



Prinsenstraat 10 | 7721 AJ Dalfsen

0529 - 43 20 58 | 06 53 38 25 86

goudzwaard.nl | info@goudzwaard.nl



TE KOOP

Falkenburgerf 11 te Ommen | Vraagprijs € 785.000 k.k.

TECHNISCHE GEGEVENS:
Van het woonhuis met kantoor en souterrain

ALGEMEEN	
Oppervlak kavel	1345 m²
Woonoppervlak	263m²
Gebouwgebonden buitenruimte	19 m²
Overige inpandige ruimte	0 m²
Externe bergruimte	32 m²
Inhoud woning	995 m³
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1999
Ligging tuin achter	west

ENERGETISCH

Energielabel	B
Isolatie	Dak, vloer, spouw en dubbel glas,
CV ketel	HR combi 1999 ged. vloerverwarming
Warmwatervoorziening	Via ketel
Mechanische ventilatie	Ja
PV cellen	nee

VASTE LASTEN

Gas en elektragebruik	€ 243 per maand
Aanslag rioolrecht	€ 187 per jaar
WOZ waarde	€ 664 000
WOZ aanslag 2017	€ 654 per jaar
Waterschapslasten	€ 203 per jaar



Tuin op het westen
Met garage en groot overdekt terras.



Aan de rand van Ommen
Achtertuin grenst aan bosstrook.

Riante villa met souterrain, vrijstaande garage en prachtig aangelegde tuin.





SFEERVOLLE BINNENKOMST

In een jonge villawijk aan de rand van Ommen ten zuiden van de rivier de

Vecht ligt dit zeer fraaie object. In de Falkenburgerf staan vergelijkbare woningen op royale kavels, met vanzelfsprekend de bijbehorende privacy. Deze doodlopende straat heeft over-

wegend aanwonend verkeer en ligt op zo'n 7 minuten lopen van het station. Aan de achtertuin ligt een bosstrook, welke in gebruik is bij de eigenaar, echter geen eigendom is. Verder is zowel

de tuin als de woning zeer goed onderhouden en wordt met zorg bewoond.



LICHT EN OVERZICHTELIJK

Royale woonkamer

De royale living met gashaard heeft een Z-vorm. Hierdoor ontstaan er twee aparte ruimtes, gescheiden door een toog, de zitkamer en de eetkamer. De zithoek lijkt door zijn ronde vorm, bestaande uit grote ramen, een soort serre met aansluitend twee openslaande tuindeuren naar het terras in de achtertuin.

Door het vele glas is er volledig zicht op de prachtig aangelegde achtertuin.

MODERNE WOONKEUKEN

Heerlijke plek om te vertoeven

De woonkeuken is zowel vanuit de hal via de bijkeuken als vanuit de woonkamer te bereiken en heeft uitzicht op de voortuin.

De keuken is uitgevoerd in kersen met natuurstenen

blad en voorzien van RVS inbouwapparatuur met o.a. magnetron/oven, een stoomoven (steamer), een heetwaterkraan (quooker), een afwasmachine en een koel-vriescombinatie.

Hoek opgestelde
keuken uitgevoerd in
kersenhout.





Luxe badkamer

Voorzien van vloerverwarming

LICHT EN LUXE

De luxe badkamer heeft een ligbad, badmeubel met dubbele wastafel, douchetoilet (Geberit) en een inloofdouche. De douche heeft massage sproeikoppen en er is een

elektrische aansluiting voor een bubbelbad aanwezig. Het sanitair is in lichte kleurstelling met warme roodbruine accenten uitgevoerd. Ook hier zorgt een dakkapel voor daglicht.

“Heerlijk wakker worden”



RUIME SLAAPKAMERS

Op de 1e verdieping is de overloop ruim en met een fraaie hardhouten balustrade afgewerkt. De langs de trap opgetrokken stenen wand, met ronde opening als detail, dient als afscheiding van een doorgang naar drie vertrekken: een tweede slaapkamer voorzien van dakvenster, een derde slaapkamer met dakkapel en aparte bergruimte en een tweede badkamer.

De hoofdslaapkamer ligt boven de woonkamer en is dan ook hetzelfde gevormd. Een zeer ruime kamer met dakkapel en dakvenster.



RUSTIGE WIJK

Zowel de tuin als de woning is zeer goed onderhouden en wordt met zorg bewoond.

DE MAKELAARDIJ

“Wij verkopen huizen, maar ook gevoel.”

U moet het gevoel krijgen dat u goed zit: qua huis, qua omgeving, en qua helpende hand. Het verzekert u van betrokkenheid en deskundigheid op het gebied van bouwkundig en juridisch onderzoek, bestemmingsplannen en onderhoudstechnieken.

Last but not least: de mensen van Goudzwaard staan voor u klaar. Uw agenda dicteert die van ons. Wij regelen een bezichtiging op een moment dat u het beste schikt. En om de deal ook letterlijk rond te maken, sluiten wij pas af bij de notaris! Ons kantoor is aangesloten bij de NVM en heeft een vestiging in Dalfsen. Wij garanderen een groot bereik in onze gehele provincie. Voor het derde jaar op rij hebben wij de beoordeling van klanten die u voor gingen mogen ontvangen en hebben wij wederom een keurmerk gekregen. Zij hebben ons uitgeroepen tot uitstekende makelaar van 2015. Voor ons een bevestiging dat onze manier van werken gewaardeerd wordt.



OP HUN PLEK

Goudzwaard ziet zichzelf als een team, dat zich inzet voor een topprestatie.

Al onze medewerkers geven hun eigen kleur aan het werk. Wat ons bindt is het gevoel voor service. Dat zorgt ervoor dat we er alles aan doen om onze klanten ‘op hun plek’ te laten komen. We hopen dat u daar een van bent...

Graag overtuigen wij u van de voordelen om met Goudzwaard in zee te gaan. Nog beter is het als u zichzelf overtuigt. Daarom nodigen wij u uit voor een kennismaking. De koffie staat klaar.