

TE KOOP



Ruigedoornstraat 6, Dalfsen

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte

151m²

Woonoppervlakte

104m²

Inhoud

376m³

Bouwjaar

1961

> Omschrijving

Fantastische kans voor (jonge) gezinnen en starters!

Wil jij een gezellig (t)huis vinden in de oude dorpskern van Dalfsen? Dan is deze uitgebouwde en goed geïsoleerde woning aan de Ruigedoornstraat 6 echt iets voor jou!

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

Ook is de 2e verdieping via een vaste trap te bereiken, tevens is daar een dakkapel aanwezig, zodat er een volwaardige 4e slaapkamer is gecreëerd. De woning is dus zeer geschikt voor starters, (jonge) gezinnen of thuiswerkers welke extra ruimte nodig hebben.

De woning is voorzien van een energielabel B. Dit komt door de goede energiebesparende maatregelen welke recent nog zijn toegepast. De woning is volledig nageïsoleerd en voorzien van dubbel glas (behalve de voordeur).

Het gezellige centrum van Dalfsen, met een ruim winkelaanbod is op loopafstand gelegen. Ook zijn de overige voorzieningen zoals basisscholen, gezondheidszorg, verenigingen en de sport op korte afstand te vinden.

De ligging van de woning maakt het gemakkelijk om zo de natuur in te fietsen óf te wandelen over de nabijgelegen dijk. Een tussenstop bij de diverse restaurants aan de Vecht is zeker een aanrader!

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.



De indeling van deze woning is als volgt:

Je komt binnen in de hal met garderobe, meterkast, trapopgang, kelderkast en moderne toiletruimte met fontein.

De woonkamer met sfeervolle open haard is voorzien van zeer veel lichtinval door de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. De keuken is ruim opgezet en biedt volop mogelijkheden om het naar eigen smaak in te richten. In 2022 zijn de nieuwe afzuigkap en inductiekookplaat aangebracht.

Aansluitend aan de keuken bereik je de praktische bijkeuken, hier staat het witgoedapparaat gesitueerd en biedt tevens toegang tot de achtertuin.

Deze tuin is gelegen op het oosten. Je kunt hier 's morgens genieten van de vroege zonnestralen met je eerste kop koffie van de dag of een lekker ontbijtje. De handige achterom-ingang maakt het eenvoudig om de fietsen of motor in de berging te plaatsen. En ook bereik je via het achterpad, de Eschstraat, waar een fijne speeltuin is voor de kinderen.

Terug naar de hal, kom je via de trapopgang uit op de overloop van de eerste verdieping. Van hieruit bereik je de 3 slaapkamers en de badkamer. De badkamer is eenvoudig uitgevoerd en voorzien van een douchehoek en een wastafel met meubel. Tevens betreed je vanuit één slaapkamer het ruime balkon aan de achterzijde.

De 2e verdieping is via een vaste trap te bereiken. Op de voorzolder is de CV opstelling gesitueerd, aansluitend kom je uit in de 4e slaapkamer met een dakkapel. Achter de knieschotten is er veel ruimte voor het opbergen van spullen welke je niet elke dag gebruikt.

Kortom, deze woning bied je de perfecte gelegenheid om er je eigen stempel op te drukken en er echt jouw (t)huis van te maken!

Is dit helemaal op jouw lijf geschreven? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en wellicht wordt deze gezellige woning binnenkort wel van jou!

Algemeen:

- Ruime en uitgebouwde woning
- Voorzien van energielabel B (nieuw type label)
- De woning is volledig nageïsoleerd
- Moderne toiletruimte
- Voorzien van 4 volwaardige slaapkamers
- Dichtbij alle voorzieningen van het dorp Dalfsen





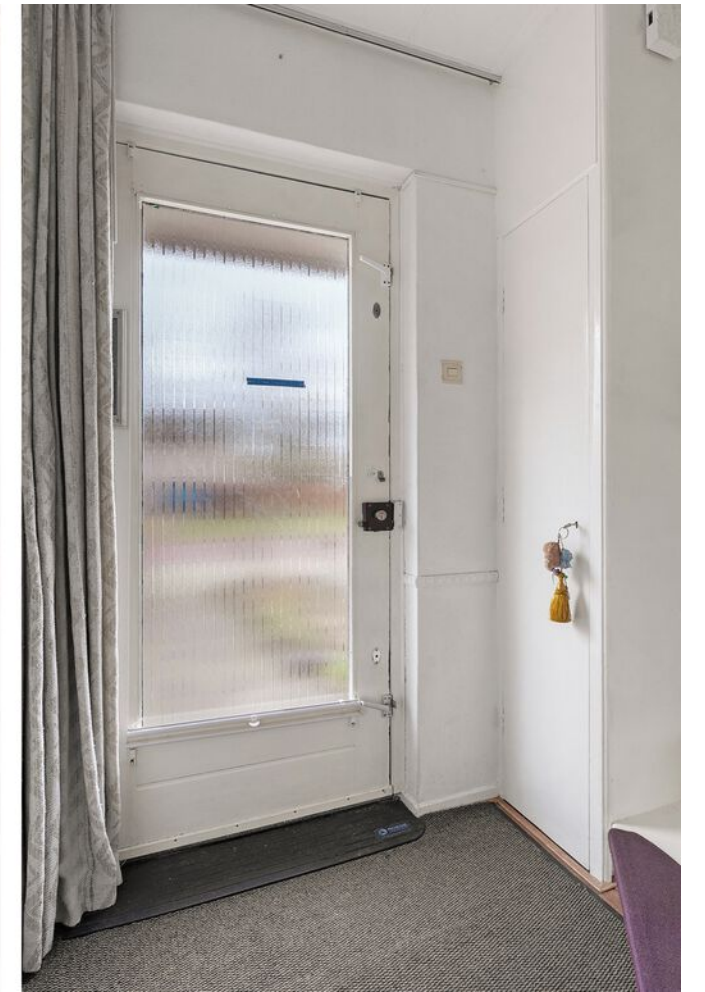
"Kom binnenkijken!"





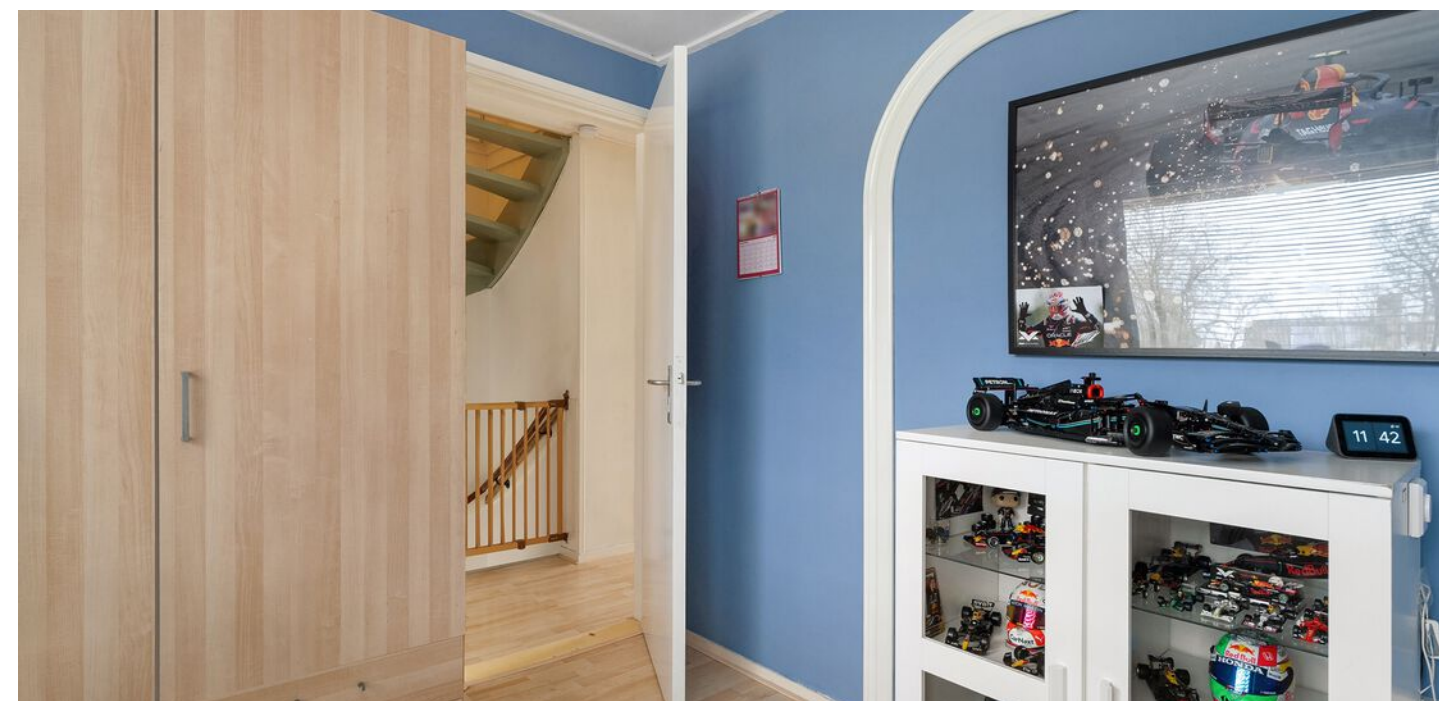
**De keuken is ruim opgezet
en biedt volop
mogelijkheden om het naar
eigen smaak in te richten.**







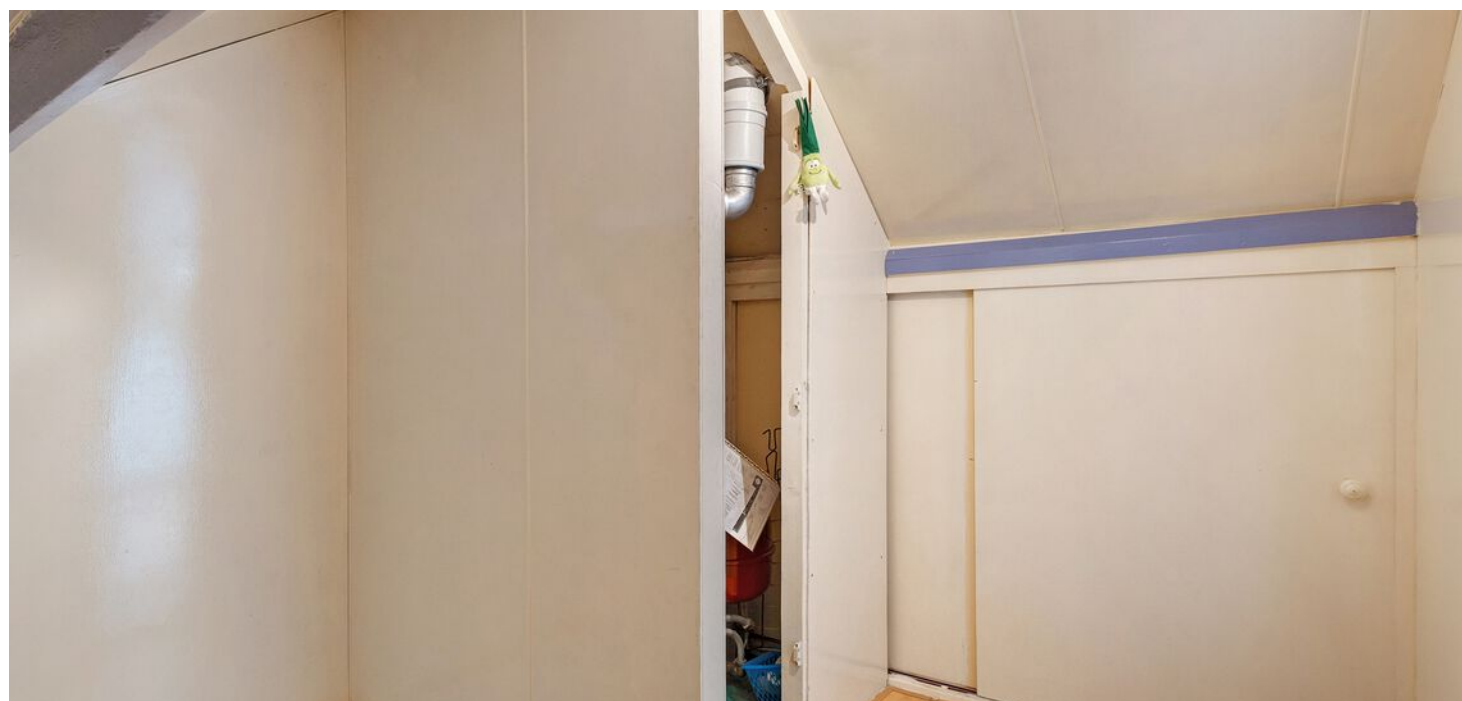
**Op de eerste verdieping zijn
3 slaapkamers en de
badkamer. Eén slaapkamer
biedt toegang tot het ruime
balkon.**







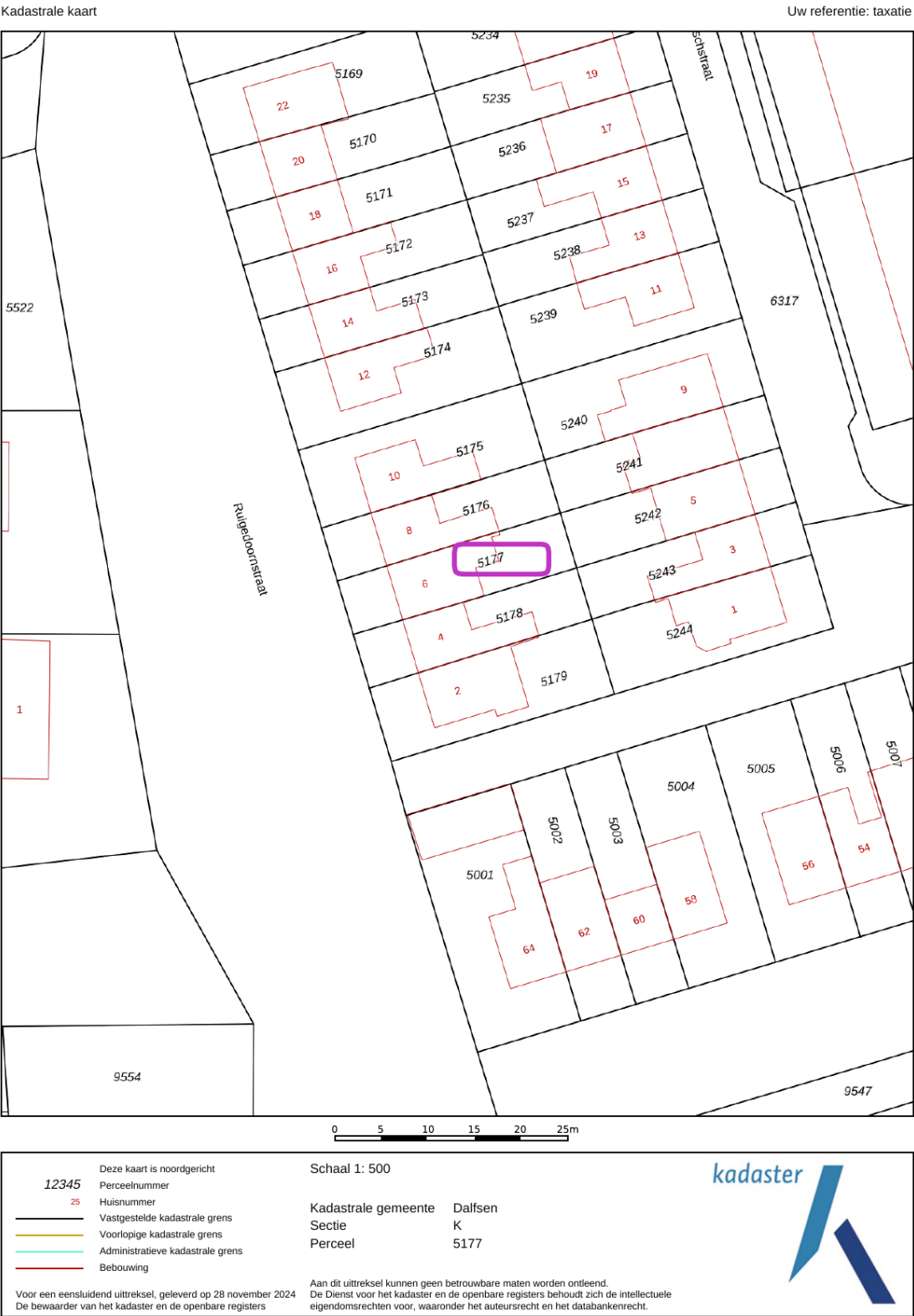
**Op de 2e verdieping bevindt
zich een overloop met
bergruimte én de 4e
slaapkamer met een
dakkapel.**

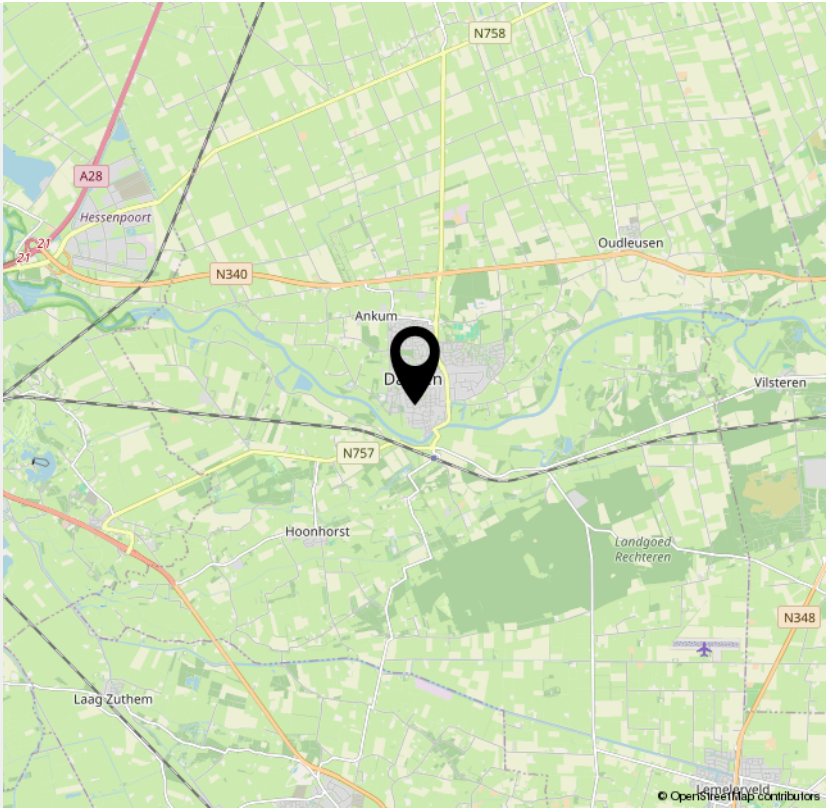
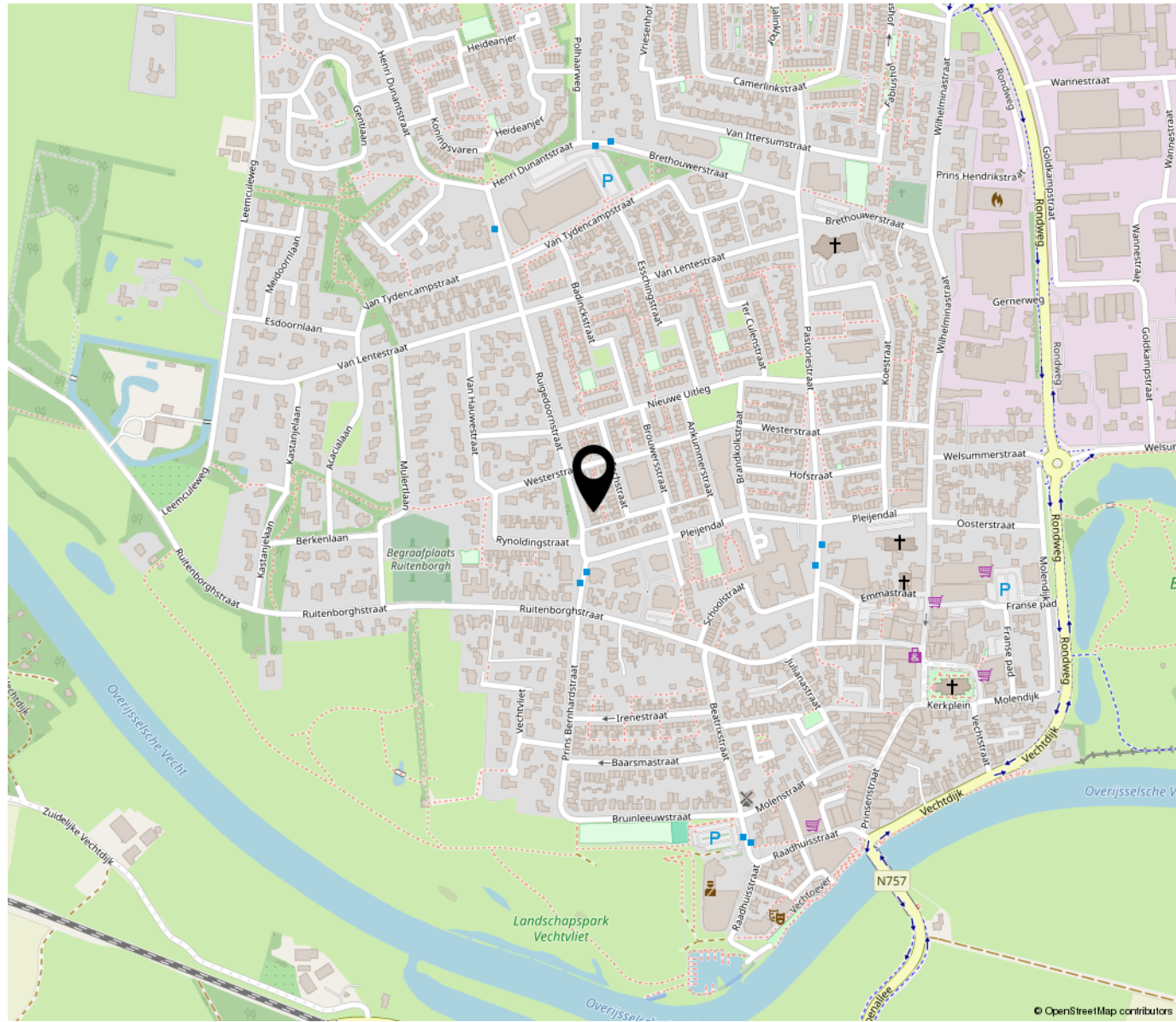




> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Ruigedoornstraat 6





“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.

> Buurt

Buurtinformatie - Dalfsen / Pleijendal

Leeftijd



- 0 - 14: 13%
- 15 - 24: 8%
- 25 - 44: 24%
- 45 - 64: 23%
- 65+: 32%

Huishoudens



- Eenpersoons: 42%
- Zonder kinderen: 31%
- Met kinderen: 27%

Koop / huur



- Koop: 63%
- Huur: 37%



49%



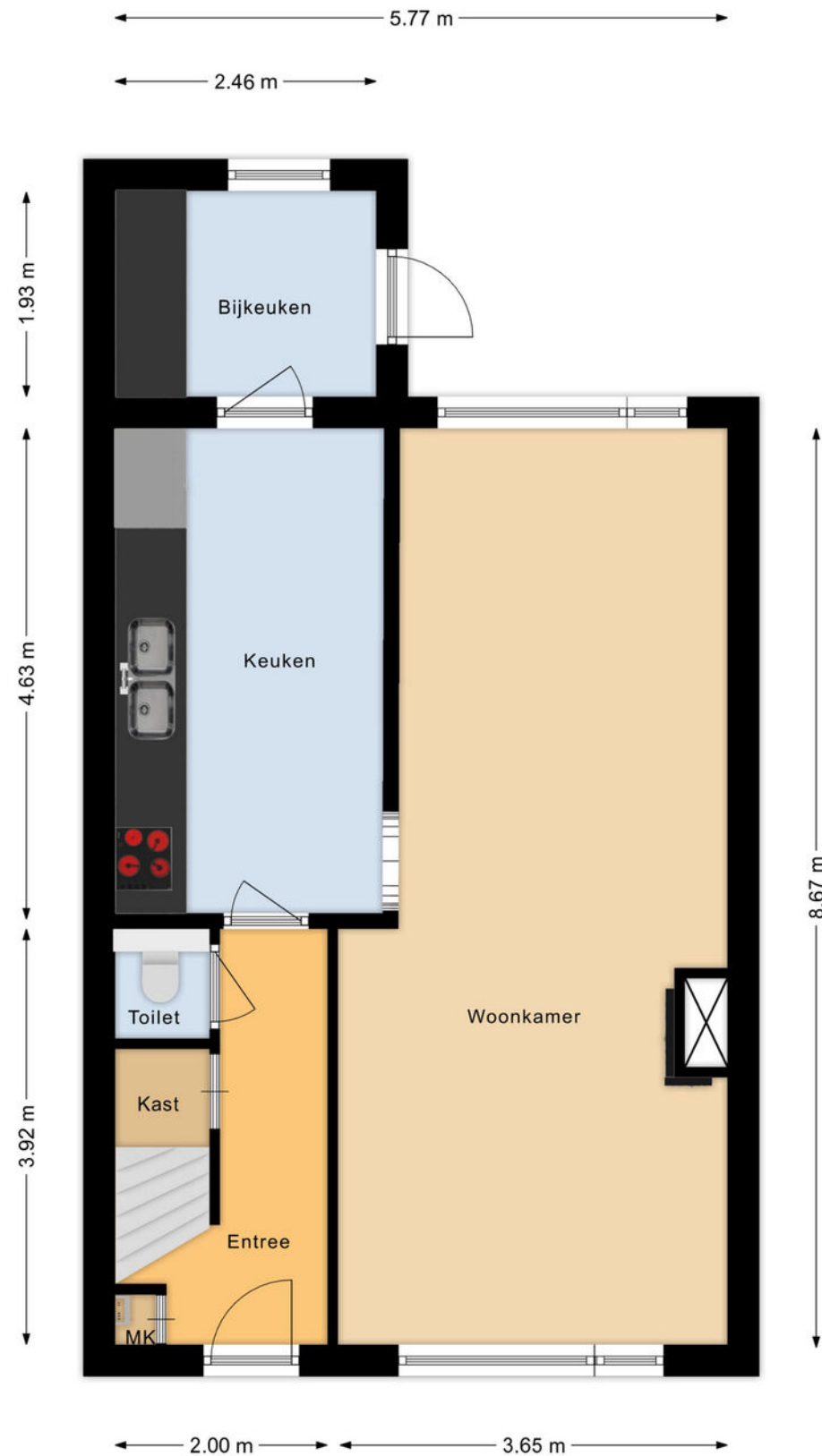
51%



1,0 per huishouden

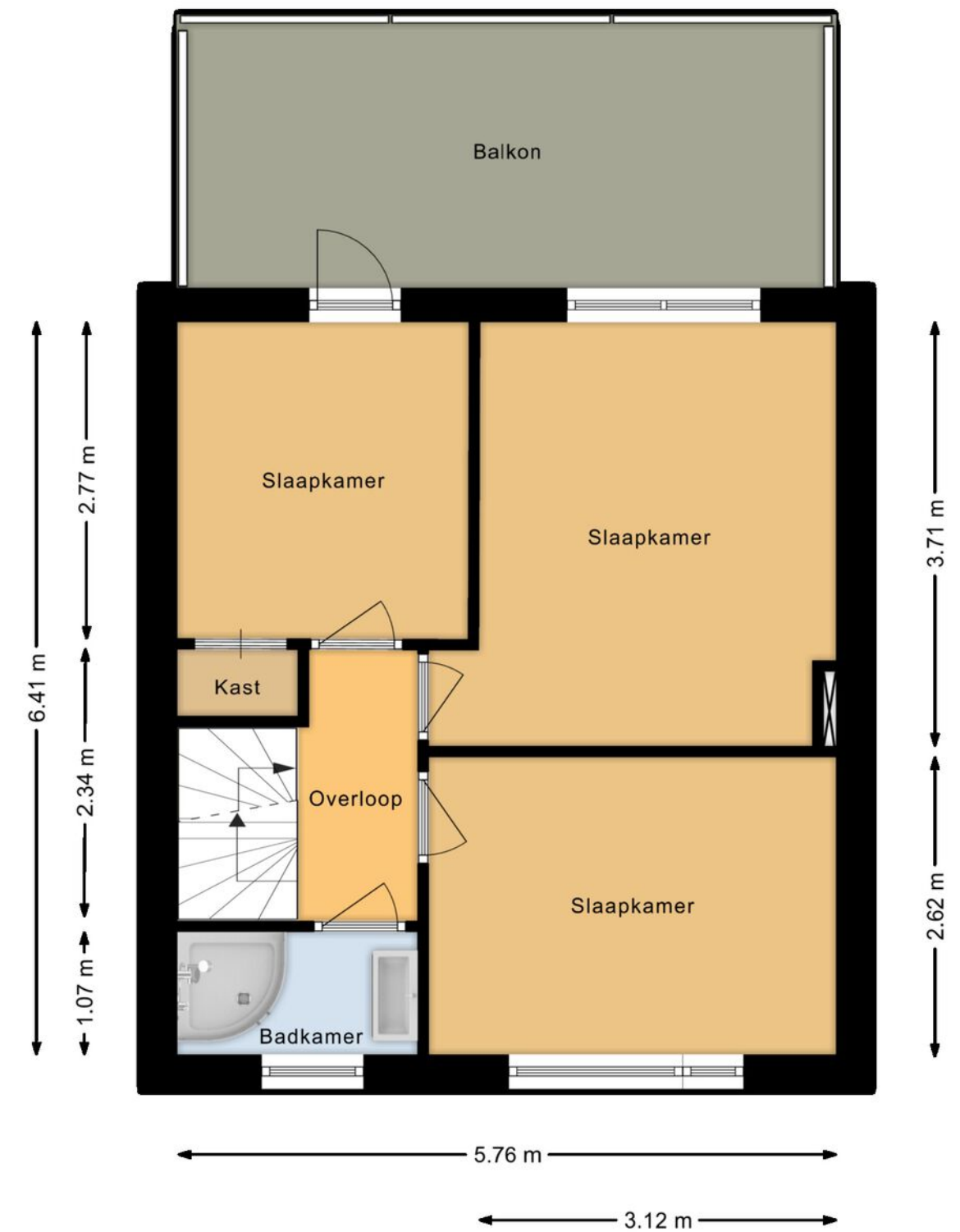
> Plattegrond

Ontdek de begane grond



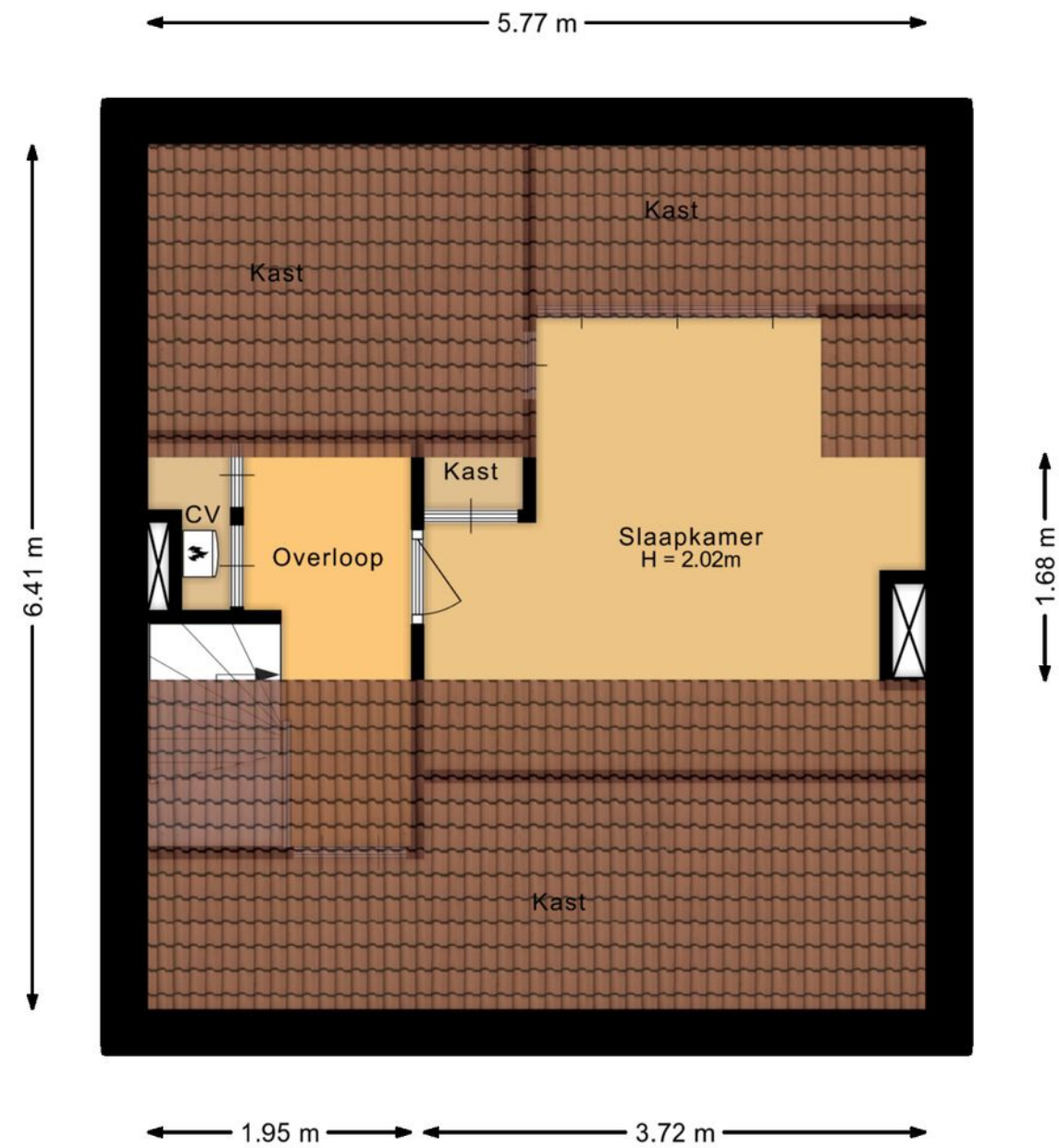
> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



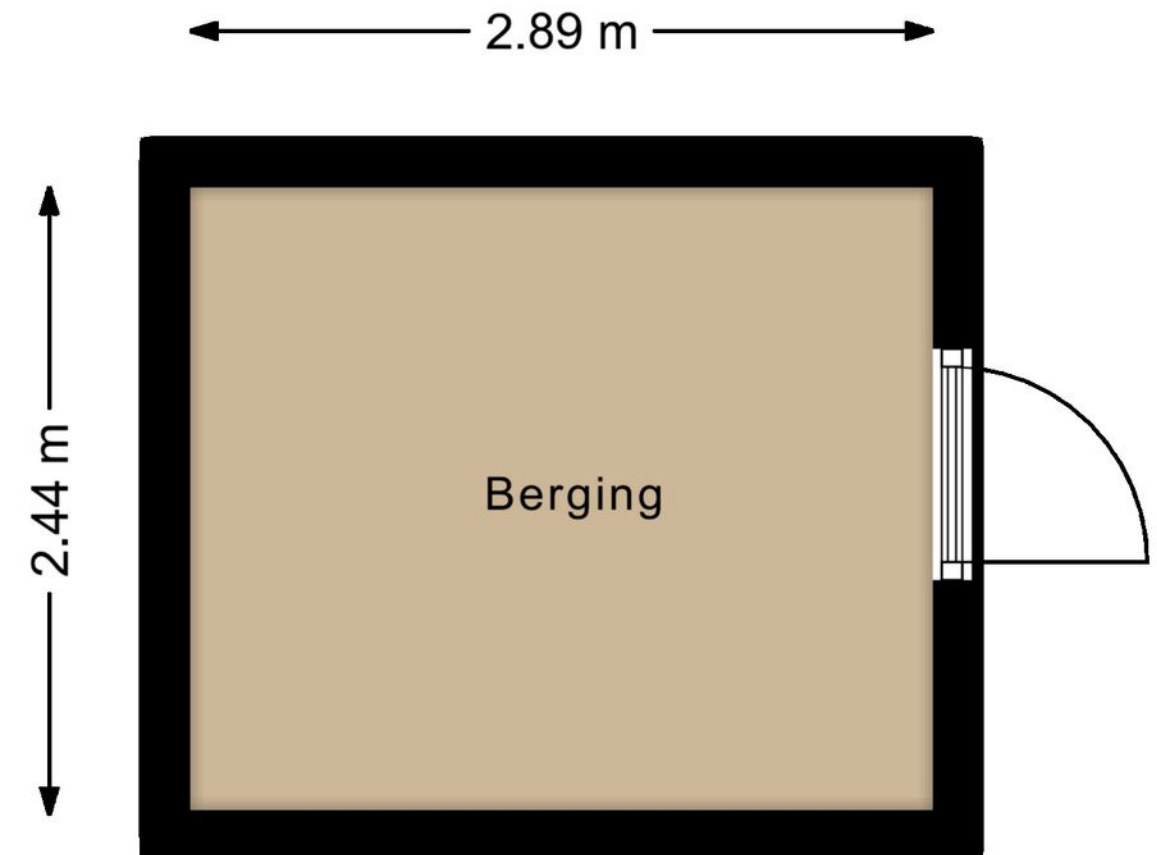
> Plattegrond

Ontdek de tweede verdieping



> Plattegrond

Ontdek de berging



> 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 opgave 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

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact op

en ik help je verder!

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij