

TE KOOP



Teeuwserf 42, Dalfsen

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte

651m²

Woonoppervlakte

228m²

Inhoud

825m³

Bouwjaar

1994



> Omschrijving

Vrijstaand wonen én werken combineren? Dat kan in deze royale woning met praktijkruimte en zelfstandig kantoor in Dalfsen!

In een rustige, doodlopende gedeelte van de straat, in een geliefde woonwijk van Dalfsen staat deze royale vrijstaande woning uit 1994. Hier geniet je van ultieme privacy en een groene, rustige omgeving, terwijl je toch alle voorzieningen binnen handbereik hebt.

Deze woning is niet alleen ideaal als comfortabele gezinswoning, maar biedt ook volop mogelijkheden voor werken aan huis. Zo is de voormalige garage op de begane grond omgebouwd tot een volledig geïsoleerde praktijkruimte, maar ook perfect voor bijvoorbeeld een salon of atelier of uiteraard een slaapkamer.

Daarnaast beschikt de woning over een extra kantoorruimte op de verdieping boven de voormalige garage, bereikbaar via een eigen ingang aan de achterzijde. Dit maakt het mogelijk om klanten of bezoekers onafhankelijk te ontvangen en wonen en werken perfect te combineren.

De woning biedt een indrukwekkend woonoppervlak van maar liefst 228 m² (inclusief praktijk-en kantoorruimte) en staat op een royaal perceel van 651 m².

De fraai aangelegde tuin ligt rondom de woning, waardoor je op elk moment van de dag een fijn plekje in de zon of schaduw kunt vinden. Aan de voorzijde is er naast een carport, ook een ruime oprit aanwezig, zodat je altijd comfortabel kunt parkeren op eigen terrein (ook plek voor een camper of caravan).

Kom je mee voor een rondje door de woning? Bij binnenkomst kom je in de ruime hal met garderobe, het gastentoilet, de meterkast en een fraaie trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal kun je links naar de praktijkruimte of rechts naar het woongedeelte. Als je rechtdoor gaat kom je uit in de slaapkamer mét eigen badkamer op de begane grond.



De royale en lichte woonkamer is voorzien van een sfeervolle speksteenkachel, eiken houten vloer en een schuifpui naar de tuin, waardoor je hier volop geniet van het binnen-buitengevoel. Er is meer dan genoeg ruimte voor een gezellige zithoek en een grote eettafel, perfect voor lange avonden met familie en vrienden.

Aan de achterzijde van de woning ligt de dichte keuken, met uitzicht op de tuin. De keuken is functioneel en voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak en stijl te moderniseren.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken, waar je de aansluitingen voor het witgoed vindt. Vanuit de bijkeuken loop je bovendien direct de achtertuin in.

Via de woonkamer ga je terug naar de hal. Via de hal bereik je de royale slaapkamer op de begane grond, waardoor de woning levensloopbestendig is. Deze slaapkamer beschikt over een zeer ruime badkamer, compleet uitgerust met een toilet, een hoekbad, een aparte douchehoek en een wastafel. De badkamer is functioneel en voor wie dat wil, zijn er in de toekomst volop mogelijkheden om deze ruimtes te moderniseren. Maar zo geniet je van alle comfort op één verdieping en kun je hier met gemak en plezier blijven wonen.

De voormalige garage is op de begane grond omgebouwd tot een volledig geïsoleerde en verwarmde praktijkruimte. Deze ruimte is ideaal als salon, atelier, praktijk aan huis of creatieve werkplek maar kan uiteraard ook dienen als slaapkamer. Kortom een multifunctionele ruimte.

Op de verdieping van de voormalige garage is bovendien een extra kantoorruimte met dakkapel gerealiseerd, bereikbaar via een eigen ingang aan de achterzijde van de woning. Hierdoor kun je klanten of bezoekers volledig onafhankelijk ontvangen. Deze ruimte is ook perfect te gebruiken als zelfstandige werkplek of als extra slaapkamer, bijvoorbeeld voor een thuiswonende student die graag wat meer privacy wil.

Via de trap in de hal bereik je de verdieping. Op de overloop en één van de slaapkamers is een dakkapel geplaatst, waardoor deze ruimtes extra licht en ruimte krijgen. De overloop beschikt daarnaast over een praktische werkplek en een mooie vide, wat zorgt voor een open en ruimtelijk gevoel.

Op deze verdieping vind je twee zeer ruime slaapkamers, een separate badkamer met douche, wastafel en toilet, en een bergkamer waar zich de CV-ketel (2019) bevindt. Deze bergkamer kan eventueel ook uitstekend als extra kantoorruimte worden gebruikt.

De woning is vanaf de bouw in 1994 volledig geïsoleerd. De voormalige garage is bij de verbouwing naar praktijkruimte extra geïsoleerd, zodat je hier het hele jaar door prettig kunt werken of verblijven. De woning is voorzien van een CV-ketel uit 2019. Bovendien leent het dak zich uitstekend voor het plaatsen van zonnepanelen, waarmee je de woning eenvoudig nog duurzamer kunt maken. Verder is de woning voorzien van grotendeels houten kozijnen (met buitenschilderwerk uit 2023), alleen de dakkapellen zijn uitgevoerd in kunststof.

De tuin rondom de woning biedt volop privacy en ruimte. Er is altijd een fijn plekje in de zon of juist in de schaduw te vinden. Of je nu wilt relaxen met een goed boek, gezellig wilt barbecueën met vrienden of een groot gezelschap wilt ontvangen, hier kan het allemaal.

Dalfsen is een van de mooiste dorpen van Overijssel. Het dorp ademt een vriendelijke en gemoedelijke sfeer en biedt een compleet aanbod aan winkels, gezellige horeca, scholen en sportvoorzieningen.

Dankzij de uitstekende trein-, bus- en autoverbindingen ben je in een kwartier in het bruisende centrum van Zwolle. De Hessenweg, de verbindingsweg naar Zwolle (A28) ligt op 2 minuten afstand van de woning.



Voor de kinderen is dit de ideale plek om op te groeien. De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk. Met het trapveldje pal naast de deur en een grote speeltuin met een speelveld om de hoek, is er volop ruimte voor sport, spel en plezier voor alle leeftijden.

Kortom: een verrassend ruime en goed onderhouden woning met ontzettend veel mogelijkheden, op een prachtige en rustige locatie in Dalfsen. Perfect voor jou als je wonen en werken wilt combineren, of gewoon behoefte hebt aan extra ruimte en comfort.

Nog even alles op een rijtje:

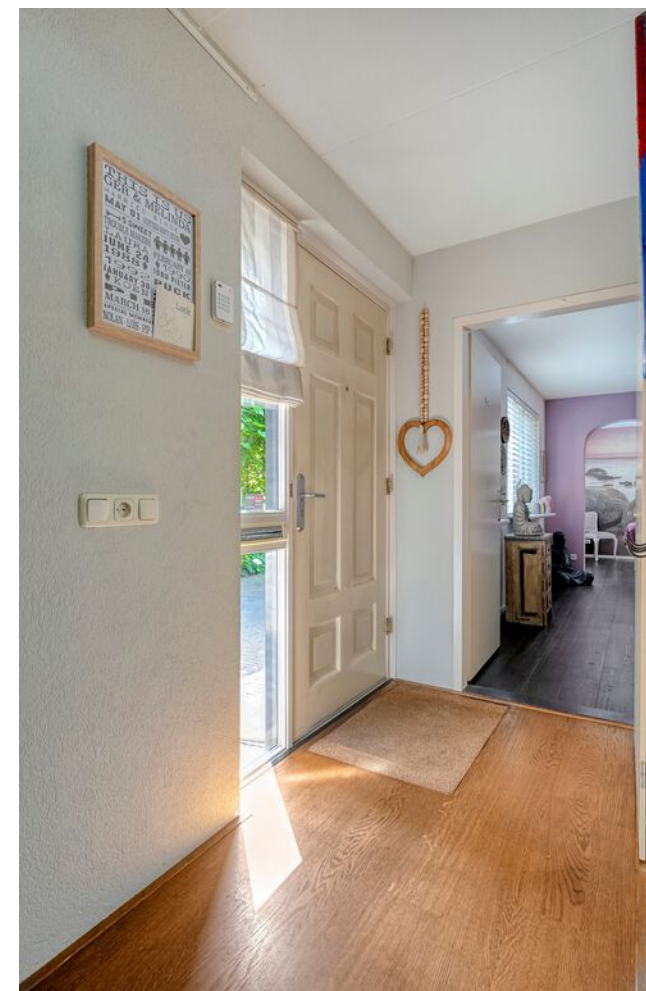
- Vrijstaande woning (bouwjaar 1994) met veel privacy en rust
- Woonoppervlak van maar liefst 228 m² op een royaal perceel van 651 m²
- Totaal voorzien van 6 (slaap) kamers op diverse multifunctionele manieren te gebruiken.
- Gelegen in een rustige, doodlopende straat in geliefde woonwijk in Dalfsen
- Levensloopbestendig dankzij slaapkamer en zeer ruime badkamer op de begane grond
- Volledig geïsoleerde praktijkruimte op de begane grond, ideaal voor werken aan huis, salon of atelier
- Voorzien van energielabel B
- Extra kantoorruimte op de verdieping boven de voormalige garage, bereikbaar via eigen ingang aan de achterzijde
- Het dak, welke oorspronkelijk oranje was, maar is gespoten, is zeer geschikt voor zonnepanelen.
- Riante tuin rondom met altijd een plek in de zon of schaduw
- Diverse ramen zijn voorzien van screens, bij de keuken is een groot zonnescherm aanwezig.
- Carport en zeer veel parkeerruimte aan de voorzijde voor comfortabel parkeren op eigen terrein
- Gelegen in het vriendelijke en gastvrije Dalfsen, met winkels, horeca, scholen en sportfaciliteiten op korte afstand

Nieuwsgierig? Neem contact met ons op voor een bezichtiging en laat je verrassen door de ruimte, de rust en de vele mogelijkheden van deze woning!





"Kom binnenkijken!"





**Een lichte, kleurrijke
woonkamer die meteen
sfeer en gezelligheid
uitstraalt! Hier voel je je
gelijk helemaal thuis!**







**De keuken is een fijne basis
die je helemaal naar eigen
smaak kunt maken, met
daarnaast een praktische
bijkeuken.**







**Volledig
levensloopbestendig, met
slapen en een eigen, ruime
badkamer op de begane
grond.**





**Een royale overloop met
werkplek en vide, tevens
bevindt zich op deze
verdieping nog een extra
badkamer!**







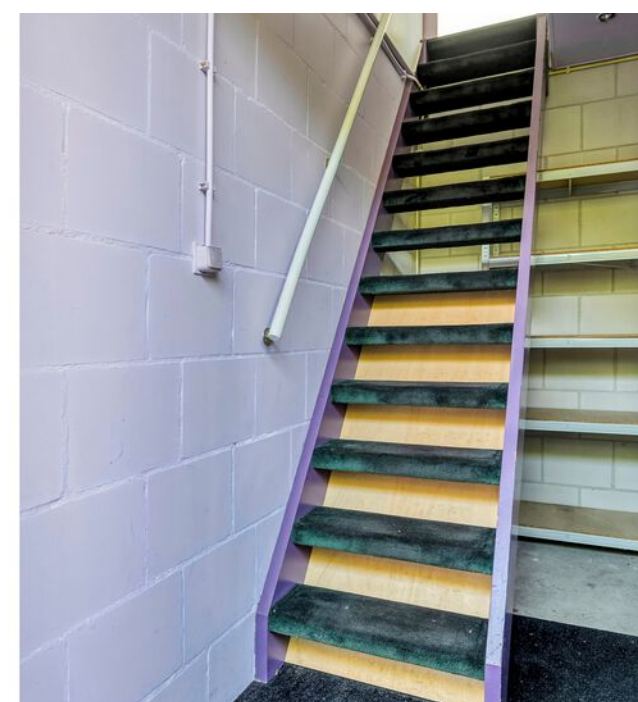


Een zonnige achtertuin op het westen! Via de achterom ingang kom je ook bij de aparte ingang van het kantoor op de verdieping.





Een grote verrassing op de verdieping van de oorspronkelijke garage! Flexibel te gebruiken als kantoor of extra slaapkamer.

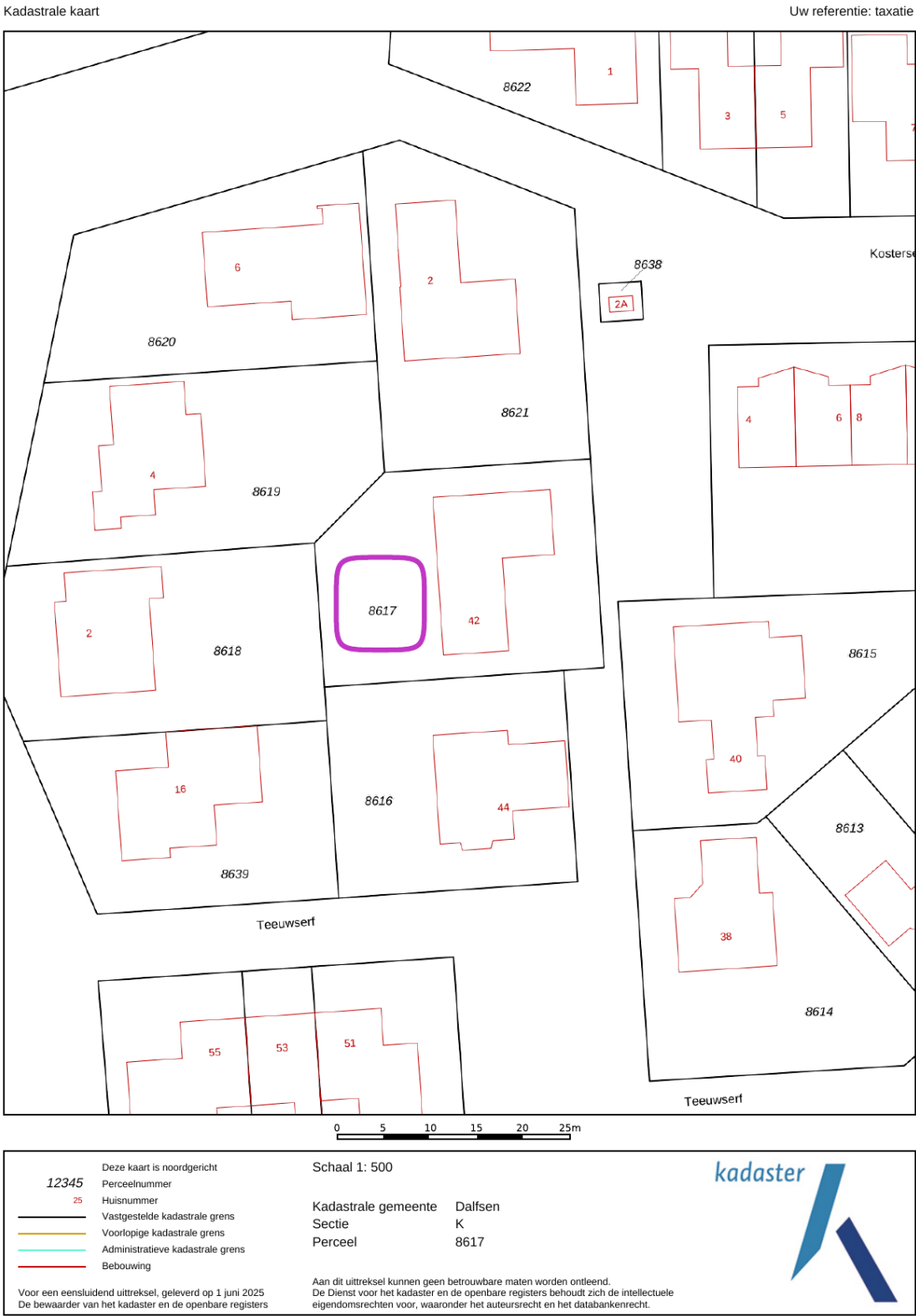






> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Teeuwserf 42



> Plattegrond

Ontdek de begane grond



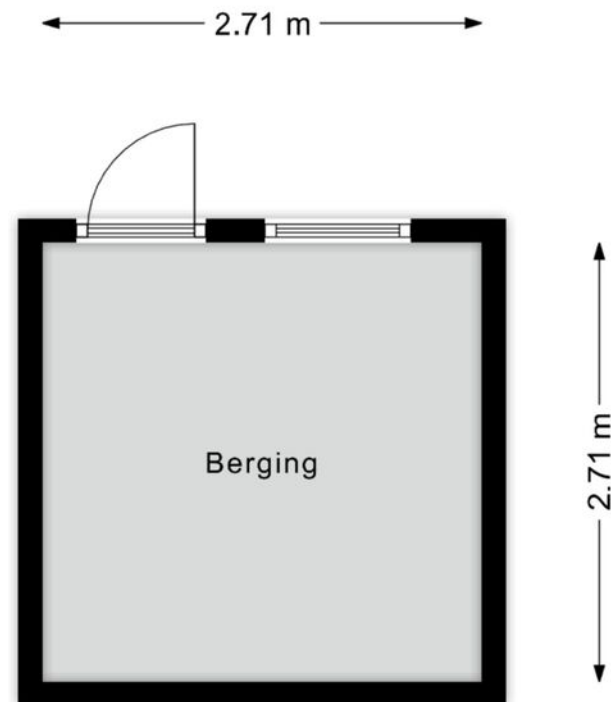
> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



> Plattegrond

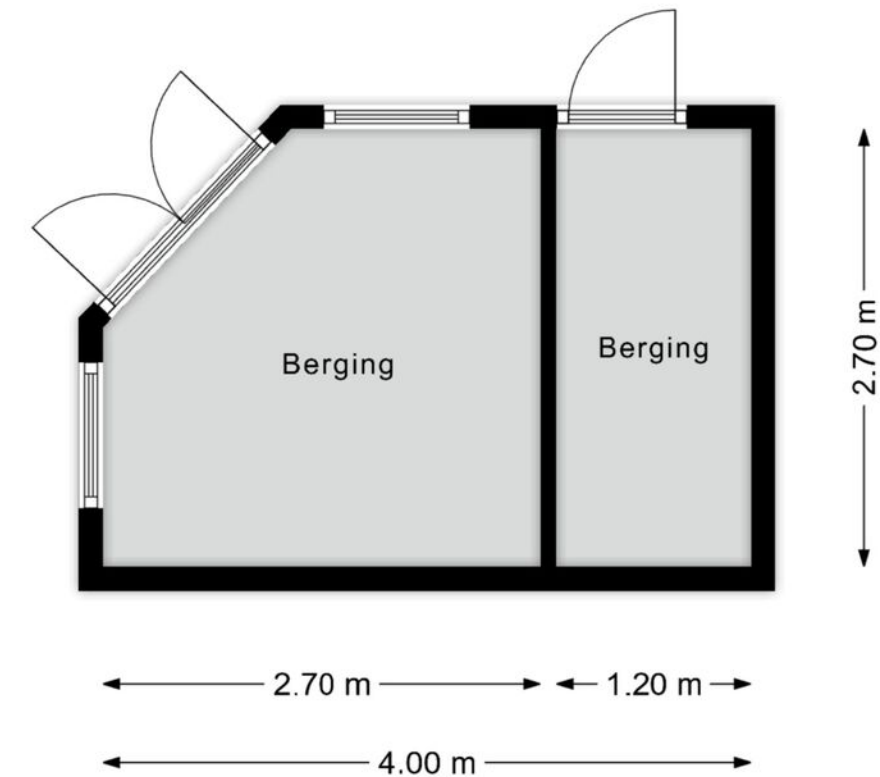
Ontdek de eerste berging



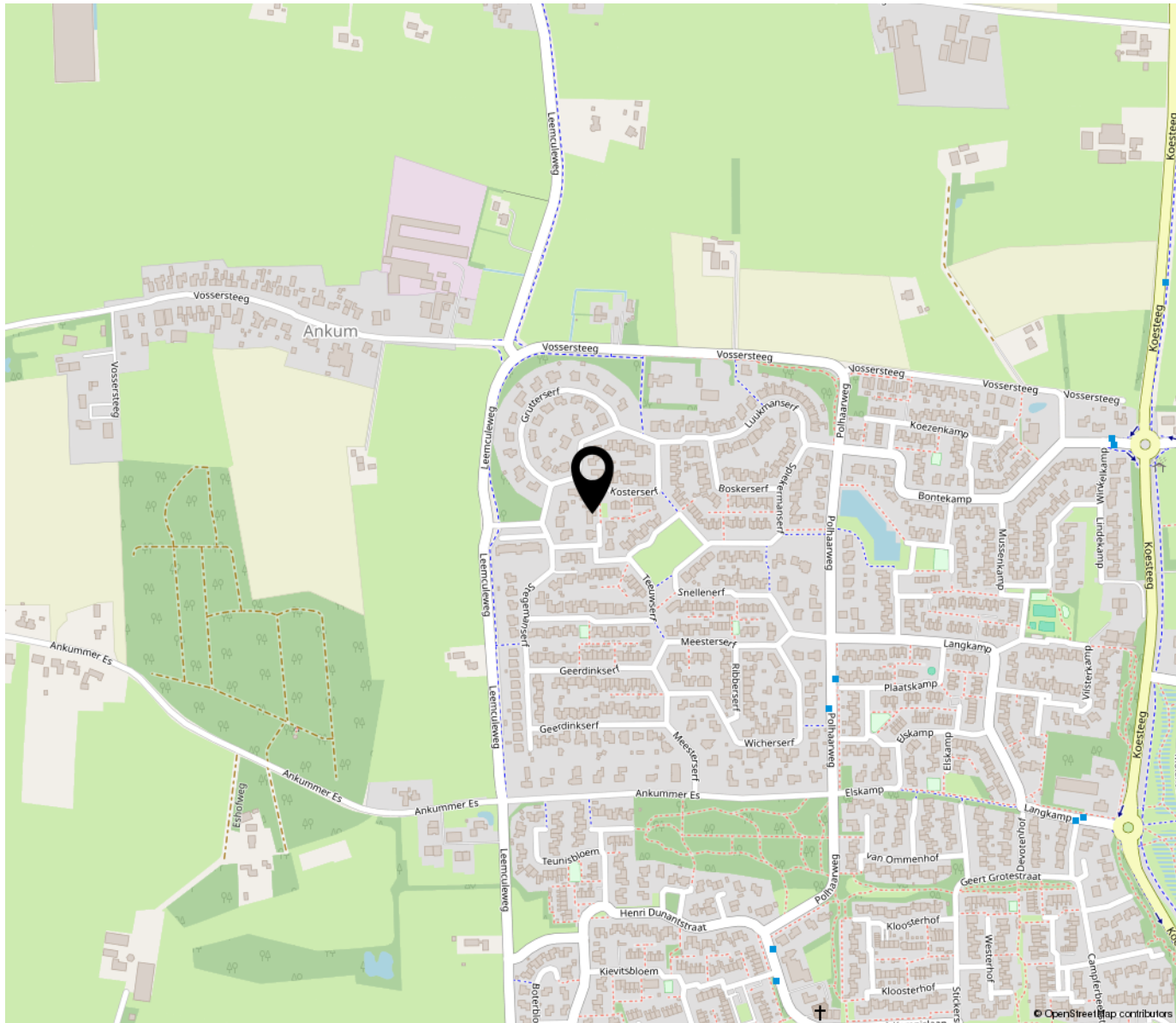
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

> Plattegrond

Ontdek de tweede berging



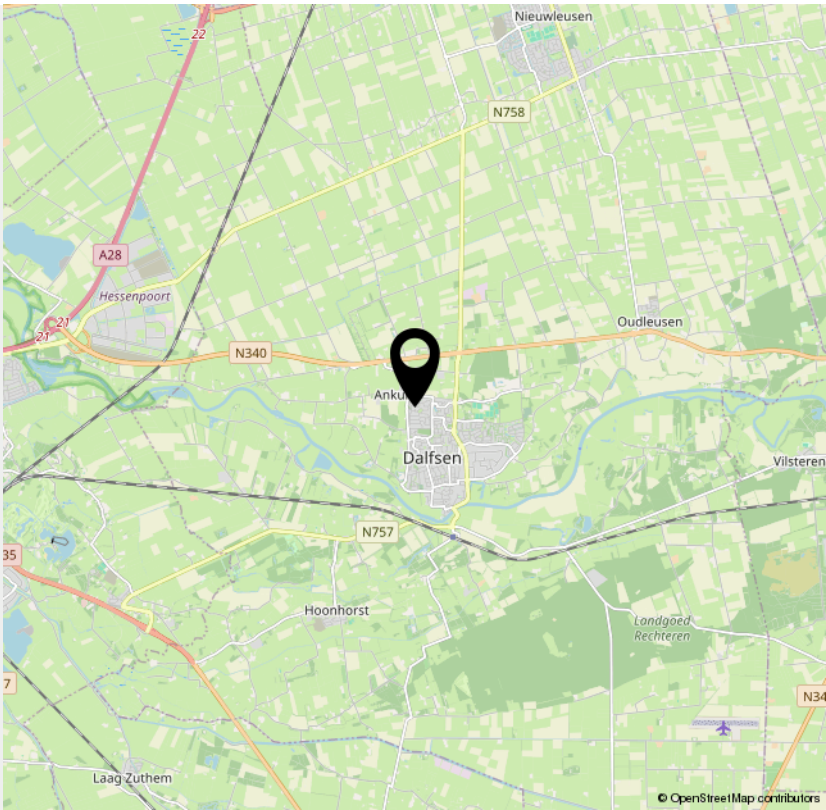
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

De ligging van de woning is zeer gunstig, met de nodige voorzieningen zoals scholen en winkels binnen handbereik, maakt het ideaal!

Daarnaast heeft de wijk goede verbindingen met de omliggende steden. Er zijn bushaltes aanwezig voor het vervoer naar Ommen en Zwolle en het treinstation is op 12 minuten fietsen van de woning gelegen. Ook is de Hessenweg, de verbindingsweg naar Zwolle (A28) en Ommen op 2 minuten rijden.



> Buurt

Buurtinformatie - Dalfsen / Ankummer Es

Leeftijd



- 0 - 14: 16%
- 15 - 24: 14%
- 25 - 44: 17%
- 45 - 64: 33%
- 65+: 19%

Huishoudens



- Eenpersoons: 22%
- Zonder kinderen: 41%
- Met kinderen: 38%

Koop / huur



- Koop: 77%
- Huur: 23%



51%



49%



1,3 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

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact op

en ik help je verder!

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij