

TE KOOP



Kampmansweg 35, Dalfsen

Vraagprijs € 649.000 K.K.

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte

317m²

Woonoppervlakte

180m²

Inhoud

664m³

Bouwjaar

2007



> Omschrijving

Veel ruimte, volop mogelijkheden en klaar voor de toekomst, mét als groot pluspunt een ruime slaapkamer en royale, complete badkamer op de begane grond!

Welkom aan de Kampmansweg 35 in Dalfsen! Een verrassend ruime 2-onder-1-kapwoning met maar liefst 180 m² woonoppervlakte, gelegen op een mooi perceel van 317 m². Een woning die opvalt door de hoeveelheid ruimte, de praktische indeling en vooral door de vele mogelijkheden. Want of je nu met een gezin woont, gelijkvloers wilt kunnen wonen, vanuit huis werkt of gewoon graag lekker veel ruimte om je heen hebt: hier kan het allemaal.

De woning is gebouwd in 2007 en keurig onderhouden. Aan comfort ontbreekt het hier zeker niet. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas. Alleen de openslaande deuren van de inpandige berging zijn van hout. Er zijn 12 zonnepanelen aanwezig en zowel de woonkamer als de slaapkamer op de begane grond beschikken over airconditioning. Aan de voorzijde en zijkant van de woning zijn screens geplaatst.

Nieuwsgierig naar de indeling? Lees snel verder!

Je komt binnen in een ruime hal, met meterkast en garderobe ruimte, die toegang geeft tot de woonkamer, het toilet, de inpandige berging en de trap naar de eerste verdieping.

De woonkamer is heerlijk ruim en licht en biedt volop plaats voor een comfortabele zithoek. De erker aan de voorzijde zorgt niet alleen voor extra ruimte, maar geeft de woonkamer ook een fijne, karakteristieke uitstraling en veel daglicht. Een praktische extra is de ruime trapkast, ideaal voor het bewaren van proviand en andere voorraad. Ook is in de woonkamer airconditioning aanwezig, waardoor het op warme dagen prettig koel blijft.

De keuken is bewust afgescheiden van de woonkamer door een tussenwand. Wie de voorkeur geeft aan een open leefruimte, kan deze wand relatief eenvoudig verwijderen.



De keuken is royaal van formaat en biedt voldoende ruimte voor een grote eettafel, waardoor het een gezellige plek is om samen te koken en te tafelen. De nette keuken is voorzien van een combi-oven/magnetron, vaatwasser, recent vernieuwde koelkast, gaskookplaat en afzuigkap. Via de schuifpui loop je direct de achtertuin in.

Aansluitend aan de keuken ligt de bijkeuken. Hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger en is een wastafel aanwezig. Vanuit de bijkeuken heb je eveneens toegang tot de tuin.

Grenzend aan de bijkeuken ligt de royale slaapkamer op de begane grond. Deze beschikt over een vaste, ruime kast en airconditioning. De aangrenzende complete badkamer is uitgevoerd met een ligbad, douchehoek, toilet, wastafelmeubel én comfortabele vloerverwarming.

Werken aan huis? Ook dat kan! Op de begane grond is een aparte werkkamer aanwezig. Een fijne ruimte voor wie vanuit huis werkt, een hobby heeft of een rustige plek nodig heeft voor studie. De kamer ligt praktisch ten opzichte van de rest van de woning en heeft bovendien een directe verbinding met de inpandige berging.

De inpandige berging is namelijk zowel vanuit de hal als vanuit de werkkamer bereikbaar. De ruimte is voorzien van een keukenblok met aparte wastafel en beschikt over een zijdeur en dubbele deuren naar de oprit. Hierdoor is deze berging bijzonder praktisch voor fietsen, gereedschap, opslag of bijvoorbeeld een beroep aan huis.

Voor de berging ligt een ruime oprit met daarnaast een fraaie carport met lichtkoepel.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een tweede, eveneens royale badkamer. Deze is praktisch ingericht met een douche, toilet en wastafel.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een royale multifunctionele ruimte, die je helemaal naar eigen wens kunt gebruiken. Een extra slaapkamer, hobbyruimte, speelkamer of misschien wel een tweede werkplek? De mogelijkheden zijn er volop. Achter de schuine kanten is bovendien veel handige bergruimte aanwezig voor spullen die je niet iedere dag nodig hebt.

Een tuin om van te genieten! Ook buiten is het goed toeven. De tuin is zeer verzorgd en biedt verschillende mogelijkheden om lekker buiten te zitten. Achterin de tuin staat een berging met een gezellige overkapping. Een heerlijke plek voor een kop koffie of een lange zomeravond met vrienden.

De praktische achterom maakt de tuin gemakkelijk bereikbaar. Er zijn diverse buitenkranen aanwezig, zowel aan de voor- als achterzijde van de woning. Daarnaast is er een grondwaterpomp, die ter overname beschikbaar is. Een fijn extra pluspunt is het groen aan de zijkant van de woning, waardoor je geniet van extra privacy en een heerlijk vrij gevoel.

De Kampmansweg ligt in een prettige woonomgeving aan de rand van het dorp. Vanuit hier fiets je gemakkelijk naar het centrum van Dalfsen voor de dagelijkse boodschappen, winkels, horeca en andere voorzieningen.

Ook voor gezinnen is de ligging aantrekkelijk: in de wijk zijn verschillende speelgelegenheden voor kinderen aanwezig en sportverenigingen en fitness bevinden zich dichtbij.

Via de N340 zijn Zwolle én de A28 snel bereikbaar, waardoor je de levendigheid en voorzieningen van de stad binnen handbereik hebt, terwijl je thuis geniet van de ruimte en gemoedelijkheid van Dalfsen. Ook richting Ommen en de verdere regio is de bereikbaarheid uitstekend. Tevens is Dalfsen voorzien van een station én heeft goede busverbindingen met de omliggende plaatsen.



De belangrijkste kenmerken op een rij:

- Royale 2-onder-1-kapwoning uit 2007, met maar liefst 180 m² woonoppervlakte.
- Gelegen op een perceel van 317 m².
- Levensloopbestendig wonen dankzij een ruime slaapkamer en complete badkamer op de begane grond.
- Tweede, ruime badkamer op de eerste verdieping.
- Extra privacy en een vrijer gevoel door het groen aan de zijkant van de woning.
- 12 zonnepanelen, volledig geïsoleerd wat resulteert in energielabel A
- Kunststof kozijnen met HR++ glas, m.u.v. de houten openslaande deuren van de berging.
- Airconditioning in de woonkamer én slaapkamer op de begane grond.
- Screens aan de voor- en zijkant van de woning.
- Keurig onderhouden, zowel binnen als buiten.
- Gelegen in een fijne woonomgeving met diverse speeltuinen.
- Goede bereikbaarheid via de N340 richting Zwolle én de A28.

Kortom: een royale en veelzijdige 2-onder-1-kapwoning met maar liefst 180 m² woonoppervlakte, een slaapkamer en complete badkamer op de begane grond, volop extra ruimte op de verdiepingen en een heerlijke, verzorgde tuin.

Benieuwd of dit jouw nieuwe thuis kan worden? We laten je deze woning, met alle mogelijkheden, graag zien!





“Kom binnenkijken!”





**De ruime keuken biedt volop
plek voor de eettafel en
dankzij de schuifpui is er een
mooie verbinding met de
achtertuin.**





**Vanuit de ruime bijkeuken
bereik je zowel de
werkkamer als de
slaapkamer met badkamer
én de tuin.**





**Een ruime slaapkamer met
complete badkamer: alles
voor comfortabel wonen op
de begane grond.**







**Op de eerste verdieping zijn
3 slaapkamers én een zeer
ruime 2e badkamer
aanwezig.**









**Een heerlijke, verzorgde
achtertuin met prachtige
hortensia's en een gezellige
overkapping om optimaal te
genieten van het
buitenleven.**







> Plattegrond

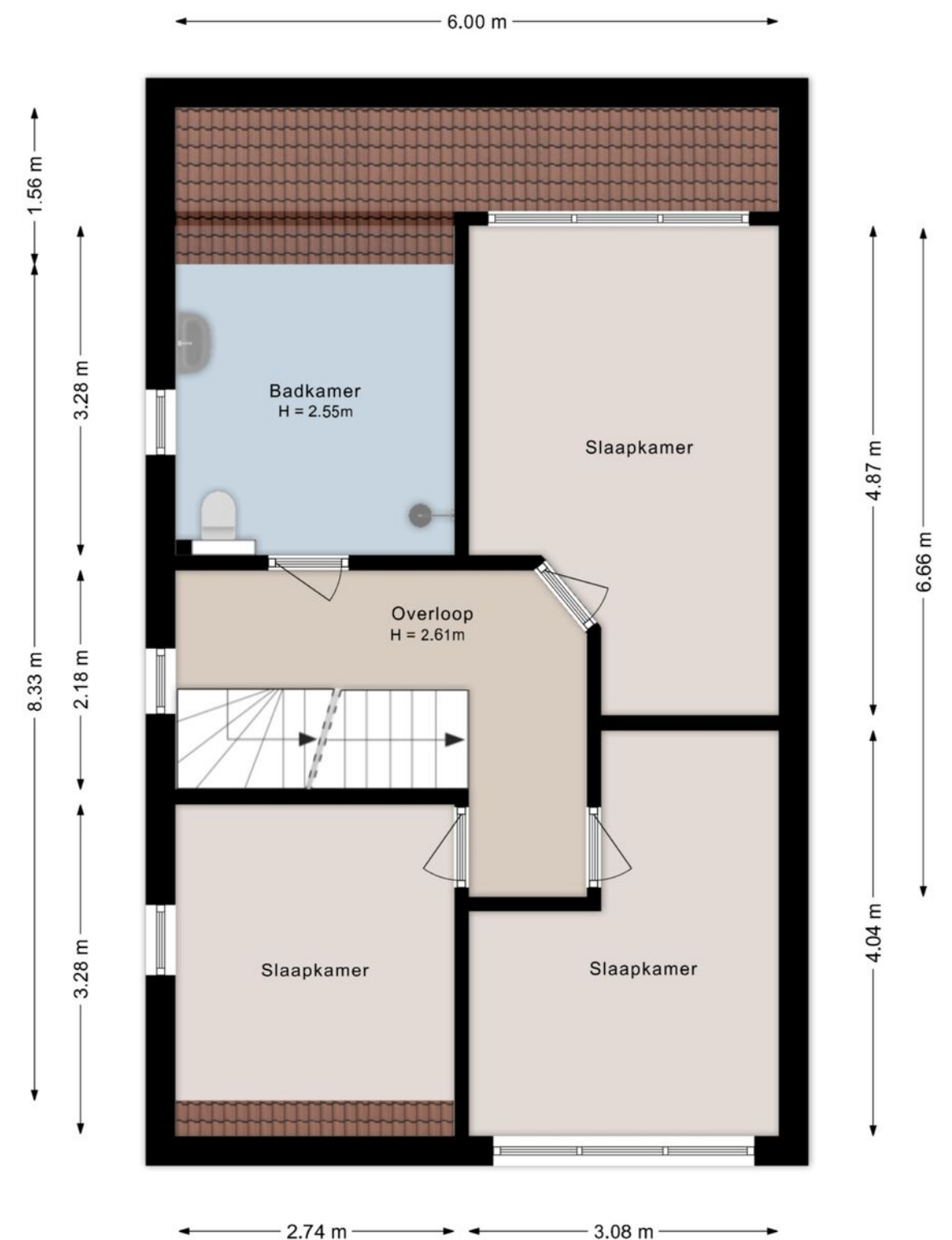
Ontdek de begane grond



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

> Plattegrond

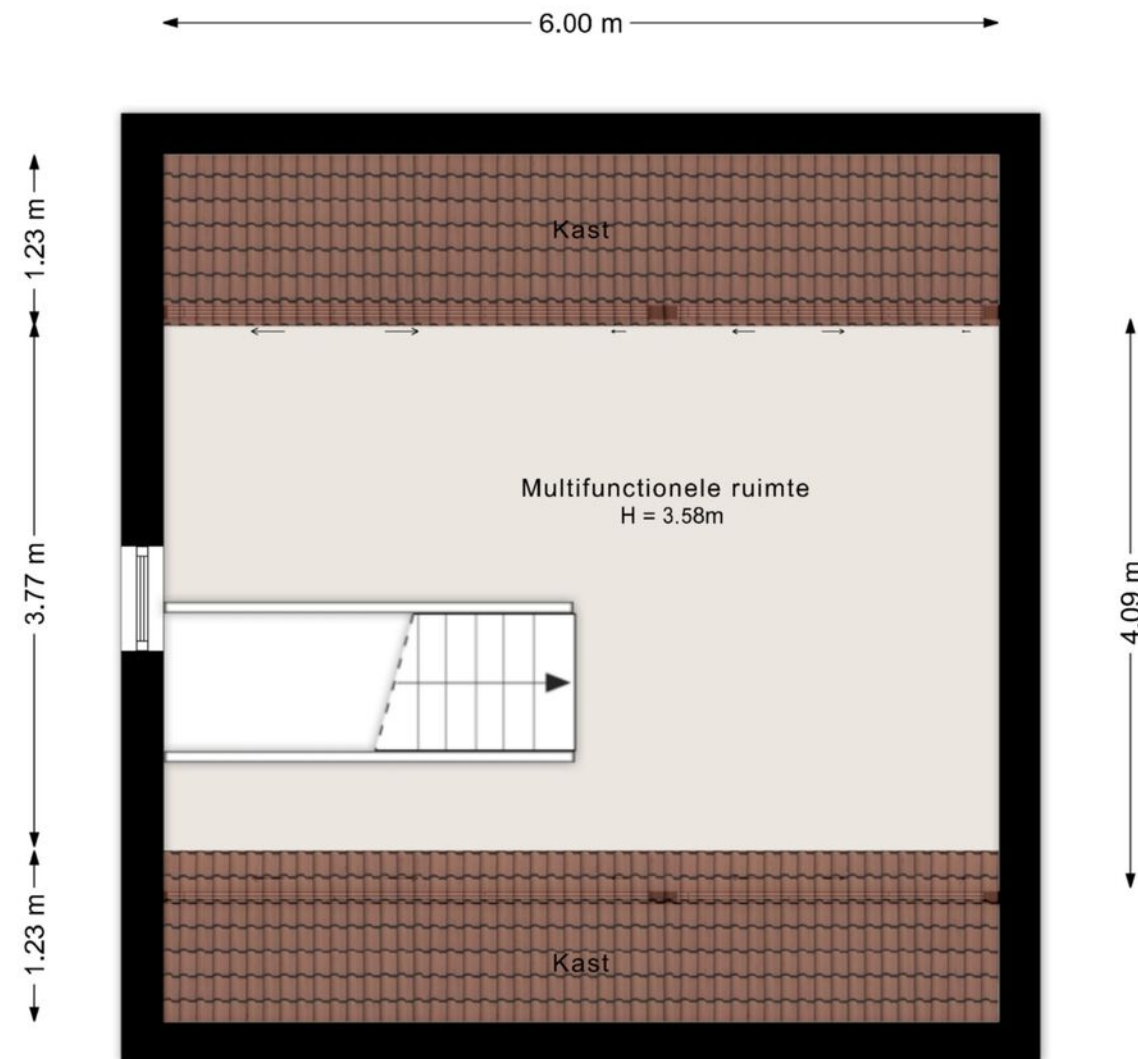
Ontdek de eerste verdieping



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

> Plattegrond

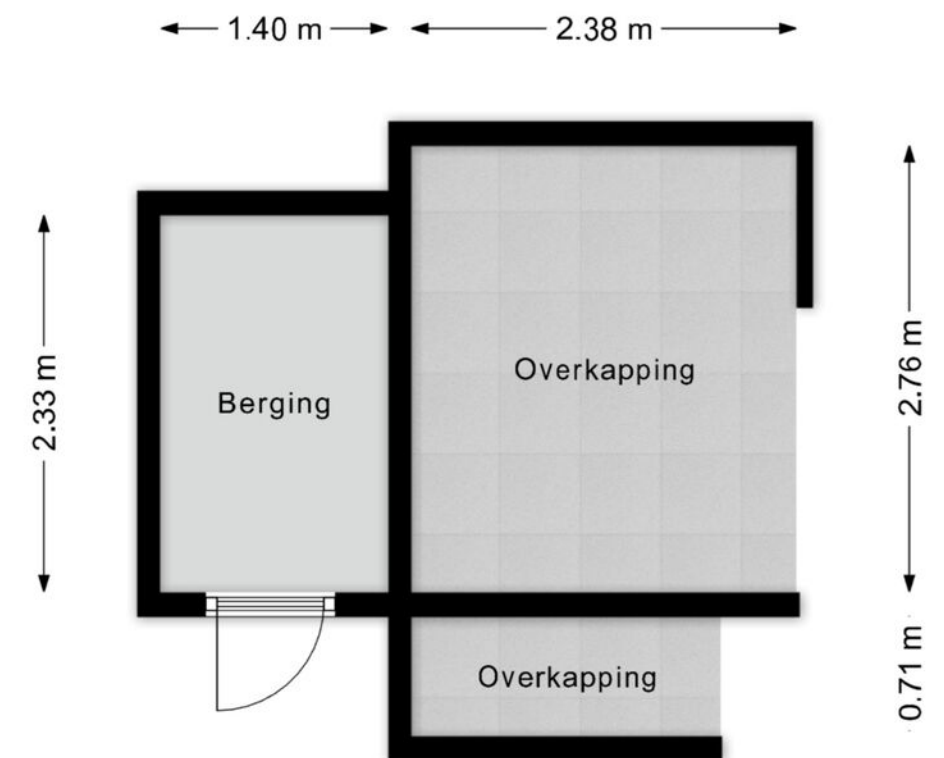
Ontdek de tweede verdieping



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

> Plattegrond

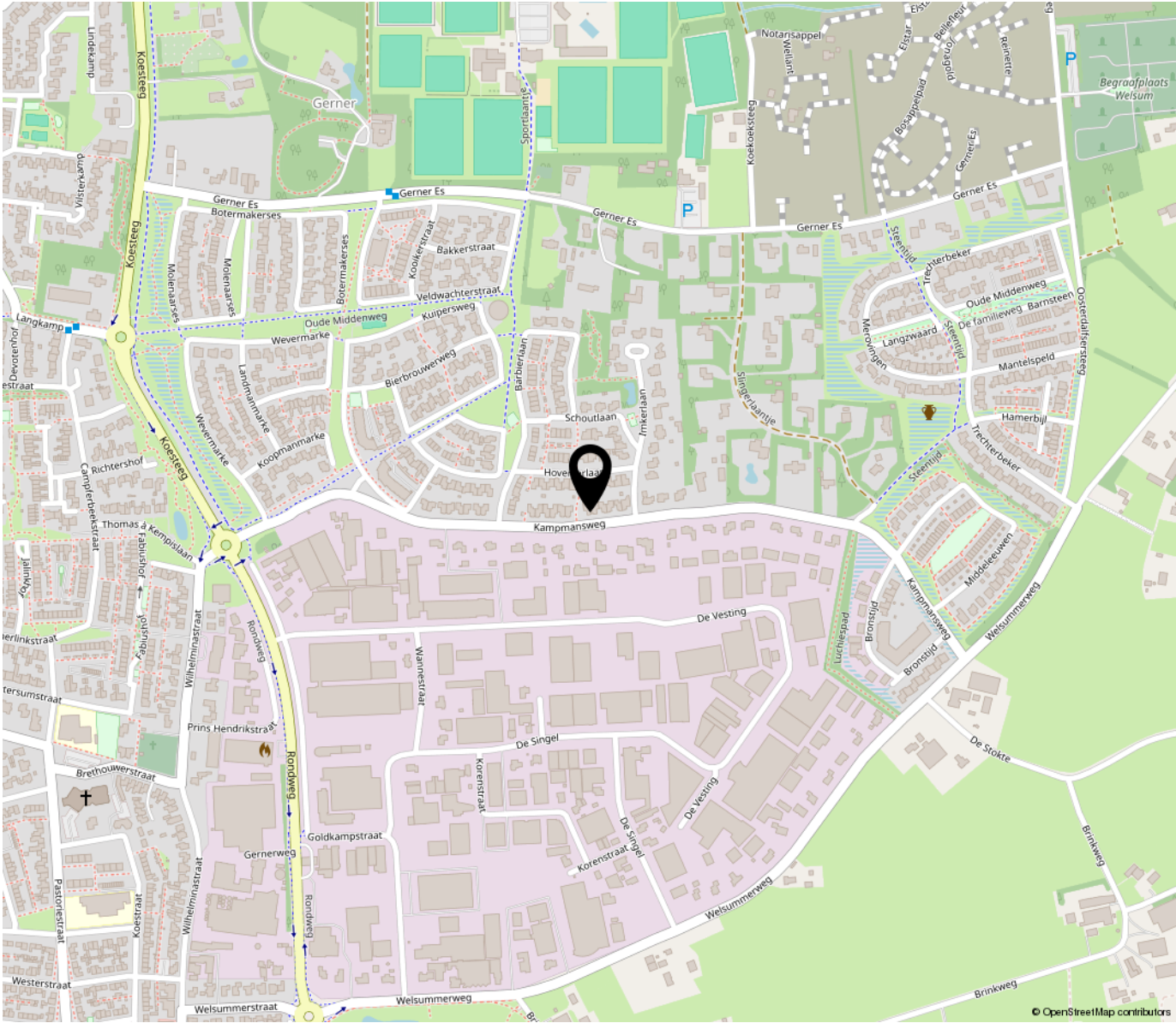
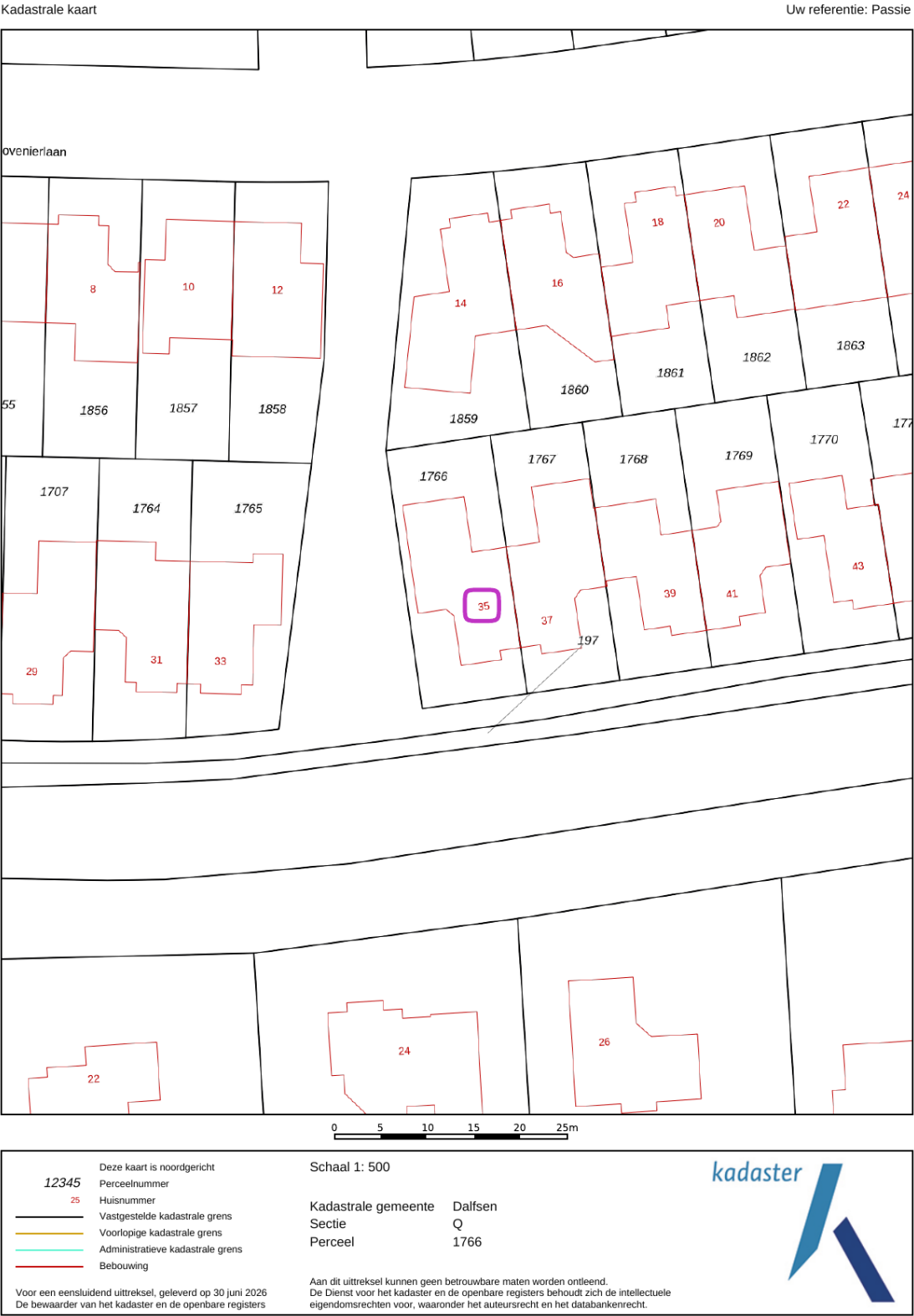
Ontdek de bijgebouwen



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

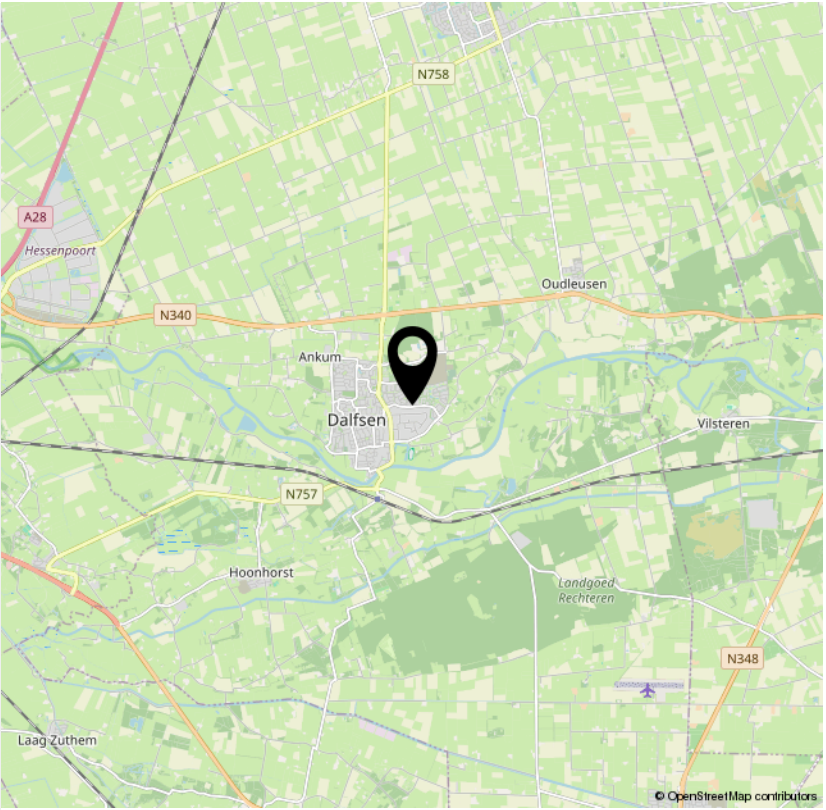
> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Kampmansweg 35



“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”

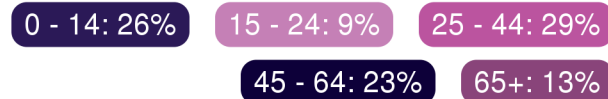
De Kampmansweg ligt in een prettige woonomgeving aan de rand van het dorp. Vanuit hier fiets je gemakkelijk naar het centrum van Dalfsen voor de dagelijkse boodschappen, winkels, horeca en andere voorzieningen. Via de N340 zijn Zwolle én de A28 snel bereikbaar. Ook richting Ommen en de verdere regio is de bereikbaarheid uitstekend. Tevens is Dalfsen voorzien van een station én heeft goede busverbindingen met de omliggende plaatsen.



> 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

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact op

en ik help je verder!

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij