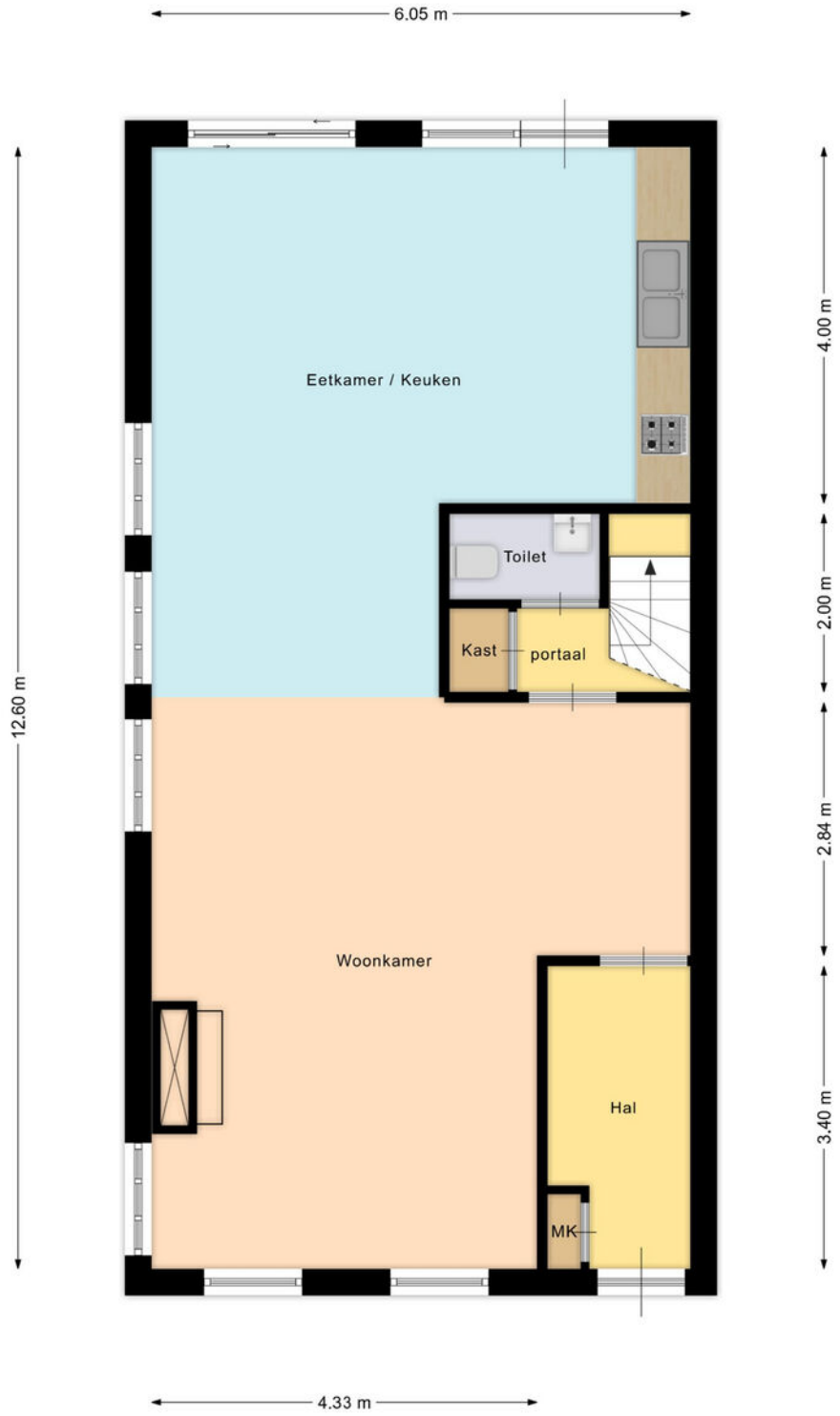
Klaar om jouw droomhuis te creëren?
Deze woning biedt een unieke kans om een karakteristiek huis op een toplocatie geheel naar eigen wens te moderniseren. Trek je klushandschoenen aan en maak van deze plek weer een eigentijdse, sfeervolle en comfortabele thuisbasis. Zo zit jij binnenkort eersterangs aan de Kaai en geniet je dagelijks van alles wat Genemuiden te bieden heeft!





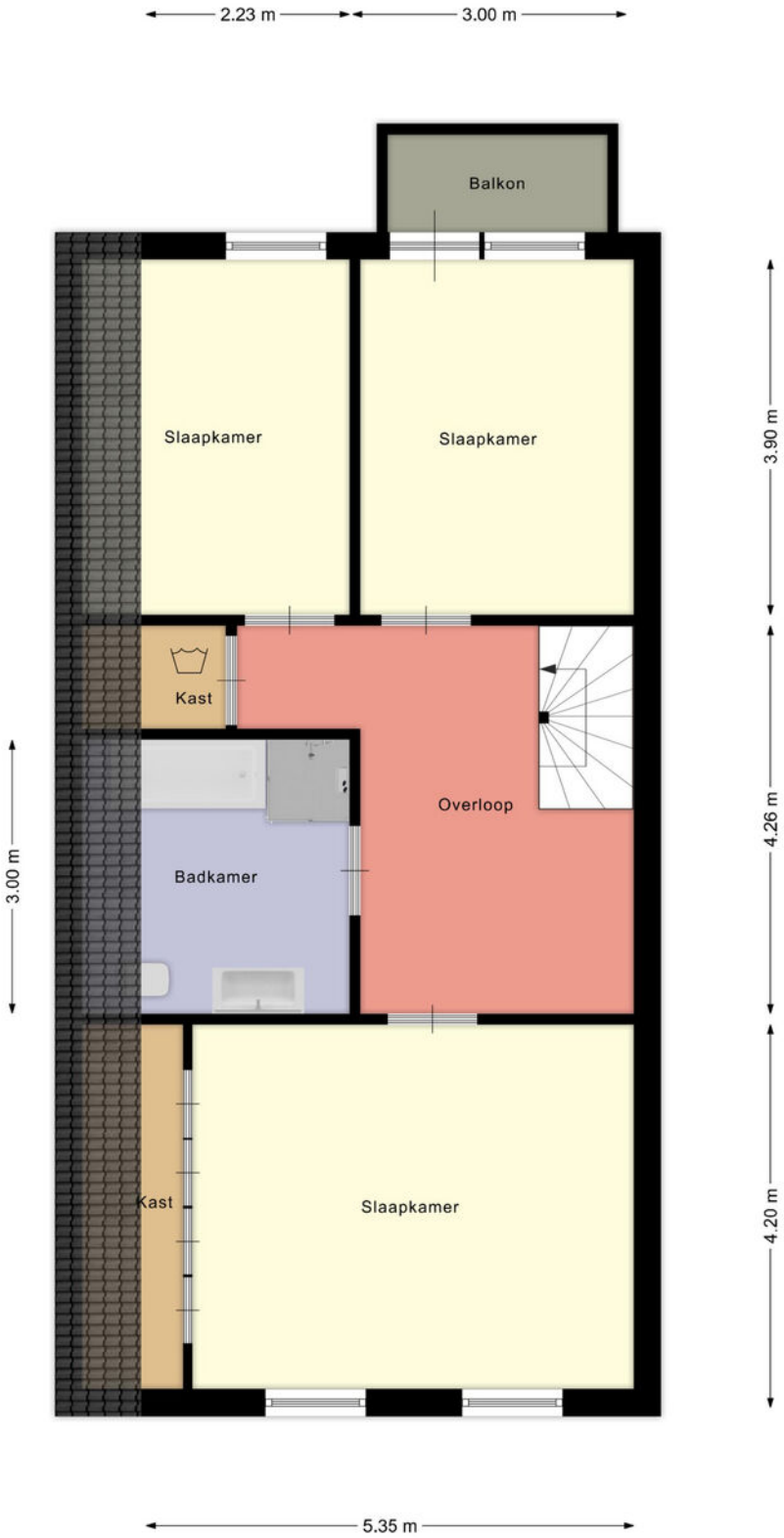


Plattegrond Begane grond



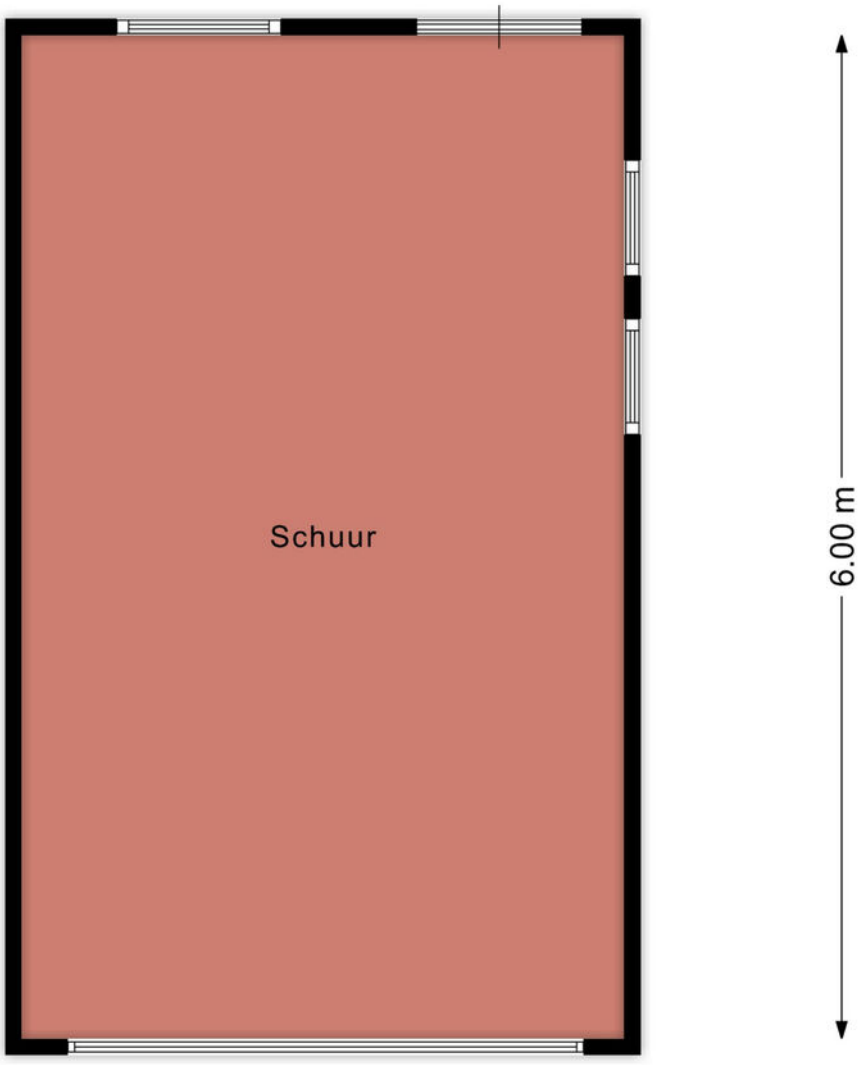
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 1e verdieping



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

Plattegrond Schuur



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

2414
1178
1862
28
30
1179
1591
32
2180
34
1981
36
1982
38
40
42
44-46
Westerkaai
2826
16
2160
2161
3064
2054
22
2179
2558
27
2461
2900
2901
2130
2451
2559
24
2057
Sijlkie
1183
2581
26
28
2291
30
32
2991
3063
34
10
3060
3061
3062
6
Drostenhofstraat
1-3
48
8
2
10
3260
2957
2923
3002
2091
Westerbrugstraat
3000
2455
1567
50
52
54
56-56a
2878
3001
2967
2356
2801
2999
0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

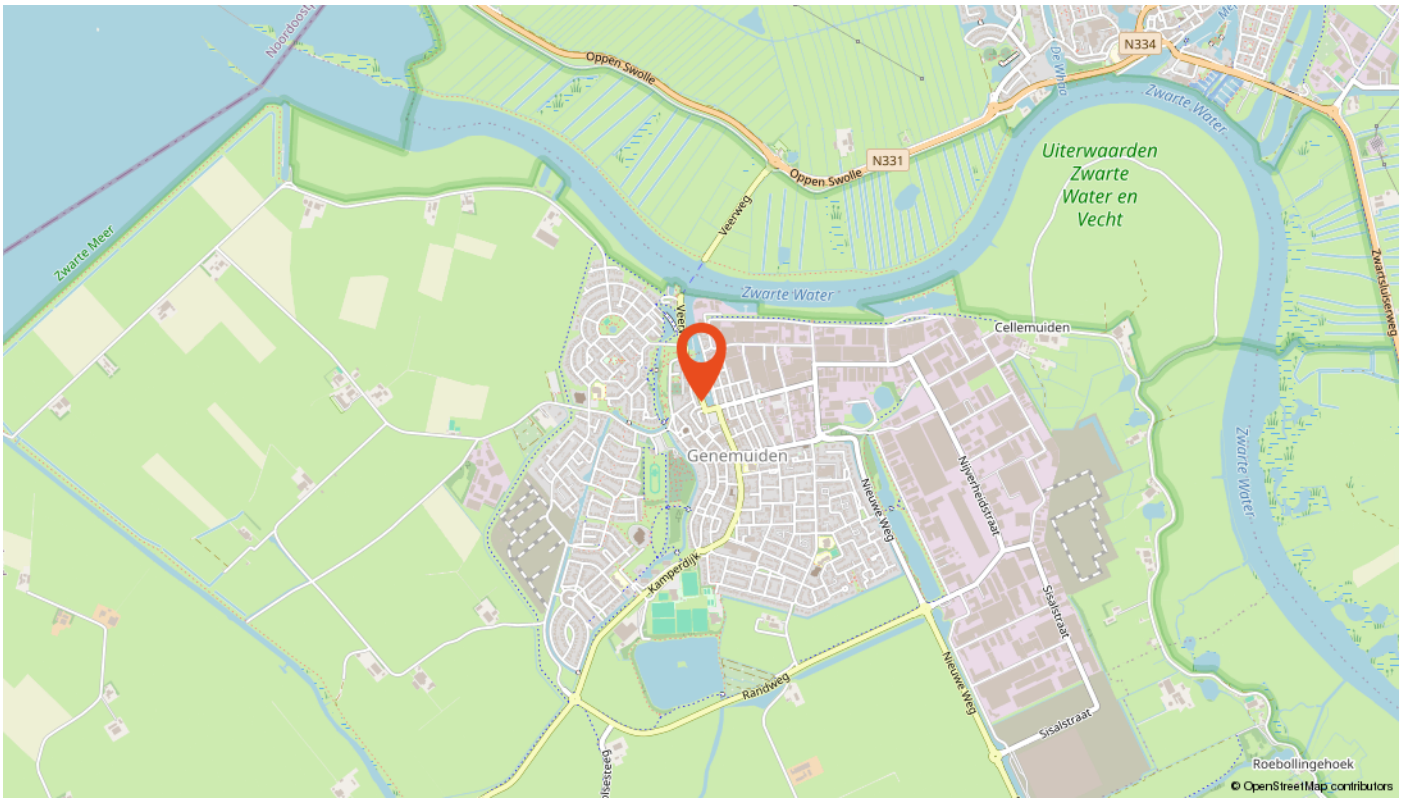
Schaal 1: 500

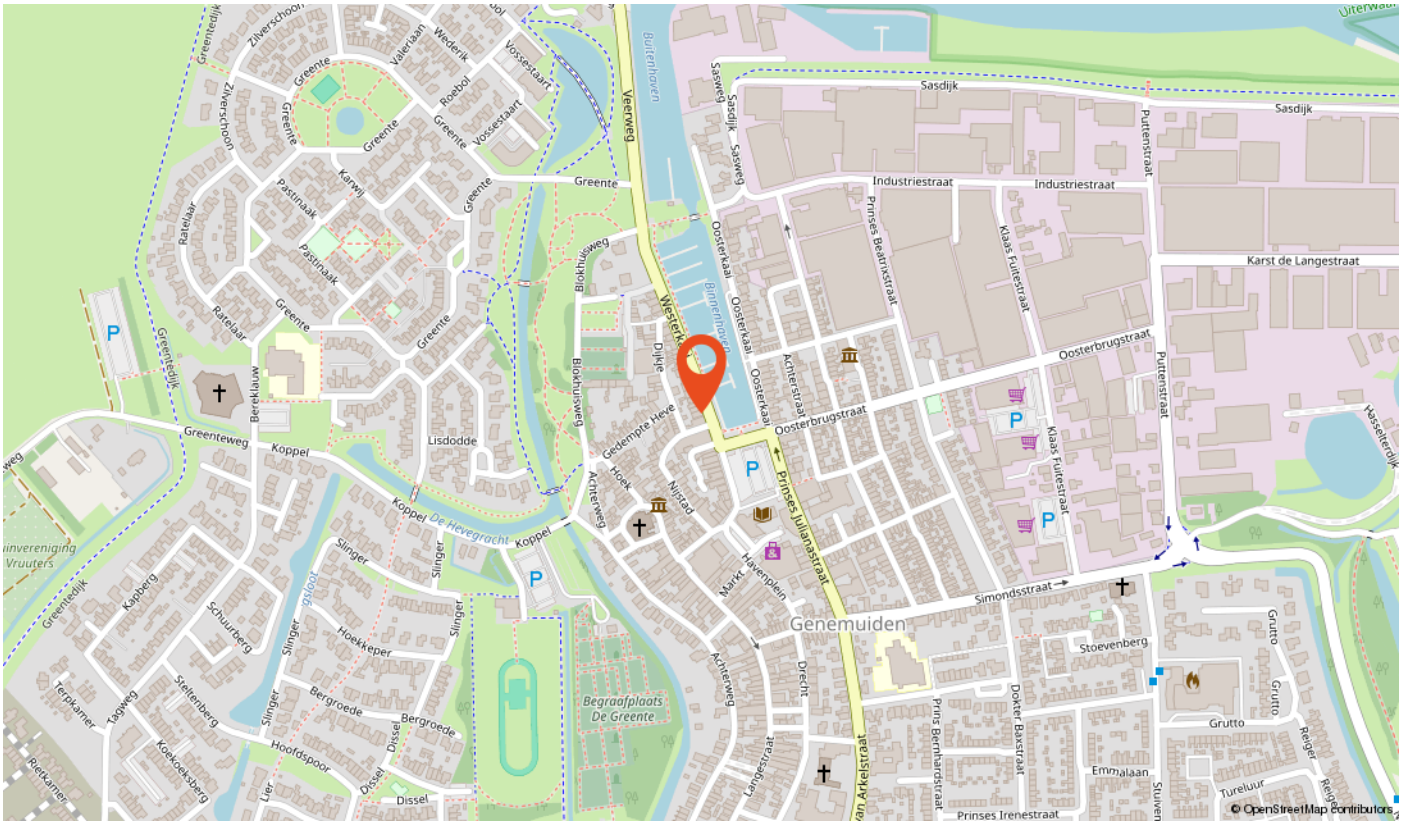
Kadastrale gemeente	Genemuiden
Sectie	B
Perceel	2581

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.

kadaster

Locatie


Noordoost
Oppen Swolle
N331
N334
De Wijho
Zwarte Water
Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht
Zwarte Meer
Veerweg
Zwarte Water
Cellemuiden
Genemuiden
Nieuwe Weg
Nijverheidstraat
Kamperdijk
Randweg
Sisalstraat
Zwartsluiserweg
Roebollingehoek
© OpenStreetMap contributors


Sasdijk
Industriestraat
Prinses Beatrixstraat
Klaas Fultestraat
Karst de Langestraat
Oosterbrugstraat
Puttenstraat
Oosterkaai
Westerkade
Veerweg
Buitenhaven
Binnenhaven
Dijkje
Gedempte Heve
Prinses Julianastraat
Havenplein
Markt
Genemuiden
Simondsstraat
Stoevenberg
Grutto
Emmalaan
Prinses Irenestraat
Begraafplaats De Greente
De Hevegracht
Koppel
Greenteweg
Greenteplein
Greente
Lisdodde
Hoekkeper
Bergroede
Hoofdspoor
Dissel
Slinger
Schuurberg
Steltenberg
Kapberg
Tagweg
Terpkamer
Rietkamer
Koekoeksberg
Bereklauw
Ratelaar
Pastinaak
Kanwij
Roebol
Wederik
Valeriaan
Vossestaart
Zilverschoon
Blokhuisweg
Achterweg
Hoek
Nijstad
Langestraat
Dorcht
Dokter Baxstraat
Prins Bernhardstraat
Van Arkelstraat
Tureluur
Reiger
Stuiven
Hasselterdijk
© OpenStreetMap contributors

Hypotheken

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 verplichtiging tot advisering, bemiddeling of verkoop van een product van welke bank, verzekeringsmaatschappij of andere financiele 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

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.

NVM

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 uitgangs-punt. 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 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 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 schrif-telijk 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 voorwoorden 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 onderhande-ling 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 bieders 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 bezich-tigt 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 teleur-stelling 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
MAKELAARS

www.bvmakelaars.nl

NVM