

TE KOOP



Kloosterhof 18, Dalfsen

Vraagprijs € 479.000 K.K.

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte
232m²

Woonoppervlakte
156m²

Inhoud
538m³

Bouwjaar
1973

> Omschrijving

Zeer ruime, duurzame en gemoderniseerde tussenwoning in Dalfsen met maar liefst 6 (slaap)kamers!

In de rustige, groene wijk De Polhaar staat deze volledig gemoderniseerde en uitgebouwde tussenwoning uit 1973. Een huis waar alles klopt: ruim, comfortabel en helemaal klaar voor de toekomst. Met 156 m² woonoppervlak, energielabel A++ en een gasloze installatie woon je hier duurzaam, zonder hoge lasten!

De Kloosterhof is een rustige straat met alleen bestemmingsverkeer, ideaal als je kinderen hebt, want ze kunnen hier nog gewoon veilig op straat spelen.

Daarnaast woon je dichtbij alles wat Dalfsen prettig maakt: scholen, sportvoorzieningen, gezondheidszorg, winkels en horeca zijn allemaal op loop- of fietsafstand.

Ook qua bereikbaarheid zit je hier goed. Het station van Dalfsen ligt op korte afstand en binnen zo'n 15 minuten ben je in Zwolle, handig voor werk, studie of een dagje stad. Met de auto rijd je via de N340 zo richting Zwolle of Ommen en de A28 is snel bereikbaar. Zo woon je hier rustig, maar wel met uitstekende verbindingen in alle richtingen.

De afgelopen jaren is deze woning grondig gerenoveerd. De gevel is nageïsoleerd, gezandstraald en geïmpregneerd, het dak en de vloer zijn grotendeels geïsoleerd (m.u.v. de 2e bijkeuken/ berging) en er liggen 18 zonnepanelen (2022) op het dak. Er is een warmtepomp voor de verwarming, een warmtepompboiler voor het warme water, een WTW-systeem en een airco op de begane grond.

De woning is volledig gasloos, heeft kunststof kozijnen met triple glas op de begane grond en HR++ glas op de verdiepingen met gedeeltelijk hout en gedeeltelijk kunststof kozijnen. Alle ramen hebben horren en aan de voorzijde zijn rolluiken geplaatst voor extra comfort en privacy. Ook de meterkast en diverse leidingen zijn de afgelopen jaren vernieuwd.

Kortom: alles is aangepakt, je hoeft hier alleen nog maar je meubels neer te zetten.



Kom je mee voor een rondleiding?

Via je eigen oprit (waar ruimte is voor 2 auto's!), bereik je de voordeur en je stapt binnen in een ruime hal waar meteen opvalt hoe verzorgd het huis is. Hier vind je een garderobe voor jassen en schoenen, de vernieuwde meterkast (met waterontharder), een modern toilet met hangend closet en fonteintje en natuurlijk de trapopgang naar de eerste verdieping. Alles is strak afgewerkt en instapklaar!

Aan de rechterkant vind je twee praktische bijkeukens: één met plek voor de wasmachine en droger, de ander met de warmtepomp en extra opbergruimte. Handig als technische ruimte of voor de voorraad. Maar ook kun je hier eventueel je fietsen stallen, doordat er een praktische deur aanwezig is welke in verbinding staat met de voortuin.

Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer, een lichte, uitgebouwde ruimte die direct een fijne sfeer heeft. De visgraat pvc-vloer met vloerverwarming loopt mooi door en de houtkachel zorgt voor extra warmte en gezelligheid. De openslaande deuren met horren verbinden de woonkamer met de tuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. Op warme dagen houdt de airco de ruimte comfortabel koel.

Aan de voorzijde, met zicht op de voortuin, ligt de moderne keuken uit 2022. Een fijne plek om te koken en samen te zijn, met een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast, vriezer, vaatwasser, oven en magnetron. Veel bergruimte, een rustige uitstraling en alles binnen handbereik, hier wil je koken! Een barretje scheidt de keuken van de woonkamer, waardoor je niet direct op de keuken kijkt en je tijdens het koken gezellig contact kunt houden met degene die aan tafel of in de woonkamer zit.

Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers, allemaal licht en netjes afgewerkt. De vloer loopt mooi door en de ruimtes voelen rustig en verzorgd aan.

De badkamer is in 2024 volledig, zeer smaakvol vernieuwd en heeft alles wat je wilt: een hoekbad, inloopdouche, toilet en een dubbele wastafel met meubel. Dankzij vloerverwarming (zowel via de warmtepomp als elektrisch) is het hier altijd comfortabel warm.

De tweede verdieping biedt meer mogelijkheden dan je misschien denkt. De overloop heeft bergruimte achter de schuine kanten en door de dakkapellen aan beide zijden komt er veel licht binnen. Er is een kamer, ideaal voor thuiswerken en daarnaast twee slaapkamers, waarvan één met wastafel. Alles is netjes afgewerkt en voorzien van kunststof kozijnen.

De achtertuin ligt op het noorden, maar door de diepte en indeling kun je er de hele dag genieten van zon én schaduw. Er is een overkapping met gezellige zithoek, een buitendouche met warm en koud water en een berging voor je tuingereedschap.

Via de achterom loop je eenvoudig de tuin in en uit, handig voor de fietsen of als je even snel de straat op wilt. Een tuin waar je weinig aan hoeft te doen, maar waar je het hele jaar door heerlijk kunt zitten en ontspannen. Maar laten wij de voortuin ook niet vergeten, deze ligt op het zuiden en is daarmee de ideale plek voor de eerste zonnestralen in de lente!

Alle kenmerken nog even voor je op een rij:

- Zeer ruime woning, met een woonoppervlakte van 156 m²
- Het perceeloppervlakte betreft 232 m²
- Energietabel A++ en volledig gasloos
- Warmtepomp, warmtepompboiler, WTW-systeem en airco
- 18 zonnepanelen (2022)
- Volledig gemoderniseerd
- Tuin met overkapping, berging en buitendouche
- Rolluiken aan de zonzijde van de woning, totaal 5 stuks

Kortom, een ruime, duurzame woning waar je direct in kunt. Goed afgewerkt, energiezuinig en met een prettige sfeer. Een huis waar je comfortabel woont, dichtbij alles wat Dalfsen te bieden heeft.





"Kom binnenkijken!"



**De uitgebouwde,
tuingerichte woonkamer vol
licht en leefruimte, precies
wat dit huis zo fijn maakt!**

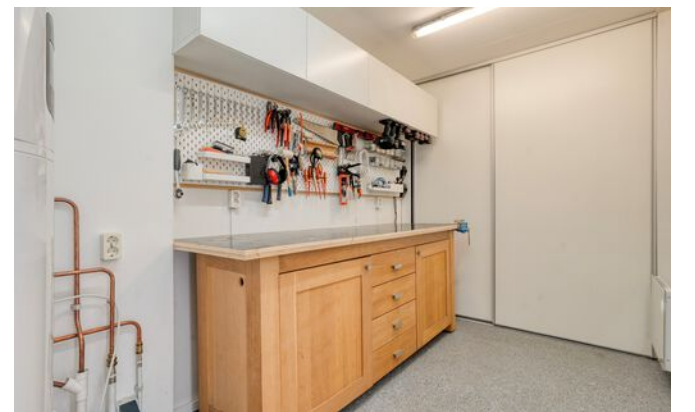






De nieuwe keuken (2022) is niet alleen strak en modern, maar ook gezellig, met een barretje waar je lekker kunt aanschuiven terwijl de ander aan het koken is.









**Met maar liefst zes
(slaap)kamers is dit huis
verrassend ruim, perfect
voor een gezin, hobby's of
werken vanuit huis.**







**De tweede verdieping is
verrassend ruim en licht
dankzij de twee
dakkapellen!**

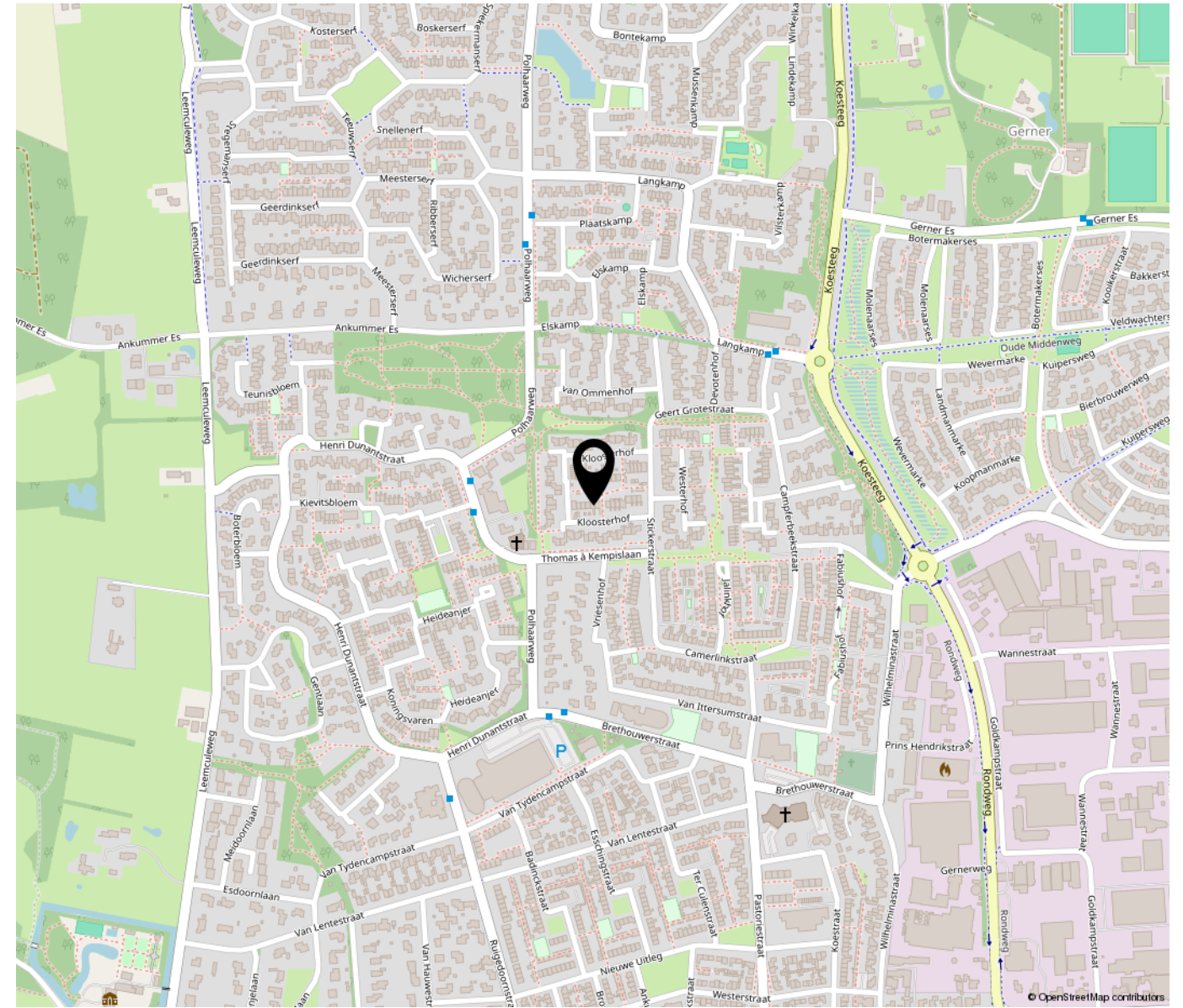






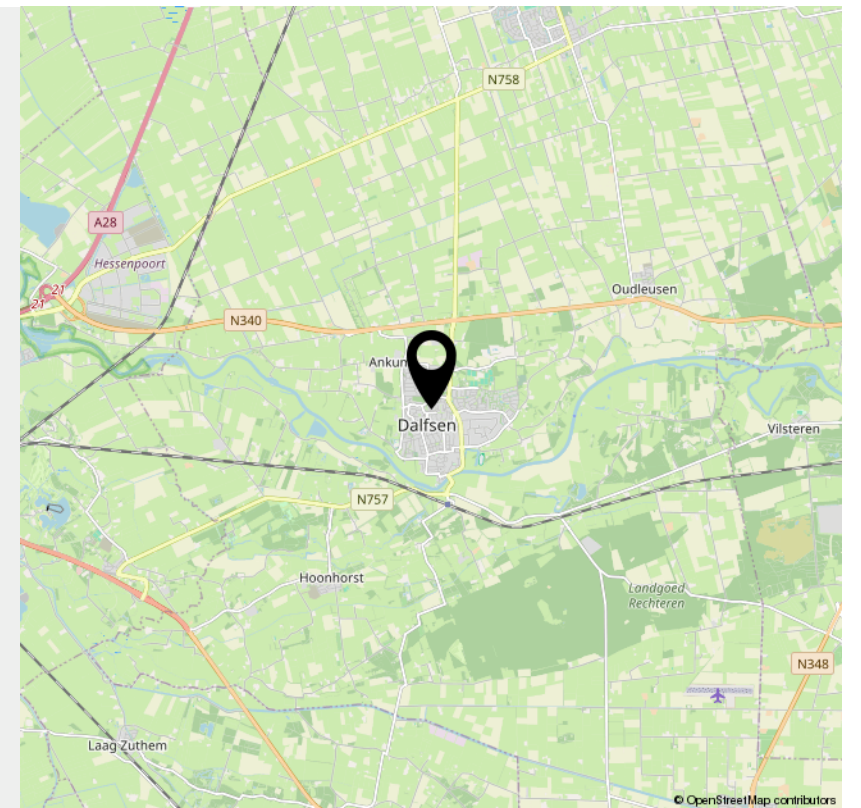
De tuin biedt plezier voor jong en oud: overkapping, buitendouche en een handige achterom.





“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

De Kloosterhof is een rustige straat met alleen bestemmingsverkeer. Daarnaast woon je dichtbij alles wat Dalfsen prettig maakt: scholen, sportvoorzieningen, gezondheidszorg, winkels en horeca zijn allemaal op loop- of fietsafstand. Ook qua bereikbaarheid zit je hier goed. Het station van Dalfsen ligt op korte afstand en binnen zo'n 15 minuten ben je in Zwolle. Met de auto rijd je via de N340 zo richting Zwolle of Ommen en de A28 is snel bereikbaar.



> Buurt

Buurtinformatie - Dalfsen / Polhaar

Leeftijd



0 - 14: 17%
15 - 24: 12%
25 - 44: 20%
45 - 64: 26%
65+: 25%

Huishoudens



Eenpersoons: 21%
Zonder kinderen: 38%
Met kinderen: 40%

Koop / huur



Koop: 79%
Huur: 21%



49%



51%



1,3 per huishouden

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Kloosterhof 18



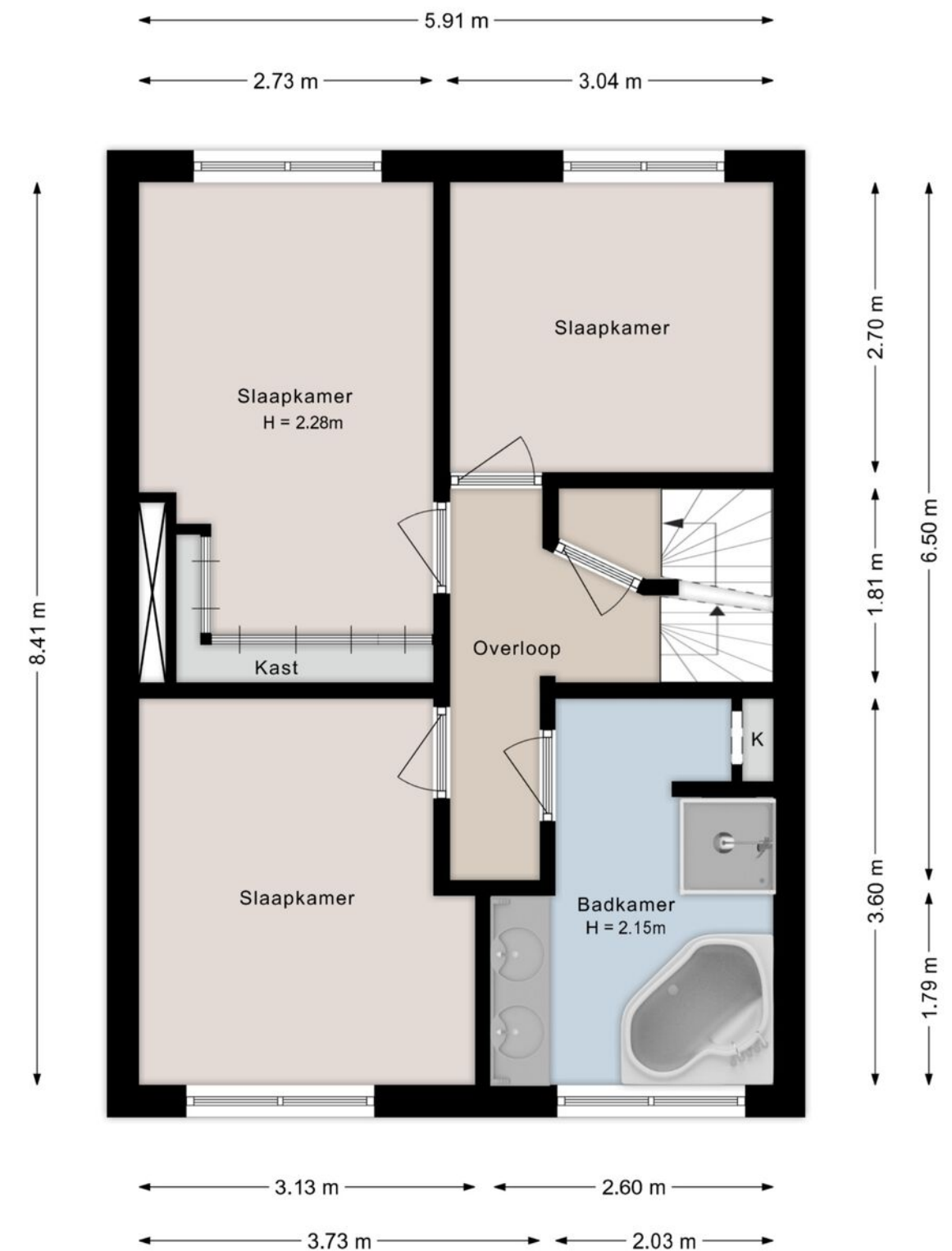
> Plattegrond

Ontdek de begane grond



> Plattegrond

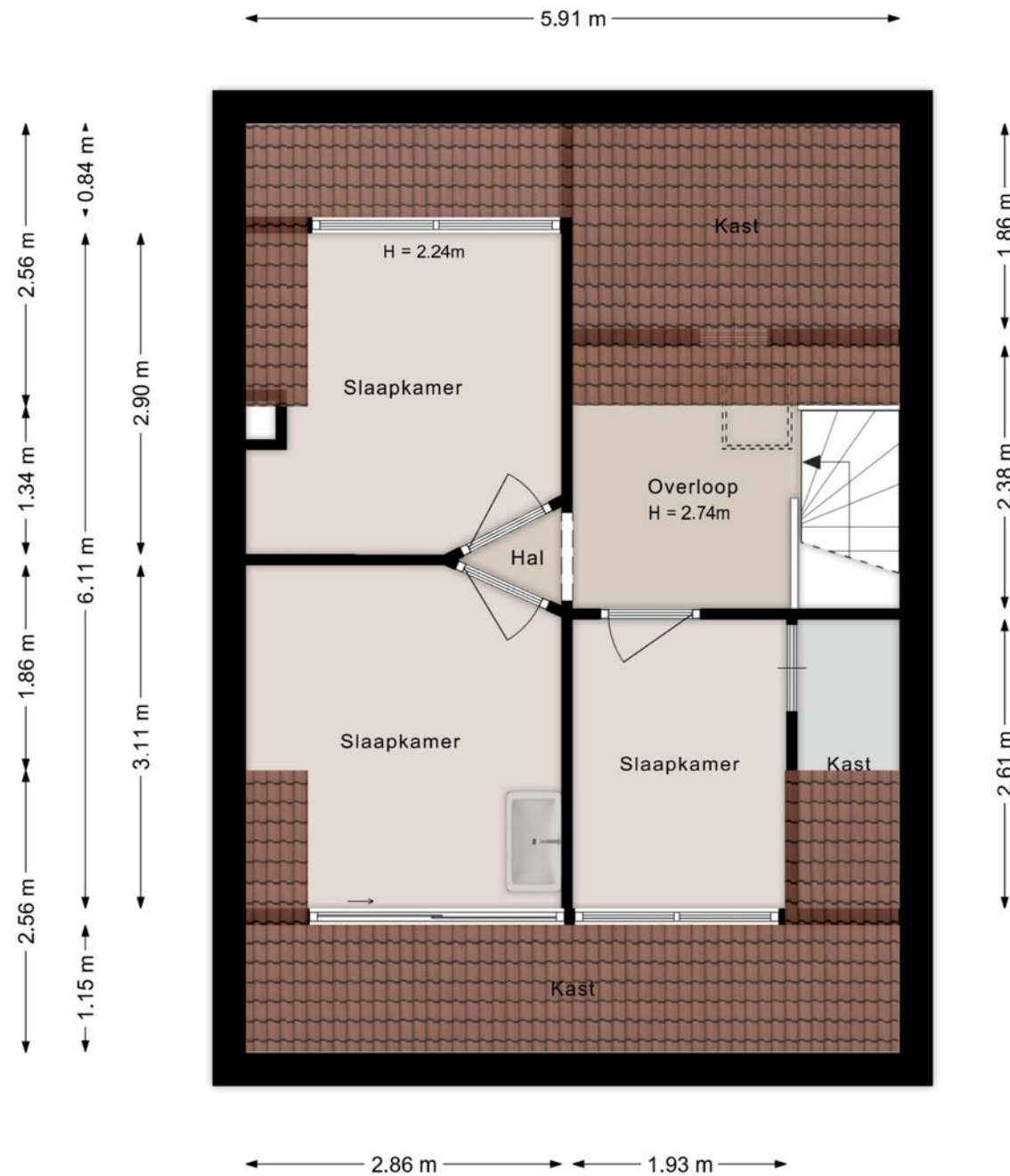
Ontdek de eerste verdieping



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

> Plattegrond

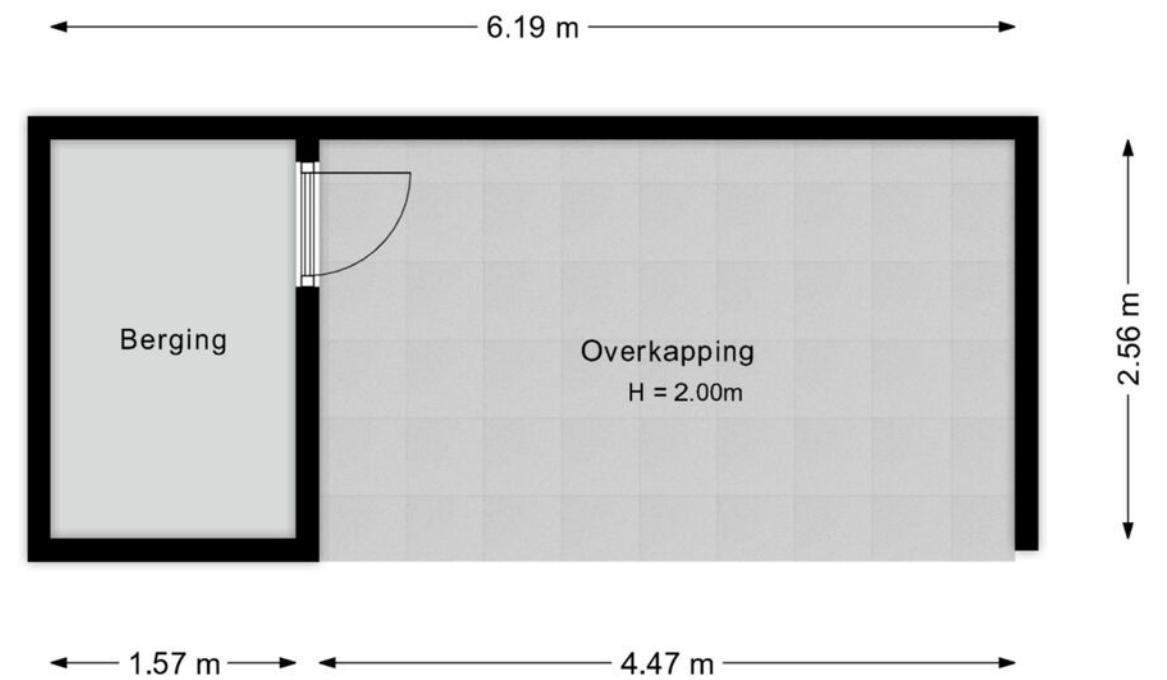
Ontdek de tweede verdieping



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

> Plattegrond

Ontdek de berging met overkapping



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

> 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