



HEINO
Dalfserweg 14

Vraagprijs
€ 695.000,- K.K.

Leefgenot in Heino

Zowel binnen als buiten



+31 570 523 134 | info@dwmakelaardij.nl
dwmakelaardij.nl

VOORWOORD

Bedankt voor uw interesse in deze woning. In deze brochure treft u de meest relevante informatie aan over de woning alsmede over de omgeving. Het is natuurlijk zo dat de bezichtiging voor u het beste inzicht geeft in alle aspecten die deze woning u te bieden heeft maar ik hoop u op deze wijze een goede indruk van de woning te geven.

Met vriendelijke groet namens DW Makelaardij,

Dirk Woesthoff - RMT Wonen

Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld zijn er geen rechten aan te ontleen.

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 695.000,- k.k.
Gas	€ 200,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, woonboerderij, half vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1926
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	2.210 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	167 m ²
Inhoud	610 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	6 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	122 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Buiten bebouwde kom Platteland Vrij uitzicht
---------	--

Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

Kenmerken & specificaties

CV ketel

CV ketel	Nefit HR combi ketel
Warmtebron	Elektriciteit
Bouwjaar	2009
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	5
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Vrijstaande houten garage
Heeft een garage	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een zwembad	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Omschrijving

Landelijke leefgenot.

Leefgenot en uitzicht is van groot belang daarom bieden wij u deze halfvrijstaande woning uit 1926 aan. De woning is volledig gerenoveerd en vernieuwd naar de hedendaagse normen. Hierdoor beschikt de woning ook over energielabel A. De landelijke leefgenot begint al in uw eigen achtertuin. Deze fantastische buitenruimte met natuurvijver/zwembad is de perfecte plek om 's ochtends wakker te worden. Daarnaast is er een sfeervolle hooiberg tot waar in de late uurtjes gezellig gezeten kan worden. Niet alleen de buitenruimte is fantastisch ook het wooncomfort met een ruime lichte indeling en vloerverwarming is om van te genieten. Dit alles is te beleven op een ruim perceel van 2210m².

Rondgang door het huis:

U komt binnen in een ruime hal met trapopgang en een toiletruimte met hangend toilet, urinoir en wastafel. U gaat verder en komt in de woonkamer met aan drie zijden ramen waardoor het een licht geheel is. Door deze raampartijen kijkt u uit op de hooiberg en over de prachtige landerijen die het buitengebied van Heino u te bieden heeft. Er is een afgeschermd werkhoek gerealiseerd voor de ideale mogelijkheid om thuis te werken. Comfort is er door de vloerverwarming, sfeer door een gashaard met schouw. De open keuken staat in verbinding met de bijkeuken. Via de bijkeuken komt u in de achtertuin.

Op de verdieping zijn drie slaapkamers en een half open badkamer. Deze badkamer is eenvoudig dicht te maken en omvat een ligbad, wastafelmeubel, hangend toilet en een inloopdouche. In de ruimste slaapkamer aan de achterzijde is er een trapopgang naar de bergzolder.

Rondgang door de tuin:

Via de oprit komt u op het perceel, parkeren achter de hooiberg. Hier is ook een eenvoudige berging/garage. Aan de achterzijde van het perceel is een natuurzwembad aangelegd met natuurlijke filtering. U zit hier echt vrij! Direct achter de woning is de hooiberg omgebouwd tot berging en bar zodat u met elk weertype heerlijk buiten kunt zijn en genieten.

Rondgang rond de omgeving:

Heino is een charmant dorp in het hart van Salland waar rust, natuur en een gastvrije gemeenschap samenkomen. Omringd door het prachtige coulisselandschap van Salland, met uitgestrekte velden, bossen en kronkelende rivieren. Ook bevindt zich rondom Heino meerdere landgoederen zoals het Nijenhuis, 't Reelaer en Den Alerdinck. Een perfecte plek voor wandel- en fietsliefhebbers!

Geniet van het beste van beide werelden. Heino biedt een echte dorpsfeer, terwijl je toch alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik hebt. Van supermarkten tot gezellige restaurants en speciaalzaken. Het dorp is gelegen op slechts een steenworp afstand van Zwolle, in no-time ben

je in de stad. Ook met de bus of de blauwnet trein is Heino uitstekend bereikbaar.

Bijzonderheden:

- Energielabel A
- Halfvrijstaande woning in buitengebied
- 2210 m² perceel
- Natuurvijver/zwembad
- Vloerverwarming begane grond
- Ruime indeling begane grond
- Buitengebied
- Fietsafstand voorzieningen
- 167m² woonoppervlak



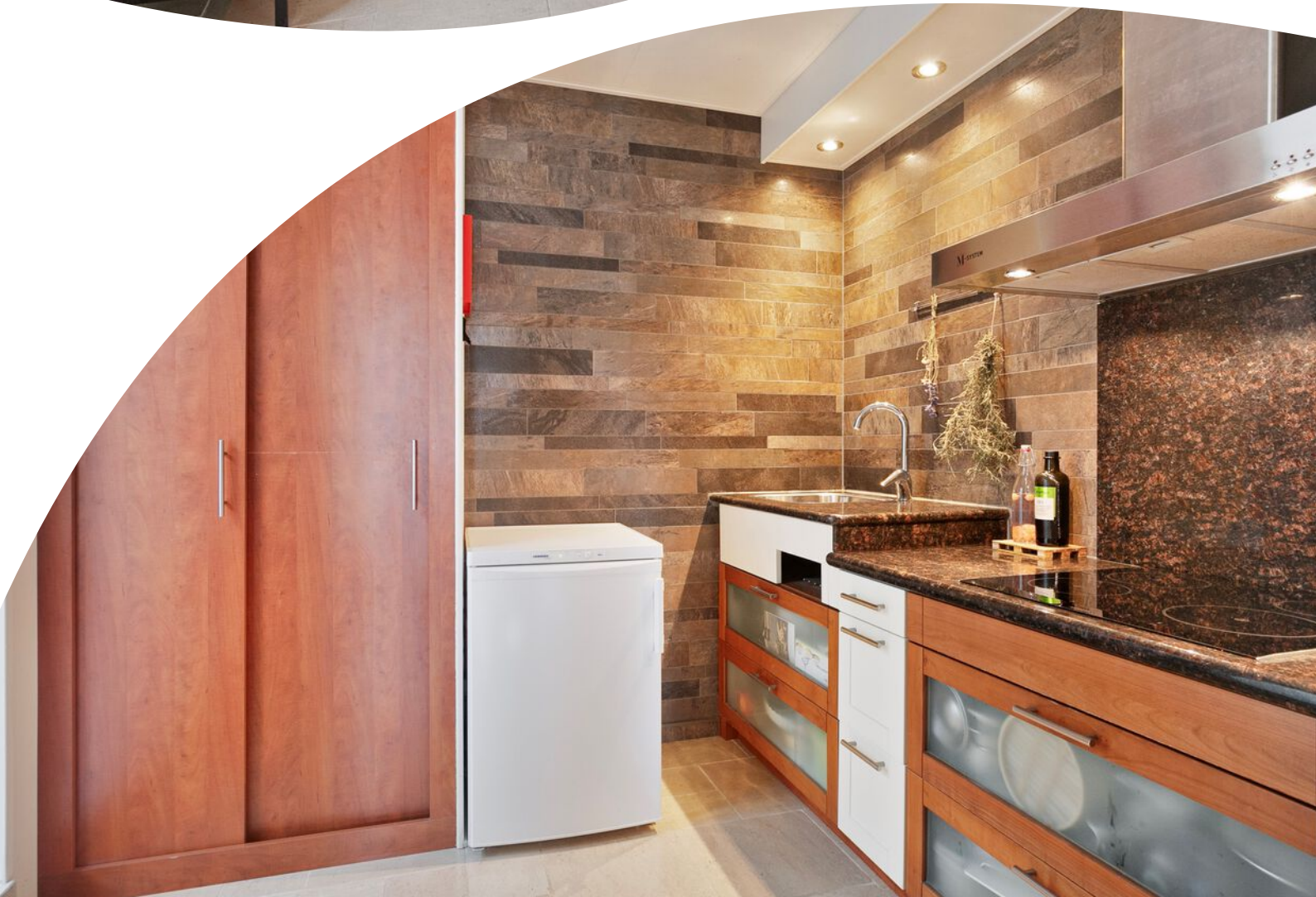








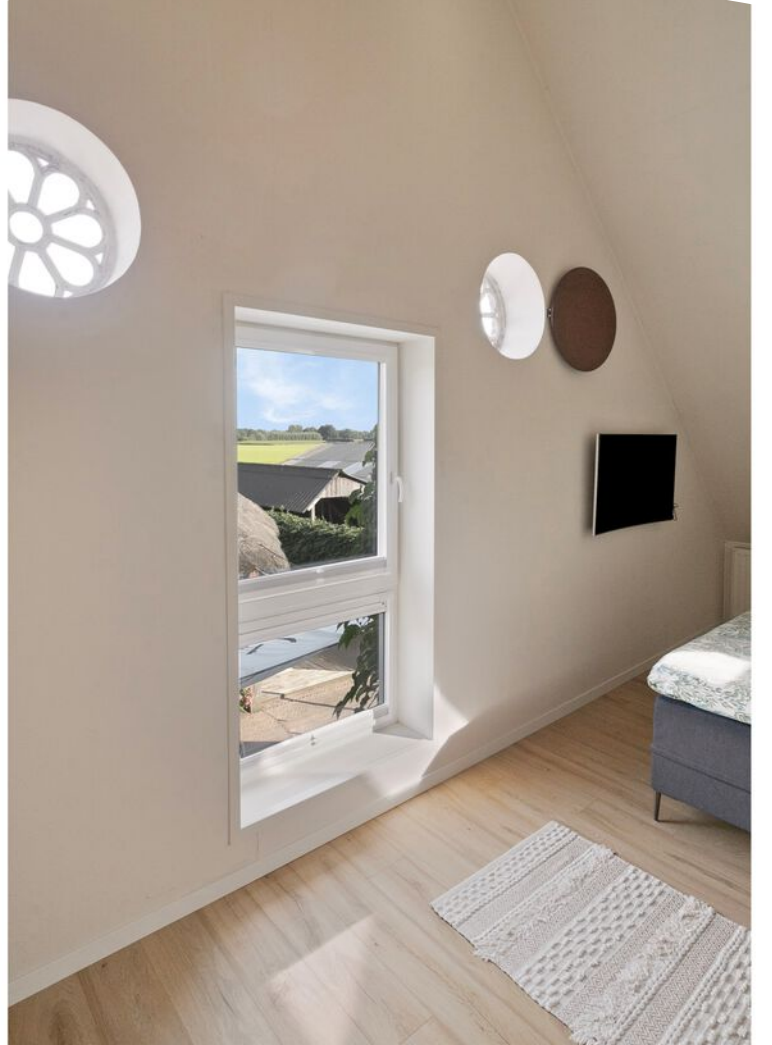
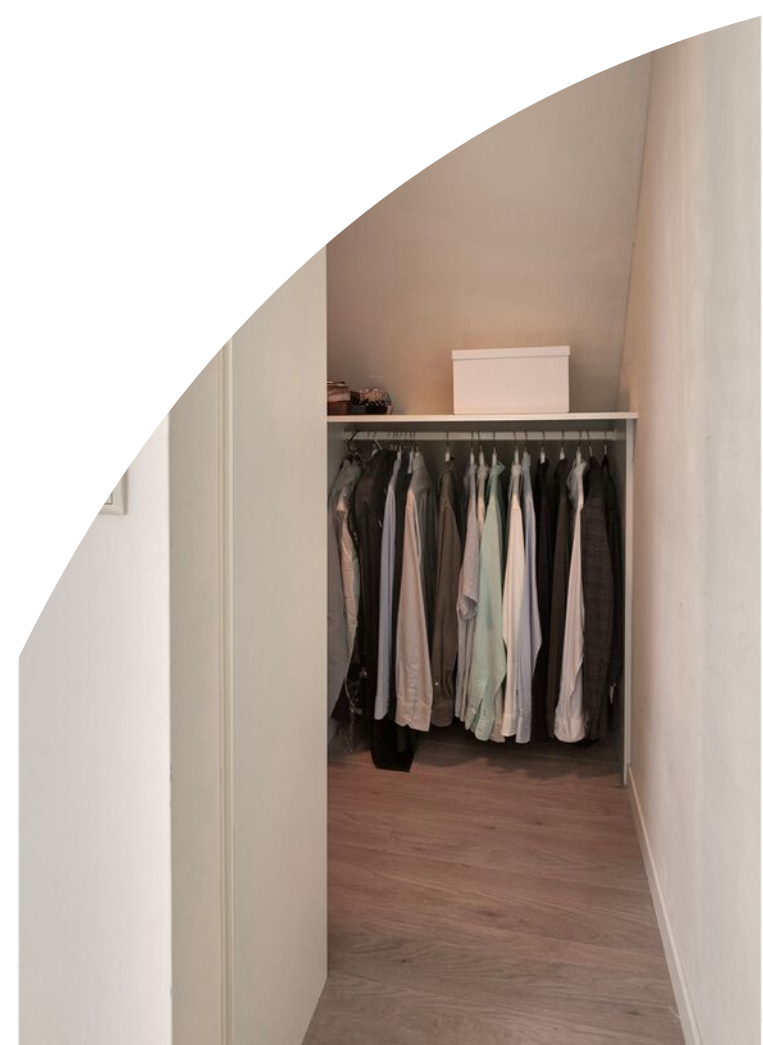
















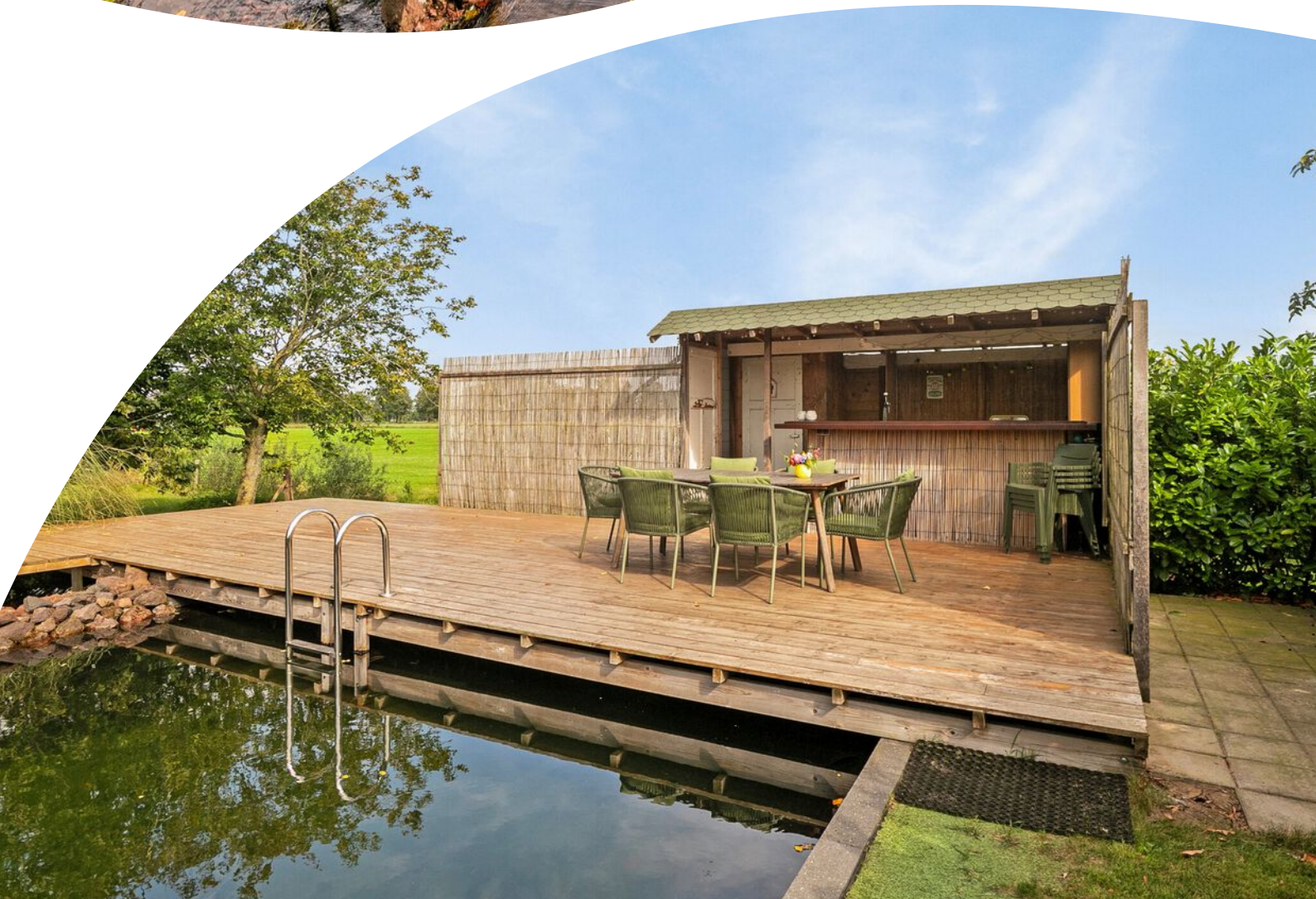
















Plattegrond



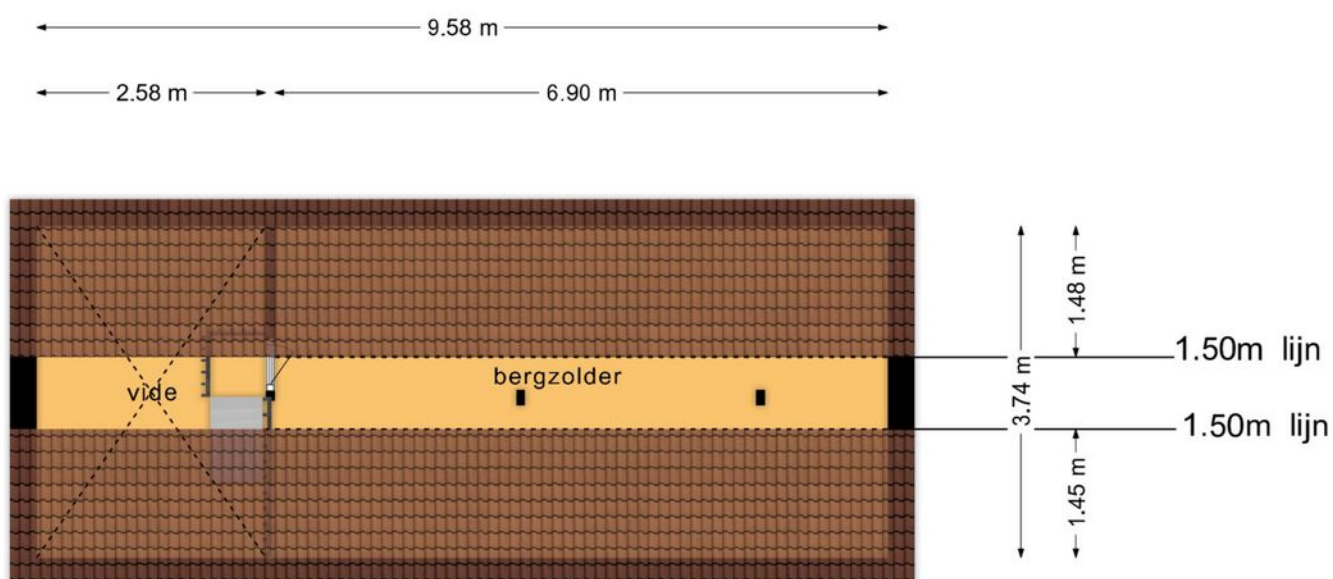
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond

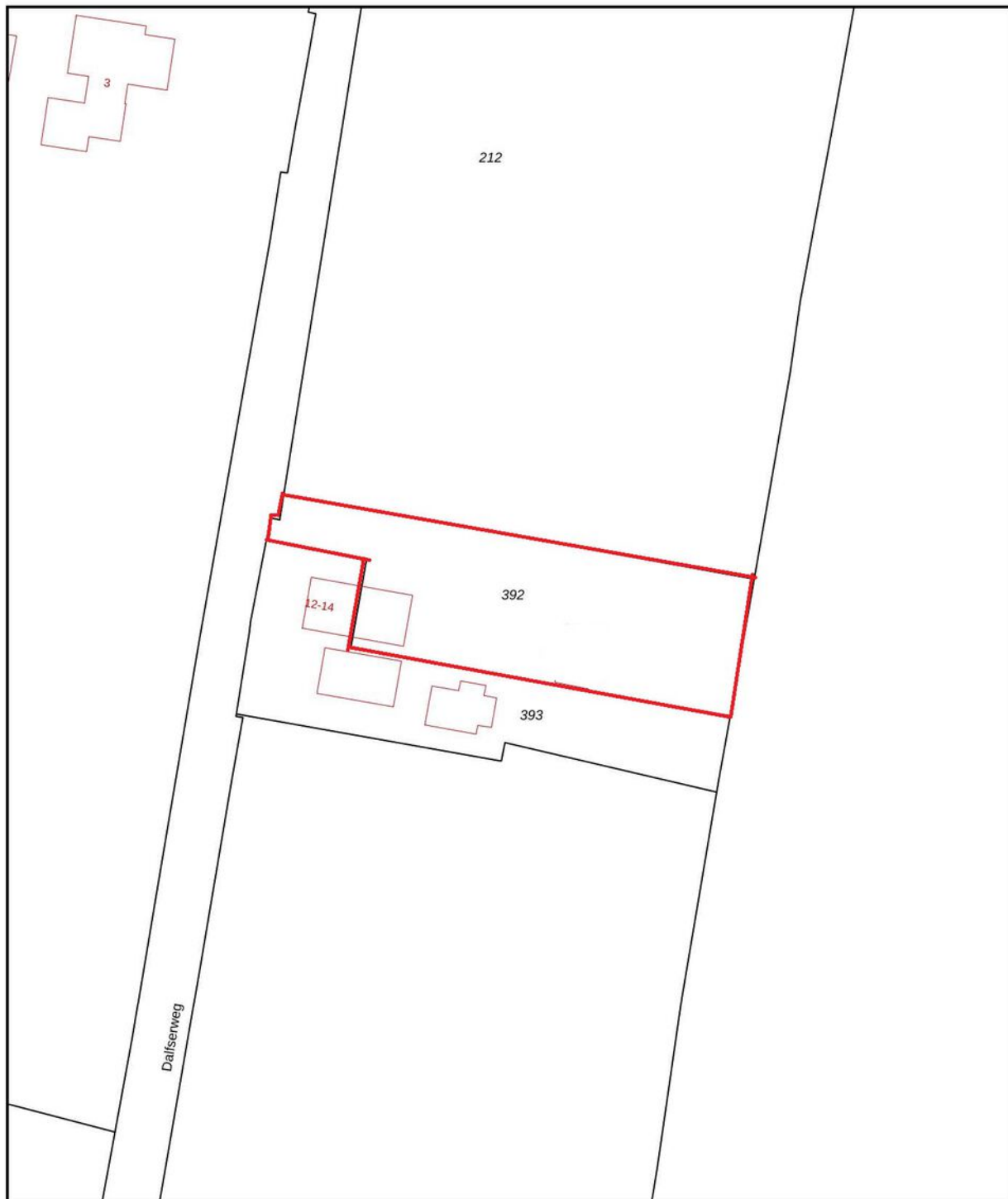







**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

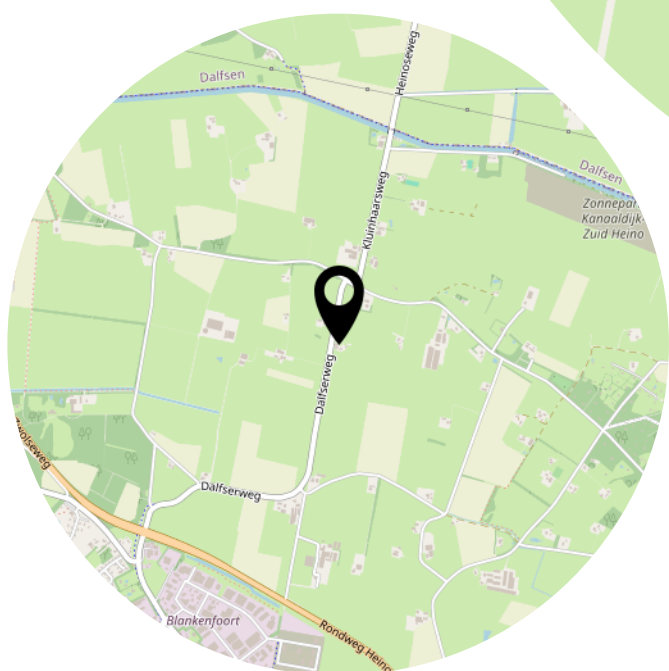
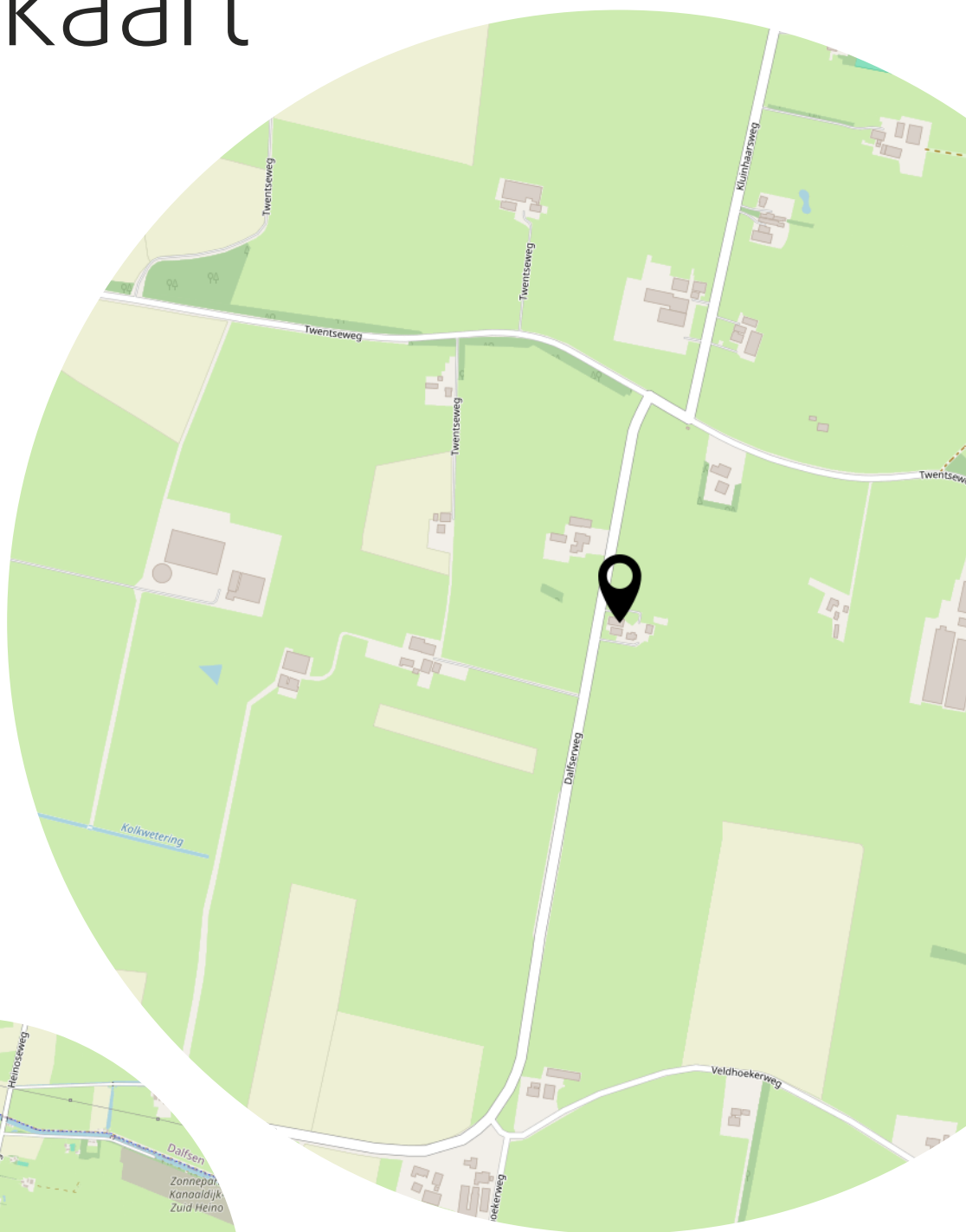
Kadastrale kaart

Uw referentie: dwm



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Heino	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie I	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 392	
	Bebouwing		
<small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 augustus 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>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.</small>	

Locatie op de kaart



De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Heeft u
interesse?



Enkweg 1
8131 VD

+31 570 523 134
info@dwmakelaardij.nl
dwmakelaardij.nl