

TE KOOP



Esschingstraat 27, Dalfsen

Vraagprijs € 399.000 K.K.

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte

153m²

Woonoppervlakte

114m²

Inhoud

398m³

Bouwjaar

1966

> Omschrijving

Een fijne, goed onderhouden gezinswoning met volop ruimte, een praktische indeling en een achtertuin waar je verrassend veel privacy hebt. Welkom aan de Esschingstraat 27 in Dalfsen!

Veertien jaar geleden zijn de huidige bewoners hier komen wonen. In die tijd hebben zij de woning op verschillende punten aangepakt en verbeterd. Niet alleen bij de start, maar ook in de jaren daarna is de woning steeds goed onderhouden en met zorg bijgehouden. Zo is er een vaste trap naar de tweede verdieping gerealiseerd, is de elektra vernieuwd, de badkamer vergroot en vernieuwd en zijn alle plafonds op de eerste verdieping vervangen. Ook zijn diverse delen van de gevel opnieuw gevoegd, is de vloer deels geïsoleerd en is de gevelbekleding op verschillende plaatsen vervangen door Keralit. In 2023 zijn bovendien 12 zonnepanelen geplaatst, verdeeld over zes panelen aan de voorzijde en zes aan de achterzijde. En niet onbelangrijk, ook de tuinen zijn opnieuw aangelegd! Een woning waar je zo in kunt!

Het is een woning met een praktische indeling en lekker veel ruimte. Met 114 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers en een tweede verdieping mét vaste trap is er plek genoeg voor een gezin, een thuiswerkplek of een hobbykamer.

De ligging is ook prettig. Je woont hier in een rustige woonomgeving in Dalfsen, met het centrum en de dagelijkse voorzieningen op fietsafstand. Scholen, sportverenigingen en andere voorzieningen zijn vanuit hier goed bereikbaar. Ook het station van Dalfsen ligt op korte fietsafstand. Wil je wonen in de buurt van Zwolle? Via de N340 ben je er binnen 15 minuten en ook de A28 is goed bereikbaar.

Even binnen kijken?

Via de entree kom je in de hal. Hier vind je het toilet, de trapopgang en een handige kelderkast. Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen.



De woonkamer biedt genoeg plek voor een ruime zithoek en een eettafel. Door de ramen aan de voor- en achterzijde valt er veel daglicht naar binnen. Er is dus alle plek voor een lange tafel waar je met het gezin kunt eten en voor een fijne zithoek waar je 's avonds lekker neerploft.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd waar zich de keuken bevindt. Een fijne, ruime plek met volop kastruimte en alles wat je nodig hebt: een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven/magnetron en koelkast. Vanuit de keuken loop je zo de tuin in.

Achter de keuken ligt de bijkeuken. Hier staan de wasmachine en droger en is een wastafel aanwezig. Ideaal voor vieze handjes na het buitenspelen, modderschoenen na een rondje buiten of gewoon voor de dagelijkse was. Ook vanuit hier stap je zo naar buiten.

Via de overloop bereik je op de eerste verdieping drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is vergroot door een stukje van één van de slaapkamers erbij te betrekken. Hierdoor is er ruimte voor een wastafelmeubel met dubbele kraan, toilet en douchehoek. Vanuit één slaapkamer is er een deur naar het platte dak, ideaal voor het ophangen van de was.

Via de vaste trap kom je op de voorzolder van de tweede verdieping. Hier bevinden zich de cv-opstelling en de omvormer van de zonnepanelen. Het nieuwe dakraam zorgt voor prettig daglicht.

Vanaf de voorzolder stap je de vierde slaapkamer binnen. Door de goede stahoogte voelt dit als een volwaardige kamer en achter de schuine kanten is bovendien volop bergruimte. Gebruik je deze kamer als slaapkamer, werkplek, logeerkamer of hobbyruimte? Het kan allemaal. Het nieuwe dakraam zorgt ook hier voor lekker veel daglicht.

En niet te vergeten, de tuin. De tuin is onderhoudsvrij aangelegd en biedt opvallend veel privacy. Je hebt hier geen directe inkijk, waardoor je lekker vrij buiten kunt zitten. Een plek voor een loungeset én mooie beplanting zorgt voor een prettige buitenleven met je gezin, vrienden of gewoon even om zelf te genieten met een goed boek.

Via de achterom is de tuin bovendien makkelijk bereikbaar en er is een praktische, ruime berging aanwezig voor het stallen van fietsen en/ of tuingereedschap. Daarnaast is er een overkapping, waardoor je ook bij minder mooi weer droog van de tuin naar de bijkeuken loopt.

Kortom: Een keurig onderhouden en complete woning, met volop ruimte voor het hele gezin en een fijne tuin om van te genieten!

Alle bijzonderheden op een rij:

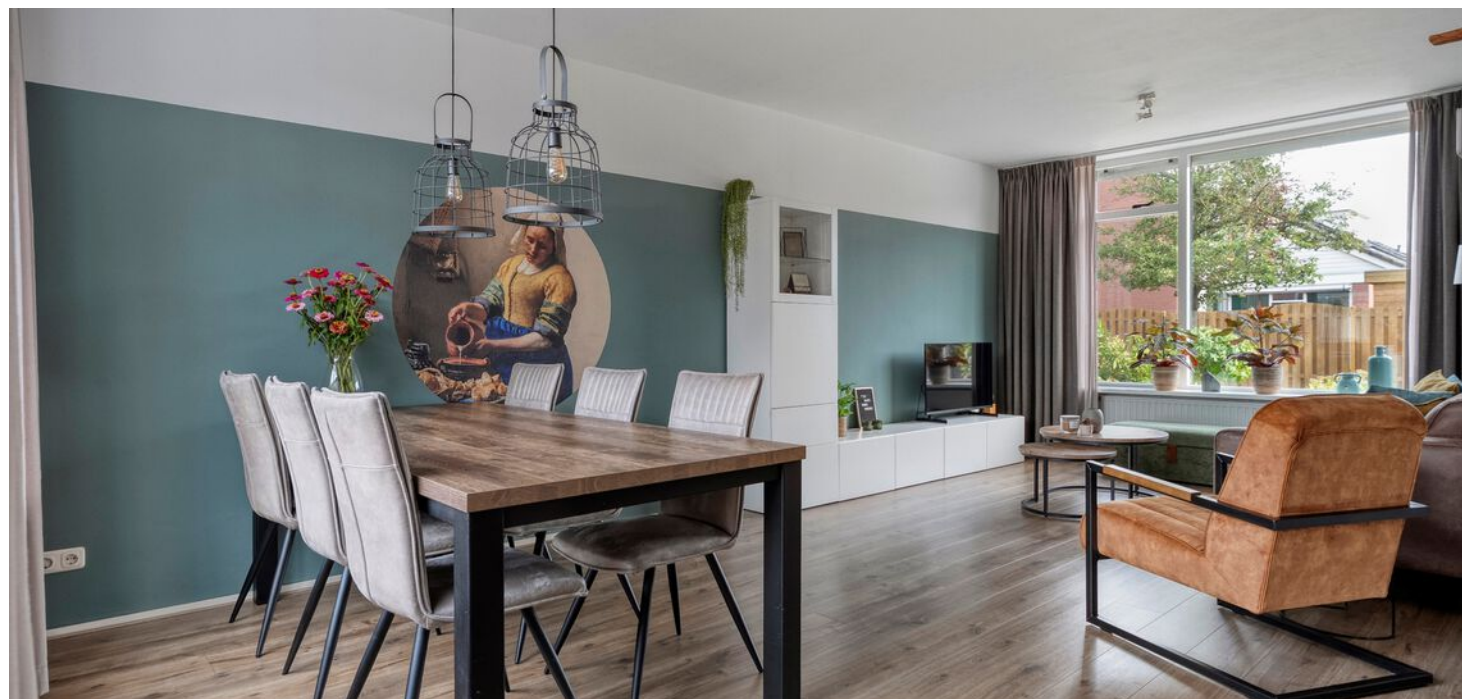
- 114 m² woonoppervlakte
- 153 m² perceeloppervlakte
- Vier slaapkamers verdeeld over de eerste en tweede verdieping
- Vaste trap naar de tweede verdieping
- Goed onderhouden woning
- Achtertuin met veel privacy en achterom
- Onderhoudsvrij aangelegde tuinen
- Vele ramen zijn voorzien van screens, de slaapkamer met deur is voorzien van een rolluik.
- 12 zonnepanelen, geplaatst in oktober 2023
- Energielabel C
- Centrum, station en voorzieningen van Dalfsen op fietsafstand

Benieuwd of dit de woning is waar je naar op zoek bent? Kom vooral kijken en ervaar zelf de ruimte en de mogelijkheden.





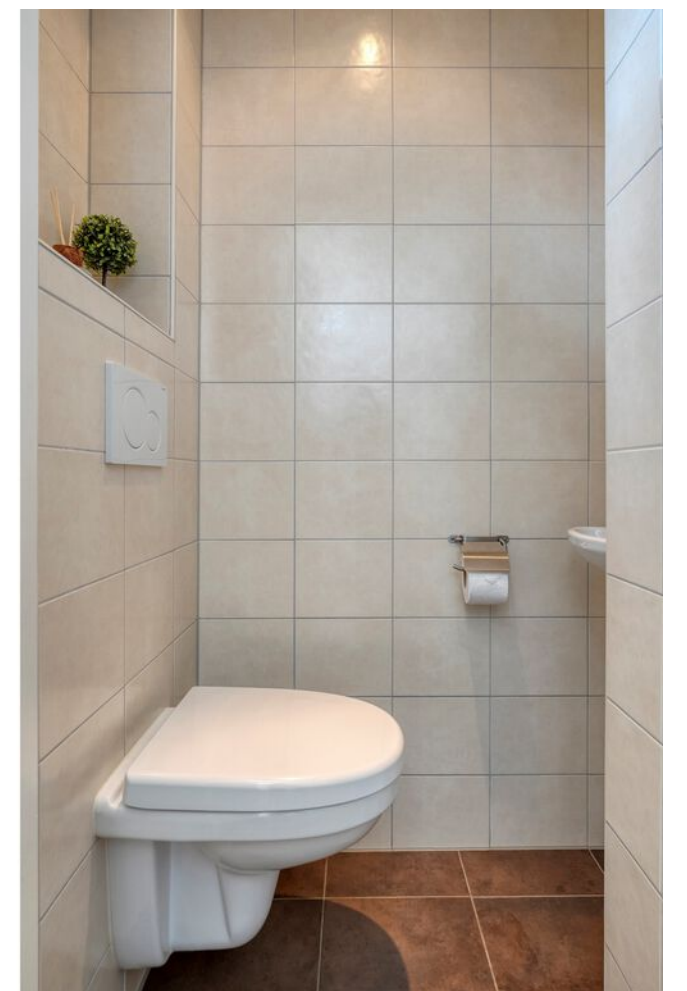
"Kom binnenkijken!"





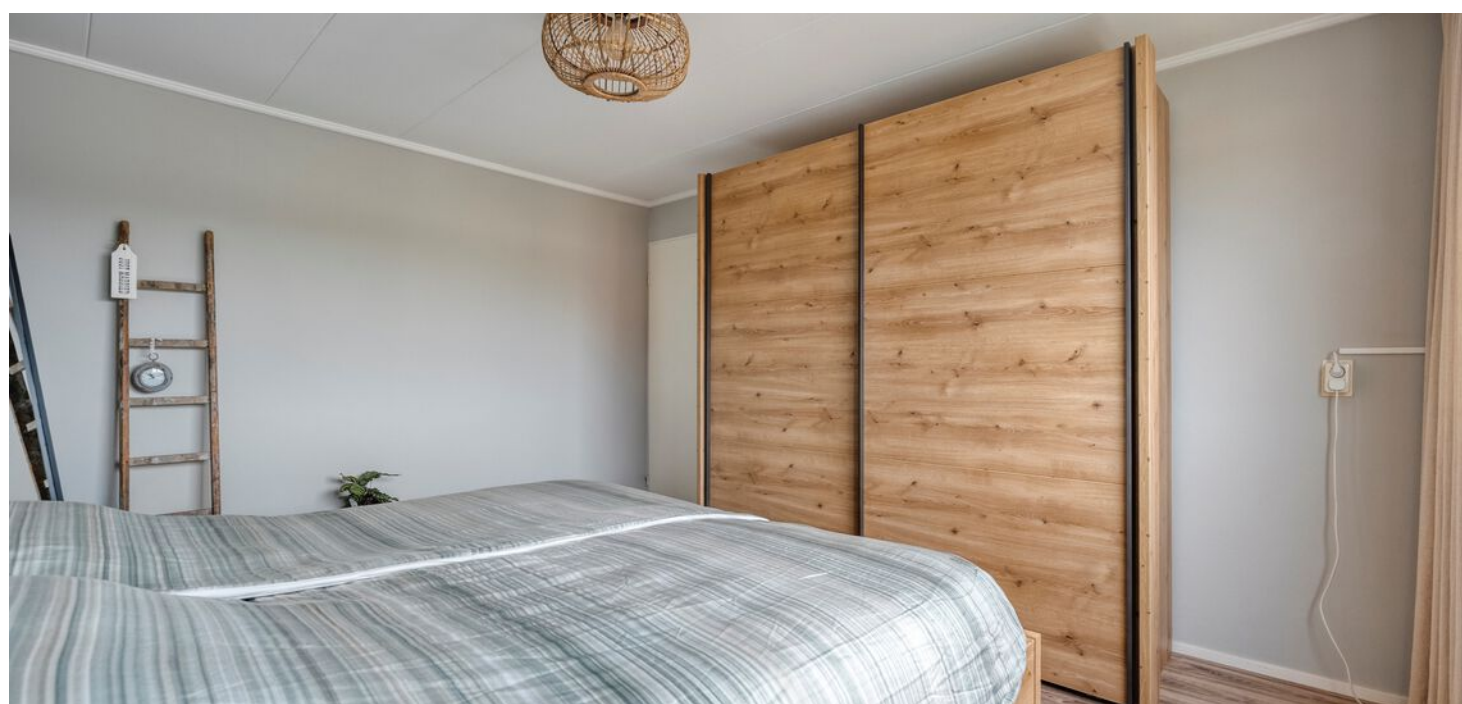
Hier voelt iedere kok zich thuis. Met volop werk- en kastruimte en alles bij de hand voor het koken van een heerlijke maaltijd.

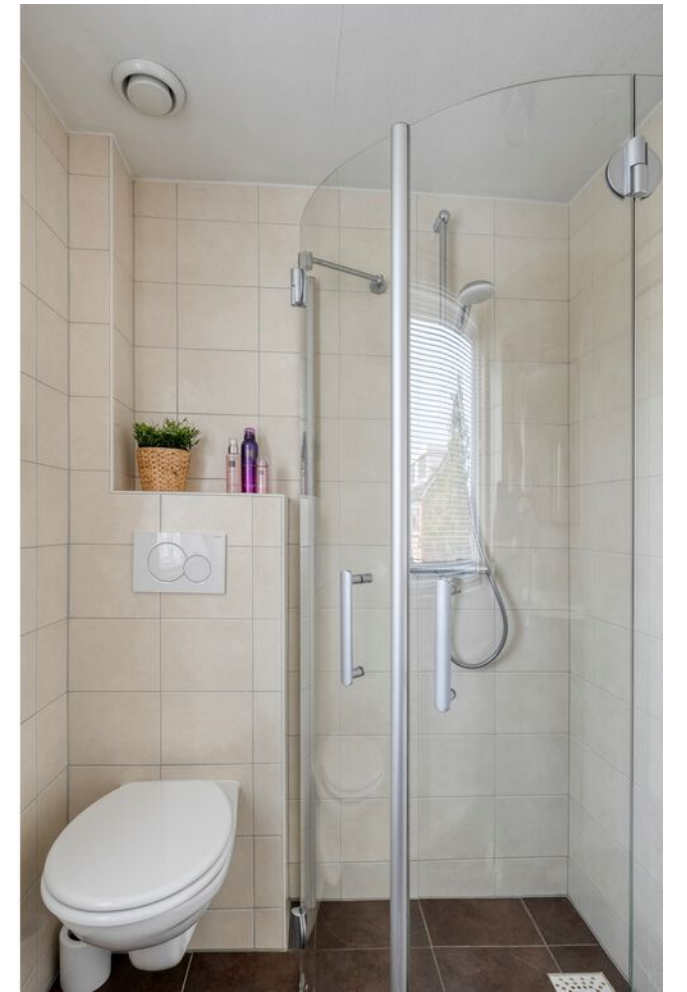






Drie slaapkamers op de eerste verdieping en nog een vierde op de tweede verdieping! Kortom ruimte genoeg voor iedereen.







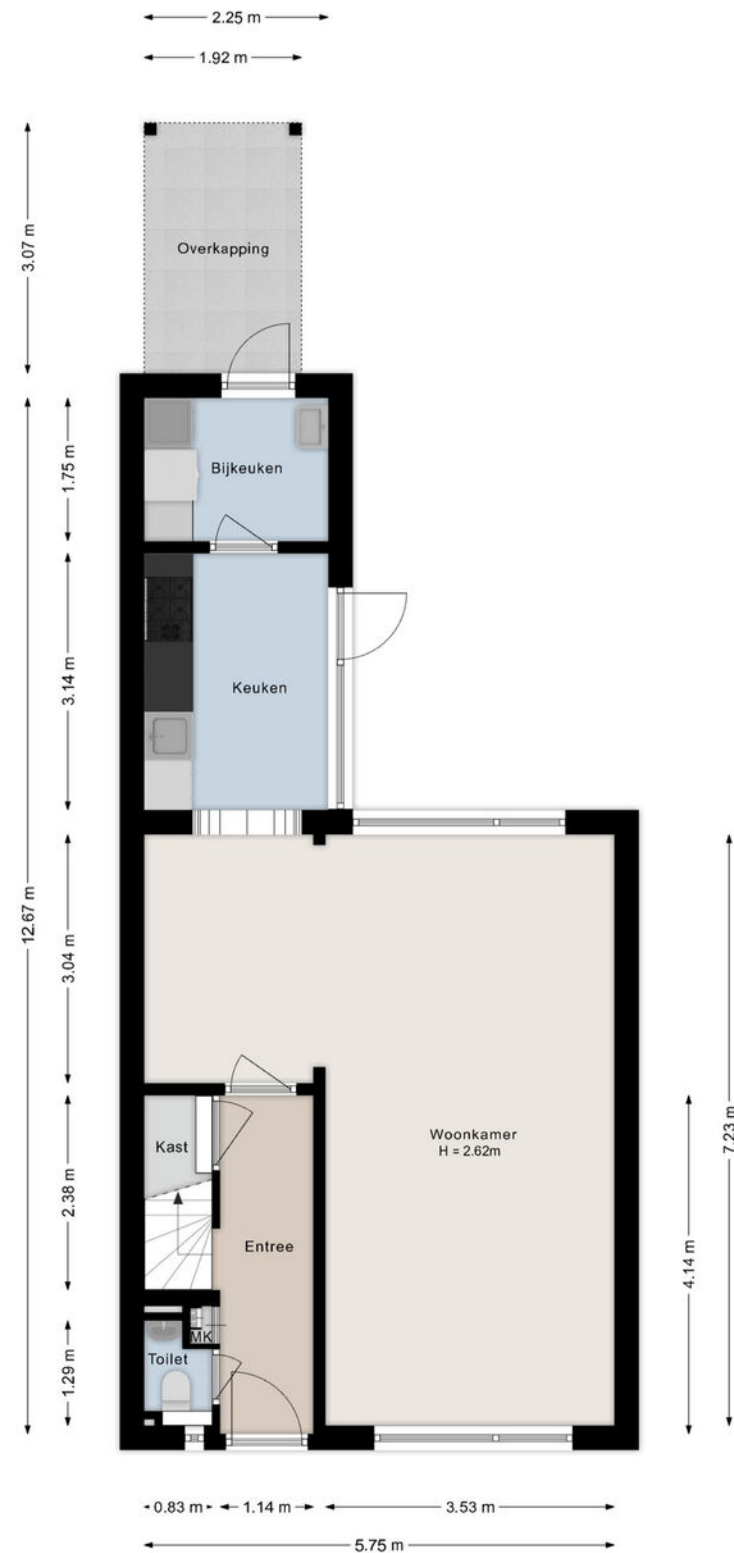


**Lekker beschut, volop
privacy en vooral een tuin
waar je weinig omkijken
naar hebt.**



> Plattegrond

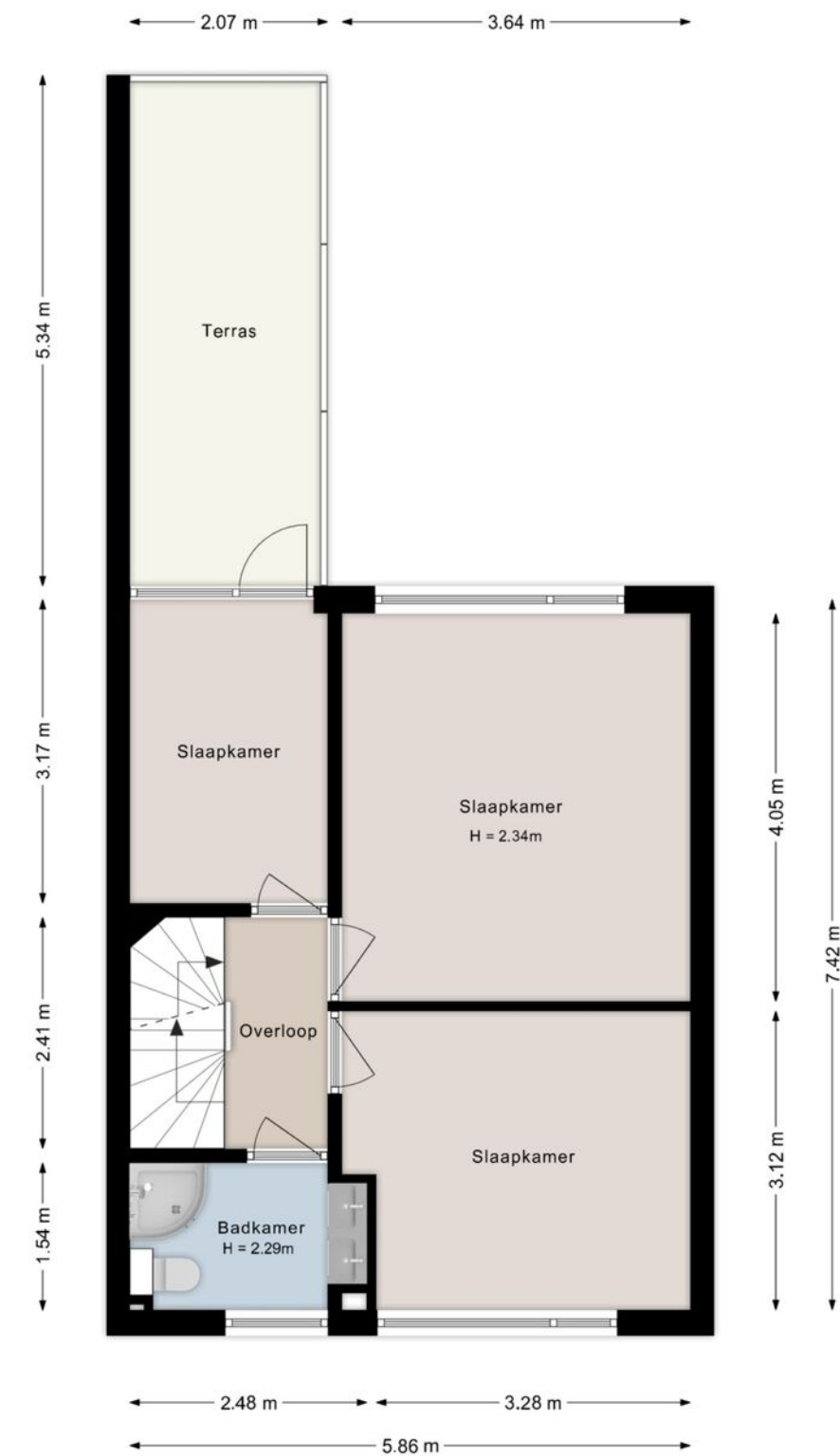
Ontdek de begane grond



Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

> Plattegrond

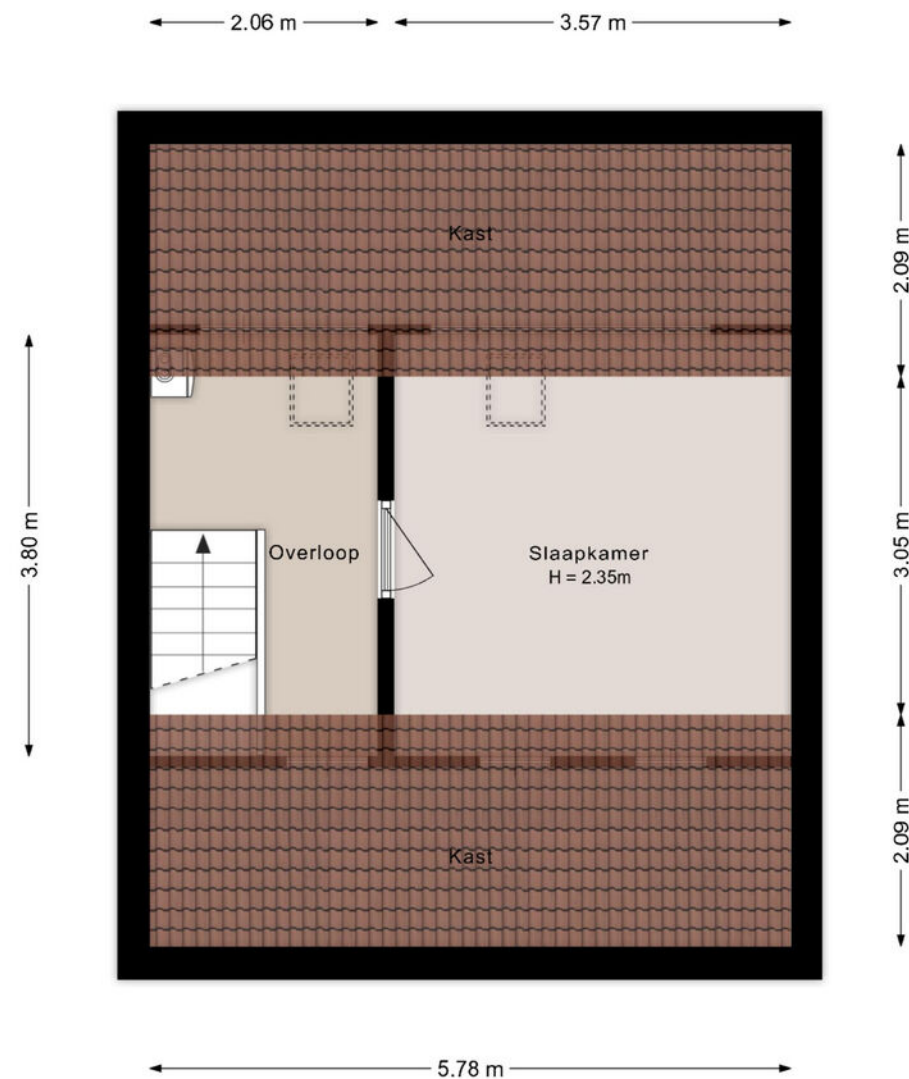
Ontdek de eerste verdieping



Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

> Plattegrond

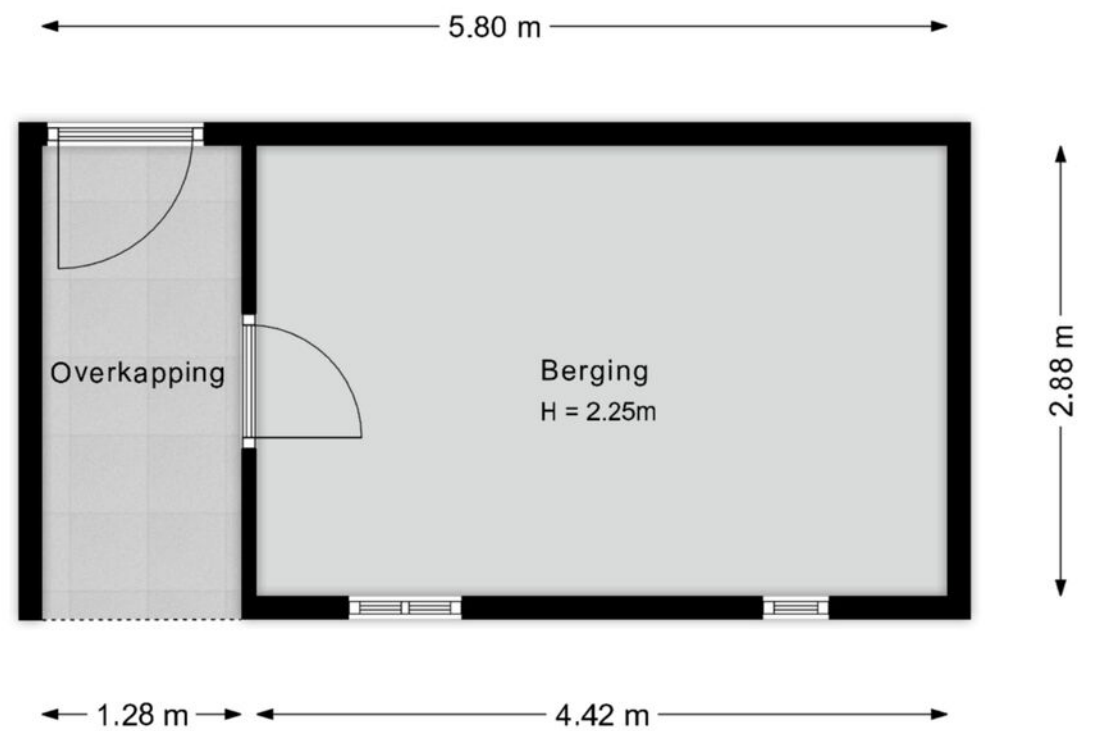
Ontdek de tweede verdieping



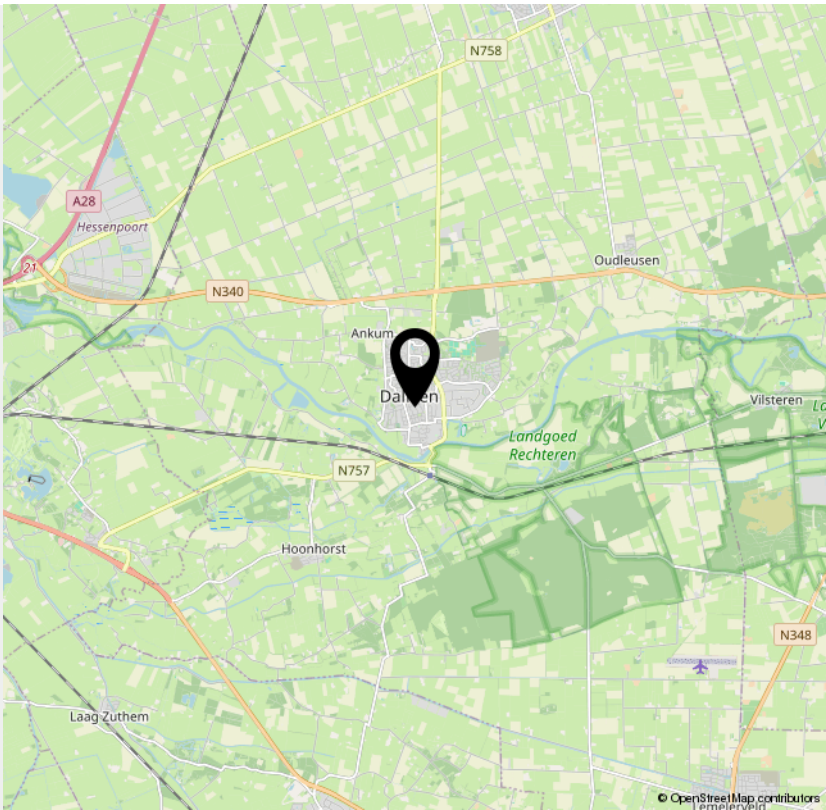
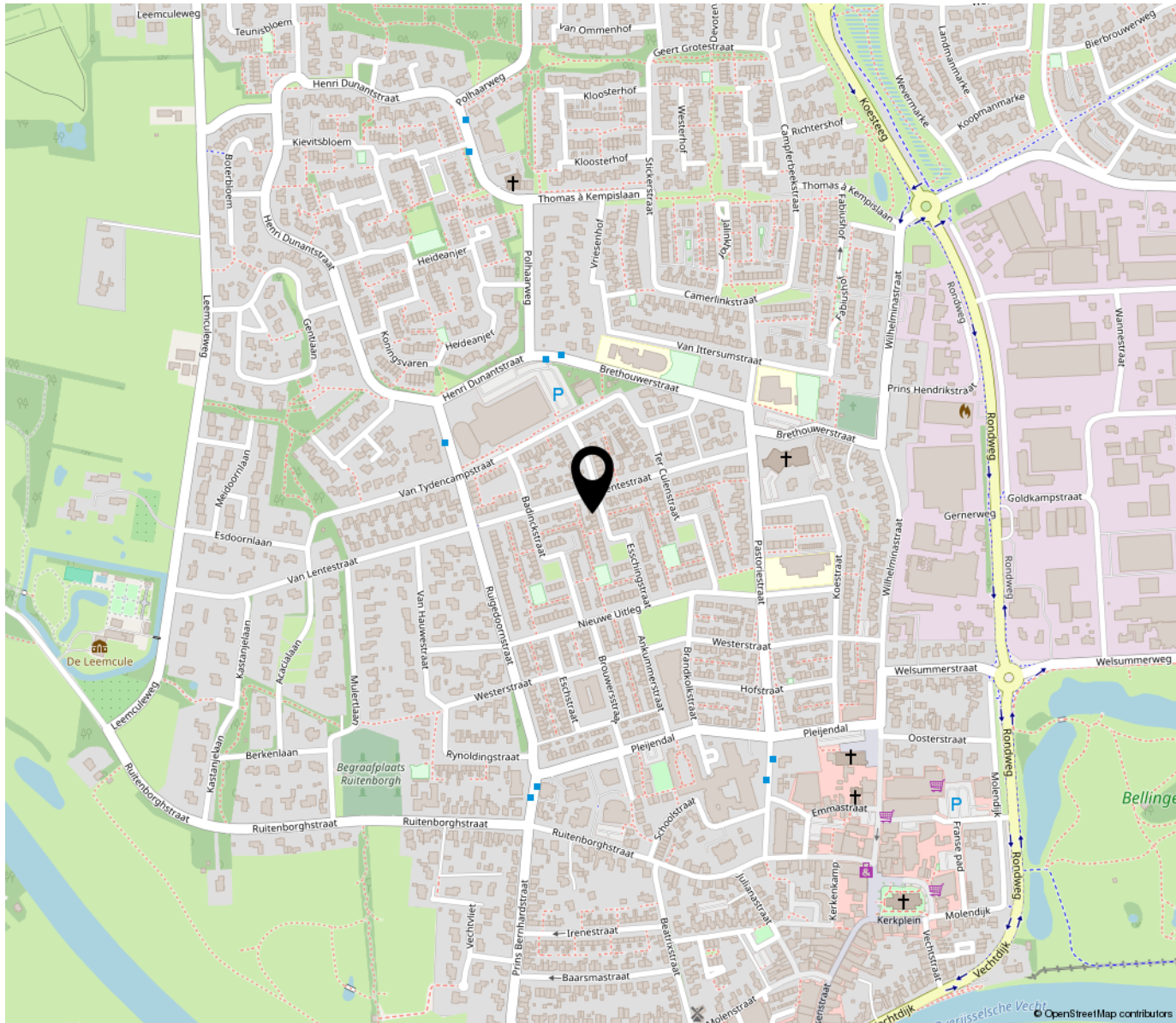
Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

> Plattegrond

Ontdek de berging



Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals



"Woon jij binnenkort op deze locatie?"

De woning ligt op loopafstand van het gezellige centrum van Dalfsen. Alle overige dagelijkse voorzieningen zoals basisscholen, gezondheidszorg, verenigingen en de sport zijn op korte afstand te vinden. Het treinstation van Dalfsen is met circa 7 minuten fietsen bereikbaar. Daarnaast zijn er in de wijk bushaltes aanwezig voor het vervoer naar de steden Ommen en Zwolle. De Hessenweg, de verbindingsweg naar Zwolle (A28) en Ommen is op 2 minuten rijden.

> Buurt

Buurtinformatie - Dalfsen / Pleijendal

Leeftijd



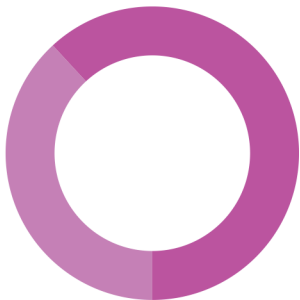
- 0 - 14: 15%
- 15 - 24: 8%
- 25 - 44: 25%
- 45 - 64: 22%
- 65+: 31%

Huishoudens



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

Koop / huur



- Koop: 62%
- Huur: 38%



49%



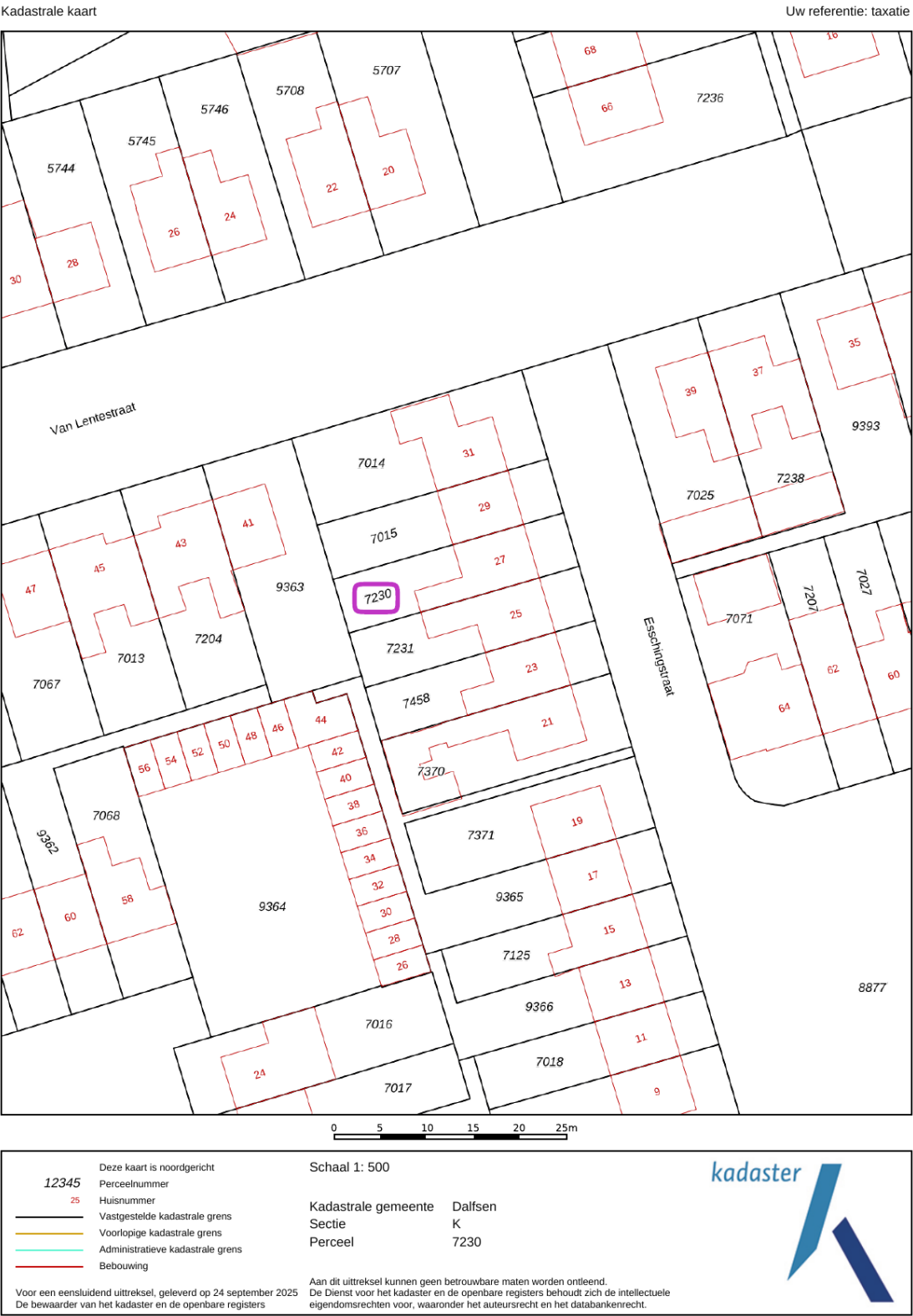
51%



1,1 per huishouden

> Kadaster

Ontdek het perceel..
van Esschingstraat 27



> 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.

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact op

en ik help je verder!

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij