

TE KOOP



Koestraat 34, Dalfsen

Vraagprijs € 419.000 K.K.

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte

251m²

Woonoppervlakte

105m²

Inhoud

433m³

Bouwjaar

1965

> Omschrijving

Wonen op een fijne plek, dichtbij het centrum én met verrassend veel ruimte!

Op zoek naar een woning waar je eigenlijk alles bij de hand hebt? Dan is deze hoekwoning aan de Koestraat in Dalfsen er eentje om te bekijken! Je woont hier op loopafstand van het gezellige centrum, kijkt aan de voorzijde uit op een speelvoorziening van de basisschool en hebt bovendien verrassend veel ruimte in huis. Met maar liefst vier slaapkamers en zowel een slaapkamer als badkamer op de begane grond, is dit een woning die voor verschillende levensfasen interessant is.

De woning dateert uit 1965, maar is in 2015 op de begane grond uitgebouwd. Juist die uitbouw maakt de woning bijzonder praktisch. Een slaapkamer met directe toegang tot de tuin én een badkamer beneden zorgen ervoor dat je hier comfortabel en levensloopbestendig kunt wonen. Tegelijkertijd zijn er boven nog eens drie slaapkamers; ideaal voor een gezin, maar natuurlijk ook fijn als je een werkkamer, hobbykamer of logeerkamer nodig hebt.

De ligging is wat ons betreft één van de grote pluspunten. De Koestraat ligt op loopafstand van het centrum van Dalfsen. Even naar de bakker, een boodschap doen bij het ruime winkelaanbod of een terrasje pakken? Je hoeft er de auto niet voor te pakken. En toch woon je hier in een rustige woonomgeving met een fijne hoeveelheid groen om je heen. En neem daarbij de gunstige ligging ten opzichte van scholen, sportverenigingen, het station, Zwolle én de A28, dan heb je hier een fijne uitvalsbasis.

Ook op het gebied van verduurzaming zijn er al verschillende stappen gezet. De gevels en het dak zijn geïsoleerd en de woning is voorzien van houten kozijnen met dubbel glas, deels HR en HR++ glas. De oorspronkelijke woning beschikt over een nieuwe cv-ketel uit 2025. De uitbouw uit 2015 heeft een eigen cv-ketel uit datzelfde jaar. Deze reeds uitgevoerde energiebesparende maatregelen zorgen samen voor een energielabel C en vormen een goede basis voor verdere verduurzaming in de toekomst.



Kom binnen!

Via de hal kom je de woning binnen. Hier vind je het toilet, de meterkast, de trapopgang en de toegang tot de kelder. De woonkamer is lekker licht en biedt een prettige plek om samen te zijn.

De dichte keuken is voorzien van een gasfornuis, koelkast/vriezer, afzuigkap en magnetron. Vanuit de keuken loop je zo de tuin in.

Aan de achterzijde bevindt zich de uitbouw uit 2015. Hier zijn de slaapkamer en badkamer gerealiseerd. De slaapkamer heeft een deur naar de tuin en beschikt over airconditioning en een praktische vaste inbouwkast. De badkamer is compleet met douche, wastafelmeubel, toilet en wasmachineaansluiting.

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een tweede badkamer aanwezig. Daarmee beschikt de woning al over vier slaapkamers, verdeeld over de begane grond en eerste verdieping. De badkamer op deze verdieping is voorzien van een douche, toilet en wastafel.

Via de vlizotrap op de overloop bereik je de huidige vlaming. En ook daar zit nog een leuke mogelijkheid: boven de bestaande trap is ruimte om een vaste trap naar de vlaming te realiseren. Zo zou je een volwaardige tweede verdieping kunnen creëren. Extra ruimte voor bijvoorbeeld een vijfde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte!

De woning staat op een mooi hoekperceel van 251m² met een verzorgde voor- en achtertuin. De achtertuin ligt op het oosten en is prettig aangelegd. Er is een ruime stenen berging aanwezig met een grote deur, waardoor je hier zelfs gemakkelijk een motor kunt stallen. Via de achterom is de tuin bovendien goed bereikbaar.

En ook parkeren is hier prettig geregeld: je parkeert gewoon op eigen terrein.

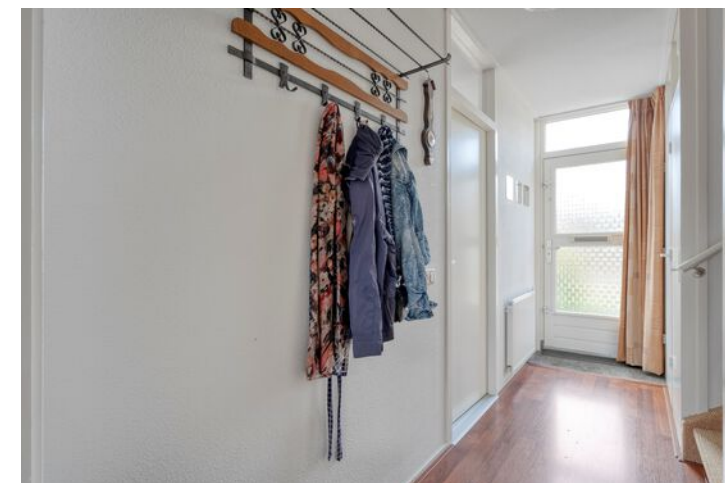
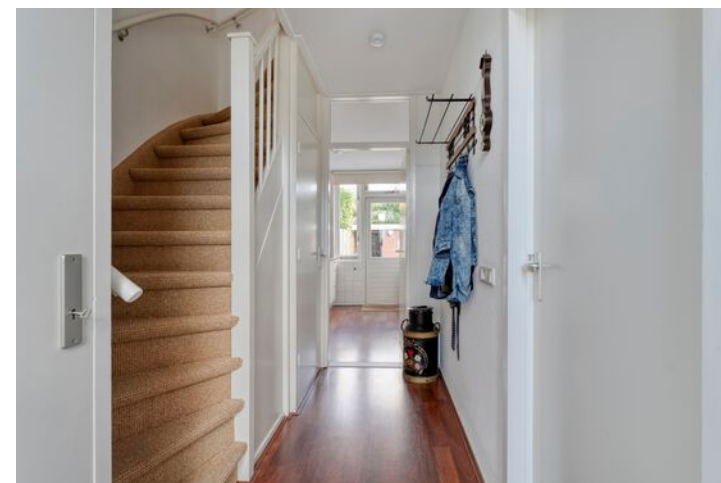
Kortom: een verrassend ruime hoekwoning op een fijne plek in Dalfsen, met vier slaapkamers, slapen en baden op de begane grond, een verzorgde tuin én het centrum op loopafstand. Een woning die je zeker even van binnen wilt bekijken!

Dit maakt deze woning zo leuk:

- Hoekwoning uit 1965, uitgebouwd in 2015
- Maar liefst 4 slaapkamers, waarvan één op de begane grond
- Slapen én baden op de begane grond, dus levensloopbestendig
- Een tweede badkamer op de eerste verdieping
- Extra mogelijkheden op zolder: ruimte voor een vaste trap en daarmee een volwaardige tweede verdieping
- Moderne elektrische installatie uit 2003
- Waterontharder aanwezig
- Zonnescherm aan de voorzijde (het zonnescherm aan de achterzijde gaat mee)
- Rolluiken bij de ouderslaapkamer op de eerste verdieping
- Energie label C
- Verzorgde voor- en achtertuin, waarbij de achtertuin op het oosten ligt
- Ruime stenen berging met grote deur, ideaal voor bijvoorbeeld een motor
- Achterom aanwezig
- Parkeren op eigen terrein
- Op loopafstand van het centrum van Dalfsen



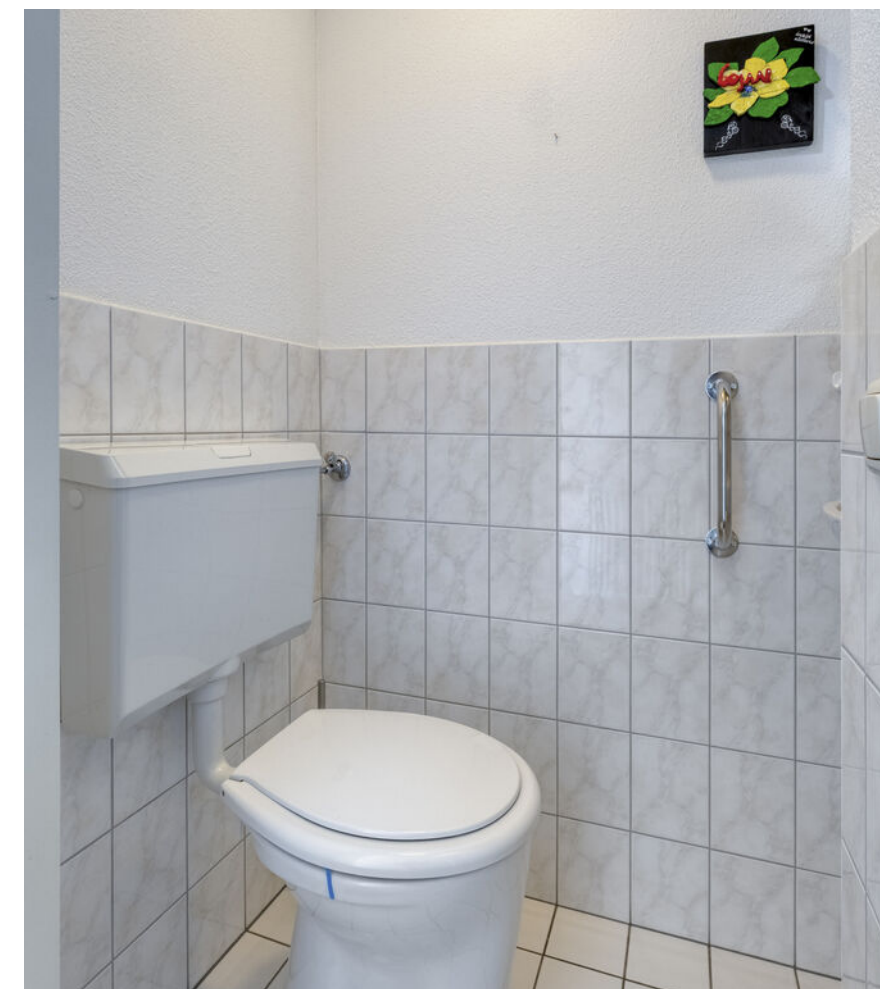




**In de hal bevindt
zich het toilet,
meterkast en
kelder.**



**Via de keuken
bereik je de hal,
woonkamer en
tuin.**







De verdieping beschikt over drie slaapkamers en een badkamer. Een vaste trap naar de vliering behoort ook tot de mogelijkheden.





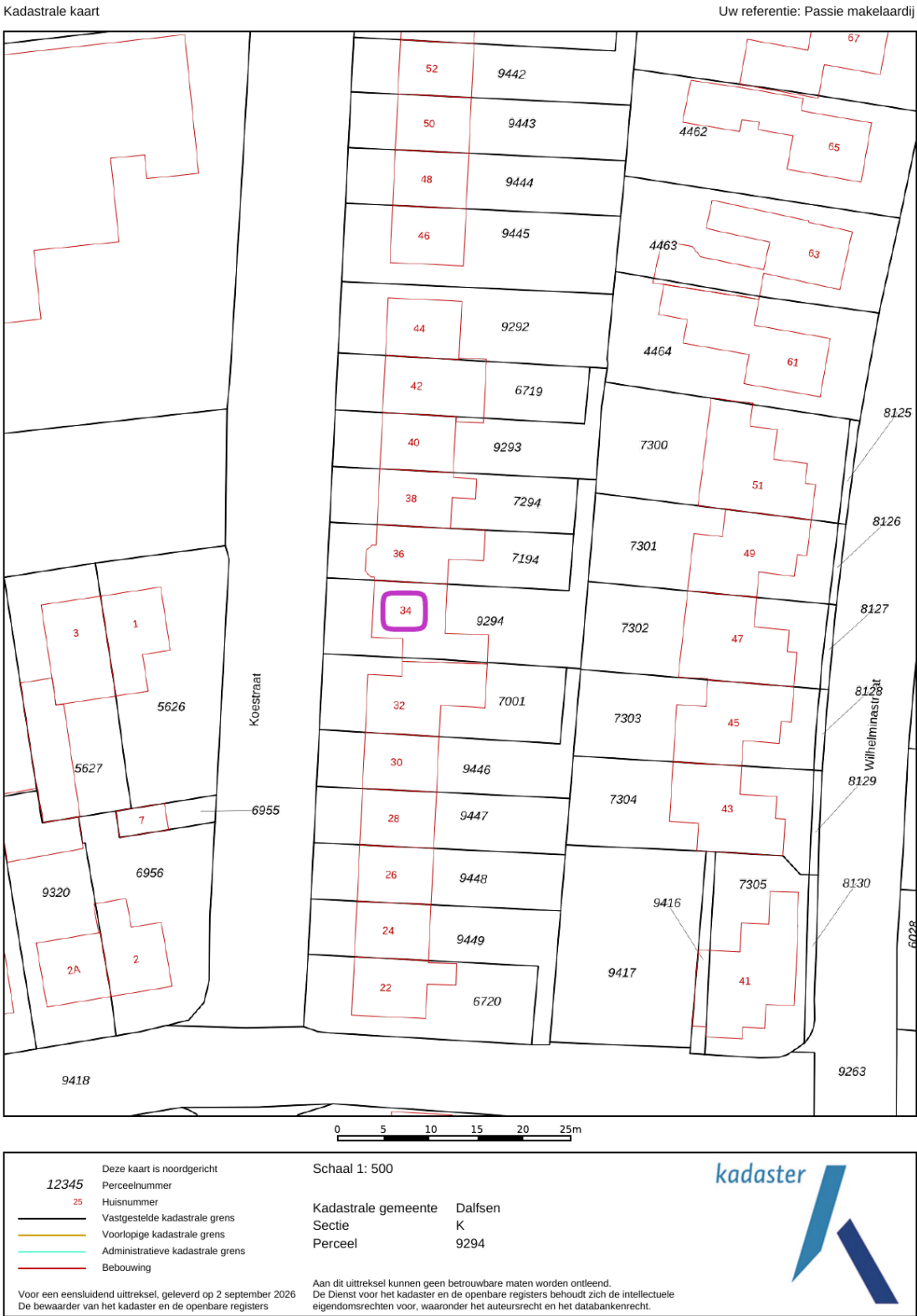






> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Koestraat 34



> Plattegrond

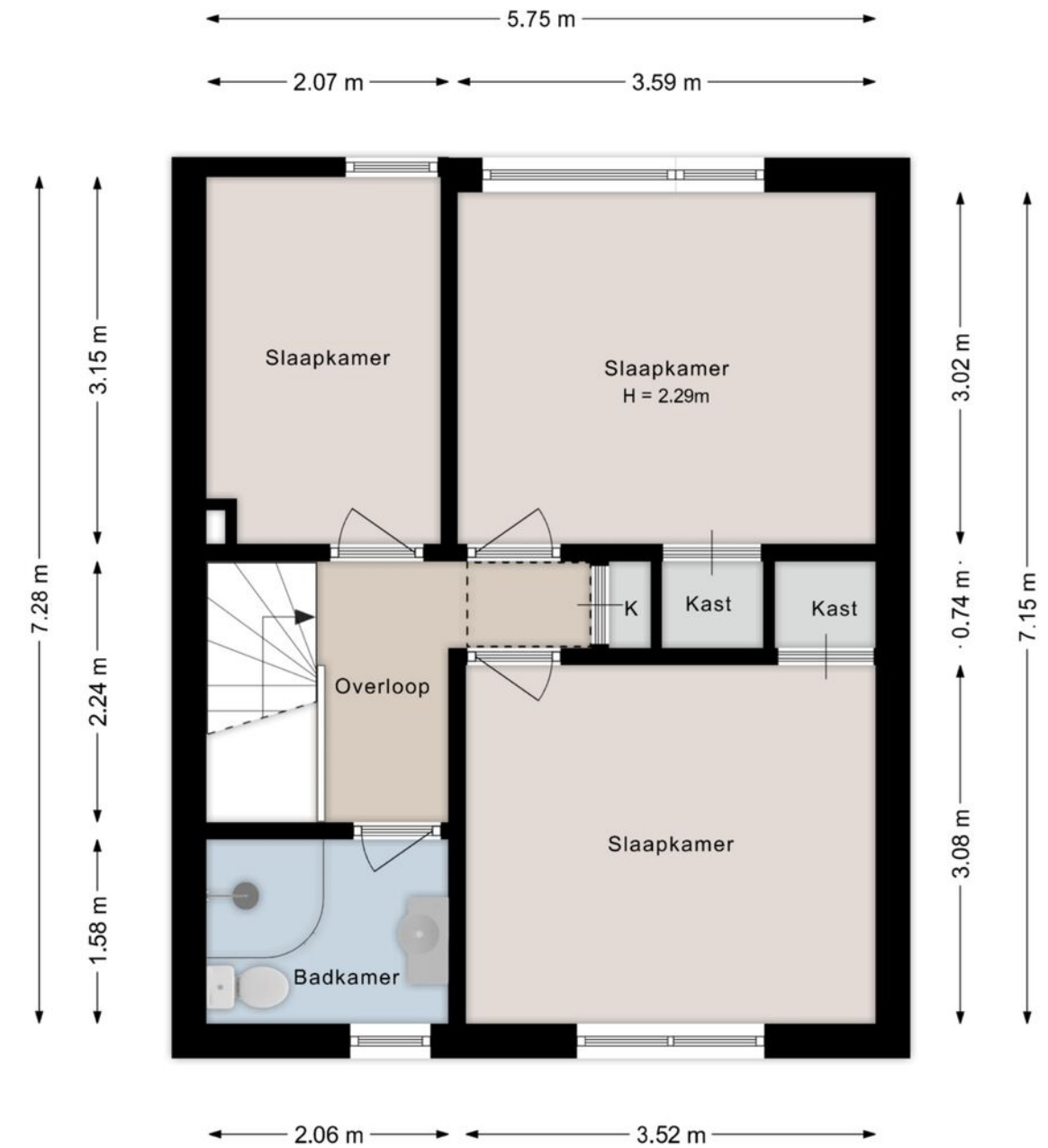
Ontdek de begane grond



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

> Plattegrond

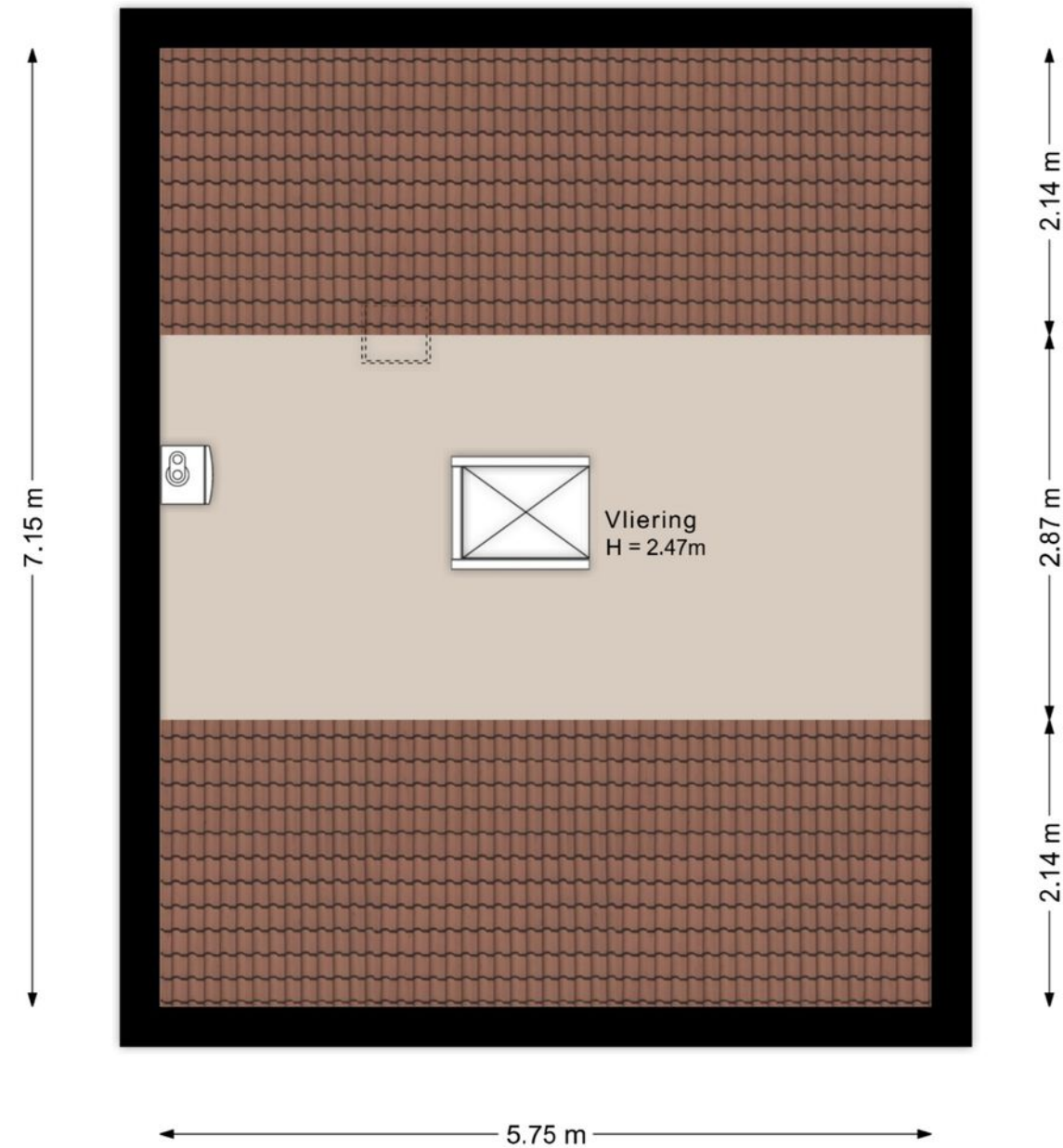
Ontdek de eerste verdieping



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

> Plattegrond

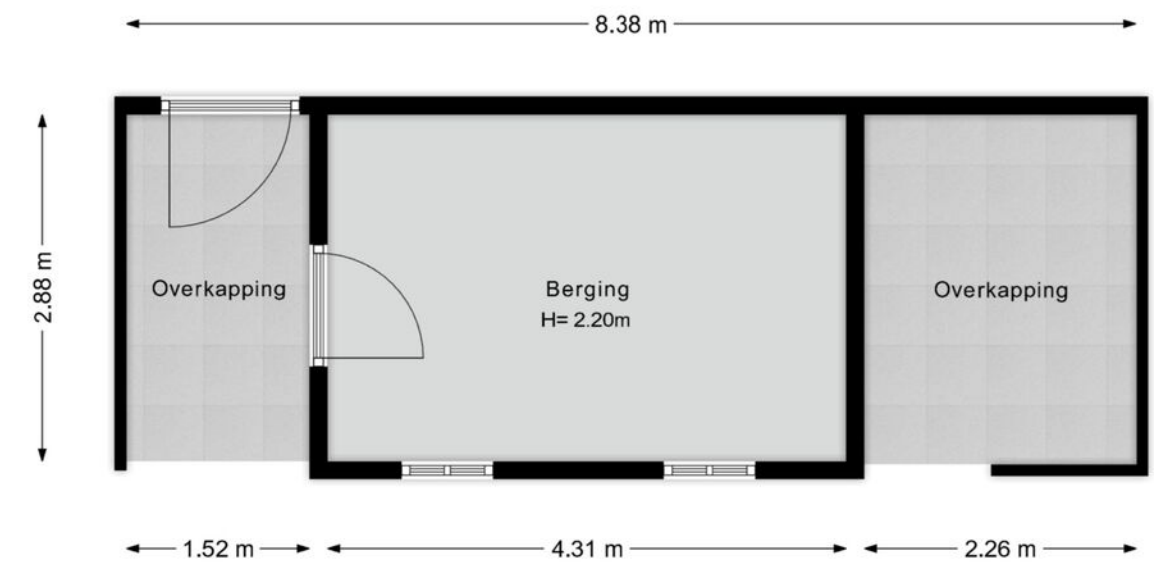
Ontdek de vliering



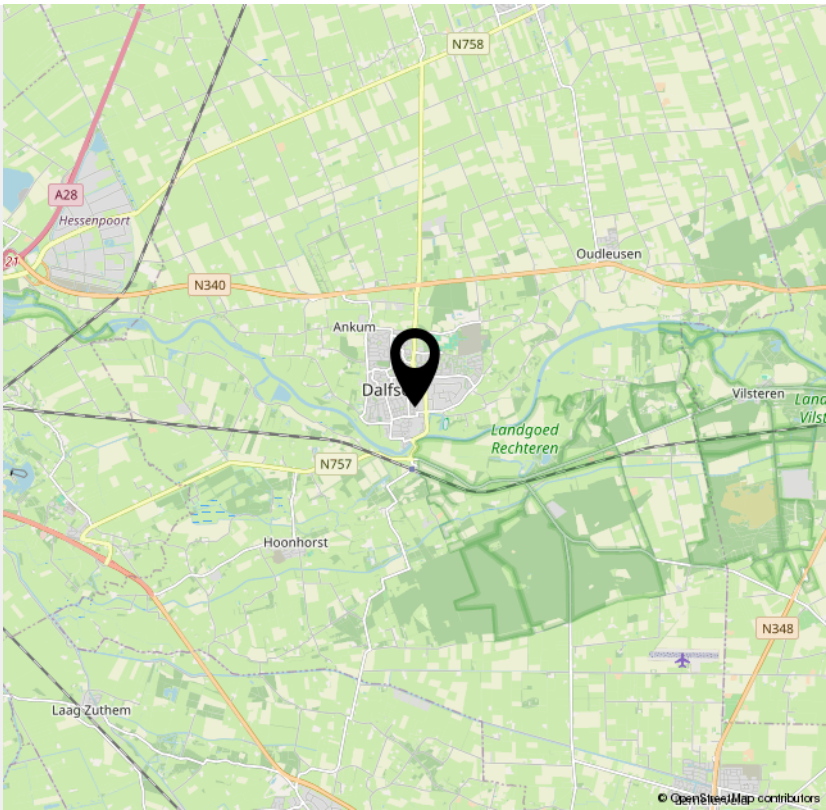
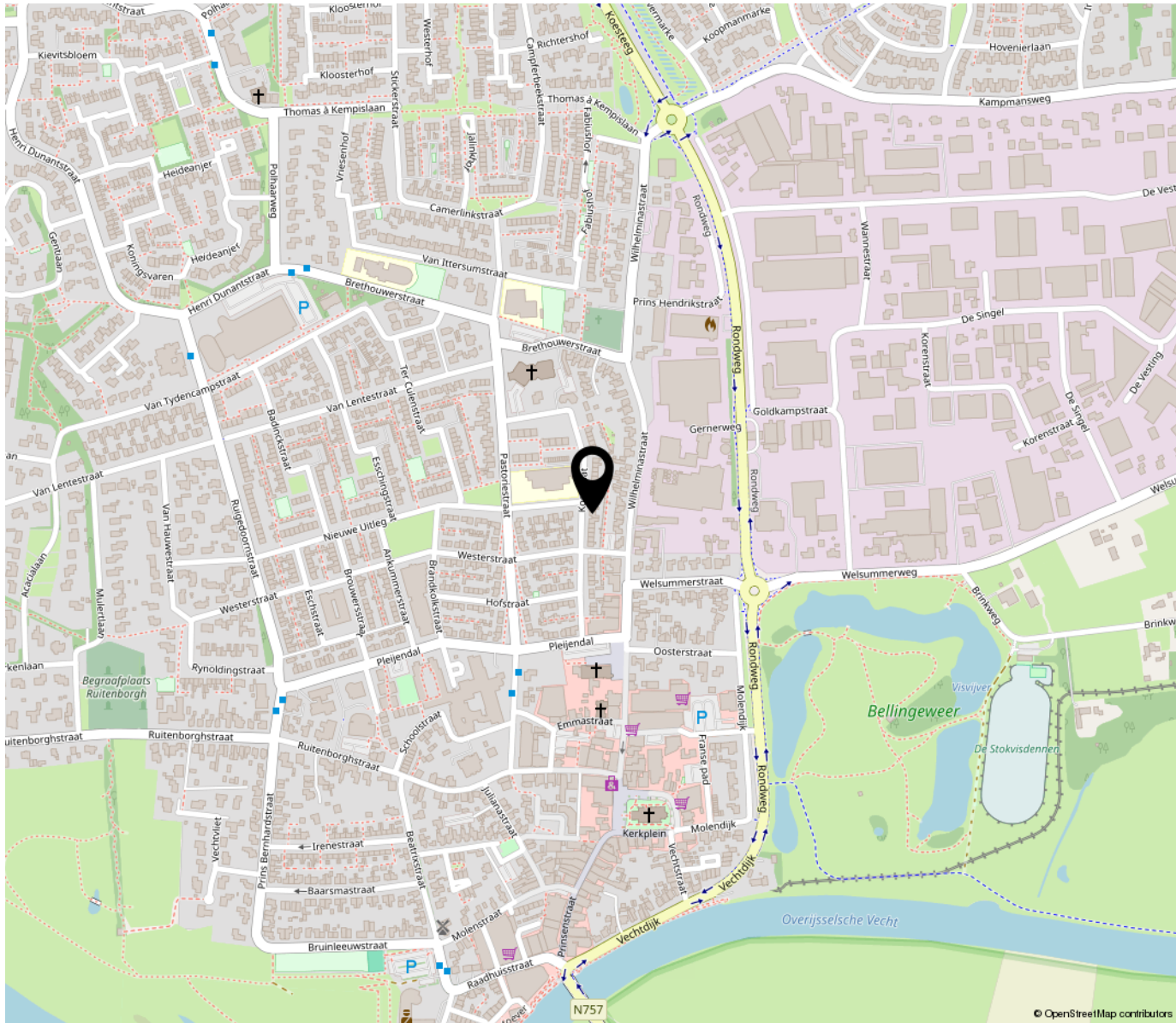
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

> Plattegrond

Ontdek de berging met overkapping



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



"Woon jij binnenkort op deze locatie?"

De Koestraat ligt op loopafstand van het centrum van Dalfsen. Even naar de bakker, een boodschap doen bij het ruime winkelaanbod of een terrasje pakken? Je hoeft er de auto niet voor te pakken. En toch woon je hier in een rustige woonomgeving met een fijne hoeveelheid groen om je heen. En neem daarbij de gunstige ligging ten opzichte van scholen, sportverenigingen, het station, Zwolle én de A28, dan heb je hier een fijne uitvalsbasis.

> Buurt

Buurtinformatie - Dalfsen / Pleijendal

Leeftijd



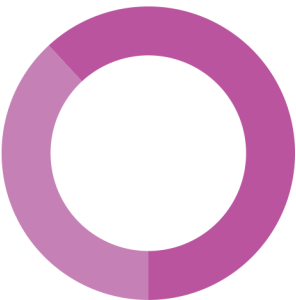
- 0 - 14: 15%
- 15 - 24: 8%
- 25 - 44: 25%
- 45 - 64: 22%
- 65+: 31%

Huishoudens



- Eenpersoons: 44%
- Zonder kinderen: 29%
- Met kinderen: 27%

Koop / huur



- Koop: 62%
- Huur: 38%



49%



51%



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

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact op

en ik help je verder!

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij