

# TE KOOP



## Bierbrouwerweg 18, Dalfsen

Vraagprijs € 630.000 K.K.

---

Passie Makelaardij  
0529-850788  
info@passiemakelaardij.nl

Passie   
makelaardij





## > Kenmerken

Perceeloppervlakte  
**253m<sup>2</sup>**

Woonoppervlakte  
**154m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**640m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**2006**



## > Omschrijving

Op zoek naar een comfortabele, ruime en lichte gezinswoning, met maar liefst 5 slaapkamers, in een prettige buurt? Dan is dit je kans!

Deze goed onderhouden 2-onder-1-kapwoning is gelegen in de geliefde wijk Gerner Marke, een jonge en kindvriendelijke woonwijk met volop speelgelegenheden voor jong en oud. Een fijne, rustige buurt waar buren elkaar kennen en kinderen veilig buiten kunnen spelen.

Deze in 2006 gerealiseerde woning combineert de charme van de jaren '30-stijl met modern wooncomfort. Dankzij de uitstekende isolatie en 11 zonnepanelen geniet je van energiezuinig wonen, een prettig binnenklimaat en lagere energiekosten (energielabel A).

Alle voorzieningen van het dorp Dalfsen zijn eenvoudig per fiets bereikbaar. Denk aan winkels, gezellige horeca, scholen, sportvoorzieningen en verenigingen. Ook de uitvalswegen richting Ommen, Zwolle en de A28 zijn snel en prettig bereikbaar, evenals het station, wat deze locatie extra comfortabel maakt.

Welkom!  
Vanaf de ruime oprit, waar je gemakkelijk twee auto's kunt parkeren, kom je bij de entree en stap je de lichte, ruime hal binnen. Hier bevinden zich de meterkast, een modern toilet met fontein en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer is heerlijk licht en ruim dankzij de erker en het extra zijraam. Deze zorgen niet alleen voor veel daglicht, maar ook voor extra leefruimte en een prettige sfeer. De lichte laminaatvloer maakt het geheel compleet. De eetkamer staat in directe verbinding met de tuin via openslaande deuren, voorzien van horren.



De open, gloednieuwe keuken (2024) is een fijne plek voor kookliefhebbers en gezellig samenzijn. De keuken is modern uitgevoerd en uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, combi-oven en vaatwasser, en biedt volop kast- en bergruimte. De Quooker is ter overname.

Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger, een wastafel en een deur naar de tuin.

De bijkeuken geeft tevens toegang tot de garage, die is voorzien van openslaande deuren naar de oprit en een extra deur naar de tuin aan de achterzijde. Een ideale plek voor het stallen van fietsen, gereedschap of overige spullen.

De zonnige achtertuin op het zuiden nodigt uit om buiten te genieten en is uitgerust met een fraaie overkapping. Of je nu wilt ontspannen, eten met vrienden of kinderen wilt laten spelen: hier kan het allemaal. De achterom is praktisch voor fietsen, tuinspullen en dagelijks gemak.

Terug naar de hal komen wij via de trapopgang op de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers en de badkamer. De badkamer is compleet uitgevoerd met een hoekligbad, douche, toilet en een wastafelmeubel. Tevens voorzien van vloerverwarming voor lekkere warme voetjes!

De vaste trap op de overloop brengt je naar de verrassend ruime tweede verdieping. Hier zijn twee volwaardige slaapkamers aanwezig, waarvan één beschikt over een ruime inloopkast, een fijne luxe die bijdraagt aan rust en comfort in de slaapkamer en zeg nou zelf, een droom van elke vrouw!

Aan de voorzijde is een dakkapel geplaatst, wat zorgt voor extra licht en ruimte. Achter de schuine kanten is praktische bergruimte aanwezig en daarnaast is er een vliering gerealiseerd voor het opbergen van seizoensspullen.

- Hoogtepunten van deze woning
- Gelegen in de kindvriendelijke en geliefde wijk Gerner Marke
  - Alle voorzieningen van Dalfsen op fietsafstand
  - Volledig geïsoleerde woning met HR++ glas en voorzien van 11 zonnepanelen (2020)
  - Energielabel A
  - Zowel de tuindeuren als alle ramen boven zijn voorzien van horren
  - Gloednieuwe keuken (2024) met moderne inbouwapparatuur
  - Zonnige achtertuin op het zuiden met overkapping en achterom
  - Vijf volwaardige slaapkamers met op de 2e verdieping een fijne inloopkast
  - Complete badkamer met vloerverwarming
  - Garage, bijkeuken én een ruime oprit voor twee auto's

Kortom: een comfortabele en complete gezinswoning op een geliefde locatie, absoluut een bezichtiging waard!





“Kom binnenkijken!”







