

TE KOOP

Sommelsdijk

Oranjestraat 13



Bent u op zoek naar een betaalbare starterswoning met drie slaapkamers, een eigen buitenruimte en een centrale ligging in Sommeledijk?

Vraagprijs: € 275.000,- k.k.



Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommeledijk
Nederland

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



Bent u op zoek naar een betaalbare starterswoning met drie slaapkamers, een eigen buitenruimte en een centrale ligging in Sommeldijk? Dan is deze vrijstaand geschakelde woning zeker het bekijken waard. De woning beschikt over circa 79 m² woonoppervlakte en staat op 99 m² eigen grond. Dankzij de praktische indeling, de drie slaapkamers en de ligging in het oude centrum van Sommeldijk is dit een woning met volop mogelijkheden voor starters, een jong gezin of kopers die graag een huis naar eigen smaak verder willen afwerken.

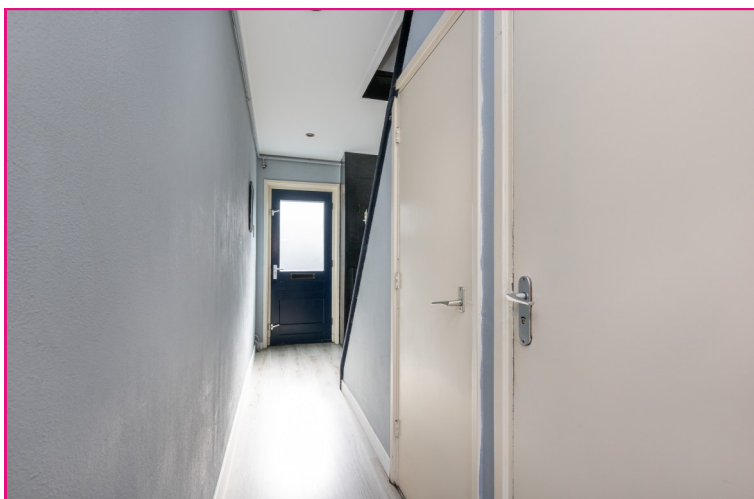
De woning ligt in het sfeervolle oude centrum van Sommeldijk, waar u woont tussen de karakteristieke bebouwing en de herkenbare dorps sfeer. De hoekligging geeft de woning een eigen uitstraling en zorgt ervoor dat u slechts aan één zijde direct aan een naastgelegen woning grenst.



Na binnenkomst bereikt u de leefruimte op de begane grond. De woonkamer biedt voldoende plaats voor een comfortabele zithoek en staat in verbinding met het eetgedeelte en de keuken. Door het grote raam aan de voorzijde komt er prettig veel daglicht naar binnen. De woonkamer heeft een praktische, langgerekte indeling, waardoor u eenvoudig verschillende woonfuncties kunt creëren. Denk bijvoorbeeld aan een royale zithoek aan de voorzijde en een gezellige eethoek richting de achterzijde van de woning.

Aansluitend bevindt zich de keuken. Deze is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en beschikt over diverse boven- en onderkasten, een werkblad en verschillende inbouwapparatuur. Het raam boven het aanrecht zorgt voor natuurlijk licht tijdens het koken. Direct naast de keuken is ruimte voor een flinke eettafel, waardoor koken en gezellig samen eten hier mooi met elkaar worden gecombineerd. Vanuit dit gedeelte van de woning heeft u bovendien toegang tot de achtertuin.

De achtertuin biedt een fijne plek om buiten te zitten. De tuin is grotendeels bestraat en daardoor relatief onderhoudsvriendelijk. Er is voldoende ruimte voor een loungeset of eettafel, zodat u hier op mooie dagen heerlijk buiten kunt ontspannen. Achter in de tuin is een houten berging aanwezig, praktisch voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Juist bij een starterswoning is deze extra bergruimte een prettig pluspunt.



Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

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



Op de verdieping vindt u in totaal drie slaapkamers. Daarmee biedt de woning meer mogelijkheden dan u op basis van het woonoppervlak wellicht zou verwachten. U kunt de kamers uiteraard gebruiken als slaapkamers, maar ook een thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer behoort tot de mogelijkheden. De badkamer is praktisch ingericht en beschikt onder andere over een douchecabine en wastafel met meubel.

Ook op het gebied van isolatie zijn er al stappen gezet. Nagenoeg de gehele woning is voorzien van dubbel glas en daarnaast is de woning deels uitgerust met kunststof kozijnen. Dit zijn prettige eigenschappen die bijdragen aan het wooncomfort. Tegelijkertijd biedt de woning ruimte om op onderdelen naar eigen inzicht verder te moderniseren en af te werken. U krijgt daarmee de mogelijkheid om van deze woning stap voor stap echt uw eigen thuis te maken.

Met circa 79 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers en een perceel van 99 m² eigen grond biedt deze woning een verrassend compleet woonprogramma. De combinatie van een praktische begane grond, een eigen achtertuin met berging en meerdere slaapkamers maakt de woning bijzonder geschikt voor wie zijn of haar eerste stap op de woningmarkt wil zetten. Daarbij woont u midden in het oude centrum van Sommeldijk, een omgeving waar de karakteristieke uitstraling van het dorp nog duidelijk aanwezig is.



Kortom, zoekt u een leuke en praktische starterswoning in het oude centrum van Sommeldijk, met drie slaapkamers, een eigen tuin, circa 79 m² woonoppervlakte en de mogelijkheid om de woning verder naar uw eigen smaak te maken? Dan biedt deze woning op 99 m² eigen grond een mooie kans. Plan een bezichtiging en ontdek zelf welke mogelijkheden deze woning u te bieden heeft.



Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

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



Indeling:

Entree:

Laminaatvloer, groepenkast, kelder met witgoedaansluiting en trapopgang.

Toilet:

Plavuizenvloer, staand toilet en geheel betegeld.

Keuken:

Plavuizenvloer v.v. vloerverwarming, 5 pits gaskookplaat, elektrische oven, afzuigkap, enkele spoelbak, close-in boiler, vaatwasser, koelkast, spots in plafond en een radiator.

Woonkamer:

Plavuizenvloer v.v. vloerverwarming, radiator, elektrisch rolluik en een deur naar de achtertuin.



Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

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



1^{ste} verdieping:

Overloop:

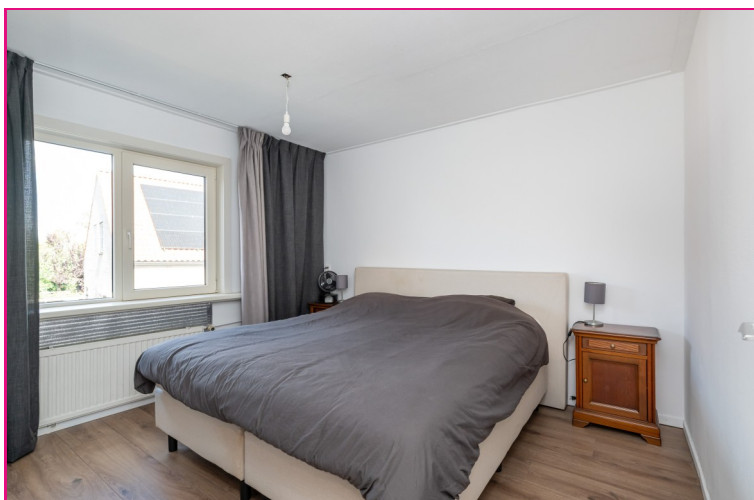
Laminaatvloer en toegang tot bergzolder.

Slaapkamer 1:

Houten vloerdelen, kunststof draai-/kiepraam met hor en een radiator.

Slaapkamer 2:

Laminaatvloer, kunststof draai-/kiepraam met hor en een radiator.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1

3245 VP Sommeldijk

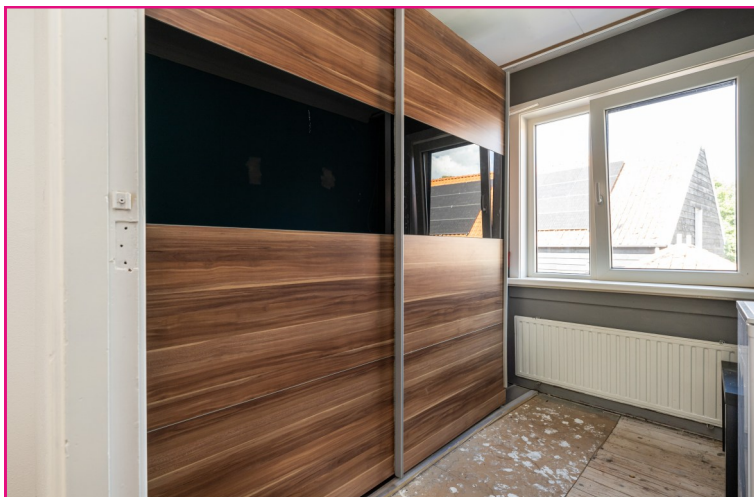
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



Slaapkamer 3:

Laminaatvloer, kunststof draai-/kiepraam met hor, radiator en een elektrisch rolluik aan de voorzijde.

Badkamer:

Plavuizenvloer, douche cabine, wastafel met onderkast, kunststof draai-/kiepraam met hor, radiator en geheel betegeld. Het badkamerraam aan de voorzijde valt eveneens achter het elektrische rolluik van slaapkamer 3.



Vlizo zolder:

CV opstelling (Nefit 2019).



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



Achtertuin:

Betegeld, buitenkraan, achterom en een houten berging v.v. elektra en verlichting.

Extra's:

- Starterswoning;
- Vrijstaand geschakeld (uitsluitend via de naast gelegen garage geschakeld).
- Woonkamer en keuken v.v. vloerverwarming;
- Voorzijde v.v. elektrische rolluiken.
- 3 slaapkamers;
- 99m2 eigen grond;
- Buitenkraan;
- Eigen achterom.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl

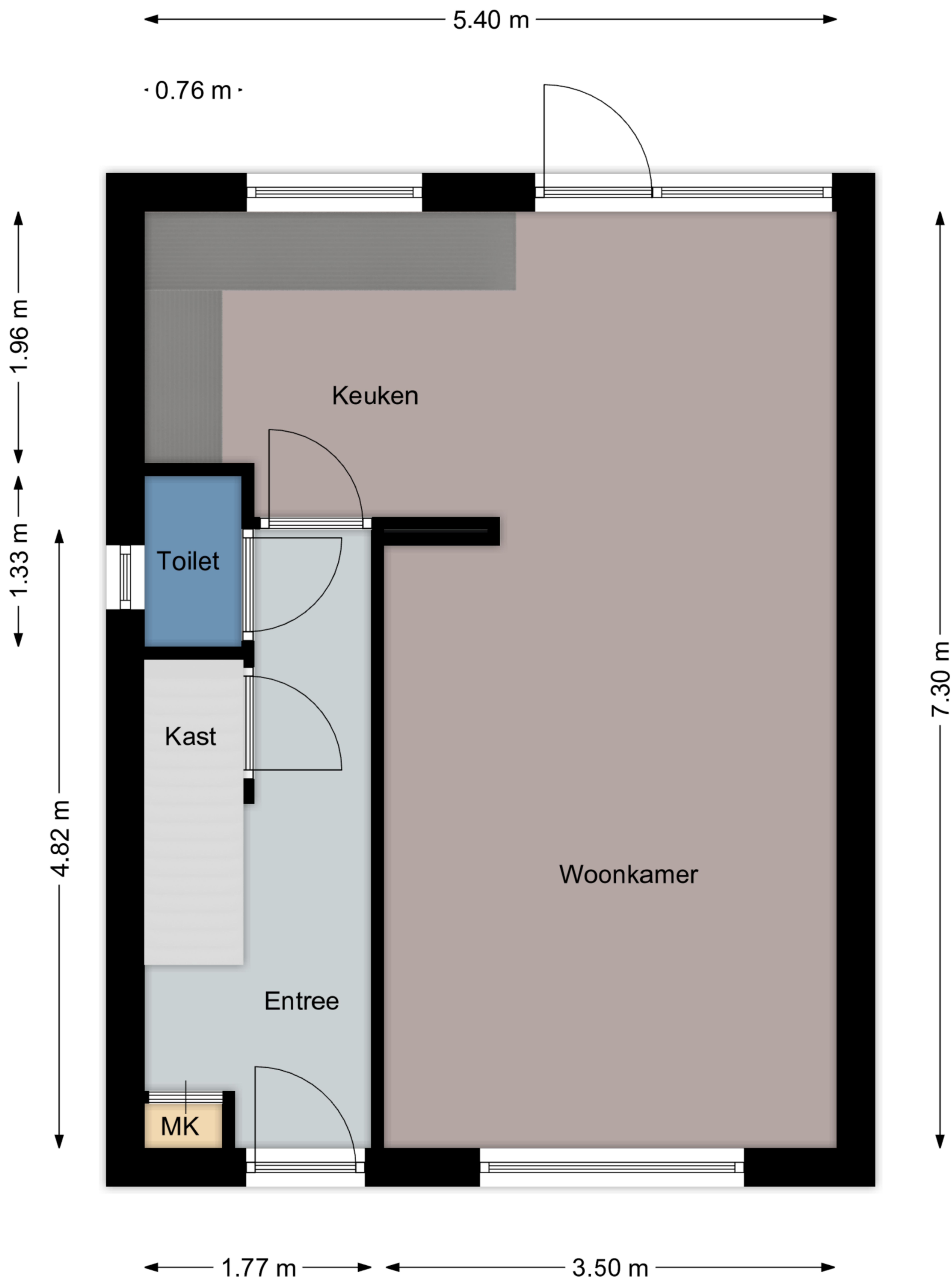


Krieger & Witte Makelaars
 Sperwer 1
 3245 VP Sommeldijk
 Nederland

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

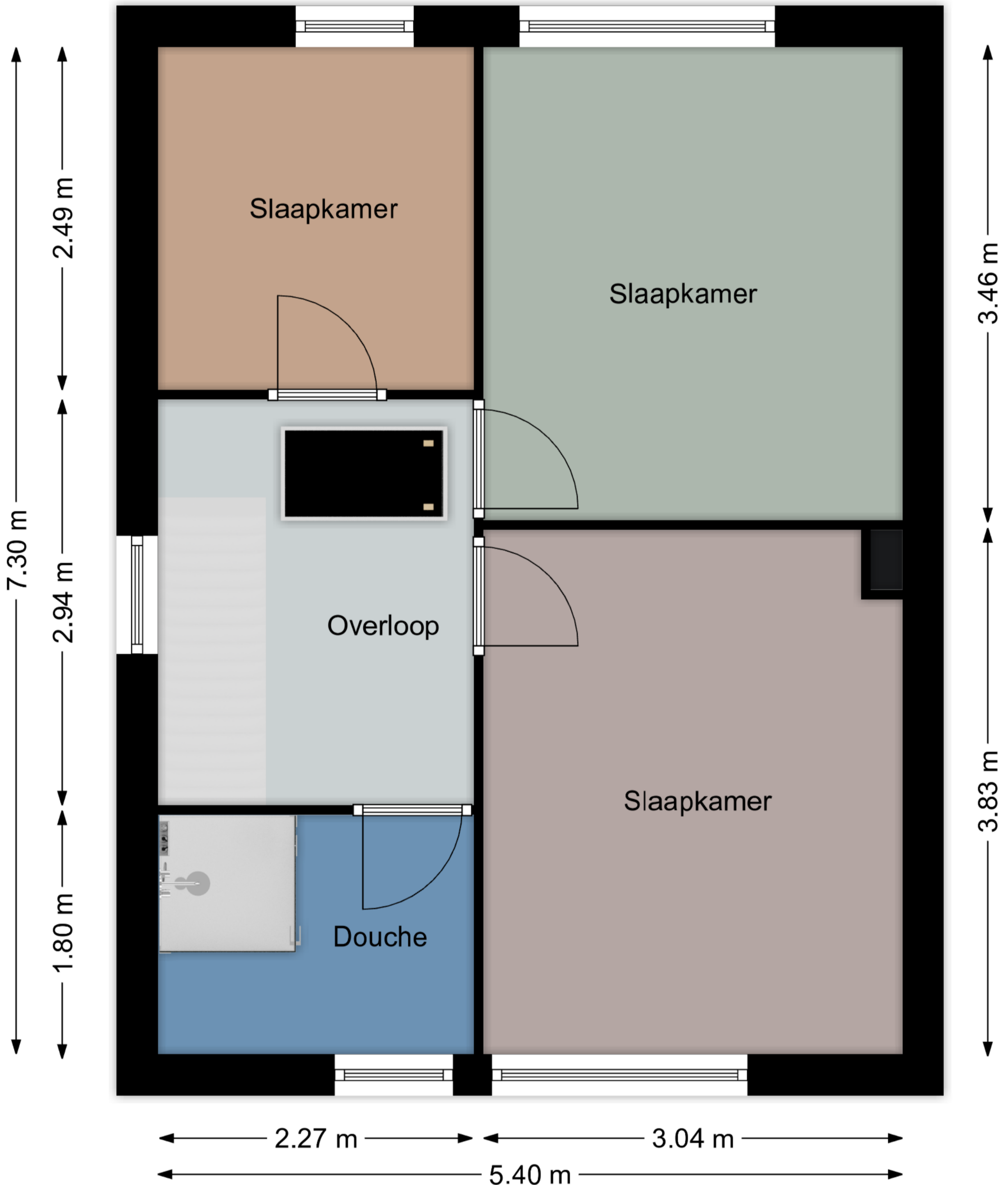
Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

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



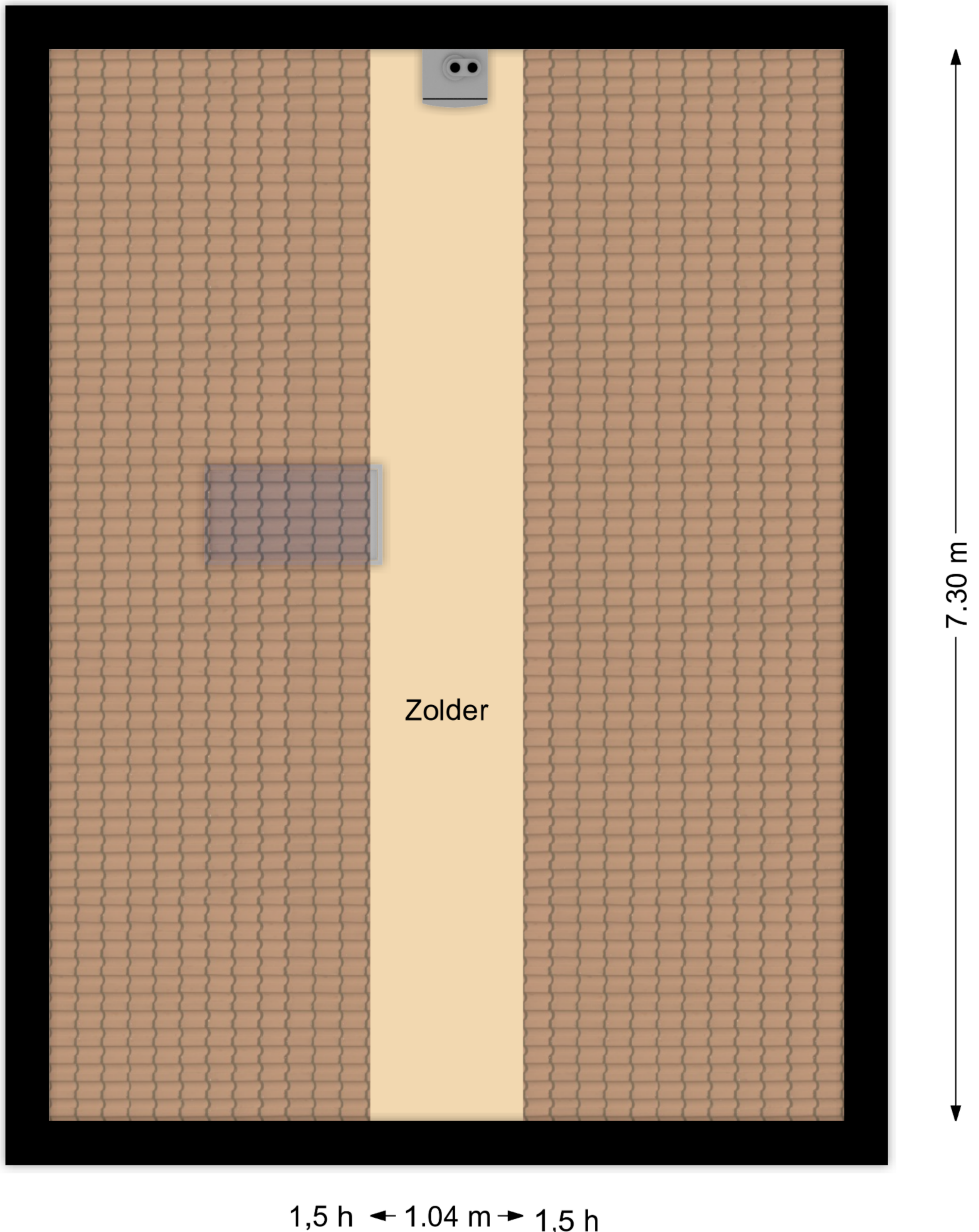
Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

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





Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente	Sommelsdijk
Sectie	B
Perceel	173



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 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 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.