

TE KOOP

Stad aan 't Haringvliet

Het Gudseke 1



Bent u op zoek naar een jonge, energiezuinige én instapklare woning op een fijne locatie in Stad aan 't Haringvliet?

Vraagprijs: € 520.000,- k.k.



Krieger & Witte Makelaars

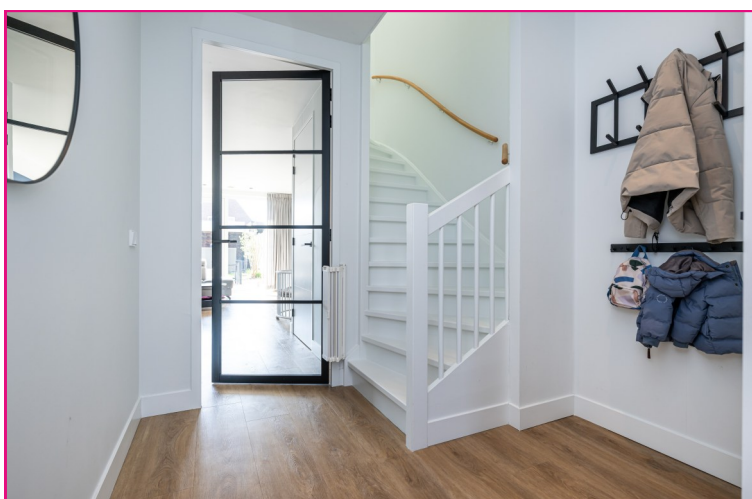
Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



Bent u op zoek naar een jonge, energiezuinige én instapklaare woning op een fijne locatie in Stad aan 't Haringvliet? Dan is deze moderne hoekwoning uit 2020 absoluut het bekijken waard. Hier woont u in een comfortabel en eigentijds huis waar ruimte, duurzaamheid en woonplezier op een mooie manier samenkomen. Dankzij de ligging op een perceel van maar liefst 229m² eigen grond profiteert u bovendien van extra buitenruimte, privacy en de voordelen die een hoekwoning met zich meebrengt.

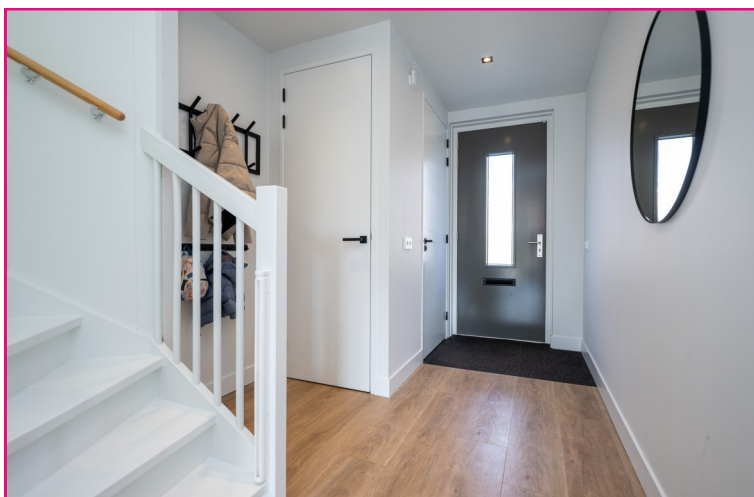
Vanaf het eerste moment ervaart u dat deze woning met zorg is afgewerkt en volledig is ingericht op de wensen van nu. De woning is aan de achterzijde namelijk over de gehele breedte met 2,4 meter uitgebouwd, waardoor er een heerlijke, royale leefruimte is ontstaan. Dit zorgt voor een prettige indeling en volop ruimte voor een grote zithoek en een gezellige eethoek waar u met familie en vrienden uitgebreid kunt tafelen. De verbinding met de tuin maakt het geheel extra aantrekkelijk en zorgt voor veel licht en een ruimtelijk gevoel.

Op het gebied van comfort en energiezuinigheid heeft deze woning bijzonder veel te bieden. Zo beschikt de woning over energielabel A, 10 zonnepanelen en een warmtepomp. Dat betekent niet alleen een duurzame manier van wonen, maar ook een aangenaam binnenklimaat en lagere energielasten. Alle verdiepingen zijn bovendien voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een gelijkmatige warmteverdeling en een luxe wooncomfort in elke ruimte. Ook is de gehele woning uitgerust met balansventilatie, wat bijdraagt aan een gezond en comfortabel leefklimaat, het hele jaar door.



Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

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



De indeling van de woning is zeer geschikt voor gezinnen, thuiswerkers of mensen die graag net wat extra ruimte hebben. Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst drie volwaardige slaapkamers, ideaal als kinderkamers, werkkamer of hobbyruimte. De master bedroom is daarbij extra comfortabel dankzij de aanwezige airco, zodat u ook tijdens warme zomernachten kunt genieten van een aangename temperatuur. Op de tweede verdieping vindt u een verrassende vierde slaapkamer, die eveneens uitstekend gebruikt kan worden als logeerkamer, werkruimte of tienerkamer. Zo biedt deze woning flexibiliteit voor nu én voor de toekomst.



Ook buiten is het volop genieten. De achtertuin is gelegen op het zuidwesten, wat betekent dat u hier optimaal van de zon kunt profiteren. Of u nu graag rustig een kop koffie drinkt in de ochtend, 's middags van de zon geniet of lange zomeravonden buiten doorbrengt, deze tuin biedt daar alle ruimte voor. De aanwezige overkapping vormt een waardevolle toevoeging, waardoor u ook bij minder weer comfortabel buiten kunt zitten. Het is een fijne plek om te ontspannen, te borrelen of gezellig met vrienden en familie samen te zijn.



Daarnaast beschikt het perceel over een geïsoleerde stenen garage. Dat is ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van spullen, het creëren van een hobbyruimte of natuurlijk voor wie graag extra bergruimte tot zijn beschikking heeft. Juist deze combinatie van een moderne woning, praktische extra's en een fijne buitenruimte maakt dit huis zo compleet.



Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

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



De ligging in Stad aan 't Haringvliet maakt het plaatje extra aantrekkelijk. U woont hier in een prettige woonomgeving met de rust en ruimte van het dorp, terwijl u toch geniet van een goede bereikbaarheid en de dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Deze woning is dan ook bij uitstek geschikt voor wie comfortabel, duurzaam en zorgeloos wil wonen in een jonge en uitstekend onderhouden woning.

Kortom: deze uitgebouwde hoekwoning uit 2020 biedt u volop leefruimte, vier slaapkamers, een zonnige tuin op het zuidwesten, een geïsoleerde stenen garage én een hoog niveau van comfort en duurzaamheid dankzij onder meer de warmtepomp, 10 zonnepanelen, vloerverwarming op alle verdiepingen en energielabel A. Een instapklare woning waar u jarenlang met veel plezier kunt wonen.



Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

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

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

PVC vloer voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling, meterkast en trapopgang.

Toilet:

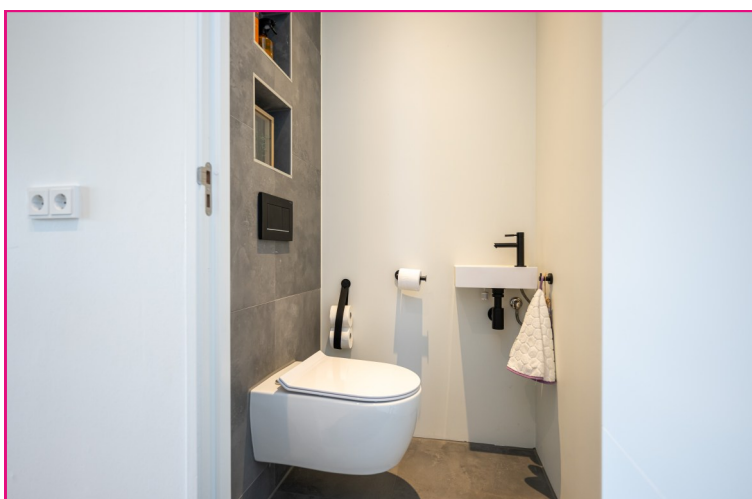
Plavuizenvloer voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling, zwevend toilet met ingebouwd geurblokjessysteem, fontein, mechanische afzuiging en deels betegeld.

Woonkamer:

PVC vloer voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling, WTW, 2 data aansluitpunten, trapkast met unit vloerverwarming, openslaande deuren naar tuin en spots in plafond.

Keuken:

PVC vloer voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling, afzuigkap met actief filter, keramisch aanrechtblad, 5-pits inductiekookplaat, vaatwasser, enkele spoelbak, kastenwand met koelkast (met vriesvak), combi-oven met stoomfunctie, combi-oven, kiep/kantel raam met hor, spots in plafond en mechanische afzuiging.



Krieger & Witte Makelaars

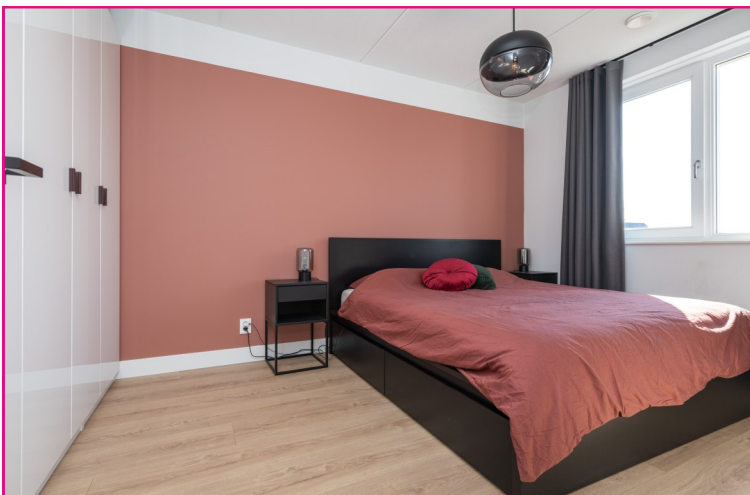
Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



1^{ste} verdieping:

Overloop:

Laminaatvloer voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling en trapopgang naar zolder.

Slaapkamer 1:

Laminaatvloer voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling, draai/kiep raam met hor, airco, WTW, aansluitpunt t.b.v. een rolluik en een datapunt.

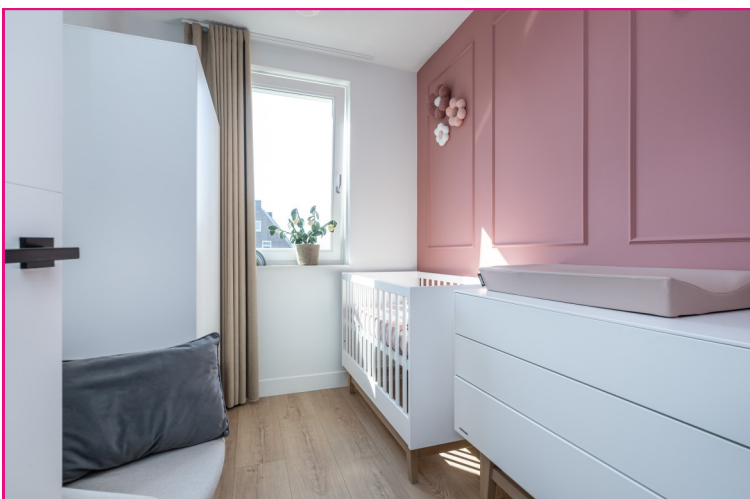


Slaapkamer 2:

Laminaatvloer voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling, WTW, data aansluitpunt en een draai/kiep raam met hor.

Slaapkamer 3:

Laminaatvloer voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling, WTW, data aansluitpunt en een draai/kiep raam met hor.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

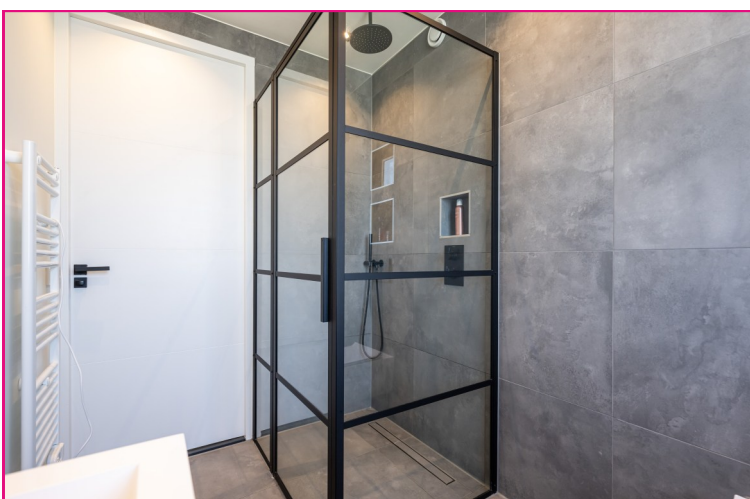
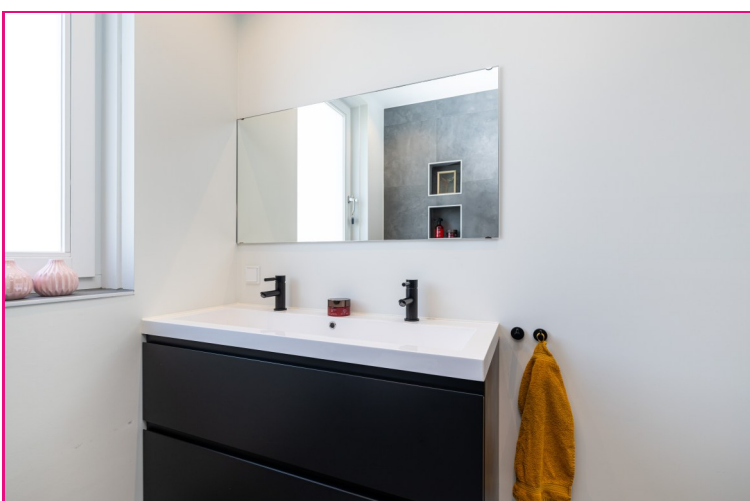
Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



Badkamer (2020):

Plavuizenvloer voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling, verwarmde spiegel, wastafel met meubel, elektrische radiator, zwevend toilet met ingebouwd geurblokjessysteem, douchecabine met regendouche, inbouwkraan en handdouche, mechanische afzuiging en spots in plafond.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



Zolder:

Overloop met laminaatvloer voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling, Velux dakraam, data aansluiting, bergruimte achter knieschot en een vlizotrap naar bergzolder.

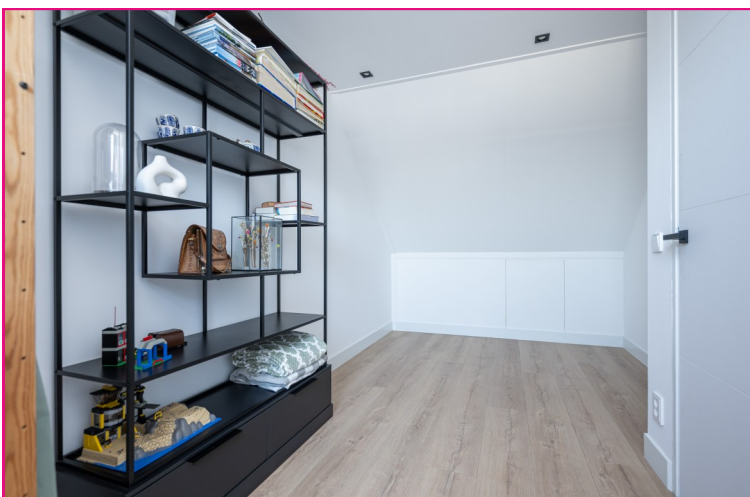
Technische ruimte:

Unit vloerverwarming, warmtepomp met 300 liter vat, waterontharder, converter t.b.v. zonnepanelen, witgoedopstelling en WTW-unit.



Slaapkamer 4:

Laminaatvloer voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling, Velux dakraam, 2 x bergruimte achter knieschot en spots in plafond.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl

**Voortuin:**

Grind en borders.

Achtertuint:

Terrastegels, drain, deels gras voorzien van drainage, deels borders, elektra, buitenkraan, zonnenscherm elektrisch bediend en een achterom.

Overkapping:

Elektra en kachelpijp.

**Garage (2021):**

Steen, ca. 22m², betonvloer met coating, geïsoleerd, roldeur handbediend, elektra, verlichting, keukenblok met wateraansluiting en een groepenkast 3 fase (deels voorbereid voor elektrisch laden en thuis batterij).

Extra's:

Hoekwoning (2020);
229m² eigen grond;
Uitgebouwd;
Betonvloeren voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling;
4 slaapkamers;
10 zonnepanelen;
Waterontharder;
Achterom;
Buitenkraan;
Overkapping;
Garage ca. 22m².



Krieger & Witte Makelaars

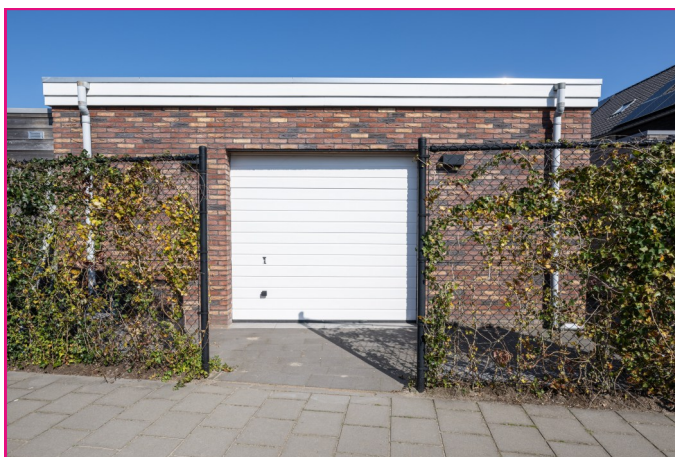
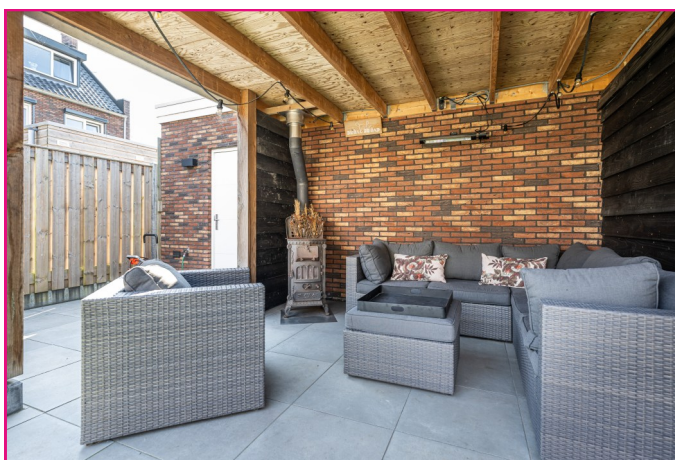
Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

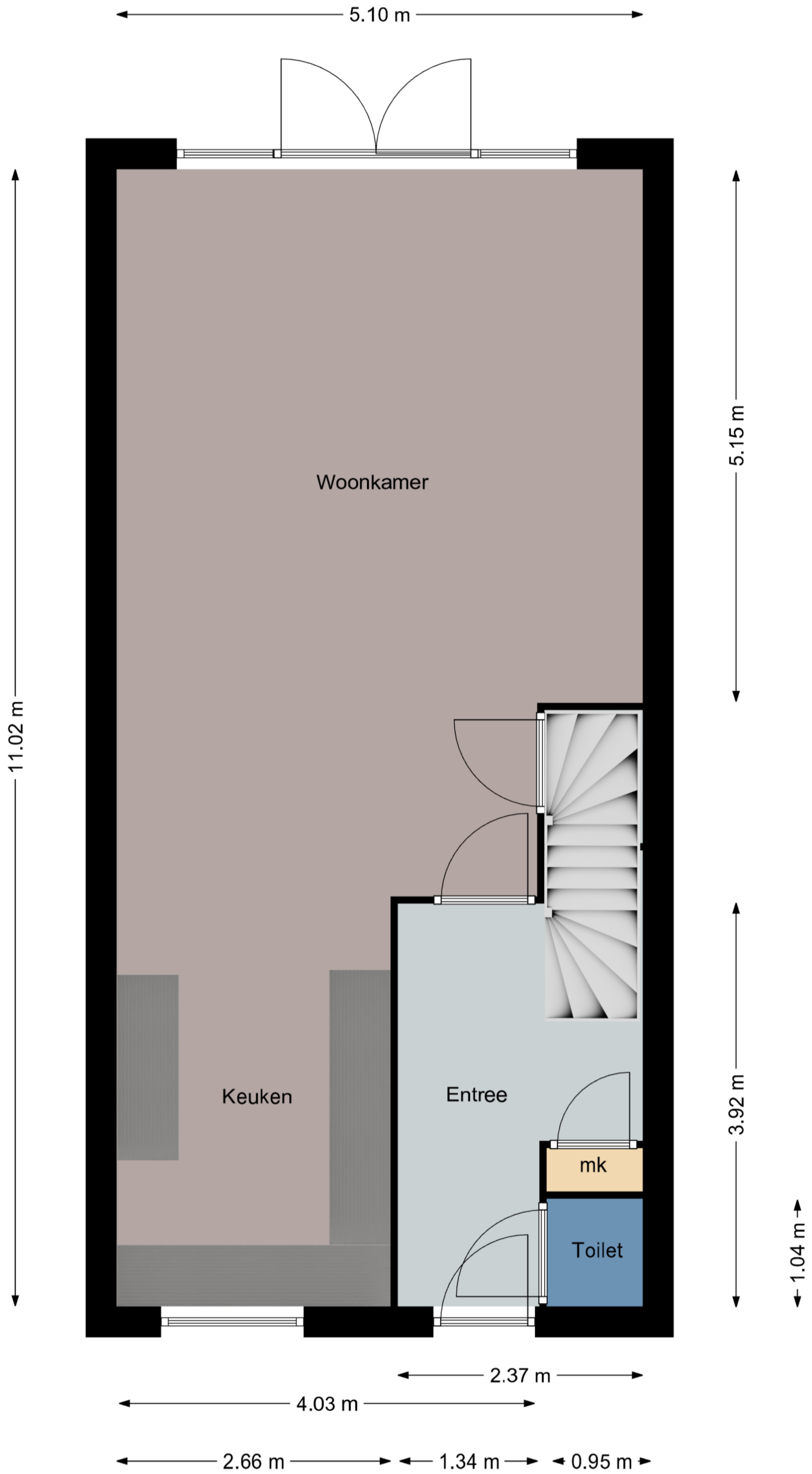
06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl

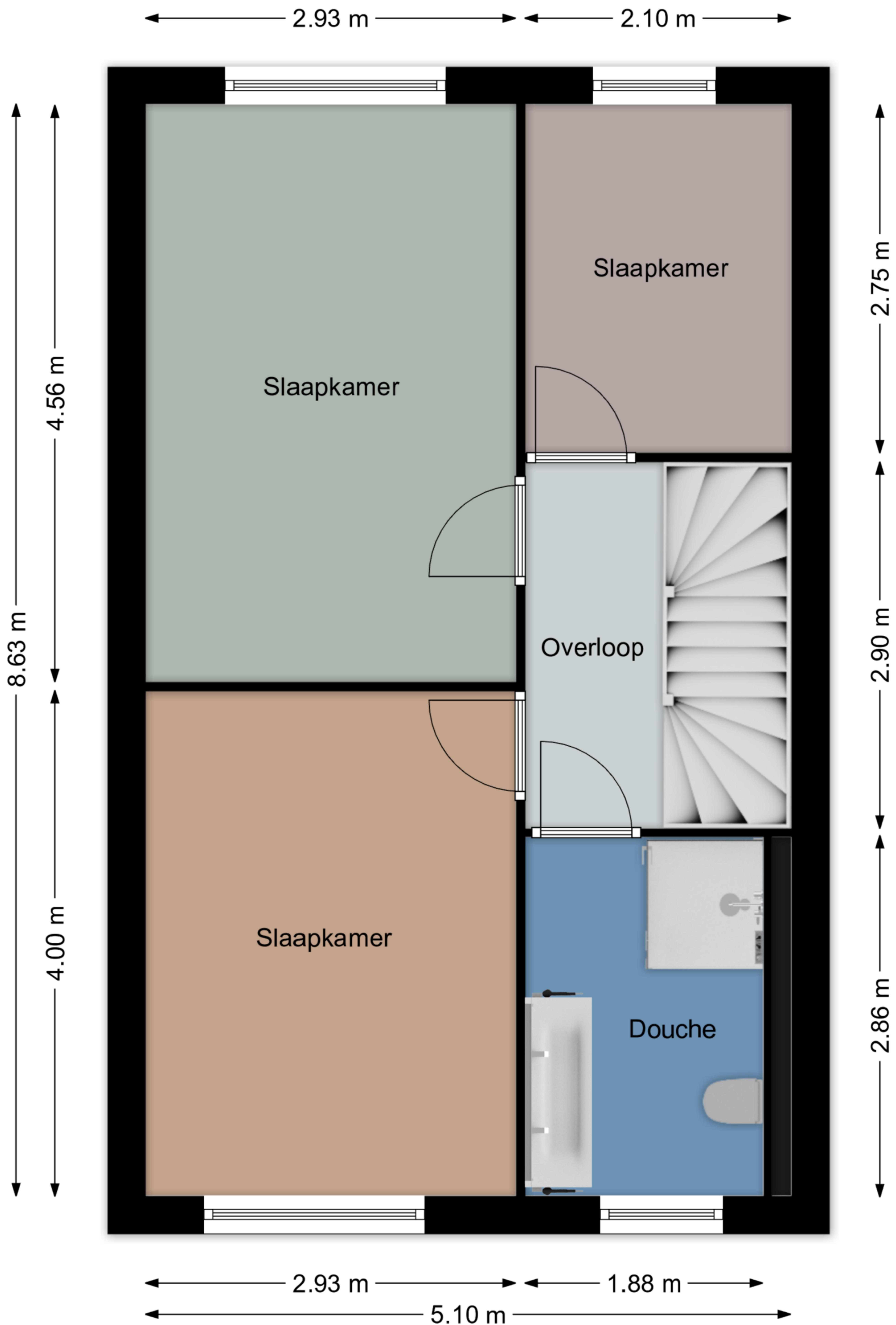
Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

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



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.

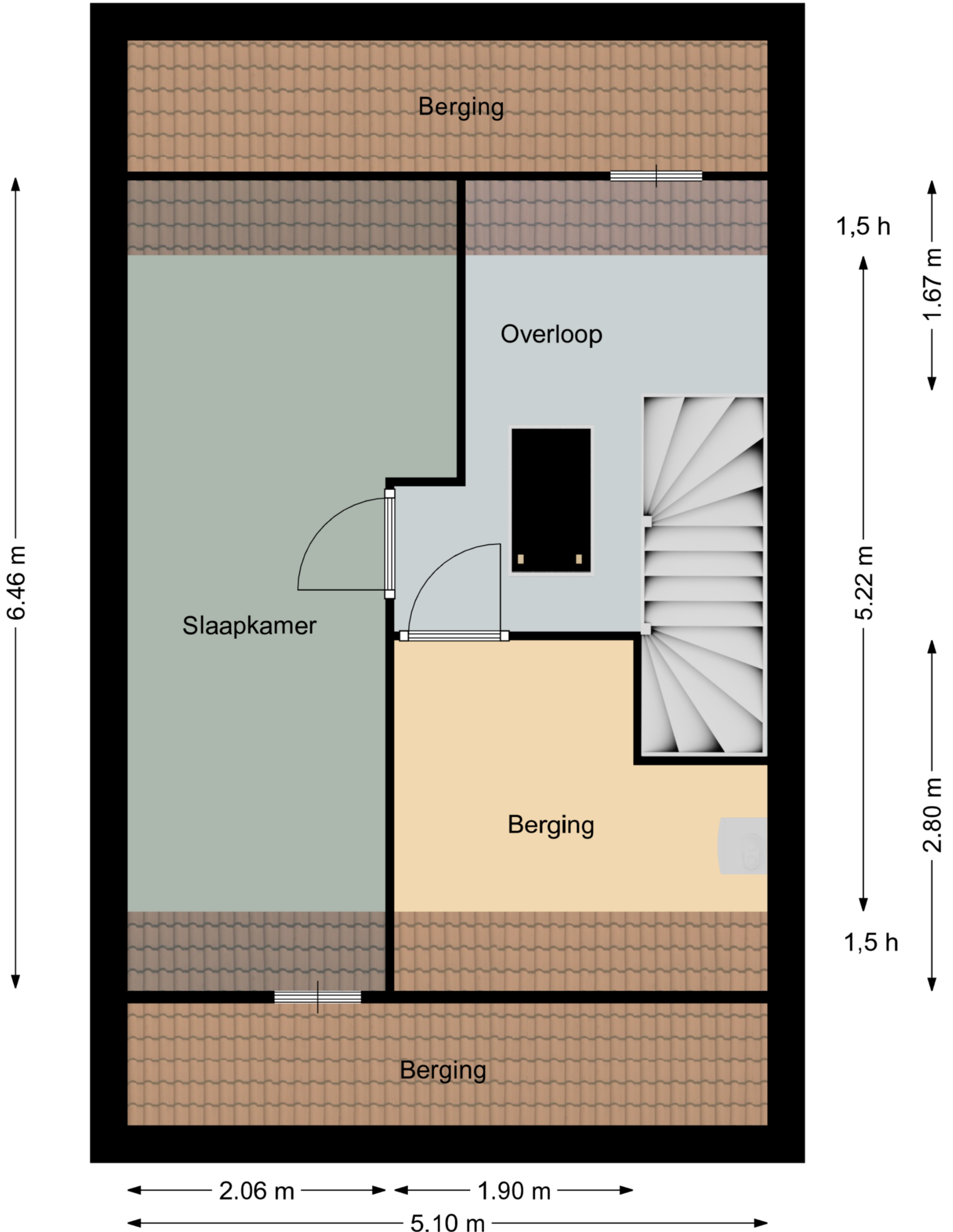


Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

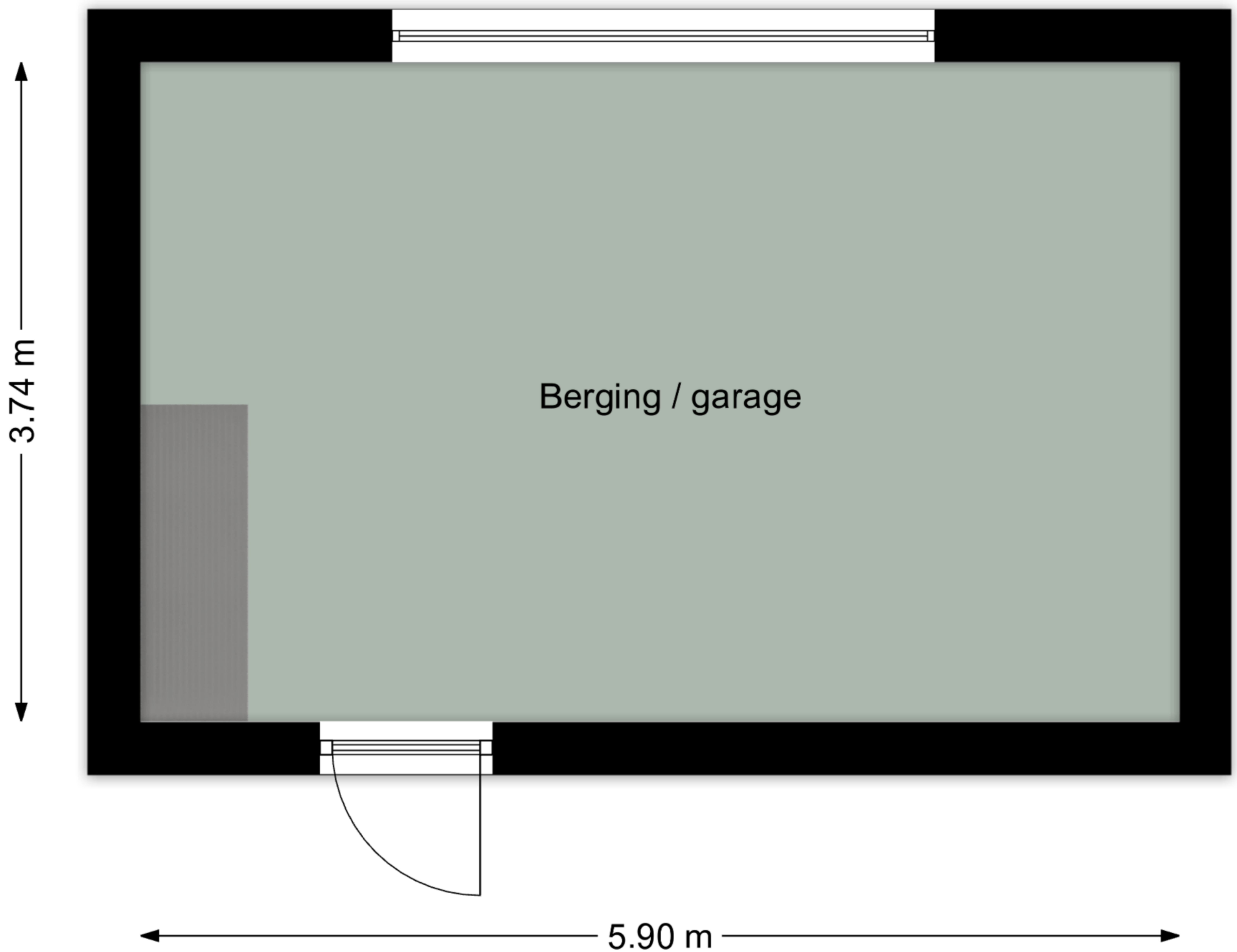
De plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.

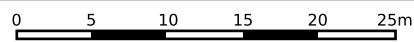
← 2.62 m → ← 2.41 m →




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.





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Stad aan het Haringvliet</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 715</p>	
--	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 maart 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 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.