



TE KOOP



➤ **Leeuwte 43, Sint Jansklooster**
Vraagprijs € 1.600.000,- 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 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.

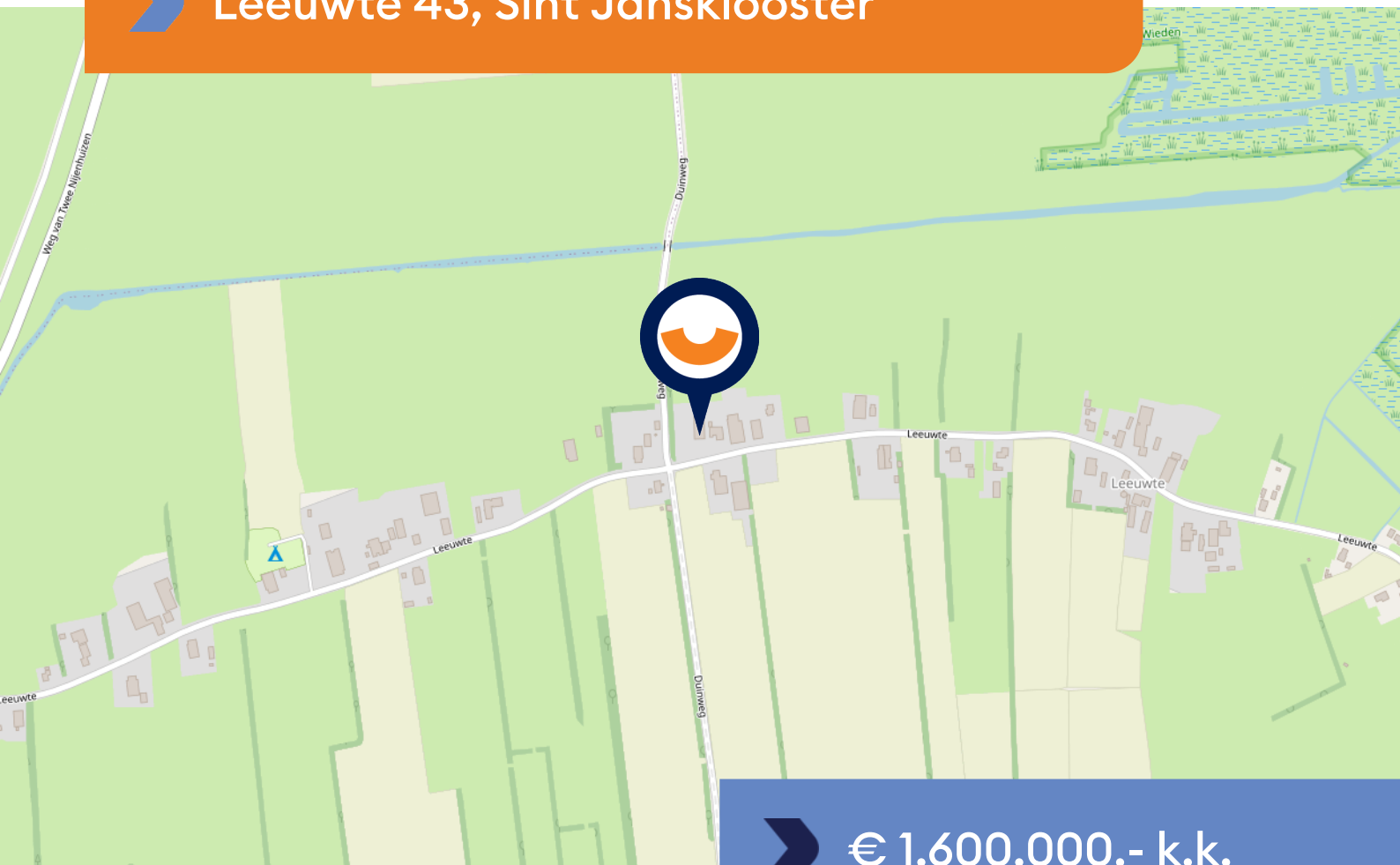
Je bent van harte **welkom!**



Kenmerken



Leeuwte 43, Sint Jansklooster



€ 1.600.000,- k.k.



WOONOPPERVLAKTE
332 m²



BOUWJAAR
1906



PERCEELOPPERVLAKE
3375 m²



AANTAL KAMERS
7



TUIN LIGGING
Random



AANTAL SLAAPKAMERS
4



INHOUD
2226 m³



ENERGIELABEL
Niet van toepassing



Omschrijving

Exclusieve rietgedekte woonboerderij met zwembad en vrij uitzicht in de Weerribben, een echte droomplek!

Aan de Leeuwte 43 in Sint Jansklooster staat een van de meest karakteristieke woonboerderijen van de regio. De Leeuwte is een buurtschap met een rijke geschiedenis die teruggaat tot de dertiende eeuw, toen het gebied voor het eerst werd genoemd in een oorkonde uit circa 1215. Eeuwenlang vormden de Leeuwterkampen het domein van boeren en kloosterlingen die het land ontgonnen en bewoonden. De huidige boerderij, gebouwd in traditionele Saksische stijl, ademt die historie nog altijd.

De woonboerderij heeft de status van rijksmonument, een erkenning voor haar cultuurhistorische waarde en bijzondere bouwstijl. Met haar authentieke gebinten, karakteristieke rieten kap en zorgvuldig behouden details vormt zij een tastbare herinnering aan het agrarische verleden van de regio. Ondanks haar monumentale karakter is de boerderij met respect voor de historie aangepast aan het wooncomfort van nu.

Omgeven door groen, rust en ruimte vormt dit bijzondere object een uitzonderlijke plek voor wie houdt van stijlvol wonen in landelijke luxe.

"Wonen in stijl en rust"

De voordeur bevindt zich aan de zijkant van de woning, wat zorgt voor extra privacy. Achter de deur ligt een lichte hal met zichtbare gebinten, een houten balkenplafond en een originele tegelvloer. De combinatie van oude elementen en een verzorgde afwerking geeft de ruimte een warme en uitnodigende sfeer. Vanuit de hal is tevens het toilet bereikbaar.

De keuken laat een mooi contrast zien tussen de oorspronkelijke boerderijdetails en het lichte keukenblok, dat is uitgerust met diverse inbouwapparaten. Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken met aansluiting voor de wasmachine en ruimte voor een extra koelkast.

De woonkamer is een warme en lichte ruimte met zichtbare balken en een schouw met originele Delfts blauwe tegels. Grote ramen brengen veel daglicht binnen en geven vrij zicht over de omliggende landerijen. In de hoek van de kamer bevindt zich het lage kelderluik dat toegang geeft tot de wijnkelder, een mooi en authentiek detail dat past bij het karakter van het huis.

In het hart van de woning ligt een royale ruimte die uitermate geschikt is voor een grote eettafel. De houten gebinten en het balkenplafond geven ook hier het karakter van de boerderij weer. Een niveau lager bevindt zich een extra zithoek met openslaande deuren naar het terras. Dankzij de grote ramen en directe verbinding met de tuin is dit een lichte en prettige plek om te verblijven, zowel in de zomer als in de koudere maanden.

Krijg je al een goed gevoel?



Omschrijving

Aansluitend bevindt zich een sfeervolle ruimte die opnieuw plaats biedt aan een grote eettafel. Deze plek leent zich uitstekend voor uitgebreide diners of overlegmomenten in alle rust. Een niveau lager ligt een werkhoeck met uitzicht op de tuin. Door het kamerhoge raam en de deur valt veel daglicht naar binnen, waardoor dit een fijne plek is om te werken of te lezen.

Vanuit de centrale hal is de ruime schuur bereikbaar. Deze biedt plaats aan zeker drie auto's en ademt nog altijd de sfeer van de oorspronkelijke boerderij. De indrukwekkende rieten kap en de houten gebinten geven het geheel karakter, terwijl de ruimte praktisch is ingericht. Twee aparte bergingen zorgen voor extra opslagmogelijkheden.

"Slapen in stilte"

Op de verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers, twee badkamers en een praktische berging. De master bedroom heeft een eigen badkamer met ligbad. De hoge kapconstructie en zichtbare balken geven de kamers een warme, exclusieve sfeer.

"Een erf om van te dromen"

De oprijlaan geeft toegang tot een prachtig erf met hoge bomen, strakke borders en een sfeervolle tuin die naadloos aansluit op de landelijke omgeving. De rietgedekte boerderij met haar klassieke luiken en karakteristieke gevels ademt geschiedenis. De verhoudingen, details en sfeer zorgen direct voor een gevoel van thuiskomen.

Aan de zijkant van het huis ligt een fraai aangelegde tuin met een verwarmd zwembad, een ruim zonneterras en meerdere beschutte zithoeken. Onder de rieten overkappingen is het heerlijk vertoeven in de schaduw. In het naastgelegen poolhouse bevinden zich een douche, toilet, sauna en de technische installaties voor de verwarming en filtering van het zwembad. De tuin is met oog voor detail ontworpen: bloeiende borders, oude fruitbomen en zorgvuldig aangelegde paden creëren een ontspannen geheel.

Vanuit elke hoek van het erf is er uitzicht over het open landschap tot aan het Nationaal Park Weerribben-Wieden. Een weids panorama dat met elk seizoen verandert en altijd even indrukwekkend blijft.

Krijg je al een goed gevoel?



Omschrijving

"Wonen in Sint Jansklooster"

Sint Jansklooster ligt midden in het karakteristieke landschap van Noordwest-Overijssel, aan de rand van het Nationaal Park Weerribben-Wieden. Een gebied van uitgestrekte rietvelden, vaarten en moerasbossen, waar rust en natuur de hoofdrol spelen. Het dorp heeft een gemoedelijke sfeer met basisvoorzieningen binnen handbereik en de levendigheid van plaatsen als Vollenhove, Blokzijl en Giethoorn op korte afstand. Hier woont u te midden van het mooiste wat het Nederlandse platteland te bieden heeft: ruimte, stilte en een uniek natuurgebied dat elke dag anders is.

"Wonen met betekenis"

Aan de Leeuwte 43 komt alles samen: de schoonheid van het landschap, de kracht van het verleden en het comfort van eigentijds wonen. Deze rijksmonumentale boerderij belichaamt de rust, kwaliteit en aandacht die zo kenmerkend zijn voor dit deel van de Weerribben. Een bijzonder erfgoed dat met zorg is bewaard en klaar is voor een nieuwe toekomst.

Voor meer informatie of een bezichtiging kunt u terecht bij Bonthuis Vaartjes Makelaars.



Sint Jansklooster is een dorp in Overijssel, midden in het Nationaal Park Weerribben-Wieden. Het staat bekend om de bloemencorso en de prachtige natuur. Het ligt dicht bij de stad Steenwijk en het toeristische Giethoorn.











Kies voor een
goed gevoel!





















































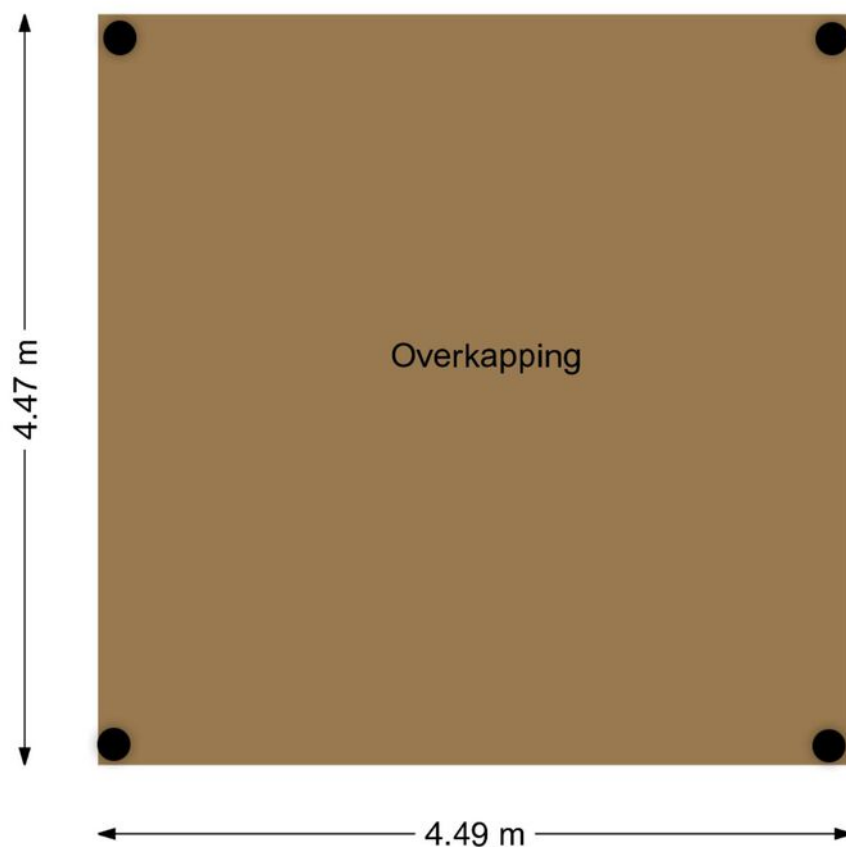








Plattegrond Overkapping

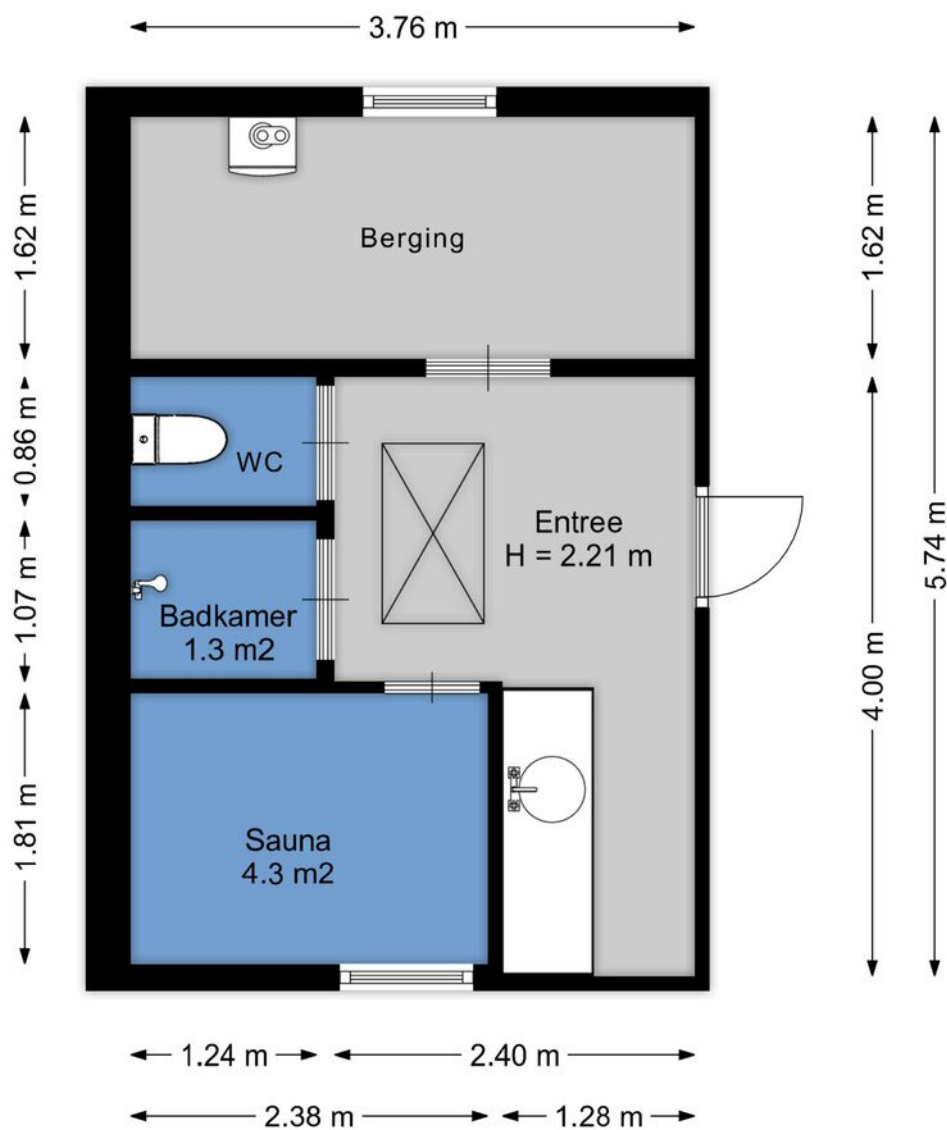


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

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



Plattegrond Poolhouse

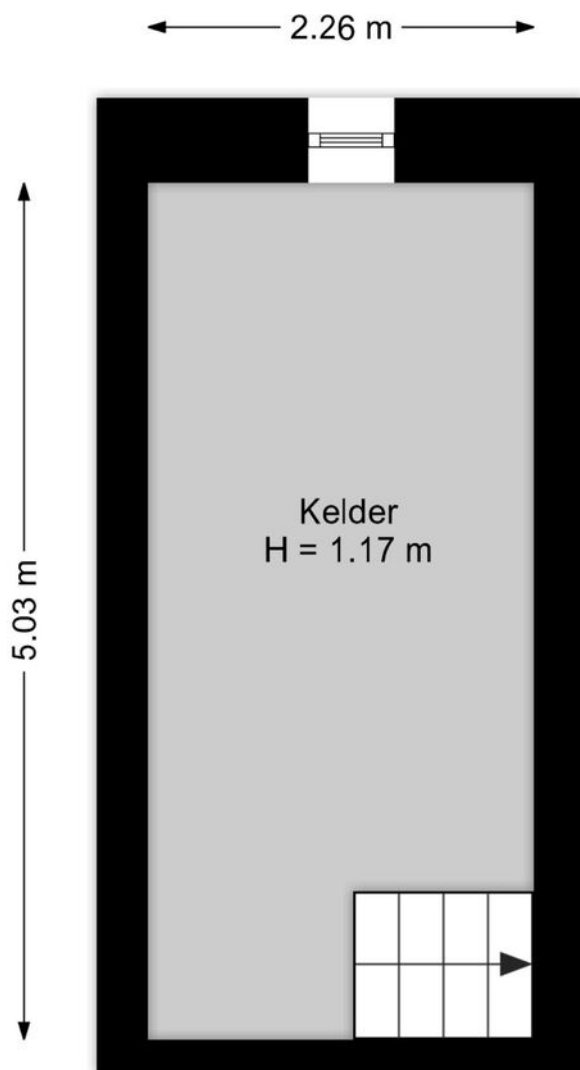


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

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



Plattegrond Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

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



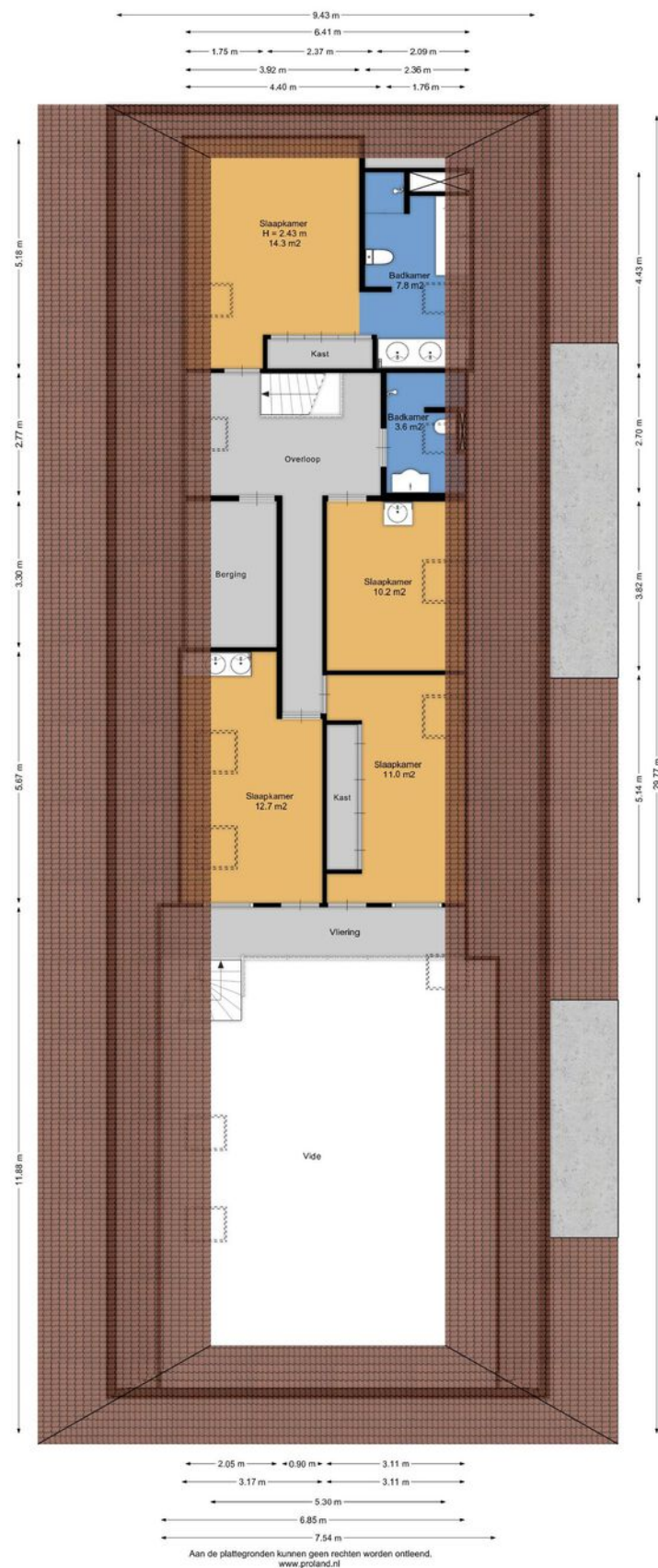
Plattegrond **Begane grond**



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



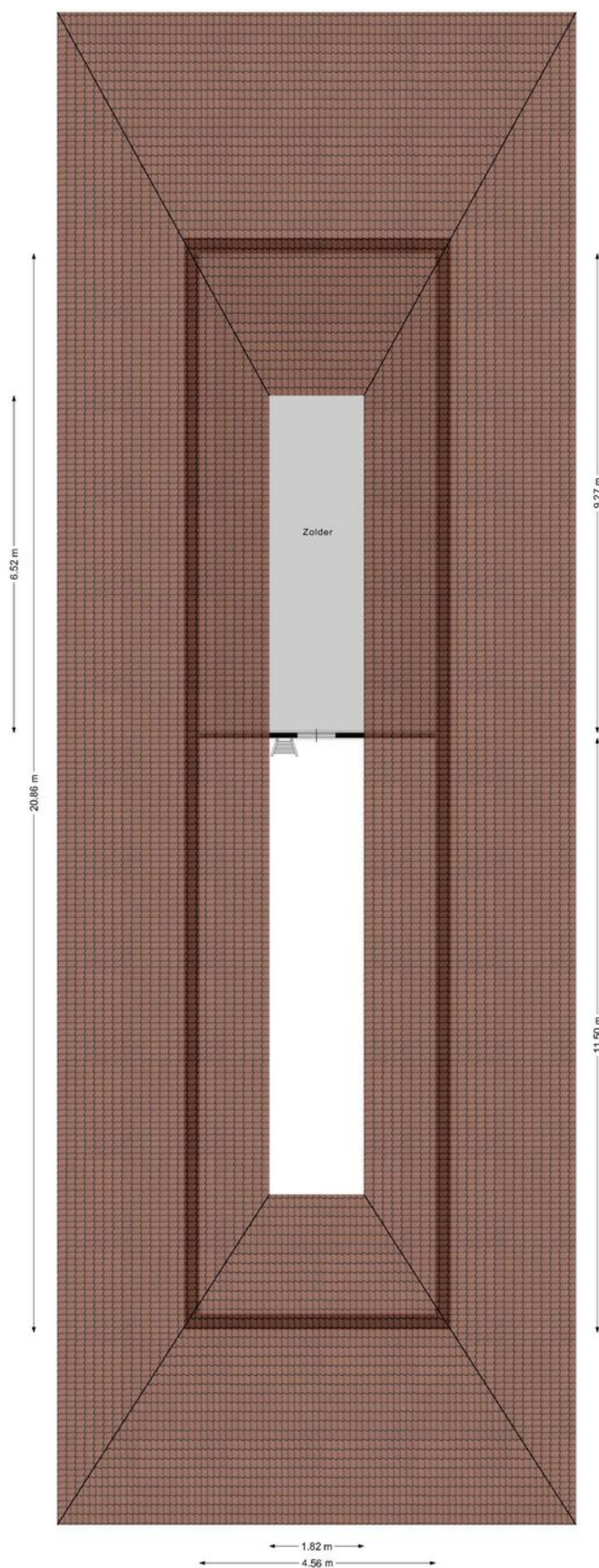
Plattegrond **Eerste verdieping**



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



Plattegrond Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

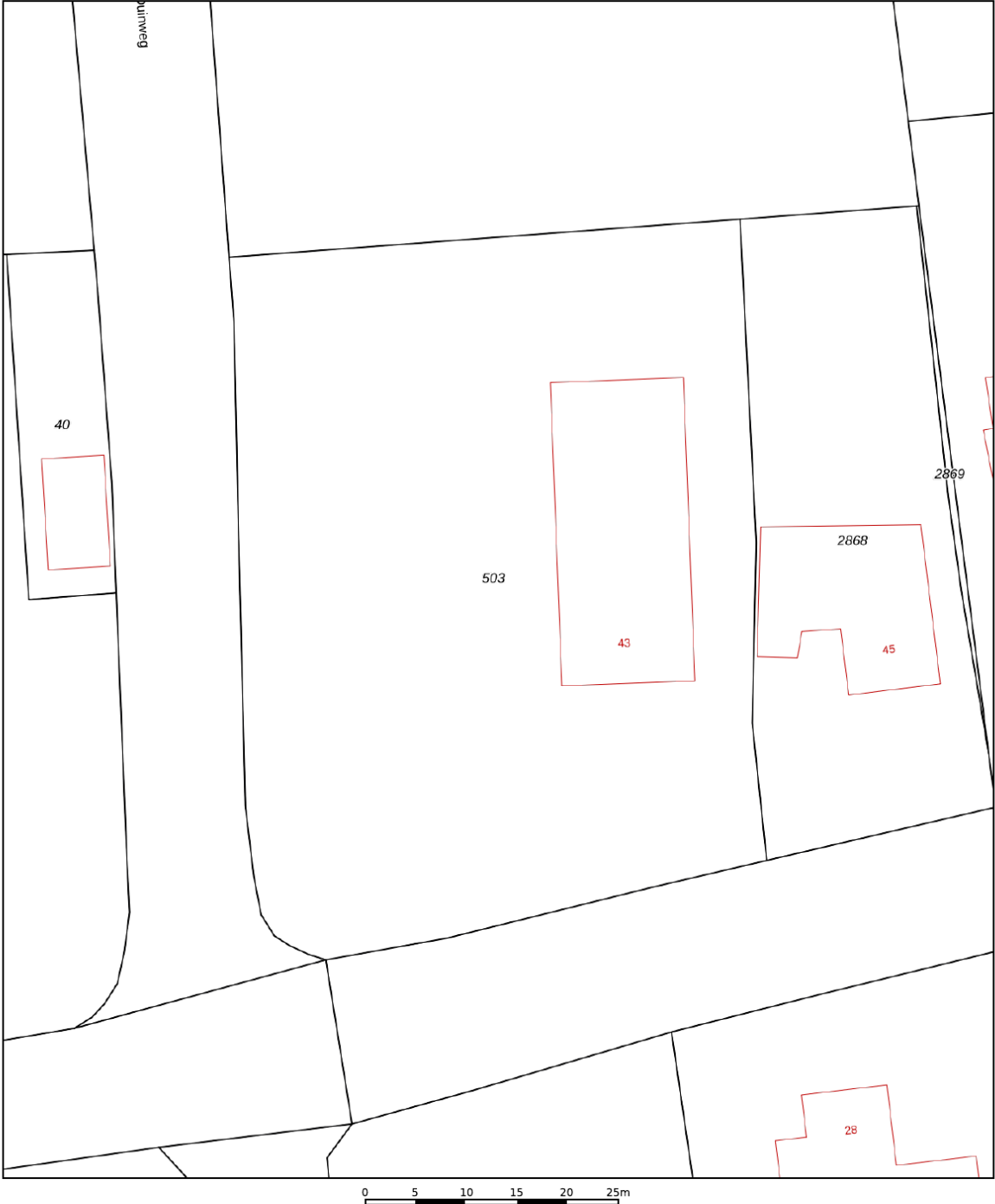
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vollenhove

Sectie N

Perceel 503

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 augustus 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 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 bezichtigd 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

