

TE KOOP



Rynoldingstraat 7, Dalfsen

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte

135m²

Woonoppervlakte

92m²

Inhoud

345m³

Bouwjaar

1964

> Omschrijving

Wat een plaatje is dit! Op loopafstand van het centrum, in de oude kern van het dorp Dalfsen, staat deze zeer goed onderhouden tussenwoning te koop, met maar liefst 4 slaapkamers en een tuin op het zuiden!

De woning is ruimer dan de voorkant doet vermoeden, door de realisatie van een vaste trap naar de 2e verdieping en de dakopbouw, is er een prettige 2e verdieping ontstaan met een mooie 4e slaap/ werkkamer.

Tevens zijn ook gedacht aan de energiebesparende voorzieningen, de woning is voorzien dak,- muur,- en vloerisolatie en volledige dubbele beglazing (m.u.v. het toiletraampje).

De Rynoldingstraat is een rustige en breed opgezette straat met veel groen en op loopafstand van het gezellige centrum van Dalfsen met een groot winkelaanbod. Alle overige dagelijkse voorzieningen zoals basisscholen, gezondheidszorg, verenigingen en de sport zijn op korte afstand gelegen. Even ontspannen? Een hapje en drankje kan bij diverse restaurants gelegen aan de Vecht, welke ook op loopafstand van de woning zijn gesitueerd.

Het treinstation bevindt zich op 5 minuten fietsen van de woning 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.

Nieuwsgierig naar de indeling? Ik vertel je er snel meer over! Je komt binnen in de hal, hier is de sfeer en stijl van de woning al goed waarneembaar! In de hal bevindt zich het moderne toilet, meterkast, garderobe, kelderkast en trapopgang.

Via de deur aan de rechterzijde kom je binnen in de fijne en lichte woonkamer. Aan de voorzijde is het zitgedeelte gesitueerd, met uitzicht op de straat, middels schuifpui aan de achterzijde bereik je de zonnige tuin.



In de uitbouw, bevindt zich de moderne half open keuken welke voorzien is van inbouwapparatuur zoals een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser, maar ook veel kastruimte. De hobby kok kan zich hier naar hartenlust uitleven! Vanuit de keuken is er ook nog een deur naar de achtertuin.

Op de eerste verdieping zijn 3 goede slaapkamers gesitueerd. Vanaf één slaapkamer is het dakterras te betreden. Een leuke plek voor een kop koffie met uitzicht richting het dorp, maar deze plek kan ook heel praktisch zijn voor het drogen van de was.

De moderne badkamer heeft alles wat je nodig hebt, een goede doucheruimte, wastafel met meubel en toilet, tevens is deze ruimte voorzien van vloerverwarming en een designradiator.

De vaste trap naar de 2e verdieping is echt de verrassing van het huis. Op de overloop bevindt zich de CV opstelling en daarna kom je op de 4e slaap/ werkkamer.

Tevens is er op deze verdieping nog opbergruimte achter de schotten.

Last but not least, de tuin:

De onderhoudsvrije en verzorgde tuin is gelegen op het zuiden. Er zijn prachtige borders aangelegd met kleurrijke Hortensia's en een mooi terras om tot de late uurtjes te tafelen of te borrelen met vrienden, familie of de gezellige burens!

De tuin geeft tevens toegang tot de praktische berging en er is een achterom ingang aanwezig.

Nog even alle hoogtepunten op een rij:

- Zeer goed onderhouden en werkelijk instapklaar!
- Energielabel C, voorzien dak,- muur,- en vloerisolatie en volledige dubbele beglazing (m.u.v. het toiletraampje).
- Op loopafstand gelegen van het centrum van Dalfsen, met alle voorzieningen.
- Voorzien van een moderne keuken, toiletruimte en badkamer.
- De tuin is gelegen op het zuiden.
- Er is een vaste trap naar de 2e verdieping met 4e slaap/ werkkamer.

Kortom een woning welke voor diverse doelgroepen interessant kan zijn! Nieuwsgierig geworden? Neem contact op voor het maken van een afspraak.





“Kom binnenkijken!”

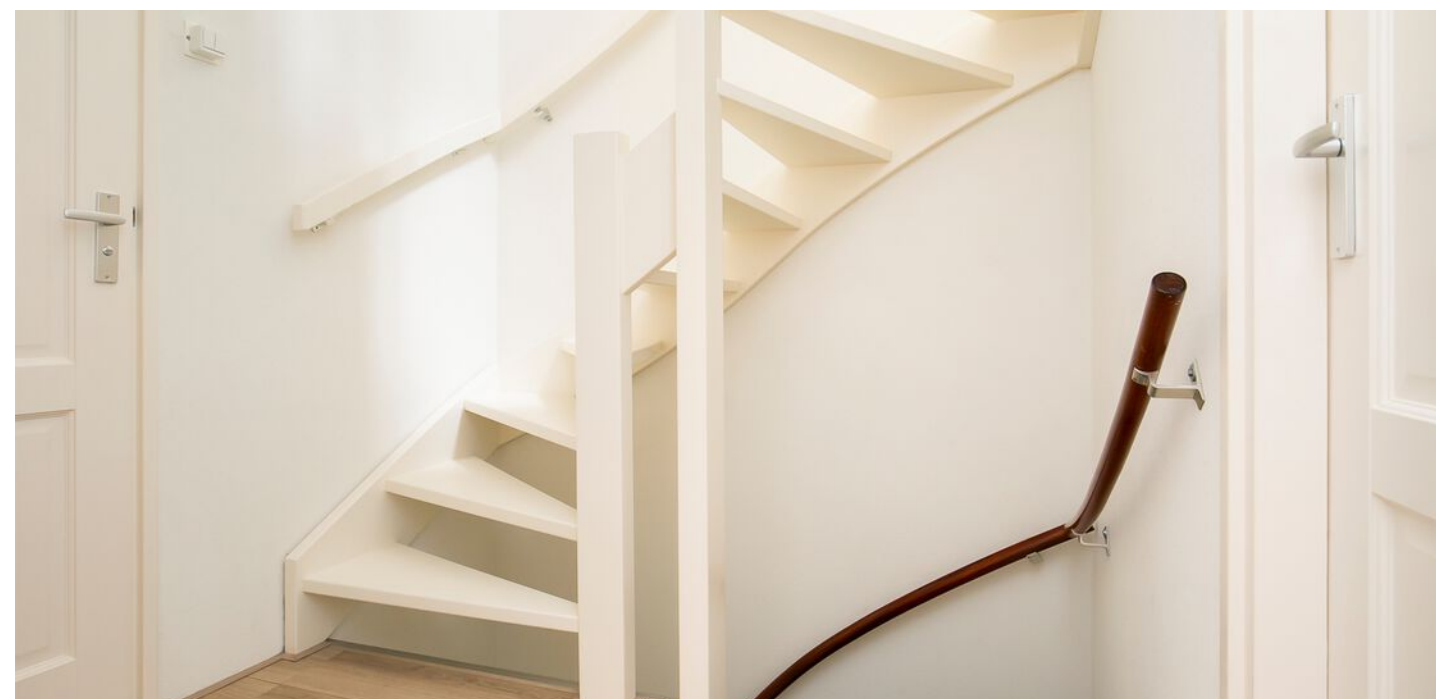








**Op de 1e en 2e verdieping
zijn totaal 4 kamers
aanwezig en een moderne
badkamer. Genoeg ruimte
voor een gezin of
thuiswerkers!**









De woning heeft een heerlijke tuin op het zuiden mét achterom ingang. Zie jij jezelf hier al zitten in de zomer?





> Plattegrond

Ontdek de begane grond



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

> Plattegrond

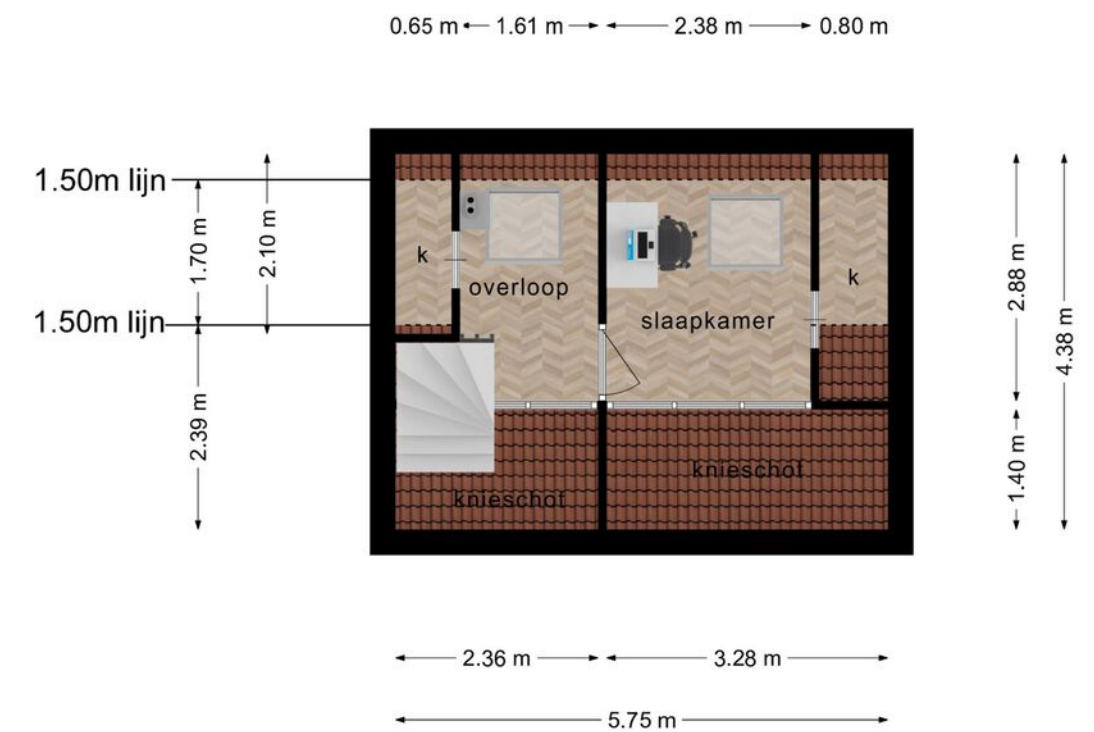
Ontdek de eerste verdieping



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

> Plattegrond

Ontdek de tweede verdieping



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

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Woning				
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Screens 1e etage achterzijde			X	
Zonwering buiten achterzijde			X	
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails begane grond + 1e etage	X			
Gordijnen			X	
Rolgordijnen 2e etage	X			
Jaloezieën/lamellen begane grond			X	
Vloerdecoratie, te weten				
Parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Combi)magnetron	X			
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast keuken	X			
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en) in de schuur	X			
Werkbank in schuur/garage	X			
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires		X		
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires		X		
WC rol houder boven en beneden	X			
Overige zaken, te weten:				
Koelkast/vrieskast schuurtje		X		
Houtkachel buiten		X		



"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.

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact op

en ik help je verder!

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij