

TE KOOP



Hagenweg 22, Dalfsen

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte

4720m²

Woonoppervlakte

315m²

Inhoud

1448m³

Bouwjaar

1992



> Omschrijving

Landelijk wonen, onder de rook van Zwolle? Dit kan in deze unieke en prachtige woonboerderij gelegen aan de Hagenweg, waar sereniteit en ruimte overheerst!

Deze zeer ruime woonboerderij, met maar liefst 315m² woonoppervlak, is gelegen in het lommerrijke gebied tussen Dalfsen, Heino en Zwolle.

Het oorspronkelijke bouwjaar van deze woonboerderij stamt nog uit omstreeks 1600, echter is de huidige woning volledig opnieuw opgebouwd, inclusief fundering in 1992. De authentieke gewelven kelder en de fraaie gebinten uit de oude stal zijn nog aanwezig.

De woning voldoet aan de huidige maatstaven en is voorzien van een (nieuw) energielabel B. Recent, in september 2021, is de gehele woonboerderij nog voorzien van een nieuwe rietenkap.

Wanneer je de afslag neemt op de N35, kom je in een volkomen andere omgeving. Je ziet een veelzijdigheid van verschillende type woningen en je hebt prachtige vergezichten over de weilanden.

Na ongeveer 2km draai je vervolgens de oprijlaan op richting de woning, welke volledig is omheind door bebossing. Heerlijk, die rust welke goed voelbaar is!

Na het parkeren van je auto, loop je richting de voordeur en betreedt je de ruime hal met authentiek tegelwerk. Vanuit de hal zijn diverse vertrekken bereikbaar.

Aan de rechterzijde daal je een trapje af, richting de gewelven kelder. Een mooie plek voor het opbergen van voorraden of wellicht te gebruiken als een heuse wijnkelder. Daarna bereik je de werk/slaapkamer met aangrenzend de voormalige opkamer, welke nu dienst doet als hobbykamer.



De 2e slaapkamer is ook via de hal te bereiken en geeft prachtige uitzicht over de tuin. Hoe fijn zou het zijn om hier elke dag wakker te mogen worden! Aangrenzend aan deze slaapkamer is de badkamer gesitueerd. Deze is voorzien van een ligbad, douchehoek, 2e toilet en dubbele wastafel met meubel. Koude voeten zijn hier niet aan de orde, want er is ook vloerverwarming in de badkamer aanwezig.

Terug naar de hal vinden wij hier tevens het (gasten)toilet, meterkast en een extra inbouwkast en wij lopen vervolgens door naar de imposante woonkamer.

De zeer ruime woonkamer met halfopen keuken is gevestigd in de oorspronkelijke stal. Hier zijn de fraaie gebinten nog aanwezig, wat veel sfeer geeft aan de woning. De houtkachel zorgt in de wintermaanden voor een behaaglijke ambiance en maakt het echt een thuis! Tevens is de woonkamer tuingericht en voorzien van openslaande deuren.

De vloer in de woonkamer is voorzien van Indiaas leisteen met vloerverwarming. Ook is de badkamer vanuit de woonkamer te bereiken.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur als een inductiekookplaat met oven, afzuigkap en koelkast.

In de praktische en aangrenzende bijkeuken staat het witgoedapparatuur gesitueerd en is er nog een ruime provisiekast aanwezig. Tevens heeft deze ruimte een deur naar buiten.

Via de trapopgang bereik je de royale slaapkamer met dakkapel, met aanpassingen kunnen hier ook meerdere slaapkamers worden gerealiseerd. Tevens is er achter de knieschotten en op de bergzolder uitermate veel ruimte voor het opslaan van spullen welke je niet dagelijks gebruikt.

Terug in de woonkamer, loop je via een tussenhal naar de 'Potstal'. Hier is aan de linkerkant een tweede woonkamer met keukenblok aanwezig, met een extra slaapkamer op de verdieping. Deze ruimte leent zich uitstekend voor mantelzorg, nog inwonende kinderen of een kantoor/atelier aan huis.

