

TE KOOP

Sint-Maartensdijk

Wilhelminastraat 8



Bent u op zoek naar een ruime tussenwoning in Sint Maartensdijk met vier slaapkamers, een praktische indeling en volop mogelijkheden om er helemaal uw eigen thuis van te maken?

Vraagprijs: € 249.500,- k.k.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

0187-218008

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



Bent u op zoek naar een ruime tussenwoning in Sint Maartensdijk met vier slaapkamers, een praktische indeling en volop mogelijkheden om er helemaal uw eigen thuis van te maken? Dan is deze woning zeker het bekijken waard. Met een ruime woonkamer, open keuken, houten tuinkamer, vier volwaardige slaapkamers, een onderhoudsvriendelijke achtertuin en diverse energiebesparende voorzieningen beschikt u hier over een fijne basis voor jarenlang woonplezier. Bovendien woont u op een centrale locatie, met winkels, supermarkten en andere dagelijkse voorzieningen binnen handbereik en de natuur van Tholen op korte afstand.



Via de onderhoudsvriendelijke voortuin bereikt u de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer. De woonkamer heeft een speelse Z-vormige indeling en biedt daardoor verschillende mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zit- en eethoek. Aan de voorzijde zorgt het grote raam voor prettig daglicht en uitzicht op de straat. De ruimte is royaal genoeg om naar eigen smaak in te richten en vormt een goede basis voor zowel een gezellige zithoek als een ruime eettafel.



Aan de achterzijde loopt de woonkamer door richting de open keuken. De keuken is uitgevoerd in een praktische lengteopstelling en beschikt over diverse inbouw- en losse apparatuur, waaronder een gasfornuis met oven, afzuigkap, vaatwasser en koelvoorzieningen. De huidige uitvoering is functioneel, maar wel gedateerd, en biedt tegelijkertijd mogelijkheden voor wie op termijn een keuken geheel naar eigen smaak wil realiseren.



Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

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



Aansluitend aan de keuken bevindt zich de houten tuinkamer/serre. Deze extra ruimte is een leuke aanvulling op de woning en kan op verschillende manieren worden gebruikt. Denk bijvoorbeeld aan een hobbyruimte, speelkamer, extra zitruimte of een beschutte plek waar u ook op minder zonnige dagen van het buitengevoel kunt genieten. Vanuit de tuinkamer/serre loopt u rechtstreeks de achtertuin in.

De achtertuin ligt op het noordoosten en is grotendeels bestraat, waardoor het onderhoud beperkt blijft. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele tuinset en verschillende zitplekken. Achter in de tuin staat een berging die praktische opslagruimte biedt voor bijvoorbeeld fietsen, gereedschap en tuinspullen. Dankzij de eigen achterom kunt u bovendien eenvoudig met de fiets of container de tuin bereiken.



Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en de derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde. De kamers zijn van bruikbare afmetingen en kunnen behalve als slaapkamer uiteraard ook uitstekend worden ingericht als kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte. Daarmee is de woning bijzonder geschikt voor een gezin, maar ook voor woningzoekenden die graag extra ruimte hebben om thuis te werken.



De badkamer bevindt zich eveneens op deze verdieping en is voorzien van een douche, wastafel en toilet. Door het aanwezige raam beschikt de ruimte over natuurlijke ventilatie en daglicht. De badkamer is functioneel uitgevoerd en biedt toekomstige bewoners eventueel de mogelijkheid om deze op termijn naar eigen smaak te moderniseren.



Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

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



Een vaste trap brengt u naar de tweede verdieping. Hier vindt u de vierde slaapkamer: een verrassend ruime kamer onder de schuine kap. Dankzij het dakvenster valt er prettig daglicht binnen en de bergruimte achter de knieschotten zorgt ervoor dat u spullen netjes uit het zicht kunt opbergen. Deze verdieping leent zich uitstekend als ouderslaapkamer, tienerkamer, thuiswerkplek of logeerkamer. Ook bevindt zich hier de cv-ketel uit 2025, waardoor een belangrijk onderdeel van de verwarmingsinstallatie recent is vernieuwd.

Ook op het gebied van energie heeft de woning aantrekkelijke pluspunten. Er zijn 6 zonnepanelen aanwezig en de woning beschikt over energielabel B. Dat maakt deze tussenwoning niet alleen ruim en praktisch, maar ook interessant voor wie waarde hecht aan een lager energieverbruik.

De woning biedt vooral veel ruimte voor een nieuwe eigenaar die een huis naar eigen smaak wil maken. Een aantal onderdelen kan naar persoonlijke voorkeur worden gemoderniseerd, maar daar staat een praktische indeling, veel leefruimte en een woning met vier slaapkamers tegenover. In combinatie met de ligging in Sint Maartensdijk, de tuinkamer/serre, de achtertuin met eigen achterom, de zonnepanelen en de cv-ketel uit 2025 krijgt u hier een woning met een uitstekende basis en volop mogelijkheden.



Kortom: zoekt u een ruime tussenwoning in Sint Maartensdijk met vier slaapkamers, een lichte woonkamer, open keuken, extra tuinkamer, onderhoudsvriendelijke tuin, 6 zonnepanelen en een cv-ketel uit 2025? Dan biedt deze woning u vooral veel ruimte, praktische woonmogelijkheden en de kans om er stap voor stap helemaal uw eigen thuis van te maken.



Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

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



Entree:

vinylvloer in tegellook, meterkast, trapopgang en een radiator.

Toilet:

Staand toilet en half betegeld.

Woonkamer:

Plavuizen vloer, radiatoren en een trapkast.



Keuken:

Laminaat vloer, 4-pits gasfornuis met elektrische oven, afzuigkap, dubbele spoelbak, vaatwasser, koel/vriescombinatie en een witgoedaansluiting.

Tuinkamer/serre:

Laminaat vloer, elektra, wateraansluiting, terrasverwarmer en verlichting.



Krieger & Witte Makelaars

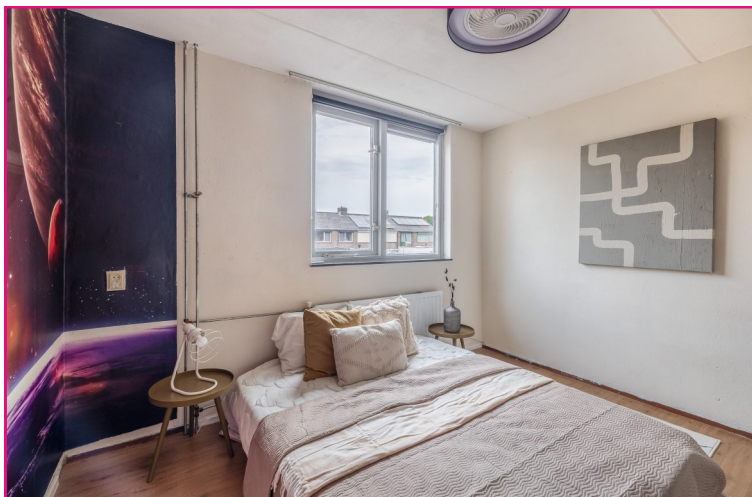
Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

0187-218008

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



1^{ste} verdieping:

Overloop:

Tapijt tegels en trapopgang naar zolder.

Slaapkamer 1:

Laminaat vloer, radiator en een plafond ventilator.

Slaapkamer 2:

Laminaat vloer en een radiator.



Slaapkamer 3:

Laminaat vloer, radiator en een plafond ventilator.



Krieger & Witte Makelaars

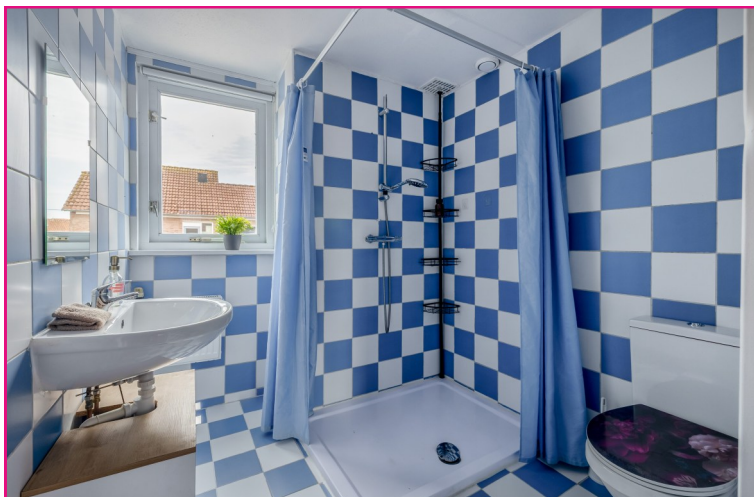
Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

0187-218008

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



Badkamer:

Tegelvloer, wastafel, douche, staand toilet, mechanische afzuiging, radiator en geheel betegeld.

2^{de} verdieping:

Overloop:

Laminaat vloer, unit mechanische afzuiging, converter t.b.v. 6 zonnepanelen, CV-opstelling (Remeha Avanta 2025) en een dakraam.



Slaapkamer 4:

Laminaat vloer, radiator, plafond ventilator, bergruimte met schuifdeuren en een Velux dakraam met verduistering.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

0187-218008

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



Voortuin:

Bestraat en borders met beplanting.

Achtertuin:

Bestraat, eigen achterom, en een stenen berging met beton vloer, elektra en verlichting.

Extra's:

- Tussenwoning;
- 140m2 eigen grond;
- Tuinkamer/serre;
- 4 slaapkamers;
- CV-ketel (Remeha Avanta 2025);
- 6 zonnepanelen;
- Eigen achterom;
- Ouderdomsclausule, niet-bewoningsclausule en asbestclausule van toepassing;
- "Let op: Bij deze transactie is een projectnotaris betrokken. Hierdoor is de keuze van de notaris vastgelegd."



Krieger & Witte Makelaars

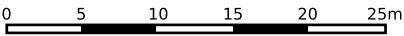
Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

0187-218008

E-mailadres:

info@kwmakelaars.nl



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sint Maartensdijk

Sectie N

Perceel 2255

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

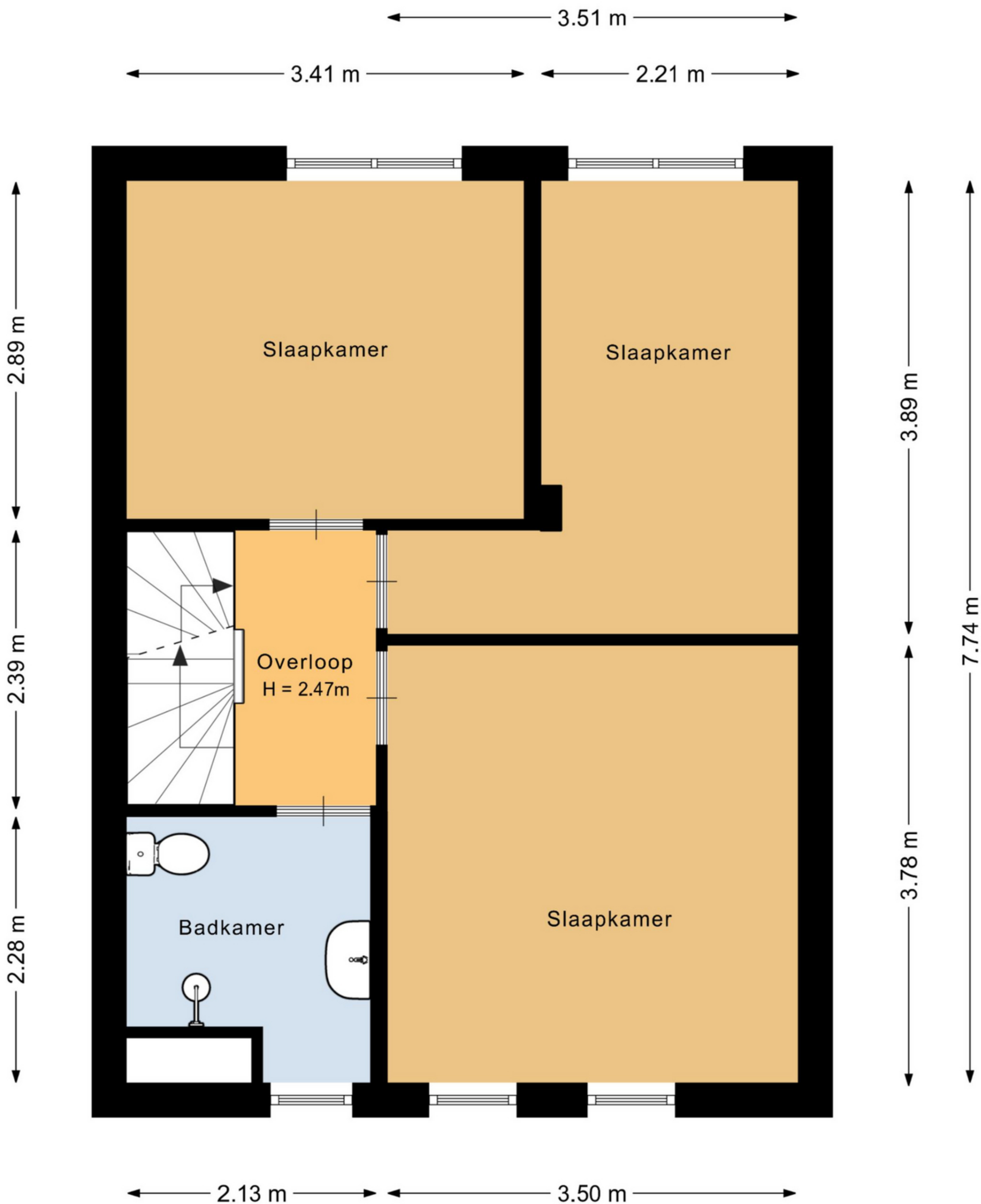
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

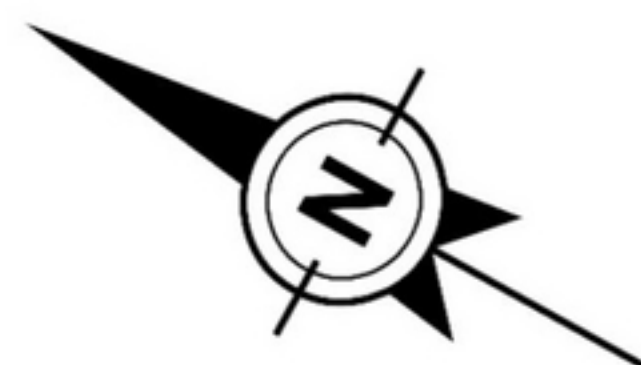


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





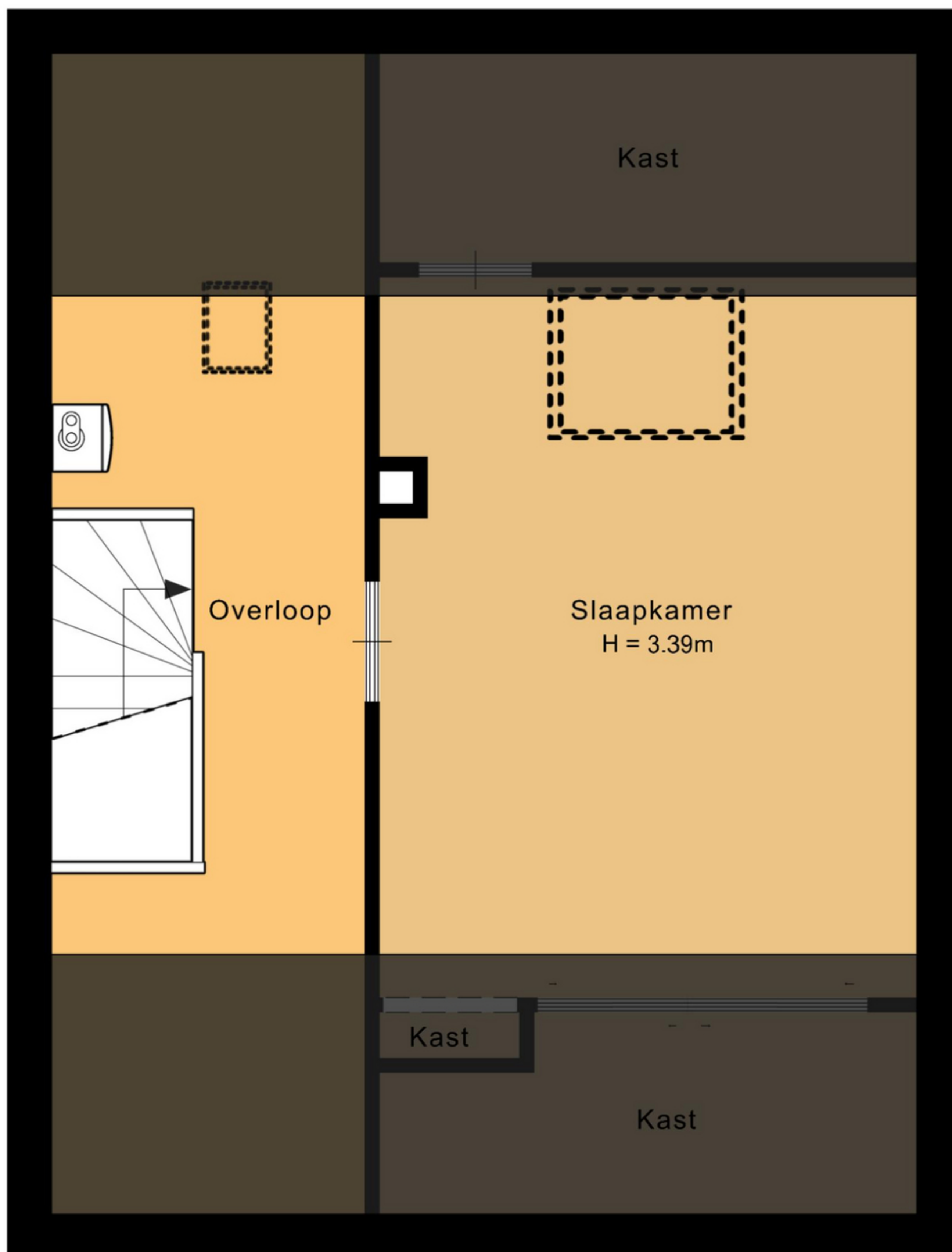
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



2.10 m 3.56 m

7.74 m

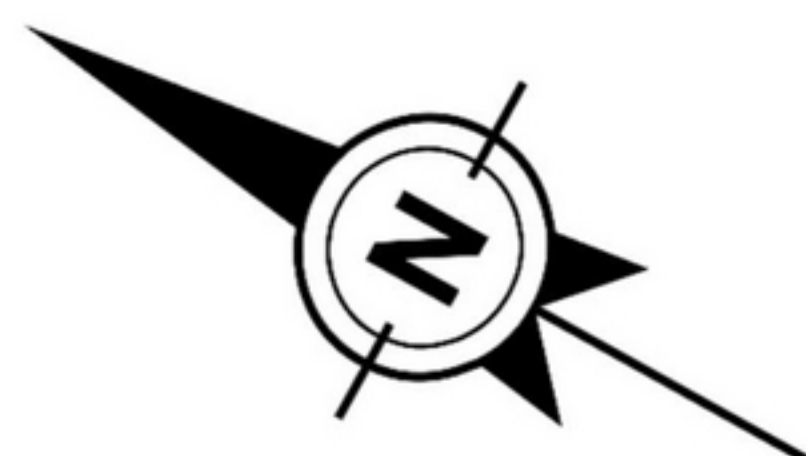
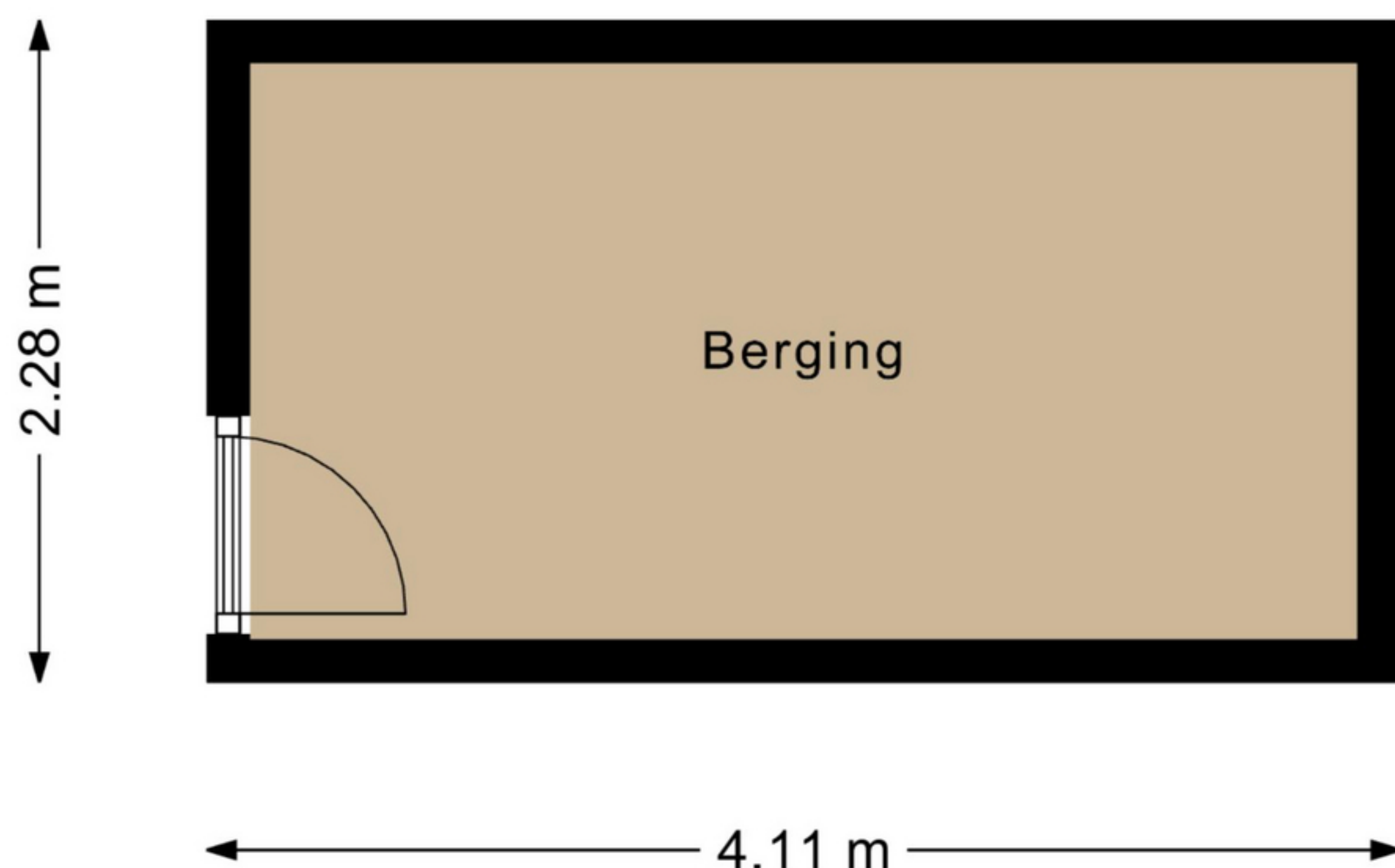
1.62 m 4.40 m 1.73 m



5.77 m

Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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 vóórdát 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.