

TE KOOP



Geerdinkserf 56, Dalfsen

Vraagprijs € 459.000 K.K.

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte

173m²

Woonoppervlakte

136m²

Inhoud

462m³

Bouwjaar

2001

> Omschrijving

Sommige huizen hebben nét dat beetje extra. Deze royale tussenwoning is in 2001 onder architectuur gebouwd en heeft door de bijzondere bouwstijl een geheel eigen uitstraling. Tegelijkertijd is de woning vooral heel praktisch en comfortabel ingericht, met maar liefst vier slaapkamers, een moderne keuken, modern sanitair en een fijne tuin op het zuiden.

De woning is volledig geïsoleerd met vloer-, muur- en dakisolatie, HR ++ glas en beschikt over energielabel A. De combinatie van de goede isolatie, de moderne voorzieningen en de cv-ketel uit 2022 maakt dit een huis waar je de komende jaren prettig kunt wonen.

De ligging is minstens zo prettig. Je woont hier in een groene en kindvriendelijke wijk, met diverse speeltuinen in de directe omgeving. Scholen, de dorpskern en het station zijn allemaal op fietsafstand. Ook Zwolle is dankzij de N340 binnen circa 10 autominuten bereikbaar en via de nabijgelegen A28 ben je bovendien snel onderweg richting andere delen van het land.

Nieuwsgierig naar de indeling? Lees snel verder! Via de entree kom je in de ontvangsthal met garderobe en meterkast. Vanuit hier stap je de royale woonkamer binnen, welke is voorzien van een mooie eikenhouten vloer en een warme uitstraling geeft. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en een ruime eethoek. Dankzij de grote raampartijen valt er prettig veel daglicht naar binnen en de sfeervolle gaskachel zorgt op koudere dagen voor extra warmte en gezelligheid.

Aan de achterzijde sluit de open keuken mooi aan op het eetgedeelte. De schuifpui bevindt zich hier en zorgt voor een fijne verbinding met de fraai aangelegde tuin. Op mooie dagen zet je de pui lekker open en haal je het buitenleven gemakkelijk naar binnen!

De keuken is in 2019 vernieuwd en modern en praktisch ingericht. Er is volop werk- en kastruimte en de keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven/magnetron en koelkast.



Ook een Quooker ontbreekt natuurlijk niet. De apothekerskast in de keuken biedt extra handige opbergruimte. Daarnaast is er een apart keukenblok met extra kastruimte en werkblad, dat bijvoorbeeld uitstekend gebruikt kan worden als koffiehoeke.

Vanuit de woonkamer is de tussenhal bereikbaar. Hier bevinden zich het moderne toilet en de trapopgang. De trappen zijn voorzien van een nette traprenovatie, waardoor ze weer een verzorgde en moderne uitstraling hebben.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de geïsoleerde en verwarmde bijkeuken. Een heerlijke praktische ruimte met een vaste kastenwand, ideaal voor extra bergruimte en voor alles wat je liever niet in het zicht hebt. Via de bijkeuken heb je ook direct toegang tot de tuin.

De eerste verdieping is verrassend ruim en overzichtelijk ingedeeld. Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De slaapkamers zijn prettig van formaat en bieden volop mogelijkheden voor een gezin, maar natuurlijk ook voor een thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer.

De moderne badkamer is in 2014 vernieuwd en is praktisch en eigentijds ingericht. Je vindt hier een ruime inlopdouche, een hangend toilet en een dubbele wastafel met meubel.

Ook op de tweede verdieping is goed te merken dat deze woning royaal is opgezet! De ruime overloop beschikt over een groot dakraam, waardoor hier verrassend veel daglicht binnenkomt. Hier bevinden zich de wasmachineaansluiting, de cv-opstelling en de WTW installatie.

Via de overloop bereik je de vierde slaapkamer. Deze kamer is een volwaardige slaapkamer en beschikt eveneens over een groot dakraam. Achter de schuine kanten is bovendien veel praktische knieschotbergruimte aanwezig.

Zowel de voor- als achtertuin zijn opnieuw aangelegd en vormen een verzorgd geheel dat mooi aansluit bij de woning.

De achtertuin is gelegen op het zuiden en vooral een plek om lekker van te genieten. Een leuk extraatje: de achtertuin is dieper dan bij de buurwoningen. Het achterpad loopt namelijk niet achter deze woning door, maar eindigt bij de tuin. Hierdoor heb je hier nét wat meer tuin en geniet je bovendien van veel privacy.

De tuin beschikt over twee terrassen, waarvan één heerlijk beschut onder een overkapping. Zo is er altijd wel een fijne plek om buiten te zitten. Bovendien is er een buitendouche met zowel warm als koud water, ideaal op warme zomerdagen én om de kinderbadjes te vullen. Aan de achterzijde zorgt een elektrisch zonnescherme voor extra comfort op zonnige dagen in huis.

Ook de voortuin is verzorgd aangelegd en mooi omringd met beukenhagen. Er is in de straat voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Kortom: een royale en karaktervolle woning met een verrassend fijne indeling. Met vier slaapkamers, een ruime woonkamer, een moderne keuken uit 2019, een moderne badkamer uit 2014, een praktische bijkeuken, volop bergruimte en een heerlijke onderhoudsvrije tuin. Tel daarbij de groene, kindvriendelijke omgeving en de gunstige ligging ten opzichte van scholen, station, dorpskern, Zwolle en de A28 op en je hebt een huis dat veel te bieden heeft voor een gezin of starter!

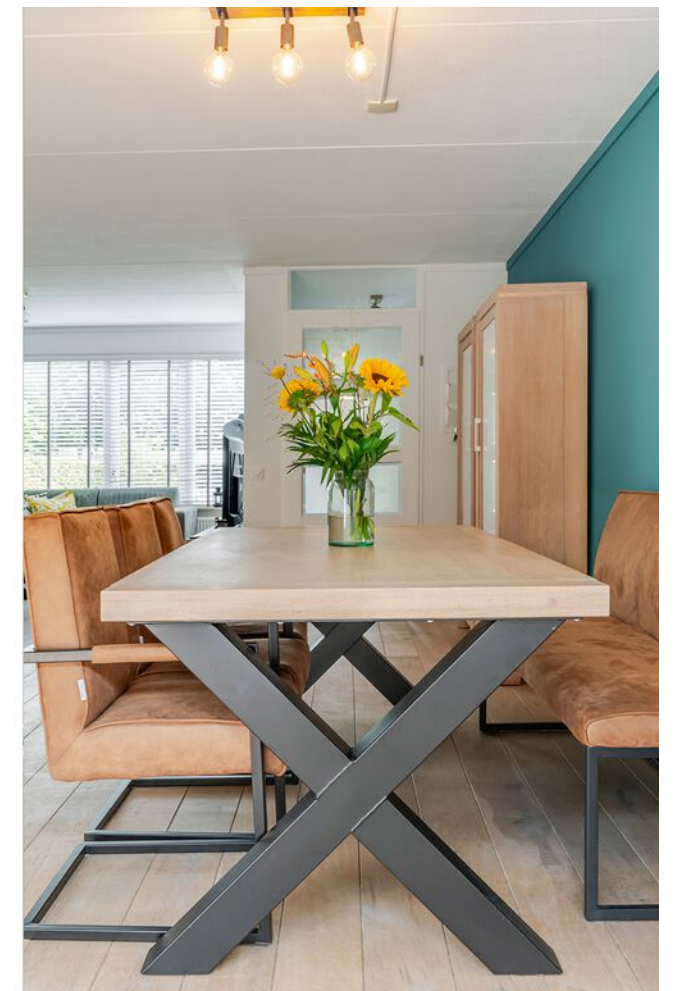
Alle bijzonderheden nog op een rij:
-Royale tussenwoning met 4 slaapkamers
-Energietabel A en volledig geïsoleerd
-Houten kozijnen met HR++ glas
-Moderne keuken uit 2019 en moderne badkamer uit 2014
-Verwarmde en geïsoleerde bijkeuken
-De dakramen aan de achterzijde zijn voorzien van zonwering.
-Onderhoudsvrije, extra diepe achtertuin met veel privacy
-Groene en kindvriendelijke woonomgeving dichtbij alle voorzieningen van Dalfsen
-Zwolle op circa 10 minuten en snel op de A28





"Kom binnenkijken!"







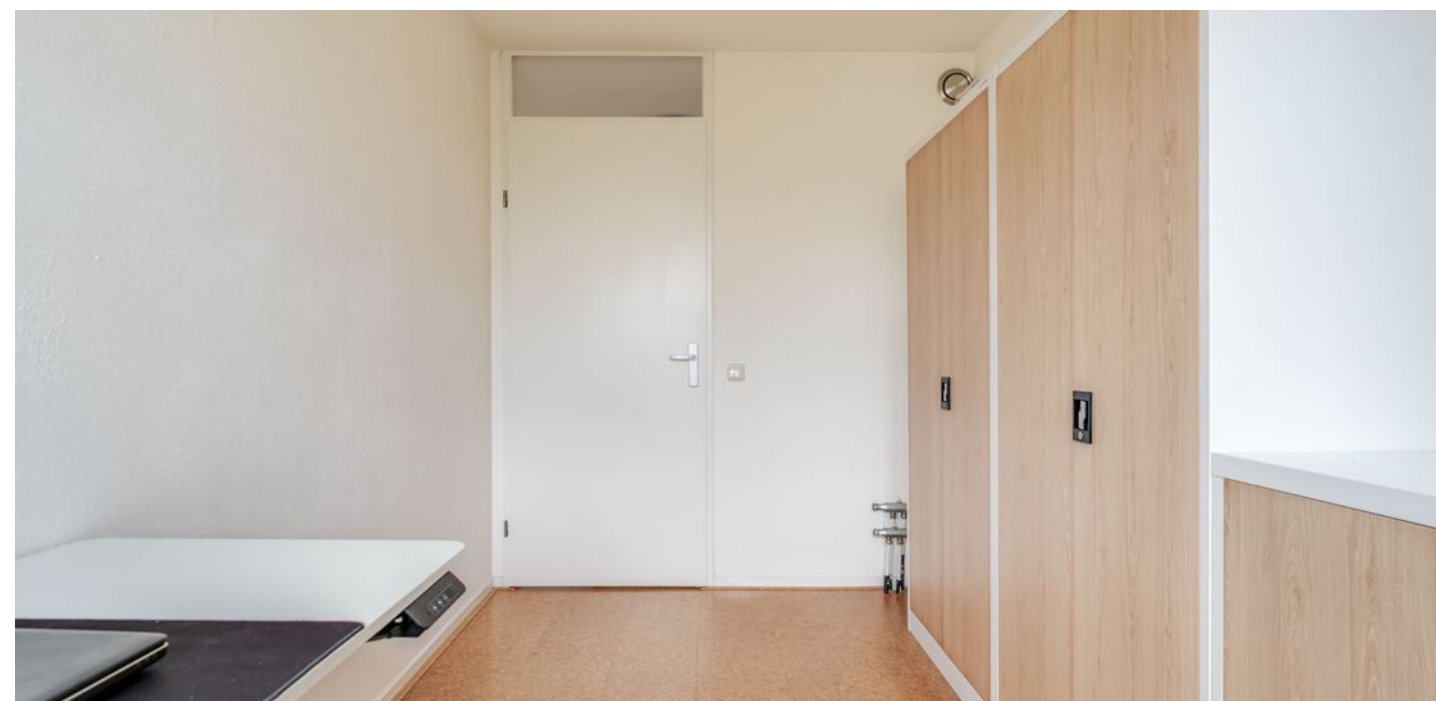
Een moderne keuken uit 2019 met volop ruimte én aangrenzend een praktische bijkeuken met fraaie inbouwkast.



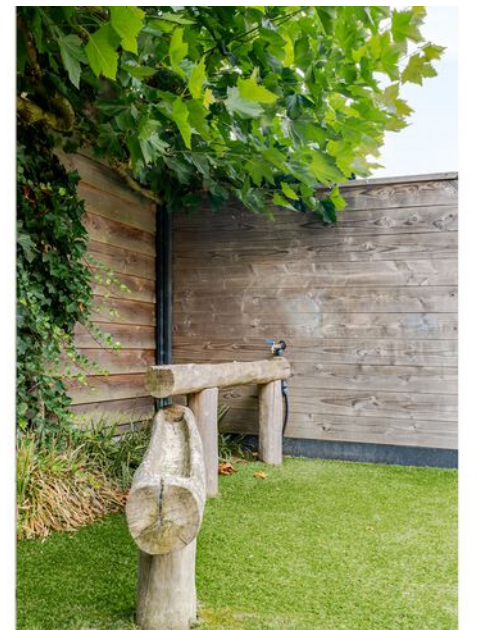




**Met vier slaapkamers,
verdeeld over twee
verdiepingen en een
moderne badkamer is er
volop ruimte voor het gezin!**



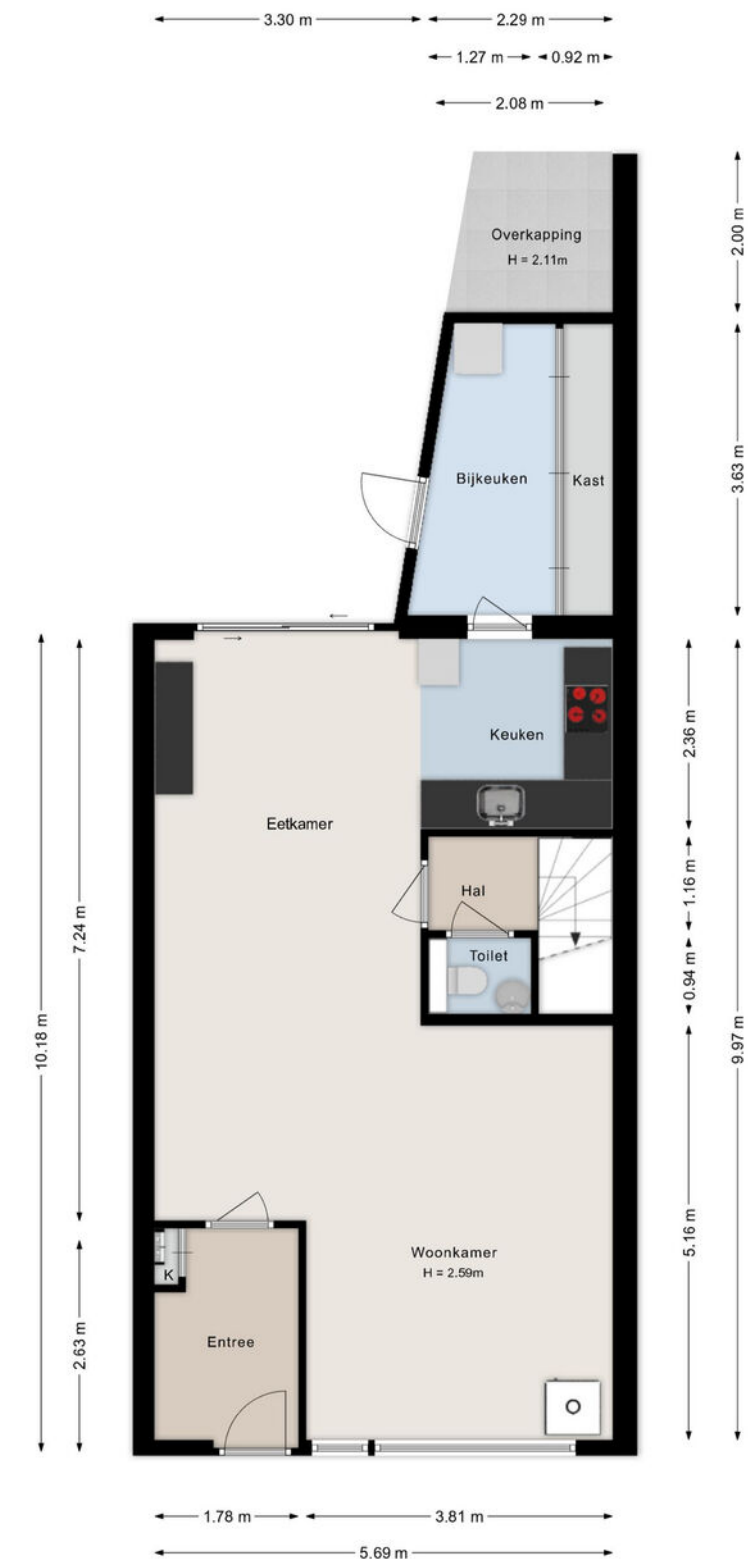






> Plattegrond

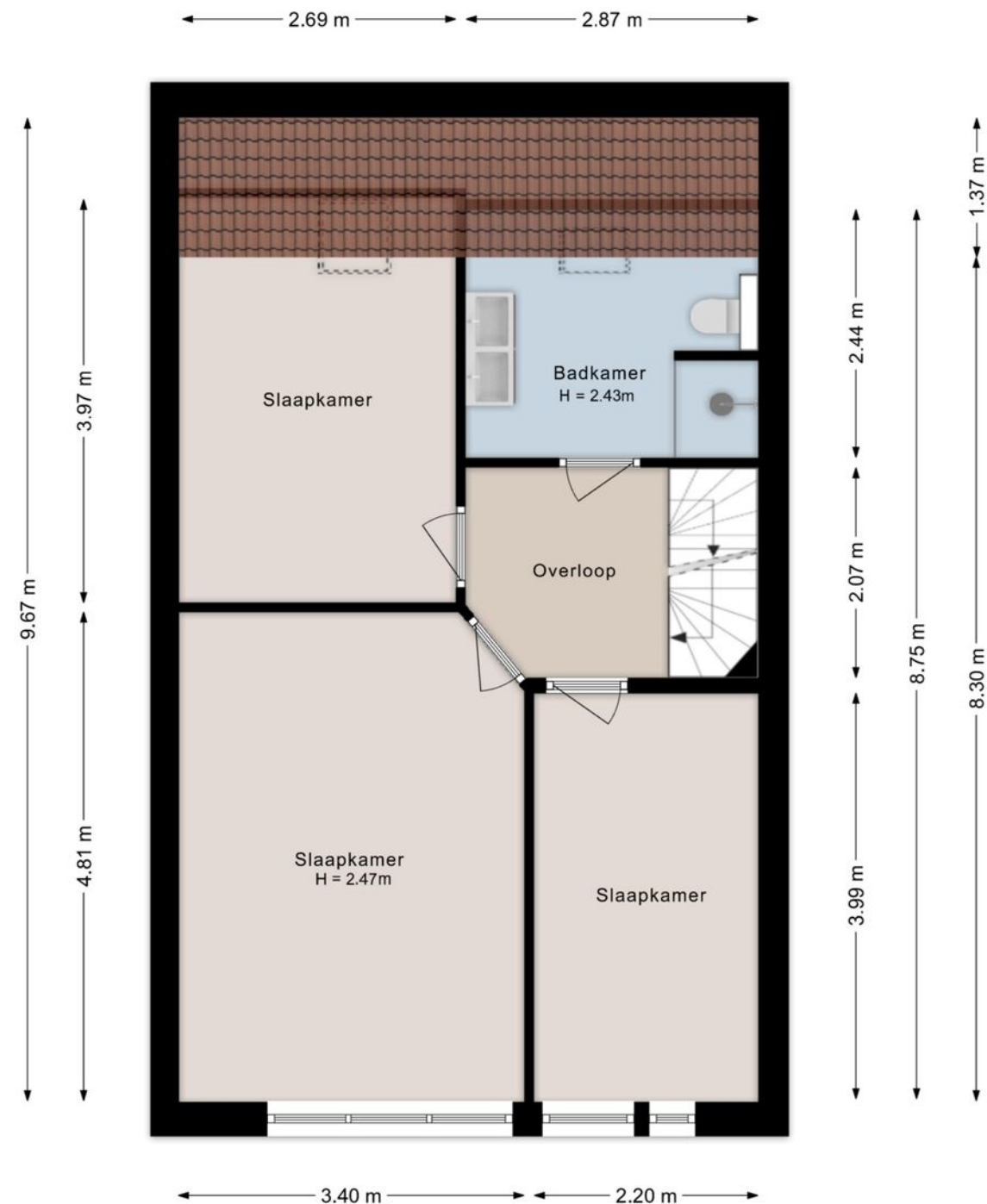
Ontdek de begane grond



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

> Plattegrond

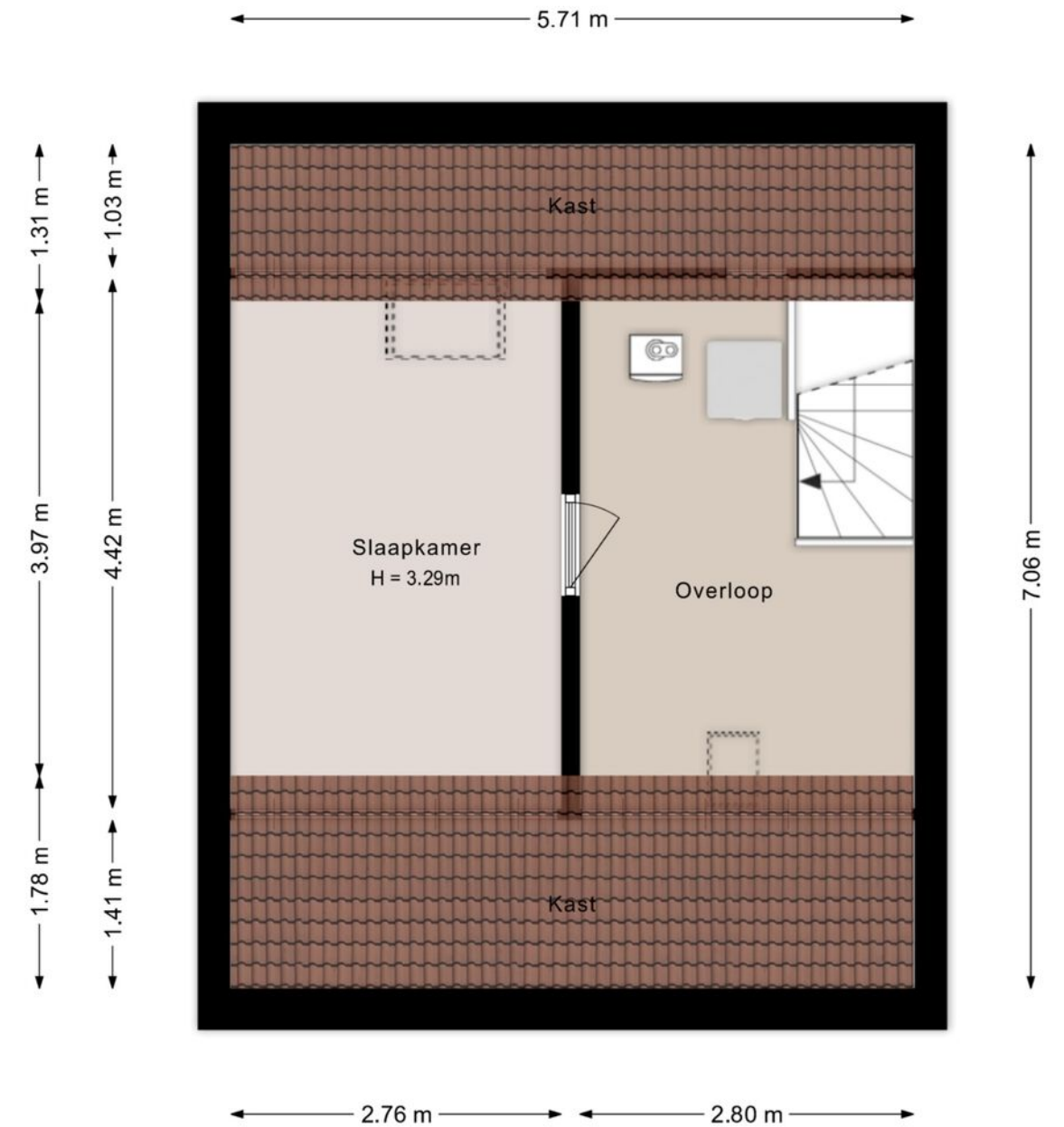
Ontdek de eerste verdieping



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

> Plattegrond

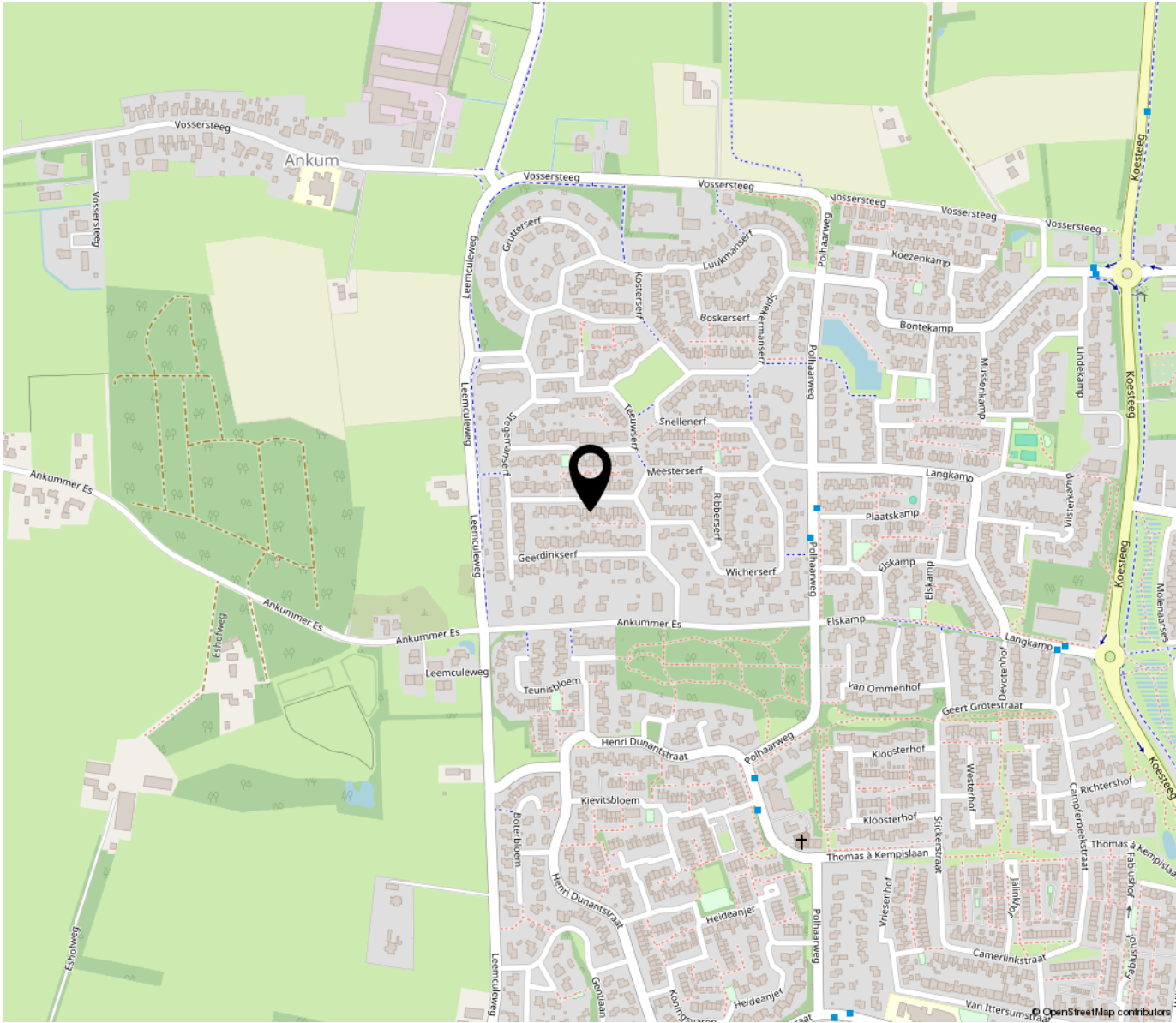
Ontdek de tweede verdieping



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

> Kadaster

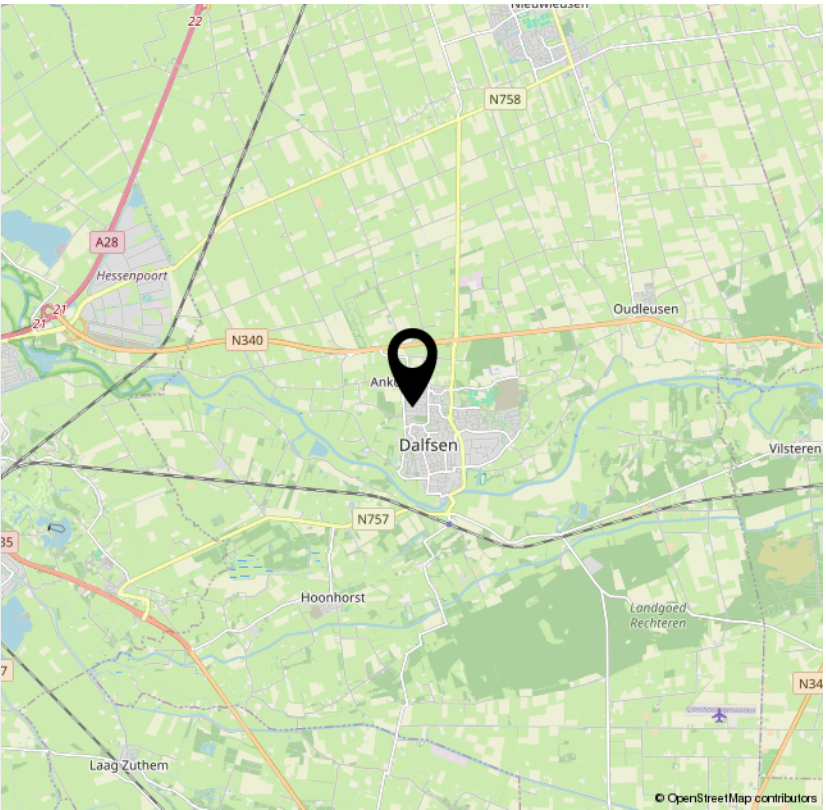
Ontdek het perceel..
van Geerdinkserf 56



“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 1 minuut rijden.



> Buurt

Buurtinformatie - Dalfsen / Ankummer
Es

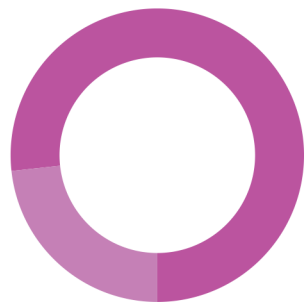
Leeftijd



Huishoudens



Koop / huur



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 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