

TE KOOP



Esakkers 9, Dalfsen

Vraagprijs € 569.000 K.K.

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte
286m²

Woonoppervlakte
171m²

Inhoud
691m³

Bouwjaar
2006

> Omschrijving

Wat een fijne plek om thuis te komen! Deze royale 2-onder-1-kapwoning in het gezellige Hoonhorst (gemeente Dalfsen) heeft alles in huis voor wie op zoek is naar ruimte, comfort en duurzaamheid.

Met maar liefst 171 m² woonoppervlak, een perceel van 286 m², vijf slaapkamers én de mogelijkheid om nog een zesde slaapkamer te creëren, is er hier verrassend veel ruimte voor het hele gezin.

En niet alleen de ruimte maakt deze woning bijzonder. De afgelopen jaren is er flink geïnvesteerd. In 2021 werd de ruime opbouw boven de garage gerealiseerd en in 2022 is de gehele begane grond vernieuwd met een nieuwe PVC-vloer én een prachtige nieuwe keuken.

Ook op het gebied van verduurzaming is goed gekeken naar de toekomst. Met een A++ energielabel, 21 zonnepanelen, een hybride warmtepomp en een CV-ketel uit 2022 woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig. De oorspronkelijke woning heeft houten kozijnen met HR++ glas. De opbouw is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas.

Fijn binnenkomen!

Via de ruime oprit en de carport kom je bij de entree van de woning. Een aangename, praktische binnenkomst met voldoende ruimte voor de garderobe. Vanuit de hal zijn het moderne toilet met fonteintje, de vernieuwde meterkast (incl. 3 fase aansluiting) en de trapopgang bereikbaar.

Eenmaal in de woonkamer valt direct de prettige ruimte op. Er is volop plek voor een comfortabele zithoek en aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer, met ruimte voor een grote eettafel. Hier zorgen de openslaande deuren naar de serre voor een heerlijke verbinding met buiten. De glazen wand van de serre zorgt bovendien voor veel licht en maakt dit een fijne plek om ook op minder warme dagen van de tuin te genieten.



De keuken is in 2022 vernieuwd en een echte blikvanger. Niet alleen modern en sfeervol, maar vooral ook heel slim ingedeeld. Er is optimaal gebruikgemaakt van de ruimte en er is veel kast- en werkruimte aanwezig. De keuken beschikt over een oven, combi-oven/magnetron, Quooker, vaatwasser, 5-pits inductiekookplaat en afzuigkap. Hier kan de hobbykok zijn hart ophalen!

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met ruimte voor de wasmachine en droger en een deur naar buiten.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en een mooie PVC-vloer uit 2022. Hierdoor voelt de begane grond niet alleen mooi aan, maar ook heerlijk comfortabel.

Via de bijkeuken bereik je de ruime garage. En deze is bijzonder praktisch uitgevoerd. De garage is namelijk geïsoleerd én voorzien van vloerverwarming. Daardoor is dit met gemak een ruimte die je voor verschillende doeleinden kunt gebruiken. Een hobbyruimte, werkplek, speelruimte of natuurlijk gewoon een garage: het kan hier allemaal. Er zijn openslaande deuren aan de voorzijde en daarnaast een aparte loopdeur. Vooral die loopdeur is handig voor het dagelijks gebruik. Aan de achterzijde is er bovendien tevens nog een deur naar de tuin. Ook is er een wastafel en een vaste kast aanwezig.

Via de trapopgang in de hal bereiken we de eerste verdieping. Hier bevinden zich maar liefst vier slaapkamers en de badkamer.

In het oorspronkelijke gedeelte van de woning zijn drie slaapkamers aanwezig. Twee daarvan beschikken over een vaste kast en op de ramen zijn screens aanwezig.

De badkamer is mooi en eigentijds uitgevoerd en beschikt over een toilet, douche, ligbad en een wastafelmeubel met wastafel. Ook hier is vloerverwarming aanwezig.

De vierde slaapkamer bevindt zich in de in 2021 gerealiseerde opbouw boven de garage. Vanuit de oorspronkelijke woning kom je eerst in een tussenhal, die momenteel als werkruimte wordt gebruikt. Een praktische plek om thuis te werken, met daarnaast volop opbergruimte achter de schuine kanten.

De slaapkamer in de opbouw is heerlijk licht dankzij het zijraam en dakraam. Ook hier is goed nagedacht over het gebruik van de ruimte en achter de schuine kanten bevindt zich extra bergruimte. Een kamer die je natuurlijk ook prima als tienerkamer, logeerkamer of hobbyruimte kunt gebruiken. Deze gehele opbouw is voorzien van elektrische vloerverwarming.

Maar we zijn er nog niet! De tweede verdieping verrast opnieuw met de hoeveelheid ruimte. Hier bevindt zich een zeer ruime overloop, met de technische installaties en volop bergruimte achter de schuine kanten. Vanaf de overloop is de vijfde slaapkamer bereikbaar.

En voor wie nóg meer slaapkamers nodig heeft: er is hier zelfs de mogelijkheid om een zesde slaapkamer te creëren. De ruimte is er en de mogelijkheden zijn er dus ook!

Buiten is het ook fijn!

De woning staat op een mooi perceel van 286 m². Aan de voorzijde is een verzorgde tuin en een ruime oprit met carport, waardoor je hier meerdere auto's op eigen terrein kwijt kunt.

De achtertuin is verzorgd aangelegd en heeft een noordwestelijke ligging. Via de openslaande deuren loop je zo vanuit de eetkamer de serre en de tuin in. De glazen wand van de serre zorgt voor een mooie verbinding met buiten en maakt dit een heerlijke plek om te zitten en te genieten van de tuin. De achterom zorgt voor extra gemak!





En dan de ligging... die is eigenlijk ideaal. Je woont hier heerlijk rustig en dorps, midden in het groene Hoonhorst, maar hebt de stad binnen handbereik. Hoonhorst is een vooruitstrevend en betrokken dorp met als motto: groen, gezond, gemeenschappelijk en gezellig. Er zijn twee basisscholen, waarvan één inmiddels is uitgebreid tot een kindcentrum met baby- en peuteropvang en BSO. Ook is er een actief verenigingsleven en een café - restaurant. Voor alle overige voorzieningen ben je zo in Dalfsen.

Via de N35 rijd je binnen 10 autominuten richting Zwolle en van daaruit ben je snel aangesloten op de A28. Zo combineer je het beste van twee werelden: de rust, ruimte en gezelligheid van het dorp, met de voorzieningen en dynamiek van Zwolle op korte afstand. Dalfsen ligt op circa 5 kilometer en Zwolle op ongeveer 10 kilometer. Ook met de bus is Hoonhorst goed bereikbaar.

Kom kijken en ervaar!

Een woning met 171 m² woonoppervlak, vijf slaapkamers, de mogelijkheid voor een zesde, een multifunctionele garage, een heerlijke serre, een verzorgde tuin én een A++ energielabel.

Een huis waar de afgelopen jaren met aandacht en zorg in is geïnvesteerd en waar je eigenlijk alleen nog maar je eigen spullen hoeft neer te zetten!

Alle kenmerken op een rij:

- Royale 2-onder-1-kapwoning met maar liefst 171 m² woonoppervlak
- A++ energielabel met 21 zonnepanelen en hybride warmtepomp
- 5 slaapkamers, mogelijkheid voor een 6e slaapkamer
- Ruime opbouw boven de garage, gerealiseerd in 2021
- In 2022 is de gehele begane grond vernieuwd met een nieuwe PVC-vloer én een prachtige nieuwe keuken.
- Geïsoleerde, multifunctionele garage met vloerverwarming, openslaande deuren en achterom
- Fraaie serre met glazen wand en openslaande deuren vanuit de eetkamer
- Moderne, complete keuken uit 2022 met veel werk- en kastruimte
- Ruime oprit met carport en laadpunt voor elektrische auto (laadpaal zelf is eigendom van de werkgever en gaat mee)
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ glas
- Vernieuwde meterkast met 3-fase aansluiting
- Gelegen in het gezellige en groene Hoonhorst, met Dalfsen en Zwolle dichtbij
- Goede bereikbaarheid via de N35 richting Zwolle en de A28

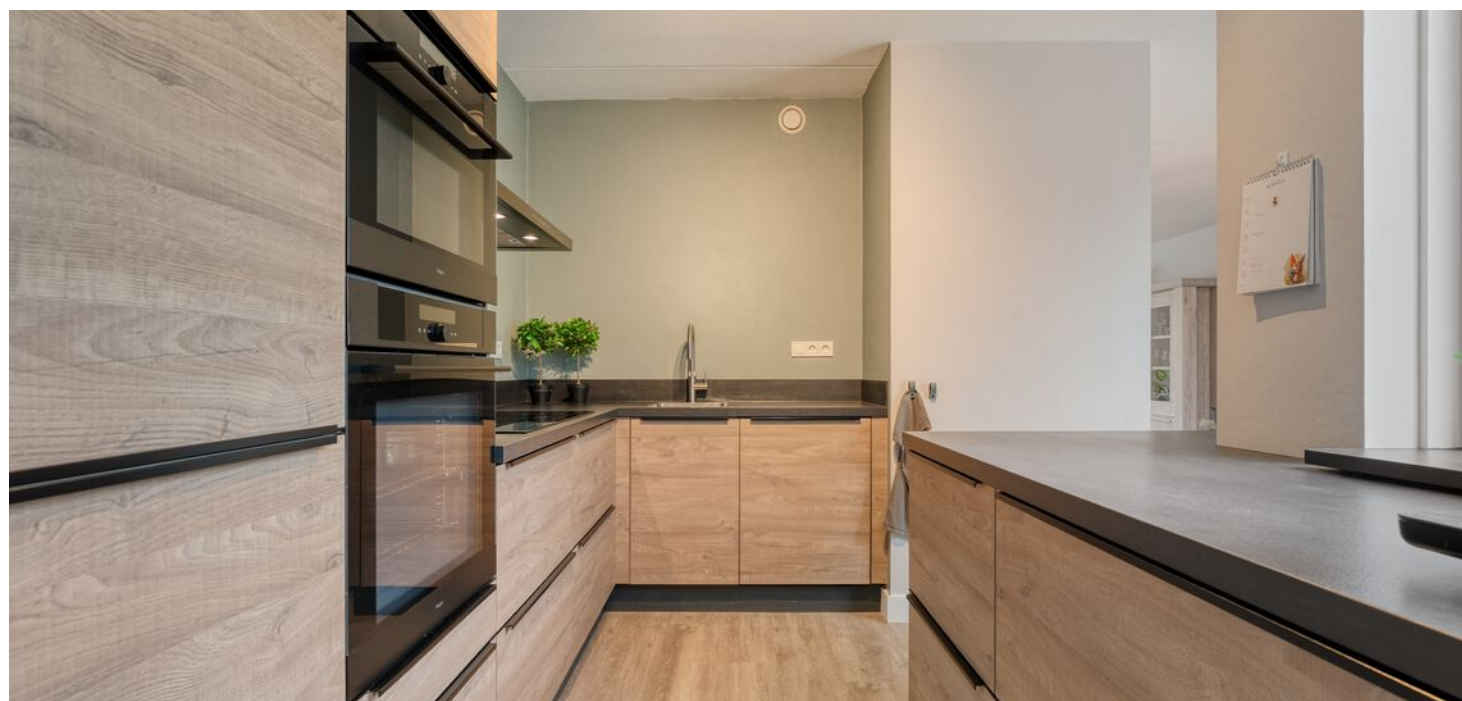


“Kom binnenkijken!”





De moderne keuken is geplaatst in 2022 en van alle gemakken voorzien! Zie jij je hier al de heerlijkste gerechten bereiden?







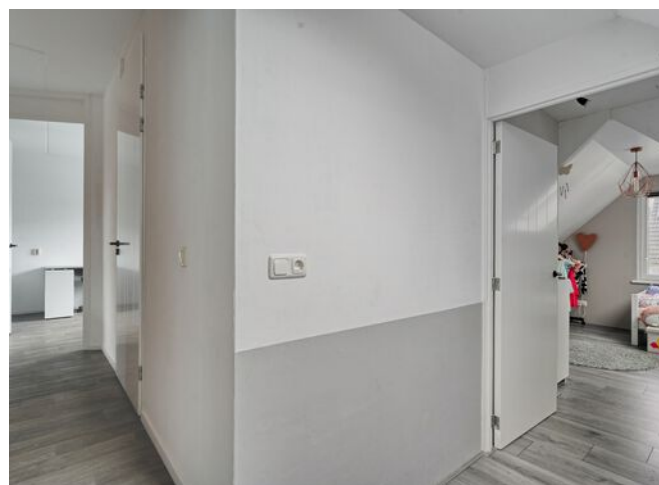
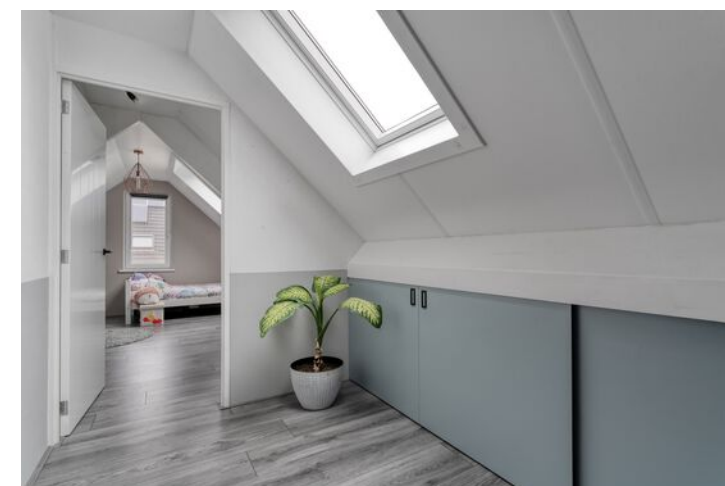


Er zijn in totaal 5 slaapkamers aanwezig, verdeeld over de 1e en 2e verdieping. Waarbij een 6e (slaap)kamer mogelijk is.





Een complete
badkamer voor
ontspanning!



De opbouw op
de garage is
gerealiseerd in
2021.







**Vanuit de serre zo de tuin in:
een heerlijke plek om te
ontspannen, buiten te eten
en lange zomeravonden door
te brengen.**







> Plattegrond

Ontdek de begane grond



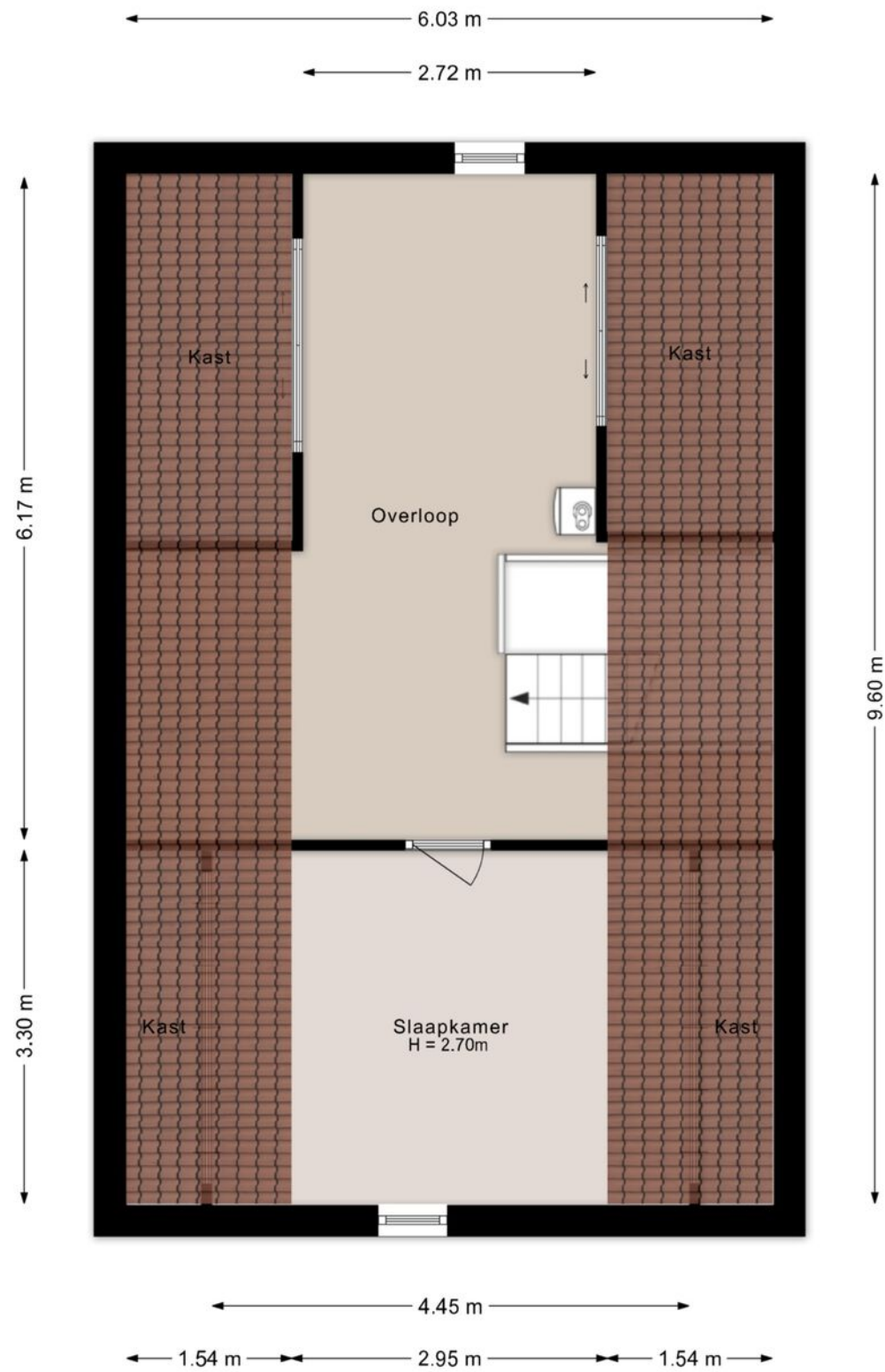
> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



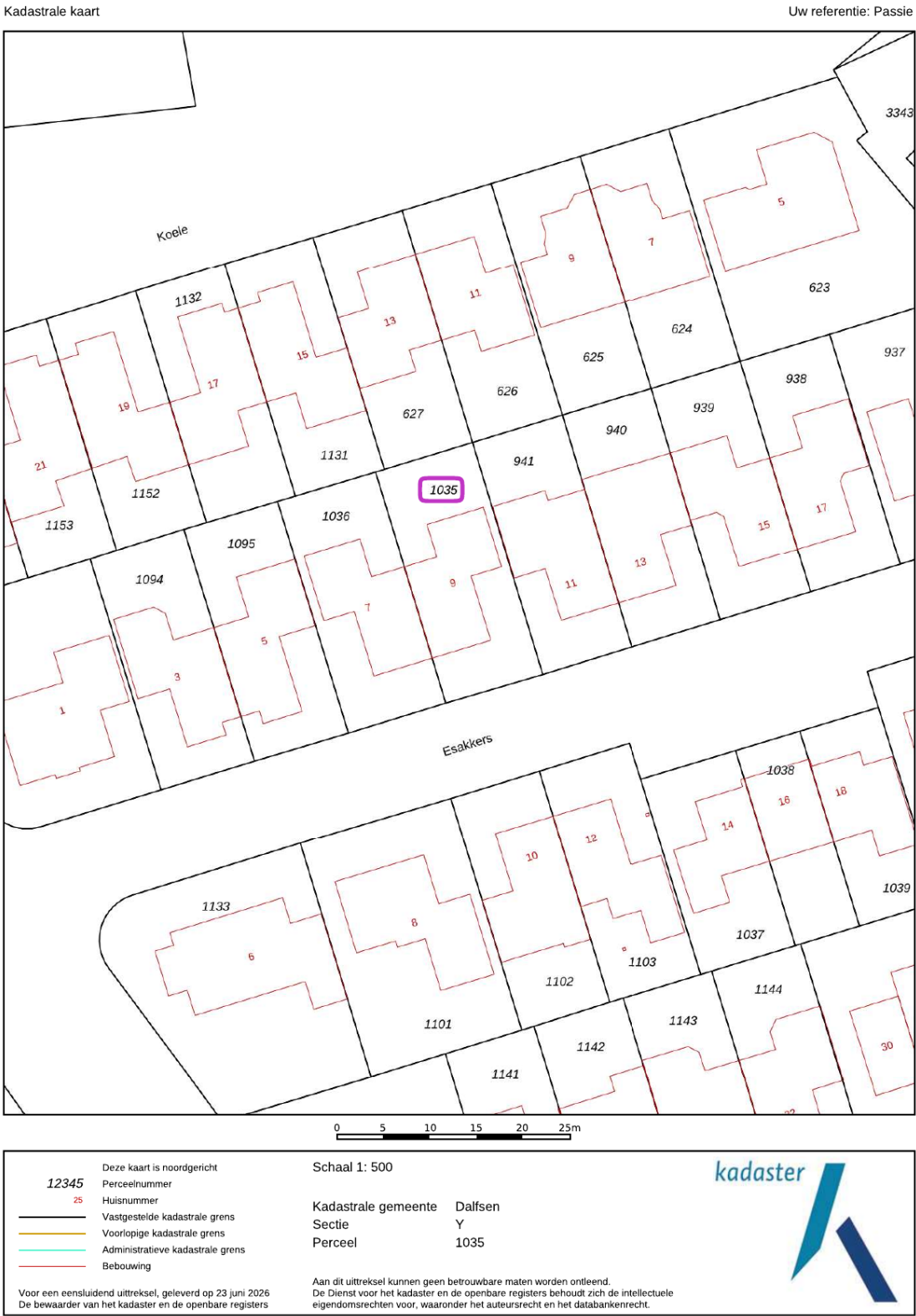
> Plattegrond

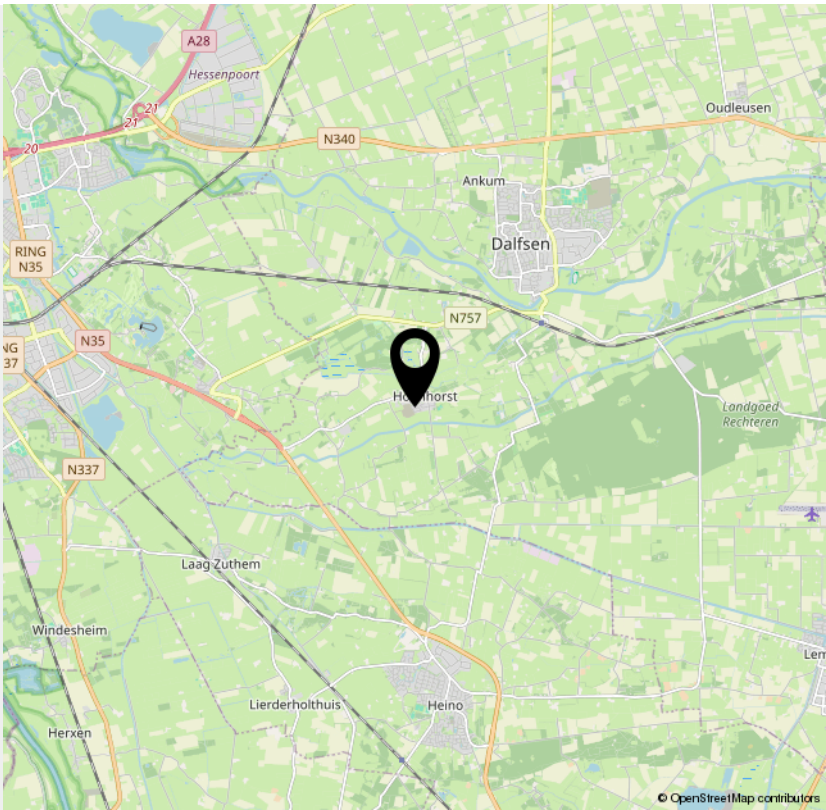
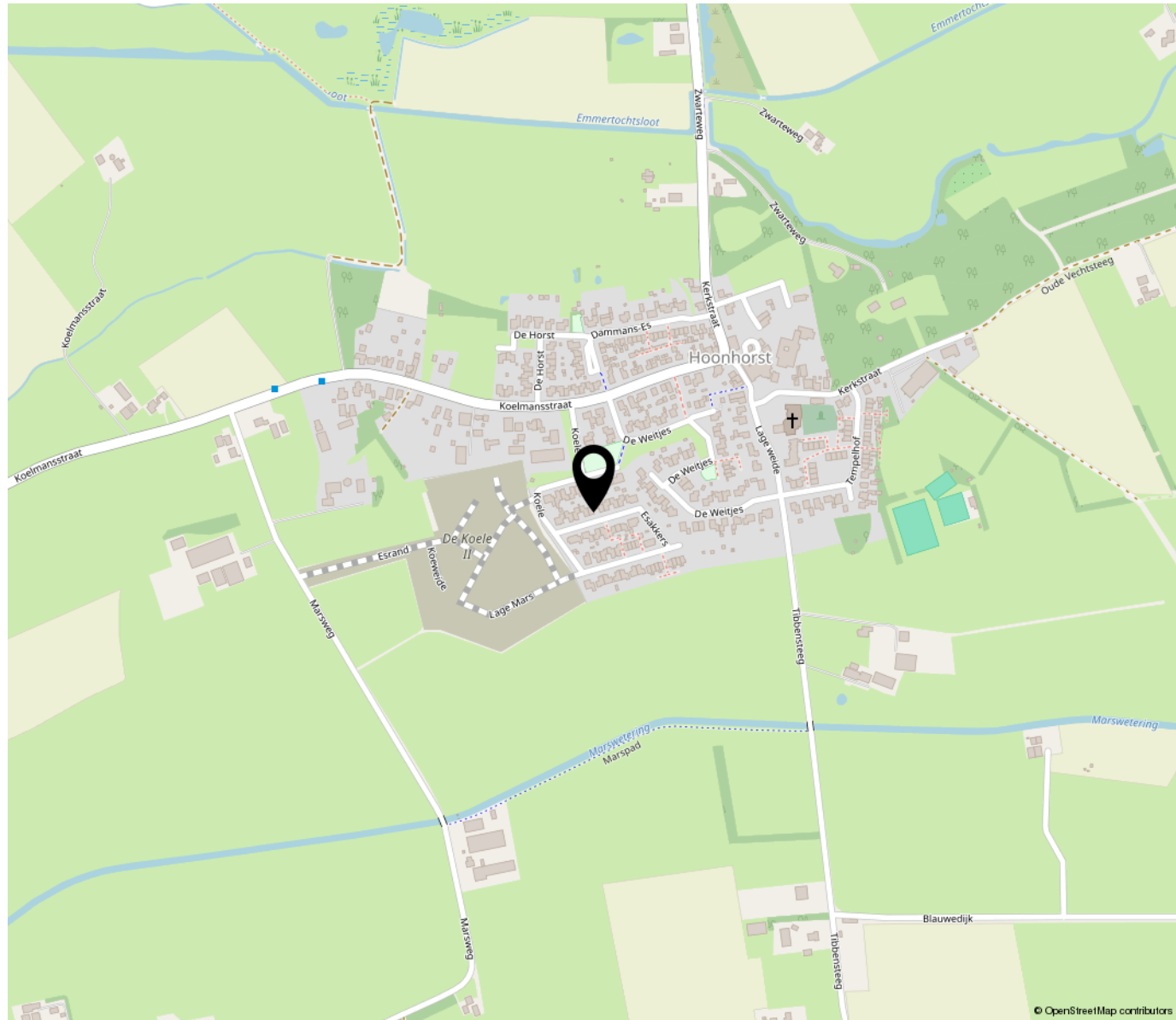
Ontdek de tweede verdieping



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Esakkers 9





“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

In Hoonhorst zijn twee basisscholen, waarvan één inmiddels is uitgebreid tot een kindcentrum met baby- en peuteropvang en BSO. Ook is er een actief verenigingsleven en een café - restaurant. Voor alle overige voorzieningen ben je zo in Dalfsen. Via de N35 rijd je binnen 10 autominuten richting Zwolle en van daaruit ben je snel aangesloten op de A28. Dalfsen ligt op circa 5 kilometer en Zwolle op ongeveer 10 kilometer. Ook met de bus is Hoonhorst goed bereikbaar.

> Buurt

Buurtinformatie - Dalfsen / Hoonhorst kern

Leeftijd



0 - 14: 17%
15 - 24: 11%
25 - 44: 21%
45 - 64: 29%
65+: 21%

Huishoudens



Eenpersoons: 26%
Zonder kinderen: 33%
Met kinderen: 41%

Koop / huur



Koop: 82%
Huur: 18%



50%



50%



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 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