

TE KOOP

Dirksland

Wilhelminalaan 9



Bent u op zoek naar een sfeervolle, instapklare woning met karakter én het comfort van nu? Dan is deze aantrekkelijke 2-onder-1-kapwoning in Dirksland absoluut het bekijken waard.

Vraagprijs: € 425.000,- k.k.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



Bent u op zoek naar een sfeervolle, instapklare woning met karakter én het comfort van nu? Dan is deze aantrekkelijke 2-onder-1-kapwoning in Dirksland absoluut het bekijken waard. De woning combineert een charmante uitstraling met eigentijdse afwerkingen en moderne voorzieningen, waardoor u hier zonder grote werkzaamheden direct kunt gaan wonen. Tel daar de prettige ligging bij op, met onder andere scholen, een supermarkt en het centrum van Dirksland op korte afstand, en u heeft een woning die op meerdere fronten aantrekkelijk is.

De woning staat op maar liefst 313 m² eigen grond en beschikt over een eigen oprit. Hierdoor kunt u uw auto gemakkelijk op eigen terrein parkeren. Naast de woning bevindt zich bovendien een vrijstaande stenen garage, ideaal voor het stallen van uw auto, fietsen of motor, maar natuurlijk ook uitstekend te gebruiken als extra bergruimte of klusruimte.

Bij binnenkomst merkt u direct dat de woning met zorg is onderhouden en op belangrijke punten is gemoderniseerd. Een groot pluspunt is dat u volledig gelijkvloers kunt wonen. Op de begane grond bevinden zich namelijk zowel een slaapkamer als een badkamer. Hierdoor is de woning bijzonder geschikt voor wie voorbereid wil zijn op de toekomst, maar de extra kamer kan uiteraard ook uitstekend dienstdoen als werk-, hobby- of logeerkamer.

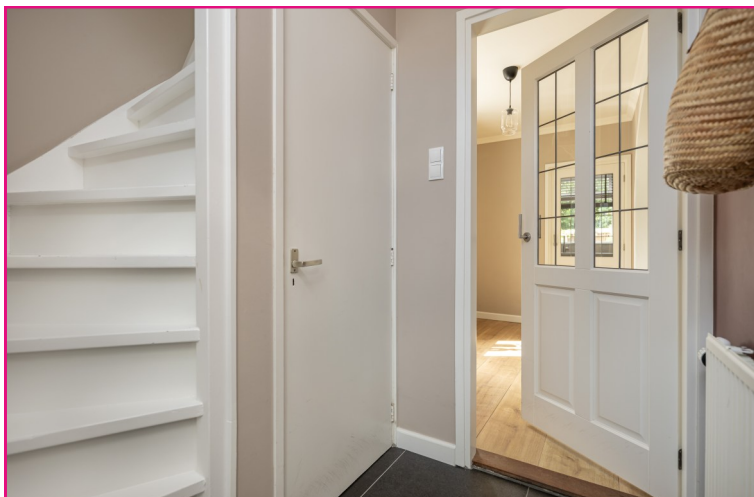
De leefruimtes bieden een prettige en huiselijke sfeer en sluiten goed aan bij de wensen van deze tijd. De keuken is in 2024 vernieuwd en vormt daarmee een eigentijdse plek om dagelijks te koken en samen te genieten. Dankzij de moderne uitstraling en recente plaatsing hoeft u hier voorlopig niet meer naar om te kijken.

Ook op het gebied van wooncomfort en verduurzaming heeft deze woning veel te bieden. Zo is de gehele woning in 2023 voorzien van HR++ beglazing. Daarnaast zijn er maar liefst 12 zonnepanelen aanwezig, waarmee een deel van het eigen energieverbruik duurzaam kan worden opgewekt. Voor de verwarming en het warme water is de woning uitgerust met een Intergas cv-ketel uit 2023. Daarmee beschikt u over een jonge en moderne verwarmingsinstallatie. Nagenoeg de gehele woning is bovendien voorzien van elektrische rolluiken. Deze zorgen niet alleen voor extra privacy, maar kunnen ook bijdragen aan een aangenaam binnenklimaat tijdens warme zomerdagen.



Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:
06-24194321
Emailadres:
info@kwmakelaars.nl



Op de eerste verdieping bevinden zich nog eens drie slaapkamers. Daarmee beschikt de woning in totaal over vier slaapkamers, waarvan één op de begane grond. Dit maakt het huis geschikt voor uiteenlopende woonwensen. Of u nu ruimte zoekt voor een gezin, regelmatig gasten ontvangt of behoefte heeft aan een afzonderlijke thuiswerkplek, hier kunt u alle kanten op.

Ook buiten is het prettig vertoeven. De achtertuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor u hier vooral in de middag en avond heerlijk van de zon kunt genieten. Een fijne plek voor een kop koffie, een barbecue of lange zomeravonden met familie en vrienden. De aanwezige overkapping zorgt ervoor dat u ook wanneer het weer wat minder is beschut buiten kunt zitten. Daarmee wordt de tuin echt een verlengstuk van de woning. De combinatie van een zonnige ligging, voldoende ruimte en de praktische garage maakt het geheel compleet.

De ligging in Dirksland is eveneens prettig. Dagelijkse voorzieningen zijn goed bereikbaar en ook het dorpscentrum bevindt zich op korte afstand. Hierdoor woont u rustig, terwijl winkels, scholen en andere voorzieningen binnen handbereik zijn. Dat maakt deze woning aantrekkelijk voor zowel gezinnen als woningzoekenden die comfortabel en toekomstgericht willen wonen.



Kortom, bent u op zoek naar een instapklare 2-onder-1-kapwoning in Dirksland met verrassend veel ruimte, een slaap- en badkamer op de begane grond, drie extra slaapkamers op de verdieping, een moderne keuken uit 2024, 12 zonnepanelen, HR++ beglazing, elektrische rolluiken, een jonge cv-ketel, een vrijstaande stenen garage én een zonnige achtertuin op het zuidwesten met overkapping? Dan verdient deze woning op 313 m² eigen grond zeker een plek op uw bezichtigingslijst. Hier combineert u comfortabel wonen met praktische ruimte, moderne voorzieningen en volop mogelijkheden voor de toekomst.



Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:
06-24194321
Emailadres:
info@kwmakelaars.nl



Indeling:

Entree:

Plavuizenvloer, groepenkast, trapopgang en een radiator.

Woonkamer:

Laminaatvloer, radiatoren en elektrisch rolluiken.

Keuken (Ardi 2024):

Plavuizenvloer, enkele spoelbak, 4-pits inductie kookplaat, afzuigkap, elektrische oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en elektrische rolluiken.



Entree achter:

Plavuizenvloer, radiator, lichtkoepel en deur naar de achtertuin.



Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:
06-24194321
Emailadres:
info@kwmakelaars.nl



Berging:

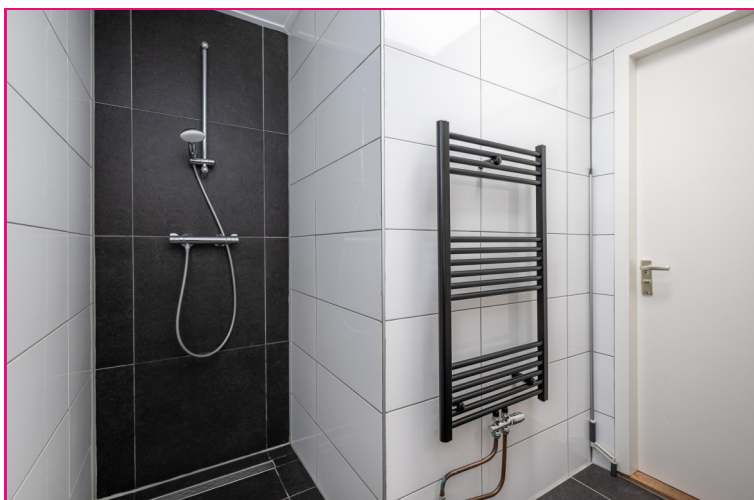
Plavuizenvloer, witgoedaansluitingen en CV-opstelling (Intergas 2023).

Toilet:

Plavuizenvloer, zwevend toilet, elektrische afzuiging en geheel betegeld.

Badkamer:

Plavuizenvloer, inloopdouche, lichtkoepel, wastafel met meubel, handdoekenkast, elektrische afzuiging, handdoekenradiator en geheel betegeld.



Slaapkamer 1:

Laminaatvloer, elektrisch rolluik en een radiator.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



1^{ste} verdieping:

Overloop:

Laminaatvloer, bergkast en een toegangsluik naar de bergzolder.

Slaapkamer 2:

Laminaatvloer, radiator, inbouwkast en een gezamenlijk elektrisch bediend zonnescherm.

Slaapkamer 3:

Laminaatvloer, radiator, inbouwkast en een gezamenlijk elektrisch bediend zonnescherm.

Slaapkamer 4:

Laminaatvloer en een radiator.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1

3245 VP Sommeldijk

Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



Tuin:

Deels bestraat (2025), deels gras, deels borders, buitenkraan, volière, achterom en een overkapping met elektra en verlichting.

Houten berging:

Geïsoleerd, elektra, verlichting en 2 dakramen.

Garage:

Betonvloer, elektrische kanteldeur, elektra en verlichting.



Extra's:

- 2-onder-1 kapwoning;
- Instapklaar;
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Ardi keuken (2024);
- Nieuwe groepenkast (2024);
- Plat dak voorzien van nieuwe bitumen dakbedekking (2023);
- 12 zonnepanelen;
- 313 m2 eigen grond;
- Eigen oprit;
- Vrijstaande garage.
- Eigen achterom.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



Krieger & Witte Makelaars
 Sperwer 1
 3245 VP Sommeldijk
 Nederland

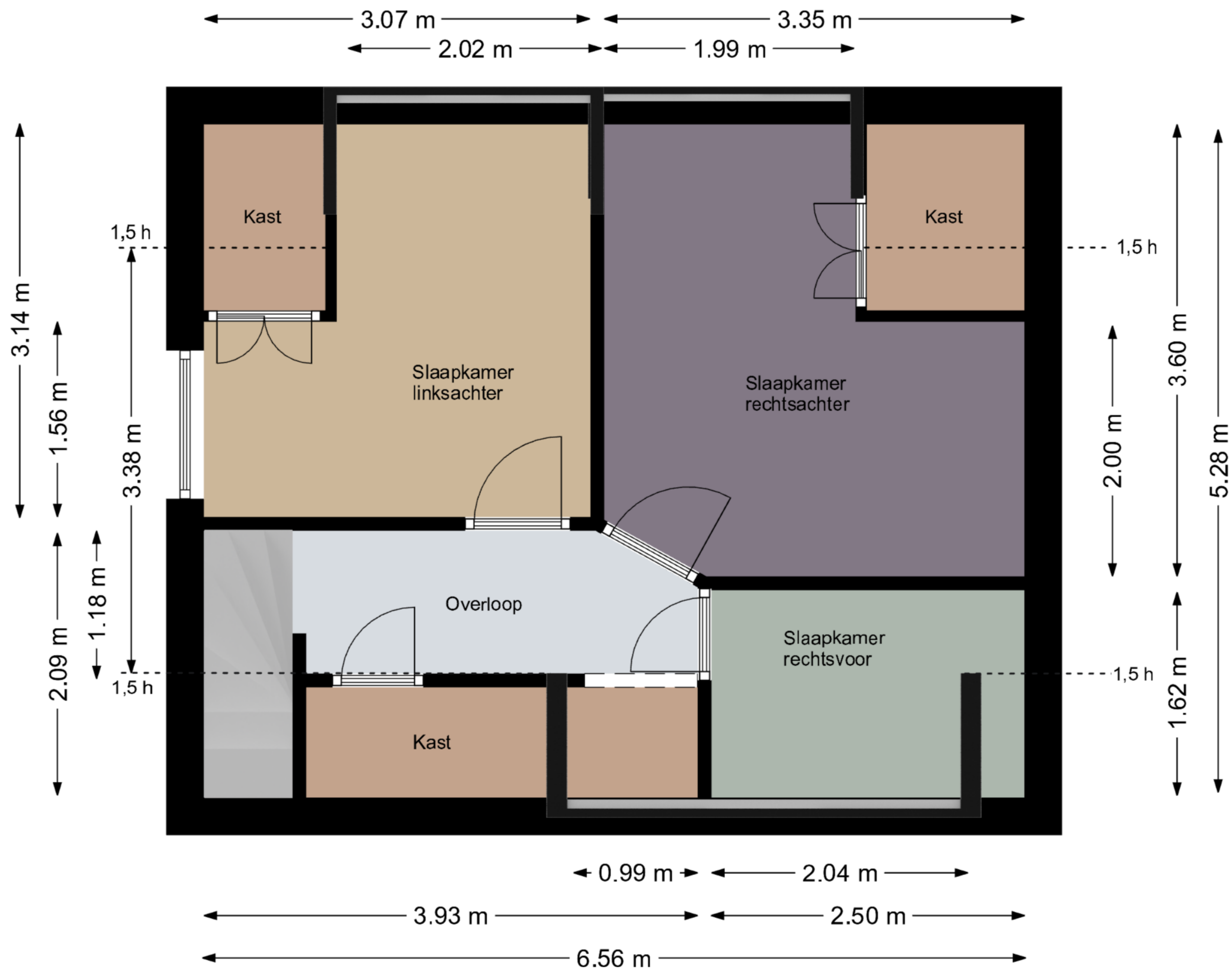
Telefoonnummer Kantoor:
 06-24194321
Emailadres:
 info@kwmakelaars.nl



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

Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.

Te allen tijde de maten nameten in het werk.





25

Bebouwing

Kadastrale gemeente	Dirksland
Sectie	B
Perceel	2269



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 september 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.



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 bidder 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.