



TE KOOP



➤ **Pastinaak 16, 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?

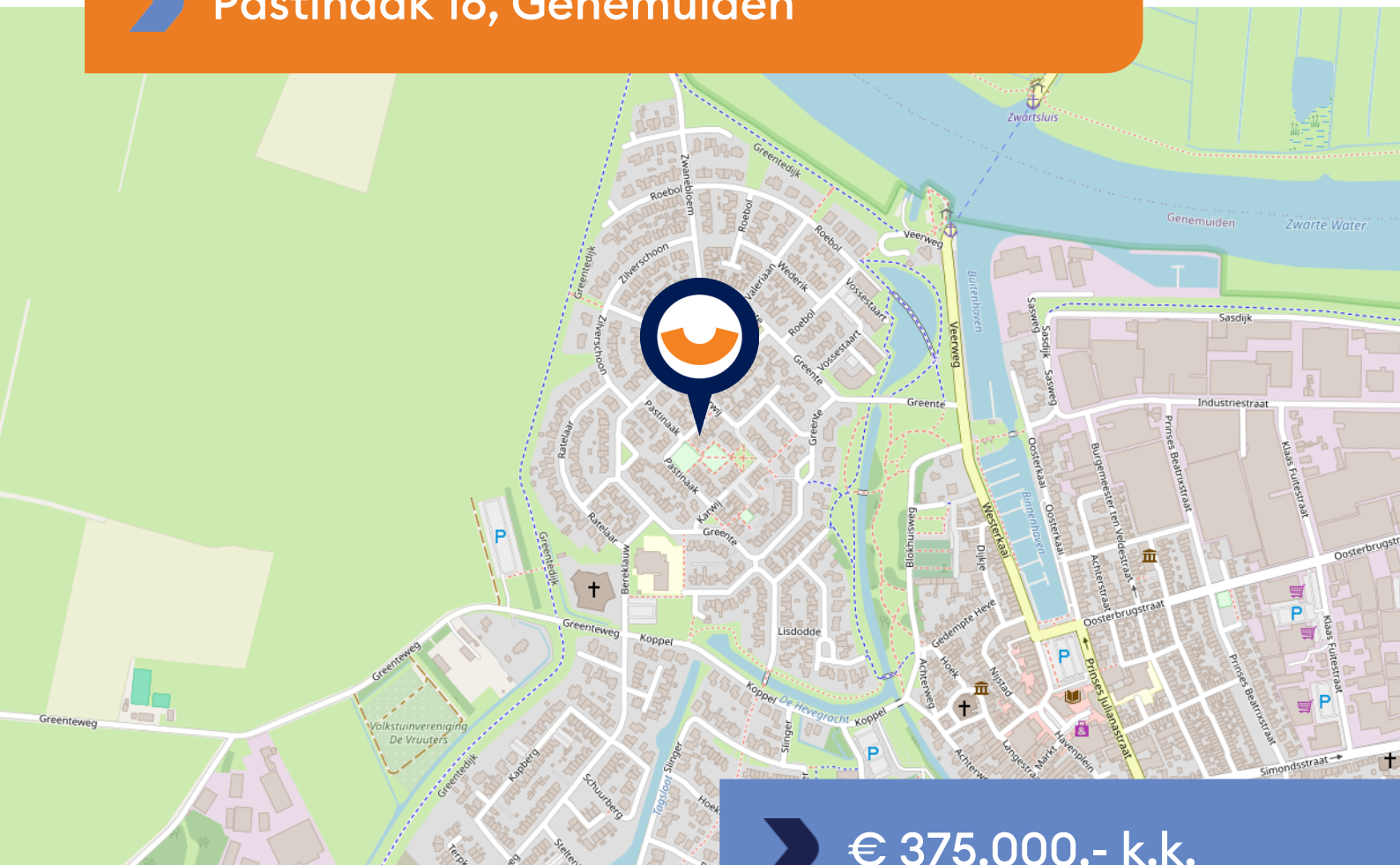
Wij zijn volledig onafhankelijk en aangesloten bij De Hypotheekshop. Wij houden voor je het overzicht en vergelijken hypotheeken, rentetarieven en voorwaarden van al onze aanbieders. We nemen je persoonlijke situatie en toekomstplannen hiervoor als uitgangspunt. Zo vinden we een hypotheek die bij jouw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

Pastinaak 16, Genemuiden



WOONOPPERVLAKTE
119 m²



BOUWJAAR
1990



PERCEELOPPERVLAKE
131 m²



AANTAL KAMERS
5



TUIN LIGGING
zuidoost



AANTAL SLAAPKAMERS
4



INHOUD
426 m³



ENERGIELABEL
B



Omschrijving

Ben jij op zoek naar een woning waar je direct kunt genieten van ruimte, comfort én een fantastische plek? Dan is Pastinaak 16 absoluut een bezichtiging waard! Gelegen aan een rustige straat waar vrijwel alleen bestemmingsverkeer komt, met aan de achterzijde een groot groen speelveld en een vernieuwde speeltuin. Geen directe achterburen, geen inkijk, maar juist vrijheid, groen en kinderen die veilig voor én achter het huis kunnen spelen. Een plek waar je 's avonds rustig op het terras zit terwijl de kinderen zich nog even vermaken in de speeltuin. Dat is precies wat wonen hier zo bijzonder maakt.

Deze uitgebouwde tussenwoning is de afgelopen jaren op veel punten gemoderniseerd. Denk aan een moderne woonkeuken, een luxe badkamer, vloerverwarming op de gehele begane grond, een sfeervolle overkapping en vier volwaardige slaapkamers. Daarbij zijn ook de technische voorzieningen goed bijgehouden, met onder andere een vernieuwde mechanische ventilatie (2024). Het resultaat is een instapklare gezinswoning waar je voorlopig niets meer aan hoeft te doen.

Welkom binnen

Via de verzorgde voortuin stap je binnen in de hal met meterkast en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en voelt direct ruim en licht aan. De erker zorgt voor veel daglicht en biedt een prettig uitzicht over de rustige straat. De warme pvc-vloer, moderne kleurstellingen en strakke afwerking geven de ruimte een eigentijdse uitstraling waar je eigenlijk niets meer aan hoeft te veranderen. Extra comfortabel is dat de gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming. Dat zorgt voor aangename warmte én geeft alle vrijheid bij het inrichten doordat radiatoren grotendeels ontbreken.

Stijlvolle zwarte deuren verbinden de woonkamer met de woonkeuken. Open wanneer je gezellig contact wilt houden tijdens het koken, gesloten wanneer je juist wat meer rust zoekt.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd. Hierdoor is een heerlijke woonkeuken ontstaan waar het dagelijkse leven zich vanzelf afspeelt. De moderne hoogglans keuken is uitgevoerd met een natuurstenen werkblad. Je beschikt hier over een inductiekookplaat, koelkast, vaatwasser, combi-oven én een Siemens stoomoven die in 2020 is geplaatst. Een complete keuken die niet alleen strak oogt, maar ook van alle gemakken is voorzien. Via een tussenhal, waar de trapopgang zich bevindt, bereik je de moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De ruime ouderslaapkamer aan de voorzijde biedt volop plaats voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. Vanuit de overloop bereik je nog twee fijne slaapkamers. Ideaal als kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte. Alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken, waardoor het heerlijk donker blijft tijdens warme zomernachten.

Krijg je al een goed gevoel?



Omschrijving

De badkamer is in 2020 volledig vernieuwd en heeft een moderne, luxe uitstraling. Grote lichte tegels, zwarte accenten, een ruime inloopdouche met regendouche, een stijlvol wastafelmeubel en een wandcloset maken dit een badkamer die helemaal past bij de rest van de woning. Op de overloop is bovendien een airconditioning geplaatst die ervoor zorgt dat ook de slaapkamers tijdens warme dagen aangenaam koel blijven.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een verrassend ruime vierde slaapkamer met dakraam en veel praktische bergruimte achter de knieschotten. Een fijne slaapkamer voor een tiener, een rustige thuiswerkplek of juist een royale hoofdslaapkamer. Ook op deze verdieping is slim gebruikgemaakt van de beschikbare ruimte, waardoor er volop opbergmogelijkheden aanwezig zijn.

Buitenleven

Buiten is het genieten. De onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt heerlijk vrij aan het groen. Geen directe achterburen, maar uitzicht op het grote speelveld en de vernieuwde speeltuin. Vanaf het terras houd je de kinderen eenvoudig in de gaten terwijl zij lekker buiten spelen. In de tuin staat een sfeervolle overkapping. Een heerlijke plek om te barbecueën, lange zomeravonden door te brengen of juist beschut buiten te zitten wanneer het weer iets minder is.

Daarnaast beschikt de tuin over een praktische berging voor fietsen en tuinspullen.

Een fijne locatie!

Pastinaak 16 ligt bovendien op een van de mooiste plekken van de wijk. De rustige straat zorgt voor weinig verkeer en aan de achterzijde woon je volledig vrij aan het groen. De vernieuwde speeltuin vormt letterlijk het verlengstuk van de achtertuin.



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.





B









Kies voor een
goed gevoel!







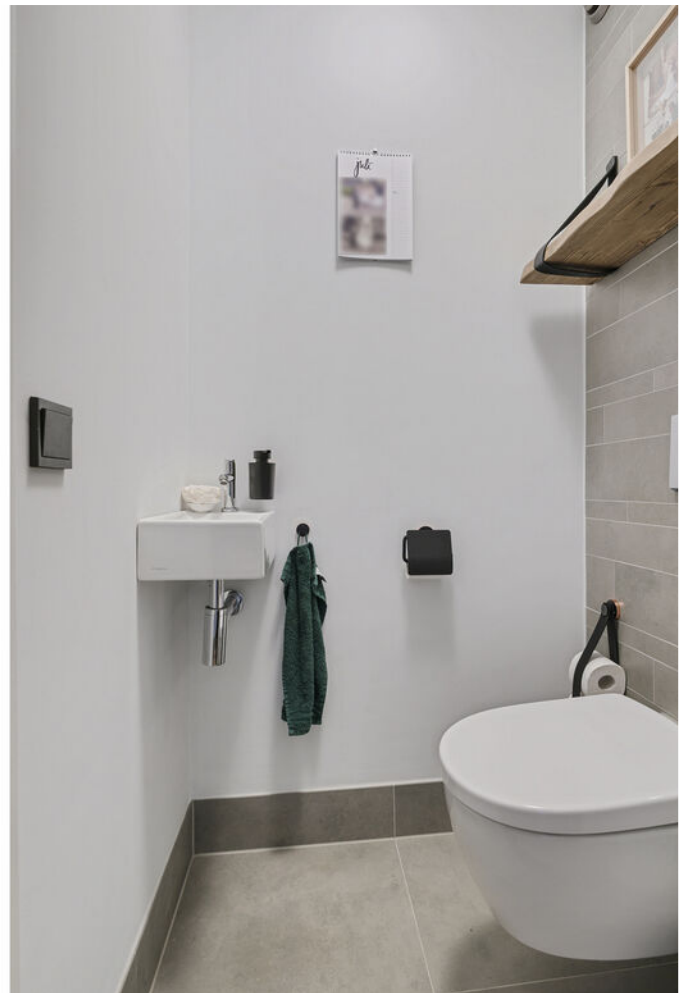






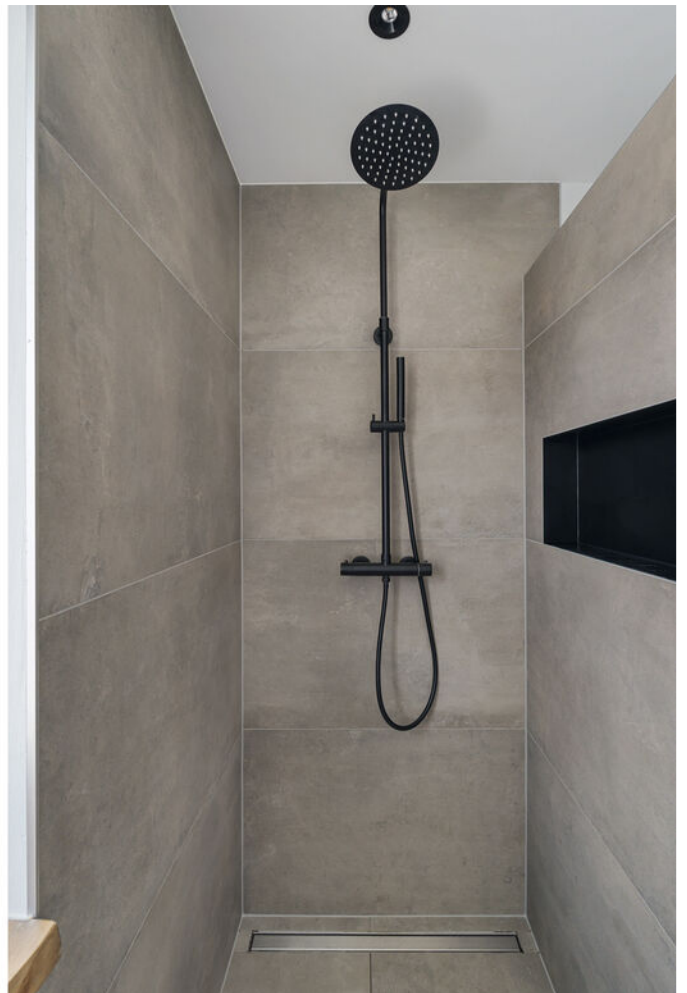








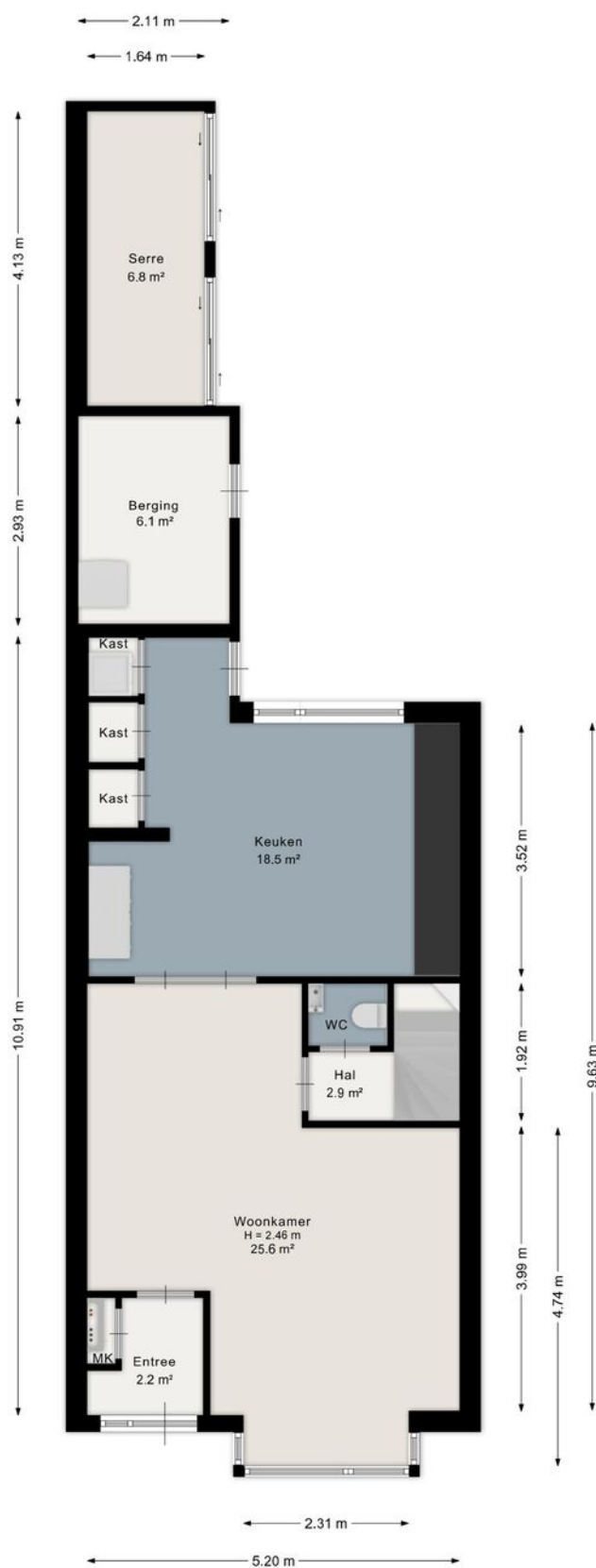








Plattegrond **Begane grond**

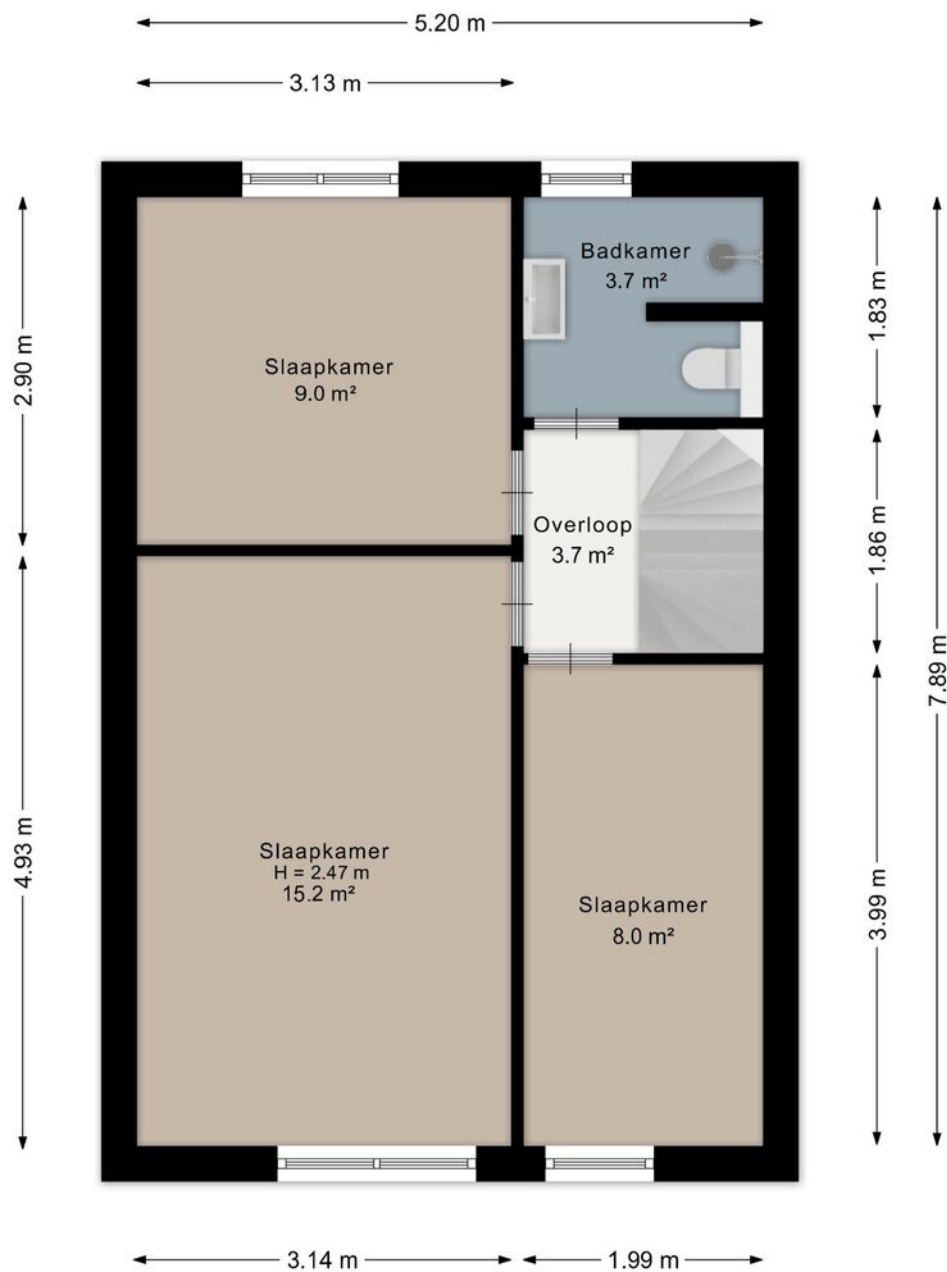


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

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



Plattegrond 1e verdieping

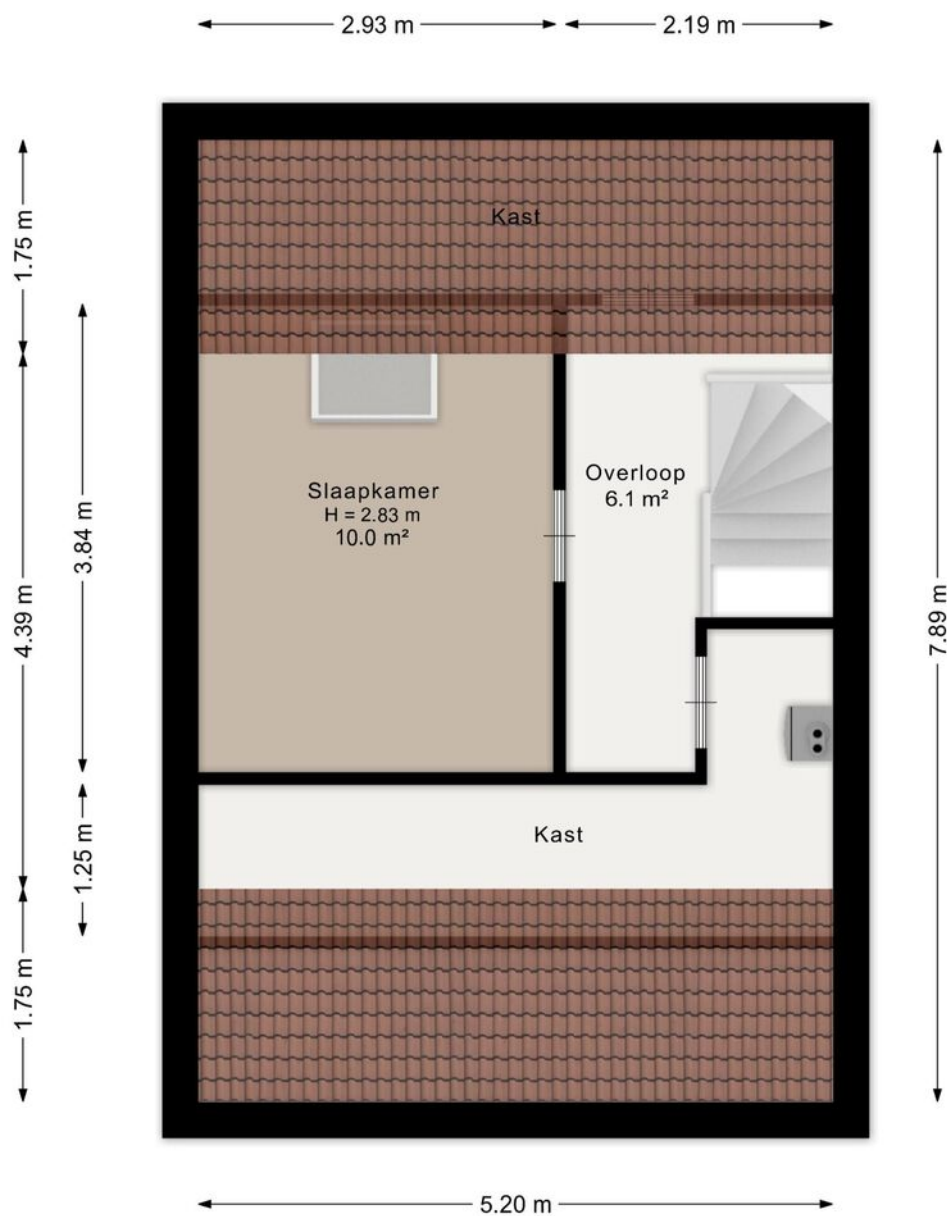


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

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

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	
	Huisnummer	Genemuiden	
	Vastgestelde kadastrale grens	L	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	644
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juli 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 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.

Klanten met een goed gevoel

9,4

gemiddeld op



- **Disclaimer: funderingsrisico-indicator wel beschikbaar**

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

- **Disclaimer: funderingsrisico-indicator niet beschikbaar**

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps. Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

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 bezichtigt 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 Baripass 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

