

TE KOOP



Teunisbloem 20, Dalfsen

Vraagprijs € 475.000 K.K.

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte

478m²

Woonoppervlakte

131m²

Inhoud

527m³

Bouwjaar

1982

> Omschrijving

Wonen aan de rand van het bos, hier ervaar je ruimte, rust en het echte buitengevoel!

Aan het einde van een rustig, doodlopend straatje in de wijk De Polhaar staat deze fijne, goed onderhouden, uitgebouwde hoekwoning met een bijzonder ruime kavel van 478 m². Hier woon je letterlijk naast het bos. Je loopt je oprit af en je staat direct tussen de bomen; heerlijk voor kinderen, honden, of gewoon om zelf even een frisse neus te halen. Het is een plek waar je nog écht privacy hebt.

De woning ligt in Dalfsen, een groen en vriendelijk dorp met een ruim aanbod aan winkels, horeca, scholen en sportverenigingen. Alles wat je dagelijks nodig hebt vind je op loop- of fietsafstand.

Binnen ongeveer 15 minuten rijdt je met de auto naar Zwolle en Ommen. Ook per openbaar vervoer is de bereikbaarheid uitstekend: het treinstation ligt op fietsafstand en biedt rechtstreekse verbindingen richting Zwolle en Emmen.

De ligging aan de bosrand maakt dit huis extra aantrekkelijk voor gezinnen, kinderen kunnen hier veilig ravotten in het bos en in de straat bevindt zich een speeltuin voor de allerkleinsten. Met in totaal vier slaapkamers is er volop ruimte om te groeien, te slapen, te spelen of te werken!

De woning is goed geïsoleerd en voorzien van dakisolatie, vloerisolatie en muurisolatie. Op de begane grond is HR-glas aanwezig, op de verdieping nog enkel glas. Daarnaast zijn er 10 zonnepanelen aanwezig. Dit alles resulteert in energielabel B.

Tijd voor een kijkje binnen, loop je mee?

Via de entree kom je in de hal met vernieuwde meterkast, een modern toilet en een praktische trapkast. De plavuizen vloer met vloerverwarming voelt direct comfortabel aan en loopt door over de hele begane grond (m.u.v. de berging).



De woonkamer is bijzonder licht door het raam aan de voorkant en de openslaande deuren aan de achterkant. De strakke wanden zorgen voor een rustige basis.

De suitedeuren leiden naar de uitgebouwde keuken, een echte woonkeuken met voldoende ruimte voor een ruime eettafel, ideaal om gezellig met familie en vrienden te zitten. De keuken is modern en voorzien van veel kastruimte en alle benodigde inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, inductiekookplaat met afzuigkap, combi-oven en koelkast. Vanuit de keuken kijk je prettig naar de voorkant van de woning, een fijne plek om te koken en toch in contact te blijven met de rest van het huis.

Aangrenzend vind je de ruime berging (verwarmd en deels geïsoleerd!), voorzien van warm en koud water, meerdere stroompunten en twee loopdeuren naar de tuin. Een ideale plek voor opslag, hobby's of te gebruiken als klusruimte.

Op de eerste verdieping vind je drie volwaardige slaapkamers. De badkamer is ingericht met een douche, wastafel met spiegelkast en een toilet. De ruimtes zijn praktisch, licht en goed onderhouden.

Een vaste trap brengt je naar de tweede verdieping. Hier is plek voor de wasmachine en droger, is een handig keukenblok aanwezig en vind je achter de knieschotten volop bergruimte. Ook bevindt zich hier de CV-opstelling (2019). Vanuit de overloop bereik je de vierde slaapkamer, met aan beide kanten een dakraam. Een rustige, lichte plek die ook goed als werk- of slaapkamer ingezet kan worden.

Terug naar beneden kunnen wij via de openslaande deuren in de woonkamer, als mede via de berging, de tuin bereiken, waardoor binnen en buiten makkelijk met elkaar verbonden zijn.

De achtertuin ligt op het zuiden en biedt de hele dag door zon. Achterin staat een overkapping, welke voorzien is van stroompunten, een knusse plek om avonden buiten te zitten. Daarnaast is er een houten berging met een handige overkapping voor de containers. Dankzij de zijingang is de tuin ook goed bereikbaar met fiets of motor!

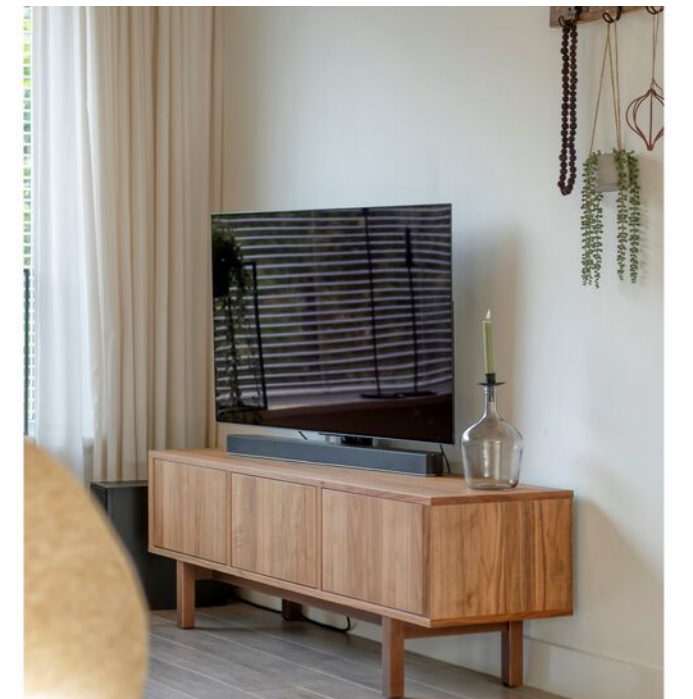
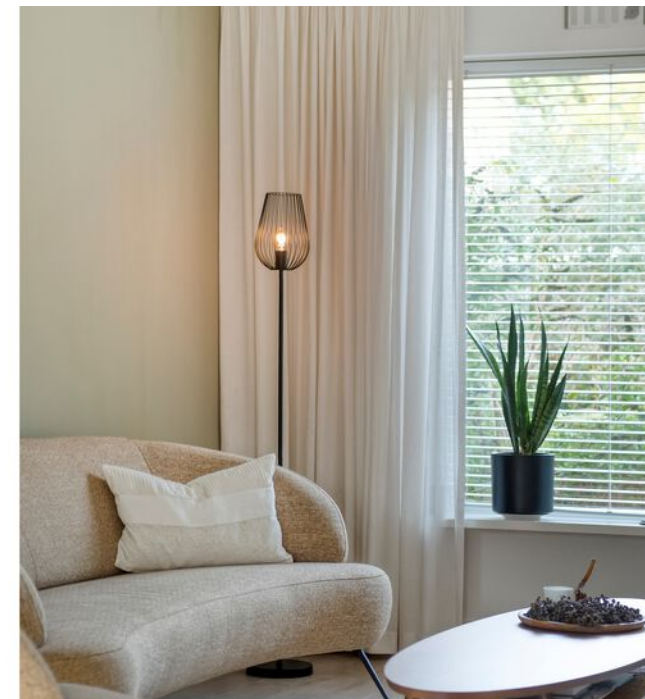
De voortuin is verzorgd en voorzien van een buitenkraan en stroompunt. Op de oprit is plek voor twee auto's, ook is er een carport met lichtkoepel, zodat de auto droog staat én er licht naar binnen valt.

Deze woning voelt als een rustige, groene uitvalsbasis met volop leefruimte binnen én buiten. Een heerlijke plek om met een gezin op te groeien, te genieten en écht tot rust te komen.

Bijzonder prettig aan deze woning
-Veel privacy dankzij de ligging en het grote perceel van 478m²
-Hoekkavel aan de bosrand in een rustig, doodlopend straatje
-Zonnige tuin op het zuiden
-De woning verkeert in een goede staat van onderhoud
-Uitgebouwde woonkeuken gerealiseerd in 2013
-Voorzien van dak-, vloer- en muurisolatie en 10 zonnepanelen.
-Vier slaapkamers, ideaal voor gezinnen
-Vloerverwarming op de begane grond
-Oprit voor twee auto's met carport en lichtkoepel

Kom snel kijken en ervaar zelf de ruimte, licht en rust die deze woning te bieden heeft!







Stap zo de tuin in vanuit de woonkamer, een perfecte verbinding tussen binnen en buiten.





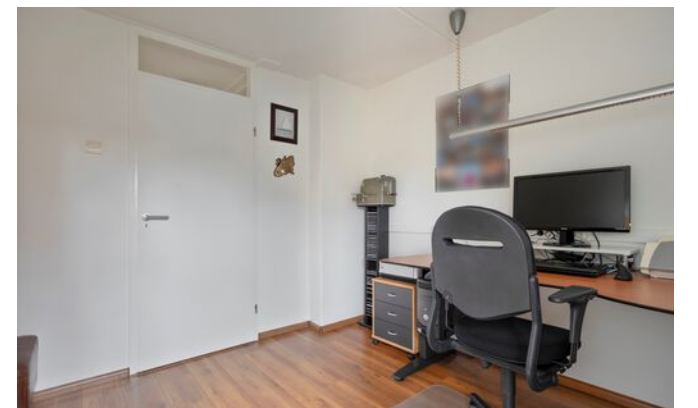
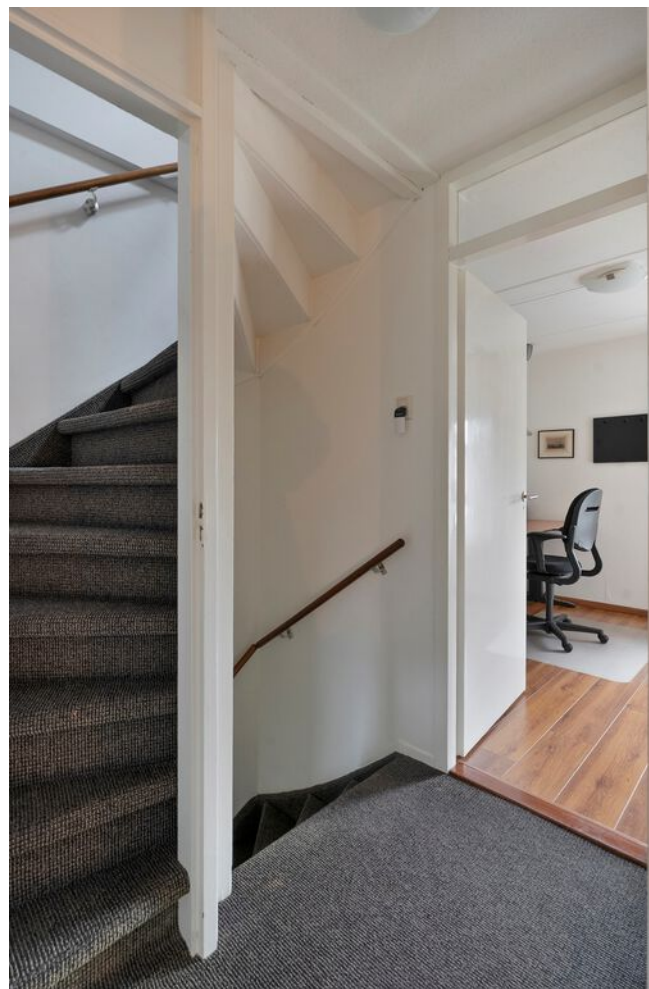
**Een ruime eettafel nodigt uit
om samen met familie en
vrienden te genieten van
gezellige maaltijden.**





**Modern, praktisch en
volledig uitgerust: hier sta je
echt te koken voor je plezier!**







**Drie ruime slaapkamers en
een eigentijdse badkamer
maken de eerste verdieping
ideaal voor het hele gezin.**





Een comfortabele tweede verdieping met extra slaapkamer, veel opbergruimte en een handige wasruimte.







Een zonnige achtertuin op het zuiden, met overkapping en veel privacy, ideaal om te ontspannen of samen te genieten.

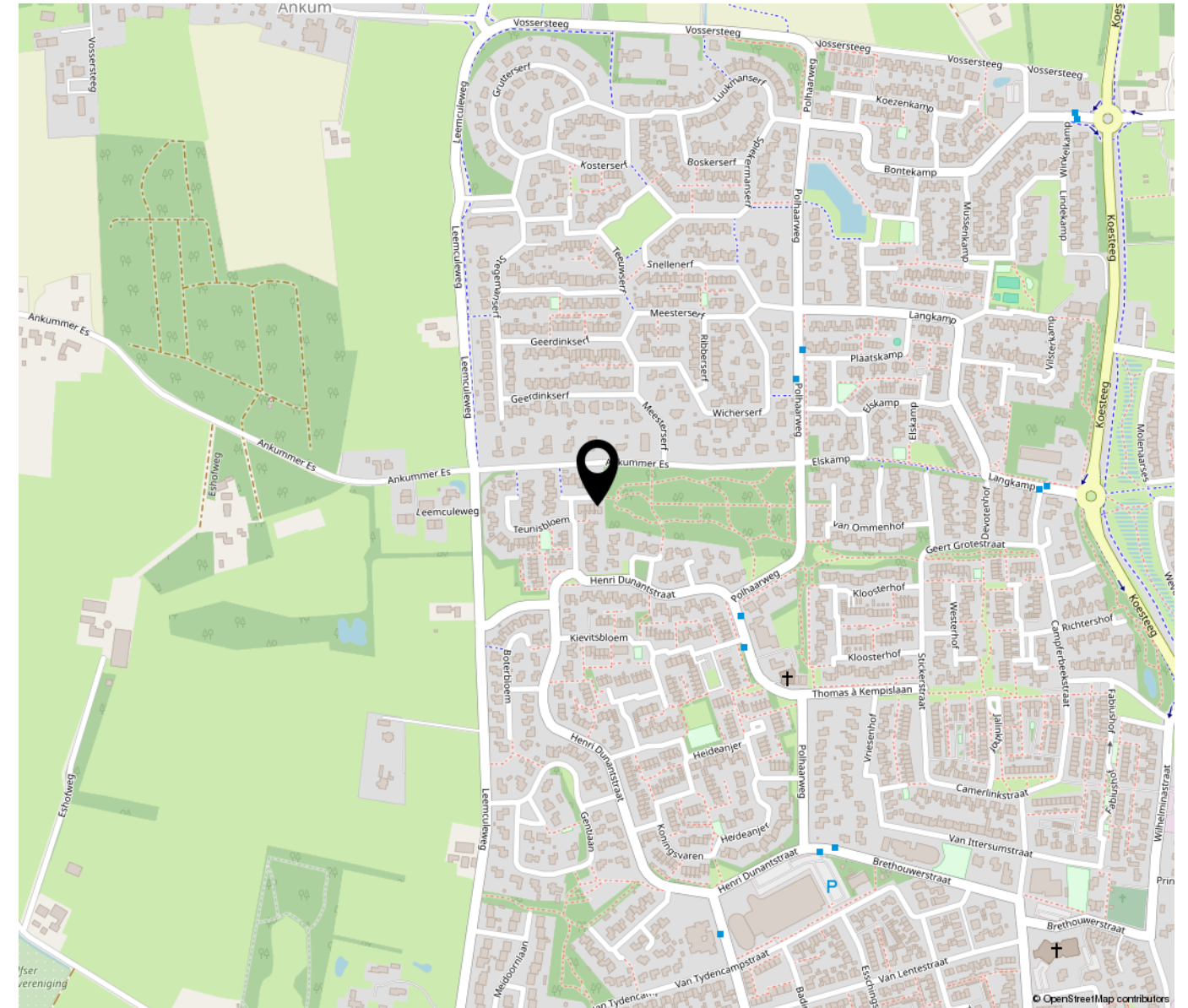






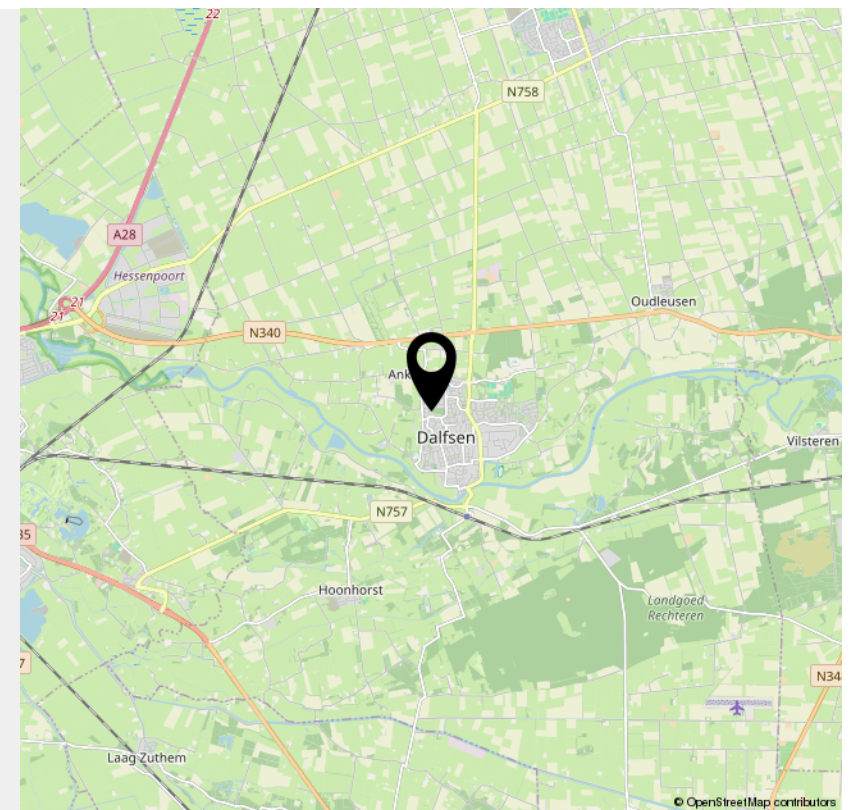
**Een ruime oprit met plek
voor twee auto's en een
nette voortuin zorgen voor
een verzorgde eerste indruk.**





“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

De woning ligt in Dalfsen, een groen en vriendelijk dorp met een ruim aanbod aan winkels, horeca, scholen en sportverenigingen. Alles wat je dagelijks nodig hebt vind je op loop- of fietsafstand. Binnen ongeveer 15 minuten rijd je met de auto naar Zwolle en Ommen. Ook per openbaar vervoer is de bereikbaarheid uitstekend: het treinstation ligt op fietsafstand en biedt rechtstreekse verbindingen richting Zwolle en Emmen.



> Plattegrond

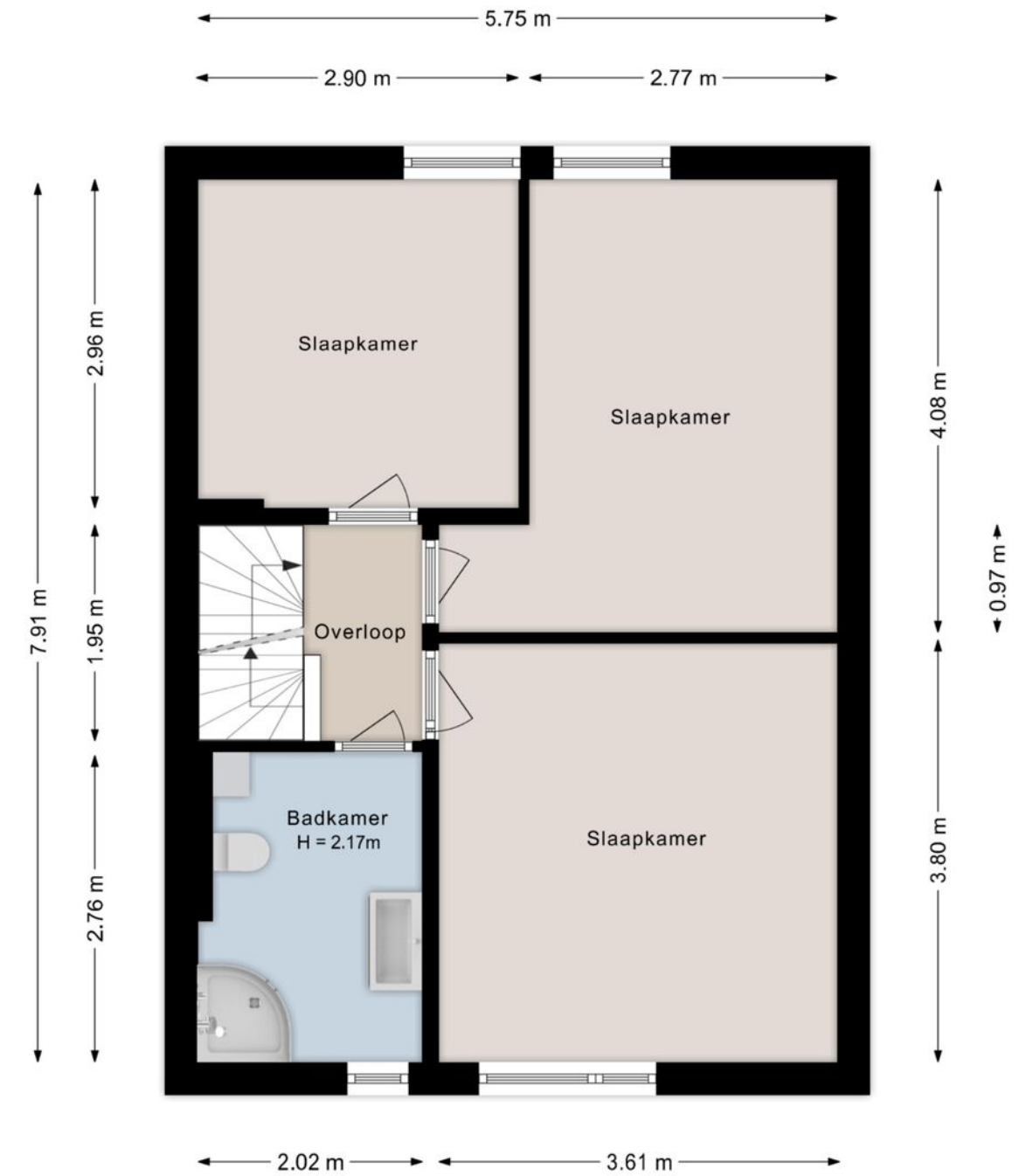
Ontdek de begane grond



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

> Plattegrond

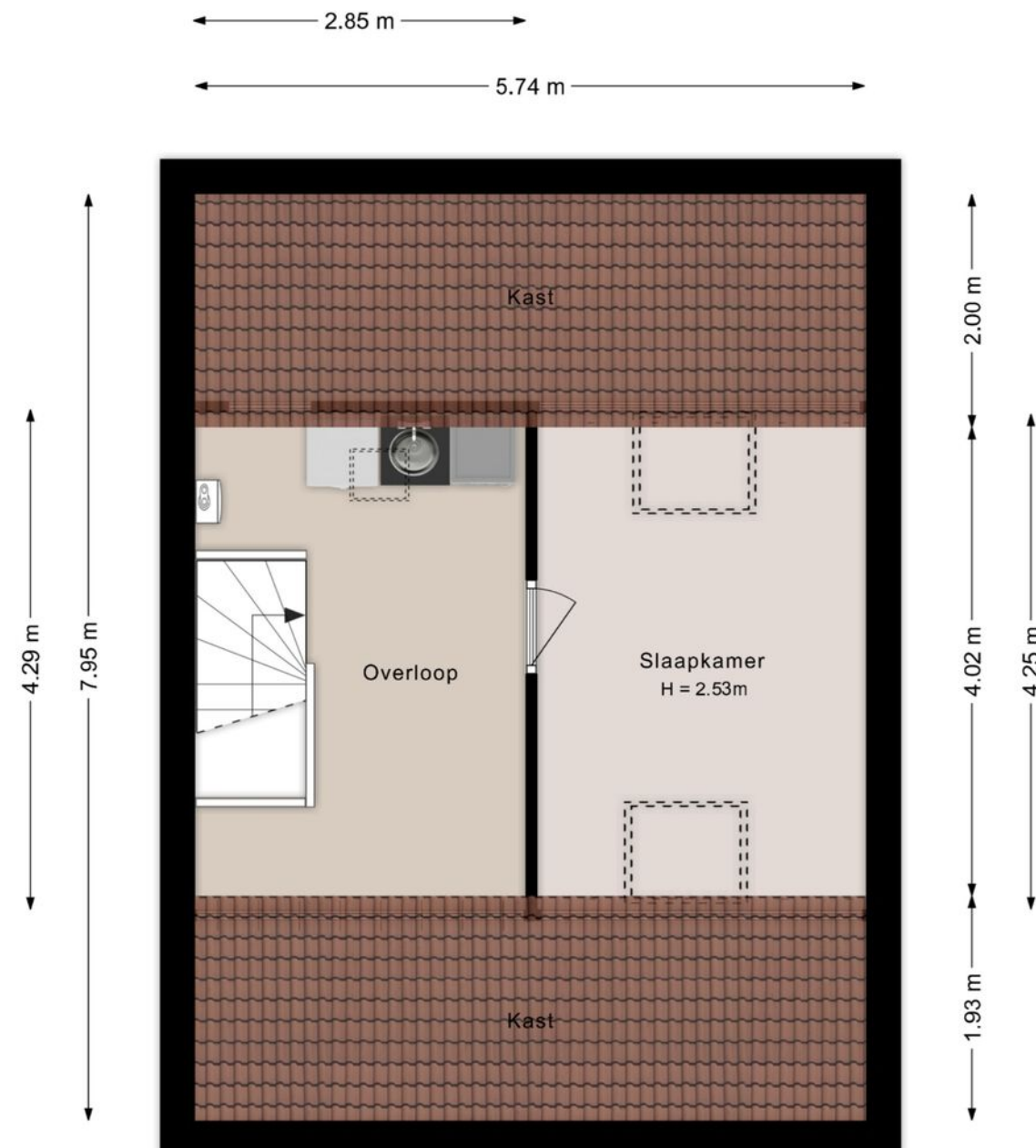
Ontdek de eerste verdieping



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

> Plattegrond

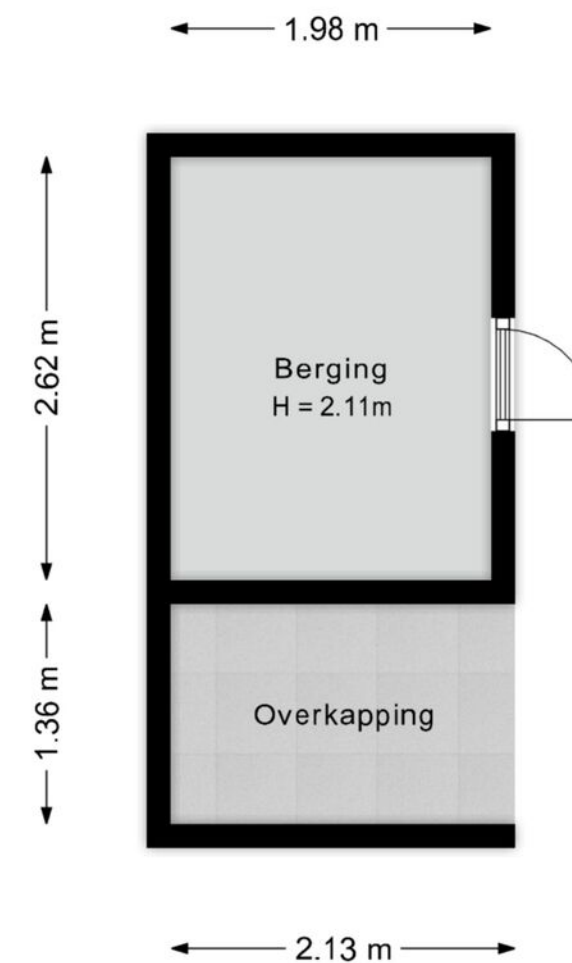
Ontdek de tweede verdieping



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

> Plattegrond

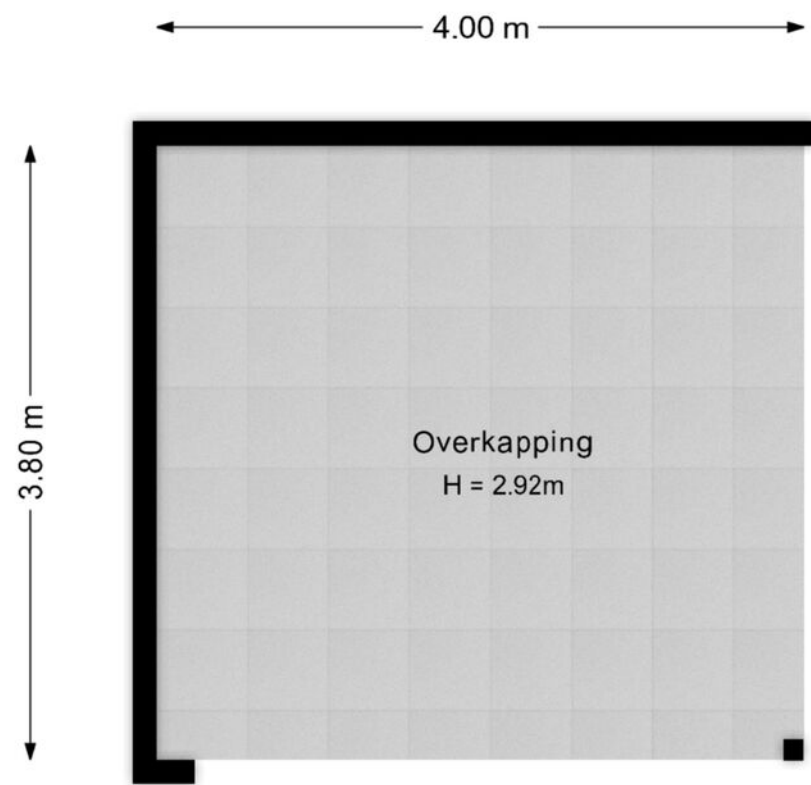
Ontdek de vrijstaande berging



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

> Plattegrond

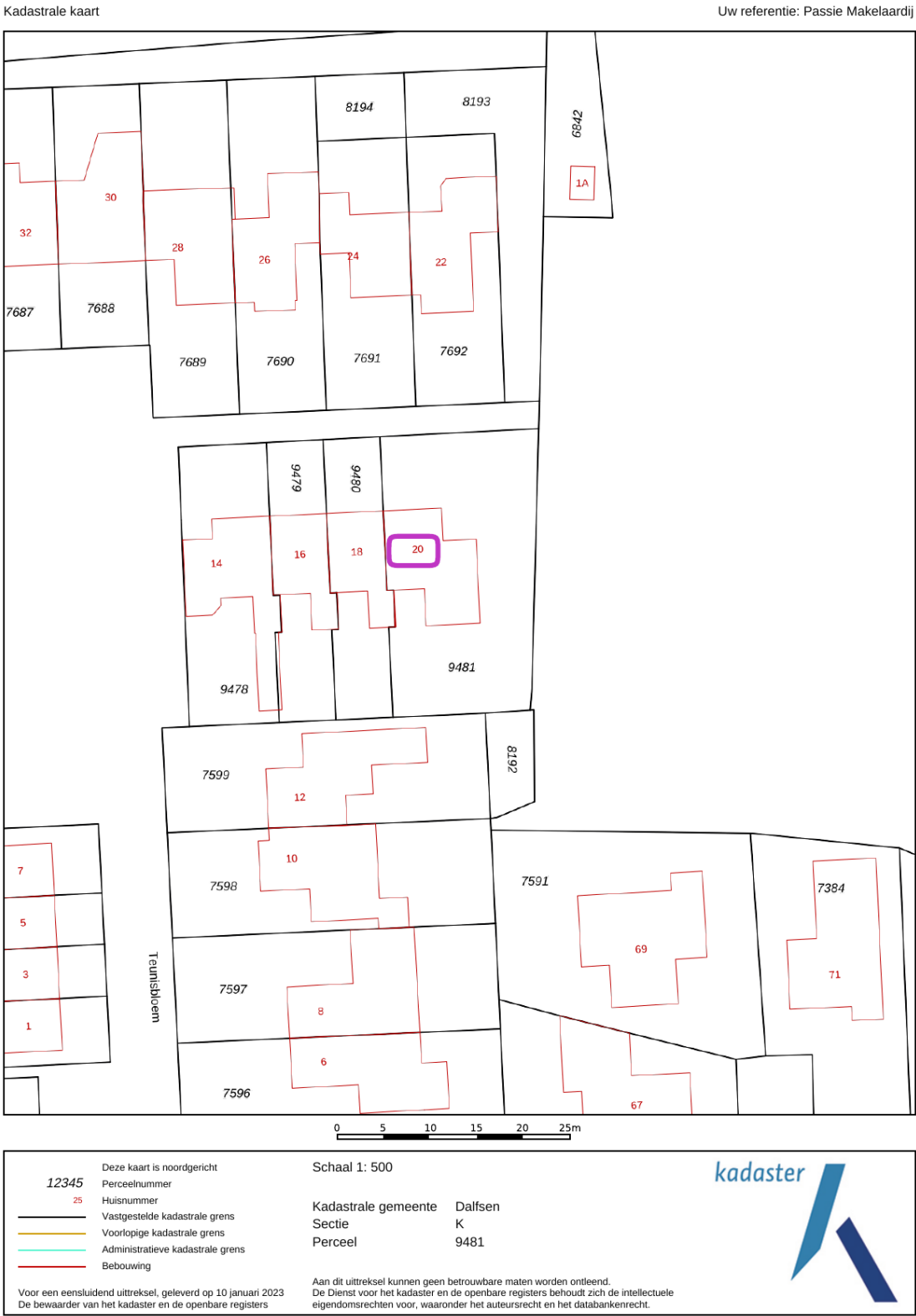
Ontdek de overkapping



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

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Teunisbloem 20



> Buurt

Buurtinformatie - Dalfsen / Polhaar

Leeftijd



Huishoudens



Koop / huur



49%



51%



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 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.

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact op

en ik help je verder!

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij