

TE KOOP

Stad aan 't Haringvliet

Dijkhof 18



Verrassend ruim wonen waar rust, privacy en sfeervolle warmte samenkomen!

Vraagprijs: € 375.000,- k.k.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

0187-218008

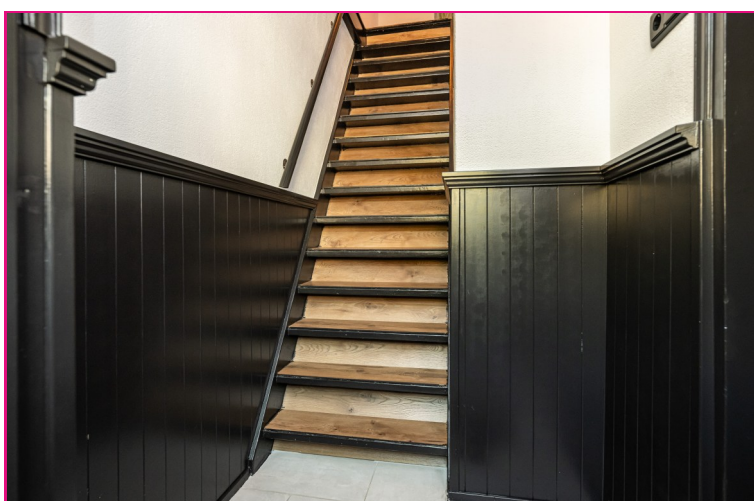
Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



Verrassend ruim wonen waar rust, privacy en sfeervolle warmte samenkomen

Stel je voor: na een drukke, hectische werkdag rijd je in een dik half uur de Randstad uit, het rustgevend landschap van Goeree-Overflakkee tegemoet. Je parkeert de auto en stapt toe op de woning. Van buiten oogt het huis wellicht compact en knus, maar zodra je de voordeur opent, word je op slag verrast door de zeeën van ruimte die hier schuilgaan. Welkom in deze sfeervolle, onverwacht royale tussenwoning in het hart van het gezellige Stad aan 't Haringvliet. Een perfecte match voor wie zoekt naar ultieme ontspanning en comfortabel wonen, zonder de verbinding met de stad te verloren te laten gaan.



Een warm welkom in de woonkamer en keuken

Bij binnenkomst valt direct op hoe smaakvol alles op elkaar is afgestemd; de styling vormt door het hele huis een mooie, rustige eenheid. Je stapt als eerste de uitnodigende woonkamer binnen. In de koude wintermaanden is de behaaglijke houtkachel (geplaatst in 2024) het gezellige middelpunt van de living. Een heerlijke plek om met een goed boek te ontspannen na een drukke dag op het werk.



Aansluitend vind je de ruime keuken. Dit is een heerlijke plek voor iedereen die van lekker koken én gezelligheid houdt. Uitgerust met een robuuste 5-pits gaskookplaat en van alle gemakken voorzien, maak je hier de heerlijkste gerechten. Dankzij het gezellige zitje is de keuken echt een sociale ruimte geworden. Hier strijk je heerlijk neer om te ontspannen en de dag door te nemen.

Fris en sfeervol comfort

De badkamer en het toilet op de begane grond zijn in 2022 volledig vernieuwd. De ruimtes zijn gewoon heel netjes en sfeervol afgewerkt en de badkamer is voorzien van een heerlijke regendouche. De zorgvuldige afwerking geeft deze ruimtes een comfortabele en frisse uitstraling waar je echt even kunt opladen.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

0187-218008

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



1ste verdieping:

Via de verrassend grote, royale overloop bereik je de slaapkamers op de eerste verdieping. Ook hier is de stijl feilloos doorgetrokken en bevindt zich een tweede toilet, dat eveneens in 2022 is vernieuwd en perfect aansluit bij de rest van de woning. Dankzij de royale dakkapel baden de kamers in het daglicht. Een fijn extraatje is de slaapkamer met het aangrenzende balkon, waar je in alle rust geniet van de eerste zonnestralen.

Een oase van groen en complete vrijheid in de achtertuin

Niet alleen het huis, maar ook de tuin zal je verbazen qua diepte en ruimte. De achtertuin is maar liefst circa 16 meter diep. Omdat je geen achterburen hebt die in de tuin kijken, geniet je hier van een fijn gevoel van privacy en complete vrijheid. Het bos ligt hier net iets verderop, waardoor je 's ochtends heerlijk wakker wordt met het rustgevende geluid van fluitende vogels op de achtergrond.

De tuin is zo ontworpen dat er altijd een perfect plekje te vinden is: kies de hele dag door tussen de warme zon of de koele schaduw. Dankzij de sfeervolle overkapping en de harmonieuze aankleding die perfect aansluit bij binnen, geniet je hier vrijwel het hele jaar door van je eerste kop koffie of een gezellige barbecue met vrienden.

Een royale garage met volop mogelijkheden

Achter in de tuin staat een royale garage met een grote, praktische bergzolder. Deze ruimte biedt eindeloze mogelijkheden. Naast het stallen van een auto of motor, leent deze multifunctionele ruimte zich perfect om te worden omgebouwd tot een rustige werkplek aan huis, een gezellige Mancave of een eigen hobbyruimte. Dankzij de zolderverdieping kom je hier bovendien nooit opbergruimte tekort.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

0187-218008

E-mailadres:

info@kwmakelaars.nl



Het beste van twee werelden

De ligging is een absolute meerwaarde. Je woont hier in een heerlijk rustige straat, terwijl de sfeervolle jachthaven zich letterlijk om de hoek bevindt. Wandel na het avondeten even naar het water, snuif de frisse lucht op. Stad aan 't Haringvliet biedt die gemoedelijke, groene dorpsfeer waar burens elkaar nog groeten, terwijl je binnen circa 35 minuten al in de Randstad bent.

Kortom: Ben jij klaar om verrast te worden door de ruimte, de ultieme privacy, een multifunctionele garage en een warme, harmonieuze woning met een gezellige woonkamer, leef-keuken en houtkachel? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf dit fijne gevoel zelf!



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

0187-218008

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



Entree:

Trapopgang, plavuizen vloer en meterkast.

Woonkamer:

Laminaatvloer, radiator, screen en houtkachel

Keuken:

5-pits gaskookplaat met wokbrander, afzuigkap, Quooker, vaatwasser, magnetron, oven, 1 ½ spoelbak, koelkast, vriezer, stenen werkblad laminaatvloer en radiator.



Bijkeuken:

CV-opstelling (Remeha 2019), witgoedaansluitingen en veel bergruimte.



Krieger & Witte Makelaars

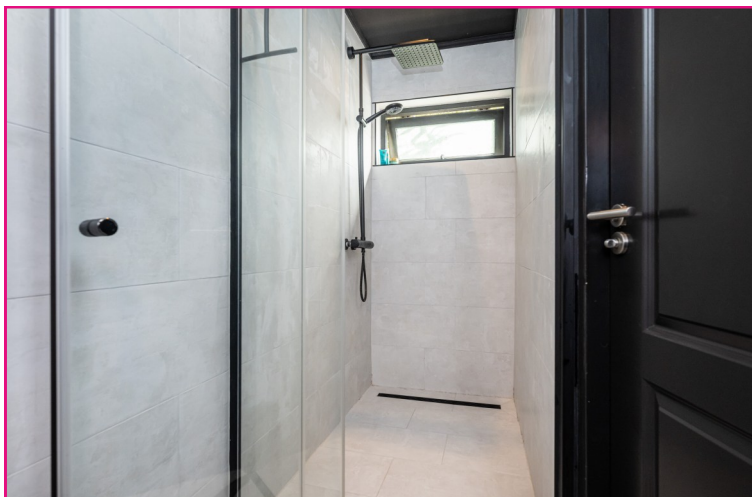
Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

0187-218008

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl

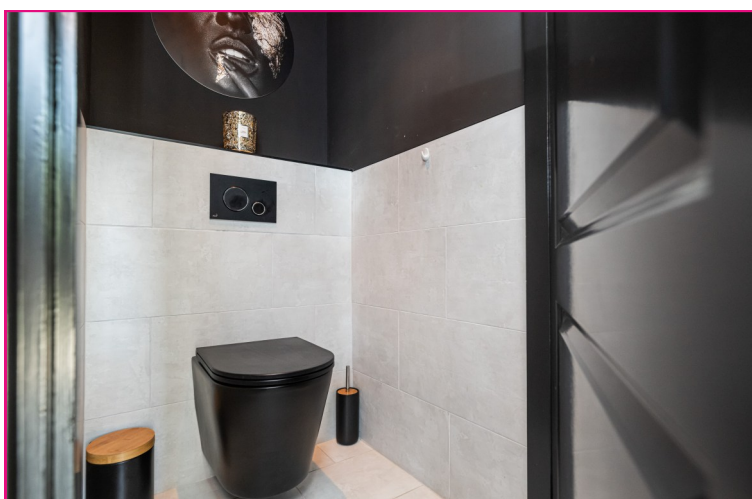


Badkamer:

Inloopdouche en geheel betegeld.

Toilet:

Zwevend en half betegeld.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

0187-218008

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



1^{ste} verdieping:

Overloop:

Laminaatvloer en radiator.

Slaapkamer 1:

Laminaatvloer, dubbel openslaande deuren naar het balkon en radiator.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

0187-218008

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



Slaapkamer 2:

Laminaatvloer, dakkapel en radiator.

Slaapkamer 3:

Laminaatvloer, dakkapel, radiator en vaste kastenwand.

Toilet:

Zwevend en half betegeld.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

0187-218008

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



Voortuin:

Deels bestraat en deels voorzien van grind.

Achtertuin:

Deels gras, deels bestraat, deels voorzien van beplanting en overkapping.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

0187-218008

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



Garage:

Vrijstaand, steen, ruim, elektra, zolderverdieping en dubbele deuren.

Extra's:

- Rustig gelegen;
- Op ca. 35 autominuten van de Randstad;
- Grote garage met zolderverdieping;
- Diepe achtertuin (ca. 16 meter);
- Overkapping;
- Tweede toilet op eerste verdieping;
- Balkon;
- Dakkapel;
- Op loopafstand van de jachthaven.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

0187-218008

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl

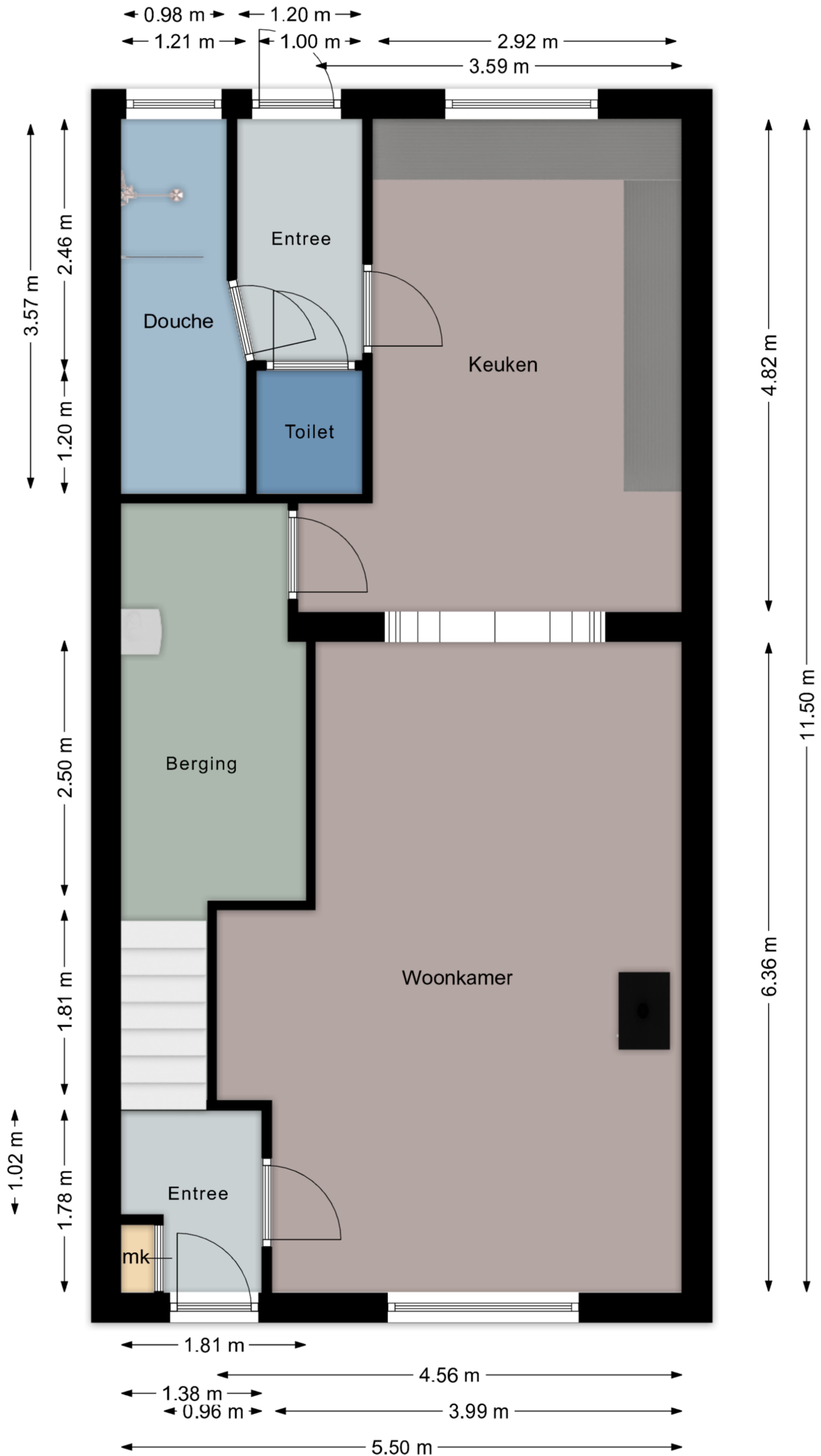


Krieger & Witte Makelaars
 Sperwer 1
 3245 VP Sommeldijk
 Nederland

Telefoonnummer Kantoor:
 0187-218008
Emailadres:
info@kwmakelaars.nl

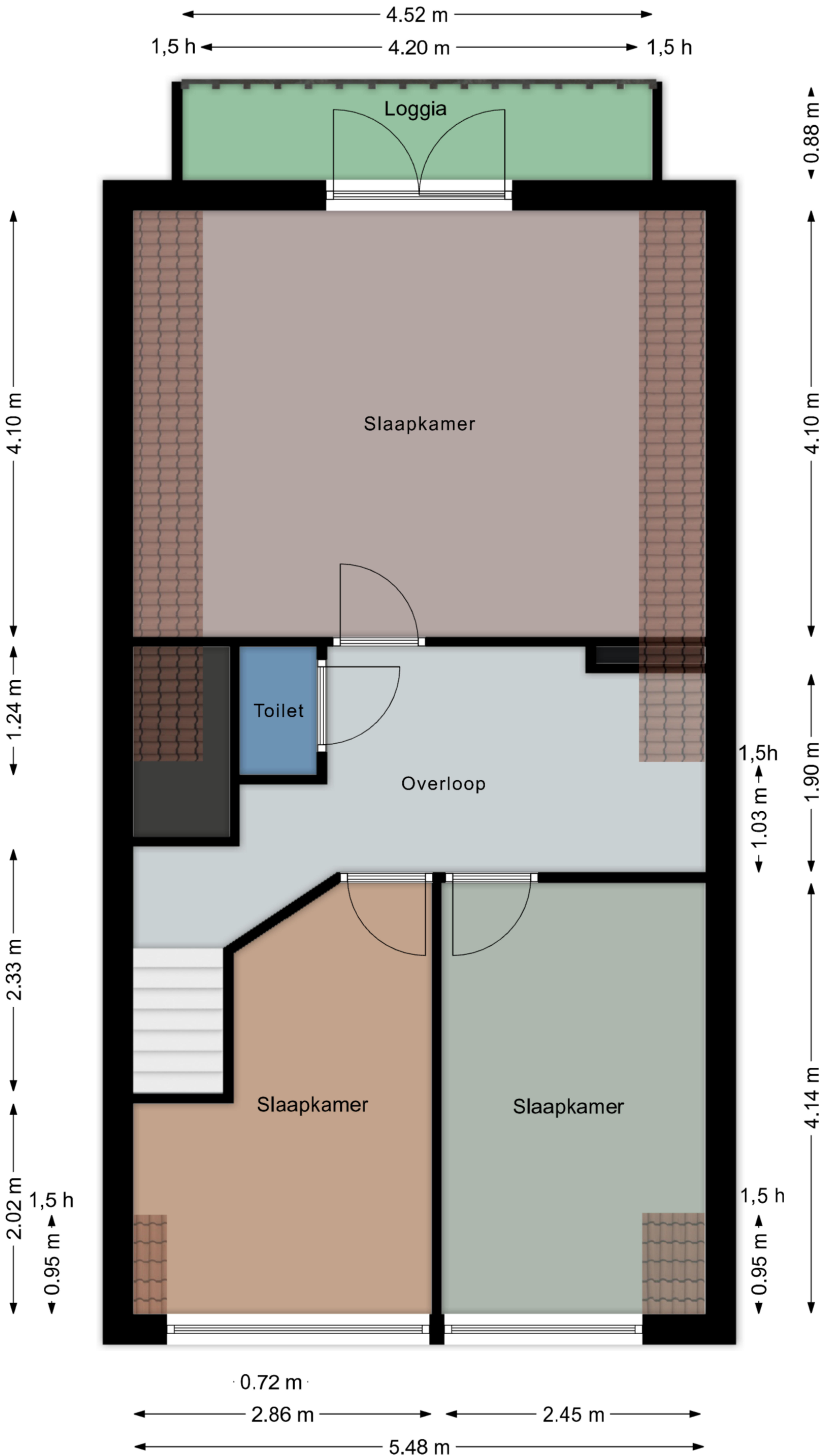
Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

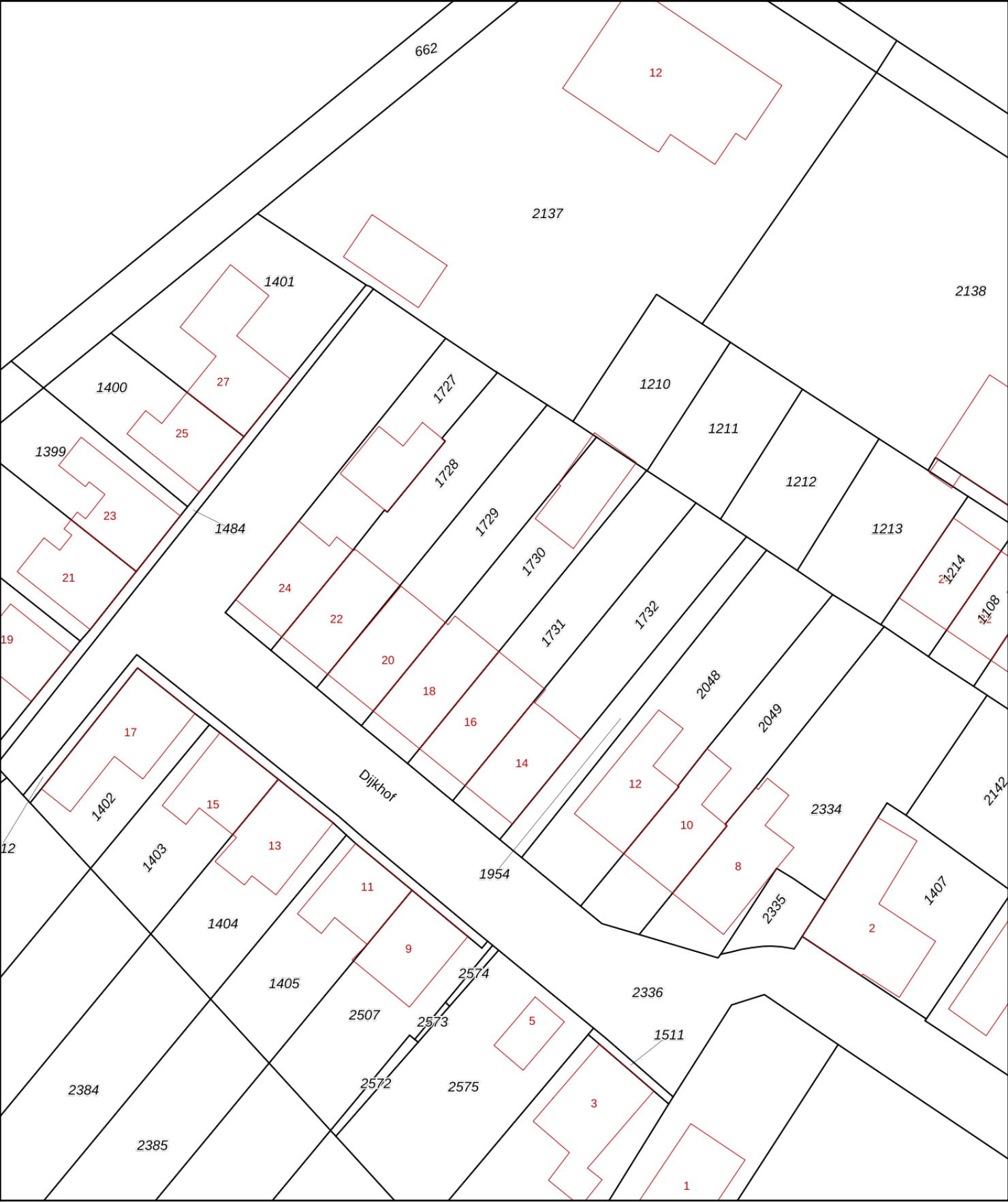
Sanitair, keuken en/of kasten zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.
De plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.



Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Sanitair, keuken en/of kasten zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.
De plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Stad aan het Haringvliet

A

1730

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 juni 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.

kadaster



VEELGESTELDE VRAGEN

In het aankoopproces van een woning komen veel zaken aan de orde die niet voor iedereen dagelijkse praktijk zijn. We krijgen dan ook vaak vragen van (potentiële) kopers. Een aantal van deze vragen, met antwoord, hebben wij voor u op een rijtje gezet. Mocht uw vraag er niet tussen staan, neem dan gerust contact op. Onze makelaars zijn u graag van dienst.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Indien de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeeft met u in onderhandeling te zijn, of als de verkopende partij reageert op uw bod middels een tegenbod, bent u in onderhandeling. Indien de verkopende makelaar aangeeft het voorstel te bespreken met de verkoper, bent u niet in onderhandeling. Ook als de verkopende partij aangeeft dat u met een beter (openings-)voorstel moet komen, bent u niet in onderhandeling.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als men in onderhandeling is?

Ja, onderhandelingen hoeven namelijk niet automatisch te leiden tot een verkoop. Indien u een bezichtiging aanvraagt, dient de verkopende makelaar u wel te informeren als de woning "onder bod" is.

Mag iemand anders ook een bod uitbrengen als ik in onderhandeling ben?

Ja. Het is de verkopende makelaar echter niet toegestaan om met meerdere partijen tegelijk te onderhandelen en deze tegen elkaar uit te spelen. Er wordt uitonderhandeld met de eerste partij met wie de onderhandelingen gestart zijn. Komen partijen er niet uit dan wordt de tweede partij de kans geboden een bod uit te brengen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bod. Indien u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan in dit geval uw bod afwijzen of de verkopende makelaar een tegenbod laten doen.

Kan de verkoper de vraagprijs verhogen tijdens de onderhandelingen?

Ja. Net als de mogelijkheid om de vraagprijs te verlagen, kan verkoper ervoor kiezen de vraagprijs te verhogen. Ook de potentiële koper kan de voorwaarden aanpassen tijdens de onderhandelingen.

Waar moet ik op letten bij het uitbrengen van een bod?

Afgezien van de koopsom dient u bij een bod tevens aan te geven of er ontbindende voorwaarden zijn (bijv. financieringsvoorbehoud), wat de gewenste opleverdatum is en of er roerende zaken worden overgenomen.

Wanneer komt de koop tot stand?

Indien koper en verkoper het mondeling eens zijn over prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden is er wilsovereenstemming. Verkoper kan op dat moment niet zonder meer voor een andere bieder kiezen. De koop wordt door de verkopend makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopakte. De koop is pas gesloten indien zowel koper(s) en verkoper(s) de koopakte ondertekend hebben.

Hoe zit het precies met de drie dagen bedenktijd?

Een particulier die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd. Deze wettelijk geregelde bedenktijd gaat in op de dag volgend op de dag waarop koper de getekende koopakte, of een kopie ervan, heeft ontvangen. Koper kan in deze periode zonder opgaaf van redenen de koop ontbinden. Weekenden en feestdagen hebben invloed op de lengte van de bedenktijd. Zo mag de bedenktijd niet eindigen op een zaterdag, zondag of een feestdag. Ten tijde van het tekenen van de koopakte krijgt u van de verkopend makelaar, of van uw eigen aankopend makelaar, te horen wanneer precies de bedenktijd afloopt.

Kan ik een hypotheek krijgen?

Om teleurstellingen te voorkomen is het van groot belang dat u als koper goed financieel advies inwint vóórdat u de onderhandelingen ingaat. Voor zowel koper als verkoper is het niet leuk als koper uiteindelijk de koop ontbindt wegens het niet rond krijgen van de financiering.

De verkopend makelaar vraagt dan ook, voordat de koopakte getekend wordt, aan kopers of zij daadwerkelijk hun financiële situatie hebben laten onderzoeken.

Ons kantoor kan u vrijblijvend met onafhankelijke financiële tussenpersonen in contact brengen. Dit zijn partijen waar onze klanten goede ervaringen mee hebben. Ook voor starters kunnen zij veel betekenen: bij hen kunt u terecht voor bijvoorbeeld starterslening en koopsubsidie.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezegging na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerst met mij in onderhandeling gaan?

Op al deze vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

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 de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn dan 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 belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt.

Wanneer er door een consument een woning wordt gekocht bepaalt de Wet Koop Onroerende Zaken dat een koop pas is gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang geen koopakte is opgemaakt en deze door beide partijen is ondertekend, is er geen rechtsgeldige koop.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (en 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 afzien van de aankoop van een woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, 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.

Wat is de bedenktijd?

Gedurende de bedenktijd kan de koper de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Zo wordt de gelegenheid geboden om bijvoorbeeld deskundigen te raadplegen.

De bedenktijd duurt (minimaal) drie dagen en begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de (door beide partijen) ondertekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen

Wat houdt 'kosten koper' in?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. De kosten koper is ongeveer 6 % van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting 2%;
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering;
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering.

Naast deze kosten dient de koper, ook rekening te houden met: - Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte;

- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte.

Onder de 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.

Wat betekent 'onder bod' zijn?

Als de makelaar aangeeft 'onder bod' te zijn, betekent dit dat hij een serieuze gegadigde heeft, welke hij heeft toegezegd transacties met anderen niet te zullen bevorderen. Dit betekent echter niet dat bezichtigingen niet meer door kunnen gaan. De makelaar dient dan wel duidelijk aan te geven dat hij 'onder bod' is.

Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Neen. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. Hij kan zelfs besluiten de vraagprijs tijdens de onderhandelingen te verhogen.