

# TE KOOP

Melissant

Alexiastraat 5



Bent u opzoek naar uw droomwoning in een rustige en gezellige omgeving?

Vraagprijs: € 475.000,- k.k.



**Krieger & Witte Makelaars**

Sperwer 1  
3245 VP Sommelsdijk  
Nederland

**Telefoonnummer Kantoor:**

06-24194321

**Emailadres:**

info@kwmakelaars.nl



Bent u op zoek naar uw droomwoning in een rustige en gezellige omgeving? Laat u dan verrassen door deze prachtige 2-onder-1 kapwoning in de gewilde nieuwbouwwijk "Koningshof" te Melissant. Deze woning, gelegen op een royaal perceel van maar liefst 224m<sup>2</sup> eigen grond, heeft ontzettend veel te bieden.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een moderne leefkeuken die in 2020 is geïnstalleerd. Voorzien van alle gemakken, vormt deze ruime keuken het hart van de woning waar gezellig samen gekookt en getafeld kan worden.

In 2020 zijn er meerdere vernieuwingen doorgevoerd, waaronder een nieuwe cv-ketel, die zorgt voor een comfortabele warmte in de gehele woning. Ook is er dat jaar een fraaie dakkapel aan de voorzijde op de 2<sup>de</sup> verdieping geplaatst die meer licht en ruimte biedt.

Aan de buitenzijde is te zien dat er recent veel liefde en aandacht aan de woning is besteed. De gehele buitenzijde is in 2022 vakkundig geschilderd door een professionele schilder. Dat betekent niet alleen een frisse uitstraling, maar ook jarenlang zorgeloos woonplezier zonder onderhoudszorgen.

De achtertuin, welke in 2021 opnieuw is aangelegd, is de ideale plek om te genieten van de rust en de zon. Omringd door een hardhouten (Douglas) schutting, geplaatst in 2021, geniet u van optimale privacy. Daarnaast biedt een in 2022 geplaatste hardhouten schuur extra ruimte voor opslag of klussen. Voor de woning vindt u de oprit, welke in 2021 opnieuw is bestraat, en een inpandige garage die zorgt voor het gemak van binnendoor toegang.



**Krieger & Witte Makelaars**  
Sperwer 1  
3245 VP Sommelsdijk  
Nederland

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



Aan duurzaamheid is ook gedacht: met 12 zonnepanelen op het dak bent u niet alleen milieubewust bezig, maar profiteert u ook van lagere energiekosten.

De ligging in de nieuwbouwwijk "Koningshof" zorgt voor een kindvriendelijke en moderne omgeving. Bovendien is de natuur nooit ver weg in Melissant. Rondom het dorp bevindt zich een prachtig natuurgebied, de slikken van Flakkee en voor de golf liefhebbers ligt er een golfbaan op loopafstand.

Kortom, als u op zoek bent naar een instapklare woning met een combinatie van moderne voorzieningen, duurzaamheid, een ruime tuin en een fantastische locatie, dan is dit uw kans! Mis deze unieke woonkans in Melissant niet en kom snel een kijkje nemen.

**Indeling:**

**Entree:**

Plavuizen v.v. vloerverwarming, trapopgang, meterkast en radiator.

**Woonkamer:**

Radiator en laminaatvloer v.v. vloerverwarming.



**(Woon)keuken:**

Dubbel openslaande deuren met horren, radiator, Amerikaanse koelkast/vriezer, vaatwasser, BORA inductiekookplaat, Quooker, oven/stoomoven, heteluchtoven, enkele spoelbak, bar gedeelte, inloopkast en laminaatvloer v.v. vloerverwarming.



**Krieger & Witte Makelaars**

Sperwer 1  
3245 VP Sommeldijk  
Nederland

**Telefoonnummer Kantoor:**

06-24194321

**Emailadres:**

info@kwmakelaars.nl

**Toilet:**

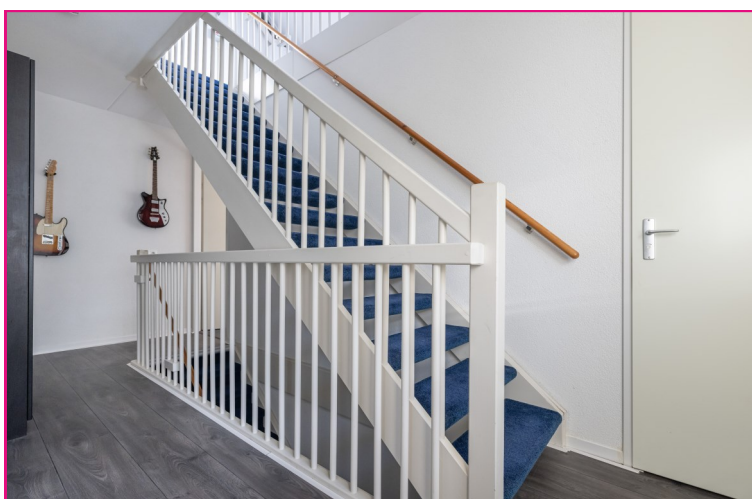
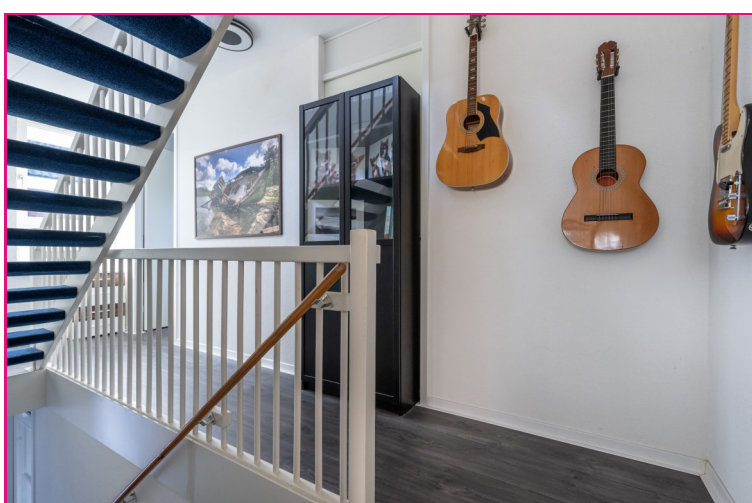
Staand, wastafel en geheel betegeld.

**Garage:**

Elektrische roldeur, elektriciteit en betonnen vloer.

**1<sup>ste</sup> verdieping:****Overloop:**

Laminaatvloer en trapopgang.

**Krieger & Witte Makelaars**

Sperwer 1  
3245 VP Sommelsdijk  
Nederland

**Telefoonnummer Kantoor:**

06-24194321

**Emailadres:**

info@kwmakelaars.nl

**Slaapkamer 1:**

Laminaatvloer, radiatoren en elektrische rolluiken.

**Slaapkamer 2:**

Laminaatvloer en radiator.

**Badkamer:**

Douche, bad, 2<sup>de</sup> toilet, wastafel met meubel, spiegel met verlichting en handdoekenradiator



**Krieger & Witte Makelaars**

Sperwer 1

3245 VP Sommeldijk

Nederland

**Telefoonnummer Kantoor:**

06-24194321

**Emailadres:**

info@kwmakelaars.nl



### **.2<sup>de</sup> verdieping:**

Grote zolderruimte, Velux dakvenster, dakkapel, witgoedaansluitingen, tapijt en plavuizen, cv-ketel (2020), mechanische ventilatie unit en bergruimte achter de knieschotten.

### **Voortuin:**

Eigen oprit.

### **Achtertuint:**

Kunstgras, luxe terrastegels, diverse beplanting, eigen achterom, berging en buitenkraan.



### **Extra's:**

- In 2008 gebouwd en gelegen in nieuwbouwwijk "Koningshof";
- Aanbouw met woonkeuken aan achterzijde;
- Energielabel A;
- Dubbel openslaande deuren;
- Begane grond voorzien van vloerverwarming;
- Elektrische rolluiken;
- Inpandig te bereiken garage;
- Jaren '30 stijl 2-onder-1 kapwoning;
- Dakkapel voorzijde;
- 12 zonnepanelen;
- 2022 buitenzijde geschilderd;
- 2021 nieuwe hardhouten (Douglas) schutting;
- 2022 hardhouten schuur;
- Oprit opnieuw bestraat 2021;
- Achtertuin opnieuw aangelegd 2021;
- 2020 nieuwe keuken;
- 2020 Nieuw was meubel;
- 2020 nieuwe cv-ketel.



**Krieger & Witte Makelaars**

Sperwer 1  
3245 VP Sommeldijk  
Nederland

**Telefoonnummer Kantoor:**

06-24194321

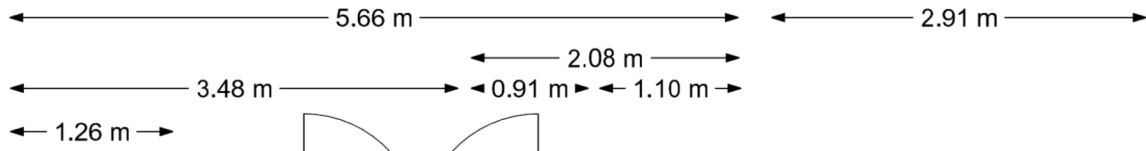
**Emailadres:**

info@kwmakelaars.nl



**Krieger & Witte Makelaars**  
Sperwer 1  
3245 VP Sommelsdijk  
Nederland

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



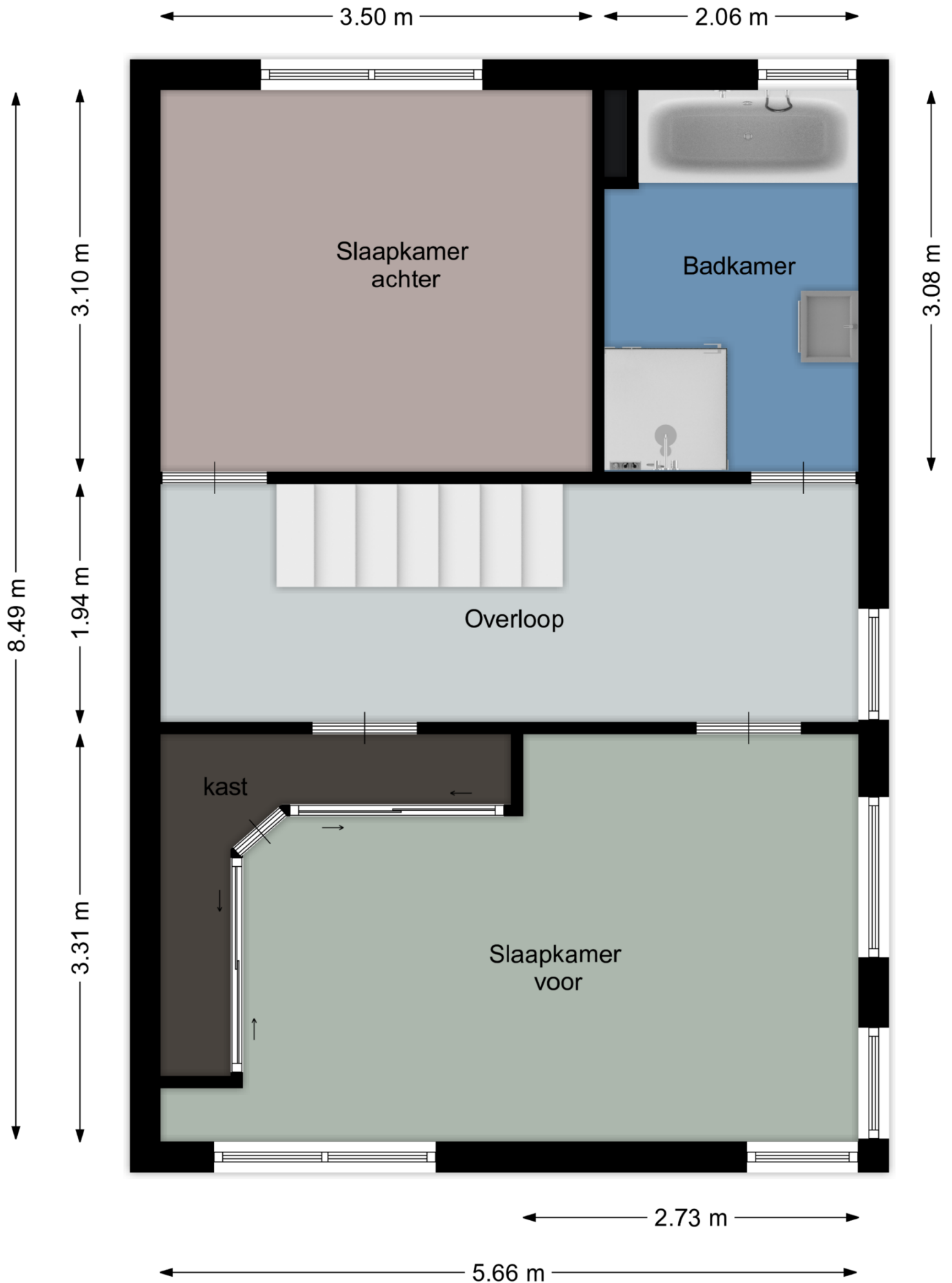
Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

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



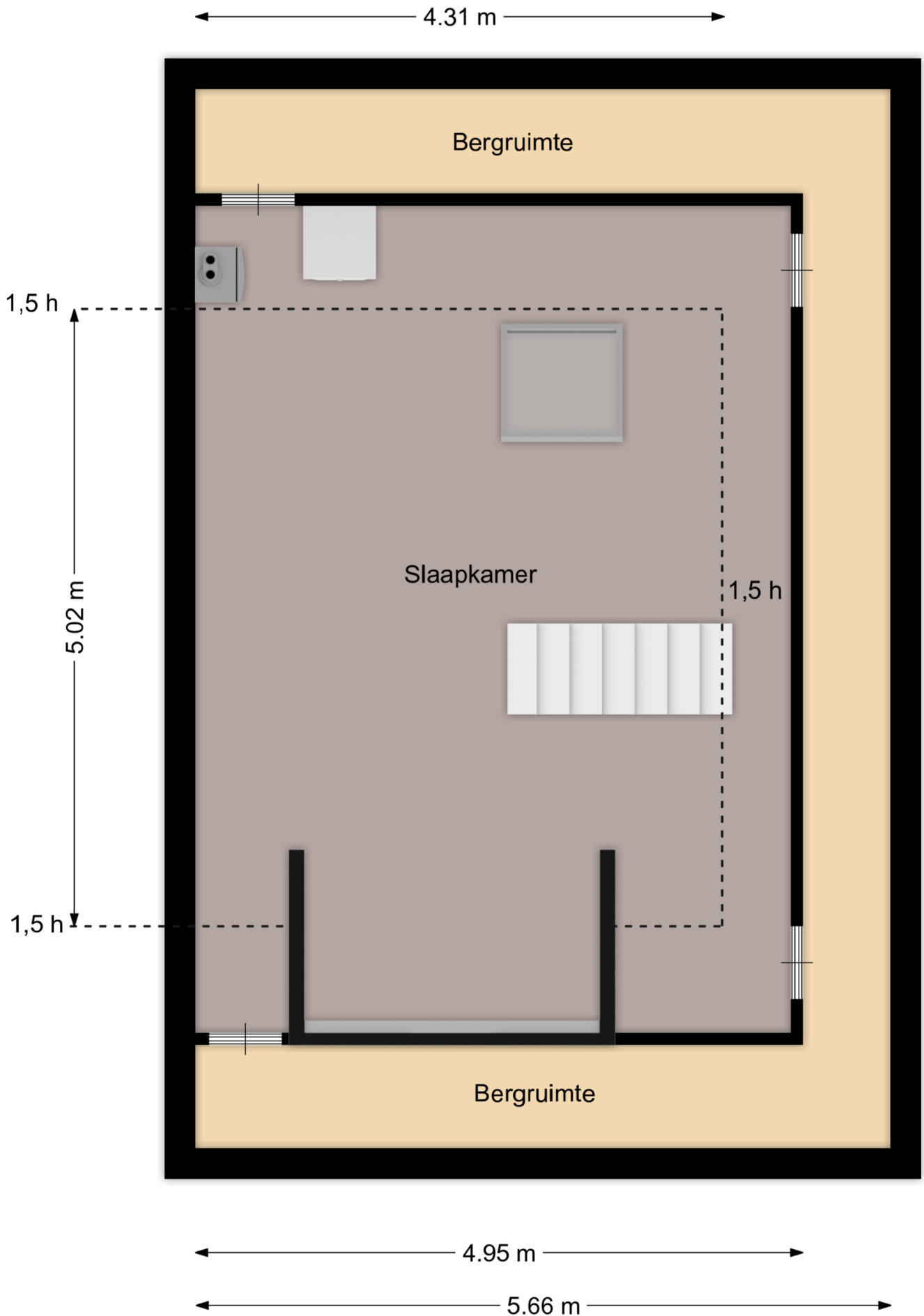
Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

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.





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Melissant</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 3090</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 augustus 2023  
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 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 vóórdát 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.