bonthuis vaartjes
makelaars



Topmakelaar van het Jaar 2026
Noord-Overijssel
MAVA 2026 Hosted by funda

TE KOOP

Kadoelerweg 4, SINT JANSKLOOSTER

Vraagprijs € 950.000,- k.k.

NVM

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.

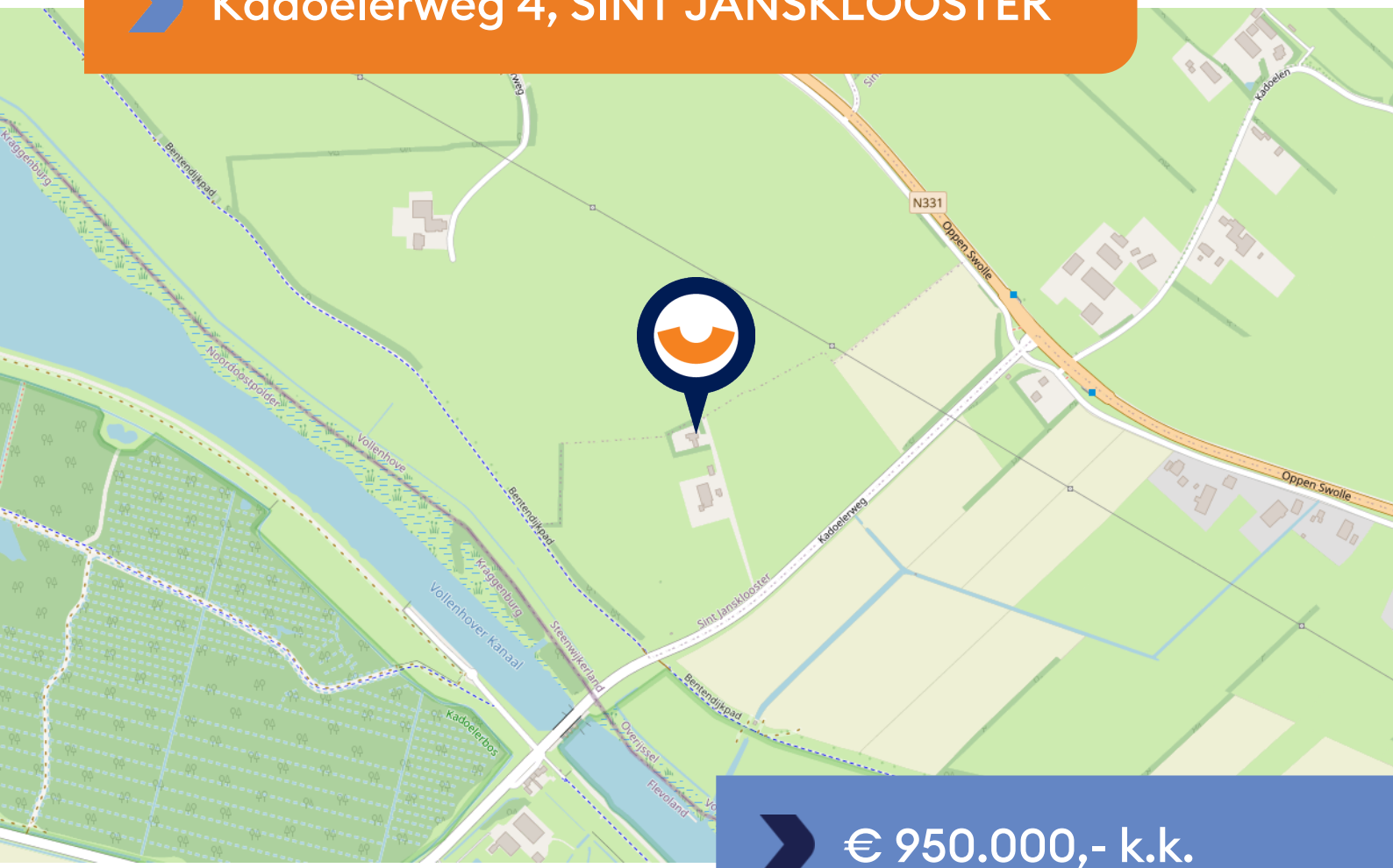
Bonthuis Vaartjes Makelaars is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). De grootste brancheorganisatie in Nederland op het gebied van onroerend goed. Het feit dat deze verkoper een NVM-makelaar inschakelt bij de verkoop van zijn/ haar huis, geeft aan dat de verkoop niet aan zo maar een makelaar wordt overgelaten.

Onafhankelijk hypotheekadvies nodig?
Wij zijn volledig onafhankelijk en aangesloten bij De Hypotheekshop. Wij houden voor je het overzicht en vergelijken hypotheken, 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

Kadoelerweg 4, SINT JANSKLOOSTER



€ 950.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE
230 m²

BOUWJAAR
1982

PERCEELOPPERVLAKTE
2995 m²

AANTAL KAMERS
6

TUIN LIGGING
Rondom

AANTAL SLAAPKAMERS
3

INHOUD
960 m³

ENERGIELABEL
A

Omschrijving

Vrij wonen tussen het groen, met een eigen toegangsweg, volop privacy en uitzicht over de omliggende weilanden en het open, landelijke landschap! Aan de Kadoelerweg 4 in Sint Jansklooster vindt u een plek waar rust en ruimte vanzelfsprekend aanvoelen. Deze vrijstaande woning ligt geheel vrij op een royaal perceel van maar liefst 2.995 m², omgeven door volwassen bomen, groene hagen en een uitgestrekte tuin. Terwijl vogels hun weg vinden tussen de bomen en hun gezang de stilte doorbreekt, laten hier ook andere dieren zich regelmatig zien. Met een beetje geluk huppelt er een haas door het weiland of komt er een ree nieuwsgierig een kijkje nemen aan de rand van de tuin. Het is een plek waar de natuur letterlijk tot aan uw voordeur komt en waar ieder seizoen weer iets nieuws te ontdekken valt!

Wat deze locatie extra bijzonder maakt, is de eigen toegangsweg. Geen doorgaand verkeer langs de woning, maar een plek waar u alleen komt wanneer u hier daadwerkelijk moet zijn. Via de toegangsweg bereikt u het beschutte erf, waar de drukte van alledag direct naar de achtergrond verdwijnt. Hier geniet u van privacy, vrijheid en een eigen leefomgeving, midden in het groen. De woning ligt op de overgang van het oude naar het nieuwe land. Een omgeving met een bijzondere afwisseling van uitgestrekte weilanden, karakteristieke landschappen, bossen en water. Natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen in onder andere het Voorsterbos, het Waterloopbos en Nationaal Park Weerribben-Wieden. Hier vindt u prachtige mogelijkheden om te wandelen, fietsen en de natuur te beleven.

De ligging van de woning zelf is minstens zo bijzonder. Rondom het perceel strekken weilanden en akkers zich uit, terwijl hoge, volwassen bomen voor beschutting en privacy zorgen. Vanuit de tuin en verschillende vertrekken in huis kijkt u uit over het groen. Aan de rand van het perceel staan bankjes op mooie zichtlijnen. Hier neemt u plaats met een kop koffie, geniet u van de rust of kijkt u simpelweg uit over het open landschap. De omgeving wordt gekenmerkt door de afwisseling van open landerijen, bomenrijen en groene erven. Hier beleeft u de seizoenen van dichtbij: van frisgroene velden in het voorjaar tot warme herfstkleuren rondom uw eigen tuin. De openheid van het landschap en het beschutte groen op het perceel vormen samen een bijzonder fijne combinatie.

BUITENLEVEN OP EIGEN TERREIN

Ook op eigen terrein is er volop ruimte om van het buitenleven te genieten. Het gazon strekt zich rondom de woning uit en tussen het groen zijn verschillende fijne plekken ontstaan om even te zitten, te lezen of gewoon van de rust te genieten. Verspreid over het perceel staan bankjes op mooie plekken, onder meer aan de rand van het groen met vrij uitzicht over de omliggende weilanden. Hier begint de dag rustig met een kop koffie en eindigt een zomeravond net zo gemakkelijk met uitzicht op het landschap.

Krijg je al een goed gevoel?

Omschrijving

Een extra ontspannen plek is de hottub, beschut gelegen tussen het groen en met zicht over de velden. Juist die combinatie van privacy, ruimte en het open landschap maakt dit een heerlijke plek om de dag af te sluiten. Direct bij de woning liggen daarnaast meerdere terrassen, zodat u gedurende de dag eenvoudig een plekje in de zon of juist in de schaduw kunt opzoeken. Of u nu kiest voor een lange zomeravond aan de tuintafel, een ontspannen moment in de hottub of een rustig plekje onder de bomen: hier nodigt de tuin uit om het buitenleven echt onderdeel van de dag te maken.

WELKOM BIJ KADOELERWEG 4

Via de entree stapt u binnen in de centrale hal, die de verschillende delen van de woning met elkaar verbindt. Hier bevinden zich de meterkast, een praktische kast en de trap naar de verdieping. Ook het kantoor is vanuit de hal bereikbaar. Een fijne, afzonderlijke ruimte om thuis te werken of u even terug te trekken. Dankzij de grote glazen pui kijkt u ook vanuit deze werkplek rechtstreeks de tuin in.

We lopen door naar de woonkamer, waar de ramen en deuren aan verschillende zijden zorgen voor een prettige lichtinval en een voortdurend contact met het groen rondom de woning. De houten balken aan het plafond geven de ruimte karakter en de houtkachel vormt een sfeervol middelpunt. Op koude dagen is dit een heerlijke plek om bij het vuur te zitten, terwijl u door de raampartijen uitkijkt over de tuin. De indeling biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken en de eetkamer, waardoor koken, tafelen en ontspannen op een natuurlijke manier samenkomen. De lichte vloer loopt door in de verschillende leefruimtes en versterkt het open karakter van de begane grond.

Sint Jansklooster is een dorp in Overijssel, midden in het Nationaal Park Weerribben-Wieden. Het staat bekend om de bloemencorso en de prachtige natuur. Het ligt dicht bij de stad Steenwijk en het toeristische Giethoorn.

Omschrijving

De keuken is ruim opgezet en uitgevoerd in een lichte, landelijke stijl, met veel kastruimte en donkere werkbladen die voor een mooi contrast zorgen. De opstelling loopt langs meerdere wanden en biedt daardoor volop werkruimte. Aan de raamzijde bevindt zich de spoelbak, waarbij u tijdens het koken en afwassen uitkijkt op het groen rondom de woning. Verder beschikt de keuken over diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, en is er veel praktische opbergruimte in de hoge kasten, laden en bovenkasten. Een speels detail is het verhoogde werkblad met zitgelegenheid aan de zijde van de eetkamer. Hier kunt u gemakkelijk aanschuiven voor een kop koffie, een snel ontbijt of gezelschap houden tijdens het koken. Ook de open kast met onder meer een geïntegreerd wijnrek draagt bij aan de warme en huiselijke uitstraling.

Dankzij de brede open verbinding staat de keuken direct in contact met de aangrenzende eetkamer. Vanuit de keuken kijkt u door naar deze lichte ruimte met grote glaspartijen en zicht op de tuin. Hierdoor vormen koken en tafelen één geheel en blijft het contact met buiten voortdurend aanwezig.

EEN EETKAMER MET HET GEVOEL VAN EEN TUINKAMER
Aansluitend ligt de eetkamer,die bijna als een tuinkamer aanvoelt. Dankzij de vele glaspartijen en het hoge plafond met zichtbare balken valt hier volop daglicht naar binnen. Hier geniet u tijdens het ontbijt al van de tuin en schuift u 's avonds aan voor een uitgebreid diner. Het uitzicht op het gazon en de omliggende bomen vormt daarbij steeds het decor. Zodra het weer het toelaat, opent u de schuifdeuren en betrekt u buiten moeiteloos bij het dagelijks leven.

Vanuit de keuken bereiken we de bijkeuken, met een eigen buitendeur, praktische voorzieningen en toegang tot het separate toilet. Ook de voorraadkelder is van hieruit bereikbaar, ideaal voor het bewaren van voorraad. De bijkeuken heeft bovendien een verbinding met de hal, waardoor de begane grond prettig doorloopt. Een bijzondere aanvulling op het buitenleven is de glazen buitenkamer, die rechtstreeks vanuit de woning toegankelijk is. Dankzij de grote glaspartijen geniet u hier beschut van het uitzicht op de tuin en het omliggende landschap. De buitenkamer biedt een heerlijke plek om samen te eten, gezellig bij elkaar te zitten of juist in alle rust van de omgeving te genieten. Ook wanneer het buiten wat frisser wordt, is het hier met de houtgestookte buitenhaard aangenaam verblijven.

SLAAPKAMER EN BADKAMER OP DE BEGANE GROND
Aan de andere zijde van de hal ligt de slaapkamer op de begane grond. Een fijne ruimte waar het contact met de tuin ook weer centraal staat. De openslaande deuren naar buiten zorgen ervoor dat u hier iedere ochtend letterlijk midden in het groen wakker wordt. Stelt u zich eens voor: de deuren openen, de frisse buitenlucht binnenlaten en de dag beginnen met het uitzicht op uw eigen tuin. Juist die kleine, dagelijkse momenten maken het wonen op deze plek zo bijzonder. Vanuit de slaapkamer is de aangrenzende badkamer rechtstreeks toegankelijk. Deze is voorzien van een hoekbad, een ruime wastafel en een toilet. Met een slaapkamer en badkamer op deze woonlaag biedt de woning de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen.

Krijg je al een goed gevoel?

Omschrijving

GARAGE EN WERKPLAATS
Terug in de hal lopen we door naar de inpandig bereikbare garage. Hier is ruimte voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. De garage beschikt over een eigen buitendeur en vormt bovendien de verbinding met de overige praktische ruimtes van de woning. Achter de garage bevindt zich een afzonderlijke werkplaats. Deze royale ruimte is voorzien van een werkblad met spoelbak en dubbele deuren naar buiten. Daarmee is het een praktische plek voor wie graag klust, tuiniert, fietsen of apparatuur wil stallen of eenvoudig behoefte heeft aan veel bergruimte. Ook het terrein rondom de woning biedt volop mogelijkheden voor het opslaan en gebruiken van materiaal, zonder dat dit direct in het zicht staat.

BOVEN
Via de trap in de hal gaan we naar de verdieping. De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, aan weerszijden van de woning. Beide kamers profiteren van de karakteristieke schuine daklijnen en hebben ramen in de zijgevel, waardoor er prettig daglicht binnenvalt. Daarnaast beschikken beide slaapkamers over een eigen wastafel. Op deze verdieping bevindt zich ook een badkamer met douche en toilet, zodat de slaapkamers boven over eigen sanitaire voorzieningen beschikken. Daarmee is de verdieping heel geschikt als slaap,- en speelgedeelte voor kinderen, logees of andere gezinsleden.

Ook aan opbergruimte is gedacht. Vanaf de overloop zijn kastruimtes onder het schuine dak bereikbaar. Verder lopen we door naar twee achter elkaar gelegen bergingen. Hier kunt u bijvoorbeeld koffers, seizoensspullen en andere zaken die u niet dagelijks nodig heeft uit het zicht opbergen. De verschillende bergmogelijkheden maken dat de woonvertrekken zelf prettig vrij kunnen blijven.

EEN VERRASSEND VEELZIJDIG SOUTERRAIN
Tot slot nemen we vanuit de garage de trap naar het souterrain. Hier wacht een verrassend veelzijdige ruimte. Het souterrain kenmerkt zich als een royale open ruimte met meerdere ramen en een eigen buitendeur. Hierdoor is deze woonlaag ook rechtstreeks van buiten bereikbaar. De open indeling biedt mogelijkheden voor bijvoorbeeld een atelier, een hobbyruimte, een sportruimte, een speelruimte of een royale werkplek aan huis. Ook voor iemand die regelmatig gasten ontvangt of behoefte heeft aan een afzonderlijke ruimte voor een eigen activiteit biedt dit gedeelte interessante mogelijkheden.

Een eigen keukenblok, een afzonderlijke doucheruimte en een toiletruimte maken deze woonlaag extra praktisch. Juist de combinatie van de royale open ruimte, het sanitair en de eigen toegang naar buiten zorgt ervoor dat dit een gedeelte van de woning is dat op uiteenlopende manieren kan worden gebruikt.

Krijg je al een goed gevoel?

Omschrijving

EEN EXTRA PERCEEL MET MOESTUIN EN VOLOP MOGELIJKHEDEN
Naast de royale tuin rondom de woning is er ook een afzonderlijk perceel met ruimte voor een moestuin. Een waardevolle aanvulling voor wie graag buiten bezig is, eigen groenten en fruit wil verbouwen of droomt van een leven met meer ruimte voor natuur en zelfvoorziening. Ook voor het houden van hobbydieren biedt het terrein interessante mogelijkheden. Hier is volop ruimte om uw eigen ideeën voor het buitenleven vorm te geven.

Wat deze locatie daarnaast bijzonder interessant maakt, is de mogelijkheid om te onderzoeken of er op het terrein ruimte kan worden gecreëerd voor een mantelzorgwoning of een vorm van meergeneratiewonen. Denk bijvoorbeeld aan ouders die graag dicht bij hun kinderen willen wonen, maar hun eigen zelfstandigheid willen behouden. Of aan een gezin dat wonen en zorg op een prettige manier met elkaar wil combineren. De beschikbare ruimte en de landelijke ligging maken het interessant om de mogelijkheden hiervoor nader te verkennen. Naast deze mogelijkheden beschikt het erf over een carport met ruimte voor twee auto's, een schuur en een houtopslag. Daarmee is er ook buiten volop praktische ruimte aanwezig.

PRIVACY, RUST EN EEN EIGEN LEEFOMGEVING
Wat deze woning misschien wel het meest bijzonder maakt, is het gevoel van vrijheid dat u hier ervaart. De eigen toegangsweg speelt daarin een belangrijke rol. Geen doorgaande weg langs de woning en geen voortdurend passerend verkeer. Wie hier komt, komt gericht naar deze plek. Dat geeft het erf een bijzonder privé en beschut karakter.

Eenmaal aangekomen bevindt u zich in uw eigen groene leefomgeving, met volwassen bomen, uitgestrekte gazons en vrij uitzicht over de omliggende landerijen. Tegelijkertijd biedt de woning zelf volop mogelijkheden. De slaapkamer en badkamer op de begane grond maken gelijkvloers wonen mogelijk, terwijl de verdieping ruimte biedt aan kinderen of gasten. De garage, werkplaats en het multifunctionele souterrain zorgen voor praktische en flexibele gebruiksmogelijkheden. Met daarnaast de glazen buitenkamer, de hottub, de verschillende terrassen en het extra perceel met moestuin is dit een plek waar binnen en buiten op een vanzelfsprekende manier samenkomen.

Of u nu op zoek bent naar een fijne gezinswoning, ruimte voor uw hobby's, een plek om vanuit huis te werken of mogelijkheden wilt onderzoeken om met meerdere generaties dicht bij elkaar te wonen: Kadoelerweg 4 biedt een bijzondere basis. Hier woont u niet zomaar buitenaf. Hier heeft u uw eigen plek, bereikbaar via een eigen toegangsweg, met rust, privacy en ruimte om het leven op uw eigen manier in te richten.

Wilt u meer weten of deze bijzondere plek zelf ervaren? Neem dan contact op met Bonthuis Vaartjes Makelaars voor een bezichtiging!

Krijg je al een goed gevoel?

NVM

A





















Kies voor een goed gevoel!








































Coffee



























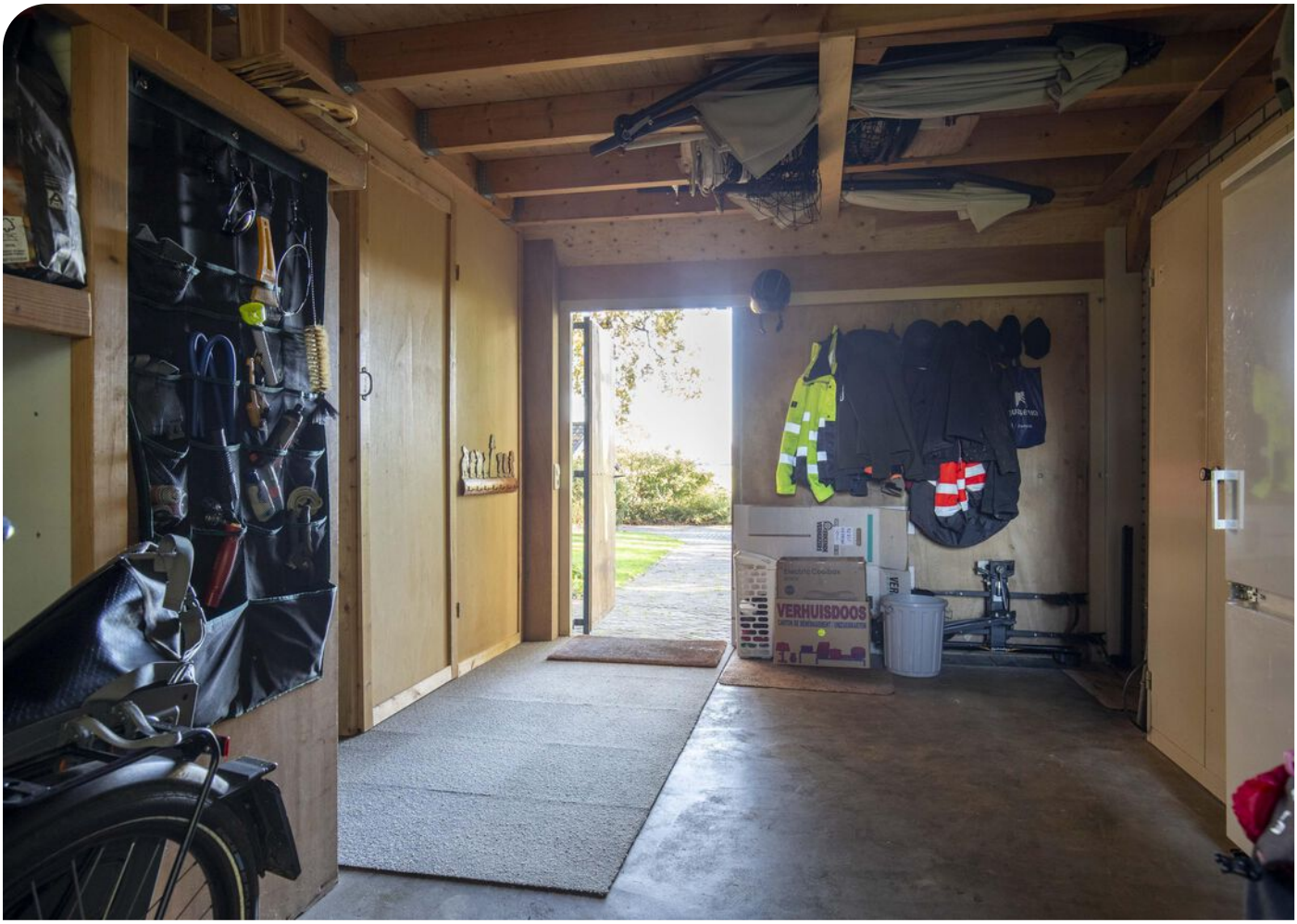











VERHUISDOOS
















50
90
100
40
20
15







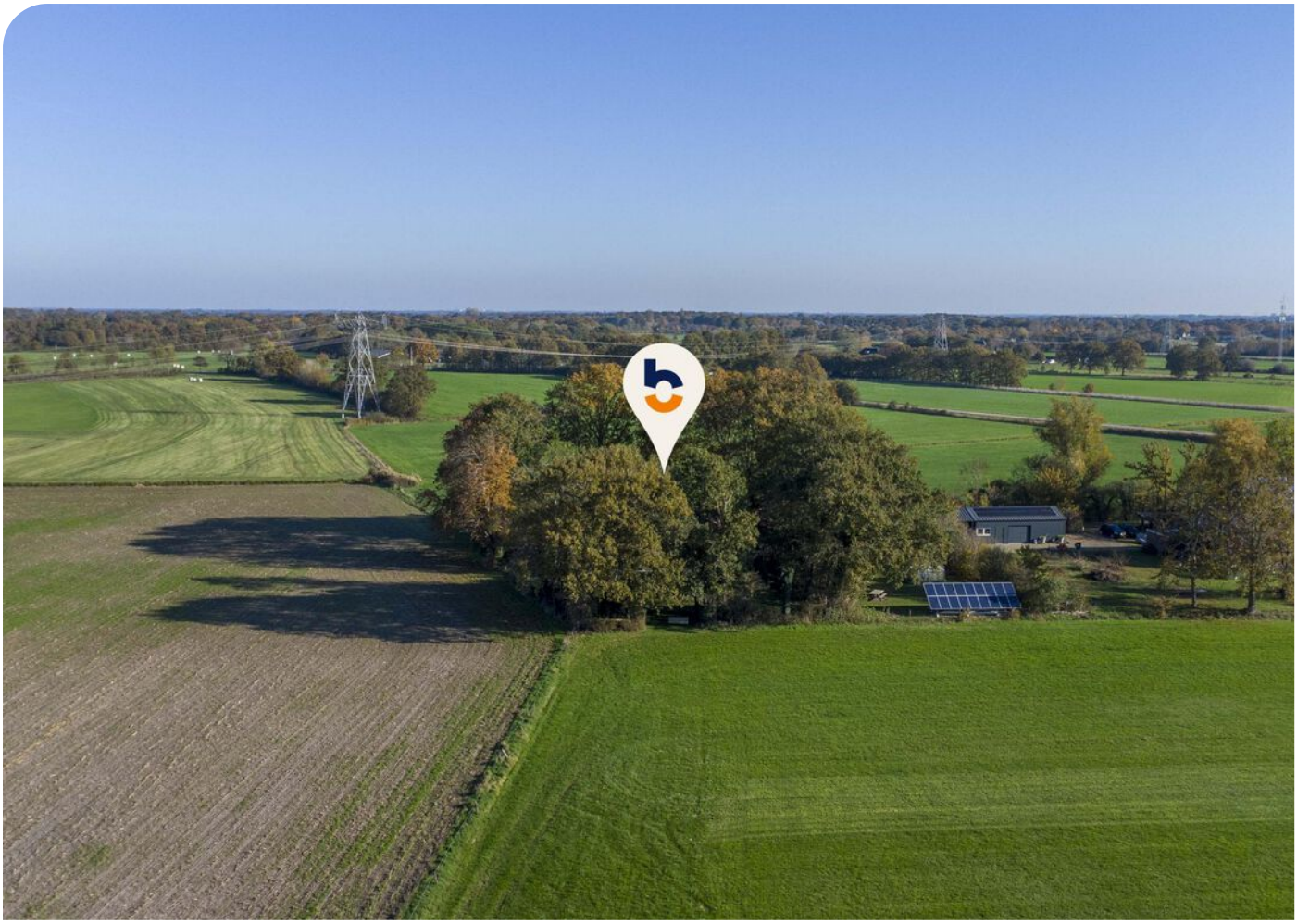




















































































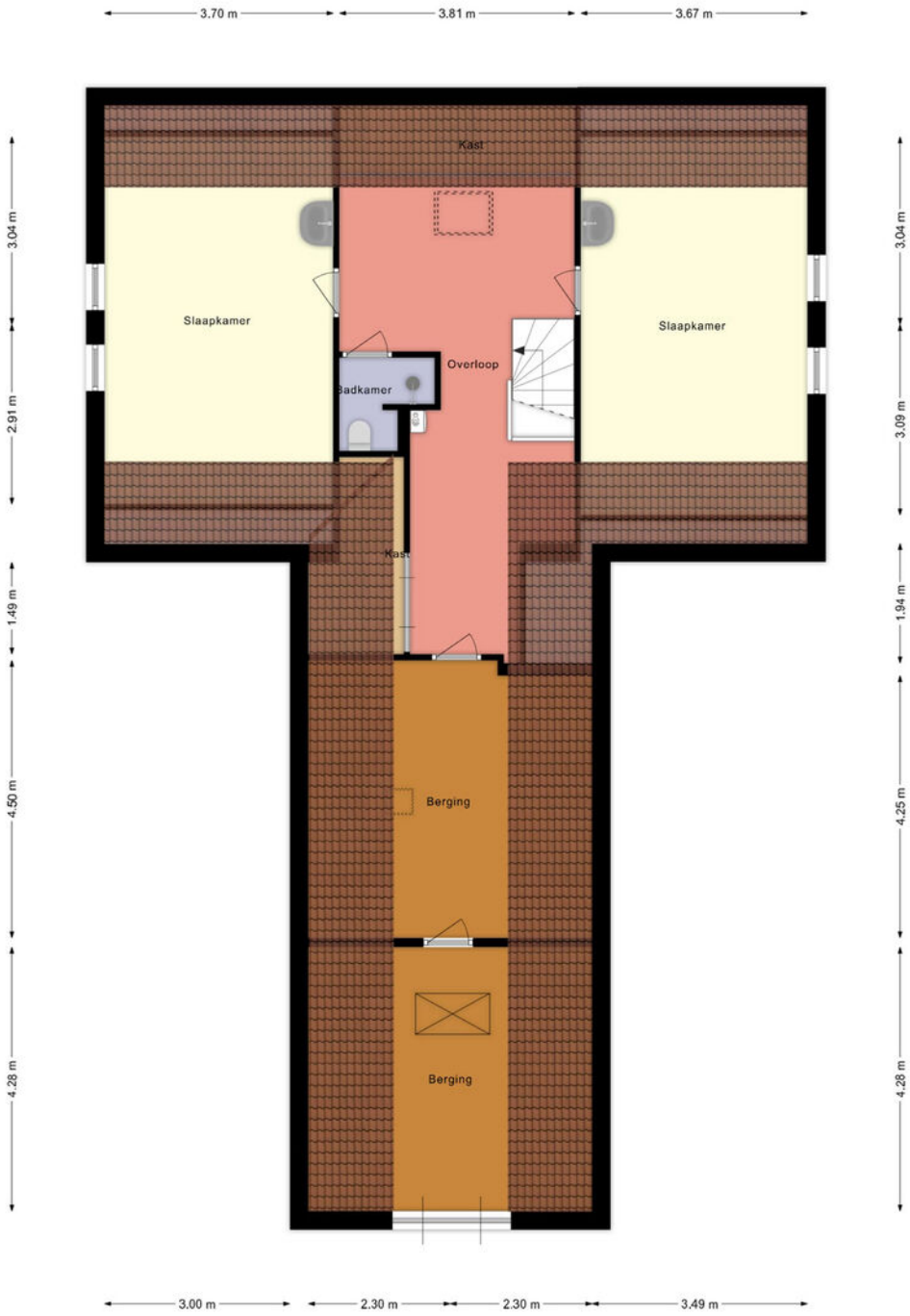


Plattegrond Begane grond



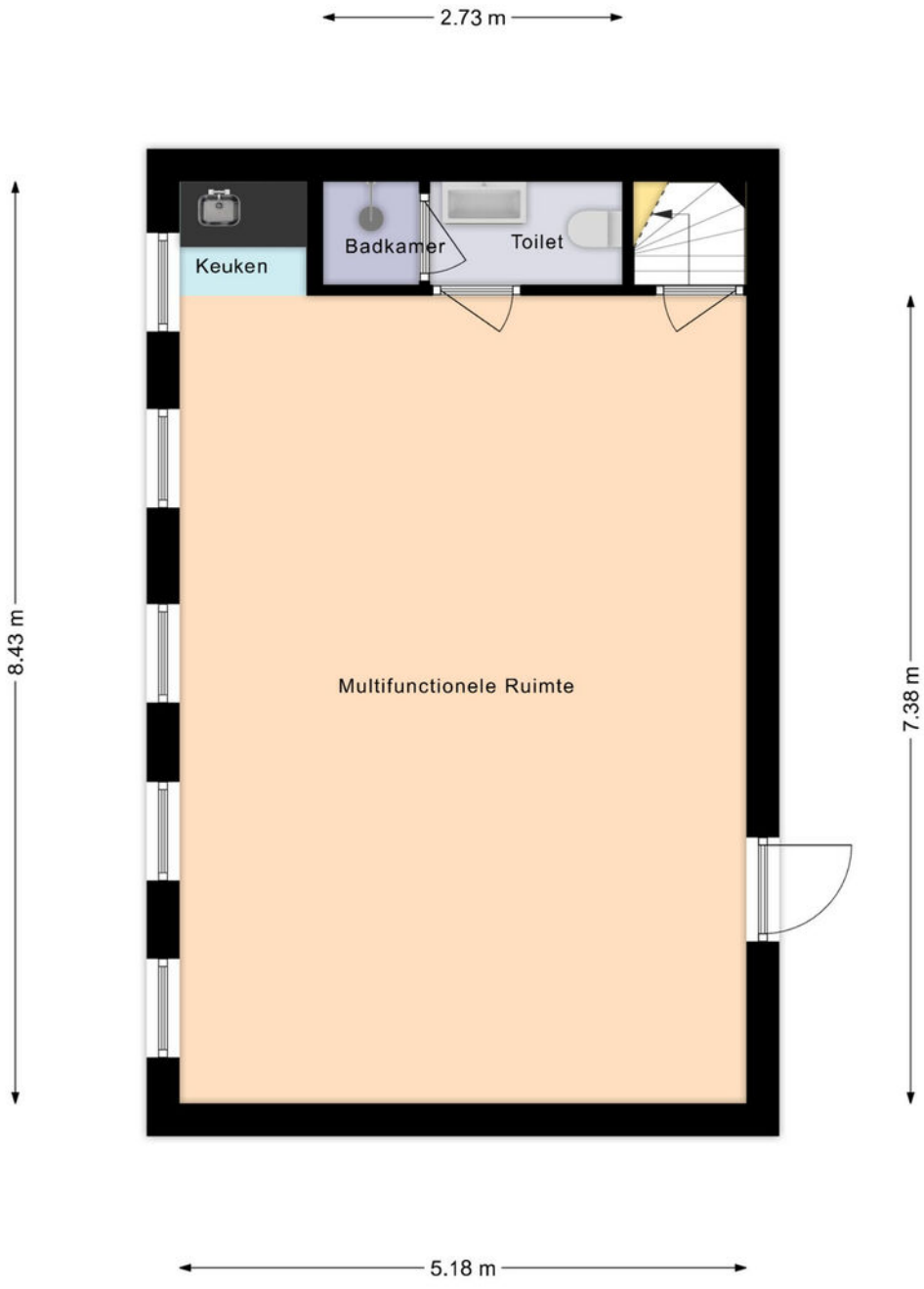
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Verdieping



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

Plattegrond Souterrain

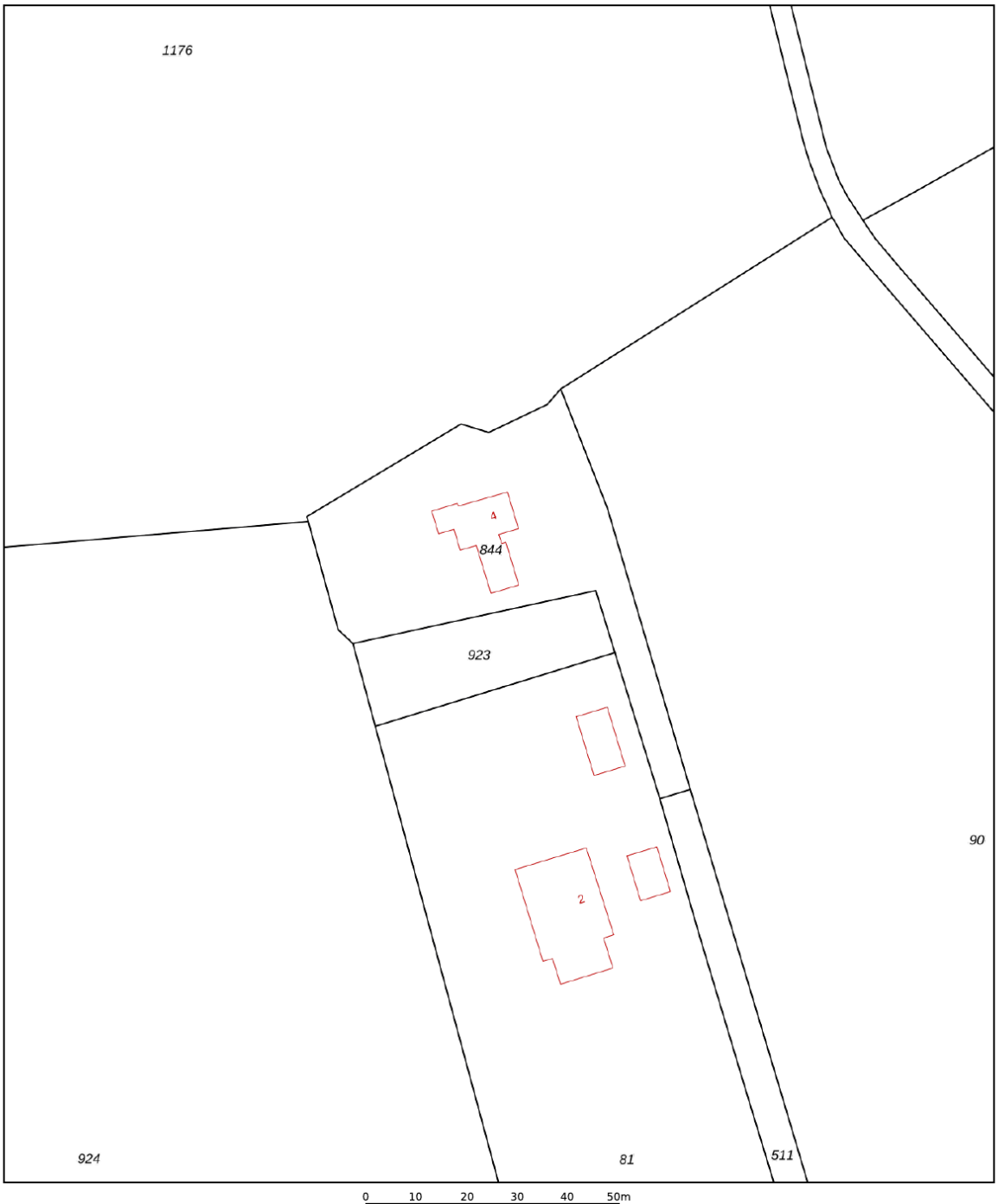


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Vollenhove
Sectie	N
Perceel	844

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 oktober 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 funda

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



gemiddeld op funda

- **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 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 voorwoorden 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 bieders 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.

Hypotheken 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 verplichtiging tot advisering, bemiddeling of verkoop van een product van welke bank, verzekeringsmaatschappij of andere financiele 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	Genemuiden	Kampen
Sportlaan 2 8064 BS Zwartsluis	Oosterkaai 51 8281 BK Genemuiden	Burgwal 87 8261 ES Kampen

038-386 66 66
06-15 42 96 34



Makelaars voor een goed gevoel

www.bvmakelaars.nl

NVM

Omschrijving

Tekst

Krijg je al een goed gevoel?