

TE KOOP



Ankummerstraat 25, Dalfsen

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte

152m²

Woonoppervlakte

93m²

Inhoud

307m³

Bouwjaar

1961

> Omschrijving

Geen zin in een renovatieproject, maar heb je wel de mogelijkheid om te schilderen, behangen en een vloertje te leggen? Lees dan snel verder, dan is deze volledig gerenoveerde, gasloze woning helemaal geschikt voor jou!

De woning, gelegen aan de Ankummerstraat 25, in de oude dorpskern van Dalfsen, is een droom die uitkomt voor ieder die op zoek is naar comfort en energiezuinig wonen!

De Ankummerstraat is een zijstraat van de doorgaande weg richting het dorp, dit zorgt voor een autoluwe straat waar het rustig wonen is. Met vrij uitzicht aan de voorkant op het speelterrein is het een ideale plek voor een jong gezin. Maar ook starters en senioren zullen zich hier al snel thuis voelen!

Het gezellige centrum van Dalfsen, met een ruim winkelaanbod is namelijk op loopafstand gelegen. Ook zijn de overige voorzieningen zoals basisscholen, gezondheidszorg, verenigingen en de sport op korte afstand te vinden. Tijd om even te ontspannen? Dan kun je terecht bij diverse restaurants gelegen aan de Vecht of een heerlijke wandeling over de dijk met prachtige vergezichten is ook zeker aan te raden! Dit alles op loopafstand van de woning.

Het treinstation bevindt zich op 8 minuten fietsen van de woning 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.

Deze woning is ruimer dan de buitenkant doet vermoeden. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd met een eetkamer en bijkeuken, waardoor er extra leefruimte is ontstaan.

Deze woning uit 1961 is compleet gasloos en voorzien van maar liefst 16 zonnepanelen en een warmtepomp. Dat betekent dat je niet alleen geniet van een lagere energierekening, maar ook een positieve bijdrage levert aan het milieu. Het energielabel A+ benadrukt de duurzame kant van dit object.



Met kunststof kozijnen voorzien van HR glas, hoef je je geen zorgen te maken over onderhoud. De wandafwerking en het schilderwerk kunnen naar eigen smaak worden toegepast, zodat je de woning compleet jouw eigen stijl kunt geven. Zo geef je het huis een persoonlijke touch en maak je het echt van jullie.

Graag neem ik je mee voor een rondleiding: Via het tuinpad kom je binnen in de hal, met meterkast, kelderkast, trapopgang en het moderne toilet.

De hal geeft ons toegang aan de woonkamer en keuken. De ruime woonkamer heeft mooie grote raampartijen wat zorgt voor fijn lichtinval, tevens zijn er openslaande deuren aanwezig welke toegang geven tot de tuin. De keuken staat in een open verbinding met de woonkamer. Dit betreft een moderne keuken met diverse inbouwapparatuur. Onder andere voorzien van een vaatwasser, koelkast, combi oven en inductiekookplaat met afzuigkap.

Aansluitend aan de keuken bereik je de praktische bijkeuken, hier zijn de aansluitingen voor het witgoedapparatuur gesitueerd en biedt tevens toegang tot de achtertuin.

Nog een leuk detail: de gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en een nieuwe PVC vloer.

Door naar de eerste verdieping. Via de trap, die te bereiken is vanuit de hal, komen we op de overloop van de eerste verdieping. Hier heb je toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is modern afgewerkt en beschikt over een inloopdouche, toilet en een wastafel met fraai meubel. En koude voeten krijg je hier niet, want ook in de badkamer is er vloerverwarming aanwezig. Via de vlizotrap op de overloop bereiken we de bergzolder.

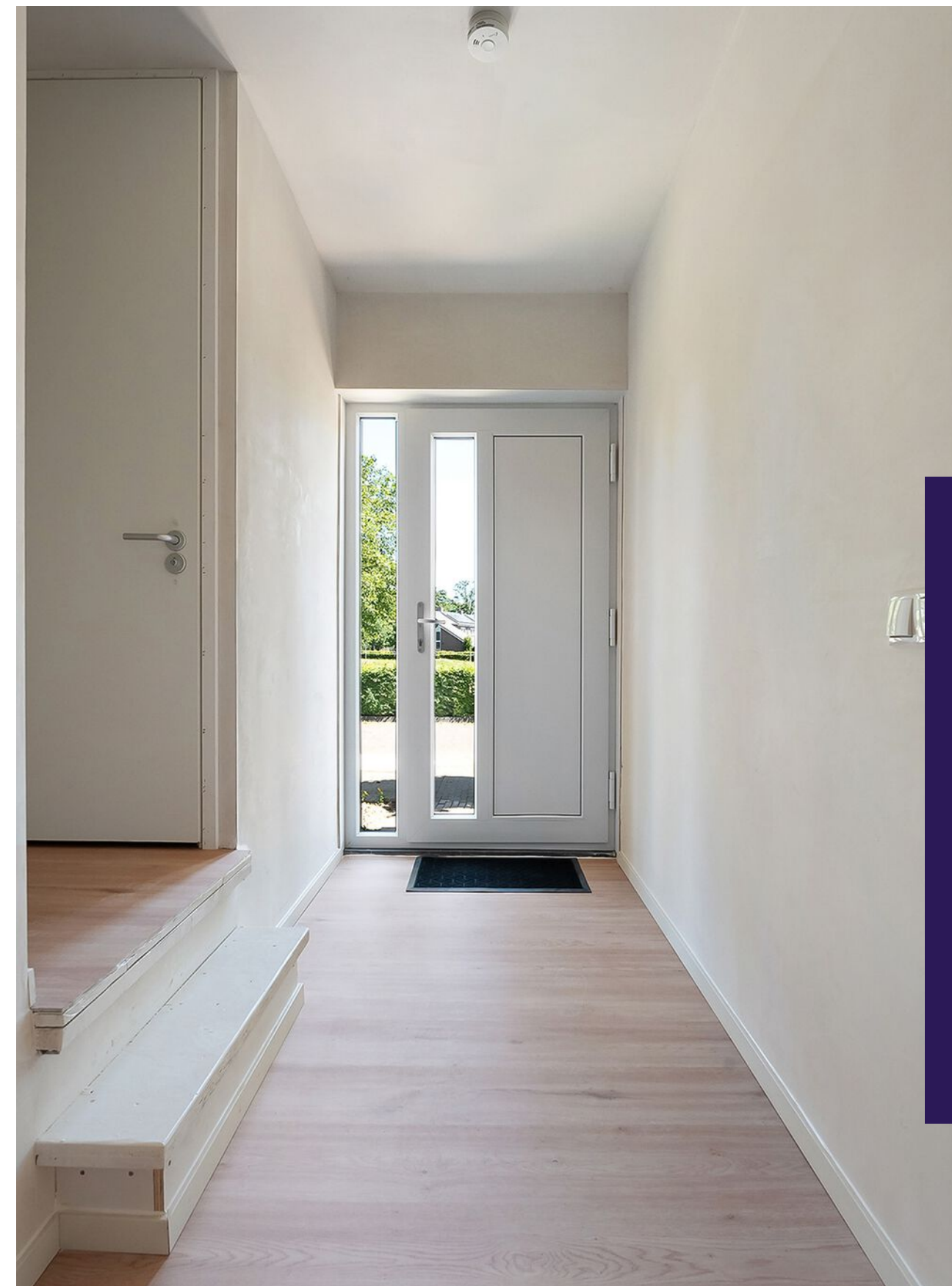
Via de openslaande deuren in de woonkamer of via de bijkeuken, heb je toegang tot de achtertuin. De onderhoudsarme achtertuin is gelegen op het westen, waardoor je voorzien bent van veel zonuren. De tuin heeft een achterom en er is berging aanwezig welke handig is voor het opbergen van (tuin) gereedschap.

Nog even de belangrijkste punten op een rij:
-Volledig gerenoveerd het afgelopen jaar.
-Volledig geïsoleerd en voorzien van kunststof kozijnen met HR glas.
-Gasloos wonen
-Voorzien van een warmtepomp en 16 zonnepanelen.
-Energietabel A+
-Moderne keuken, badkamer en toilet.
-Vrije ligging aan de voorzijde met uitzicht op een speelterrein.
-Op loopafstand van het centrum van Dalfsen.
-Tuin gelegen op het westen, met achterom ingang en ruime berging.
-Op korte termijn te aanvaarden.

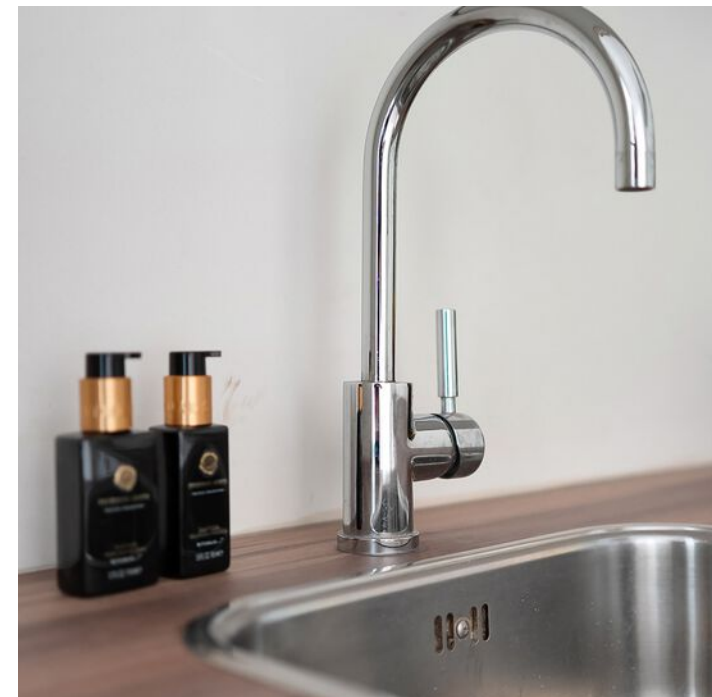
Of je nu een starter bent die op zoek is naar een eerste eigen stek of een jong gezin dat duurzaam en modern wil wonen, deze woning in Dalfsen biedt het allemaal.

Grijp deze unieke kans en maak van dit huis jouw thuis! Maak snel een afspraak voor een bezichtiging.

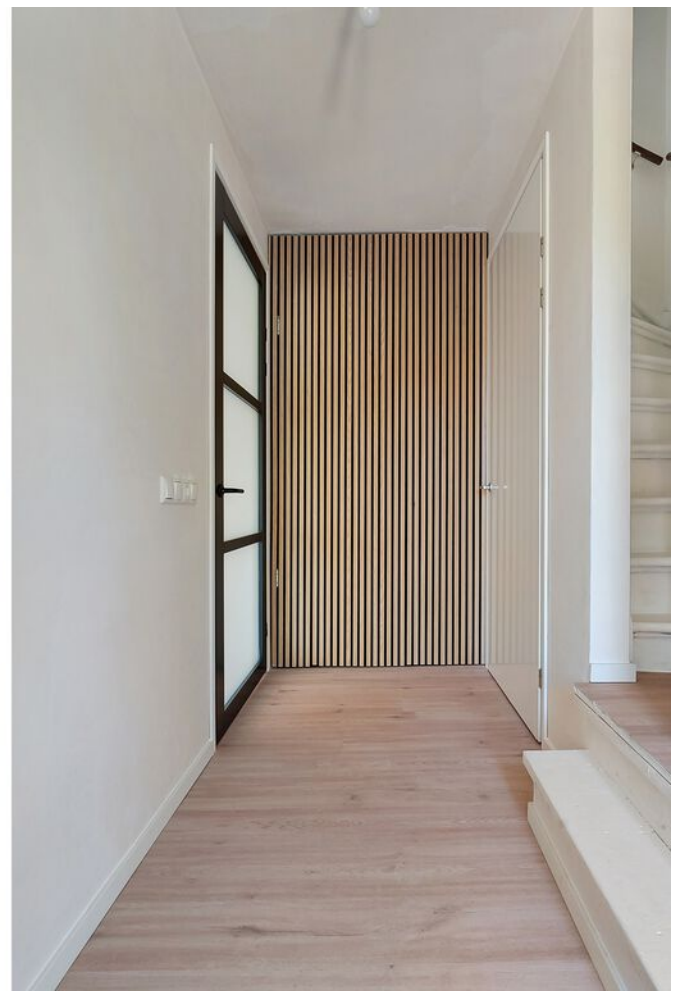
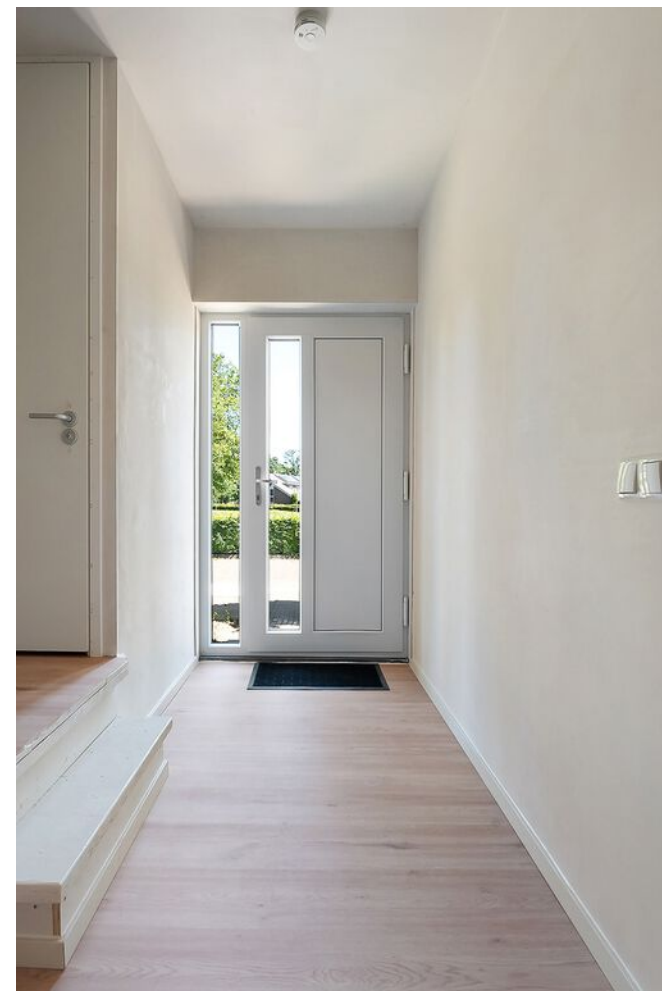
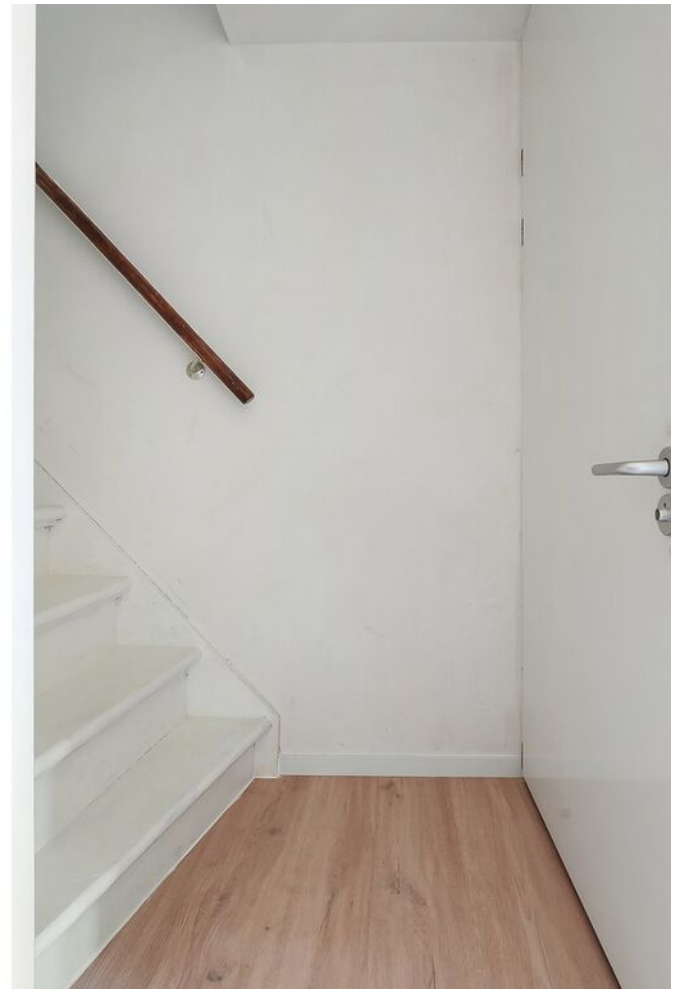
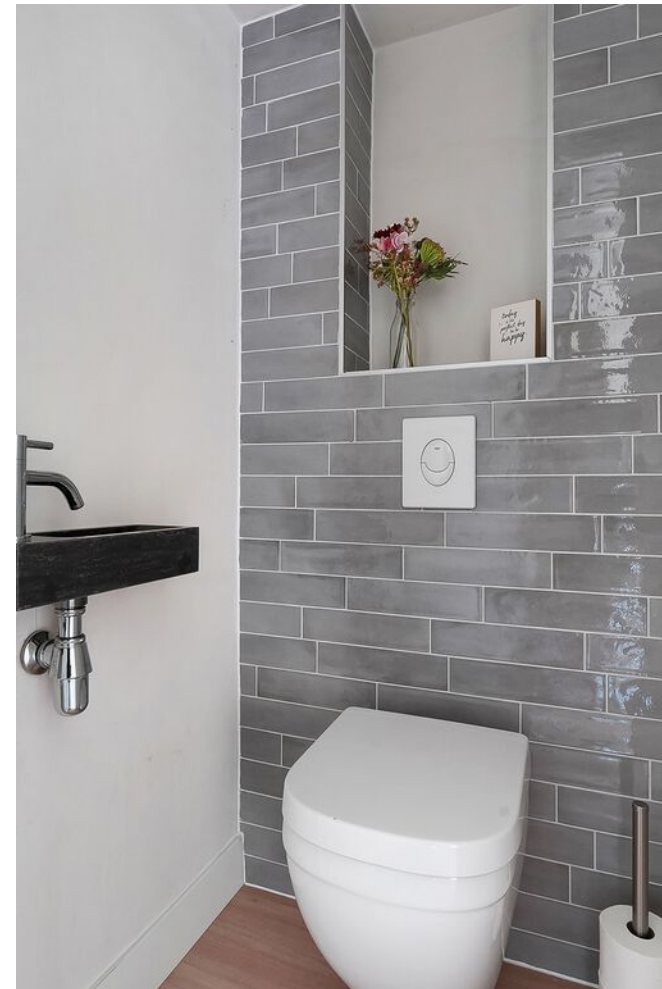
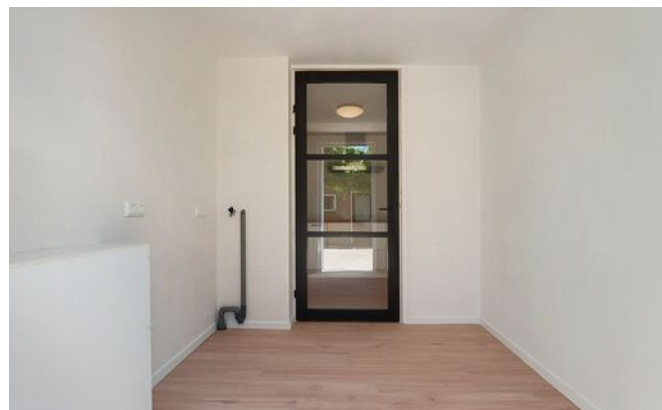
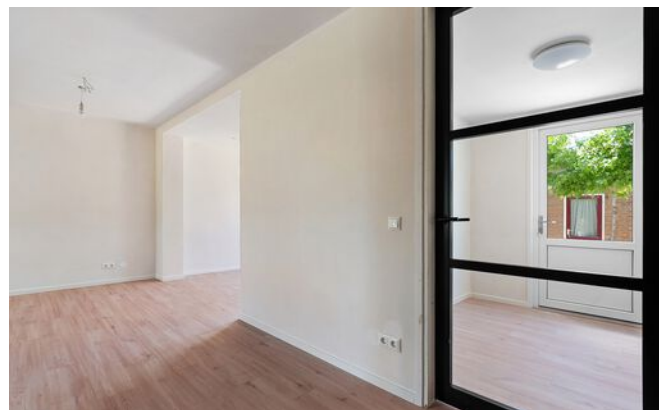




"Kom binnenkijken!"









De wand-vloerafwerking en het schilderwerk kunnen naar eigen smaak worden toegepast. Zo geef je het huis een persoonlijke touch!







> Plattegrond

Ontdek de begane grond



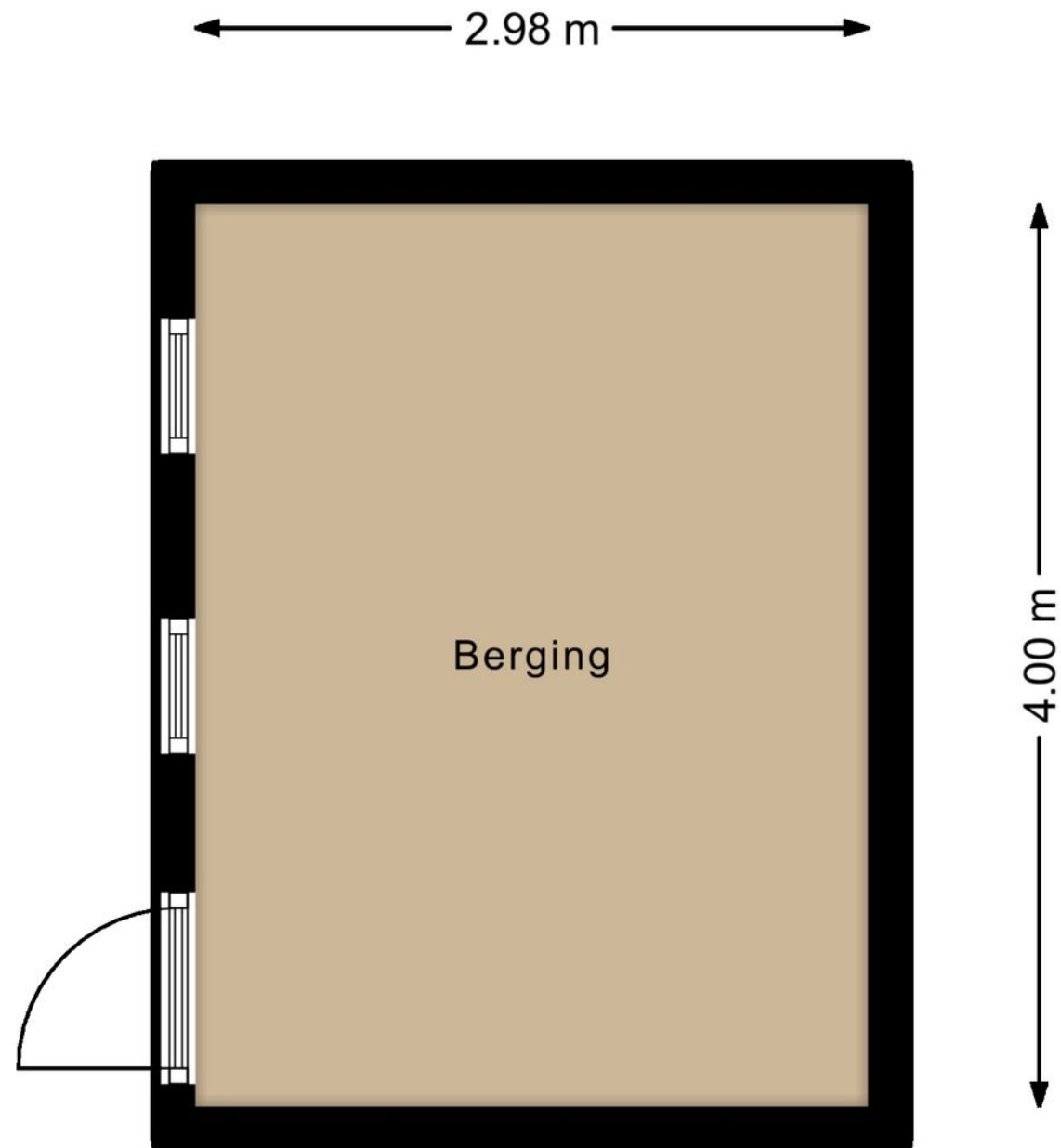
> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



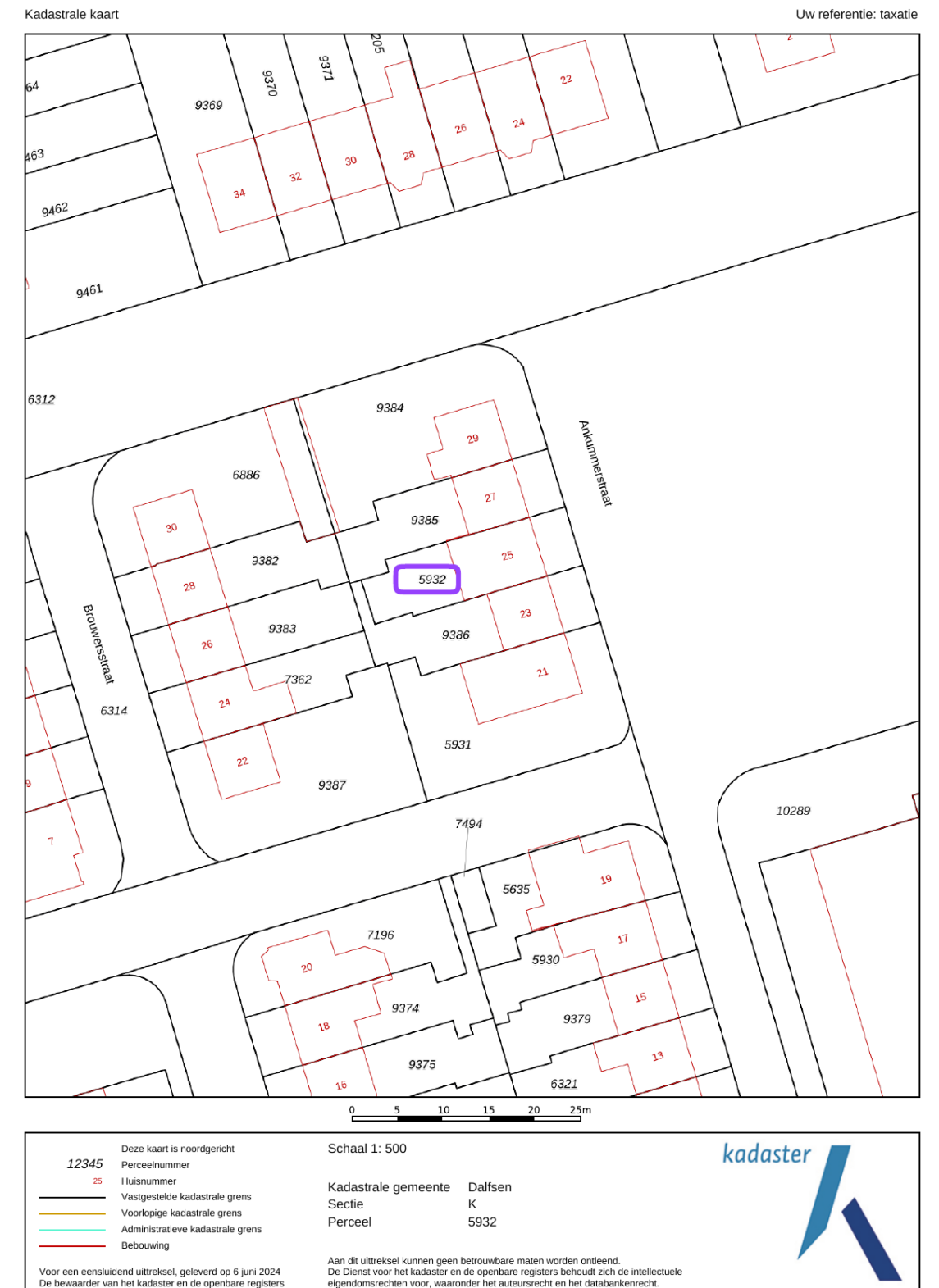
> Plattegrond

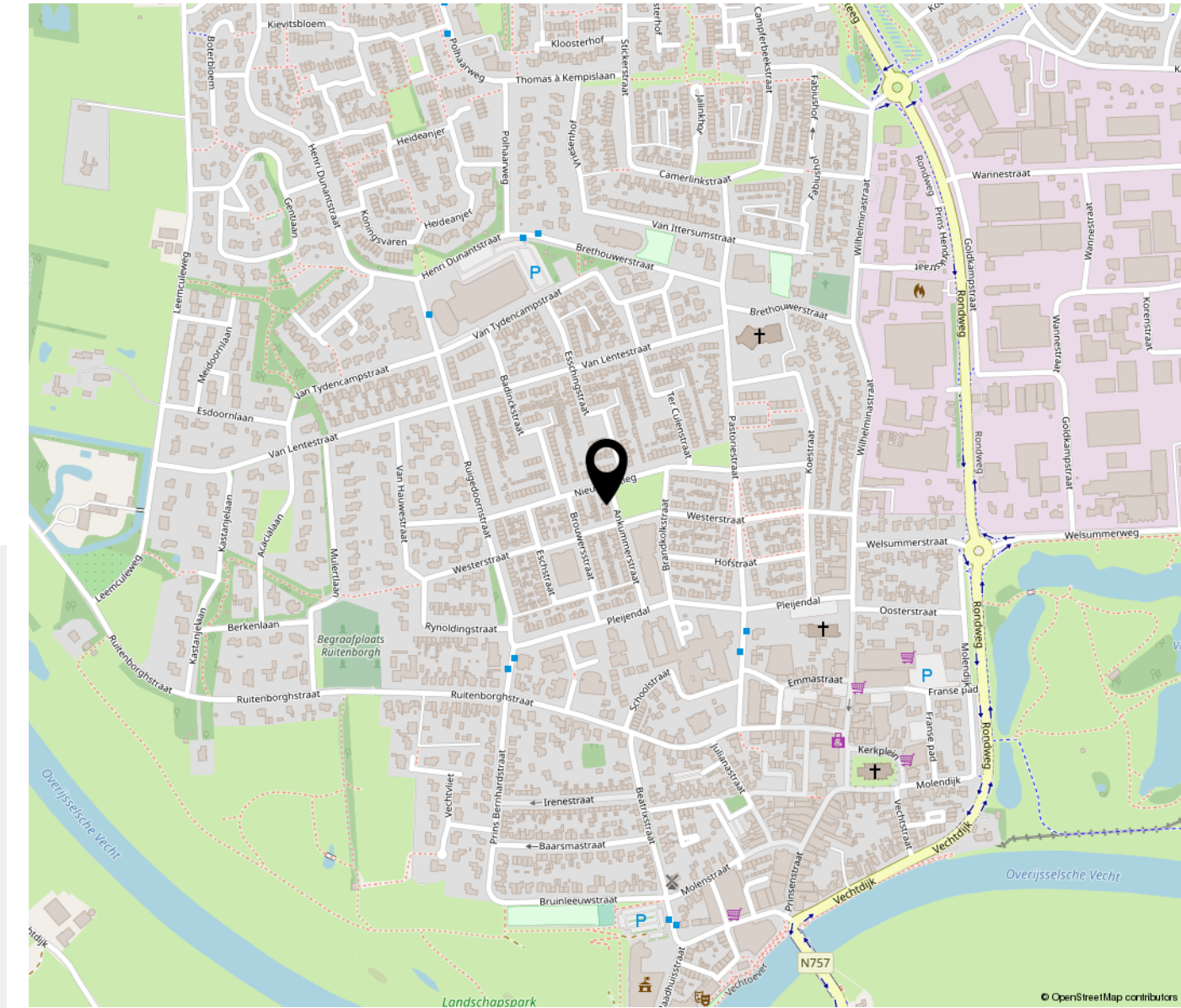
Ontdek de berging



> Kadaster

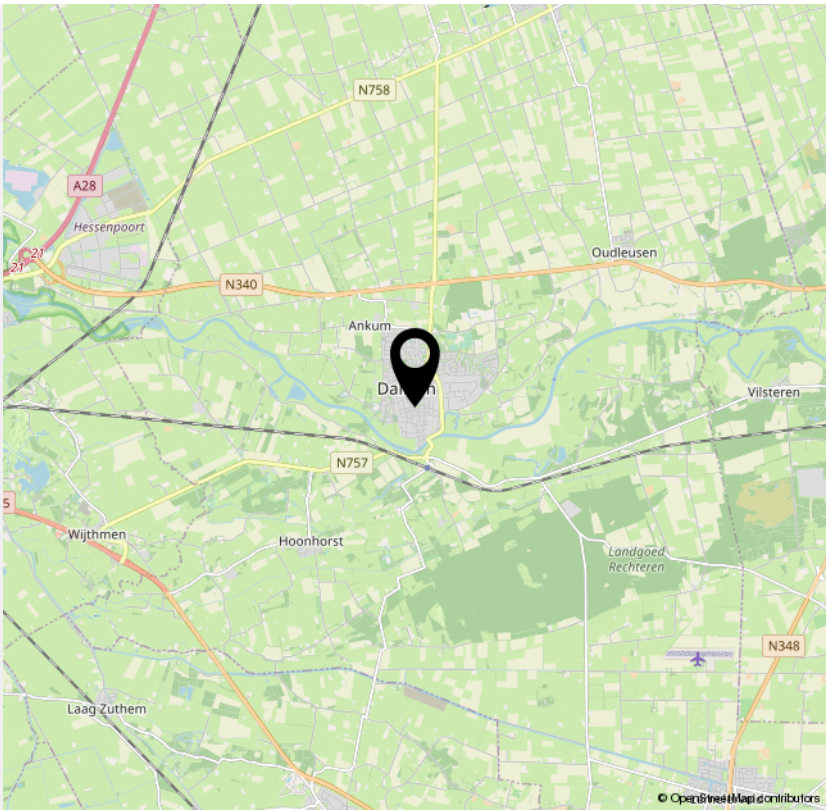
Ontdek het perceel...
van Ankummerstraat 25





“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Op loopafstand van het gezellige centrum van Dalfsen. Alle overige dagelijkse voorzieningen zoals basisscholen, gezondheidszorg, verenigingen en de sport zijn op korte afstand te vinden. Het treinstation bevindt zich op 8 minuten fietsen van de woning 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.



> 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