

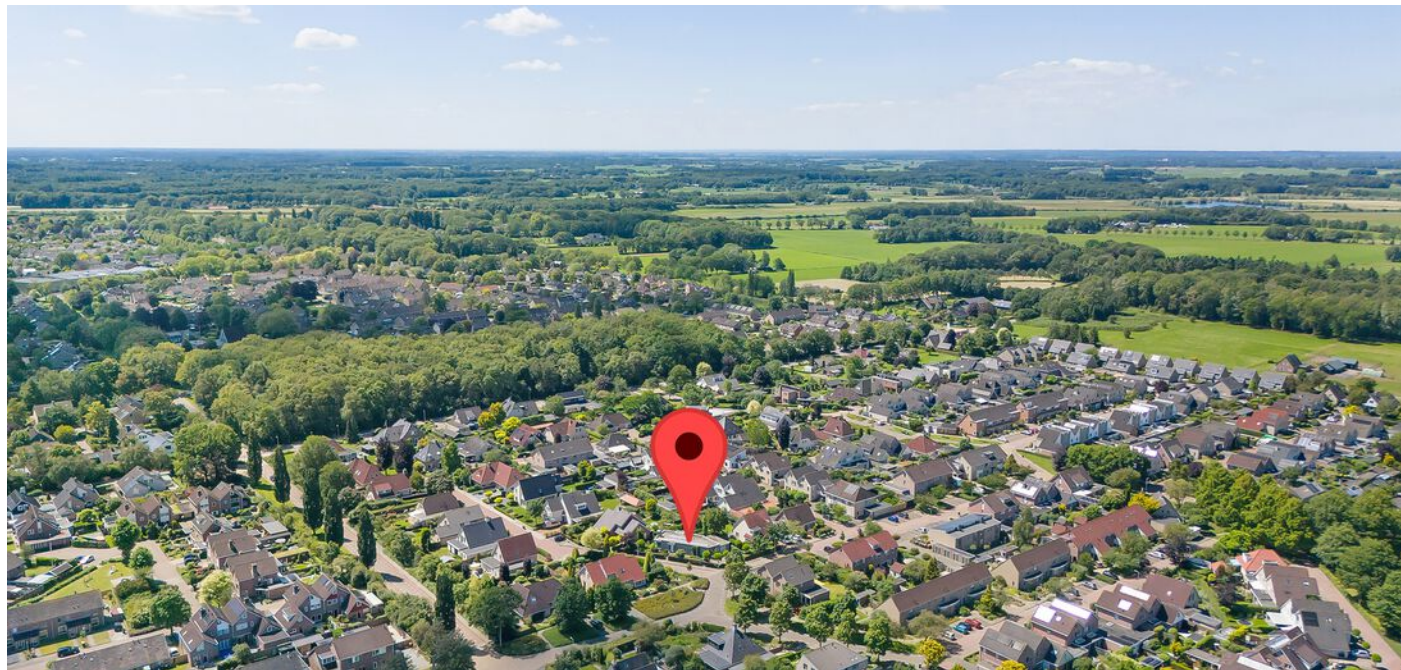
TE KOOP



Wicherserf 2, Dalfsen

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte

553m²

Woonoppervlakte

138m²

Inhoud

516m³

Bouwjaar

1998

> Omschrijving

Wonen met gemak in deze levensloopbestendige bungalow in Dalfsen!

Een buitenkans voor o.a. senioren! Dit vrijstaande woonhuis aan de Wicherserf 2 in Dalfsen biedt alles als je toch kleiner wilt wonen, maar nog niet toe bent aan een appartement. Wel alles gelijkvloers en ook nog een eigen tuin.

De woning is onder architectuur gebouwd in 1998 en volledig levensloopbestendig. Ook is de woning zeer geschikt voor mensen met een beperking en biedt veel bewegingsruimte, zodat iedereen zich hier direct thuis kan voelen.

In 2014 is er een fraaie, volwaardige serre aan de achterzijde van de woning gebouwd, welke voorzien is van een schuifpui naar de tuin. Hier kun je het hele jaar genieten van beide werelden: het comfort van binnen met het relaxte gevoel van buiten! Geniet hier van de vroege voorjaarszon vanuit je eigen serre, wie wil dat nou niet? De serre is tevens voorzien van een zonnescherf om schaduw te creëren op zonnige dagen.

Deze moderne en fraai ontworpen bungalow is voorzien van 3 slaap-/werkkamers en een inpandige berging. Genoeg ruimte voor uiteenlopende bezigheden! De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van HR++ glas en heeft maar liefst 12 zonnepanelen voor een duurzame energievoorziening. De inpandige berging is ook volledig geïsoleerd en voorzien van verwarming.

Nieuwsgierig naar de indeling van de woning? Ik neem je graag mee:
Bij binnenkomst word je verwelkomd in de zeer ruime hal. Deze ruimte heeft aan aparte garderobe nis. Ook bevindt zich hier de meterkast en toegang naar het toilet.



De royale woonkamer is voorzien van een sfeervolle open gashaard en door de grote raampartijen zeer licht te noemen. Tevens biedt deze ruimte veel privacy door de rondom gelegen groene tuin. De Frans eikenhouten vloer voegt een vleugje elegantie toe aan de leefruimte.

Via de schuifpui is de serre bereikbaar, welke door een extra schuifpui toegang geeft aan de fraaie aangelegde tuin.

De neutrale keuken is volledig uitgerust met inbouwapparatuur (o.a. inductie kookplaat, vaatwasser en combioven), voorzien van een natuursteenaanrechtblad en biedt veel kast-en werkruimte. De oorspronkelijke 2 slaapkamers zijn gesitueerd aan de voorzijde van de woning, op het oosten, welke vanuit de keuken toegankelijk zijn. Dit maakt dat het 's avonds heerlijk koele ruimtes zijn. De grootste slaapkamer heeft een zeer ruime inloopkast. Een gedroomde ruimte voor al je kleding en accessoires. De moderne badkamer, slechts vijf jaar oud, biedt comfort en is voorzien van een inlopdouche, toilet en dubbele wastafel met meubel en een designradiator. De naastgelegen slaapkamer is een ideale logeer-hobbykamer.

Vanuit de keuken kom je in de praktische bijkeuken. Hier bevinden zich de witgoed aansluitingen, de CV-opstelling en opbergruimte. Tevens is hier ook een deur aanwezig naar de achtertuin.

Lopen wij rechtdoor, dan komen wij terecht in de 3e slaap-werkkamer. Dit was oorspronkelijk de garage, maar deze garage is opgedeeld in een slaap-werkkamer en een inpandige berging. De inpandige berging is voorzien van een radiator en automatische garagedeur met afstandsbediening.

De tuin rondom de woning is fraai aangelegd en biedt volop privacy. De achtertuin is gelegen op het zuidwesten. Hier vind je diverse terrassen waar altijd wel een plekje in de zon of schaduw te vinden is. Tevens is er een grondwaterpomp aanwezig. Daarnaast is er veel parkeer ruimte op eigen terrein. Ideaal voor de auto of bijvoorbeeld een caravan of camper.

De woning is gelegen in een rustige wijk in Dalfsen, dichtbij alle voorzieningen die je nodig hebt. Dalfsen heeft een ruim winkelaanbod, welke op fietsafstand van de woning gelegen zijn.

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 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. Kortom: Ideaal voor wie wel de rust van een dorp wil ervaren en toch alles bij de hand wil hebben.

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 korte afstand gelegen.

Algemeen:
-Levensloopbestendige woning voorzien van 3 slaap-/werkkamers.
-De woning verkeert in een goede conditie.
-Energie label B
-138m2 woonoppervlak, inclusief de serre.
-553m2 perceeloppervlak met een fraaie tuin rondom.
-Op korte afstand gelegen van alle voorzieningen.

Ben jij klaar voor comfortabel, gelijkvloers wonen en wil je genieten van alle voordelen die deze prachtige bungalow te bieden heeft? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en wie weet ben jij binnenkort de gelukkige eigenaar!





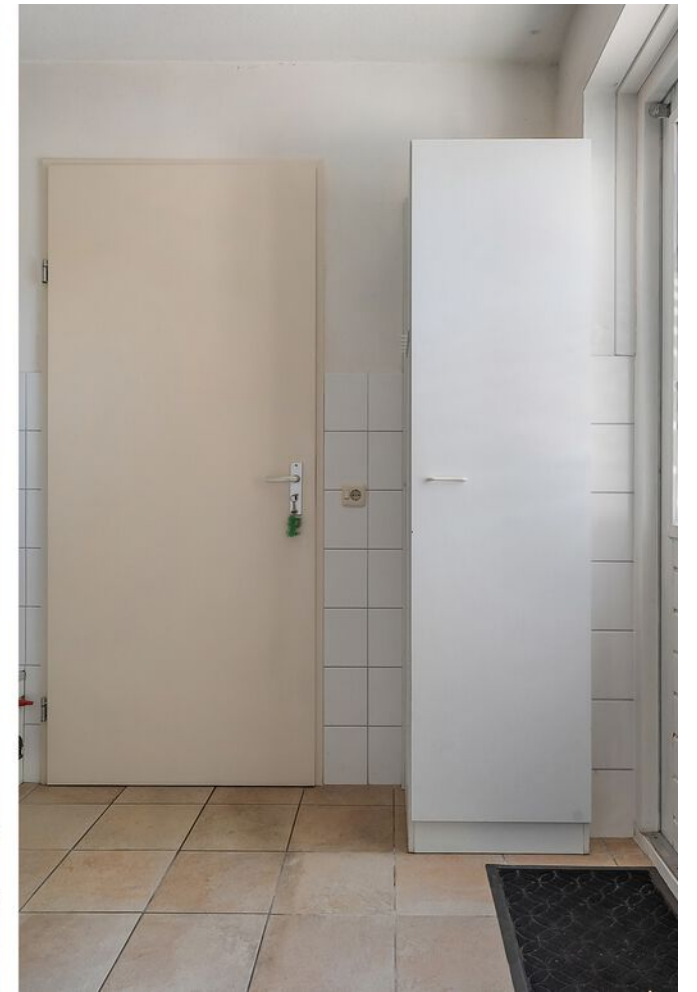
"Kom binnenkijken!"

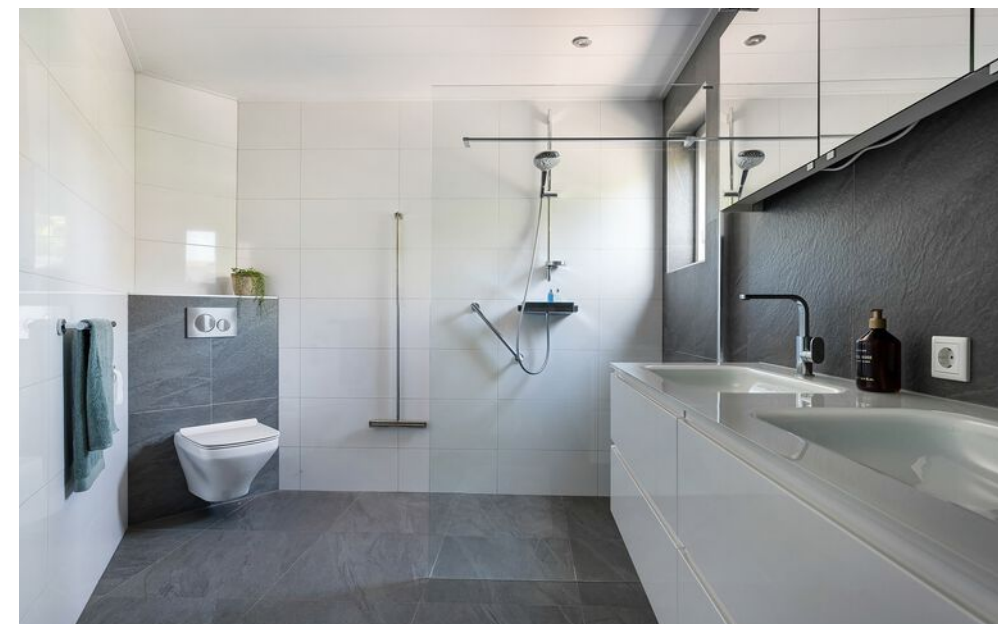


De royale woonkamer is voorzien van een sfeervolle open gashaard en door de grote raampartijen zeer licht te noemen.

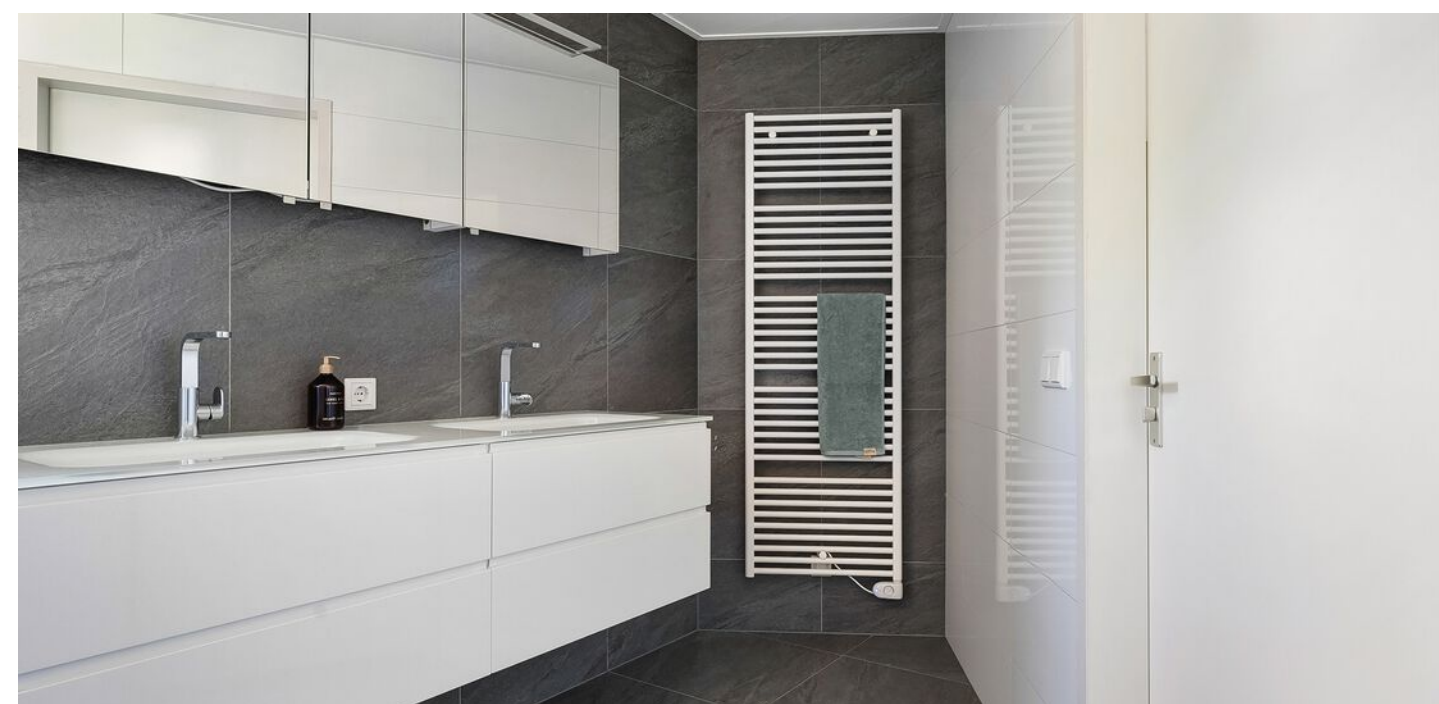




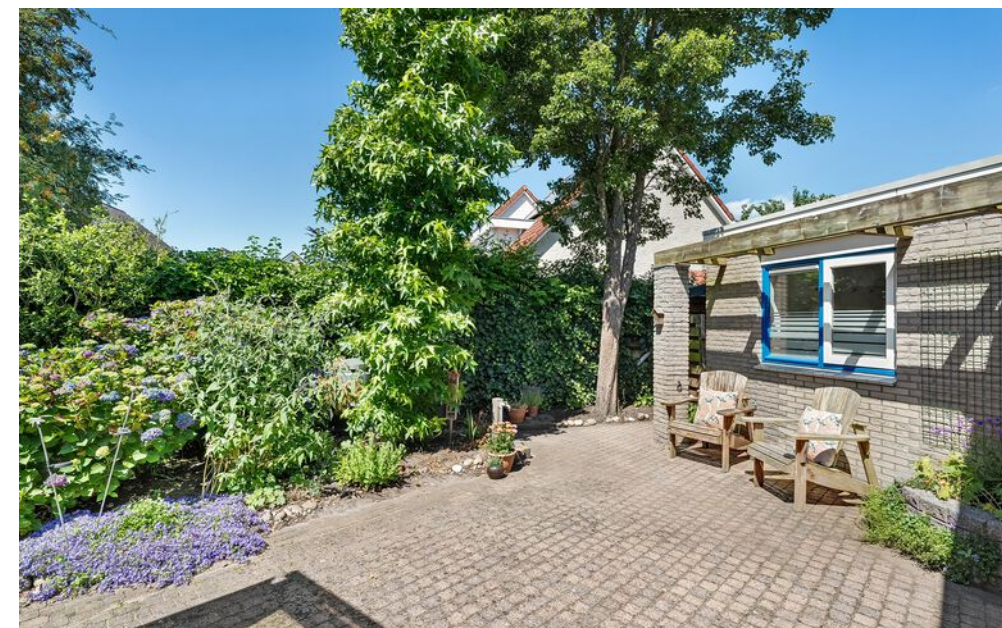




De grootste slaapkamer is voorzien van een inloopkast en een moderne badkamer, een fijne plek om je even terug te trekken!







De achtertuin is gelegen op het zuidwesten. Hier vind je diverse terrassen waar altijd wel een plekje in de zon of schaduw te vinden is.







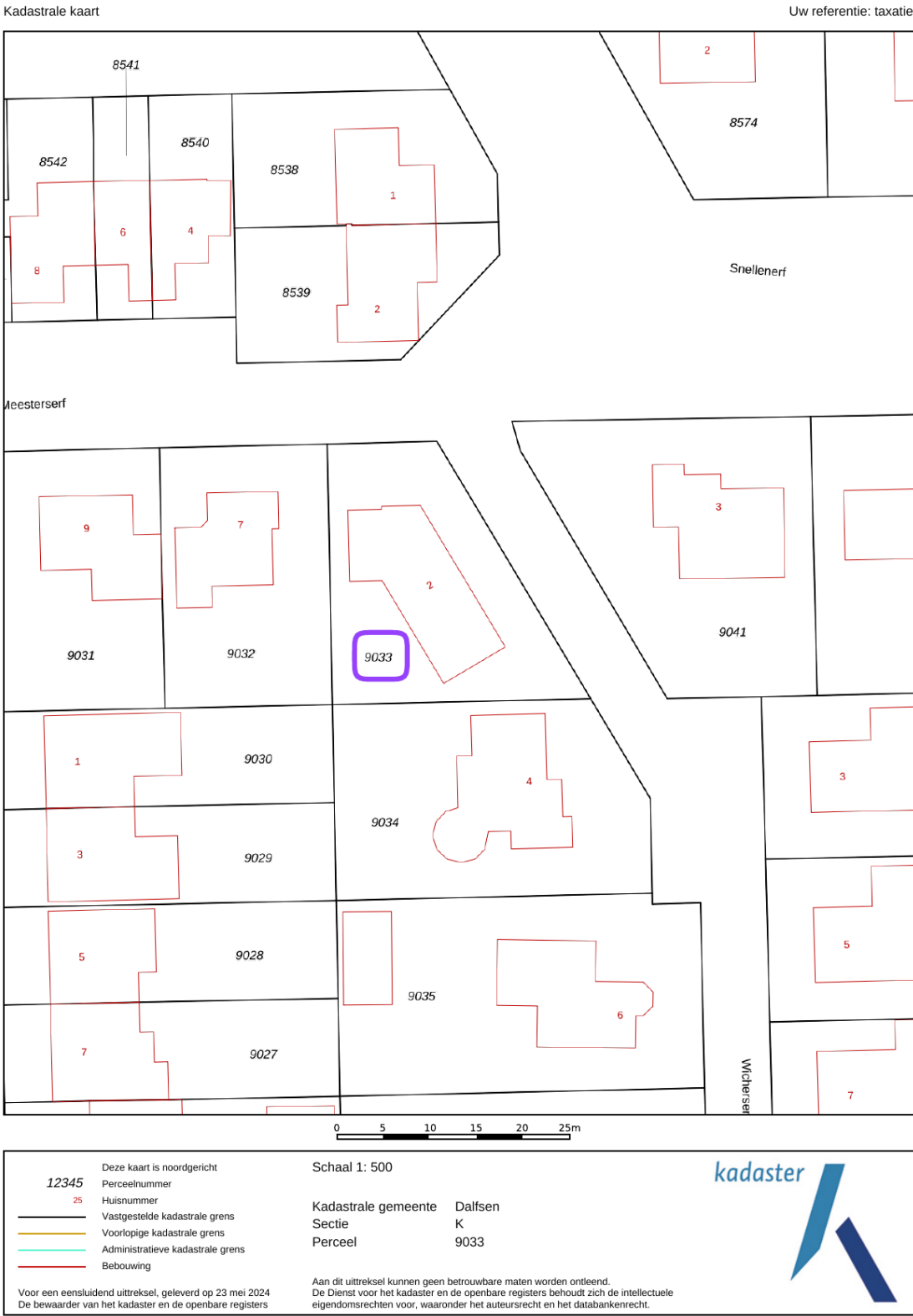
> Plattegrond

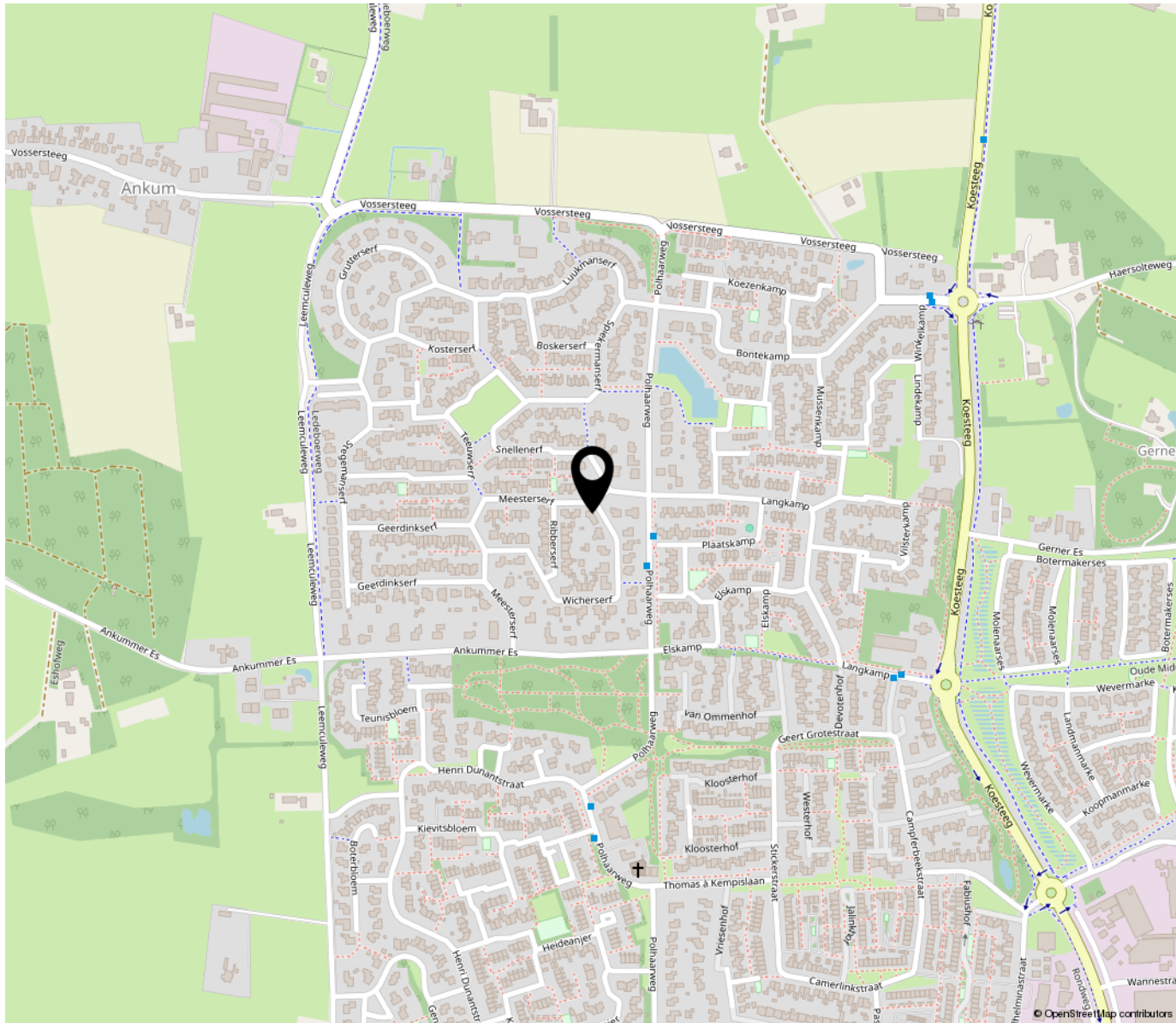
Ontdek de Wicherserf 2 in Dalfsen



> Kadaster

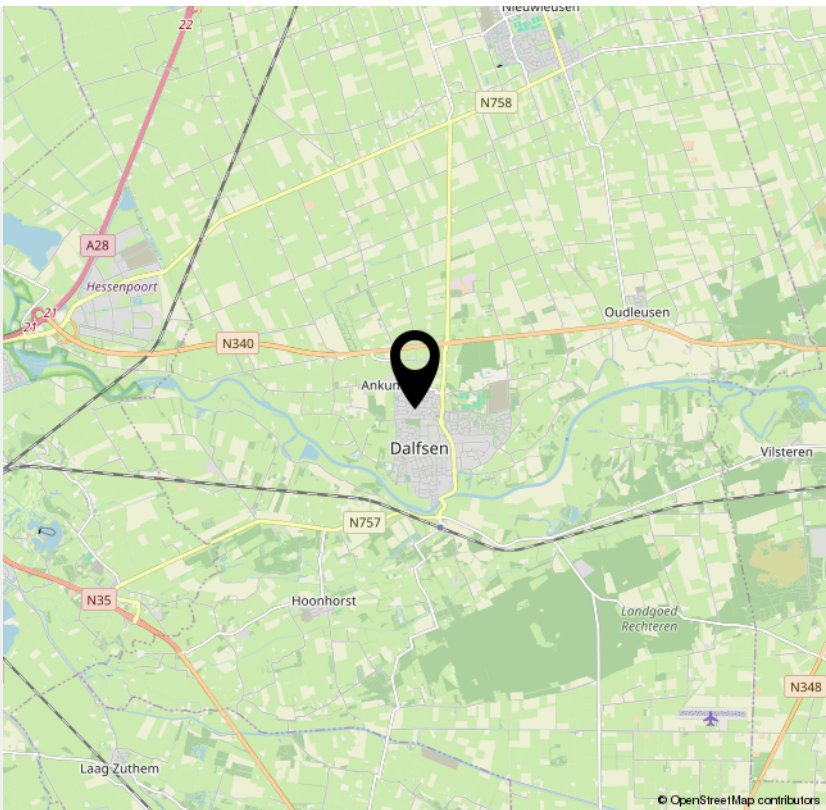
Ontdek het perceel...
van Wicherserf 2





“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

De woning is gelegen in een rustige wijk in Dalfsen, dichtbij alle voorzieningen. Dalfsen heeft een ruim winkelaanbod, welke op fietsafstand van de woning gelegen zijn. 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 korte afstand gelegen.



> Buurt

Buurtinformatie - Dalfsen / Ankummer Es

Leeftijd



- 0 - 14: 16%
- 15 - 24: 14%
- 25 - 44: 17%
- 45 - 64: 33%
- 65+: 19%

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	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vlaggenmast(houder)	X			
Zonnepanelen	X			
Grondwaterpomp	X			
Bestrating	X			
Beplanting	X			
Woning				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens	X			
Zonwering buiten	X			
Kluis	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen (alleen gordijnen woonkamer zijn ter overname)	X			
Rolgordijnen	X			
Vitrages	X			
Jaloezieën/lamellen	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking	X			
Parketvloer	X			
Plavuizen	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Designradiator	X			
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
Keukenkastjes	X			
Inductiekookplaat	X			
Vaatwasser	X			
Koelkast	X			
Aparte vriezer			X	
Combi oven	X			
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting	X			
Losse (hang)lampen		X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Kast slaapkamer	X			
Keukenkastjes en stelling in berging/ garage	X			
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X			
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	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.

> Notities

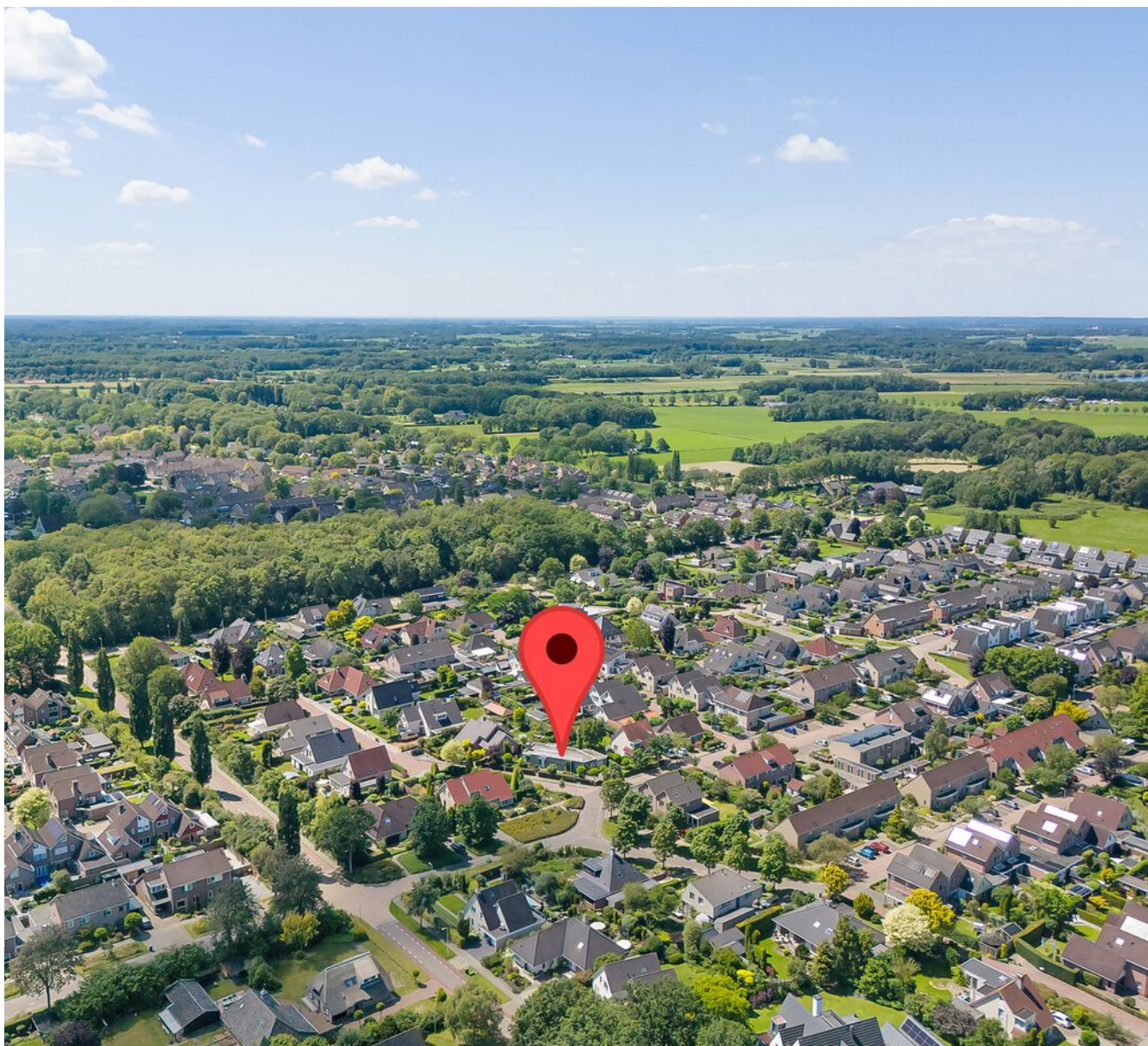
Belangrijke zaken...
op een rijtje

> 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