

TE KOOP

Winnaar
Topmakelaar
van het Jaar
Noord-Overijssel



MAVA 2025 Hoed by 

 **De Rits 1, Blokzijl**
Vraagprijs € 575.000,- 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?

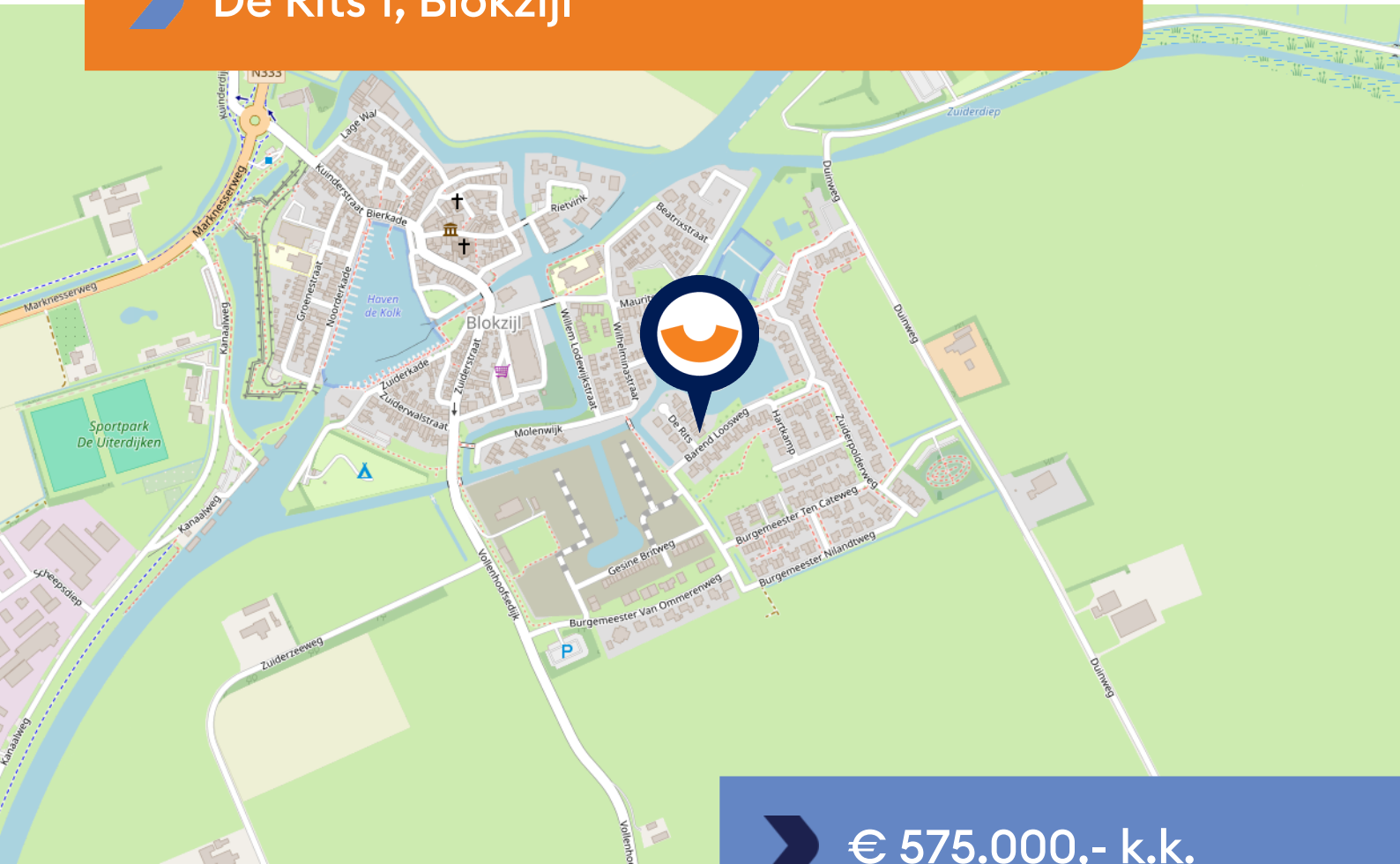
Wij zijn volledig onafhankelijk en aangesloten bij De Hypotheekshop. Wij houden voor je het overzicht en vergelijken hypotheekrentetarieven en voorwaarden van al onze aanbieders. We nemen je persoonlijke situatie en toekomstplannen hiervoor als uitgangspunt. Zo vinden we een hypotheek die bij jouw inkomen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

De Rits 1, Blokzijl



➤ € 575.000,- k.k.



WOONOPPERVLAKTE
128 m²



BOUWJAAR
1998



PERCELOPPERVLAKTE
543 m²



AANTAL KAMERS
4



TUIN LIGGING
Random



AANTAL SLAAPKAMERS
3



INHOUD
547 m³



ENERGIELABEL
B



Omschrijving

Vrijstaand wonen op een unieke plek aan het water. Ruimte, rust en volop mogelijkheden om er jouw eigen thuis van te maken.

Sommige woningen vallen direct op door hun ligging. De Rits 1 in Blokzijl is daar een perfect voorbeeld van. Gelegen aan een rustige straat, met vaarwater vrijwel direct achter de woning, woon je hier op een plek waar iedere dag voelt alsof je vrij bent. Een kop koffie in de tuin, een bootje aanleggen of simpelweg genieten van het uitzicht over het water. Hier kan het allemaal. Deze degelijk gebouwde vrijstaande woning beschikt over een eigen oprit, een aangebouwde garage, een verzorgde tuin rondom en verrassend veel leefruimte. De woning is altijd met zorg onderhouden en vormt een uitstekende basis voor wie op zoek is naar een huis dat volledig naar eigen smaak kan worden ingericht.

VAN HARTE WELKOM

Via de entree stap je binnen in een ruime hal die direct een verzorgde eerste indruk geeft. Hier bevinden zich de meterkast, de moderne toiletruimte, de trapopgang naar de eerste verdieping en de doorgang naar de aangebouwde garage. De garage is niet alleen ideaal voor het stallen van een auto of fietsen, maar biedt ook volop ruimte voor opslag of het uitoefenen van een hobby.

Vanuit de hal kom je in de royale woonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan de voor-, zij- en achterzijde profiteer je hier van een prachtige lichtinval gedurende de hele dag. De royale afmetingen maken het eenvoudig om een comfortabele zithoek en een ruime eethoek te creëren, waardoor dit een heerlijke leefruimte is om samen te komen met familie en vrienden. De huidige indeling biedt bovendien alle vrijheid om de ruimte geheel naar eigen smaak in te richten. Aansluitend bevindt zich de halfopen keuken. Deze is praktisch opgesteld en staat in directe verbinding met de woonkamer. Voor wie droomt van een eigentijdse woonkeuken biedt juist deze begane grond volop mogelijkheden. De royale oppervlakte en de logische indeling vormen een uitstekende basis om de woonkamer, keuken en eventueel de bijkeuken samen te brengen tot één moderne leefruimte. Zo creëer je een woning die volledig aansluit bij de woonwensen van nu, terwijl de solide basis en de ruimtelijke opzet behouden blijven.

Vanuit de keuken heb je toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn. Achter de keuken ligt de praktische bijkeuken. Hier vind je de aansluitingen voor de wasapparatuur en extra bergruimte, terwijl je vanuit deze ruimte eveneens toegang hebt tot de tuin.

De aangebouwde garage biedt volop ruimte voor het stallen van fietsen, het opbergen van gereedschap of het creëren van een hobbyruimte. Daarnaast beschikt de woning over een eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.

Krijg je al een goed gevoel?



Omschrijving

BOVEN

Via de vaste trap bereik je de ruime overloop, die toegang biedt tot de slaapkamers en de badkamer. De eerste verdieping is verrassend ruim opgezet en biedt volop mogelijkheden. Momenteel beschikt de woning over twee royale slaapkamers, waarvan de ouderslaapkamer zich uitstrekt over vrijwel de volledige breedte van de woning. Aangrenzend bevindt zich een praktische inloopkast, ideaal voor het opbergen van kleding en andere spullen. De tweede slaapkamer is eveneens royaal bemeten en uitstekend geschikt als kinder-, logeer- of werkkamer. Daarnaast is er een extra ruimte die momenteel als berging wordt gebruikt, maar eenvoudig kan worden betrokken bij een slaapkamer of kan worden ingericht als extra slaap-, werk- of hobbykamer.

De complete badkamer is voorzien van een ligbad, een separate douche, een wastafelmeubel en een tweede toilet. Dankzij de royale opzet biedt deze verdieping een uitstekende basis voor wie de indeling wil aanpassen aan de woonwensen van nu, bijvoorbeeld door het realiseren van extra slaapkamers.

Via een vlizotrap bereik je de ruime bergzolder. Ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

BUITEN

Buiten wordt pas echt duidelijk waarom deze woning zo bijzonder is. De verzorgde achtertuin grenst direct aan open vaarwater en biedt een prachtig vrij uitzicht. Hier geniet je dagelijks van rust, ruimte en een voortdurend veranderend decor van water, groen en voorbijvarende bootjes. Extra bijzonder is dat je hier de mogelijkheid hebt om een behoorlijk jacht aan te leggen. De aanlegsteiger is voorzien van een eigen botenlift. Stap vanuit de tuin aan boord en vaar wanneer je maar wilt de omgeving in. Een ontspannen avondtocht, een dag recreëren op het water of een uitgebreide vaartocht door Nationaal Park Weerribben-Wieden, het ligt hier letterlijk aan je voeten. Voor liefhebbers van varen en het buitenleven is dit een plek waar vrijheid en comfort samenkomen.



Blokzijl is een sfeervol oud havenstadje in Overijssel, aan de rand van Nationaal Park Weerribben-Wieden. Het ligt dicht bij Giethoorn, Vollenhove en Steenwijk, en is populair om zijn historische charme en ligging aan het water.



Omschrijving

WONEN IN BLOKZIJL

Blokzijl is één van de mooiste vestingstadjes van Overijssel en staat bekend om haar historische karakter, sfeervolle haven en gezellige terrasjes aan het water. De oude straatjes, monumentale panden en de levendige jachthaven geven het dorp een unieke uitstraling waar historie en recreatie samenkomen. Vanuit de woning wandel of fiets je zo naar het karakteristieke centrum, terwijl natuurliefhebbers hun hart kunnen ophalen in het aangrenzende Nationaal Park Weerribben-Wieden. Of je nu graag vaart, wandelt, fietst of simpelweg geniet van de rust, hier is ieder seizoen iets te beleven. Daarbij zijn dagelijkse voorzieningen binnen handbereik en zijn plaatsen als Steenwijk, Meppel, Emmeloord en Zwolle uitstekend bereikbaar. Hierdoor combineer je het ontspannen wonen in een waterrijke omgeving met de voordelen van een centrale ligging.

De Rits 1 is zo'n woning waar locatie, ruimte en mogelijkheden samenkomen. Een huis dat met een eigentijdse inrichting volledig kan worden aangepast aan de woonwensen van nu, terwijl je tegelijkertijd profiteert van een prachtige plek aan het water.





B









**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

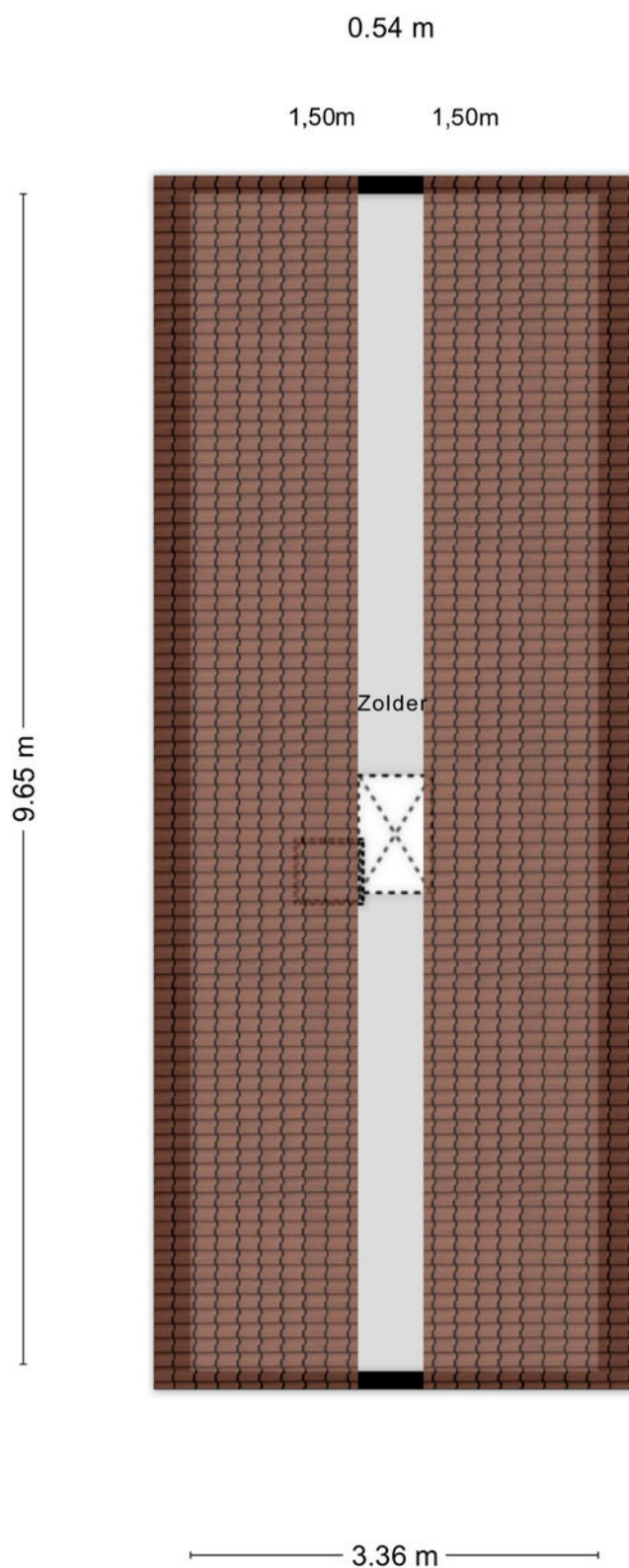


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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



Plattegrond 2e verdieping

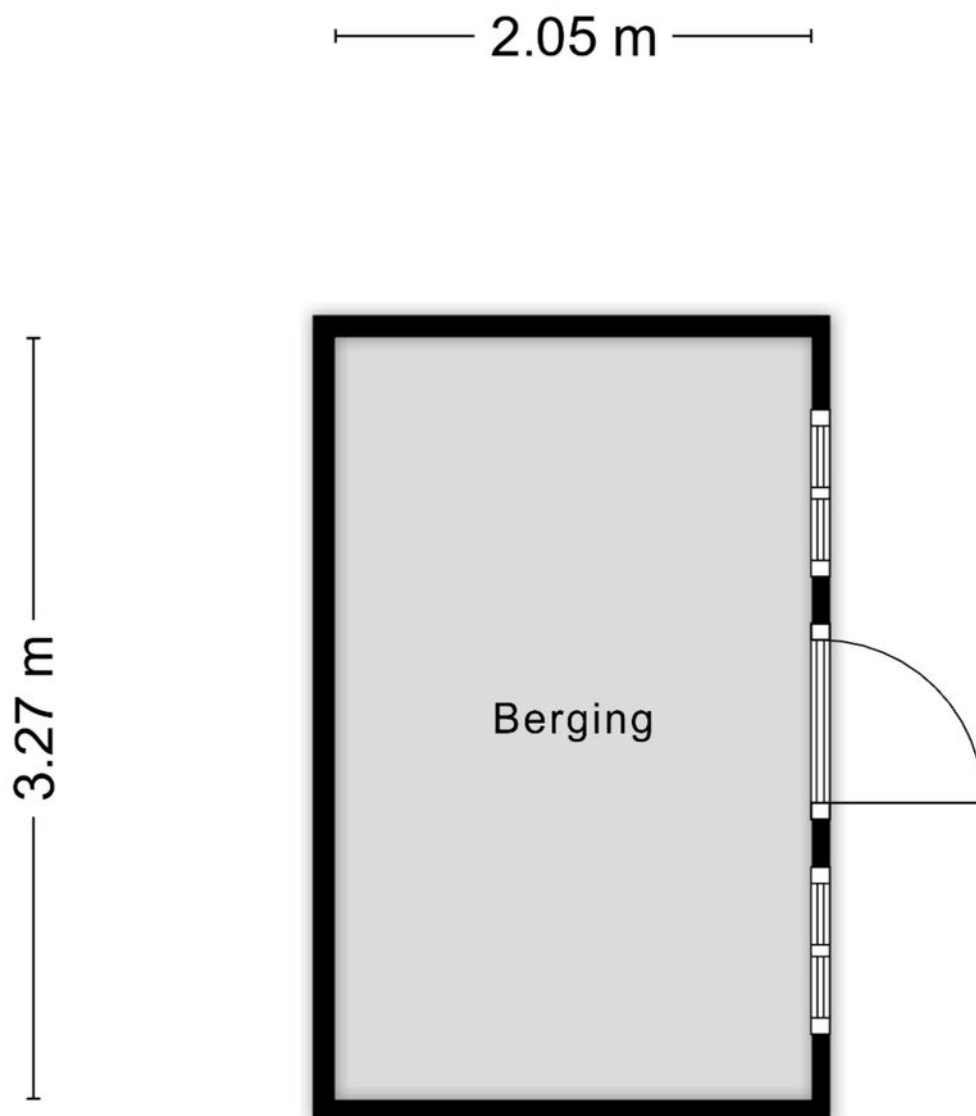


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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



Plattegrond **Berging**

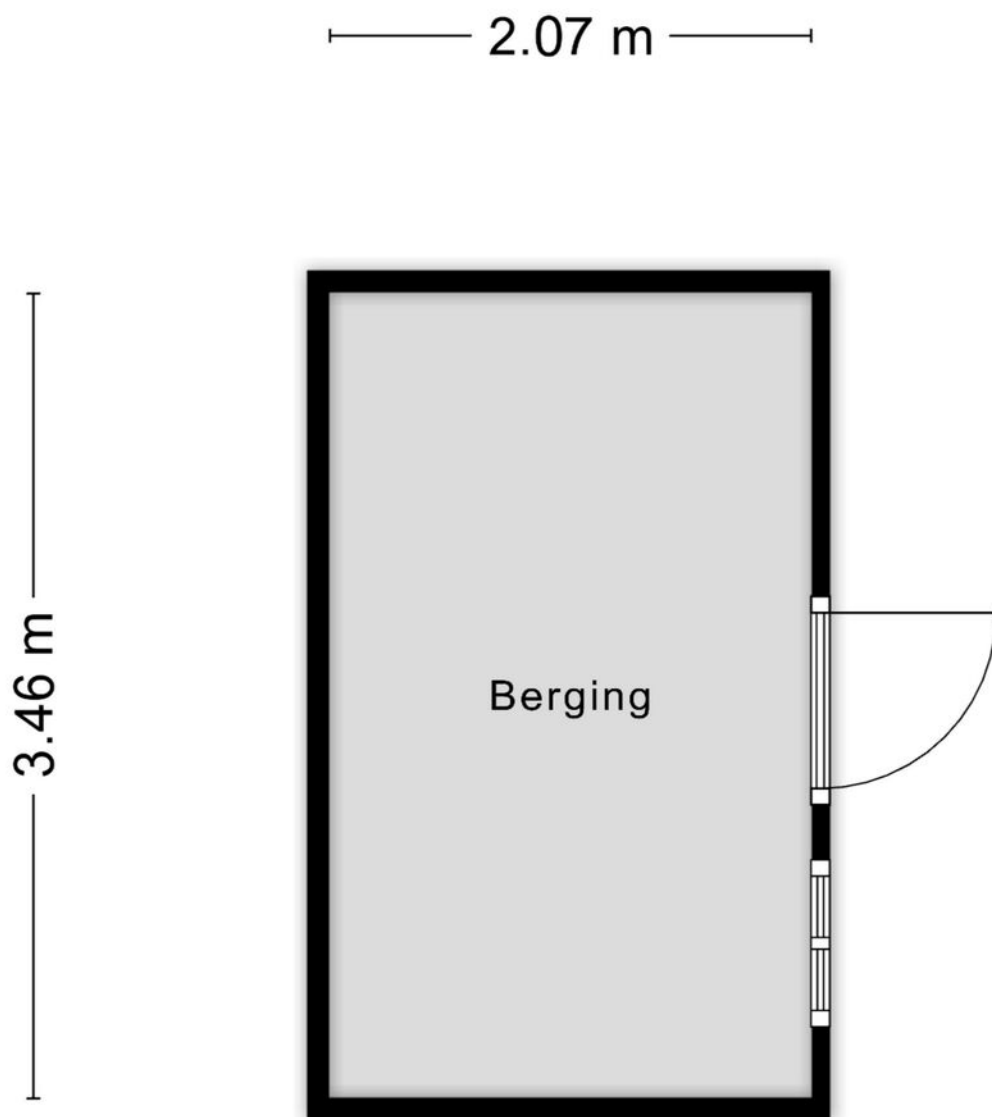


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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



Plattegrond **Berging 2**



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.




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



| | | | | |
|-------|----------------------------------|---|---|----------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  | |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente | | Blokzijl |
| | Huisnummer | Sectie | | G |
| | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel | 532 | |
| | Voorlopige kadastrale grens | 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. | | |
| | Administratieve kadastrale grens | | | |
| | Bebouwing | | | |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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

