

# TE KOOP



**Barbierlaan 8, Dalfsen**

---

Passie Makelaardij  
0529-850788  
[info@passiemakelaardij.nl](mailto:info@passiemakelaardij.nl)

Passie   
makelaardij



## > Kenmerken

Perceeloppervlakte

**333m²**

Woonoppervlakte

**133m²**

Inhoud

**629m³**

Bouwjaar

**2009**

## > Omschrijving

In de geliefde en groene wijk Gerner Marke staat deze verrassende, ruime, onderhoudsarme hoekwoning van maar liefst 629m³!

De woning is in 2016 uitgebouwd en voorzien van een volledig geïsoleerde garage met kap. Dit biedt vele mogelijkheden voor een groot gezin en/ of thuis werken. Maar ook zijn er mogelijkheden om de garage bij de woning te betrekken en aan te passen naar een slaapkamer met aansluitend een badkamer, waardoor de woning ook levensloopbestendig kan worden gemaakt.

De wijk Gerner Marke is een ruim opgezette en kindvriendelijke buurt. Voor de kinderen is er tegenover de woning een speelveld met speeltoestellen en voetbalveld gelegen. Het is leuk voor de allerkleinsten, maar ook de iets oudere kinderen kunnen hier veilig en naar hartenlust spelen!

Het centrum van Dalfsen is op fietsafstand te bereiken, evenals de scholen, gezondheidszorg, verenigingen en de sport. Het treinstation is op 8 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 verbindingsweg naar Zwolle (A28) en Ommen op 2 minuten rijden.

Graag neem ik je mee door de woning:  
Je komt binnen in de ruime hal met garderobe, meterkast, toiletruimte met fontein en trapopgang.

Vanuit de hal bereik je de tuingerichte woonkamer en open keuken. De keuken is straatgericht en voorzien van inbouwapparatuur (gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast met vriesgedeelte en magnetron/oven combinatie) en in een praktische hoekopstelling uitgevoerd.

De woonkamer met zit- en eetgedeelte, heeft een enkele tuindeur aan de ene zijde en aan de andere zijde openslaande tuindeuren. Deze geven toegang aan de fraai aangelegde achtertuin.



Via de trapopgang in de hal bereik je de ruime overloop. Door de opbouw van de garage zijn er 4 ruime slaapkamers ontstaan. Tevens is er ook een separate wasruimte met berging en een ruime badkamer.

De badkamer is voorzien van een douchehoek, wastafel met meubel en een 2e toilet. Tevens is er vanuit de overloop én vanuit de ouderslaapkamer toegang tot de dubbele vliering met vlizotrap.

De aangebouwde ruime garage is via de achtertuin te bereiken. Voorzien van elektra, water en verwarming. Achterin de garage bevindt zich nog een keukenblok.

De achtertuin is gelegen op het oosten en is in 2019 volledig nieuw aangelegd. De tuin biedt voldoende privacy en is tevens voorzien van een tuinhuis met een open veranda. Zie jij jezelf hier al heerlijk zitten en genieten van een zomerse avond?

Alle bijzonderheden op een rij:

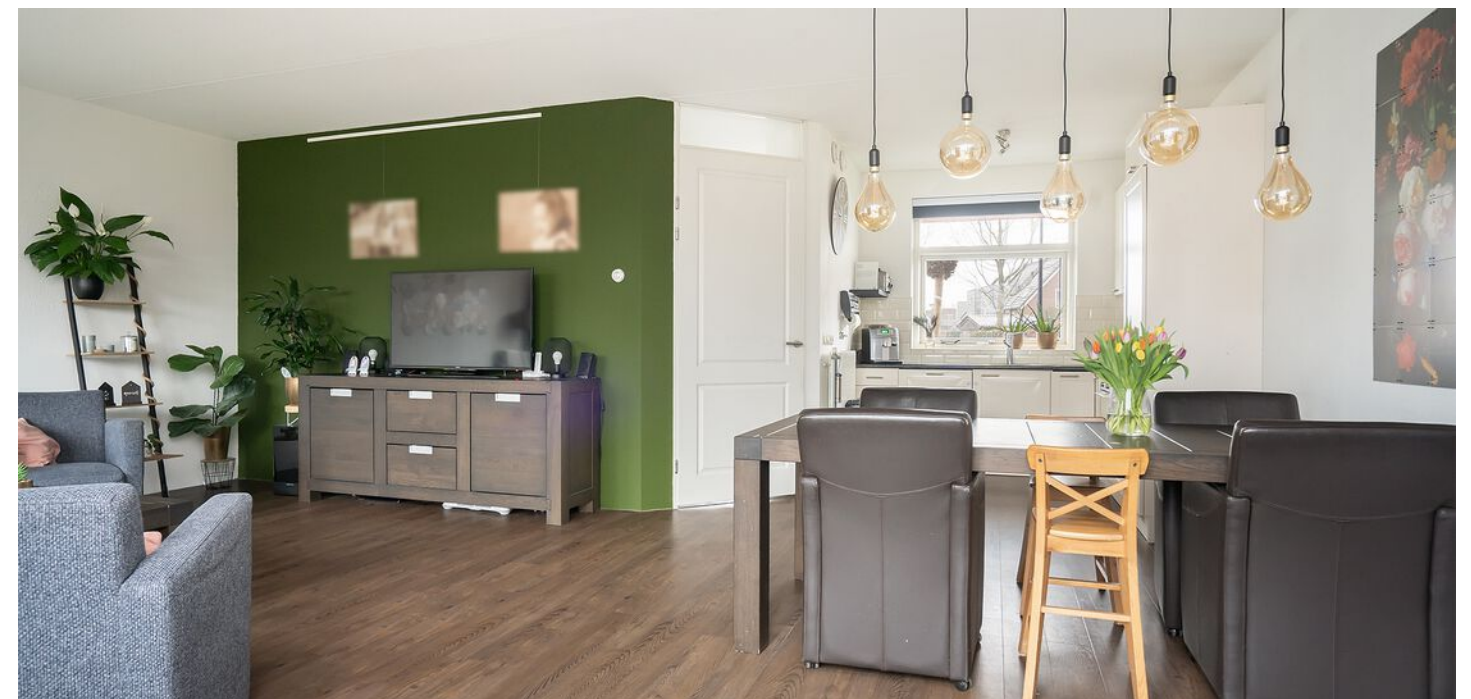
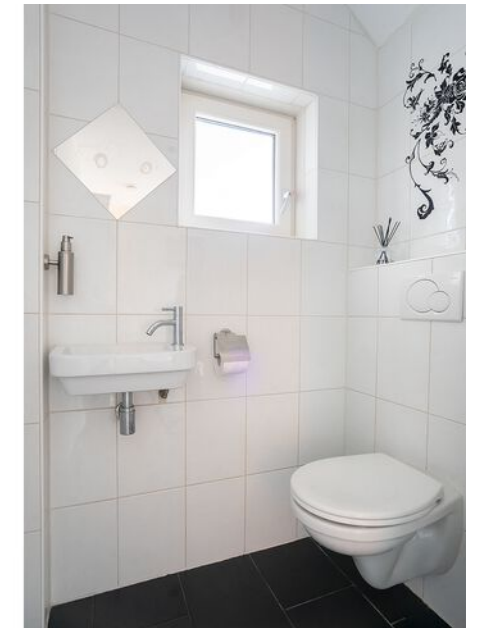
- De oorspronkelijke woning is volledig uitgevoerd in kunststof met HR+ beglazing. De Velux dakvensters en de dakkapel op de garage zijn uitgevoerd in hout.

- De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel A.

- Gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk Gerner Marke.

- Voor vele doelgroepen geschikt. Zowel starters, gezinnen, thuiswerkers en senioren zullen zich snel thuis voelen in deze woning.