Aan de rechterzijde is een 3e slaapkamer aanwezig, welke nu in gebruik is als fitnessruimte, met aangrenzend het stookhok. Ook bevindt zich in deze kamer een vlizotrap naar een extra bergzolder. De tuin is vanuit deze kamer eveneens bereikbaar.

Buiten:
De omliggende, extreem veel privacy biedende tuin is zeker indrukwekkend te noemen. De tuin is voorzien van diverse soorten beplanting, een vijver en prachtige gazons.

Op dit moment is er één terras aanwezig, maar de tuin leent zich uitstekend voor het aanleggen van meerdere, waar je heerlijk in alle rust kunt ontspannen en kunt ontsnappen aan de waan van de dag.

De ruim bemeten schuur (+/- 150m²) biedt ruimte aan meerdere auto's, rijtuigen of eventuele andere voertuigen en is zeer geschikt voor uitoefenen van je hobby.

Ook is er een doucheruimte aanwezig met toilet en wastafel.

Deze schuur is volledig geïsoleerd en voorzien van olieverwarming. Ook is er een kraanbalk met handtakel aanwezig, welke zal achterblijven.



Omgeving:

Als je op zoek bent naar voorzieningen met een dorps karakter, bezoek je de plaatsen Heino en Dalfsen, welke beide voorzien zijn van een gezellig winkelcentrum met diverse lokale winkeltjes en supermarkten, sportverenigingen, basisscholen en gezondheidszorg.

De levendige en gezellige Hanzestad Zwolle biedt de stadse voorzieningen als een groot stadscentrum, een ziekenhuis, middelbare scholen en zeer diversiteit aan verenigingen.

Alle plaatsen zijn op enkele minuten afstand van de woning, met de fiets of auto, goed bereikbaar. En ook de A28, de snelweg naar het noorden of westen, is binnen 10 minuten te bereiken. Tevens zijn er in alle plaatsen een station aanwezig.

Bijzonderheden:

- Volledig opnieuw opgebouwd in 1992
- Inhoud 1.448 m³
- Perceel 4.720m² en volledig omheind
- Woonoppervlakte 315 m²
- Energielabel: B (nieuwe versie)
- Volledig geïsoleerd, voorzien van een nieuwe rietenkap (september 2021)
- Parkachtige tuin met een vijver, terras en diverse soorten beplanting
- Vrije, rustige en landelijke ligging, onder de rook van Zwolle

Wil je nou ook elke dag genieten van deze prachtige tuin en de optimale mogelijkheden benutten van dit bijzondere object, wacht dan niet langer en bel of mail voor een afspraak!

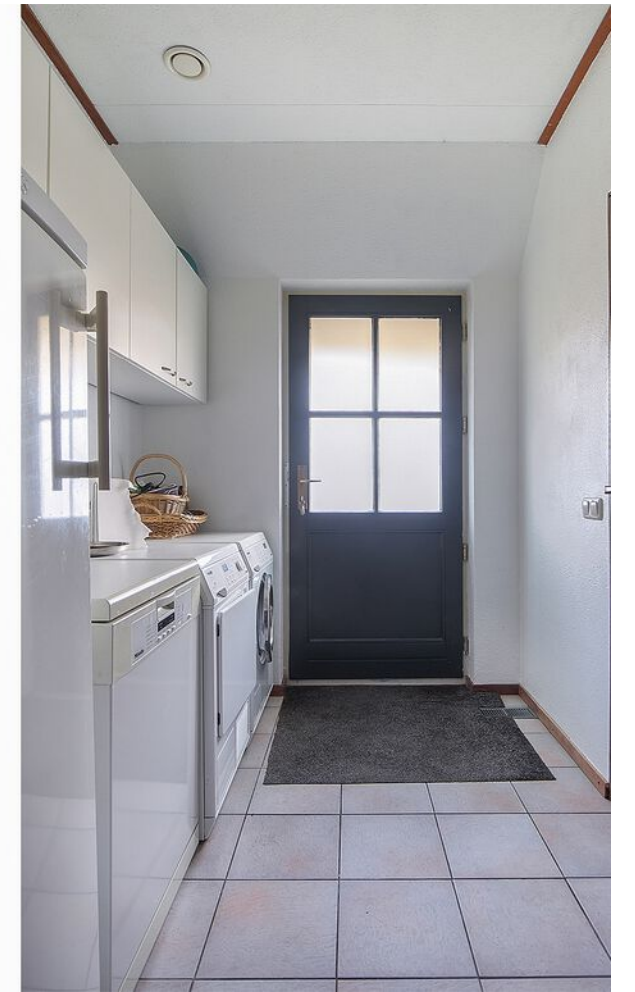
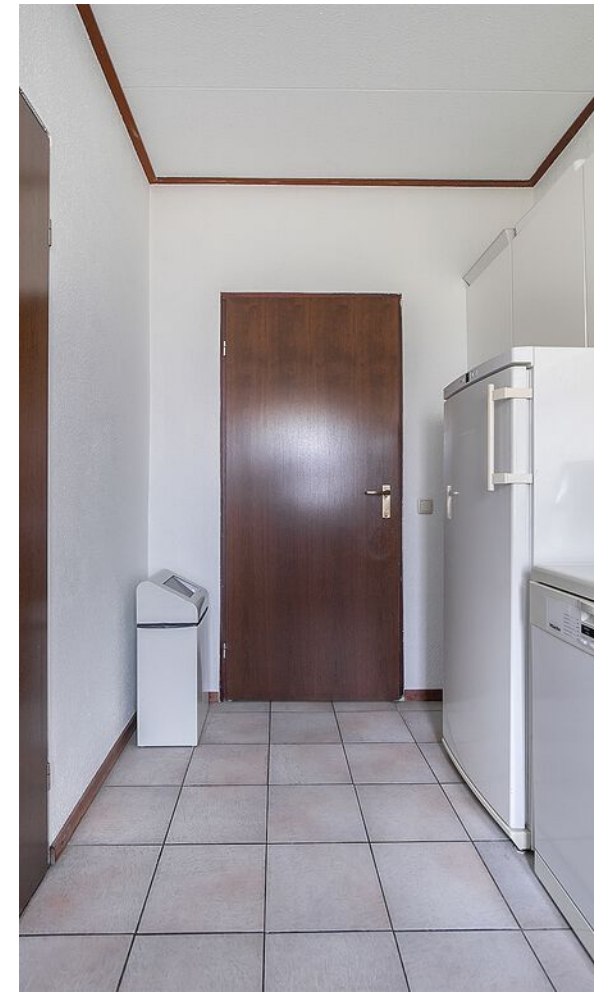


“Kom binnenkijken!”











De oorspronkelijke 'Potstal' leent zich uitstekend voor mantelzorg, nog inwonende kinderen of een kantoor/ atelier aan huis.









Parkachtige tuin met een vijver, terras en diverse soorten beplanting, welke volledig is omheind door bebossing. Een heerlijke plek om te ontspannen!



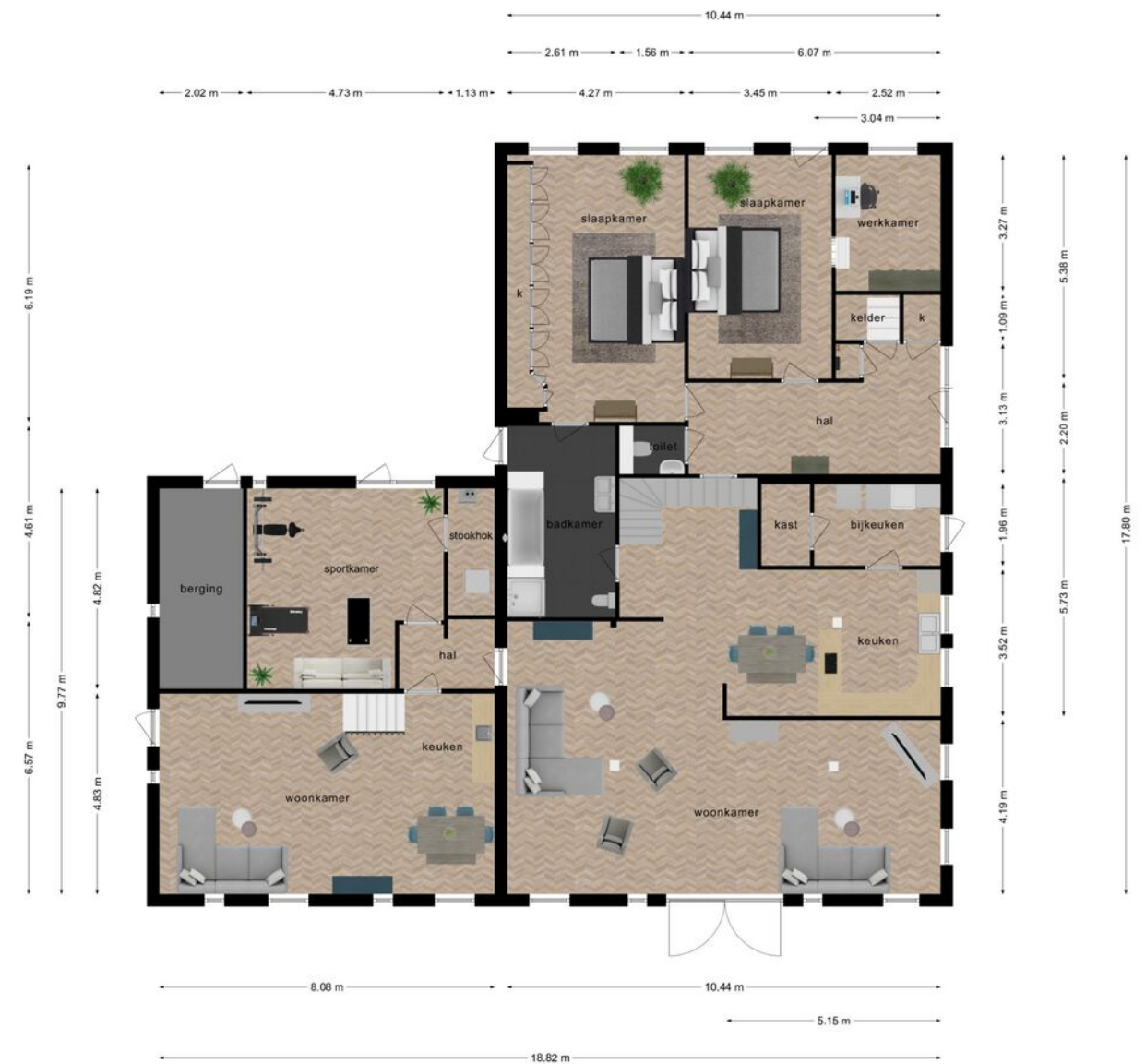






> Plattegrond

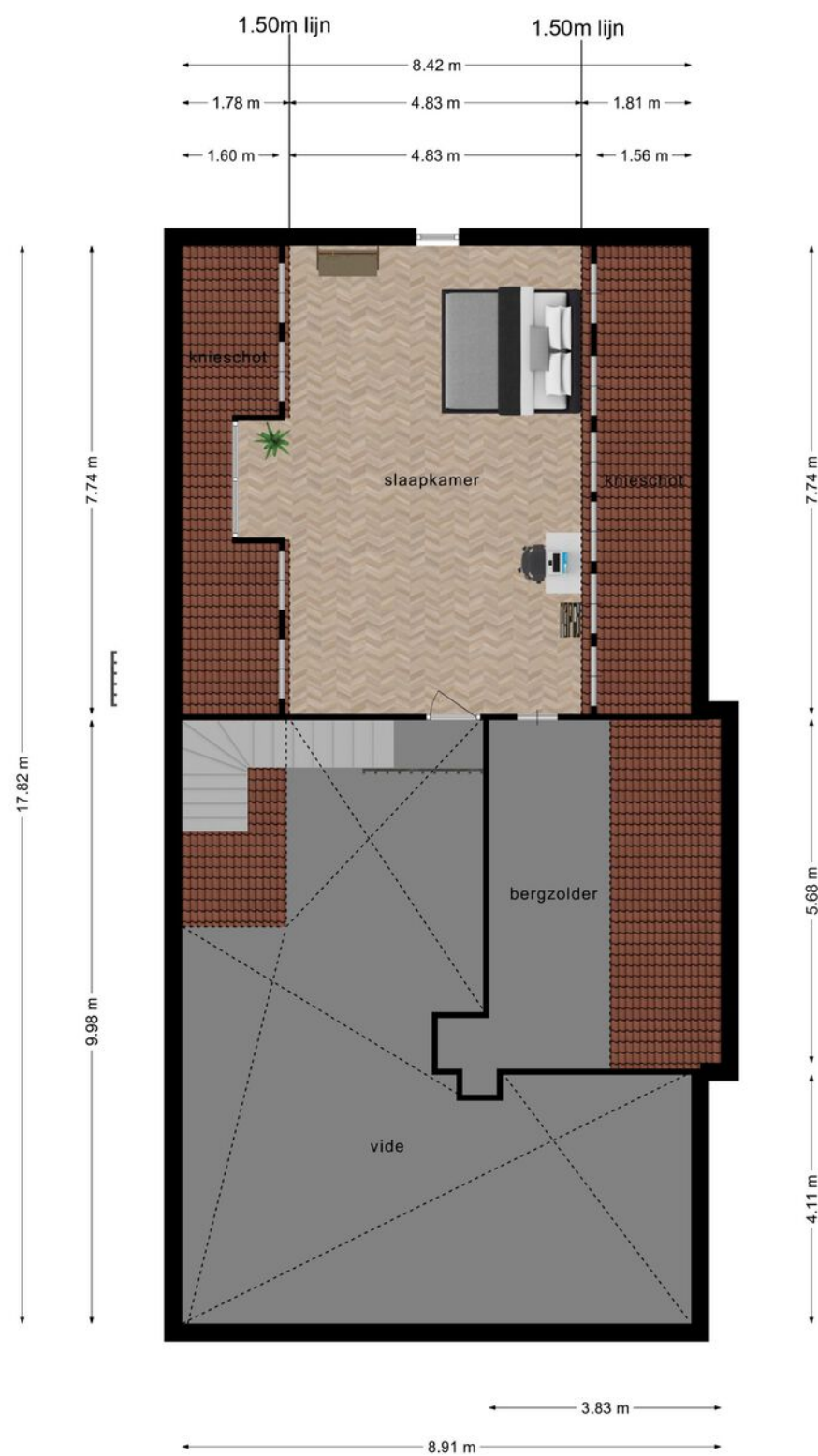
Ontdek de begane grond



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

> Plattegrond

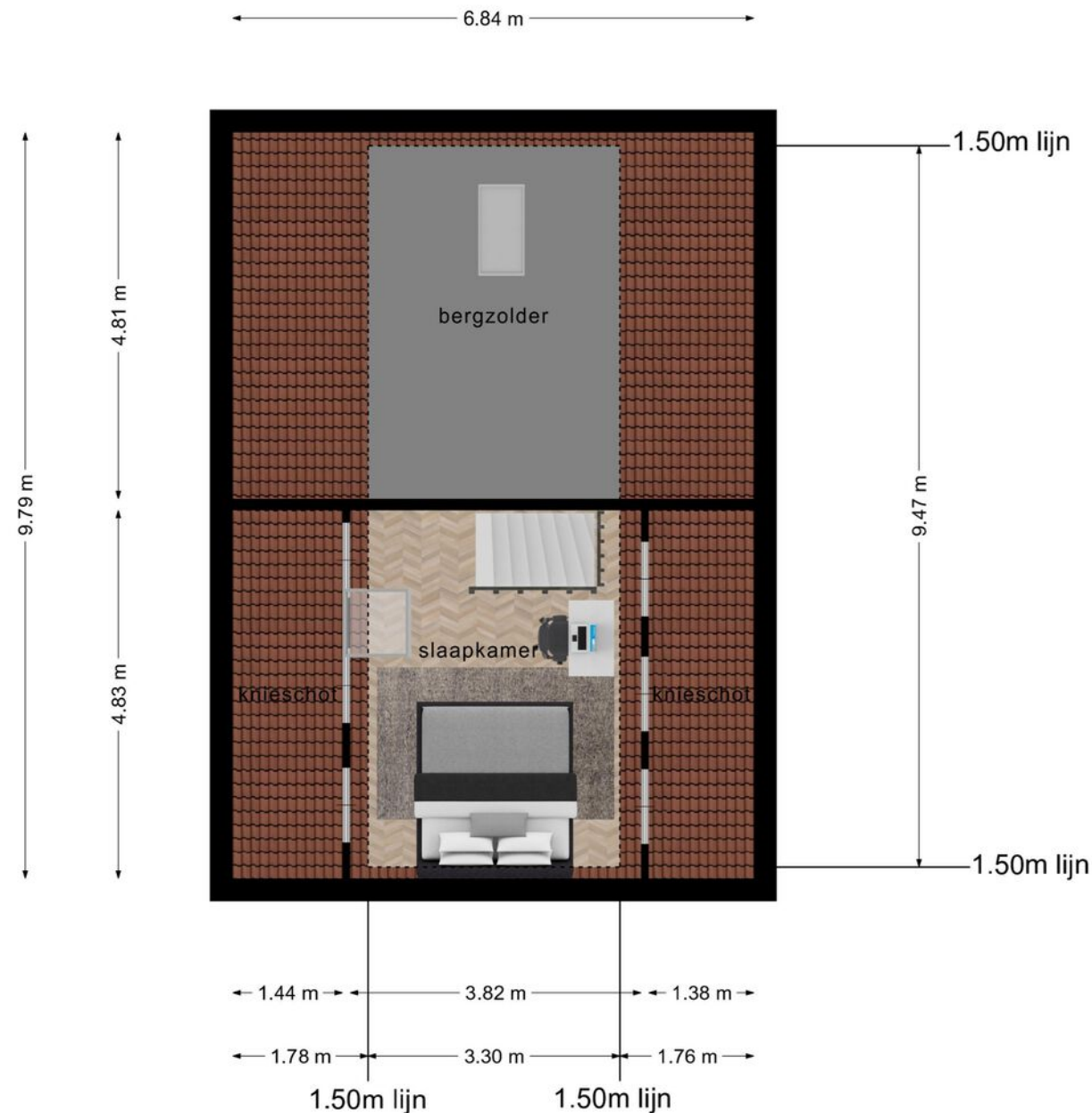
Ontdek de verdieping van het woonhuis



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

> Plattegrond

Ontdek de verdieping van de 'Potstal'



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

> Plattegrond

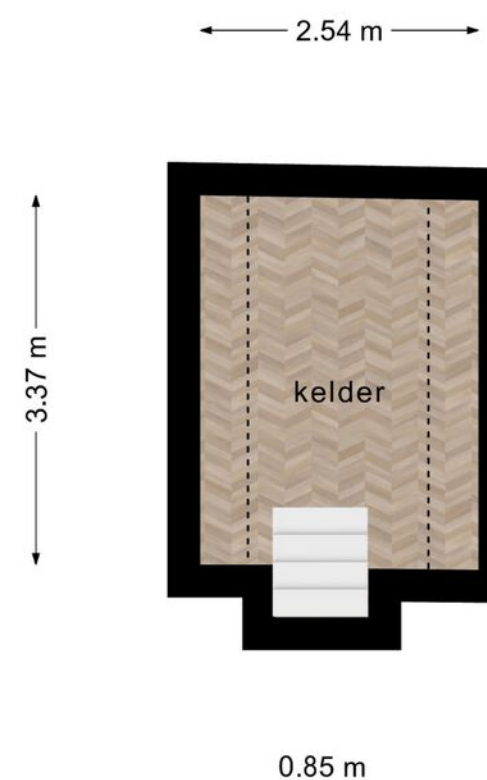
Ontdek de vrijstaande schuur



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

> Plattegrond

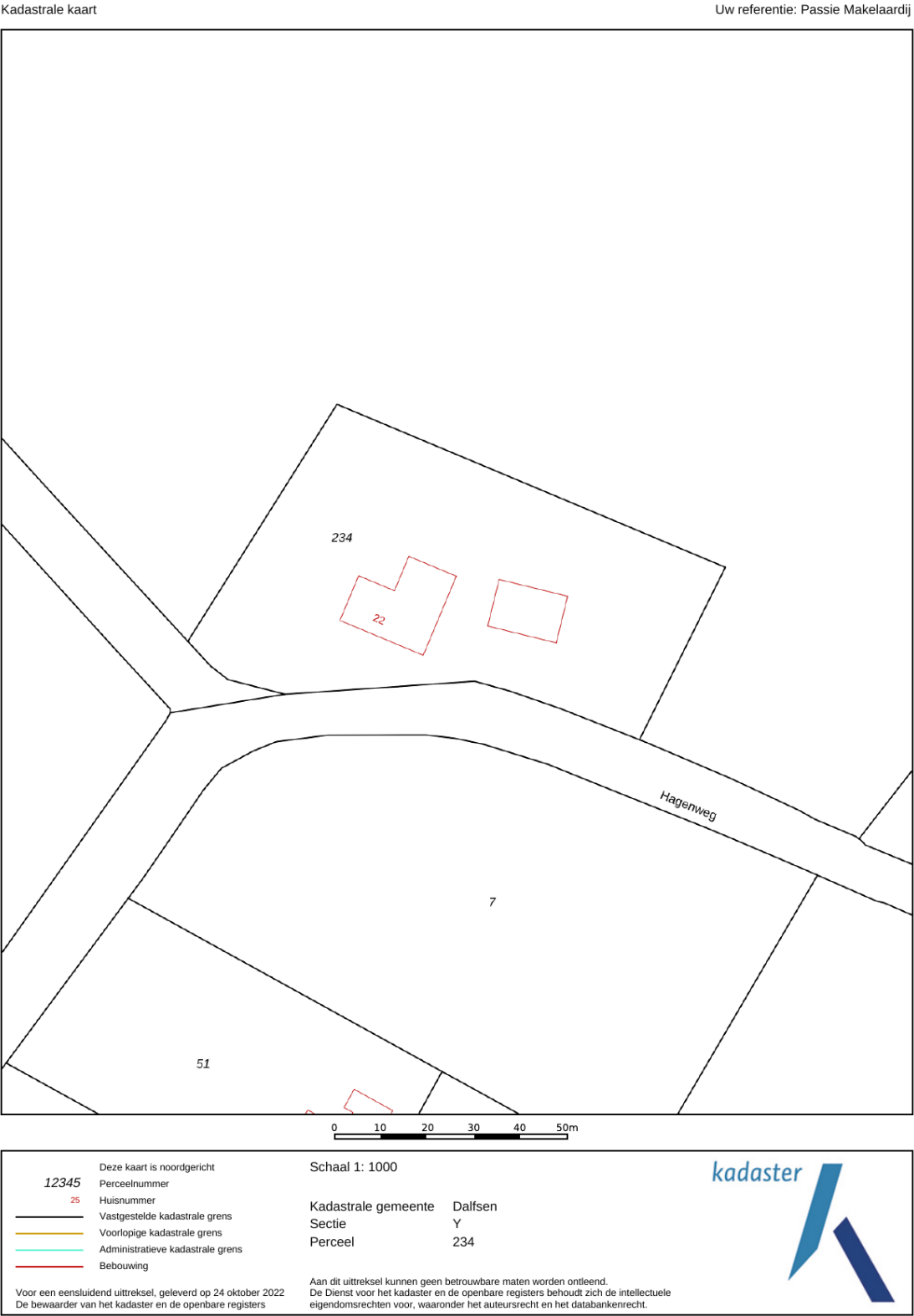
Ontdek de gewelven kelder



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

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Hagenweg 22

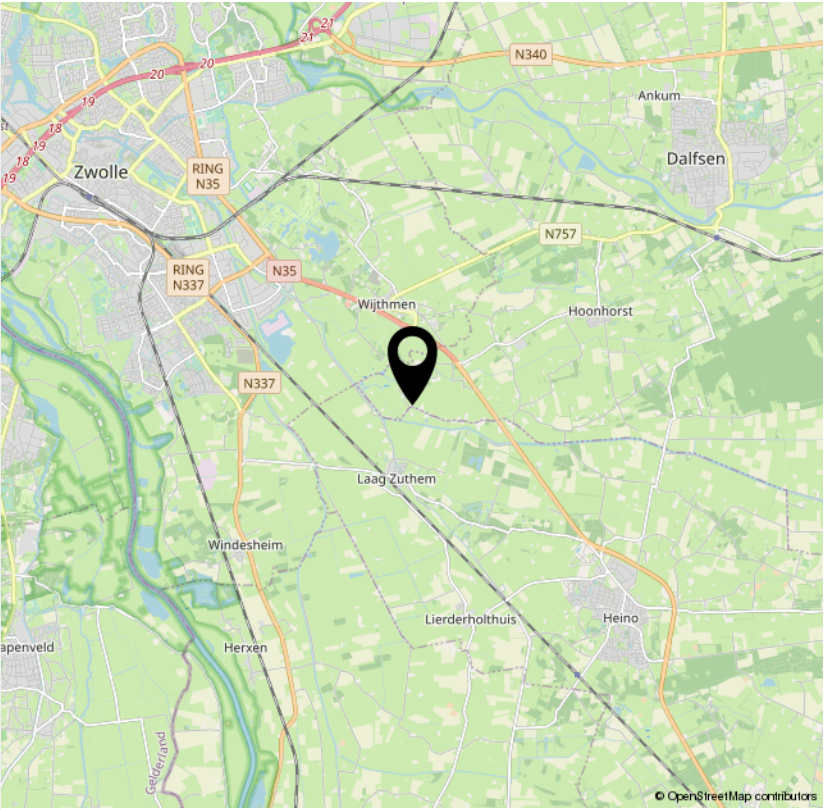


“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”

De omliggende plaatsen, Dalfsen, Heino en Zwolle zijn op enkele minuten afstand van de woning, met de fiets of auto, goed bereikbaar. Alle voorzieningen als winkels, scholen en gezondheidszorg zijn hier te vinden.

En ook de A28, de snelweg naar het noorden of westen, is binnen 10 minuten te bereiken.

Tevens zijn er in alle plaatsen een station aanwezig.



> 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			
Vijver	X			
Woning				
Schotel/antenne	X			
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Zonwering binnen begane grond	X			
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Vitrages	X			
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	X			
Parketvloer/laminaat	X			
Indiaas lestenen vloer woonkamer en keuken	X			
Warmwatervoorziening / CV				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler keuken	X			
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
Open haard, houtkachel				
Houtkachel	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
Inductie kookplaat	X			
Oven	X			
Vaatwasser		X		
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast	X			
Vrieskist		X		
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting	X			
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Boeken/legplanken	X			
Werkbank in schuur/garage		X		
Kraanbalk + handtakel schuur	X			
Spiegelwanden	X			
Sanitaire voorzieningen				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Waterslot wasautomaat		X		
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen		X		
Telefooninstallatie		X		
Overige zaken, te weten:				
Olieverwarming in schuur + tank	X			
380V tuin-waterpomp	X			
Vijver filter systeem	X			
Motor grasmaaier			X	
Compressor		X		
Losse stenen achter de woning (van oude woonhuis voor eventueel maken van pilaren voor de woning)	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 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