

TE KOOP



Mennistensteeg 6, Dalfsen

Vraagprijs € 1.775.000 K.K.

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte

17515m²

Woonoppervlakte

371m²

Inhoud

1446m³

Bouwjaar

1820



> Omschrijving

Op één van de mooiste plekjes van Overijssel dicht bij ' De Vecht ' gelegen, staat HÉT PERFECTE DROOMHUIS voorzien van rust, ruimte, ambiance en comfort. DIT IS EEN PRACHTIGE, GEHEEL GEMODERNISEERDE WOONBOERDERIJ MET MEERDERE BIJGEBOUWEN. Absoluut een UNIEK OBJECT op een feeërieke plek. Hier ervaar je het echte 'Landleven gevoel'.

Dit soort unieke objecten zijn zeldzaam, maar komen heel soms beschikbaar en dat is nu het geval!

Deze woonboerderij met diverse bijgebouwen, in het groen verscholen, staat op een zeer royale kavel van ruim 17.515m². Het geheel is omringd door diverse prachtige terrassen, door bomen en oogstrelende vergezichten. Absolute privacy, dat is hier gegarandeerd!

De woonboerderij is landelijk gelegen aan een verkeersluwe weg/ fietspad, maar ligt mooi centraal. In de dichtbij gelegen dorpen Ommen, Oudleusen en Dalfsen bevinden zich alle benodigde voorzieningen zoals een treinstation, scholen, een scala aan winkels en supermarkten, meerdere horeca gelegenheden en sportvoorzieningen.

Daarnaast is het bruisende centrum van de historische Hanzestad Zwolle slechts op een kwartiertje afstand met de auto evenals de oprit van de A28.

Het terrein is omsloten door weiland, hekken en een elektrische poort. Als je door de poort de oprijlaan oprijdt kom je op een 'circular drive' waar de woonboerderij en de diverse bijgebouwen aan gelegen zijn.

Graag nemen wij je mee voor een rondleiding over dit unieke erf met woonboerderij en bijgebouwen!



We beginnen bij de woonboerderij, tevens de hoofdwoning. Deze fraaie en zeer goed onderhouden woonboerderij heeft een woonoppervlak van ca. 241 m². In 1977 is de woonboerderij opnieuw opgebouwd met gebruik van de oorspronkelijke gevel stenen, gebinten en de antieke estrikken uit de Oude Kerk in Dokkum. In 2004 is de woning door de huidige bewoners op unieke wijze volledig gerenoveerd en gemoderniseerd. Het rieten dak van de woonboerderij is ongeveer 10 jaar geleden vervangen en tevens zijn er 11 dakramen geplaatst voor extra lichtinval. Tot op de dag van vandaag wordt de woning met zorg, aandacht en liefde bewoond.

Zodra je binnenstapt, word je direct gegrepen door de schitterend ontworpen designkeuken met een royaal kookeiland en een stijlvol massief granieten werkblad. De woonkeuken is zeer ruim opgezet, modern uitgevoerd en voorzien van alle denkbare kookgemakken. Een AGA Cooker met 4 ovens vormt het warme hart van deze keuken, maar ook van de gehele woonboerderij. Daarnaast is de keuken ingericht met een inductie kookplaat, dubbele afzuigkap, een vaatwasser, een oven, een grote koelkast en een aparte grote vriezer. Daarnaast beschikt de keuken over volop werkruimte, praktische opbergmogelijkheden en een zee aan kastruimte. Een droom voor iedere kookliefhebber!

Met ruimte voor twee royale eettafels, aan de voor-en achterzijde van de keuken vormt deze woonkeuken de ideale plek om samen te koken, uitgebreid te tafelen en mooie momenten te delen met vrienden en familie.

Met de toevoeging van twee nieuwe puien aan de zuid- en oostzijde van de woonboerderij in 2008 is binnen naadloos verbonden met buiten. De royale raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en bieden vanuit iedere hoek fraaie uitzichten over de omgeving.

De woonkamer vormt een fijne en sfeervolle plek om te ontspannen en tot rust te komen.

Via de schuifpui stap je direct het fraai aangelegde terras op, waar je geniet van een prachtig uitzicht over de uitgestrekte landerijen en het aangrenzende natuurgebied. Een heerlijke plek voor een royale eettafel, lange zomeravonden, gezellige barbecues en uitgebreid tafelen met vrienden en familie tot in de late uurtjes.

De woonboerderij is voorzien van een speciaal ontworpen Finnoven met warmte bank (houtkachel naar Fins ontwerp met zeer veel langdurige warmte opbrengst), hierdoor ademt de gehele begane grond een karakteristieke sfeer uit.

De meerdere eiken houten luiken met traditioneel beslag, de gebinten én een kleine wijnkelder, maakt de woonboerderij met zijn karakter compleet.

Vanuit de woonkeuken bereik je verder een handige wasruimte/ bijkeuken, slaapkamer en aangrenzende badkamer. De modern ingerichte badkamer is uitgevoerd in zwart/antraciet en wit met een zilvergrijs aluminium plafond met sterrenhemel. Tevens voorzien van vloerverwarming, een vrijstaand ligbad, vaste wastafel, zwevend toilet en inloopdouche.

De stijlvolle trapopgang vanuit de woonkeuken geeft toegang tot een overloop met een tweetal slaapkamers, een 2e badkamer en een heuse walk in closet. De masterbedroom met een oppervlakte van ca. 34 m² heeft een adembenemend uitzicht richting De Vecht. De tweede slaapkamer is met een bedstede uniek ingedeeld en heeft een oppervlakte van ca. 17 m² en heeft een prachtig uitzicht op de binnentuin.

Hiernaast is er een ruimte die momenteel ingericht is als een walk in closet. De badkamer op deze verdieping ademt een mediterrane sfeer uit en is ingericht met een zwevend toilet, bad/douche, vaste wastafel met wastafelmeubel en is eveneens voorzien van vloerverwarming.



Vanuit de woonboerderij, gaan wij rechts naar buiten en lopen wij naar "Het Koetshuys", een volledig ingericht gastenverblijf. Voor gasten of een au pair zeer geschikt, maar biedt ook een ideale mogelijkheid voor kantoor of praktijkruimte aan huis. "Het Koetshuys" heeft een woonoppervlak van ca. 130m² en de inpandige schuur van ca. 33m².

Vanaf het eigen terras bereik je via de fraaie voordeur de royale woonkamer met openslaande deuren, een open keuken met een karaktervolle lestenen vloer. Hier kom je binnen in een gezellige, lichte leefruimte waar sfeer en authenticiteit direct voelbaar zijn. De tweepersoons bedstede en fraaie vide versterken het unieke karakter van deze ruimte.

Direct links van de entree bevindt zich een toiletruimte met wastafelmeubel. Aangrenzend, bereikbaar via een hal met kastruimte, vind je de praktische wasruimte, voorzien van een vaatwasser, aansluitingen voor wasmachine en droger én de badkamer met douche en wastafel.

Verder beschikt "Het Koetshuys" over een lichte slaapkamer van circa 9 m², voorzien van nostalgische stalraampjes die zorgen voor extra charme en karakter. Aan de achterzijde bevindt zich een royale inpandige berging met openslaande deuren, momenteel uitsluitend bereikbaar via de tuin. Deze praktische ruimte biedt volop mogelijkheden en kan eventueel worden betrokken bij het woongedeelte.

Via een vaste trap in de hal bereik je de overloop en de sfeervolle vide. Dit is een heerlijke plek om je terug te trekken met een goed boek, even weg te dromen of juist te gebruiken als fijne werk-, hobby- of speelruimte. Op de overloop bevindt zich volop praktische bergruimte voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks gebruikt.



Aan de voorzijde van "Het Koetshuys" ligt een sfeervol terras, gelegen op het noorden, wat heel fijn is voor de zonovergoten warme dagen, dat overgaat in de boomgaard met allerlei oude hoogstam fruitbomen o.a. Het Sijden Hemdje, Alkemene, Schone van Boskoop en het Schellinkhoutertje. Daarnaast groeit hier een oude walnotenboom en diverse hand -en stoofteren bomen. Aan de achterzijde van "Het Koetshuys", bereik je via de deur in de woonkamer het grote terras van de binnentuin, welke gelegen is op het zuiden. Hier is plek voor een ruime loungehoek met prachtig uitzicht over de tuin en de aangelegde vijver.

Op het terrein bevinden zich nog 2 bijgebouwen. In 2001 is er een paardenstal gebouwd met een extra grote paardenbox voor merrie en veulen en 2 normale paardenboxen, met een hooizolder/opslag, aan de zijkant bevindt zich nog een overkapping voor bijvoorbeeld het opslaan van een rijtuig of hooi. Nog een leuk weetje; in deze kleine overkapping hangt een uilenkast met een kerkuil en echtpaar!

Aan de voorzijde van deze paardenstal bevindt zich een paarden-poetsplaats met een hek dat toegang geeft tot de 2 weilanden, met een ca. 20 x 60 Z-dressuur rijbak en een longceercirkel. Achter de paardenstal is een houthok, voor de opslag van het hardhout en tuingereedschap.

In 2003 is er een kapschuur gebouwd, deze overkapping met een oppervlakte van ca. 48 m², biedt plaats aan meerdere voertuigen, maar kan ook uitstekend dienst doen als buitenkeuken en/of overdekt terras. Hier kun je sfeervol samen zijn, lekker eten en onder het genot van een goed glas wijn de zon onder zien gaan. Dit is ook een ideale plek om samen te komen en te genieten, zowel tijdens lange zomeravonden maar ook op koude winterdagen, wanneer de houtkachel voor extra sfeer en warmte zorgt.

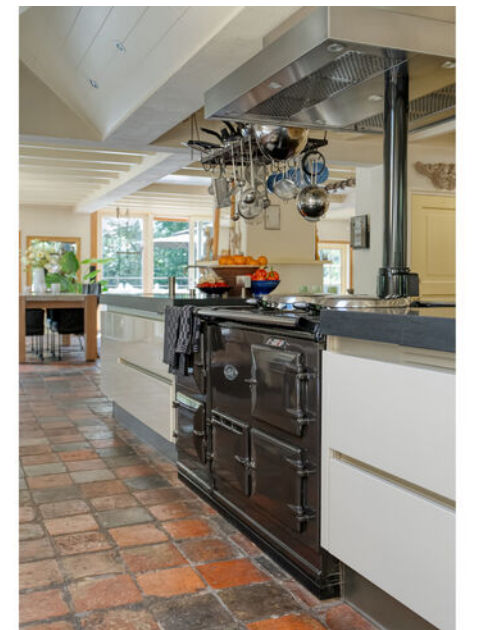
Aan de zuidzijde van het erf valt tevens volop te genieten. Achter het grote terras ligt het 'rode terras', hier kun je wegdromen bij de laatste zonnestralen. Daarnaast is er een natuurlijke vijver met een eigen terras, waardoor er op het erf meerdere bijzondere plekken zijn gecreëerd. Waar de zon ook staat, rondom de woonboerderij en haar bijgebouwen is altijd wel een plek te vinden om te ontspannen en volop van het buitenleven te genieten.

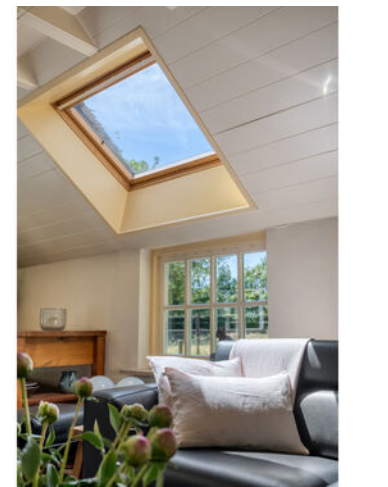
- BIJZONDERHEDEN:**
- Unieke, feeërieke plek
 - Prachtig uitzicht over de landerijen en aangrenzend natuurgebied.
 - Veel privacy en landelijk wonen, dichtbij de Vecht.
 - Hoogwaardig afwerkingsniveau
 - De woonboerderij is goed geïsoleerd en voorzien van Energielabel C.
 - Goede bereikbaarheid naar de omliggende plaatsen Dalfsen, Ommen en Oudleusen.
 - Op slechts een kleine 15 autominuten afstand van de binnenstad van Zwolle.
 - Op slechts een kleine 10 autominuten afstand naar oprit A28.
 - Biedt door het ruime bijgebouw "Het Koetshuys" goede mogelijkheden voor kantoor of praktijk aan huis.
 - Uitstekende mogelijkheid voor het houden van één of meerdere paarden (stallen, weidegang, dressuurbak etc.)
 - Ruime parkeergelegenheid op eigen perceel

Kortom, een uniek object dat dankzij de veelzijdige indeling geschikt is voor uiteenlopende woonwensen en doelgroepen, gelegen op een prachtige locatie. Ben jij net zo enthousiast geworden als wij? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar deze bijzondere plek zelf.



“Kom binnenkijken bij de woonboerderij!”

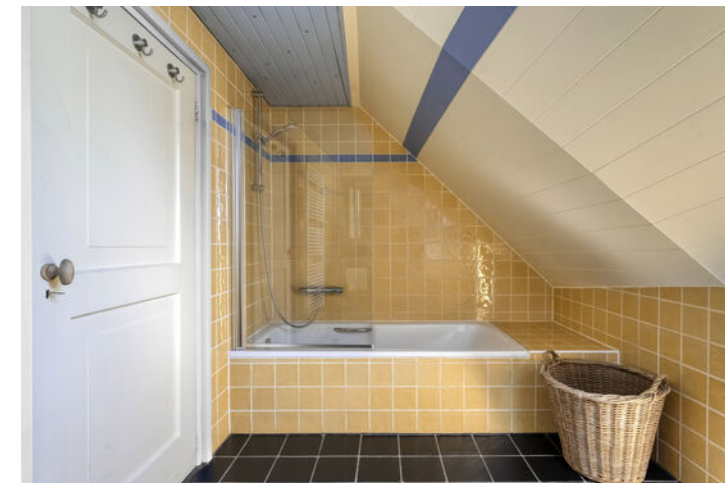




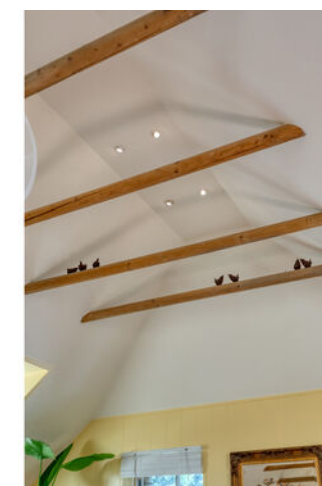


Op de begane grond van de woonboerderij bevindt zich een slaapkamer en ruime badkamer, met prachtig zicht op de tuin.





**Vol karakter en
authentieke
details!**



**Boven ook een
fijne plek om
weg te dromen!**





“Kom binnenkijken bij Het Koetshuys!”







“Welkom bij het heerlijke buitenleven”





Een heerlijke plek voor lange avonden, uitgebreid tafelen en onvergetelijke momenten samen. Hier geniet je in alle seizoenen optimaal!



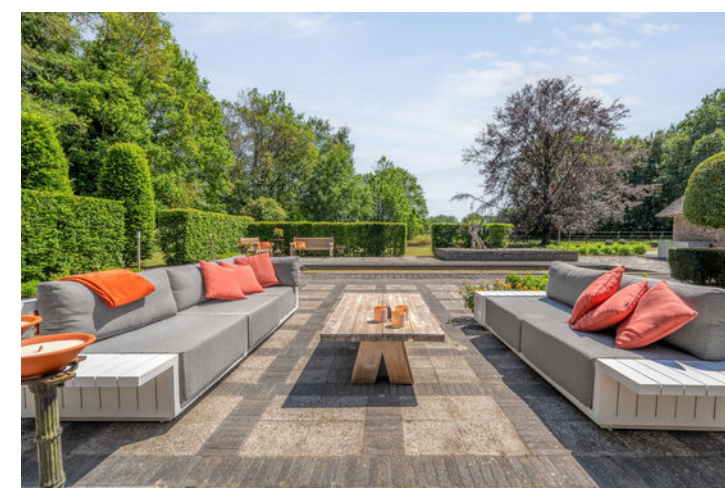


**Alles is aanwezig om
optimaal van het leven met
paarden te genieten.
Een droomlocatie voor
iedere paardenliefhebber.**





**Altijd een fijne
plek om buiten
te genieten!**

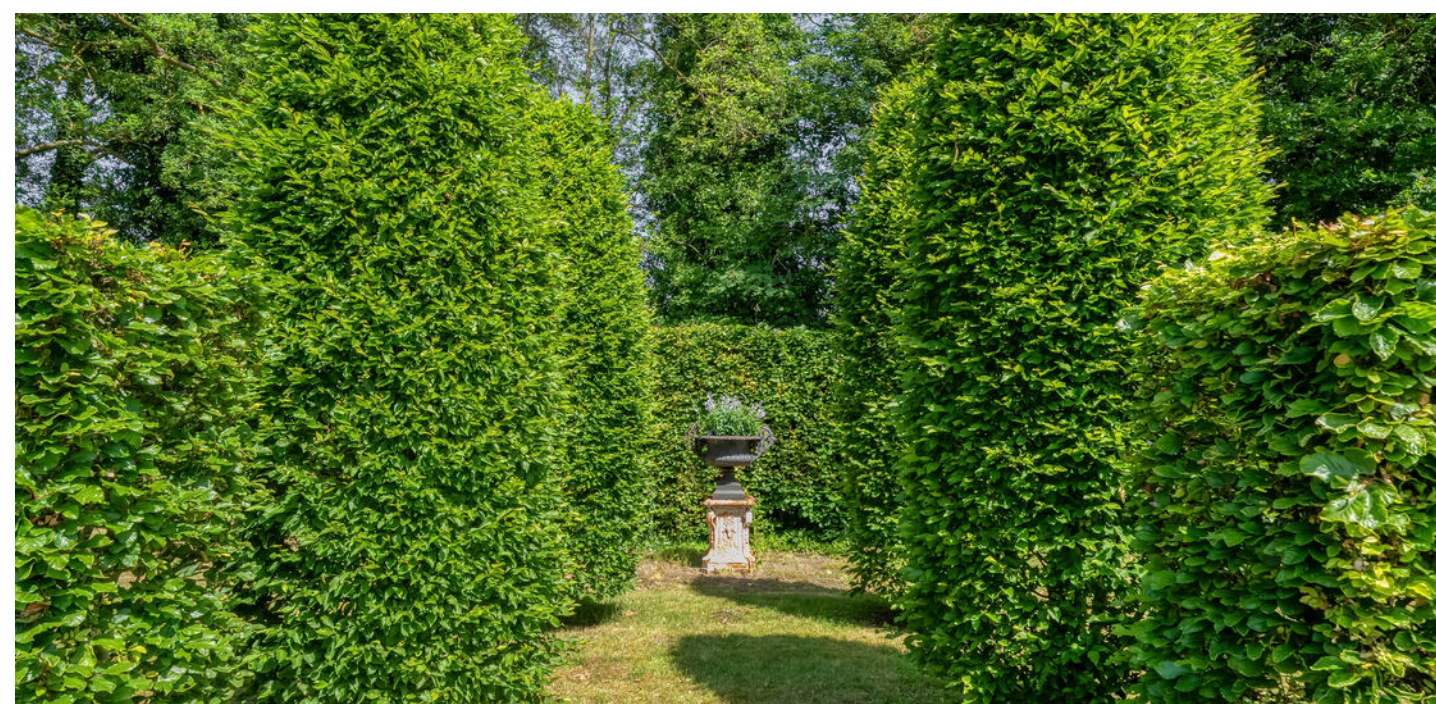


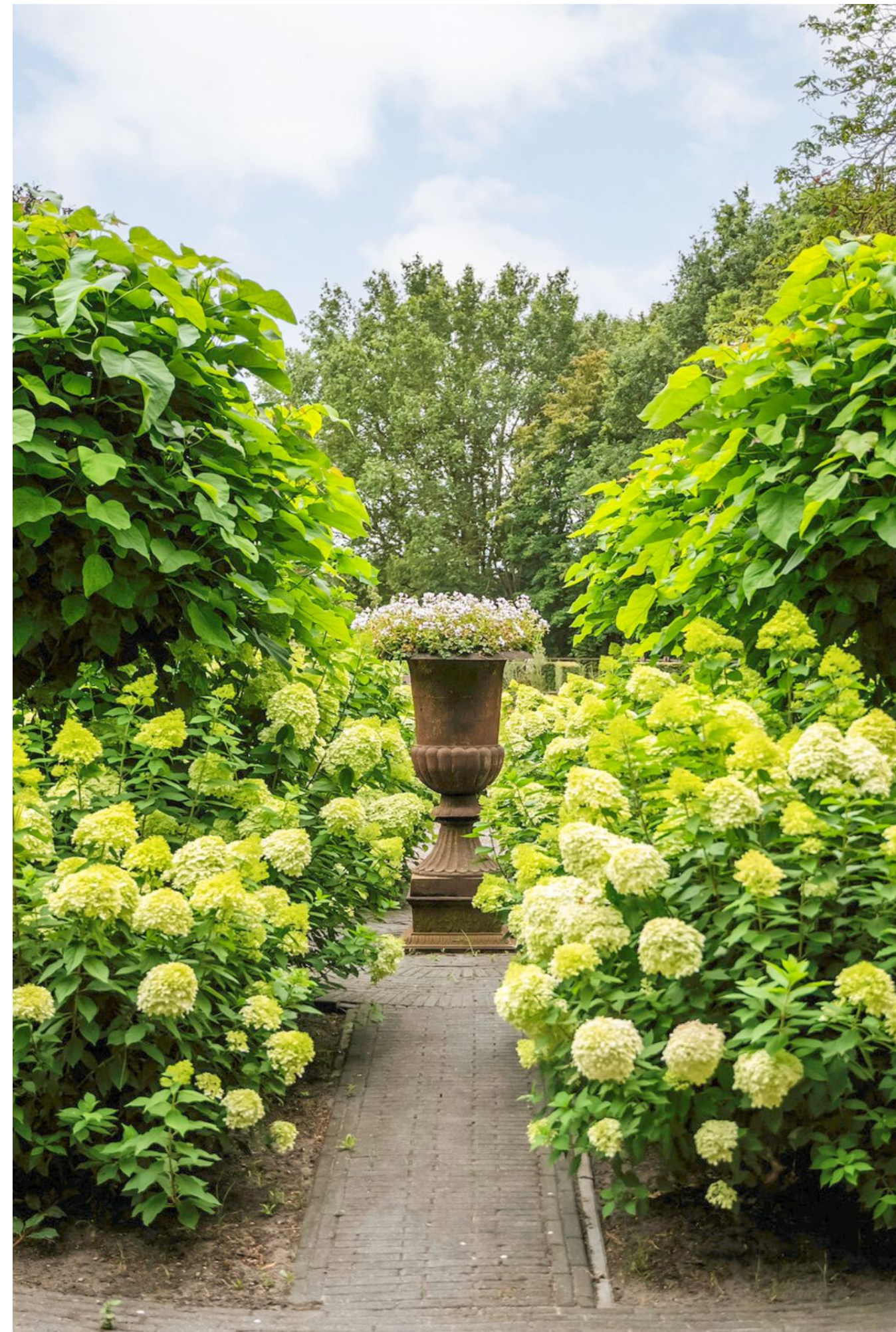
**Terrassen vol
sfeer en
karakter!**





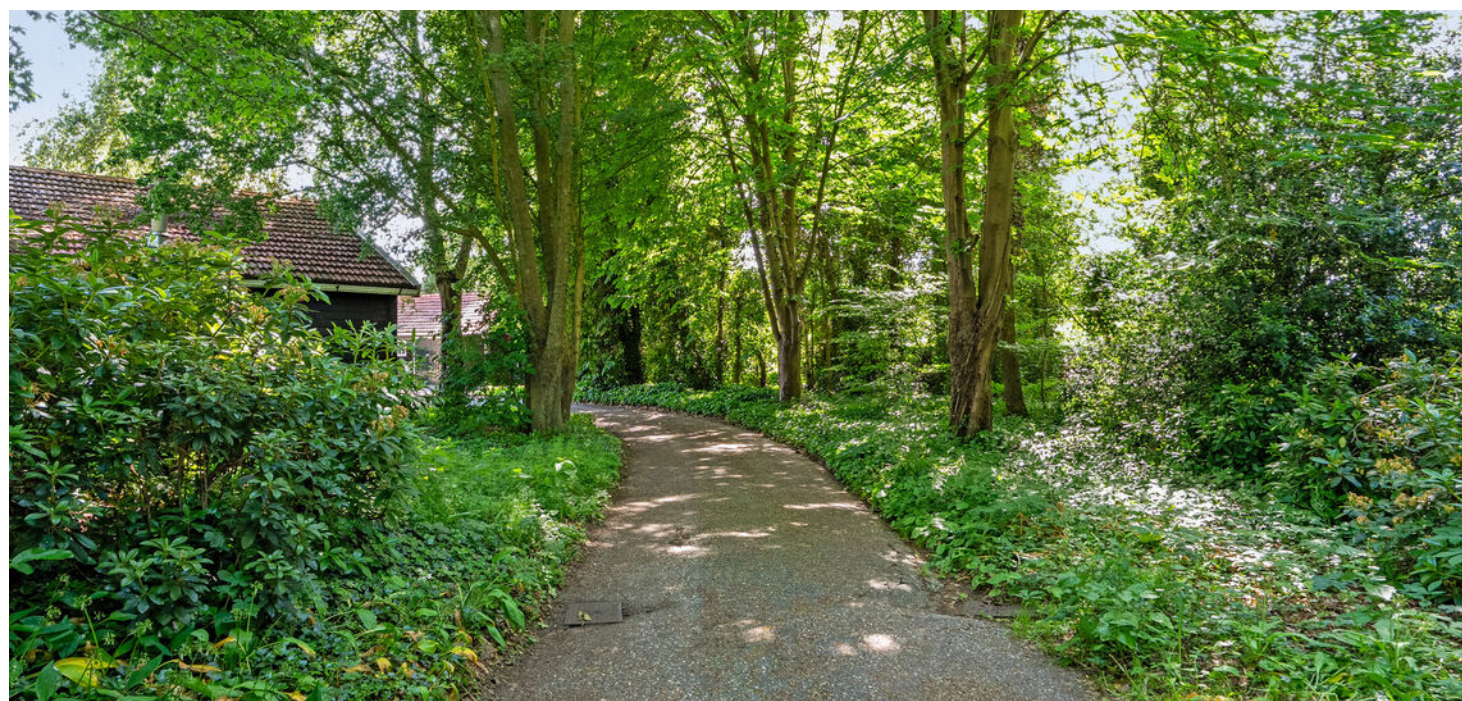
**Wandel door je eigen
boomgaard en pluk verse
appels. Het kan hier
allemaal!**





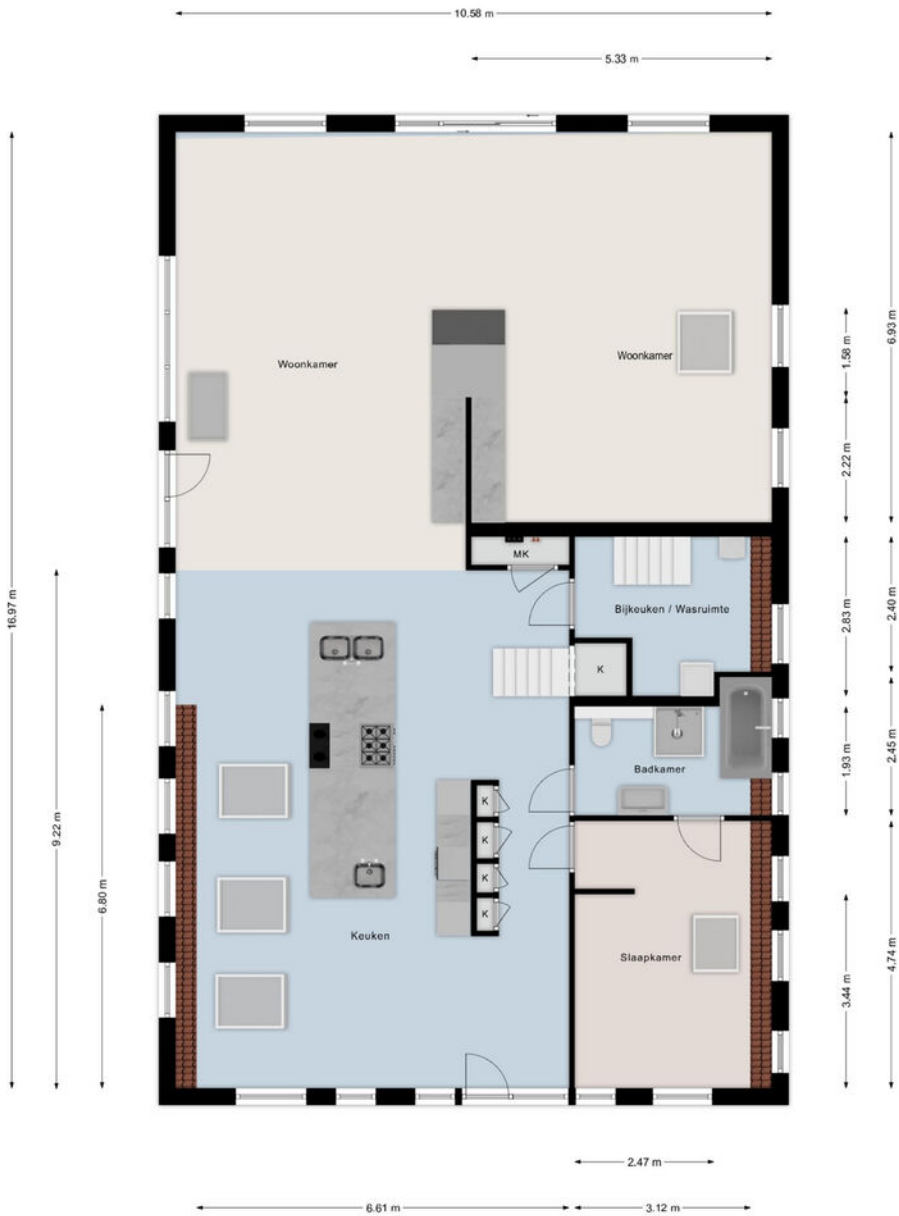


**Woorden en beelden
vertellen veel, maar deze
plek moet je vooral voelen.
Kom langs en ervaar zelf de
unieke sfeer en beleving!**



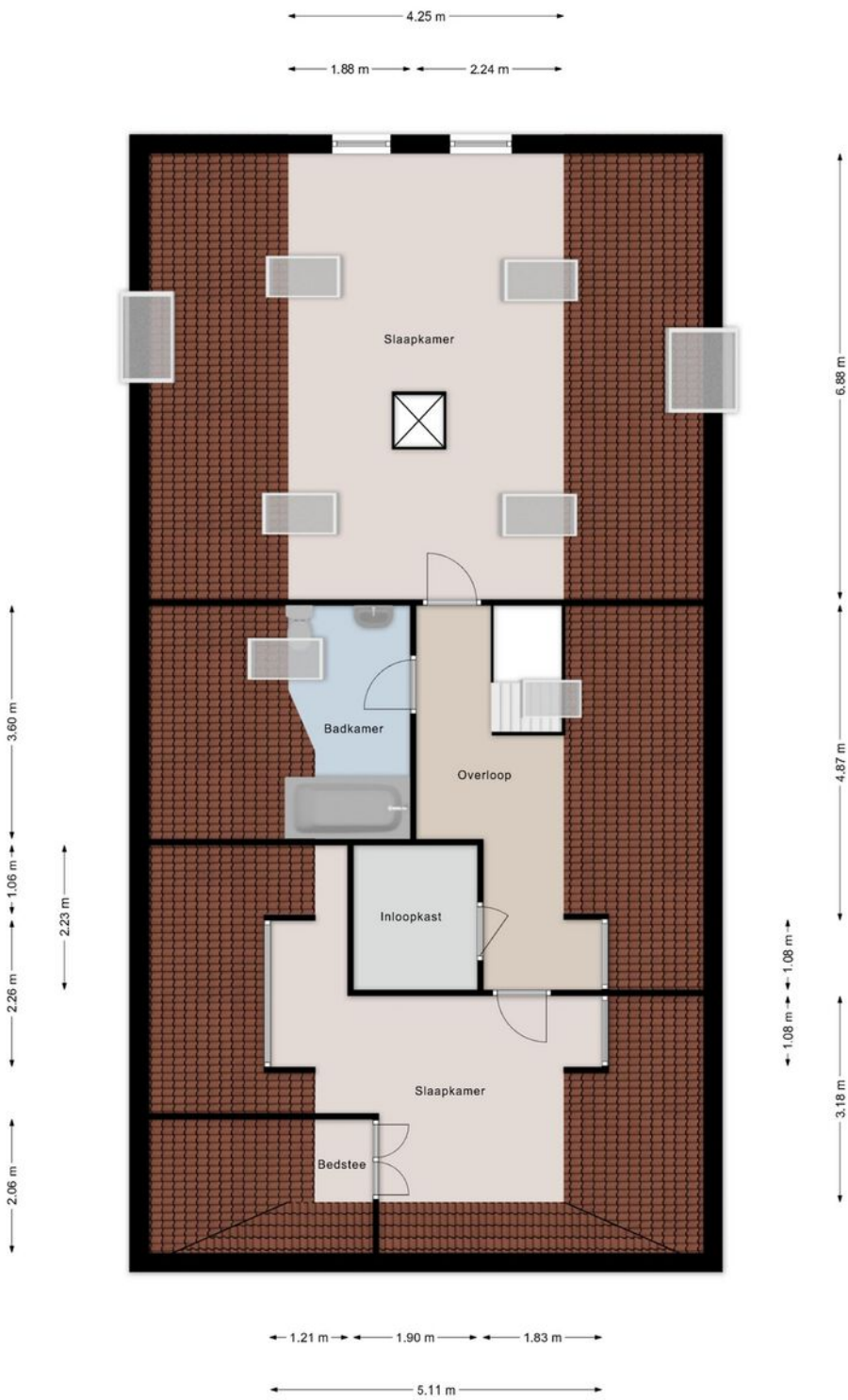
> Plattegrond

Woonboerderij - begane grond



> Plattegrond

Woonboerderij - eerste verdieping



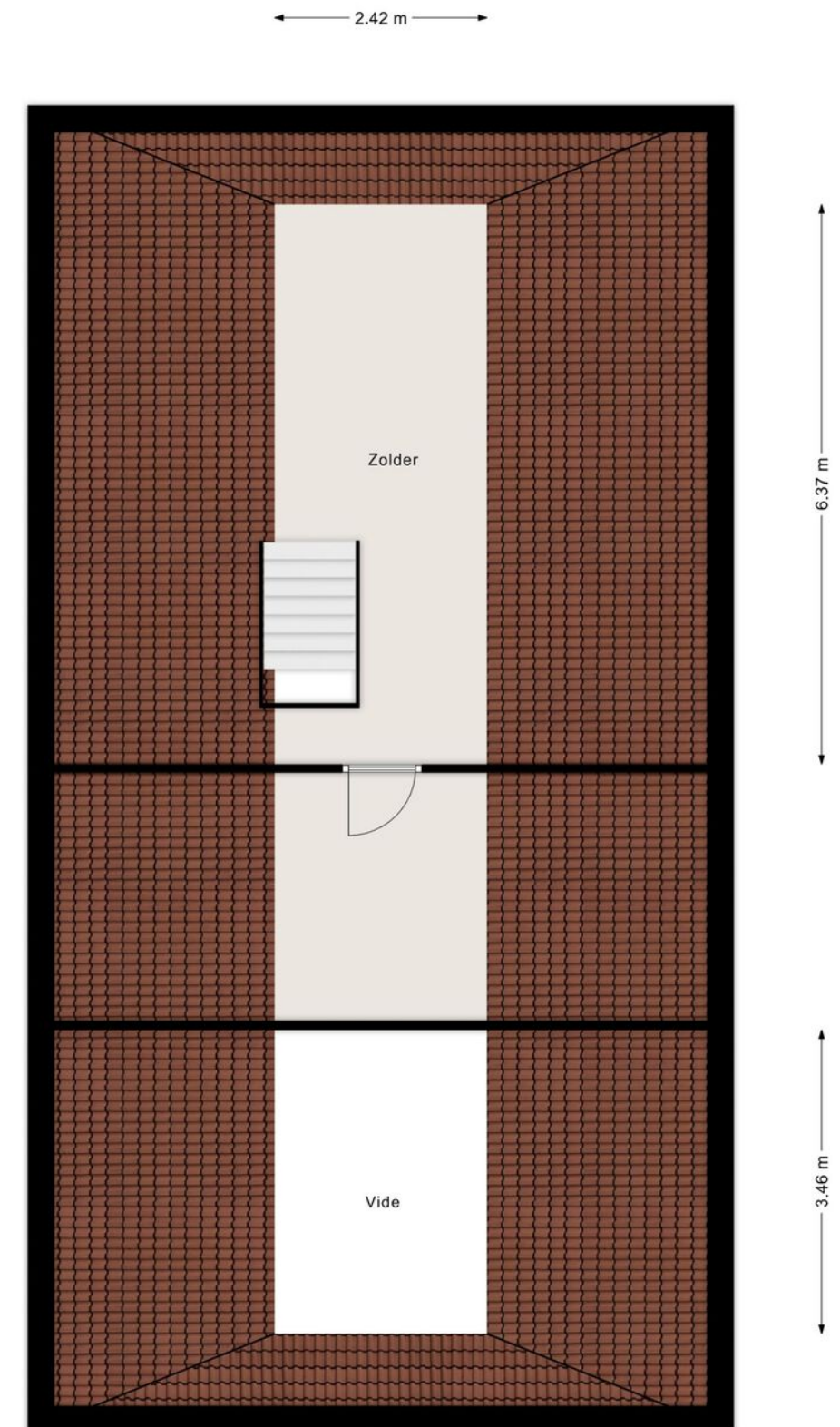
> Plattegrond

Het Koetshuys - begane grond



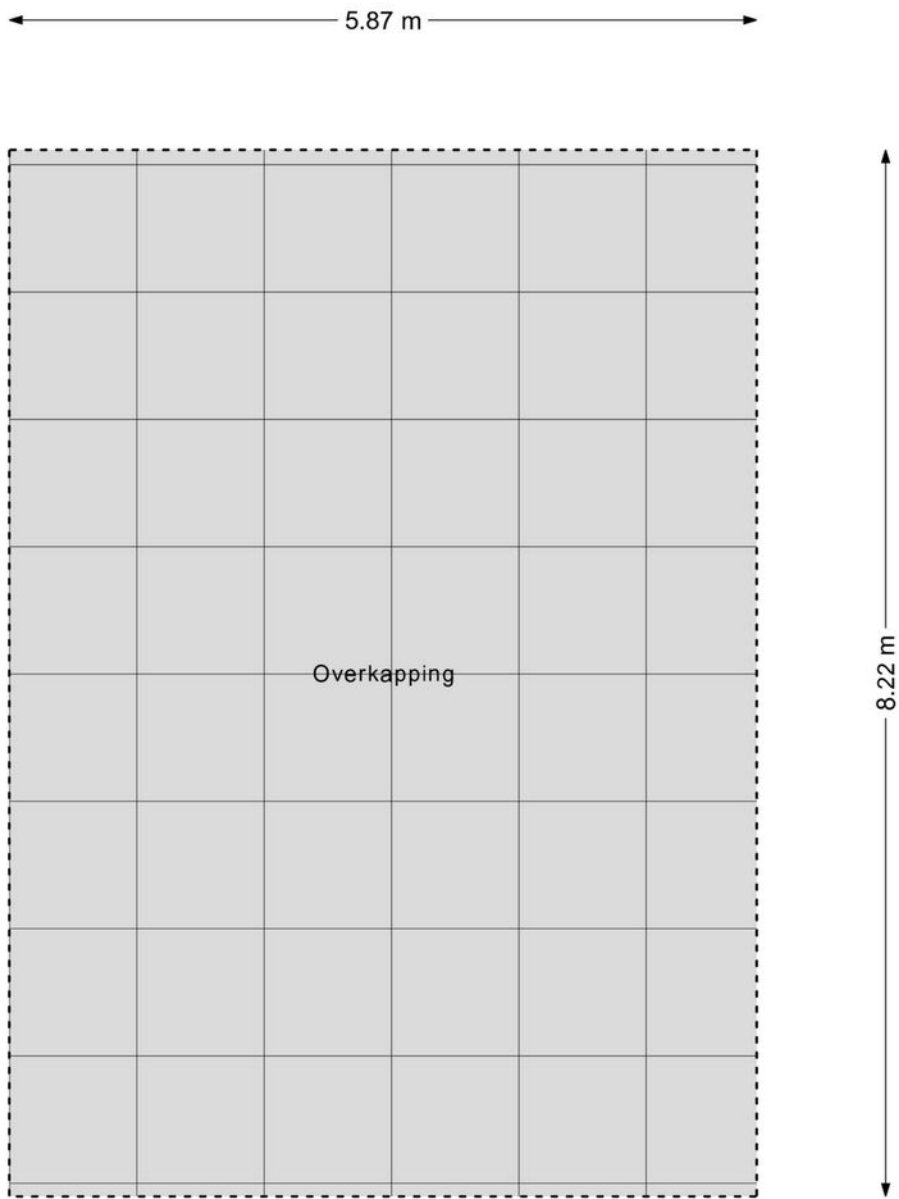
> Plattegrond

Het Koetshuys - eerste verdieping



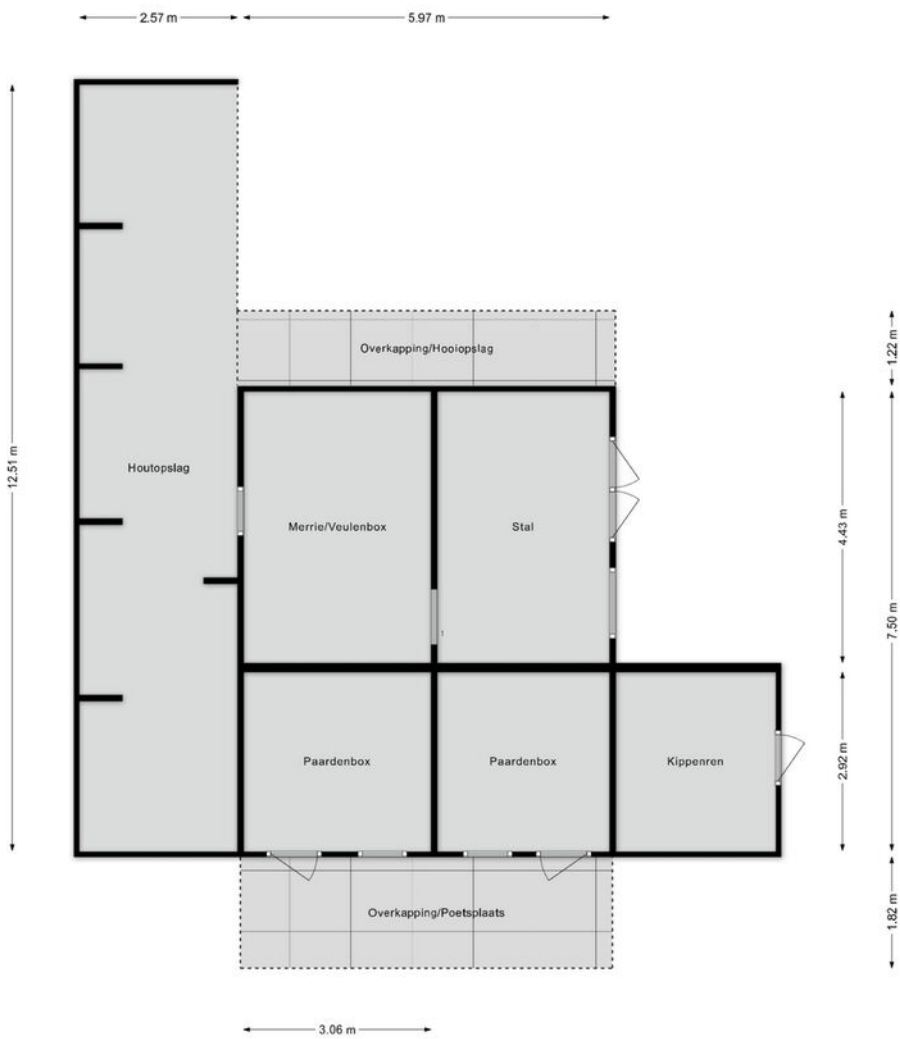
> Plattegrond

Kapschuur



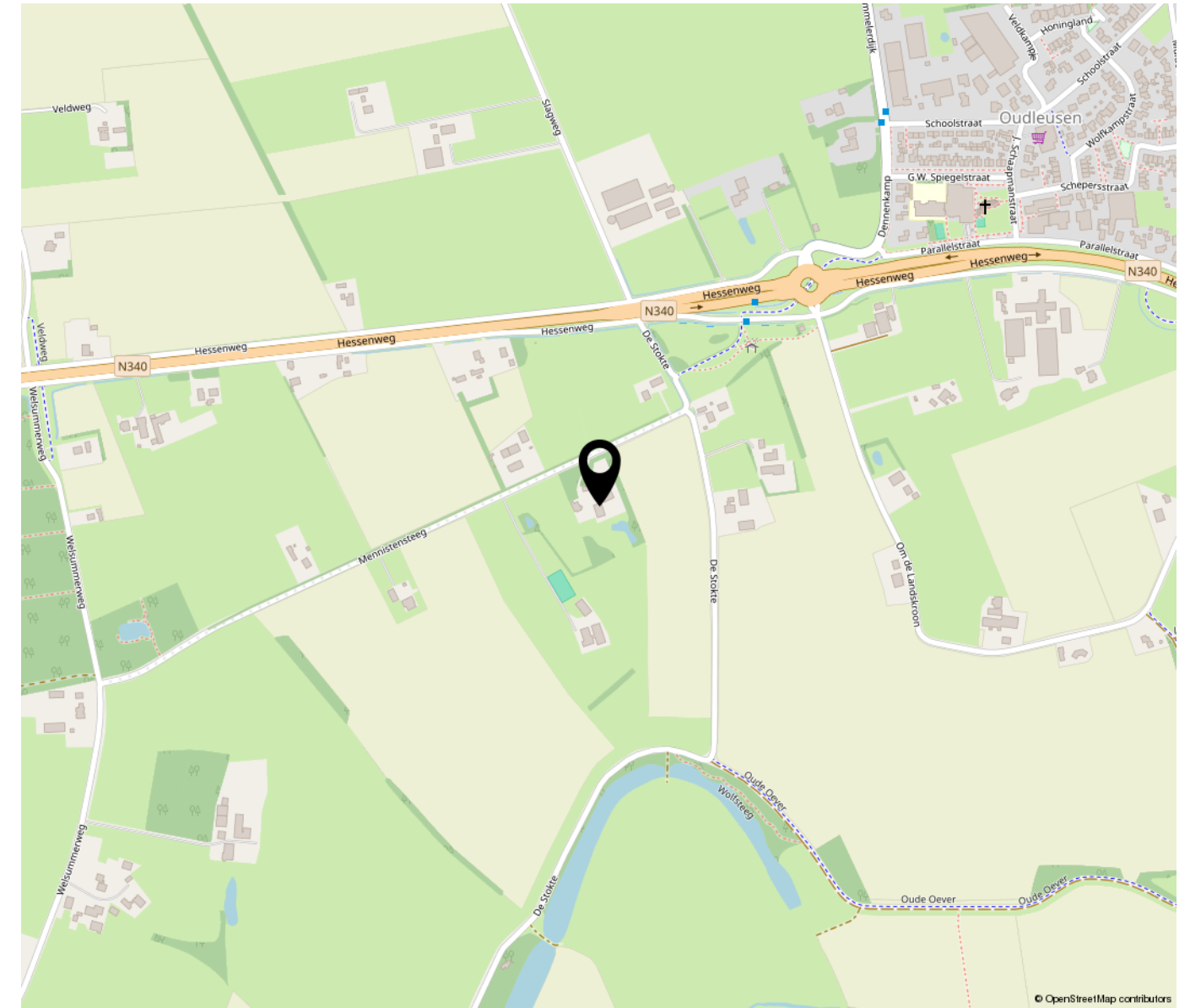
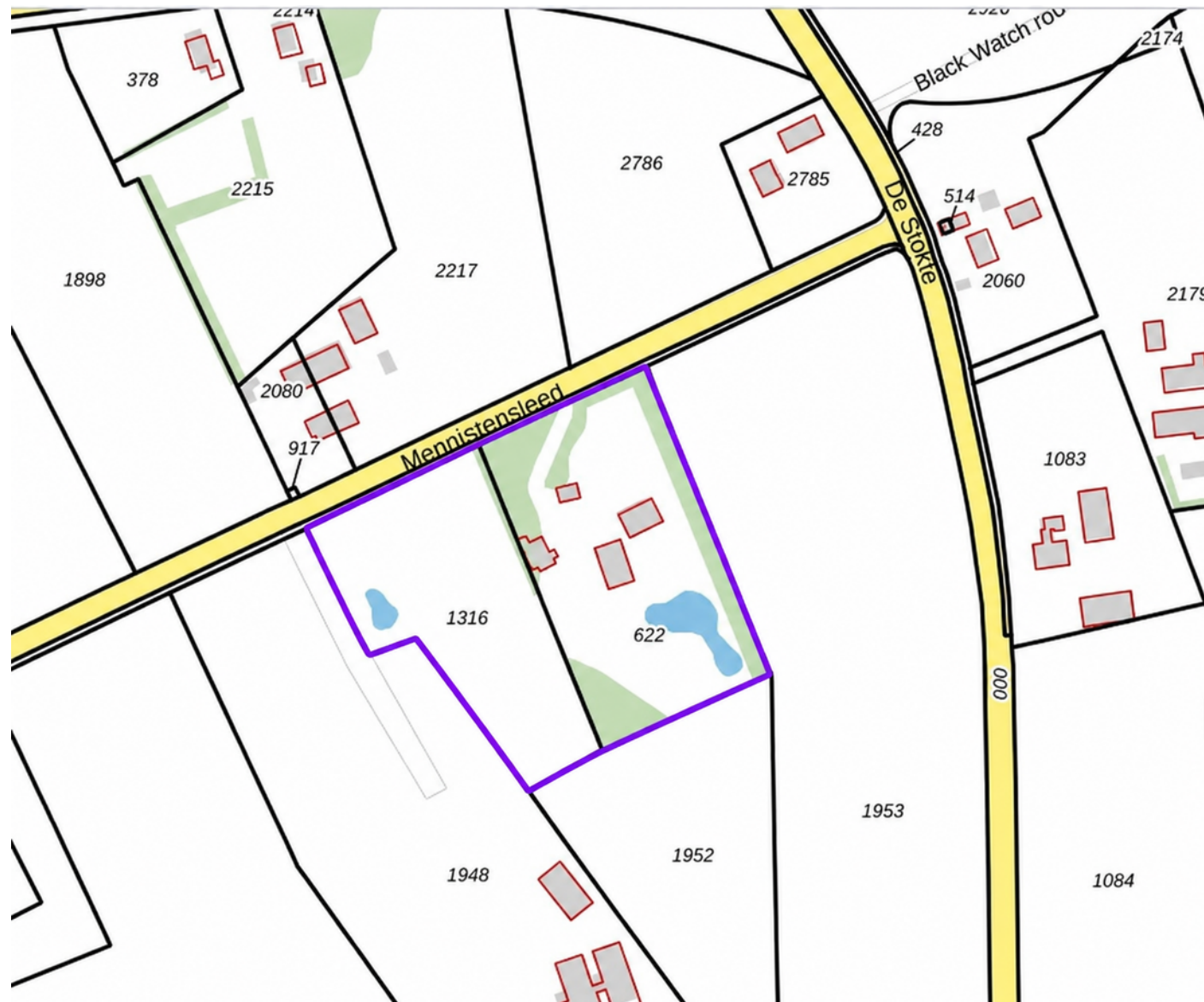
> Plattegrond

Paardenstal



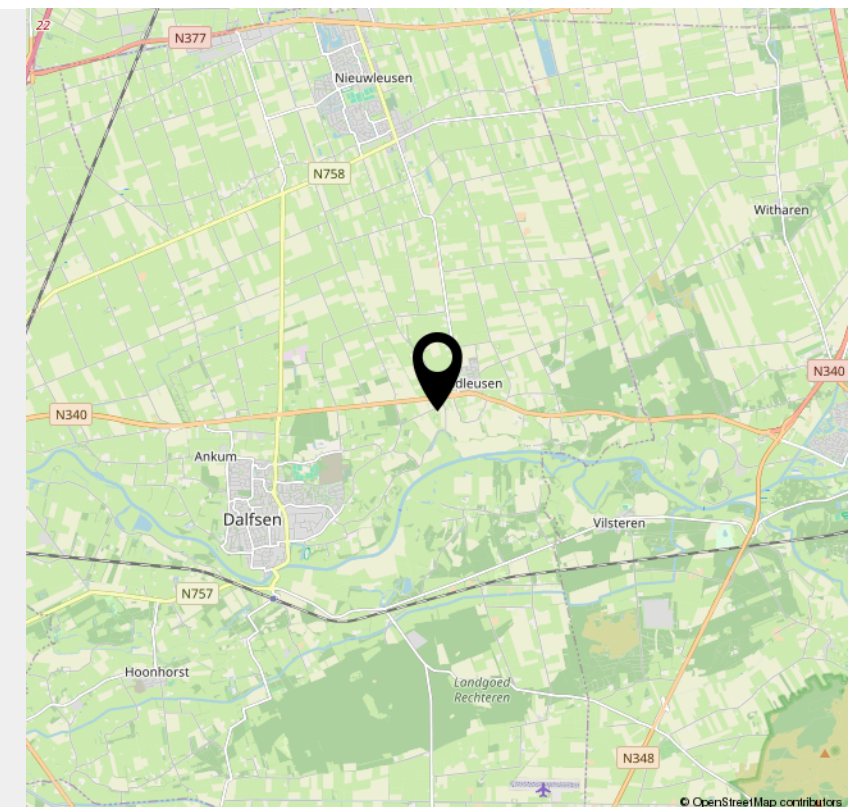
> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Mennistensteeg 6 in Dalfsen



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

De woonboerderij is landelijk gelegen aan een verkeersluwe weg/ fietspad. In de dichtbij gelegen dorpen Ommen, Oudleusen en Dalfsen bevinden zich alle benodigde voorzieningen zoals een treinstation, scholen, een scala aan winkels en supermarkten, meerdere horeca gelegenheden en sportvoorzieningen. Daarnaast is het bruisende centrum van de historische Hanzestad Zwolle slechts op een kwartiertje afstand met de auto evenals de oprit van de A28.



> 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

> 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