

TE KOOP



Richtershof 9, Dalfsen

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte

478m²

Woonoppervlakte

192m²

Inhoud

703m³

Bouwjaar

1972



> Omschrijving

Wanneer rust, ruimte en kansen samensmelten...

Deze fijne, onder architectuur gebouwde woning met energielabel B, is gelegen in de Richtershof. Dit is een hofje, waar het heerlijk wonen is, in een oase van rust, groen en privacy.

Na bijna 50 jaar van deze woning genoten te hebben, is het voor de huidige bewoners tijd om kleiner te gaan wonen en hun zeer geliefde woning te verkopen aan een nieuwe generatie welke er weer, met toevoeging van eigen smaak, hun thuis van zal gaan maken!

Met meer dan 190m² woonoppervlak is de woning zeer ruim te noemen en voor vele doelgroepen geschikt. In de jaren 80 is de woning aan de achterzijde uitgebouwd en de garage verbouwd tot kantoorruimte met eigen ingang. Een praktijk, salon of kantoor aan huis, dit is enkel een greep uit de vele mogelijkheden waarvoor deze ruimte gebruikt kan gaan worden.

Even ontspannen na een werkdag? Je slaat de deur van je kantoor achter je dicht en je loopt de heerlijke, zonnige en diepe tuin in en ploft op een stoel met een heerlijke koel drankje ...het kan hier allemaal!

Ik weet zeker dat je nu wel nieuwsgierig bent naar wat de woning nog meer te bieden heeft, ik neem je snel mee voor een rondleiding!

Vanaf het tuinpad kom je binnen in de imposante hal met trapopgang, meterkast, garderobe en toiletruimte. Via de hal bereik je zowel de woonkamer als de keuken. We gaan rechtdoor naar de woonkamer.

De woonkamer is een sfeervolle ruimte met een heerlijke zithoek voorzien van een gashaard. De achterkamer is tuingericht met een vernieuwde schuifpui, over de gehele breedte van de woning en biedt plaats aan een eethoek waar je met familie en/ of vrienden heerlijk lekker kan gaan tafelen!



De dichte keuken (2010) is voorzien van inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en oven.

Vanuit de keuken bereik je de praktische bijkeuken met inbouwkasten, hier zijn ook de witgoed aansluitingen aanwezig.

De deur in de bijkeuken geeft toegang tot de tussenhal, van hieruit is het kantoor, de stookruimte en inpandige berging te bereiken. Het kantoor kan naast werkruimte, uiteraard ook omgebouwd worden tot slaapkamer of speelkamer. Mogelijkheden te over!

De inpandige berging is handig voor het stallen van de fietsen en/ of het opbergen van (tuin)gereedschap.

Terug naar de hal, via de trapopgang, bereiken wij de overloop op de 1e verdieping. Hier zijn in totaal 4 slaapkamers en de badkamer aanwezig.

De 2 slaapkamers aan de zijkant, 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. De 3e slaapkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en de 4e slaapkamer aan de andere zijde van de woning. Alle slaapkamers zijn voorzien van praktische inbouwkasten.

De badkamer, aan het einde van de overloop, is voorzien van een ligbad, doucheruimte, toilet (Sanibroyeur) en wastafel. Ook is vanuit deze ruimte het balkon te bereiken.

Via een afgesloten trapopgang op de overloop kom je op de 2e verdieping. Deze is onderverdeeld in een overloop en slaapkamer met kunststof dakkapel. Achter de knieschotten is er veel ruimte voor het opbergen van spullen.

Last but not least, de heerlijke diepe en zonnige tuin! De achtertuin van de woning is op het zuiden gelegen. De tuin heeft een verzorgde uitstraling en door de speelse indeling, is er altijd wel een plekje in de zon of schaduw te vinden. Via de zijkant van de woning is er ook een achteringang aanwezig, zo kun je makkelijk met de fiets op pad!

De Richtershof is gelegen in de groene en kindvriendelijke wijk De Polhaar. De kinderen kunnen hier naar hartenlust op straat spelen. Daarnaast zijn in de wijk ook speeltuintjes aanwezig en trapveldjes.

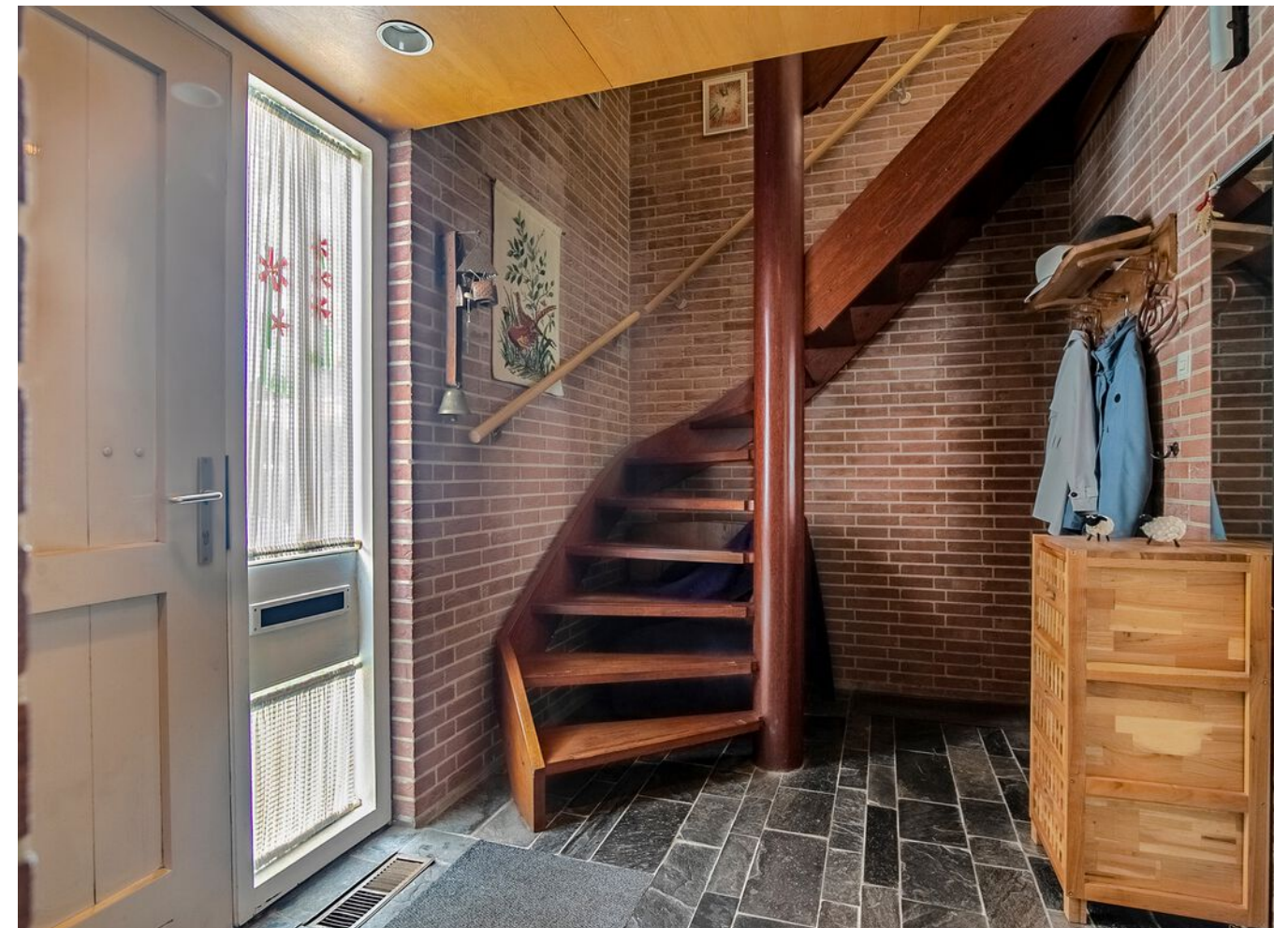
Het centrum van Dalfsen is op fietsafstand te bereiken, evenals de scholen, gezondheidszorg, verenigingen en de sport. Het treinstation is op 10 minuten fietsen van de woning gelegen en in de wijk zijn er bushaltes aanwezig voor het vervoer naar de steden Ommen en Zwolle. Ook is de Hessenweg, de verbindingsweg naar Zwolle (A28) en Ommen op 2 minuten rijden.

