

TE KOOP



Van Ankumspad 6, Dalfsen

Vraagprijs € 450.000,- K.K.

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Woonoppervlakte
71m²

Inhoud
253m³

Bouwjaar
1992



> Omschrijving

In het centrum van Dalfsen ligt dit comfortabele, goed onderhouden appartement op de begane grond mét eigen parkeerplaats, gelegen in het geliefde complex 'Van Ankumshof'.

Wat dit appartement écht uniek maakt? U beschikt over een eigen ingang, waardoor u volledig zelfstandig bent en geen gebruik hoeft te maken van de algemene hal van het complex. Dit biedt extra privacy en het gevoel van een echte woning, met alle voordelen van een appartement.

Dit appartement is uitermate geschikt voor senioren en/of mensen die slechter ter been zijn. De woning is volledig gelijkvloers, drempelloos en beschikt over een ruime en brede hal. De fraaie laminaatvloer loopt door in het gehele appartement en zorgt voor een rustige, verzorgde uitstraling. Dankzij de grote raampartijen is het appartement heerlijk licht.

Het appartement is gebouwd in 1992, volledig geïsoleerd en voorzien van een combinatie van dubbel glas en HR-glas. In december is bovendien een nieuwe cv-ketel geplaatst. Dit alles resulteert in een energielabel B.

De fijne en lichte woonkamer beschikt over een comfortabel zitgedeelte en openslaande deuren naar het terras aan de voorzijde. De recent opnieuw aangelegde voortuin maakt dit tot een fijne plek om in alle rust buiten te zitten en is gelegen op het westen. Daarbij is er ook vrij uitzicht over het hofje met openbaar groen en een speeltoestel voor de (klein)kinderen.

De recent geplaatste keuken is modern en compleet uitgevoerd met een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en een marmer aanrechtblad. Daarnaast biedt de keuken veel praktische opbergruimte, waardoor koken hier een plezier is. Vanuit de keuken bereikt u via een toegangsdeur het achterterras met eigen parkeerplaats.



Aan de voorzijde bevindt zich de ruime hoofslaapkamer met plaats voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. De tweede slaapkamer aan de achterzijde is zeer geschikt als logeer-, hobby- of werkkamer. Beide slaapkamers zijn voorzien van een praktische inbouwkast.

De badkamer is eigentijds uitgevoerd met een douchehoek en wastafel. Momenteel bevinden de aansluitingen voor wasmachine en droger zich in de berging, maar oorspronkelijk waren deze in de badkamer gesitueerd; met een kleine aanpassing is dit eenvoudig weer te herstellen. Daarnaast is er een separaat toilet met fontein.

Verder beschikt het appartement over een eigen parkeerplaats achter de woning en een eigen berging voor fietsen en tuingereedschap. In de berging bevinden zich tevens de aansluitingen voor wasmachine en droger. De houten kozijnen zijn voorzien van dubbel en HR-glas, waarbij het buitenschildderwerk in 2024 nog is uitgevoerd. De Vereniging van Eigenaars is gezond en actief.

Het complex is gesitueerd middenin het centrum van het gezellige dorp Dalfsen met een ruim winkelaanbod. Maar doordat het gelegen is in een hofje, biedt het veel privacy. Tijd om even te ontspannen? Dan kunt u terecht bij diverse restaurants gelegen aan de Vecht of een heerlijke wandeling over de dijk met prachtige vergezichten is ook zeker aan te raden! Dit alles op loopafstand van het appartement.

Het treinstation bevindt zich op 5 minuten fietsen van het appartement en in de buurt zijn er bushaltes aanwezig voor het vervoer naar de steden Ommen en Zwolle. Ook is de Hessenweg, de verbindingsweg naar Zwolle (A28) en Ommen op 3 minuten rijden afstand.

Kenmerken

- Gelegen in het complex 'Van Ankumshof'
- Begane grond appartement met een eigen entree
- Volledig geïsoleerd
- Energietabel B
- Nieuwe cv-ketel (Intergas december 2025)
- Moderne keuken met inbouwapparatuur
- Drempelloos en gelijkvloers wonen
- Eigen parkeerplaats achter het appartement
- Eigen berging met aansluitingen voor wasmachine en droger
- Gezonde en actieve VvE
- VvE-bijdrage € 82,42 per maand

Kortom: een licht, comfortabel en toekomstbestendig appartement met de privacy van een eigen woning, midden in Dalfsen.

Wilt u dit unieke appartement zelf ervaren? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging!



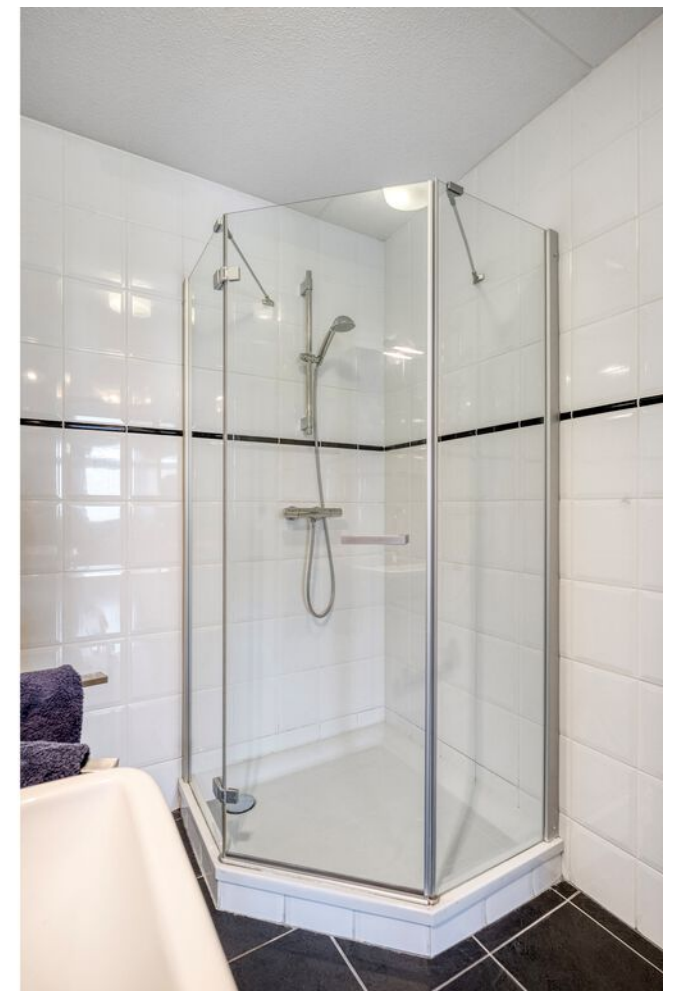
“Kom binnenkijken!”



**Een sfeervolle en zonnige
woonkamer met directe
toegang tot het terras.**









**Een royale hoofdslaapkamer
én een veelzijdige tweede
slaapkamer voor logees of
werk.**





> Plattegrond

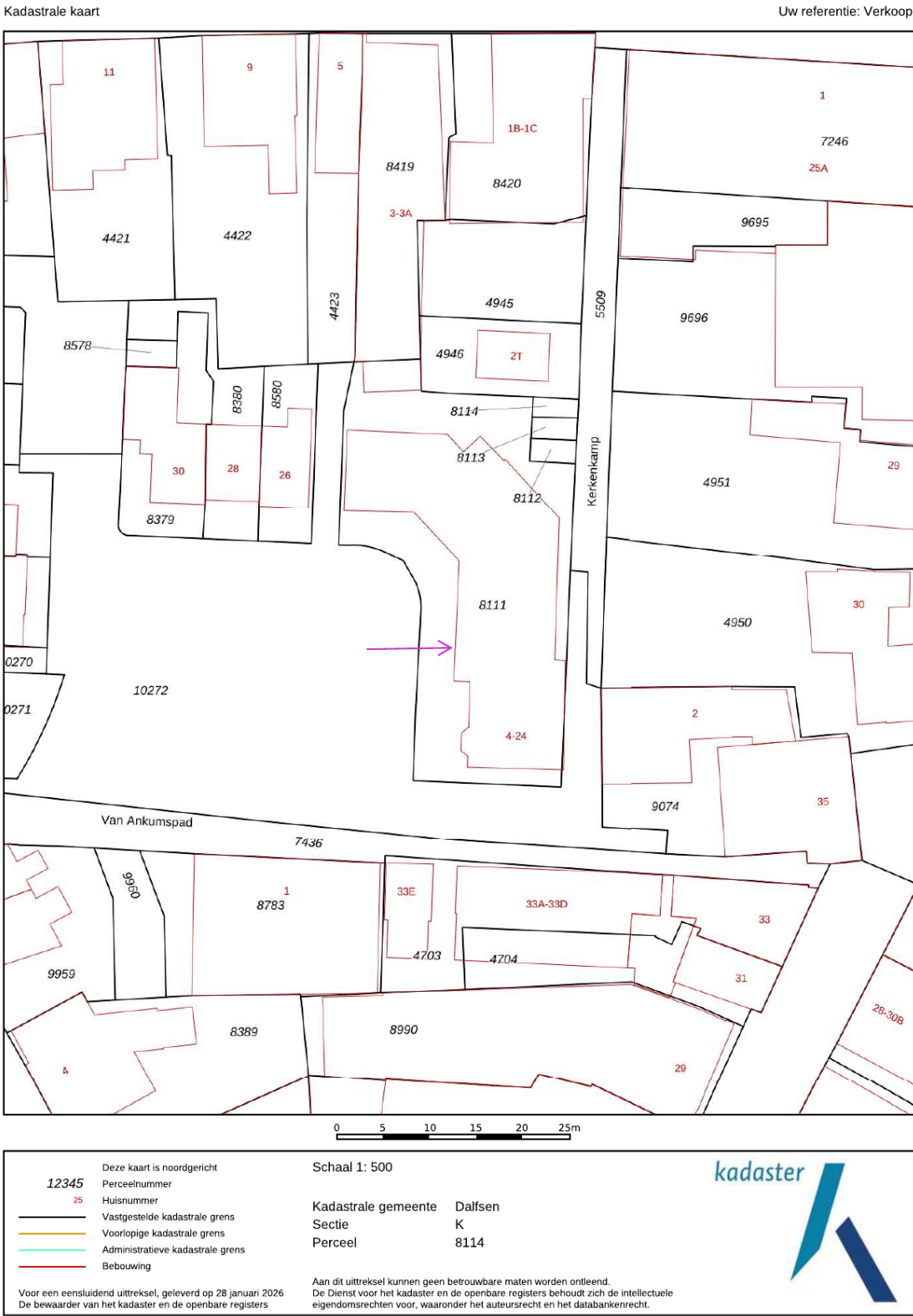
Ontdek het appartement

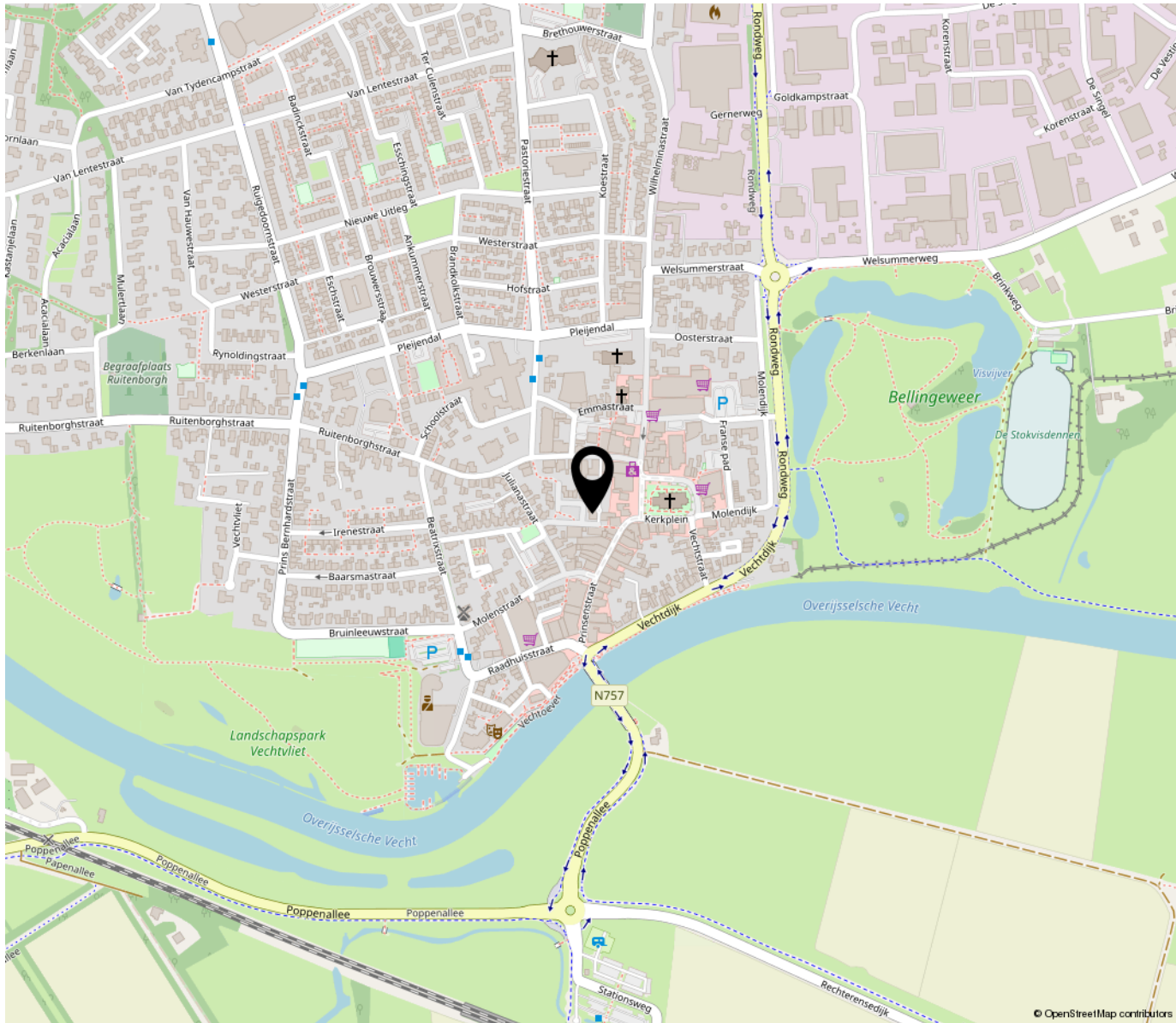


©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

> Kadaster

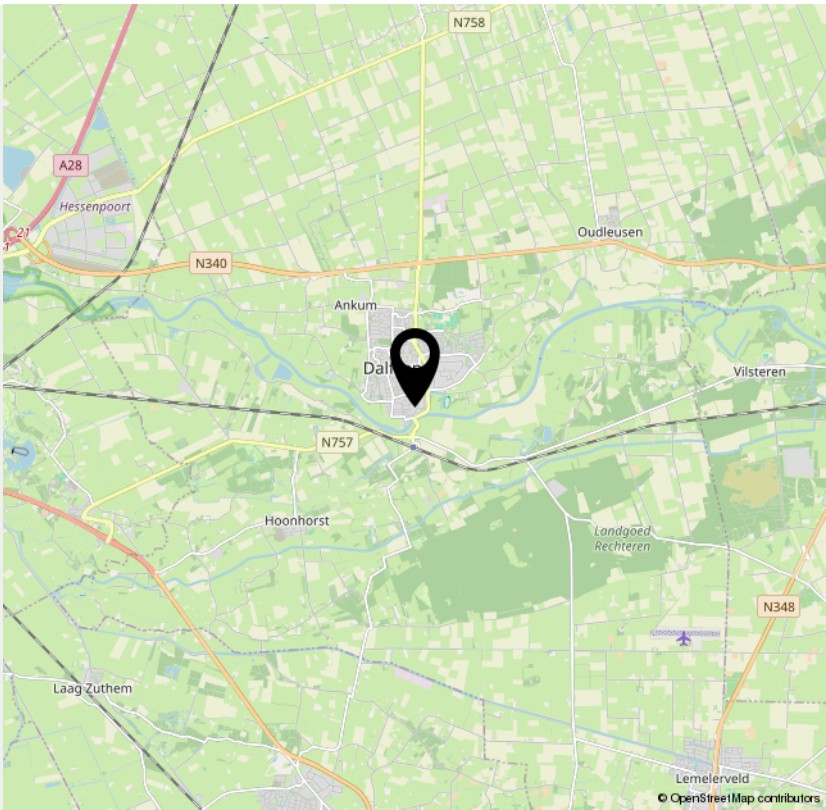
Ontdek het perceel...
van Van Ankumspad 6





“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Het complex is gelegen middenin het centrum van het gezellige dorp Dalfsen met een ruim winkelaanbod. Het treinstation bevindt zich op 5 minuten fietsen van het appartement en in de buurt zijn er bushaltes aanwezig voor het vervoer naar de steden Ommen en Zwolle. Ook is de Hessenweg, de verbindingsweg naar Zwolle (A28) en Ommen op 3 minuten rijden afstand.



> Buurt

Buurtinformatie - Dalfsen / Dalfsen Centrum

Leeftijd



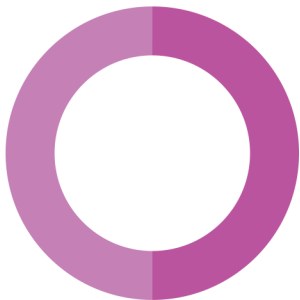
0 - 14: 11%
15 - 24: 7%
25 - 44: 17%
45 - 64: 20%
65+: 45%

Huishoudens



Eenpersoons: 49%
Zonder kinderen: 32%
Met kinderen: 19%

Koop / huur



Koop: 50%
Huur: 50%



44%



56%



1,1 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 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