Ameland
kremermakelaars.nl

Te koop



Valkenhoek 146a, 9162 TC Ballum

Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland
telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl
www.kremermakelaars.nl

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs
funda
NRVT Register-Taxateur

Dichtbij het bos en natuurgebied Roosduinen, op loopafstand van de faciliteiten van camping Roosdunen staat deze goed onderhouden geschakelde recreatiebungalow op een perceel van 474 m² eigen grond**.**

De bungalow ligt aan een doodlopende straat en heeft een ruime tuin welke omheind is met bomen en struiken welke u veel privacy geven. Er is een terras gecreëerd op het zuiden, waar u heerlijk buiten kunt zitten.

De bungalow heeft een woonkamer met zithoek, eethoek en open keuken.
Er zijn twee slaapkamers en twee badkamers waarvan één met douche, ligbad en wastafel en één met douche en een wastafel. Er is een separaat toilet.
In de berging is een aansluiting voor wasmachine en wasdroger aanwezig.

Bijzonderheden:

- Brink allure HR direct gestookte luchtverwarmer vervangen in 2025
- Systeem mechanische ventilatie vernieuwd in 2025
- Op loopafstand van het bos, de heide en het strand
- Fijn terras op het zuiden met veel privacy
- De bungalow heeft twee badkamers



Indeling:

- Entree met toegang tot de badkamers, het toilet, de slaapkamers, woonkamer en achtertuin.
- Woonkamer met zithoek, eethoek en open keuken.
- Keuken in hoekopstelling met inbouwapparatuur.
- Badkamer met ligbad, douche en wastafel.
- Tweede badkamer met douche en wastafel.
- Separaat toilet.
- Tweepersoons slaapkamer met kledingkast.
- Tweepersoons slaapkamer met kledingkast.
- Berging met witgoedaansluiting

Buiten:

- Terras op het zuiden.
- Ruime tuin op het zuiden, oosten en noorden.



Woonkamer





Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland
telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl
www.kremermakelaars.nl

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs
funda
NRVT Register-Taxateur

Ameland
kremermakelaars.nl





Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

funda

NRVT Register-Taxateur





Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

funda

NRVT Register-Taxateur

Keuken





Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

funda

NRVT Register-Taxateur

Slaapkamers





Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

funda

NRVT Register-Taxateur



Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

funda

NRVT Register-Taxateur

Badkamer met ligbad, douche en wastafel





Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

funda

NRVT Register-Taxateur

Badkamer met douche en wastafel en separaat toilet





Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

funda

NRVT Register-Taxateur

Berging





Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

funda

NRVT Register-Taxateur

Tuin, terras en ligging





Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

funda

NRVT Register-Taxateur

Ameland
kremermakelaars.nl





Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs
funda
NRVT Register-Taxateur

Ameland
kremermakelaars.nl





Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

funda

NRVT Register-Taxateur

Ameland
kremermakelaars.nl





Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs
funda
NRVT Register-Taxateur

Ameland
kremermakelaars.nl





Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

funda

NRVT Register-Taxateur

Ameland
kremermakelaars.nl





Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

funda

NRVT Register-Taxateur

Ameland
kremermakelaars.nl





Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

funda

NRVT Register-Taxateur

Ameland
kremermakelaars.nl





Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

funda

NRVT Register-Taxateur

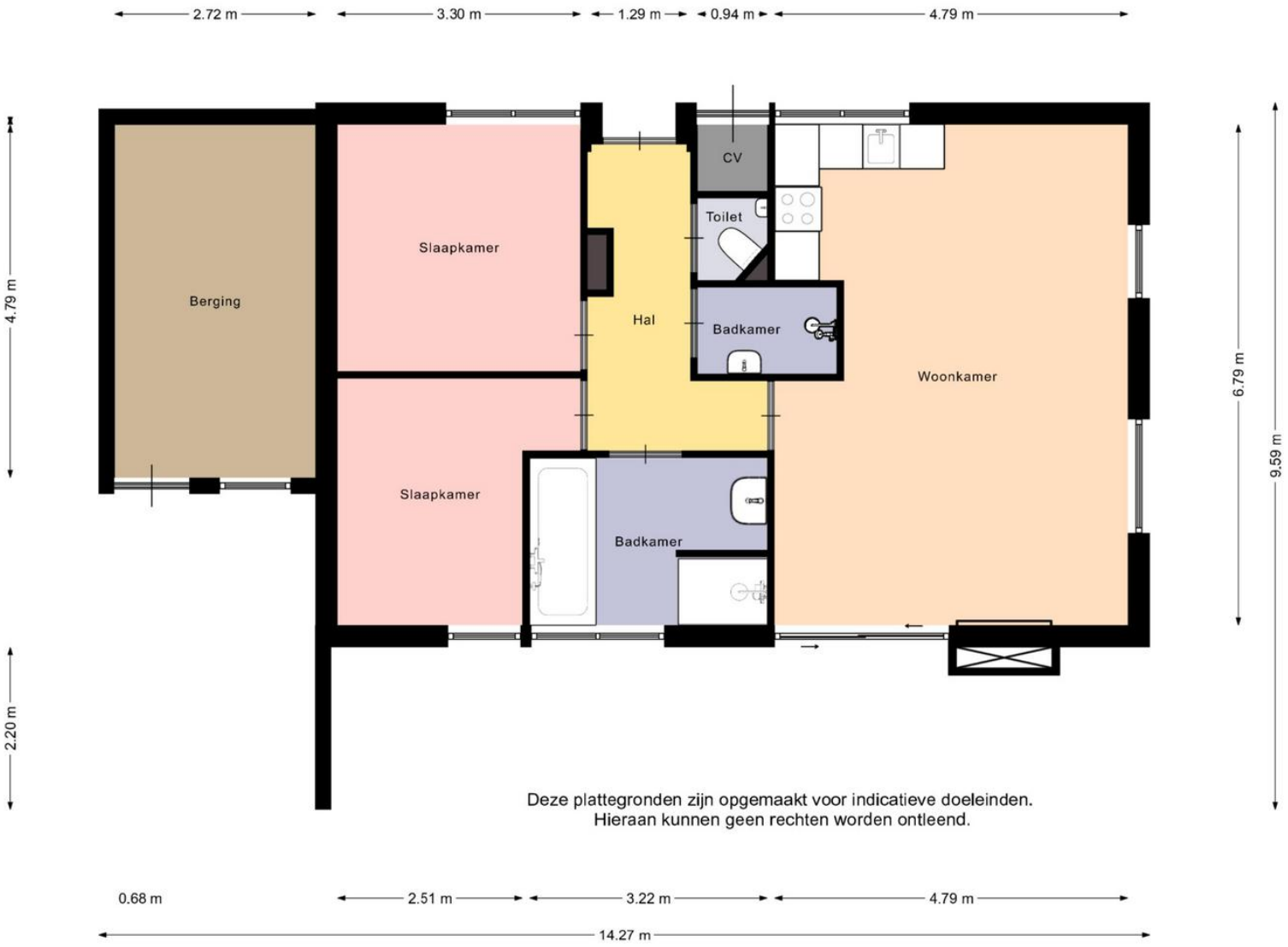
Diversen:

Vraagprijs:	€ 499.000,00 kosten koper
Kadastrale gegevens:	Gemeente Ballum, sectie G, nummer 3565 Perceelgrootte 4 are en 92 centiare (492 m²)
Omgeving:	De recreatiebungalow is gelegen op het park Roosdunen bij het dorp Ballum. Natuurgebied Roosduinen ligt op korte afstand, net als het beleefstrand.
Bestemming:	De bestemming is uitsluitend recreatief gebruik.
Energielabel:	C
Aanvaarding:	In overleg.
Bezichtigingen:	Afspraken voor een bezichtiging in overleg met: kremermakelaars.nl Kolkweg 3, 9163 HK Nes Ameland Telefoon: 0519 556137 e-mail: info@kremermakelaars.nl
Als bijlage treft u aan:	• Plattegrond • Extra informatie verkoopbrochure

De hier gepresenteerde informatie is geheel vrijblijvend. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. d.d. 20250501



Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

funda

NRVT Register-Taxateur

Extra informatie verkoopbrochure

Aansprakelijkheid inhoud verkoopbrochure.
De brochure is slechts een beknopte omschrijving van het object en is met de meeste zorg opgesteld. De informatie is mede gebaseerd op gegevens verstrekt door derden. Wij kunnen ten aanzien van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Bezichtiging van de woning.
Voor een bezichtiging van de woning kunt u een afspraak maken met ons kantoor. De makelaar bekijkt met u, en eventueel een aankoopmakelaar, de woning. Mocht u na de bezichtiging nog vragen hebben, neem gerust contact met ons op. Natuurlijk kan ook een openingsbod worden gedaan.
Indien de woning door huurders bezet is, kan er op dat moment geen bezichtiging plaatsvinden.

Onderzoekplicht van de koper.
De koper is gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten. Raadzaam voor de koper is adviseurs te raadplegen c.q. inhuren om een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud van de woning.

Staat van onderhoud.
De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van zichtbare waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt buiten het kader van deze verkoopbrochure.

Vaak gestelde vragen bij de koop van een woning

Wanneer ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, en/of de eerste ben die de woning bezichtigt en/of de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook als eerste met mij in onderhandeling gaan?
Op de drie vragen is het antwoord nee. De verkopende 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. Dit kan teleurstelling voorkomen. U kunt met de makelaar de afspraak maken om als eerste een bod te mogen doen. Doet een makelaar toezeggingen dan dient hij deze na te komen.

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 door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. U bent *niet* in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod niet zal overleggen met de verkoper.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod wordt onderhandeld?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft niet de persoon te zijn die koper van de woning zal worden. Daarom gaan bezichtigingen door. De verkopende makelaar zal aan de belangstellende vertellen dat hij een gegadigde heeft die een bieding heeft gedaan. 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 is beëindigd. De makelaar zal aan de belangstellende ook nooit mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Het antwoord is ja. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod, de verkoper mag ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere van de verkopende partij. Dus ook als de partijen “naar elkaar toekomen” in het bieding proces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn tegenbod weer te verlagen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs willen bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar in overleg met de verkoper, besluiten de onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld in inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

De makelaar vraagt een “belachelijke” hoge prijs voor een woning. Mag dat?
In overleg met de makelaar bepaalt de verkoper voor welk bedrag hij de woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan de koper wil verkopen. Soms besluiten koper en verkoper over een aantal minder belangrijke zaken, roerende zaken bijvoorbeeld, pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot een redelijk resultaat is bereikt.

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.

Waarom is een bankgarantie/waarborgsom opgenomen in de koopovereenkomst?
Dit dient tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper. De koper zal uiterlijk binnen twee weken nadat de termijn van voorbehoud van financiering is verstreken een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10 % van de koopsom bij de notaris moeten overleggen c.q. storten. Zodra de koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, zal de notaris de bankinstelling berichten dat de bankgarantie kan vervallen of zal de notaris de waarborgsom met de koopsom verrekenen. Wanneer de bankgarantie/waarborgsom niet binnen deze termijn bij de notaris is ontvangen, dan kan de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst worden ontbonden.

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, de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Heeft de verkoper een makelaar ingeschakeld om zijn woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers 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 aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Wanneer 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. 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 belangrijk 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 een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen 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.

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 nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. 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 van de verkoper zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan. Wanneer door kremermakelaars.nl en de verkoper een optie wordt verleend zal dit schriftelijk worden vastgelegd.