

TE KOOP



Wilhelminastraat 97, Dalfsen

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte
265m²

Woonoppervlakte
123m²

Inhoud
430m³

Bouwjaar
1971



> Omschrijving

Heb je zin om je handen uit de mouwen te steken? Dan kun jij van deze ruime 2-onder-1-kapwoning, voorzien van 4 slaapkamers, met een royale en zonnige achtertuin op het westen, inclusief garage, echt je thuis maken!

Het betreft hier een degelijk gebouwde woning, voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing (m.u.v. het zolderraam) en vloerisolatie. Het schilderwerk is jaarlijks bijgehouden door een erkend schildersbedrijf. De vloerisolatie (Tonzon) is aangebracht in 2015. De houten geveldelen zijn enkele jaren geleden opgemetseld en de elektrische installatie is gemoderniseerd. Ook is de HR CV ketel nog maar 5 jaar oud.

Zo zijn er dus al een aantal onderdelen in de woning welke reeds zijn aangepakt, echter het verder moderniseren laat de verkoopster graag over aan de nieuwe generatie! Een woning met vele mogelijkheden dus om het helemaal naar je eigen smaak en wens up to date te maken!

Benieuwd naar de indeling? Ik neem je graag mee. Via de voordeur kom je binnen in de hal. Hier is het toilet gesitueerd, evenals de meterkast, een praktische trapkast en de trapopgang. De L-vormige woonkamer is voorzien van diverse raampartijen wat voor veel lichtinval zorgt. De ramen aan de zijkant en achterkant zijn voorzien van elektrisch bedienbare screens.

De dichte, eenvoudige uitgevoerde keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning met een deur naar de tuin. Nog een leuke tip voor de toekomstige bewoner; Door bij de woonkamer een uitbouw te creëren, kun je een heerlijke woonkeuken realiseren, zonder dat hierdoor de tuin erg beïnvloed wordt!

Door naar de verdieping komen wij uit op de overloop met aangrenzend 3 ruime slaapkamers en de badkamer. Op de 2 slaapkamers aan de achterzijde is een airco aanwezig met eveneens elektrisch bedienbare rolluiken voor de ramen, wat zorgt voor heerlijke koele nachten in de hete zomers!



Ook is vanuit één slaapkamer aan de achterzijde het balkon te bereiken. De eenvoudige badkamer is voorzien van een douchehoek, toilet en wastafel met meubel. Tevens zijn in de badkamer de aansluitingen voor het witgoedapparaat aanwezig.

De 2e verdieping is via een vaste trap te bereiken. Op de voorzolder is de CV opstelling gesitueerd. Uiteraard zijn hier ook mogelijkheden voor de witgoed aansluitingen. Vanuit de voorzolder kom je uit in de 4e slaapkamer met een ruim zijraam. Achter de knieschotten is er veel ruimte voor het opbergen van spullen.

Last but not least, de heerlijke zonnige tuin op westen! De tuin heeft een verzorgde uitstraling en is voorzien van diverse soorten beplanting en borders.

De garage is achterop het perceel gelegen. Nog even belangrijk om hierbij te vermelden is dat de gemeente Dalfsen in 1976 via een schrijven heeft aangegeven dat de parkeerplaats op gemeentegrond voor de garage moet worden vrijgehouden en dat een 'niet parkeren' teken mag worden gevoerd. Dit recht hoort en blijft bij het huis.

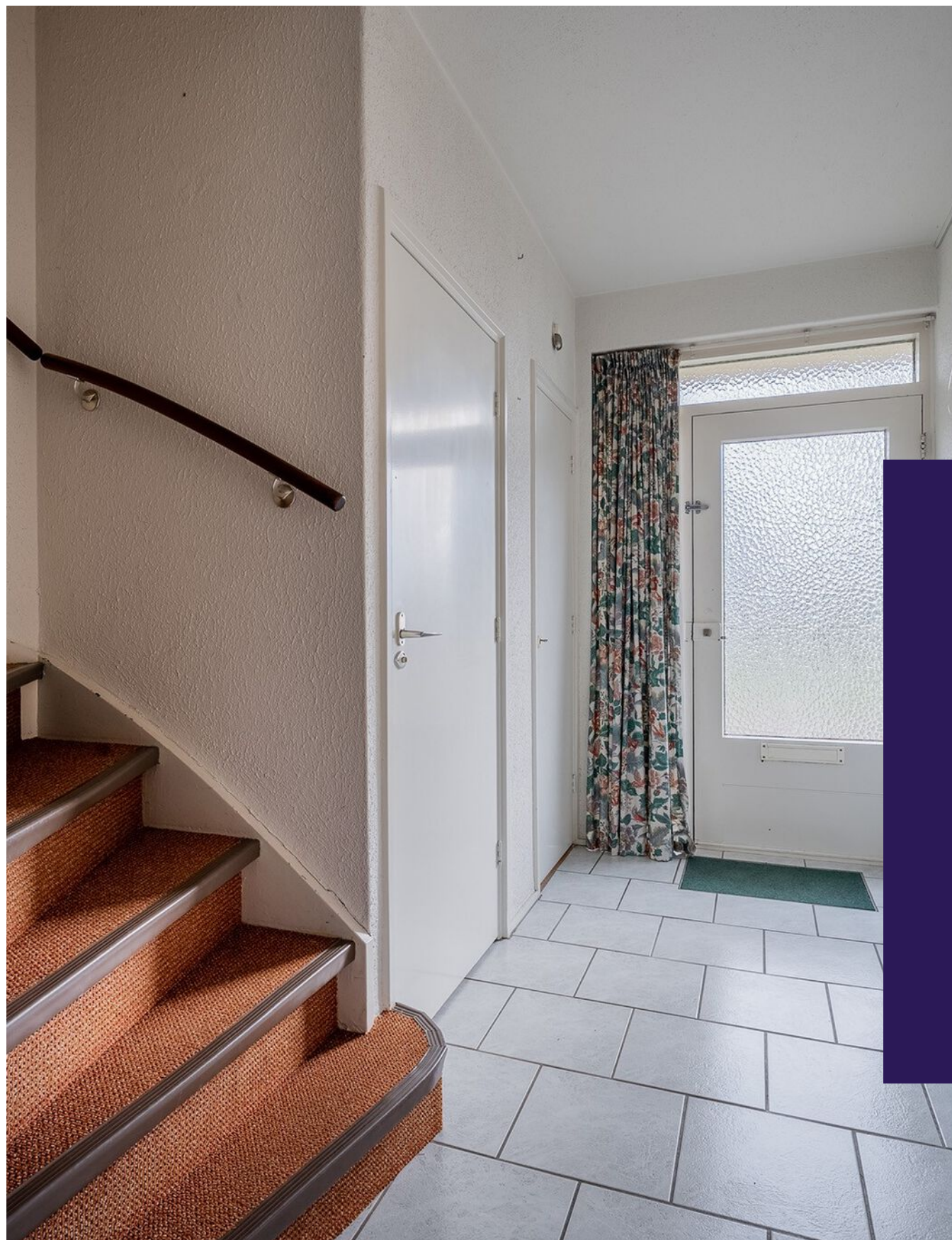
Omgeving:
De woning is gelegen dichtbij de dorpskern van Dalfsen. Het gezellige centrum van Dalfsen, met een ruim winkelaanbod is op loopafstand gelegen. Ook zijn de overige voorzieningen zoals basisscholen, gezondheidszorg, verenigingen en de sport op korte afstand te vinden.

Tijd om even te ontspannen? Dan kun je terecht bij diverse restaurants gelegen aan de Vecht of een heerlijke wandeling over de dijk met prachtige vergezichten is ook zeker aan te raden!

Het treinstation bevindt zich op 8 minuten fietsen van de woning 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:
-De woning is gelegen op loopafstand van het centrum.
-Het is een degelijk gebouwde ruime woning met 4 goede slaapkamers.
-Voorzien van een garage achterop het perceel.
-De woning biedt goede mogelijkheden tot uitbouw aan de achterzijde, zonder daarbij merkbaar verlies van de tuin.
-Heerlijke zonnige tuin op het westen.
-Voorzien van 2 airco's op de slaapkamers aan de achterzijde.
-Diverse ruimtes zijn voorzien van elektrisch bedienbare screens en/ of rolluiken.
-De woning is op korte termijn te aanvaarden.

Begint het bij jou te kriebelen om met deze woning aan de slag te gaan en wil je eens een kijkje komen nemen? Bel gerust voor een bezichtiging!



“Kom binnenkijken!”







**Ruime woning, voorzien van
4 goede slaapkamers. Ideaal
voor een (groot) gezin en/ of
thuiswerkers!**







Een fijne, verzorgde en zonnige tuin, met achterom ingang, gelegen op het westen.



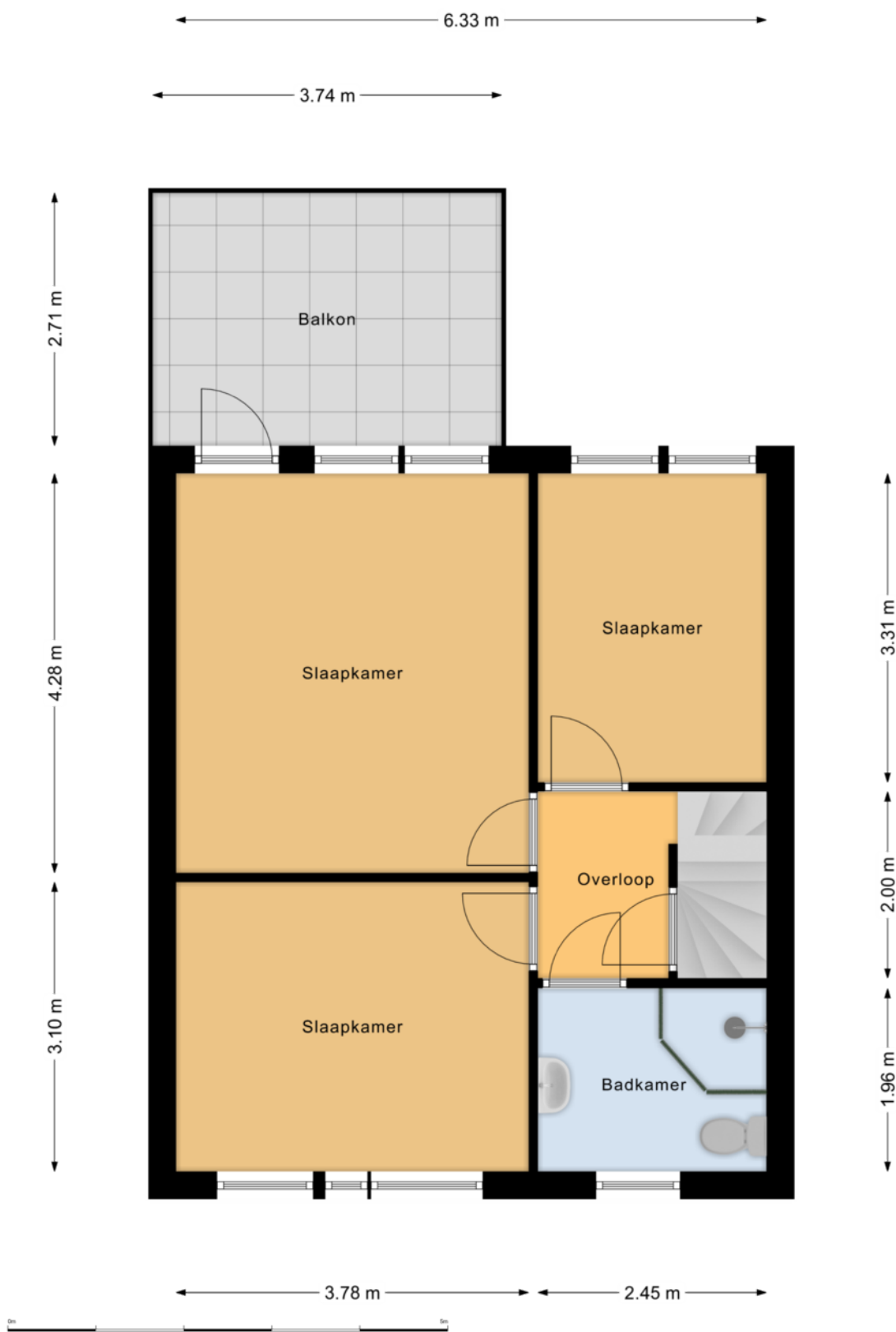
> Plattegrond

Ontdek de begane grond



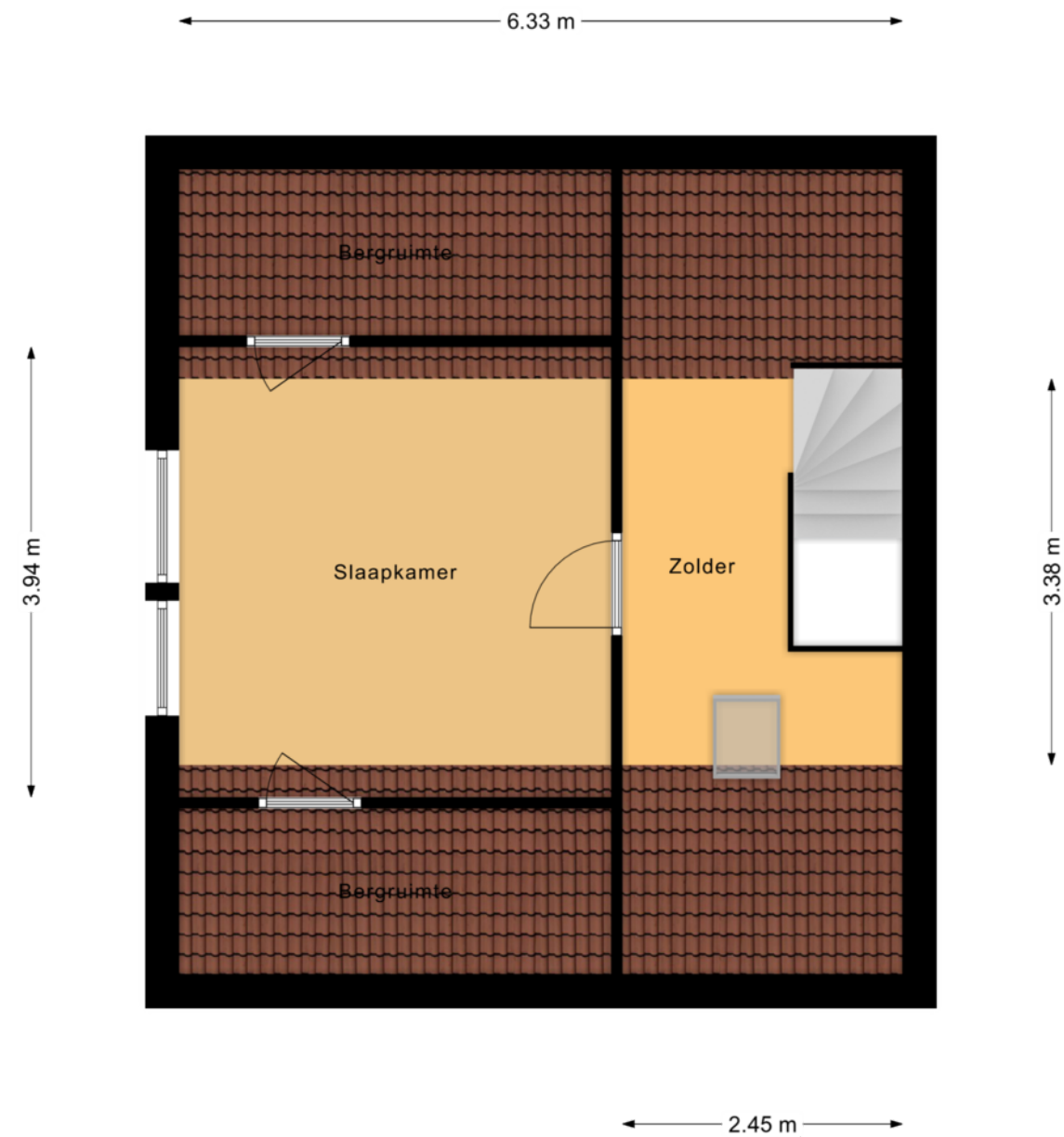
> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



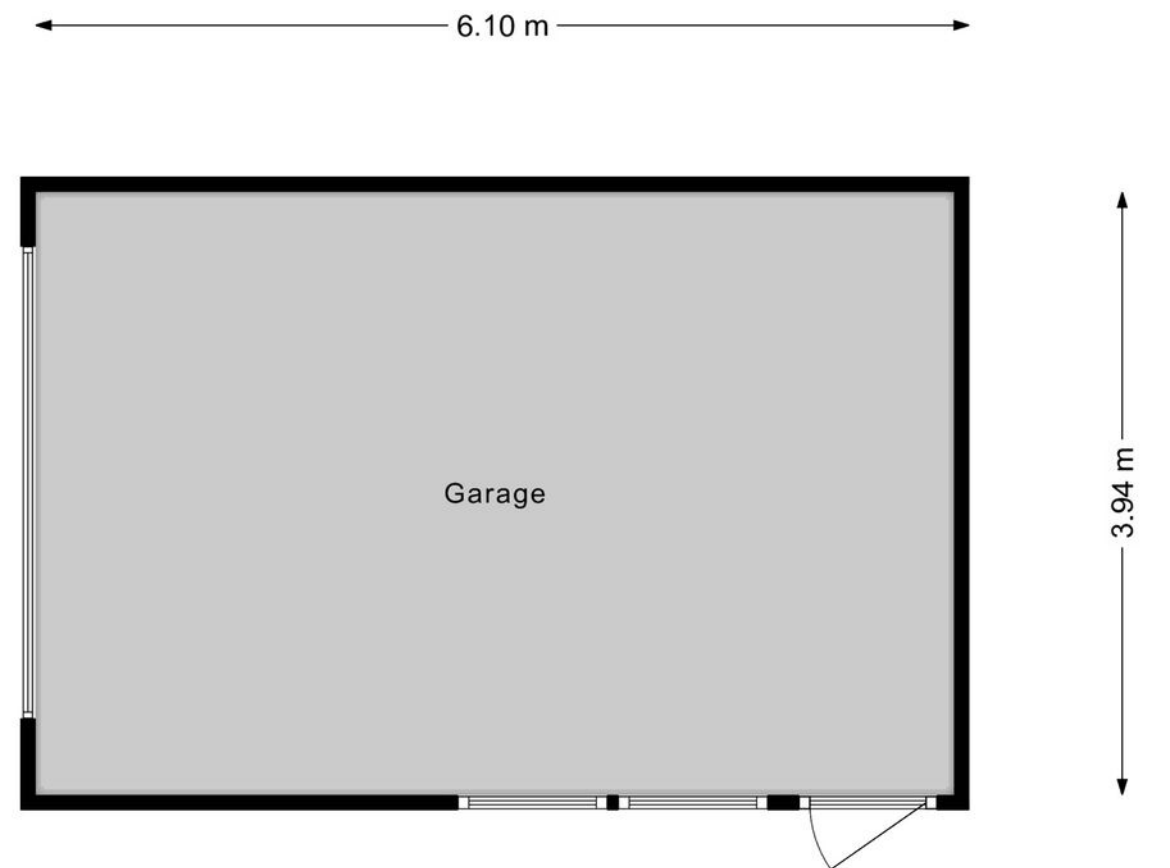
> Plattegrond

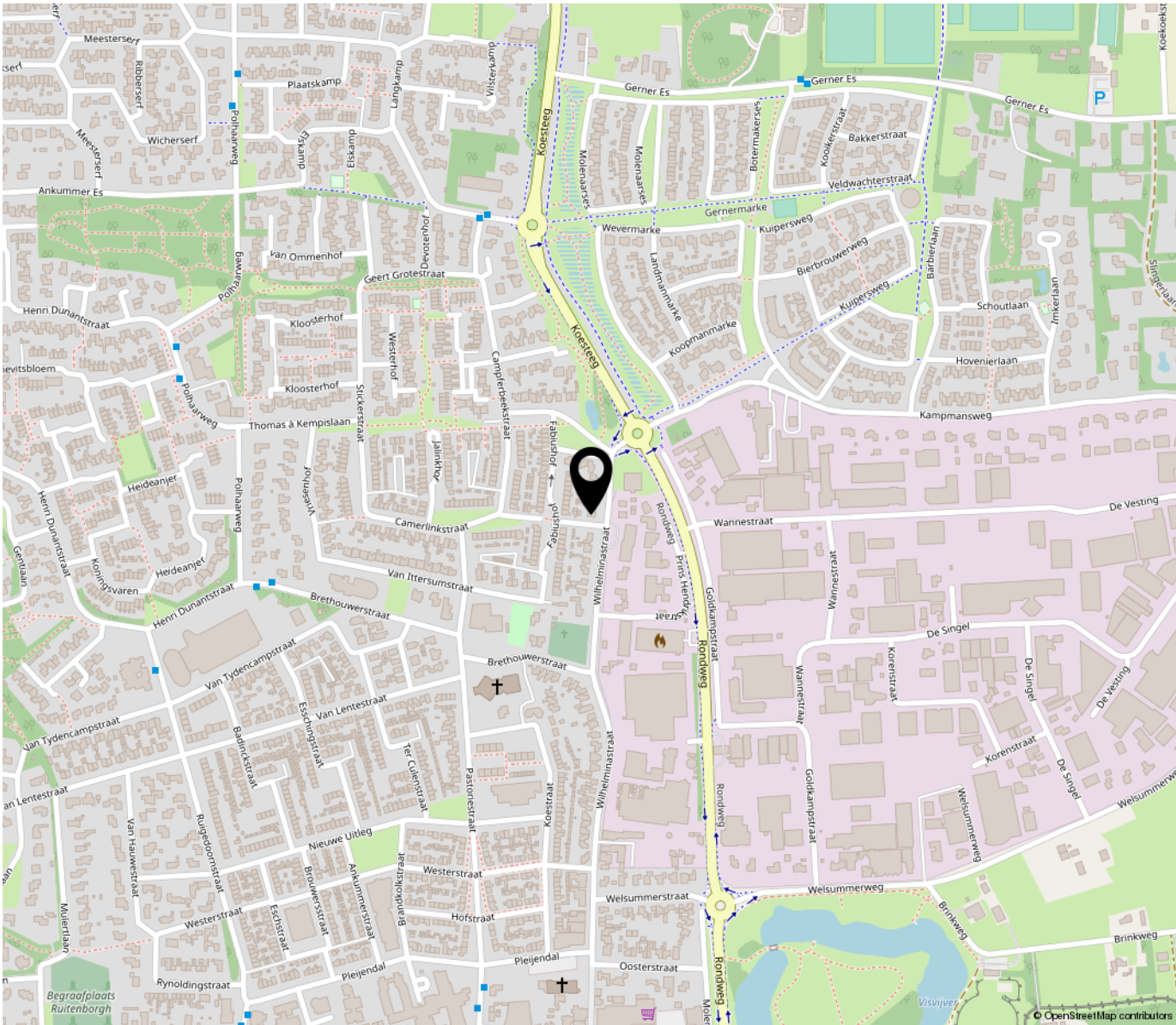
Ontdek de tweede verdieping



> Plattegrond

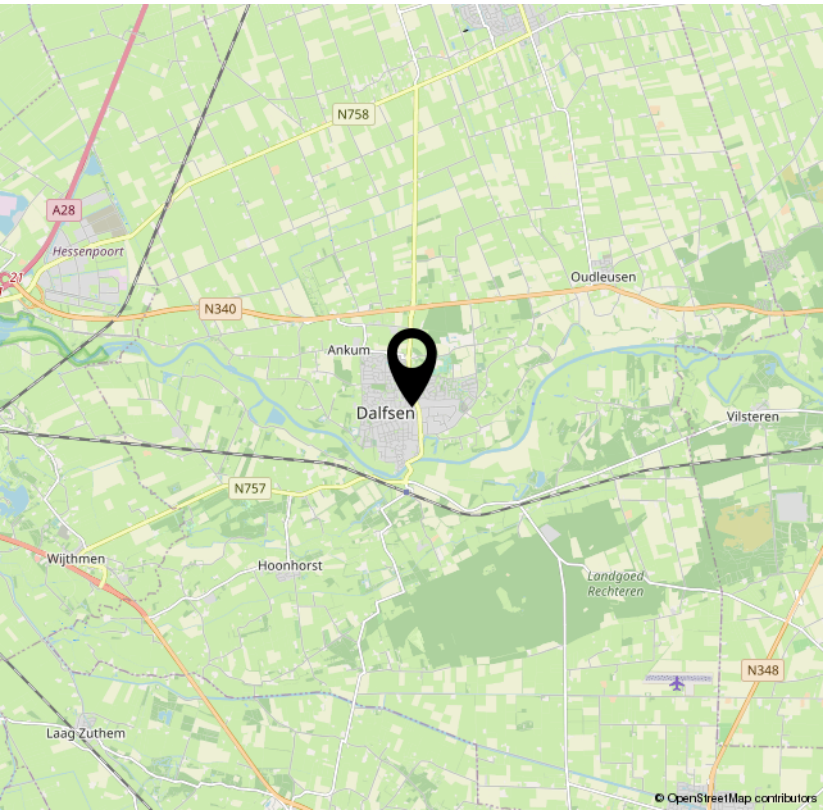
Ontdek de garage





“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Het centrum van Dalfsen, is op loopafstand gelegen. Ook zijn de voorzieningen zoals basisscholen, gezondheidszorg, verenigingen en de sport op korte afstand te vinden. Het treinstation bevindt zich op 8 minuten fietsen van de woning 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.



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Wilhelminastraat 97



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Woning				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens	X			
Rolluiken buiten	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Vitrages	X			
Jaloezieën	X			
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	X			
Parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Airconditioning	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast	X			
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting	X			
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Vast bureau	X			
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstysteem	X			

> Buurt

Buurtinformatie - Dalfsen / Polhaar

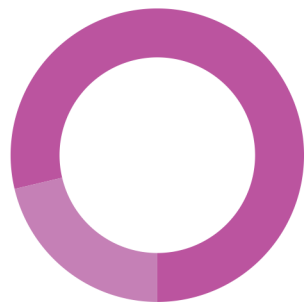
Leeftijd



Huishoudens



Koop / huur



49%



51%



1,3 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:
€ 438.000

> 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.

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact op

en ik help je verder!

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij