



**TE KOOP**

Winnaar  
Topmakelaar  
van het Jaar  
Noord-Overijssel



MAVA 2025 Hoed by 

 **Buitenkwartier 7, Zwartsluis**  
**Vraagprijs € 300.000,- 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?

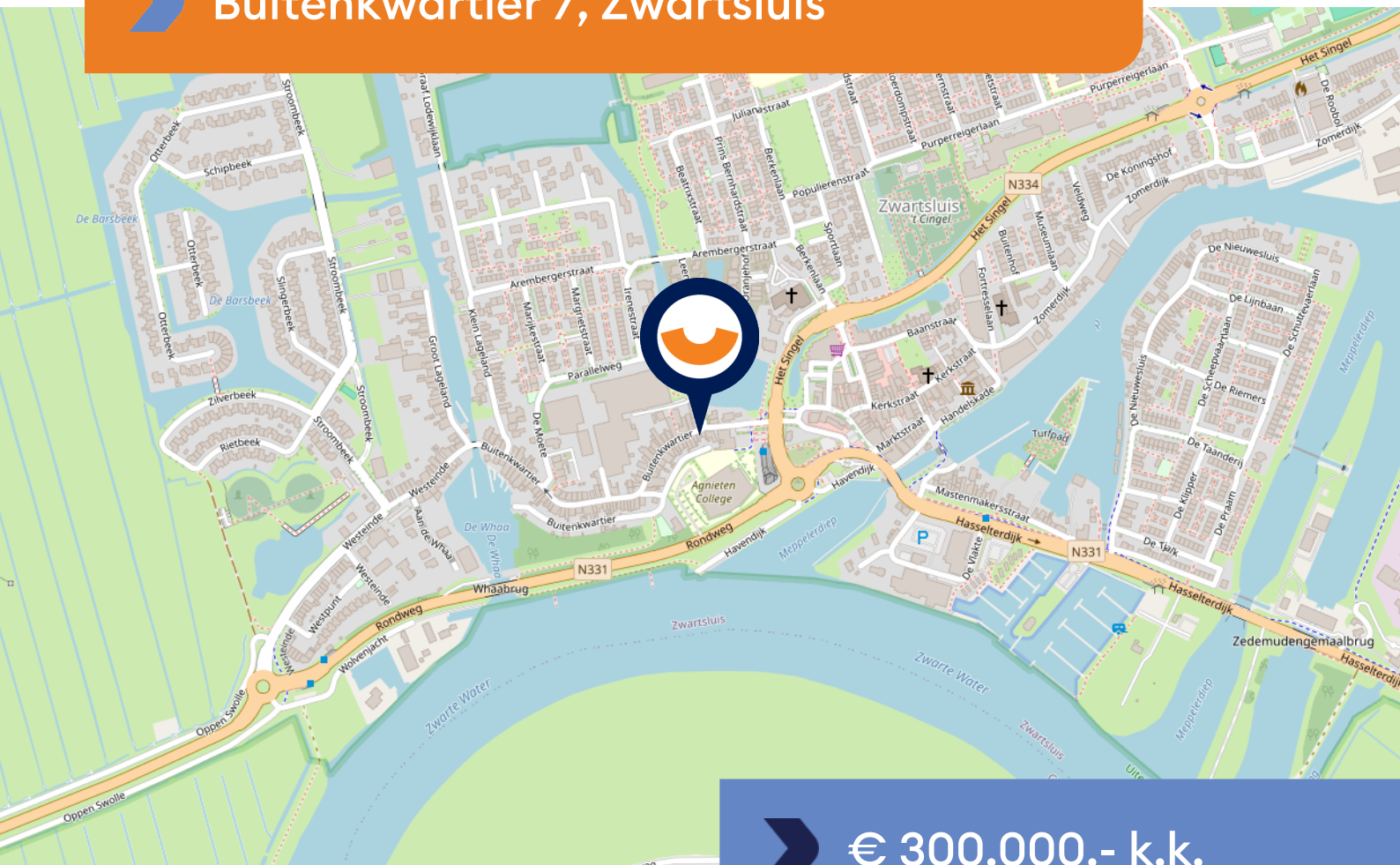
Wij zijn volledig onafhankelijk en aangesloten bij De Hypotheekshop. Wij houden voor je het overzicht en vergelijken hypotheekrentetarieven en voorwaarden van al onze aanbieders. We nemen je persoonlijke situatie en toekomstplannen hiervoor als uitgangspunt. Zo vinden we een hypotheek die bij jouw inkomen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

## Buitenkwartier 7, Zwartsluis



➤ € 300.000,- k.k.



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



BOUWJAAR  
**1930**



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



AANTAL KAMERS  
**4**



TUIN LIGGING  
**zuidoost**



AANTAL SLAAPKAMERS  
**3**



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



ENERGIELABEL  
**E**



# Omschrijving

Karaktervol wonen aan het historische Buitenkwartier in hartje Zwartsluis

Sommige plekken in Zwartsluis ademen historie. Het Buitenkwartier is daar zonder twijfel één van. Een sfeervolle straat met karakteristieke gevels, oude handelswoningen en een rijke maritieme geschiedenis die nog altijd voelbaar is. Hier woon je midden in de oude kern van het dorp, op steenworp afstand van het water, de gezellige voorzieningen en de levendigheid waar Zwartsluis zo geliefd om is. Buitenkwartier 7 is zo'n woning waar kansen liggen. Een huis voor starters of jonge gezinnen, voor mensen die potentie zien! Die graag hun eigen stijl toevoegen en niet bang zijn om de handen uit de mouwen te steken. Want achter deze karaktervolle gevel schuilt een ruime woning met een verrassende indeling, moderne keuken en badkamer én een heerlijke tuin op het zuidoosten.

## Wonen in Zwartsluis

Zwartsluis is een dorp waar water, natuur en gezelligheid samenkomen. Gelegen tussen Nationaal Park Weerribben-Wieden en de randmeren woon je hier in een prachtige omgeving met volop mogelijkheden om te varen, fietsen en wandelen. Tegelijkertijd zijn dagelijkse voorzieningen, scholen, sportverenigingen en winkels gewoon dichtbij aanwezig. De sfeer is gemoedelijk en dorps, met een sterke verbondenheid en een levendig verenigingsleven. Het Buitenkwartier zelf behoort tot één van de oudste delen van Zwartsluis. Ooit een plek waar handel, scheepvaart en bedrijvigheid samenkamen. Vandaag de dag woon je hier rustig, maar wel midden in het karakter van het dorp.

## Stap binnen bij deze dijkwoning!

Via de entree kom je binnen in een ruime winkelruimte aan de voorzijde van de woning met toegang tot de trapopgang, de badkamer en een royale slaapkamer op de begane grond. Deze kamer biedt volop mogelijkheden. Ideaal als hoofdslaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Hoewel de woning op onderdelen gemoderniseerd mag worden, is de basis absoluut aanwezig. Juist dat maakt dit huis interessant voor kopers die stap voor stap willen investeren en ondertussen al comfortabel willen wonen.

De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een dubbele wastafel, inloopdouche en toilet. Een fijne basis die direct comfortabel aanvoelt.

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping verrast de woning opnieuw met een opvallend ruime woonkamer. Dankzij de grote ramen aan de voorzijde valt er veel daglicht binnen en kijk je sfeervol uit over het historische straatbeeld van het Buitenkwartier. De keuken is modern uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Een prettige plek waar koken en wonen mooi samenkomen. Op deze verdieping bevindt zich daarnaast nog een extra toilet. Deze verdieping is uitgerust met airconditioning waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden. Samen met de 6 zonnepanelen draagt dit niet alleen bij aan optimaal wooncomfort, maar ook aan een duurzamer en energiezuiniger thuis.

# Krijg je al een goed gevoel?



# Omschrijving

## Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping met nog eens twee slaapkamers. Dankzij de kapconstructie en de praktische indeling zijn dit verrassend sfeervolle ruimtes. Eén van de slaapkamers beschikt bovendien over een ruime inbouwkast. Daarnaast vind je op deze verdieping een ruim cv-hok met extra bergruimte, evenals praktische opbergruimte achter de knieschotten.

## Tuin op het zuidoosten

Ook buiten biedt deze woning volop mogelijkheden. De tuin ligt op het zuidoosten, waardoor je hier heerlijk van de zon kunt genieten. Met een achterom én voldoende ruimte is dit een plek waar je echt iets moois van kunt maken. Denk aan een gezellige stadstuin, een groene oase of juist een onderhoudsvriendelijke buitenruimte om optimaal te genieten van het buitenleven.

In de huidige situatie beschikt het perceel over een parkeerplek aan de achterzijde.

## Een woning met mogelijkheden op een unieke plek

Buitenkwartier 7 is geen standaard woning! Het is een huis met karakter, historie en potentie. Een plek waar je jouw eigen woonwensen kunt realiseren, midden in één van de mooiste straatjes van Zwartsluis. Juist voor starters die niet bang zijn om aan te pakken, ligt hier een prachtige kans.

Kom jij de mogelijkheden ontdekken? Bel Bonthuis Vaartjes Makelaars voor een persoonlijke bezichtiging met één van onze makelaars.



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!

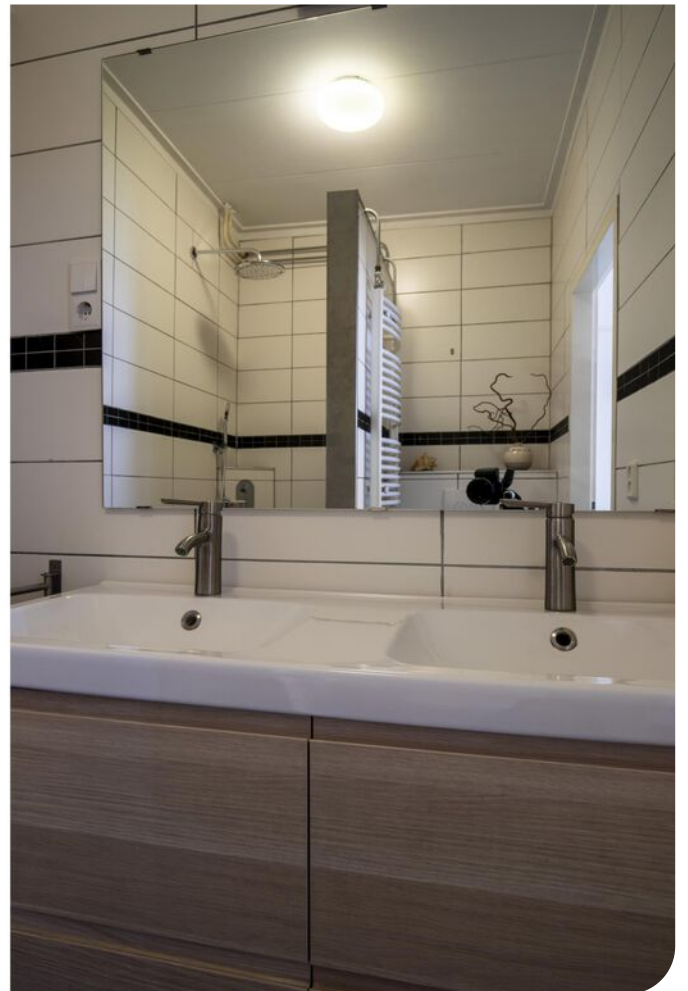
























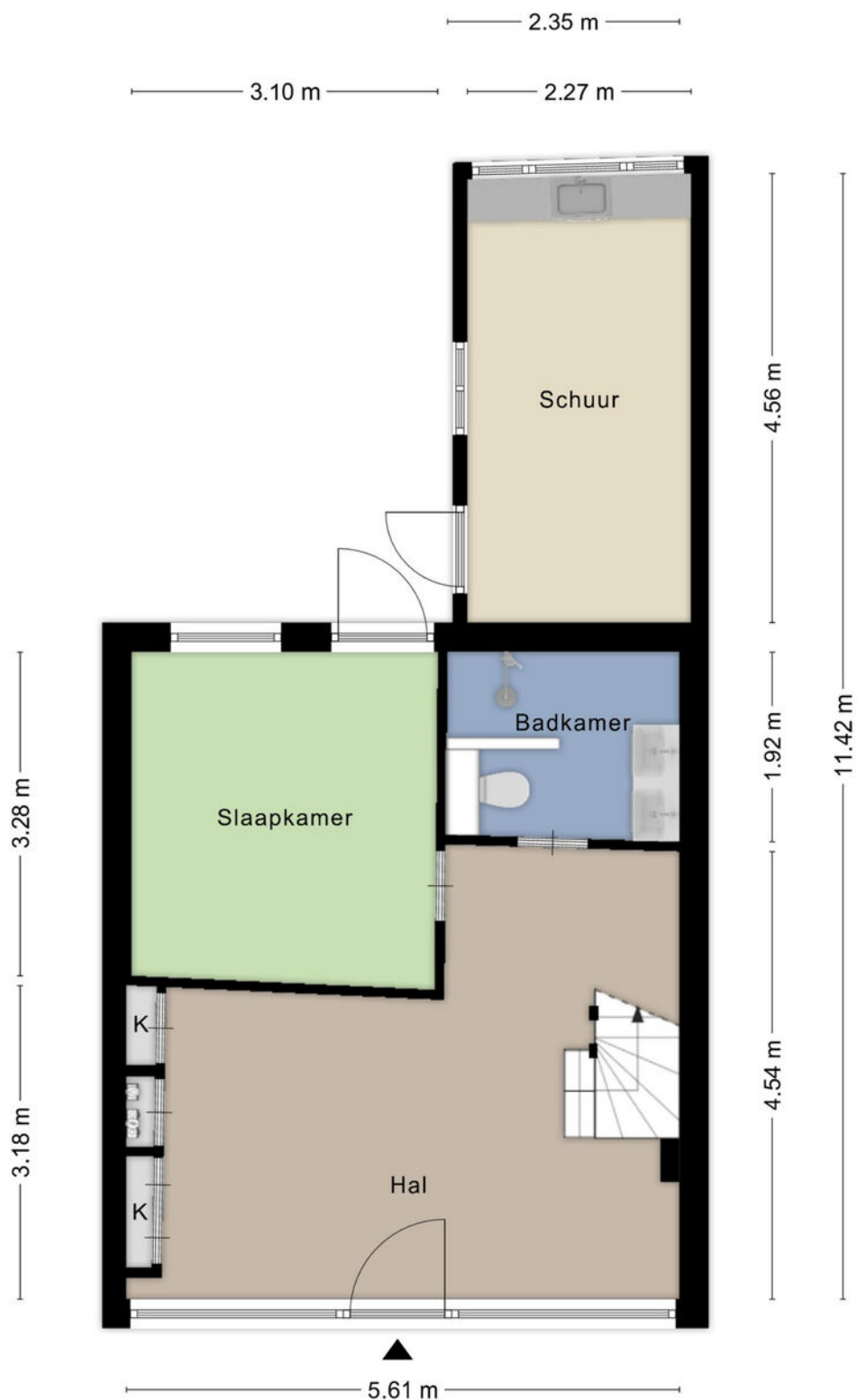








# Plattegrond **Begane grond**



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 1e verdieping

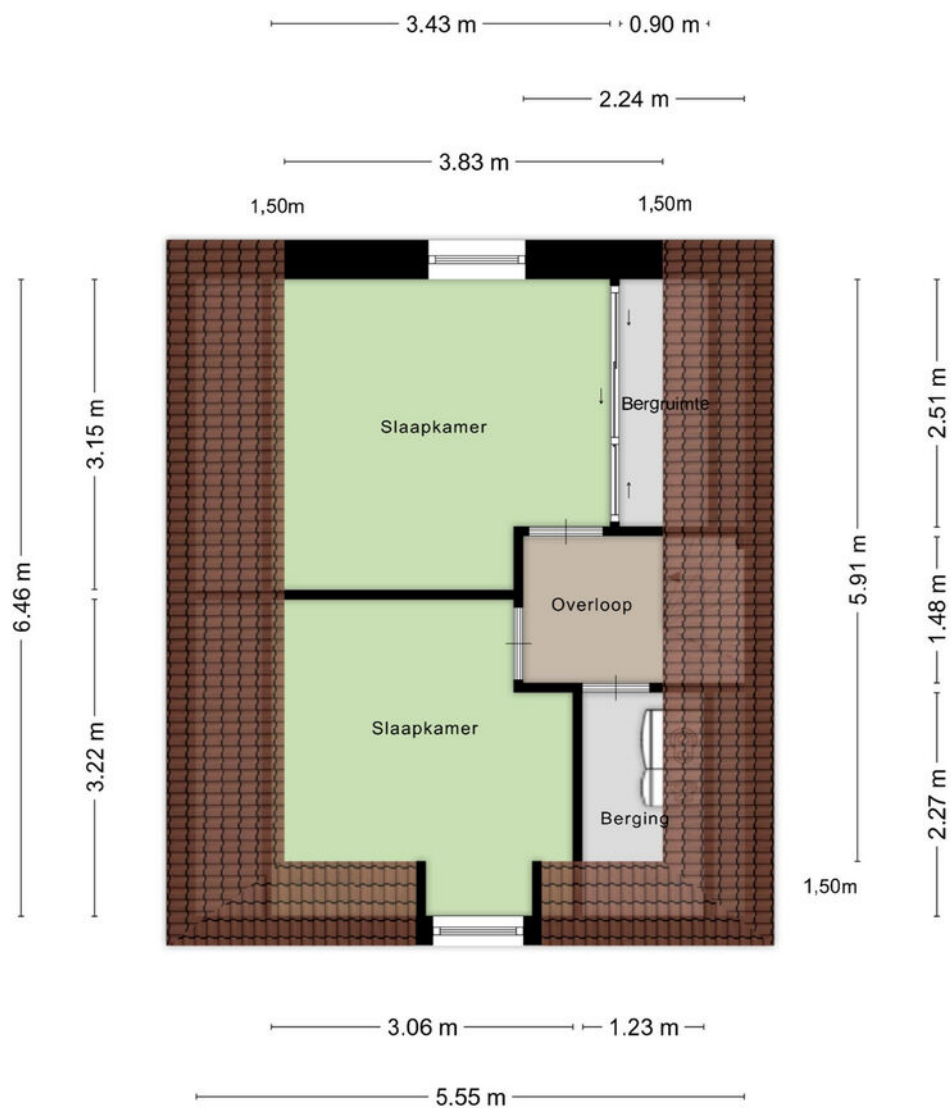


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

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



# Plattegrond 2e verdieping

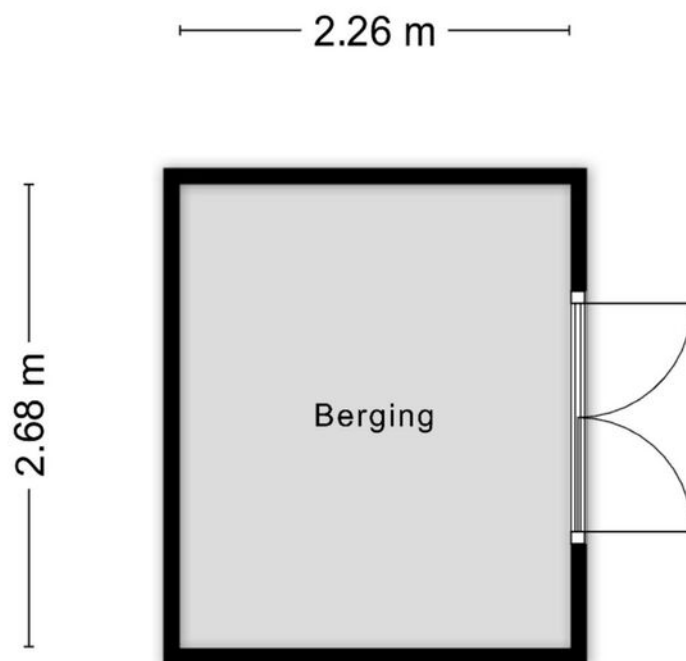


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

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



# Plattegrond **Berging**



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

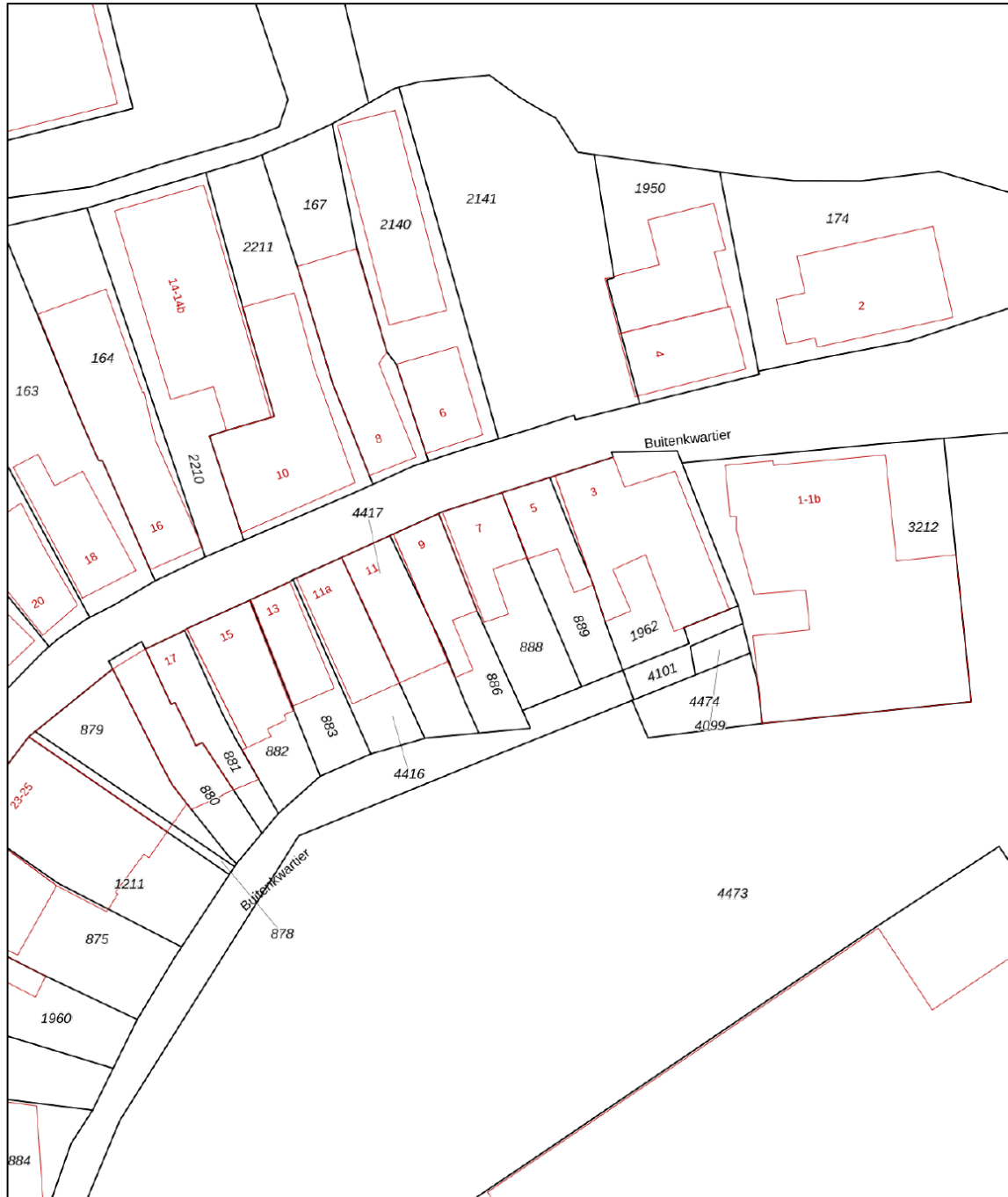
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zwartsluis</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 888</p> <p>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.</p>	
---	---	---





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





# 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)

