

TE KOOP



Willemstad
Sinte Catharinadal 2

Welkom bij Sinte Catharinadal 2



Kenmerken van de woning

Vraagprijs	€ 849.500 k.k.
Bouwjaar	1983
Bruto inhoud	885 m³
Woonoppervlakte	220 m²
Perceeloppervlakte	918 m²
Oplevering	in overleg

Type woning	vrijstaande woning
Energielabel	B
Verwarming	c.v.-ketel
Cv-ketel	Nefit HR 2017
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	3

Omschrijving

Op een mooie, rustige locatie in Willemstad staat deze ruime en degelijk gebouwde vrijstaande woning (type semi-bungalow) met een woonoppervlakte van maar liefst circa 220 m². De woning is ingericht voor comfortabel wonen, met een slaapkamer en complete badkamer op de begane grond, meerdere werk- en bergruimtes en een inpandige garage. De klassieke uitstraling met luiken, de royale ruimtes en de solide bouwkwaliteit maken dit tot een woning waar je direct de mogelijkheden én het fijne wooncomfort voelt. Het geheel is gelegen op een perceel van maar liefst 918 m² met een perfecte tuinligging op het zuiden en op loopafstand van de vesting van Willemstad.

--- INDELING ---

BEGANE GROND

Via de ruime entree kom je binnen in een lichte hal met travertinvloer, meterkast, grote garderoberuimte en een dubbele glazen deur welke toegang geeft tot de woonkamer. Ook vind je hier een kantoorruimte, ideaal voor thuiswerken.

De woonkamer is heerlijk ruim en heeft meerdere dubbele openslaande deuren naar de tuin, waardoor het binnen- en buitenleven mooi samenkomen. Er is een sfeervolle openhaard met schouw en je vind er twee keer openslaande deuren naar de tuin. Ook vanuit het eetgedeelte zijn er openslaande deuren naar het zeer gunstig en beschut gelegen terras. De woonkamer is tevens voorzien van een airco-installatie uit 2024 die zowel kan koelen als verwarmen.

De dichte keuken is praktisch ingedeeld en staat in verbinding met de bijkeuken, waar tevens vloerverwarming aanwezig is (ook in hal, toilet en keuken). De keuken is voorzien van een 4 pits keramische kookplaat met afzuigkap, vaatwasser, heteluchtoven en koelkast. Zeer praktische en volledig betegelde bijkeuken, welke gesitueerd is tussen de keuken en de garage. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en de droger, een klein aanrechtblad met gootsteen en extra bergruimte. Vanuit de bijkeuken bereik je de inpandige garage welke voorzien is van een plavuizen vloer, een geïsoleerde sectionaaldeur en een aparte loopdeur. Voor de garage is een eigen parkeerplaats aanwezig.

Op de begane grond bevindt zich de zeer ruime hoofdslaapkamer met vaste inbouwkasten en bijpassende bedombouw. De aangrenzende badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een ligbad met douche, wastafelmeubel met grote spiegel, inbouwspots, veel kastruimte, handdoekradiator en een hangend toilet.

EERSTE VERDIEPING

De verdieping is bereikbaar via een vaste trap in het kantoor. Hier kom je uit op een royale overloop met toegang tot een grote slaapkamer, een badkamer voorzien van douche en wastafel, en een aparte toiletruimte. De badkamer en het toilet hebben roze wandtegels en bordeauxrode vloertegels, passend bij de oorspronkelijke stijl van de woning.

Verder is er een hobbykamer met vaste kastenwand en een ruime bergkamer met opstelling van de cv-ketel (2017), de zonneboiler (2018) en twee mechanische ventilatie-units. Vanuit deze ruimte is nóg een tweede bergruimte toegankelijk. Deze kamers hebben geen daglicht, maar dit kan eenvoudig worden gerealiseerd of vergroot door het plaatsen van een dakkapel. De verdieping is grotendeels afgewerkt met vloerbedekking.

Vervolg omschrijving

TUIN

De fraai aangelegde tuin rondom de woning biedt volop privacy en gebruiksmogelijkheden. Aan drie zijden wordt de tuin omgeven door groene hagen, waaronder een fraaie taxushaag bij de garage. De tuin ligt zuidelijk georiënteerd, waardoor je vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. Een onderheid terras, afgewerkt met lichte terrastegels, ligt beschut in de hoek van het huis en nodigt al vroeg in het seizoen uit om buiten te zitten. De overige terrassen, paden en het parkeerterrein bij de garage zijn afgewerkt met rode waaltjes, wat de tuin een warme en verzorgde uitstraling geeft. Het grote gazon wordt onderhouden door een robotmaaier en aan het water bevindt zich een sfeervol talud richting de sloot. Verder staat in de tuin een houten tuinhuis met elektra, ideaal voor hobby's of extra opslag.

KENMERKEN

- energielabel B
- bouwjaar 1983
- voorzien van 15 zonnepanelen uit 2022
- woonoppervlakte is ca. 220 m² (exclusief de garage)
- de hal, het toilet, de keuken, de bijkeuken en de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming
- geheel voorzien van dubbele beglazing (op 3 kleine ramen in de bijkeuken en de garage na)
- de 1e verdiepingsvloer is afgewerkt met vloerbedekking
- de woning is grotendeels voorzien van inbouwverlichting en de woonkamer is voorzien van indirect verlichting rondom
- het buitenschilderwerk is in 2024 uitgevoerd
- de groepenkast is in 2022 geheel vernieuwd
- grotendeels voorzien van weersafhankelijke screens
- in de koopovereenkomst zal een asbest- en ouderdomsclausule worden opgenomen

WILLEMSTAD

Gelegen in het historische Willemstad, vernoemd naar Willem de Zwijger en met twee jachthavens én gelegen aan het Hollands Diep bij uitstek geschikt voor watersportliefhebbers. Daarnaast is het gezellige vestingstadje met vele restaurants en terrassen ook erg aantrekkelijk voor bewoners en toeristen. Met uitstekende verbindingen naar Rotterdam en zuidwestelijk Brabant, combineert deze woning het beste van heerlijk rustig wonen met stedelijke bereikbaarheid.

OPLEVERING

De oplevering is in overleg.

NIEUWSGIERIG GEWORDEN?

Dat begrijpen wij! Wij nodigen je van harte uit voor een persoonlijke bezichtiging! Mail ons voor een vrijblijvende afspraak.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee. Er wordt gebruik gemaakt van een NVM model koopovereenkomst, waarbij in het kader van zekerheidstelling er standaard een bankgarantie/waarborgsom van 10% wordt opgenomen.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: S. Catharinadal 2, W



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Willemstad Sectie H Perceel 557	kadaster 
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 december 2025
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst van de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Sinte Catharinadal 2, Willemstad



Sinte Catharinadal 2, Willemstad







Sinte Catharinadal 2, Willemstad











Sinte Catharinadal 2, Willemstad



Sinte Catharinadal 2, Willemstad









Sinte Catharinadal 2, Willemstad



Sinte Catharinadal 2, Willemstad



Sinte Catharinadal 2, Willemstad



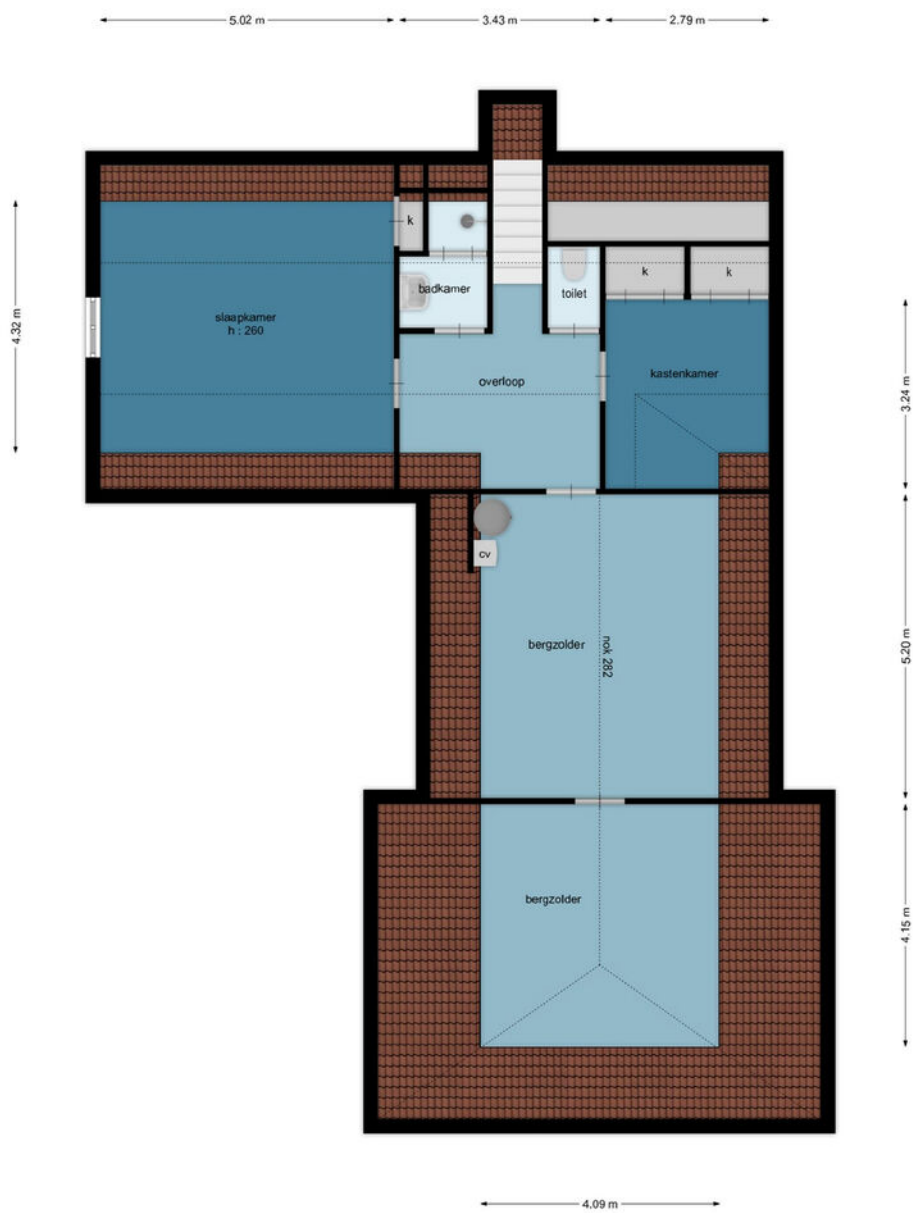


Sinte Catharinadal 2, Willemstad

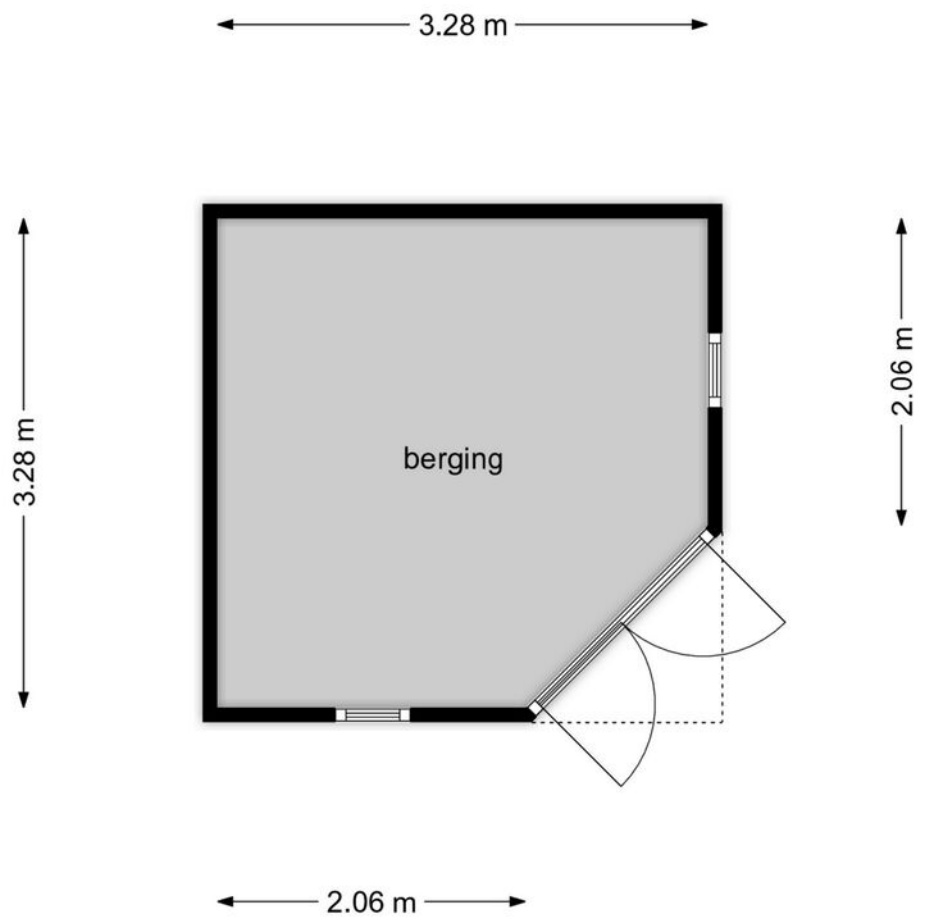
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond houten tuinberging



10 meest gestelde vragen

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

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopend 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 tegelijkertijd worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende 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 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 verkopend makelaar de afspraken 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 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 nog 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 tijdens de onderhandeling het verkoopsysteem 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 verkopend makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

10 meest gestelde vragen

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

De verkoper bepaalt in overleg met zijn 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 een week bedenktijd. Bij het aankopen van nieuwbouw is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip "optie" wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Het heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens een onderhandelingsprocedure. 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 zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen: de verkoper en de verkopend makelaar beslissen samen 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 verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Heeft u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstellingen 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 (2%), 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 verkopend makelaar is immers de belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankoop makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Tot ziens...

Overweeg je je huis te verkopen,
heb je een taxatierapport nodig of
wil je geholpen worden bij je zoektocht
naar een nieuwe woning? Wij zijn
je graag van dienst!

bij Kolf.

verkopen
met Adrienne.

