

TE KOOP



Rosengardeweg 38, Dalfsen

Vraagprijs € 850.000 K.K.

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte

6135m²

Woonoppervlakte

133m²

Inhoud

481m³

Bouwjaar

1997

> Omschrijving

Verscholen in het groen van het Vechtdal, in het dorp Dalfsen, ligt deze vrijstaande woning op een royaal perceel van maar liefst 6.135 m² eigen grond, mét de unieke mogelijkheid om een extra recreatiewoning bij te bouwen.

Je woont hier in alle rust, met volledige privacy en omringd door weelderige natuur. De zeer ruime tuin is een paradijs voor buitenliefhebbers: vlinders fladderen tussen de bloemen, vogels zingen vanuit de bomen en in de vroege ochtend laten zelfs hazen zich zien.

Dankzij de vrije ligging geniet je hier van een ongekend gevoel van ruimte, stilte en verbondenheid met de natuur, terwijl de voorzieningen niet ver weg zijn. Rondom de woning vind je meerdere terrassen waar je op elk moment van de dag kunt genieten van de zon en het prachtige uitzicht op de natuur om je heen.

De woning is in 1997 gebouwd en ingericht met oog voor comfort, kwaliteit en duurzaamheid. Dankzij een slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning levensloopbestendig.

Op de hele benedenverdieping ligt een stijlvolle Italiaanse marmeren vloer met comfortabele vloerverwarming.

De houten kozijnen zijn voorzien van HR-glas, de woning is volledig geïsoleerd en er zijn 21 zonnepanelen aanwezig, dit alles heeft geresulteerd in energielabel B. In de woonkamer zorgt een gezellige houtkachel voor warmte en sfeer tijdens koude dagen.

Graag neem ik je mee naar binnen! Je komt binnen in de hal en loopt direct door naar de lichte en royale woonkamer. Aan de voorzijde is een erker met openslaande deuren naar het terras en aan de zijkant zorgt een schuifpui voor veel licht en een fijne verbinding met de tuin. Of je nu met vrienden samenkomt voor een goed glas wijn, je nestelt in de hoek met een boek of geniet van een filmavond bij de houtkachel; deze woonkamer voelt als het warme hart van het huis.



De open keuken is eigentijds vormgegeven (1997) en is voorzien van een kookplaat met afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser.

Aan de achterzijde van de woning ligt de ruime slaapkamer met openslaande deuren naar het terras. Een heerlijke plek om rustig wakker te worden met uitzicht op het groen. Direct aangrenzend vind je de badkamer, compleet uitgerust met ligbad, aparte douche, wastafel en toilet.

Vanuit de woonkamer bereik je ook de bijkeuken met witgoedaansluitingen, een tweede toilet, een extra doucheruimte (ideaal voor logees) en een deur naar buiten.

In de woonkamer leidt een stijlvolle open trap naar de eerste verdieping. Deze verdieping is nu nog één open ruimte met een aparte CV-ruimte, maar de aansluitingen voor een tweede badkamer zijn al aanwezig. Het is eenvoudig mogelijk om hier twee slaapkamers te creëren. Vanuit deze ruimte heb je toegang tot het balkon met uitzicht over de tuin. Onder de schuine kanten is bovendien veel bergruimte aanwezig.

De woning heeft een lange oprijlaan met parkeerruimte voor meerdere auto's. Ondanks de vrije ligging ben je hier uitstekend bereikbaar: binnen tien minuten ben je in Zwolle of op de A28. Het dorp Dalfsen heeft een uitgebreid winkelaanbod, meerdere basisscholen, goede gezondheidszorg, sportverenigingen én een treinstation met een directe verbinding naar Zwolle.

In de tuin staat een ruime, volledig geïsoleerde garage, voorzien van een elektrische roldeur en elektra – ideaal voor het stallen van voertuigen, als werkruimte of hobbyruimte. Aangrenzend is er praktische houtopslag. Daarnaast zijn er nog diverse andere bijgebouwen aanwezig, die extra bergruimte bieden, passend bij het buitenleven dat deze plek zo uniek maakt.

Last but not least!

Uniek is dat het perceel oorspronkelijk uit twee kavels bestond. Hoewel het nu één geheel vormt, is het oorspronkelijke bouwvlak aan de voorzijde van het terrein nog steeds aanwezig. Hier mag – binnen de regels van het bestemmingsplan – een recreatiewoning worden gebouwd voor verhuur (geen permanente bewoning). Het is daarnaast mogelijk dit voorste deel kadastraal af te splitsen, mocht je dat willen. De verkoop betreft echter het geheel in de huidige vorm. Voor meer informatie hierover verwijzen wij naar de gemeente Dalfsen.

Kortom; deze woning biedt een zeldzame mix van rust, ruimte, comfort en toekomstmogelijkheden. Of je nu op zoek bent naar een plek om zelf te genieten van het buitenleven, of juist kansen ziet in het realiseren van een extra woning voor verhuur – hier komt alles samen. Een unieke plek om te wonen, te ontspannen én te investeren.

Algemeen:

- Bij deze woning is permanente bewoning toegestaan. Voor meer informatie verwijzen wij je naar de gemeente Dalfsen of kijk op de website van ruimtelijke plannen.
- Er is glasvezel internet aanwezig (welke ook is afgekocht).
- De woning is niet op het riool aangesloten, maar heeft een 3-fase IBA systeem.
- De woning is goed onderhouden en goed geïsoleerd.
- Prachtige ligging, welke veel rust en privacy biedt.
- Op het bouwvlak vooraan het perceel mag een recreatiewoning worden gebouwd om recreatief te verhuren (geen permanente bewoning, mantelzorg o.i.d.) en dit perceel mag, indien gewenst, kadastraal gesplitst worden.





“Kom binnenkijken!”



**Een heerlijke lichte
woonkamer en dankzij de
tuindeuren én schuifpui haal
je het buitengevoel
moeiteloos naar binnen.**

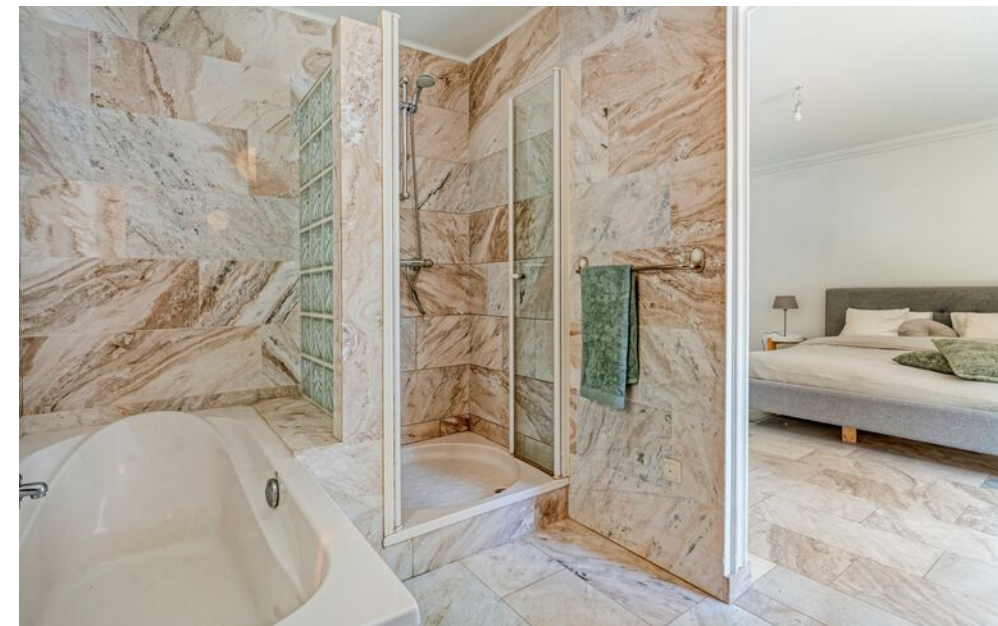






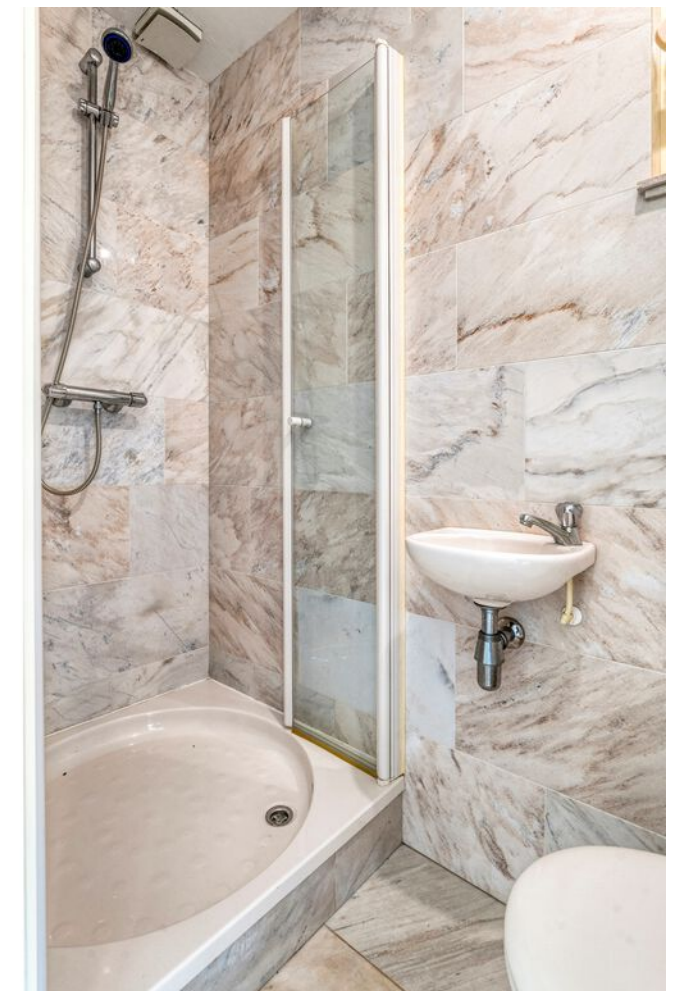
Koken met zicht op je eigen stukje natuur? Dat is elke dag genieten.





Stel je eens voor, 's ochtends wakker worden met een prachtig uitzicht op de tuin, beter wordt het niet!









**Hier geniet je van rust,
ruimte en een prachtige
natuurlijke omgeving; elke
dag een stukje vakantie!**





> Plattegrond

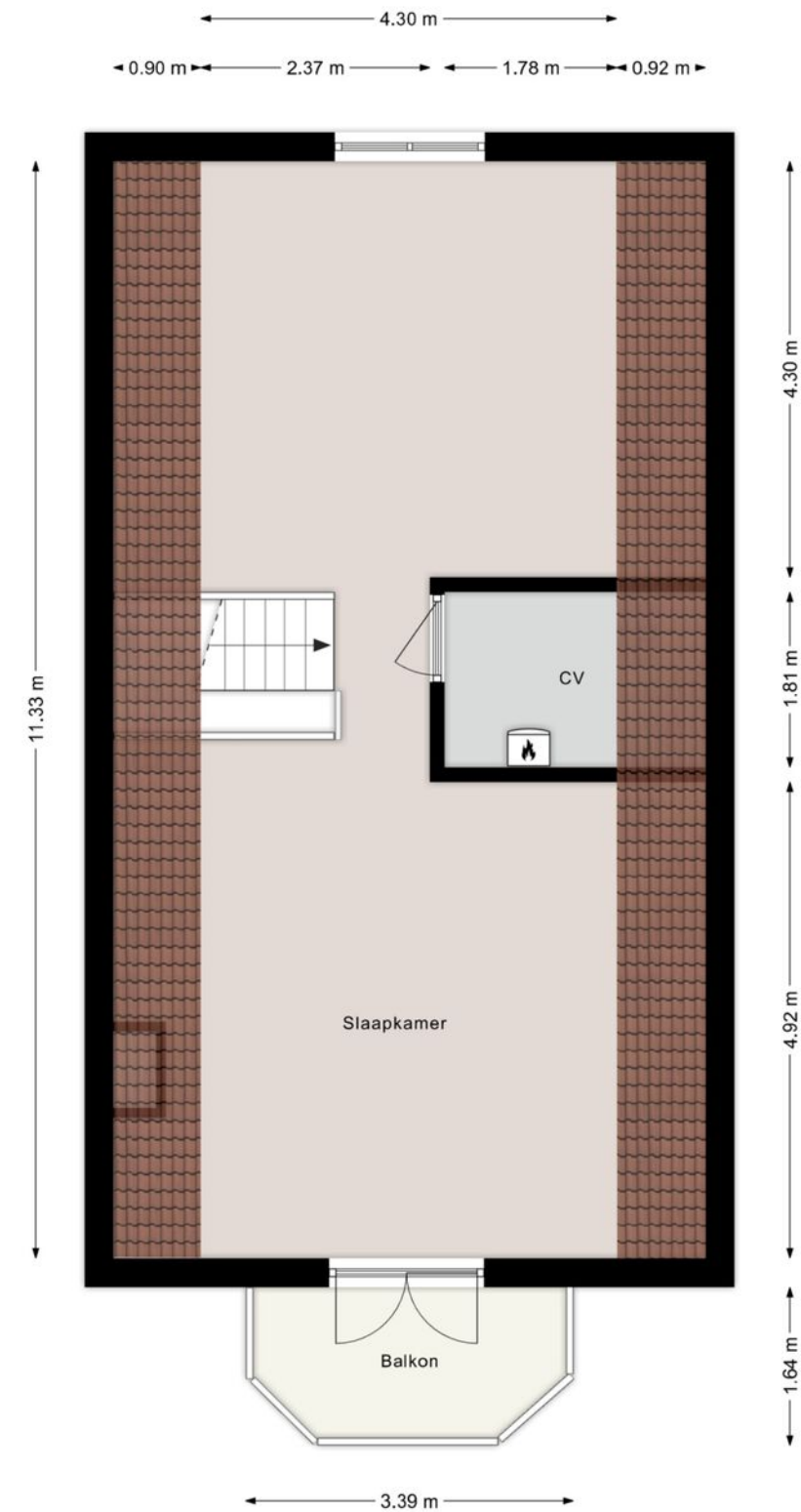
Ontdek de begane grond



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

> Plattegrond

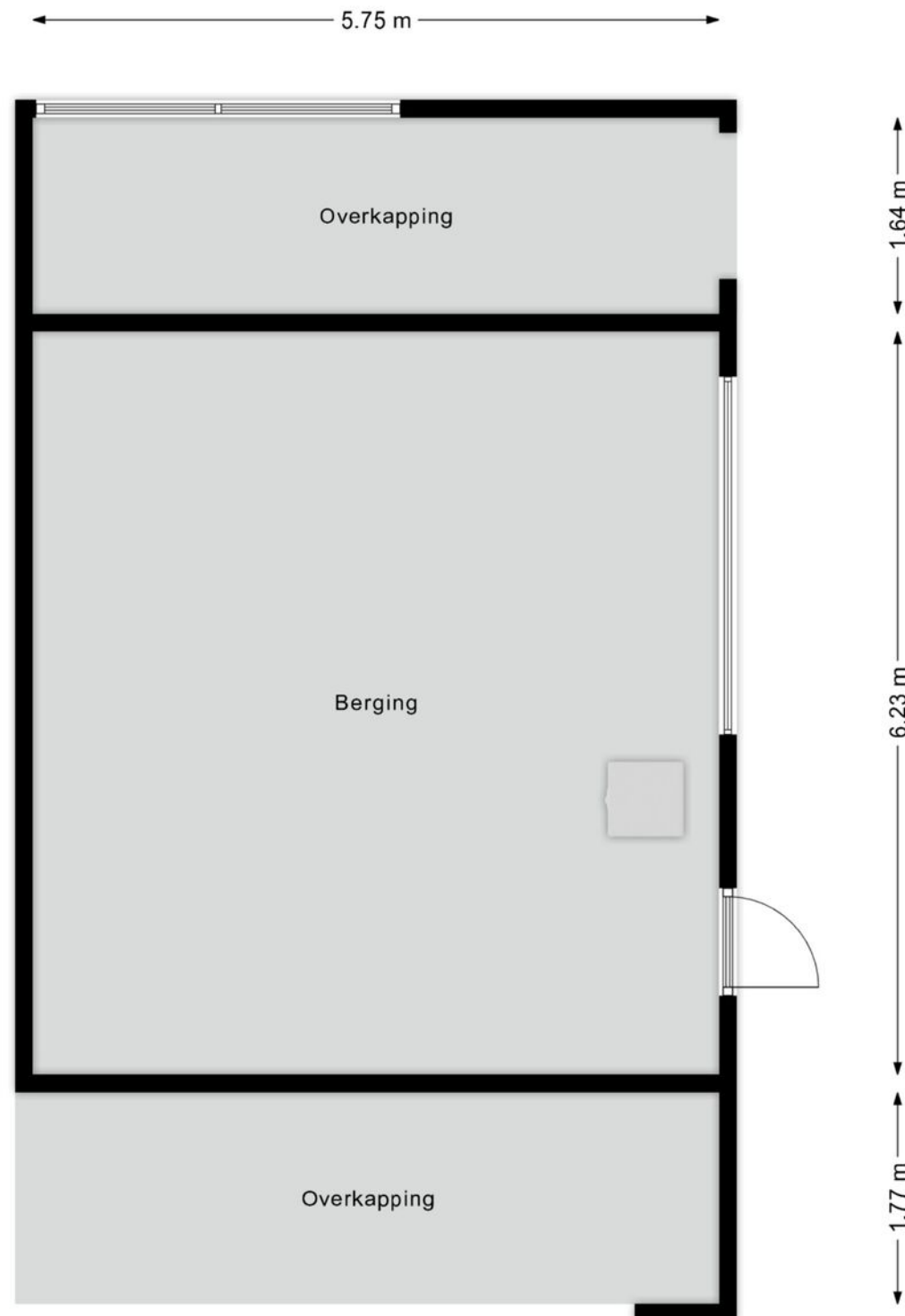
Ontdek de eerste verdieping



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

> Plattegrond

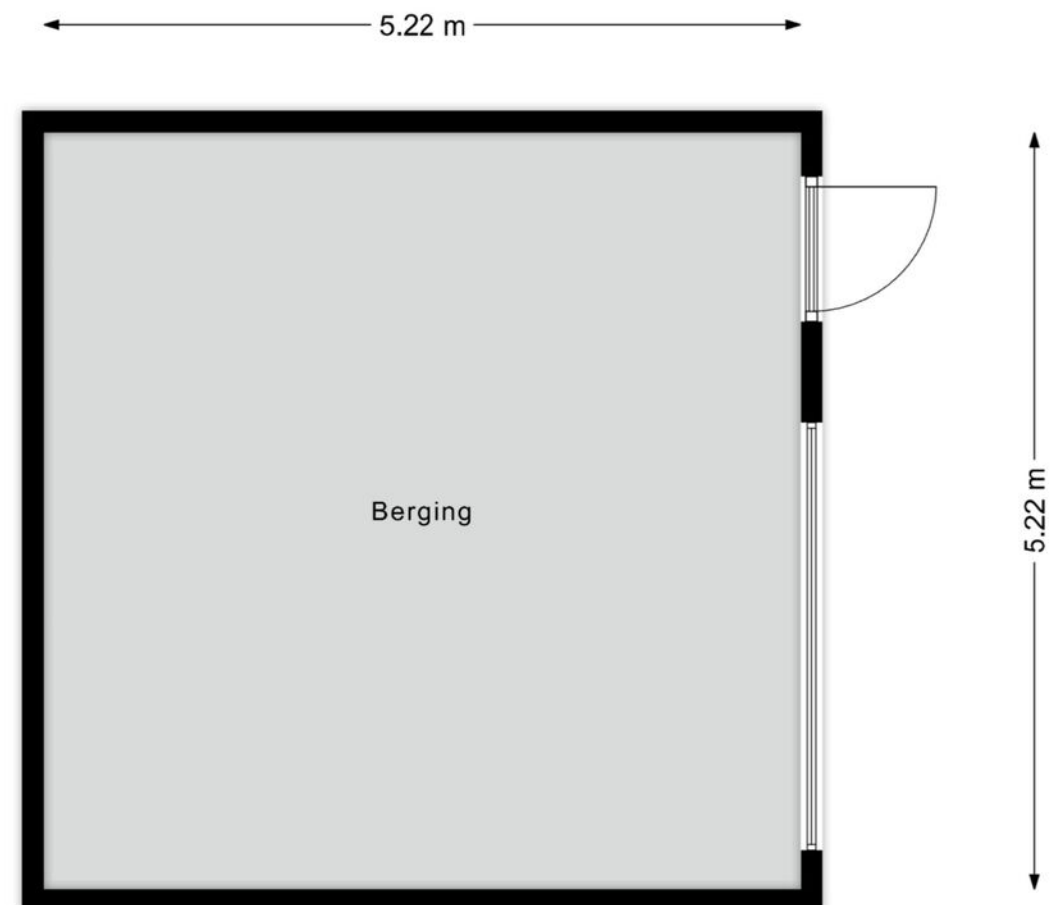
Ontdek de garage met houtopslag



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

> Plattegrond

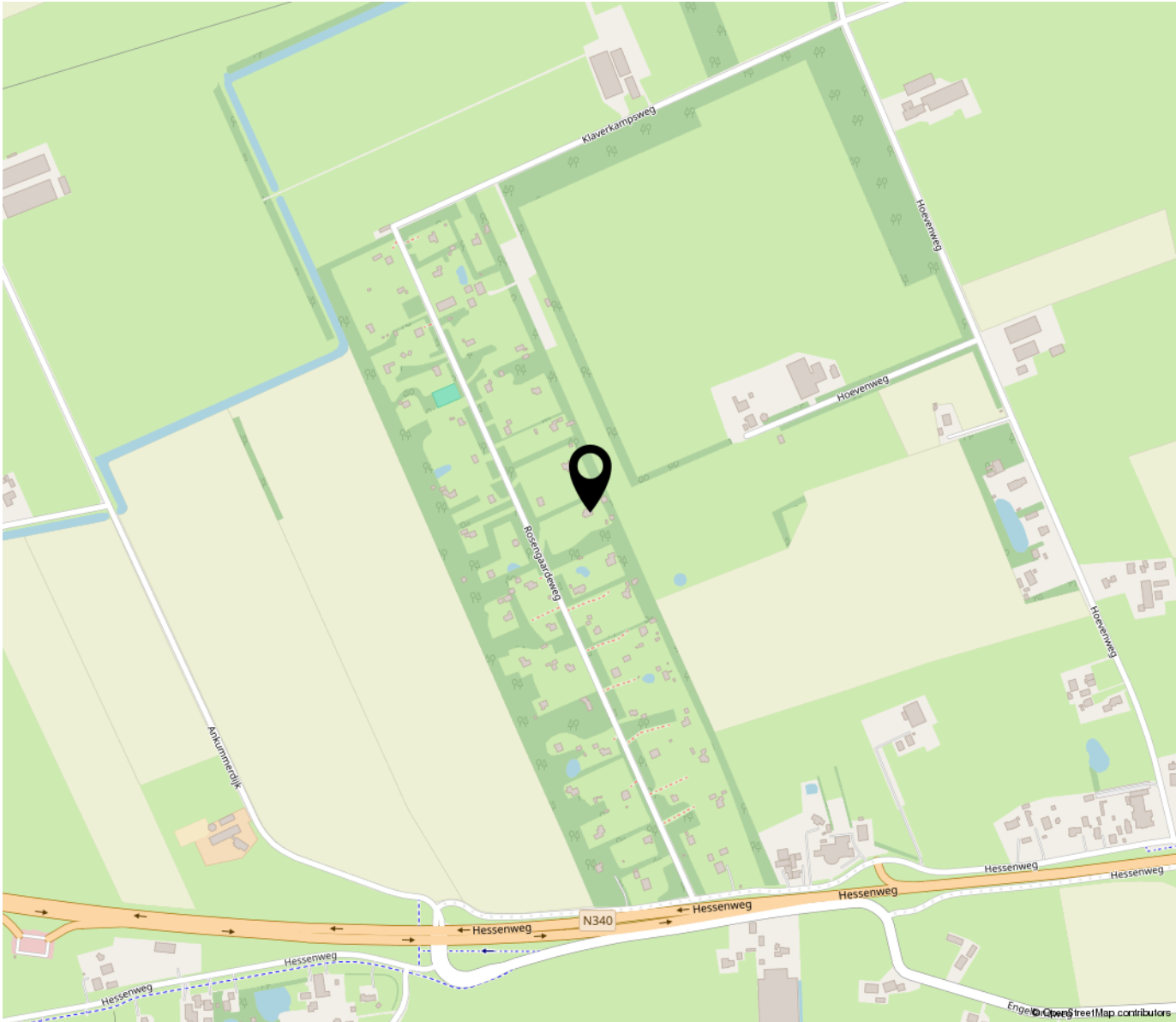
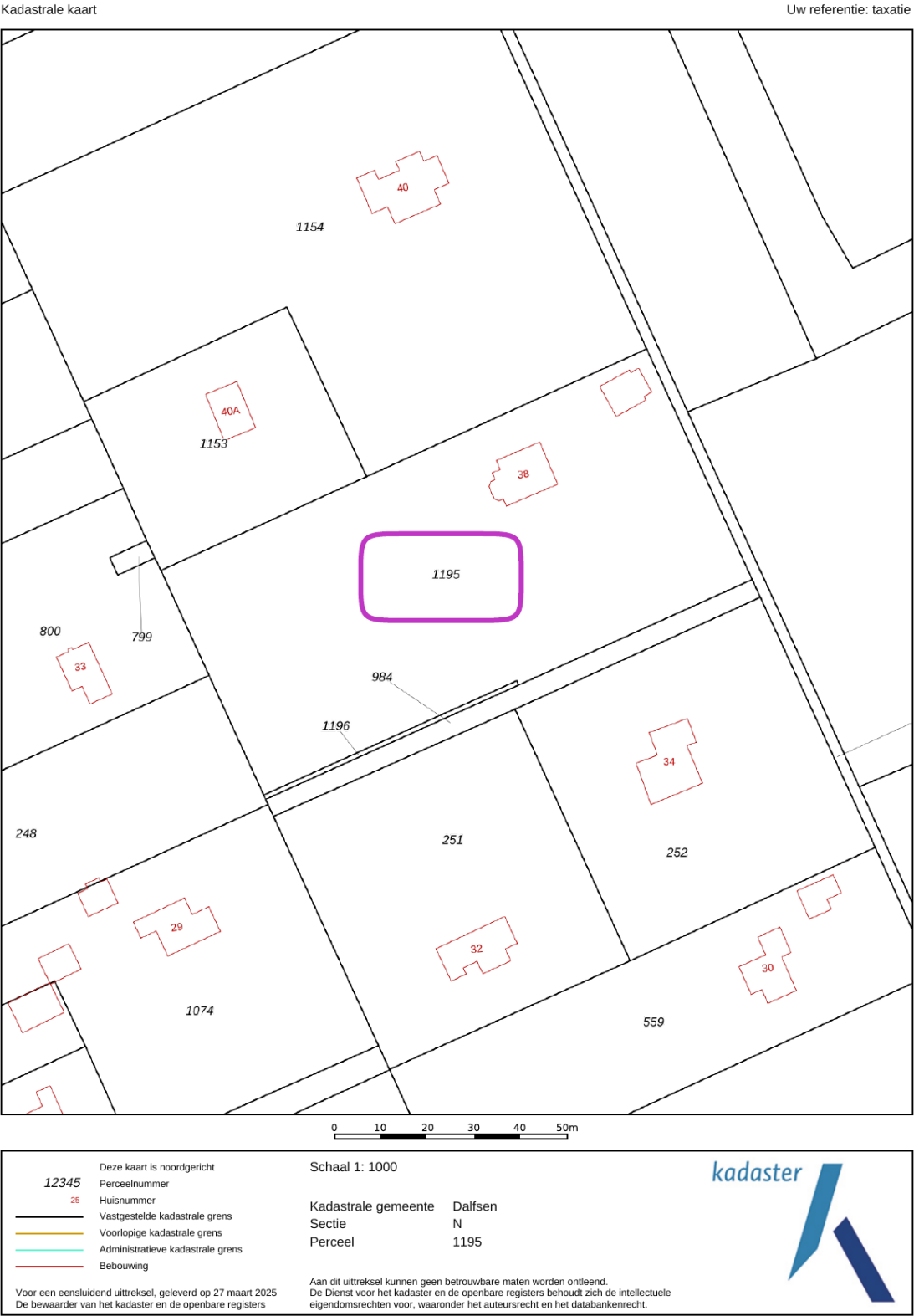
Ontdek de berging



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

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Rosengardeweg 38

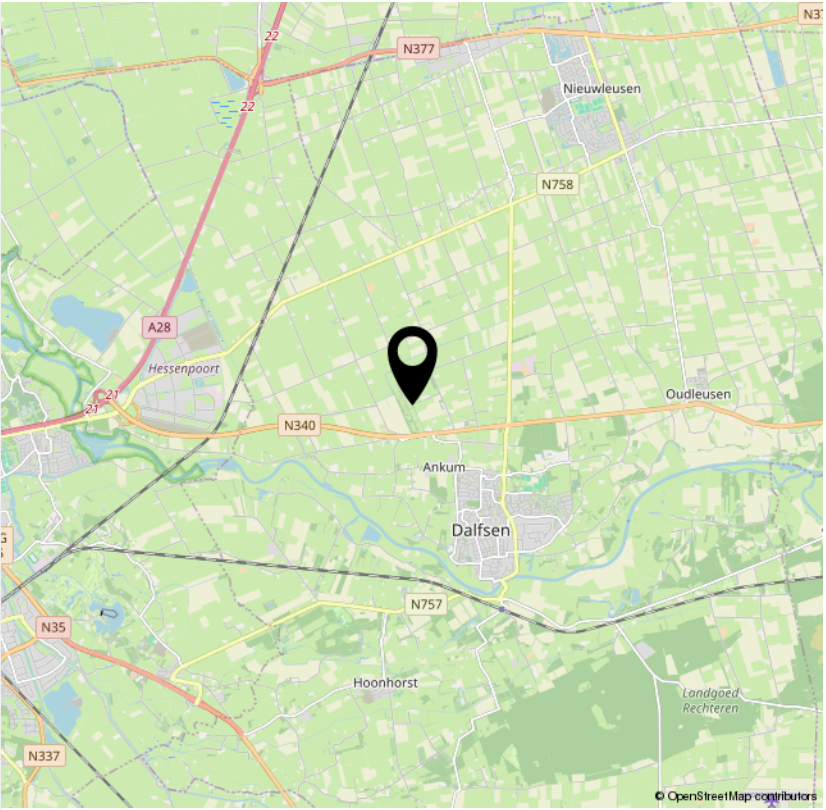


“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”

De woning is gelegen dichtbij Zwolle en de A28 (in minder dan 10 minuten). Hier geniet je van optimale vrijheid en rust.

Het dorp Dalfsen heeft een ruim winkelaanbod en diverse scholen. Dit geldt ook voor de gezondheidszorg, verenigingen en de sport.

Ook heeft Dalfsen een treinstation met een goede verbinding naar Zwolle.



> Buurt

Buurtinformatie - Dalfsen / Verspreide huizen Ankum

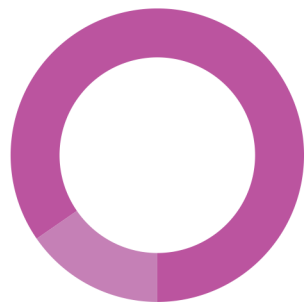
Leeftijd



Huishoudens



Koop / huur



53%



47%



1,7 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

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact op

en ik help je verder!

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij