

TE KOOP



Welsummerstraat 7, Dalfsen

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte

410m²

Woonoppervlakte

88m²

Inhoud

395m³

Bouwjaar

1969

> Omschrijving

Zelden komt er een woning als deze, met zo'n unieke en gunstige ligging in de verkoop! Wonen in het centrum van Dalfsen met alle voorzieningen op de begane grond, een garage én een heerlijke tuin op het zuidwesten. Ben je hier al geruime tijd naar op zoek? Dit is je kans!

Het gezellige centrum van Dalfsen heeft een groot winkelaanbod. Alle overige dagelijkse voorzieningen zoals gezondheidszorg en verenigingen 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 er zijn 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.

De Bellingeweer met aangrenzend de Vecht, ligt tevens op loopafstand van de woning. Een mooi stukje natuur van Dalfsen waar men heerlijk kan fietsen en wandelen.

Graag neem ik je mee door de woning: Vanaf de oprit met carport kom je binnen in de hal met grote garderobe kast. Vanaf de hal bereik je de dichte keuken met een elektrische kookplaat, koelkast met vriesvak, vaatwasser en quooker.

De ruime en lichte woonkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen met uitzicht op de prachtige tuin. In de woonkamer is een airco unit aanwezig wat in de zomer heerlijke verkoeling geeft en in de winter zorgt voor warmte, zonder gebruik van gas!

Vanuit de woonkamer bereik je de gang, welke toegang geeft aan de 3 slaapkamers, doucheruimte met wastafel en separaat toilet. In deze gang is een dezelfde airco unit aanwezig, wat ervoor zorgt dat je in de zomer ook heerlijk koel slaapt!



Vanuit de deur in de woonkamer bereik je de onderhoudsarme tuin. Deze prachtig aangelegde en verzorgde tuin heeft de hoofdtuin gelegen op het zuidwesten.

De tuin biedt veel privacy en is tevens voorzien van een tuinhuis met dubbele deuren, erg handig voor het opbergen van tuingereedschap en/of fietsen. Zie jij jezelf hier al heerlijk zitten en genieten van een zomerse avond? En met de 4 terrassen is het op andere plekken in de tuin overigens ook goed toeven! Nog een extra leuk detail om te vertellen is dat de tuin volledig omgeven is door een hekwerk. Altijd handig als je jonge (klein)kinderen hebt of een huisdier!

Bij de foto presentatie is een foto toegevoegd welke een goede impressie geeft van de kleurrijke tuin tijdens de lente- en zomermaanden!

Naast de woning is er nog een ruime garage gesitueerd met een carport annex overkapping. Ideaal voor het uitoefenen van je hobby!

Alle bijzonderheden nog even op een rij:
- Alles gelijkvloers en in het centrum van Dalfsen gelegen.
- Gelegen op een ruim perceel van 410m² grond.
- Onderhoudsarme tuin met 4 terrassen, welke veel privacy geeft en gesitueerd is op het zuidwesten.
- De ramen op het zuiden en westen van de woonkamer zijn voorzien van recent vernieuwde buitenzonwering.
- De woning is op korte termijn te aanvaarden.

Ben je nieuwsgierig geworden en wil je een kijkje komen nemen? Maak dan snel een afspraak.





“Kom binnenkijken!”





Aan de voorzijde van de woning is de ruime woonkamer gesitueerd, voorzien van veel ramen wat zorgt voor veel lichtinval.









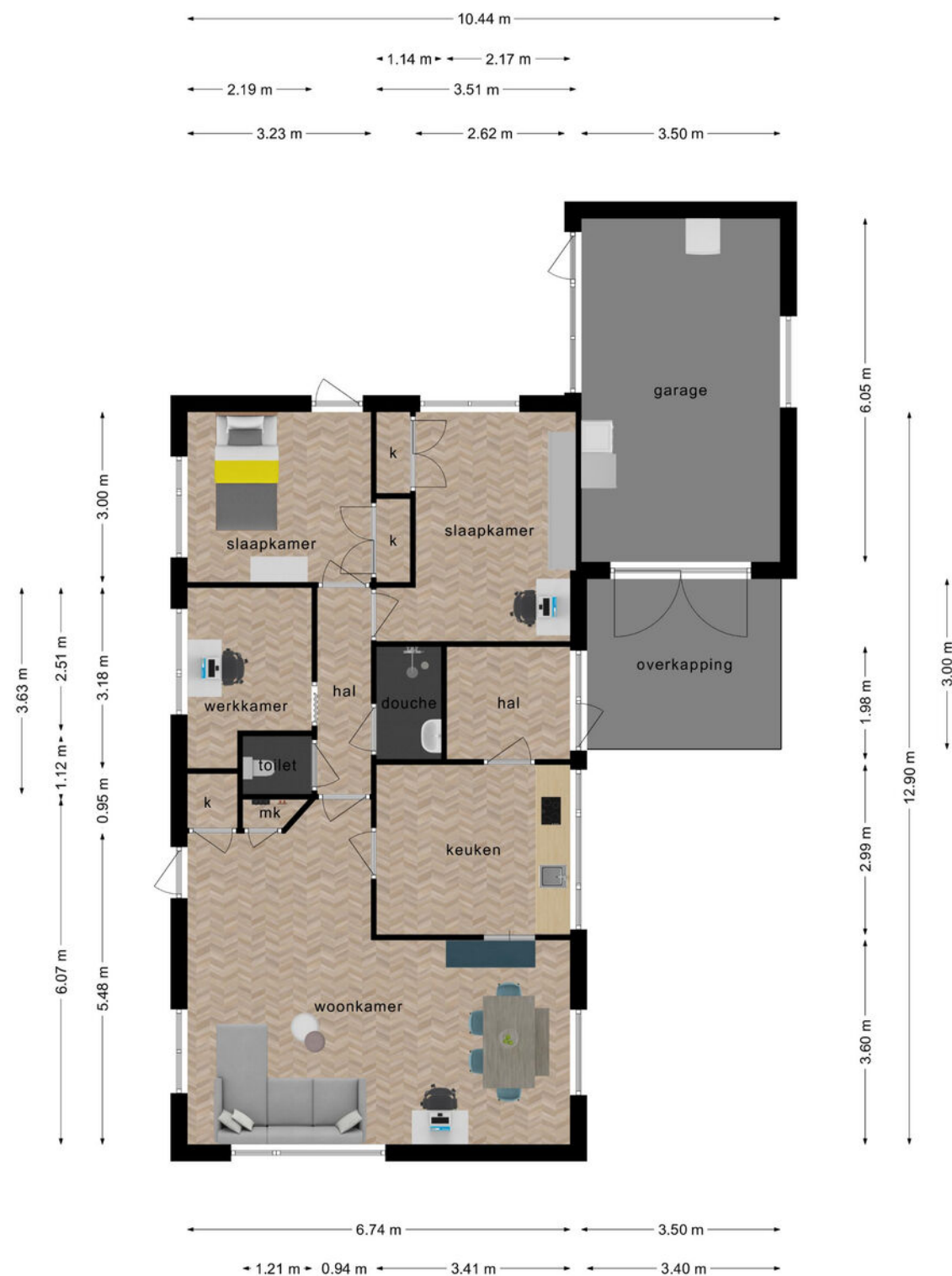
Deze prachtig aangelegde en onderhoudsarme tuin heeft de hoofdtuin gelegen op het zuidwesten. Zie jij jezelf hier al heerlijk zitten en genieten van een zomerse avond?





> Plattegrond

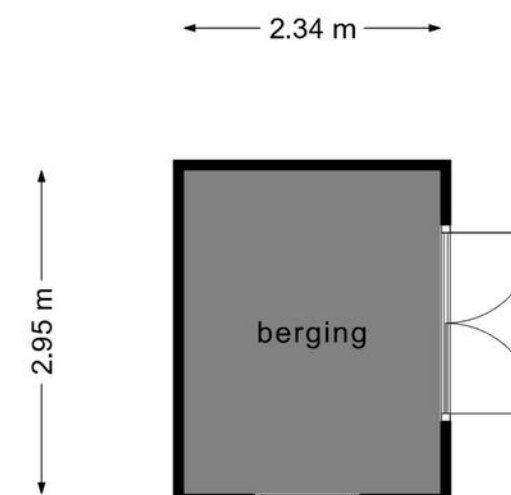
Woning en garage



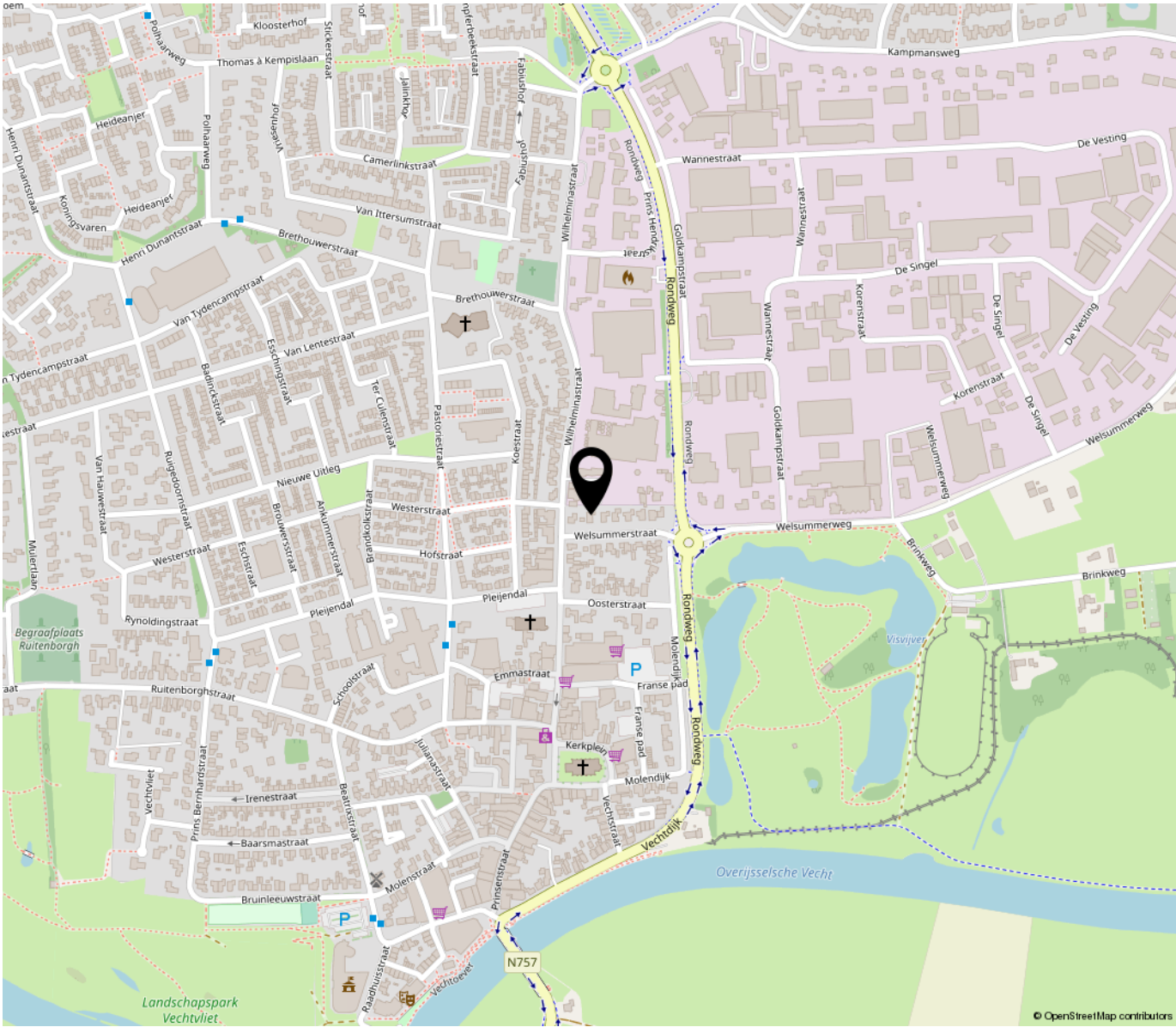
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

> Plattegrond

Vrijstaande houten berging



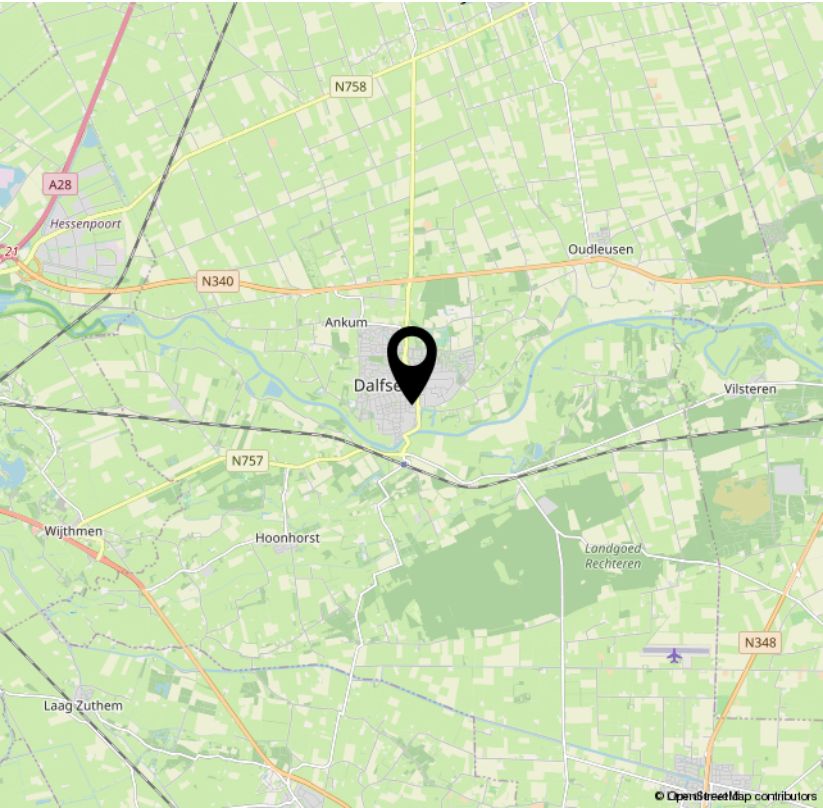
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Het gezellige centrum van Dalfsen heeft een groot winkelaanbod. Alle overige dagelijkse voorzieningen zoals gezondheidszorg en verenigingen zijn op korte afstand gelegen.

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



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Welsommerstraat 7



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting (behalve de lantaarn bij zijdeur, die gaat mee)	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Tuinhuis/buitenberging	X			
Woning				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Rolluiken/zonwering buiten	X			
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Airconditioning	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kokend waterkraan	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast	X			
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting				
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kasten 2x slaapkamer			X	
Werkbank in schuur/garage	X			
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			

> 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 opgave 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

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact op

en ik help je verder!

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij