TE KOOP

Polderlaan 20 Middelharnis



Een fijne combinatie van karakter, comfort en een bijzondere woonomgeving!

Vraagprijs: € 585.000,- k.k.

KRIEGER & WITTE makelaars

Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

Telefoonnummer kantoor:
0187-218008

Email adres:
info@kwmakelaars.nl







Aan de geliefde Polderlaan in Middelharnis staat deze karaktervolle, vrijstaande woning, waar rust, ruimte en een prachtige ligging aan het water samenkomen. Met haar sfeervolle rieten dak, een royaal perceel van maar liefst 636 m² eigen grond en een heerlijke tuin rondom, is dit een plek waar u iedere dag kunt genieten van het buitenleven. De woning beschikt bovendien over drie slaapkamers, een garage, een eigen oprit en energielabel B. Een fijne combinatie van karakter, comfort en een bijzondere woonomgeving!

Al bij aankomst valt de charmante uitstraling van deze vrijstaande woning direct op. Het rieten dak geeft het geheel een warme, landelijke uitstraling en zorgt ervoor dat de woning zich op stijlvolle wijze onderscheidt. Dankzij de vrije ligging rondom ervaart u hier een prettig gevoel van ruimte en privacy. Op uw eigen oprit heeft u de mogelijkheid om uw auto op eigen terrein te parkeren en daarnaast beschikt u over een garage, die extra ruimte biedt voor bijvoorbeeld uw auto, fietsen of andere spullen.

Ook binnenshuis biedt de woning volop mogelijkheden om er uw eigen thuis van te maken. De woning beschikt over drie slaapkamers, waardoor er ruimte is voor een gezin, logees of het inrichten van een comfortabele thuiswerkplek. Of u nu op zoek bent naar een fijne gezinswoning of juist een vrijstaand huis waar u rustig kunt wonen met voldoende ruimte om u heen, deze woning biedt daarvoor een mooie basis. Met energielabel B is bovendien sprake van een gunstige energieprestatie, wat een prettig pluspunt is bij het wooncomfort.

KRIEGER &WITTE makelaars

Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1

3245 VP Sommelsdijk

Nederland

Telefoonnummer kantoor:

0187-218008

Email adres:

info@kwmakelaars.nl







Een van de absolute pluspunten van deze woning is zonder twijfel de tuin. Dankzij het royale perceel van 636 m² eigen grond beschikt u over een heerlijke buitenruimte die zich rondom de woning uitstrekt. Het grootste gedeelte van de tuin is gelegen op het zuiden en zuidwesten, waardoor u hier volop kunt profiteren van de zon. Van een ontspannen kop koffie in de ochtend tot lange, zonnige middagen en gezellige zomeravonden: er is altijd wel een fijn plekje te vinden om buiten te zitten. De diverse terrassen bieden volop mogelijkheden om af te wisselen tussen een plek in de zon en een beschut hoekje om heerlijk tot rust te komen.

Wat deze buitenruimte extra bijzonder maakt, is de ligging aan het water. Het water vormt een sfeervol decor en geeft de tuin een rustgevende uitstraling. Stelt u zich eens voor: na een drukke dag thuiskomen, plaatsnemen op een van de terrassen en genieten van het uitzicht over het water. Of op een mooie zomeravond gezellig buiten eten met familie en vrienden, terwijl de zon langzaam ondergaat. Hier voelt buiten zijn als een vanzelfsprekend onderdeel van het dagelijks leven.

KRIEGER &WITTE makelaars

Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1

3245 VP Sommelsdijk

Nederland

Telefoonnummer kantoor:

0187-218008

Email adres:

info@kwmakelaars.nl







De ligging aan de Polderlaan maakt het geheel compleet. U woont hier op een geliefde locatie in Middelharnis, waar u kunt genieten van een prettige woonomgeving en tegelijkertijd de voorzieningen van het dorp binnen bereik heeft. Middelharnis staat bekend om zijn gezellige centrum, met een gevarieerd aanbod aan winkels, horecagelegenheden en andere dagelijkse voorzieningen. Ook voor liefhebbers van wandelen, fietsen en het buitenleven biedt de omgeving van Goeree-Overflakkee volop mogelijkheden. Een fijne plek voor wie graag rustig woont, maar niet afgelegen wil zitten. Voor de woning geldt een jaarlijkse VvE-bijdrage van € 750,-. Dit is een belangrijk gegeven om mee te nemen bij uw overweging.

Kortom: bent u op zoek naar een karaktervolle, vrijstaande woning met een rieten dak, gelegen op een royaal perceel eigen grond en op een geliefde locatie in Middelharnis? Dan is deze woning aan de Polderlaan absoluut een bezichtiging waard! Met drie slaapkamers, een garage, een eigen oprit, energielabel B en vooral die heerlijke, zonnig gelegen tuin met diverse terrassen aan het water, heeft deze woning bijzonder veel te bieden. Een plek waar rust, ruimte en woonplezier op een prachtige manier samenkomen. Kom de sfeer zelf ervaren tijdens een bezichtiging en ontdek of dit uw nieuwe thuis wordt!

KRIEGER &WITTE makelaars

Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1

3245 VP Sommelsdijk

Nederland

Telefoonnummer kantoor:

0187-218008

Email adres:

info@kwmakelaars.nl







Indeling:
Entree:
Plavuizenvloer, trapopgang, trapkast, meterkast en een garderobekast.

Toilet:
Tegelvloer, staand toilet, mechanische afzuiging en geheel betegeld.

Woonkamer:
Plavuizenvloer, dubbel openslaande deuren, gashaard en een radiator.

(Woon)keuken:
Plavuizenvloer, koelkast, 4 pits gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, enkele spoelbak, vaatwasser, vrijstaande koel-vriescombinatie, extra keukenunit voorzien van een elektrische inbouwoven, mechanische afzuiging, voorraadkast, dubbel openslaande deuren en een radiator.

KRIEGER &WITTE makelaars

Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

Telefoonnummer kantoor:
0187-218008
Email adres:
info@kwmakelaars.nl







1ste verdieping:
Overloop:
Laminaatvloer.

Wasruimte/technische ruimte:
Plavuizenvloer, witgoedaansluitingen, CV-opstelling Remeha Calenta 2015 en de unit t.b.v. de mechanische ventilatie.

Slaapkamer 1:
Laminaatvloer, inbouwkast, radiator en een hor.

Slaapkamer 2:
Laminaatvloer, radiator en een hor.

KRIEGER &WITTE makelaars

Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

Telefoonnummer kantoor:
0187-218008
Email adres:
info@kwmakelaars.nl



Slaapkamer 3:
Laminaatvloer, schuifkast, radiator en een hor.

Badkamer:
Plavuizenvloer, staand toilet, bad-/douchecombinatie, wastafel met meubel, radiator, mechanische afzuiging en geheel betegeld.





KRIEGER &WITTE makelaars

Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1

3245 VP Sommelsdijk

Nederland

Telefoonnummer kantoor:

0187-218008

Email adres:

info@kwmakelaars.nl







Tuin rondom:
Deels gras, deels borders, deels betegeld, eigen achterom en een houtkachel.

Garage:
Betonvloer, elektra, verlichting, radiator, kanteldeur, wateraansluiting en een vliering.

Extra's:

- Vrijstaande woning;
- Sfeervol rieten dak, in 2024 opgeknapt en in 2026 professioneel behandeld tegen algengroei;
- 636m2 eigen grond;
- Garage;
- Energielabel B;
- Fraai aangelegde tuin met gazon, sierborders en bestrating;
- Meerdere zonnige terrassen;
- Houtkachel in de tuin;
- Vijver aanwezig;
- Direct aan het water gelegen;
- Steiger;
- Twee buitenkranen;
- Eigen oprit met parkeergelegenheid voor 2 auto's;
- Jaarlijkse VvE-bijdrage van € 750,-.

KRIEGER &WITTE makelaars

Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1

3245 VP Sommelsdijk

Nederland

Telefoonnummer kantoor:

0187-218008

Email adres:

info@kwmakelaars.nl













KRIEGER &WITTE makelaars

Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1

3245 VP Sommelsdijk

Nederland

Telefoonnummer kantoor:

0187-218008

Email adres:

info@kwmakelaars.nl

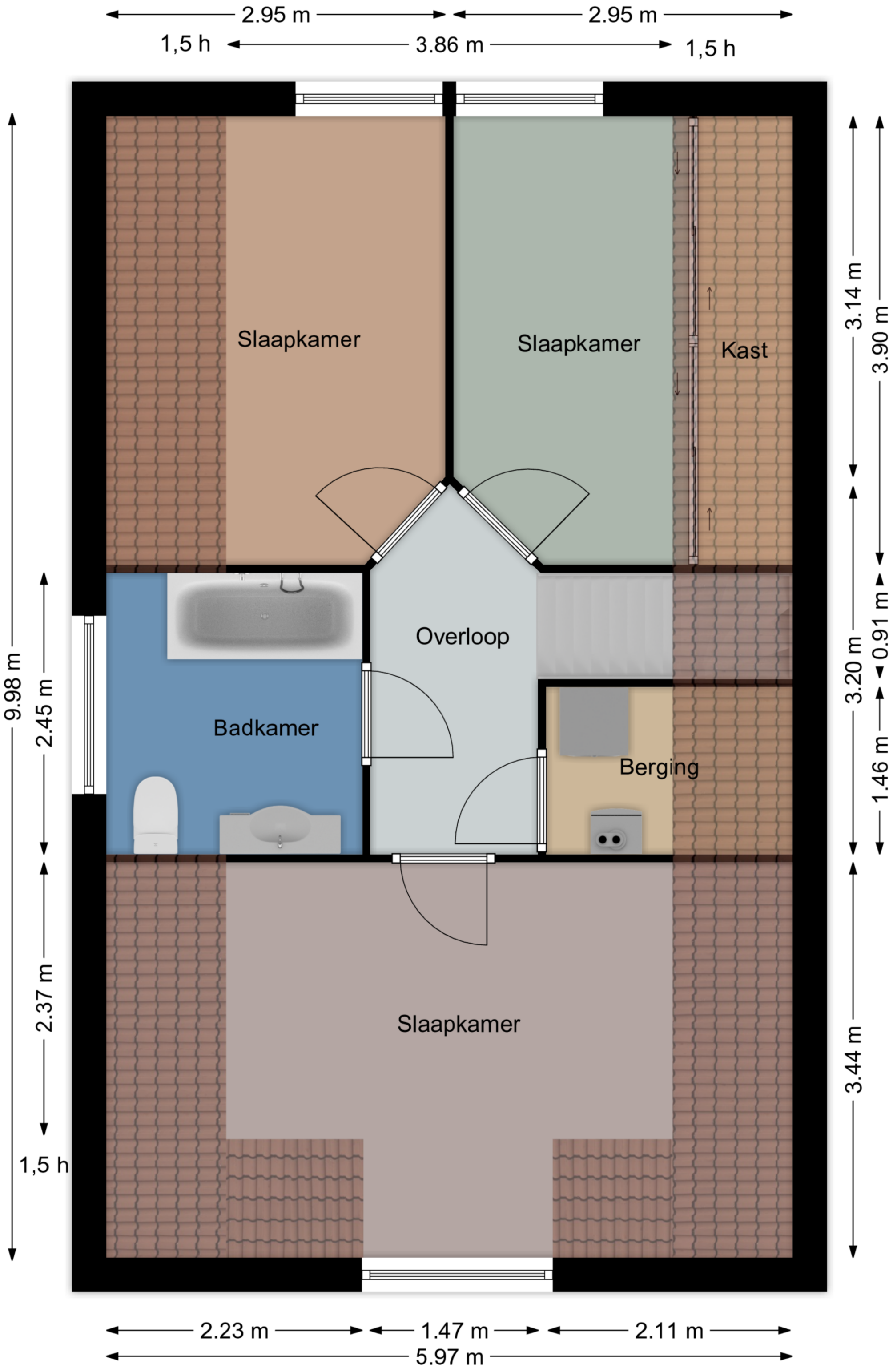
Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

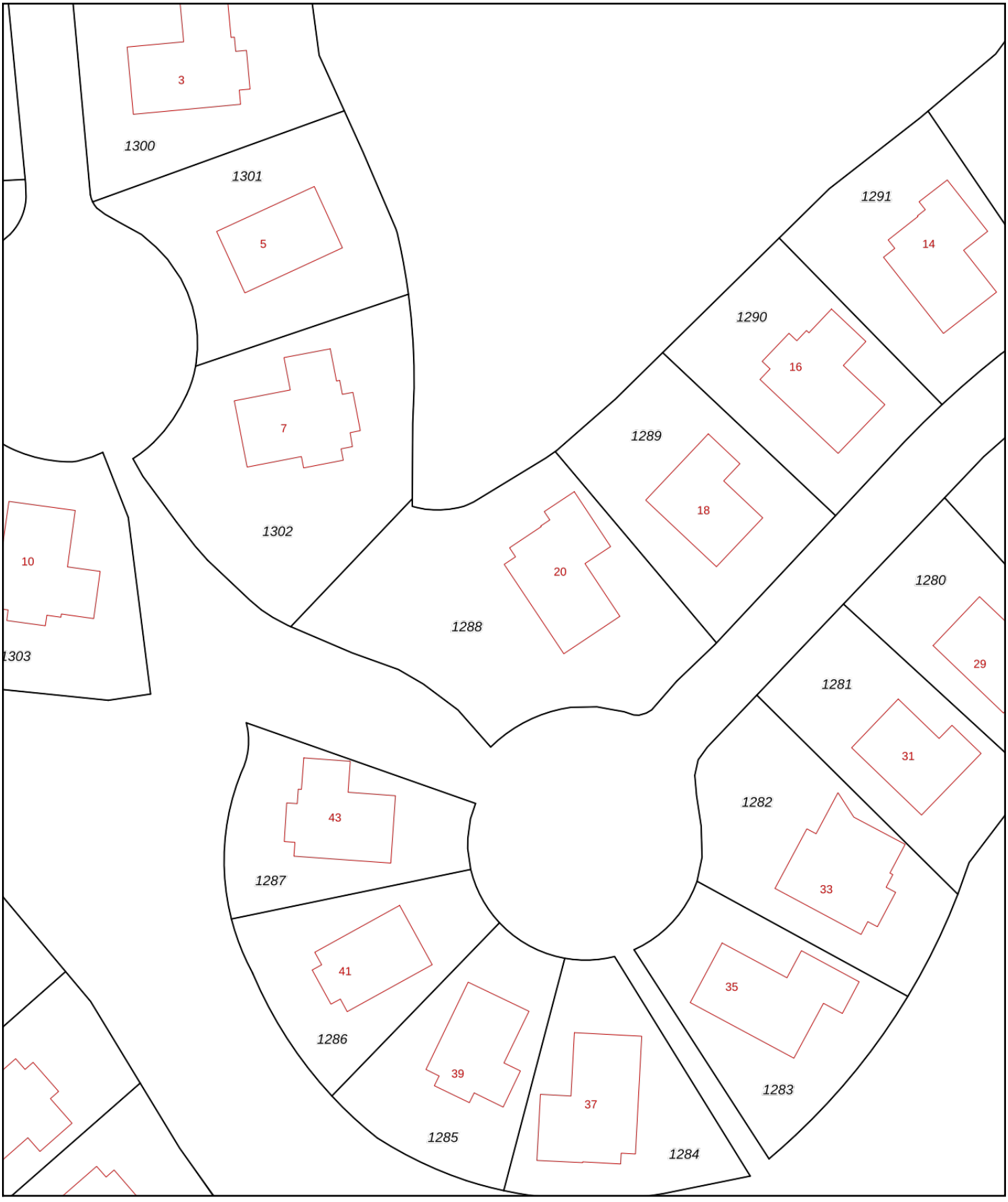
Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.
De plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.



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.





Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Middelharnis
Sectie	A
Perceel	1288

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 oktober 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 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 bieder 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 bieders 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.