bonthuis vaartjes
makelaars




# TE KOOP

## Bisschopstraat 21, Vollenhove

## Vraagprijs € 360.000,- 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.

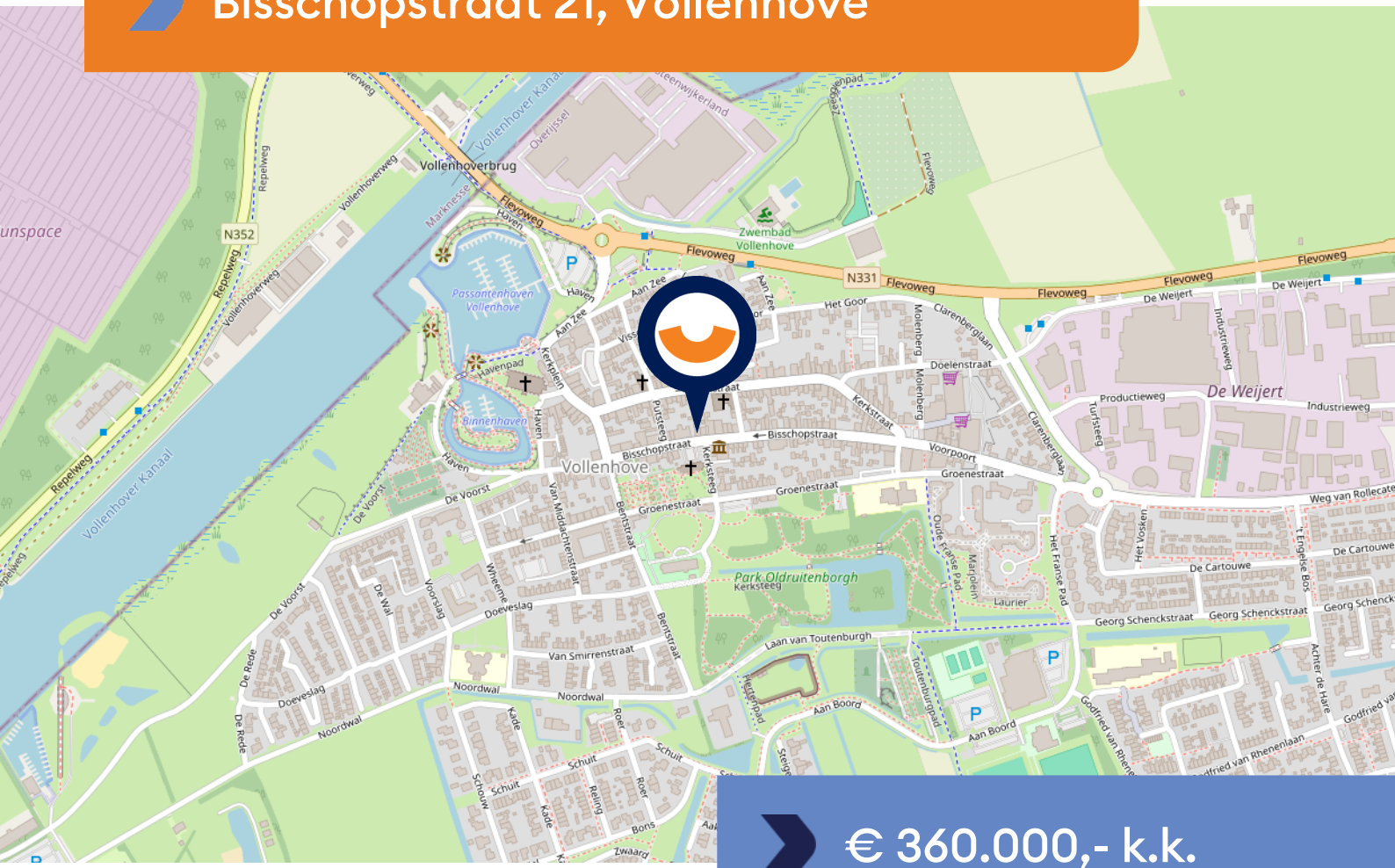
**Bonthuis Vaartjes Makelaars** is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). De grootste brancheorganisatie in Nederland op het gebied van onroerend goed. Het feit dat deze verkoper een NVM-makelaar inschakelt bij de verkoop van zijn/ haar huis, geeft aan dat de verkoop niet aan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

## Bisschopstraat 21, Vollenhove




## € 360.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE
**142 m²**

BOUWJAAR
**1906**

PERCEELOPPERVLAKTE
**194 m²**

AANTAL KAMERS
**5**

TUIN LIGGING
**noord**

AANTAL SLAAPKAMERS
**4**

INHOUD
**600 m³**

ENERGIELABEL
**G**

# Omschrijving

**Karakteristiek wonen in het historische hart van Vollenhove!**

Midden in het historische centrum van Vollenhove, tussen sfeervolle straatjes en karakteristieke panden, staat deze charmante twee-onder-een-kapwoning aan de Bisschopstraat 21. Een plek waar de historie nog voelbaar is, met uitzicht op de kerk, een verrassend diepe stadstuin en volop ruimte om jouw eigen woonwensen werkelijkheid te laten worden.

Achter de karakteristieke gevel met donkergroene luiken schuilt een woning met een eigen verhaal. De authentieke uitstraling, de ruime indeling en de bijzondere ligging maken dit tot een huis met mogelijkheden. De woning vraagt om modernisering, maar biedt daarmee juist de kans om een sfeervol thuis te creëren waarin het karakter van vroeger samengaat met het wooncomfort van nu.

**WONEN MET KARAKTER**
Via de voordeur kom je binnen in de hal, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken. De woonkamer bevindt zich aan de straatzijde en beschikt over grote raampartijen die zorgen voor een prettige lichtinval. Vanuit hier kijk je uit op de karakteristieke bebouwing en de kerk, een uitzicht dat helemaal past bij wonen in het oude centrum van Vollenhove.

Aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer, met aansluitend de keuken. Verder beschikt de begane grond over een praktische bijkeuken, een toiletruimte en toegang tot de achtertuin.

**RUIMTE OP DE VERDIEPING**
Op de verdieping bevinden zich meerdere slaapkamers, een badkamer en een overloop. De kamers hebben ieder hun eigen karakter en bieden verschillende gebruiksmogelijkheden. Of je nu ruimte zoekt voor een gezin, een fijne thuiswerkplek of een logeerkamer, hier kun je alle kanten op. De badkamer is voorzien van een douche, een toilet en vaste wastafel.

Via het luik op de overloop krijg je toegang tot de zolder. Deze ruimte biedt volop praktische opbergmogelijkheden voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

**EEN VERRASSEND DIEPE STADSTUIN**
Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de diepe stadstuin aan de achterzijde. Een heerlijke buitenruimte die je niet direct verwacht bij een woning midden in het historische centrum. Hier vind je volop mogelijkheden om een groene, beschutte plek te creëren waar je in alle rust kunt genieten van het buitenleven.

# Krijg je al een goed gevoel?

# Omschrijving

Een gezellige eethoek, een sfeervol terras, kleurrijke borders of juist verschillende zitplekjes om op ieder moment van de dag van de tuin te genieten: de ruimte is er. Achter in de tuin bevindt zich bovendien een berging en langs de tuin loopt een ruime schuur. Ideaal voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen, of voor wie behoefte heeft aan extra hobby- en klusruimte.

**Het historische Vollenhove aan je voeten**
Wonen aan de Bisschopstraat betekent wonen op een plek waar de rijke geschiedenis van Vollenhove nog iedere dag zichtbaar is. De monumentale bebouwing, de sfeervolle straatjes en de nabijgelegen kerk geven het centrum zijn bijzondere uitstraling.

Vanuit huis wandel je zo naar de winkels, gezellige horecagelegenheden en andere dagelijkse voorzieningen. Ook de historische haven, het groen van de stad en de waterrijke omgeving liggen dichtbij. Hier geniet je van de charme van een oude stad, met alle gemakken van het dagelijks leven binnen handbereik.

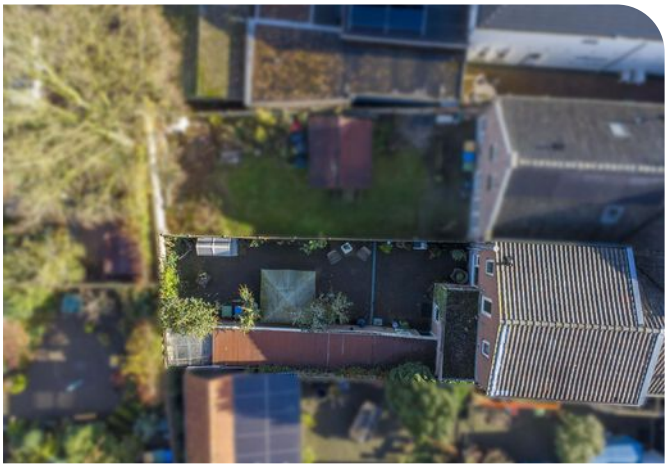
Juist die combinatie maakt deze locatie zo aantrekkelijk. Je woont midden in het levendige en karaktervolle centrum, terwijl je achter de woning beschikt over een eigen, diepe stadstuin waar je je heerlijk kunt terugtrekken.

**Een huis met historie en toekomst**
Bisschopstraat 21 is een woning voor liefhebbers van karakter, historie en mogelijkheden. De sfeervolle gevel, het uitzicht op de kerk, de verrassende ruimte en de diepe stadstuin vormen samen een aantrekkelijk geheel op een prachtige plek in Vollenhove. Ben jij op zoek naar een woning die je helemaal naar eigen smaak kunt maken, op een locatie waar historie en gezelligheid samenkomen? Dan laten wij je Bisschopstraat 21 graag van binnen en buiten zien.

Je bent van harte welkom voor een bezichtiging met één van de makelaar van Bonthuis Vaartjes Makelaars.

Vollenhove is een charmant stadje met een rijke geschiedenis en sfeervol oud centrum. Het ligt aan de rand van Nationaal Park Weerribben-Wieden. Dichtbijgelegen steden zijn Steenwijk en Meppel.























# Kies voor een goed gevoel!











































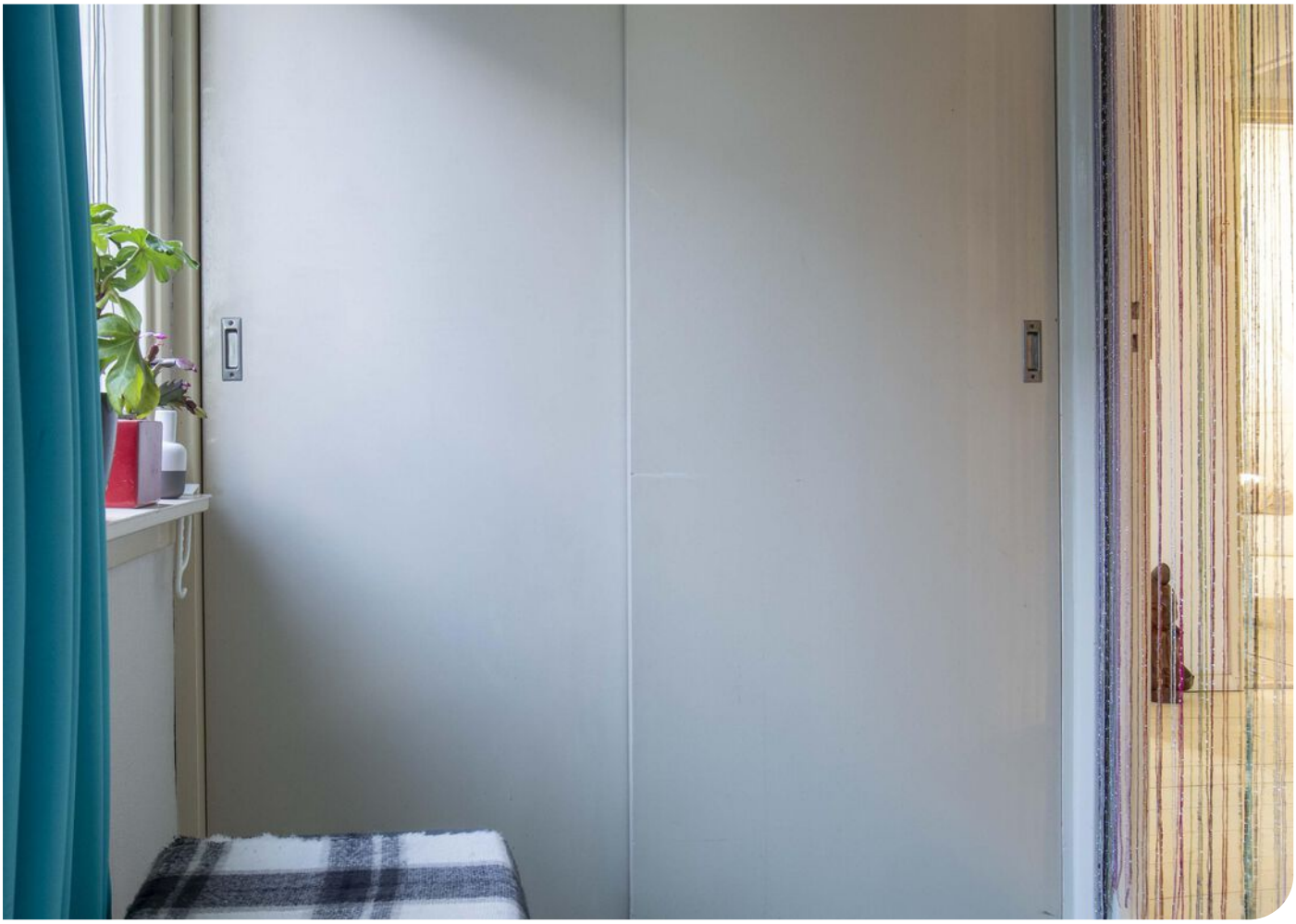










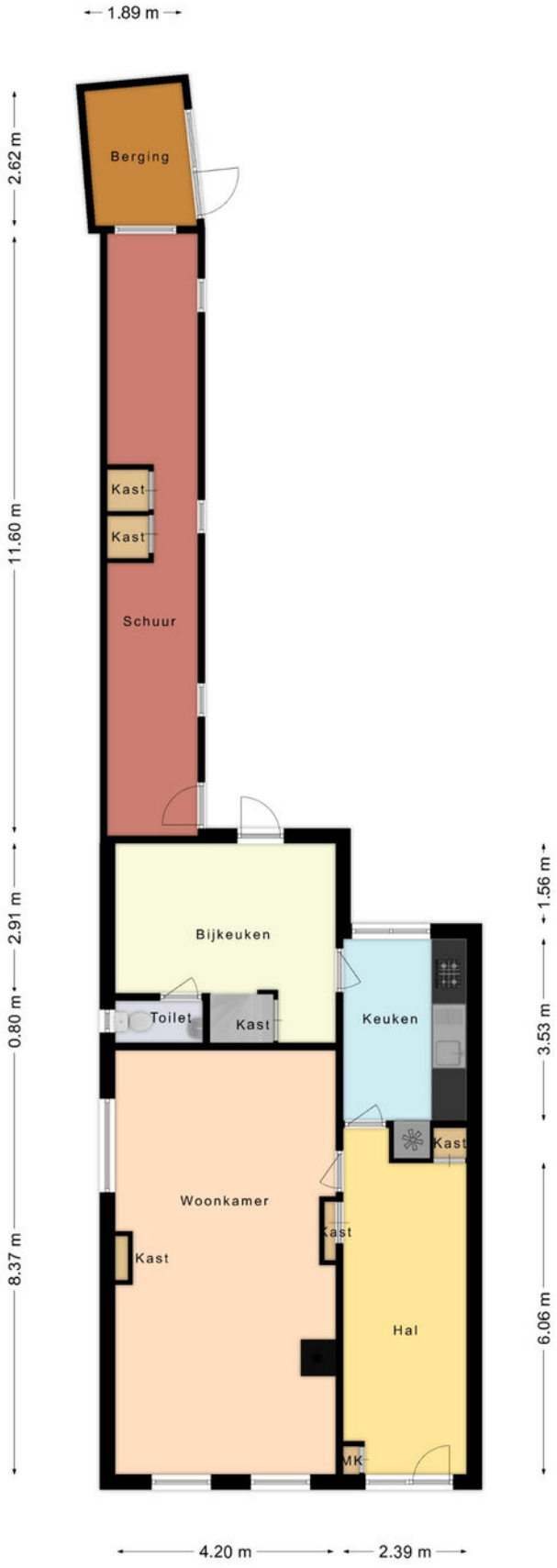






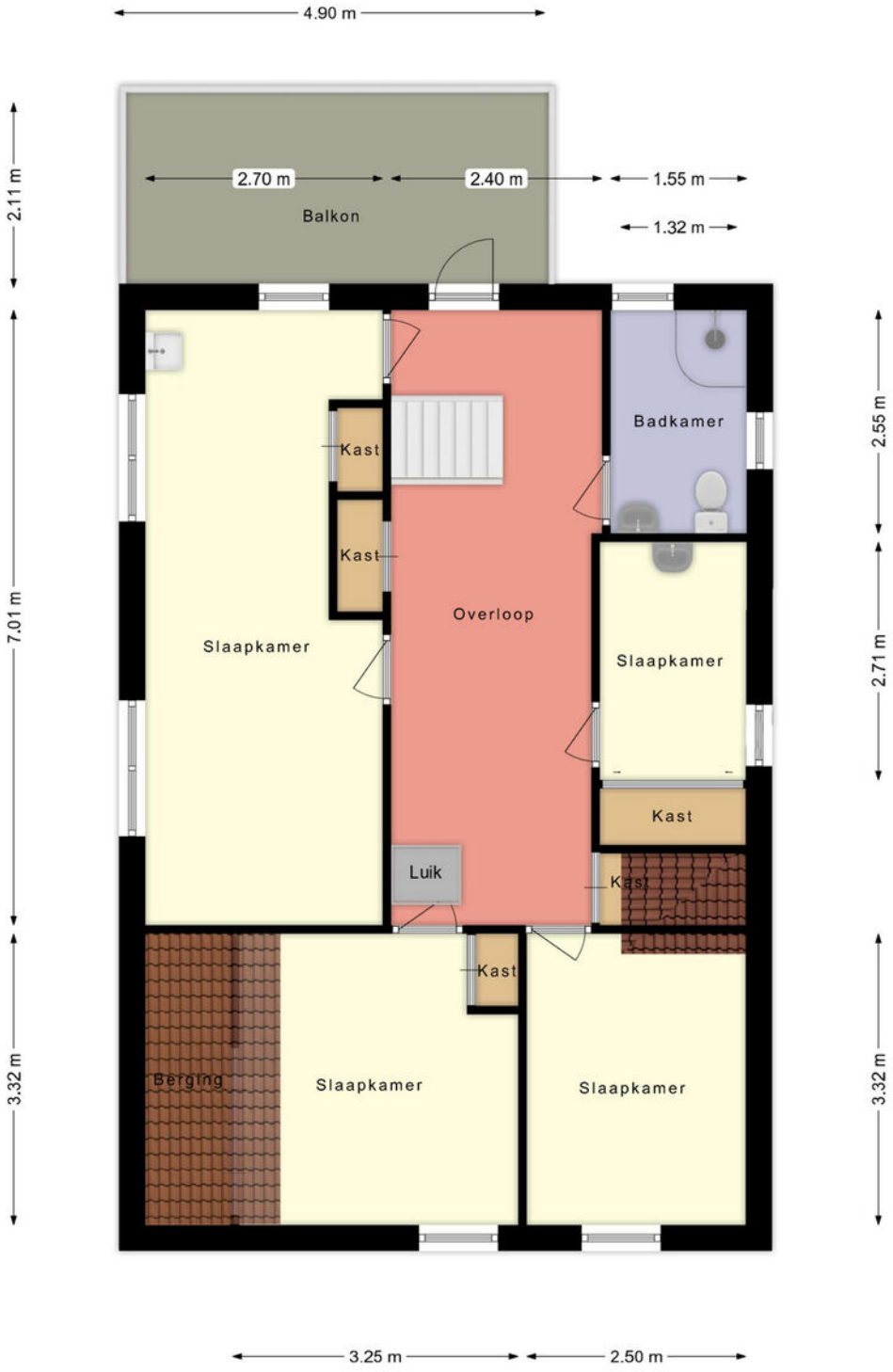


# Plattegrond Begane grond



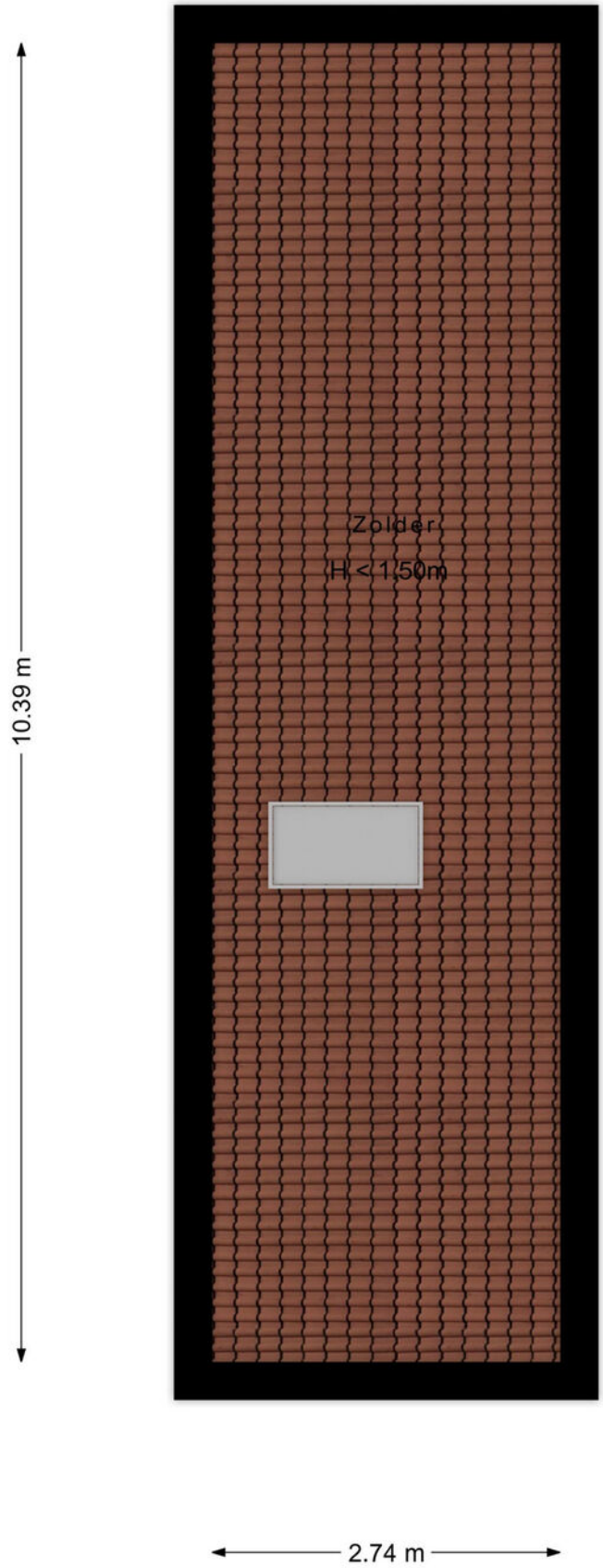

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond 1e verdieping



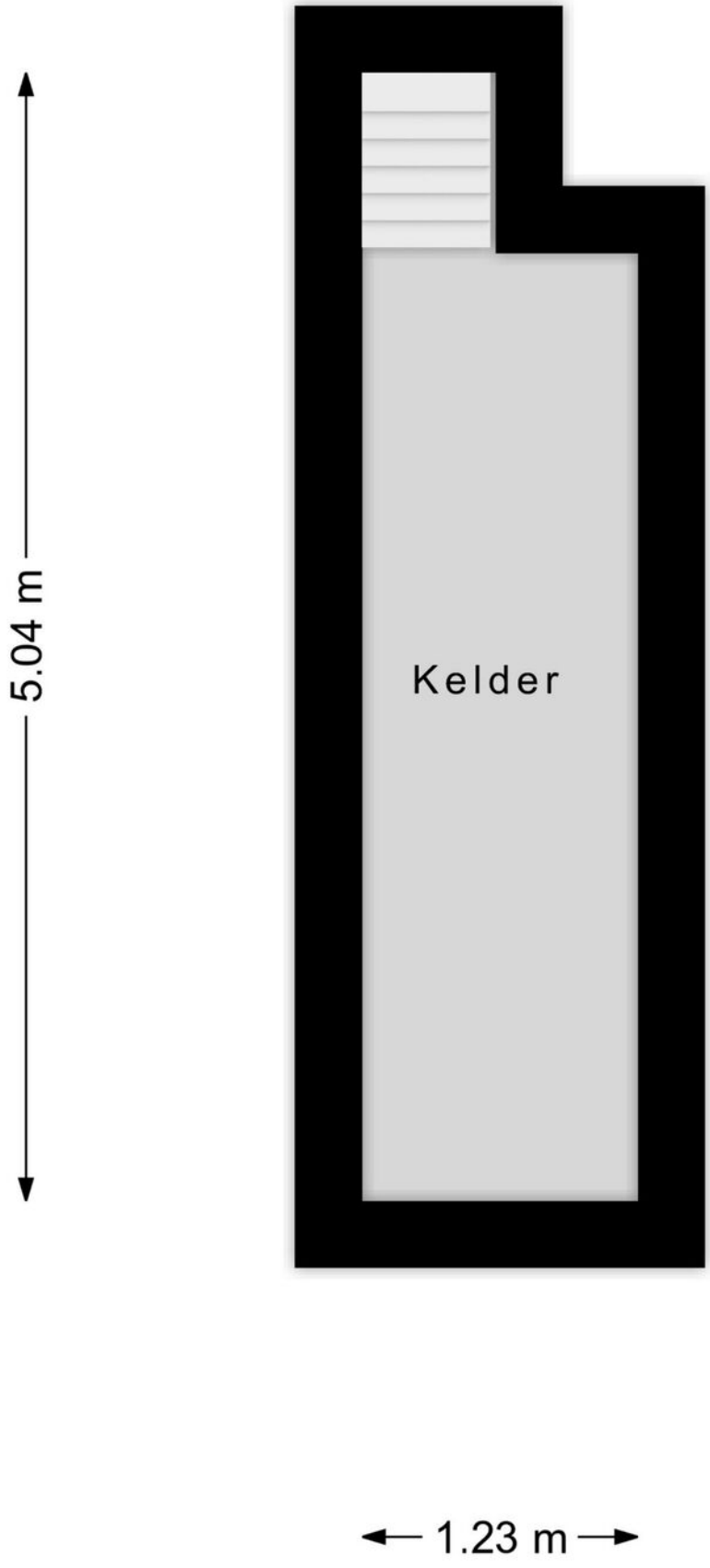

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond Zolder




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

# Plattegrond Kelder




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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Vollenhove |
| Sectie | A |
| Perceel | 1393 |

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 november 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<br>8064 BS<br>Zwartsluis | Oosterkaai 51<br>8281 BK<br>Genemuiden | Burgwal 87<br>8261 ES<br>Kampen |

038-386 66 66
06-15 42 96 34




# Makelaars voor een goed gevoel

www.bvmakelaars.nl

NVM