TE KOOP

Havendijk 6J Ooltgensplaat



Schitterende woning in Sommelsdijk, rustig gelegen op een perfecte locatie

Vraagprijs: € 170.000,- k.k.

KRIEGER & WITTE makelaars

Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

Telefoonnummer kantoor:
0187-218008

Email adres:
info@kwmakelaars.nl







Op een bijzonder rustig en kleinschalig recreatiepark in Ooltgensplaat staat deze twee-onder-een-kap recreatiewoning op een perceel van 172 m^2 eigen grond. Een fijne plek voor wie tijdens vrije dagen graag de drukte achter zich laat en wil genieten van rust, ontspanning en een eigen plek om naar terug te keren. Met twee slaapkamers, een tuin aan drie zijden van de woning, waaronder een zonnig gelegen gedeelte op het zuiden, en diverse vernieuwde voorzieningen biedt deze woning een prettige combinatie van comfort en recreatief gebruik.

Wat deze recreatiewoning vooral aantrekkelijk maakt, is de ligging op het kleinschalige park. Geen grootschalige vakantieomgeving, maar een rustige setting waar u zich kunt terugtrekken en op uw eigen tempo van uw vrije tijd kunt genieten. Of u nu een weekend wilt ontspannen, een langere vakantie wilt doorbrengen of gewoon regelmatig even wilt ontsnappen aan de dagelijkse bezigheden, hier heeft u daarvoor een eigen vertrouwde plek.

De woning beschikt over een keuken die in 2018 is vernieuwd. De keuken beschikt over een smalle vaatwasser (2026), een enkele spoelbak, een inductiekookplaat en een afzuigkap.

Ook op technisch gebied zijn er verbeteringen doorgevoerd. Zo is de meterkast in 2019 vervangen en voorzien van een 3-fasenaansluiting. De woning beschikt daarnaast over deels houten en deels kunststof kozijnen. Met energielabel C heeft u bovendien inzicht in de vastgestelde energetische kwaliteit van de recreatiewoning.

Op de eerste verdieping bevindt zich een dakkapel. Deze zorgt voor extra daglicht en vergroot de bruikbare ruimte onder het schuine dak. Met in totaal twee slaapkamers beschikt de woning over praktische slaapgelegenheid, bijvoorbeeld wanneer u met familie of vrienden van uw recreatieverblijf wilt genieten.

KRIEGER &WITTE makelaars

Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1

3245 VP Sommelsdijk

Nederland

Telefoonnummer kantoor:

0187-218008

Email adres:

info@kwmakelaars.nl







Ook buiten heeft deze woning het nodige te bieden. Doordat het een twee-onder-een-kapwoning betreft, beschikt u over een tuin die zich aan drie zijden van de woning uitstrekt. Dit biedt verschillende mogelijkheden om buiten te zitten en op verschillende momenten van de dag van de tuin te genieten. Het perceel van 172 m² eigen grond beschikt bovendien over een tuingedeelte op het zuiden. Dat is een aantrekkelijke ligging voor liefhebbers van de zon. Een kop koffie in de ochtend, uitgebreid lunchen in de buitenlucht of aan het einde van de dag nog even ontspannen, de tuin vormt een fijne aanvulling op het recreatieve karakter van de woning. Juist de combinatie van een eigen buitenruimte en de rustige parkomgeving maakt het prettig om hier tijd door te brengen.

Een ander praktisch voordeel zijn de parkeermogelijkheden. De woning beschikt over een eigen oprit en daarnaast over een eigen parkeerplaats op het park. Daarmee is er ook aan het parkeren gedacht, wat zeker bij een recreatiewoning een welkome voorziening is.

Het park beschikt bovendien over een actieve en financieel gezonde Vereniging van Eigenaars (VvE). Een belangrijk pluspunt, omdat goed beheer en betrokkenheid bij het park bijdragen aan een verzorgde en aangename recreatieomgeving. De VvE-bijdrage bedraagt slechts € 500,- per jaar, inclusief de kosten voor vuilafval, water, onderhoud brandput en het algemene groen. Daarmee zijn de jaarlijkse verenigingskosten overzichtelijk en weet u vooraf waar u aan toe bent.

KRIEGER &WITTE makelaars

Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1

3245 VP Sommelsdijk

Nederland

Telefoonnummer kantoor:

0187-218008

Email adres:

info@kwmakelaars.nl







IDe woning heeft momenteel een recreatieve bestemming. Dit betekent dat permanente bewoning niet is toegestaan. Binnen de gemeente Goeree-Overflakkee wordt gesproken over de mogelijkheid om dit recreatiepark in de toekomst te transformeren naar een park waar recreatief gebruik en permanente bewoning naast elkaar kunnen bestaan. Deze plannen bevinden zich echter nog in een fase waarin geen zekerheid bestaat over de uiteindelijke uitkomst. Aan een eventuele toekomstige wijziging van de gebruiksmogelijkheden kunnen op dit moment dan ook geen rechten worden ontleend.

Ooltgensplaat ligt op Goeree-Overflakkee, een eiland dat bekendstaat om zijn landelijke karakter en waterrijke omgeving. Een aantrekkelijke regio voor wie graag recreëert buiten de drukte van de stad. De combinatie van het dorpse karakter, de omgeving en de rust van het park maakt deze locatie interessant voor wie een eigen recreatieverblijf zoekt.

Kortom: een fijne twee-onder-een-kap recreatiewoning op een bijzonder rustig en kleinschalig park in Ooltgensplaat. Met 172 m^2 eigen grond, een tuin aan drie zijden waarvan een gedeelte op het zuiden, twee slaapkamers, diverse vernieuwde voorzieningen en uitstekende parkeermogelijkheden beschikt u hier over een prettige plek om te ontspannen. De actieve VvE en de overzichtelijke jaarlijkse bijdrage maken het geheel extra aantrekkelijk. Een recreatiewoning waar u met plezier uw vrije tijd kunt doorbrengen!

KRIEGER &WITTE makelaars

Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1

3245 VP Sommelsdijk

Nederland

Telefoonnummer kantoor:

0187-218008

Email adres:

info@kwmakelaars.nl







Indeling:
Entree:
Plavuizen vloer.

Woonkamer:
Laminaatvloer, radiator en trapopgang.

Keuken:
Plavuizen vloer, radiator, vaatwasser, enkele spoelbak, inductiekookplaat, afzuigkap en meterkast.

Toilet:
Zwevend, radiator, geheel betegeld, vaste kast met witgoedaansluitingen.

KRIEGER &WITTE makelaars

Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1

3245 VP Sommelsdijk

Nederland

Telefoonnummer kantoor:

0187-218008

Email adres:

info@kwmakelaars.nl







1ste verdieping:
Laminaatvloer en toegang tot bergzolder.

Slaapkamer 1:
Laminaatvloer en dakkapel.

Slaapkamer 2:
Laminaatvloer, wastafel met meubel, cv-ketel (Remeha leeftijd onbekend) en 2 maal Velux dakvenster.

Badkamer:
Douche, zwevend toilet, wastafel met meubel, radiator en dakkapel.

KRIEGER &WITTE makelaars

Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1

3245 VP Sommelsdijk

Nederland

Telefoonnummer kantoor:

0187-218008

Email adres:

info@kwmakelaars.nl



Badkamer:
Douche, zwevend toilet, wastafel met meubel, radiator en dakkapel.





KRIEGER &WITTE makelaars

Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1

3245 VP Sommelsdijk

Nederland

Telefoonnummer kantoor:

0187-218008

Email adres:

info@kwmakelaars.nl







Tuin:
Eigen oprit, bestraat, diverse beplanting, houten berging en eigen achterom.

Extra's:

- 172 m² eigen grond;
- Zeer rustig kleinschalig park;
- Tuin op het zuiden;
- Actieve en gezonde VvE;
- VvE kosten EUR. 500,- per jaar (incl. vuilafval);
- Keuken 2018;
- Meterkast vervangen in 2019 (3 fase);
- Deels houten en deels kunststof kozijnen;
- Energielabel C;
- Eigen oprit + eigen parkeerplaats op park;
- Dakkapel op 1ste verdieping;
- 2 slaapkamers.

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:

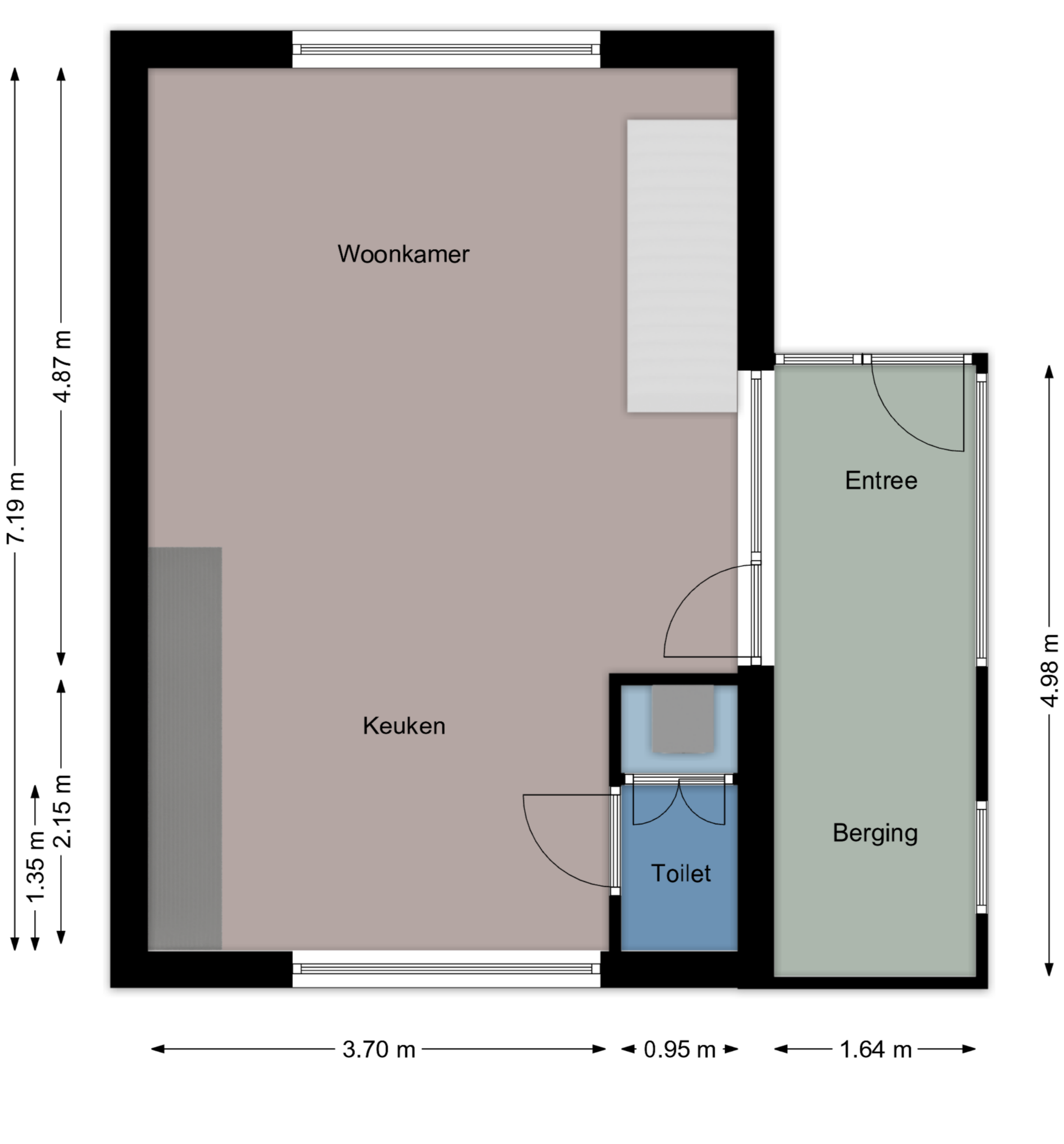
0187-218008

Email adres:

info@kwmakelaars.nl

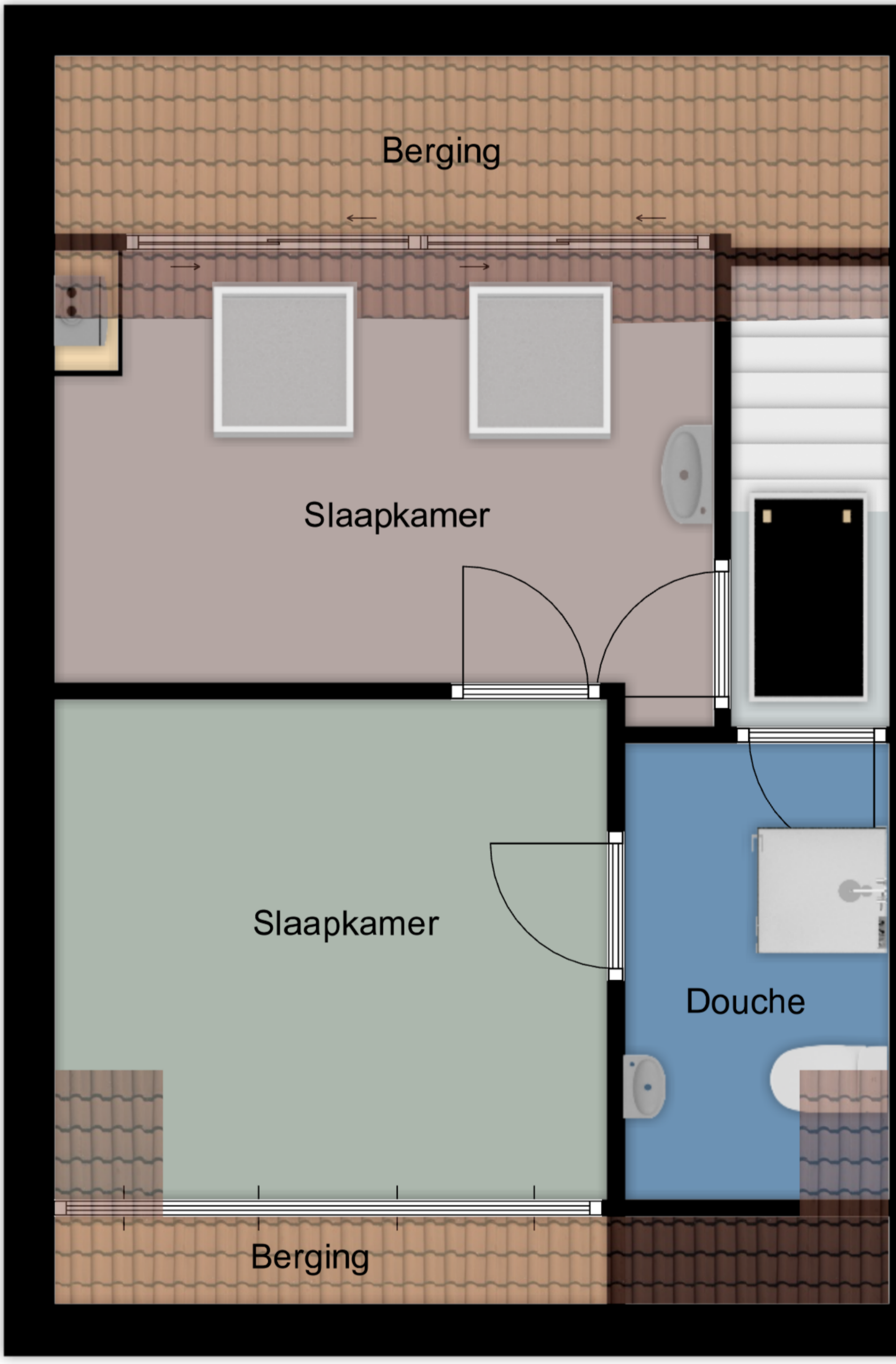
Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen
geen rechten worden ontleend.

Sanitair, 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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Ooltgensplaat
Sectie	C
Perceel	1256

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 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.