

TE KOOP



Agnietenhof 26, Dalfsen

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte
203m²

Woonoppervlakte
143m²

Inhoud
499m³

Bouwjaar
1973



> Omschrijving

Maak kennis met deze unieke tussenwoning voorzien van maar liefst 6 slaap-/werkkamers én een garage!

De woning, gelegen aan de Agnietenhof, verkeert in een goede staat van onderhoud. In 2007 is er aan de achterzijde van de woning een uitbouw gerealiseerd wat veel extra woonoppervlak heeft gecreëerd en is de oorspronkelijke carport omgebouwd tot garage. Ook aan de energiebesparende maatregelen zijn gedacht; de woning is volledig geïsoleerd, voorzien van dubbele beglazing (grotendeels HR++), 18 zonnepanelen en heeft onlangs energielabel A toegewezen gekregen.

De Agnietenhof is een doodlopend straatje, waar het heerlijk rustig wonen is. De achtertuin is gelegen op het westen en grenst aan openbaar groen met een wandelpad. Je hebt hierdoor veel privacy en rust in je achtertuin. Parkeren is geen problemen, dit kan openbaar in de straat aan de voorzijde van de woning.

Met maar liefst 6 slaap-/werkkamers is er genoeg ruimte voor het hele gezin en/of zelfs een thuiskantoor. De neutraal ontworpen keuken en badkamer geven je de vrijheid om je eigen stempel te drukken op deze woning. De uitbouw zorgt voor extra leefruimte, terwijl de garage perfect is voor het opbergen van spullen of zelfs het parkeren van je auto. Dus absoluut een woning die geschikt is voor elke levensfase. Of je nu starter bent of een (jong) gezin hebt, iedereen zal zich hier thuis voelen!

Het centrum van Dalfsen is op fietsafstand te bereiken, evenals de scholen, gezondheidszorg, verenigingen en de sport. Het treinstation is op 10 minuten fietsen van de woning gelegen 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.

En de kinderen? Deze kunnen hier naar hartenlust spelen, zonder dat ze ook maar een weg over hoeven. Daarnaast zijn in de wijk ook speeltuintjes aanwezig en trapveldjes.



De achtertuin, gelegen op het westen, biedt de ideale omgeving voor zonnige buitenmomenten en gezellige barbecues met vrienden en familie.

De tuin is nog voorzien van een extra houten berging en een paradijs voor natuurliefhebbers. Laat je betoveren door de harmonie tussen de flora en fauna die je eigen achtertuin omarmt. Een unieke plek waar je altijd kunt genieten van de prachtige natuur om je heen. Ook zie je dit terug in de voortuin, je ziet regelmatig een vlinder of een prachtige vogel voorbij komen!

Graag neem ik je kort mee voor een rondje door de woning: Vanuit de voortuin kom je binnen in de hal. Hier bevindt zich de garderobe, meterkast en toegang naar het toilet met fontein.

Door de met glas in lood deur kom je in de woonkeuken waar ook de open trap naar de verdieping is.

De keuken is voorzien van modern inbouwapparatuur als een oven, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, magnetron en veel kastruimte.

Vanuit de woonkeuken kom je door middel van fraaie ensuite deuren in de uitgebouwde woonkamer aan de achterzijde van de woning. Deze zeer ruime woonkamer is voorzien van dakramen én een grote schuifpui. Naast de natuurlijke lichtinval brengt dit ook het buitengevoel direct naar binnen. Perfect voor zomerse dagen en gezellige avonden met vrienden en familie. Maar ook in de wintermaanden is het hier goed toeven, de open haard zorgt voor een behaaglijke en gezellige sfeer. Zie jij jezelf hier al zitten?

Terug naar de hal gaan we naar de praktische bijkeuken. Hier is een ruime kastenwand geplaatst voor het opbergen van spullen en ruimte voor zowel de wasmachine als droger. Tevens bevindt zich hier een loopdeur naar de voortuin.

Via de bijkeuken kom je uit in de garage, voorzien van een garageschuifdeur, die direct toegang geeft tot de straat. Een hele fijne en geïsoleerde ruimte. Een ideale plek voor de hobbyist!

Via de open trap bereik je de overloop. De overloop geeft toegang aan de slaapkamers en de badkamer. Op de eerste verdieping bevinden zich 4 slaapkamers. De badkamer is in het verleden vergroot en voorzien van vloerverwarming met een douche, wastafel met meubel, bubbelbad en toilet.

De 2e verdieping via een vaste trap te bereiken, is een zee van ruimte. Er is een dakkapel over de gehele breedte die veel licht binnen laat en ruimte geeft aan maar liefst 2 kamers. Perfect als slaapkamer en werkkamer. Ook is er veel, makkelijk te bereiken bergruimte voor al je spullen.

Algemeen:
-Goed onderhouden woning met maar liefst 143m² woonoppervlak
-Uniek in zijn soort met maar liefst 6 slaap-/werkkamers én een garage
-Volledig geïsoleerd en voorzien van 18 zonnepanelen met energielabel A
-Gelegen in een gezellige en rustige woonwijk, op korte afstand van alle voorzieningen
-Tuin gelegen op het westen

Klaar om een bezichtiging in te plannen? Deze woning heeft alles wat je zoekt en meer. Neem vandaag nog contact op en kom ontdekken wat Agnietenhof 26 te bieden heeft!



“Kom binnenkijken!”





**De woonkamer is
uitgebouwd en voorzien van
fraai natuurlijk lichtinval
d.m.v. de 2 dakramen en de
ruime schuifpui.**

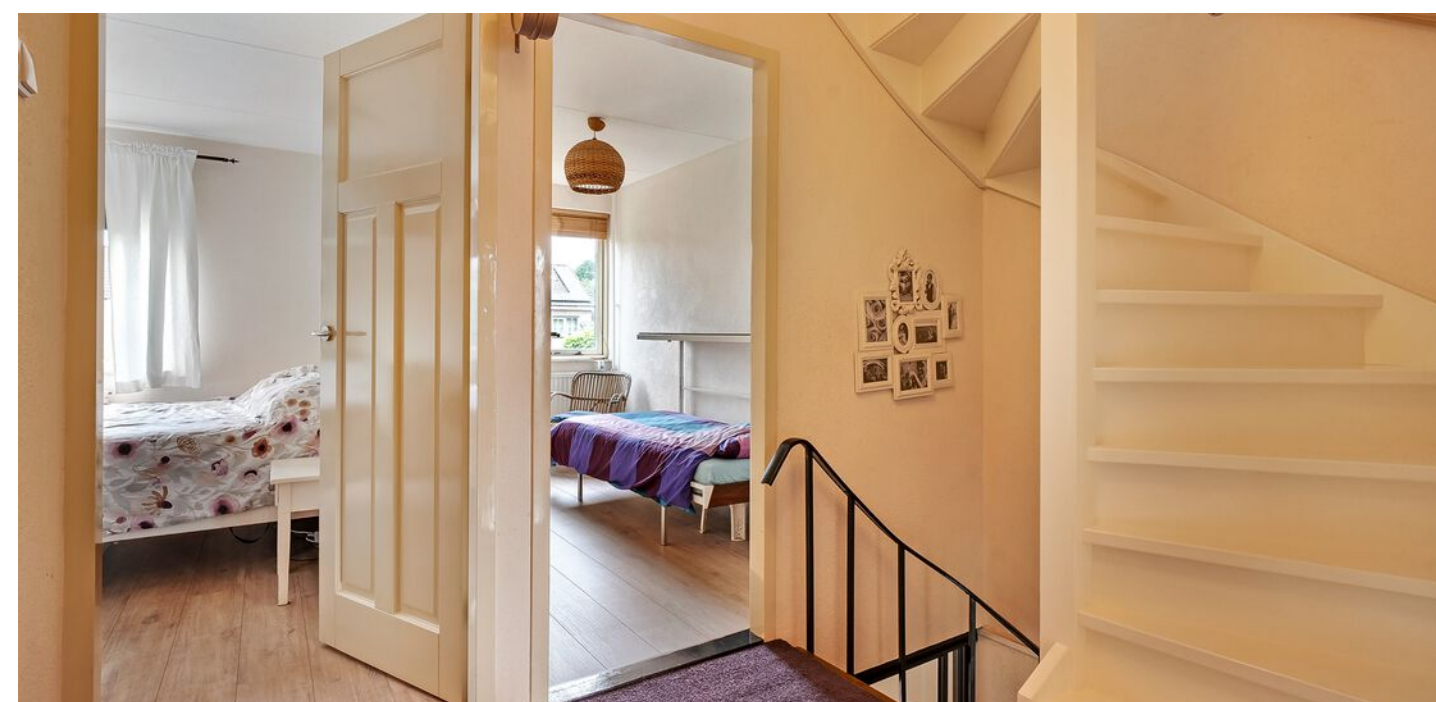








**Met maar liefst 6 slaap-/
werkkamers is er genoeg
ruimte voor het hele gezin of
zelfs een thuishkantoor.**





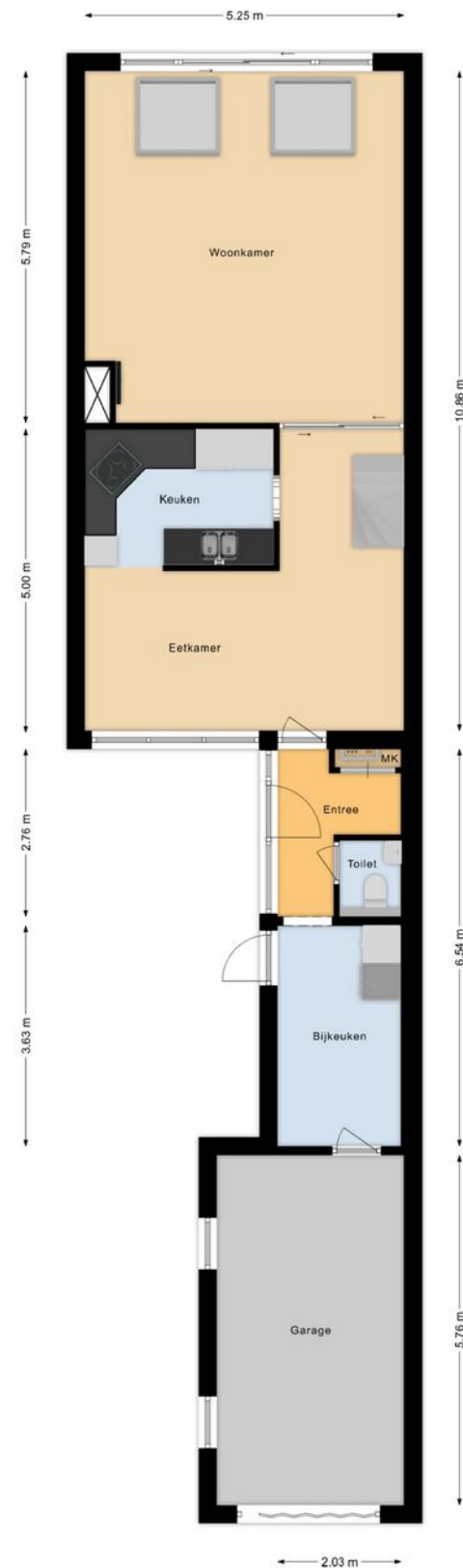
Een zeer ruime 2e verdieping met een dakkapel en een grote inbouwkast.





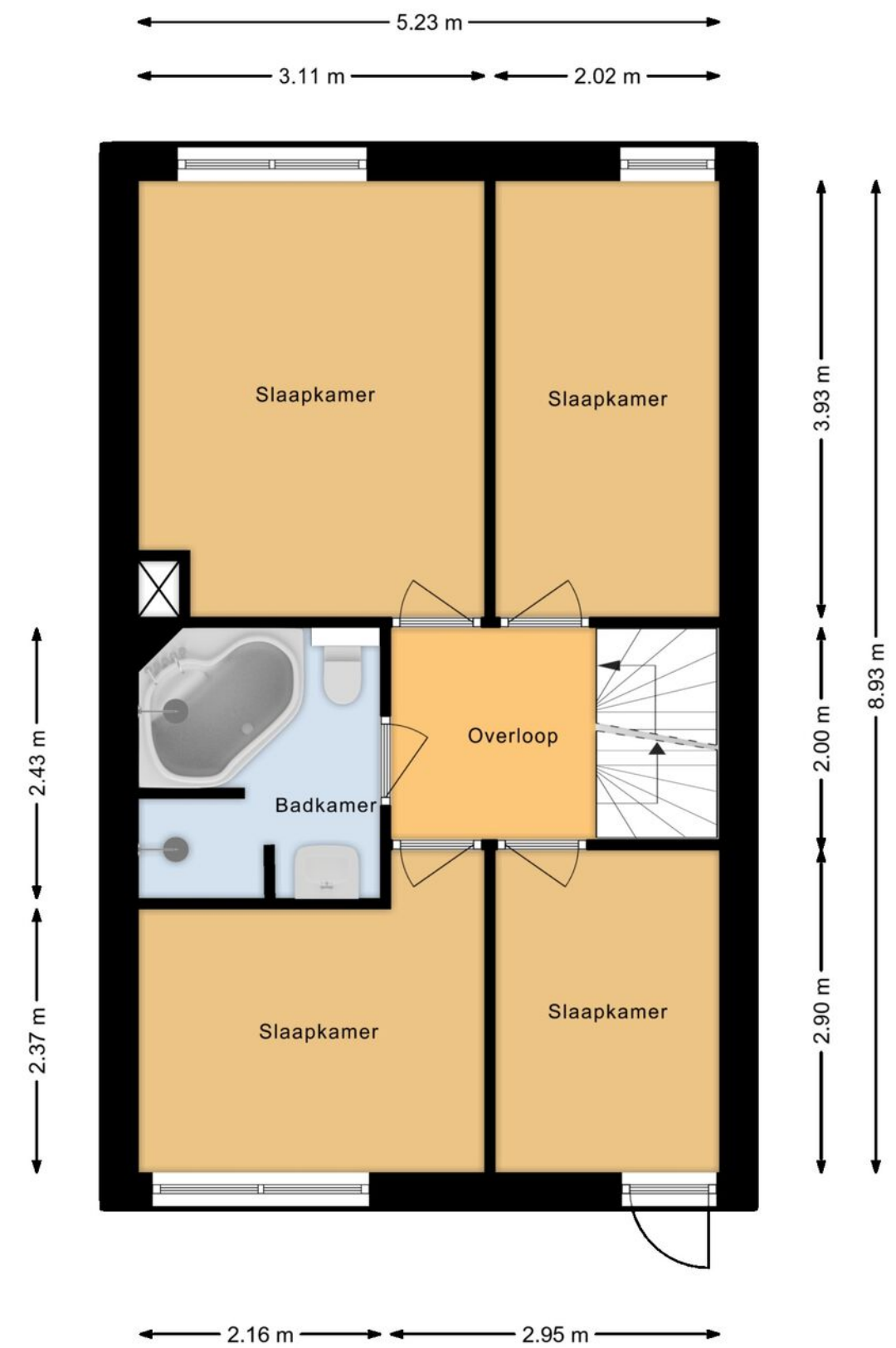
> Plattegrond

Ontdek de begane grond



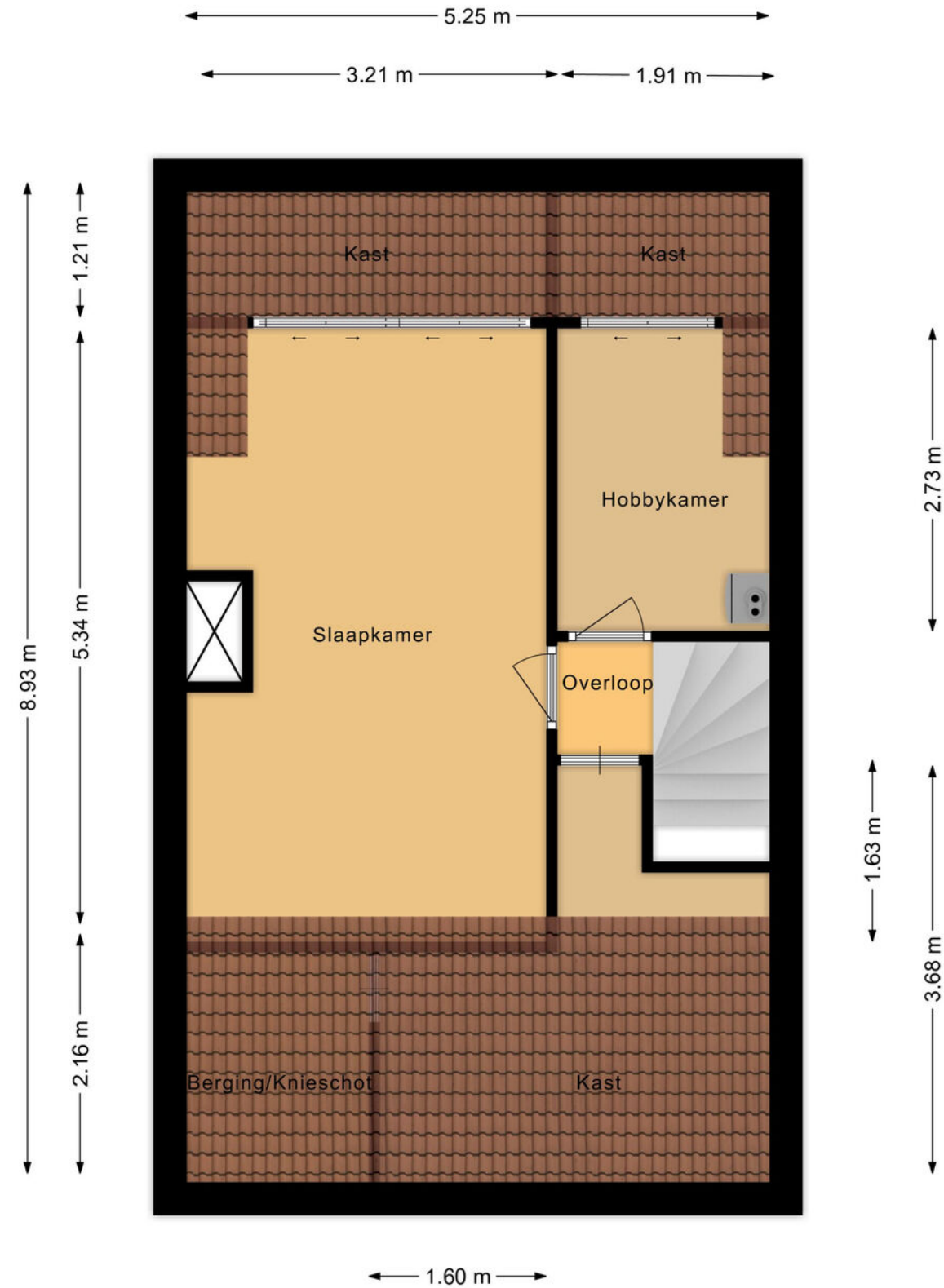
> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



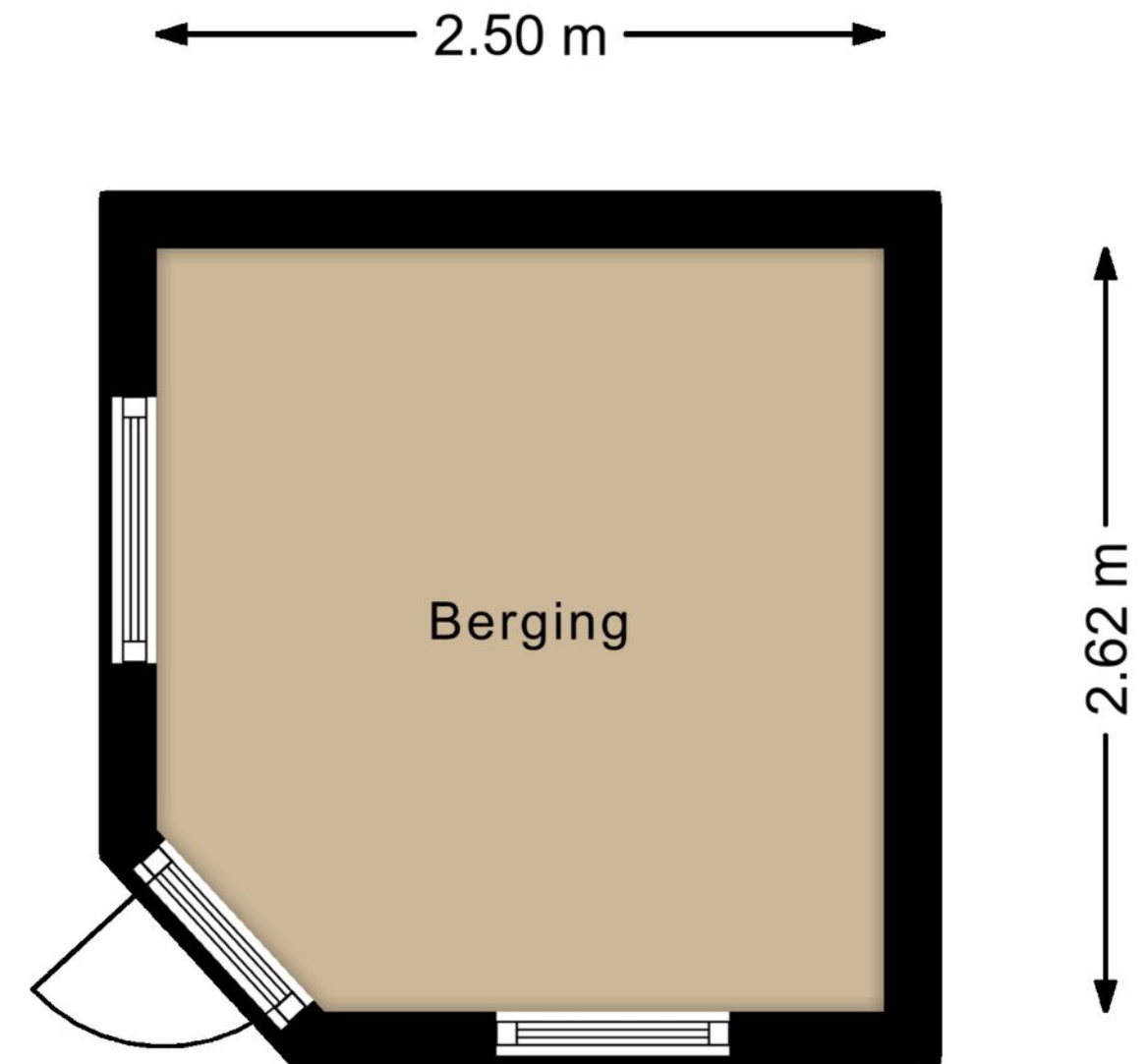
> Plattegrond

Ontdek de tweede verdieping



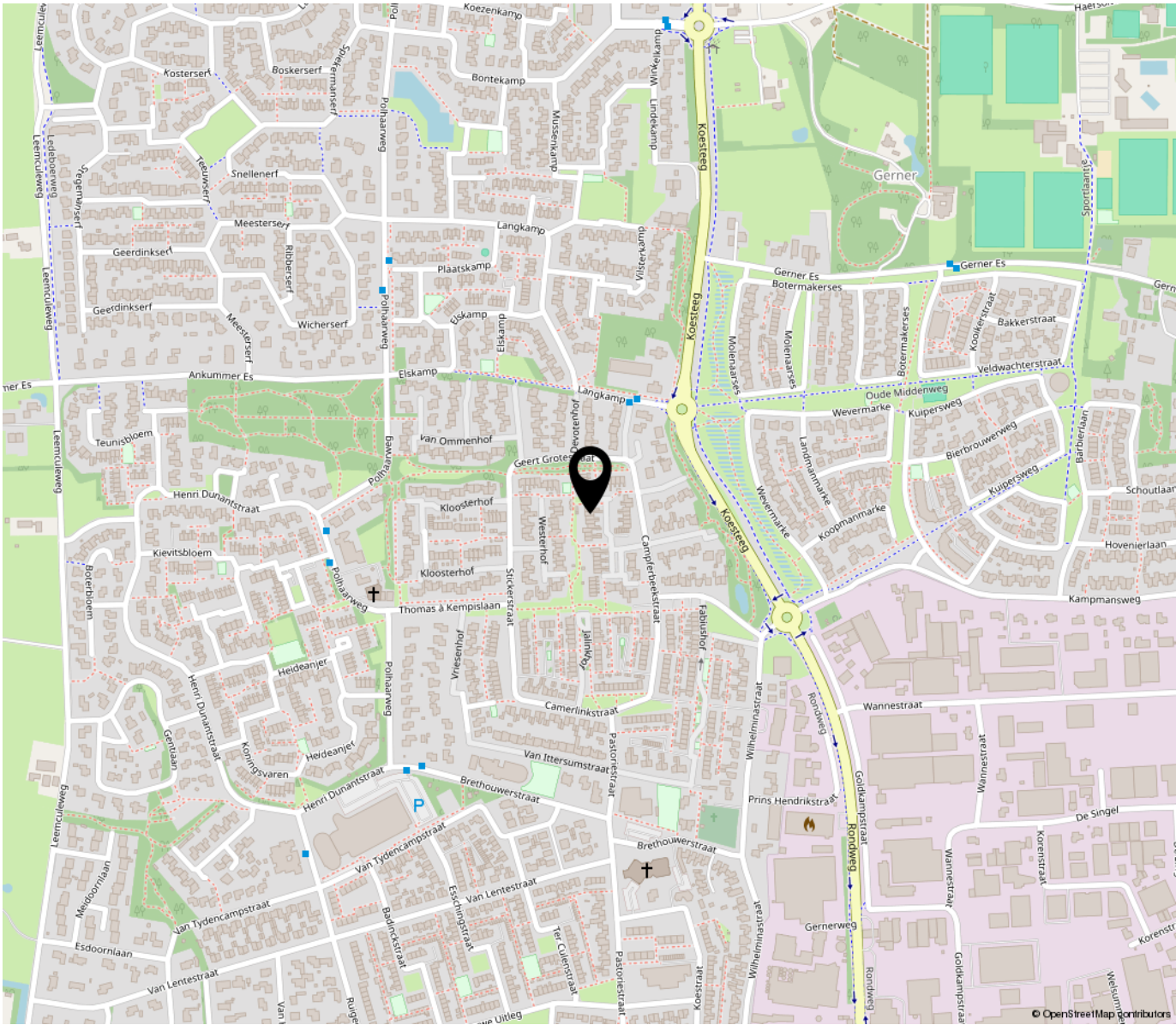
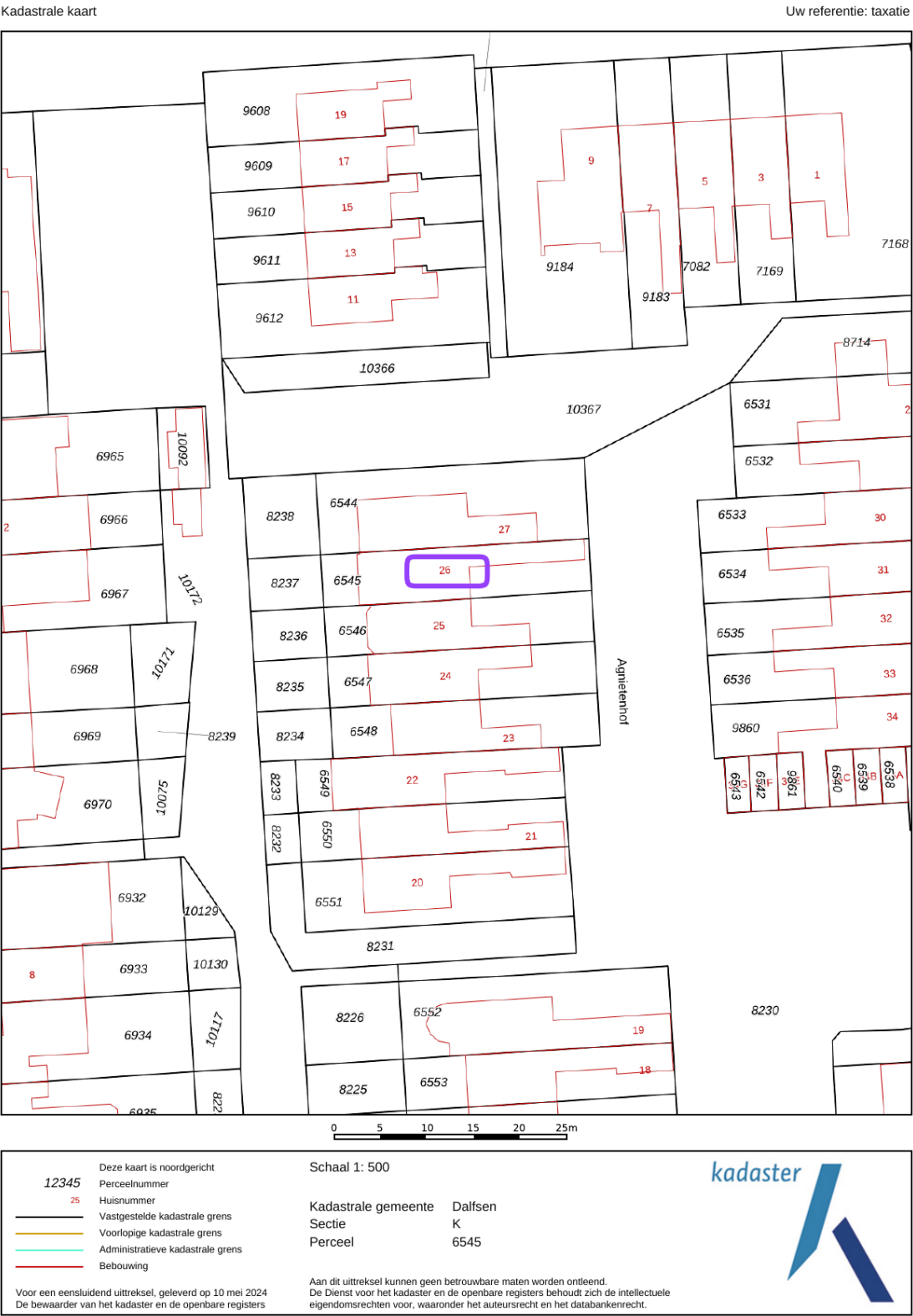
> Plattegrond

Ontdek de berging



> Kadaster

Ontdek het perceel..
van Agnietenhof 26

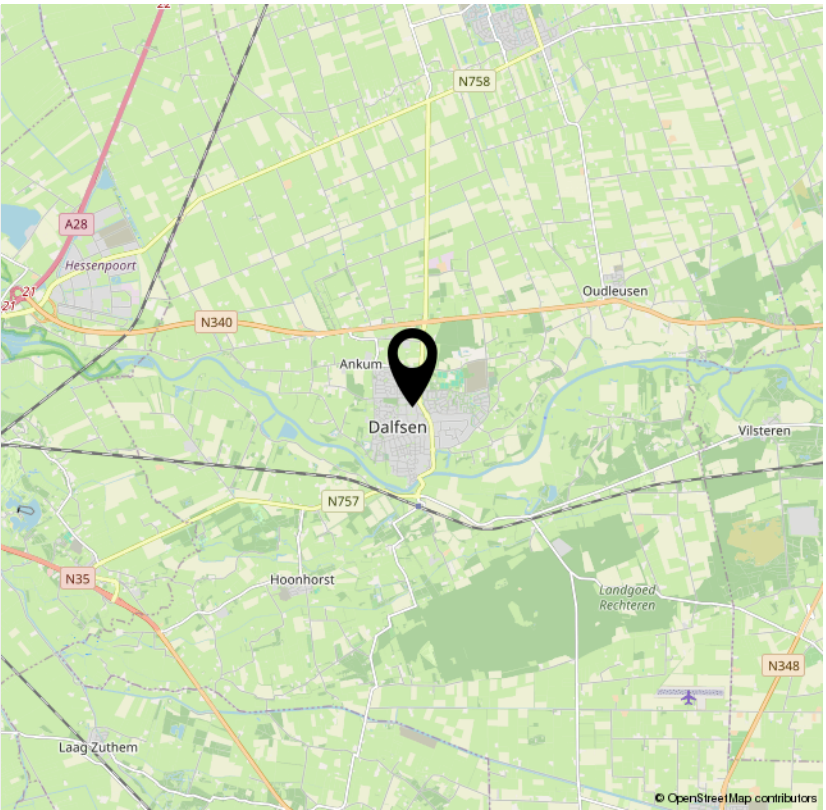


“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”

Het centrum van Dalfsen is op fietsafstand te bereiken, evenals de scholen, gezondheidszorg, verenigingen en de sport.

Het treinstation is op 10 minuten fietsen van de woning gelegen 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.



> Buurt

Buurtinformatie - Dalfsen / Polhaar

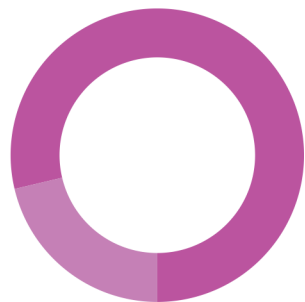
Leeftijd



Huishoudens



Koop / huur



49%



51%



1,3 per huishouden

> 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