



TE KOOP



➤ **Rietkamer 45, Genemuiden**
Vraagprijs € 725.000,- 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?

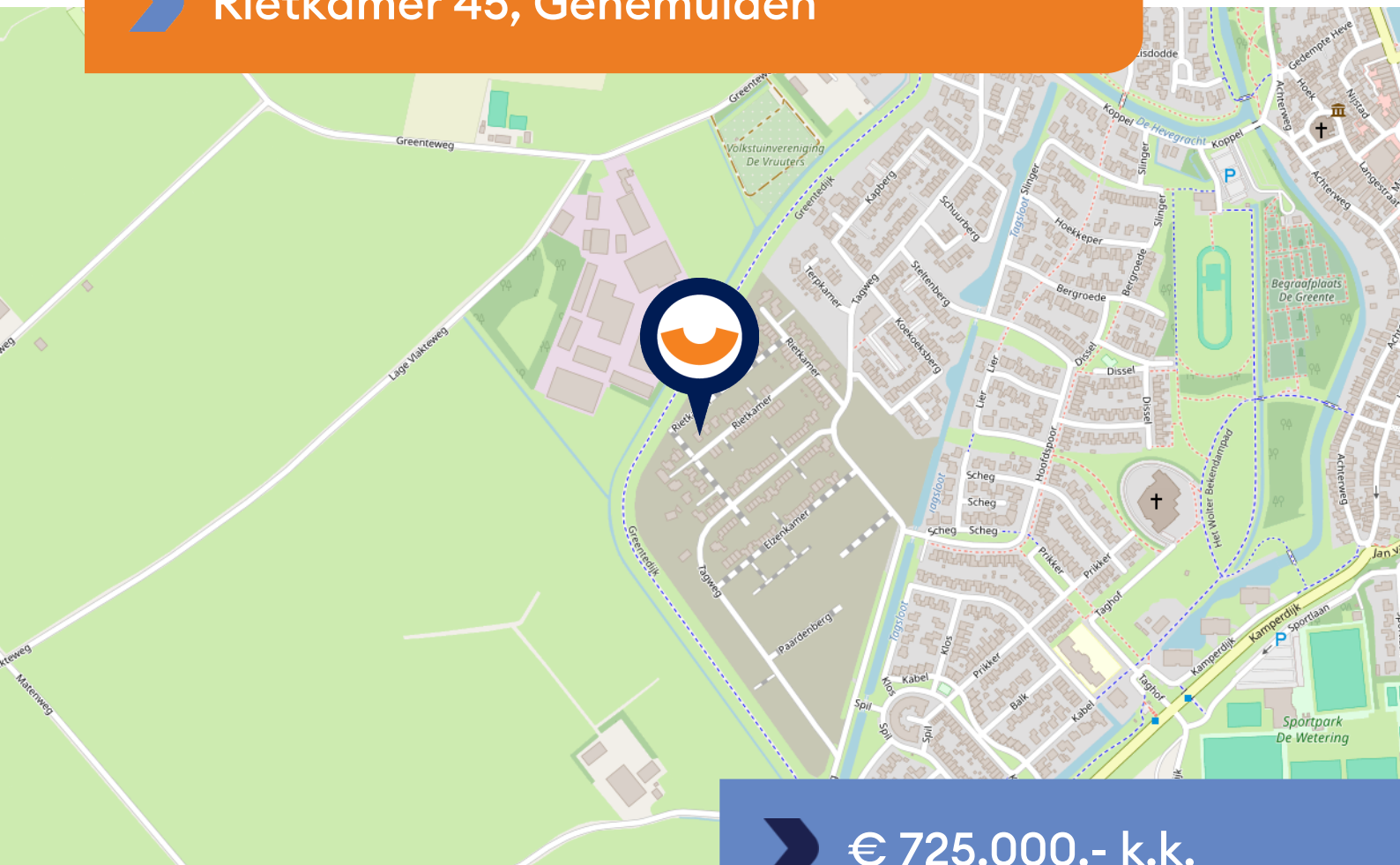
Wij zijn volledig onafhankelijk en aangesloten bij De Hypotheekshop. Wij houden voor je het overzicht en vergelijken hypotheeken, rentetarieven en voorwaarden van al onze aanbieders. We nemen je persoonlijke situatie en toekomstplannen hiervoor als uitgangspunt. Zo vinden we een hypotheek die bij jouw 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

 Rietkamer 45, Genemuiden



WOONOPPERVLAKTE
166 m²



BOUWJAAR
2025



PERCEELOPPERVLAKTE
440 m²



AANTAL KAMERS
4



TUIN LIGGING
noordwest



AANTAL SLAAPKAMERS
3



INHOUD
777 m³



ENERGIELABEL
A+++



Omschrijving

Uniek, vrijstaand en helemaal klaar voor jouw eigen woonideeën.

Sommige woningen zijn gewoon anders. Rietkamer 45 is er zo één. Een vrijstaande woning met een sterke basis, een doordachte indeling én alle ruimte om het volledig naar jouw smaak af te bouwen. Casco, dus jij bepaalt de sfeer, de afwerking en het eindresultaat. Dit is geen standaard huis, dit is een kans!

De architectuur springt direct in het oog. De combinatie van de donkere gevel, speelse luiken en het compacte, moderne volume geeft de woning een eigentijdse en bijna Scandinavische uitstraling. Stoer, maar warm. Minimalistisch, maar met karakter.

En dan de ligging... vrijstaand, met ruimte rondom en vrij uitzicht aan de achterzijde op onder andere de dijk die helemaal rondom Genemuiden loopt. Dat gevoel van vrijheid begint al zodra je aan komt rijden.

Droom mee wanneer wij jou door het huis meenemen!

Geen standaard keuken, geen standaard badkamer, geen concessies. Jij kiest de materialen, de stijl en de indeling. Modern, landelijk, industrieel of minimalistisch, hier maak je het helemaal eigen. Denk aan een luxe leefkeuken met kookeiland, een hotel chique badkamer of juist een warm familiehuis met natuurlijke materialen. Een unieke, vrijstaande woning met een sterke basis, duurzame voorzieningen en eindeloze mogelijkheden. Voor wie nét even anders wil wonen. Wij nemen je mee in de bestaande indeling én laten je alvast dromen over wat er allemaal mogelijk is.

Binnenkomen doe je in de entree met meterkast en toegang tot het toilet. Vanuit hier stap je de keuken in. Bij het ontwerp is bewust gekozen voor een sterke verbinding tussen binnen en buiten en dat is terug te zien aan de grote raampartijen. De ruimte is volledig naar eigen wens in te delen. Zie je hier een royale zithoek voor je met uitzicht op de tuin, gecombineerd met een leefkeuken met kookeiland en een lange eettafel voor gezellige avonden? Of ga je juist voor een speelse indeling met een werkplek of speelhoek geïntegreerd in het geheel? Alles is mogelijk. Omdat de woning casco wordt opgeleverd, bepaal je zelf waar de keukenopstelling komt en hoe de ruimte wordt benut. Dat maakt deze verdieping niet alleen ruim, maar ook bijzonder flexibel.

De royale living vormt het hart van de woning: een plek waar licht, ruimte en comfort samenkomen. De tuingerichte living sluit hier naadloos op aan en versterkt dat gevoel van openheid. De living leent zich perfect voor lange avonden met vrienden en familie, maar biedt ook alle rust voor een ontspannen moment voor jezelf. Door de ligging aan de tuinzijde geniet je hier van optimale privacy en een groen uitzicht, terwijl de open structuur van de ruimte zorgt voor een fijne interactie met de keuken en eventuele eethoek.

Wat deze living echt bijzonder maakt, is de combinatie van ruimte, licht en vrijheid. Geen vaste kaders, maar een open canvas waarin jij jouw woonwensen tot leven brengt. Of je nu kiest voor strak en modern, warm en natuurlijk of juist uitgesproken en eigenzinnig: deze living vormt de perfecte basis.

Krijg je al een goed gevoel?



Omschrijving

naar wens in te vullen.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping valt direct de enorme hoofdslaapkamer op. Door de grootte voelt deze ruimte eerder als een luxe hotelsuite dan als een standaard slaapkamer. Hier is alle ruimte voor een groot bed, een comfortabele zithoek en een royale inloopkast. De huidige opzet biedt daarnaast volop mogelijkheden om bijvoorbeeld een badkamer en suite te realiseren of de ruimte op te splitsen in meerdere kamers als dat beter aansluit bij jouw woonwensen. In de huidige situatie is de vloerverwarming/koeling per ruimte regelbaar.

De rechte gevels, grote ramen en karakteristieke Franse balkons zorgen ook hier voor veel licht en een prettige, open sfeer.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is ingedeeld met twee goed bemeten slaapkamers en een badkamer. De kamers zijn ruim en praktisch van formaat en daardoor geschikt voor verschillende invullingen. Denk aan kinderkamers, logeerkamers of rustige thuiswerkplekken. Door de rechte wanden is elke vierkante meter goed te benutten, wat deze verdieping extra comfortabel maakt. Ook hier is de vloerverwarming/koeling per ruimte regelbaar.

De badkamer is centraal gesitueerd en kan volledig naar eigen smaak worden afgewerkt, van strak en modern tot luxe wellnessruimte.



Genemuiden is een gezellig stadje in Overijssel, bekend om zijn tapijtindustrie. Het ligt aan het Zwarte Meer en heeft een actief centrum. Dichtstbijzijnde grote steden zijn Zwolle en Kampen.



Omschrijving

Zolder

Via een luik bereik je de zolder, een praktische ruimte voor opslag en techniek. Ideaal voor alles wat je niet dagelijks nodig hebt, maar wel binnen handbereik wilt houden.

Het buitenleven aan Rietkamer 45

De tuin rondom de woning biedt verrassend veel ruimte en vooral: mogelijkheden. Omdat alles nog naar eigen wens aan te leggen is, kun je hier echt jouw buitenleven vormgeven.

De achtertuin is ruim en heeft een vrije ligging, waardoor je hier optimaal kunt genieten van rust en zon. Direct aan de woning is alle ruimte voor een groot terras waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen, of kies je bijvoorbeeld voor een uitbouw. Verderop in de tuin kun je spelen met verschillende zones en hoogtes, zoals een loungeplek of zitkuil, een buitenkeuken of een groene tuin met beplanting en bomen die zorgen voor sfeer en privacy. Dit is een tuin waar je echt iets bijzonders van kunt maken.

Ook de voortuin draagt bij aan de uitstraling van de woning. Hier creëer je een stijlvolle entree met groen, sierbestrating en een oprit met plek voor meerdere auto's op eigen terrein. Het geheel geeft direct een verzorgde en moderne eerste indruk.

Details

Ook technisch zit het goed. De woning is voorzien van een warmtepomp met behulp van een bodemsysteem, HR+++ beglazing, mechanische ventilatie en zonnepanelen, wat zorgt voor comfortabel en energiezuinig wonen. De bodem-warmtepomp biedt de mogelijkheid om tijdens de warme maanden de gehele woning via de vloer heerlijk te koelen.

Er is al goed nagedacht over de meest handige locaties voor stopcontacten, lichtpunten en bedrading. Deze zijn dan ook al gerealiseerd, maar uiteraard kun je dit ook zelf aanpassen of uitbreiden. De woning bevat in totaal 20 groepen. Daarnaast zijn er voorbereidingen getroffen voor elektrische zonwering of rolluiken en is er al een aansluiting aanwezig voor een laadpaal. Alles is erop gericht om deze woning klaar te maken voor de toekomst.

Mocht je meer denkrichtingen willen hebben wat er allemaal mogelijk is met de woning en tuin: een professioneel bureau heeft prachtige plannen uitgewerkt. In deze plannen willen wij jou uiteraard meenemen!

Loop gerust binnen!

Krijg je al een goed gevoel?





A+++









Kies voor een
goed gevoel!





















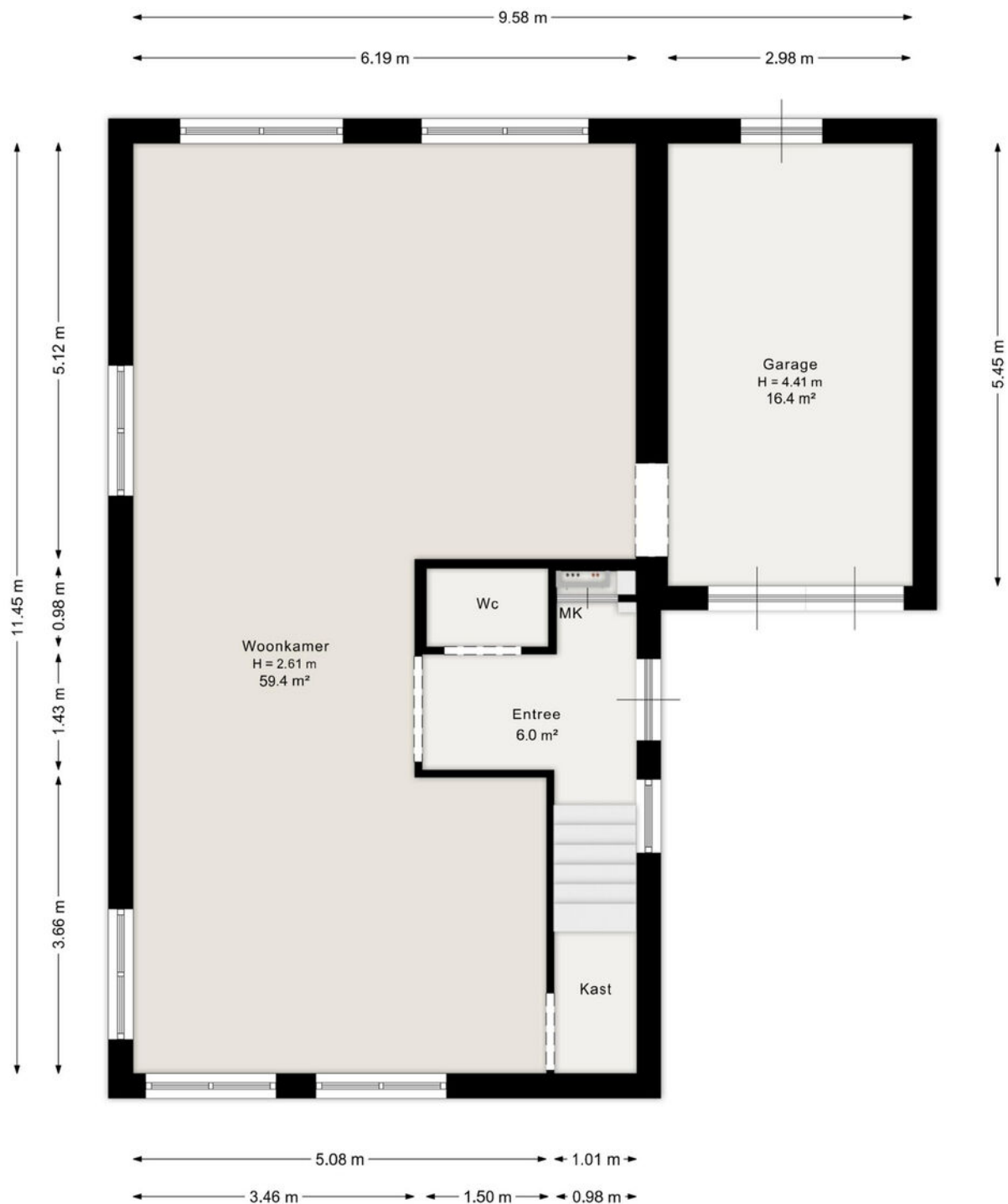








Plattegrond Begane grond

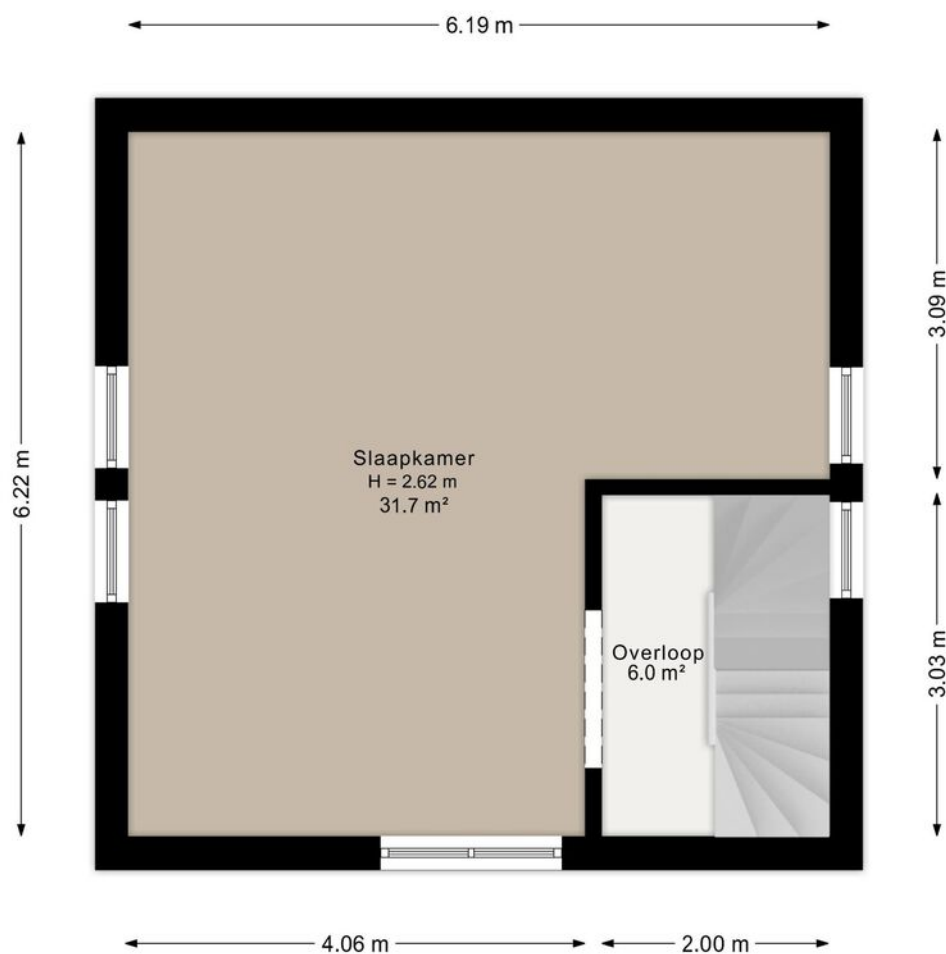


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

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



Plattegrond 1e Verdieping

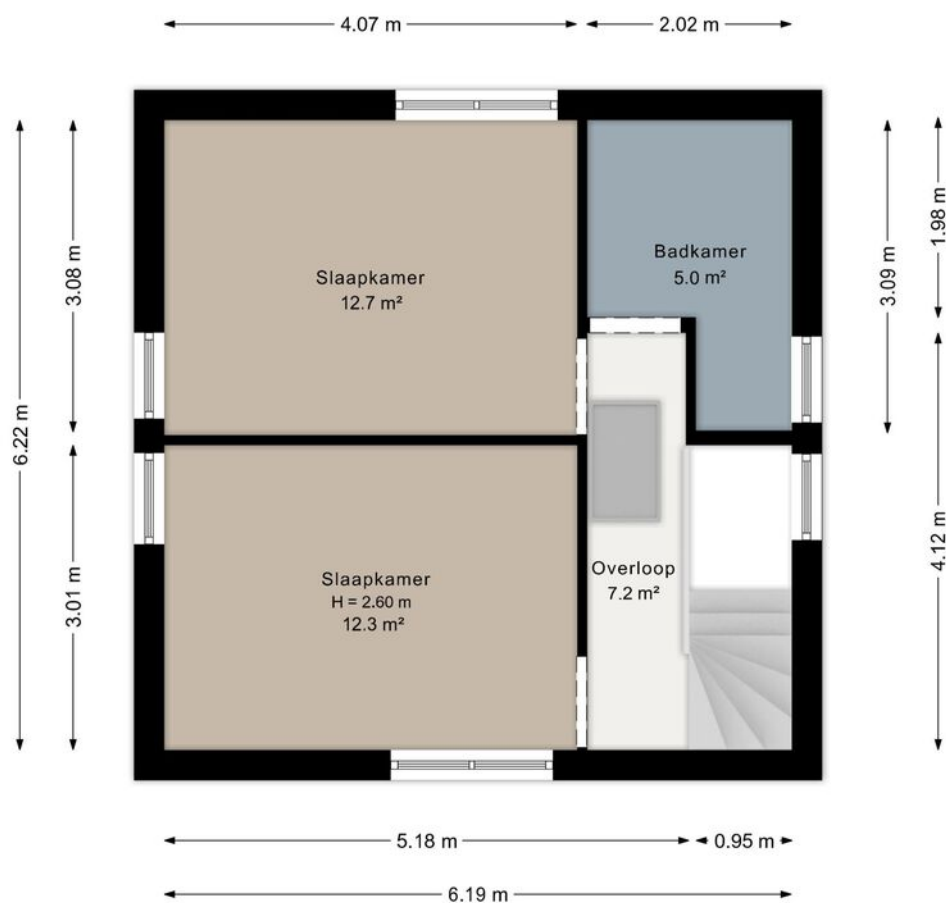


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

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



Plattegrond 2e Verdieping

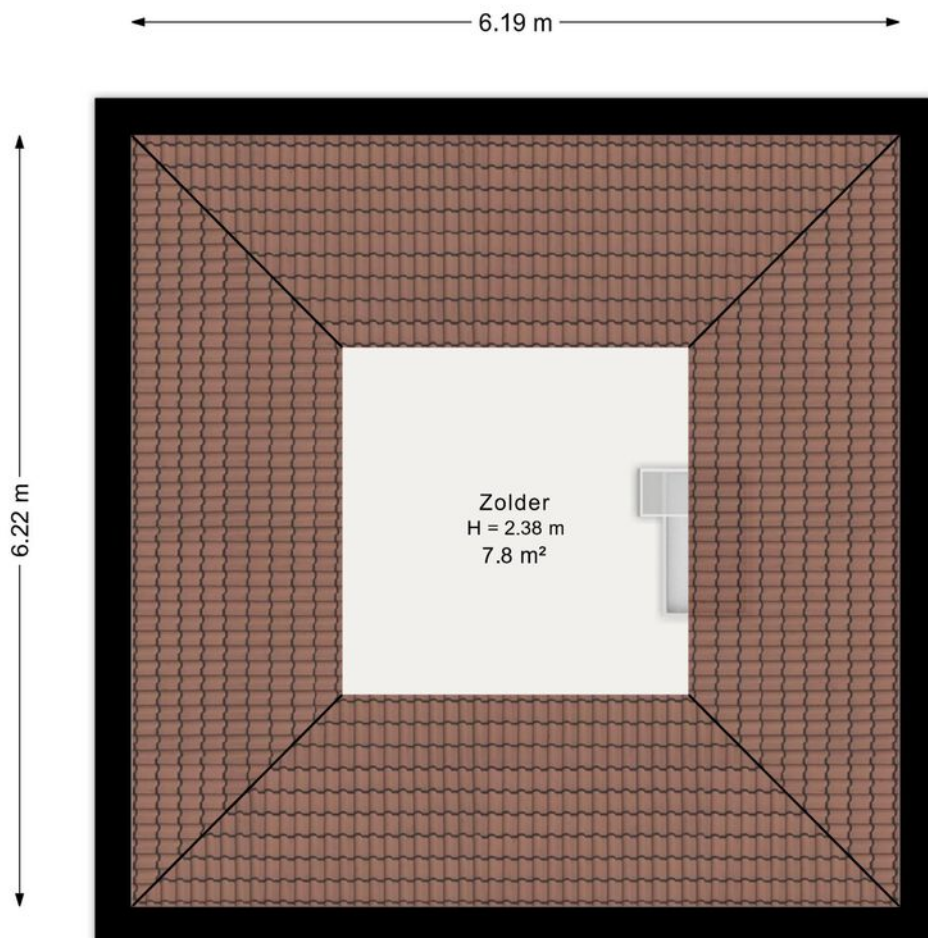


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

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



Plattegrond Zolder

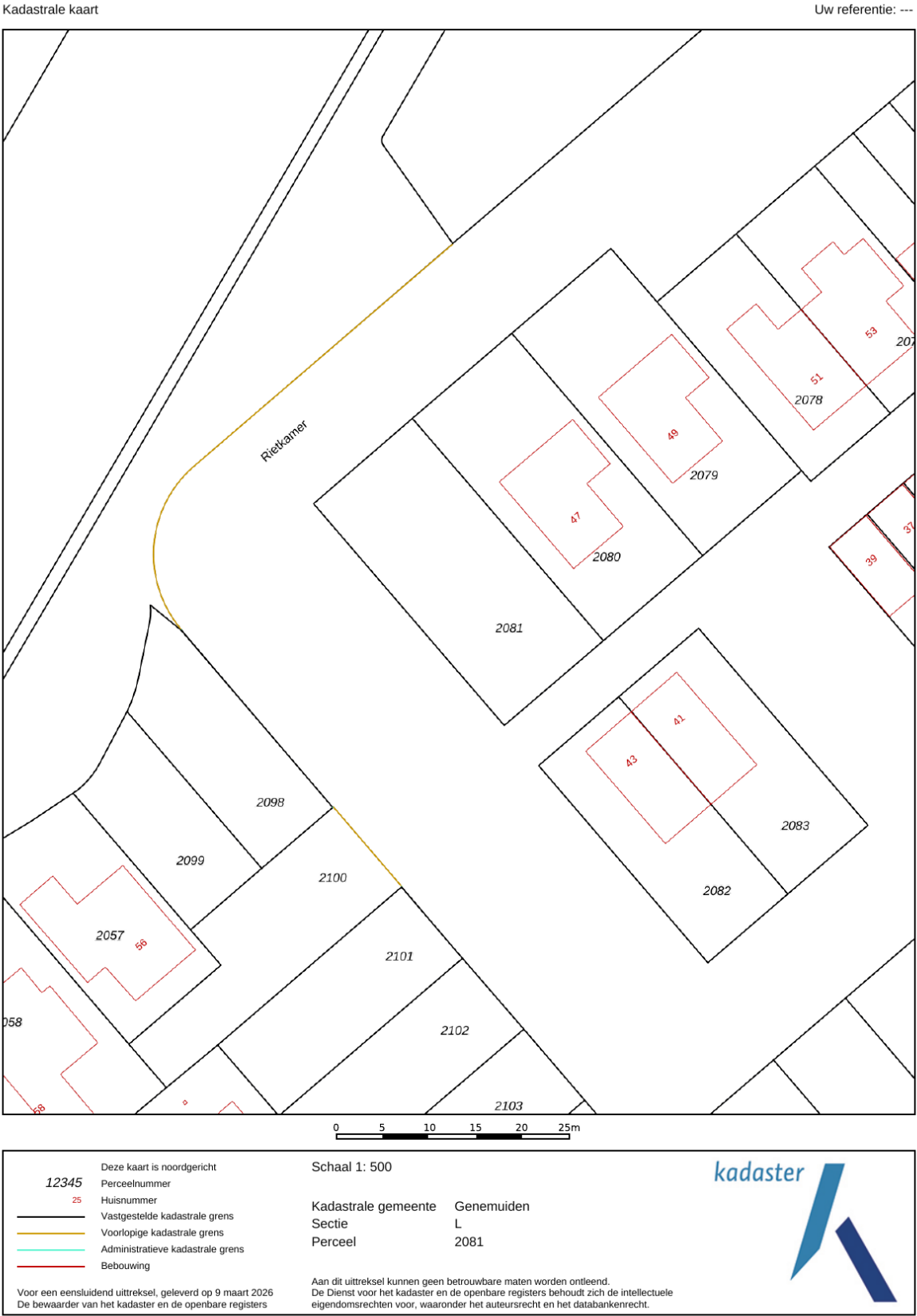


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

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.

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

