



**Dahliastraat 21**  
8121 DH Olst

## KENMERKEN

Vraagprijs	€ 309.500 k.k.
Woonoppervlakte	97 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	184 m <sup>2</sup>
Inhoud	347 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1961
Energielabel	C

## OMSCHRIJVING

Welkom bij de Dahliastraat 21 in Boskamp!

Ben je op zoek naar een leuke tussenwoning met een ruime tuin, gelegen in een prettige en verkeersluwe woonwijk? Dan is deze woning iets voor jou! In 2019 is op de tweede verdieping een dakkapel geplaatst, waardoor er extra ruimte is ontstaan voor een vierde slaapkamer of hobbyruimte. De ruime tuin biedt volop mogelijkheden om te ontspannen of te tuinieren, met daarnaast een schuur en een tuinhuisje. Wat verder opvalt is de relatief vrije ligging van de achtertuin, wat het ruimtelijke gevoel versterkt.

### Omgeving

De woning is gelegen in het rustige dorpje Boskamp (adres Olst), in de nabijheid van de uiterwaarden van de IJssel – perfect voor wandelen, fietsen of genieten van de natuur. Binnen enkele minuten fietsen bereik je het centrum van Olst, waar je terechtkunt voor winkels, scholen en het NS-station, waardoor alle dagelijkse voorzieningen en openbaar vervoer binnen handbereik zijn.

### Indeling

Begane grond  
Entree met meterkast en toiletruimte, voorzien van hangend toilet en fonteintje. De keuken is uitgerust met inbouwapparatuur: een gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, oven, koelkast en vriezer. De woonkamer beschikt over een gezellige houtkachel en door de grote ramen komt er veel natuurlijk daglicht binnen. Een fijne plek om te vertoeven!

### 1e verdieping

Overloop, toegang tot drie slaapkamers en de badkamer, waarvan de ouderslaapkamer beschikt over een kleine inloopkast. De badkamer is voorzien van een douche en een dubbele wastafel.

### 2e verdieping

In 2019 volledig verbouwde verdieping. Bereikbaar gemaakt met een vaste trap, een dakkapel geplaatst voor extra ruimte en dakisolatie voor comfort en duurzaamheid. Deze verdieping biedt de mogelijkheid tot een vierde slaapkamer of hobby's die extra ruimte vergen. Het is tevens voorzien van een aansluiting voor de wasmachine.

### Tuin

De ruime tuin is westelijk gelegen en daardoor kun je volop genieten van de avondzon. Er is plek om een zitgedeelte te creëren en daarnaast voldoende ruimte voor groen. De tuin beschikt over een stenen schuurtje voor bergruimte, met een aangebouwde houten overkapping voor het opslaan van stookhout. Achterin staat bovendien een houten tuinhuisje voor extra opslag.

### Kenmerken

- Bouwjaar: 1961
- Woonoppervlakte: ca. 97 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte ca. 184 m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 347 m<sup>3</sup>
- Dak, gevels en vloer nageïsoleerd: energielabel C



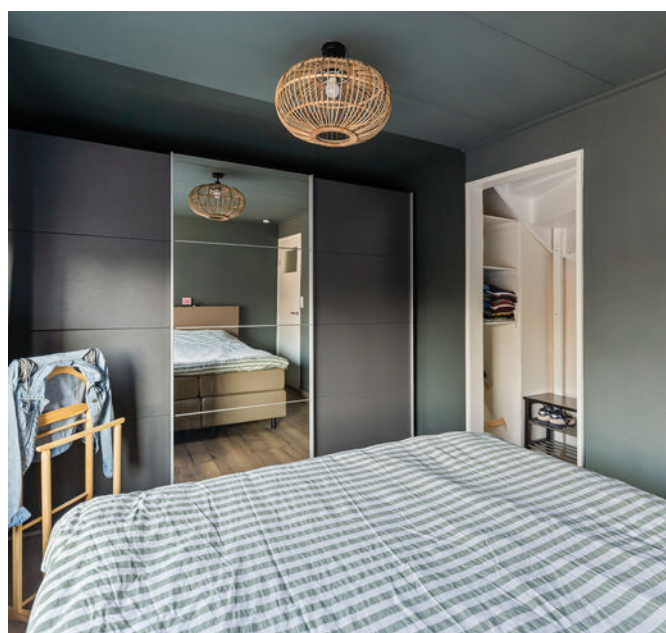
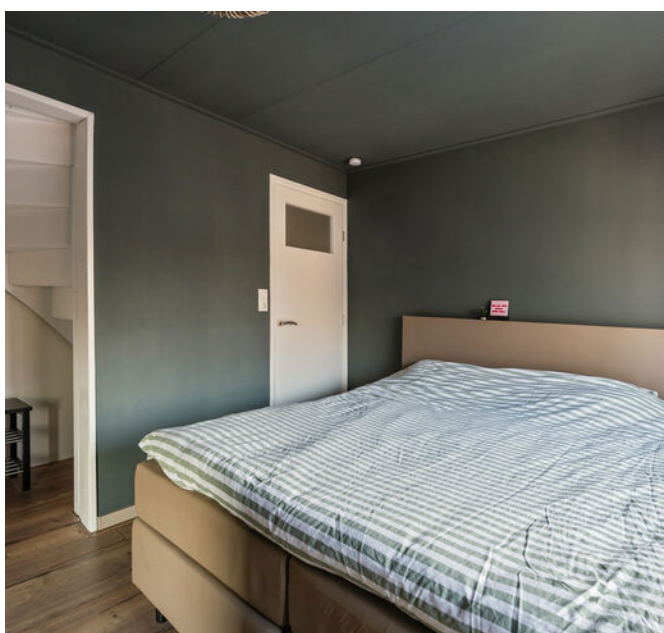
































# PLATTEGROND



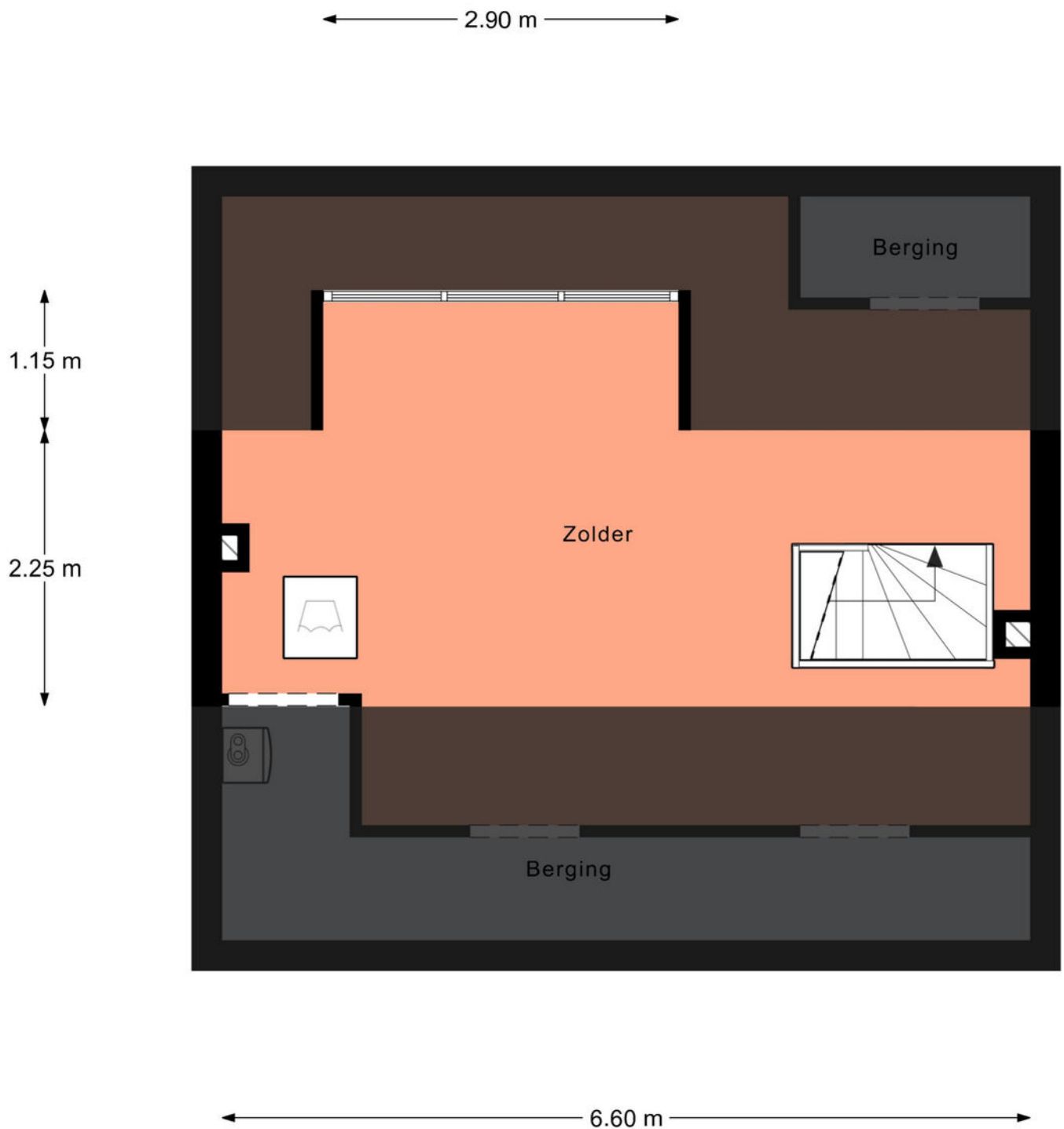
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# PLATTEGROND



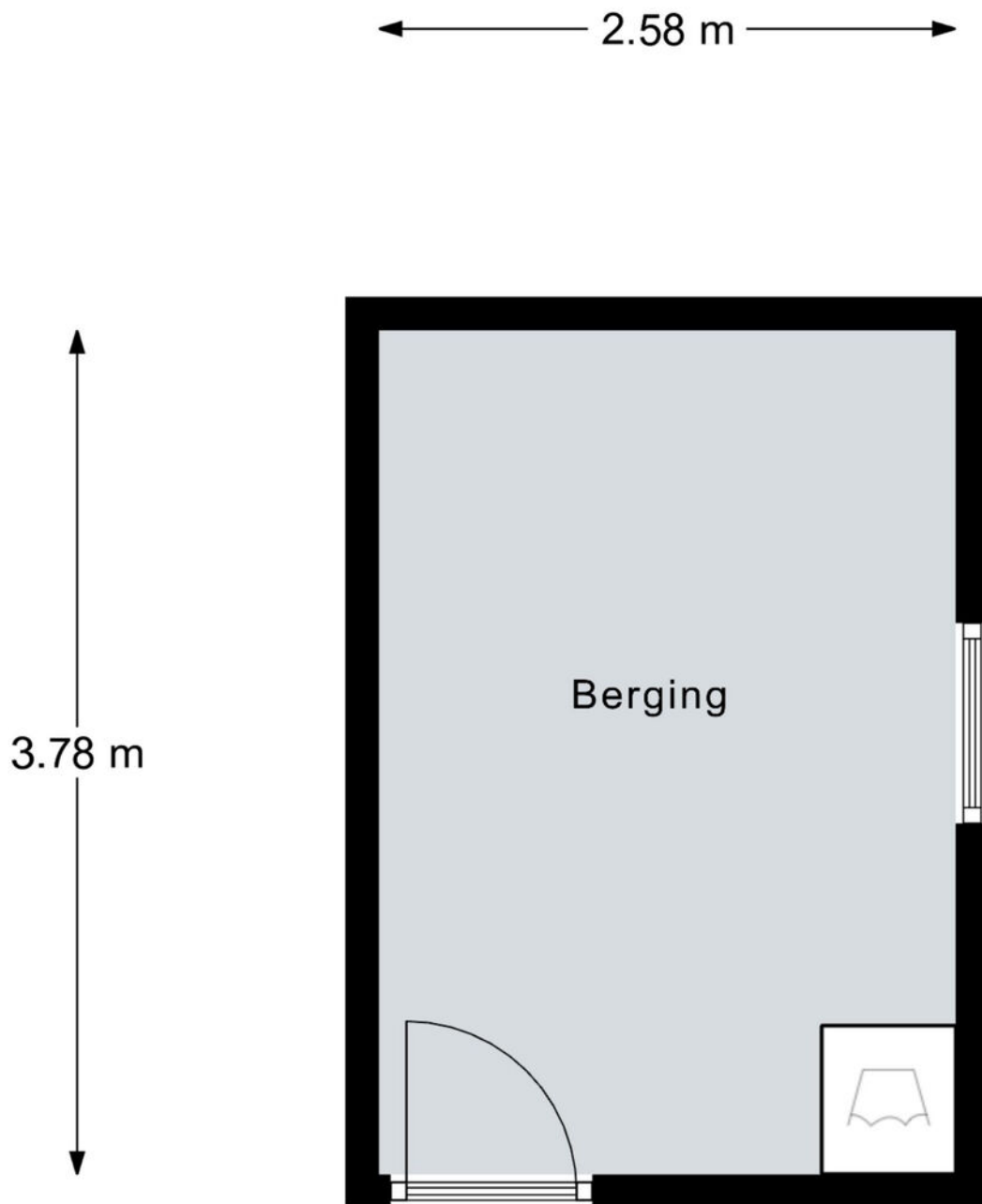
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Relax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# PLATTEGROND

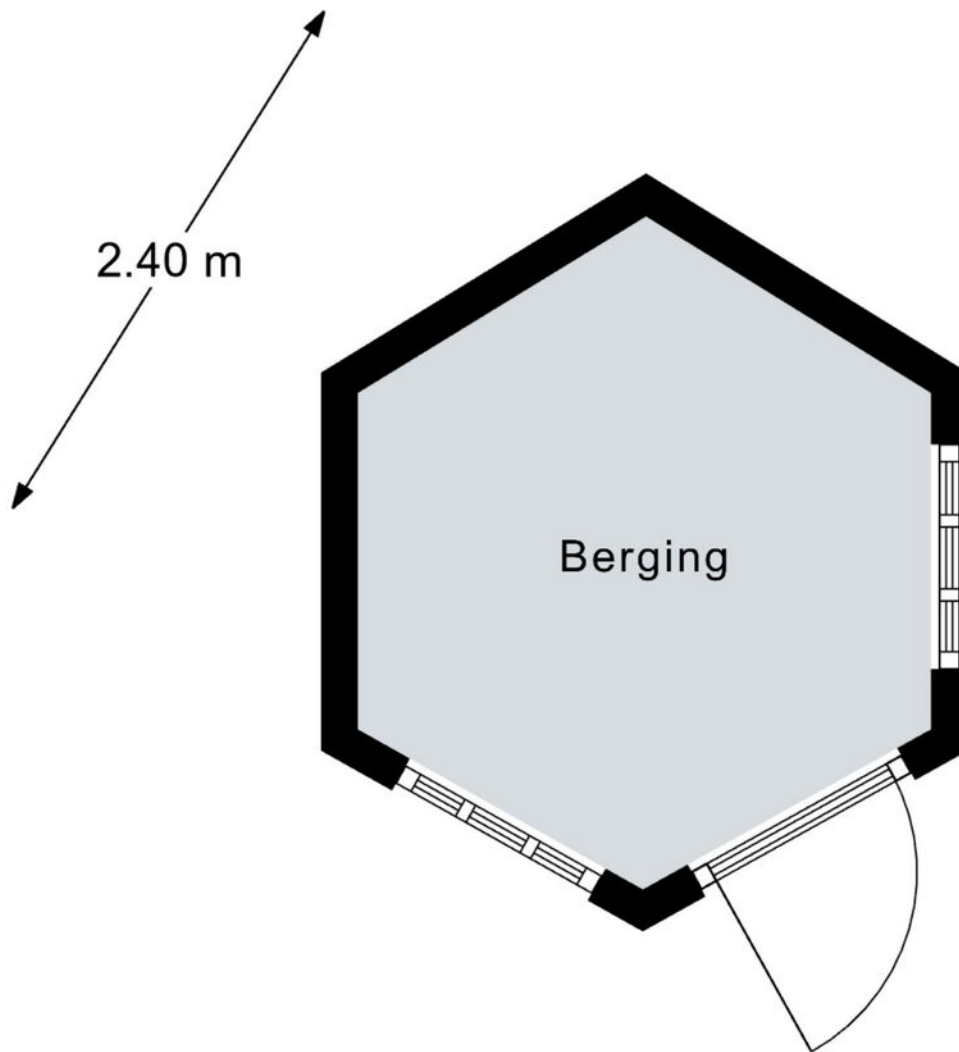


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Relax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

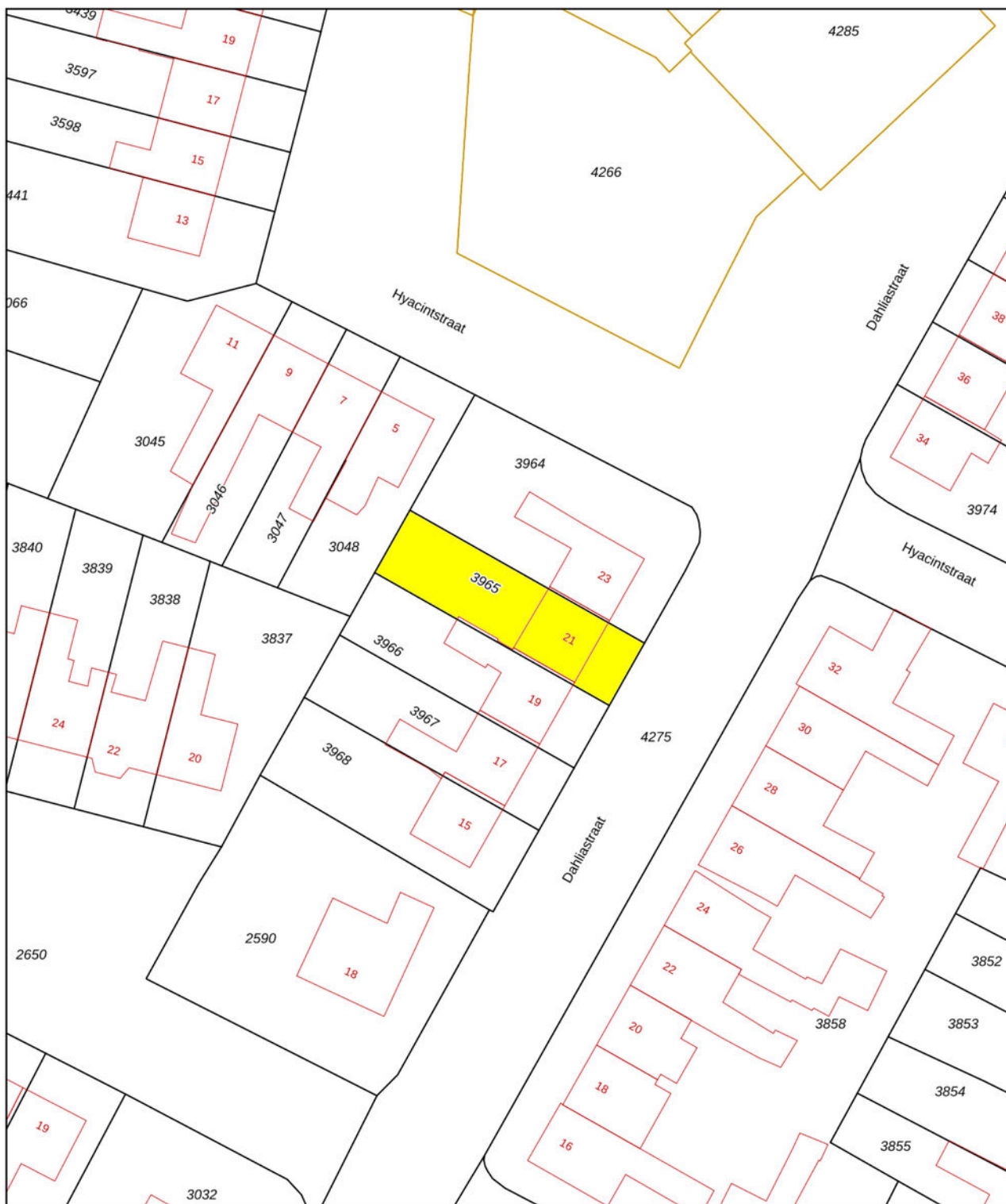


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Relax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dahliastraat 21



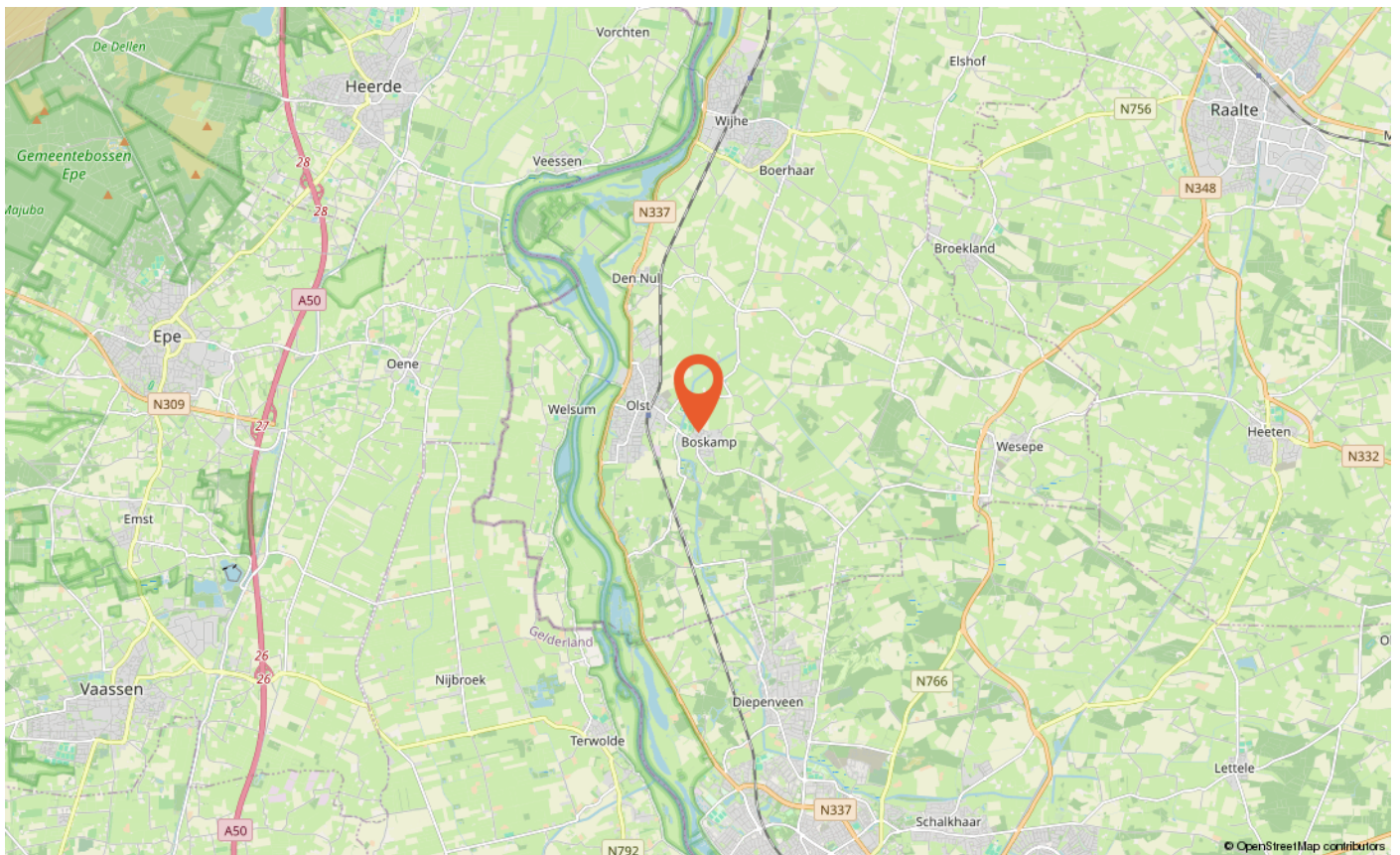
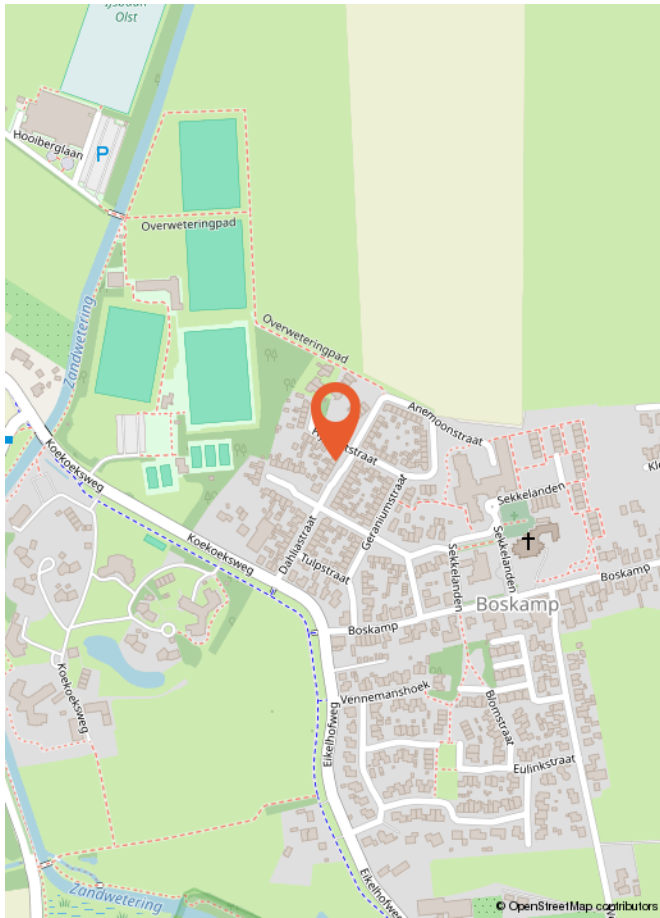
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Olst	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3965	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# LOCATIE



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- (Kleding)kasten grote slaapkamers + kasten badkamer	X		
- Losse kasten woonkamer en kleine slaapkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisse	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Droogloopmatten	X		
Overig, te weten			
- Kattenluik	X		
- Kapstok		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Waterkoker		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Afvalbakstelsysteem in keukenkast	X		
- Keukengerei rekje	X		
- Bestekla bak	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Toilethouder voorraadhouder	X		
- Magneetstrips		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- Spiegels	X		
- Handdoek radiator	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Rozen op stam (bij voordeur)		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Buiten-stopcontacten	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
	X		
Regenton	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Gradena wandslangbox		X	
- Parasol in houder / houthok / loungebank + kussens	X		

## **Wat is kosten koper?**

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen.

Onder kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting. Er zijn verschillende tarieven door de overheid vastgesteld. Zo geldt voor bijvoorbeeld een woning en aanhorigheden een ander tarief dan voor overige gronden en opstallen. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de belastingdienst of notaris.
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (en koopovereenkomst)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
  - Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte
- Deze kosten zijn afhankelijk van de hoogte van de af te sluiten hypotheek.

Onder kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

## **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

## **Wanneer heb ik een deal?**

U heeft pas een deal als de koopovereenkomst door beide partijen is getekend.

## **Hoe komt de koop tot stand?**

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt Hannink Makelaars de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Meestal worden er naast de eerder genoemde punten nog een aantal aanvullende afspraken opgenomen in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule.

Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan zult u dit bij het uitbrengen van uw bod moeten melden. Het is zaak dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog van de aankoop van de woning afzien. Ziet de koper tijdens de wettelijke bedenktijd niet af van de koop van de woning, 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.

Indien koper zich beroept op een ontbindende voorwaarde dient de mededeling van ontbinding binnen de termijn als bedoeld in artikel 15 van de NVM Koopakte te zijn ontvangen door de wederpartij of diens makelaar. Deze mededeling dient te geschieden bij "aangetekende brief met bericht handtekening retour" of "telefaxbericht met verzendbevestiging".

## **Bankgarantie/waarborgsom**

Het is gebruikelijk dat in de koopovereenkomst wordt opgenomen dat koper een bankgarantie stelt voor een bedrag van 10% van de koopsom.

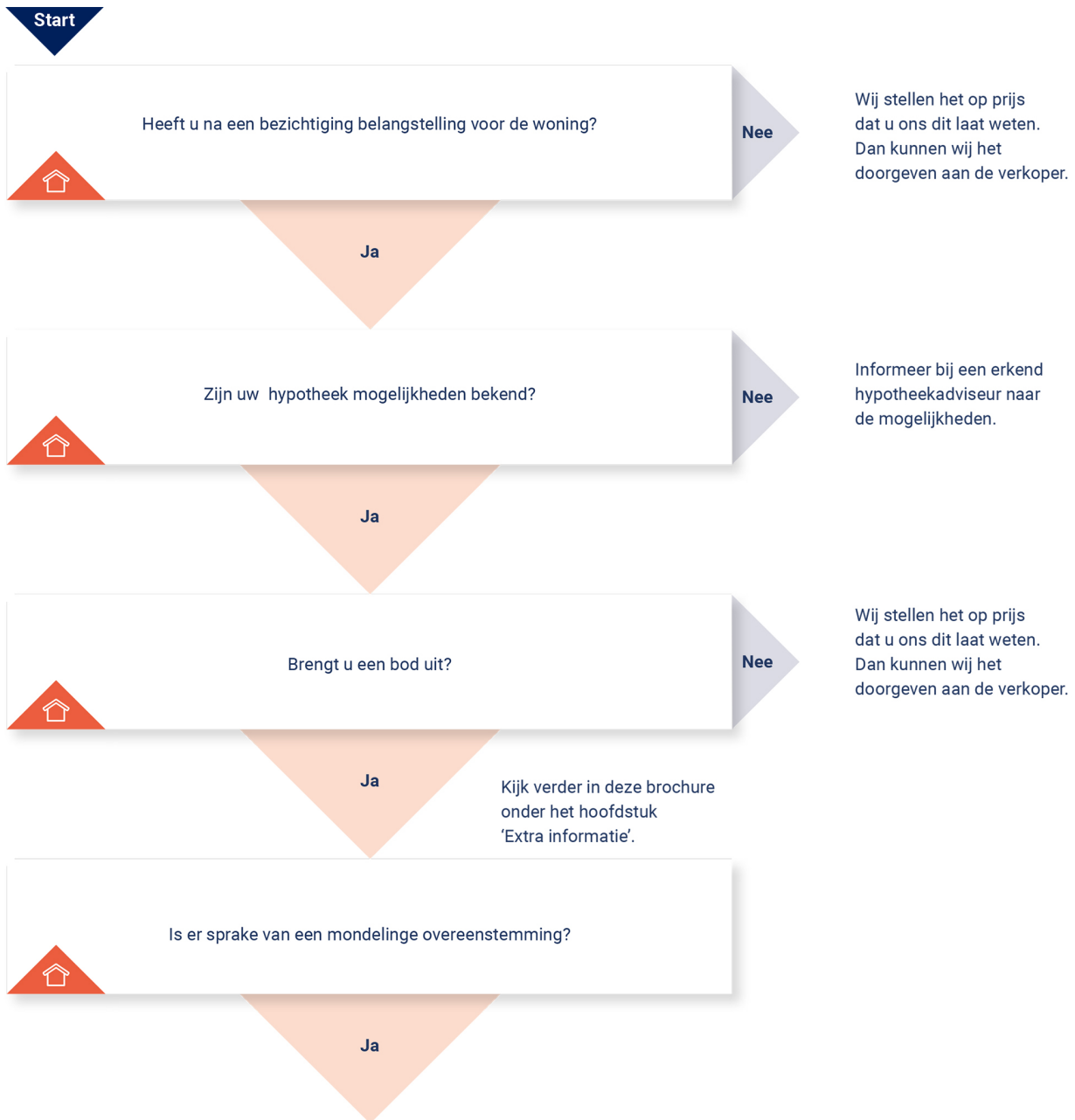
## **Meetinstructie**

De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie is niet hetzelfde als de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **Informatievoorziening**

De informatie met betrekking tot de verkoop is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Ter volledigheid attenderen wij u erop dat u als koper een onderzoeks-plicht heeft. Het staat u als (kandidaat-)koper te allen tijde vrij aanvullende informatie in te winnen bij ons of een externe partij.

# STAP VOOR STAP VAN KIJKER TOT KOPER



## KOOPOVEREENKOMST:

Er wordt een koopovereenkomst opgesteld die, na ondertekening, naar de notaris wordt gezonden. Let op: hoewel er vaak over een 'voorlopige' koopovereenkomst wordt gesproken, is de overeenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan na

ondertekening slechts ontbonden worden als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden' in de koopovereenkomst. Vaak wordt bijvoorbeeld het afsluiten van de financiering als ontbindende voorwaarde opgenomen. U heeft pas een overeenkomst als de koopovereenkomst door beide partijen is getekend.

## AFWIKKELING:

### • De notaris

De notaris ontvangt van ons de getekende koopovereenkomst. De notaris stelt partijen op de hoogte van de vervolgstappen. De notaris geeft bijvoorbeeld het tijdstip door voor ondertekening van de akte van levering. Ook zal de notaris koper en verkoper om gegevens vragen om de overdracht voor te bereiden. Aanvullend zal de notaris ook de concept akte van levering (indien van toepassing: ook een concept hypotheekakte) en nota van afrekening toesturen.

### • De hypotheek

De hypotheek wordt aangevraagd via uw financieel adviseur / bank. Indien noodzakelijk verzorgd de financieel adviseur / bank de bankgarantie, een overbruggingskrediet en/of taxatierapport.

### • Laatste inspectie

Voordat u naar de notaris gaat, op de dag van de overdracht, zal nog een laatste inspectie van de woning plaatsvinden. Verkopers, u en wij zijn daarbij aanwezig. Dit is een laatste controle die u in de gelegenheid stelt de woning te controleren.

### • De ondertekening

Nadat de akte van levering bij de notaris is getekend, bent u officieel eigenaar van de woning.

**Gefeliciteerd!**





**BEKIJK DEZE  
WONING ONLINE!**

[dahliastraat21.nl](https://dahliastraat21.nl)

**HANNINK**  
MAKELAARS

Dahliastraat 21, Olst



**Scan deze code en bekijk de woning op je mobiel!**



## **ONS TEAM**

We zetten ons elke dag vol passie en enthousiasme in voor al jouw woonwensen. We helpen je zodat jij jouw gewenste stap op de woningmarkt kan zetten. We lopen graag net wat harder dan de rest en geven onze klanten de aandacht die ze verdienen. Dat doen we sinds 1932 en dat geeft ons elke dag nieuwe energie!

We begrijpen dat mensen het verschil maken en dat we geen huis, maar een "thuis" verkopen.

Je kunt bij ons terecht voor verkoop, aankoop, verhuur en taxatie.

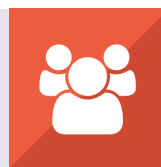
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1  
8102 CN Raalte  
T 0572 35 12 91

**hannink.nl**



Wij brengen dromen thuis

