



**TE KOOP**



➤ **Karel Doormanstraat 28, Genemuiden**  
**Vraagprijs € 375.000,- 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.

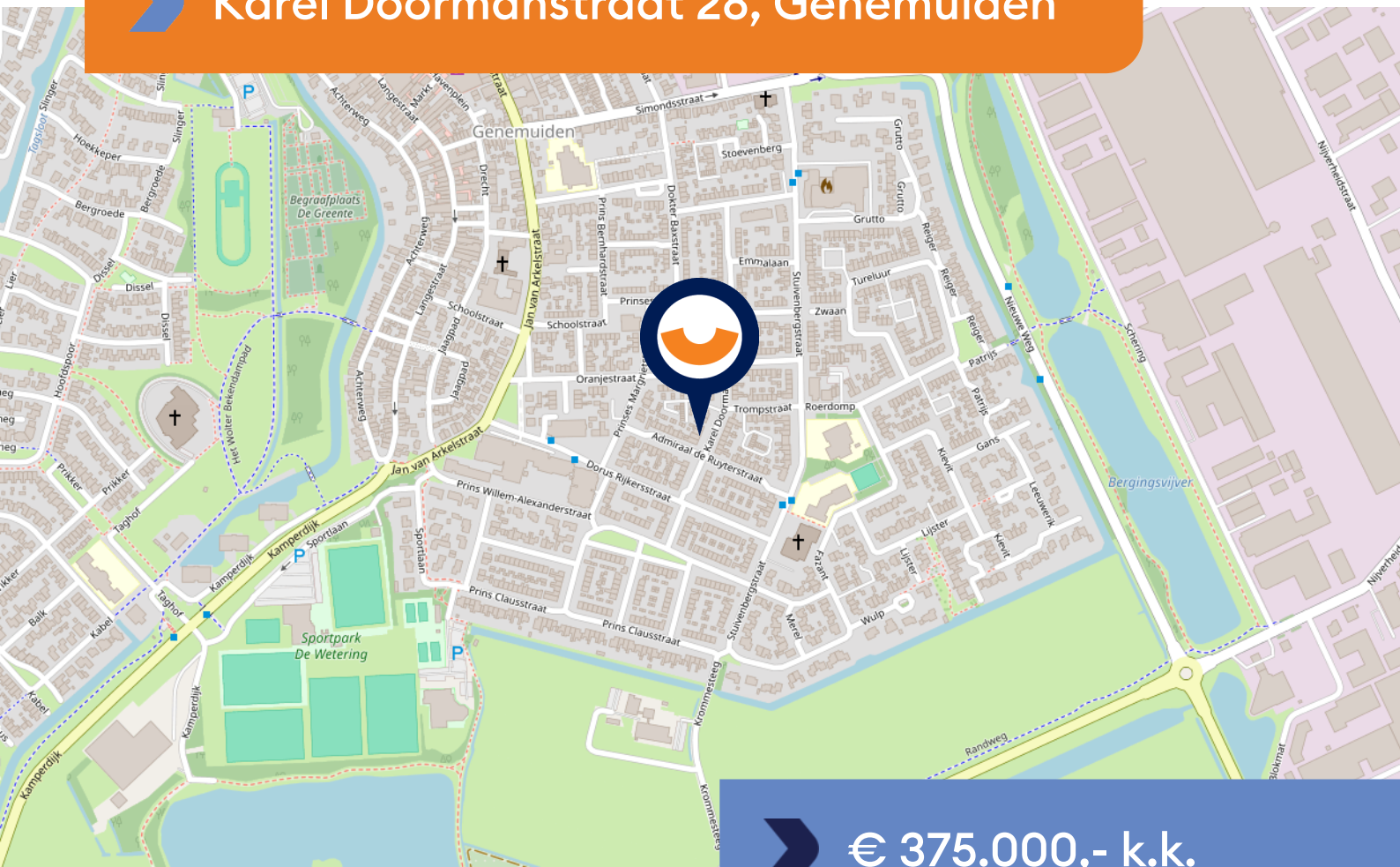
# Je bent van harte **welkom!**



# Kenmerken



Karel Doormanstraat 28, Genemuiden



€ 375.000,- k.k.



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



BOUWJAAR  
**1967**



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



AANTAL KAMERS  
**5**



TUIN LIGGING  
**noordwest**



AANTAL SLAAPKAMERS  
**4**



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



ENERGIELABEL  
**A**



# Omschrijving

**Welkom aan deze instapklare tussenwoning in een rustige straat met verrassend veel ruimte, sfeer én luxe!**

Ben jij starter op de woningmarkt en op zoek naar een huis waar je zó in kunt? Dan is dit er eentje die je absoluut gezien moet hebben. Deze moderne tussenwoning combineert strak afgewerkte ruimtes met een warme sfeer, een royale woonkeuken, vier slaapkamers én 8 zonnepanelen. Alles is de afgelopen jaren met smaak gemoderniseerd, waardoor je hier alleen nog je spullen hoeft neer te zetten.

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke straat, met volop parkeergelegenheid en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Binnen valt direct op hoe licht, modern en verzorgd de woning is afgewerkt. Denk aan stijlvolle kleurcombinaties, fraaie vloeren, luxe sanitair en een prachtige woonkeuken waar koken en gezellig samenkomen centraal staan.

## **Begane grond**

Via de entree kom je binnen in de nette hal met meterkast, trapopgang en een modern afgewerkte toiletruimte. Het toilet is in 2020 vernieuwd en uitgevoerd met eigentijdse betegeling en modern sanitair, helemaal passend bij de rest van de woning.

Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer. Dankzij de grote raampartij valt hier heerlijk veel daglicht naar binnen. De moderne cinewall met ingebouwde haard zorgt direct voor een warme en luxe uitstraling, terwijl de groene accentwand en houten details zorgen voor een trendy en eigentijdse sfeer. Een heerlijke plek om te ontspannen na een lange werkdag.

Vanuit de woonkamer loop je door naar de royale woonkeuken aan de achterzijde van de woning. Deze ruimte vormt echt het hart van het huis. De keuken heeft een stoere en moderne uitstraling dankzij de combinatie van houtlook fronten, donkere werkbladen en zwarte accenten. Daarnaast beschikt de keuken over volop kastruimte en diverse inbouwapparatuur. De vaatwasser, koelkast, fornuis en overige apparatuur dateren grotendeels uit 2020, terwijl de combioven in 2025 is vernieuwd.

De keuken staat in directe verbinding met de eethoek, waardoor dit de ideale plek is voor gezellige diners, lange avonden tafelen of borrels met vrienden. Dankzij de grote lichtkoepel geniet deze ruimte bovendien van extra veel lichtinval.

Aansluitend vind je de praktische bijkeuken/gang met vaste kast en toegang richting de overkapping en berging. De keuken en bijkeuken beschikken over vloerverwarming.

## **Krijg je al een goed gevoel?**



# Omschrijving

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers en een moderne badkamer. De slaapkamers zijn stuk voor stuk netjes afgewerkt en beschikken over prettige lichtinval. De slaapkamer aan de Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers en een moderne badkamer. De slaapkamers zijn stuk voor stuk netjes afgewerkt en beschikken over prettige lichtinval. De slaapkamer aan de achterzijde biedt daarnaast toegang tot het balkon.

De badkamer is in 2020 volledig vernieuwd en stijlvol afgewerkt met grote grijze wandtegels, strak sanitair en een modern wastafelmeubel met natuurstenen blad en zwarte accenten. Ook hier zie je duidelijk de luxe en eigentijdse afwerking terug die overal in de woning is doorgevoerd. De badkamer beschikt over comfortabele vloerverwarming, een royale inloopdouche met regendouche en handdouche, ingebouwde nis voor toiletartikelen en modern inbouwkraanwerk.

Op de overloop krijg je toegang tot de separate toiletruimte, volledig afgewerkt in dezelfde stijl van de badkamer.

## Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime vierde slaapkamer die uitstekend geschikt is als master bedroom, werkkruimte, hobbykamer of game room.

Dankzij het dakraam en de slimme indeling voelt ook deze verdieping verrassend ruim en licht aan. Daarnaast is er volop praktische bergruimte aanwezig achter de knieschotten.

## Buitenruimte

Ook buiten is het hier heerlijk wonen. Aan de achterzijde beschik je over een gezellige overkapping waar je vrijwel het hele jaar door comfortabel buiten kunt zitten. Ideaal voor lange zomeravonden of juist een beschutte plek tijdens minder mooi weer.

De tuin is in de afgelopen vijf jaar compleet aangepakt, met onder andere nieuwe bloembakken, tegels en een veranda. Daarnaast is er een ruime stenen berging aanwezig voor fietsen, gereedschap of extra opslagruimte.

## Krijg je al een goed gevoel?



# Omschrijving

## Omgeving

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk met parkeergelegenheid in de directe omgeving. Scholen, sportvoorzieningen, supermarkten en winkels bevinden zich op korte afstand. Hierdoor woon je hier heerlijk rustig, maar wel met alle voorzieningen dichtbij. Bovendien zijn uitvalswegen richting Zwolle, Kampen en omliggende plaatsen uitstekend bereikbaar.

Een moderne, sfeervolle en verrassend ruime tussenwoning waar werkelijk alles klopt. Perfect voor starters die op zoek zijn naar comfort, sfeer én een woning waar de komende jaren zorgeloos gewoond kan worden. Benieuwd geworden naar de ruimte, sfeer en afwerking van deze woning? Plan dan gerust een persoonlijke bezichtiging met één van de makelaars van Bonthuis Vaartjes Makelaars. Wij laten je deze instapklare woning graag van dichtbij ervaren!



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.











**Kies voor een  
goed gevoel!**

















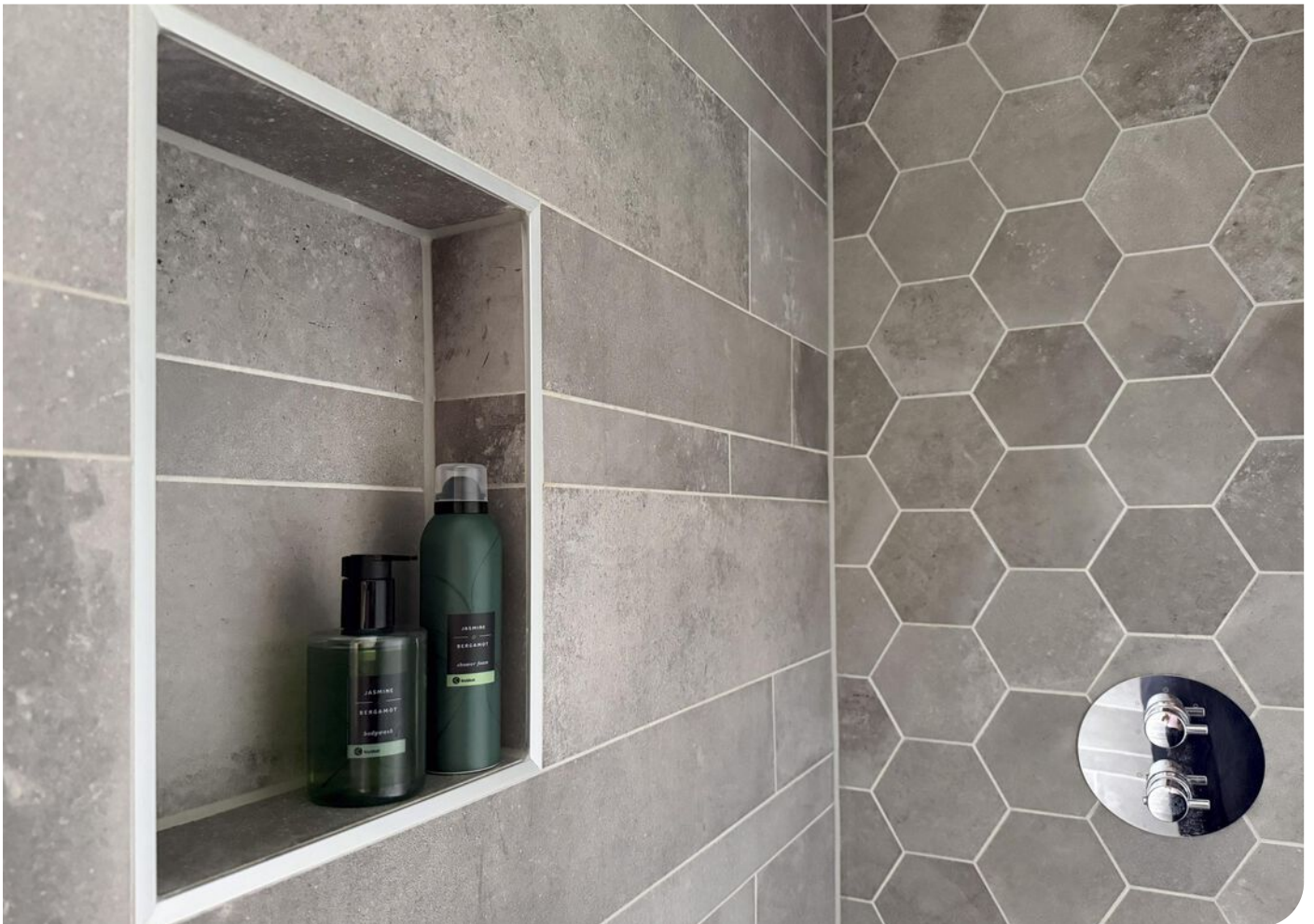


















# Plattegrond Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

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



# Plattegrond 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

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



# Plattegrond 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

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







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 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





### 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)

