

TE KOOP

Nieuwe-Tonge

Dominee Wentinkstraat 15A



Zodra u hier de voordeur opent, merkt u het meteen: dit is zo'n woning die u blijft verrassen.

Vraagprijs: € 825.000,- k.k.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



Zodra u hier de voordeur opent, merkt u het meteen: dit is zo'n woning die u blijft verrassen. Niet alleen door het hoogwaardige afwerkingsniveau en de riante leefruimte, maar vooral ook door de luxe uitstraling en het gevoel van comfort dat overal in huis terugkomt. Alles klopt, alles is verzorgd en u hoeft eigenlijk maar één ding te doen: uw meubels neerzetten en genieten. Instapklaar is hier geen loze belofte, maar simpelweg de realiteit.



Buiten begint het al goed. Op uw eigen oprit parkeert u moeiteloos meerdere voertuigen, ideaal voor een gezin, bezoek of hobby's waarbij u net wat extra ruimte nodig heeft. De woning staat op maar liefst 795m² eigen grond, waardoor u rondom volop vrijheid ervaart. Of u nu droomt van een grote tuin, speelhoek voor kinderen, een moestuin of vooral veel privacy: hier kan het allemaal.



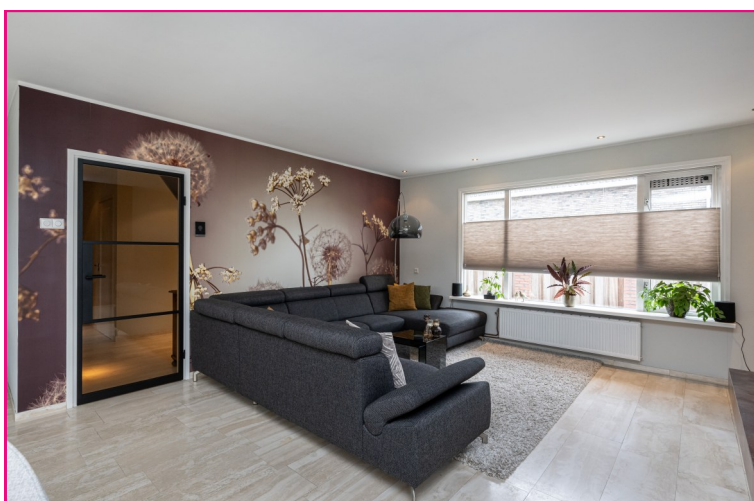
Binnen ervaart u direct het comfort van de begane grond, die grotendeels is voorzien van vloerverwarming. Dat betekent aangenaam wonen in elk seizoen. Extra prettig: op de begane grond vindt u twee slaapkamers én een badkamer. Dat maakt deze woning niet alleen ruim, maar ook toekomstbestendig; gelijkvloers wonen is hier gewoon mogelijk, zonder concessies te doen aan ruimte. Op de eerste verdieping zijn bovendien nog eens drie slaapkamers aanwezig, waardoor u alle mogelijkheden heeft voor een groot gezin, logees, thuiswerken of een combinatie daarvan.

De keuken is een echte eyecatcher en past perfect bij het luxe karakter van de woning. U kookt hier aan een stijlvol kookeiland en u beschikt over alle gemakken die u mag verwachten: een vaatwasser, koelkast, vriezer en een praktische kastenwand met stoomoven. Dit is de plek waar u 's ochtends rustig de dag start met een kop koffie en waar u 's avonds uitgebreid kunt tafelen met vrienden en familie.



Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

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



De keuken en woonkamer lopen prettig in elkaar over en aan de woonkamer grenst een serre die aanvoelt als een verlengstuk van uw leefruimte. Via de schuifpui stapt u zo deze lichte, sfeervolle plek in, waar u beschut kunt zitten en toch het buitengevoel behoudt. Of het nu lente, zomer of een frisse herfstdag is: hier zit u heerlijk, met een mooi zicht op de tuin.

Voor wie echt van ontspanning houdt, is dit huis een schot in de roos. In de luxe tuinkamer met glazen, afsluitbare wanden zit u comfortabel in elk seizoen. Steek de houtkachel aan, sluit de wanden wanneer het nodig is en creëer precies de sfeer waar u zin in heeft. En dan is er nog het ultieme wellnessgevoel: uw eigen jacuzzi én sauna. Thuis komen krijgt hier een nieuwe betekenis.

Ook aan duurzaamheid en comfort is gedacht. Met 28 zonnepanelen bent u goed voorbereid op de toekomst. Daarnaast zijn de woonkamer/keuken én drie slaapkamers voorzien van airconditioning, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat tijdens warme dagen én extra comfort in de tussenseizoenen.

De woning is bovendien aantoonbaar goed onderhouden. In 2024 is het metselwerk opnieuw gevoegd en geïmpregneerd en zijn de dakpannen schoongemaakt en geïmpregneerd. Tevens is er spouwmuurisolatie aangebracht. In 2025 is het schilderwerk aan de buitenzijde uitgevoerd. U koopt dus niet alleen een luxe woning, maar ook een huis waar met zorg en aandacht in is geïnvesteerd.

Kortom: zoekt u een vrijstaande, instapklare woning in Nieuwe-Tonge met uitzonderlijk veel ruimte, een hoog afwerkingsniveau, vijf slaapkamers, gelijkvloerse voorzieningen, een luxe keuken, een tuinkamer die het hele jaar door bruikbaar is én uw eigen wellness met jacuzzi en sauna, op 795m² eigen grond en met 28 zonnepanelen? Dan is dit de woning waar u zich direct thuis gaat voelen.



Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

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



Indeling:

Entree:

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

Woonkamer:

Plavuizenvloer v.v. vloerverwarming, schouw met sfeervolle gashaard, radiatoren, spots in plafond, schuifpui naar serre en een airco.

Keuken:

Plavuizenvloer v.v. deels vloerverwarming, kookeiland, Novy inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en drie krachtige kookzones, enkele spoelbak, vaatwasser, kastenwand met stoomoven, koelkast en deur naar achtertuin.



Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

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



Hal:

Plavuizenvloer.

Toilet:

Plavuizenvloer, zwevend, toiletfontein, mechanische ventilatie, spots in plafond en geheel betegeld.

Bijkeuken:

Plavuizenvloer, geheel betegeld, schuifkastenwand, vriezer, witgoedaansluitingen, radiator en mechanische afzuiging.



Badkamer:

Plavuizenvloer v.v. vloerverwarming, zwevend toilet, ligbad, inloopdouche met regendouche, dubbele wastafel met meubel, spots in plafond, mechanische afzuiging, handdoeken radiator en geheel betegeld.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



Slaapkamer 1:

Vloerbedekking, radiator, schuifkast en spots in plafond.

Slaapkamer 2:

Laminaatvloer, airco, radiator, schuifkast en spots in plafond.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1

3245 VP Sommeldijk

Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



1^{ste} verdieping:

Overloop:

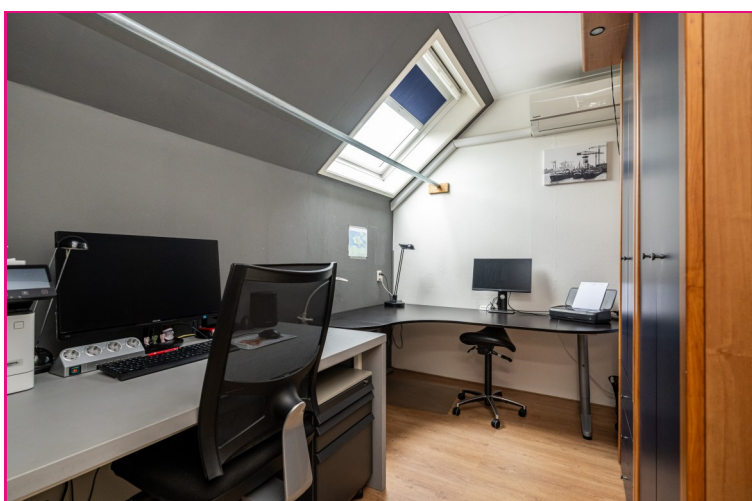
Laminaatvloer, spots in plafond en ruime berging.

Slaapkamer 3:

Laminaatvloer, Velux dakraam met verduistering, radiator en spots in plafond.

Berging:

CV opstelling (Nefit Topline 2007) en een zonneboiler (met voorraadvat).



Slaapkamer 4 / werkkamer:

Laminaatvloer, Velux dakraam met verduistering, radiator en spots in plafond.

Slaapkamer 5:

Laminaatvloer, Velux dakraam met verduistering, radiator en airco.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1

3245 VP Sommeldijk

Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl

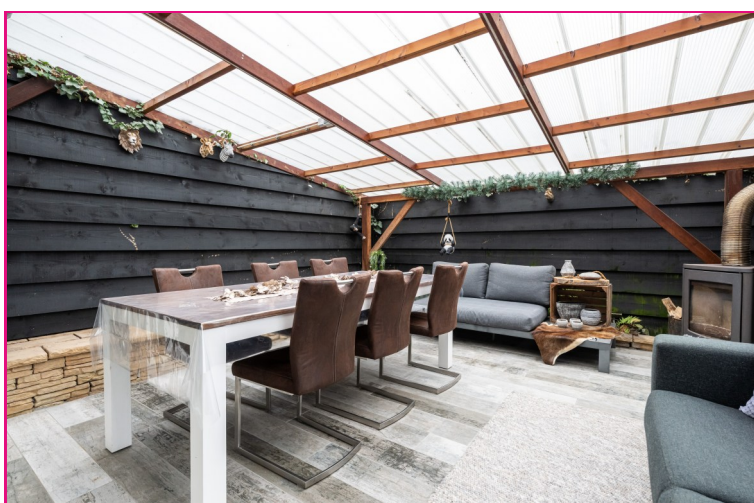


Zijtuin:

Serre, bestraat, 2 x zonnescherm handbediend en eigen achterom.

Serre:

Toegang vanuit woonkamer d.m.v. schuifpui, eigen ingang, plavuizenvloer, terrasheater, houtkachel, verlichting en elektra.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



Achtertuin:

Deels terras tegels, deels houtsnippers, deels borders, achterom, zonneschermb handbediend en een kippenren.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



Houten schuur:

Tegelvloer, gashaard, wateraansluiting, elektra en verlichting.

Tuinkamer (deel 1):

Jacuzzi, glazenschuifdeuren, kunstgras en elektra.

Tuinkamer (deel 2):

Glazenschuifwand, betonvloer, keukenblok met close-in boiler, afzuiging, houtkachel (ter overname), wand spots, bar met 4 bar kruiken, Green Egg (ter overname), beamerscherf, verlichting en elektra.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



Voormalige garage:

Berging, tegelvloer, radiator, verlichting, elektra, wateraansluiting en een koel/vries combinatie met ijsblokmachine.

Sauna:

Tegelvloer, radiator, spots in plafond en douche cabine (los gekoppeld).

Voortuin:

Oprit voor meerdere auto's, borders en een zonnescherm handbediend.



Extra's:

- Royale vrijstaande woning;
- 795 m2 eigen grond;
- Levensloopbestendig;
- 5 slaapkamers waarvan 2 slaapkamers op de begane grond,
- Badkamer op de begane grond;
- 28 zonnepanelen;
- Airco's;
- Serre;
- Ruime vrijstaande schuur;
- Tuinkamer met glazenschuifwanden;
- Jacuzzi;
- Sauna;
- Buitenmuren na geïsoleerd (2024);
- Voegen vernieuwd en geïmpregneerd (2024);
- Buitenschilderwerk (2025);
- Dakpannen schoongespoten en duurzaam geïmpregneerd (2024);



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

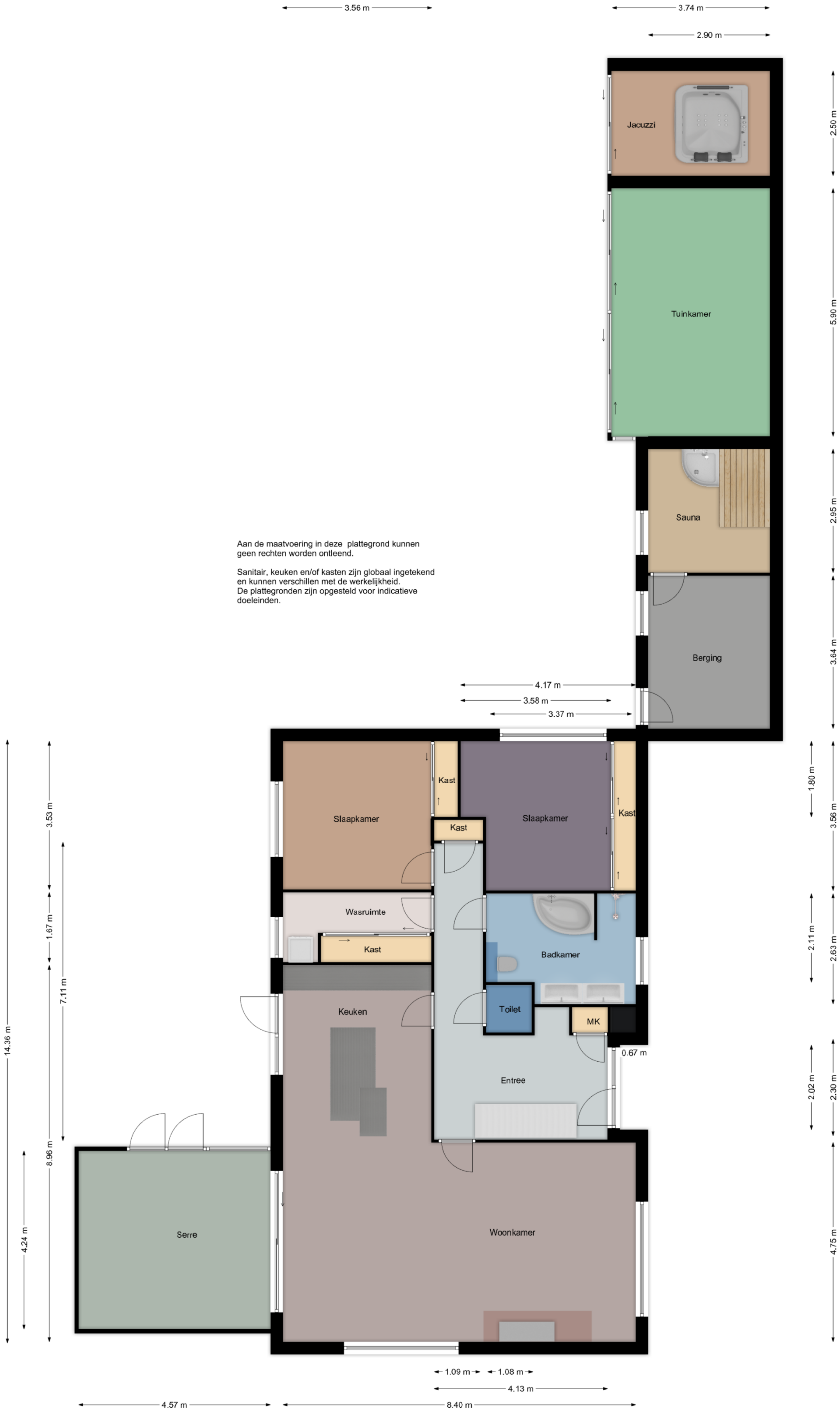
Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



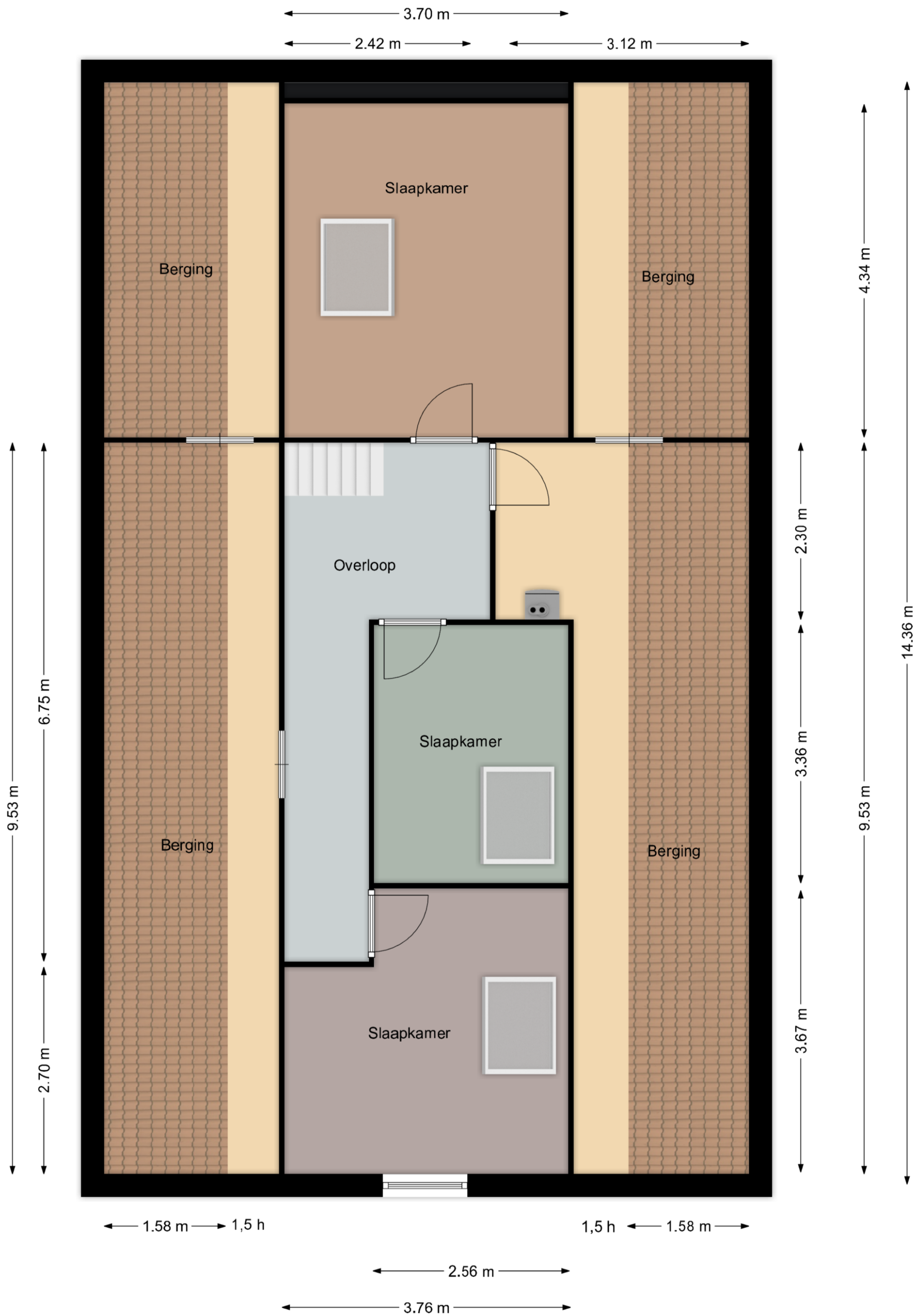
Krieger & Witte Makelaars
 Sperwer 1
 3245 VP Sommeldijk
 Nederland

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.





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 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.