

TE KOOP



Van Ankumspad 26, Dalfsen

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte

111m²

Woonoppervlakte

101m²

Inhoud

356m³

Bouwjaar

1992

> Omschrijving

Sommige woningen hebben de 'wauw factor'! En dat is bij deze hoekwoning gelegen in een rustig hofje, in het centrum van Dalfsen, absoluut het geval!

Deze woning gebouwd in 1992, is in 2011 door de verkopers volledig gerenoveerd en tot op de dag van vandaag tot in de puntjes onderhouden en verzorgd.

Wat deze woning ook echt onderscheidt is de verrassende ruimte die je binnen aantreft. Met 4 volwaardige slaapkamers en een ruime externe berging die volledig geïsoleerd en verwarmd is, biedt deze woning meer dan je zou verwachten. Daarnaast is deze woning zelf ook volledig geïsoleerd en voorzien van maar liefst 8 zonnepanelen, waardoor je kunt genieten van groene energie en extra kosten kunt besparen. Dit alles heeft geresulteerd in een energielabel A.

De woning is dus werkelijk instapklaar, de ideale plek voor senioren die op zoek zijn naar comfort en rust en door de ligging middenin het centrum, alle boodschapjes lopend kunnen doen. Maar ook perfect voor starters die op zoek zijn naar een moderne woning. Op wat voor leeftijd je ook bent, iedereen zal zich hier direct thuis kunnen voelen.

De woning is gesitueerd middenin het centrum van het gezellige dorp Dalfsen met een ruim winkelaanbod. Maar doordat het gelegen is in een hofje, biedt het veel privacy.

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 5 minuten fietsen van het appartement 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 4 minuten rijden afstand.



Kom je mee naar binnen?

Via het openbare pad naast de woning kom je binnen in de hal. In de hal bevindt zich de meterkast met voldoende groepen, de garderobe, het toilet en de trapopgang naar de verdieping.

Wij lopen gelijk door naar de woonkamer, daar wordt je direct omarmd door de warme en huiselijke sfeer. De gezellige zithoek is gelegen aan de voorzijde van de woning en door de vele raampartijen is deze ook heerlijk licht te noemen. Ook is er een airco unit aanwezig, deze kan verwarmen, maar ook koelen. Ideaal voor de warmere dagen!

Aan de achterkant van de woning is de moderne keuken gesitueerd. Deze is voorzien van veel kast- en werkruimte met tevens een 4-pits fornuis, afzuigkap, combi oven/ magnetron en een koelkast.

In de aangrenzende praktische bijkeuken bevinden zich de witgoed aansluitingen en de CV installatie. De huidige bewoners hebben bewust voor geen vaatwasser gekozen, maar in deze bijkeuken is hier nog meer dan genoeg ruimte voor. Ook is er voldoende opbergruimte aanwezig. De deur in de bijkeuken brengt je naar de onderhoudsvrije achtertuin.

In de tuin is in 2011 een nieuwe geïsoleerde en verwarmde berging geplaatst (waarbij het dak ongeveer 10 jaar geleden nog is vernieuwd en goed is geïsoleerd). De berging is ook voorzien van elektra en naast de enkele deur aan de zijkant, heeft deze berging ook een dubbele deur. Dus motorliefhebbers opgelet, het stallen is hier geen probleem!

Terug naar de hal, bereiken wij via de trapopgang de overloop op de 1e verdieping. Hier bevinden zich 3 slaapkamers en de badkamer.

Deze eigentijdse badkamer is uitgerust met een douchehoek, wastafel en een 2e toilet. Eén van de slaapkamers is ingedeeld als kastenkamer, deze gehele fraaie kastenwand, zal in de woning achterblijven.

En dan denk je; is dit alles? Nee zeker niet. Via de vaste trap op de overloop kom je uit op de 2e verdieping. Hier is ook een ruime overloop en een 4e slaapkamer. En als extra verrassing is er ook nog een vliering aanwezig. Deze is via de vlizotrap op de overloop te bereiken. Ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks gebruikt.

Tot slot;
Zoals genoemd straalt de woning kwaliteit uit. De houten kozijnen zijn onlangs geschilderd aan de buitenkant met een zeer hoogwaardige kwaliteit verf, het hemelwaterafvoer is vernieuwd, er zijn fraaie laminaatvloeren aanwezig en ook is de woning nagenoeg volledig uitgerust met elektrisch bedienbare rolluiken, wat extra comfort en privacy biedt.

Eigenlijk is het teveel om op te noemen! Dus kortom, ben je op zoek naar een instapklare woning, gelegen in het centrum van Dalfsen? Dan ben je van harte welkom aan het Van Ankumspad 26 te Dalfsen.

Nog even alle hoogtepunten op een rij:
-Zeer goed onderhouden en verzorgde woning.
-Voorzien van energielabel A.
-Nagenoeg volledig uitgerust met elektrisch bedienbare rolluiken.
-Gelegen in een rustig hofje, in het centrum van Dalfsen.
-De woning heeft 4 slaapkamers verdeeld over de 1e en 2e verdieping.
-Er is een extra vliering aanwezig.
-Vrijstaande ruime geïsoleerde en verwarmde berging.
-De woning is instapklaar en zowel voor senioren als starters interessant.





"Kom binnenkijken!"



Hier wordt je omarmd door de warme en huiselijke sfeer! Wat een fijne ruimte om heerlijk te relaxen en echt 'thuis' te zijn.



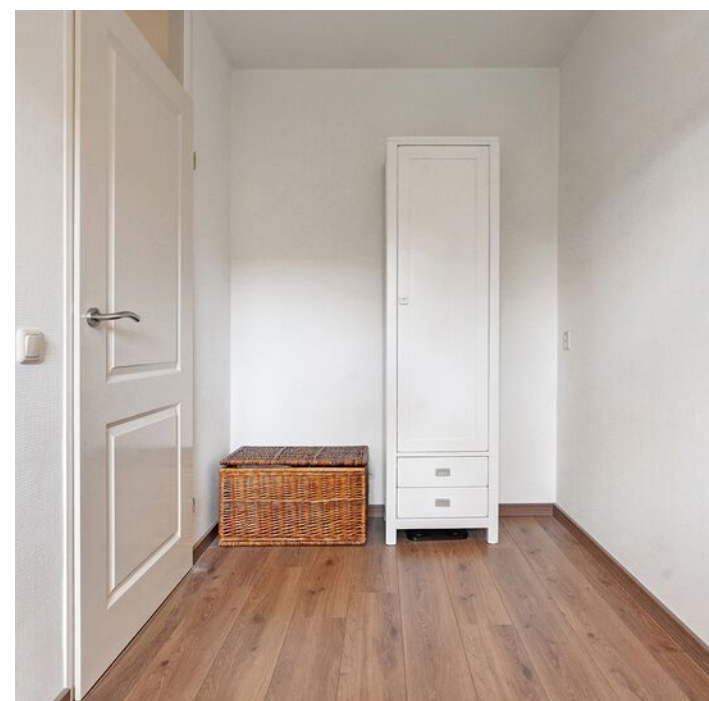








Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers aanwezig en de badkamer. Op de 2e verdieping nog een ruime 4e slaapkamer én vliering!





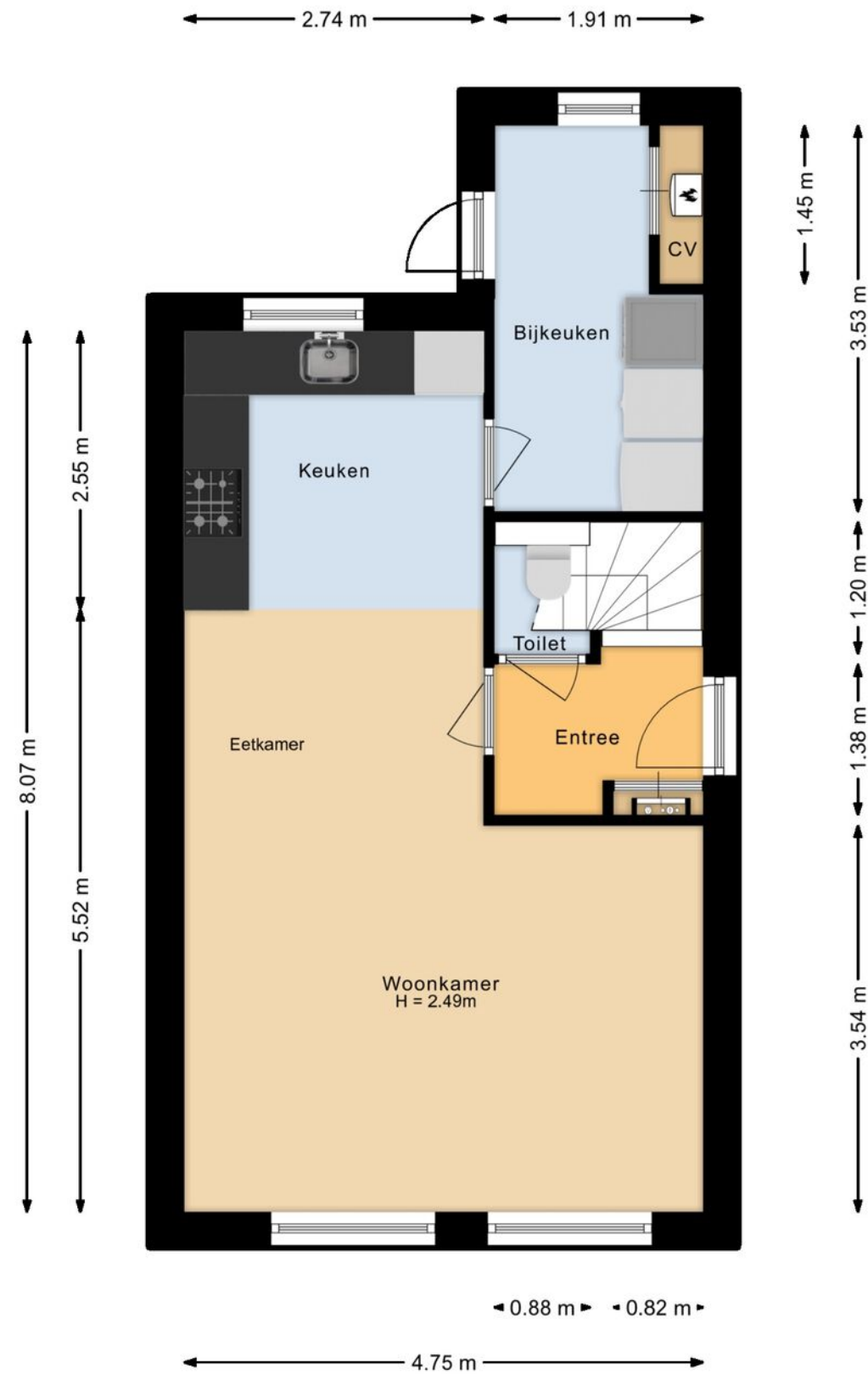


**Gelegen in een rustig hofje,
in het centrum van Dalfsen,
op loopafstand van alle
winkels en horeca!**



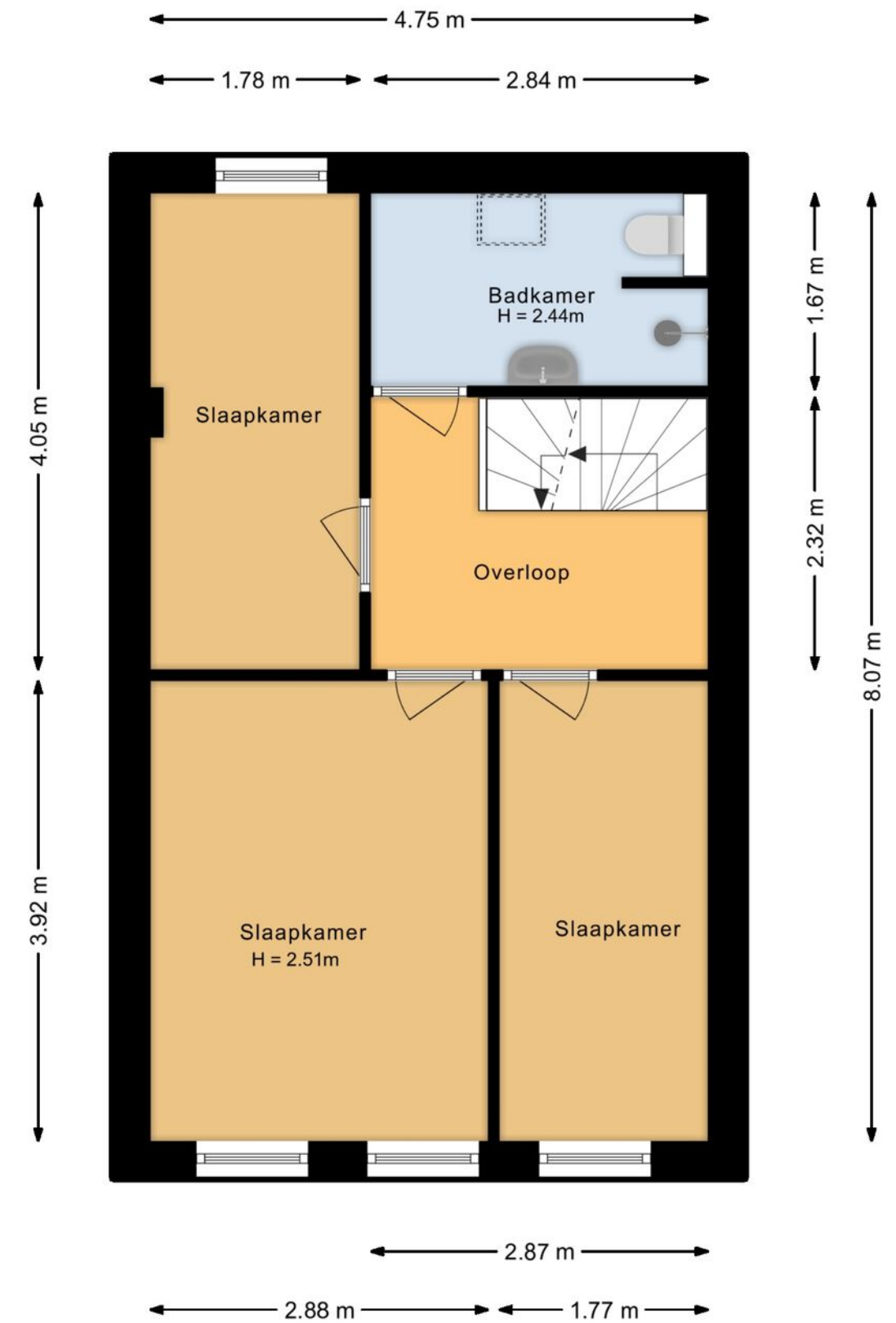
> Plattegrond

Ontdek de begane grond



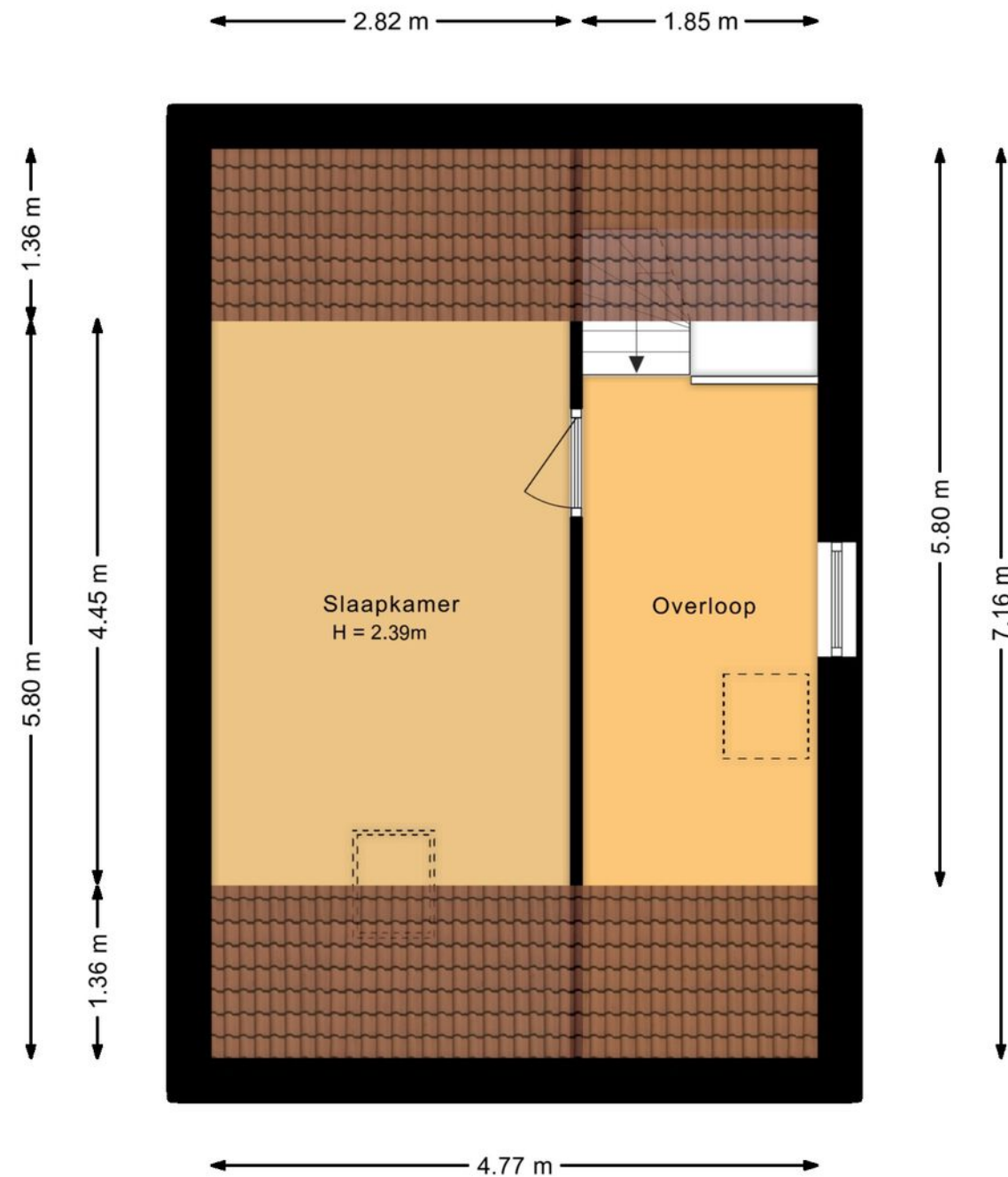
> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



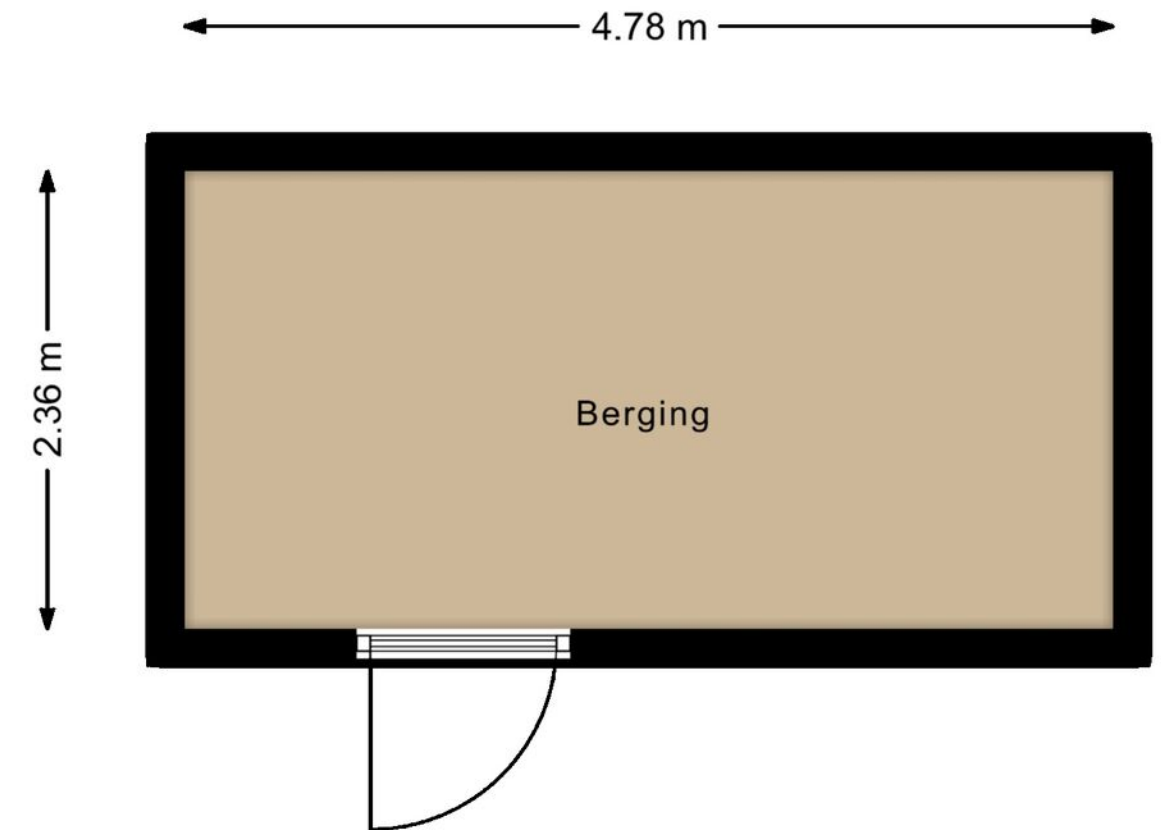
> Plattegrond

Ontdek de tweede verdieping



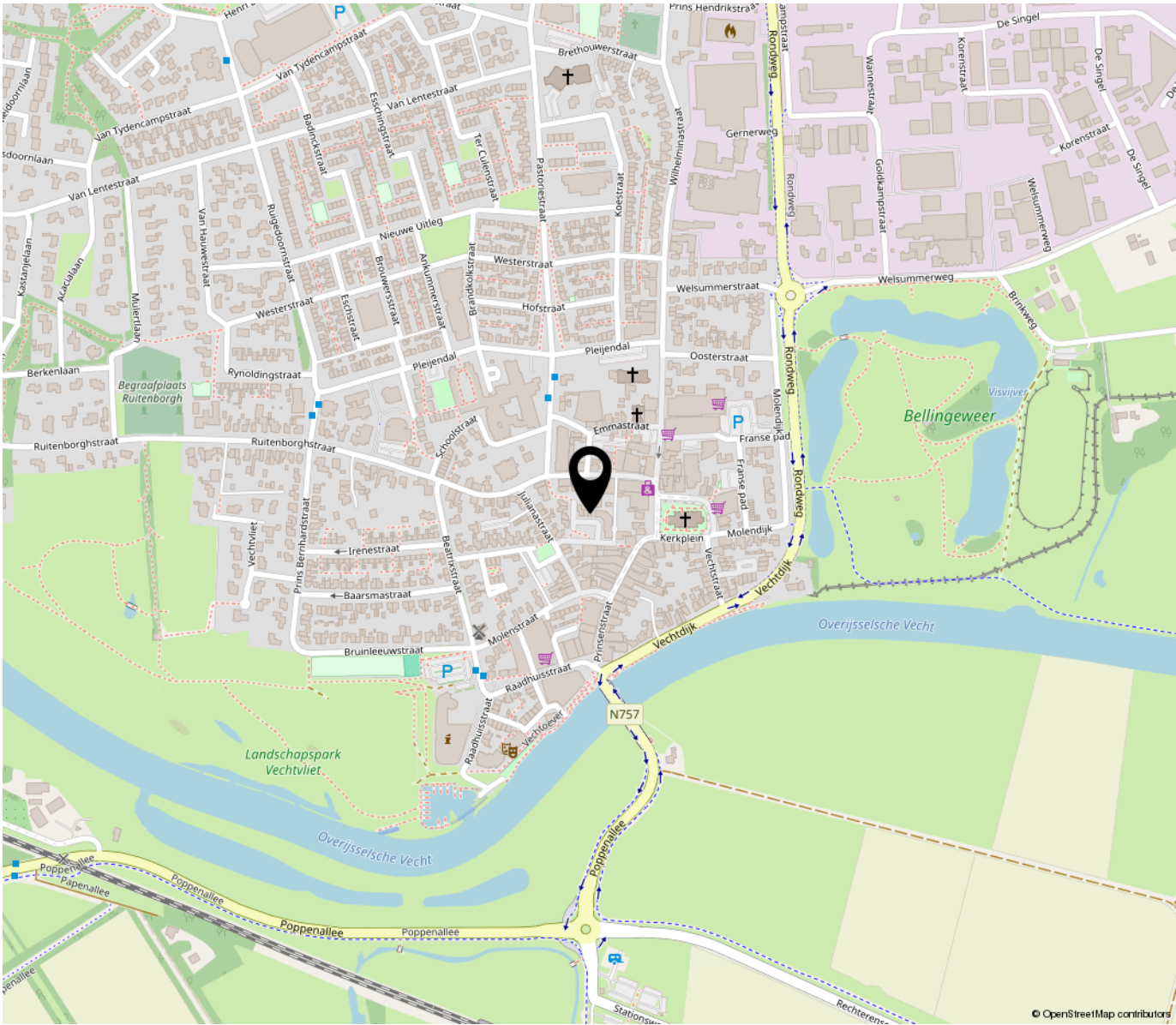
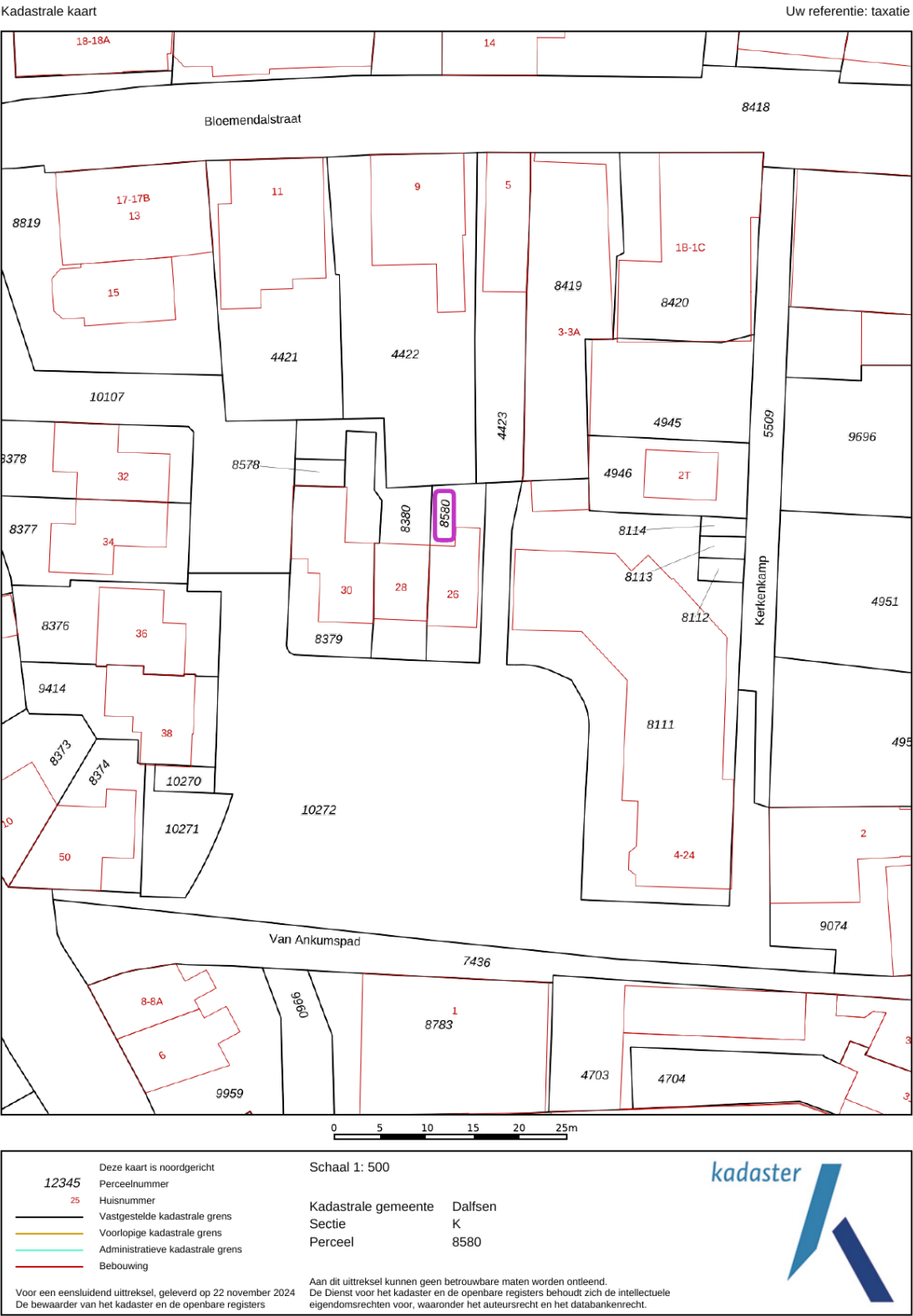
> Plattegrond

Ontdek de berging



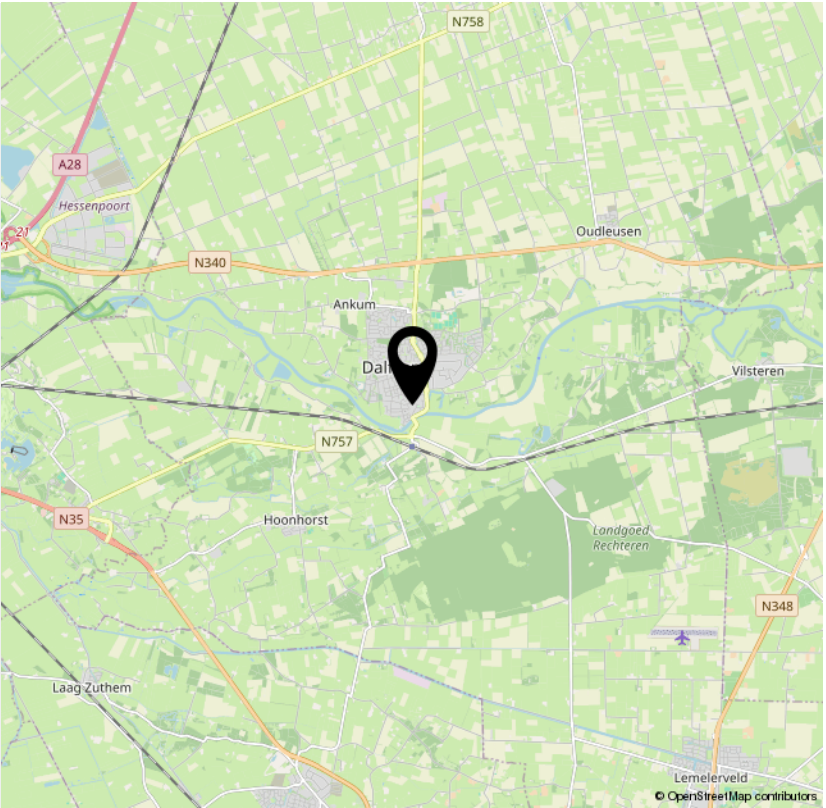
> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Van Ankumspad 26



“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”

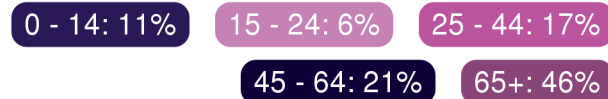
De woning is gesitueerd middenin het centrum van het gezellige dorp Dalfsen met een ruim winkelaanbod. Maar doordat het gelegen is in een hofje, biedt het veel privacy. Het treinstation bevindt zich op 5 minuten fietsen van het appartement en in de buurt zijn er bushaltes aanwezig voor het vervoer naar de steden Ommen en Zwolle. Ook is de Hessenweg, de verbindingsweg naar Zwolle (A28) en Ommen op 4 minuten rijden afstand.



> Buurt

Buurtinformatie - Dalfsen / Dalfsen Centrum

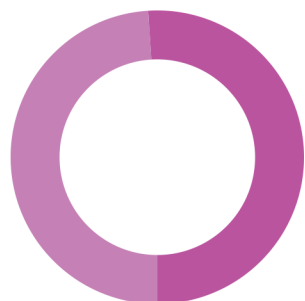
Leeftijd



Huishoudens



Koop / huur



44%



56%



1,0 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