

TE KOOP



Van Linghenhof 4, Dalfsen

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte

270m²

Woonoppervlakte

128m²

Inhoud

558m³

Bouwjaar

1973

> Omschrijving

Deze fijne 2-onder-1-kapwoning is gelegen in de Van Linghenhof. Dit is een doodlopend straatje, gelegen in de groene en kindvriendelijke wijk De Polhaar.

De woning is 50 jaar lang met zorg bewoond geweest, maar het stokje kan worden overdragen aan de jongere generatie. Met de toepassing van enige modernisering, beschikt deze woning over alle 'ingrediënten' voor een fijne eengezinswoning!

De woning is voorzien van 5 slaapkamers, ideaal voor een (groot) gezin en/ of thuiswerker. Maar ook zijn er mogelijkheden om de aangebouwde garage, van maar liefst 31m², bij de woning te betrekken en aan te passen naar een slaapkamer met aansluitend een badkamer, waardoor de woning ook levensloopbestendig kan worden gemaakt.

Nieuwsgierig naar meer? Graag neem ik je mee voor een rondje door én rondom de woning.

Via de ruime oprit, waar plek is voor meerdere auto's, bereik je het pad naar de voordeur. Je komt binnen in de hal met garderobe, meterkast, toiletruimte met fontein en trapopgang.

De woonkamer met sfeervolle gashaard is voorzien van zeer veel lichtinval door de grote raampartijen aan alle zijdes. Tevens geeft de diepe en groene voortuin veel privacy.

De keuken is gesitueerd aan de achterzijde van de woning. Deze is eenvoudig uitgevoerd, maar met inbreng van wat aandacht kan hier een heerlijke plek gecreëerd worden waar elke thuiskok jaloers op zal zijn!

Via een deur in de keuken bereik je de verzorgde achtertuin. De tuin is onderhoudsarm aangelegd met borders, kunstgazon en een terras.



De aangebouwde, zeer ruime garage is zowel vanaf de voorzijde te bereiken, d.m.v. een kunststof, elektrisch bedienbare, sectionaal garagedeur, als mede via de achtertuin. De garage is voorzien van water en elektra en is voor vele doeleinden te gebruiken.

Via de trap in de hal kom je uit op de overloop van de eerste verdieping. Van hieruit bereik je de 4 slaapkamers en de badkamer. De originele badkamer is voorzien van een douchehoek, toilet en een wastafel.

De 2e verdieping is via een vaste trap te bereiken. Op de voorzolder is de CV opstelling gesitueerd, aansluitend kom je uit in de 5e slaapkamer met een Velux dakvenster. Deze ruimte leent zich uitstekend voor het plaatsen van een dakkapel, waardoor er ook de mogelijkheid bestaat van deze ruimte 2 (slaap/werk) kamers te maken. Achter de knieschotten is er veel ruimte voor het opbergen van spullen welke je niet elke dag gebruikt.

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:

- In een groene en kindvriendelijke wijk gelegen, dichtbij alle voorzieningen.
- 5 slaapkamers
- Zeer ruime garage, van 31m², welke voor diverse doeleinden gebruikt kan worden.
- Deels voorzien van kunststof kozijnen
- Betimmering dakgoten en windveren in Keralit uitgevoerd (2017)
- Voorzien van gevelisolatie (2012)
- Energielabel C

Wil je wonen in deze rustige en groene woonomgeving en beginnen je handen te jeuken om met wat liefde en aandacht van deze woning je nieuwe (t) huis te maken? Neem dan snel contact op voor het maken van een afspraak!





“Kom binnenkijken!”





Lichte woonkamer met veel privacy door de diepe en groene voortuin.











**De tuin is onderhoudsarm
aangelegd met borders,
kunstgazon en een terras en
gelegen op het oosten.**





> Plattegrond

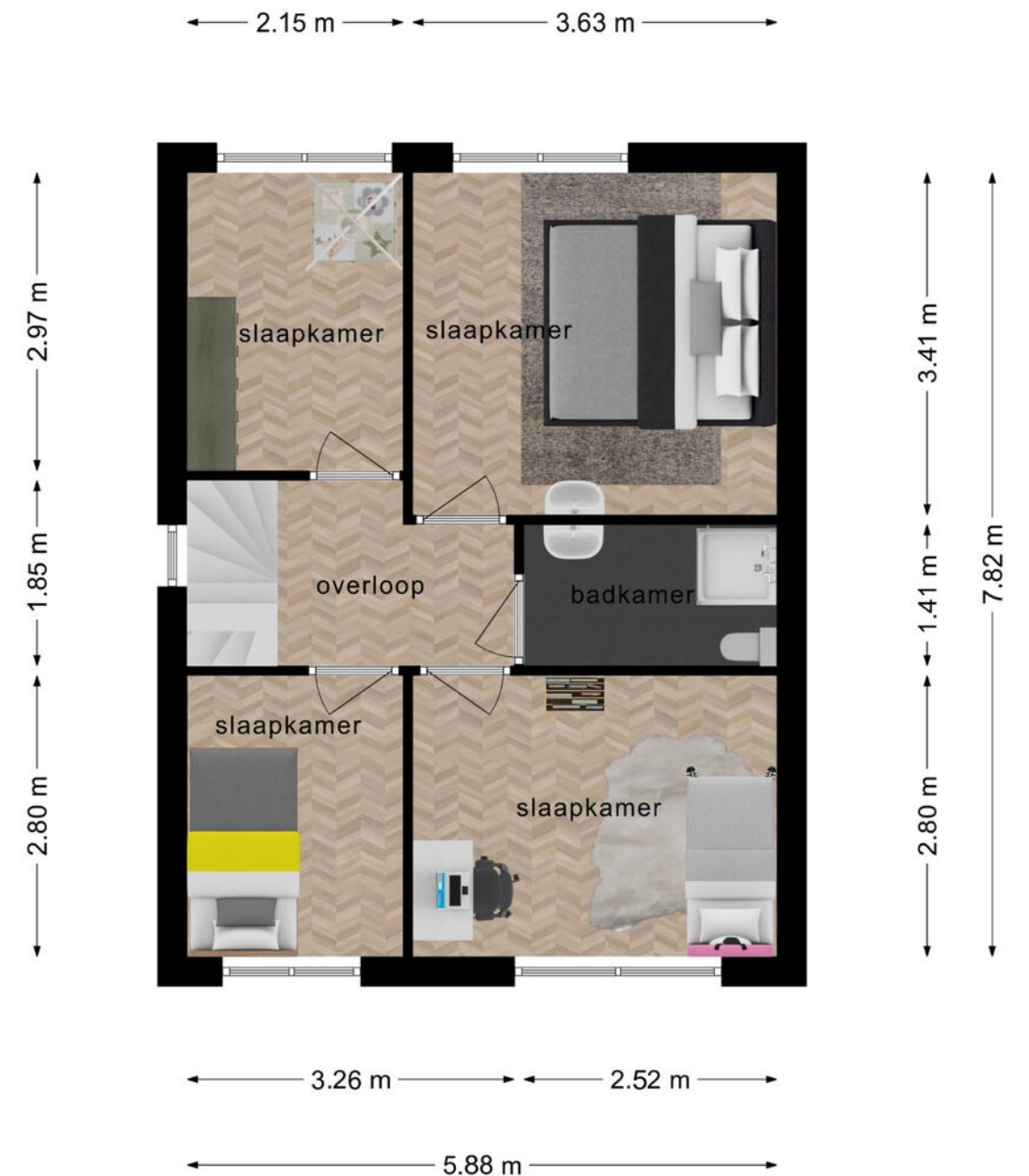
Ontdek de begane grond



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

> Plattegrond

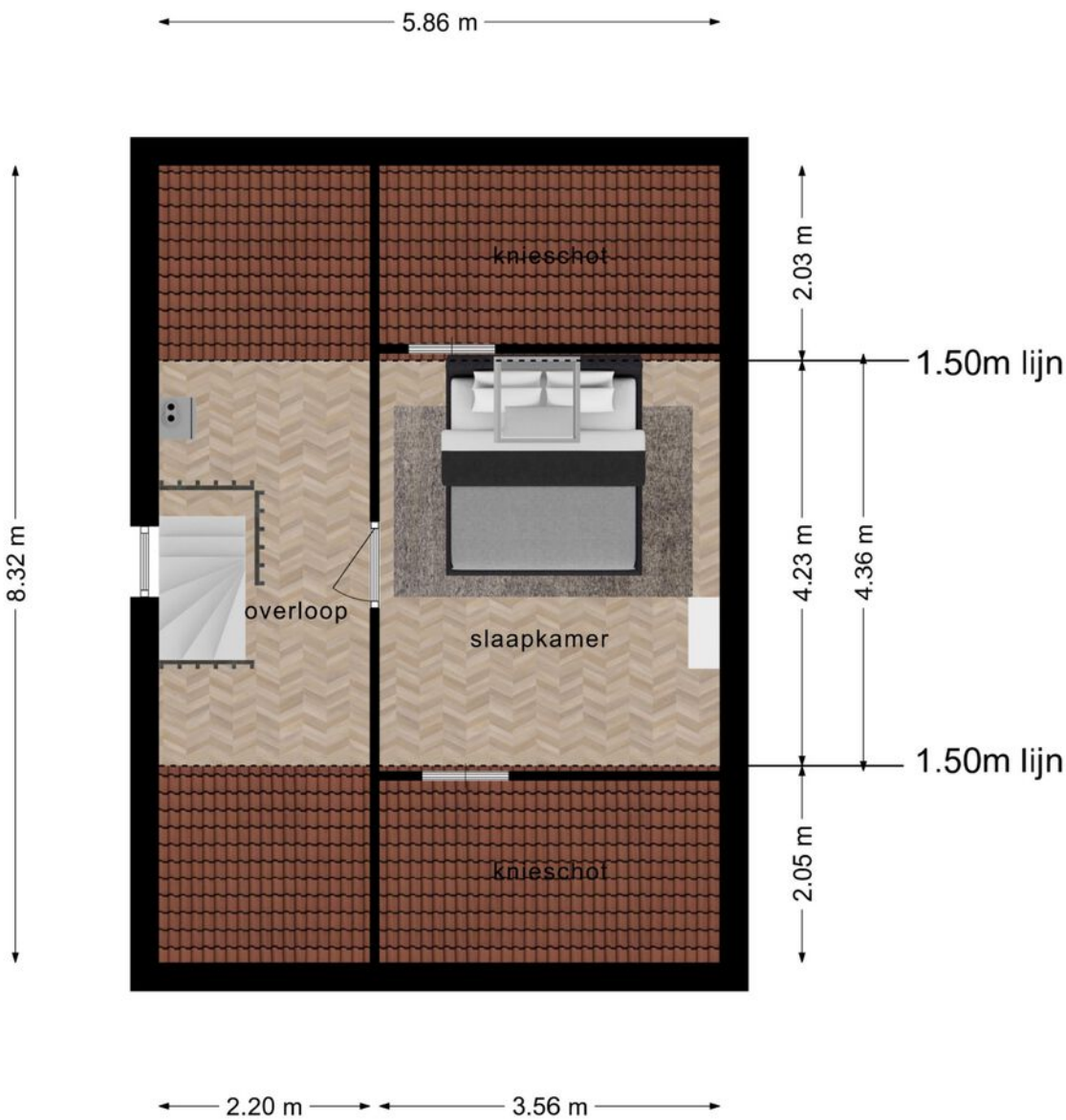
Ontdek de eerste verdieping



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

> Plattegrond

Ontdek de tweede verdieping

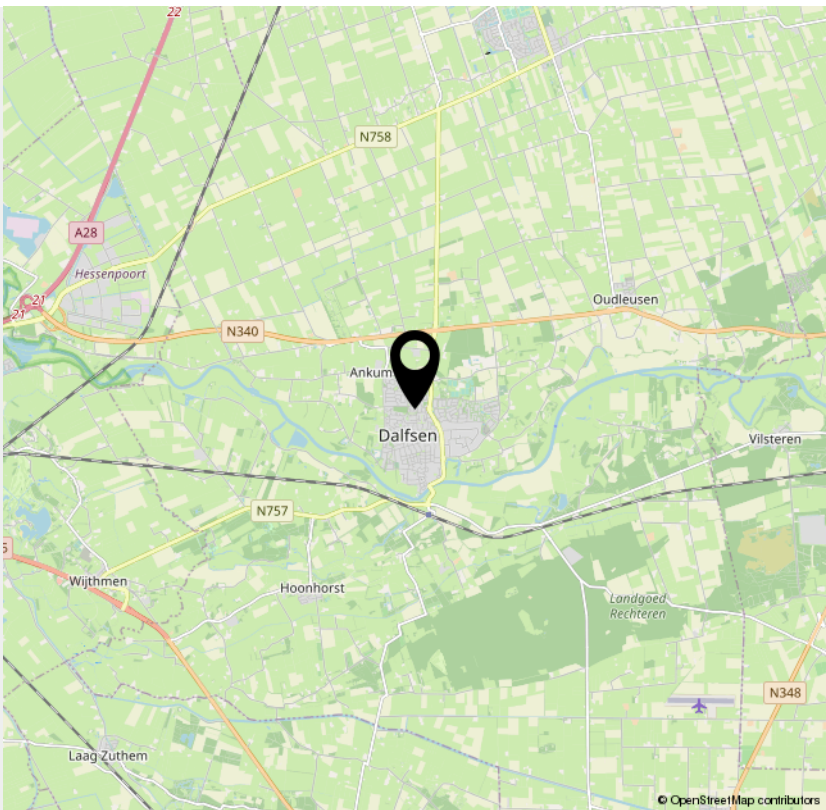
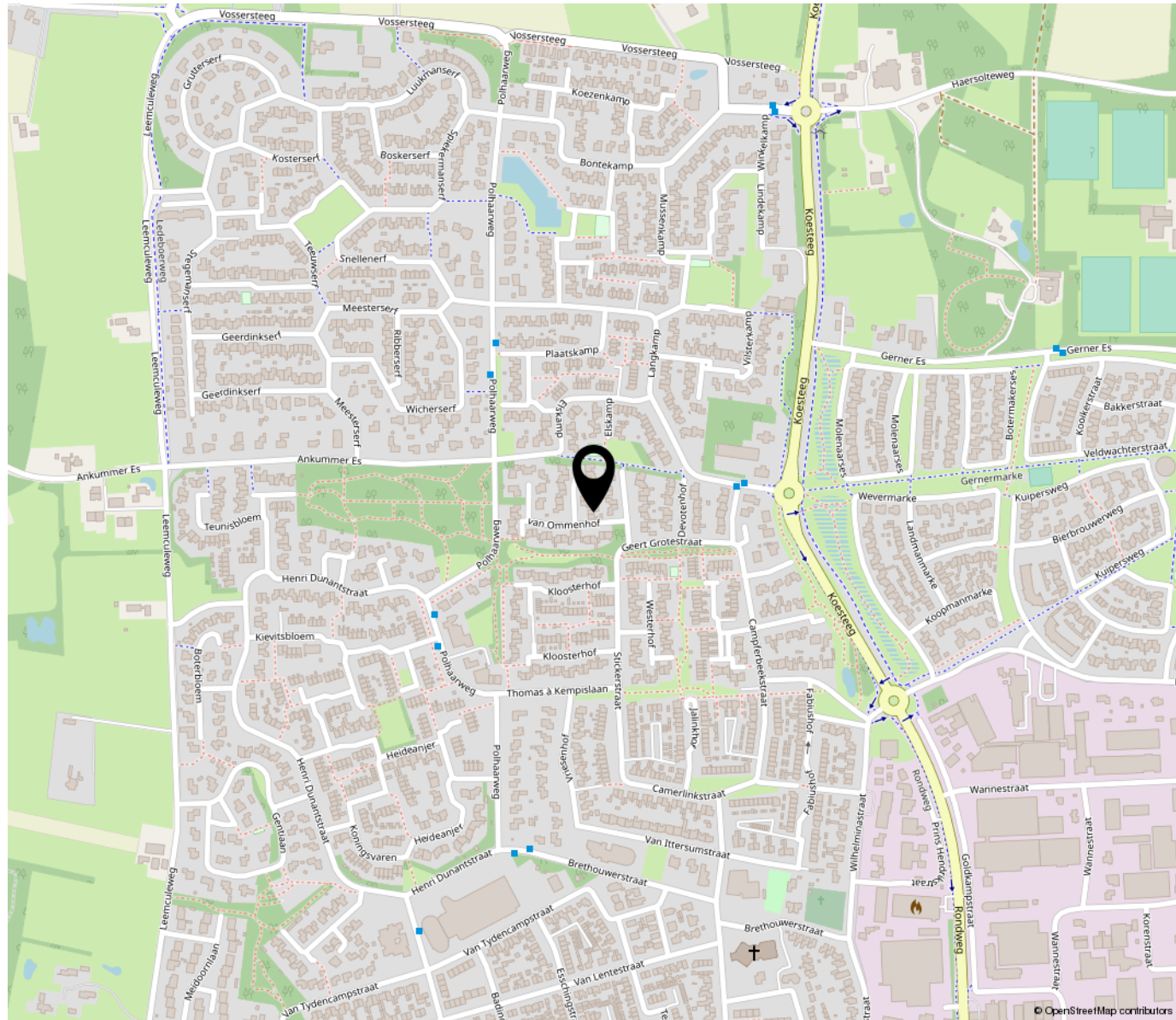


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Van Linghenhof 4





"Woon jij binnenkort op deze locatie?"

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

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Woning				
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Rolluiken/zonwering buiten	X			
Zonwering binnen	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen	X			
Vitrages	X			
Jaloezieën/lamellen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Open haard, houtkachel				
Gashaard	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Gaskookplaat	X			
Afzuigkap/schouw	X			
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)	X			
Werkbank in schuur/garage	X			
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	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 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.

> 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