

TE KOOP



Badinckstraat 21, Dalfsen

Vraagprijs € 449.000 K.K.

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte
270m²

Woonoppervlakte
136m²

Inhoud
465m³

Bouwjaar
1966



> Omschrijving

Ruimte, sfeer en comfort komen samen in deze modern afgewerkte hoekwoning met uitbouw, vijf slaapkamers en een zonnige tuin op het zuidwesten.

In een kindvriendelijke woonwijk staat deze volledig gemoderniseerde hoekwoning (1966) met een woonoppervlak van 136 m² en een perceel van 270 m².

Dankzij de uitbouw met openslaande tuindeuren, de vijf slaapkamers en de fraai aangelegde tuin op het zuidwesten is dit een woning waar zowel binnen als buiten volop van genoten kan worden. De woning is de afgelopen jaren volledig gerenoveerd en gemoderniseerd en biedt een warme en moderne sfeer waar iedereen zich snel thuis zal voelen!

Het kantoor op de begane grond, dat ook uitstekend als slaapkamer kan dienen, beschikt over een eigen douche. Dit maakt de woning geschikt voor gelijkvloers wonen, ook op latere leeftijd.

De woning is voorzien van energielabel B. De gevels en het dak zijn nageïsoleerd, de vloer in de aanbouw en het kantoor is ook geïsoleerd. De woning is grotendeels voorzien van HR++ glas met deels houten kozijnen en deels kunststof kozijnen. Daarnaast zijn er 7 zonnepanelen aanwezig.

Het gezellige centrum van Dalfsen, met een ruim winkelaanbod, is op loopafstand gelegen. Ook zijn de overige voorzieningen zoals basisscholen, gezondheidszorg, verenigingen en sportfaciliteiten op korte afstand te vinden. De ligging van de woning maakt het gemakkelijk om de natuur in te fietsen of 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 vervoer naar de steden Ommen en Zwolle. Ook is de Hessenweg, de verbindingsweg naar Zwolle (A28) en Ommen, binnen 2 minuten bereikbaar.



Je bent vast nieuwsgierig naar de indeling!

Via de entree met vernieuwde meterkast, modern toilet, kelderkast en trapopgang naar de eerste verdieping kom je in de ruime woonkamer. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde en de schuifpui geniet de woonkamer van veel natuurlijk licht en een ruimtelijk gevoel. De fraaie PVC-vloer en strak gestucte wanden zorgen voor een moderne uitstraling, terwijl de indeling uitnodigt tot zowel een gezellige zithoek als een royale eettafel.

In het midden van de woning ligt de moderne keuken (2023), die van alle gemakken is voorzien als een combi-oven/magnetron, vaatwasser, inductiekookplaat, koelkast en afzuigkap. Aangrenzend bevindt zich een hal met wasmachineopstelling.

Aan de achterzijde bevindt zich een extra kamer die momenteel in gebruik is als kantoor, maar ook uitstekend dienst kan doen als slaapkamer. Deze ruimte combineert werken en ontspannen: de fraaie werkplek blijft achter en dankzij de directe toegang tot de tuin is dit een inspirerende plek om te werken én tussendoor even te genieten van het zonnetje! Bovendien beschikt deze kamer over een eigen douche, waardoor de woning ook levensloopbestendig is. Zowel de uitbouw als het kantoor zijn voorzien van vloerverwarming.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan één met een handige inbouwkast. De moderne badkamer is stijlvol afgewerkt in warme kleurstellingen en voorzien van een inloofdouche, tweede toilet, dubbele wastafel met meubel en spiegelkast. Ook hier is vloerverwarming aanwezig.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier is een ruime overloop met werkplek, cv-kast en twee volwaardige slaapkamers, beide met wastafel. De kunststof dakkapellen aan de voor- en achterzijde zorgen voor veel licht en ruimte, en de achterste dakkapel heeft een screen. Achter de schuine kanten is extra bergruimte beschikbaar.

Last but not least, de tuin!

De zonnige achtertuin, gelegen op het zuidwesten, is fraai aangelegd in mediterrane stijl en biedt veel privacy. Dankzij de achterom en zij-ingang is de tuin praktisch bereikbaar.

De overkapping vormt een sfeervolle plek om te zitten, te ontspannen of gasten te ontvangen en is voorzien van een houtkachel, die ter overname is. De dubbele berging biedt ruimte voor fietsen, tuinspullen en is zelfs toegankelijk voor een motor. Daarnaast is er een hot tub in de tuin, eveneens ter overname.

Pluspunten van deze woning

- Volledig gerenoveerd en instapklaar
- Hoekwoning met veel privacy in gezellige woonwijk
- Woonoppervlak 136 m², perceel 270 m²
- Mediterrane tuin op het zuidwesten
- Kantoor/slaapkamer op begane grond met eigen douche
- Luxe badkamer en 5 slaapkamers verdeeld over de 1e en 2e verdieping (excl. kantoor/ slaapkamer op de begane grond)
- Uitbouw met openslaande tuindeuren
- Energietabel B
- Dubbele berging, toegankelijk voor motor
- Hot tub en houtkachel in overkapping ter overname
- Zeer gunstige ligging nabij centrum, scholen, natuur en uitvalswegen

Kortom: een instapklare, volledig gemoderniseerde hoekwoning met veel ruimte, comfort en een zonnige tuin. Perfect voor gezinnen of wie levensloopbestendig wil wonen, een woning waar je direct van kunt genieten en nog jarenlang woonplezier hebt.



"Kom binnenkijken!"





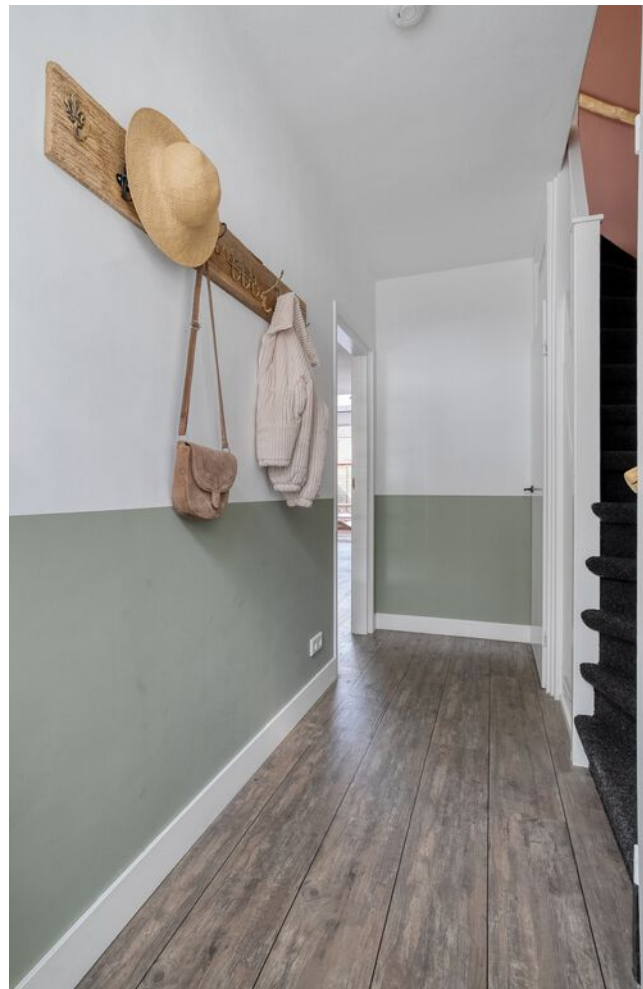
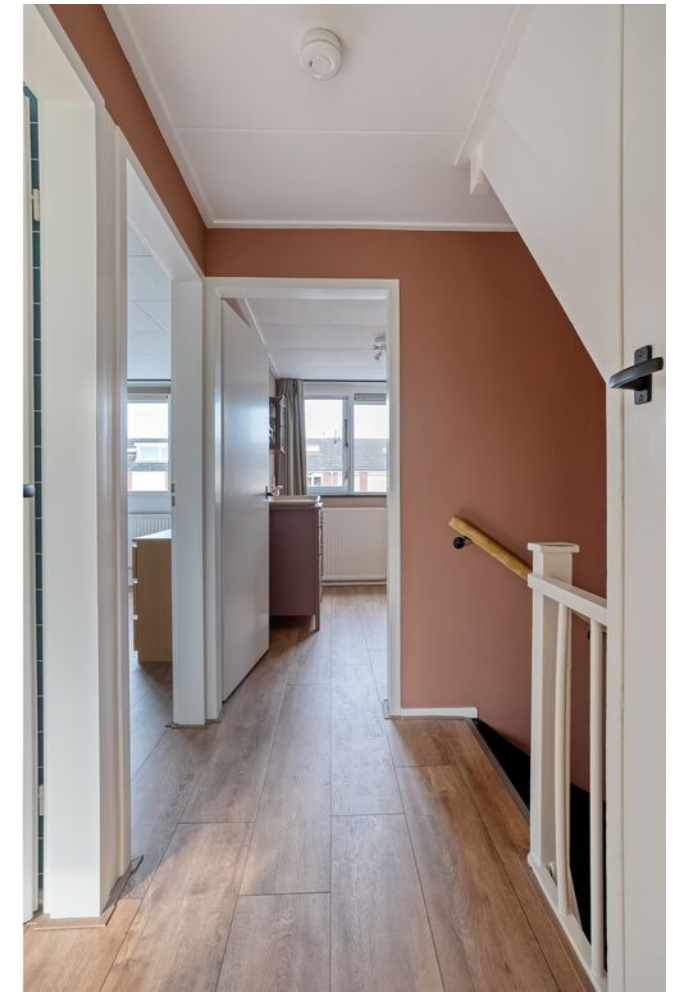
Met deze moderne keukens uit 2023, voorzien van alle inbouwapparatuur, wordt koken elke dag een plezier!



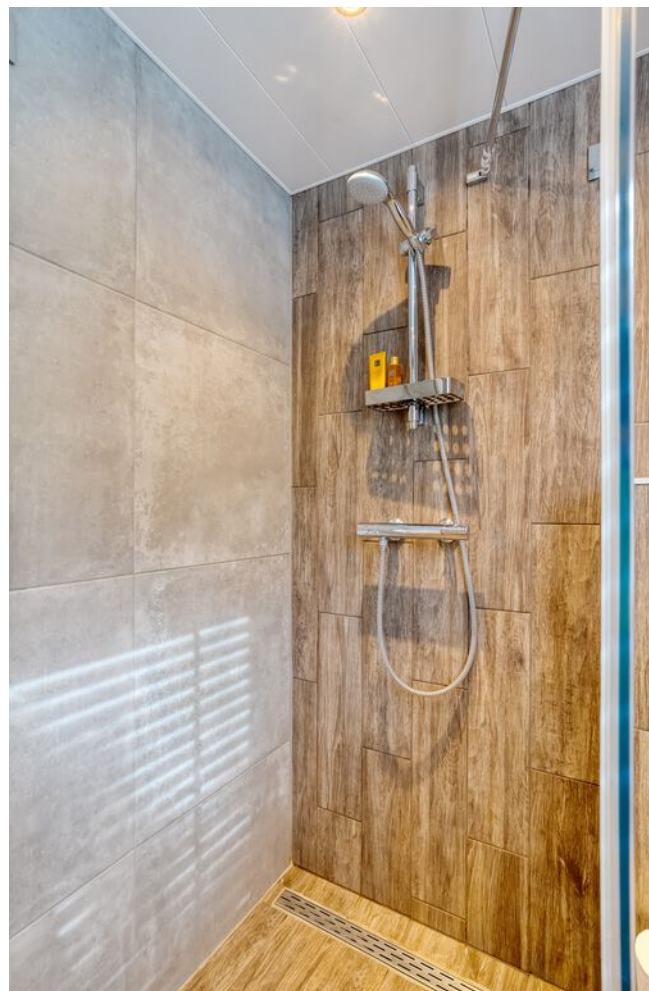


Een kamer die voor diverse doeleinden te gebruiken is: werken, slapen of logeren, mét eigen douche en directe toegang tot de tuin.





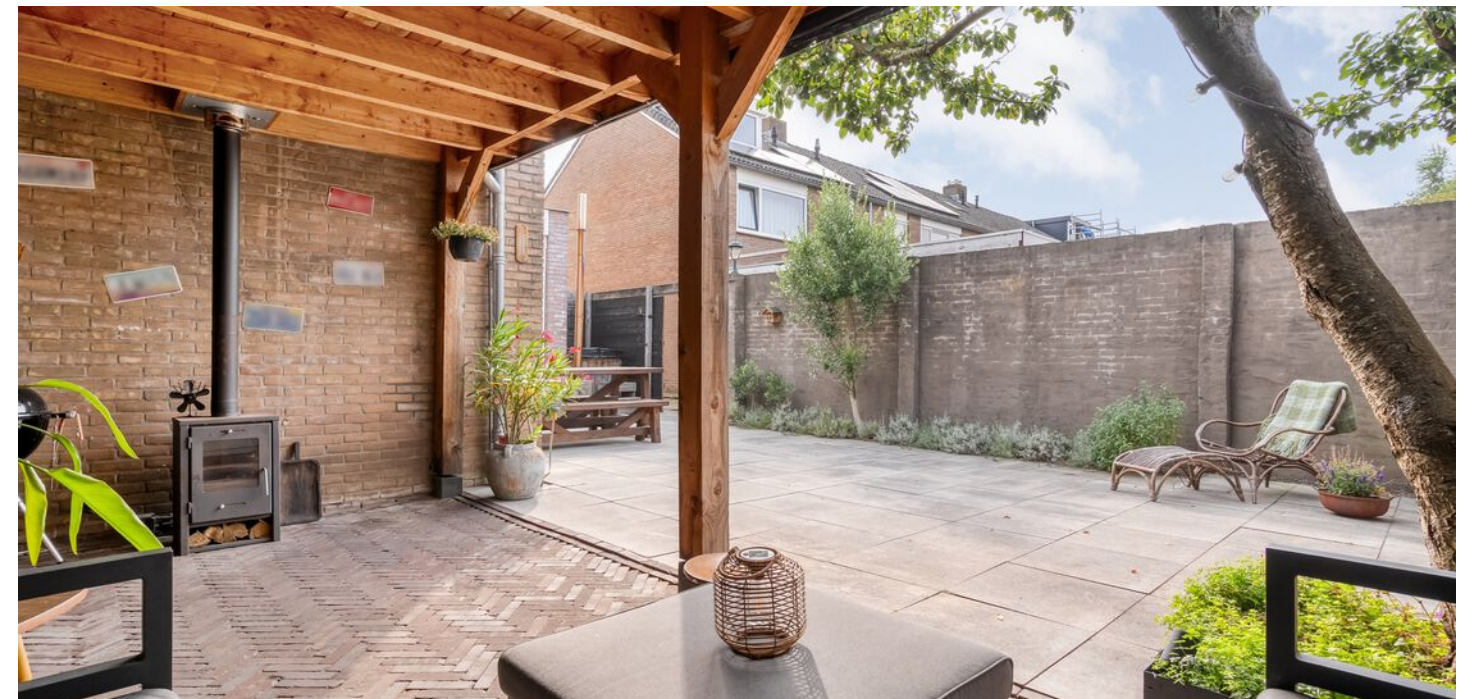






De tweede verdieping biedt twee ruime slaapkamers, een lichte werkplek op de overloop en veel praktische bergruimte.







> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Badinckstraat 21



> Plattegrond

Ontdek de begane grond



> Plattegrond

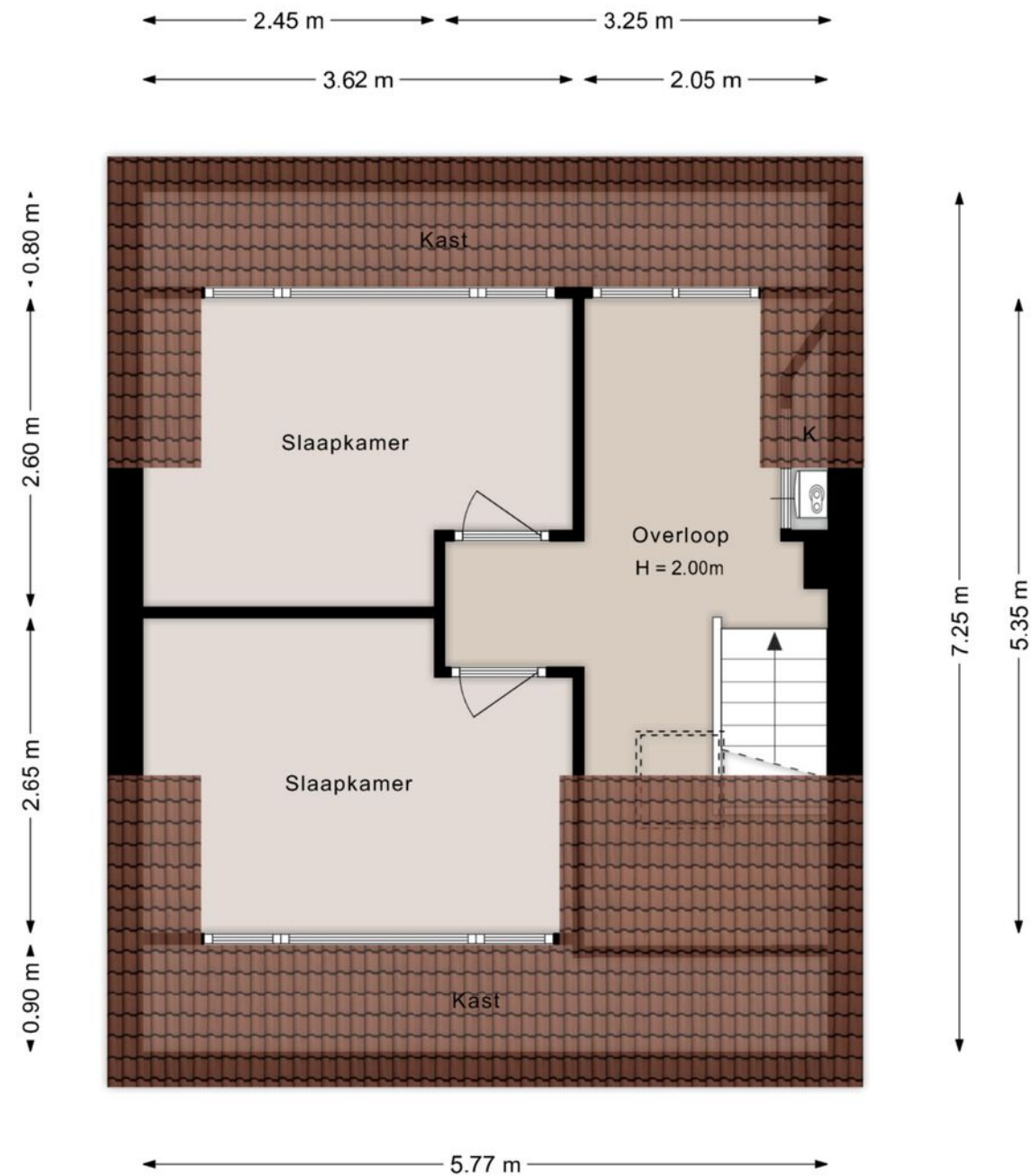
Ontdek de eerste verdieping



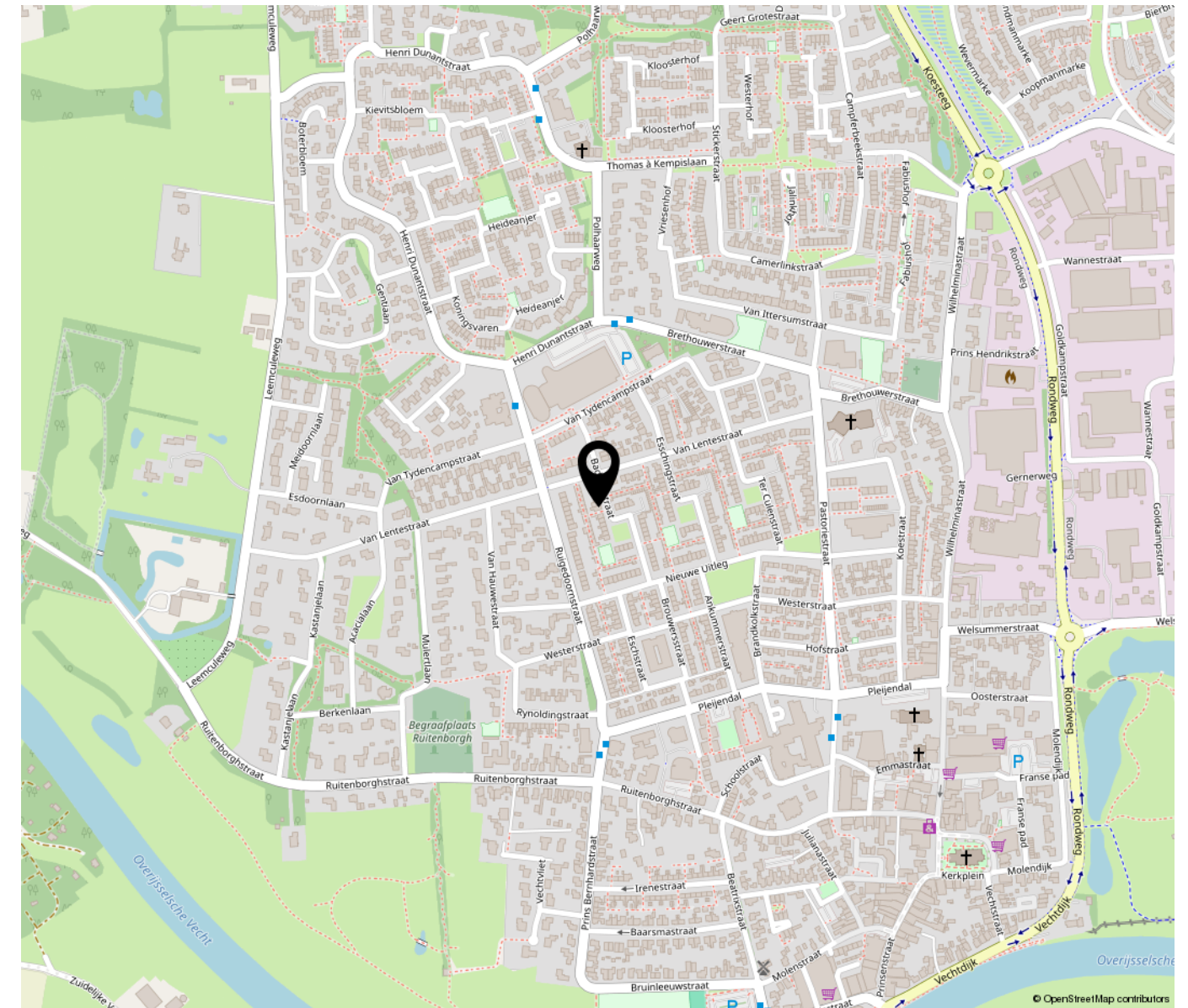
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

> Plattegrond

Ontdek de tweede verdieping



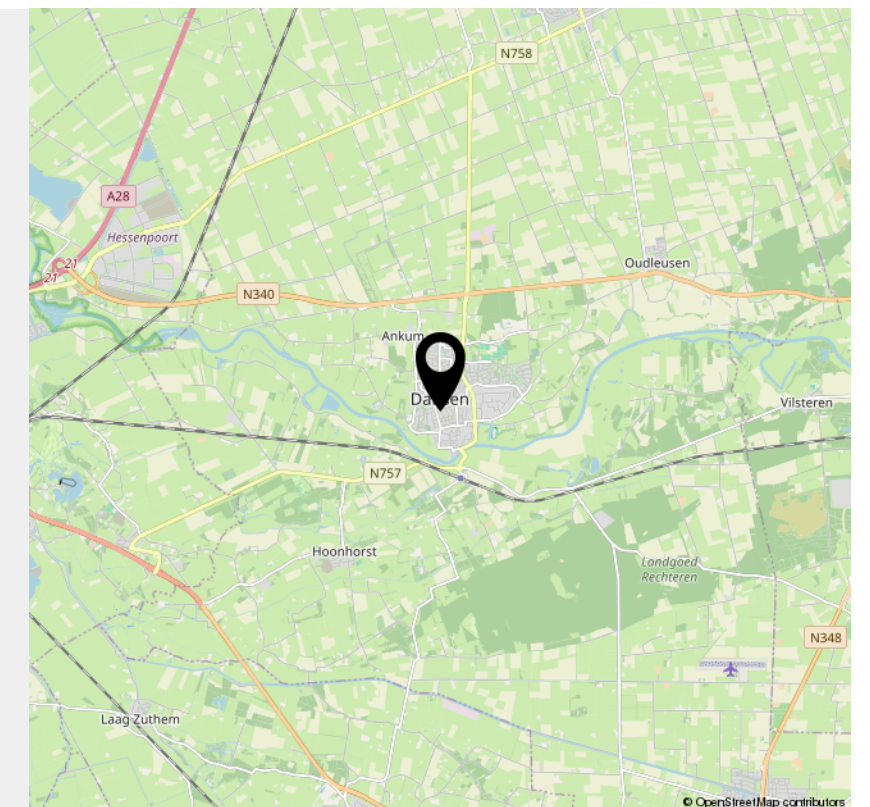
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Het gezellige centrum van Dalfsen, met winkels, scholen, sportvoorzieningen en restaurants aan de Vecht, ligt op loop- of korte fietsafstand.

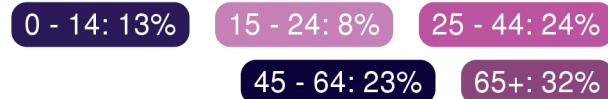
Openbaar vervoer en uitvalswegen naar Zwolle en Ommen zijn eveneens snel bereikbaar.



> Buurt

Buurtinformatie - Dalfsen / Pleijendal

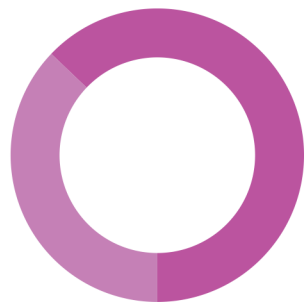
Leeftijd



Huishoudens



Koop / huur



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 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.

> 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