



**TE KOOP**

Winnaar  
Topmakelaar  
van het Jaar  
Noord-Overijssel



MAVA 2025 Hoisted by 

 **Graaf Lodewijklaan 7, Zwartsluis**  
**Vraagprijs € 995.000,- 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?

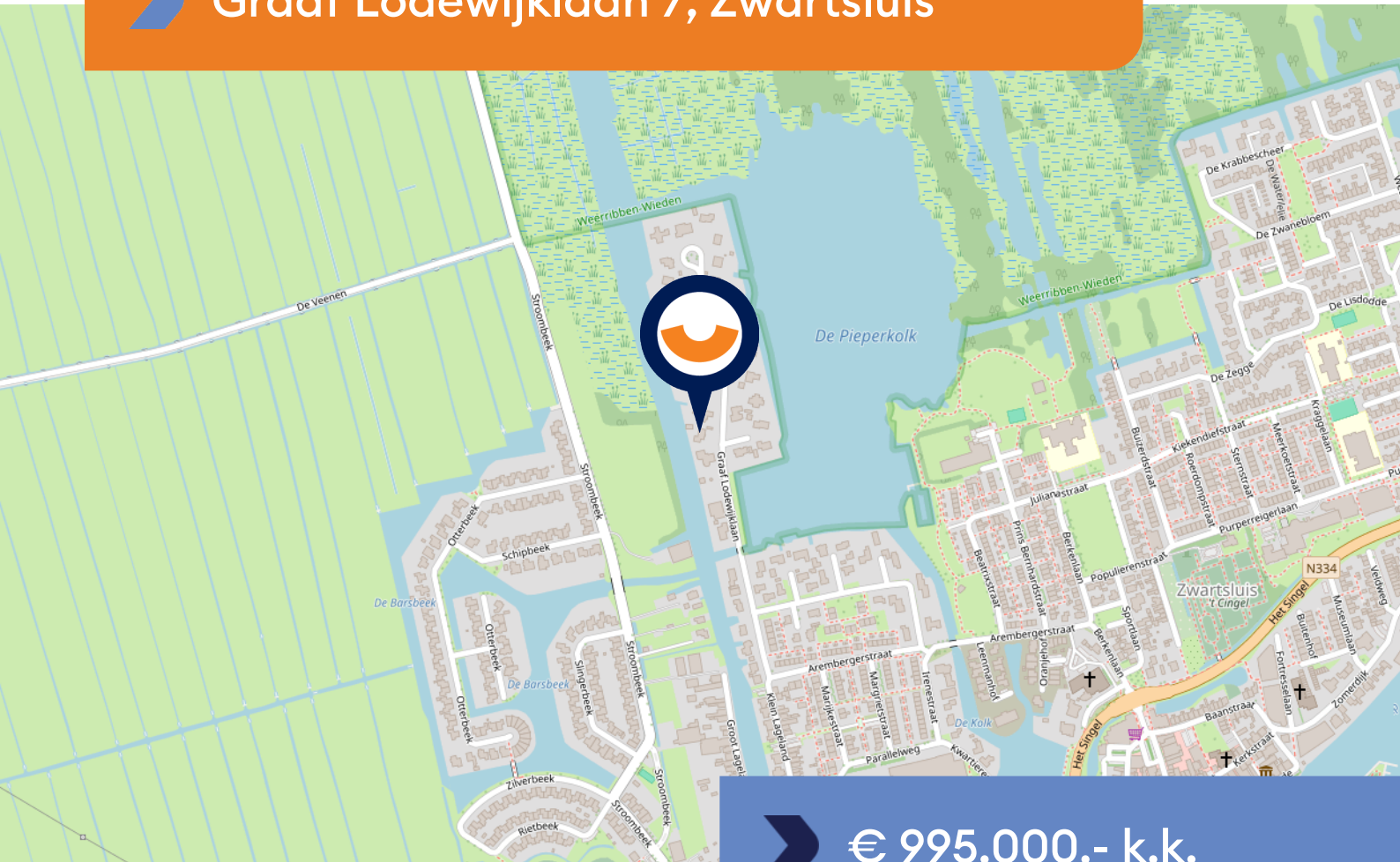
Wij zijn volledig onafhankelijk en aangesloten bij De Hypotheekshop. Wij houden voor je het overzicht en vergelijken hypotheekrentetarieven en voorwaarden van al onze aanbieders. We nemen je persoonlijke situatie en toekomstplannen hiervoor als uitgangspunt. Zo vinden we een hypotheek die bij jouw inkomen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

## Graaf Lodewijkslaan 7, Zwartsluis



€ 995.000,- k.k.



WOONOPPERVLAKTE  
**181 m<sup>2</sup>**



BOUWJAAR  
**1970**



PERCELOPPERVLAKTE  
**1205 m<sup>2</sup>**



AANTAL KAMERS  
**7**



TUIN LIGGING  
**Random**



AANTAL SLAAPKAMERS  
**5**



INHOUD  
**782 m<sup>3</sup>**



ENERGIELABEL  
**E**



# Omschrijving

**Wonen op een plek waar waterwater** natuur en rust elkaar versterken, dat is precies wat deze woning aan de Graaf Lodewijklaan 7 zo uitzonderlijk maakt. Hier gaat wonen verder dan alleen een huis; hier ervaart u dagelijks het gevoel van vrijheid. Aan de achterzijde opent het perceel zich naar het water, terwijl u aan de voorzijde geniet van de rust van een groene, lommerrijke laan. Een zeldzame combinatie die zorgt voor een unieke woonbeleving.

**Het buitenleven speelt hier de hoofdrol.** De tuin ligt direct aan open vaarwater en vormt een natuurlijke overgang tussen wonen en recreëren. In de ochtend begint de dag hier ontspannen, met een kop koffie aan het water, terwijl de wereld langzaam op gang komt. Gedurende de dag leeft u met het ritme van het water: een boot die rustig voorbijglijdt, het ruisen van rietkragen, de zon die schittert op het oppervlak. En wanneer de avond valt, verandert de tuin in een sfeervolle plek waar u onder de overkapping nog lang buiten kunt zitten, beschut en comfortabel, met uitzicht over het water dat langzaam tot rust komt.

Voor **watersportliefhebbers** is dit een plek waar dromen werkelijkheid worden. Het boothuis met eigen aanlegplek maakt het mogelijk om op elk gewenst moment het water op te gaan. Geen gedoe, geen voorbereiding: gewoon instappen en varen! Vanuit hier heeft u directe verbinding met het uitgebreide vaargebied richting het Zwarte Water en Nationaal Park Weerribben-Wieden. Of u nu houdt van lange tochten door de natuur of korte, ontspannen vaartjes in de avondzon, hier ligt alles letterlijk aan uw voeten.

**De tuin** zelf biedt daarnaast volop ruimte en privacy. Er is plek om te loungen, te spelen, te tuinieren of om met vrienden en familie samen te komen. De vrijstaande berging zorgt voor praktische opbergruimte, terwijl parkeren eenvoudig is dankzij de ruimte op eigen terrein en in de directe omgeving.

**We nemen u graag mee naar binnen**, waar de woning naadloos aansluit op deze buitenbeleving!

Via de entree komt u op de begane grond in een verzorgde hal met garderobe, meterkast, een provisiekast en toiletruimte. Vanuit hier ontvouwt zich de leefruimte, waar direct opvalt hoe licht en ruim de woning is. De keuken is praktisch ingericht en vormt een prettige plek om te koken, met een open verbinding naar de woonkamer. Hierdoor blijft u altijd in contact met het gezin of uw gasten.

**De woonkamer** is zonder twijfel het hart van de woning. Een royale leefruimte waar licht, ruimte en uitzicht samenkomen. Grote raampartijen zorgen voor een continue verbinding met de tuin en het water, waardoor buiten letterlijk onderdeel wordt van binnen. Hier ervaart u elk moment van de dag een andere sfeer: van frisse ochtenden met zacht licht tot lange, warme avonden waarin de zon laag over het water schijnt. De indeling biedt alle ruimte voor een comfortabele zithoek én een royale eetplek, ideaal voor zowel ontspannen wonen als gezellig samenzijn. De aanwezigheid van airconditioning in zowel de woon- als eetkamer zorgt daarbij voor een aangenaam binnenklimaat, ongeacht het seizoen. Daarnaast wordt de begane grond verwarmd door middel van vloerverwarming.

## Krijg je al een goed gevoel?



# Omschrijving

Vanuit de woonkamer stapt u direct onder de **overkapping aan de achterzijdeachterzijde**. Dit is een plek die het hele jaar door gebruikt wordt. In de zomer vormt het een verlengstuk van de woonkamer, waar u tot laat in de avond buiten zit. In de herfst en het voorjaar is het juist een beschutte plek waar u nog steeds kunt genieten van het buitenleven, met zicht op de tuin en het water. Het is precies zo'n plek waar het leven zich vanzelf naar buiten verplaatst.

Op de **eerste verdieping** bevinden zich de slaapvertrekken, waar rust en comfort centraal staan. Vanaf de overloop heeft u toegang tot twee fijne slaapkamers. De hoofdslaapkamer is ruim opgezet en biedt voldoende kastruimte, terwijl de tweede kamer zich uitstekend leent als kinderkamer, logeerkamer of thuiswerkplek. Beide kamers hebben een prettige lichtinval en een rustige uitstraling, waardoor het hier aangenaam verblijven is.

**De badkamer** is modern uitgevoerd en strak afgewerkt. Een verzorgde ruimte waar functionaliteit en comfort samenkomen, ideaal om de dag ontspannen te beginnen of juist rustig af te sluiten.

De **tweede verdieping** biedt verrassend veel extra ruimte en flexibiliteit. Hier vindt u nog eens drie kamers, die geheel naar eigen wens zijn in te delen. Of u nu behoefte heeft aan extra slaapkamers, een hobbyruimte, een atelier of meerdere werkplekken, deze verdieping past zich moeiteloos aan uw woonwensen aan. De voorste twee slaapkamers zijn verbonden met een ruimte loggia waar te genieten valt van weids uitzicht.

Daarnaast is er op deze verdieping een praktische berging aanwezig, ideaal voor het opbergen van spullen die u niet dagelijks nodig heeft. Daarnaast is hier de stookruimte te vinden.

Tot slot is er het souterrain, een waardevolle en veelzijdige toevoeging aan de woning. Hier bevindt zich een ruime garage, perfect voor het stallen van een auto, maar ook zeer geschikt voor hobby's, opslag of zelfs een werkruimte aan huis. De extra bergruimte maakt het geheel compleet en zorgt ervoor dat u nooit ruimte tekortkomt.

## Krijg je al een goed gevoel?



# Omschrijving

De **ligging in Zwartsluis** versterkt het woongenot nog verder. Dit karakteristieke watersportdorp staat bekend om zijn ligging tussen het Zwarte Water en het Meppelerdiep en vormt een toegangspoort tot het prachtige Nationaal Park Weerribben-Wieden. Hier woont u midden in een waterrijke omgeving met volop mogelijkheden om te varen, fietsen en wandelen, terwijl u tegelijkertijd beschikt over alle dagelijkse voorzieningen. De verbindingen richting Zwolle en Meppel zijn uitstekend, waardoor ook werk en bereikbaarheid goed geregeld zijn.

**Kortom:** een woning waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen, waar water en natuur altijd dichtbij zijn en waar elke dag voelt als een verlengstuk van vakantie. Een plek om thuis te komen, tot rust te komen en volop te genieten van het leven aan het water.



Zwartsluis is een waterrijk dorp in Overijssel, gelegen aan het Zwarte Water en de Arembergergracht. Het is populair bij watersporters en ligt dicht bij Meppel en Zwolle.











Kies voor een  
**goed** gevoel!







































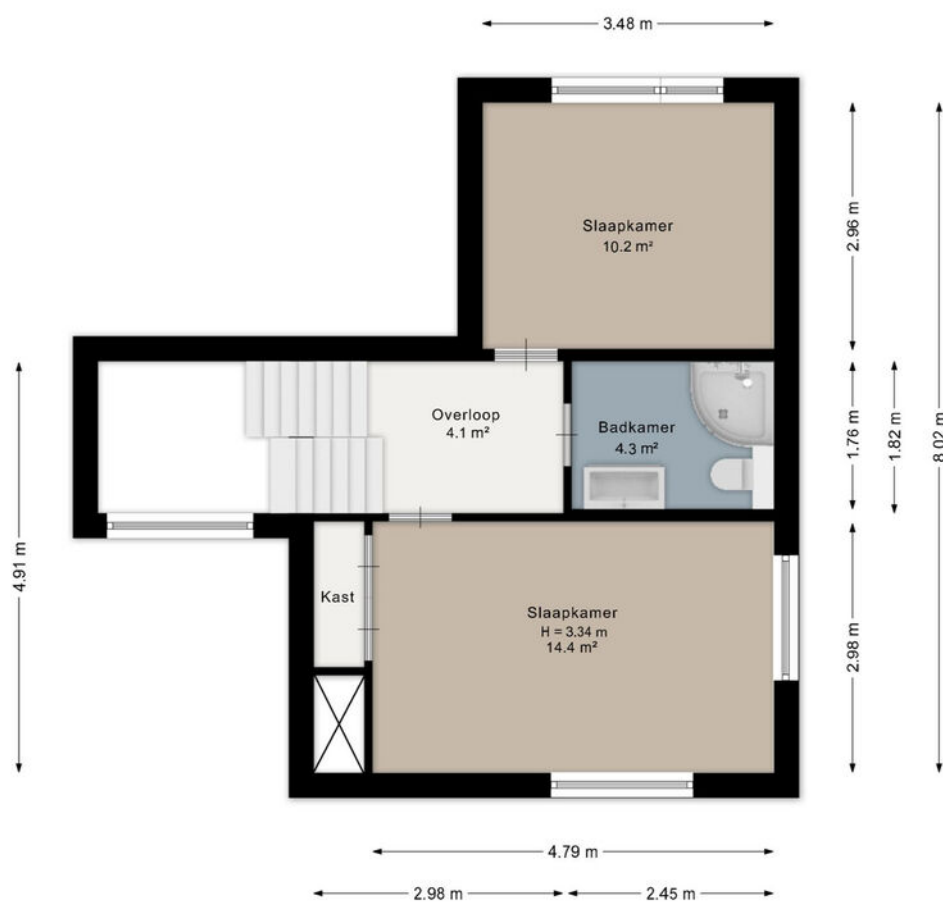
# Plattegrond **Begane grond**



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](http://www.proland.nl)

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



# Plattegrond 2e verdieping

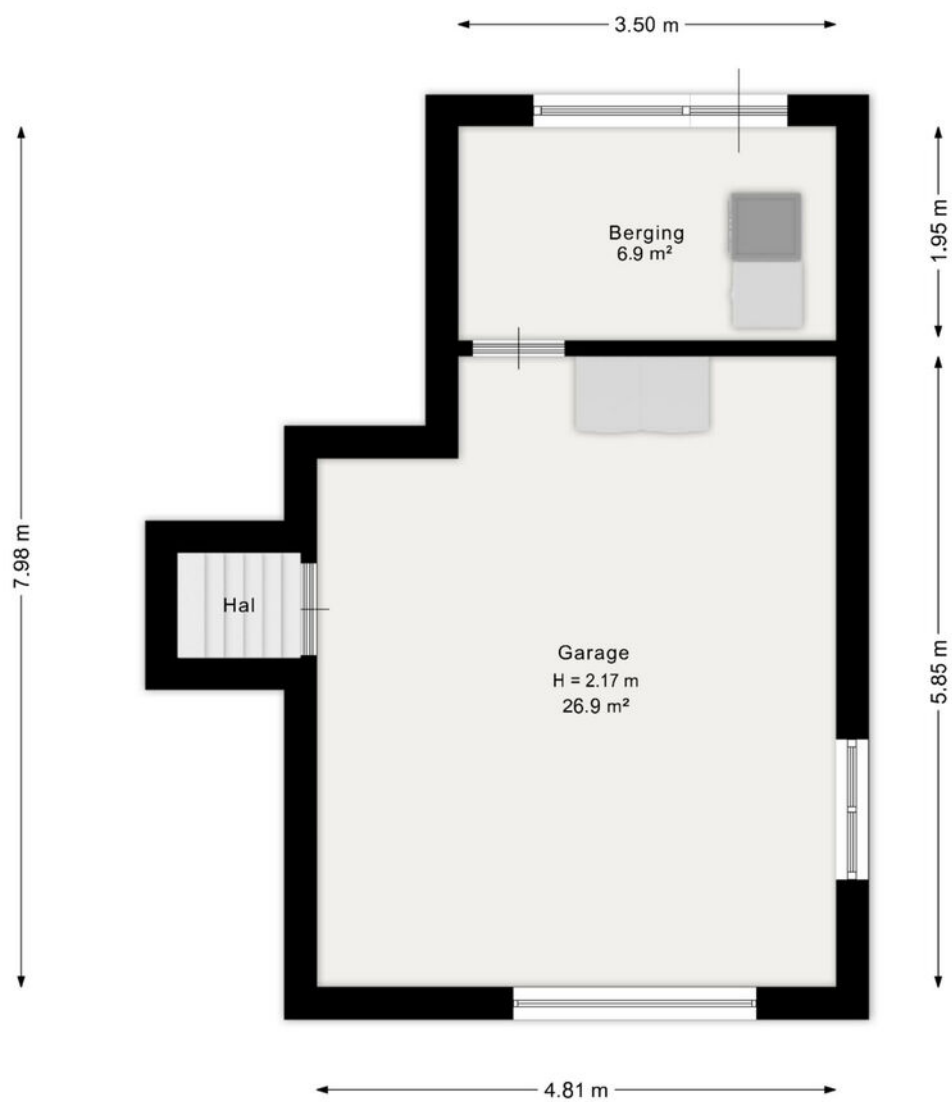


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

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



# Plattegrond Garage

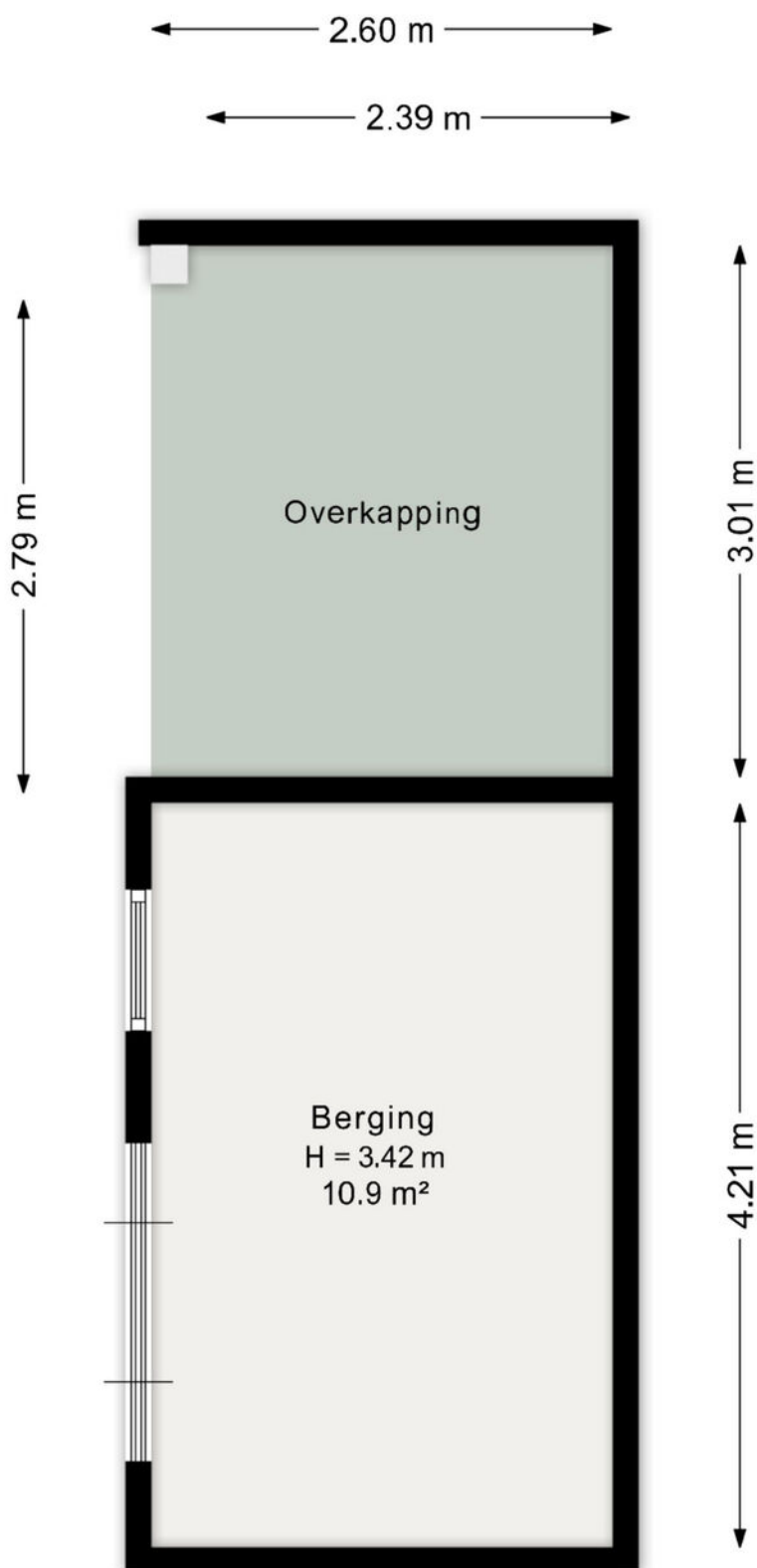


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

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



# Plattegrond **Berging**

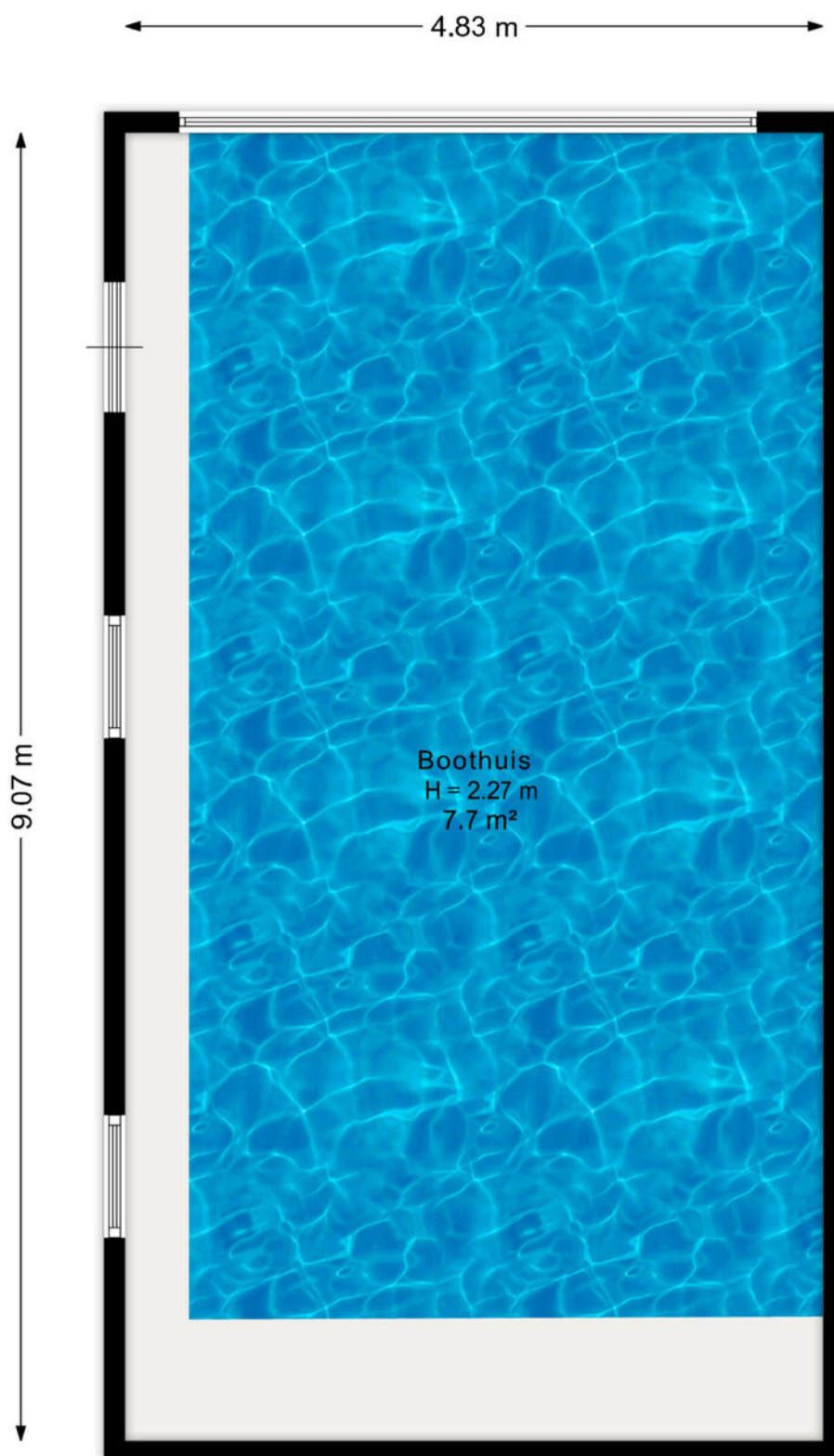


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

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



# Plattegrond Boothuis



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

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




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zwartsluis	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3841	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 mei 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 gemoed. 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 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 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 • TulpHypotheken • Venn Hypotheken • Vista Hypotheken • Woonfonds • Woonnu





# bonthuis vaartjes

makelaars

## 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](http://www.bvmakelaars.nl)

