

TE KOOP



Wevermarke 32, Dalfsen

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte

344m²

Woonoppervlakte

151m²

Inhoud

626m³

Bouwjaar

2005

> Omschrijving

Thuiskomen, dat kun je in deze fraaie, onderhoudsarme en optimaal geïsoleerde 2-onder-1-kapwoning gelegen in de nieuwe wijk Gerner Marke!

Deze royale woning is gebouwd in 2005 en voorzien van 4 ruime slaapkamers en een aangebouwde garage. Ideaal dus voor grote gezinnen en/ of thuiswerkers!

Bijzonder is de vrije ligging aan de voorzijde. Vanuit de woonkamer heb je heerlijk uitzicht op een brede groenstrook, welke in een sfeer van een park is aangelegd, met diverse bomen en een schelpenpad. Verder is de woning in 2015 aan de voorzijde voorzien van een stijlvolle erker, wat het huis nog meer karakter en uitstraling geeft!

Graag neem ik je mee naar binnen: Vanaf de oprit met carport, kom je binnen in de hal met garderobe, trapopgang, meterkast en toiletruimte. Vanuit de hal bereik je de woonkamer, welke door de grote raampartijen, zeer licht te noemen is. De erker en de en-suite deuren maken de woonkamer compleet. Het gevoel van een jaren '30 woning, maar dan in een nieuw en modern jasje!

De riante woonkeuken is tuingericht en voorzien van openslaande deuren. Hier is plek genoeg voor een enorme eettafel, waar je met vrienden en/of familie avonden heerlijk kunt tafelen.

De Bruynzeel keukenopstelling is ook van alle gemakken voorzien zoals een prachtige Boretti 6-pits gasfornuis met oven, een combi magnetron, een vaatwasser, afzuigkap en koelkast. Iedere thuiskok wordt hier toch blij van?

In de aangrenzende praktische bijkeuken bevinden zich de witgoedaansluitingen. Via de bijkeuken kom je vervolgens in de garage. Deze ruime garage kan voor diverse doelen gebruikt worden, heeft een deur naar de achtertuin en openslaande deuren naar de oprit.



Terug naar de hal, nemen wij de trapopgang naar de 1e verdieping. Vanuit de overloop bereik je de 3 ruime slaapkamers en de moderne badkamer. Twee slaapkamers zijn voorzien van grote inbouwkasten met schuifdeuren. De badkamer is uitgevoerd in een eigentijdse kleurstelling en uitgerust met een ligbad, een inloopdouche, een 2e toilet en een wastafel met meubel. Absoluut een heerlijke plek om te ontspannen!

Als wij nog een verdieping omhoog gaan komen wij uit op de overloop van de 2e verdieping. Hier bevindt zich een zeer ruime vaste kast voor het opbergen van spullen. Als wij de hoek omlopen komen wij in de 4e slaapkamer met dubbele dakramen.

De fraaie, brede en diepe achtertuin is gelegen op het oosten. Je kunt hier 's morgens genieten van de vroege zonnestralen onder het genot van je eerste kop koffie van de dag of een lekker ontbijtje, máár doordat de tuin vrij diep is heb je in de middag achterin de tuin op mooie zomerdagen ook nog de zon. Kortom, een heerlijke, onderhoudsarme tuin waar je helemaal tot rust kunt komen, of je nou een zonzonbidder bent of juist helemaal niet!

De achtertuin is tevens bereikbaar via de zijkant van de woning en is nog voorzien van een praktische houten berging.

De woning is gelegen aan de rand van de populaire, groene en kindvriendelijke woonwijk Gerner Marke. Voor kinderen is er om de hoek van de woning een enorm speelveld met speeltoestellen en een voetbalveld. Het is leuk voor de allerkleinsten, maar ook de iets oudere kinderen kunnen hier veilig en naar hartenlust spelen!

Diverse basisscholen, het zwembad en de sportvelden bevinden zich op loop- en fietsafstand. Het gezellige centrum van Dalfsen, gelegen aan de Vecht, met diverse winkels en horeca gelegenheden, is ook eenvoudig en snel te bereiken per fiets of lopend.

Dalfsen heeft goede verbindingen met de omliggende steden. Er zijn bushaltes aanwezig voor het vervoer naar Ommen en Zwolle en het treinstation is op 8 minuten fietsen van de woning gelegen. Ook is de Hessenweg, de verbindingsweg naar Zwolle (A28) en Ommen op 2 minuten rijden.

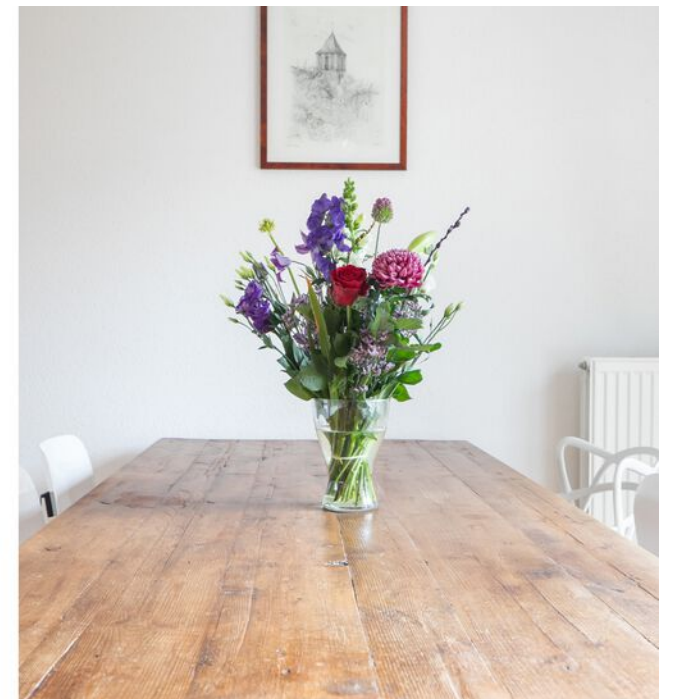
Alle bijzonderheden nog even op een rij:
- De woning is gebouwd in 2005 en goed en keurig onderhouden
- Voorzien van energielabel A
- Volledig uitgevoerd in kunststof kozijnen met HR++ glas
- Vrije ligging aan de voorzijde
- Gelegen in een prettige, kindvriendelijke en groene woonomgeving, op loop- en fietsafstand van alle voorzieningen die Dalfsen te bieden heeft.

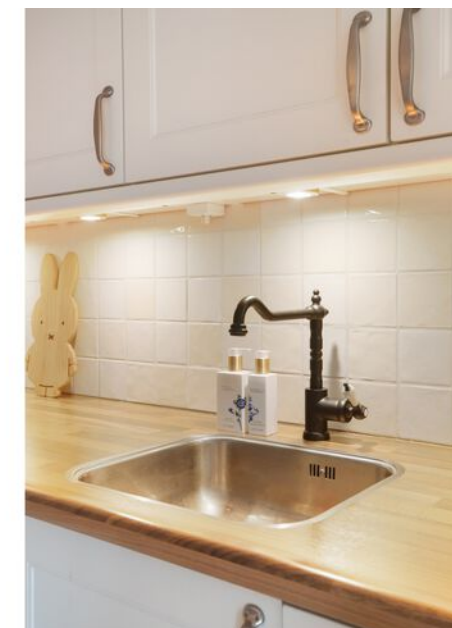
Nieuwsgierig geworden en wil je de woning met eigen ogen komen bewonderen? Dit kan! Maak snel een afspraak voor een bezichtiging.





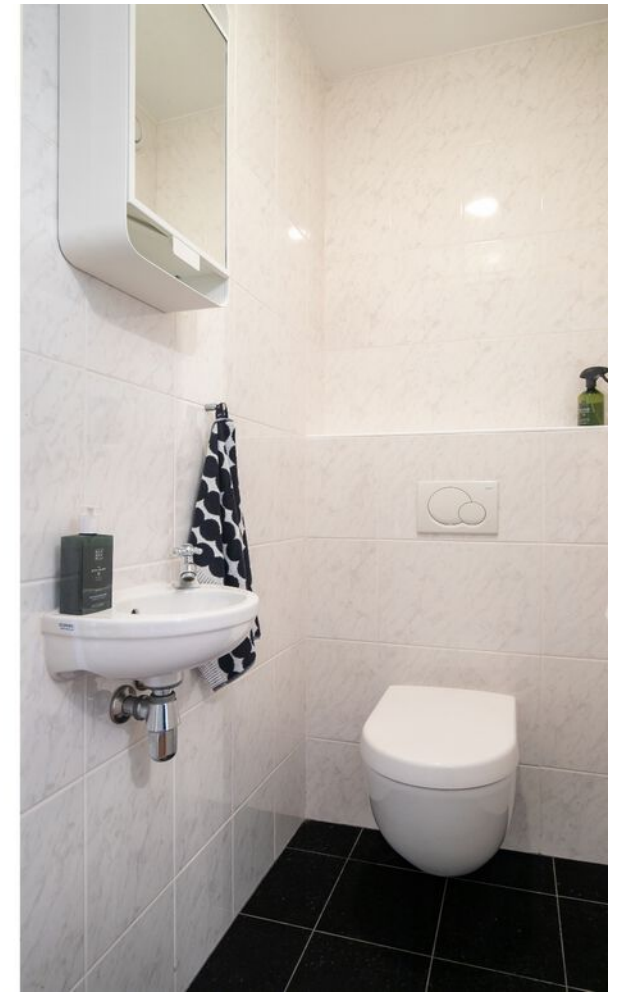
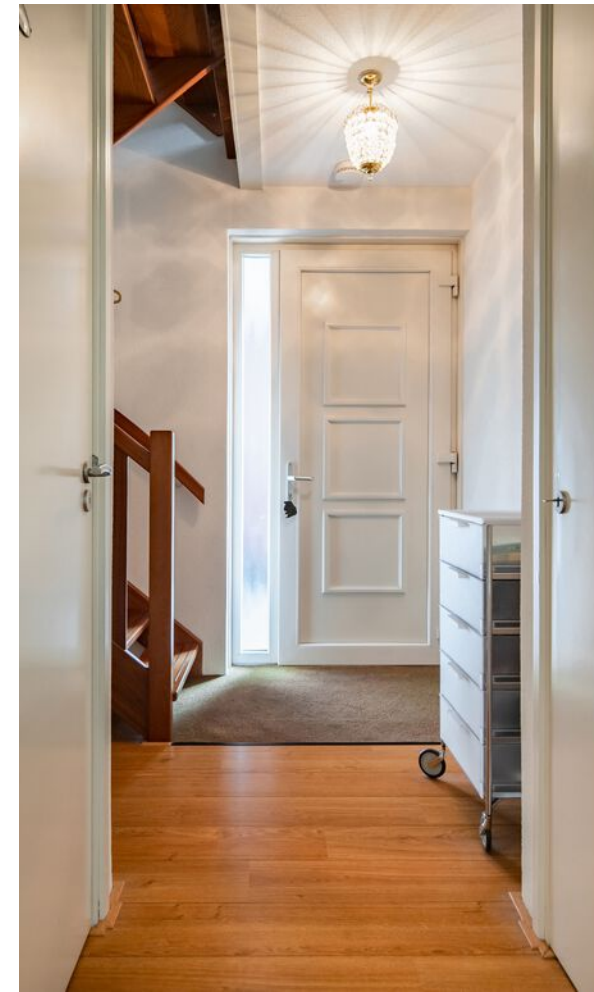
"Kom binnenkijken!"





**Prachtige, heerlijke en ruime
woonkeuken met toepassing
van hoogwaardig
apparatuur! Iedere thuishouder
wordt hier toch blij van?**

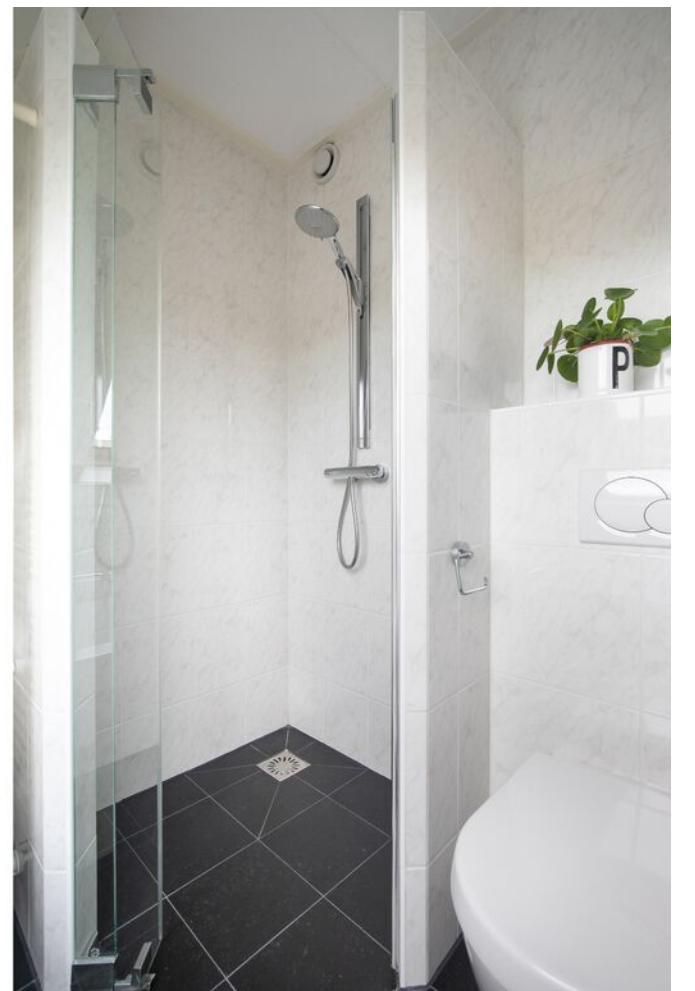
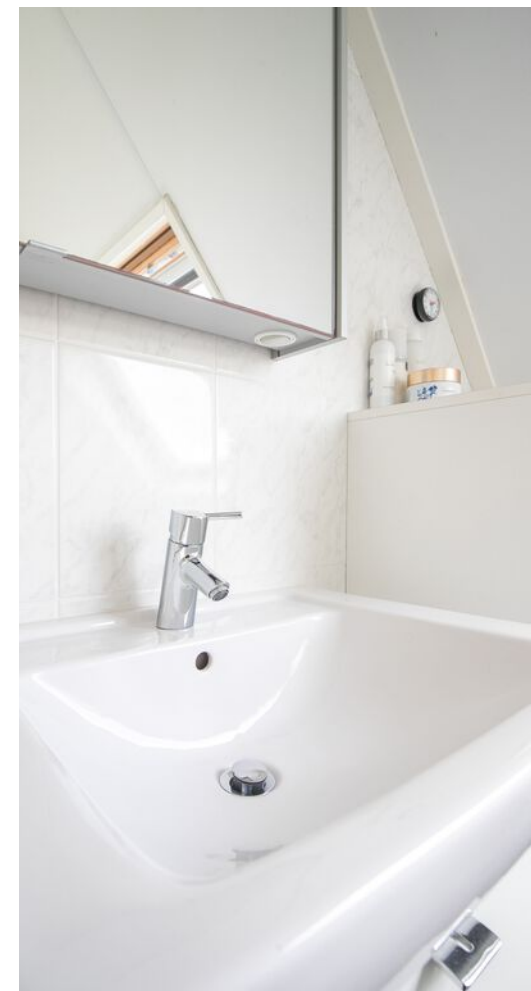






Verdeeld over de 1e en 2e verdieping zijn er 4 ruime slaapkamers aanwezig, ideaal voor gezinnen en/ of thuiswerkers!









> Plattegrond

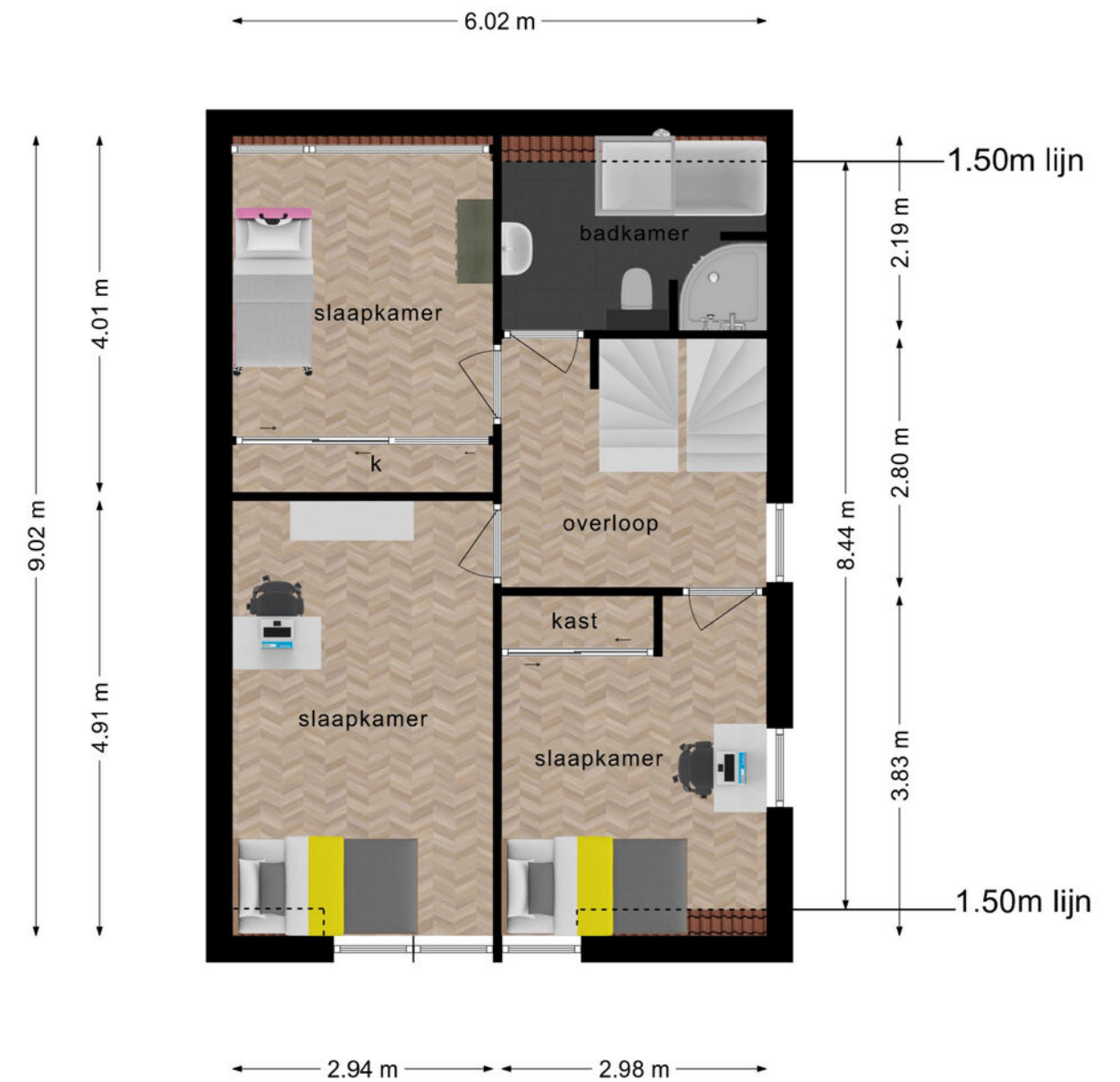
Ontdek de begane grond



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

> Plattegrond

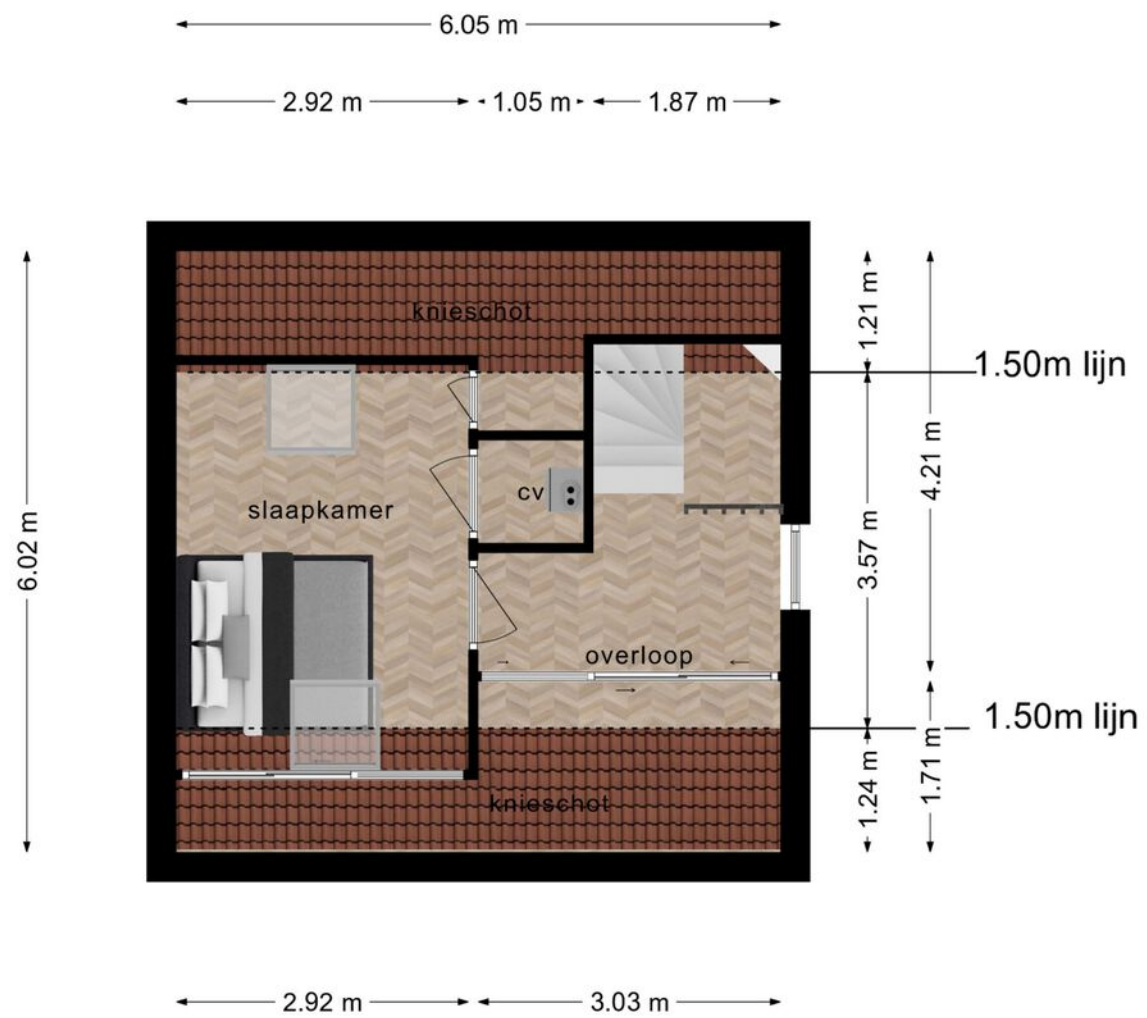
Ontdek de eerste verdieping



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

> Plattegrond

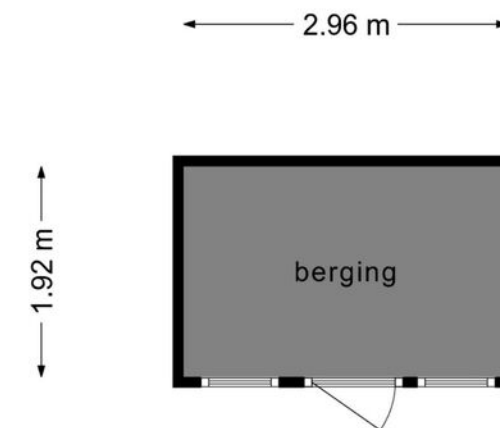
Ontdek de tweede verdieping



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

> Plattegrond

Ontdek de vrijstaande houten berging



**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			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Tuinhuis/buitenberging	X			
Woning				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Vliegenhorren (hordeur openslaande tuindeuren)	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails begane grond en 1e etage	X			
Gordijnen begane grond en 1e etage	X			
Rolgordijnen begane grond en 2e etage	X			
Vitrages begane grond	X			
Jaloezieën/lamellen begane grond en 1e etage	X			
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum 1e en 2e etage	X			
Parketvloer/laminaat begane grond	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Mechanische ventilatie	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Boretti gasfornuis met oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast	X			
Wasmachine			X	
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting		X		
Sanitaire voorzieningen				
Wastafel(s)	X			
Overige zaken, te weten:				
Kapstok in gang, bijkeuken en zolder	X			

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Wevermarke 32

> Notities

Belangrijke zaken...
op een rijtje

Kadastrale kaart

Uw referentie: Passie Makelaardij



12345 25 — — — — —	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Dalfsen	
	Voorlopige kadastrale grens	Secctie Q	
Administratieve kadastrale grens	Perceel 1539		
Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 september 2022
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



> 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