



TE KOOP

Winnaar

Topmakelaar
van het Jaar
Noord-Overijssel



MAVA 2025

Hosted by 

 **Kapberg 14, Genemuiden**
Vraagprijs € 385.000,- 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?

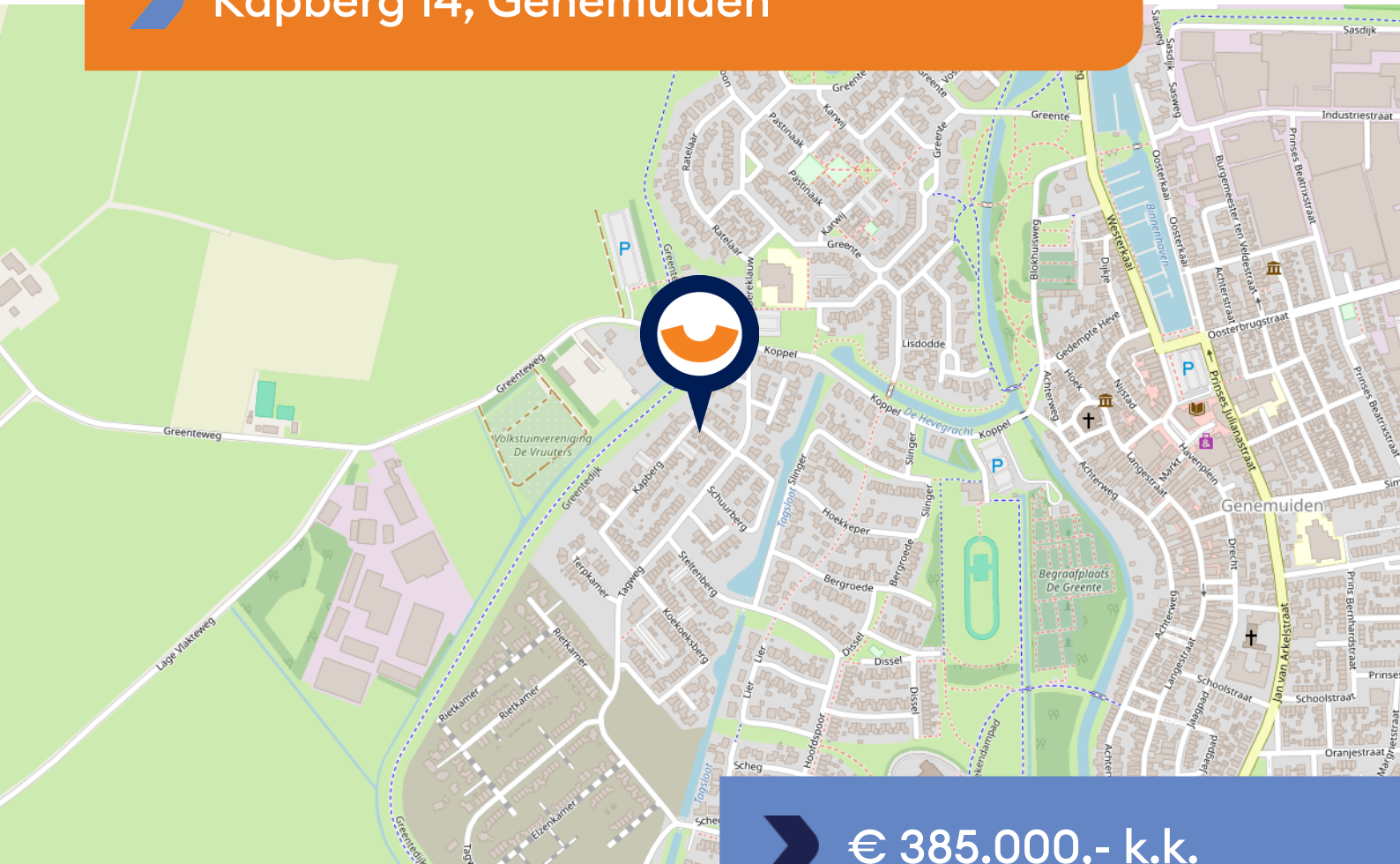
Wij zijn volledig onafhankelijk en aangesloten bij De Hypotheekshop. Wij houden voor je het overzicht en vergelijken hypotheekrentetarieven en voorwaarden van al onze aanbieders. We nemen je persoonlijke situatie en toekomstplannen hiervoor als uitgangspunt. Zo vinden we een hypotheek die bij jouw inkomen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

 Kapberg 14, Genemuiden



WOONOPPERVLAKTE
120 m²



BOUWJAAR
2014



PERCELOPPERVLAKTE
142 m²



AANTAL KAMERS
5



TUIN LIGGING
zuidwest



AANTAL SLAAPKAMERS
4



INHOUD
445 m³



ENERGIELABEL
A



Omschrijving

Sommige woningen voelen direct goed. Kapberg 14 is zo'n huis! Modern, uitstekend onderhouden, verrassend ruim én gelegen op een plek waar kinderen nog gewoon buiten spelen en burens elkaar kennen. Deze instapklare tussenwoning uit 2014 ligt in de populaire woonwijk 't Tag en biedt precies wat veel starters en jonge gezinnen zoeken: een sfeervolle leefruimte, vier slaapkamers, een complete badkamer, een fraaie tuin met achterom en volop wooncomfort dankzij recente investeringen.

Hier hoeft je niet eerst te verbouwen of grote uitgaven te doen. De woning is de afgelopen jaren zorgvuldig onderhouden en op meerdere punten gemoderniseerd. Zo is in 2022 een nieuwe cv-ketel geplaatst, beschikt de woning sinds 2022 over airconditioning en zijn ook diverse keukenapparaten vernieuwd. Het resultaat is een woning waar je simpelweg de verhuisdozen kunt uitpakken en direct kunt genieten.

Wij leiden je graag rond!

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast en toegang tot de woonkamer. Zodra je de leefruimte binnenstapt valt direct op hoe verzorgd de woning is afgewerkt. De fraaie visgraatvloer vormt een stijlvolle basis en de lichte wanden zorgen voor een rustige en eigentijdse uitstraling. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan voor- en achterzijde. Hierdoor ontstaat een prettige leefruimte waar je eenvoudig een royale zithoek én een ruime eethoek kunt plaatsen. Of je nu gezellig met vrienden aan tafel zit of een ontspannen avond op de bank doorbrengt, hier is voldoende ruimte voor het hele gezin.

Aan de achterzijde bevindt zich de half open keuken. Deze keuken is uitgevoerd in een stijlvolle donkere kleurstelling en vormt een mooi contrast met de lichte woonkamer. De keukenopstelling dateert uit de bouwperiode van de woning en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Zo beschik je over een inductiekookplaat, koelkast, Quooker uit 2021 en een vaatwasser die in 2023 is vernieuwd. Dankzij de praktische opstelling heb je veel werk- en bergruimte. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken. Een ruimte die in de praktijk ontzettend handig blijkt. Hier vind je extra bergruimte, een vaste kastenwand en de moderne toiletruimte. Bovendien biedt de bijkeuken toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je uit op de centrale overloop die toegang geeft tot drie slaapkamers en de badkamer. De ouderslaapkamer is royaal van formaat en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. Dankzij de grote raampartijen is ook deze kamer heerlijk licht. Om het donker te maken beschikt de woning over rolluiken. Daarnaast zijn er twee slaapkamers aanwezig die uitstekend geschikt zijn als kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte. Juist voor jonge gezinnen is het prettig dat alle slaapkamers volwaardig van formaat zijn en flexibel kunnen worden ingericht naarmate de woonwensen veranderen.

Krijg je al een goed gevoel?



Omschrijving

De badkamer is uitgevoerd in een moderne, tijdloze kleurstelling en beschikt over alles wat je nodig hebt. Hier geniet je van een comfortabel ligbad, een ruime inloopdouche met regendouche, een dubbele wastafel met De badkamer is uitgevoerd in een moderne, tijdloze kleurstelling en beschikt over alles wat je nodig hebt. Hier geniet je van een comfortabel ligbad, een ruime inloopdouche met regendouche, een dubbele wastafel met meubel en een tweede toilet. Het aanwezige raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is een echte verrassing. Veel woningen bieden hier een eenvoudige bergzolder, maar hier beschik je over een volwaardige extra woonlaag. Momenteel is deze verdieping ingericht met een ruime vierde slaapkamer en een royale zolderruimte waar zich de witgoedaansluitingen en de CV-ketel (2022) bevinden. Dankzij het extra dakraam dat recent is geplaatst komt hier veel natuurlijk licht binnen.

Wat deze verdieping extra interessant maakt, zijn de voorbereidingen die al zijn getroffen voor een toekomstige dakkapel. Hierdoor kun je relatief eenvoudig nog meer woonruimte creëren. Denk aan een grotere slaapkamer, een thuiswerkplek, een speelkamer voor de kinderen of zelfs een combinatie hiervan. Deze verdieping biedt dus niet alleen veel ruimte, maar ook volop mogelijkheden voor de toekomst.

Achtertuintuin

Ook buiten is direct zichtbaar hoe zorgvuldig deze woning wordt onderhouden. De achtertuin is strak aangelegd en vormt een verlengstuk van de woning. Grote terrastegels worden afgewisseld met verzorgde groenborders en sierbepanting, waardoor een moderne en sfeervolle buitenruimte is ontstaan. Achter in de tuin bevindt zich een fraai uitgevoerd tuinhuis met een karakteristieke uitstraling. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuinspullen of het uitvoeren van hobbywerkzaamheden. Voor gezinnen is het bovendien ideaal dat er voldoende ruimte aanwezig is voor speelgoed, kinderfietsen en andere praktische zaken.

Dankzij de verschillende terrassen kun je vrijwel altijd een fijne plek in de zon of schaduw vinden. Op warme dagen geniet je hier van lange zomeravonden met vrienden of familie aan de grote tuintafel. Een extra pluspunt is de achterom. Via de achterzijde van de tuin loop je rechtstreeks naar de achtergelegen parkeerplaats. Dat maakt het dagelijks gebruik extra comfortabel, bijvoorbeeld wanneer je met boodschappen thuiskomt of fietsen wilt stallen.

Krijg je al een goed gevoel?



Omschrijving

Wonen in 't Tag

't Tag behoort al jaren tot de meest geliefde woonwijken van Genemuiden. Dat is niet zonder reden. De wijk is ruim opgezet, modern van karakter en bijzonder kindvriendelijk. Speelvoorzieningen liggen op korte afstand en kinderen kunnen hier veilig buitenspelen. Daarnaast is er volop parkeergelegenheid in de directe omgeving. Vanuit huis wandel je binnen enkele minuten de wijk uit richting de omliggende dijken en het open polderlandschap. Een rondje wandelen na het eten, even de hond uitlaten of genieten van een prachtige zonsondergang boven de landerijen; hier ligt het letterlijk om de hoek.

Wonen in Genemuiden

Genemuiden staat bekend om zijn sterke gemeenschapsgevoel, actieve verenigingsleven en centrale ligging binnen de regio. Je woont hier met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik, zoals scholen, sportverenigingen, winkels en horeca. Tegelijkertijd geniet je van de rust en ruimte van het omliggende landschap. Via de uitvalswegen zijn plaatsen als Zwolle, Kampen en Meppel bovendien uitstekend bereikbaar. Juist die combinatie van dorpse gezelligheid en goede voorzieningen maakt Genemuiden zo aantrekkelijk voor jonge gezinnen.

Kapberg 14 is zo'n woning waar alles samenkomt. Een jonge woning, uitstekend onderhouden, voorzien van moderne installaties, een complete keuken en badkamer, vier slaapkamers, een fraaie tuin met berging én gelegen in één van de meest geliefde woonwijken van Genemuiden. Een huis waar je vandaag kunt verhuizen en morgen al volledig thuis bent.



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.







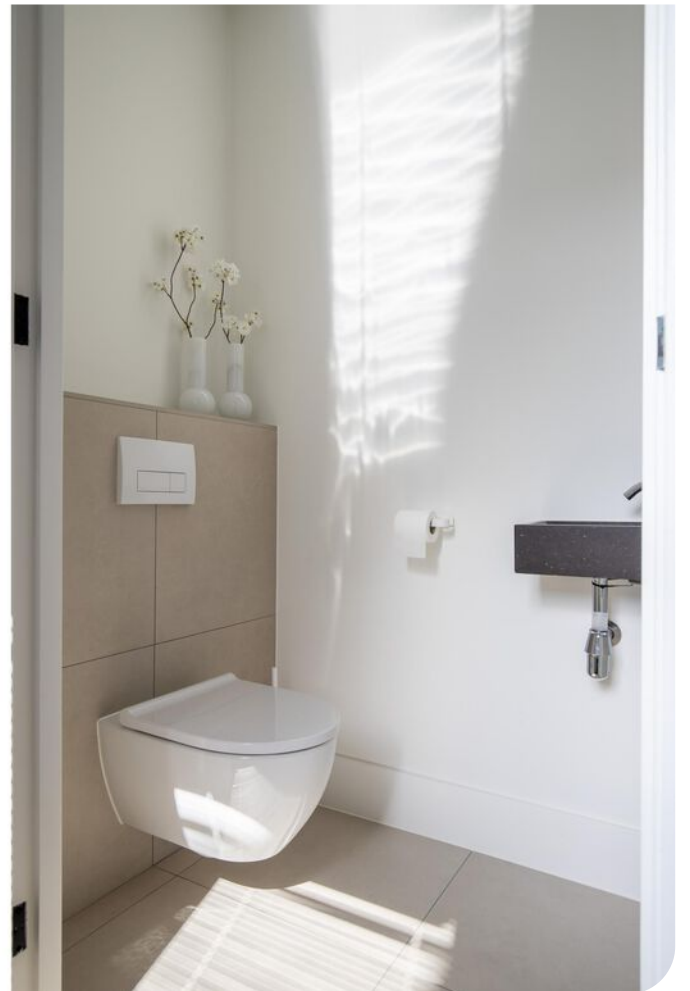




Kies voor een
goed gevoel!







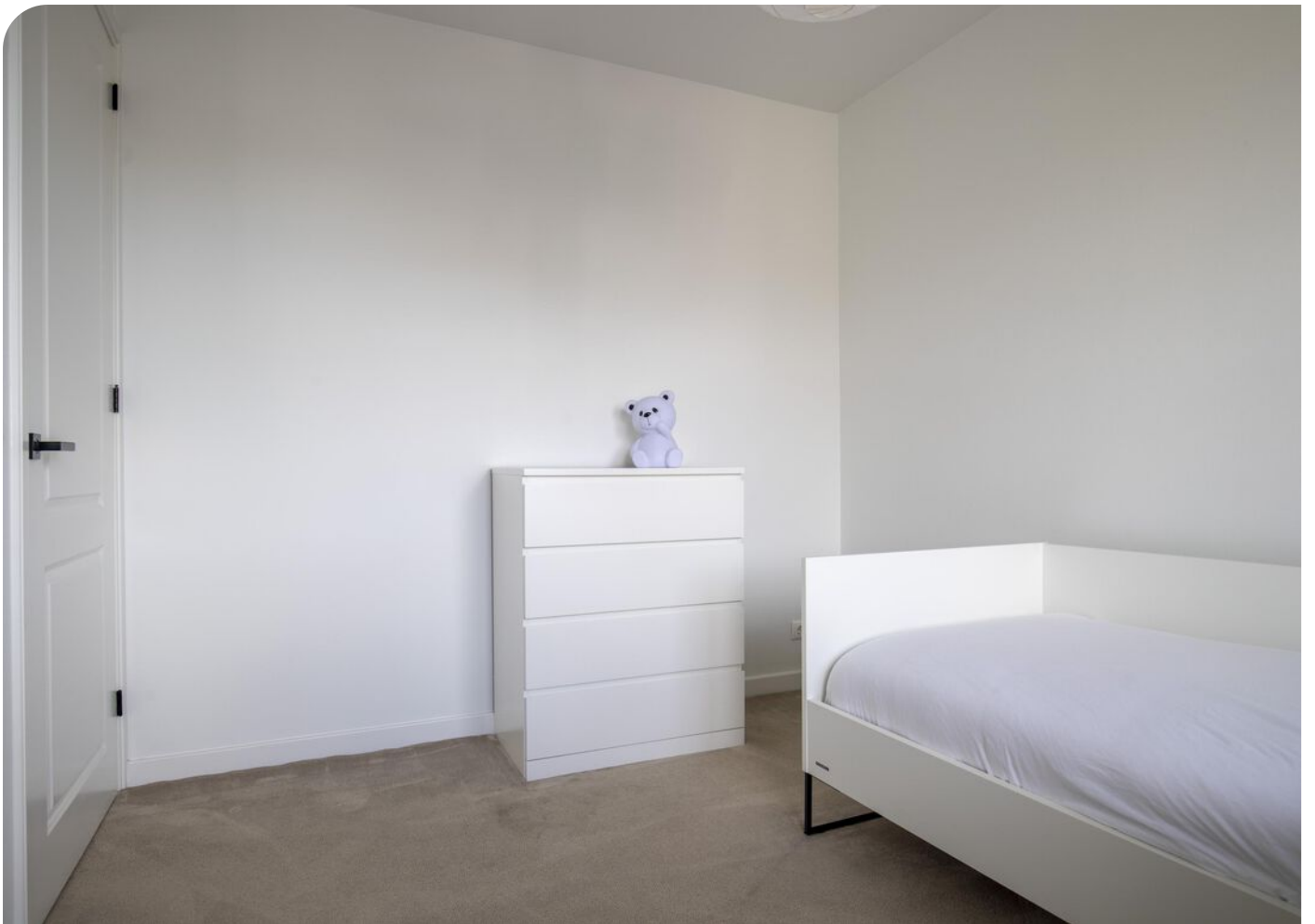






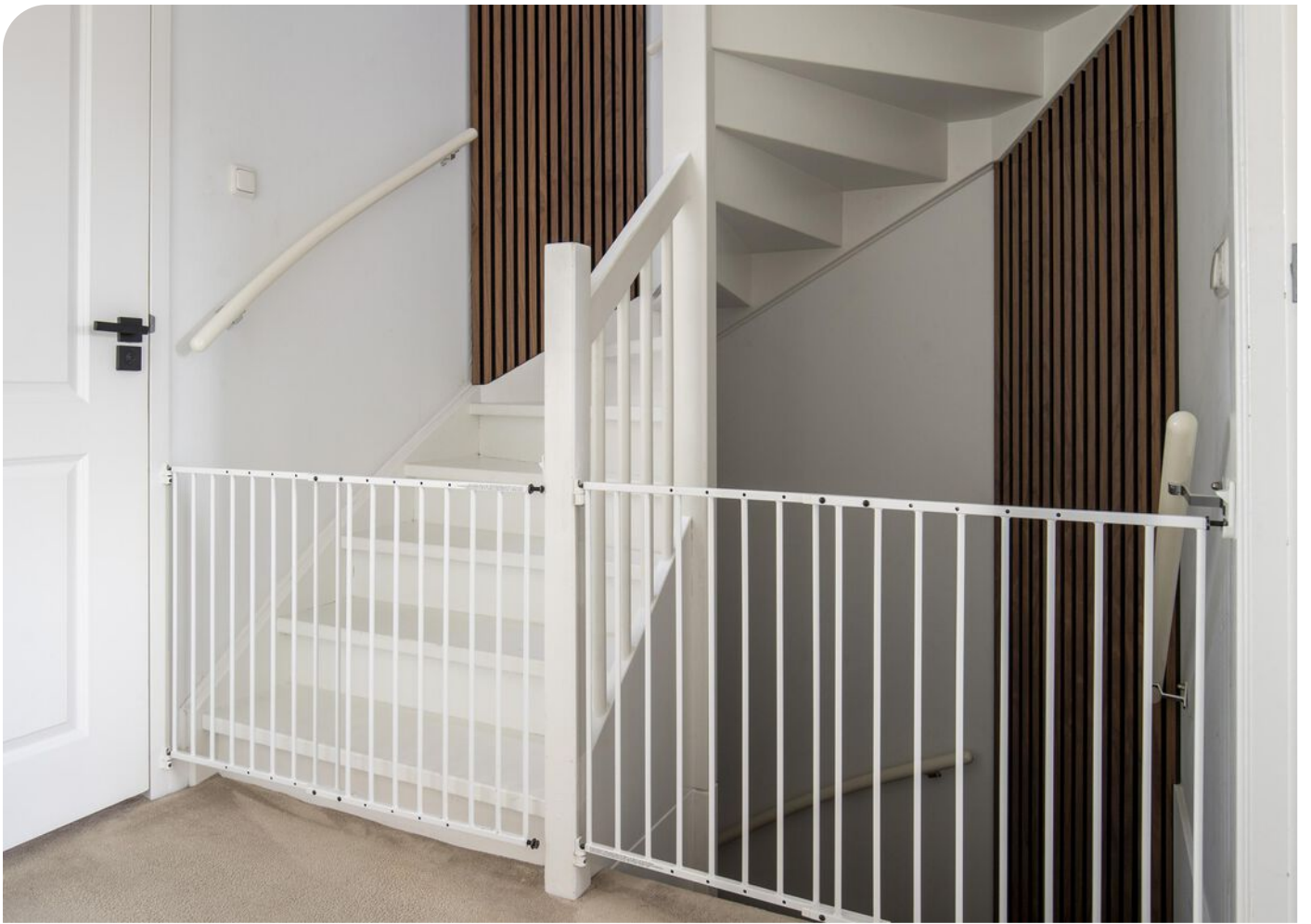








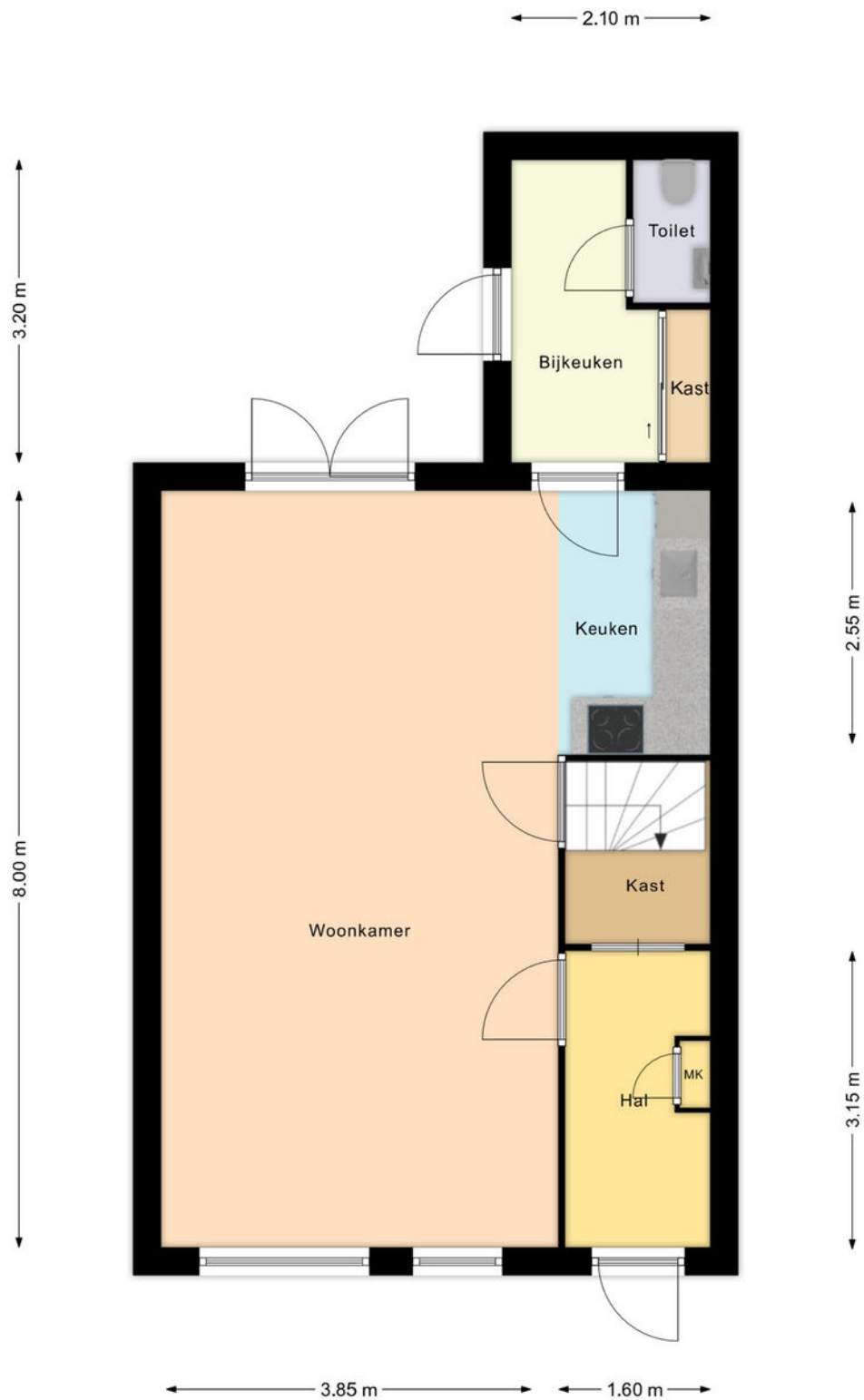








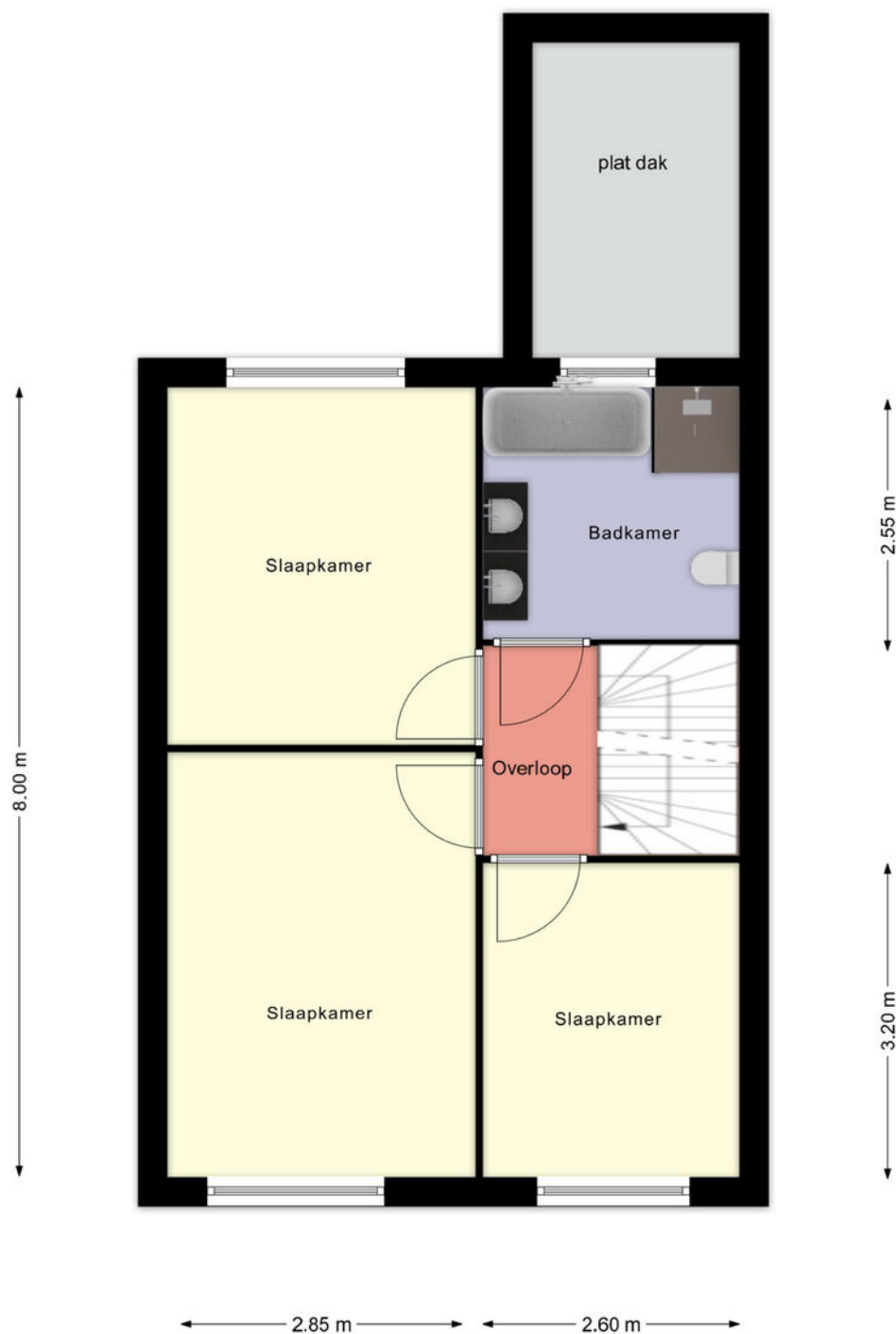
Plattegrond **Begane grond**



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



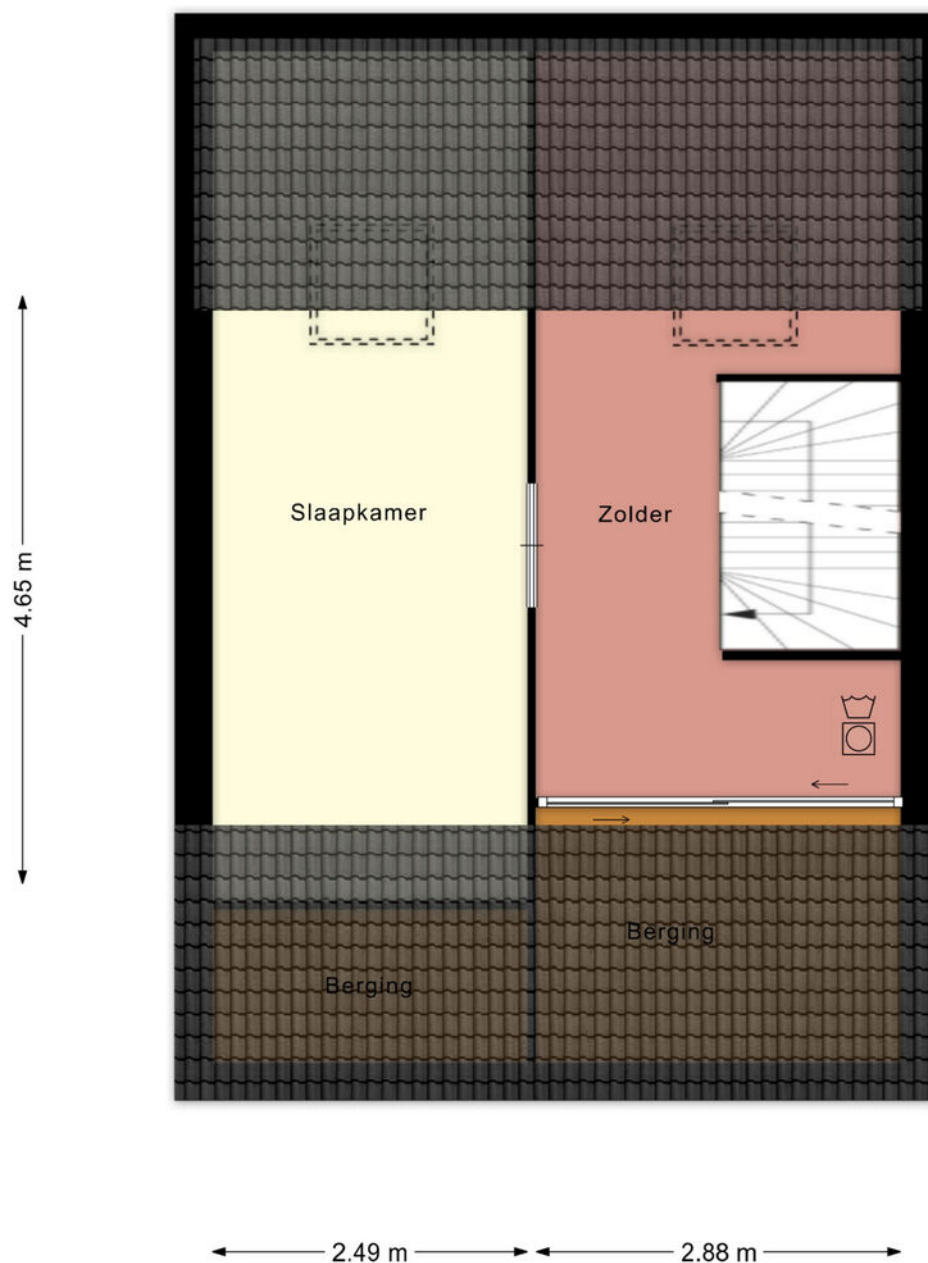
Plattegrond 1e verdieping



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



Plattegrond 2e verdieping



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




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Genemuiden	
—	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1640	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 juni 2026
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





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