**De woonkamer is heerlijk licht en ruim, met een erker en extra zijraam die zorgen voor een open en uitnodigende sfeer.**







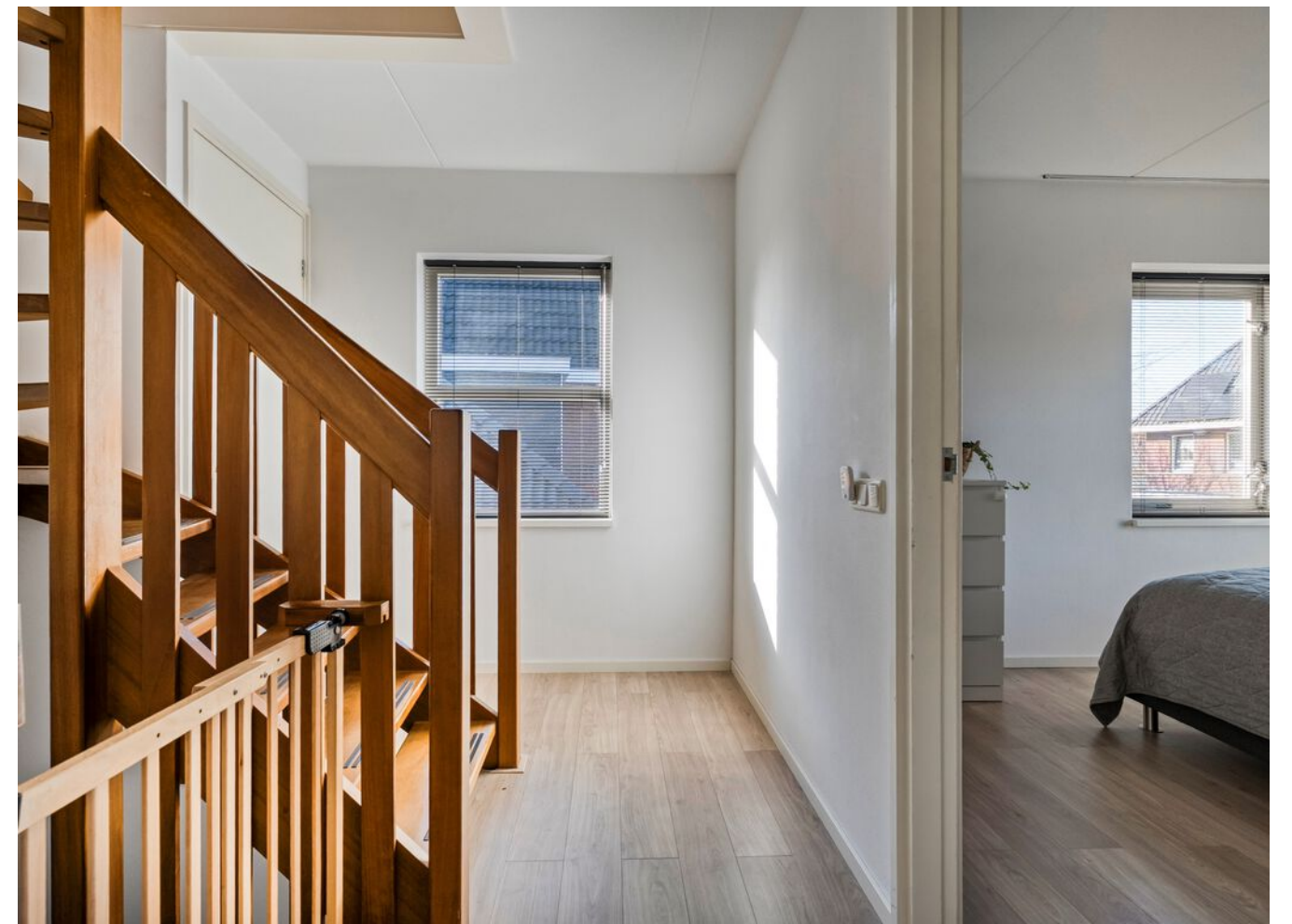
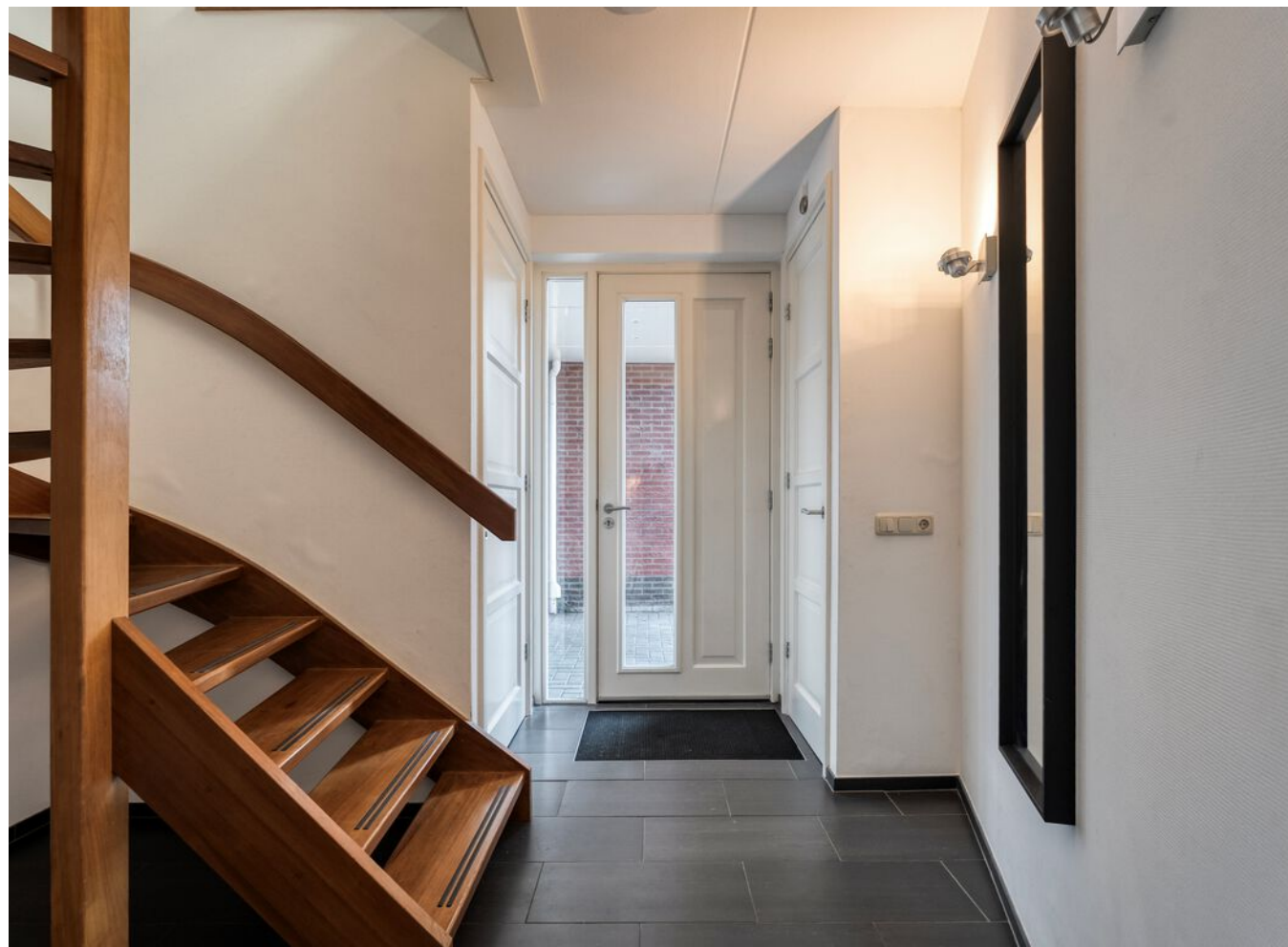
**Voor kookliefhebbers is deze  
keuken een parel:  
gloednieuw, met moderne  
inbouwapparatuur en een  
prettige, lichte sfeer.**











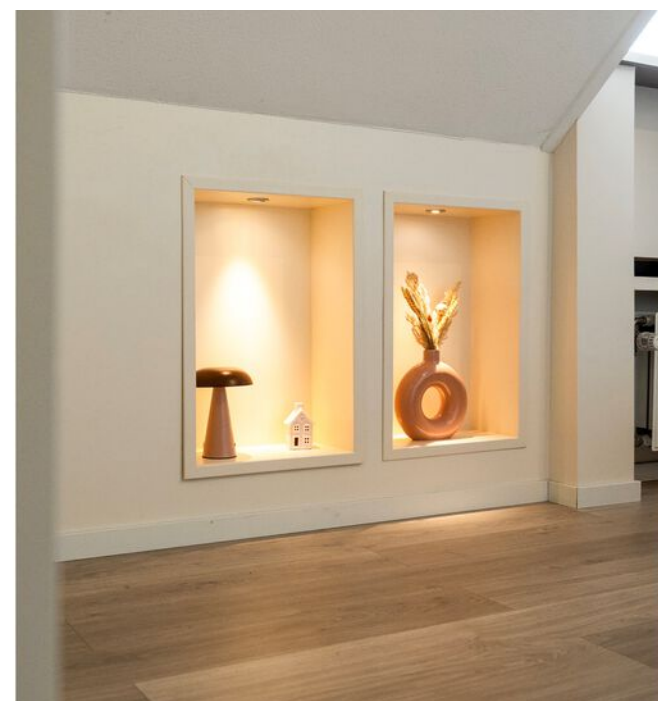
















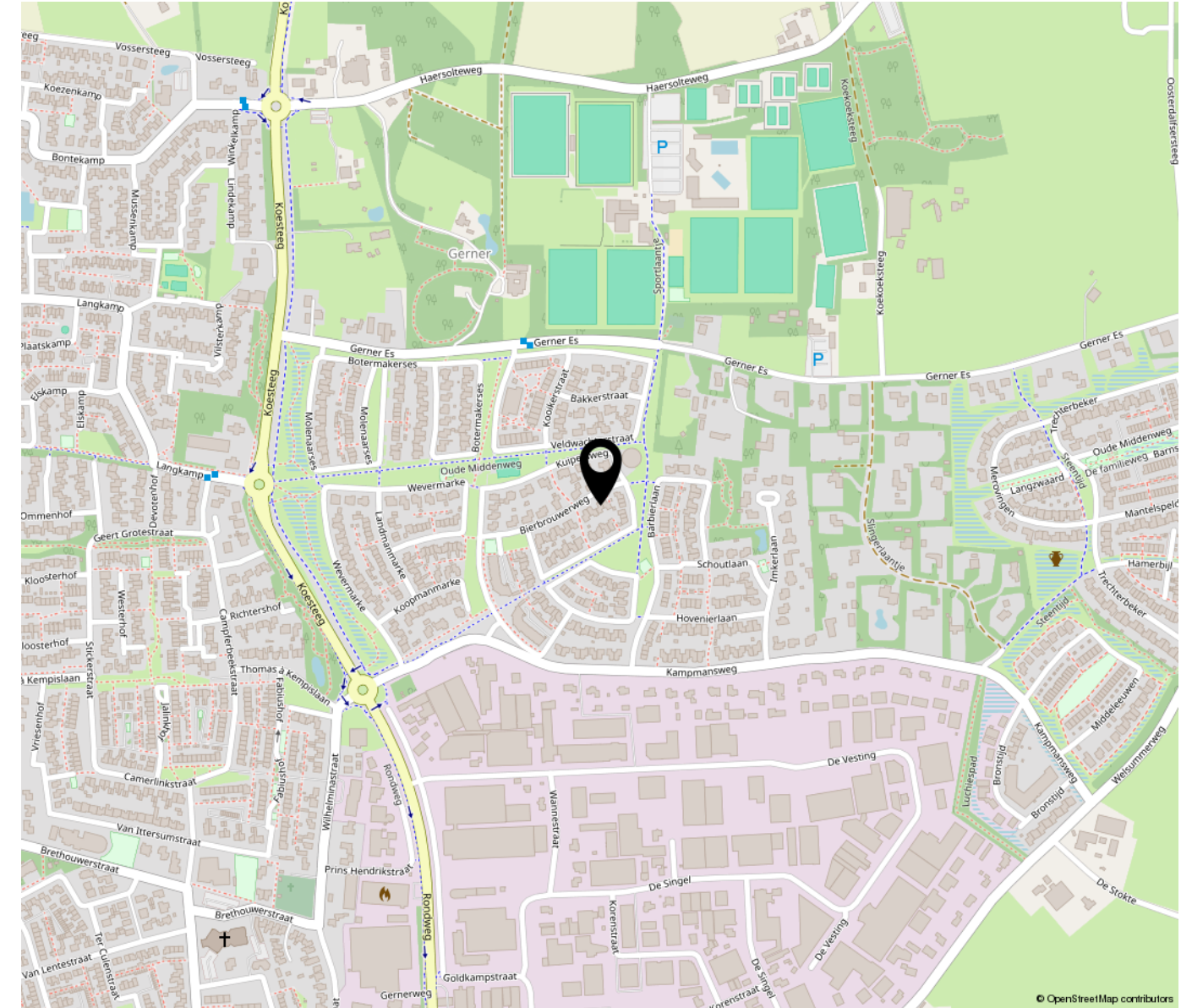
**De zonnige achtertuin op het zuiden nodigt uit om te ontspannen, te spelen of gezellig te tafelen met vrienden en familie.**





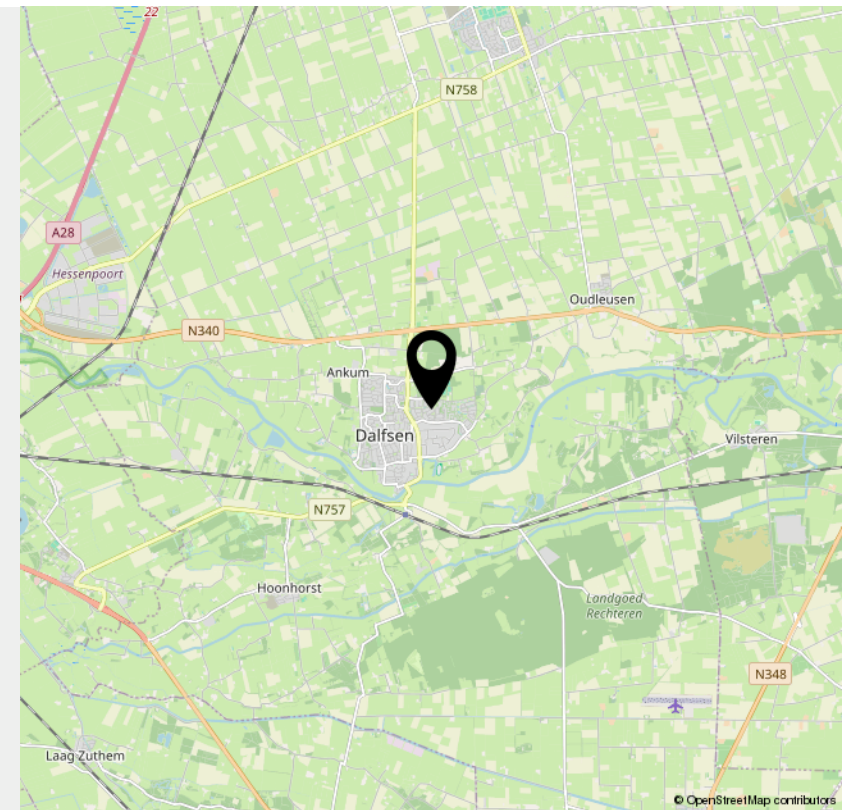






## “Woon jij binnenkort op deze locatie?”

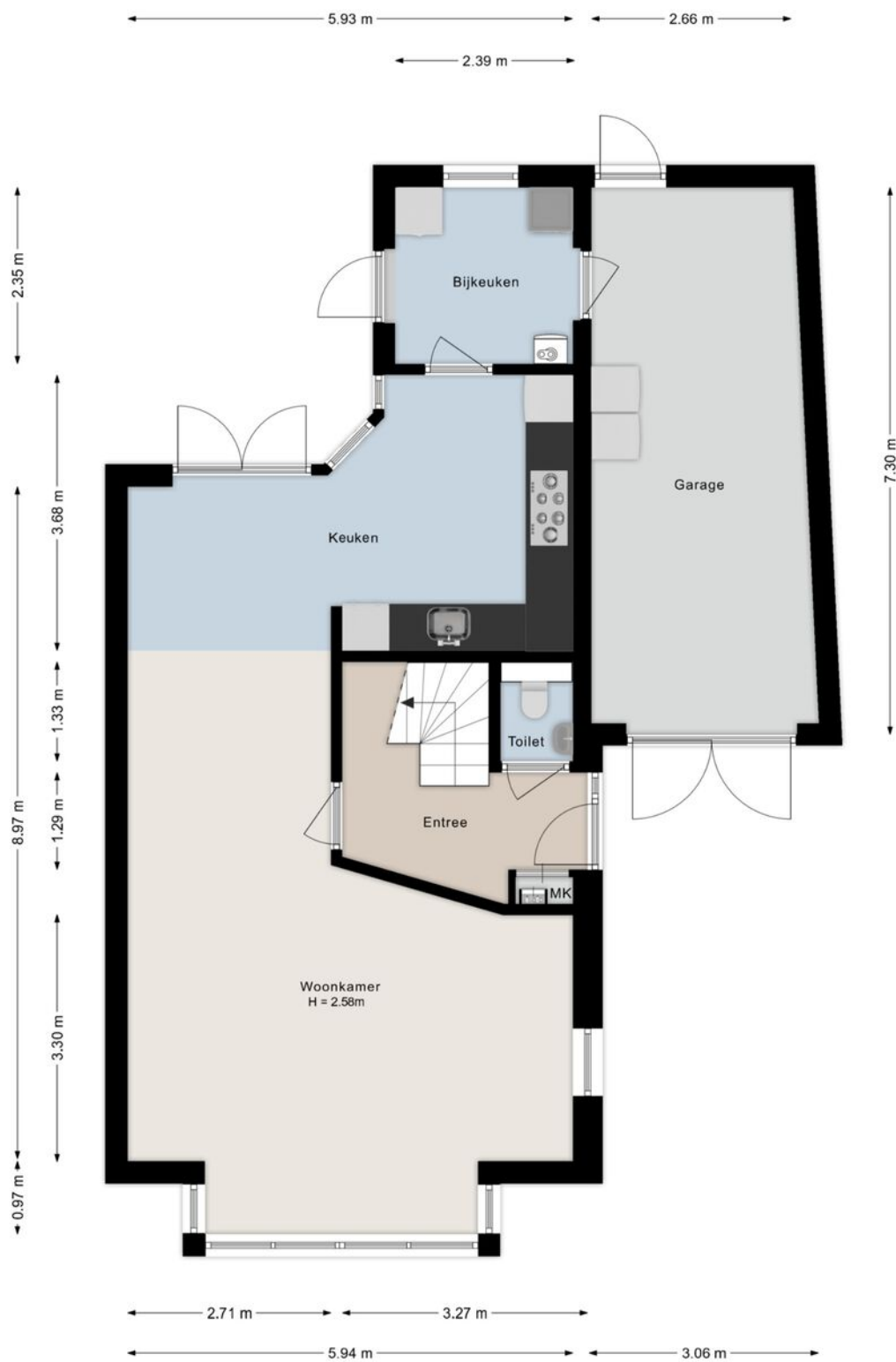
Deze goed onderhouden 2-onder-1-kapwoning is gelegen in de geliefde wijk Gerner Marke, een jonge en kindvriendelijke woonwijk. Alle voorzieningen van het dorp Dalfsen zijn eenvoudig per fiets bereikbaar. Denk aan winkels, gezellige horeca, scholen, sportvoorzieningen en verenigingen. Ook de uitvalswegen richting Ommen, Zwolle en de A28 zijn snel en prettig bereikbaar, evenals het station, wat deze locatie extra comfortabel maakt.





> Plattegrond

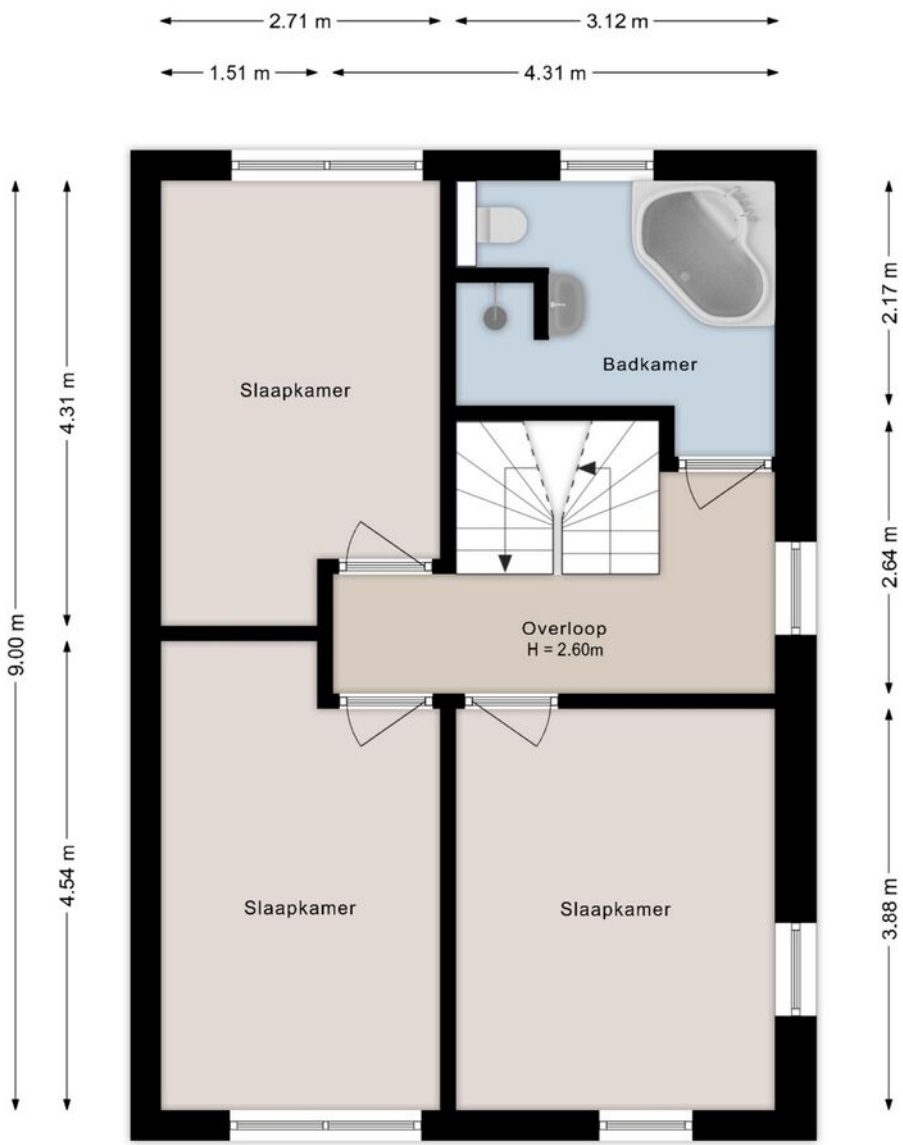
Ontdek de begane grond



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

> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



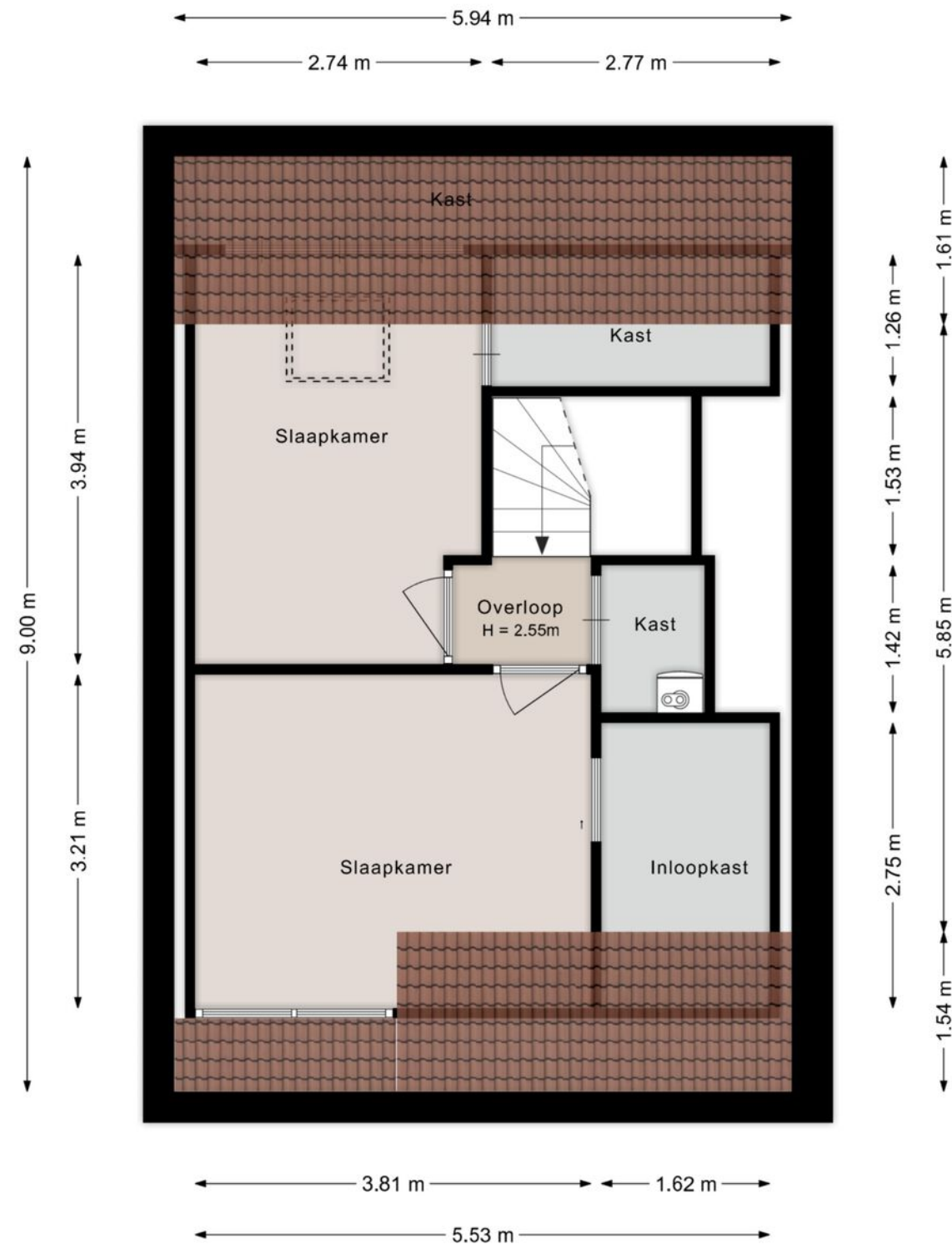
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.home-visuals.nl





## > Plattegrond

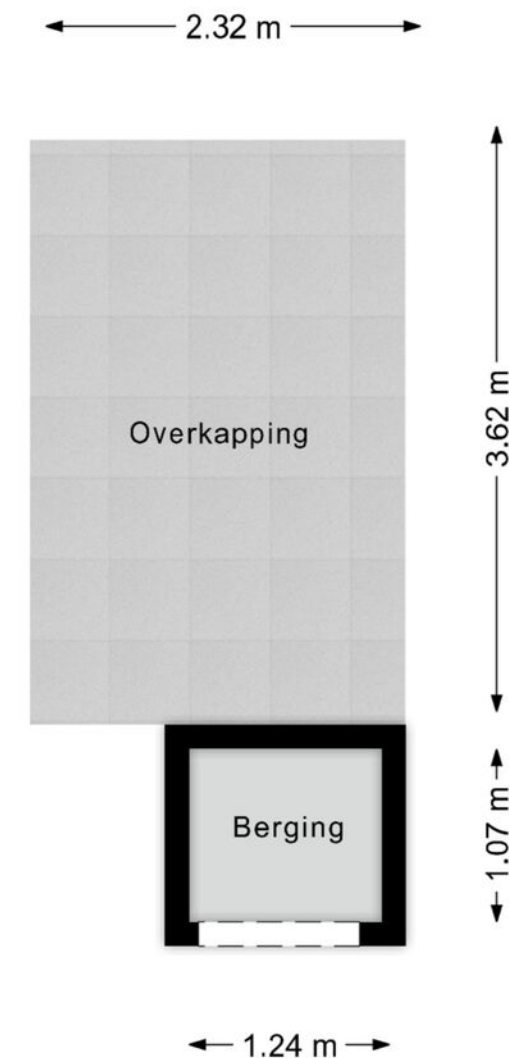
Ontdek de tweede verdieping



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

## > Plattegrond

Ontdek de buitenruimtes

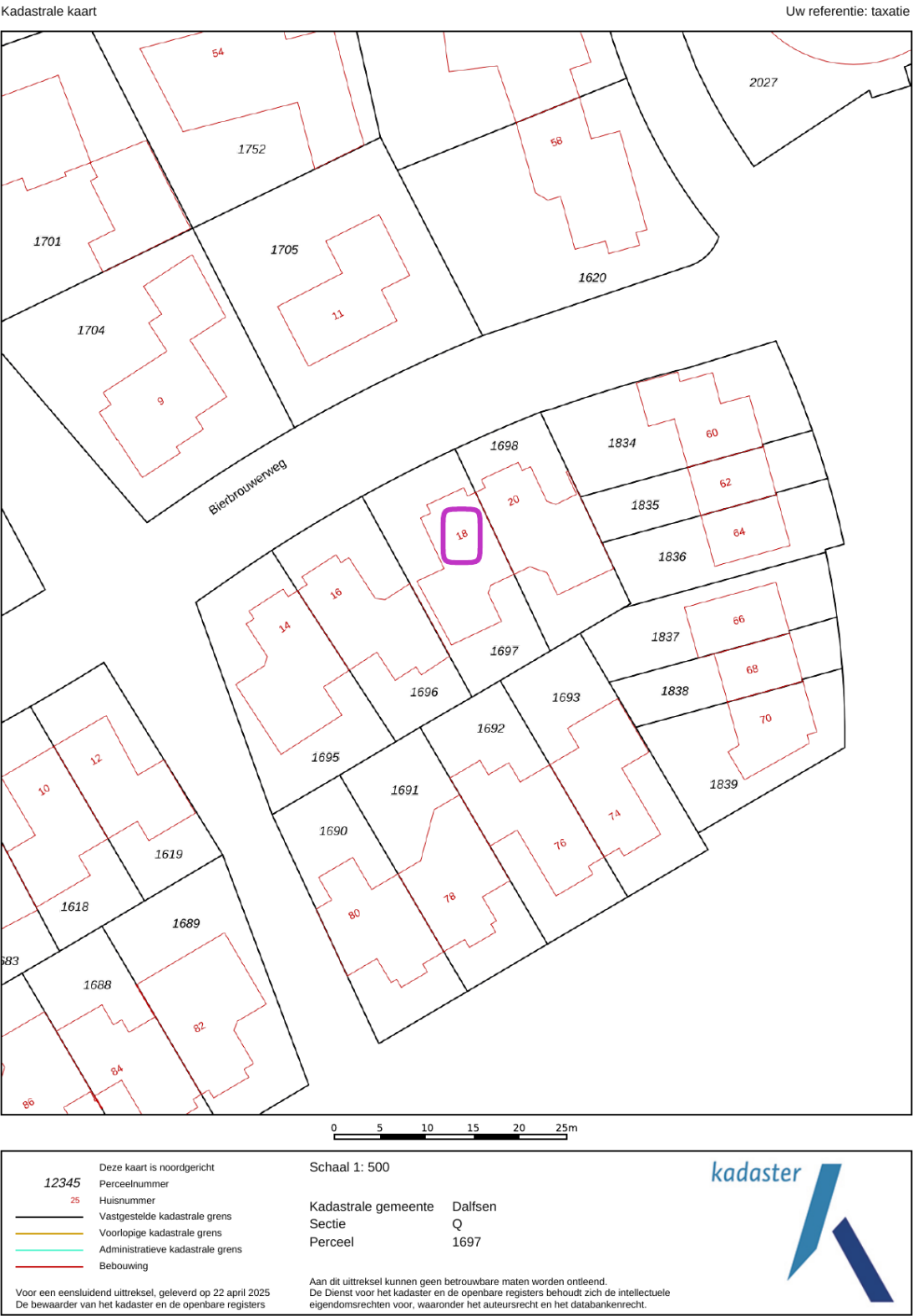


©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.home-visuals.nl



> Kadaster

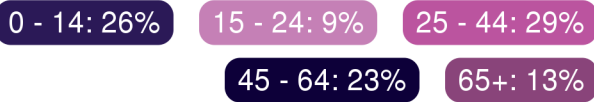
Ontdek het perceel...  
van Bierbrouwerweg 18



> Buurt

Buurtinformatie - Dalfsen /  
Gernermarke-Oosterdalfsen

Leeftijd



Huishoudens



Koop / huur



50%



50%



1,2 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**

## > 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](mailto:info@passiemakelaardij.nl)

Passie   
makelaardij