

TE KOOP



Koningsvaren 7, Dalfsen

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte

173m²

Woonoppervlakte

122m²

Inhoud

451m³

Bouwjaar

1981



> Omschrijving

Ruime eengezinswoning (122m²) in de Polhaar wijk is op zoek naar een nieuwe eigenaar!

In deze groenrijke en kindvriendelijke woonomgeving is deze tussenwoning gelegen en beschikt over 4 ruime en volwaardige slaapkamers.

Tevens is het een groot voordeel dat de badkamer in 2020 volledig is vernieuwd en de gevels en de vloer van de woning al zijn nageïsoleerd!

De Koningsvaren is een rustige en brede straat, op goede afstand van de uitvalswegen (Hessenweg en de A28) en er zijn in de wijk bushaltes aanwezig met verbinding naar de steden Ommen en Zwolle.

Er is om de hoek een ruim speelveld met diverse speeltoestellen, zandbak, waterbaan en een voetbalveld met doelen aanwezig.

Het sfeervolle centrum van Dalfsen, welke op korte afstand te bereiken is, heeft een breed aanbod aan winkels en gezellige horeca. Ook diverse scholen, sportmogelijkheden en het verenigingsleven zijn binnen enkele loop- en fietsminuten te bereiken. Ga je liever met de trein? Het treinstation is op 10 minuten fietsen van de woning gelegen. Of heb je een auto? Parkeren is geen probleem, aan de voorzijde van de woning is er voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Deze type woningen staan bekend om veel ruimte. Zeker ideaal voor starters, een jong gezin of thuiswerkers welke extra ruimte nodig hebben.

En met toevoeging van een vleugje liefde, creëer je bij deze woning de gezellige sfeer die past bij jouw levensstijl, zodat je je gelijk thuis voelt!



Zullen wij een rondje maken?

Bij binnenkomst betreed je de hal met daarin de meterkast, het toilet, de trap naar de eerste verdieping met trapkast en de toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is uitgerust met een keurige laminaatvloer en door de geïsoleerde tussenwand is er voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een aangename eethoek. Maar ook ideaal als je kinderen in de woonkamer spelen, zodat jij met je vrienden heerlijk ongestoord kunt tafelen in de eethoek! Door de indeling van de voortuin en het feit dat het een brede straat betreft, heb je ook veel privacy in de woonkamer.

De keuken biedt voldoende werk-en opbergruimte en beschikt over de nodige inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, koelkast, 4-pits gasfornuis en afzuigkap.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken. Deze ruimte is geïsoleerd en voorzien van een keukenblok met warm en koud water en een inbouwkast. Tevens is vanuit deze ruimte middels een vlizotrap een bergzolder te bereiken voor het opbergen van spullen welke je niet elke dag gebruikt.

Via een deur in de bijkeuken bereik je de ruime achtertuin, met achterom ingang en een vrijstaande houten berging. De tuin is gelegen op het noordwesten. En door de diepte kun je hier heerlijk genieten van de zon!

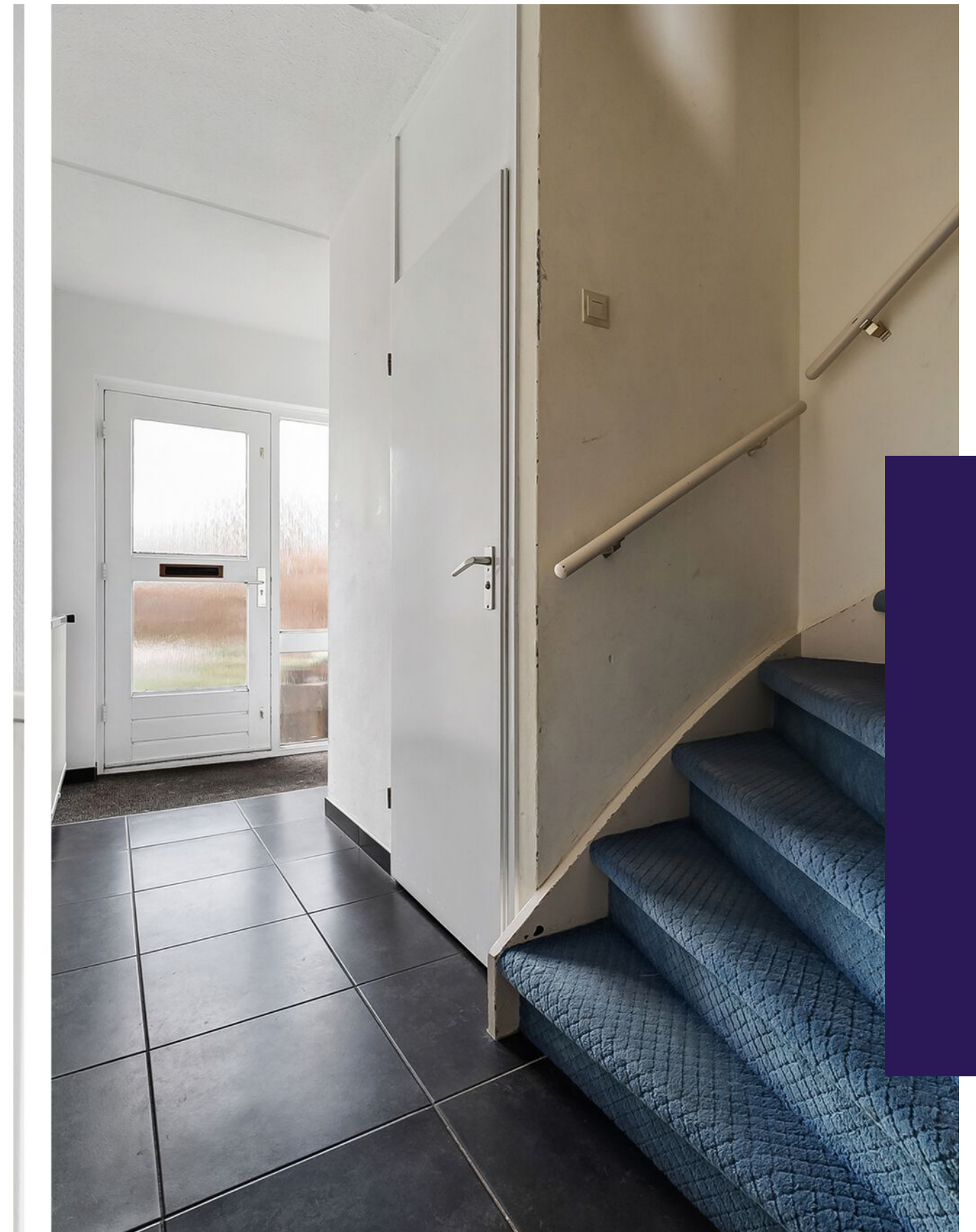
We gaan door naar boven! Op de eerste verdieping zijn 3 comfortabele slaapkamers aanwezig en de moderne, vernieuwde badkamer. De badkamer is in 2020 geplaatst en voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, verwarmde spiegel en een toilet.

Ook de tweede verdieping is middels een vaste trap te bereiken. Op de voorzolder is de CV opstelling gesitueerd en hier zijn de aansluitingen voor het witgoedapparatuur. Vanuit de voorzolder kom je uit in de 4e slaapkamer met een ruim dakraam. Achter de knieschotten is er veel ruimte voor het opbergen van spullen.

Algemeen:

- Ruime eengezinswoning, gelegen in de kindvriendelijke en groene wijk de Polhaar.
- De badkamer is modern en vernieuwd in 2020.
- De gevels en de vloer zijn nageïsoleerd en de woning is voorzien een energielabel C.
- Aanvaarding op korte termijn is mogelijk.
- Alle voorzieningen van Dalfsen zijn vanuit de woning goed bereikbaar, evenals het openbaar vervoer en de uitvalswegen.

Ben je nieuwsgierig geworden en wil je de mogelijkheden onderzoeken om van deze woning jouw (t)huis te maken? Neem contact op voor een bezichtiging, je bent van harte welkom!



"Kom binnenkijken!"





De keuken biedt voldoende werk-en opbergruimte en de aangrenzende praktische bijkeuken met keukenblok en inbouwkast is ideaal!









Een ruime tweede verdieping met een tal van mogelijkheden en ook niet onbelangrijk, opbergruimte!





**Een fijne, diepe tuin mét
achterom ingang. Een plek
waar je heerlijk kunt
ontspannen en de hobby
tuinierder heel blij van gaat
worden!**





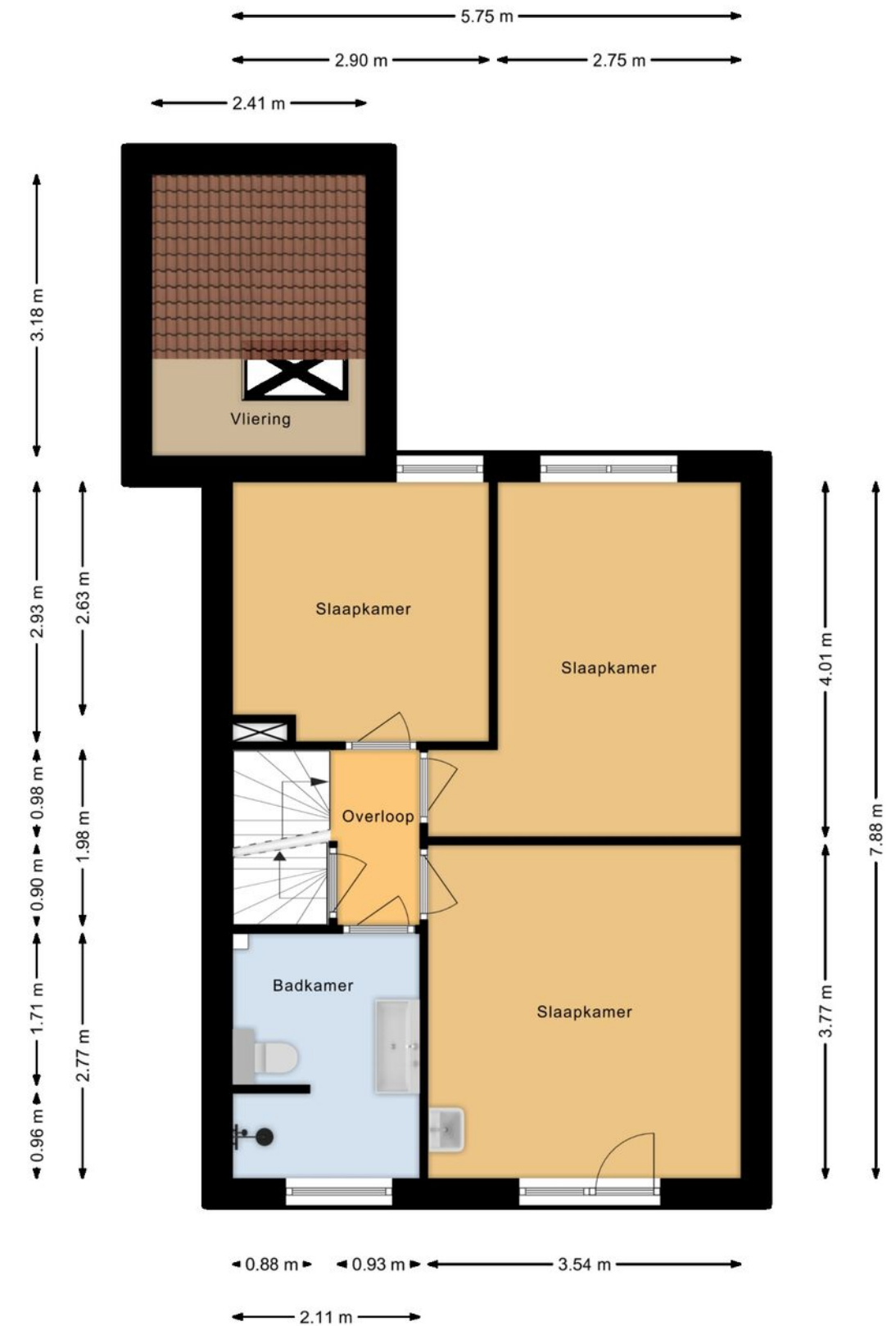
> Plattegrond

Ontdek de begane grond



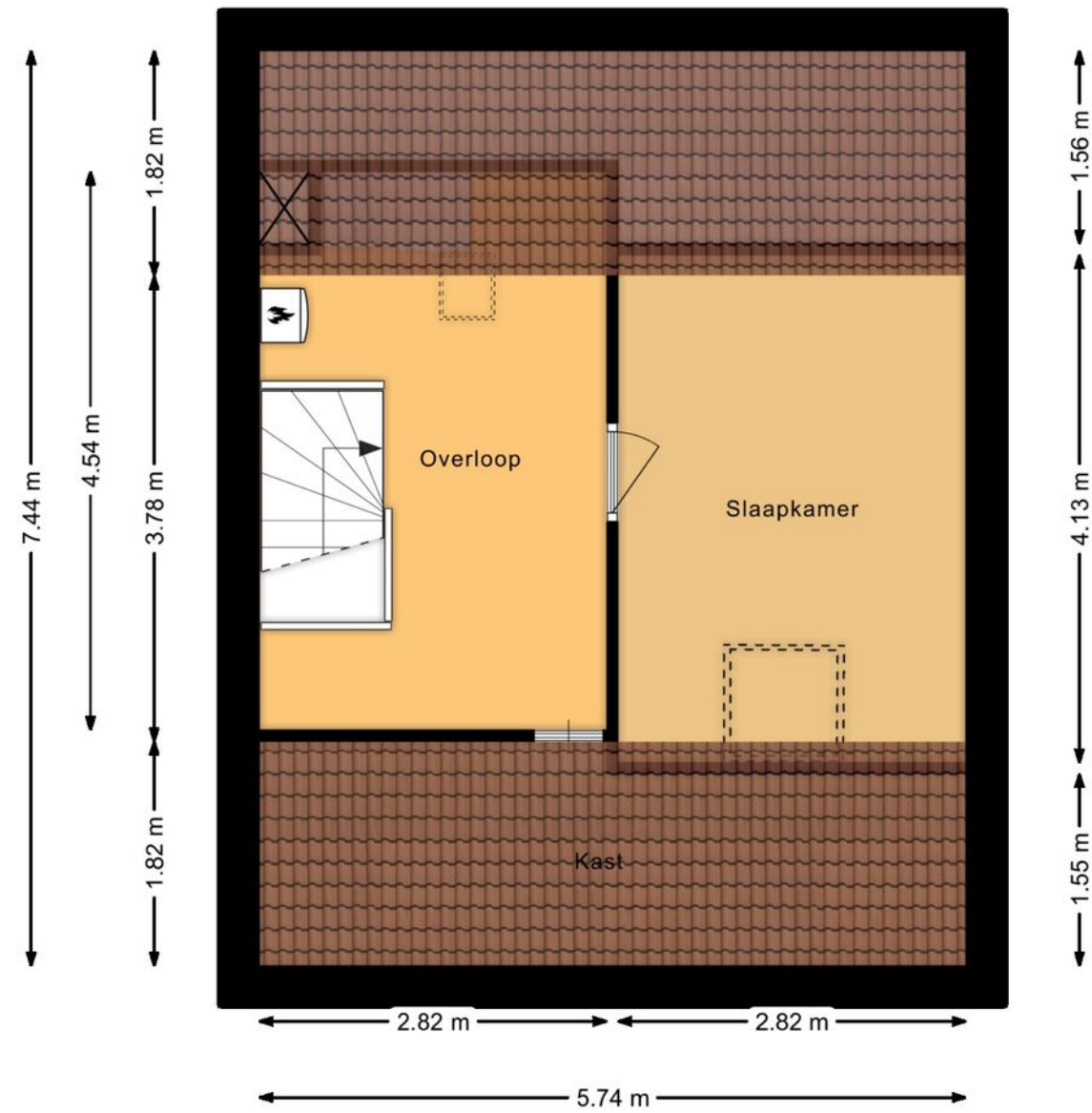
> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



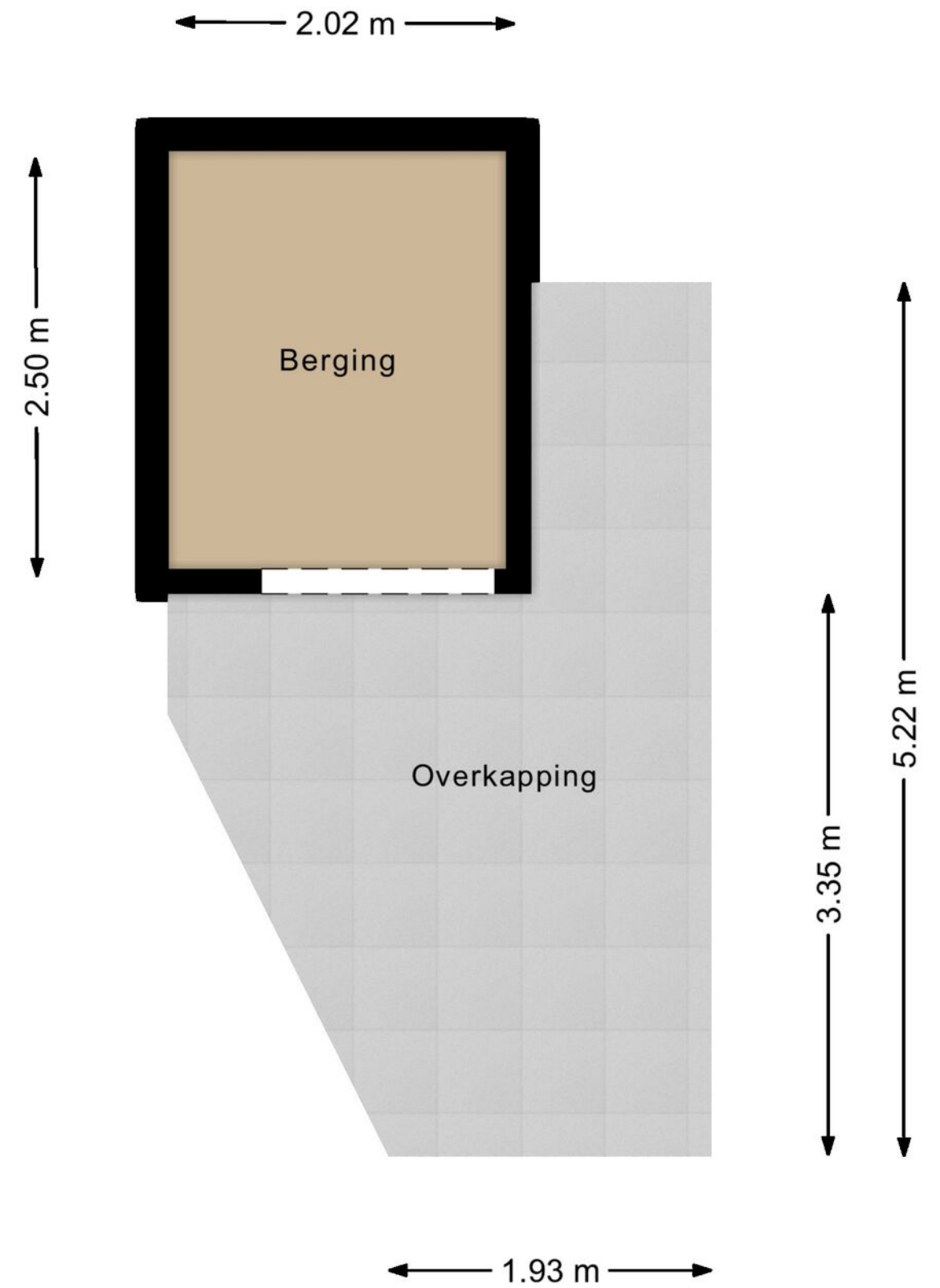
> Plattegrond

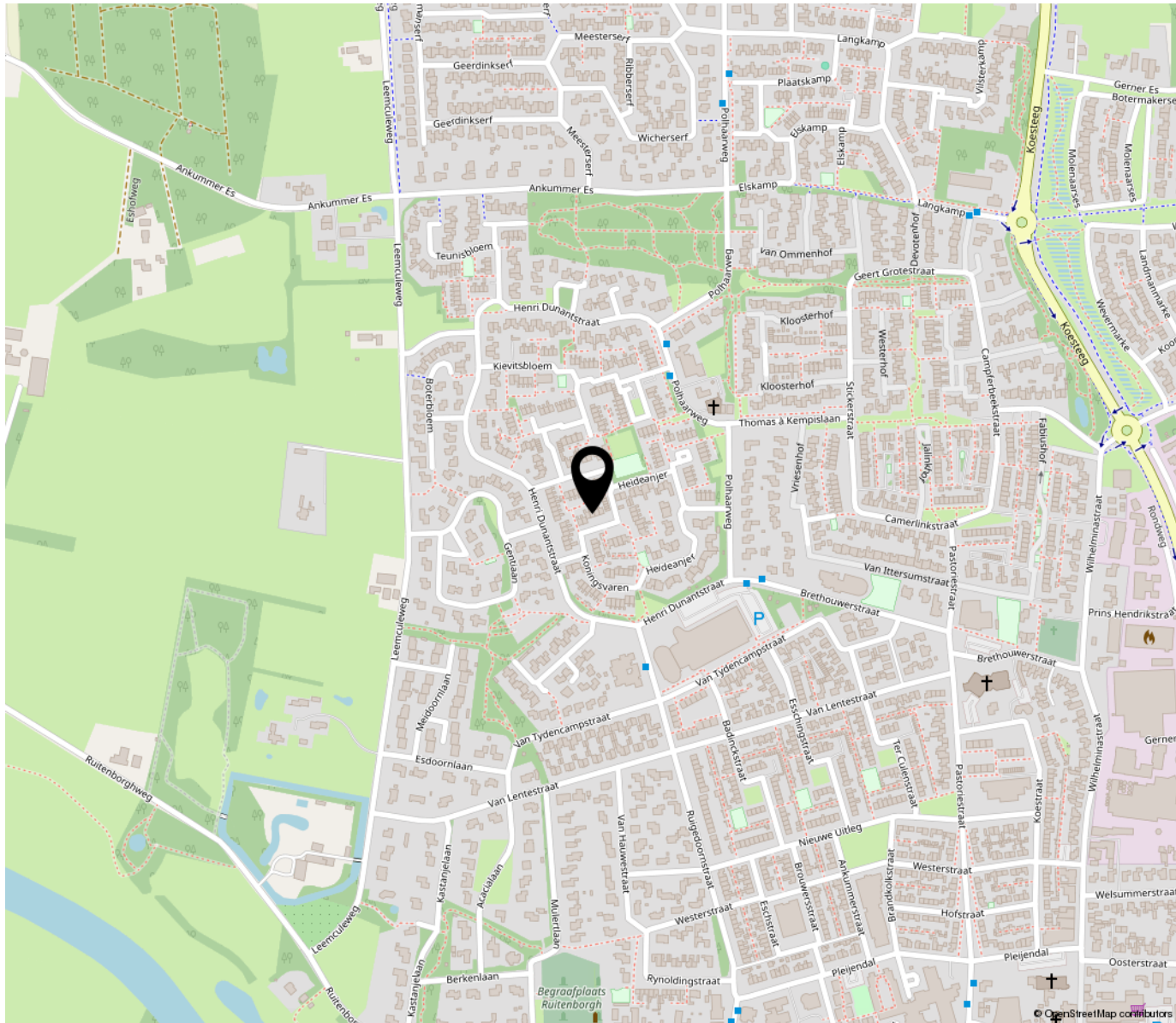
Ontdek de tweede verdieping



> Plattegrond

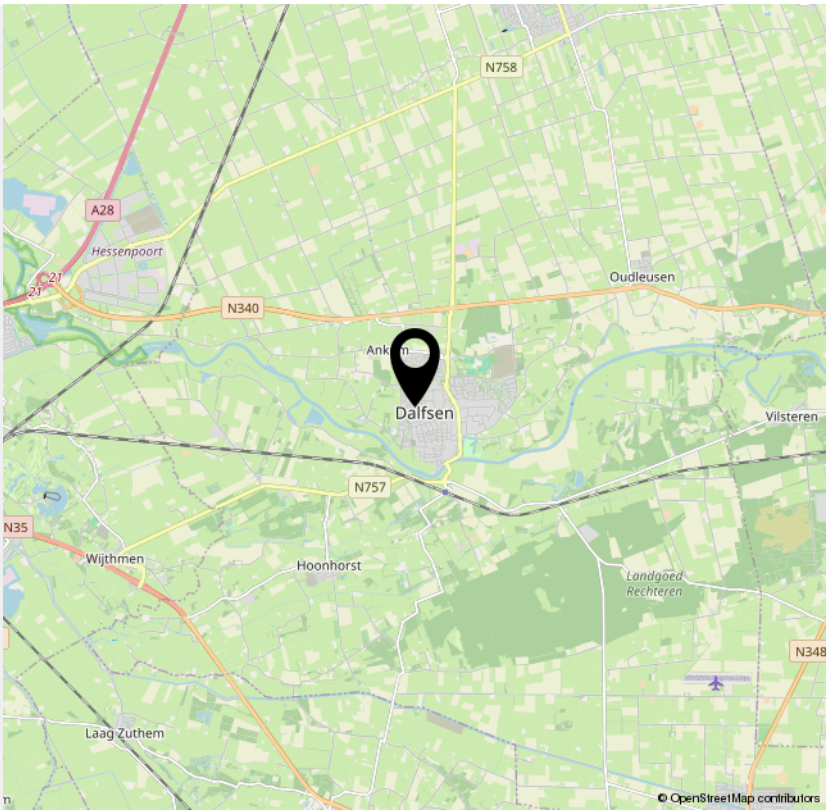
Ontdek de berging





"Woon jij binnenkort op deze locatie?"

De Koningsvaren is een rustige en brede straat, op goede afstand van de uitvalswegen (Hessenweg en de A28) en er zijn in de wijk bushaltes aanwezig met verbinding naar de steden Ommen en Zwolle. Er is om de hoek een ruim speelveld en het centrum van Dalfsen is op korte afstand te bereiken. Ook andere voorzieningen zijn binnen enkele loop- en fietsminuten te bereiken. Het treinstation is op 10 minuten fietsen van de woning gelegen en er is voldoende parkeergelegenheid.



> Buurt

Buurtinformatie - Dalfsen / Polhaar

Leeftijd



- 0 - 14: 17%
- 15 - 24: 12%
- 25 - 44: 20%
- 45 - 64: 27%
- 65+: 24%

Huishoudens



- Eenpersoons: 21%
- Zonder kinderen: 38%
- Met kinderen: 40%

Koop / huur



- Koop: 79%
- Huur: 21%



49%



51%



1,3 per huishouden

> Lijst van zaken

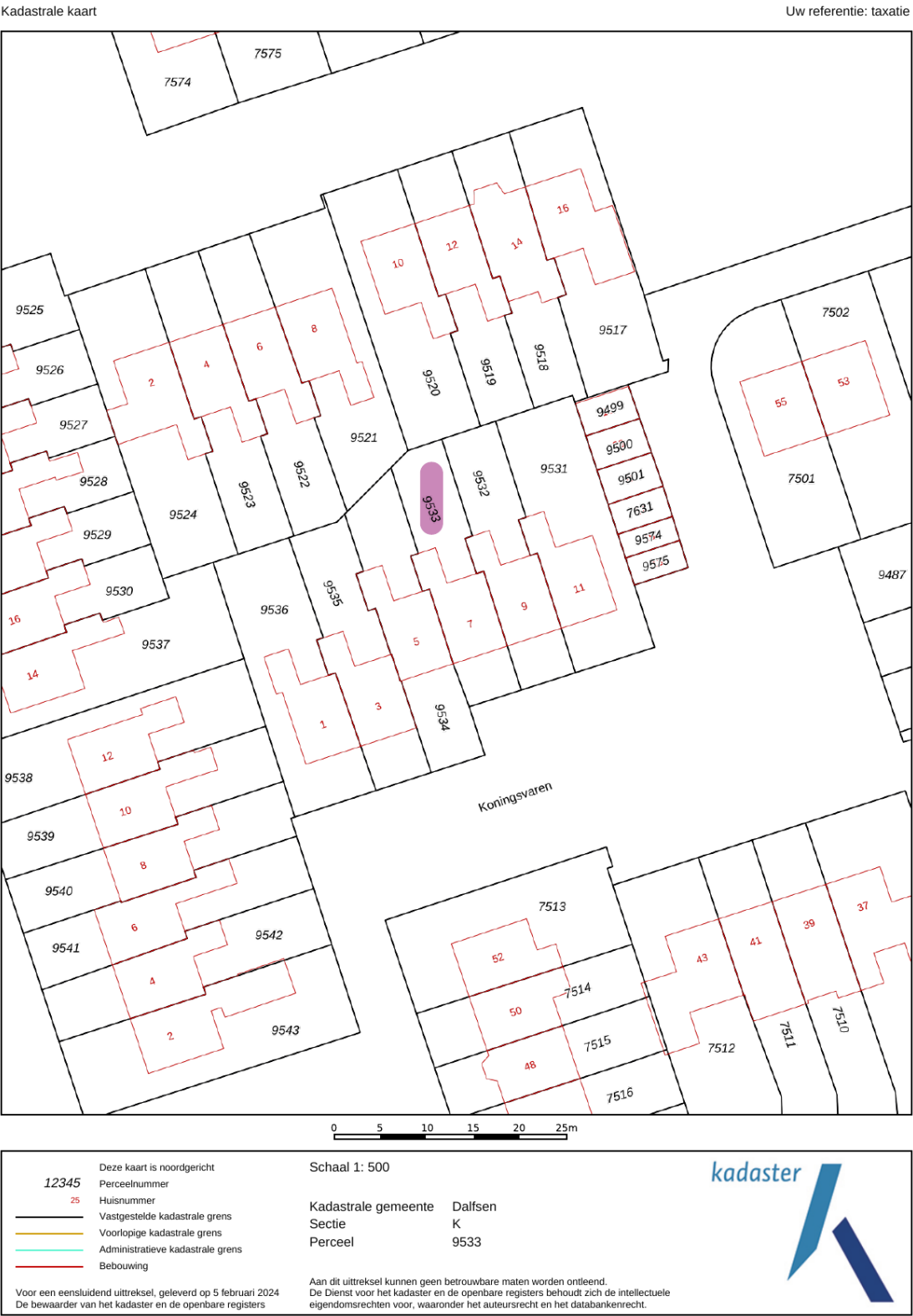
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vlaggenmast (houder)	X			
Woning				
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Screens	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Overgordijnen kamer voorzijde			X	
Rolgordijnen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking	X			
Laminaat	X			
Plavuizen	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Designradiator	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron (losse)		X		
Gaskookplaat	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap	X			
Koelkast	X			
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwspots/ armaturen/ lampen/ dimmers	X			
Losse (hang) lampen		X		
Plafonnieres	X			
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Kast ouderslaapkamer	X			
Inbouwkast bijkeuken	X			
Overige kasten		X		
Sanitaire voorzieningen				
Waterslot wasautomaat	X			
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking radiator eetkamer			X	

> Kadaster

Ontdek het perceel..
van Koningsvaren 7



> 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