

TE KOOP



Luukmanserf 40, Dalfsen

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte

510m²

Woonoppervlakte

154m²

Inhoud

636m³

Bouwjaar

1993

> Omschrijving

Deze goed onderhouden, fraaie vrijstaande woning is aan de rand van het dorp Dalfsen gelegen. De achtertuin is werkelijk prachtig! Hier ervaar je de rust, ruimte en kun je heerlijk onthaasten na een lange dag hard werken.

De huidige bewoners hebben de woning altijd met zorg en aandacht bewoond. Zo hebben ze enkele jaren geleden de badkamer en keuken nog vernieuwd en is de woning buitenom geschilderd. De woning is ook zeer ruim te noemen, met 5 slaapkamers (waarvan 1 op de begane grond) is er genoeg ruimte voor een (groot) gezin en/ of thuiswerkers.

De woning is gelegen in een relatief jonge wijk, met veel groen, rust en ruimte. Voor de kinderen zijn er speeltuintjes, voetbalveldjes maar ook spelen op straat kan hier nog gewoon.

Het centrum van Dalfsen is op fietsafstand te bereiken, evenals de scholen, gezondheidszorg, verenigingen en de sport. Het treinstation is op 15 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.

Vanaf de oprit met carport kom je binnen in de ruime hal met garderobe, meterkast, toiletruimte met fontein en trapopgang.

Aan de linkerkant bevindt zich een slaap/ werkkamer. De woonkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en door de vele raampartijen en de sfeervolle erker, is deze zeer licht te noemen.

Aan de achterzijde van de woning is de eetkamer met open keuken gesitueerd, een heerlijke plek om met vrienden en familie te tafelen en waar jij je als thuishok naar hartenlust kunt uitleven!



De moderne keuken met schiereiland is van alle gemakken voorzien, zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en combi-oven. In de aangrenzende praktische bijkeuken bevindt zich de vaatwasser, de huidige bewoners hebben bewust voor meer kastruimte in de keuken gekozen. Dit kan uiteraard naar wens aangepast worden. Tevens zijn ook de witgoed aansluitingen aanwezig in deze ruimte. De deur in de bijkeuken brengt je in de garage. Deze kan voor diverse doelen gebruikt worden.

Via de zeer ruime overloop op de 1e verdieping bereik je de aangrenzende slaapkamers en de badkamer. De 2 slaapkamers aan de voorzijde zijn op dit moment samengevoegd tot één kamer. Maar omdat alle oorspronkelijke ramen/ deuren nog intact zijn, is deze vrij eenvoudig terug te brengen naar 2. Ook is vanuit deze ruimte het balkon aan de voorzijde te bereiken.

De 3e slaapkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en op de bijkeuken/ garage bevindt zich de 4e slaapkamer met ruime tweede overloop.

Zoek je een plek om te ontspannen? Dit kan in de moderne badkamer, welke is voorzien van een ligbad, inloopdouche, 2e toilet en wastafel met meubel.

Via de vlizotrap op de overloop bereik je de bergzolder, ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks gebruikt.

De heerlijke vrij gelegen tuin is speels aangelegd met diverse terrassen.

De tuin is gelegen op het noorden, maar omdat deze diep is, heb je achterin de tuin vrijwel altijd de zon. Tevens is er langs de garage een achterom ingang aanwezig.

Algemeen:

-Totaal voorzien van 5 slaapkamers.

-De woning biedt veel leefruimte, zeer interessant dus voor thuiswerkers en/ of (grote) gezinnen.

-Volledig geïsoleerd, voorzien van energielabel B.

-De woning is goed onderhouden.

-Er is een waterontharder aanwezig en deze zal achter blijven.

Je hebt zo geen last meer van kalkaanslag en dit is uiteraard ook zeer goed voor het behoud van je huishoudelijke apparaten.

-Voorzien van een moderne keuken en badkamer.

-Prettige en groene woonomgeving, op fietsafstand van alle voorzieningen die Dalfsen te bieden heeft.

Is dit alles wat je zoekt in jouw nieuwe (t)huis? Kom snel binnenkijken en ervaar zelf de ruimte en de gezellige sfeer!





"Kom binnenkijken!"

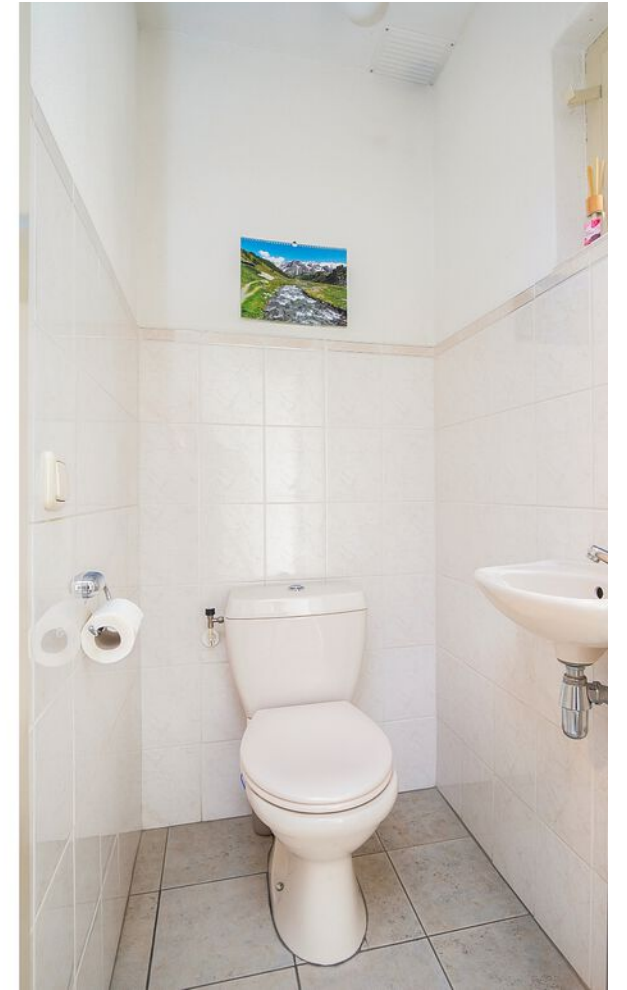




**De thuishok kan zich hier
naar hartenlust uitleven!**

**Zie jij jezelf hier al de
lekkerste recepten uit
proberen?**









De woning biedt veel leefruimte, zeer interessant dus voor thuiswerkers en/of (grote) gezinnen!







De achtertuin is werkelijk prachtig! Hier ervaar je de rust, ruimte en kun je heerlijk onthaasten na een lange dag hard werken.







> Plattegrond

Ontdek de begane grond



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

> Plattegrond

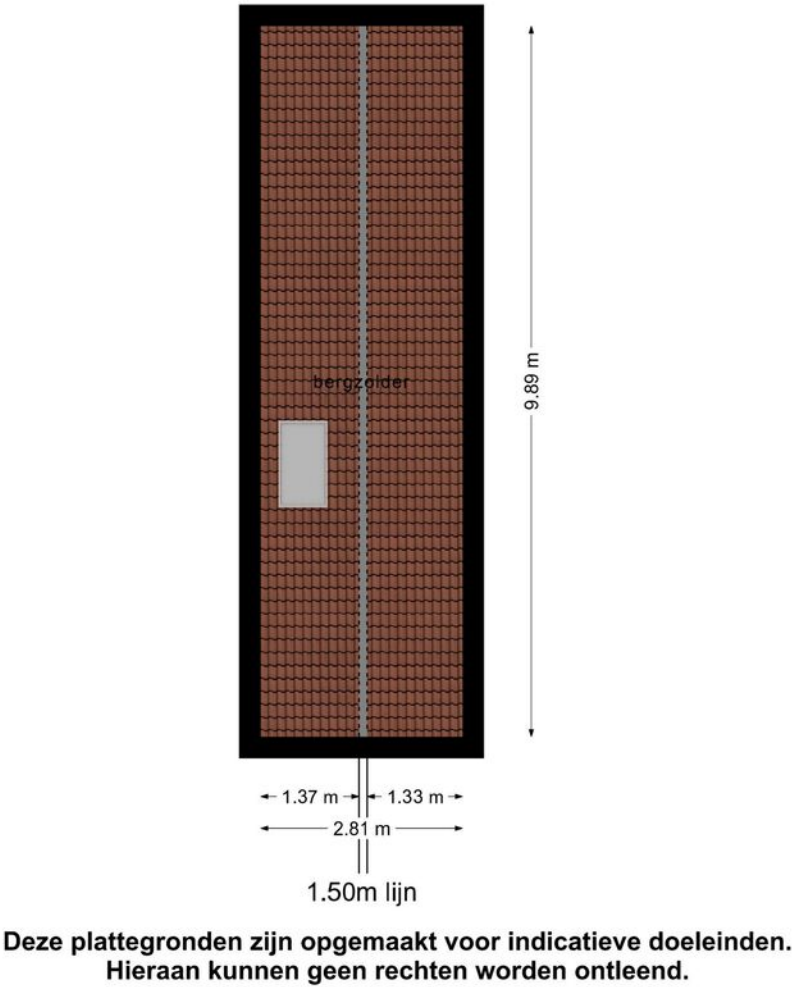
Ontdek de eerste verdieping



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

> Plattegrond

Ontdek de bergzolder



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Luukmanserf 40

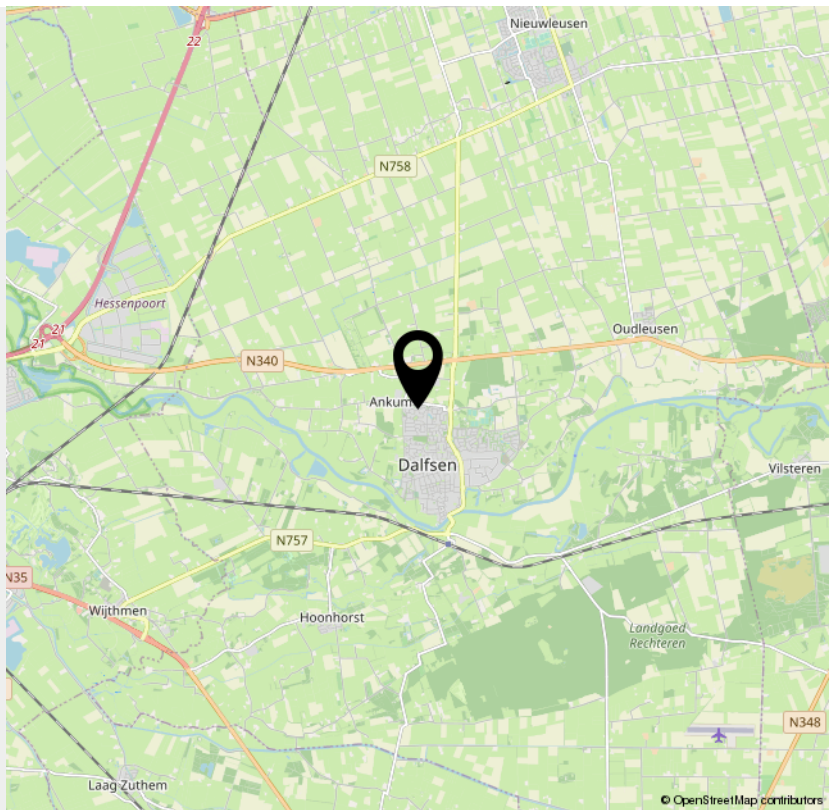
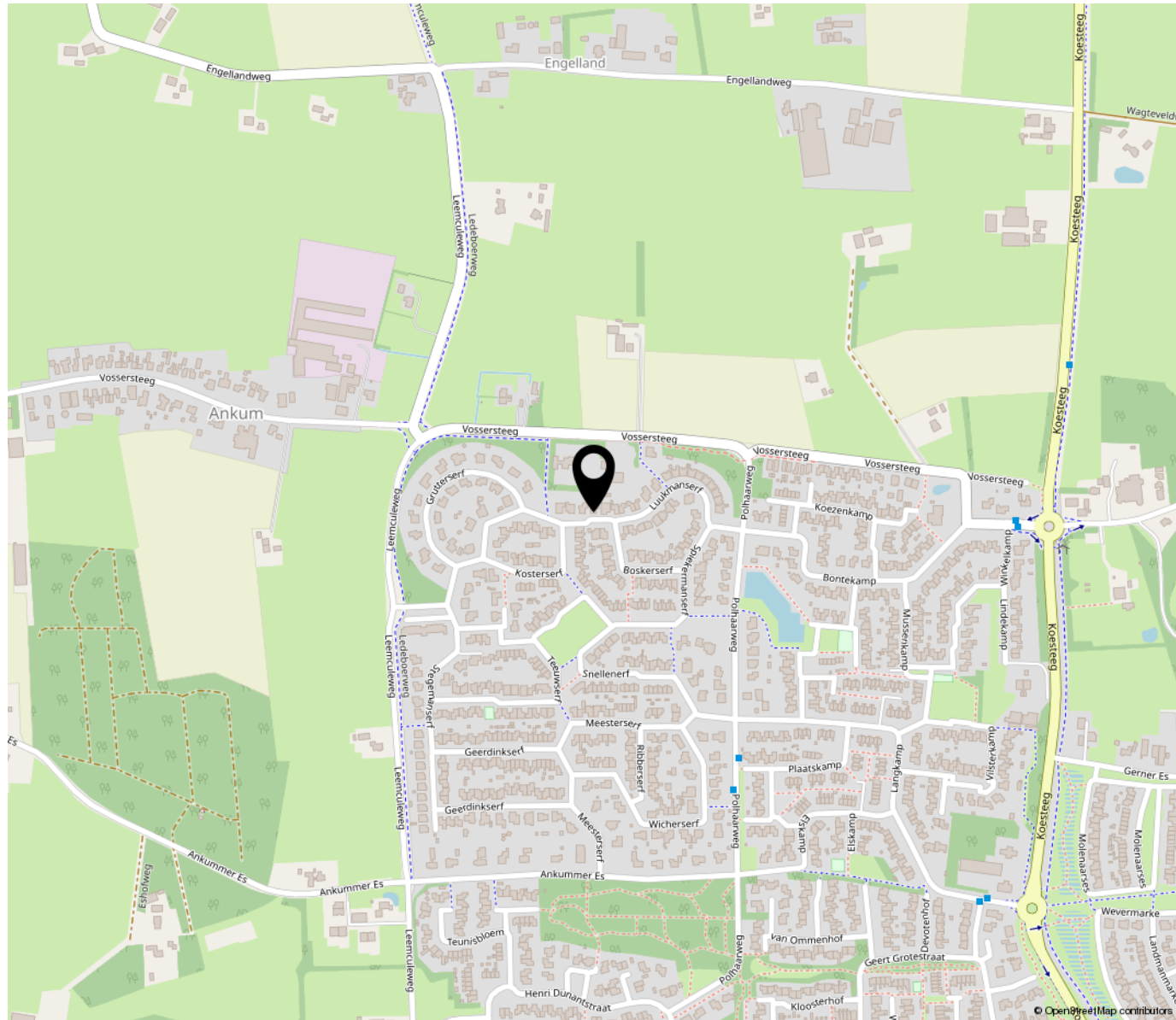


> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Woning				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens 1e verdieping voorkant	X			
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen		X		
Rolgordijnen	X			
Jaloezieën/lamellen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	X			
Parketvloer/laminaat				
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X			
Oven	X			
Vaatwasser, niet geïntegreerd in de keuken, maar losstaand in bijkeuken		X		
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast inbouw keuken	X			
Koelkast/ vrieskast bijkeuken			X	
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)		X		
Boeken/legplanken		X		
Sanitaire voorzieningen				
Wastafel(s)	X			
Overige zaken, te weten:				
Waterontharder Northstar (50kg), november 2015	X			
Wandmeubel Banzbord woonkamer 1998	X			



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Het centrum van Dalfsen is op fietsafstand te bereiken, evenals de scholen, gezondheidszorg, verenigingen en de sport.

Het treinstation is op 15 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.

> Buurt

Buurtinformatie - Dalfsen / Ankummer Es

Leeftijd



0 - 14: 19%
15 - 24: 16%
25 - 44: 19%
45 - 64: 34%
65+: 12%

Huishoudens



Eenpersoons: 18%
Zonder kinderen: 23%
Met kinderen: 59%

Koop / huur



Koop: 85%
Huur: 15%



51%



49%



2,0 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:
€ 314.000



"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

Passie 
makelaardij