

TE KOOP



Sterrebosweg 5, Dalfsen

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte

1513m²

Woonoppervlakte woning

170m²

Inhoud

565m³

Bouwjaar

1955

> Omschrijving algemeen

Stel je voor... je hebt je ogen dicht, je hoort alleen maar het geluid van de vogels, het ritselen van de bladeren en je voelt de zon heerlijk op je huid. Je opent je ogen en geniet van de rijke natuur om je heen, het prachtige uitzicht. Je waant je op vakantie, maar niets is minder waar, je bent thuis!

Wil je elke dag dit gevoel ervaren? Het gevoel van elke dag vakantie in je eigen huis, je eigen tuin? Genieten van wat elk seizoen te bieden heeft, de herfst met de mooie kleuren, de winter met een dekje sneeuw op de boomtoppen, de lente waarbij de knoppen weer in de bomen komen en de eerste kleuren weer in de tuin verschijnen, of de prachtige zomers met groente en fruit uit je eigen tuin en de terrassen waar je heerlijk kunt tafelen met familie en vrienden. Dan zal ik je zeker aanraden om verder te lezen wat dit unieke object, met haar bijzondere ligging te bieden heeft!

Welkom aan de Sterrebosweg 5 in Dalfsen! Een prachtige plek middenin het bos met een ruime, goed onderhouden en gemoderniseerde vrijstaande woning op een perceel van maar liefst 1.513 m² eigen grond.. Dit is nog niet alles, op het terrein staat een recentelijk gerealiseerde, volledig geïsoleerde, praktijkruimte, een hobby/werkschuur, een fietsschuur en een tuinkas met berging.

Het oorspronkelijke bouwjaar van de woning betreft 1955, echter in 1998 is de woning grondig verbouwd en uitgebreid. De huidige eigenaren hebben in de periode 2019/2020 de woning opnieuw fraai gemoderniseerd wat heeft geresulteerd in een eigentijdse en sfeervolle woning waar je je al snel thuis zult voelen.

Daarbij komt de fantastische praktijkruimte, wat dit object tot een zeer interessante buitenkans maakt!



> Omschrijving woning

Laat ik je in deze brochure even stap voor stap meenemen door de woning, de praktijkruimte en de tuin. We beginnen met de woning.

Vanuit het bospad loop je de poorten van nummer 5 door, via de fraai aangelegde oprit kom je uit bij de entree van de woning. In deze entree is de meterkast, een garderobe en een inbouwkast gesitueerd.

Via de entree kom je in de ruime woonkamer, welke voorzien is van een erker met openslaande tuindeuren naar het terras en met een prachtig uitzicht op de tuin en het omringende bos. Tijdens de koude dagen kun je hier ook genieten van de behaaglijke warmte van de nieuwe Rocket Stove houtkachel.

De halfopen woonkeuken is gelegen aan achterzijde van de woning en van alle gemakken voorzien zoals een inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, oven en veel werk- en kastruimte.

Aan de rechterzijde van de keuken is de praktische bijkeuken gesitueerd, met de witgoedopstelling, de CV-ruimte en een deur naar de tuin. Via de bijkeuken is ook de ruime badkamer te bereiken met douchehoek, ligbad, toilet en wastafelmeubel.

Aan de linkerzijde van de keuken is een ruime hal aanwezig die toegang biedt tot het gastentoilet, de provisiekast, de trapopgang naar de eerste verdieping en 2 slaapkamers waaronder de masterbedroom. In deze hal is ook een leeshoek gecreëerd met prachtig uitzicht op de tuin, zodat je je heerlijk onder het genot van een kopje thee terug kunt trekken.

Via de trapopgang, kom je uit op de overloop van de eerste verdieping. Hier bevinden zich 2 grote slaapkamers, 1 kleinere slaapkamer en een walk-in closet.

Praktische informatie:

- Dit unieke object heeft een woonbestemming, dus geschikt voor permanente bewoning. Voor de mogelijkheden voor het bijgebouw verwijs ik graag naar de gemeente Dalfsen of kijk op www.ruimtelijkeplannen.nl. Huidig gebruik als praktijkruimte, kantoor aan huis of atelier is toegestaan.

- De woning is voorzien van vloerverwarming.

- De woning is aangesloten op een IBA systeem.

- Voorzien van Energielabel C.

- Voorzien van Politiekeurmerk Veilig Wonen.

- Bij de verkoop kunnen de 14 participaties in het duurzame energiecoöperatie Dalfsen Stroomt worden overgenomen. Dit is een zonnepark aangelegd op het dak van het bedrijf Foreco. Meer informatie hierover is te vinden op www.dalfsenstroomt.nl.

- Er is een krachtstroom aansluiting aanwezig voor bijv. een elektrische auto.

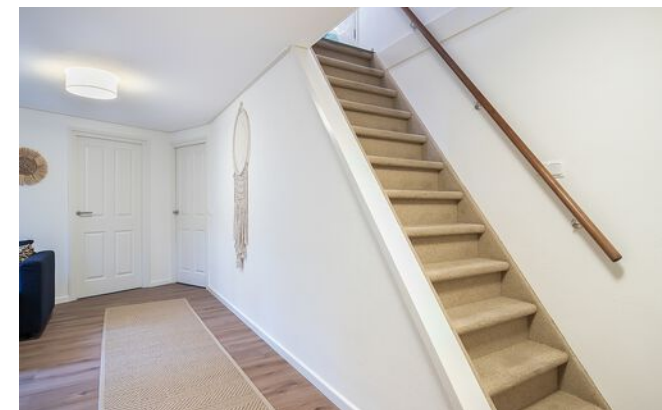
- Aanvaarding op korte termijn bespreekbaar.





“Kom binnenkijken!”





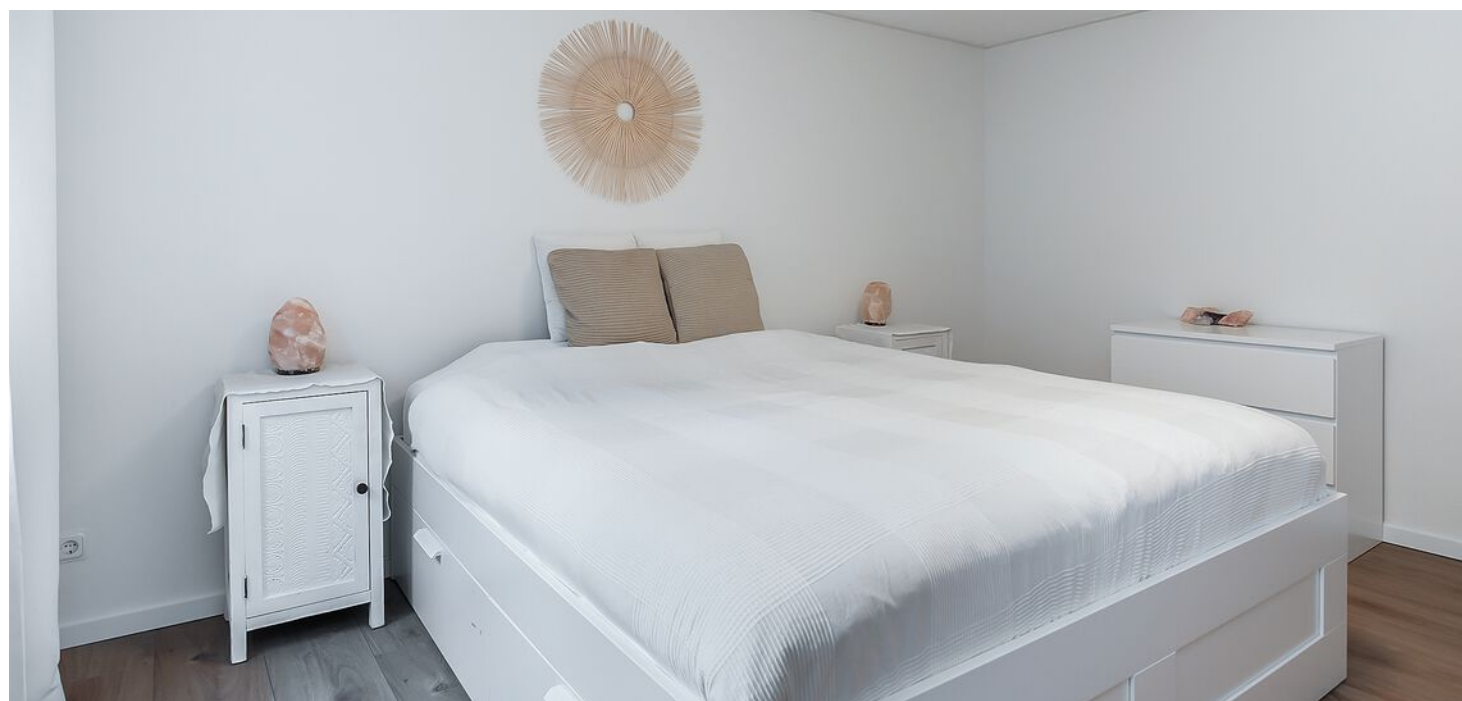


**De thuishok kan zich hier
naar hartenlust uitleven!
Zie jij jezelf hier al de
lekkerste recepten uit
proberen?**





**Met 2 slaapkamers en een
badkamer op de begane
grond is dit een woning voor
nu én de toekomst!**









> Omschrijving praktijkruimte en bijgebouwen

De in het centrale bijgebouw gerealiseerde praktijkruimte (2021) heeft een vloeroppervlakte van 67m².

De praktijkruimte is volledig (vloer, wanden, plafond) geïsoleerd, heeft kunststof kozijnen met HR++ beglazing en wordt verwarmd door een houtpelletkachel (2021).

Je komt binnen in de hal, met eigen toiletruimte en een keukenblok voorzien van een close-in boiler.

Vervolgens zijn er 2 grote afzonderlijke ruimtes. Eén ruimte is nu in gebruik als behandel-/spreekkamer, de andere als groepsruimte.

Vanuit de hal is er ook toegang, middels een vaste trap, naar de vliering (18m²), welke als opslagruimte dient maar tevens mogelijkheid biedt voor een andere invulling naar wens.

Naast de praktijkruimte bevinden zich op het terrein nog een hobby/werkschuur (19m²) met praktische werkbank, een fietsschuur (12m²), een houtopslag met containerombouw en een tuinkas met berging.





**De praktijkruimte heeft
totaal een vloeroppervlakte
van 67m² en is voor vele
doeleinden te gebruiken.**





> Omschrijving tuin

En last but not least, de tuin. Een zeer fijne plek waar ieder seizoen wat gebeurt en die met liefde door de huidige eigenaren is verzorgd.

Er zijn diverse terrassen aanwezig waar je elk moment van de dag, naar wens, van de zon of schaduw kunt genieten én ook veel privacy hebt. Er groeien prachtige bloemen en struiken en laat ik niet vergeten dat het een heuse eetbare tuin is en duurzame levensstijl hier goed mogelijk is.

Op het zuiden tegen de schutting groeien diverse soorten vruchtgewassen (braam, framboos, kruisbes, zwarte bes, druif) en verder telt de tuin 2 appelbomen, 4 perenbomen, 1 pruimenboom, 1 walnotenboom en een grote blauwe bessenstruik. De moestuin met aardappelveldje, kruidentuin en aardbeienplantjes is klaar voor het nieuwe teeltseizoen.

Ook is er een grote compostbak aanwezig om het tuinafval te recyclen en daarmee de bodemwaarde natuurlijk op peil te houden.

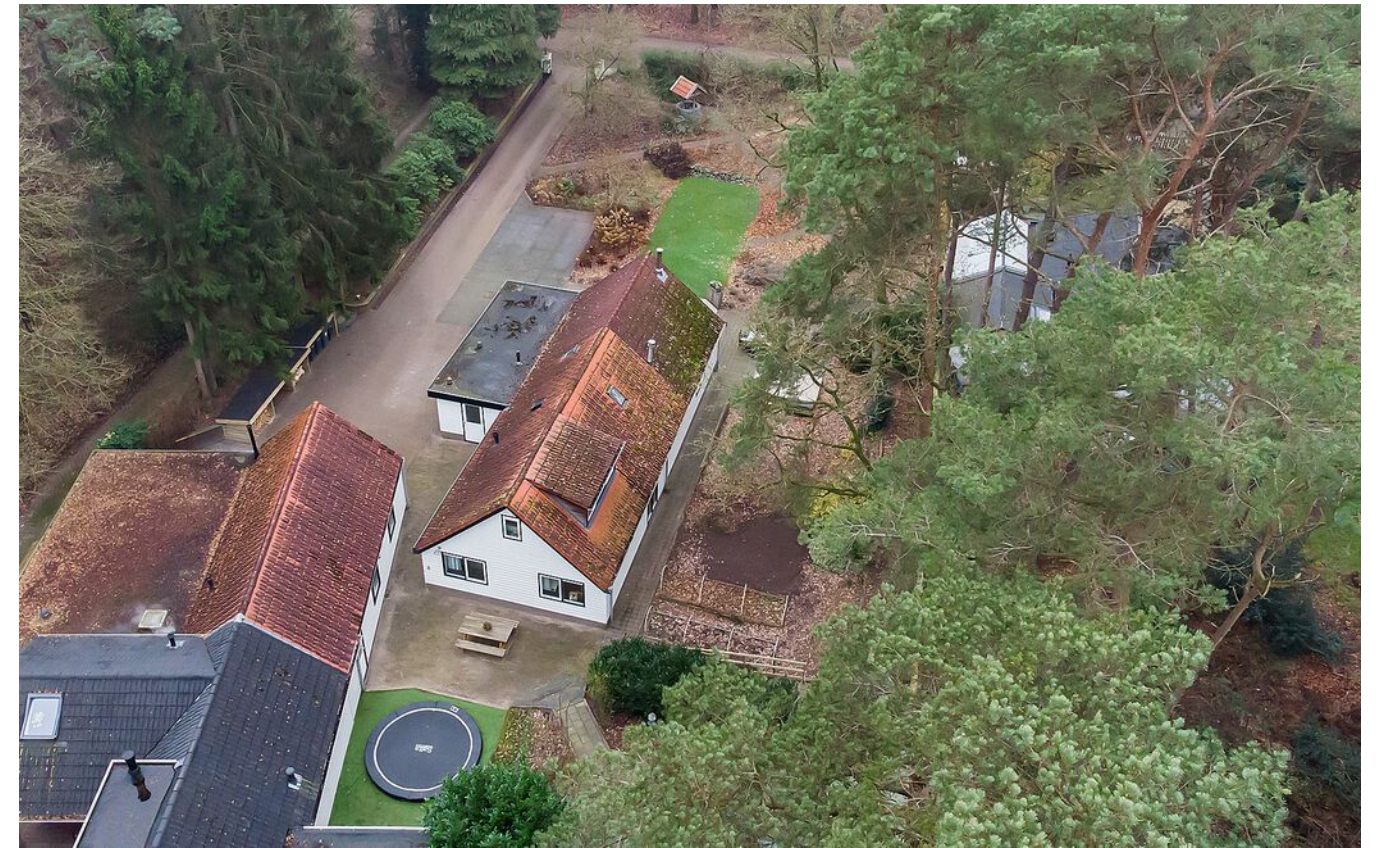
De waterput is een echte eyecatcher in de tuin en doet denken aan het prachtige wonderland uit het sprookje van Vrouw Holle. Met een grondwaterput op 12 meter diep, heb je altijd water en er zijn diverse tappunten in de tuin aangelegd, evenals elektra. Tevens is er druppelsysteem voor de bamboehaag aan de voorzijde van het perceel.

De tuin is grandioos voor kinderen! Er is een trampoline, een zandbak en een speelhuisje, deze zijn bij het aanbod inbegrepen. Ze kunnen hier nog heerlijk buiten rondrennen, verstoppertje spelen maar ook heel veel leren over de natuur en het buitenleven.

In deze tuin en de omliggende bossen valt zoveel te ontdekken, een werkelijk fantastische plek om op te groeien!









**Op dit prachtige nieuwe
vlonderterras is het op elk
moment van de dag heerlijk
genieten van de zon!**





> Plattegrond

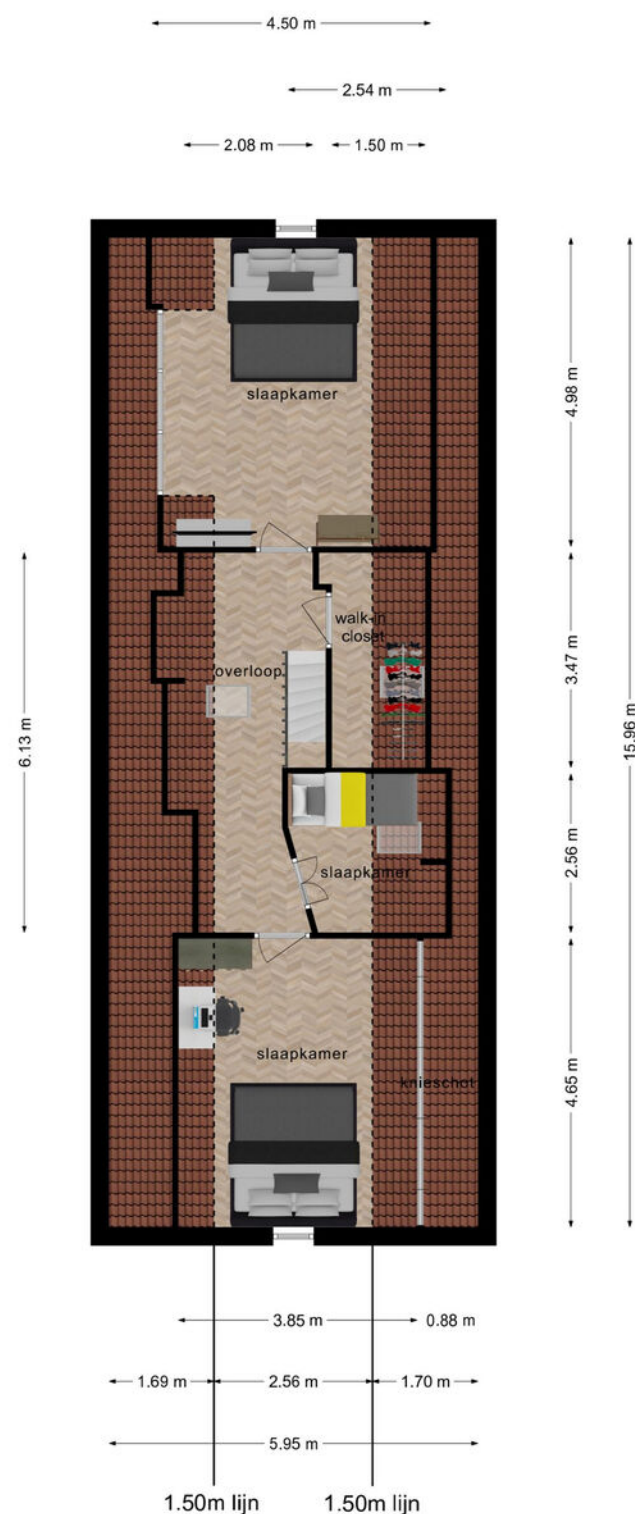
Ontdek de begane grond van de woning



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

> Plattegrond

Ontdek de verdieping van de woning



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

> Plattegrond

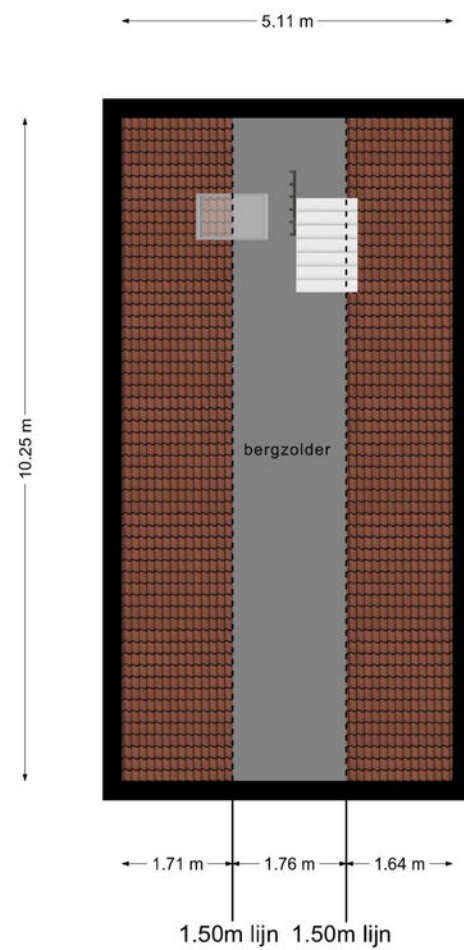
Ontdek de praktijkruimte, hobby/
werkschuur en fietsenschuur



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

> Plattegrond

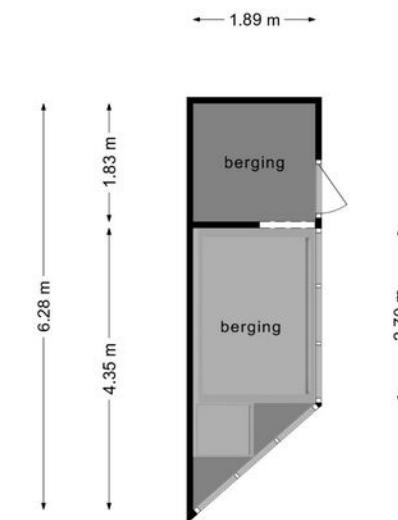
Ontdek de vliering van de praktijkruimte



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

> Plattegrond

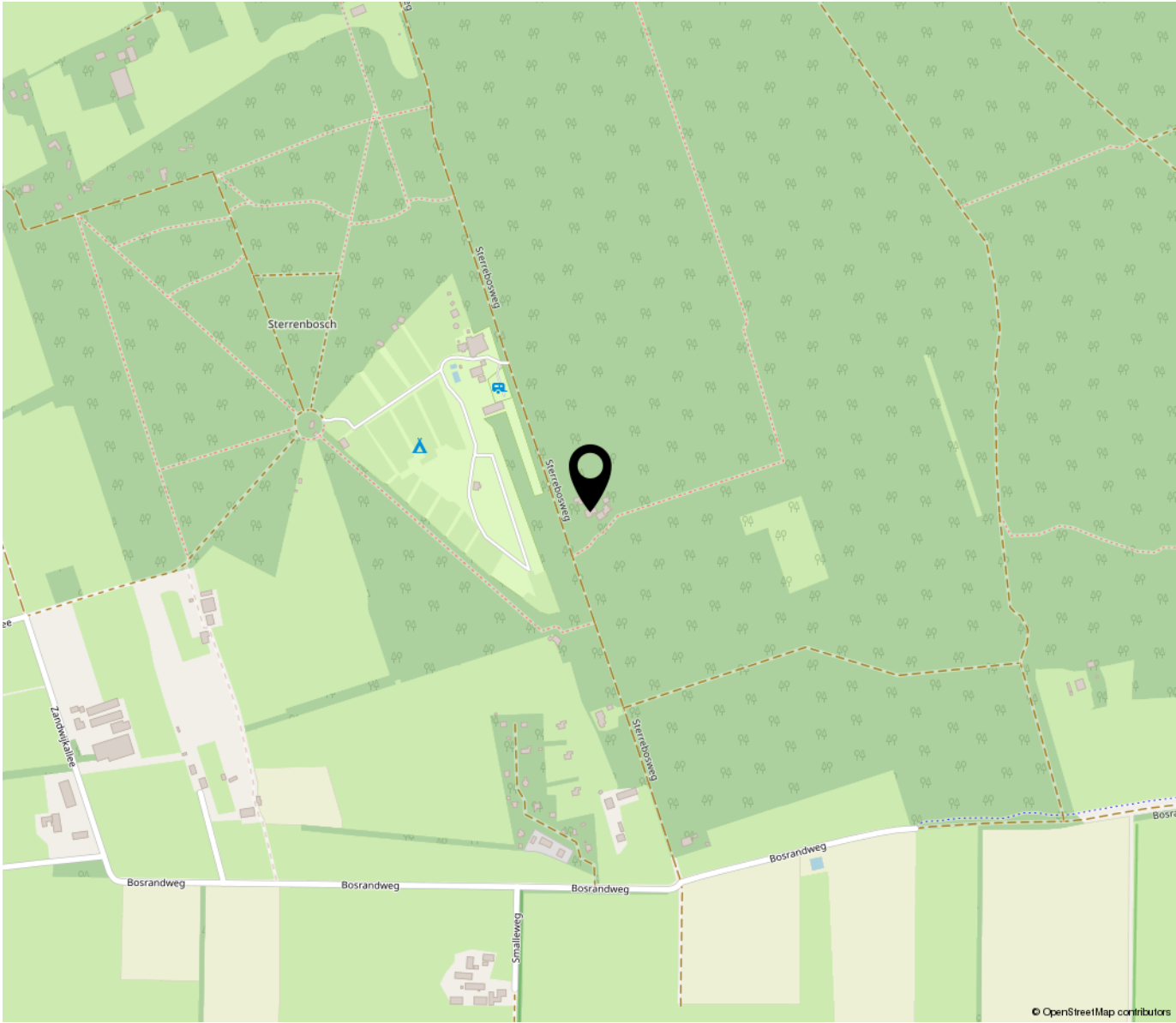
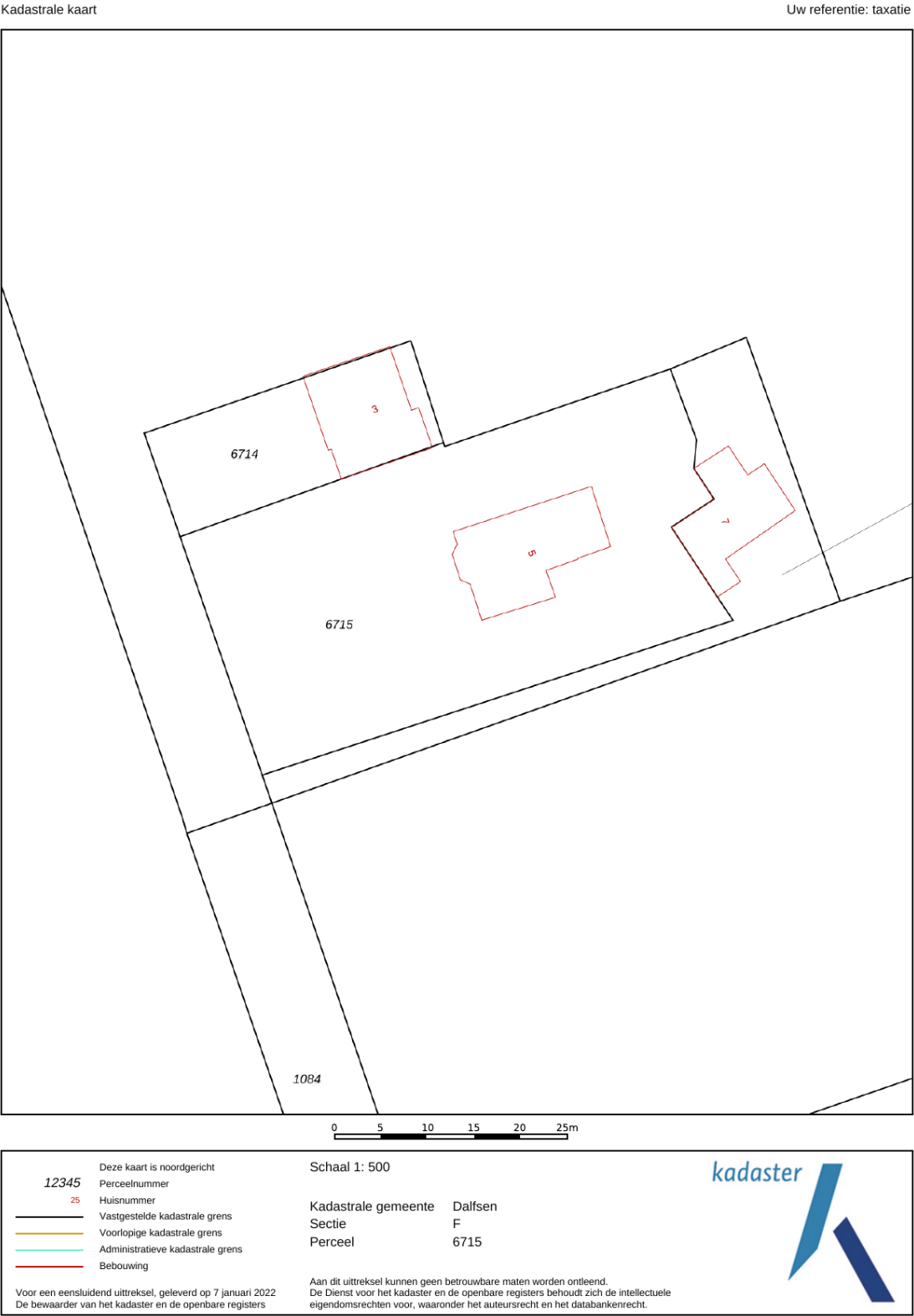
Ontdek de tuinkas met berging



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

> Kadaster

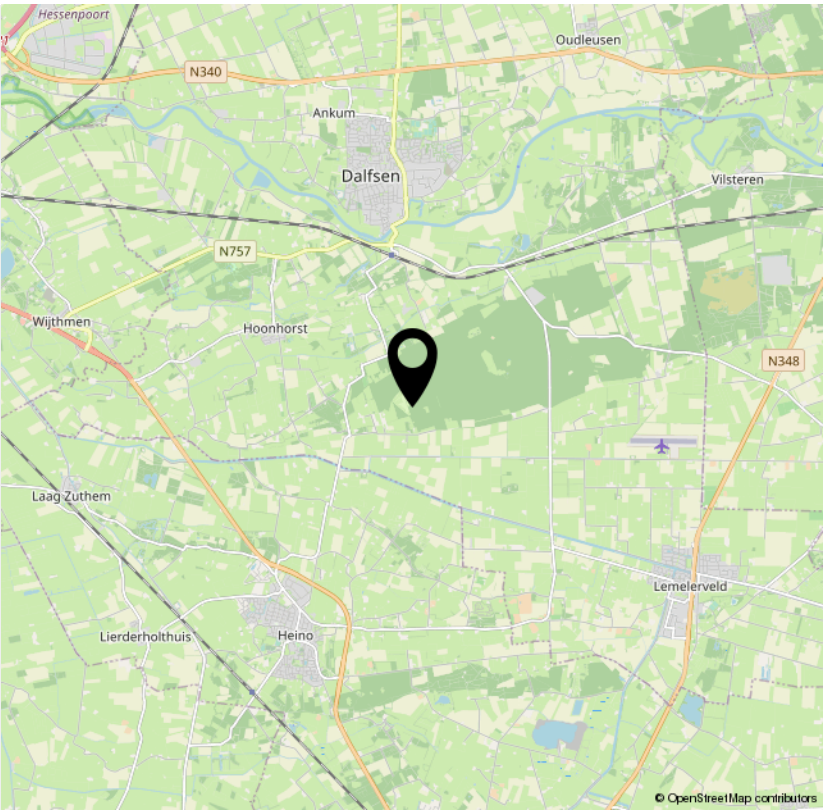
Ontdek het perceel..
van Sterrebosweg 5



“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”

Dit object is in het buitengebied van Dalfsen gelegen. Zowel per fiets als met de auto bereik je het uitgebreide winkelcentrum in minder dan 15 minuten.
Dit geldt ook voor de scholen, gezondheidszorg, verenigingen en de sport. Het treinstation is op 10 minuten fietsen van de woning gelegen.

Uitvalswegen zijn nabij, de A28 richting Utrecht en Groningen is op 20 autominuten te vinden.





"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 hart 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.

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Water, electra en licht infrastructuur	X			
Houthok/ containerstalling	X			
Hout (in houthok; ca 3m3)			X	
Kas incl. oppottafels	X			
Speelhuisje en zandbak	X			
Trampoline (incl. afdekhoes en kunstgras)	X			
Tuinmeubilair (incl. zit-/ligkussens)			X	
Waterpomp + waterputslang			X	
Woning				
Waterzuiveringsinstallatie		X		
Brievenbus	X			
(Voordeur) bel	X			
Rookmelders + CO2 melder	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen	X			
Zonnewering (dakramen) 1e etage	X			
Raamhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
Laminaat	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler (praktijkruimte)	X			
Thermostaat	X			
Open haard, houtkachel				
Houtkachel hoofdwooning met toebehoren	X			
Pelletkachel (praktijkruimte)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
Inductie kookplaat	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap	X			
Koelkast	X			
Wasmachine (bj. 2018)			X	
Wasdroger (bj. 2018)			X	
Koelvriescombinatie bijkeuken (bj. 2020)			X	
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting			X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)			X	
Legplanken	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Werkbank/ stellingen/ kasten in werkschuur	X			
Bureau			X	
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen			X	
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking	X			
Overige zaken, te weten:				
Zonnepanelen (14 stuks participatie Dalfsen Stroomt)			X	
Stoelen praktijkruimte			X	
Hakselmachine (voor snoeihout/ snoeiafval)			X	
Verlichting praktijkruimte/ werkschuur/ berging	X			
Bladblazer			X	

> 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