



TE KOOP



➤ **Kleermakersgilde 19, Hasselt**
Vraagprijs € 425.000,- 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.

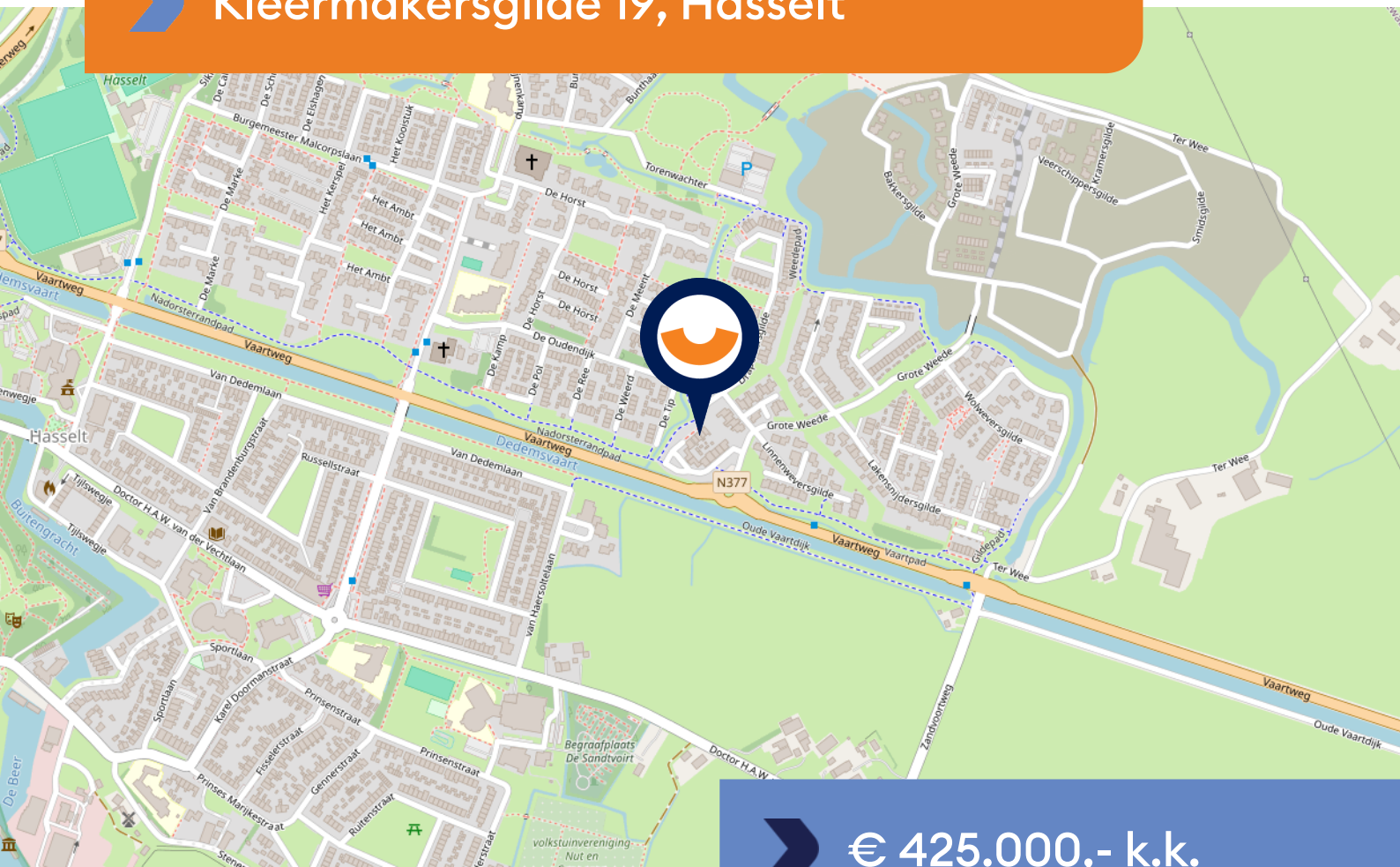
Je bent van harte **welkom!**



Kenmerken



Kleermakersgilde 19, Hasselt



€ 425.000,- k.k.



WOONOPPERVLAKTE
121 m²



BOUWJAAR
2021



PERCEELOPPERVLAKE
132 m²



AANTAL KAMERS
5



TUIN LIGGING
zuidoost



AANTAL SLAAPKAMERS
4



INHOUD
465 m³



ENERGIELABEL
A+++



Omschrijving

Modern wonen in een gezellig hofje, met een droomkeuken, heerlijke badkamer én je eigen parkeerplaats!

Kleermakersgilde 19 is gebouwd als hofwoning en dat voel je zodra je hier aankomt. De woningen liggen rondom een gezamenlijk, groen opgezet hofje. Geen lange anonieme woonstraat, maar een kleinschalige woonomgeving waar je elkaar makkelijk tegenkomt en waar een prettige gemeenschapsvorm ontstaat. Tegelijkertijd heb je gewoon je eigen woning, tuin en parkeerplek.

Ook aan de voorzijde zit je hier heerlijk. De voortuin is verzorgd aangelegd met een groene haag en vormt een fijne buffer tussen de woning en het pad. Daarachter kijk je uit over een brede groenstrook met volwassen bomen, wandel- en fietspaden en veel open ruimte. Geen directe bebouwing pal voor je deur dus, maar juist een vrij en groen uitzicht dat extra lucht en rust geeft. Laten we binnen een kijkje nemen!

BINNENKOMEN EN GOED BEGINNEN

Via de voordeur kom je binnen in de hal. Hier vind je de meterkast en het strak uitgevoerde toilet. Vanuit de hal stap je vervolgens rechtstreeks de leefruimte in. Aan de voorzijde ligt de keuken, en die mag absoluut gezien worden. De donkere kastenwand, het royale kookeiland en het lichte werkblad geven de ruimte een luxe en rustige uitstraling. Het kookeiland vormt tegelijkertijd een fijne plek om tijdens het koken aan te schuiven. Alles voelt hier strak, modern en heel logisch ingedeeld.

Vanuit de keuken loopt de begane grond helemaal door naar achteren. Er is volop plek voor een grote eettafel en vervolgens een comfortabele zithoek. Juist doordat keuken, eten en wonen zo mooi met elkaar verbonden zijn, voelt deze verdieping heerlijk ruim en gezellig aan. Aan de achterzijde zorgen de grote raampartijen voor veel daglicht en een directe verbinding met de tuin. De screens aan de achterzijde van de begane grond zijn daarbij een fijne extra. Op zonnige dagen houd je eenvoudig de warmte buiten, terwijl je het open karakter van de woonkamer behoudt.

BIJKEUKEN

Aansluitend aan de leefruimte ligt de bijkeuken, een heerlijke praktische aanvulling op de woning. Hier heb je extra bergruimte voor voorraad, huishoudelijke spullen en alles wat je liever uit het zicht houdt. De wasmachineaansluiting bevindt zich netjes achter schuifdeuren, waardoor de ruimte rustig en opgeruimd blijft ogen. Daarnaast beschikt de bijkeuken over een praktische vliering, ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Krijg je al een goed gevoel?



Omschrijving

EERSTE VERDIEPING

Via de trap komen we op de eerste verdieping. Vanaf de overloop zijn hier drie slaapkamers bereikbaar. Aan de voorzijde ligt de grootste slaapkamer van deze verdieping. Een fijne kamer met meerdere ramen en voldoende ruimte voor een royaal bed en kasten. Aan de achterzijde liggen nog twee ruime slaapkamers. Perfect als kinder-, werk- of logeerkamer. Extra prettig: de slaapkamers op deze verdieping zijn voorzien van rolluiken. Daarmee maak je de kamers lekker donker en houd je op warme dagen een groot deel van de zonnewarmte buiten. Bovendien beschikt iedere slaapkamer over een eigen thermostaat, waarmee de vloerverwarming per kamer afzonderlijk geregeld kan worden. Zo stel je het comfort precies af op wat je prettig vindt.

Ook de badkamer bevindt zich op deze verdieping en is zonder twijfel een van de blikvangers van de woning. De ruimte is compleet uitgerust met een vrijstaand bad, een royale inloopdouche met regendouche, een toilet en een dubbele wastafel. De donkere kranen en douche-elementen vormen een stijlvol contrast met de lichte wanden en het houten wastafelmeubel. De grote ronde spiegel met verlichting en de robuuste houten wandplanken geven de badkamer extra sfeer en karakter. Een heerlijke plek om de dag rustig te beginnen of juist ontspannen af te sluiten.

NOG EEN VERDIEPING ERBIJ

We gaan nog een trap omhoog. Op de tweede verdieping wacht een verrassend ruime vierde slaapkamer. Een heerlijke extra verdieping die zich uitstekend leent als master bedroom, tienerkamer, werkkamer of gastenverblijf. Daarnaast is hier een flinke aparte berging aanwezig. Ideaal voor koffers, seizoenspullen, voorraad en alles wat je uit het zicht wilt opbergen. Daardoor blijft de slaapkamer zelf lekker rustig en opgeruimd. Hier vind je ook alle technische installaties terug.

En dan is er zelfs nog meer bergruimte

Boven deze verdieping bevindt zich nog een zolderruimte onder de kap. Geen ruimte die je iedere dag nodig hebt, maar juist daardoor ontzettend handig. Kerstpullen, dozen, kampeerspullen en andere zaken die je maar af en toe gebruikt, kunnen hier prima terecht.

Buiten de voordeur

En ook daar houdt het wooncomfort niet op. Bij de woning hoort een eigen privéparkeerplaats. De voorbereiding voor elektrisch rijden is bovendien al getroffen: vanuit de meterkast is de bekabeling voor een toekomstige laadpaal voorbereid.

Krijg je al een goed gevoel?



Omschrijving

DE TUIN

Vanuit de bijkeuken stap je zo de beschutte achtertuin in. Een fijne en onderhoudsvriendelijke buitenruimte waar je direct ziet dat er slim met de beschikbare plek is omgegaan. De tuin is grotendeels bestraat en biedt volop ruimte voor een royale eettafel, een barbecue en een fijne loungeplek. Hier schuif je op mooie dagen zo naar buiten voor een lange lunch, een gezellige borrel of een avond tafelen met vrienden. De houten erfafscheidingen en het groen rondom zorgen voor veel privacy en geven de tuin een warme, sfeervolle uitstraling. Achterin staat bovendien een praktische houten berging, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen die je graag buiten het zicht houdt. Ook heel prettig: de tuin beschikt over een eigen achterom. Via de poort loop je rechtstreeks naar buiten, wat extra praktisch is met fietsen, containers of tuinspullen. Zo is de tuin niet alleen een heerlijke plek om te zitten, maar ook gewoon heel functioneel ingericht.

DUURZAAM WONEN

Deze woning beschikt over een uitstekend energielabel A+++ en is daarmee helemaal klaar voor de toekomst. Geen gasrekening meer, vloerverwarming, volledig geïsoleerd en 10 zonnepanelen bieden een hoog wooncomfort. Een bijkomend voordeel van het energielabel A+++ is dat je bij veel geldverstrekkers in aanmerking kunt komen voor een hogere maximale hypotheek of een aantrekkelijke rentekorting. Zo biedt deze woning niet alleen wooncomfort, maar kan zij ook financieel aantrekkelijk zijn.

Dat samenspel van modern wonen, veel ruimte, een fantastische afwerking én het bijzondere karakter van het hofje maakt Kleermakersgilde 19 wel heel compleet. Kom jij de sfeer zelf beleven? Neem contact op met Bonthuis Vaartjes Makelaars voor een persoonlijke bezichtiging.



Hasselt is een historisch stadje, het ligt aan het Zwarte Water en heeft een charmant oud centrum met grachten en monumenten.

In 15 autominuten ben je in het centrum van Zwolle.









**Kies voor een
goed gevoel!**

Plattegrond

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



Kadastrale kaart





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.

Klanten met een goed gevoel

9,4

gemiddeld op



- **Disclaimer: funderingsrisico-indicator wel beschikbaar**

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

- **Disclaimer: funderingsrisico-indicator niet beschikbaar**

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps. Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



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 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

