

TE KOOP

Stad aan 't Haringvliet Lieve Vrouwepoldersdijk 33



Bent u op zoek naar een vrijstaande woning op een bijzondere locatie, met volop ruimte, vrijheid en mogelijkheden om er helemaal uw eigen thuis van te maken?

Vraagprijs: € 299.500,- k.k.



Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

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



Bent u op zoek naar een vrijstaande woning op een bijzondere locatie, met volop ruimte, vrijheid en mogelijkheden om er helemaal uw eigen thuis van te maken? Dan is deze kluswoning aan de uiterste buitenrand van Stad aan 't Haringvliet absoluut het bekijken waard. De woning staat op maar liefst 875 m² eigen grond en biedt zowel aan de voor- als achterzijde een fenomenaal uitzicht over het uitgestrekte polderlandschap. Hier ervaart u rust, ruimte en het echte buitengevoel, terwijl u toch op korte afstand van het dorp woont.

De ligging is zonder twijfel een van de grote pluspunten van deze woning. Doordat het perceel aan de rand van de bebouwing ligt, kijkt u rondom heerlijk vrij weg. Vanuit de woning en de tuin geniet u van het weidse landschap, de luchten en het landelijke karakter dat deze omgeving zo aantrekkelijk maakt. Voor liefhebbers van ruimte en privacy vormt dit een uitstekende basis.

De woning zelf betreft nadrukkelijk een kluswoning. Houdt u er dus rekening mee dat modernisering en renovatie nodig zijn. Daar staat tegenover dat het object bijzonder veel potentie biedt. Juist doordat u de woning nog geheel naar eigen inzicht kunt aanpassen, ontstaat hier de kans om een huis te creëren dat volledig aansluit bij uw woonwensen, smaak en manier van leven.

Een praktisch voordeel is dat zich op de begane grond, op dijkniveau, zowel een slaapkamer als een badkamer bevindt. Hierdoor biedt de woning mogelijkheden voor gelijkvloers wonen of voor het realiseren van een comfortabele slaapverdieping zonder afhankelijk te zijn van de bovenverdieping. Op de eerste verdieping zijn daarnaast nog twee slaapkamers aanwezig. Daarmee beschikt de woning in totaal over meerdere gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld voor een gezin, logees, een werkkamer of hobbyruimte.

Ook aan bergruimte is hier geen gebrek. Inpandig is er een royale berging/schuur aanwezig van circa 55 m². Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor opslag, het uitoefenen van een hobby, het inrichten van een werkplaats of het stallen van fietsen en tuingereedschap. Wie graag klust of behoefte heeft aan veel praktische ruimte, zal deze toevoeging zeker waarderen.



Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

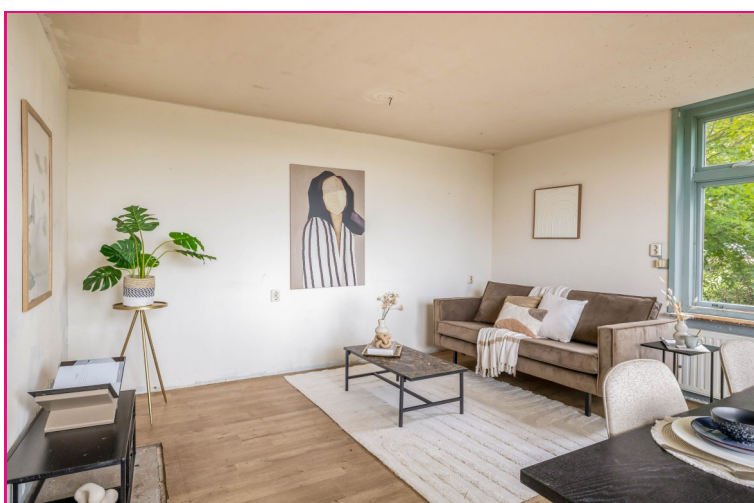
Telefoonnummer Kantoor:
06-24194321
Emailadres:
info@kwmakelaars.nl



Daarnaast beschikt het perceel over een vrijstaande garage. In combinatie met de royale hoeveelheid eigen grond biedt dit veel mogelijkheden voor het parkeren van voertuigen, opslag of een nadere invulling die past bij uw persoonlijke wensen. Ook rondom de woning is voldoende ruimte aanwezig om een fraaie tuin, meerdere terrassen of gezellige zitplekken te realiseren, zodat u op verschillende momenten van de dag van het uitzicht en de omgeving kunt genieten.

Deze woning vraagt om iemand die door de huidige staat heen kan kijken en oog heeft voor de mogelijkheden. Wie bereid is de handen uit de mouwen te steken, krijgt hier de kans om een karaktervol vrijstaand huis op een royaal perceel nieuw leven in te blazen. Zeker in combinatie met de ligging aan de uiterste buitenrand van Stad aan 't Haringvliet, het prachtige polderzicht, de vele bijruimten en de aanwezige slaapkamers is dit een object dat zich onderscheidt van veel andere woningen in deze prijsklasse.

Voor deze vraagprijs is het dan ook een unieke kans om een vrijstaand object met 875 m² eigen grond, een vrijstaande garage, circa 55 m² inpandige berging/schuur en zoveel vrijheid en potentie te bemachtigen. Bent u niet bang voor een verbouwing en droomt u ervan om een woning geheel naar eigen wens te realiseren? Dan kan dit zomaar de kans zijn waar u op heeft gewacht.



Kortom, bent u op zoek naar een vrijstaande kluswoning met bijzonder veel potentie, een royaal perceel van 875 m² eigen grond, volop bergruimte, drie slaapkamers en vooral een werkelijk schitterende ligging met fenomenaal uitzicht over het polderlandschap? Dan biedt deze woning in Stad aan 't Haringvliet u een unieke mogelijkheid om op een prachtige plek uw eigen woondroom te realiseren.



Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

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



Indeling:

Entree:

Groepenkast, trapkast en trapopgang.

Woonkamer:

Laminaatvloer, radiatoren en elektrisch rolluik.

Keuken:

Plavuizenvloer, radiator, keukenblok met dubbele spoelbak en een 4 pits gasfornuis met elektrische oven.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1

3245 VP Sommelsdijk

Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



Badkamer:

Tegelvloer, staand toilet, wastafel, douche, $\frac{3}{4}$ betegeld en elektrische afzuiging.

Slaapkamer 1:

Laminaatvloer, 2 x rolluik handbediend, radiator en een bergkast.

Souterrain/schuur inpandig:

Betonvloer, wasbak met warm en koud water, verlichting, elektra, groepenkast, kruipzolder en openslaande deuren.



Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

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



1^{ste} verdieping:

Overloop:

Laminaatvloer en CV-opstelling.

Slaapkamer 2:

Laminaatvloer en handbediend rolluik.

Slaapkamer 3:

Houten vloerdelen, handbediend rolluik, radiator en Velux-dakraam met hor en verduistering.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1

3245 VP Sommeldijk

Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



Achtertuin:

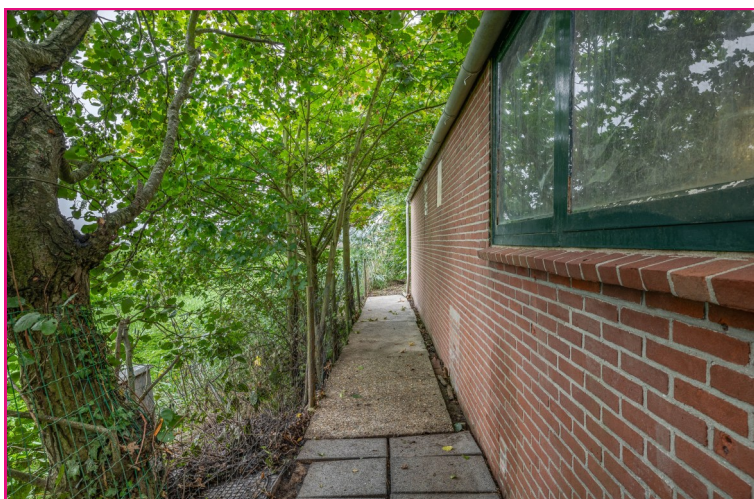
Rondom, deels gras, deels borders en achterom.

Garage:

Betonvloer, kanteldeur, elektra en verlichting.

Extra's:

- Vrijstaand;
- Kluswoning;
- 875m2 eigen grond;
- Vrijstaande garage.
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Souterrain;
- Eigen achterom.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



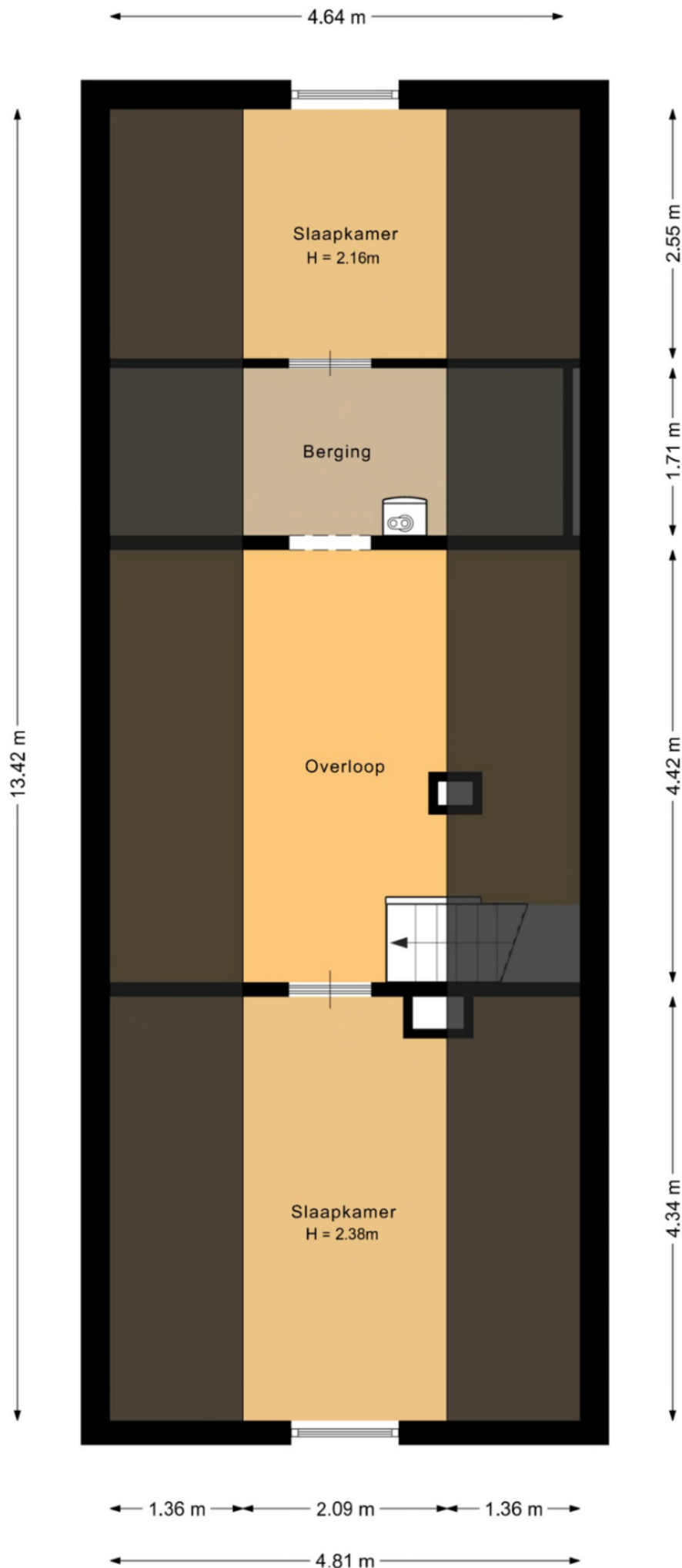
Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

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



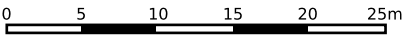
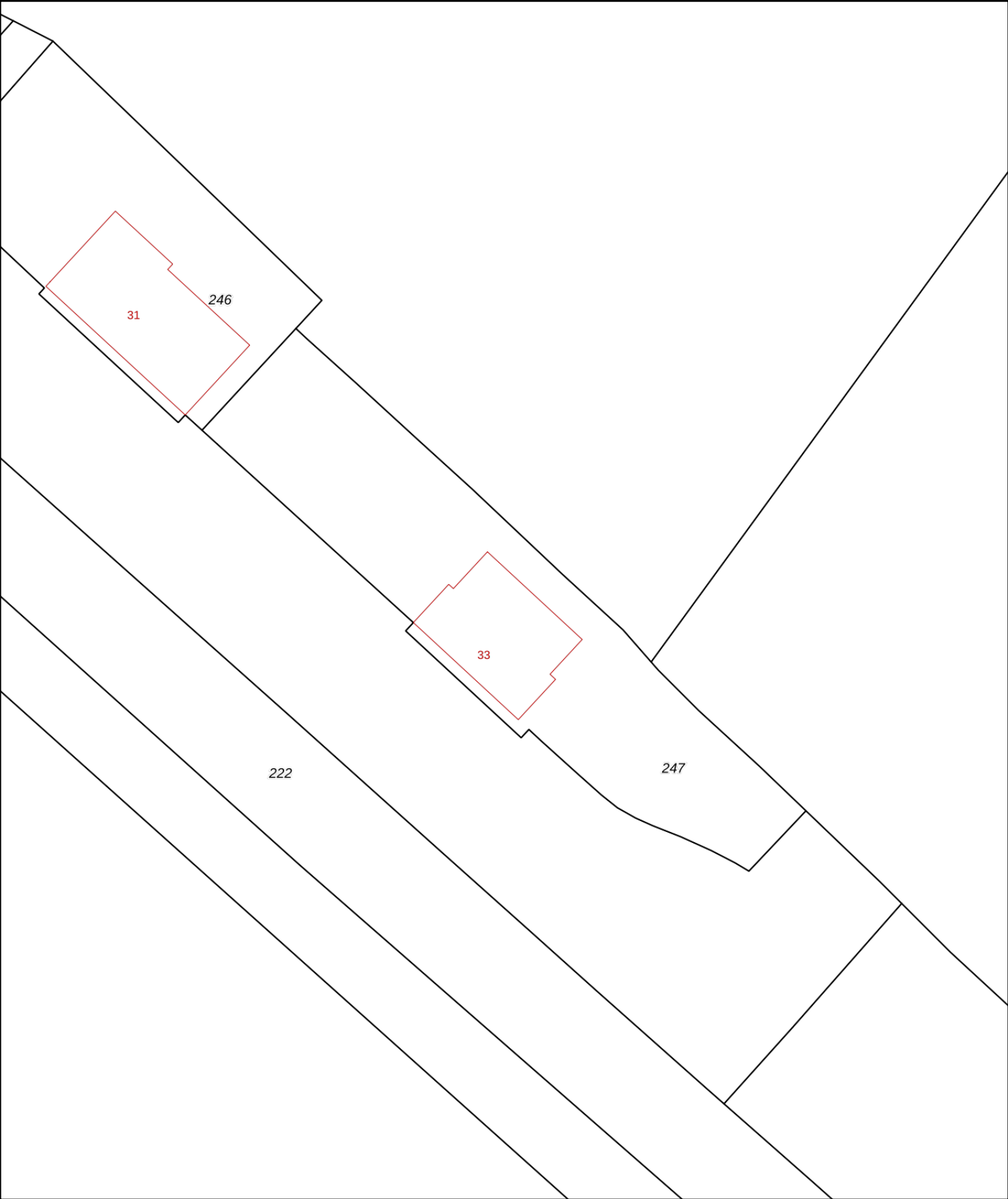
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





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





12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Stad aan het Haringvliet

B

247

Voor een eensluidend 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.

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 verkopend 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.