

# TE KOOP

Middelharnis

Oost Voorgors 99



Om maar meteen met de deur in huis te vallen: deze woning staat op altijd durende erfpachtgrond

Vraagprijs: € 549.500,- k.k.



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

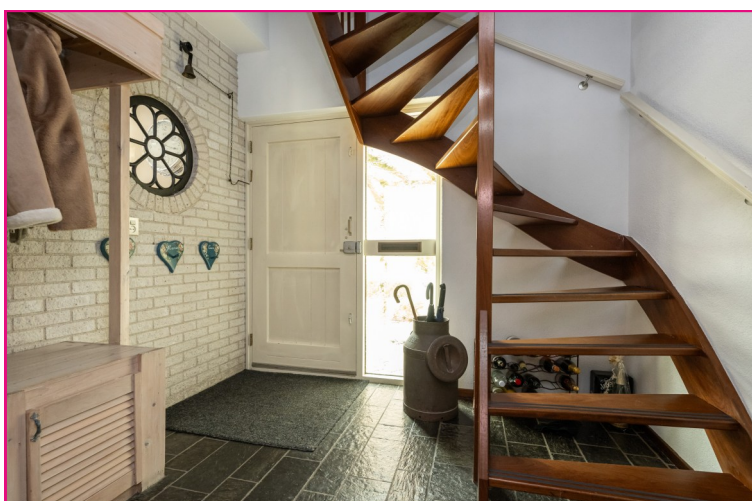
**Telefoonnummer Kantoor:**  
06-24194321  
**Emailadres:**  
info@kwmakelaars.nl



Om maar meteen met de deur in huis te vallen: deze woning staat op altijd durende erfpachtgrond. De erfpachtcanon is vastgelegd voor 20 jaar en bedraagt € 2.334,74 per 1 december 2025, met jaarlijkse indexering. Dat is belangrijke informatie, maar vooral ook informatie die kansen biedt. Juist doordat de woning niet op eigen grond staat, ligt de vraagprijs aantrekkelijker dan bij vergelijkbare woningen op eigen grond. En dat maakt een groot verschil. Waar een ruime 2-onder-1-kapwoning met dit woonoppervlak, dit perceel en deze voorzieningen voor veel aspirantkopers vaak net buiten bereik blijft, ontstaat hier juist de mogelijkheid om comfortabel, ruim en compleet te wonen tegen een toegankelijker instapniveau. Zo komt een woningtype dat normaal gesproken voor een kleinere groep betaalbaar is, ineens binnen handbereik van een veel breder publiek.



Deze prachtige 2-onder-1-kapwoning in Middelharnis biedt u vervolgens alles wat u van een fijn gezinshuis mag verwachten, en zelfs meer. De woning beschikt over circa 148m<sup>2</sup> woonoppervlakte en staat op maar liefst 470m<sup>2</sup> erfpachtgrond. Dat betekent niet alleen ruimte in huis, maar ook volop vrijheid rondom de woning. Bij aankomst valt direct de eigen oprit op, met plaats voor meerdere voertuigen. Ideaal voor gezinnen, bezoek aan huis of wanneer u gewoon graag praktisch en comfortabel parkeert op eigen terrein.



Binnen ervaart u meteen de prettige sfeer en het royale karakter van de woning. De woonkamer is een heerlijke leefruimte waar gezelligheid en comfort samenkomen. De sfeervolle houtkachel vormt hier een warm middelpunt en zorgt in de koudere maanden voor extra ambiance. Daarnaast is de gehele begane grond voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een aangenaam en gelijkmatig wooncomfort. Of u nu uitgebreid tafelt, rustig een boek leest of met familie en vrienden samen bent: dit is een huis waarin u zich direct thuis voelt.



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

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



Ook op het gebied van duurzaamheid heeft deze woning veel te bieden. Zo zijn er 8 zonnepanelen aanwezig en beschikt de woning over energielabel B. Dat is niet alleen prettig voor het wooncomfort, maar ook aantrekkelijk met het oog op energieverbruik en toekomstbestendig wonen.

Met in totaal 4 slaapkamers is er aan ruimte geen gebrek. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 goed bemeeten slaapkamers, ideaal als ouderslaapkamer, kinderkamers of werkkamer. Op de tweede verdieping vindt u de 4e slaapkamer, een fijne extra ruimte die zich uitstekend leent als logeerkamer, hobbyruimte, thuiswerkplek of tienerkamer. Deze praktische indeling maakt de woning geschikt voor verschillende levensfasen en woonwensen.

Een bijzonder pluspunt is de voormalige garage, die is omgebouwd tot kapsalon. Deze ruimte biedt een mooie kans voor wie werken aan huis aantrekkelijk vindt, maar is daarnaast ook voor tal van andere doeleinden geschikt. Denk bijvoorbeeld aan een praktijk- of kantoorruimte aan huis, een salon of studio, een speelkamer, hobbyruimte, atelier, sportruimte of zelfs een rustige plek voor een inwonend gezinlid dat net wat meer privacy wenst. Uiteraard blijft daarnaast de aanwezigheid van een garage een aantrekkelijk onderdeel van het geheel, zeker voor opslag, fietsen, gereedschap of andere praktische zaken.



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

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



Buiten wordt het woongenot nog eens extra versterkt. De achtertuin is met circa 17 meter diepte en 12,5 meter breedte opvallend royaal. Hier heeft u alle ruimte om te loungen, te tuinieren, te spelen met de kinderen of lange zomeravonden door te brengen met vrienden en familie. Door het formaat van de tuin kunt u eenvoudig meerdere zitplekken creëren en optimaal genieten van zon, rust en privacy.

De combinatie van ruimte, sfeer, praktische voorzieningen en een aantrekkelijkere prijsklasse maakt deze woning tot een bijzonder interessant aanbod in Middelharnis. U koopt hier niet alleen een huis met een royale maatvoering en veel gebruiksmogelijkheden, maar vooral een thuis met verrassend veel kansen.



Kortom, zoekt u een ruime, sfeervolle en duurzame 2-onder-1-kapwoning met 4 slaapkamers, een royale tuin, eigen oprit, veelzijdige extra ruimte en volop wooncomfort, dan is deze woning in Middelharnis absoluut het bekijken waard. Juist door de erfpachtconstructie wordt deze prachtige woning bereikbaar voor een veel grotere groep kopers, waardoor u de kans krijgt om méér huis, méér ruimte en méér woongenot te realiseren dan u misschien had verwacht.



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

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

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

Noorse leisteenvloer voorzien van vloerverwarming, bergkast, radiator, meterkast en trapopgang.

**Toilet:**

Noorse leisteenvloer, zwevend toilet, fontein en half betegeld.

**Woonkamer:**

Noorse leisteenvloer voorzien van vloerverwarming, houtkachel (ter overname) en radiatoren.

**Keuken:**

Noorse leisteenvloer voorzien van vloerverwarming, Belling 5-pits gasfornuis met drie afzonderlijke ovens, afzuigkap, vaatwasser, enkele spoelbak, koelkast en openslaande deuren naar tuin.



**Krieger & Witte Makelaars**

Sperwer 1  
3245 VP Sommeldijk  
Nederland

**Telefoonnummer Kantoor:**

06-24194321

**Emailadres:**

info@kwmakelaars.nl

**Bijkeuken:**

Noorse leisteenvloer, radiator, vriezer, vlizotrap naar bergzolder, witgoedaansluitingen en achterdeur.

**Kapsalon/kantoor:**

Plavuizenvloer, radiator, wasbak met koud water, inbouwkast, spots in plafond en toegang tot oprit.

**Garage:**

Openslaande deuren, elektra, verlichting, gasaansluiting, bergzolder en deur naar achtertuin.



**Krieger & Witte Makelaars**

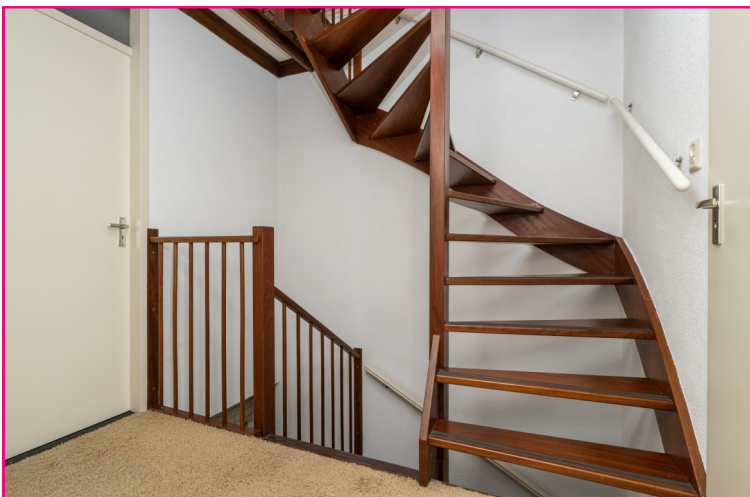
Sperwer 1  
3245 VP Sommeldijk  
Nederland

**Telefoonnummer Kantoor:**

06-24194321

**Emailadres:**

info@kwmakelaars.nl



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

**Overloop:**

Vloerbedekking en trapopgang naar zolder.

**Slaapkamer 1:**

Vinyl vloer en een radiator.

**Slaapkamer 2:**

Vloerbedekking, radiator en een dakkapel.



**Krieger & Witte Makelaars**

Sperwer 1

3245 VP Sommeldijk

Nederland

**Telefoonnummer Kantoor:**

06-24194321

**Emailadres:**

info@kwmakelaars.nl



### **Slaapkamer 3:**

Vloerbedekking en een radiator.

### **Badkamer:**

Plavuizenvloer, inloopdouche, zwevend toilet, ligbad, Velux dakraam met hor, mechanische ventilatie, handdoekenradiator, badkamermeubel met dubbele waskom en spots in plafond.



**Krieger & Witte Makelaars**

Sperwer 1  
3245 VP Sommeldijk  
Nederland

**Telefoonnummer Kantoor:**

06-24194321

**Emailadres:**

info@kwmakelaars.nl



**Zolder:**

**Overloop:**

Laminaatvloer, vaste bergkast, unit mechanische afzuiging en cv opstelling (Remeha Avanta 2006).

**Slaapkamer 4:**

Laminaatvloer, Velux dakraam met hor, Velux dakraam met geïntegreerde verduistering en plissé, radiator, schuifkastenwand, luik naar bergzolder en spots in plafond.



**Krieger & Witte Makelaars**

Sperwer 1  
3245 VP Sommeldijk  
Nederland

**Telefoonnummer Kantoor:**

06-24194321

**Emailadres:**

info@kwmakelaars.nl

**Voortuin:**

Eigen oprit voor meerdere auto's, uitval zonwering en borders.

**Achtertuint:**

Buitenberging, deels gras, deels borders, terras, buitenkraan en blokhut met houtopslag.

**Extra's:**

2-onder-1 kapwoning;

Ca. 148m2 woonoppervlakte;

470m2 erfpachtgrond;

Erfpachtcanon is vastgelegd voor 20 jaar;

€ 2.334,74 per 1 december 2025, met

jaarlijkse indexering;

4 slaapkamers;

8 zonnepanelen;

Kapsalon/kantoor aan huis;

Energie label B;

Eigen oprit;

Garage.



**Krieger & Witte Makelaars**

Sperwer 1

3245 VP Sommeldijk

Nederland

**Telefoonnummer Kantoor:**

06-24194321

**Emailadres:**

info@kwmakelaars.nl



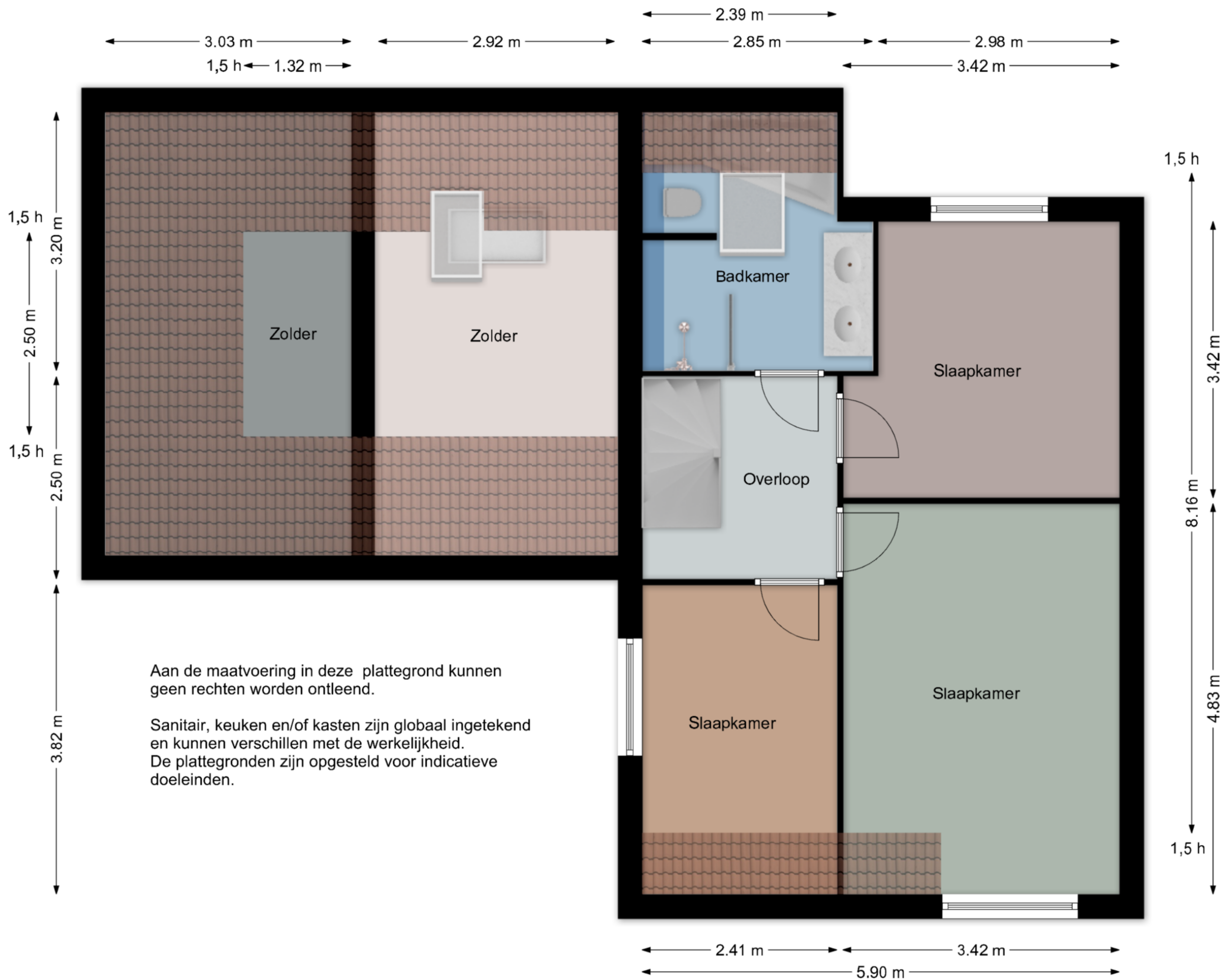
**Krieger & Witte Makelaars**  
Sperwer 1  
3245 VP Sommelsdijk  
Nederland

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



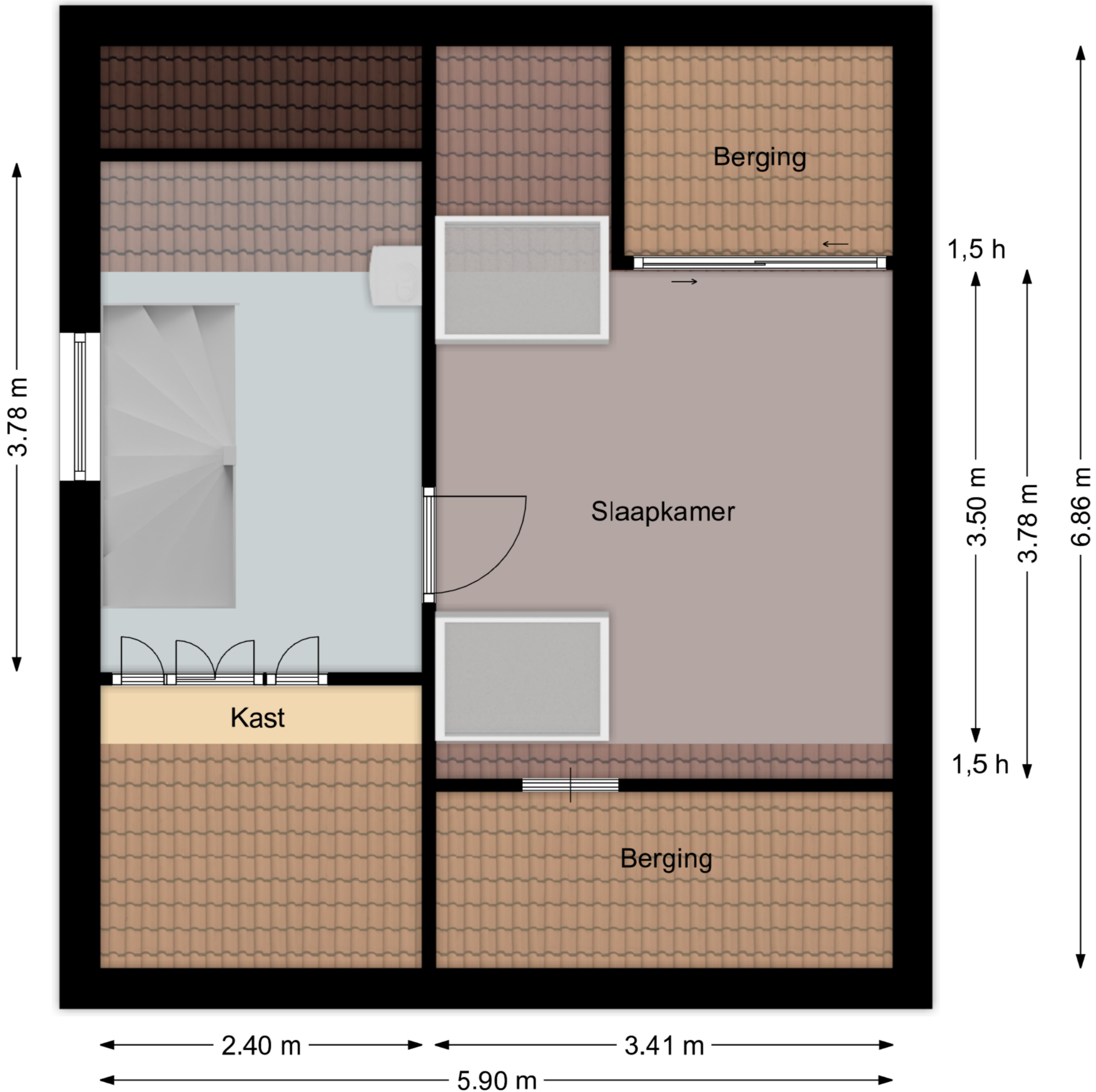
Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Sanitair, 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.





<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 Middelharnis</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 6302</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 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.