

TE KOOP



Geerdinkserf 64, Dalfsen

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte

219m²

Woonoppervlakte

124m²

Inhoud

447m³

Bouwjaar

2000

> Omschrijving

Inpakken en verhuizen maar! Deze fraaie, sfeervolle en gemoderniseerde hoekwoning mét garage, uit 2000 is een ideale eengezinswoning waar je direct jouw intrek kunt nemen.

Deze woning is goed onderhouden, volledig geïsoleerd, voorzien van 14 zonnepanelen en heeft een energielabel A toegekend gekregen. En met een moderne keuken (2019), toilet (2021) en badkamer (2021) is deze woning helemaal instapklaar.

Ook biedt het voldoende ruimte voor het hele gezin. Met 4 slaapkamers, een bijkeuken, aparte werk-speelkamer en garage, hoeft je je nooit meer zorgen te maken over ruimtegebrek. Er is genoeg ruimte voor iedereen om zich terug te trekken en te ontspannen. En laten we vooral de tuin op het zuiden niet vergeten, waar je heerlijk kunt genieten van de zon!

Voor de kinderen is dit de ideale plek om op te groeien. De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk.

Met een speeltuin en een groot speelveld om de hoek voor jong én oud, is er altijd vermaak in de buurt. Daarnaast zijn alle voorzieningen zoals winkels, scholen en gezondheidszorg dichtbij, dus je hebt alles wat je nodig hebt binnen handbereik.

Daarnaast zijn er ook verschillende sportclubs en recreatiemogelijkheden in de buurt, zodat je altijd wel een leuke activiteit kunt vinden. Of je nu houdt van voetbal, tennis, zwemmen of gewoon lekker wandelen of fietsen, vanuit de woning bereik je binnen enkele minuten deze verenigingen en het buitengebied. Zo is er voor ieder wat wils. Ook niet geheel onbelangrijk, de wijk heeft goede verbindingen met de omliggende steden. Er zijn bushaltes aanwezig voor het vervoer naar Ommen en Zwolle en het treinstation is op 12 minuten fietsen van de woning gelegen. Ook is de Hessenweg, de verbindingsweg naar Zwolle (A28) en Ommen op 1 minuut rijden.



Deze woning zit boordevol sfeervolle details die direct bij binnenkomst in het oog springen. Graag neem ik je mee voor een rondleiding!

Vanaf de oprit kom je binnen in de ruime hal met garderobe, meterkast, moderne toiletruimte met fontein en trapopgang. De woonkamer met moderne open keuken bevindt zich aan de linkerkant. Via de rechterkant bereik je de bijkeuken, garage en de werk-speelkamer.

De woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning, welke door de grote raampartijen zeer licht te noemen is.

De fraaie keuken is van alle gemakken voorzien zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi magnetron, koelkast en quooker (ter overname). Kortom deze strak afgewerkte keuken biedt alles wat je nodig hebt. Of je nu een heerlijke maaltijd wilt bereiden voor familie en vrienden, of gewoon ontspannen wilt kokkerellen voor jezelf, deze keuken is klaar voor elke uitdaging!

Nog een leuk detail is dat de woonkamer en hal zijn voorzien van vloerverwarming met een fraaie (klik) PVC vloer.

Terug naar de hal lopen we naar de praktische bijkeuken en via de bijkeuken kom je vervolgens in de garage. Een fijne ruimte voor het stallen van fietsen, opbergen van (tuin) gereedschap of het uitoefenen van je hobby!

Tot slot is vanuit de garage de werk-speelkamer bereikbaar. Deze ruimte is ook geïsoleerd en wordt verwarmd middels een gashaard. Een ideale plek voor een werkkamer, een chillruimte voor de kinderen of een atelier!

Via de trapopgang in de hal bereik je de ruime overloop, welke toegang geeft aan 3 slaapkamers en de moderne badkamer. Deze badkamer is in 2021 volledig vernieuwd en uitgerust met een inloopdouche, toilet en dubbele wastafel met meubel.

Maar er is nog een verdieping! De 2e verdieping, welke ook via een vaste trap bereikbaar is, voorzien van een overloop en 4e slaapkamer. Op de overloop is de wasruimte aanwezig met de CV opstelling (2021). Over de gehele breedte van de woning is er bergruimte achter de knieschotten, voor het opbergen van niet alledaagse spullen. Heb je hier niet genoeg aan? De nok is ook afgetimmerd waardoor er een vliering is gecreëerd, deze is bereikbaar door middel van een vlizotrap.

Dan gaan wij door naar buiten, wie wil dat nou niet, een onderhoudsvrije tuin op het zuiden! Een heerlijke plek om te ontspannen met je gezin en/of vrienden. De woning heeft tevens een achterom ingang, vanuit een steeg en is nog voorzien van een praktische houten berging.

Kortom, dit huis op Geerdinkserf 64 in Dalfsen heeft alles wat je zoekt. Met zijn moderne afwerking, fijne ligging in een groene buurt en de vele voorzieningen in de omgeving is dit dé plek om te wonen!

Neem contact met ons op voor een bezichtiging en wie weet ben jij binnenkort de gelukkige eigenaar van dit prachtige huis!

Alle highlights nog op een rijtje:

- Sfeervolle, moderne en goed onderhouden woning.
- Voorzien van energielabel A
- Volledig geïsoleerd en voorzien van 14 zonnepanelen (2022).
- Nieuwe CV ketel (2021)
- De keuken, toilet en badkamer zijn de afgelopen jaren allemaal vernieuwd.
- Tuin op het zuiden.
- Screens aan de achterzijde.
- Naast de 4 slaapkamers nog voorzien van een extra werk-speelkamer op de begane grond.
- Op korte afstand gelegen van alle voorzieningen van Dalfsen.





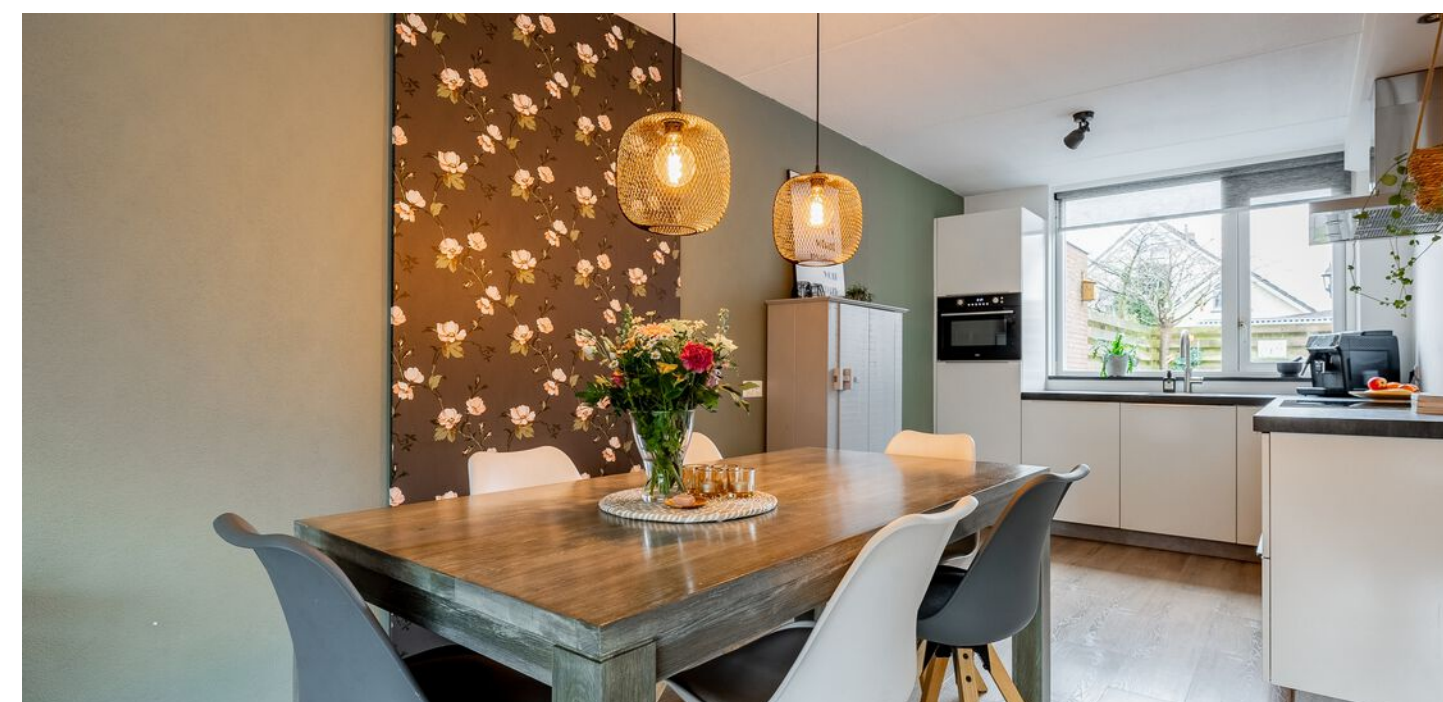
“Kom binnenkijken!”



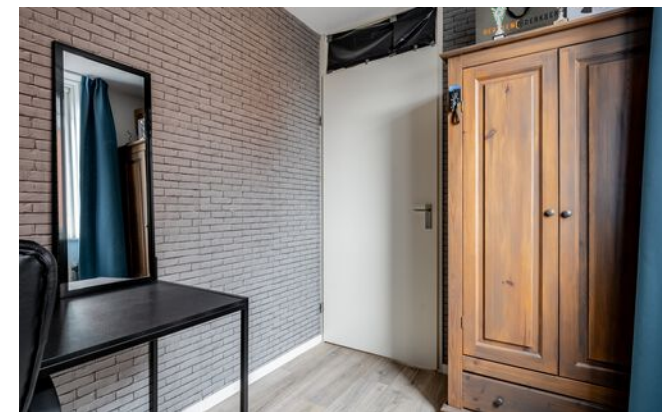


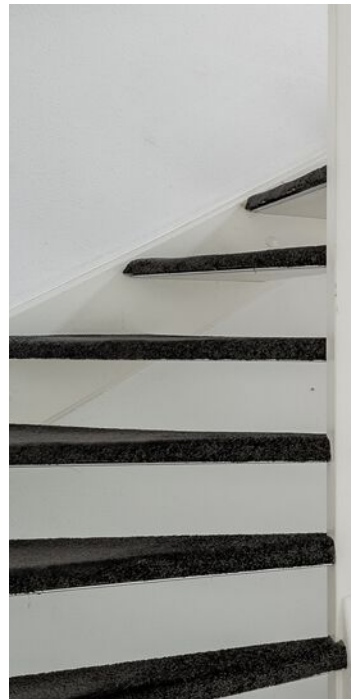
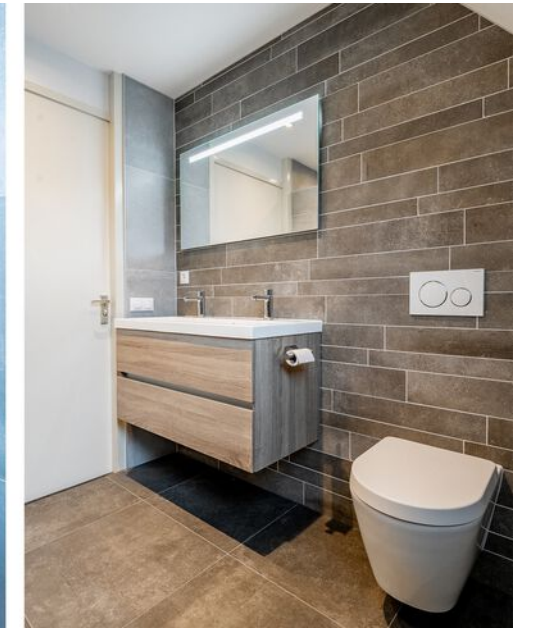


**De thuishok kan zich hier
naar hartenlust uitleven!
Zie jij jezelf hier al de
lekkerste recepten uit
proberen?**













**Een fijne onderhoudsvrije
tuin op het zuiden. Een
ideale plek om te genieten
met familie en vrienden!**





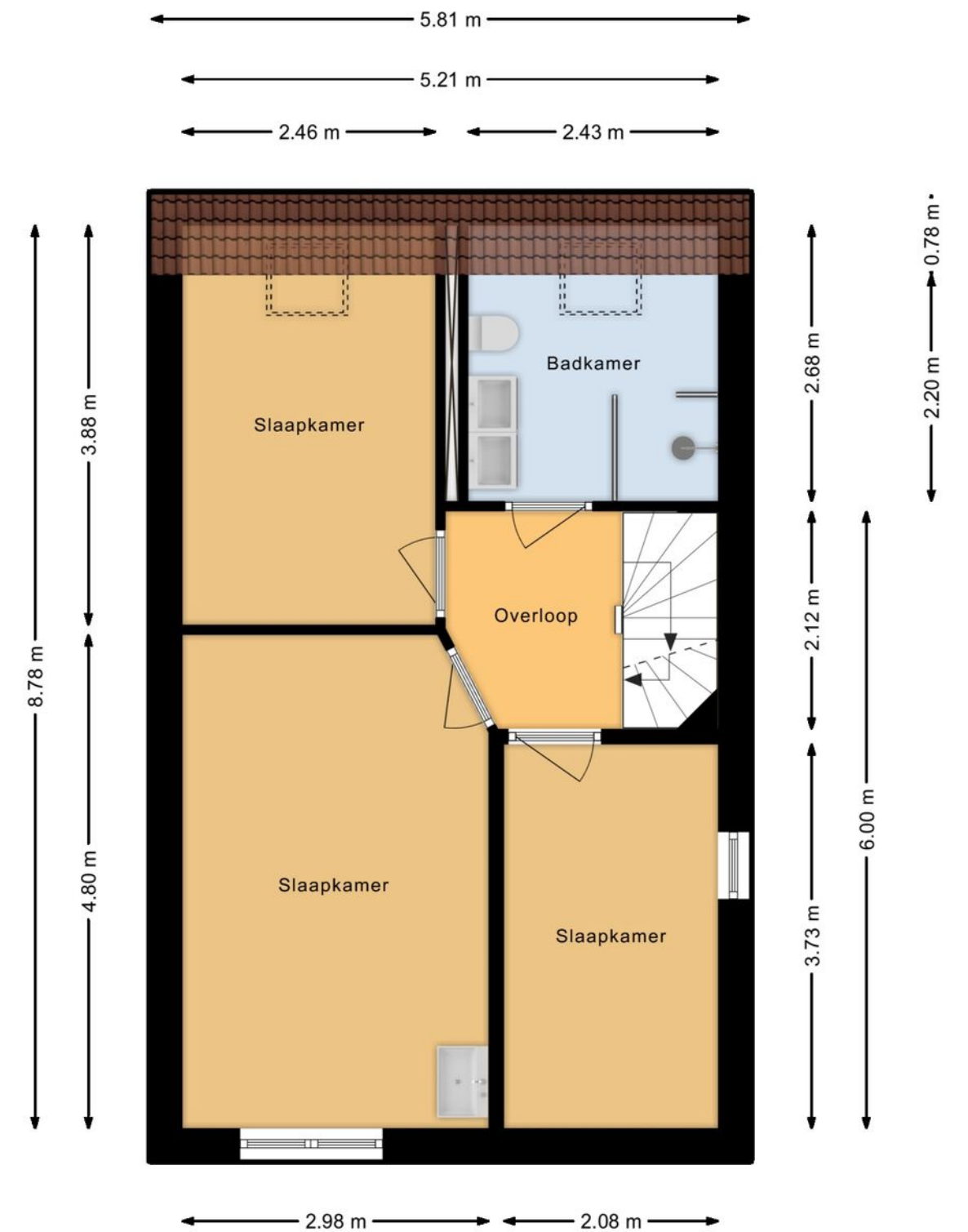
> Plattegrond

Ontdek de begane grond



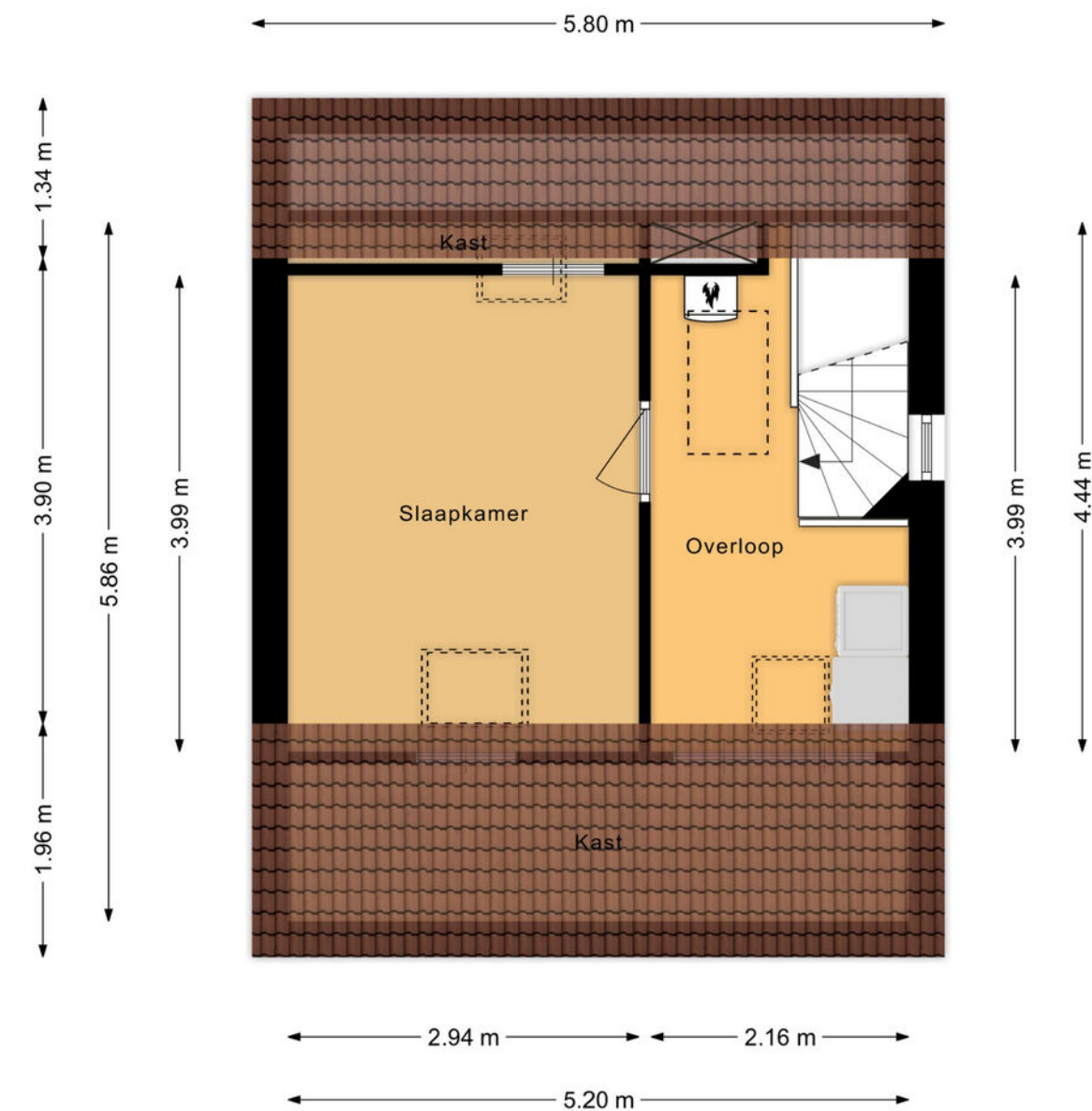
> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



> Plattegrond

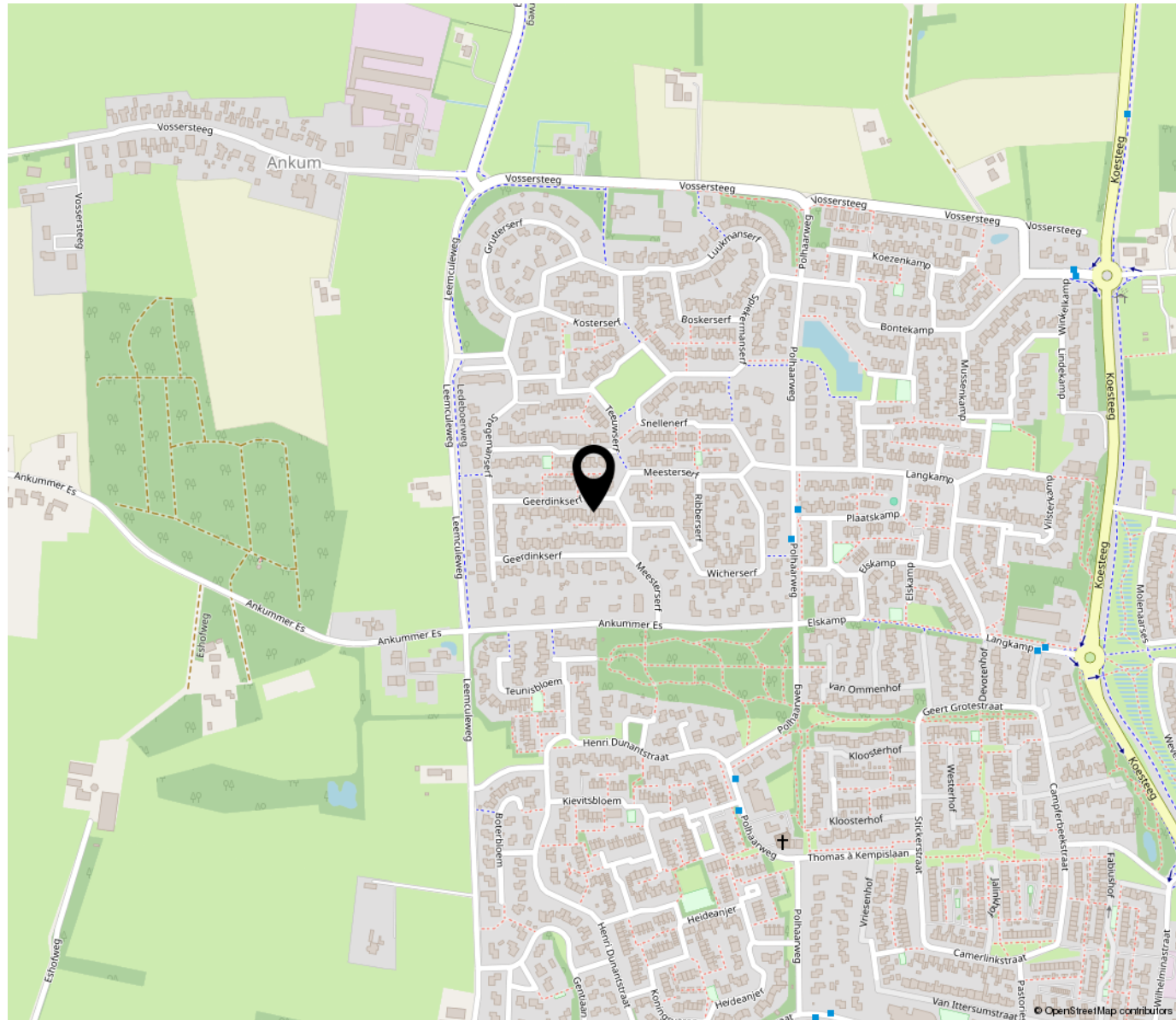
Ontdek de tweede verdieping



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Geerdinkserf 64

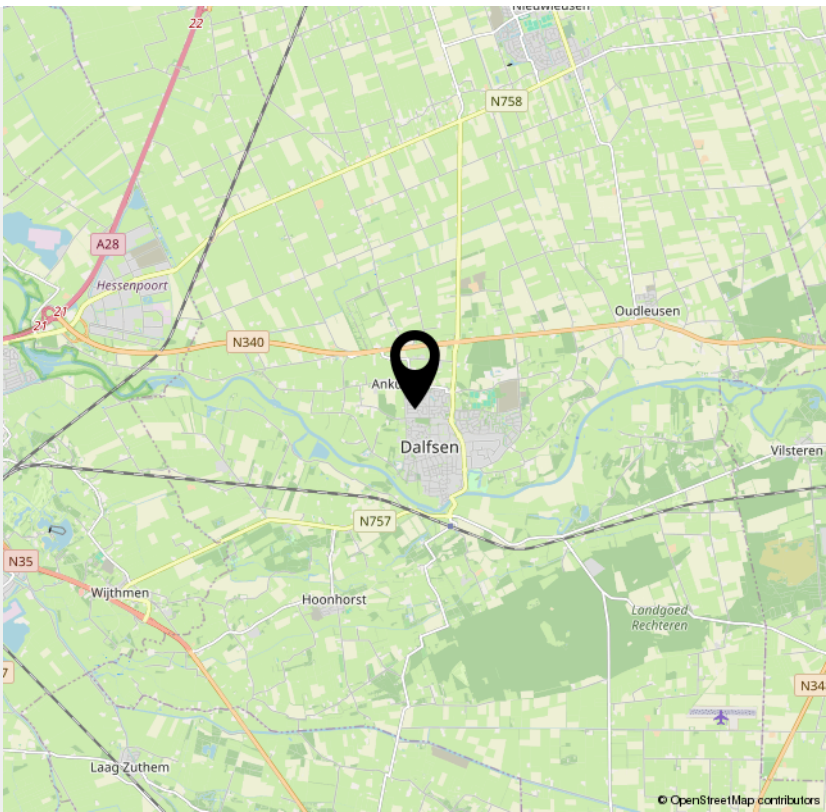




“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

De ligging van de woning is zeer gunstig, met de nodige voorzieningen zoals scholen en winkels binnen handbereik, maakt het ideaal!

Daarnaast heeft de wijk goede verbindingen met de omliggende steden. Er zijn bushaltes aanwezig voor het vervoer naar Ommen en Zwolle en het treinstation is op 12 minuten fietsen van de woning gelegen. Ook is de Hessenweg, de verbindingsweg naar Zwolle (A28) en Ommen op 1 minuut rijden.



> Buurt

Buurtinformatie - Dalfsen / Ankummer Es

Leeftijd



0 - 14: 17% 15 - 24: 13% 25 - 44: 18%
45 - 64: 34% 65+: 18%

Huishoudens



Eenpersoons: 22% Zonder kinderen: 41%
Met kinderen: 38%

Koop / huur



Koop: 77% Huur: 23%



51%



49%



1,3 per huishouden

> 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			
Vlaggenmasthouder	X			
Zonnepanelen	X			
Woning				
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens achterzijde	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Overgordijnen			X	
Vitrages	X			
Rolgordijnen	X			
Jaloezieën	X			
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking	X			
PVC (klik)	X			
Alle overige vloerbekleding	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
WTW installatie	X			
Open haard, houtkachel				
Gas haard in de werk-speelkamer	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Inductieplaat 4 pits	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap	X			
Koelkast	X			
Quooker			X	
Verlichting, te weten				
Inbouwspots / dimmers	X			
Opbouwspots/ armaturen/lampen/ dimmers	X			
Losse (hang) lampen		X		
Plafonnières	X			
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Kledingkast 1e kamer links	X			
Kast garage	X			
Overige kasten		X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Sanitaire voorzieningen				
Waterslot wasautomaat	X			
Designradiator	X			
Badkamer kastje		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.

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact op

en ik help je verder!

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij