

TE KOOP



Wevermarke 30, Dalfsen

Vraagprijs € 629.000 K.K.

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte

343m²

Woonoppervlakte

150m²

Inhoud

610m³

Bouwjaar

2005



> Omschrijving

Vrij wonen, veel ruimte, een groene omgeving én een fijne gezinswoning waar je eigenlijk direct kunt intrekken. Deze goed onderhouden 2-onder-1-kapwoning in de populaire wijk Gerner Marke combineert precies dat wat je zoekt in een woning!

Wat deze woning direct bijzonder maakt, is de vrije ligging aan de voorzijde. Vanuit de woonkamer kijk je niet uit op andere woningen, maar op een brede groenstrook met bomen, wandelpaden en een wadi. Een plek waar kinderen spelen, burens wandelen en waar je ieder seizoen opnieuw van een groen uitzicht geniet.

De woning is gebouwd in 2005, staat op een ruim perceel van 343 m² en biedt je veel leefruimte, vier slaapkamers, een geïsoleerde garage én een fraai aangelegde achtertuin waar je volop kunt genieten van rust en privacy.

De achtertuin ligt op het oosten, is opnieuw aangelegd en heeft meerdere terrassen waardoor je altijd wel een fijne plek vindt om te zitten. Je vindt hier een nieuwe houten overkapping achter in de tuin én een aluminium terrasoverkapping direct aan de woning, zodat je ook op minder zonnige dagen heerlijk buiten kunt zitten. De tuin is groen ingericht, waardoor niet alleen jij, maar ook vogels, vlinders en andere dieren hier volop ruimte krijgen. Daarnaast beschikt de tuin over een extra vrijstaande berging en een praktische achterom.

Binnen merk je direct dat dit een woning is met veel leefruimte. Via de hal met modern toilet, garderobe en trapgang kom je in de ruime woonkamer. Dankzij de grote raampartijen voelt deze heerlijk licht aan en heb je volop ruimte voor zowel een grote zithoek als een royale eettafel. Aan de voorzijde zijn screens geplaatst.

De open keuken is uitgevoerd in een neutrale hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser, koelkast en afzuigkap. Vanuit de eetkamer openen de deuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.



Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken. Hier heb je ruimte voor wasmachine, droger, extra opslag of bijvoorbeeld een vriezer. Vanuit hier bereik je de geïsoleerde garage, voorzien van een wasbak, openslaande deuren naar de ruime oprit met plek voor twee auto's en een extra deur naar de achtertuin.

Op de eerste verdieping vind je drie volwaardige slaapkamers. Alle slaapkamers zijn voorzien van airconditioning waarmee je zowel kunt koelen als verwarmen. De badkamer beschikt over een douche, toilet en een dubbele wastafel met meubel. Dankzij het later geplaatste extra dakraam profiteer je hier van veel prettig daglicht. Daarnaast is er alvast een aansluiting voorbereid voor een ligbad.

De tweede verdieping biedt nog meer mogelijkheden. Hier bevindt zich een ruime vierde kamer met tevens een extra geplaatst dakraam en praktische kast. Dankzij de indeling kun je hier relatief eenvoudig een afgesloten vierde slaapkamer creëren.

De woning heeft energielabel A, beschikt over 12 zonnepanelen (2020) en een Intergas cv-ketel uit 2020.

En dan de omgeving: Gerner Marke staat bekend als groen, ruim opgezet en kindvriendelijk. Om de hoek ligt een groot speelveld met speeltoestellen en een voetbalveld. Basisscholen, sportvelden en het zwembad bereik je gemakkelijk lopend of met de fiets.

Ook het gezellige centrum van Dalfsen ligt dichtbij. Binnen enkele minuten fiets je naar winkels, horeca of de Vecht. Daarnaast woon je hier gunstig ten opzichte van station Dalfsen, bushaltes en uitvalswegen richting Zwolle en Ommen.

Alle kenmerken nog even op een rij:

- Vrij gelegen 2-onder-1-kapwoning met uitzicht op groen en wadi
- Gelegen aan de rand van de populaire en kindvriendelijke wijk Gerner Marke
- Ruim perceel van 343 m² en een woonoppervlak van 150m²
- Diepe, opnieuw aangelegde achtertuin op het oosten met diverse overkappingen
- Extra vrijstaande berging en praktische achterom
- Royale en lichte woonkamer
- Geïsoleerde garage met directe toegang vanuit de woning
- Airconditioning op de 3 slaapkamers op de eerste verdieping (koelen én verwarmen)
- Energielabel A
- 12 zonnepanelen (2020)
- Intergas cv-ketel uit 2020
- Basisscholen, sportvelden, zwembad en speelvoorzieningen dichtbij
- Centrum van Dalfsen, station en uitvalswegen snel bereikbaar

Kortom, een woning die alles biedt wat je zoekt: ruimte, comfort, duurzaamheid én een heerlijke plek om te wonen. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!



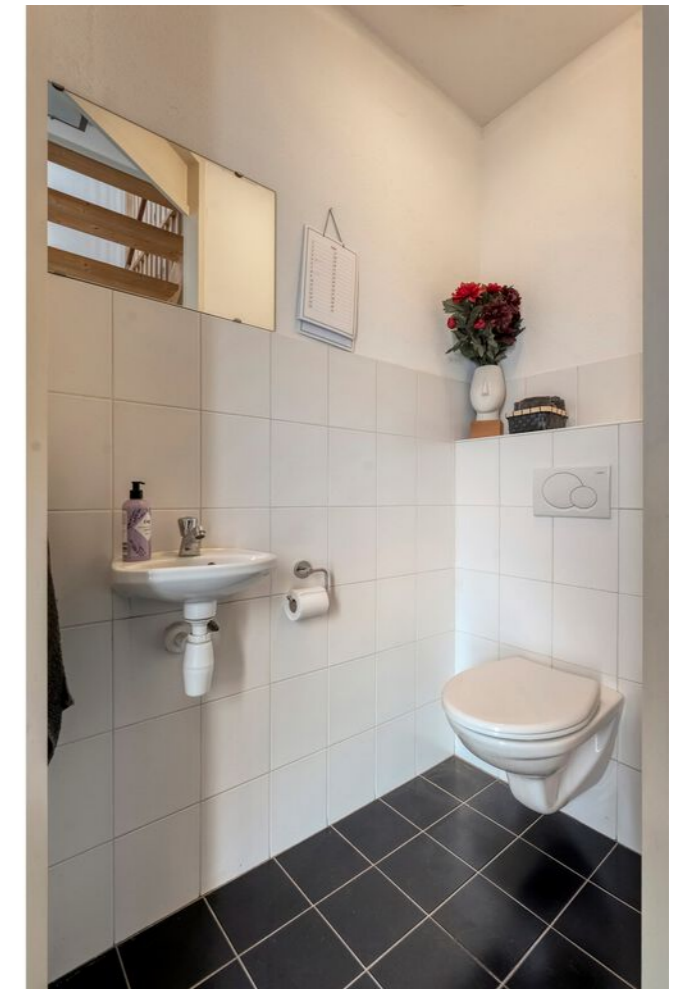
"Kom binnenkijken!"





**Een fijne plek voor lange
avonden aan tafel.
Met volop ruimte voor een
grote eettafel en gezellig
samenzijn.**











**Een verdieping vol mogelijkheden.
Ideaal als extra slaapkamer,
werkruimte of hobbykamer.**





Een tuin om van te genieten.



Groen, sfeervol en verrassend ruim.





> Plattegrond

Ontdek de begane grond



> Plattegrond

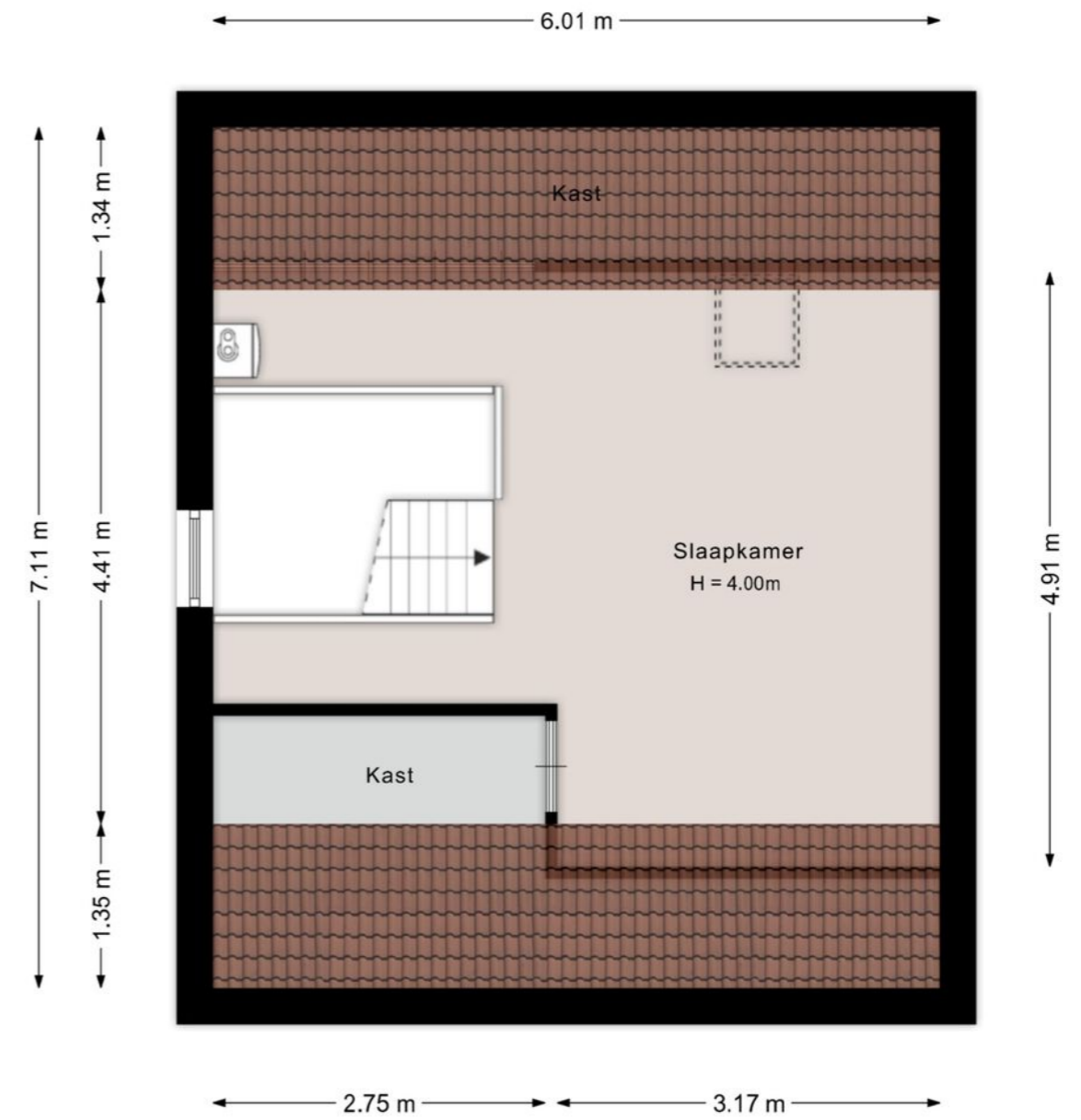
Ontdek de eerste verdieping



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

> Plattegrond

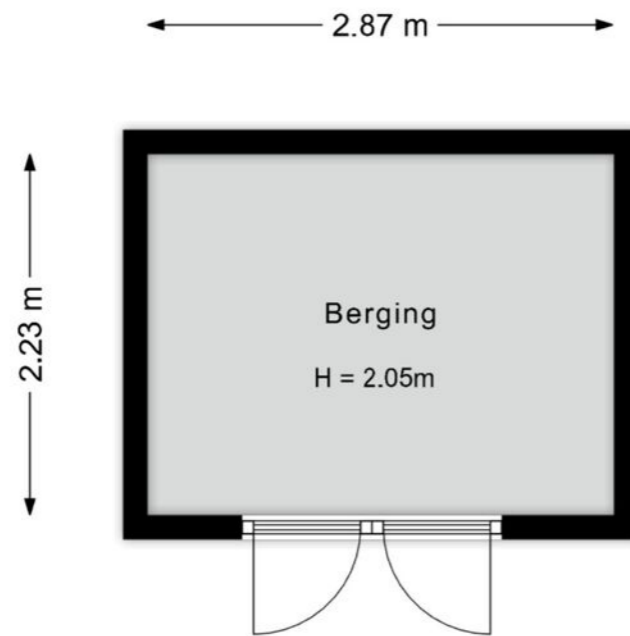
Ontdek de tweede verdieping



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

> Plattegrond

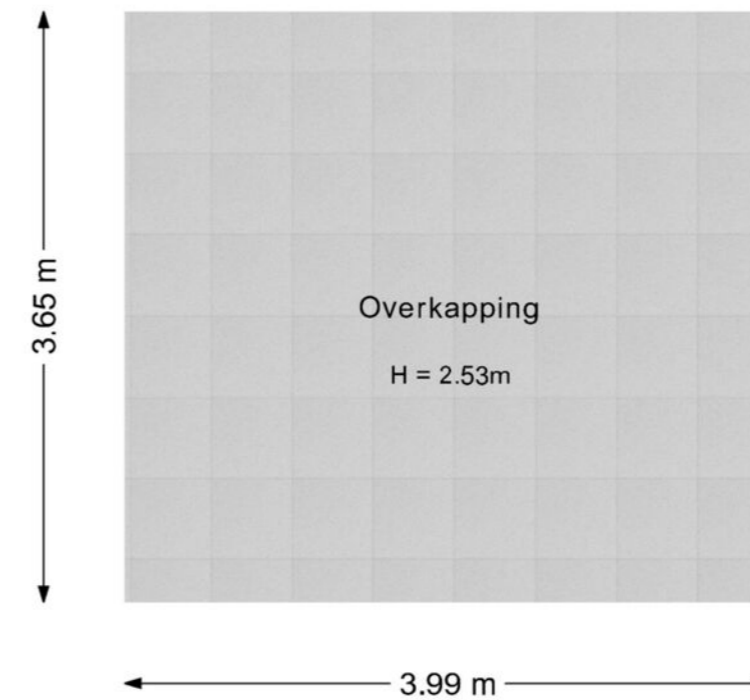
Ontdek de vrijstaande berging



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

> Plattegrond

Ontdek de vrijstaande overkapping



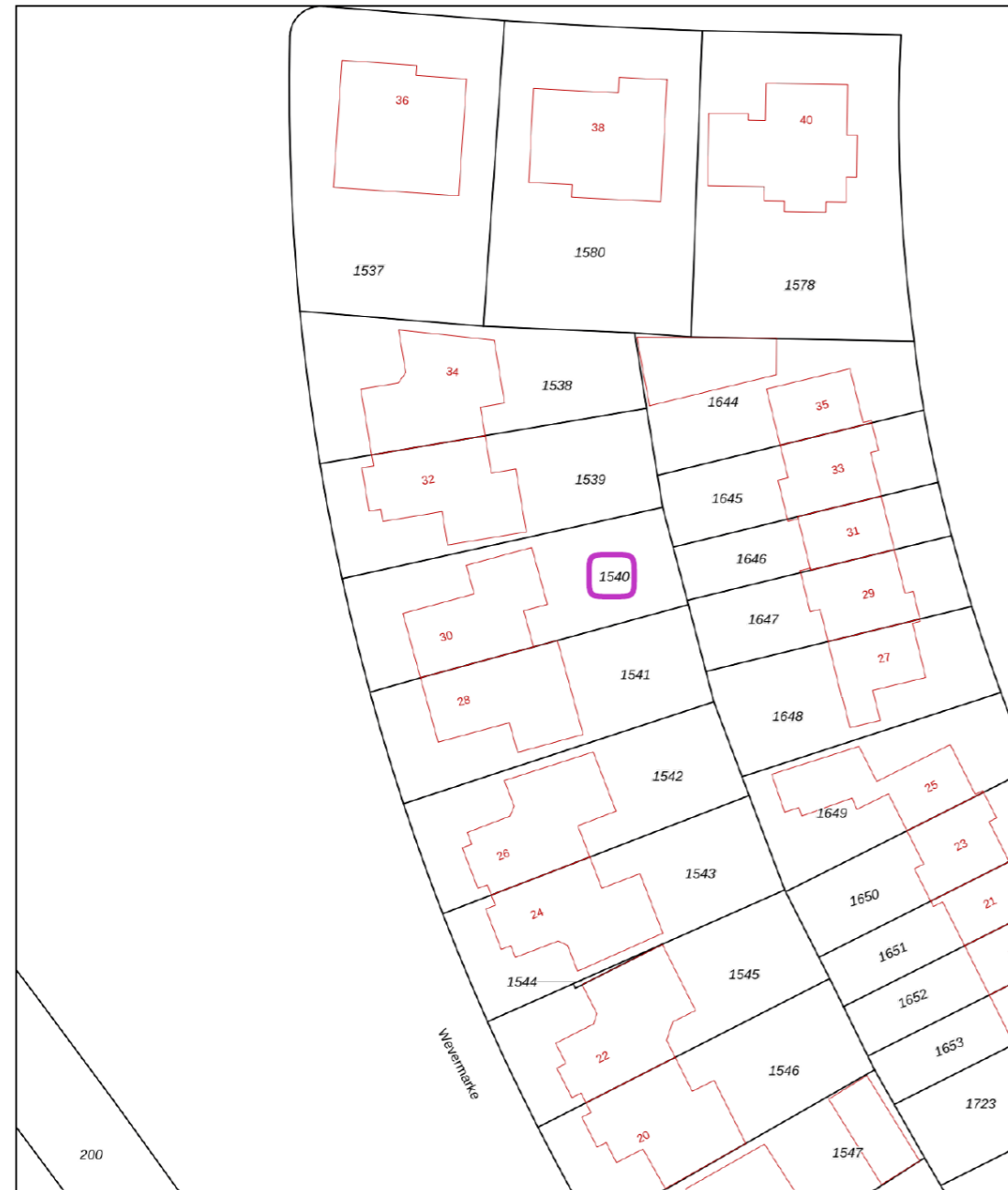
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Wevermarke 30

Kadastrale kaart

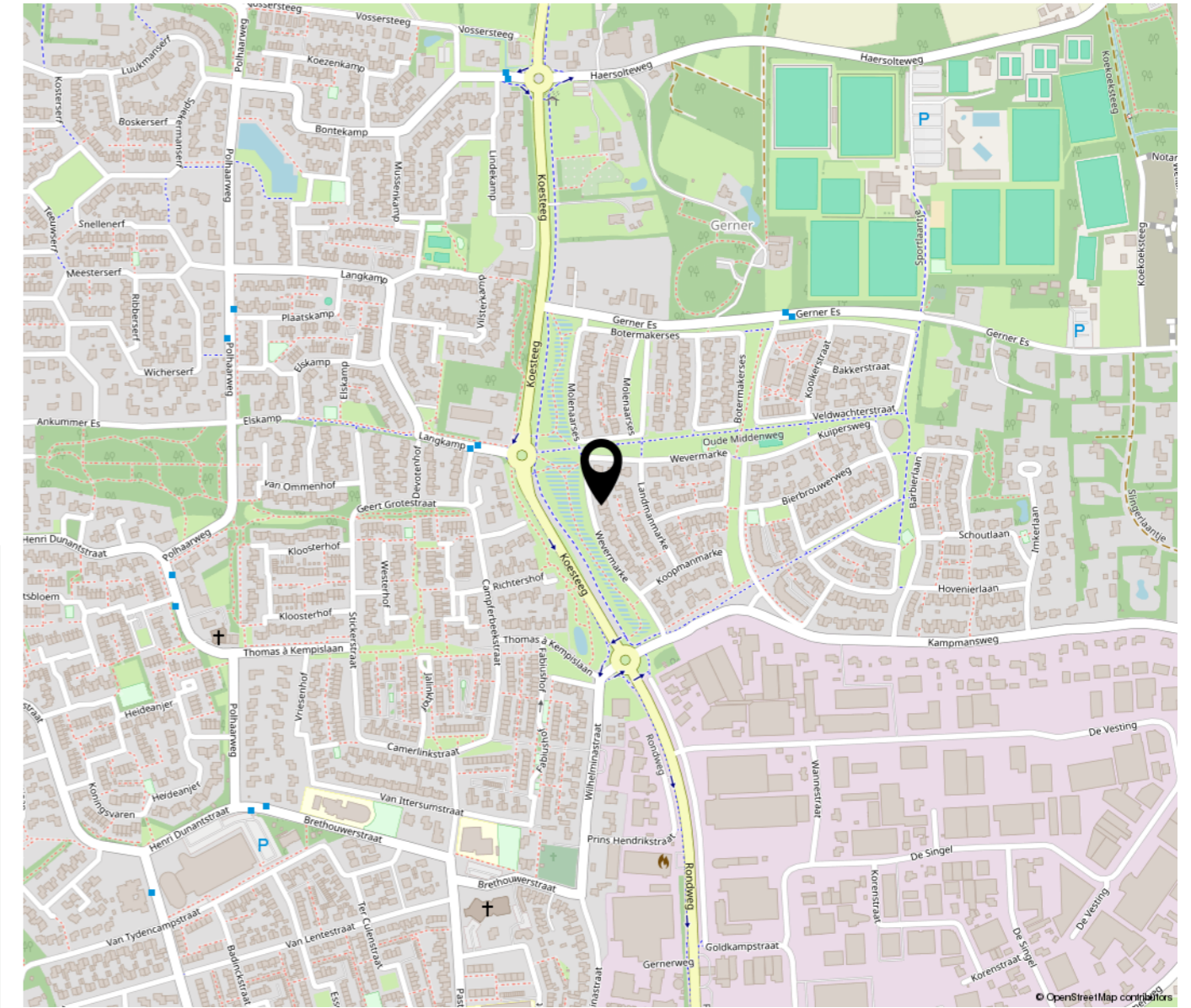
Uw referentie: Passie



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dalfsen	
—	Huisnummer	Sectie Q	Perceel 1540
—	Vastgestelde kadastrale grens		
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

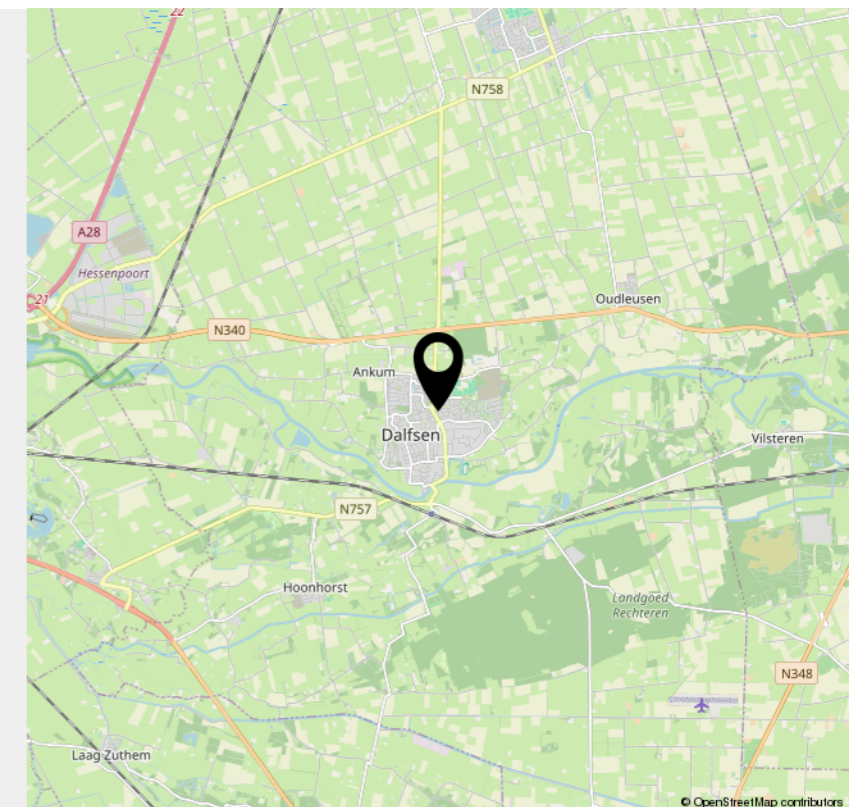
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

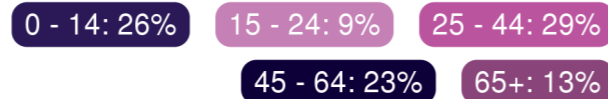
Gerner Marke staat bekend als groen, ruim opgezet en kindvriendelijk. Om de hoek ligt een groot speelveld met speeltoestellen en een voetbalveld. Basisscholen, sportvelden en het zwembad bereik je gemakkelijk lopend of met de fiets. Ook het gezellige centrum van Dalfsen ligt dichtbij. Binnen enkele minuten fiets je naar winkels, horeca of de Vecht. Daarnaast woon je hier gunstig ten opzichte van station Dalfsen, bushaltes en uitvalswegen richting Zwolle en Ommen.



> 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 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.

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact op

en ik help je verder!

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij