

TE KOOP



Pastoriestraat 13, Dalfsen

Vraagprijs € 425.000 K.K.

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte

165m²

Woonoppervlakte

101m²

Inhoud

439m³

Bouwjaar

1957



> Omschrijving

Sfeervol, duurzaam en instapklaar, karaktervolle 2-onder-1-kapwoning mét garage,, op loopafstand van het centrum van Dalfsen!

Ben je op zoek naar een woning waar je zó in kunt? Waar sfeer, comfort en duurzaamheid perfect samenkomen? Dan is deze verrassende 2-onder-1-kapwoning nabij het centrum van Dalfsen zeker het bekijken waard. De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1957, maar in 2020 volledig gerenoveerd en in de jaren daarna verder gemoderniseerd en verduurzaamd. Hier woon je rustig, energiezuinig en toch op steenworp afstand van alles wat Dalfsen zo geliefd maakt.

De woning verkeert in een goede staat van onderhoud. In 2024 is het complete dak vernieuwd, inclusief isolatie en is het oude asbesthoudende dakbeschot verwijderd. Ook het dak van de garage is meegenomen. De spouwmuren én het plafond tussen de eerste en tweede verdieping zijn geïsoleerd, vrijwel de hele woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas (m.u.v. het wc raampje en de balkondeur) en er zijn zes zonnepanelen geplaatst. Dit alles draagt bij aan het energielabel A, een uitstekende stap richting duurzaamheid en lage energiekosten. Samen met de volledig vernieuwde elektrische installatie en leidingen ben je helemaal klaar voor de toekomst!

Benieuwd hoe de woning is ingedeeld? Lees snel verder! Je komt binnen in een ruime hal met meterkast, modern toilet en toegang tot een verrassend ruime kelder – ideaal als voorraadruimte of voor wijnopslag.

De woonkamer en keuken zijn volledig opnieuw ingedeeld, waardoor een fijne open leefruimte is ontstaan met veel lichtinval. Deze ruimte biedt genoeg plek voor een gezellige zithoek en eettafel, mét airconditioning voor extra comfort, ideaal tijdens warme zomerdagen.



De moderne open keuken is van alle gemakken voorzien, inclusief een schiereiland dat niet alleen praktisch is, maar ook gezellig voor een borrel of gezellige kookmomenten met vrienden en familie. Hier vind je een koelkast met vriezer, gaskookplaat, oven, vaatwasser en voldoende bergruimte.

Vanuit de keuken stap je zo de tuin in, die in 2024 compleet opnieuw is aangelegd. De tuin is gelegen op het westen, waardoor je hier de hele middag en avond heerlijk van de zon kunt genieten. Een fijne plek om te ontspannen, mede dankzij de fraaie veranda waar je het hele jaar door beschermt kunt genieten van het buitenleven.

De vrijstaande stenen garage is ruim en voorzien van een kanteldeur, elektra en vloering. Er is extra tuingrond én oprit gehuurd van de gemeente, voor slechts € 156,- per jaar. Zo kun nog meer genieten van het buitenleven!

Het raam aan de achterzijde is nog voorzien van een praktische screen, zo houdt je tegelijkertijd de zon op warme dagen buiten.

Terug naar binnen, komen wij via de trapopgang in de hal uit op de overloop van de eerste verdieping. Op deze verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig, waarvan de ruime hoofdslaapkamer is uitgerust met airconditioning. De moderne badkamer (2020) beschikt over een inloopdouche, dubbele wastafel, toilet, designradiator en mechanische ventilatie.

Op deze verdieping is ook een aparte wasruimte aanwezig. Een zeer praktische ruimte om alles netjes te kunnen opbergen. Het maakt het doen van de was zelfs leuk!

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping: een praktische bergzolder met cv-opstelling en extra bergruimte. Of je nu spullen wilt opbergen of gewoon extra ruimte nodig hebt, deze zolder biedt volop mogelijkheden. (Met aanpassingen is het ook mogelijk om hier een werk-slaapkamer te realiseren.)

Deze woning is gelegen op loopafstand van het gezellige centrum van Dalfsen. Hier vind je een ruim aanbod aan winkels, horeca en andere voorzieningen. Basisscholen, sportclubs en zorgvoorzieningen liggen op korte afstand.

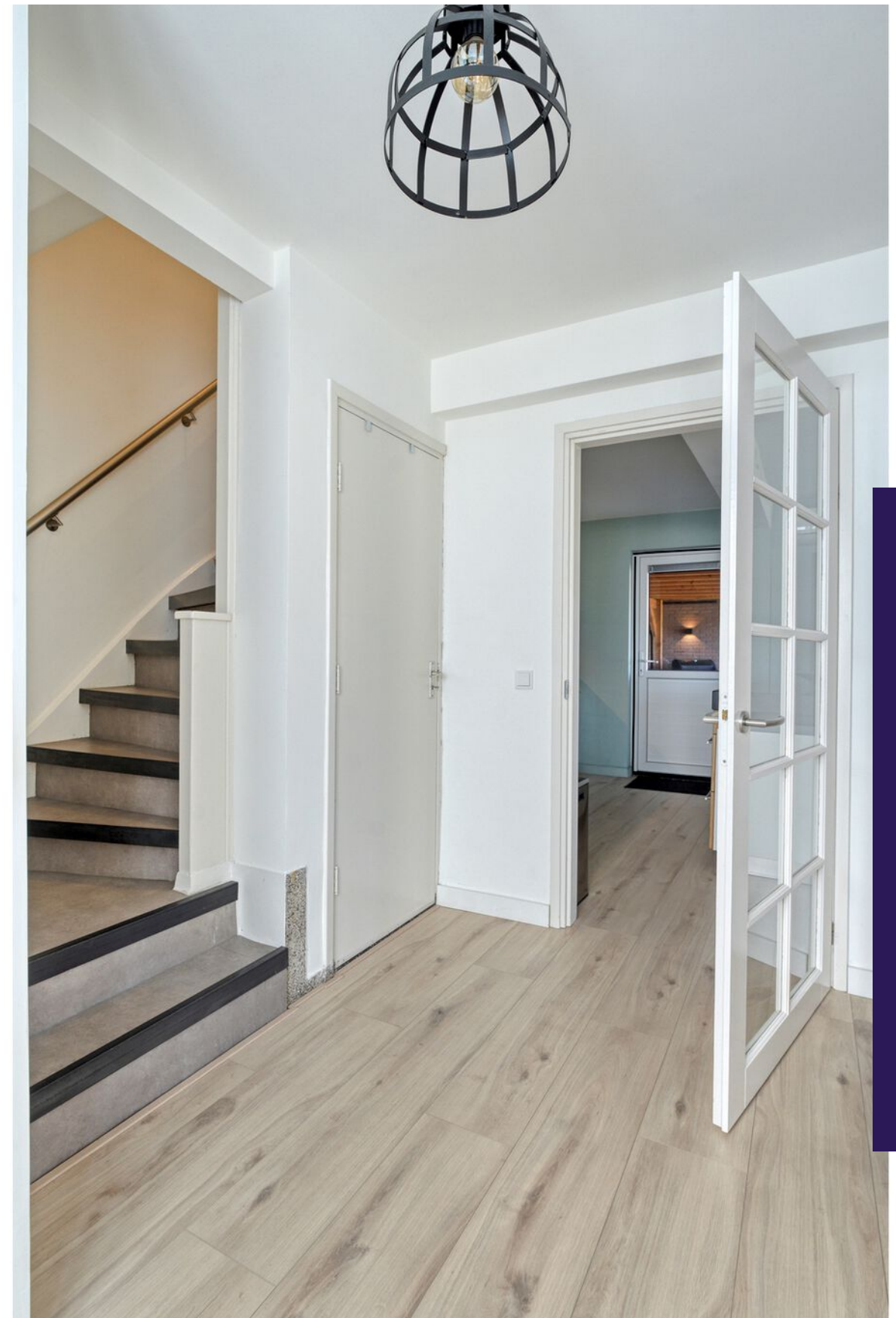
Dalfsen staat bekend om zijn prachtige ligging aan de Vecht, perfect om te wandelen of te fietsen door de natuur. De nabijgelegen dijk en natuurgebied de 'Bellingeweer' nodigt uit voor heerlijke wandel-of fietstochten, met onderweg volop mogelijkheden om neer te strijken bij één van de sfeervolle restaurants aan het water.

Qua bereikbaarheid zit je hier uitstekend. Het treinstation ligt op slechts 6 minuten fietsen en in de wijk zijn bushaltes aanwezig voor verbindingen richting Ommen en Zwolle. Met de auto ben je via de Hessenweg binnen enkele minuten op de N340 richting Zwolle (A28) of Ommen.

Kortom, deze karaktervolle, volledig gerenoveerde en duurzame woning biedt jou het beste van twee werelden: de woning combineert de warme uitstraling van vroeger met het comfort van nu. Gelegen op een toplocatie in Dalfsen met alles in de buurt, van winkels en scholen tot natuur en OV.

Alle highlights nog even op een rij:
-Volledig gerenoveerde 2-onder-1-kapwoning (2020)
-Nieuwe dak (2024) inclusief dakisolatie en verwijdering asbesthoudend dakbeschot (ook het dak van de garage)
-Energietabel A
-Tuin opnieuw aangelegd in 2024, gelegen op het westen
-Moderne open keuken en modern sanitair
-Ruime bergzolder, goed geïsoleerd en bereikbaar via vaste trap
-Vrijstaande ruime stenen garage met kanteldeur en vloering
-Deel tuin en oprit gehuurd van de gemeente (kosten bedragen € 156 per jaar en huurcontract kan worden overgenomen)

Nieuwsgierig geworden? Neem gerust contact met ons op voor een bezichtiging, je bent van harte welkom!



“Kom binnenkijken!”





De fijne, lichte moderne open keuken is van alle gemakken voorzien, met veel werk-en bergruimte!









**Op de verdieping zijn 3
volwaardige slaapkamers
aanwezig, een fraaie
badkamer én een separate
wasruimte.**







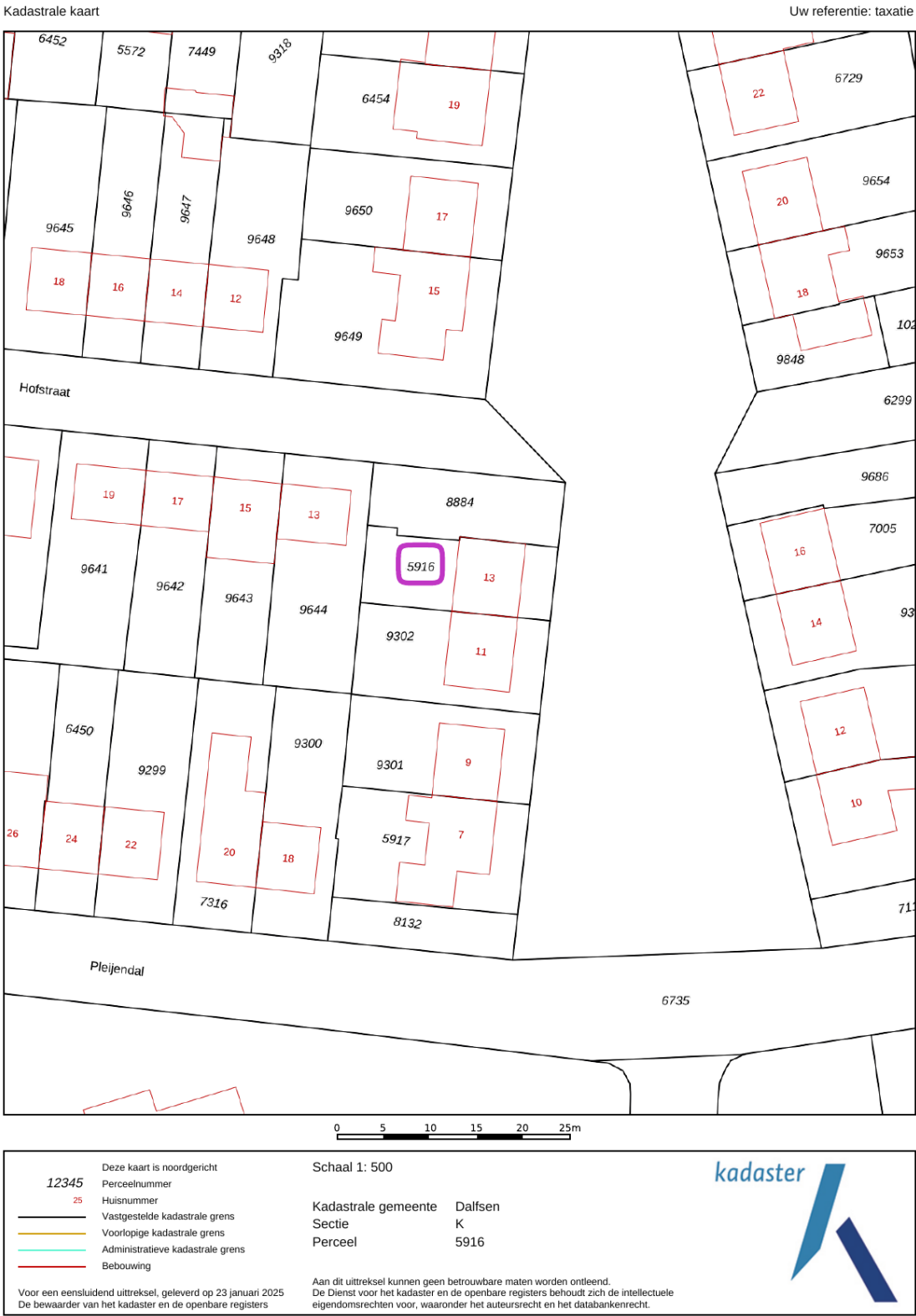
De tuin, gelegen op het westen, is in 2024 nieuw aangelegd en voorzien van een fraaie veranda. Ook is er een garage en oprit.





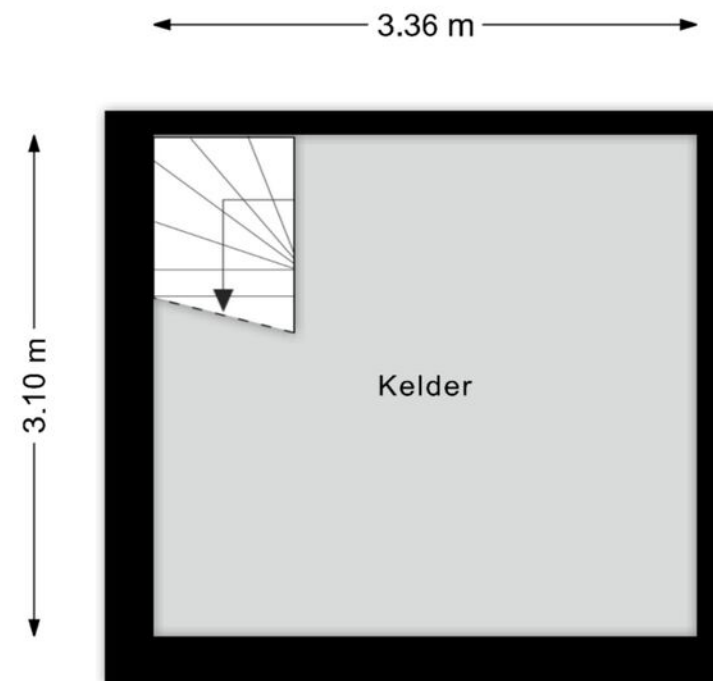
> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Pastoriestraat 13



> Plattegrond

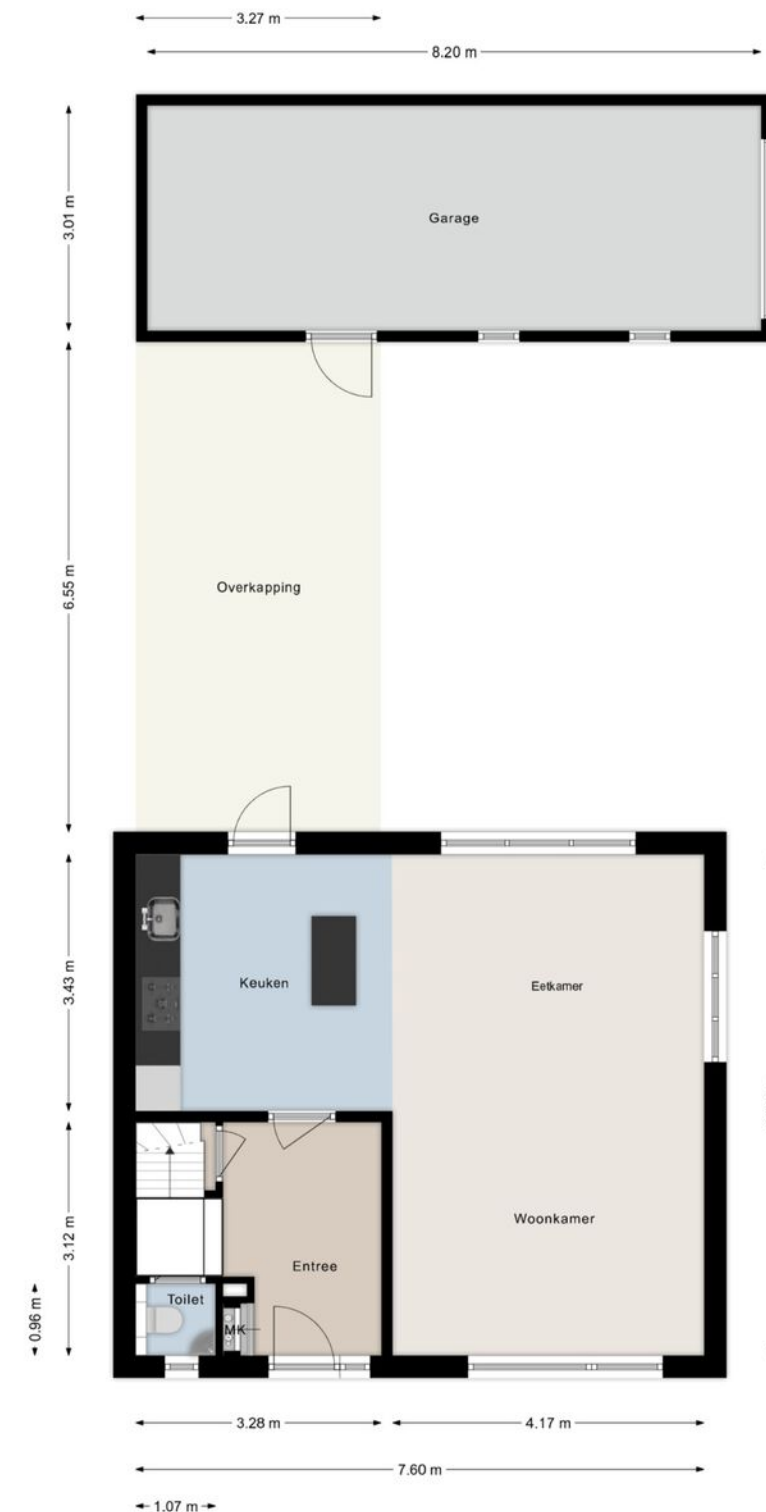
Ontdek de kelder



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

> Plattegrond

Ontdek de begane grond



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

> Plattegrond

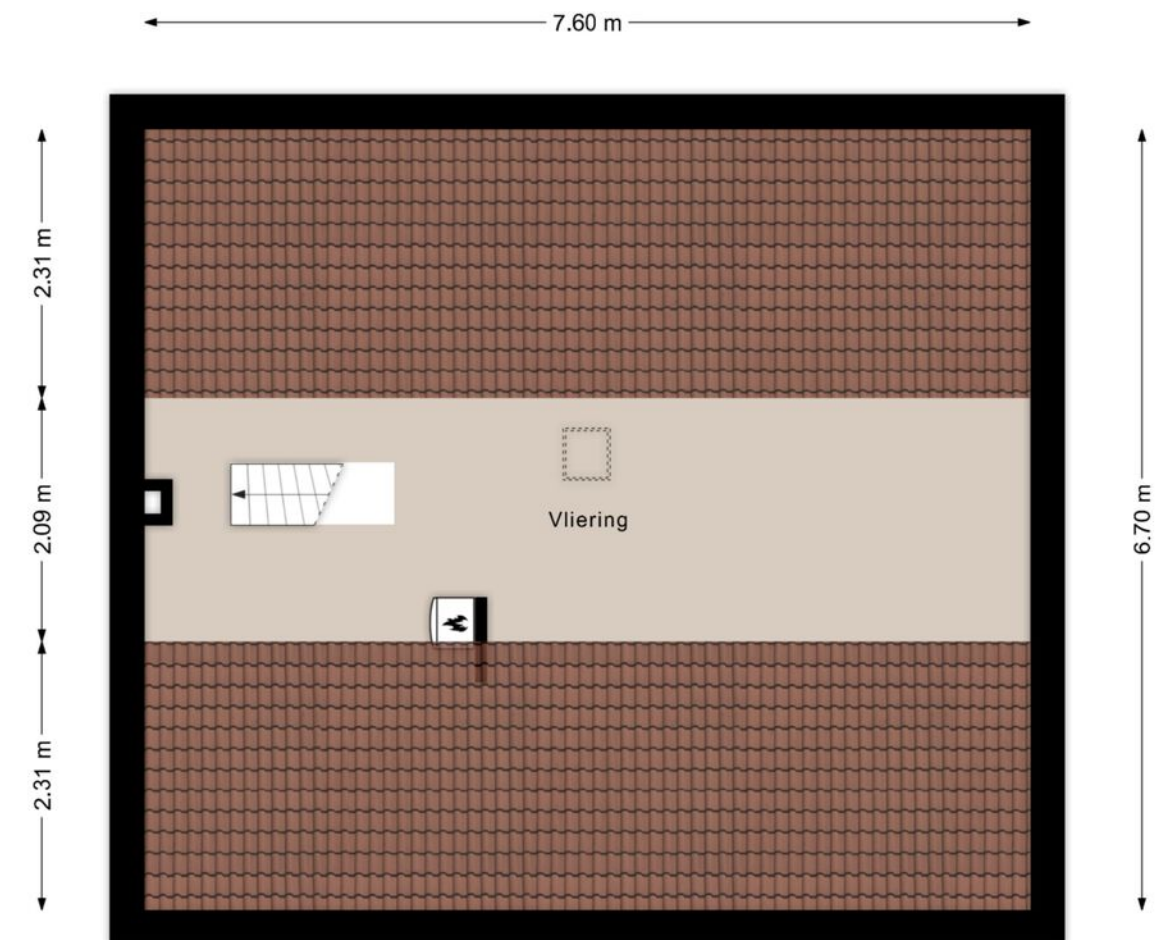
Ontdek de eerste verdieping



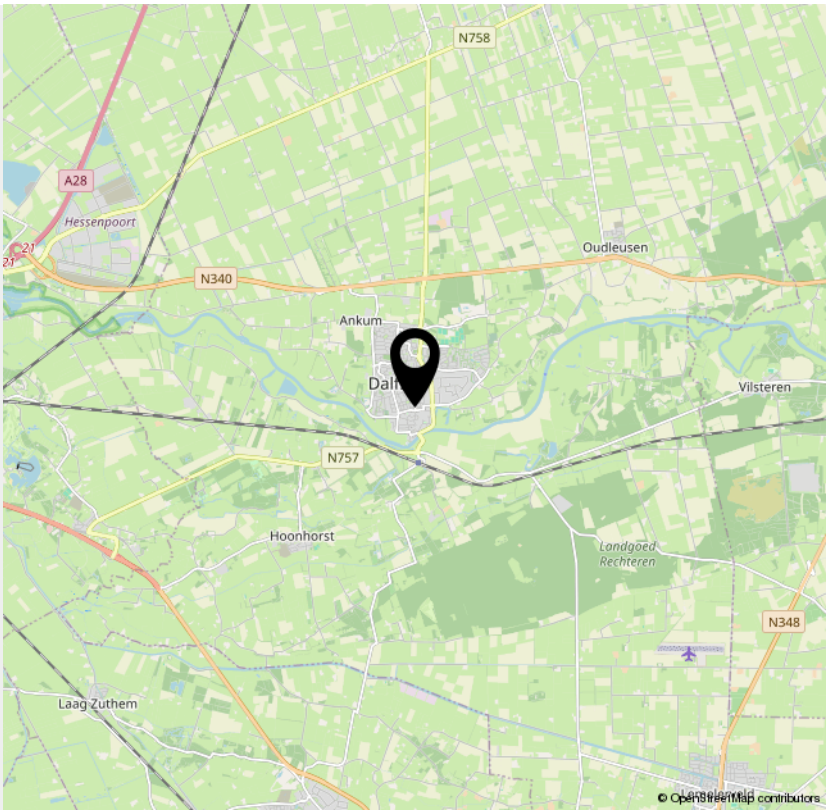
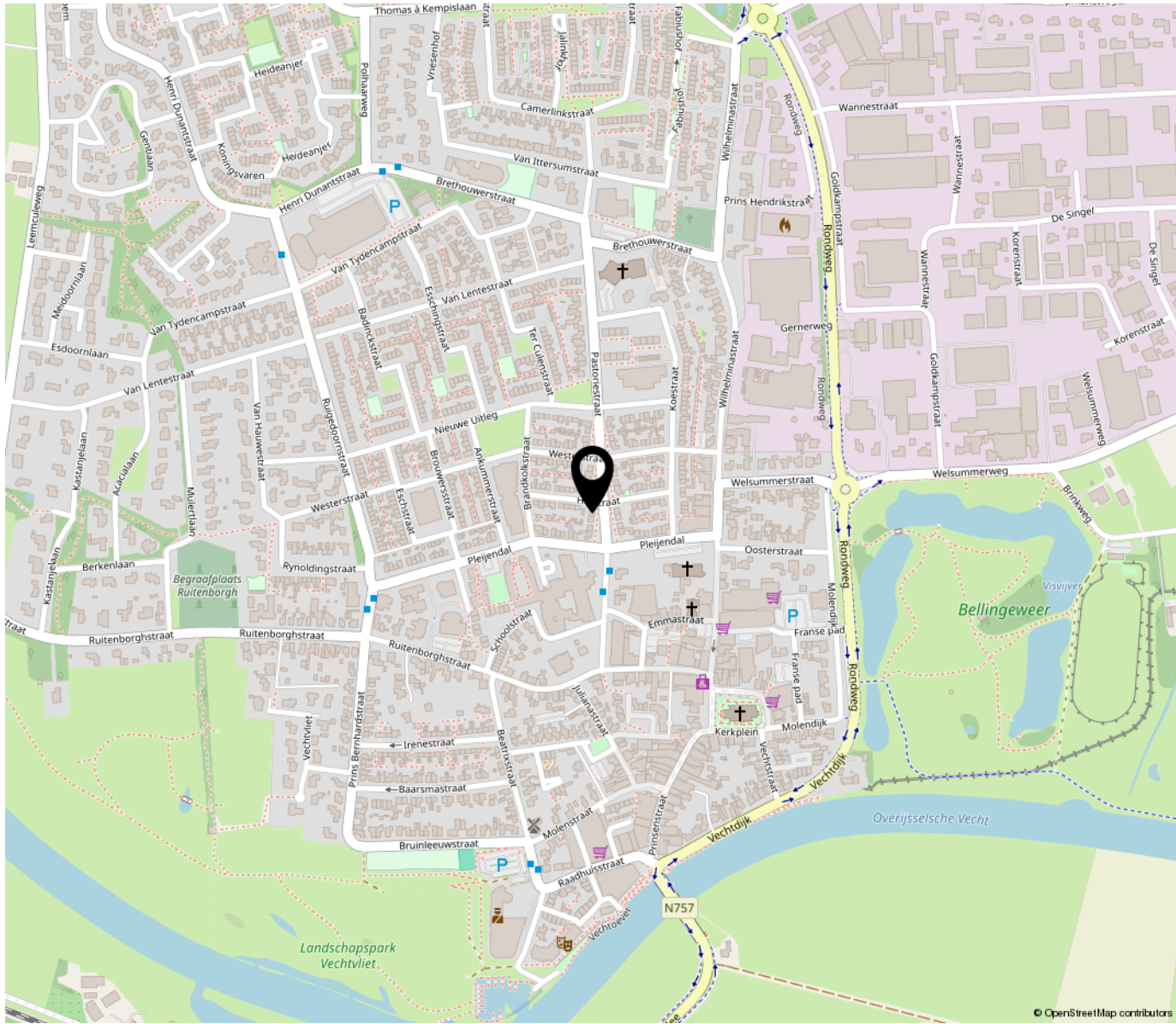
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

> Plattegrond

Ontdek de tweede verdieping/ zolder



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Deze woning is gelegen op loopafstand van het gezellige centrum van Dalfsen. Hier vind je een ruim aanbod aan winkels, horeca en andere voorzieningen. Basisscholen, sportclubs en zorgvoorzieningen liggen op korte afstand. Het treinstation ligt op slechts 6 minuten fietsen en in de wijk zijn bushaltes aanwezig voor verbindingen richting Ommen en Zwolle. Met de auto ben je via de Hessenweg binnen enkele minuten op de N340 richting Zwolle (A28) of Ommen.

> 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

> 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

> Notities

Belangrijke zaken...
op een rijtje

> 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