**Door de opbouw van de garage zijn er 4 ruime slaapkamers ontstaan. Tevens is er een dubbele vliering aanwezig.**







## > Plattegrond

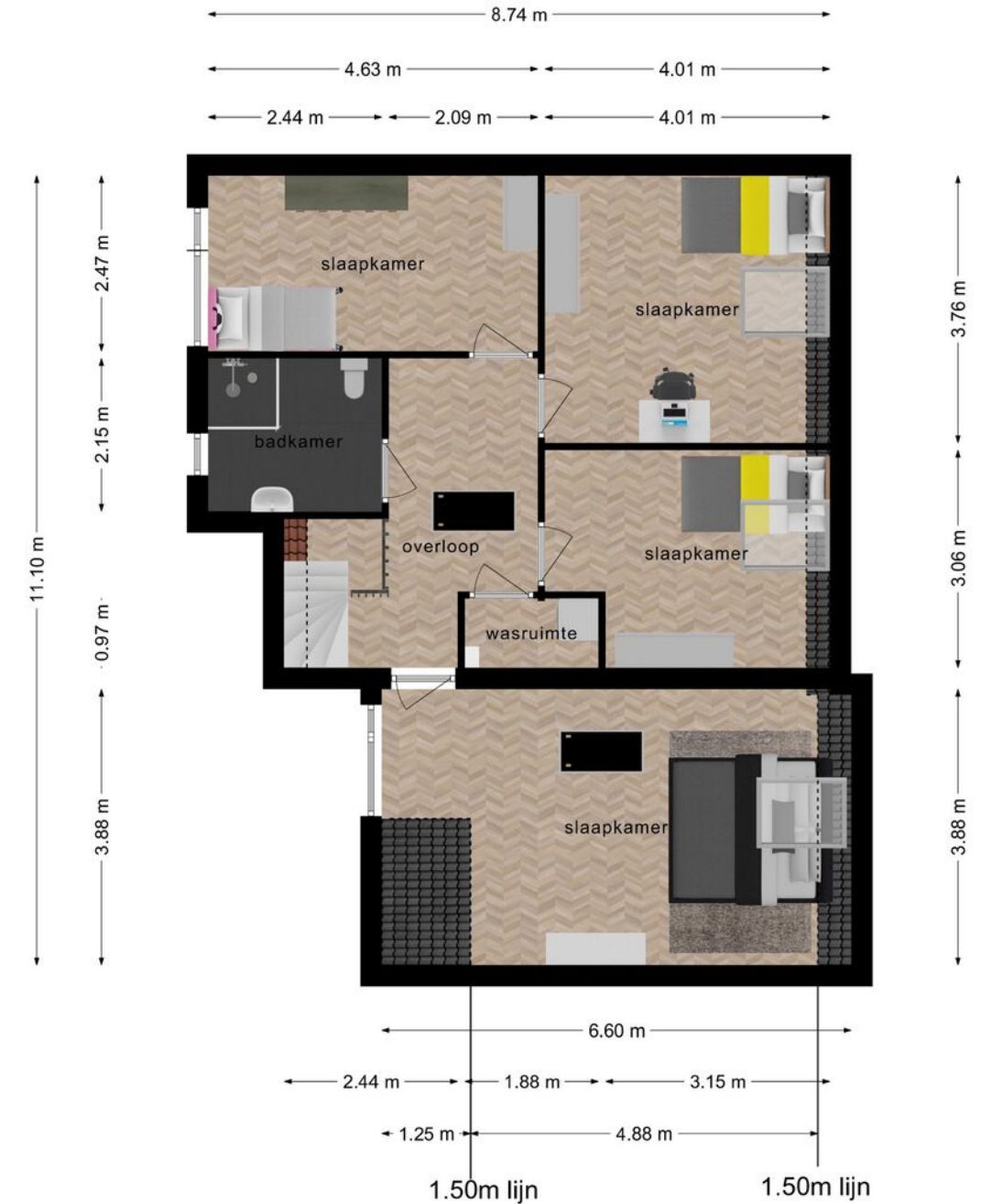
Ontdek de begane grond



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

## > Plattegrond

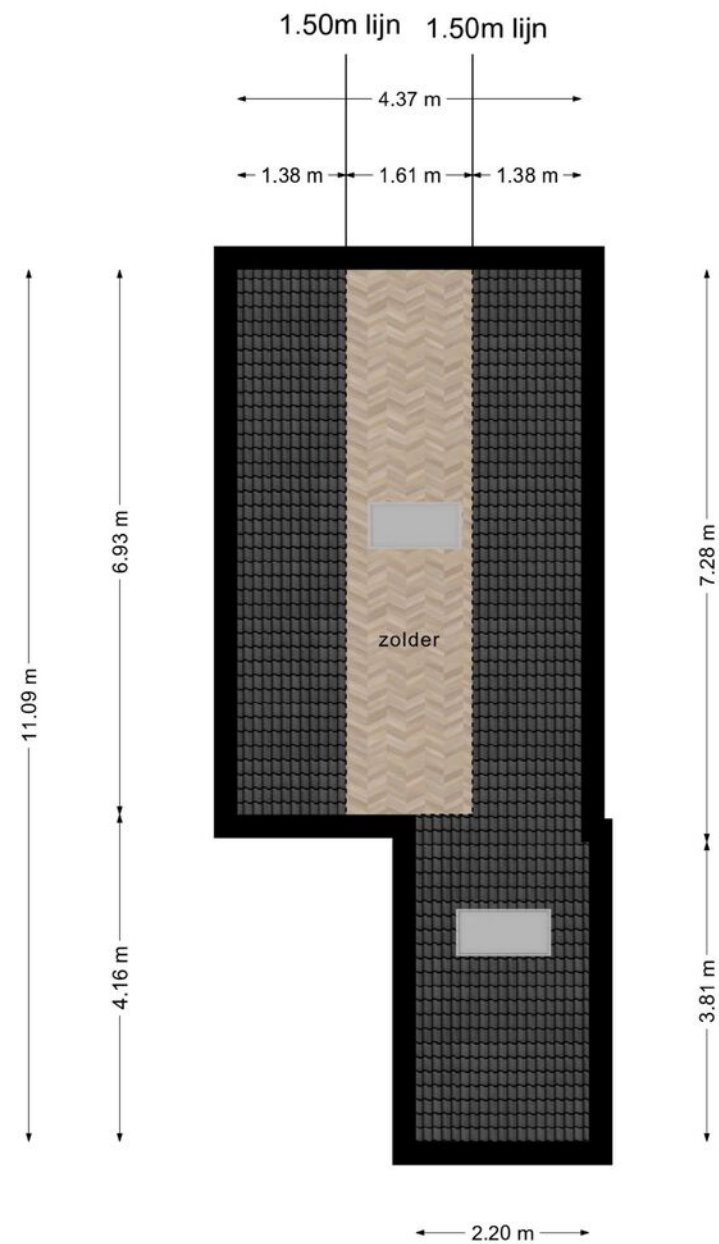
Ontdek de eerste verdieping



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

## > Plattegrond

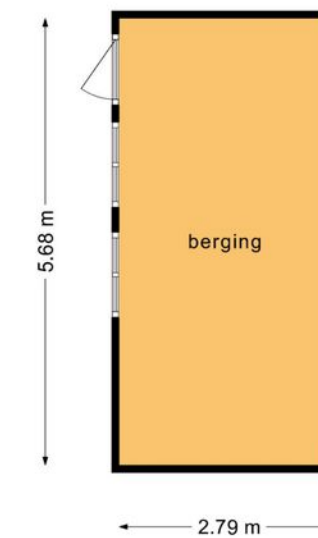
Ontdek de vliering



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

## > Plattegrond

Ontdek de berging



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

## > Buurt

Buurtinformatie - Dalfsen /  
Gernermarke-Oosterdalfsen

### Leeftijd



### Huishoudens



### Koop / huur



51%

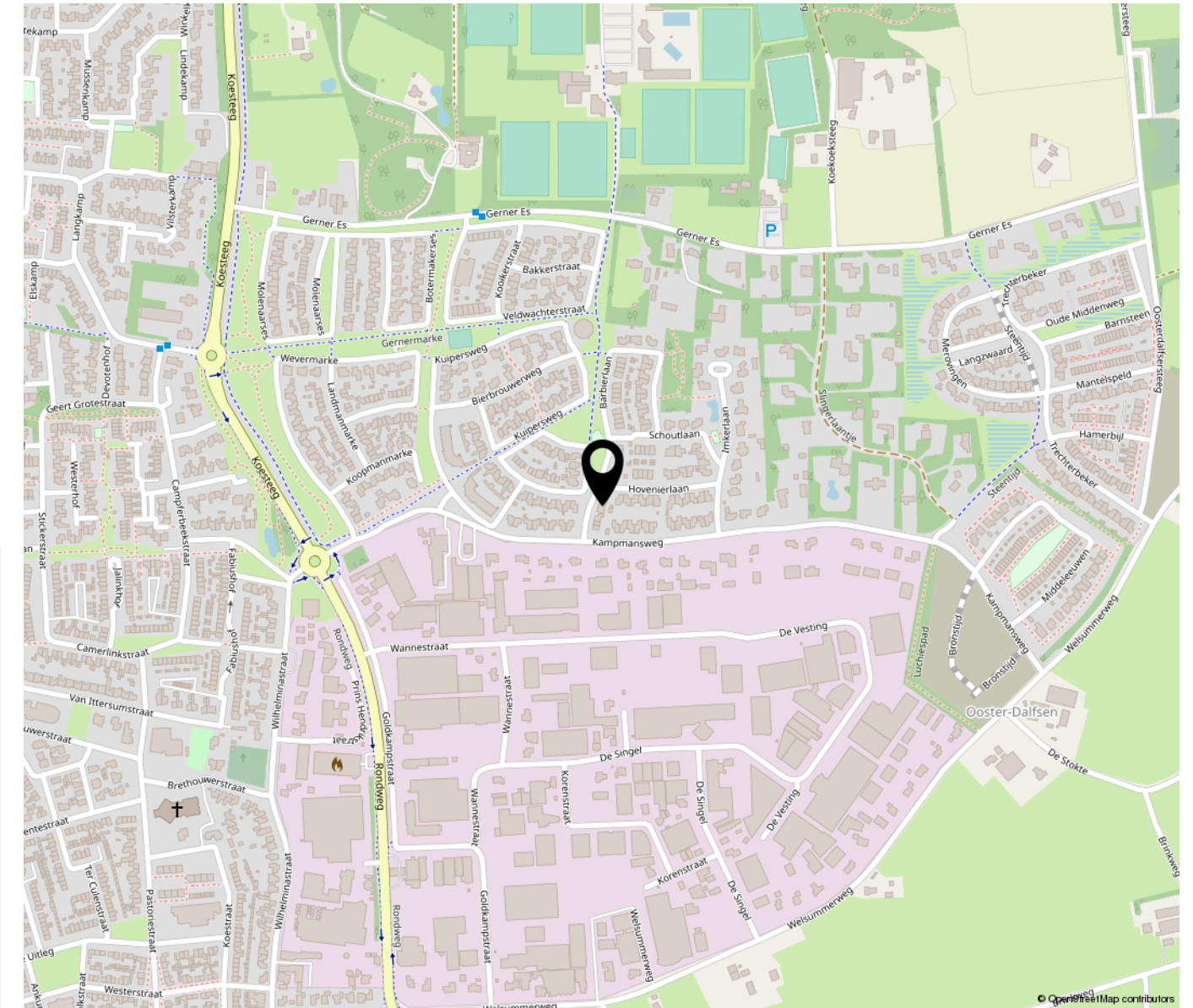


49%



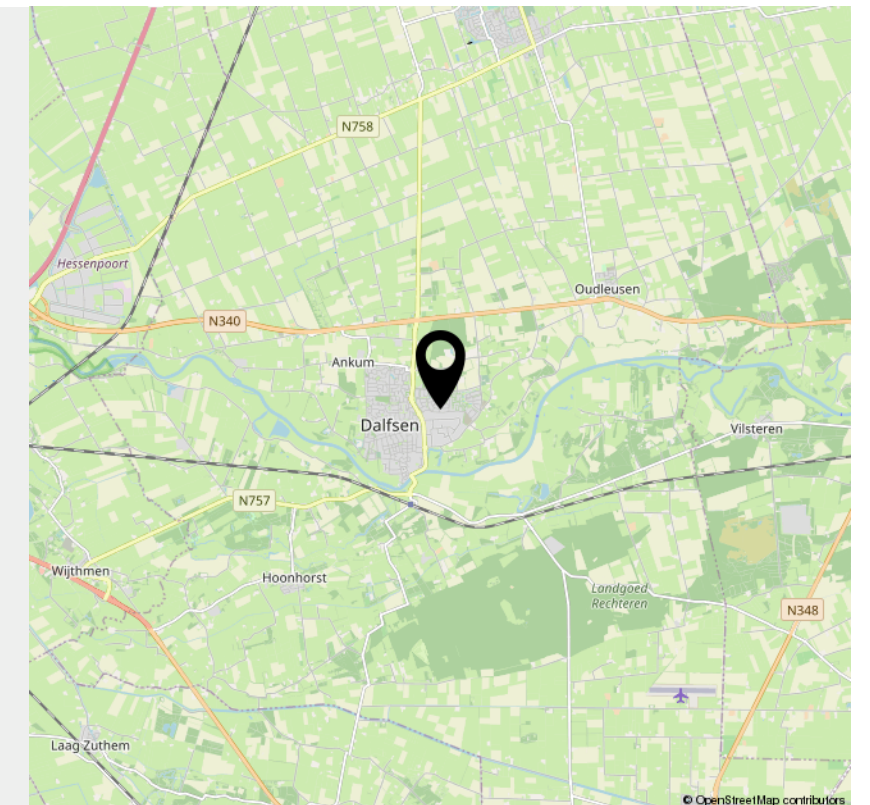
1,3 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:  
€ 411.000



## “Woon jij binnenkort op deze locatie?”

De wijk Gerner Marke is een ruim opgezette en kindvriendelijke buurt. Het centrum van Dalfsen is op fietsafstand te bereiken, evenals de scholen, gezondheidszorg, verenigingen en de sport. Het treinstation is op 8 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 verbindingsweg naar Zwolle (A28) en Ommen op 2 minuten rijden.



> Lijst van zaken

|                                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
|                                            |               |          |              |     |
| Buiten                                     |               |          |              |     |
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting           | X             |          |              |     |
| Buitenverlichting                          |               | X        |              |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder |               |          |              | X   |
| Tuinhuis/buitenberging                     | X             |          |              |     |
| Voet van de waslijn                        |               | X        |              |     |
|                                            |               |          |              |     |
| Woning                                     |               |          |              |     |
| Brievenbus                                 | X             |          |              |     |
| (Voordeur)bel                              |               |          | X            |     |
| Rookmelders                                | X             |          |              |     |
| Rolluiken/zonwering voor                   | X             |          |              |     |
| Zonneschermbesluit                         |               | X        |              |     |
| Camera systeem woning                      |               |          | X            |     |
|                                            |               |          |              |     |
| Raamdecoratie, te weten                    |               |          |              |     |
| Gordijnrails                               | X             |          |              |     |
| Gordijnen boven en beneden                 |               | X        |              |     |
| Rolgordijnen voorzijde en velux dakramen   | X             |          |              |     |
| Vitrages boven en beneden                  |               | X        |              |     |
| Jaloezieën/lamellen ouderslaapkamer        |               |          | X            |     |
|                                            |               |          |              |     |
| Vloerdecoratie, te weten                   |               |          |              |     |
| PVC vloer beneden                          | X             |          |              |     |
| Laminaat boven                             | X             |          |              |     |
|                                            |               |          |              |     |
| Warmwatervoorziening / CV                  |               |          |              |     |

> Lijst van zaken

|                                                | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| CV met toebehoren                              | X             |          |              |     |
| Close-in boiler garage                         |               |          | X            |     |
| Thermostaat                                    | X             |          |              |     |
| Mechanische ventilatie/luchtbehandeling        | X             |          |              |     |
|                                                |               |          |              |     |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten            |               |          |              |     |
| Keukenmeubel                                   | X             |          |              |     |
| (Combi)magnetron                               | X             |          |              |     |
| Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis | X             |          |              |     |
| Vaatwasser                                     | X             |          |              |     |
| Afzuigkap/schouw                               | X             |          |              |     |
| Koelkast/vrieskast                             | X             |          |              |     |
| Koelkast+ vriezer in de garage en berging      |               | X        |              |     |
|                                                |               |          |              |     |
| Verlichting, te weten                          |               |          |              |     |
| Inbouwverlichting / dimmers keukentafel        |               |          | X            |     |
| Opbouwverlichting                              |               | X        |              |     |
| Inbouwverlichting keuken                       | X             |          |              |     |
|                                                |               |          |              |     |
| (Losse) kasten, legplanken, te weten           |               |          |              |     |
| Losse kast(en)                                 |               | X        |              |     |
| Boeken/legplanken                              |               | X        |              |     |
| Werkbank in schuur/garage                      | X             |          |              |     |
|                                                |               |          |              |     |
| Sanitaire voorzieningen                        |               |          |              |     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat              |               |          | X            |     |
| Waterslot wasautomaat                          |               |          | X            |     |

> Lijst van zaken

Blijft achter   Gaat mee   Ter overname   NVT

Overige zaken, te weten:

Schilderijophangststelsel

X

Kapstok

X

H-balk + takel in de garage

X

Verlichting in garage en in het inspectie gat

X

Trampoline

X

> Kadaster

Ontdek het perceel...  
van Barbierlaan 8





"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.

## > 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](mailto:info@passiemakelaardij.nl)

Passie   
makelaardij