

TE KOOP



Molenstraat 13, Dalfsen

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte

178m²

Woonoppervlakte

117m²

Inhoud

391m³

Bouwjaar

1960

> Omschrijving

Op zoek naar een plek middenin het hart van Dalfsen? Dan is deze woning aan de Molenstraat 13 precies wat je zoekt! Deze gezellige tussenwoning uit 1960 is ideaal voor jonge gezinnen en starters die op zoek zijn naar een plekje om hun dromen waar te maken.

Na meer dan 60 jaar van deze woning te hebben genoten, is het voor de verkoper tijd om zijn zeer geliefde woning te verkopen aan een nieuwe generatie welke er weer, met toevoeging van eigen smaak, hun thuis van zal gaan maken. Verkoper heeft samen met zijn gezin intens genoten van de sfeer, de ruimte en de mogelijkheden wat de woning hem geboden heeft, maar nu is het tijd om het stokje over te dragen aan nieuwe bewoners die hier hun eigen herinneringen kunnen gaan maken.

Met een toplocatie in de kern van Dalfsen, geniet je hier van het beste wat dit dorp te bieden heeft. Vanuit je voortuin loop je rechts direct de winkelstraat in en links loop je, via de Westermolen, naar de dijk, met prachtige vergezichten over de Vecht. De woning is goed onderhouden en uitgebouwd, maar biedt nog volop mogelijkheden om naar eigen smaak gemoderniseerd en verduurzaamd te worden.

Dalfsen heeft een groot winkelaanbod. Alle overige dagelijkse voorzieningen zoals basisscholen, gezondheidszorg, verenigingen en de sport zijn ook op korte afstand gelegen. Even ontspannen? Een hapje en drankje kan bij diverse restaurants gelegen aan de Vecht. Het treinstation bevindt zich op 3 minuten fietsen van de woning en er zijn om de hoek bushaltes aanwezig voor het vervoer naar de steden Ommen en Zwolle. Ook is de Hessenweg, de verbindingsweg naar Zwolle (A28) en Ommen op 4 minuten rijden.

Met maar liefst 4 slaapkamers, verdeeld over de 1e en 2e verdieping is er genoeg ruimte. Parkeer zorgen in het dorp? Niet hier! Deze woning beschikt over een parkeerplaats aan de achterzijde, dus jouw auto staat altijd veilig in de buurt.



Stap door de voordeur en je voelt gelijk de warmte en de gezelligheid van dit huis!

Binnen tref je een ruime hal, een trap die leidt naar de bovenverdieping, een handige kelder en de toegang naar het toilet.

De gehele begane grond (m.u.v. de bijkeuken) is voorzien van een eiken houten Bruynzeel vloer.

De gezellige woonkamer, welke door de grote raampartijen zeer licht te noemen is, is voorzien van een sfeervolle open haard. Ideaal voor de koude wintermaanden!

De keuken is gesitueerd in de uitbouw en voorzien van een gaskookplaat, combi magnetron, koelkast en veel kast-en werkruimte. Via de praktische bijkeuken, met aansluitingen voor het witgoedapparaat, bereik je de achtertuin.

De gezellige achtertuin is gelegen op het zuiden. Een heerlijke plek om te ontspannen met je gezin en/of vrienden. De woning heeft tevens een achterom ingang, welke toegang geeft tot het parkeerterrein. Via de tuin is ook de vrijstaande stenen berging bereikbaar (18m²). Een fijne ruimte voor het stallen van fietsen, opbergen van (tuin) gereedschap of het uitoefenen van je hobby!

Terug naar de hal bereiken wij via de trap de eerste verdieping. Via de overloop kom je uit in de 3 slaapkamers, waarvan één toegang geeft tot het platte dak. De ruime badkamer is gesitueerd in één van de oorspronkelijke slaapkamers en voorzien van een douchehoek, ligbad, 2e toilet en wastafel.

In het verleden is er een vaste trap naar de tweede verdieping gerealiseerd, wat zorgt voor extra mogelijkheden. Op de overloop van deze verdieping bevindt zich de CV opstelling en veel opbergruimte. De 4e slaapkamer is voorzien van een dakkapel.

Kortom, dit woonhuis aan de Molenstraat 13 is dé ideale plek voor de starter of jong gezin, welke wil wonen in het hart van Dalfsen. Wacht niet langer en maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

Algemeen:

- Gelegen op een top locatie, middenin het centrum van Dalfsen
- Energie label D
- Ideaal voor starters of een jong gezin die op zoek zijn naar een plekje om hun dromen waar te maken
- Voorzien van een parkeerplaats aan de achterzijde.
- Aanvaarding op korte termijn is mogelijk.





"Kom binnenkijken!"





Door de uitbouw is er meer ruimte ontstaan op de begane grond. Hier is de keuken gesitueerd. Een fijne plek voor de hobbykok!







Met maar liefst 4 slaapkamers, verdeeld over de 1e en 2e verdieping is er genoeg ruimte!







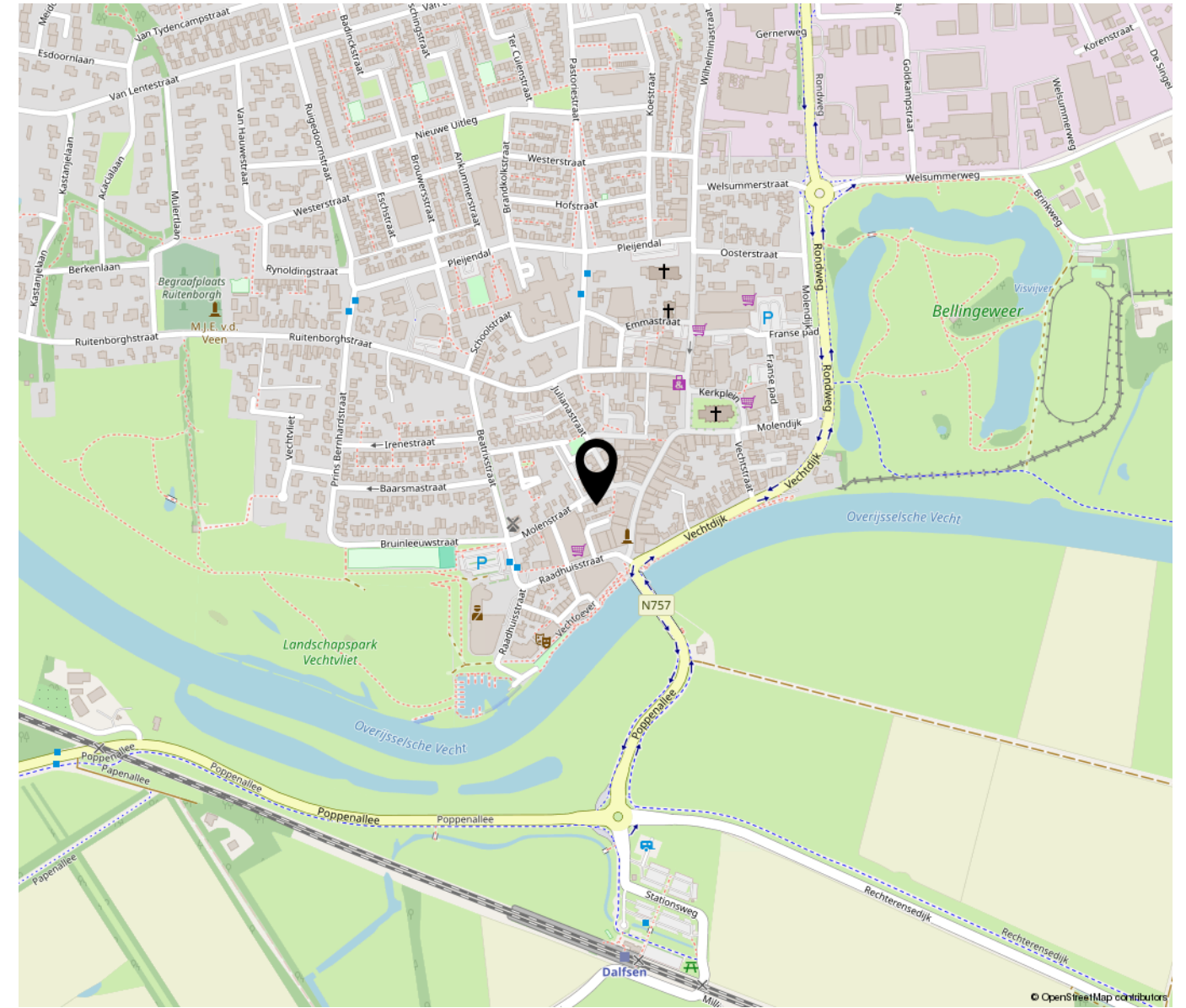
Een grote plus voor deze woning is de 2e verdieping, welke volop mogelijkheden biedt!





De tuin is gelegen op het zuiden, een ideale plek om te genieten met vrienden en familie. En heel praktisch, voorzien van een achterom!

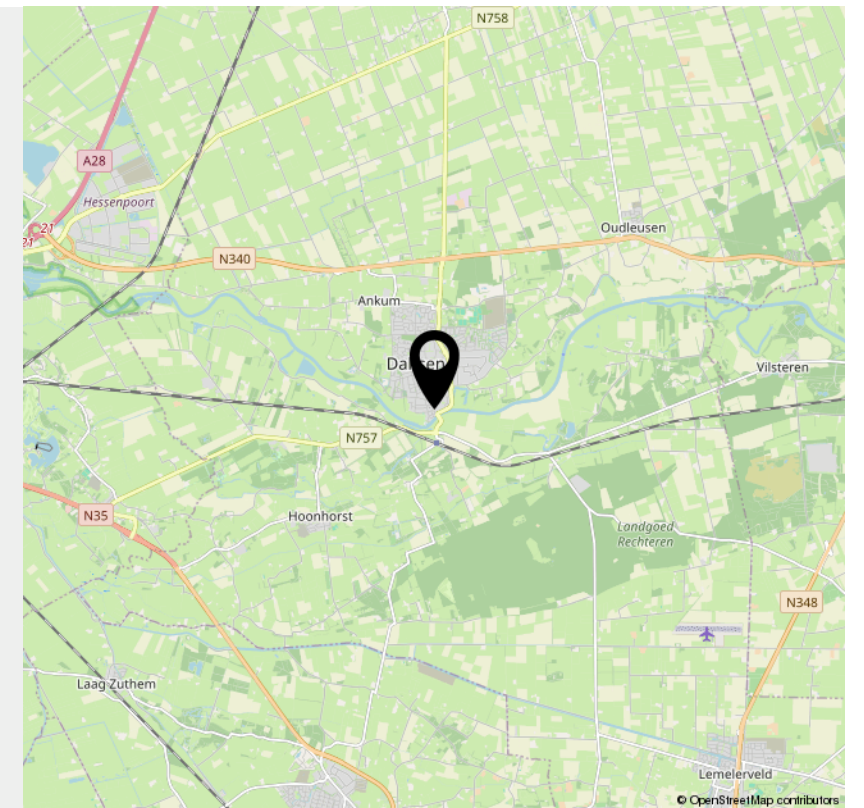




“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Gelegen middenin het centrum van Dalfsen. Alle overige dagelijkse voorzieningen zoals basisscholen, gezondheidszorg, verenigingen en de sport zijn ook op korte afstand gelegen.

Het treinstation bevindt zich op 3 minuten fietsen van de woning en er zijn om de hoek bushaltes aanwezig voor het vervoer naar de steden Ommen en Zwolle. Ook is de Hessenweg, de verbindingsweg naar Zwolle (A28) en Ommen op 4 minuten rijden.



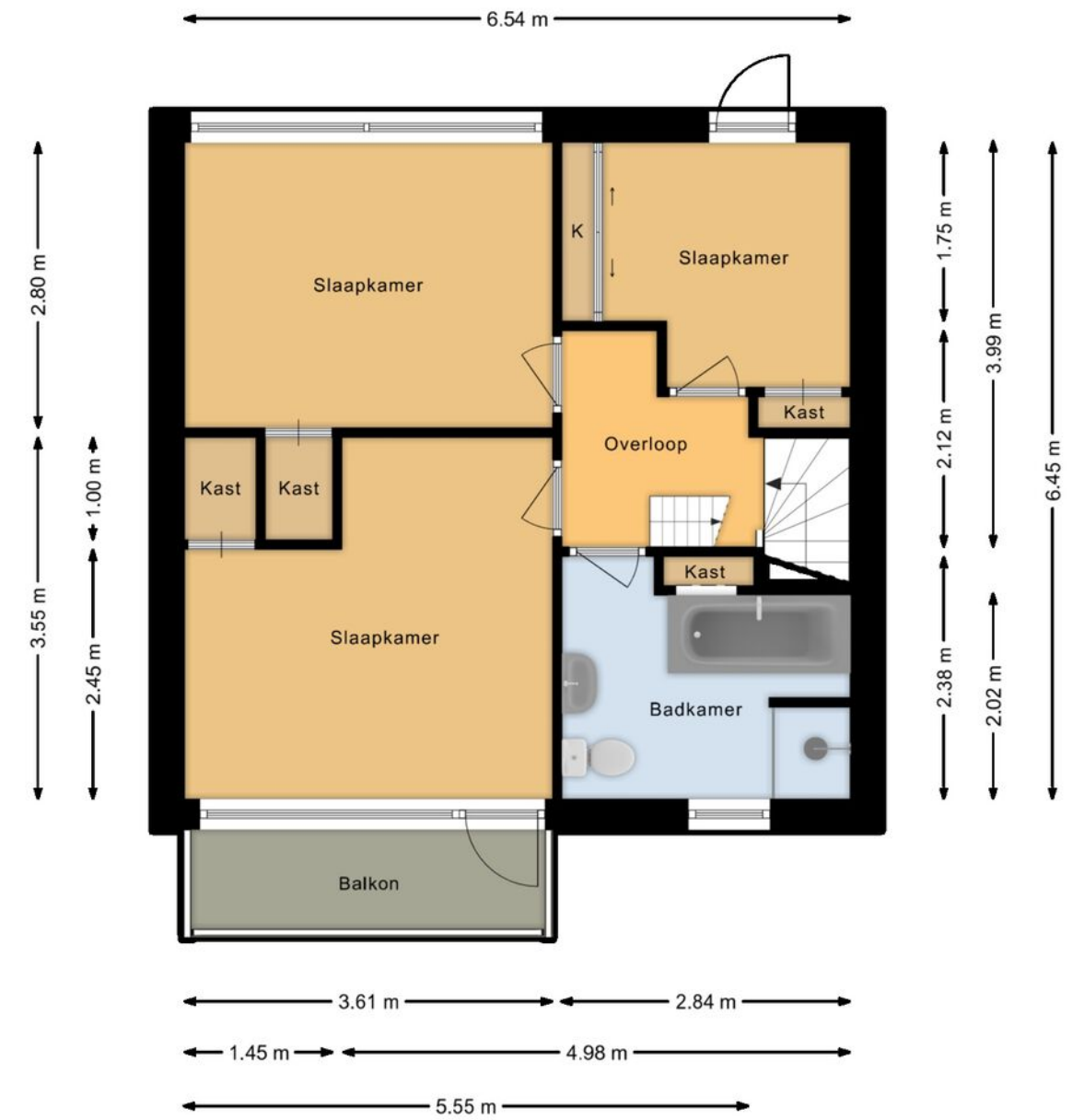
> Plattegrond

Ontdek de begane grond



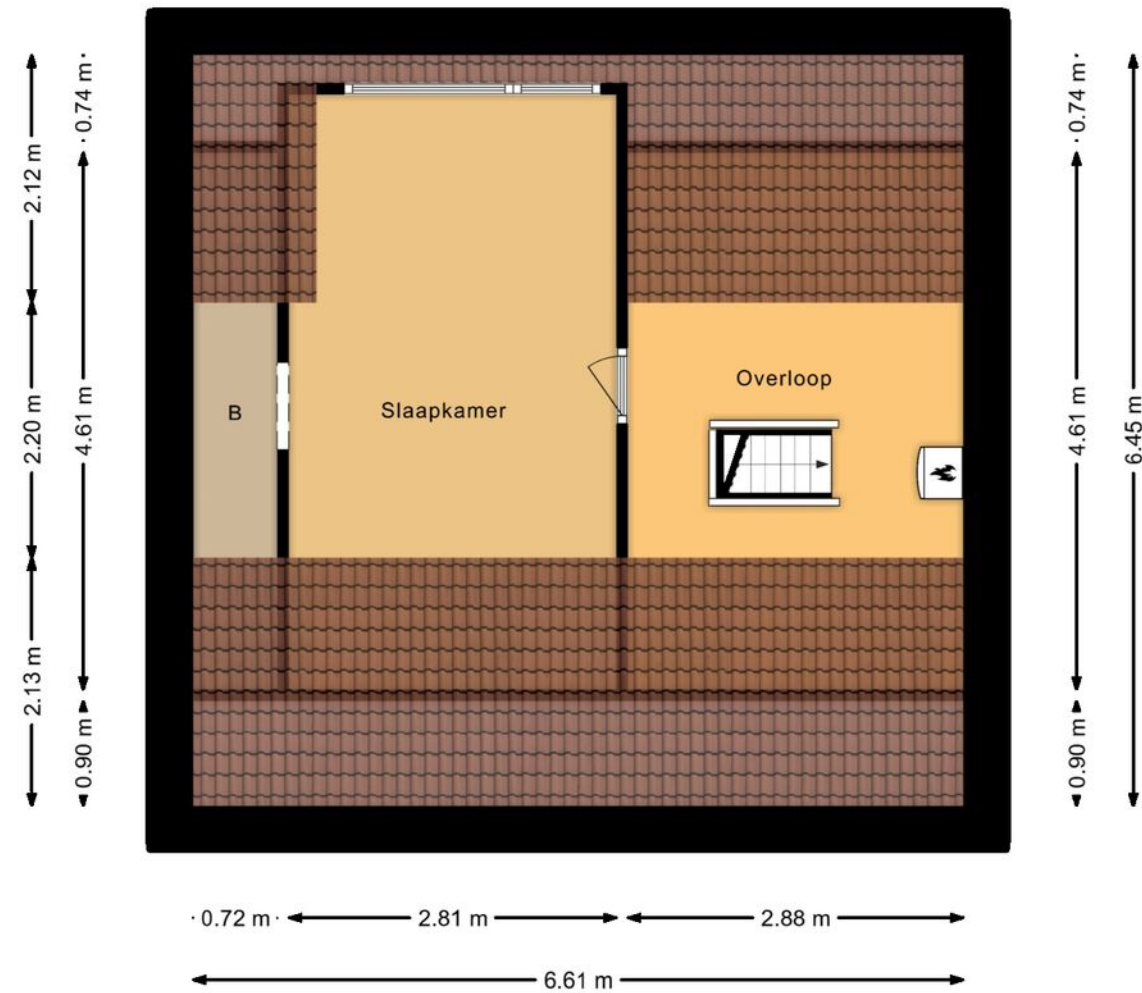
> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



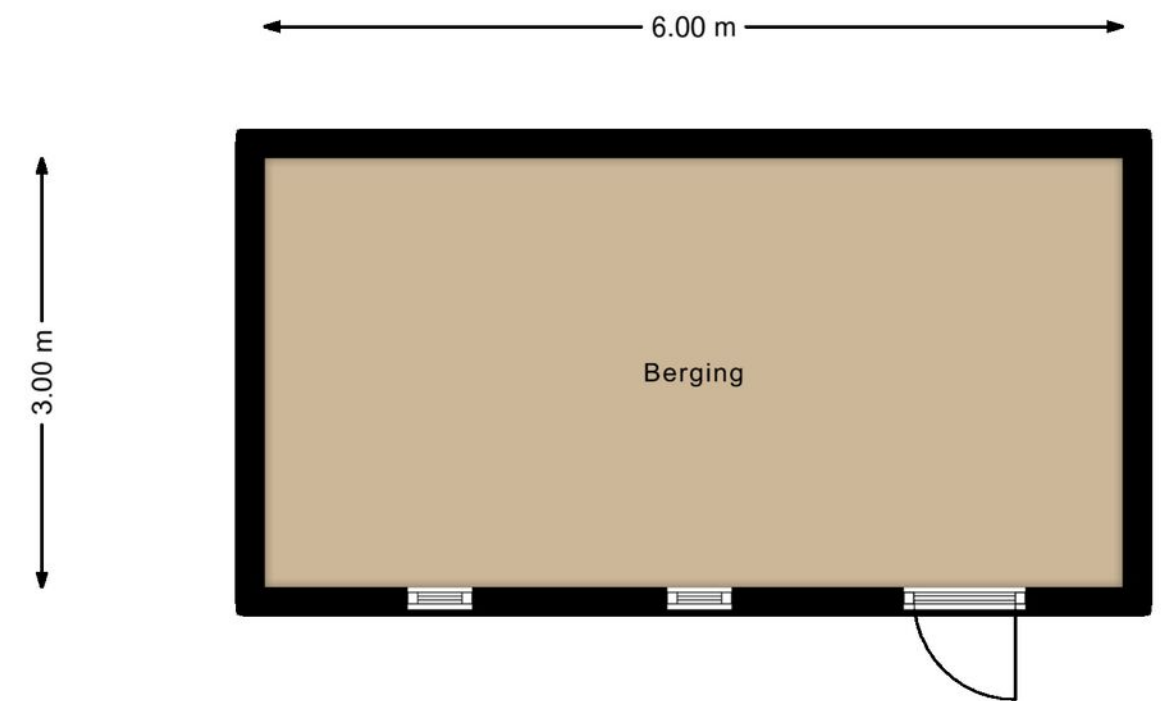
> Plattegrond

Ontdek de tweede verdieping



> Plattegrond

Ontdek de vrijstaande berging



> Buurt

Buurtinformatie - Dalfsen / Dalfsen
Centrum

Leeftijd



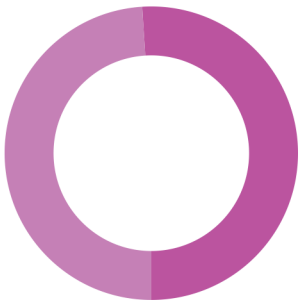
0 - 14: 11% 15 - 24: 6% 25 - 44: 17%
45 - 64: 21% 65+: 46%

Huishoudens



Eenpersoons: 47% Zonder kinderen: 35%
Met kinderen: 18%

Koop / huur



Koop: 51% Huur: 49%



44%



56%



1,0 per huishouden

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Molenstraat 13



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vlaggenmast	X			
Woning				
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen		X		
Jaloezieën		X		
Jaloezieën en gordijnen zolder	X			
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking	X			
Parketvloer	X			
Houten vloer	X			
Plavuizen	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Geiser	X			
Thermostaat	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Gaskookplaat	X			
Koelkast keuken	X			
Koelkast/vrieskast bijkeuken	X			
Wijnrek	X			
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting	X			
Losse hanglampen	X			
Slaapkamer achterkant		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Boekenkast kamer	X			
Losse kasten/ /bureau overig		X		
Sanitaire voorzieningen				
3 glazen plankjes	X			
Handdoekstang	X			
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	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