

TE KOOP

Westdijk 27

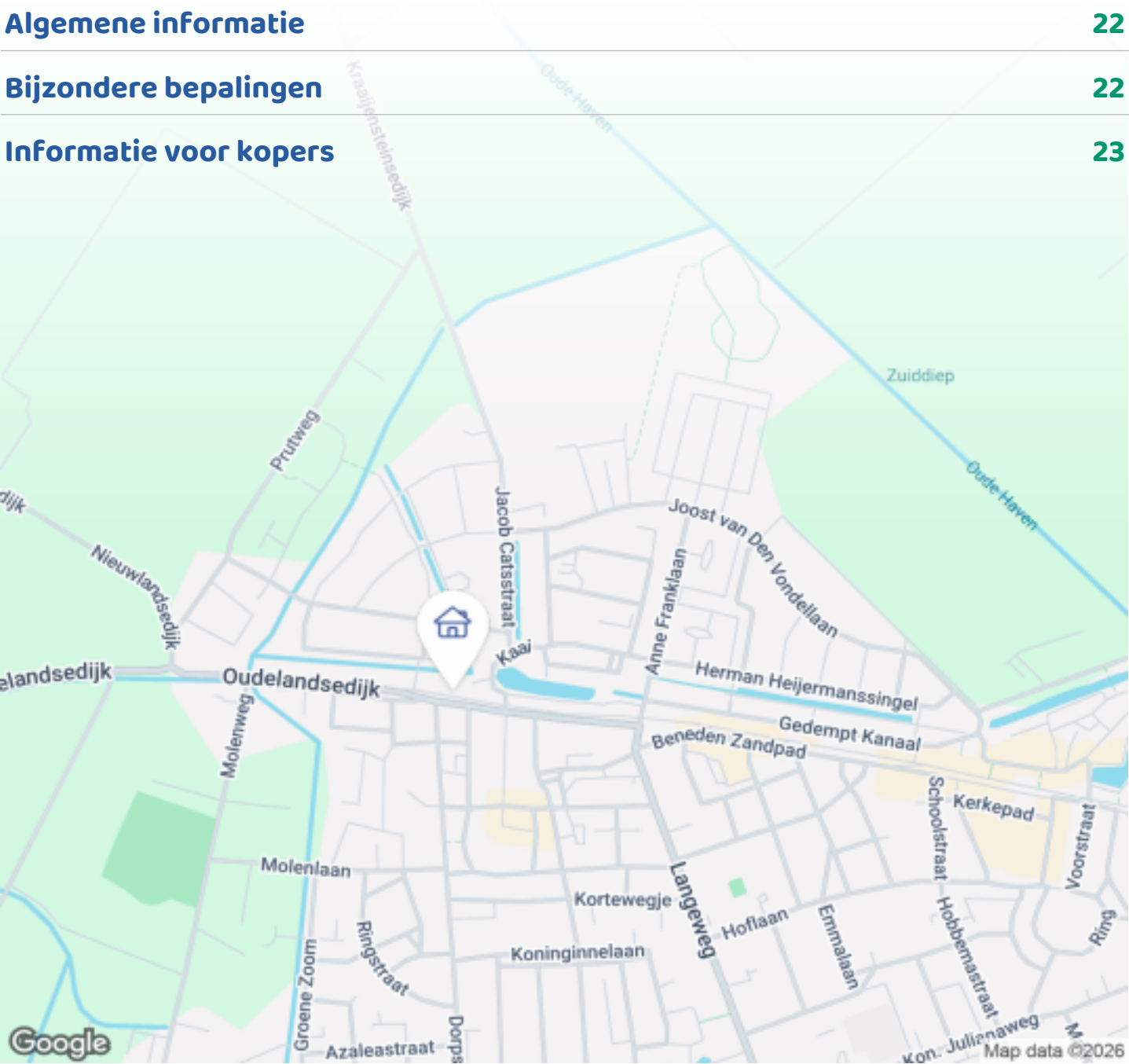
Sommelsdijk



Vraagprijs
€ 395.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	15
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	21
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Westdijk 27, Sommelsdijk

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Een warm gevoel van thuiskomen roept deze sfeervolle woning bij binnenkomst meteen op. De woning ligt binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht in het pittoreske Sommelsdijk aan een rustig, autovrij dijkje en biedt een speelse indeling met karakter. De combinatie van authentieke en originele elementen, zoals het balkenplafond in de woonkamer, speelse ruimtes met diverse mogelijkheden, zoals een nisje met uitzicht op de tuin, en een bijzondere ligging maakt dit een woning met een unieke uitstraling. De woning is nabij het centrum van zusterdorp Middelharnis gelegen, met onder meer een supermarkt binnen 500 meter op loopafstand. Rust en levendigheid wisselen elkaar hierdoor goed af.

Indeling

Entree

Via de entree met vernieuwde meterkast, waar zich de elektriciteits-, gas- en watermeter bevinden, kom je binnen in een sfeervolle woonkamer waar de prachtige



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

plafondbalken en houtgestookte kachel direct zorgen voor een gezellige en ontspannen sfeer. De open verbinding naar de keuken versterkt het warme gevoel.

Keuken

De keuken is volledig uitgerust met diverse inbouwapparatuur waaronder een 4-pits gasfornuis, oven en koelkast met vriezer. Deze ruimte biedt mogelijkheden voor het plaatsen van bijvoorbeeld een keukentafel, om 's morgens op het gemakje een ontbijtje te nuttigen. Ook het plaatsen van bijvoorbeeld een grote keukenkast voor servies en glazen behoort door de ruime opzet tot de mogelijkheden.

Tuinkamer

Vanuit de keuken stap je zo de tuinkamer in - een heerlijke plek waar door de openslaande deuren naar de tuin binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Deze ruimte leent zich uitstekend om bij de tweede houtkachel in huis, op zomer- én winteravonden tot in de late uurtjes te heerlijk te ontspannen.

Badkamer

De badkamer is eveneens op de begane grond gelegen en is stijlvol ingericht met een ruime inloofdouche, apart toilet en dubbele wastafel. In de badkamer bevindt zich een bergkast met CV-opstelling (Intergas/2023). Er is mechanische ventilatie voor de afvoer van condenswater.

Bijkeuken

De praktische bijkeuken (in de tweede hal met eigen voordeur) met aansluitingen voor wasmachine en droger, is vanuit de woonkamer te betreden. Hier bevindt zich ook de vaste trap naar de extra, apart gelegen slaap-/studeer-/logeerruimte. Deze ruimte biedt diverse mogelijkheden om er een gezellige kamer van te maken.

Eerste verdieping

Hoofdslaapkamer

Op de eerste verdieping bevindt zich de ruime, lichte hoofdslaapkamer mét airco en ruime inbouwkasten voor het opbergen van kleding en beddengoed. Achter

deze kast is een extra bergruimte gelegen voor spullen die minder vaak worden gebruikt

Dakterras

Vanuit deze hoofdslaapkamer heb je direct toegang tot het gezellige dakterras, een plek om te genieten van de zon en lange zomeravonden. Een uitstekende plek om op een loungeset of ligbed heerlijk te relaxen.

Tuin

De achtertuin op het noorden is verzorgd aangelegd met diverse planten en struiken en biedt een rustige plek om te ontspannen. De groene uitstraling geeft een fijn buitengevoel en deze plek leent zich uitstekend om zowel kleinschalig te tuinieren als tot rust te komen en samen te zijn. De afwerking met een combinatie van schuttingen en draadpanelen met klimplanten geeft een behaaglijk en beschut gevoel.

Over Sommelsdijk

Sommelsdijk is een charmant en sfeervol dorp op Goeree-Overflakkee, waar rust, ruimte en gezelligheid samenkomen. Het historische karakter is behouden gebleven en is zichtbaar in de oude straatjes, karakteristieke woningen en het knusse centrum met diverse winkels en voorzieningen. Tegelijkertijd woon je in Sommelsdijk verrassend centraal, met Middelharnis op loopafstand en een goede verbinding richting de Randstad met de N57 en N59 binnen handbereik. Via deze provinciale wegen zit je binnen 20 minuten op de snelweg.

Voor liefhebbers van natuur en buitenleven is Sommelsdijk een ideale plek. In de directe omgeving vind je prachtige wandel- en fietsroutes langs het water, door de polder en richting het Haringvliet. Ook de stranden en duinen van Ouddorp liggen op korte afstand, perfect voor een dagje uit en 's avonds bij een van de strandclubs verder te vertoeven.

De mogelijkheden op Goeree-Overflakkee zijn talloos: van beachyoga en kitesurfen tot hockey, voetbal, dansen en atletiek. Van schilder- tot wandel- en breiclubs. Een cultureel centrum met voorstellingen, theater en een filmhuis alsmede een bibliotheek bevindt zich midden in Middelharnis. Een zwembad om

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

heerlijk baantjes te kunnen trekken is te vinden in het recreatiecentrum bij binnenkomst van Middelharnis/Sommelsdijk. In de polder van de diverse dorpjes zijn ambachtelijke lekkernijen, waaronder echte boerenkaas, te koop. Het is er allemaal. Sommelsdijk biedt het beste van twee werelden: de gemoedelijkheid van een dorp met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

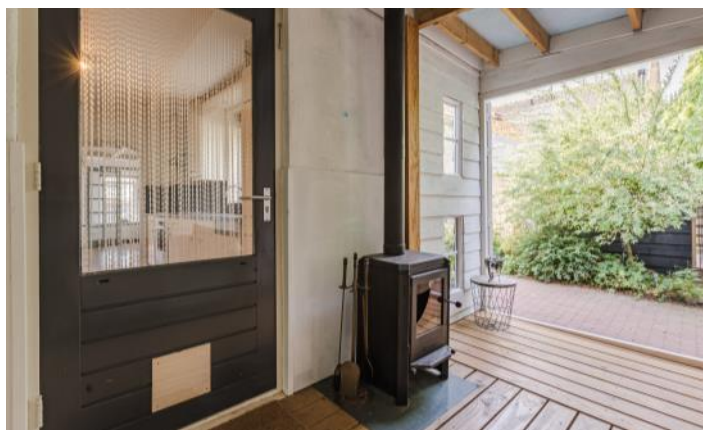
Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1840
- Authentieke sfeervolle dijkwoning
- Speelse indeling
- Airconditioning
- Energielabel: E
- CV-ketel (Intergas, 2023 - eigendom)
- Dakterras aanwezig | tuin op het noorden
- Gelegen in beschermd stads- of dorpsgezicht
- Autovrije ligging
- Nabij het centrum met voorzieningen
- De afgelopen jaren is de woning op meerdere punten verduurzaamd met energiebesparende aanpassingen, wat bijdraagt aan het wooncomfort en een beter energielabel.
- Het dak van de woning (nr 27) is in 2024 vernieuwd en de kozijnen en ramen aan de voorzijde zijn vernieuwd met HR++ glas.
- Oplevering in overleg

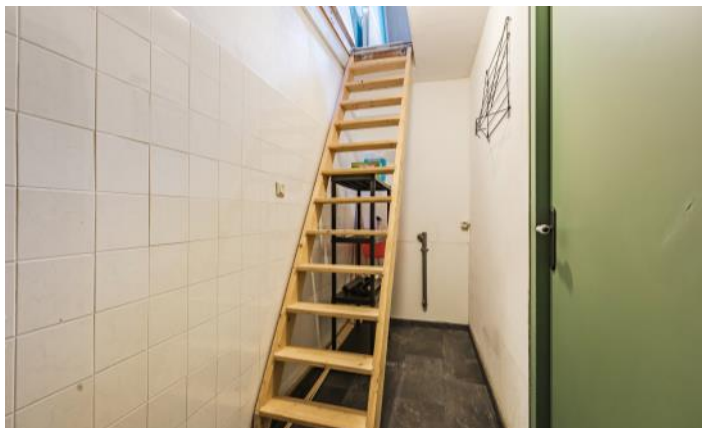












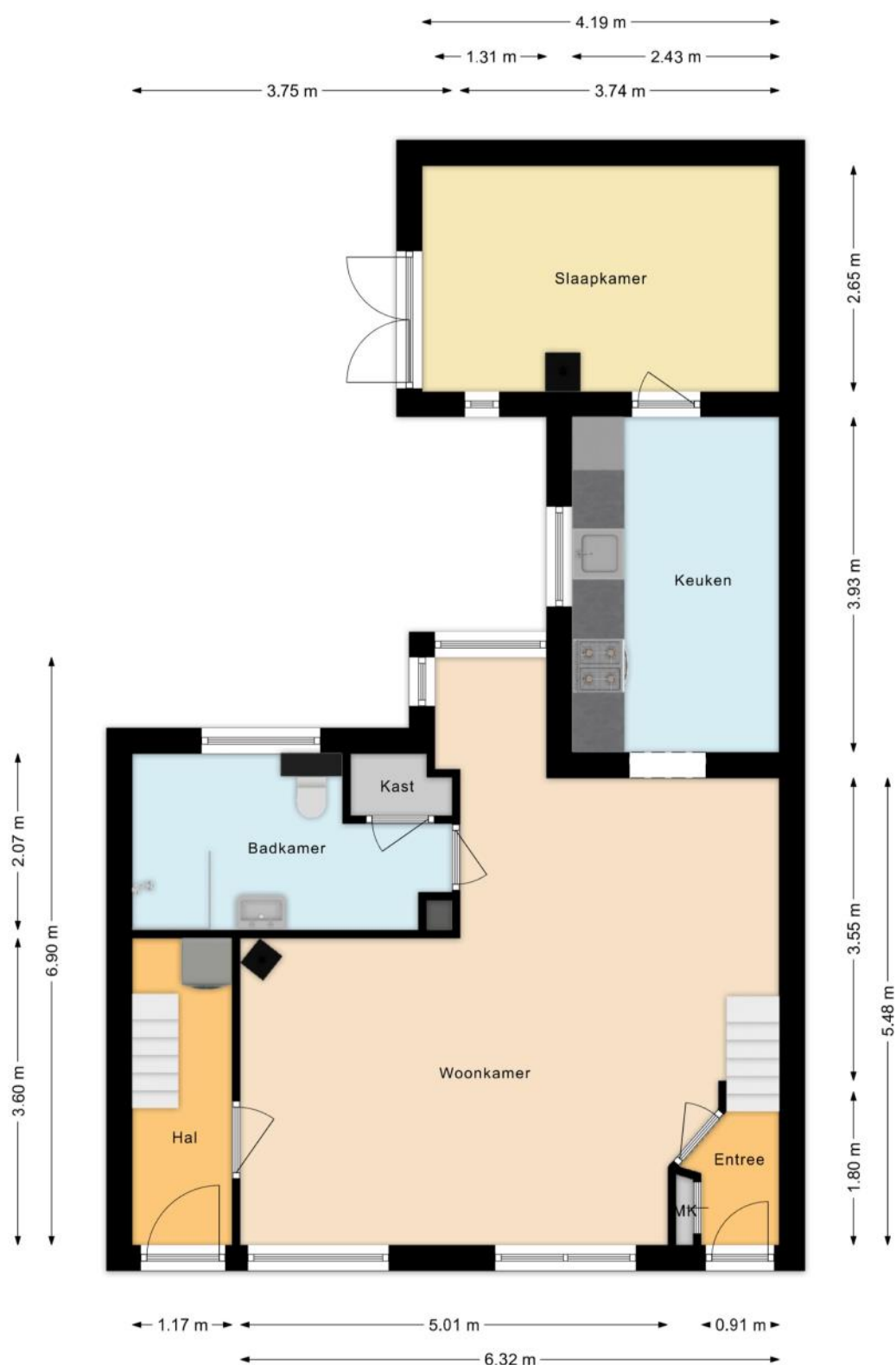








PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Kenmerk woonhuis	Dijkwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1840
Specifiek	Besch. stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	101 m ²
Inhoud	345 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	81 m ²
Overige inpandige ruimte	13 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	13 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	TV kabel, Airconditioning, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	E
Isolatie	Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Elektrische verwarming, Houtkachel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas Kompakt Hre
Bouwjaar cv-ketel	2023
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In centrum, In woonwijk
Tuin	Achtertuin, Voortuin
Achtertuin	27 m² (7,8m diep en 3,5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noorden
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Sommelsdijk B 4636

Oppervlakte	94 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Sommelsdijk B 4639

Oppervlakte	7 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

12345

25

Sommelsdijk

B

4636



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 juli 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.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.