

TE KOOP



Kievitsbloem 93, Dalfsen

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte

200m²

Woonoppervlakte

120m²

Inhoud

433m³

Bouwjaar

1982

> Omschrijving

Welkom op Kievitsbloem 93, deze fijne woning straalt warmte en gezelligheid uit en is ideaal voor (jonge) gezinnen, thuiswerkers en starters die op zoek zijn naar ruimte en comfort.

De woning heeft maar liefst vier volwaardige slaapkamers en een zeer ruime achtertuin met achterom ingang.

Ook aan de energiebesparende voorzieningen zijn gedacht. De woning is vanuit de bouw voorzien van dakisolatie en gevelisolatie, maar onlangs is de spouwmuur ook nog nageïsoleerd. Tevens is er vloerisolatie aanwezig, 9 zonnepanelen (2021) en op de verdieping en in de voordeur zijn de ramen onlangs vervangen voor HR++ glas, wat betekent dat je niet alleen goed zit qua comfort, maar ook nog eens bespaart op je energierekening. Dit alles resulteert in energielabel A.

De Kievitsbloem is gelegen in de kindvriendelijke wijk 'De Polhaar'. In het midden van de straat is een kleinere speeltuin gesitueerd met enkele speeltoestellen. Iets verderop, grenzend aan de Heideanjer en het Grasklokje bevindt zich een ruim speelveld met diverse speeltoestellen, tafeltennistafel, zandbak, waterbaan en een voetbalveld met doelen.

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.

Het treinstation is op 10 minuten fietsen van de woning gelegen en in de buurt 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 3 minuten rijden.

En wil je even ontspannen in de natuur? Dan loop of fiets je vanuit de wijk zo het buitengebied in voor een heerlijke wandeling door de bossen of de landerijen.



Graag neem ik je mee voor een rondje door de woning: Via het pad in de fraai aangelegde voortuin bereik je de voordeur welke toegang geeft aan de hal. In de hal bevindt zich de meterkast, het toilet en de trapopgang.

De hal komt uit in de doorzon woonkamer. Deze woonkamer heeft een open keuken, deze is eenvoudig uitgevoerd en biedt volop mogelijkheden om geheel naar jouw smaak aan te passen.

Aansluitend aan de keuken is de praktische bijkeuken, waar ook de aansluitingen voor het witgoed aanwezig zijn.

Via de deur in de bijkeuken bereik je de achtertuin.

Terug naar de hal komen wij via de trapopgang op de overloop, welke toegang geeft tot de badkamer en drie slaapkamers, waarvan één met wastafel.

De badkamer is voorzien van een douche, ligbad en wastafelmeubel.

De 2e verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Op de overloop is de CV opstelling en de toegang tot de 4e slaapkamer. Deze slaapkamer heeft aan de voor- en achterzijde een dakraam én aan beide zijden praktische knieschotberging.

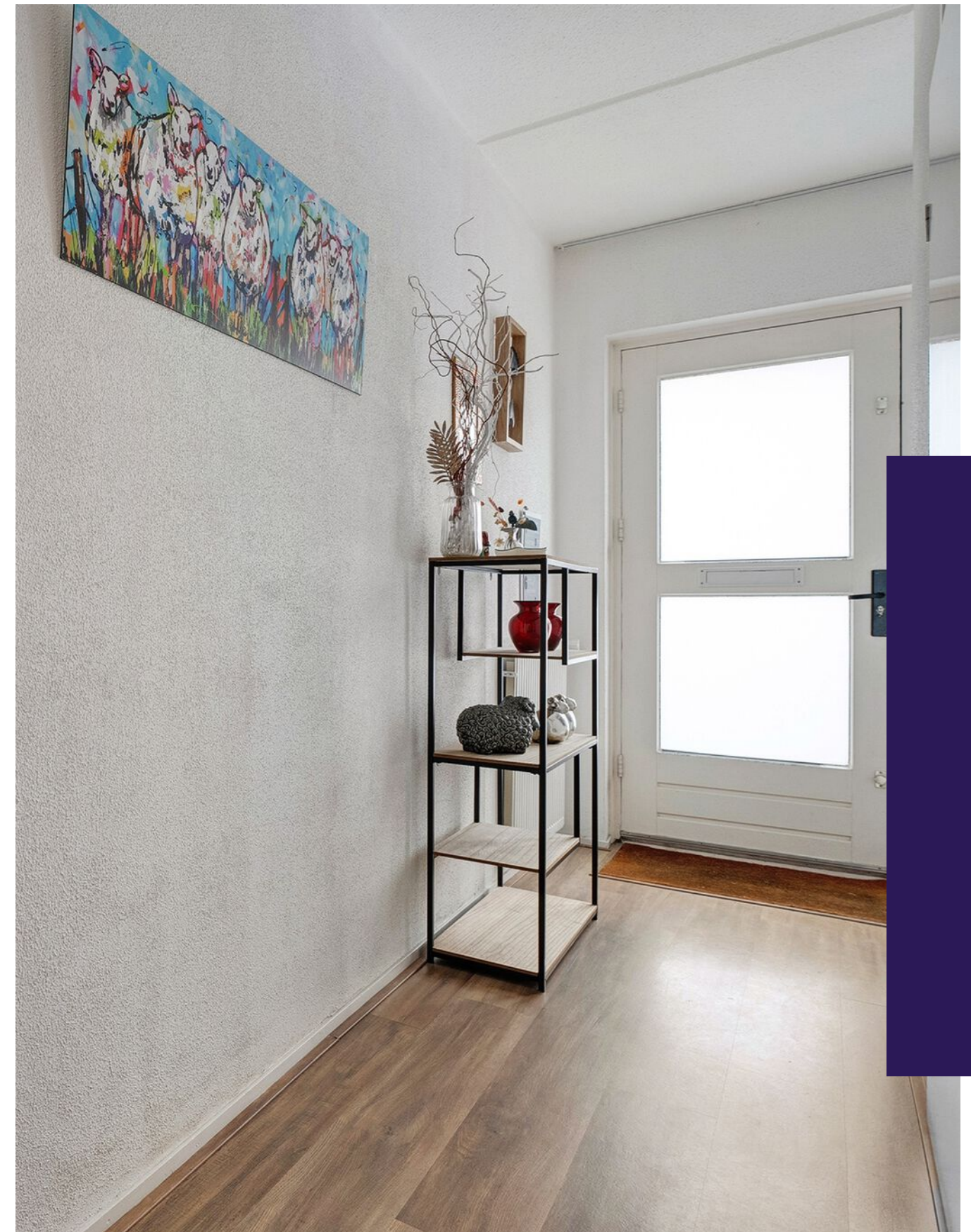
Last but not least, de tuin! Zodra je de achtertuin in stapt, word je begroet door een zee van ruimte en is waar paradijs voor mensen met groene vingers. Maar met twee terrassen en een zonnige ligging op het zuiden is dit ook de ideale plek om te ontspannen na een drukke dag.

Bovendien beschikt de tuin over een handige achterom ingang en een extra berging. Ook is er voldoende privacy aanwezig en biedt de tuin ruimte voor de kinderen om te spelen terwijl jij geniet van een drankje in de zon!

Kortom, dit woonhuis aan Kievitsbloem 93 is de perfecte plek voor (jonge) gezinnen en starters die op zoek zijn naar ruimte, comfort en een ideale locatie. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf waarom dit jouw nieuwe thuis kan worden!

Nog even alle belangrijke punten op een rij:
-Het betreft een goed onderhouden woning.
-Gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving dichtbij alle voorzieningen van Dalfsen.
-De woning is voorzien van energielabel A
-Er zijn vier volwaardige slaapkamers aanwezig.
-Zeer ruime achtertuin gelegen op het zuiden.
-In 2023 zijn er aan de voorzijde en achterzijde van de woning nieuwe kunststof dakgoten geplaatst.

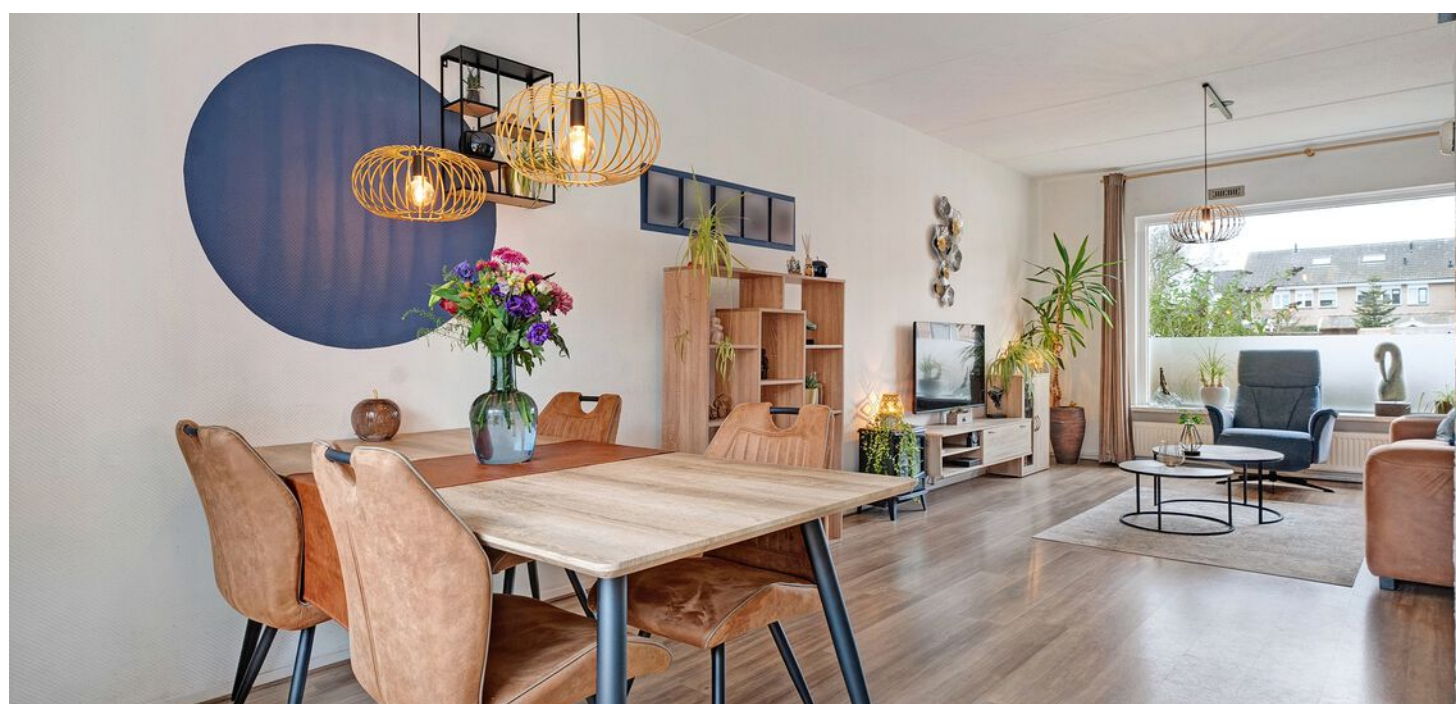




“Kom binnenkijken!”



De woning is voorzien van een heerlijke ruime en lichte woonkamer met zowel aan de voorzijde als achterzijde veel privacy.





De open keuken is ruim en biedt volop mogelijkheden om het geheel naar jouw smaak aan te passen.







De diepe en zonnige tuin op het zuiden maakt het plaatje compleet! Een fijne plek om te ontspannen met vrienden en familie!









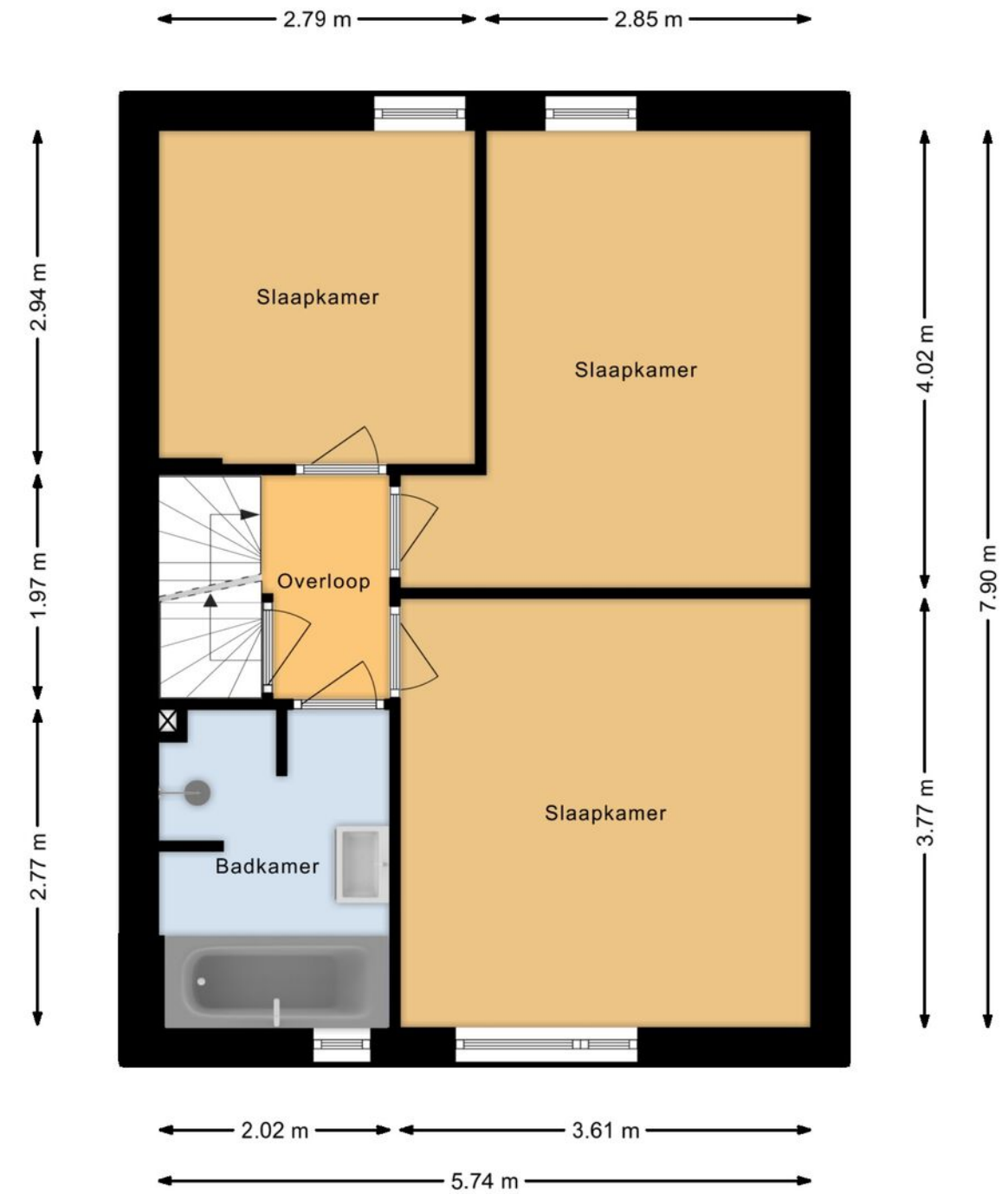
> Plattegrond

Ontdek de begane grond



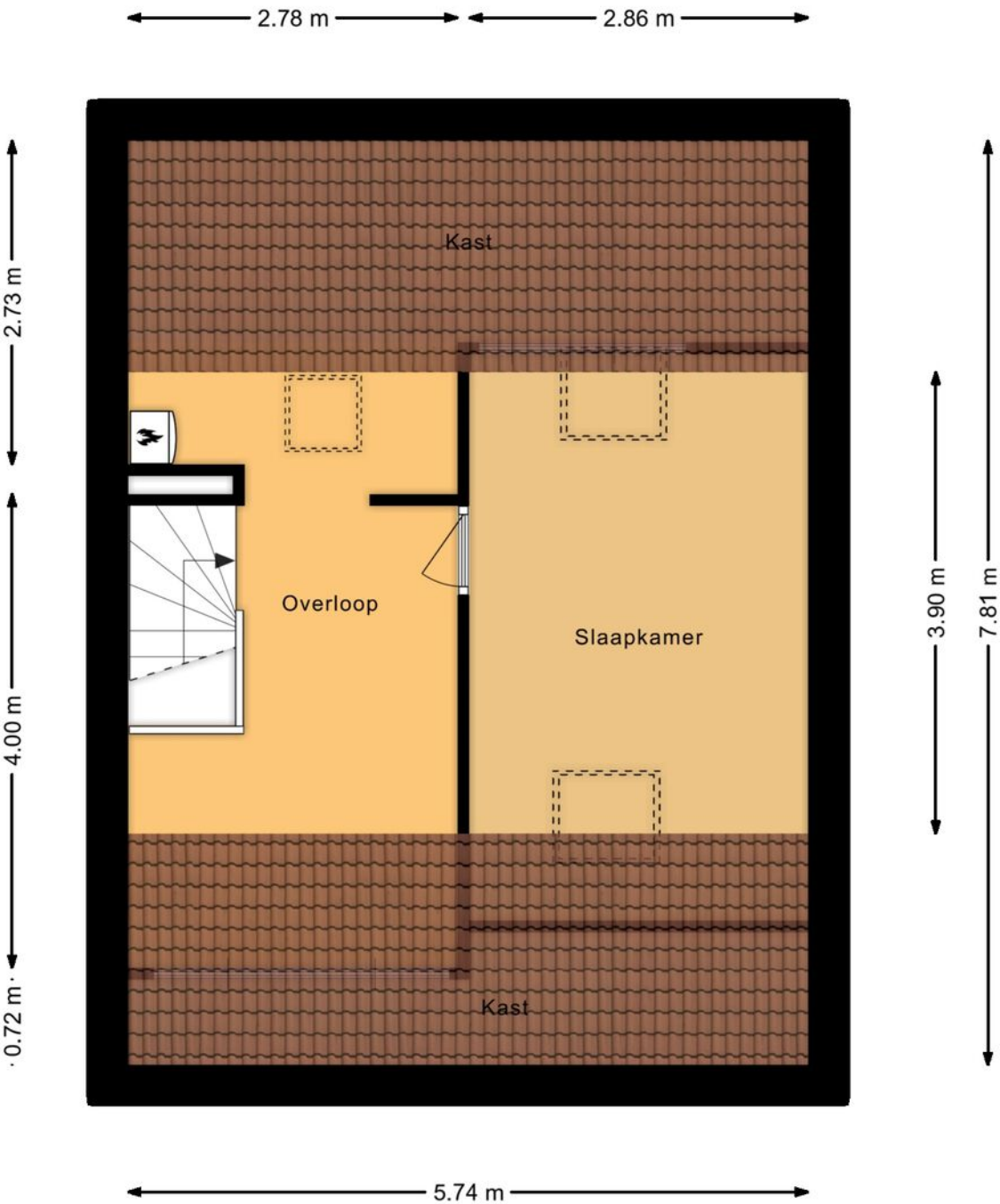
> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



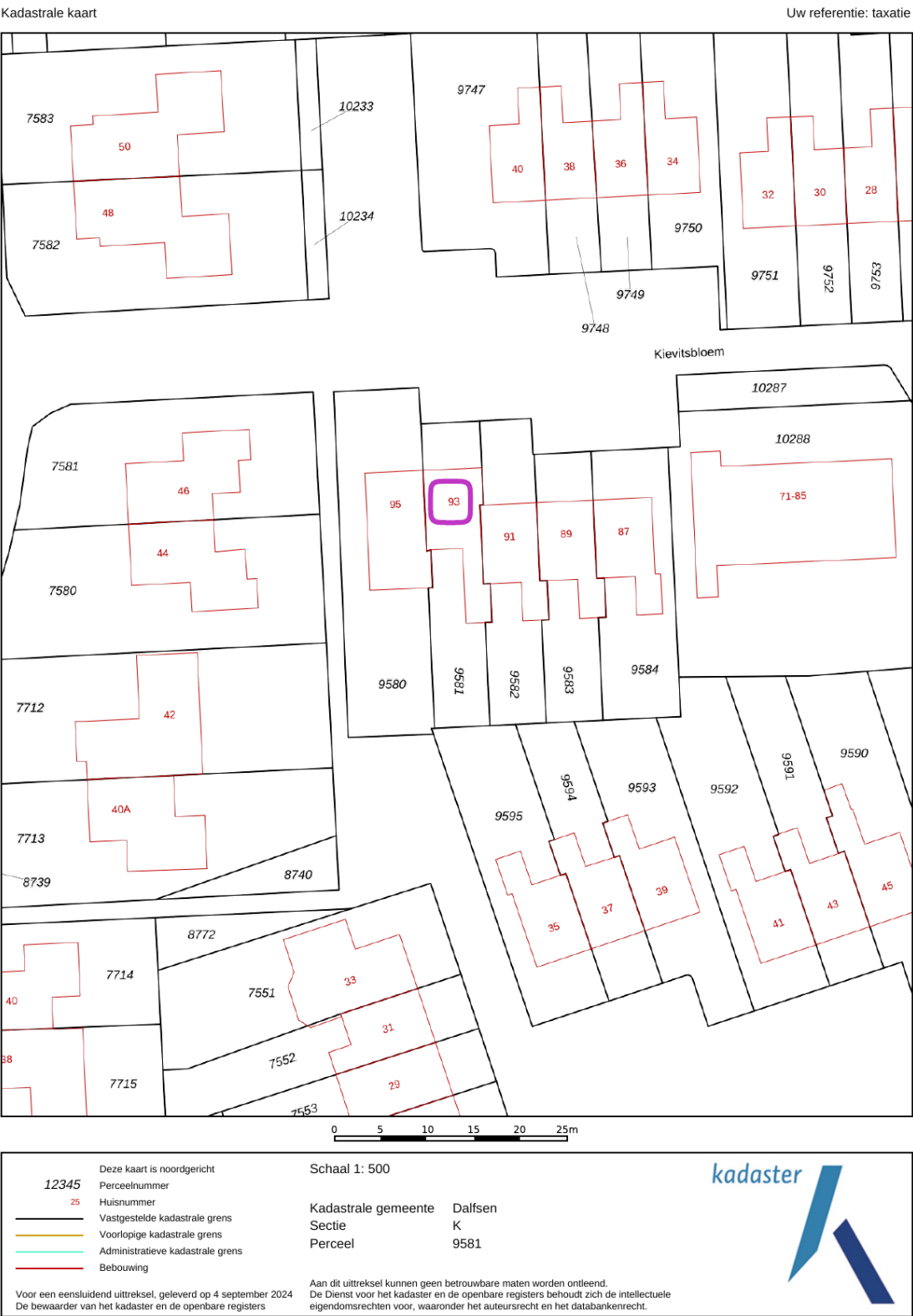
> Plattegrond

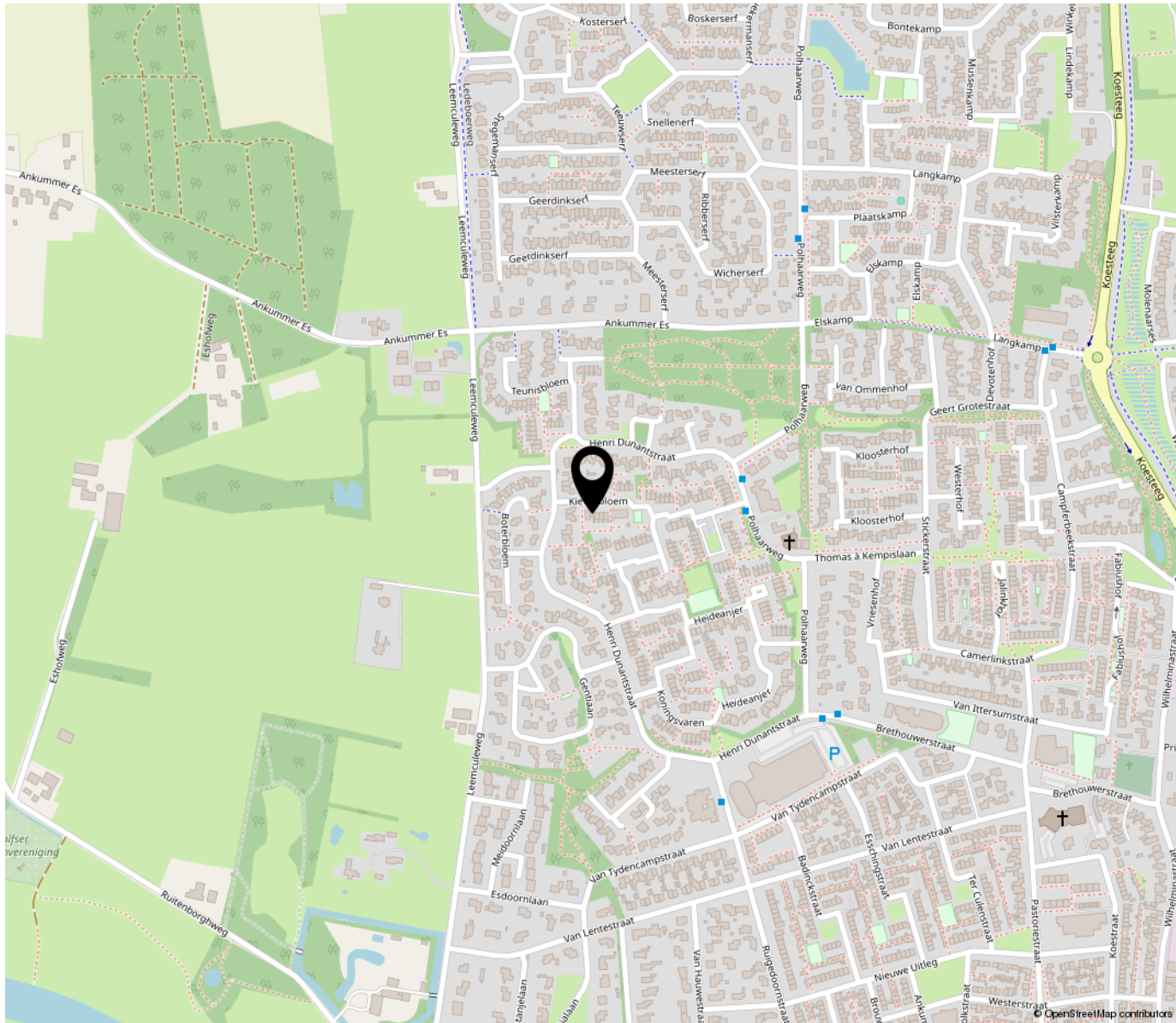
Ontdek de tweede verdieping



> Kadaster

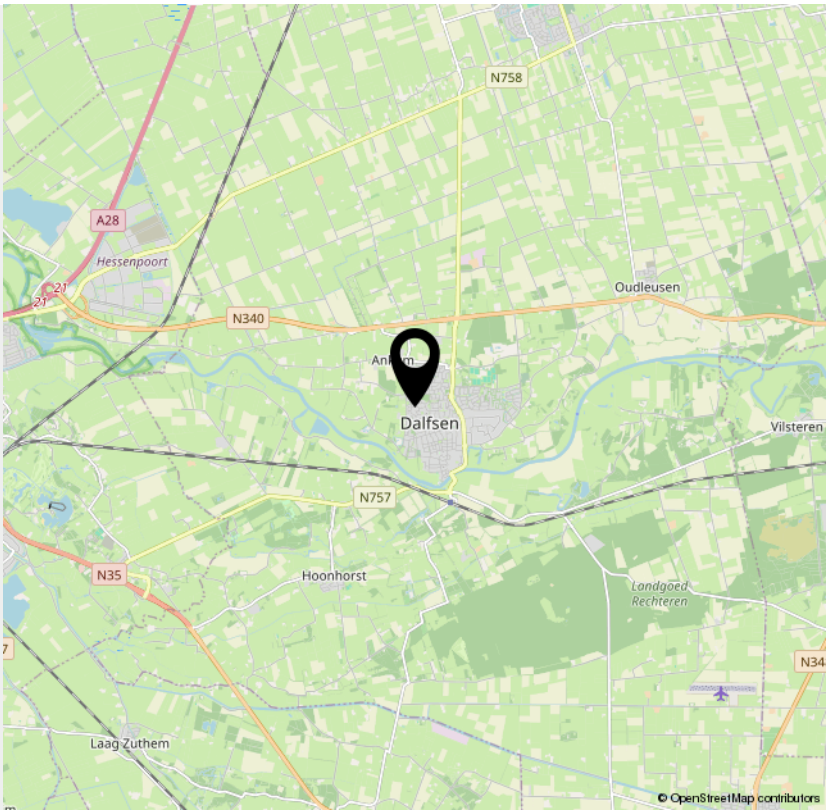
Ontdek het perceel...
van Kievitsbloem 93





“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Het centrum van Dalfsen heeft een breed aanbod aan winkels en gezellige horeca. Ook diverse scholen, sportmogelijkheden en het verenigingsleven zijn binnen enkele loop- en fietsminuten te bereiken. Het treinstation is op 10 minuten fietsen van de woning gelegen en in de buurt 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 3 minuten rijden.



> Buurt

Buurtinformatie - Dalfsen / Polhaar

Leeftijd



0 - 14: 17%
15 - 24: 12%
25 - 44: 20%
45 - 64: 26%
65+: 25%

Huishoudens



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

Koop / huur



Koop: 79%
Huur: 21%



49%



51%



1,3 per huishouden

> Notities

Belangrijke zaken...
op een rijtje

> 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