te koop

Graaf Lodewijklaan 9

Zwartsluis

BONTHUIS VAARTJES
MAKELAARS

Vraagprijs € 1.350.000 k.k.

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	**350 m²**	Bouwjaar	**1977**
Gebouwgebonden buitenruimte	**45 m²**	Tuin Ligging	**Rondom**
Externe Bergruimte	**21 m²**	Aantal kamers	**8**
Overige inpandige ruimte	**67 m²**	Aantal slaapkamers	**5 (Mog. tot 6)**
Inhoud	**1450 m3**	Energielabel	**C**
Perceeloppervlakte	**1290 m²**		

Omschrijving

Exclusief wonen aan vaarwater met eigen aanlegsteiger en insteekhaven!

Droomt u van exclusief wonen aan het water? Deze vrijstaande villa uit 1977, gelegen op een royale kavel van 1.290 m², biedt een ongeëvenaarde combinatie van privacy, luxe en ruimte. De woning is voorzien van een eigen VERWARMD ZWEMBAD, een SAUNA, een DUBBELE GARAGE met vliering en eigen AANLEGSTEIGER EN INSTEEKHAVEN. Hier woont u niet alleen comfortabel, maar heeft u ook de mogelijkheid om te genieten van watersport en ontspanning in een prachtige, waterrijke omgeving. Een zeldzame kans voor wie stijl zoekt in een rustige, groene setting, met alle voorzieningen binnen handbereik.

Indeling;
Souterrain: Een wellnessoase met een verwarmd zwembad van 7,2 x 4,6 meter, compleet met een elektrisch bedienbaar dek. Dankzij de vele ramen en de deur naar de groene, zonnige tuin op het westen geniet u hier van volop licht en een open gevoel. Ontspan in de sauna en geniet van de extra voorzieningen zoals twee toiletten, een fontein en een douche. Daarnaast is er een aparte technische ruimte.

Begane grond: Een fraaie serre met twee schuifpuien biedt veel natuurlijk licht en geeft een prachtig uitzicht over eigen tuin en het water. De sfeervolle woonkamer met open haard en tuindeur vormt het hart van het huis. De naastgelegen woonkeuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een 4-zone keramische kookplaat, vaatwasser, combimagnetron, oven, koelkast en afzuigkap. Tevens is er toegang tot de ruime bijkeuken die is voorzien van witgoedaansluiting, een aanrechtblok, vaste kasten, berging/werkplaats en de dubbele garage met elektrische kanteldeuren, elektra en een vliering met extra opslagruimte.

Verdieping: Een veelzijdige werkkamer, tv-kamer en/of tweede woonkamer met toegang tot het dakterras, inclusief berging en handige vaste kasten.

Verdieping: Een indrukwekkende overloop met hoge plafonds, toegang tot het balkon en drie luxe slaapkamers, waarvan twee met een eigen wastafel. De 4e slaapkamer, de master bedroom beschikt over vaste kasten en een schuifpui naar het dakterras met een prachtig vrij uitzicht over het achtergelegen natuurgebied, een ensuite badkamer met bidet, ligbad, dubbele wastafel en inloopdouche. Er is daarnaast een separate (gasten)badkamer met douche, wastafel en toilet.

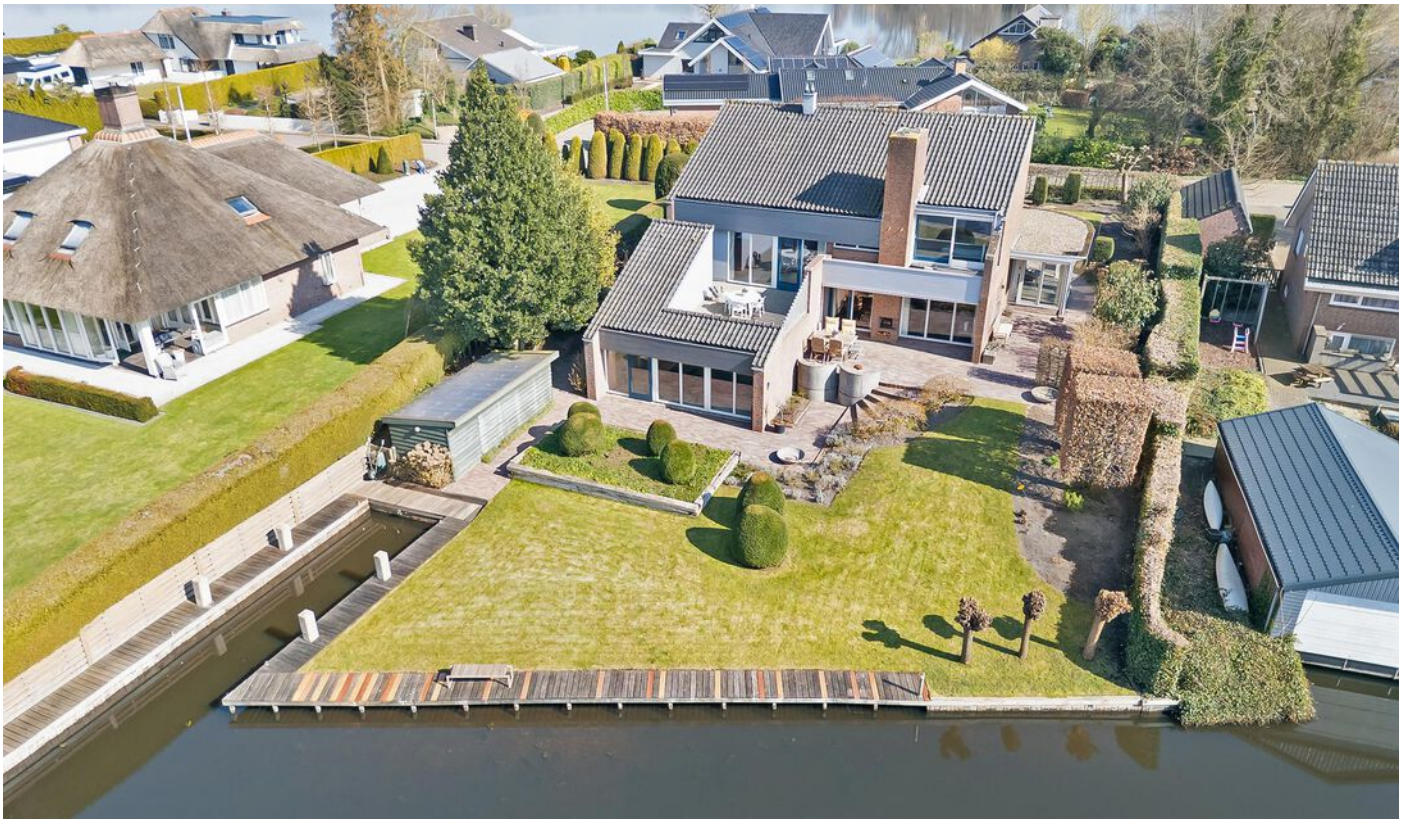
Verdieping: Overloop met een ruime slaapkamer voorzien van een berging en vaste kast.

Omschrijving

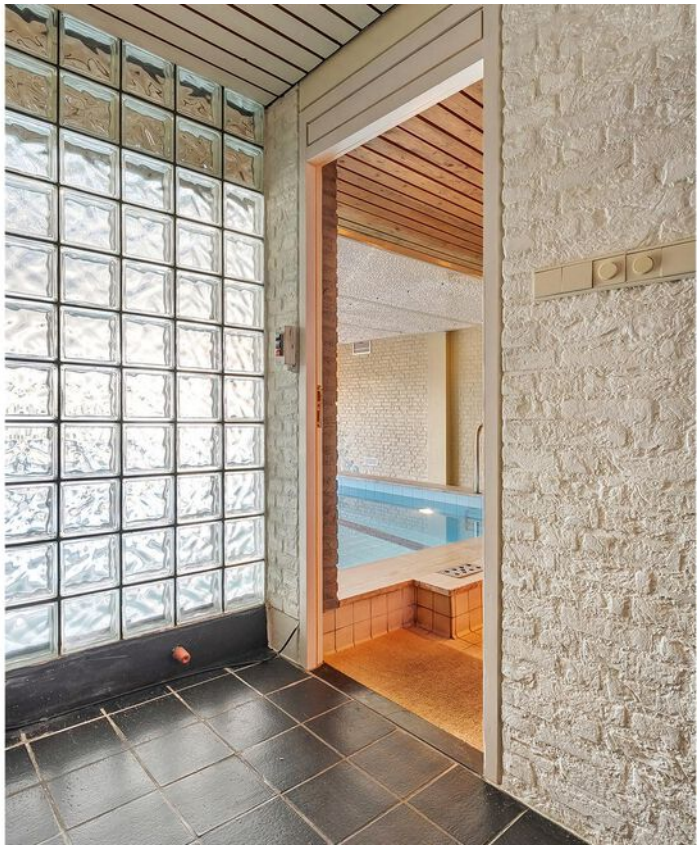
Deze villa is niet alleen een paradijs voor comfort en luxe, maar ook energiezuinig dankzij muur- en dakisolatie en HR++ beglazing (2020), wat zorgt voor lagere energiekosten en een constant prettig binnenklimaat. De onder architectuur aangelegde tuin is een lust voor het oog, met een weelderige, groene uitstraling die het luxe karakter van het huis compleet maakt. In het voorjaar, de zomer én het najaar zorgen de vele bloeiende bloemen voor een kleurrijk en sfeervol geheel. De dubbele garage met twee elektrische roldeuren en vliering biedt meer dan genoeg ruimte voor uw voertuigen en opslag. De tuin is uitgerust met een sproei-installatie en biedt extra praktische ruimte met een tuinberging en een schuur met vliering en elektra-aansluiting.

Zwartsluis is gelegen in een waterrijke omgeving, ideaal voor liefhebbers van watersport, wandelen en fietsen. De regio biedt uitgestrekte meren, kanalen en prachtige natuur, terwijl het gezellige dorpscentrum van Zwartsluis met winkels en restaurants altijd dichtbij is. Bovendien is Zwartsluis goed bereikbaar, met een reistijd van slechts één uur naar Amsterdam. Hier combineert u natuur, water en vrij wonen op een unieke locatie.

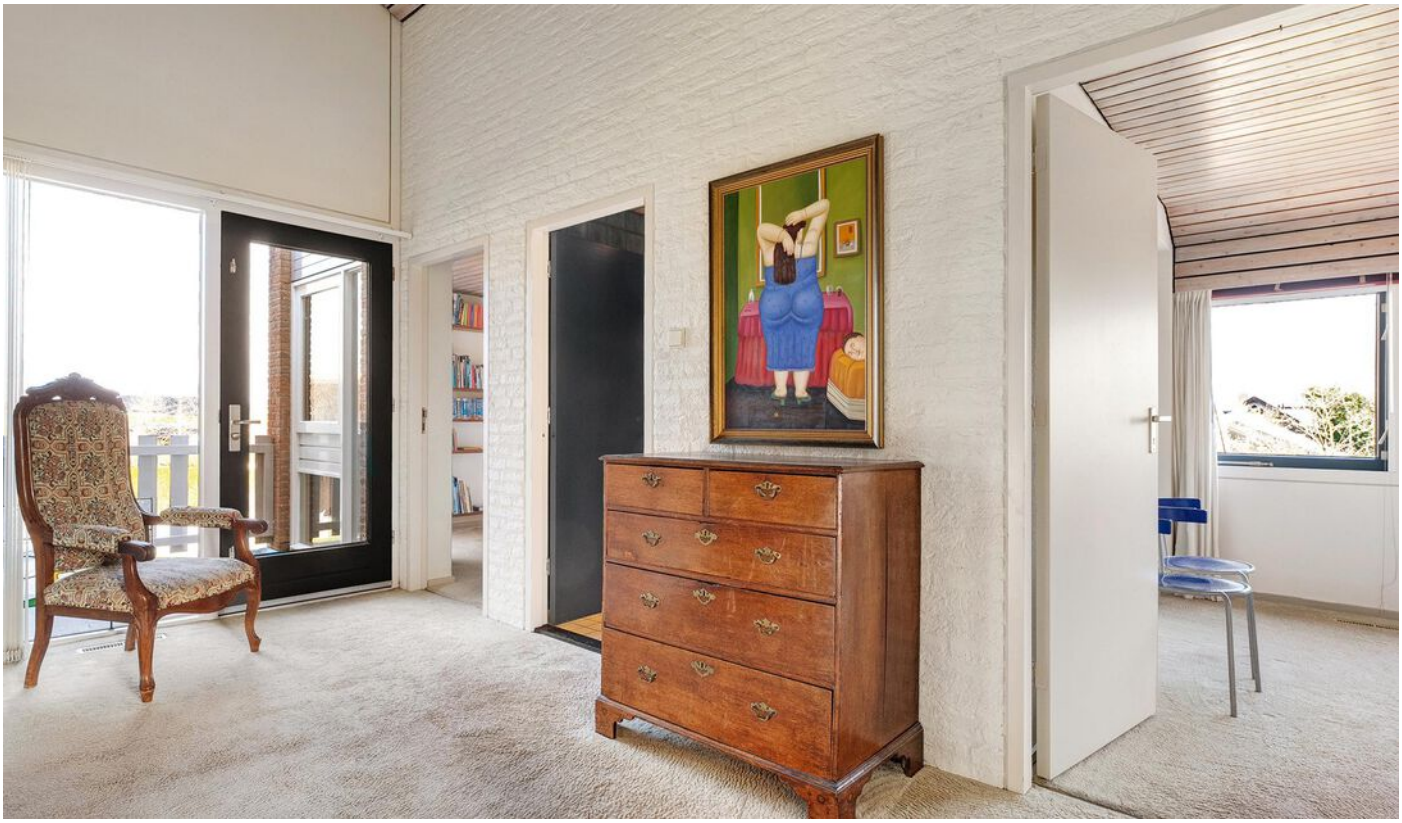
Een exclusieve kans voor wie op zoek is naar het allerbeste in wonen aan het water!

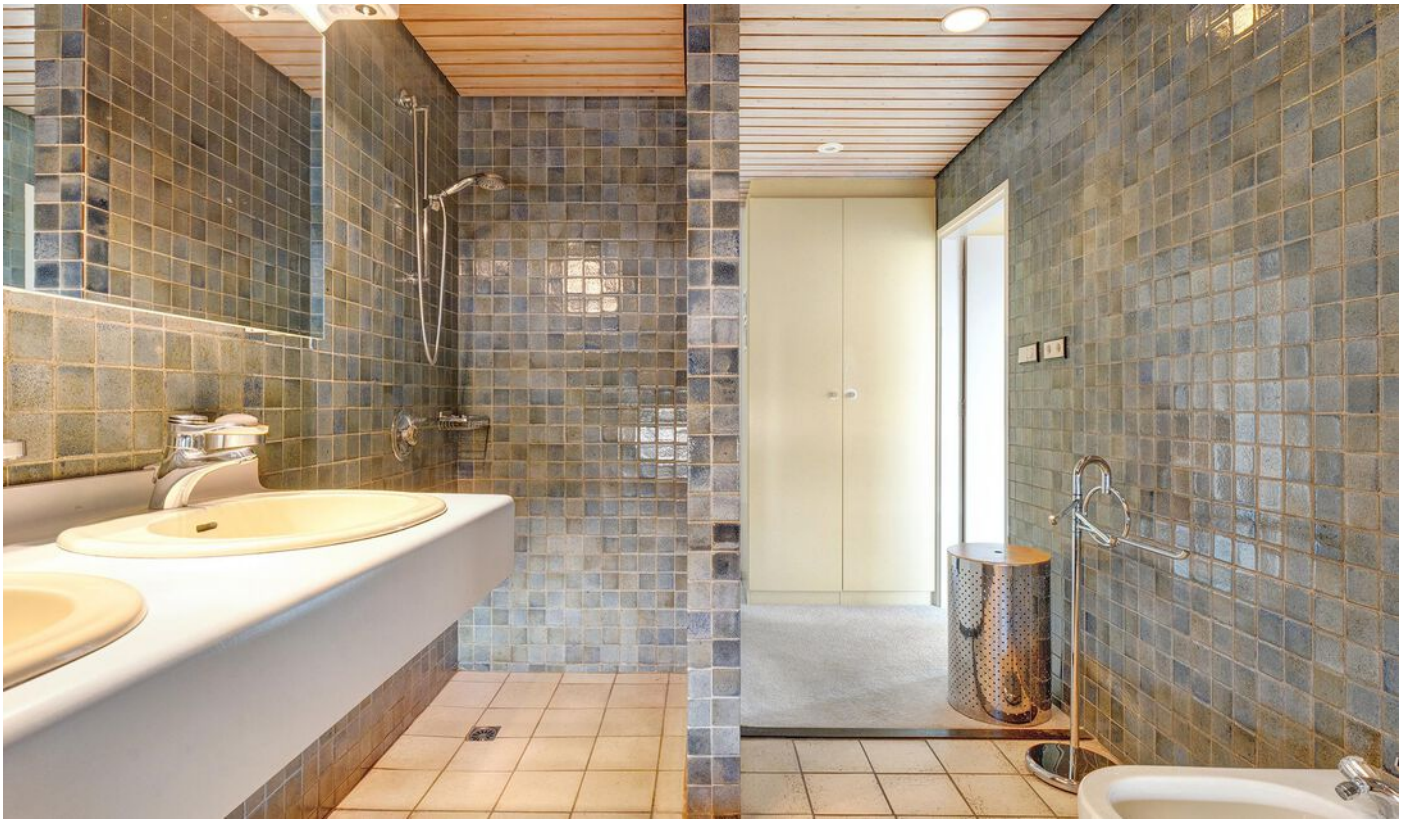


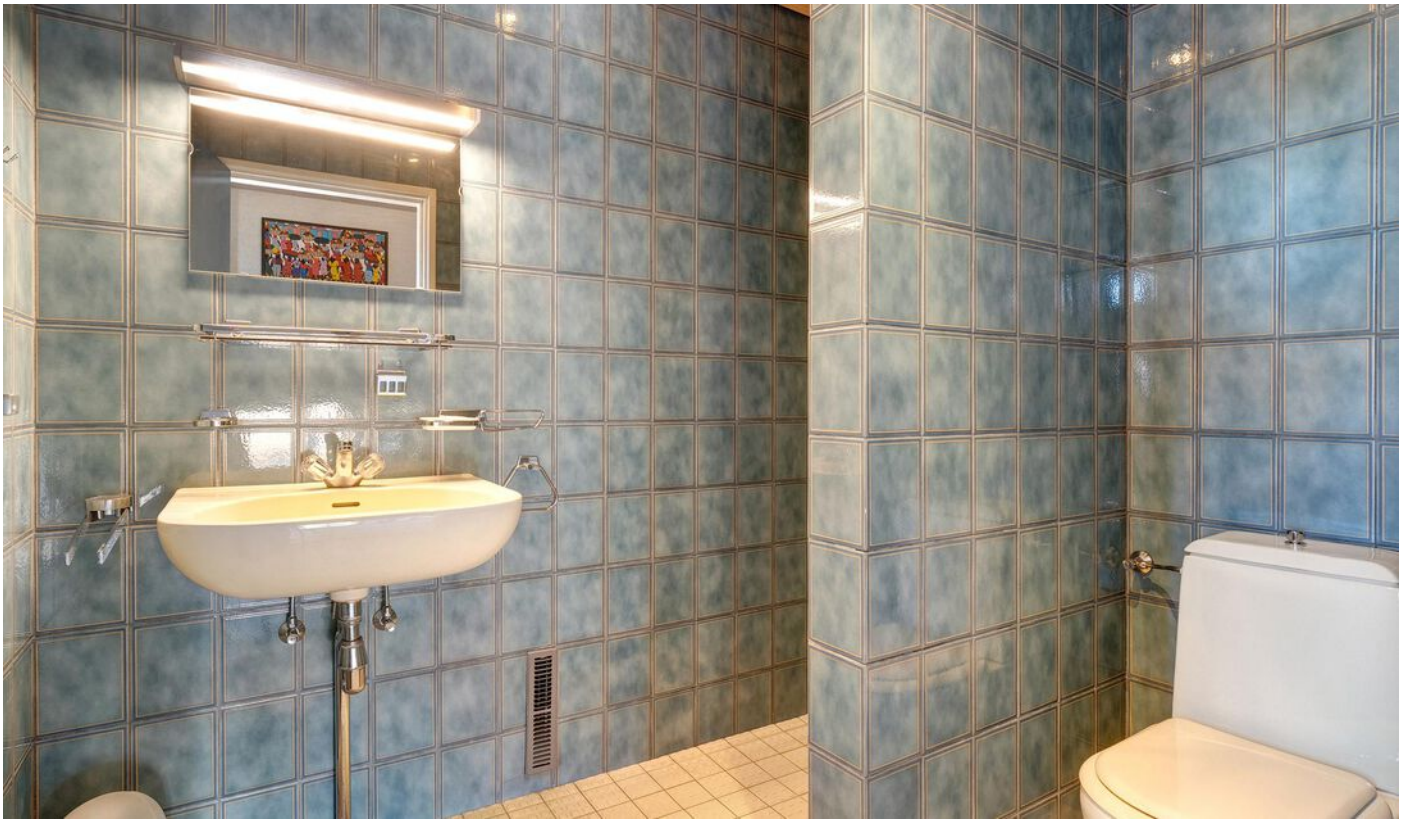
ATLAS VAN NEDERLAND



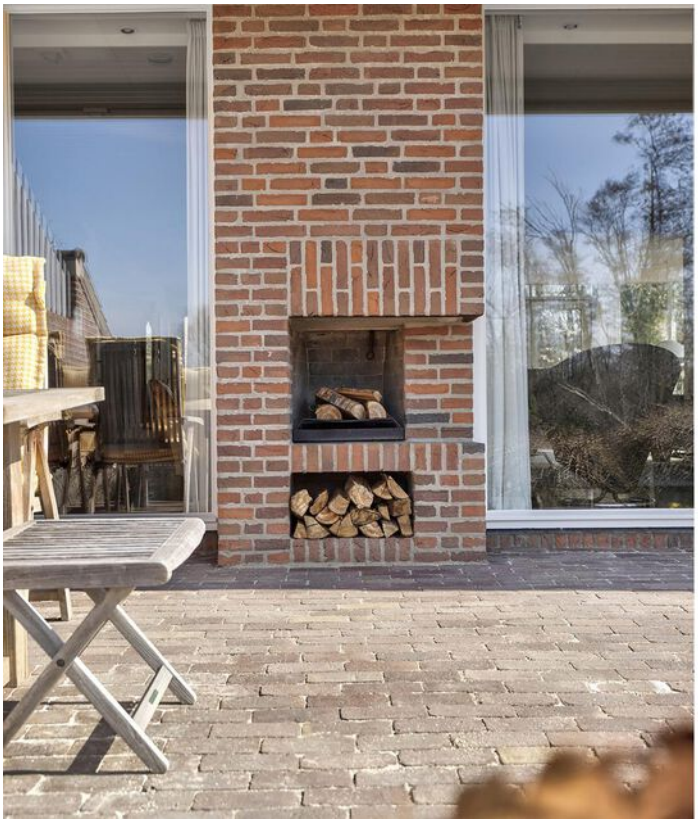
KETTLER







THE TRAVEL BOOK



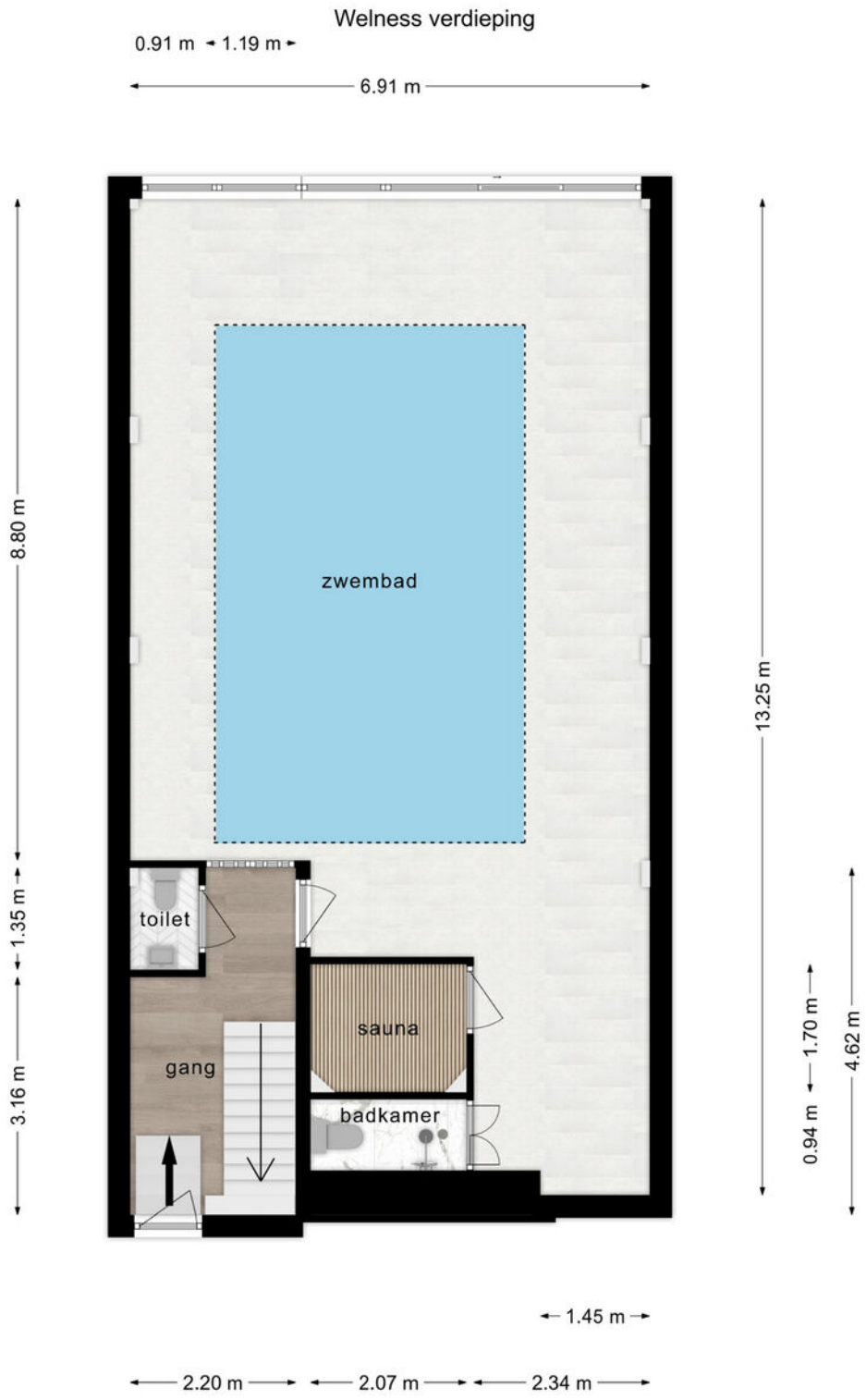
Plattegrond Begane grond

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

Plattegrond 1e verdieping

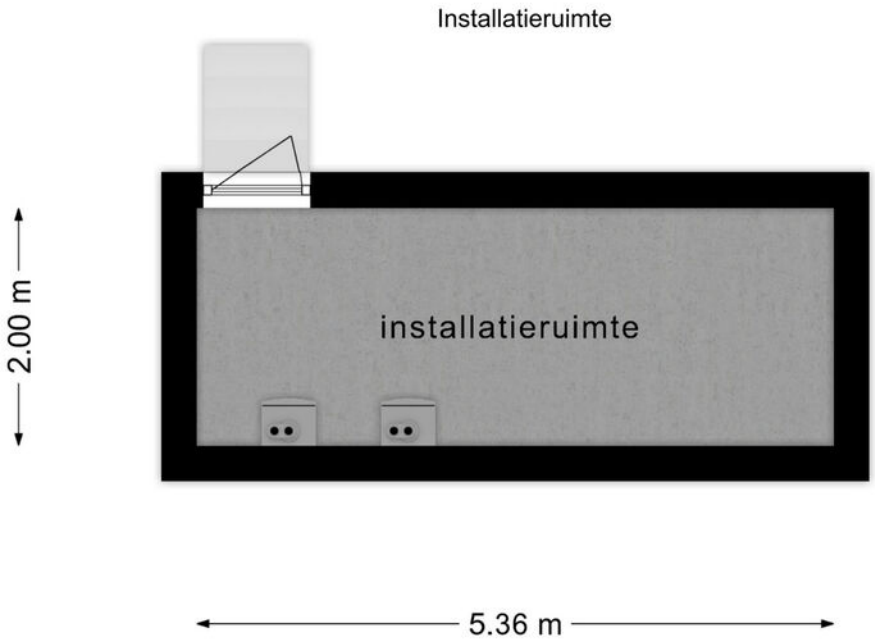
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Welness verdieping



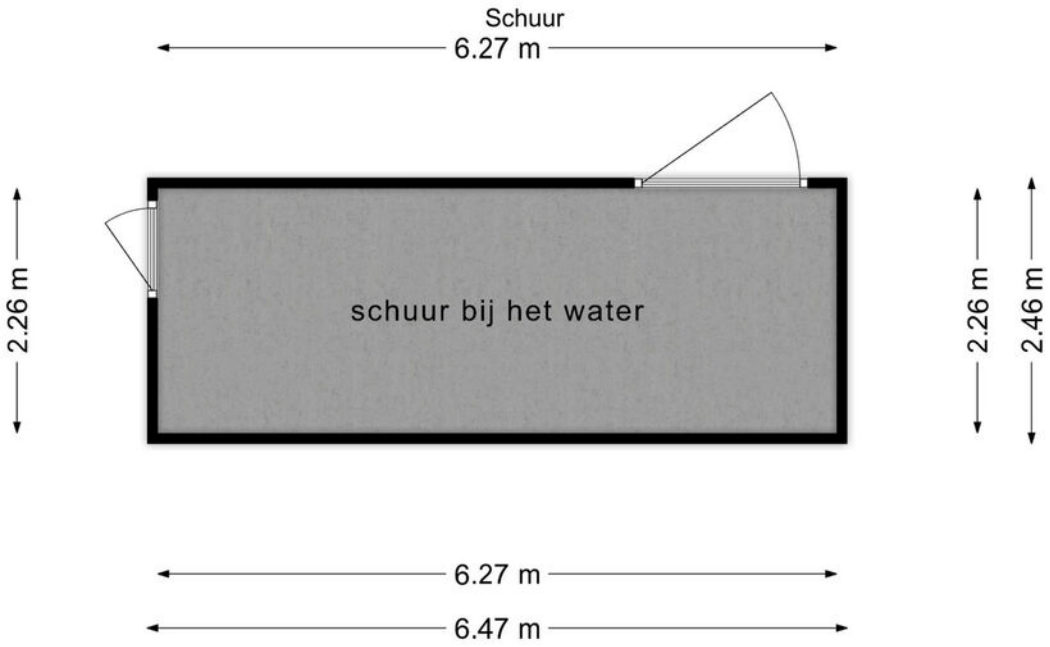
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Installatieruimte



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

Plattegrond Schuur



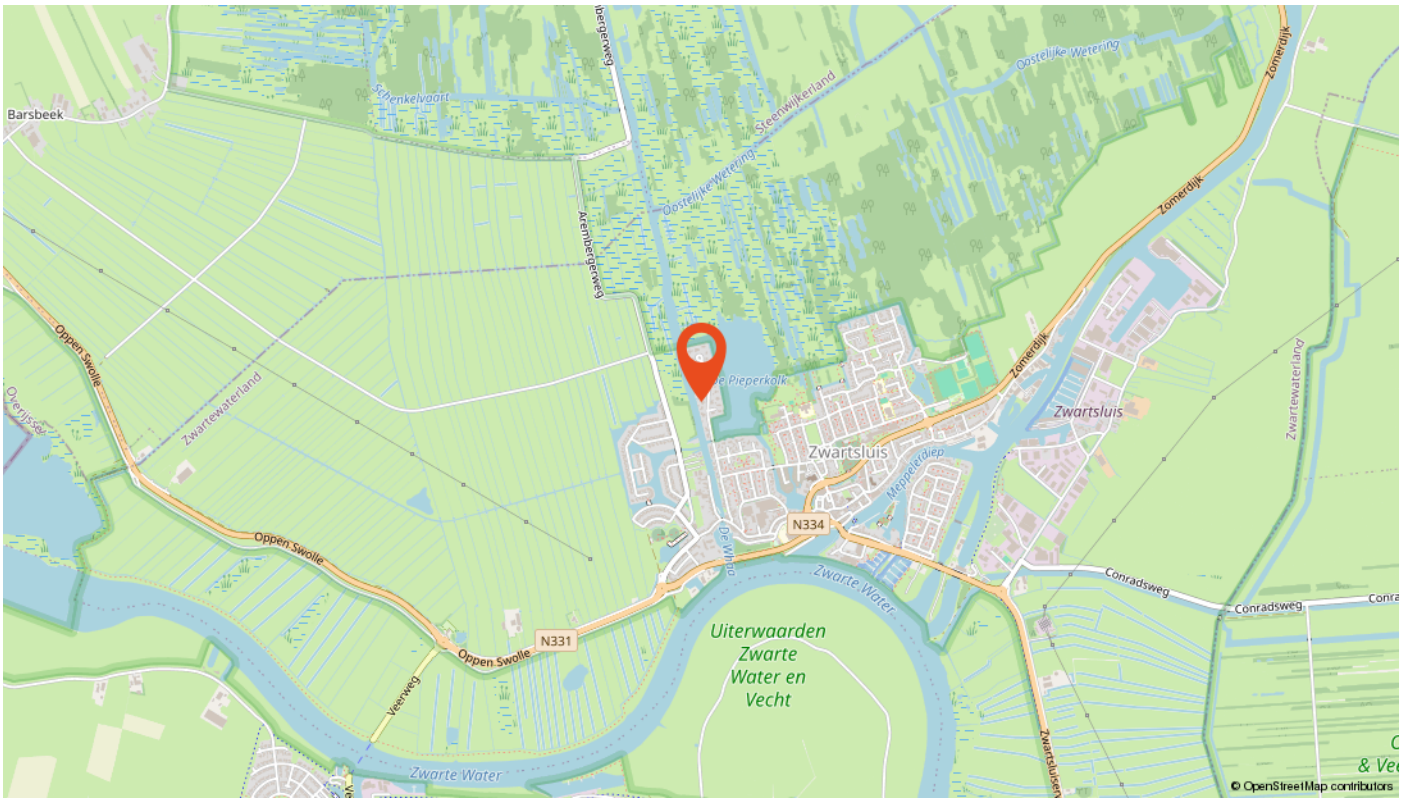
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

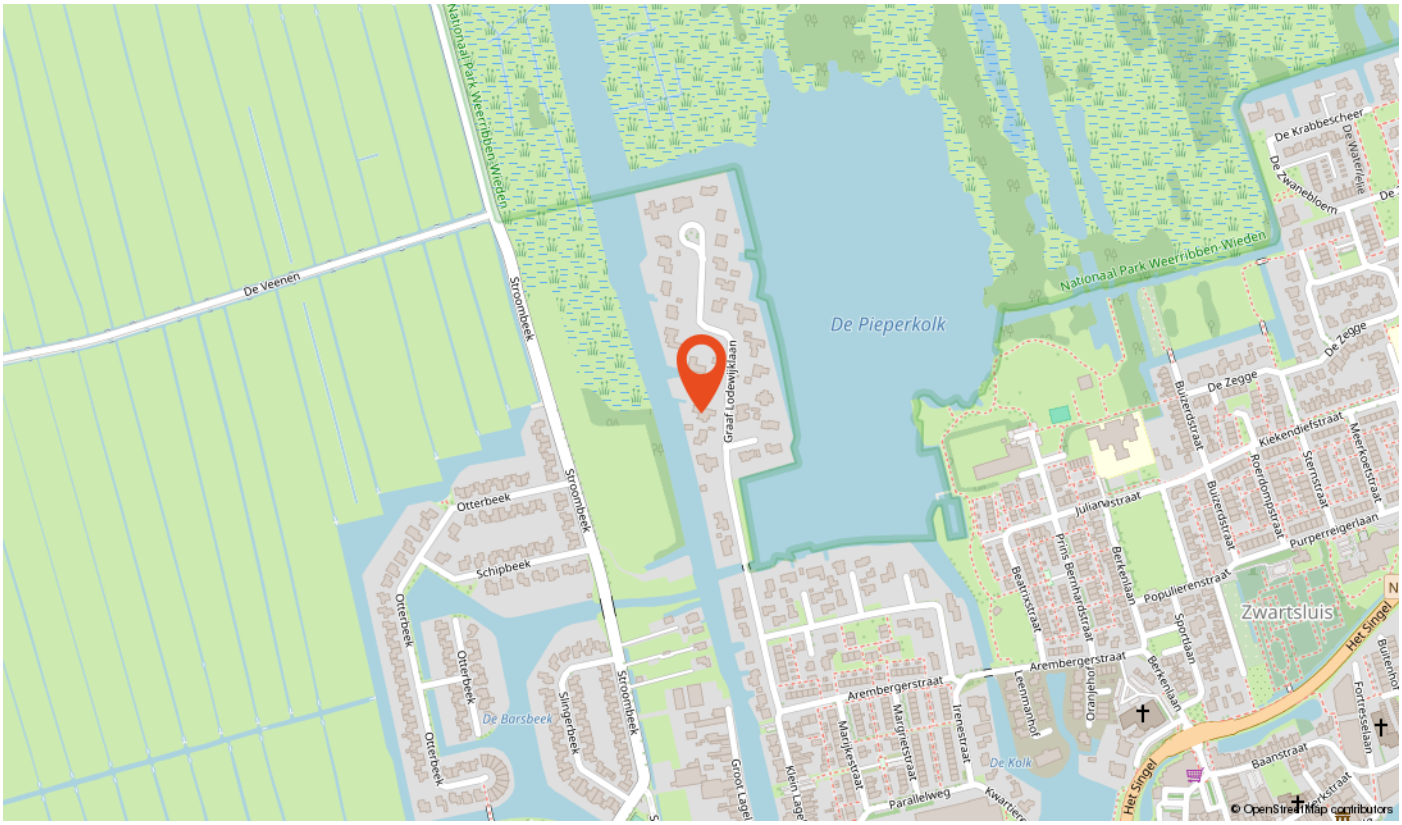
Plattegrond Tuin

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

Kadastrale kaart

Locatie


Barsbeek
Stienkelvaart
Oostelijke Wetering
Steenwijkerland
Zomerdijk
Arembergerweg
Oppen Swolle
Zwartewaterland
Overijssel
De Pieperkolk
Zwartsluis
Meppelerdiep
N334
De Wijde
Zwarte Water
Conradsweg
N331
Veerweg
Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht
© OpenStreetMap contributors


De Veenen
Nationaal Park Weerribben-Wieden
Stroombeek
Graaf Lodewijklaan
De Pieperkolk
Otterbeek
Schipbeek
De Barsbeek
Slingerbeek
De Zegge
Julianastraat
Populierenstraat
Arembergerstraat
Zwartsluis
Het Singel
De Kolk
Parallelweg
© 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.

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