

TE KOOP



Gerner Es 12, Dalfsen

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte

1960m²

Woonoppervlakte

153m²

Inhoud

678m³

Bouwjaar

1969



> Omschrijving

Levensloopbestendig wonen, met 2 garages, in een heerlijke groene omgeving, maar toch alle voorzieningen binnen handbereik, dit kan aan de Gerner Es 12!

Deze prachtige vrijstaande en uitgebouwde woning, van ruim 150 m2 woonoppervlak en 1960m2 grond is 50 jaar lang met zorg en aandacht bewoond geweest. Nu, na al die jaren, is de woning vrij gekomen voor een nieuwe generatie die er weer een thuis van wil en kan gaan maken.

De woning is altijd goed onderhouden geweest. Het merendeel van de ramen zijn in 2013 vervangen voor HR++ glas, het schilderwerk is altijd netjes bijgehouden, de dakgoten en boeidelen zijn uitgevoerd in kunststof en de gevel is in 2013 na-geïsoleerd.

Ook aan de tuin is gedacht, de tuinman was altijd druk in de weer met het behoud van de prachtige bomen, planten en struiken. Nu komt dit uiteraard in de winter niet helemaal tot zijn recht, maar dan heeft de potentiële koper nog een verrassing in de lente/zomer maanden!

Graag neem ik je mee door de woning:

Je komt binnen in de ruime en lichte hal met een imposante vide. Vanuit de hal is het toilet met fonteintje, meterkast en kelderkast te bereiken. Tevens biedt deze ruimte toegang aan diverse vertrekken als de slaapkamer, badkamer, keuken en woonkamer.

Laten we beginnen bij de woonkamer. Deze is voorzien van vele raampartijen, wat het vrije gevoel en wonen in de natuur echt naar binnen haalt. De woonkamer is in 1979 uitgebouwd met een verlaagde, heerlijke zit/studiehoek, welke d.m.v. een schuifpui in directe verbinding staat met het terras. Dit gedeelte van de woonkamer is voorzien van vloerverwarming.

Vanuit de eethoek is er ook een loopdeur naar de tuin aanwezig. Zodat je op diverse manieren de tuin kunt betreden.



De eenvoudig uitgevoerde keuken is voorzien van een gaskookplaat met oven, koelkast, afzuigkap en vaatwasser. Vanuit de keuken kom je uit in de praktische bijkeuken met witgoedopstelling, ook is hier de CV ketel gesitueerd. In deze ruimte is eveneens een loopdeur naar de tuin aanwezig, wat als achterom ingang wordt gebruikt. Dit kan uiteraard niet ontbreken in een dorp!

De eerste garage bereik je via de bijkeuken. Deze ruimte doet nu dienst als bergruimte, maar kan uiteraard ook als werkkamer of speelkamer worden omgetoverd!

Terug naar de hal, lopen we naar de eerste slaapkamer. Deze is op de begane grond gelegen. Aangrenzend vinden wij de badkamer met ligbad, douchehoek en wastafel met meubel. Tevens is de badkamer voorzien van vloerverwarming.

Via de trap in de hal bereiken we de eerste verdieping. Hier zijn oorspronkelijk 4 slaapkamers gesitueerd. De 2 slaapkamers aan de westzijde 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 andere 2 slaapkamers zijn gelegen aan de oostzijde van de woning. Ook is er een separate toiletruimte op de verdieping aanwezig.

Om de verdieping compleet te maken biedt de bergkamer/ inloopkast de mogelijkheid tot het plaatsen van een dakkapel, zodat hier wellicht met enige aanpassingen, een 2e badkamer gerealiseerd kan gaan worden. Alles in ogenschouw genomen, een woning met veel potentie!

De tuin is gelegen op het zuiden, prachtig aangelegd en voorzien van diverse terrassen. Er is voor elk moment van de dag wel een plekje in de zon of schaduw te vinden.

Door het feit dat de omliggende woningen verderop zijn gesitueerd, biedt de achtertuin volledige rust en privacy. Achterin de tuin bevindt zich ook nog een prieeltje waar men tot de late uurtjes kan genieten van een zomerse avond!

De verrassing van elke klusser of hobbyist is te vinden achterop het perceel! Hier staat nog een ruime houten garage, ideaal voor het opbergen van (tuin)gereedschap, maar ook voor de liefhebber die in alle rust hier zijn passie kan uitvoeren. Daarnaast is er nog een ruime overkapping aanwezig, perfect voor het stallen van een caravan o.i.d.

De woning heeft een prachtige ligging, met aan de voorzijde vrij uitzicht. Binnen een paar minuten loop je de bossen in. Ook is het sportpark en zwembad op loopafstand. Daarnaast is het centrum van Dalfsen, met een ruim winkelaanbod per fiets of voet bereikbaar, evenals de scholen, gezondheidszorg en verenigingen.

Het treinstation is op 15 minuten fietsen van de woning gelegen en in de buurt 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.

Wil je elke dag het vakantiegevoel ervaren in deze prachtige omgeving en van de Gerner Es 12 jouw thuis maken? Neem dan snel contact op voor het maken van een afspraak!

Algemeen:

- Prachtige en rustige ligging, op loopafstand van het bos.
- Het perceel is 1960m2 en biedt veel rust en privacy.
- Er rust een recht van overpad op het weggetje om te komen van en te gaan naar de Gerner Es voor de omliggende woningen.
- Goed onderhouden en levensloopbestendige woning.
- Oorspronkelijk voorzien van 5 slaapkamers, ideaal voor grote gezinnen en/ of thuiswerkers.
- Alle voorzieningen van het dorp Dalfsen zijn per fiets of voet goed bereikbaar.
- Voorzien van 2 garages
- De woning is op korte termijn te aanvaarden.



“Kom binnenkijken!”





De woonkamer is voorzien van vele raampartijen, wat het vrije gevoel en wonen in de natuur echt naar binnen haalt!

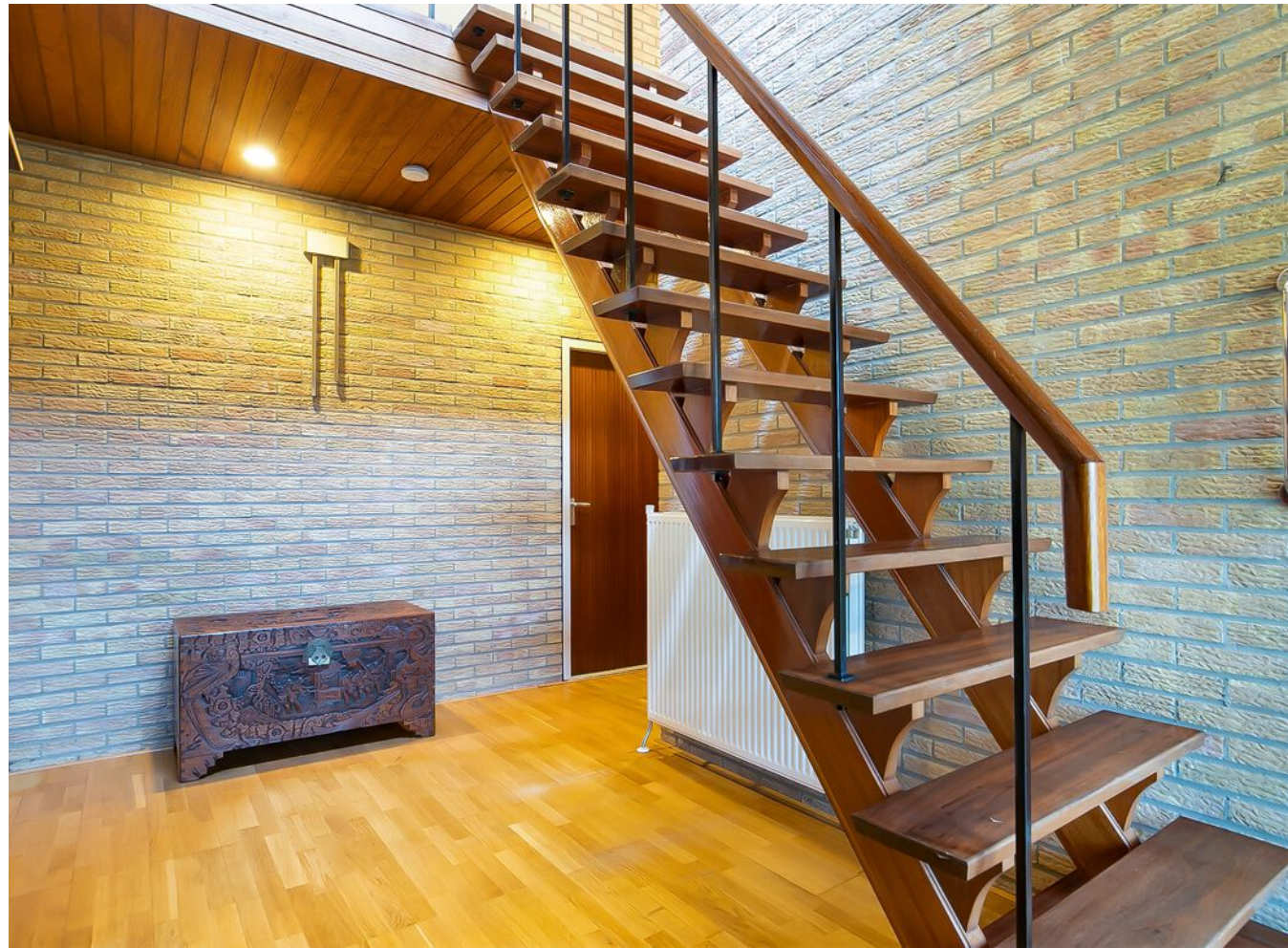






**Door de ruime slaapkamer
en badkamer op de begane
grond is de woning
levensloopbestendig te
noemen.**









De tuin is gelegen op het zuiden, prachtig aangelegd en voorzien van diverse terrassen.







> Plattegrond

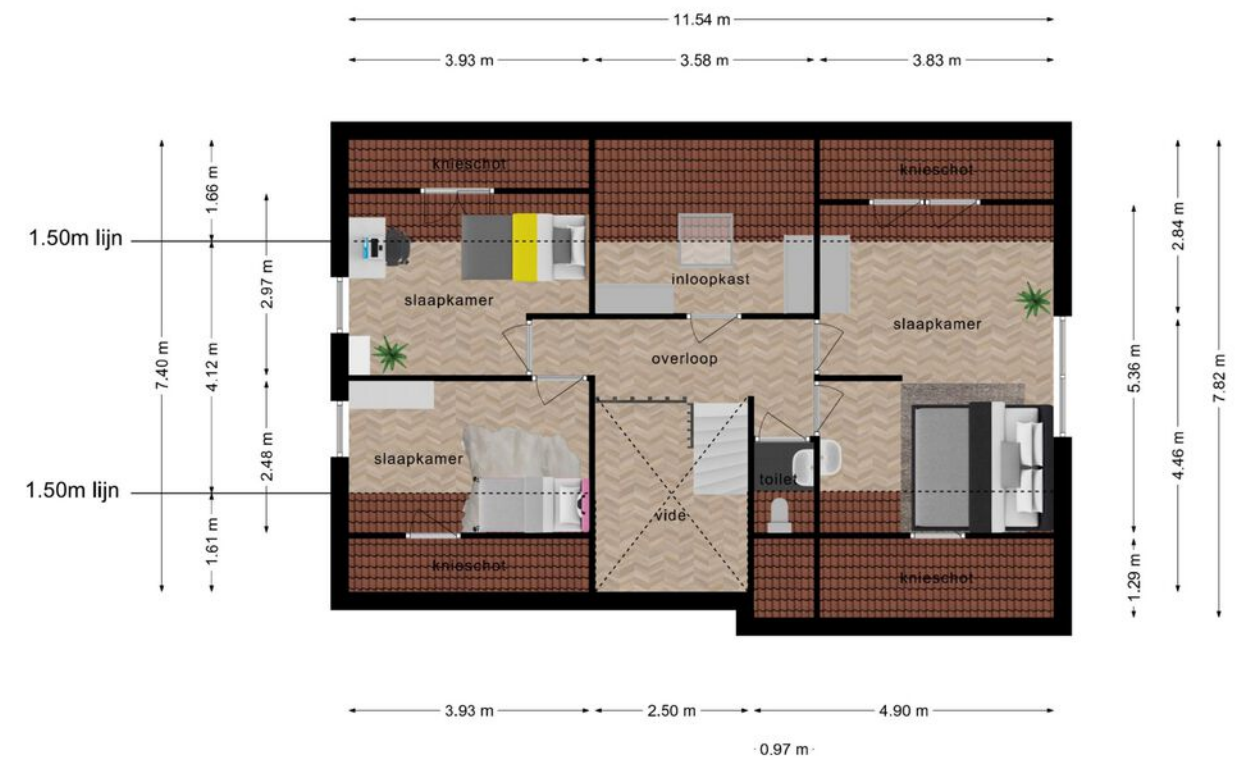
Ontdek de begane grond

> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



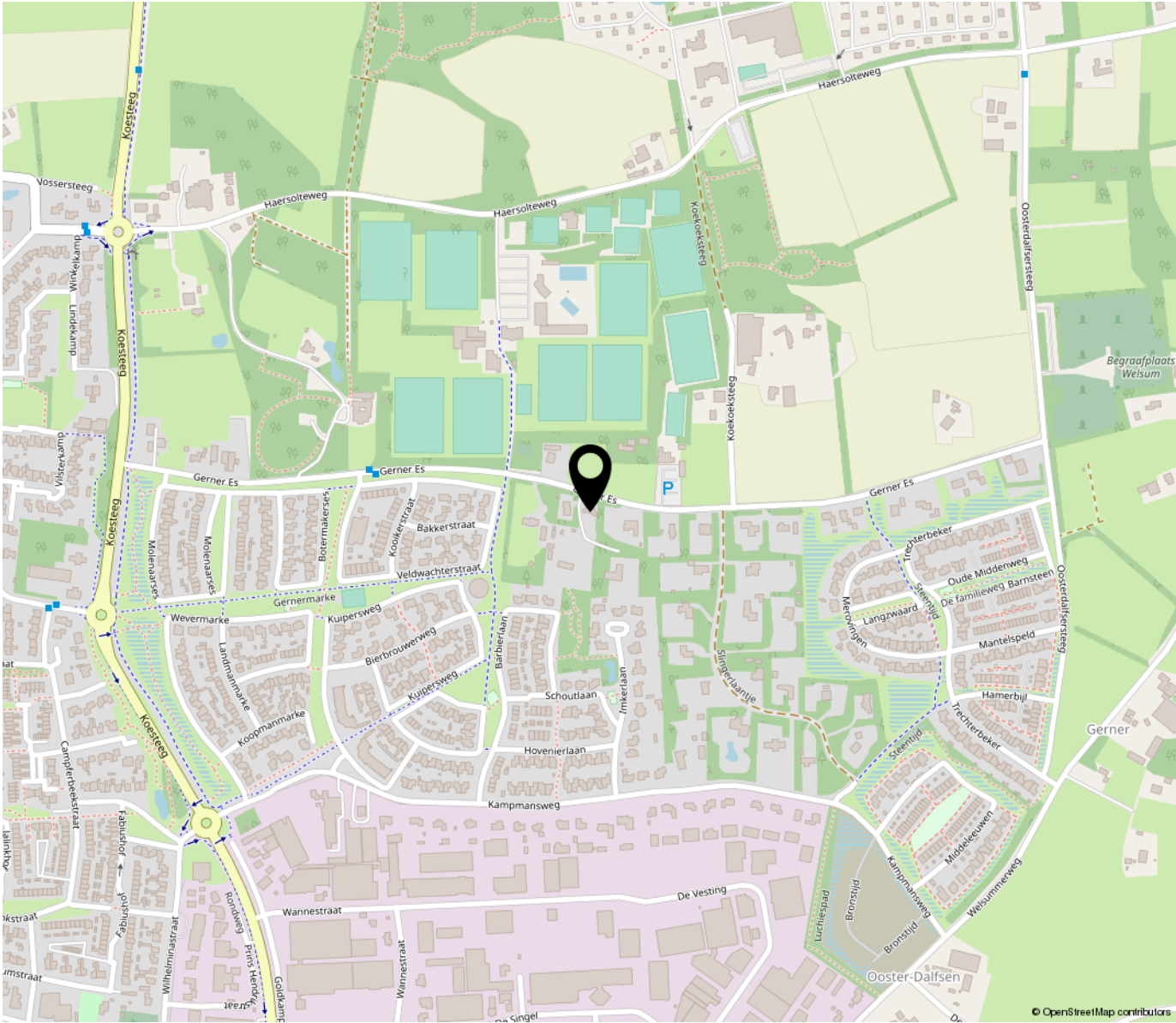
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



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

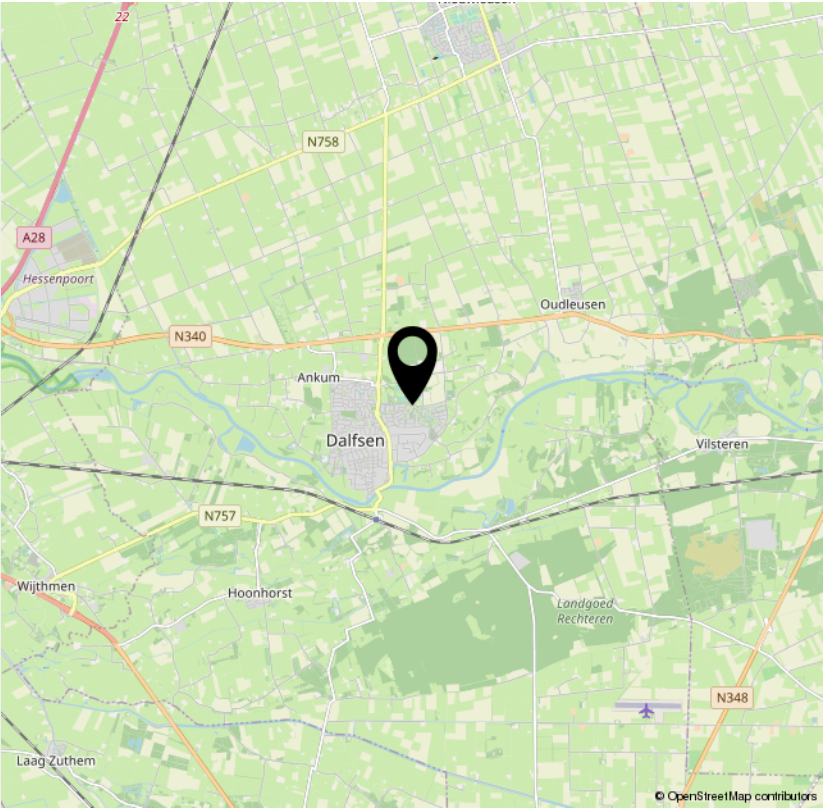
> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Gerner Es 12



“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”

De woning heeft een prachtige ligging, met aan de voorzijde vrij uitzicht. Binnen een paar minuten loop je de bossen in. Ook is het sportpark en zwembad op loopafstand. Het centrum van Dalfsen is per fiets of voet bereikbaar, evenals de overige voorzieningen. Het treinstation is op 15 minuten fietsen van de woning gelegen en in de buurt zijn er bushaltes aanwezig naar de steden Ommen en Zwolle. Ook is de Hessenweg, de verbindingsweg naar Zwolle (A28) en Ommen op 2 minuten rijden.



> 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			
Vlaggenmast		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			
Vitrages		X		
Jaloezieën/lamellen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	X			
Parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
Gaskookplaat	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Inbouwkoelkast	X			
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting	X			
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)		X		
Boeken/legplanken		X		
Werkbank in schuur/garage		X		
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X		
Waterslot wasautomaat		X		
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen		X		
Telefooninstallatie		X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Isolatievoorzieningen	X			

> 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