- Algemeen:
- Goed onderhouden woning
 - Energielabel B
 - 8 zonnepanelen
 - Tuin op het zuiden gelegen
 - Ruime woning van meer dan 190m² woonoppervlak
 - Buitenschilderwerk wordt bijgehouden door een erkend schildersbedrijf
 - In een groene en kindvriendelijke wijk gelegen, dichtbij alle voorzieningen
 - Garage omgebouwd tot kantoorruimte met eigen ingang en kan voor diverse doeleinden gebruikt worden
 - (Oorspronkelijk) totaal 5 slaapkamers verdeeld over de 1e en 2e verdieping

Mocht je aan de hand van deze informatie meer willen weten en de woning met eigen ogen willen bewonderen? Neem dan gerust contact op voor een afspraak.



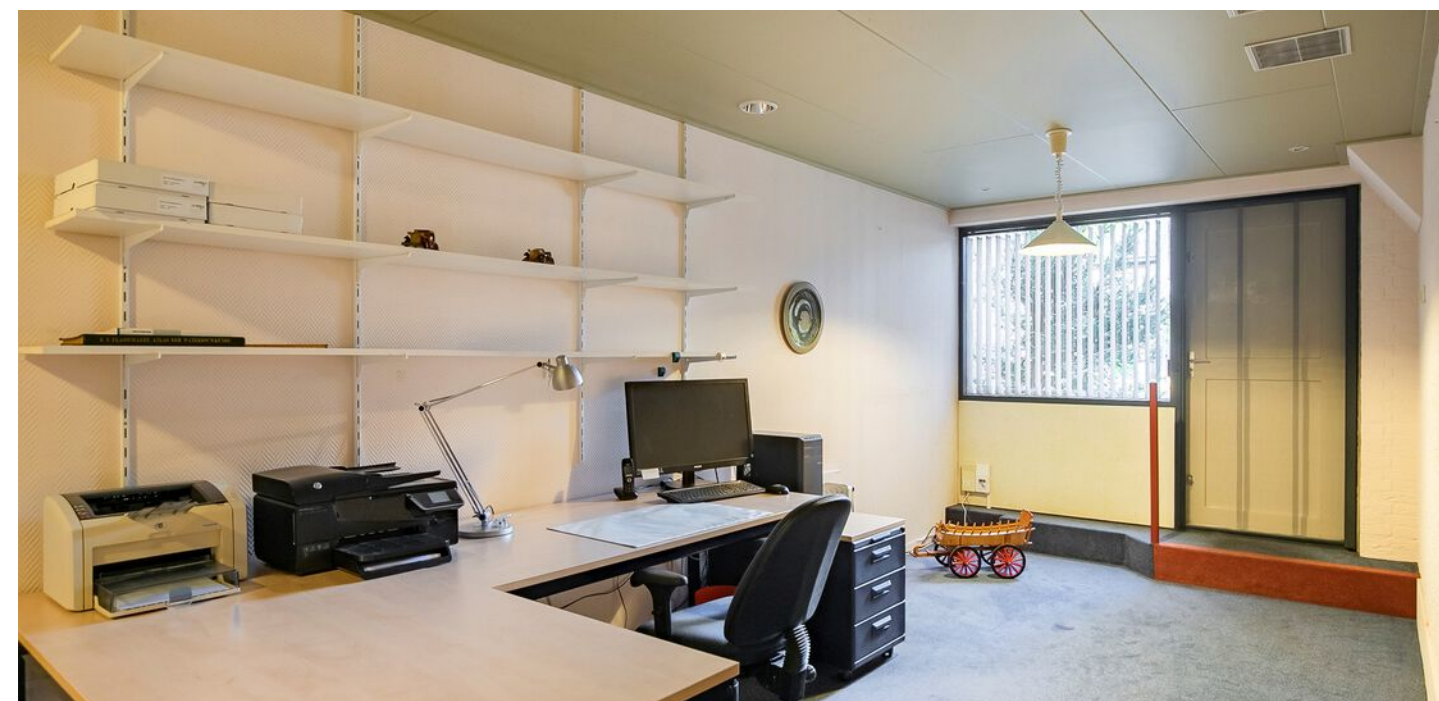
“Kom binnenkijken!”

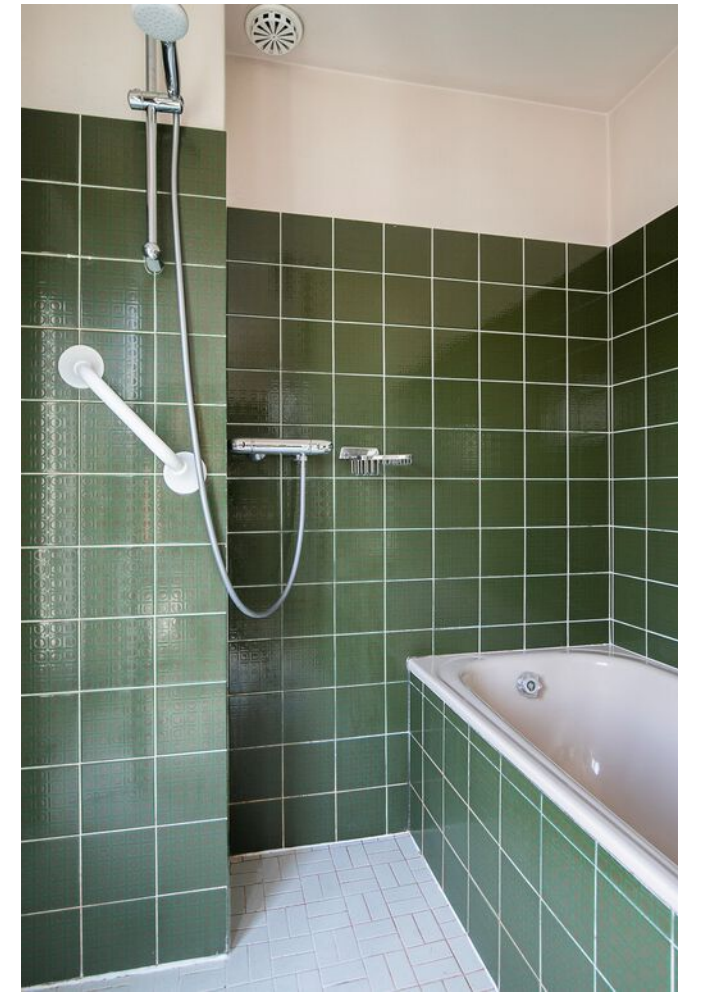






De garage is verbouwd tot kantoorruimte met eigen ingang en kan voor diverse doeleinden gebruikt worden.





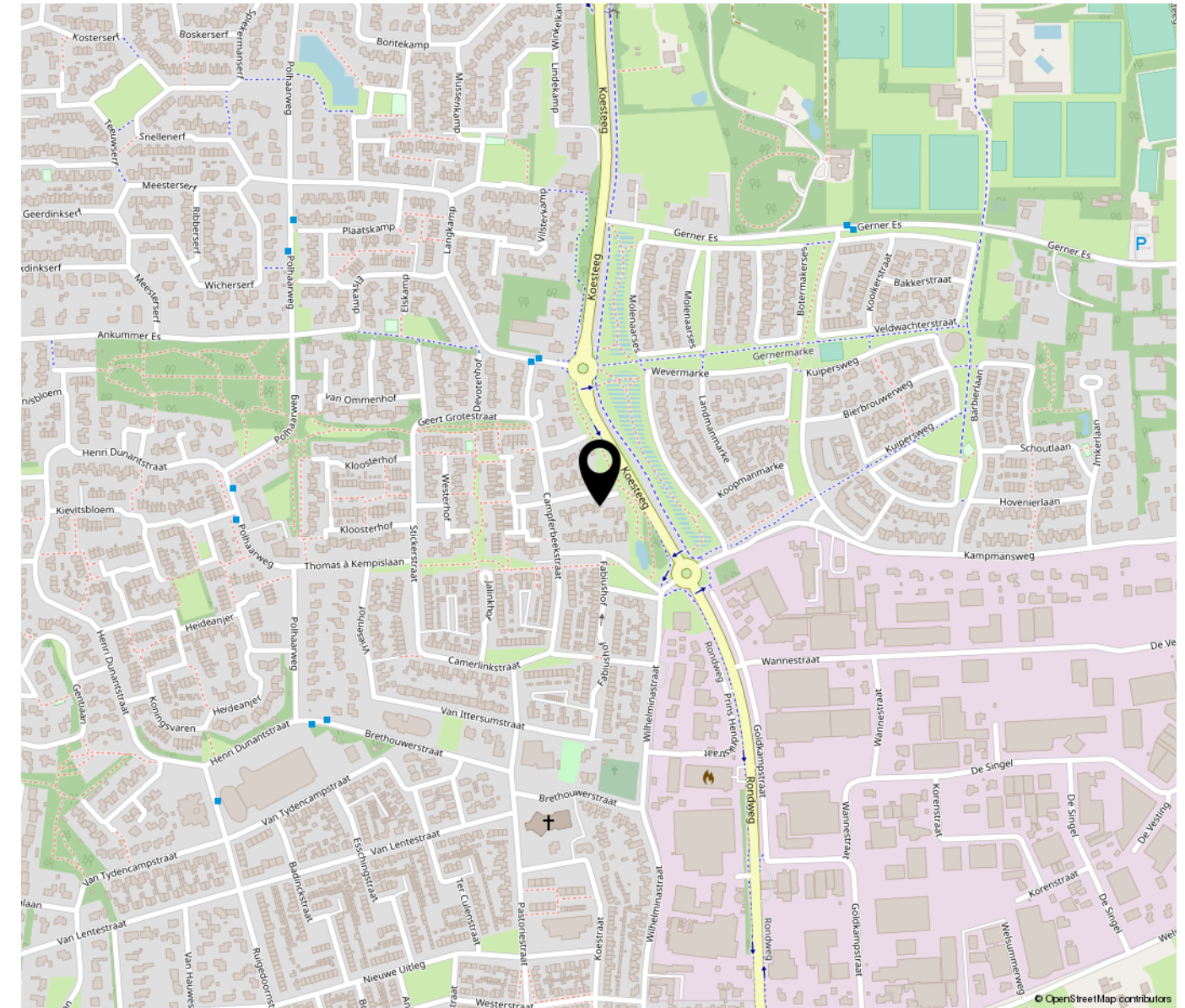


Met oorspronkelijk 5 slaapkamers, verdeeld over de 1e en 2e verdieping is de woning ideaal voor grote gezinnen!





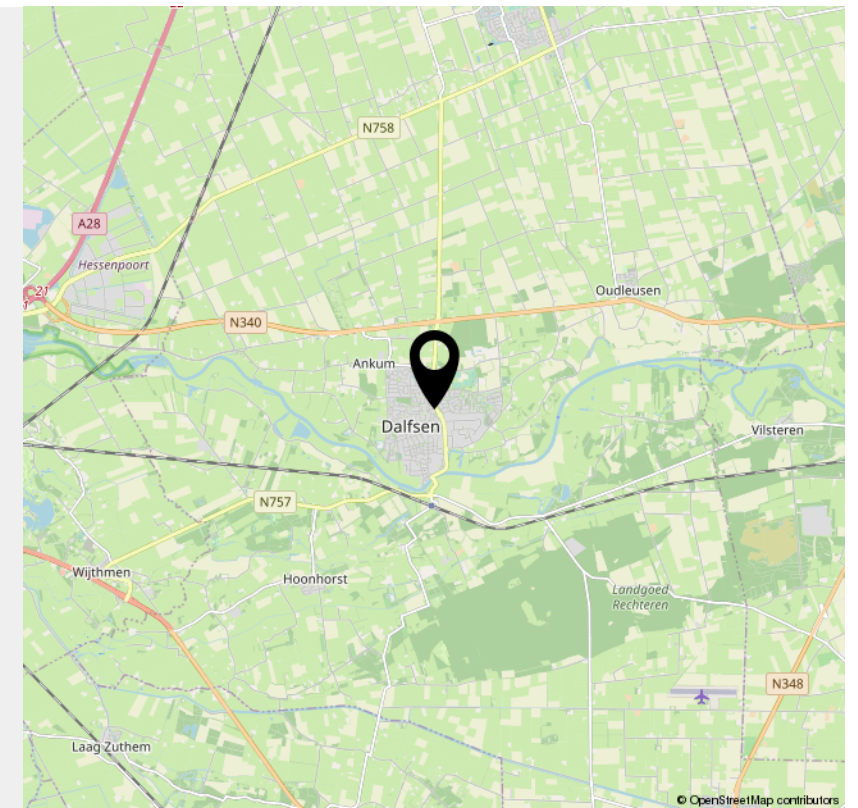




“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

De Richtershof is gelegen in de groene en kindvriendelijke wijk De Polhaar.

Het centrum van Dalfsen is op fietsafstand te bereiken, evenals de scholen, gezondheidszorg, verenigingen en de sport. Het treinstation is op 10 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 / Polhaar

Leeftijd



0 - 14: 18% 15 - 24: 12% 25 - 44: 14%
45 - 64: 37% 65+: 20%

Huishoudens



Eenpersoons: 17% Zonder kinderen: 40%
Met kinderen: 43%

Koop / huur



Koop: 81% Huur: 19%



54%



46%



1,4 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:
€ 350.000

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Richtershof 9

Kadastrale kaart

Uw referentie: Passie Makelaardij



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Dalfsen	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie K	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 6371	
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 augustus 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting/ (oorspronkelijke) vijver	X			
Buitenverlichting (bij de voordeur functioneert niet)	X			
Vlaggenmast	X			
Zonnepanelen 8 stuks	X			
Blauwe bollen kunst/ zonnewijzer/ overige losse elementen in de tuin		X		
Woning				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Vliegenhorren schuifpui 2 jaar oud	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen	X			
Vitrages	X			
Jaloezieën/lamellen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum/ parketvloer/ laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
Heteluchtverwarming en boiler	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie badkamer en toilet	X			
Open haard, houtkachel				
Gashaard Wanders (via Potgieter) uit 2005	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel (2010)	X			
Magnetron	X			
Gaskookplaat	X			
Oven	X			
Vaatwasser (2007)	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast	X			
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en) en boeken/ legplanken			X	
Werkbank in berging	X			
Kasten zolder	X			
Bureau kantoor			X	
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires en toiletaccessoires	X			
Wastafel(s)	X			

> Plattegrond

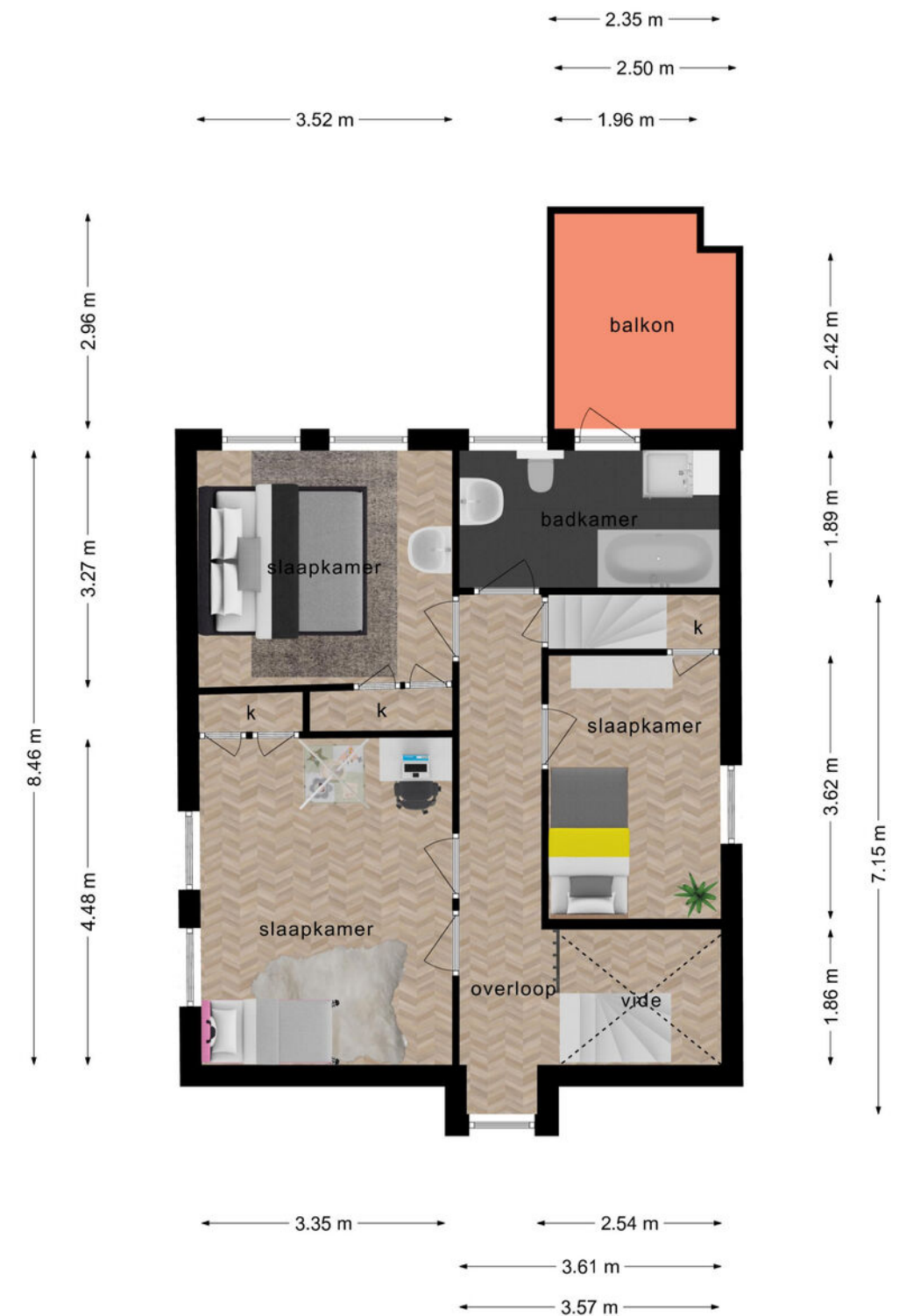
Begane grond



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

> Plattegrond

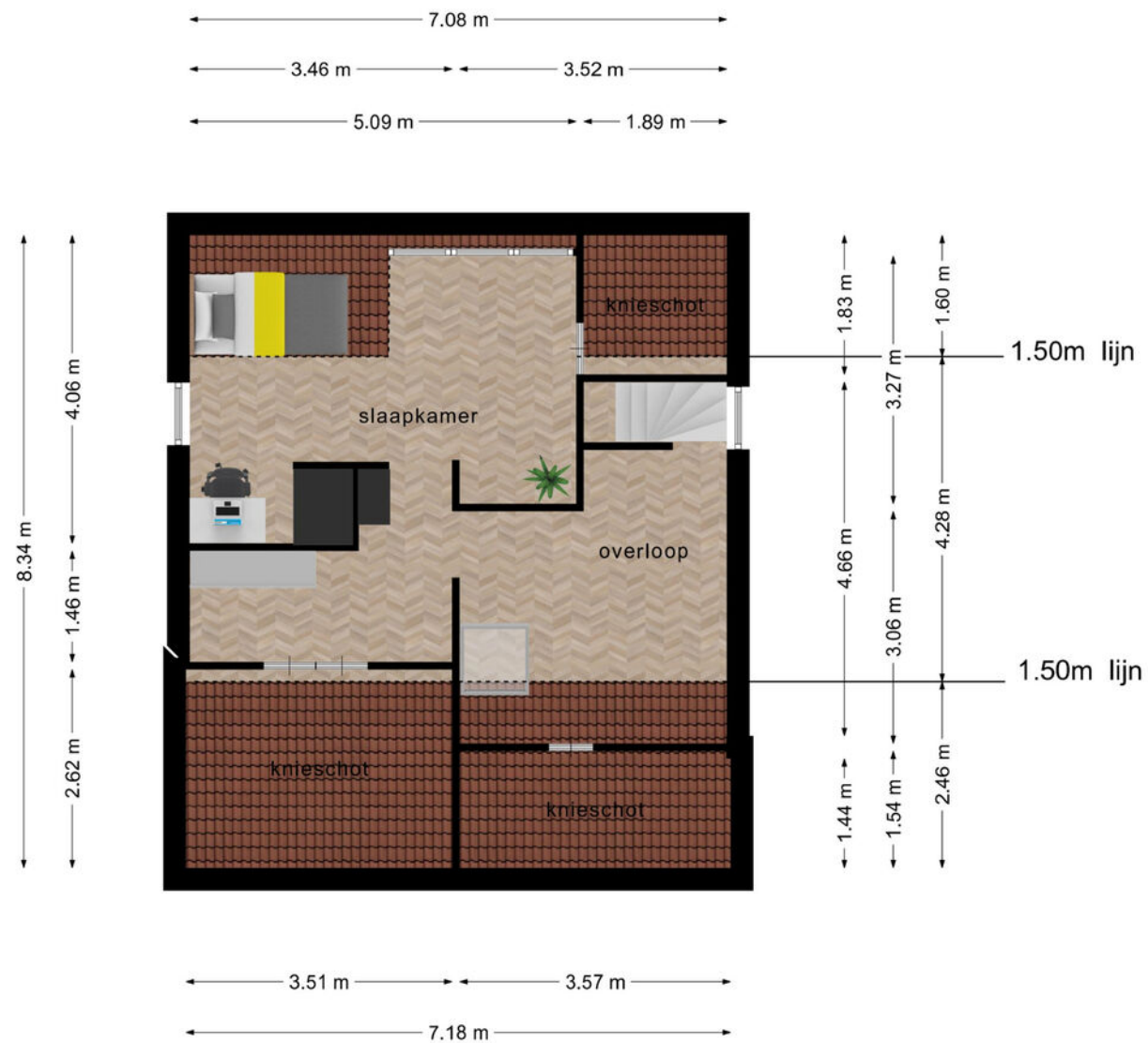
Eerste verdieping



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

> Plattegrond

Tweede verdieping



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

> Notities

Belangrijke zaken...
op een rijtje

> Notities

Belangrijke zaken...
op een rijtje

> Notities

Belangrijke zaken...
op een rijtje

> Notities

Belangrijke zaken...
op een rijtje

> 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