

TE KOOP

Dirksland

Beatrixlaan 4



Bent u op zoek naar een sfeervolle, instapklare woning met karakter én het comfort van nu? Dan is deze prachtige 2-onder-1-kapwoning in Dirksland absoluut het bekijken waard.

Vraagprijs: € 330.000,- k.k.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



Bent u op zoek naar een sfeervolle, instapklare woning met karakter én het comfort van nu? Dan is deze prachtige 2-onder-1-kapwoning in Dirksland absoluut het bekijken waard. Deze charmante woning combineert de geliefde jaren 30-uitstraling met eigentijdse afwerkingen en moderne voorzieningen, waardoor u hier zonder klussen direct kunt gaan wonen. Tel daar de fijne ligging bij op, met voorzieningen zoals scholen, supermarkt en het centrum van Dirksland op korte afstand, en u heeft een huis dat op meerdere fronten aantrekkelijk is.

Al bij aankomst merkt u dat deze woning goed verzorgd is. U beschikt hier over een eigen oprit, wat niet alleen praktisch is, maar ook extra comfort biedt in het dagelijks leven. Bovendien is de oprit voorzien van een laadpaal, helemaal passend bij de woonwensen van deze tijd. Zo bent u direct voorbereid op elektrisch rijden en geniet u van het gemak van parkeren op eigen terrein.



Binnen wordt u verwelkomd in een woning die met veel gevoel voor stijl is ingericht. De begane grond is afgewerkt met een stijlvolle PVC-visgraadvloer, die direct zorgt voor een warme en luxe uitstraling. De combinatie van karakter en modern wooncomfort is hier bijzonder goed geslaagd. In de woonkamer vallen meteen de fraaie glas-in-loodramen aan de voorzijde op. Deze authentieke details geven de ruimte een charmante, uitnodigende sfeer en zorgen samen met het balkenplafond voor een interieur met een eigen gezicht. Het is precies dat soort uitstraling waar u op hoopt bij een woning met karakter.



De woonkamer is niet alleen sfeervol, maar ook aangenaam comfortabel. Zowel de woonkamer als de keuken zijn voorzien van vloerverwarming, waardoor u op de begane grond profiteert van een prettige en gelijkmatige warmte. Dat maakt het wonen hier extra comfortabel, in ieder seizoen. De keuken sluit mooi aan op de stijl van de woning en biedt een fijne plek om te koken, te tafelen en samen te komen. Dankzij de praktische indeling en de verbinding met de leefruimte is dit echt een plek waar het dagelijks leven zich prettig afspeelt.



Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

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



Ook op de verdieping is het wooncomfort goed op orde. De master bedroom is voorzien van airconditioning, waardoor u ook tijdens warme zomerdagen geniet van een aangename temperatuur en een goede nachtrust. Dat is een luxe die u al snel niet meer wilt missen. De woning biedt daarnaast volop mogelijkheden om slaapkamers, werkruimte of hobbyruimte naar eigen wens in te richten.

Niet alleen binnen, maar ook buiten is deze woning helemaal klaar voor de volgende bewoners. De achtertuin is in 2025 gerenoveerd en vormt een verzorgde, uitnodigende buitenruimte waar u direct van kunt genieten. Omdat de tuin op het westen ligt, profiteert u hier van volop middag- en avondzon. Of u nu na uw werk nog even wilt ontspannen met een drankje, gezellig buiten wilt eten of in het weekend lang van de zon wilt genieten: deze tuin biedt daar alle ruimte voor. De vernieuwde aanleg zorgt bovendien voor een nette en frisse uitstraling, passend bij het instapklare karakter van de woning.

Ook technisch is de woning up-to-date. Zo is er een CV-ketel van Intergas geplaatst in 2025, wat bijdraagt aan het moderne wooncomfort en een gerust gevoel geeft voor de komende jaren. Het geheel maakt duidelijk dat deze woning met zorg is onderhouden en eigentijds is verbeterd, zonder dat het karakter verloren is gegaan.

Deze 2-onder-1-kapwoning in Dirksland is daarmee een ideale kans voor wie op zoek is naar een sfeervolle woning waar authenticiteit, comfort en gebruiksgemak samenkomen. U hoeft hier niet eerst te verbouwen of te moderniseren; u kunt simpelweg verhuizen en beginnen met genieten.

Kortom, zoekt u een instapklare 2-onder-1-kapwoning in Dirksland met karakteristieke details, een stijlvolle afwerking, eigen oprit met laadpaal, moderne installaties, veel wooncomfort én een zonnige in 2025 gerenoveerde achtertuin op het westen, dan is dit een woning die u absoluut gezien moet hebben.



Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

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

**Indeling:****Entree:**

PVC-visgraadvloer, meterkast en trapopgang.

Toilet:

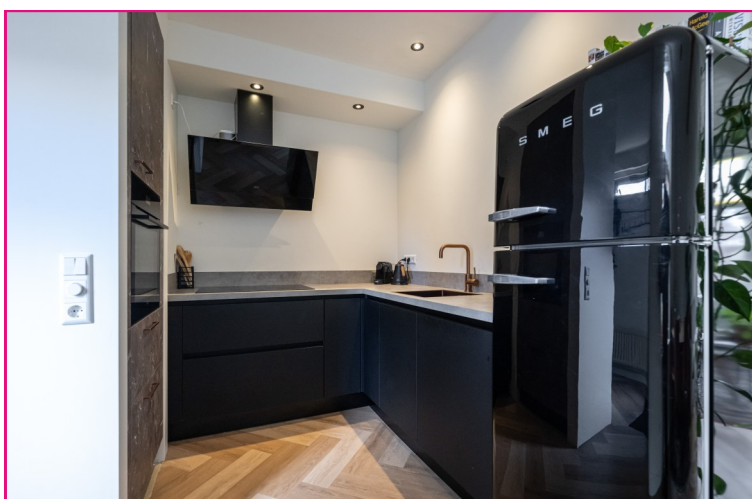
Zwevend, wastafel, gestucte wanden en PVC-visgraadvloer.

Woonkamer:

PVC-visgraadvloer, vloerverwarming, balkenplafond en glas-in-lood ramen.

**Keuken:**

PVC-visgraadvloer, vloerverwarming, enkele spoelbak, vaatwasser, inductie kookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koel/vriescombinatie (kan worden overgenomen) en spots in het plafond.



Krieger & Witte Makelaars

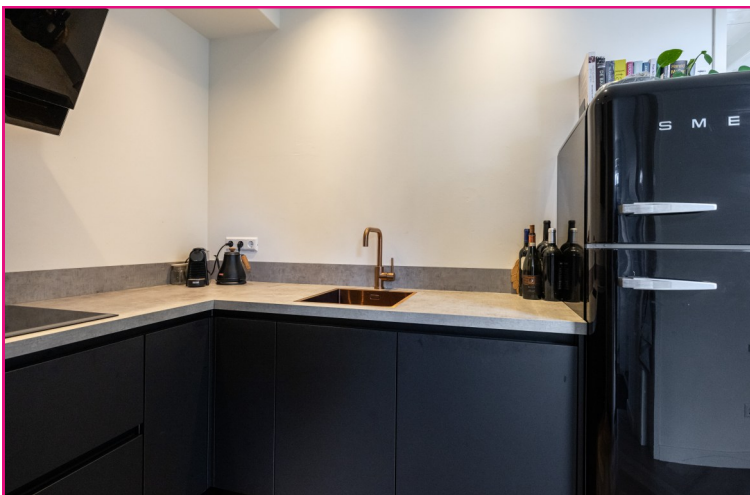
Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl

**Keuken:**

PVC-visgraadvloer, vloerverwarming, enkele spoelbak, vaatwasser, inductie kookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koel/vriescombinatie (kan worden overgenomen) en spots in het plafond.

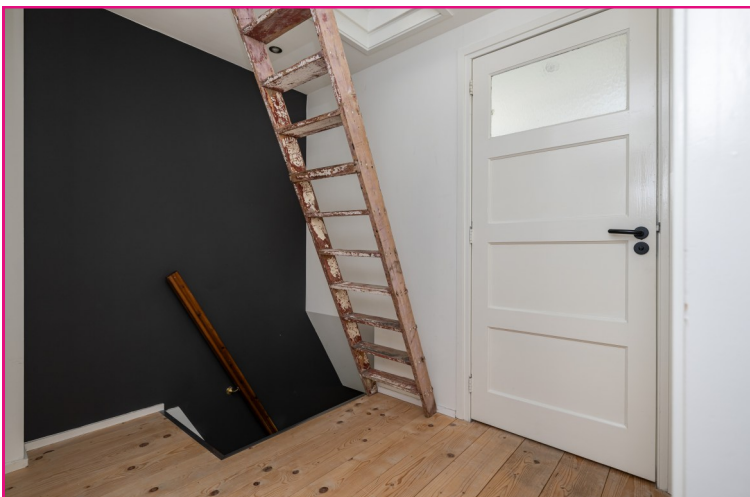
Bijkeuken:

PVC-visgraadvloer, witgoedaansluitingen, radiator en cv-ketel (Intergas 2025).



Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

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



1^{ste} verdieping:

Overloop:

Houten vloer, trapopgang en spots in het plafond.

Slaapkamer 1:

Radiator, houten vloer, dakkapel en airco.

Slaapkamer 2:

Radiator, houten vloer en dakkapel.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1

3245 VP Sommeldijk

Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



Slaapkamer 3:

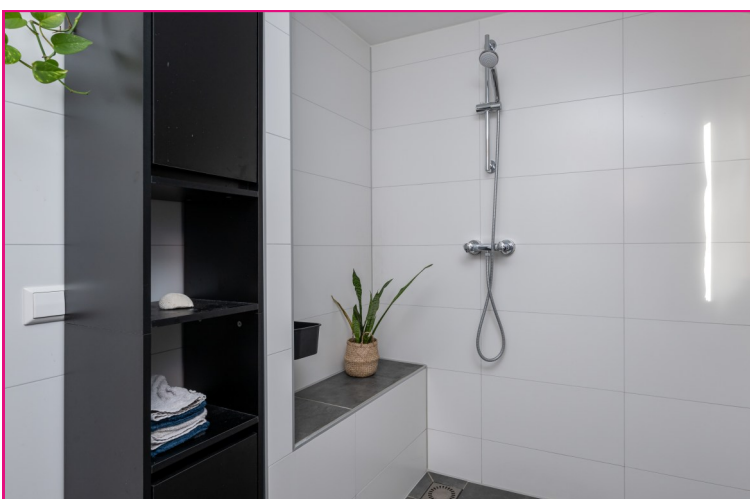
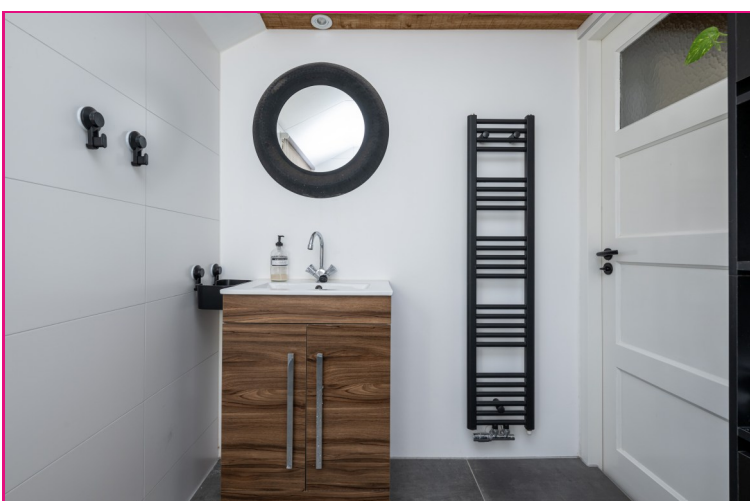
Radiator, houten vloer en dakkapel.

Badkamer:

Douche, wastafel met meubel, designradiator, spots in het plafond en geheel betegeld.

2^{de} verdieping:

Houten vloer en 2 Velux dakvensters.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



Voortuin:

Eigen oprit, laadpaal, grind, bestraat en diverse beplanting.

Achtertuin:

Betegeld, houten vlonders, borders met diverse beplanting, eigen achterom en houten berging v.v. elektra.

Extra's:

CV-ketel (2025);

Traptreden laten verbreden;

Achtertuin gerenoveerd (2025);

Eigen oprit met laadpaal;

PVC-visgraadvloer op begane grond;

Vloerverwarming woonkamer en keuken;

Airco in master bedroom.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1

3245 VP Sommelsdijk

Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl

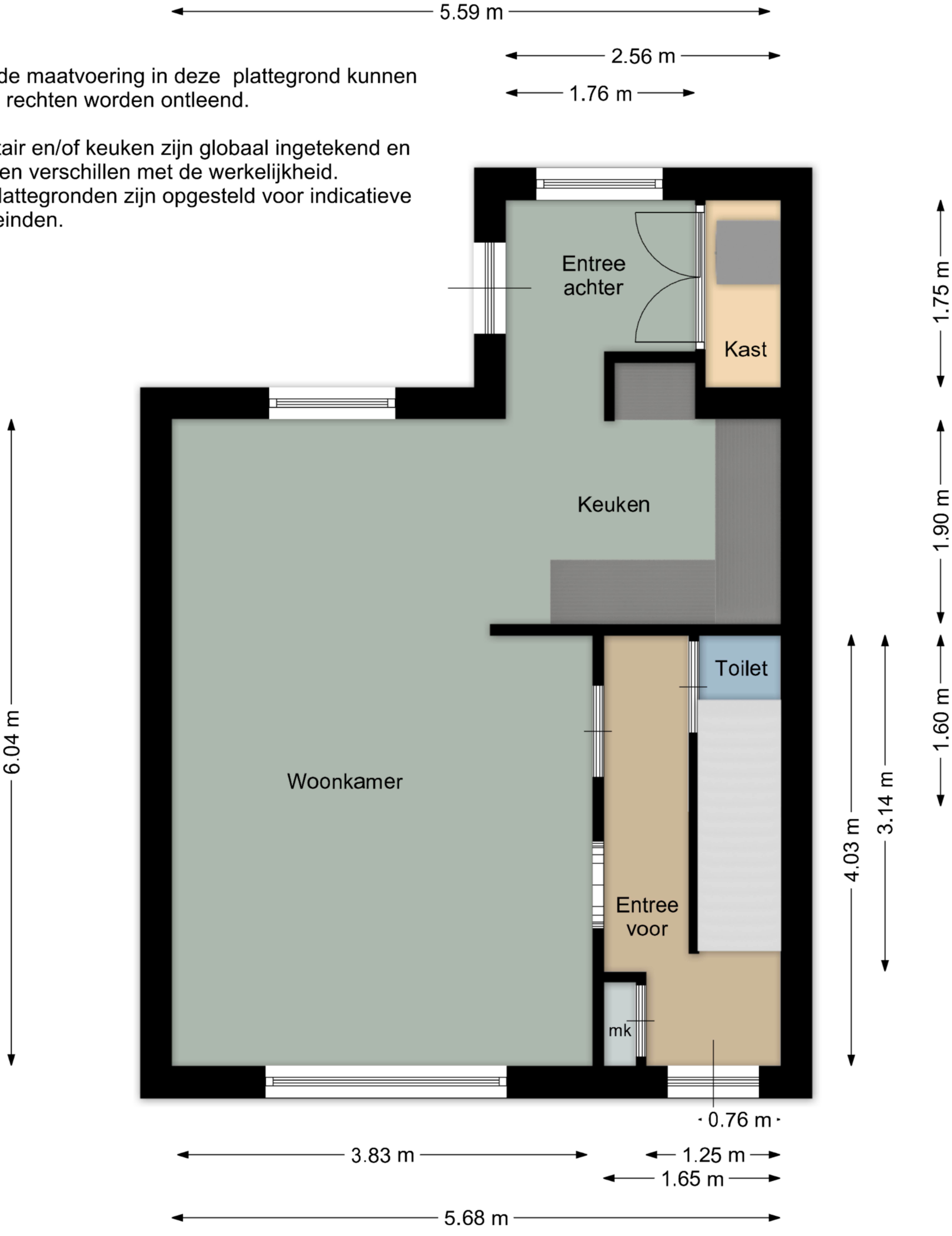


Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

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

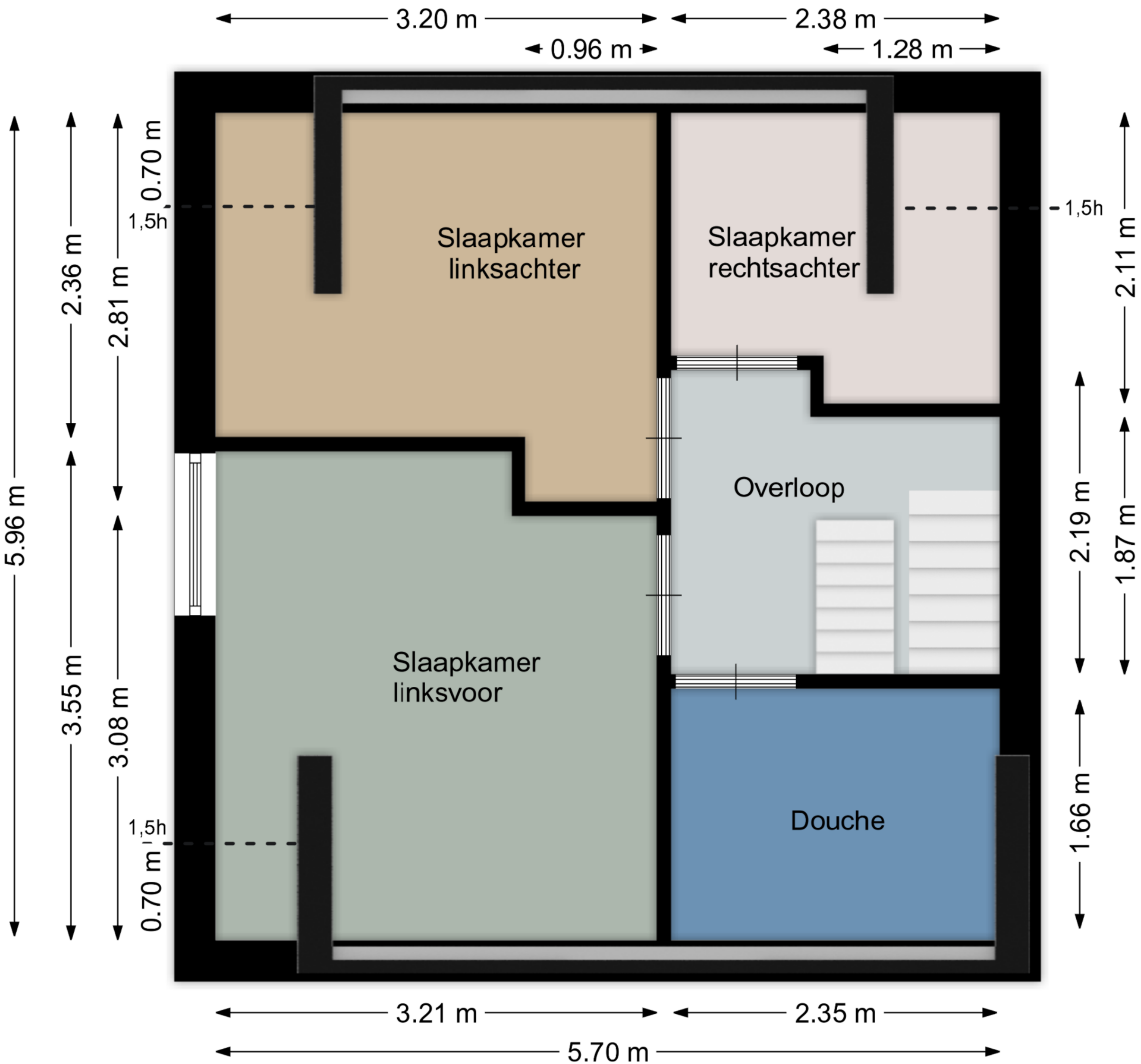
Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

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



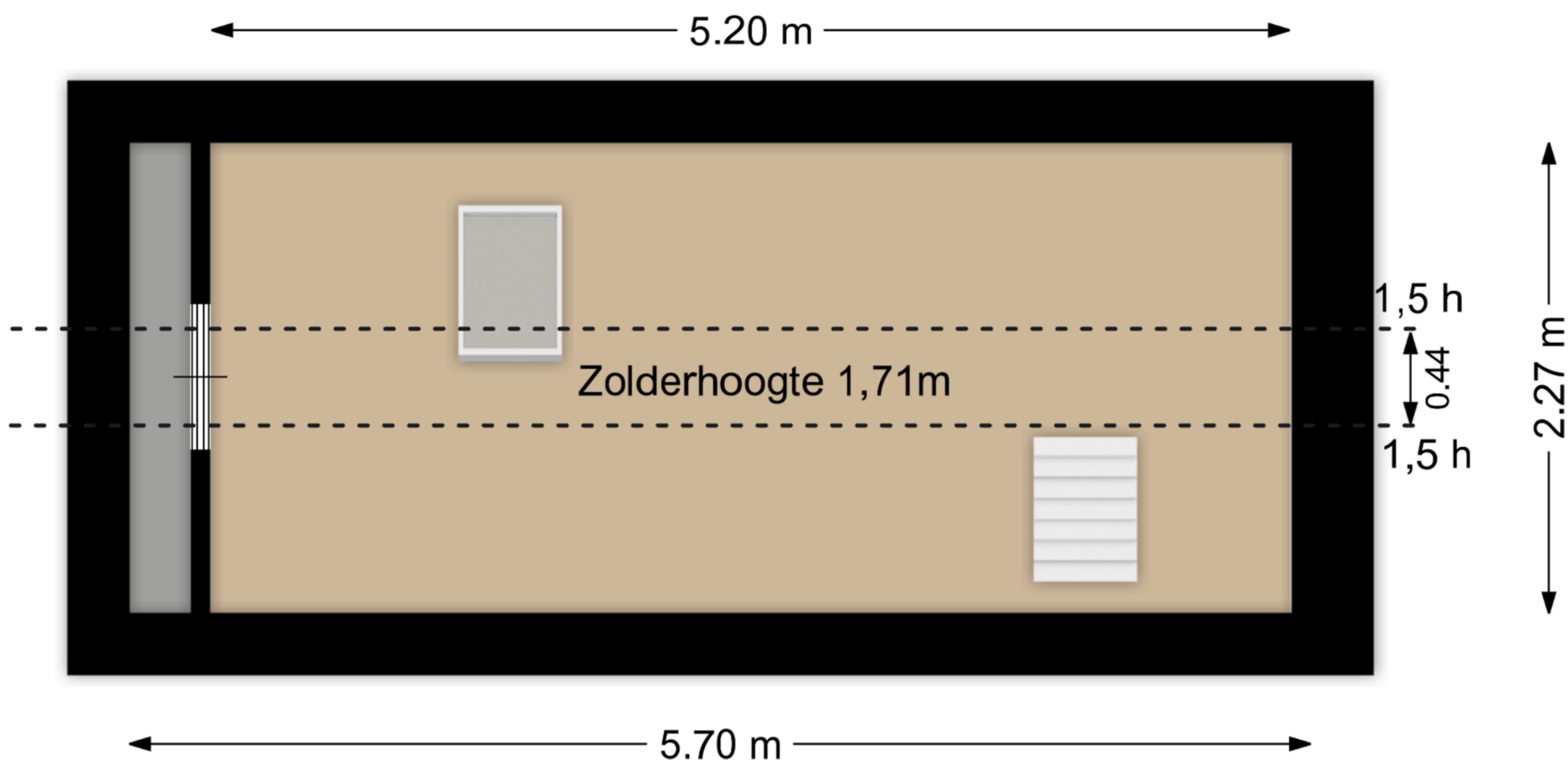
Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

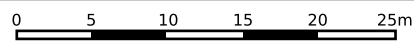
Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.
De plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.



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>Kadastrale gemeente Dirksland</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2795</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>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.</p>	
---	---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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.