

TE KOOP

Sommelsdijk

Koolmees 47



Wie op zoek is naar een instapklare, verrassend ruime woning met een bijzonder vrij uitzicht, doet er goed aan deze tussenwoning in Sommelsdijk eens van dichtbij te bekijken.

Vraagprijs: € 465.000,- k.k.



Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

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



Wie op zoek is naar een instapklare, verrassend ruime woning met een bijzonder vrij uitzicht, doet er goed aan deze tussenwoning in Sommelsdijk eens van dichtbij te bekijken. Hier combineert u comfortabel wonen met een hoogwaardige afwerking, vijf slaapkamers, een fijne achtertuin en een werkelijk fenomenaal uitzicht over het uitgestrekte polderlandschap. Een woning waar met zichtbaar veel aandacht is gewoond en geïnvesteerd, en waar u eigenlijk alleen nog maar uw verhuisdozen hoeft uit te pakken.

Bij aankomst valt direct op dat de woning keurig is verzorgd. Bovendien beschikt u over een eigen oprit, waardoor parkeren op eigen terrein mogelijk is. Op de oprit is tevens een laadplek aanwezig voor een elektrische auto en de woning beschikt over een krachtstroomaansluiting. De woning staat op een perceel van 178 m² eigen grond en biedt zowel binnen als buiten verrassend veel ruimte.

Eenmaal binnen zet de verzorgde uitstraling zich direct voort. De woning is hoogwaardig afgewerkt en voorzien van fraaie details die het geheel nét dat beetje extra geven. Denk bijvoorbeeld aan een stijlvolle taatsdeur, die niet alleen praktisch is maar ook een luxe en eigentijdse uitstraling aan het interieur geeft. De begane grond is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een aangenaam en comfortabel binnenklimaat. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan de achterzijde. De houten vloer zorgt voor een warme basis en de houtkachel vormt een sfeervolle blikvanger. Op koudere dagen is het hier dan ook bijzonder aangenaam vertoeven.

De woonkamer staat in prettige verbinding met de keuken. Deze is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een donker werkblad en biedt volop werk- en bergruimte. Dankzij de open opzet blijft het contact met de woonkamer behouden en ontstaat er een fijne leefruimte voor het hele gezin. Of u nu uitgebreid kookt, gezellig natafelt of met vrienden een avond doorbrengt: de begane grond leent zich uitstekend voor dagelijks wooncomfort én gezelligheid.



Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

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



Ook op de verdiepingen is er aan ruimte geen gebrek. De woning beschikt maar liefst over vijf slaapkamers. Daarmee is dit huis bijzonder geschikt voor een gezin, maar ook wanneer u behoefte heeft aan een thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer zijn er volop mogelijkheden. De twee slaapkamers aan de achterzijde beschikken over infraroodverwarming, terwijl de slaapkamer aan de voorzijde naast de badkamer is voorzien van een reguliere cv-radiator. De slaapkamers zijn verzorgd afgewerkt en bieden een prettige hoeveelheid daglicht.

De badkamer sluit uitstekend aan bij het niveau van de rest van de woning en heeft een moderne, rustige uitstraling. U beschikt hier onder meer over een ligbad, een aparte douche, toilet en een breed wastafelmeubel met dubbele kraan. Als extra comfort is de badkamer voorzien van elektrische vloerverwarming.

Naast comfort is er ook nadrukkelijk aandacht besteed aan verduurzaming en onderhoud. De woning heeft energielabel A en beschikt over maar liefst 12 zonnepanelen. De verwarming en het warme water worden verzorgd door een Intergas Extreme CW5 cv-ketel uit 2025. Aan de voorzijde zijn in het voorjaar van 2026 kunststof kozijnen en een kunststof voordeur geplaatst. Ook de achtergevel is recent aangepakt: deze is in 2024 volledig vernieuwd en uitgevoerd in hout. Dankzij deze vernieuwingen is de woning rondom voorzien van HR++ beglazing. Dit draagt bij aan het goede isolatieniveau, het wooncomfort en het gunstige energielabel.

En dan de achtertuin. Dit is zonder twijfel één van de grote verrassingen van deze woning. De tuin ligt op het westen, waardoor u hier volop van de middag- en avondzon kunt genieten. Direct achter de woning is voldoende ruimte voor een royale loungeset en verderop in de tuin vindt u nog een heerlijk terras. De combinatie van bestrating, groen en meerdere zitmogelijkheden maakt dit een fijne plek om te ontspannen. Achter in de tuin bevindt zich bovendien een hardhouten vlinder, die in 2024 volledig is vervangen.

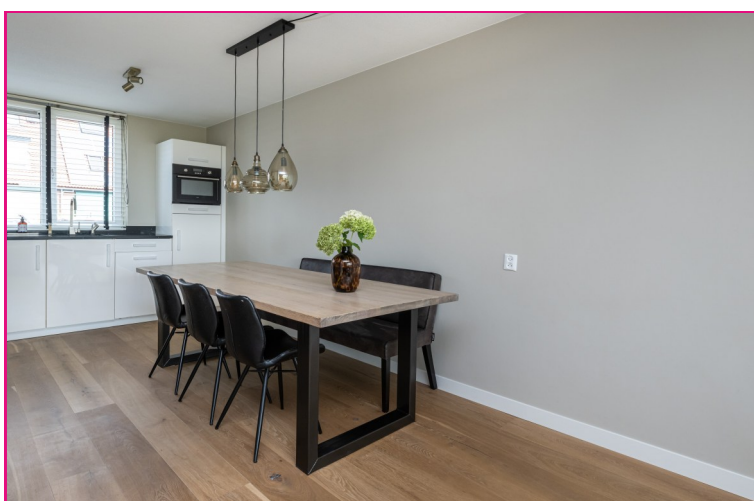


Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

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



Maar het absolute hoogtepunt bevindt zich aan de achterzijde van het perceel. Hier kijkt u werkelijk fenomenaal uit over het polderlandschap, waarbij het zicht zich uitstrekt tot aan Dirksland. Geen directe achterburen, maar weidse akkers, groen, lucht en een horizon die telkens weer anders oogt. Of u hier nu 's ochtends met een kop koffie zit of aan het einde van de dag geniet van de ondergaande zon: dit uitzicht verveelt waarschijnlijk nooit. Juist die combinatie van wonen in een woonwijk en tegelijkertijd zo'n prachtig gevoel van ruimte aan de achterzijde maakt deze woning bijzonder.



De woning is daarmee niet alleen ruim en comfortabel, maar ook compleet. Vijf slaapkamers, energielabel A, 12 zonnepanelen, een recente cv-ketel, vloerverwarming op de begane grond, HR++ beglazing, vernieuwde kozijnen en gevels, een eigen oprit met laadmogelijkheid, een zonnige achtertuin op het westen en een afwerkingsniveau waar u direct van kunt genieten. Voeg daar het prachtige vrije uitzicht aan toe en u begrijpt waarom dit echt een pareltje van een woning genoemd mag worden.



Kortom, zoekt u een instapklare en hoogwaardig afgewerkte tussenwoning in Sommelsdijk met vijf slaapkamers, veel wooncomfort, duurzame voorzieningen, een eigen oprit met laadmogelijkheid, een zonnige achtertuin én een fenomenaal vrij uitzicht over de polder tot aan Dirksland? Dan is deze woning absoluut een bezichtiging waard. Hier krijgt u ruimte, sfeer, comfort, duurzaamheid en uitzicht in één verrassend compleet geheel.



Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

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



Indeling:

Entree:

Houten vloer v.v. vloerverwarming, radiator, meterkast en trapopgang.

Toilet:

Zwevend en geheel betegeld.

Woonkamer:

Houten vloer v.v. vloerverwarming, radiator, houtkachel, taatsdeur, trapkast en screen.



Keuken:

Houten vloer v.v. vloerverwarming, SMEG gasfornuis met oven, afzuigkap, vaatwasser, Quooker, koelkast, vriezer en enkele spoelbak.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1

3245 VP Sommeldijk

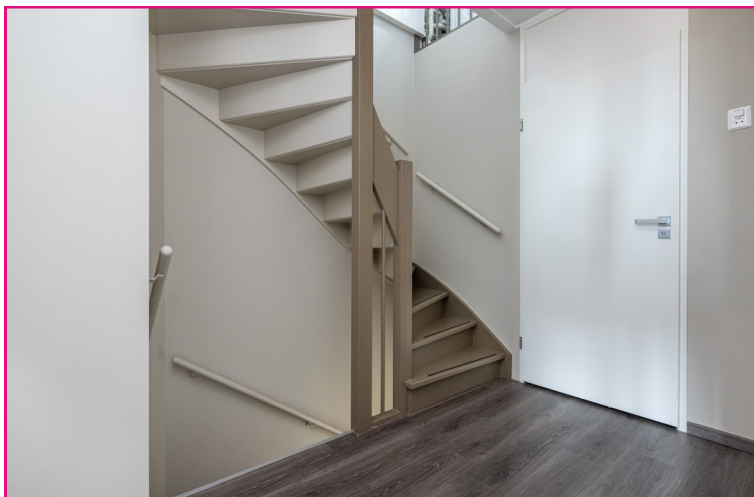
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



1^{ste} verdieping:

Overloop:

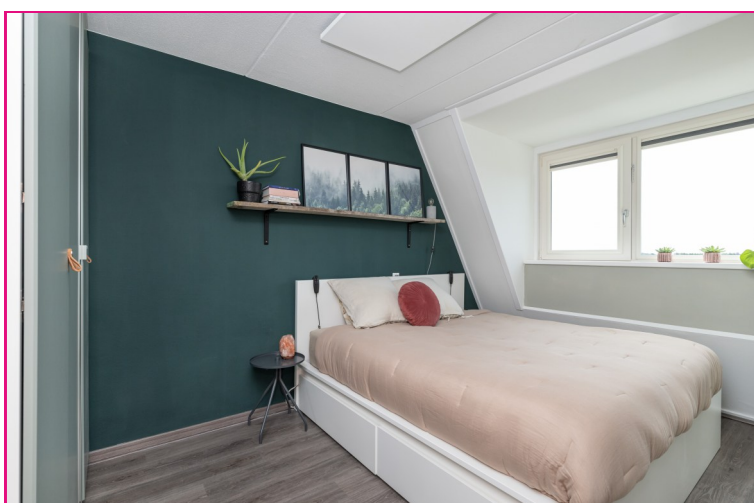
Laminaatvloer en trapopgang.

Slaapkamer 1:

Laminaatvloer, dakkapel en infrarood verwarming.

Slaapkamer 2:

Laminaatvloer, dakkapel en infrarood verwarming.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1

3245 VP Sommeldijk

Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl

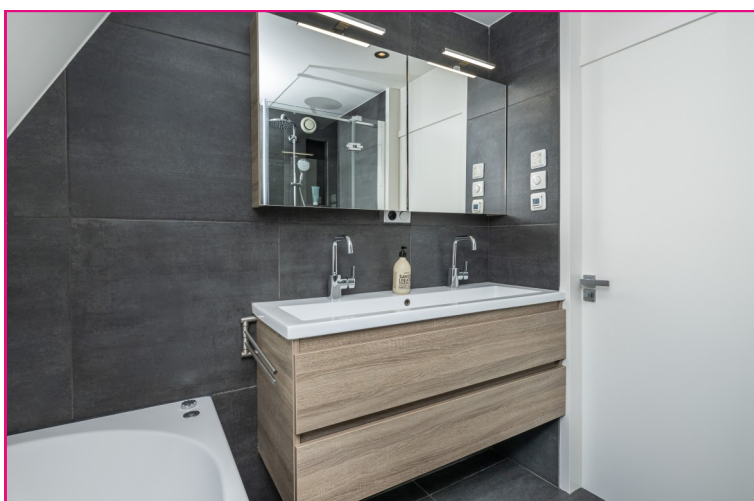


Slaapkamer 3:

Laminaatvloer, dakkapel en radiator.

Badkamer:

Douche, ligbad met jets, zwevend toilet, dubbel wastafel met meubel, spiegelkast met verlichting, elektrische vloerverwarming en geheel betegeld.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



2^{de} verdieping:

Overloop:

Laminaatvloer, Velux dakvenster, witgoedaansluiting en cv-ketel (Intergas Extreme CW5 uit 2025).

Slaapkamer 4:

Laminaatvloer en Velux dakvenster.

Slaapkamer 5:

Laminaatvloer, Velux dakvenster en wastafel met meubel.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1

3245 VP Sommelsdijk

Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



Voortuin:

Eigen oprit, laadpaal v.v. krachtstroom, bestraat, buitenkraan en stenen berging v.v. elektra.

Achtertuint:

Betegeld, gras, houten vlonders, diverse beplanting, houten berging en zonnenscherm.

Extra's:

- Instapklaar;
- Fenomenaal uitzicht over het polderlandschap tot aan Dirksland;
- 12 zonnepanelen;
- Energielabel A;
- CV-ketel (Intergas Extreme CW5 uit 2025);
- 5 slaapkamers;
- Achtertuin op het westen;
- 178 m² eigen grond;
- Eigen oprit;
- Echt een pareltje van een woning.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1

3245 VP Sommeldijk

Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl

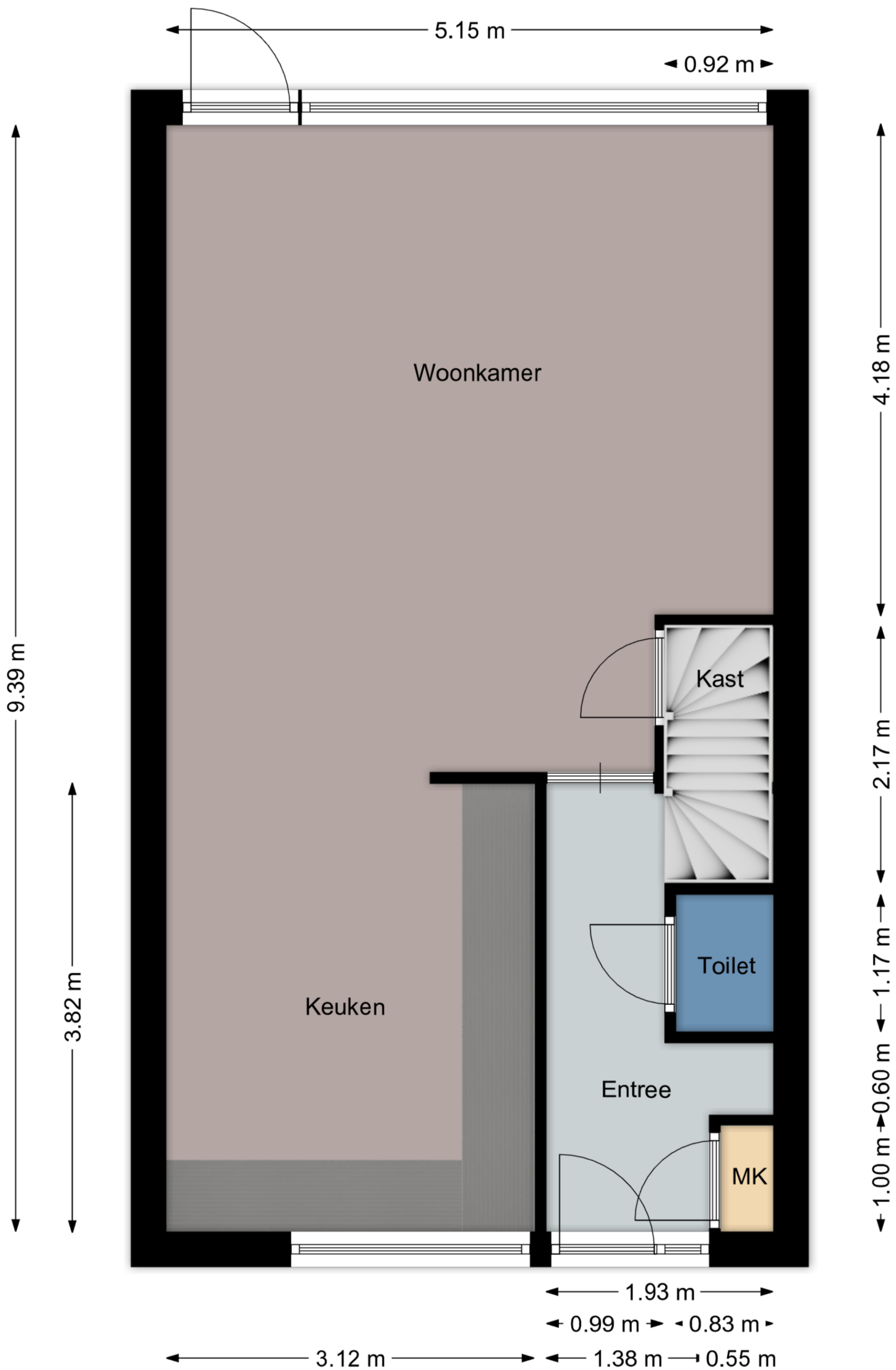


Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

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

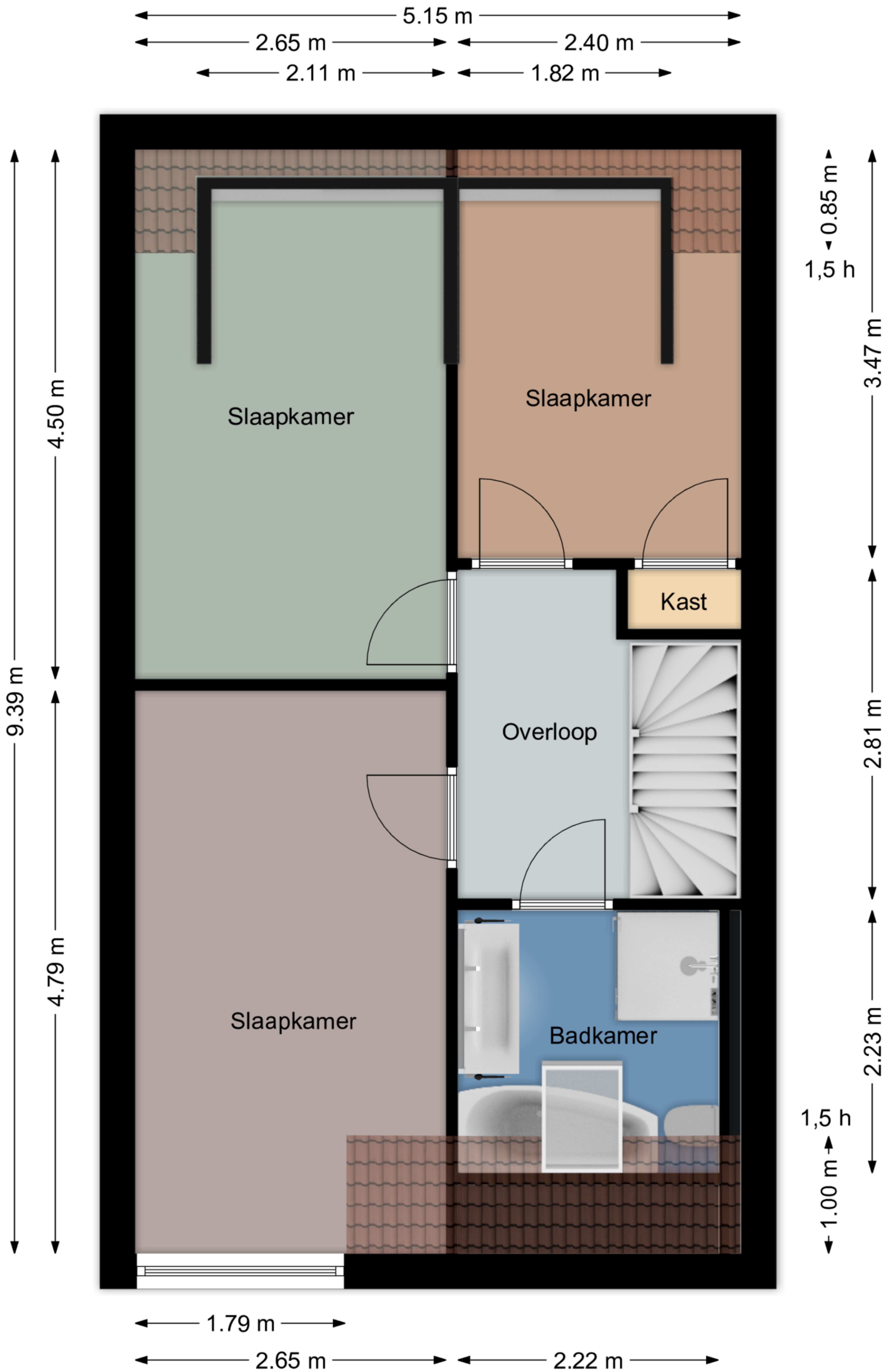
Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

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



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

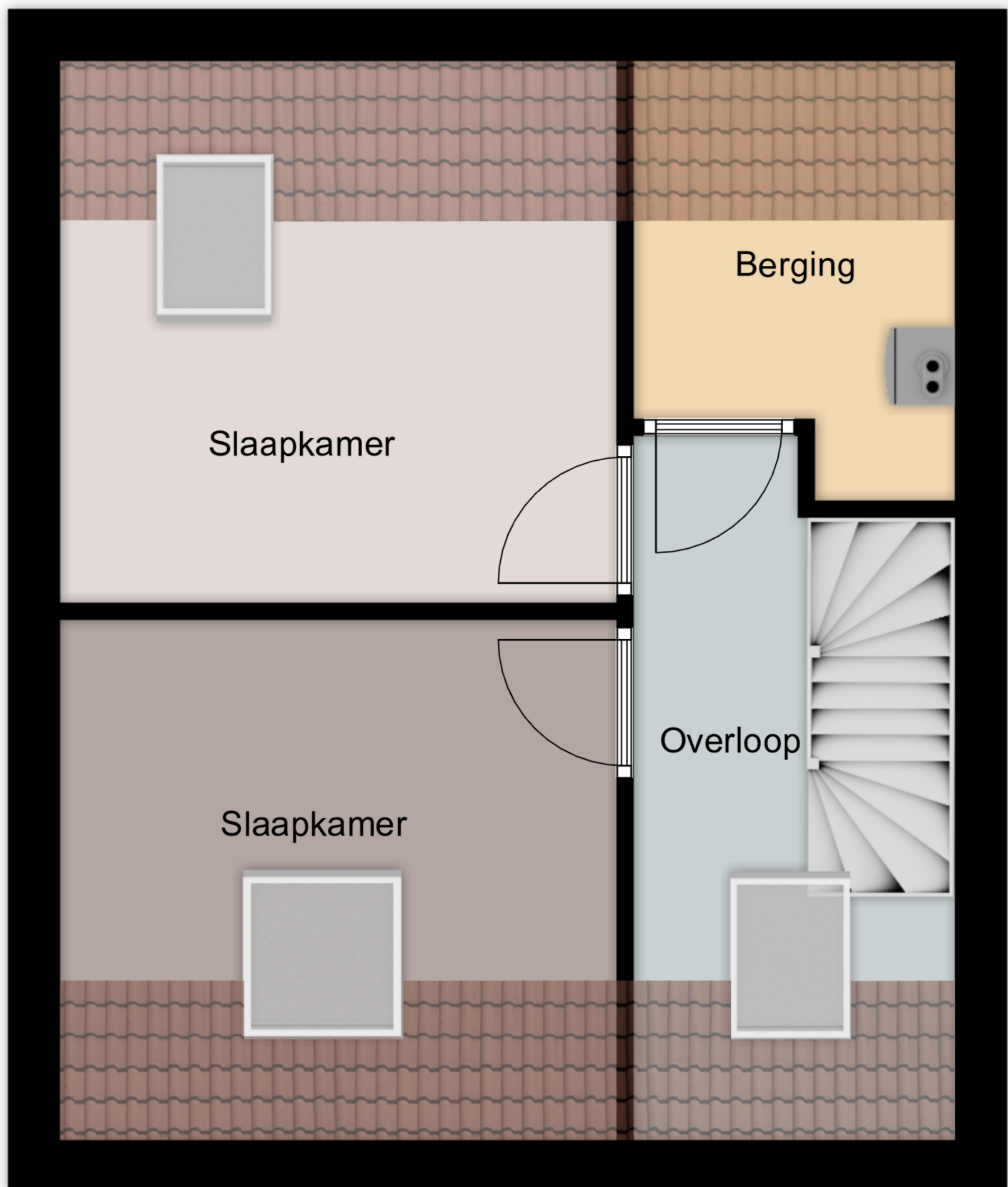
Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.
De plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.



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 opgesteld voor indicatieve doeleinden.

3.20 m 1.86 m
0.80 m





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

Sommelsdijk

B

4059

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 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.

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 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 vóóordat 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.