

TE KOOP



Agnietenhof 4, Dalfsen

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte

225m²

Woonoppervlakte

135m²

Inhoud

513m³

Bouwjaar

1973

> Omschrijving

Wil jij in het leukste en gezelligste hofje van Dalfsen wonen? Waar de burens er écht voor je zijn en saamhorigheid en betrokkenheid hoog in het vaandel staan? Dan is deze 2-onder-1-kapwoning met maar liefst 5 volwaardige slaapkamers wat voor jou!

De woning verkeert in een goede staat en is de afgelopen 40 jaar met zorg bewoond geweest. Enkele jaren geleden is de oorspronkelijke garage deels bij de woning getrokken. Het andere gedeelte is als berging in tact gebleven, wat erg praktisch is voor het stallen van de fietsen, (tuin) gereedschap etc. Maar een praktijkruimte of kantoor aan huis is hier tevens goed mogelijk.

Ook aan de energiebesparende maatregelen zijn gedacht; de woning is volledig voorzien van dubbele beglazing, spouwmuurisolatie, vloerisolatie en 8 zonnepanelen (2013). De inpandige berging heeft in 2001 een nieuw dak gekregen, waarbij deze gelijktijdig is geïsoleerd.

De Agnietenhof is een hofje gelegen in de wijk Polhaar. De kinderen kunnen hier naar hartenlust op straat spelen. Daarnaast zijn er in de wijk ook speeltuintjes en trapveldjes aanwezig, deze zijn vanuit het hofje te bereiken zonder dat ze ook maar een weg over hoeven te steken.

Parkeren kan voor één auto op eigen terrein, maar in het hofje is er ook voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Het centrum van Dalfsen is op fietsafstand te bereiken, evenals de scholen, gezondheidszorg, verenigingen en de sport. Het treinstation is op 10 minuten fietsen van de woning gelegen en in de wijk zijn er bushaltes aanwezig voor het vervoer naar de steden Ommen en Zwolle.

Ook is de Hessenweg, de vernieuwde verbindingsweg naar Zwolle (A28) en Ommen op 2 minuten rijden.



Graag nemen wij je mee door de woning:

Vanuit de voortuin met oprit kom je binnen in de ruime vernieuwde hal. Hier bevindt zich de garderobe, trapopgang, meterkast en toegang naar het moderne toilet met fontein. De hal en toiletruimte zijn voorzien van een mooie plavuizen vloer met vloerverwarming.

De inpandige berging is via de hal te bereiken en heeft tevens een loopdeur naar de achtertuin.

De Z-vormige woonkamer is voorzien van een mooie massief Inlandseiken houten vloer en heeft door de vele raampartijen prachtig lichtinval. Ook is er een praktische trapkast aanwezig.

De dichte eigentijdse keuken is in 2004 vernieuwd en voorzien van een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, combi-oven en vaatwasser. Vanuit de keuken is er een loopdeur naar de achtertuin.

Via de trapopgang in de hal bereik je de overloop van de eerste verdieping. De overloop is ruim en geeft toegang aan de 4 slaapkamers en de badkamer. Vanuit één slaapkamer is het balkon aan de voorzijde van de woning te betreden.

De badkamer is eenvoudig uitgevoerd en voorzien van een doucheruimte, 2e toilet en wastafel. Tevens zijn de aansluitingen voor het witgoedapparaat in de badkamer aanwezig.

De tweede verdieping is via een vaste, dichte trapopgang te bereiken. Op de voorzolder zijn de CV opstelling en omvormer gesitueerd. Vanuit de voorzolder kom je uit in de 5e slaapkamer met dakraam en vaste inbouwkasten.

De achtertuin van de woning is op het oosten gelegen. De tuin heeft een verzorgde uitstraling en is voorzien van een achteromgang.

Algemeen:

- Gelegen in een kindvriendelijk en gezellig hofje, op korte afstand van alle voorzieningen.
- De woning is voorzien van 5 volwaardige slaapkamers.
- Het schilderwerk aan de buitenzijde wordt elk jaar door een erkend schildersbedrijf bijgehouden.
- De woning is voorzien van spouwmuurisolatie, vloerisolatie, volledig dubbele beglazing en 8 zonnepanelen.
- Altijd met zorg en aandacht bewoond geweest.
- Op korte termijn te aanvaarden.





“Kom binnenkijken!”







**De thuishok kan zich hier
naar hartenlust uitleven!
Zie jij jezelf hier al de
lekkerste recepten uit
proberen?**





**De woning heeft totaal 5
volwaardige slaapkamers,
ideaal voor gezinnen of
thuiswerkers!**







**Een ruime 2e verdieping met
volop mogelijkheden.**







> Buurt

Buurtinformatie - Dalfsen / Polhaar

Leeftijd



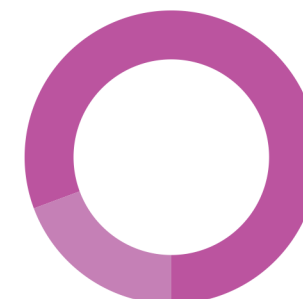
0 - 14: 18% 15 - 24: 12% 25 - 44: 14%
45 - 64: 37% 65+: 20%

Huishoudens



Eenpersoons: 17% Zonder kinderen: 40%
Met kinderen: 43%

Koop / huur



Koop: 81% Huur: 19%



54%



46%



1,4 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:
€ 350.000

> Plattegrond

Ontdek de begane grond



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

> Plattegrond

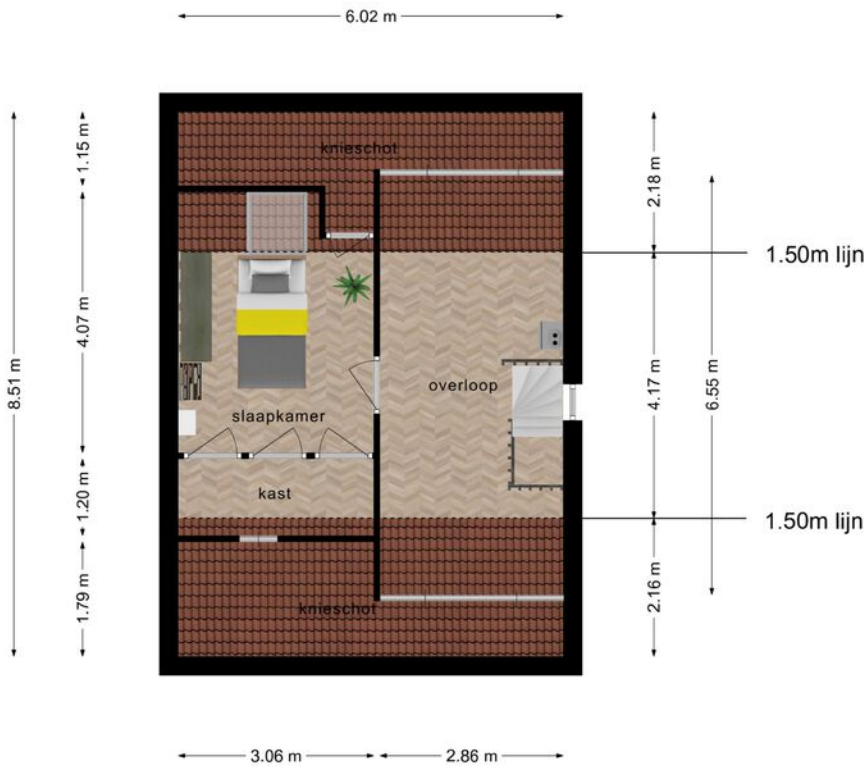
Ontdek de eerste verdieping



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

> Plattegrond

Ontdek de tweede verdieping



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

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Agnietenhof 4

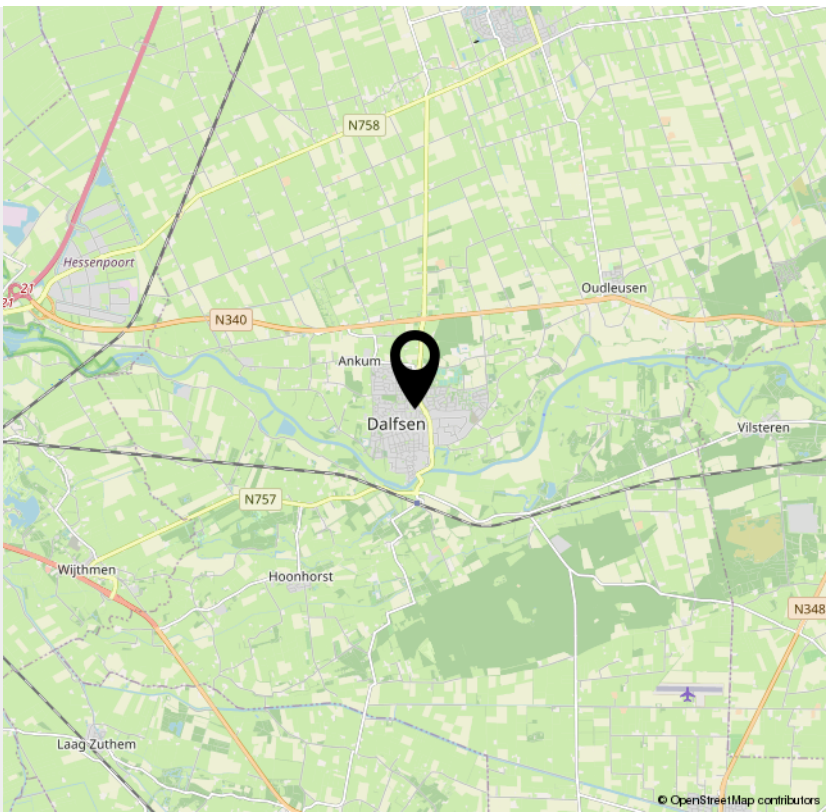
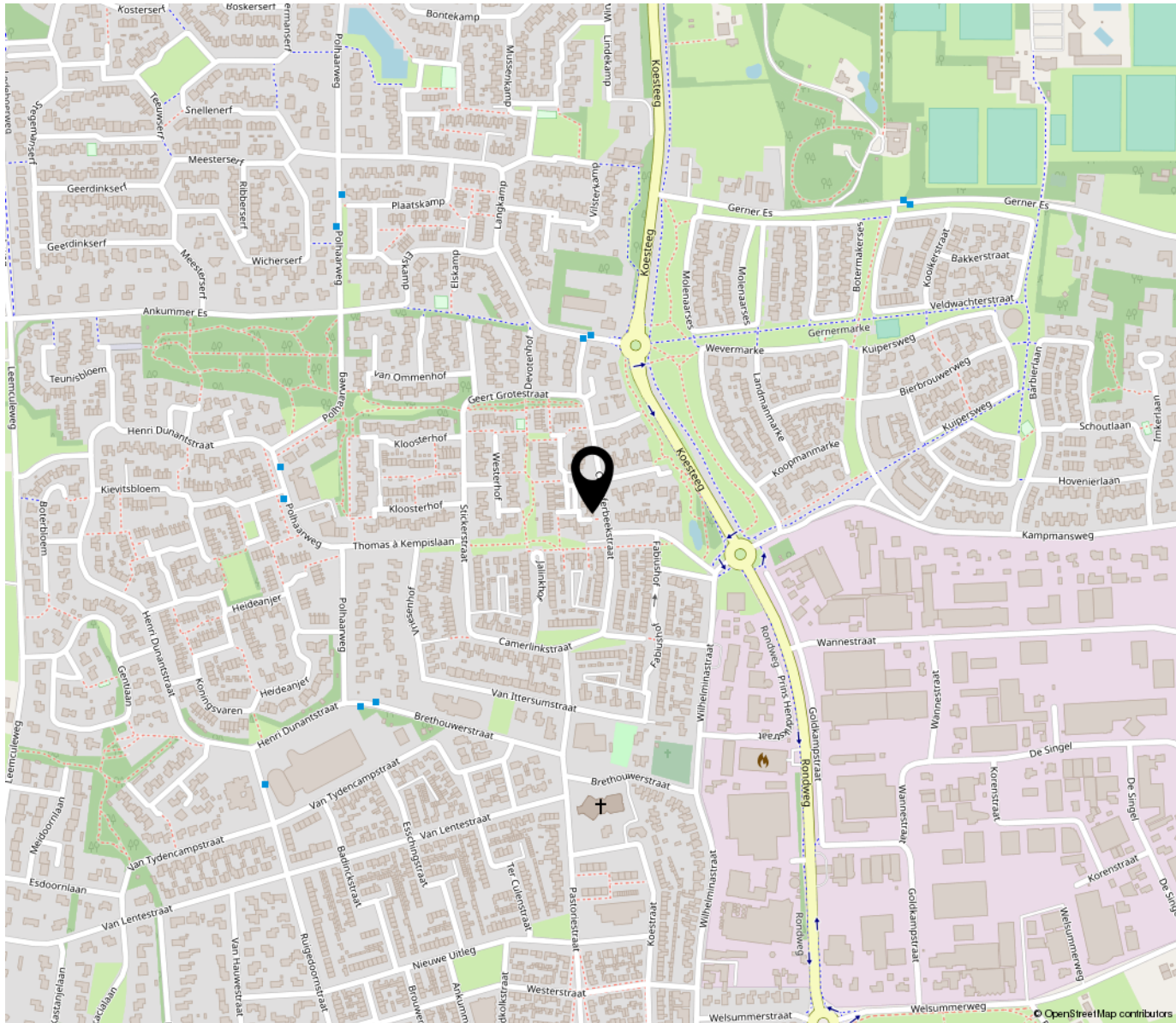


> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Zonnepanelen 8 stuks 2013	X			
Woning				
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Rolluiken/zonwering buiten (voor- en achterzijde begane grond)	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Rolgordijnen keuken en 1 slaapkamer boven	X			
Jaloezieën/lamellen woonkamer	X			
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum eerste en tweede etage	X			
Massief Inlandseiken houten vloer woonkamer	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler	X			
Thermostaat	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Gaskookplaat	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast	X			
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Planken trapkast woonkamer, garage, zolder	X			
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

De Agnietenhof is een hofje gelegen in de wijk Polhaar. Het centrum van Dalfsen is op fietsafstand te bereiken, evenals de scholen, gezondheidszorg, verenigingen en de sport. Het treinstation is op 10 minuten fietsen van de woning gelegen en in de wijk zijn er bushaltes aanwezig voor het vervoer naar de steden Ommen en Zwolle. Ook is de Hessenweg, de vernieuwde verbindingsweg naar Zwolle (A28) en Ommen op 2 minuten rijden.



"Is dit je droomhuis? Zij vinden een hypotheek"

Frank en Jonathan, van Financieel Adviesbureau Huess, komen graag bij je thuis of ontvangen je graag in hun kantoor in Dalfsen.

In deze tijd van digitalisering en de steeds grotere afstand tussen bedrijven en hun klanten, kiezen Frank en Jonathan juist voor persoonlijk contact. Op deze manier kunnen zij jouw doelstellingen en wensen vaststellen en hun advies daarop baseren.

Dit is één van de redenen waarom Passie Makelaardij de samenwerking is aangegaan met deze twee heren.

En hun persoonlijke aanpak is succesvol gebleken. Met ruim 24 jaar ervaring, keuze uit alle belangrijke hypotheekverstrekkers en hun producten, actueel opgeleid en klantvriendelijkheid hoog in het vaandel, zijn Frank en Jonathan overtuigd dat zij jou ook als tevreden klant mogen verwelkomen!

Het enige dat je hoeft te doen is een afspraak met ze maken. Deze twee heren zijn je dan graag van dienst bij al je vragen over hypotheek bij het kopen en verkopen van een woning, verzekeringen, spaar mogelijkheden, consumptief krediet en alles wat daar bij komt kijken.

Frank en Jonathan nemen nog heerlijk ouderwets de tijd voor je en staan altijd voor je klaar!

Financieel Adviesbureau Huess
Wilhelminastraat 37
7721 CD Dalfsen

085-0437928

info@huess.nl
www.huess.nl



"Als verkoper wil je niet de problemen die bij het verkopen van je huis om de hoek kunnen komen zetten erbij hebben."

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

> Over Passie Makelaardij

Thuis is waar je jezelf kunt zijn en kunt opladen voor de volgende dag. Het is onderdeel van wie jij bent, waar je met je gezin, familie en vrienden tot rust komt en mooie herinneringen maakt.

Als een woning leeg is, is het eigenlijk een bak stenen zonder gevoel. Maar voor de mensen die er jaren gewoond hebben, zitten er zoveel herinneringen aan een huis. Iedereen heeft een ander gevoel bij een woning en elke straat waar je doorheen fietst heeft wel een verhaal. Voor mij is een huis meer dan alleen een stapel stenen met een stukje gazon ervoor, want er is vaak veel meegemaakt.

Als muren konden praten, zouden er van allerlei mooie en persoonlijke verhalen naar boven komen en als makelaar hoor je ook zoveel mooie verhalen over de geschiedenis van het huis wat verkocht moet worden. Er komt een heel stuk gevoel bij kijken en voor de verkopers is het belangrijk dat je daarin mee kunt gaan. Ik neem de kopers graag mee in de verhalen van de woning, zodat ook zij kunnen beleven wat een woning met je doet.

Mijn naam is Annelies Nijboer en ik ben het gezicht achter Passie Makelaardij.

Geboren en getogen in Dalfsen, moeder, echtgenote, mens van vlees en bloed met een passie voor makelaardij. Ik bezit de kennis en ervaring om op een vrolijke manier te laten zien dat een makelaar niet per se een zwarte pakken cultuur is.

Daarom is Passie Makelaardij een makelaarskantoor dat anders is dan anderen. Ik ben persoonlijker en wil mijn klanten echt ontzorgen bij de aan- en verkoop van hun huis. Het gaat verder dan alleen de aan- en verkoop doen, ik denk met de klant mee over de kleinste dingen. Vaak zien mensen er tegenop op naar een makelaar te gaan. Ik wil met mijn bedrijf laten zien dat het anders kan. Het is leuk en er mag een feestje van gemaakt worden, mits de omstandigheden dat toelaten natuurlijk.

Als verkoper wil je niet de problemen die bij het verkopen van je huis om de hoek kunnen komen zetten erbij hebben. Daarvoor ben ik er, ik zorg ervoor dat alles van A tot Z geregeld wordt. We doen het uiteindelijk wel samen, als een team, en daarom vind ik het belangrijk dat er geen afstand door rangen en standen gecreëerd wordt.

Met Passie Makelaardij wil ik laten zien dat een makelaar niet saai is. Met zakelijke kennis, persoonlijke aandacht en toegankelijkheid begeleid ik mijn klanten bij de verkoop. Bij mij krijg je geen vage termen en onduidelijkheid over de kosten. Duidelijkheid en transparantie is waar ik voor sta. Ik wil mensen blij maken, want zo ben ik. Gastvrij zijn en mensen aanvoelen is iets wat erg belangrijk is in de makelaardij en dit is zeker niet overal het geval. Ook in deze branche kun je buiten kantooruren bereikbaar zijn. Ik heb dan zeker ook geen 9 tot 5 mentaliteit.

Verder ben ik een echte levensgenieter. Ik hou van lekker eten, gezelligheid en mensen om me heen. Gezond leven vind ik ook belangrijk en daarom doe ik aan hardlopen en yoga. Het allerbelangrijkste is voor mij tijd doorbrengen met mijn gezin, want 'home is where the heart is'!

> FAQ

Hieronder de meest gestelde vragen aan mij als makelaar, mochten er onduidelijkheden zijn of er is nadere uitleg nodig, neem gerust contact op!

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod, door een tegenbod te doen of expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Als verkopende makelaar moeten we dit wel duidelijk aan alle partijen vertellen. Vaak melden wij aan belangstellenden dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. We doen overigens geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jouw te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een VBO-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan je als verkoper, op advies van mij natuurlijk, besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. Wel moeten wij eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken nakomen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die wordt gehanteerd. Dit voorkomt teleurstellingen. Als ik voor je de woning aankoop dan vraag ik hier natuurlijk naar.

7. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd betekent dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer dan drie dagen duren als deze eindigt op een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. Ik geef precies aan tot wanneer de bedenktijd loopt.

8. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen de overdrachtsbelasting en notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Wanneer de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

9. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig om mij als aankoopmakelaar in te schakelen.

10. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor jouw rekening als koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Wij informeren je vooraf duidelijk welke kosten voor rekening van verkoper zijn en welke voor jouw als koper. Zo kom je achteraf nooit voor verrassingen te staan.

> Notities

Belangrijke zaken...
op een rijtje

> Notities

Belangrijke zaken...
op een rijtje

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact op

en ik help je verder!

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij