

# TE KOOP

Melissant

Plataan 15



Welkom in Melissant, waar rust, ruimte en wooncomfort samenkomen in deze verzorgd uitgevoerde tussenwoning op 125m<sup>2</sup> eigen grond.

Vraagprijs: € 320.000,- k.k.



**Krieger & Witte Makelaars**

Sperwer 1  
3245 VP Sommelsdijk  
Nederland

**Telefoonnummer Kantoor:**

06-24194321

**Emailadres:**

info@kwmakelaars.nl



Welkom in Melissant, waar rust, ruimte en wooncomfort samenkomen in deze verzorgd uitgevoerde tussenwoning op 125m<sup>2</sup> eigen grond. Bent u op zoek naar een fijne gezinswoning met een energiezuinig karakter, praktische indeling en verrassend veel leefruimte? Dan is deze woning absoluut een bezichtiging waard. Hier woont u in een prettige woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik, terwijl u thuis geniet van comfort, duurzaamheid en een huis dat met zorg is onderhouden.

Bij aankomst valt direct de nette uitstraling van de woning op. De voorzijde is in 2024 nog geschilderd, wat zorgt voor een verzorgde eerste indruk. Eenmaal binnen ervaart u direct de aangename sfeer. De woonkamer is licht en uitnodigend, een plek waar u zich direct thuis zult voelen. Dankzij de praktische indeling kunt u hier moeiteloos een gezellige zithoek en een ruime eethoek creëren, ideaal voor zowel het dagelijks leven als voor het ontvangen van familie en vrienden.

De keuken sluit hier logisch op aan en biedt een fijne basis voor wie houdt van koken en gezellig samenzijn. De gehele begane grond voelt comfortabel aan, mede door de vloerverwarming die zorgt voor een gelijkmatige warmteverdeling. Dit maakt het wonen hier niet alleen aangenaam in de wintermaanden, maar geeft het huis het hele jaar door een extra luxe gevoel.

Op de verdiepingen komt de ruimte van deze woning pas echt goed naar voren. Met maar liefst 4 slaapkamers biedt deze woning volop mogelijkheden. Of u nu een groter gezin heeft, thuis wilt werken, een hobbykamer wenst of graag logees ontvangt, hier heeft u de vrijheid om de ruimtes naar eigen wens in te delen. De slaapkamers zijn praktisch in gebruik en dankzij de kunststof dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde is er extra ruimte en licht gecreëerd. Dit vergroot niet alleen het woonoppervlak, maar maakt de kamers ook bijzonder prettig en ruimtelijk. De rolluiken bij beide dakkapellen zorgen bovendien voor extra comfort, privacy en verduistering, wat vooral in de slaapvertrekken een groot pluspunt is.



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

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



Ook op het gebied van duurzaamheid heeft deze woning veel te bieden. Met energielabel A bent u verzekerd van een energiezuinige woning die klaar is voor de toekomst. De aanwezigheid van 12 zonnepanelen draagt hier in belangrijke mate aan bij en helpt u om de energielasten te verlagen. Dat maakt deze woning niet alleen aantrekkelijk voor nu, maar ook een verstandige investering voor de lange termijn. In een tijd waarin comfort en energieverbruik steeds belangrijker worden, is het prettig om te weten dat u hier kiest voor een woning die op dat vlak uitstekend scoort.



De combinatie van onderhoud, wooncomfort en energiezuinigheid maakt dit huis bijzonder compleet. U profiteert van een nette afwerking, praktische leefruimtes en slimme voorzieningen die het dagelijks wonen aangenamer maken. Daarbij ligt de woning op eigen grond, wat voor veel kopers een belangrijk voordeel is. Met 125m<sup>2</sup> eigen grond beschikt u over een fijne basis voor prettig wonen, zowel binnen als buiten.

Deze tussenwoning in Melissant is daarmee een uitstekende kans voor iedereen die op zoek is naar een comfortabele en instapklare woning met voldoende slaapkamers, een duurzame uitrusting en een verzorgde uitstraling. Hier hoeft u niet te kiezen tussen sfeer en functionaliteit: deze woning biedt het allebei.



Kortom, zoekt u een energiezuinige tussenwoning in Melissant met energielabel A, 12 zonnepanelen, vloerverwarming op de begane grond, 4 slaapkamers, dakkapellen aan voor- en achterzijde met rolluiken, recent schilderwerk aan de voorzijde en 125 m<sup>2</sup> eigen grond, dan is dit een woning die u absoluut gezien moet hebben.



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

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

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

Plavuizen vloer voorzien van vloerverwarming, radiator en meterkast.

**Woonkamer:**

Plavuizen vloer voorzien van vloerverwarming, radiatoren, achterzijde kunststof kozijn met HR+ glas (2026), elektrisch screen en een gesloten trapopgang.

**Keuken:**

Plavuizen vloer voorzien van vloerverwarming, enkele spoelbak, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven en toegang tot bijkeuken.

**Bijkeuken:**

Witgoedaansluitingen, radiator, vaste schuifkastenwand, rol hordeur en plavuizen vloer.

**Toilet:**

Staand, geheel betegeld, wastafel en mechanische ventilatie.



**Krieger & Witte Makelaars**

Sperwer 1  
3245 VP Sommelsdijk  
Nederland

**Telefoonnummer Kantoor:**

06-24194321

**Emailadres:**

info@kwmakelaars.nl



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

#### Overloop:

Laminaatvloer en de trapopgang naar 2<sup>de</sup> verdieping.

#### Slaapkamer 1:

Laminaatvloer, radiator, Velux dakvenster met verduistering, handmatig rolluik, ingebouwde opbergruimte met schuifpanelen en vaste kast.

#### Slaapkamer 2:

Laminaatvloer, radiator, dakkapel met handmatig rolluik en berg-/kastruimte.



**Krieger & Witte Makelaars**

Sperwer 1  
3245 VP Sommeldijk  
Nederland

**Telefoonnummer Kantoor:**

06-24194321

**Emailadres:**

info@kwmakelaars.nl



### **Slaapkamer 3:**

Laminaatvloer, radiator, ingebouwde opbergruimte met schuifpanelen en dakkapel met elektrisch rolluik.

### **Badkamer:**

Bad/douche combinatie, dubbele wastafel, geheel betegeld, sterrenhemel, dakkapel met elektrisch rolluik en mechanische ventilatie.



**Krieger & Witte Makelaars**

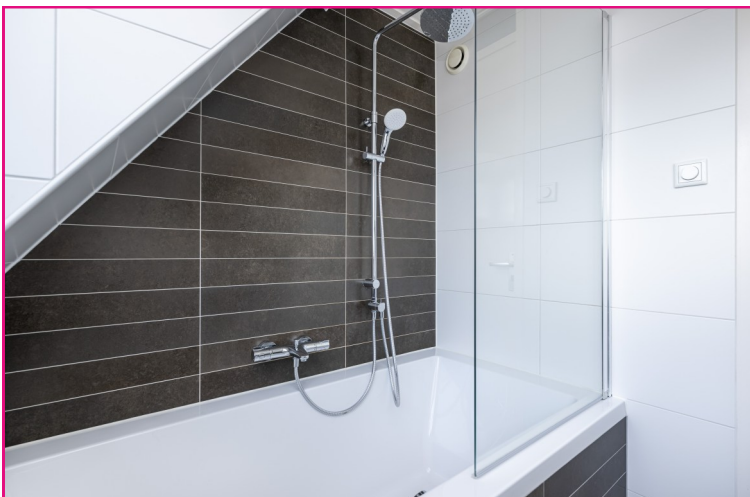
Sperwer 1  
3245 VP Sommeldijk  
Nederland

**Telefoonnummer Kantoor:**

06-24194321

**Emailadres:**

info@kwmakelaars.nl



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

### Overloop:

Laminaatvloer, cv-opstelling (Intergas 2014),  
schuifkast en kleine bergzolder.

### Slaapkamer 4:

Laminaatvloer, radiator, 2x Velux dakvenster met  
verduistering, horren en ingebouwde  
opbergruimte met schuifpanelen.



**Krieger & Witte Makelaars**

Sperwer 1  
3245 VP Sommeldijk  
Nederland

**Telefoonnummer Kantoor:**

06-24194321

**Emailadres:**

info@kwmakelaars.nl

**Voortuin:**

Deels voorzien van bestrating en deels van beplanting.

**Achtertuint:**

Eigen achterom, nagenoeg geheel betegeld en aangebouwde berging.

**Berging:**

Voorzien van kelder en elektriciteit.

**Extra's:**

- Instap klaar;
- 12 zonnepanelen;
- Begane grond voorzien van vloerverwarming;
- Moderne badkamer;
- 4 slaapkamers;
- Kunststof dakkapel aan zowel voor- als achterzijde en voorzien van rolluiken;
- Lage energielasten.
- Energielabel A.



**Krieger & Witte Makelaars**

Sperwer 1  
3245 VP Sommelsdijk  
Nederland

**Telefoonnummer Kantoor:**

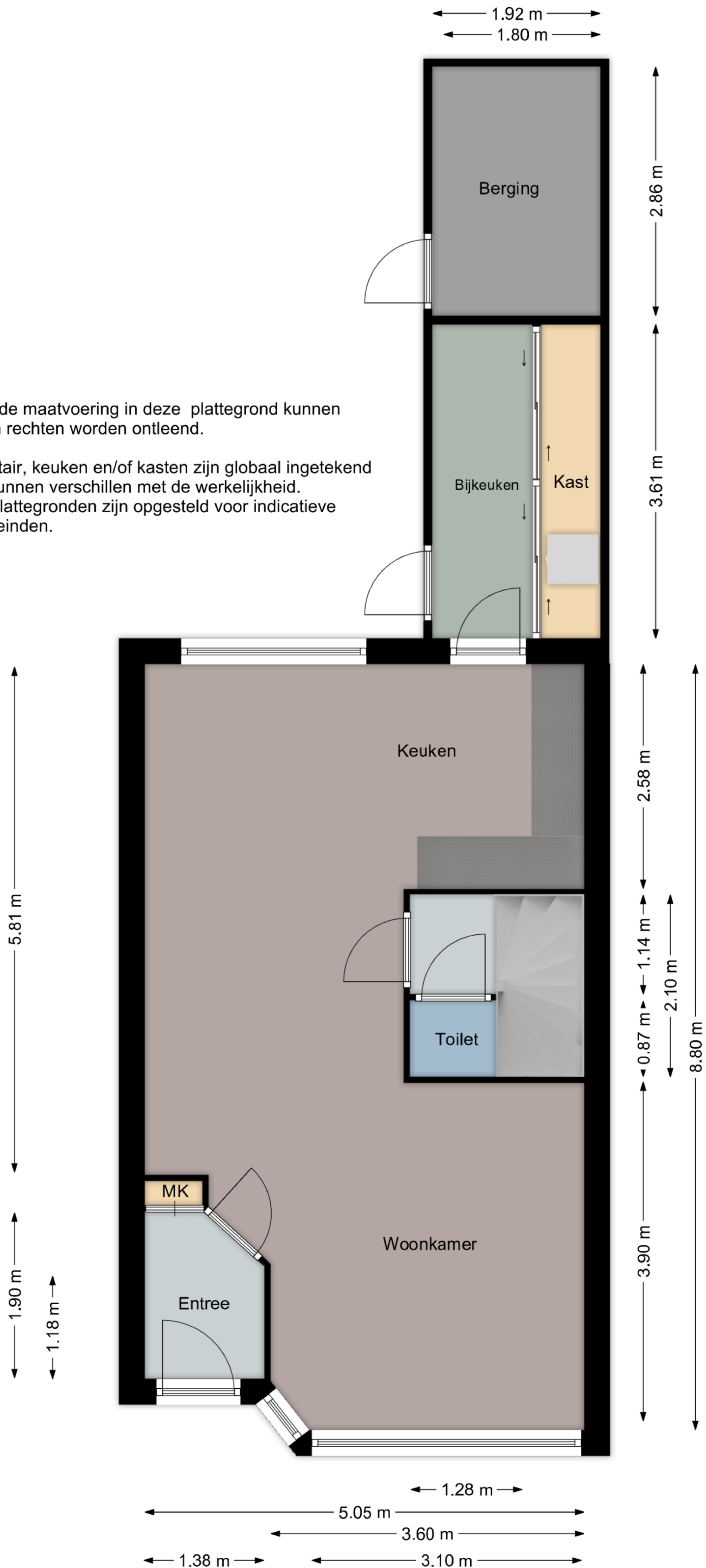
06-24194321

**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.

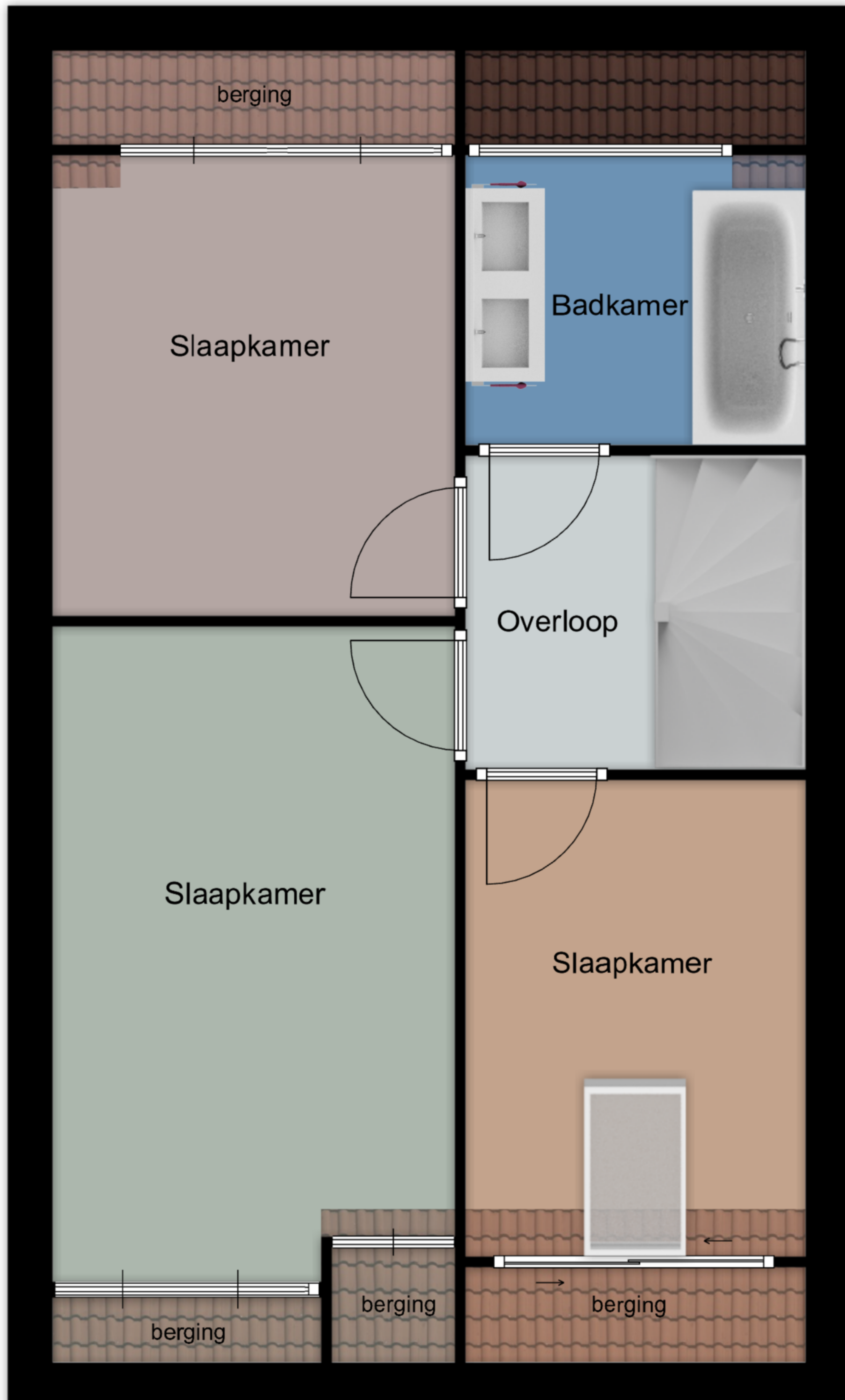
Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

De plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.

← 5.05 m →

← 4.11 m →

8.80 m  
4.93 m  
3.77 m  
3.10 m  
4.39 m  
4.09 m



1,5 h  
2.28 m  
2.10 m  
6.92 m  
3.90 m  
1,5 h

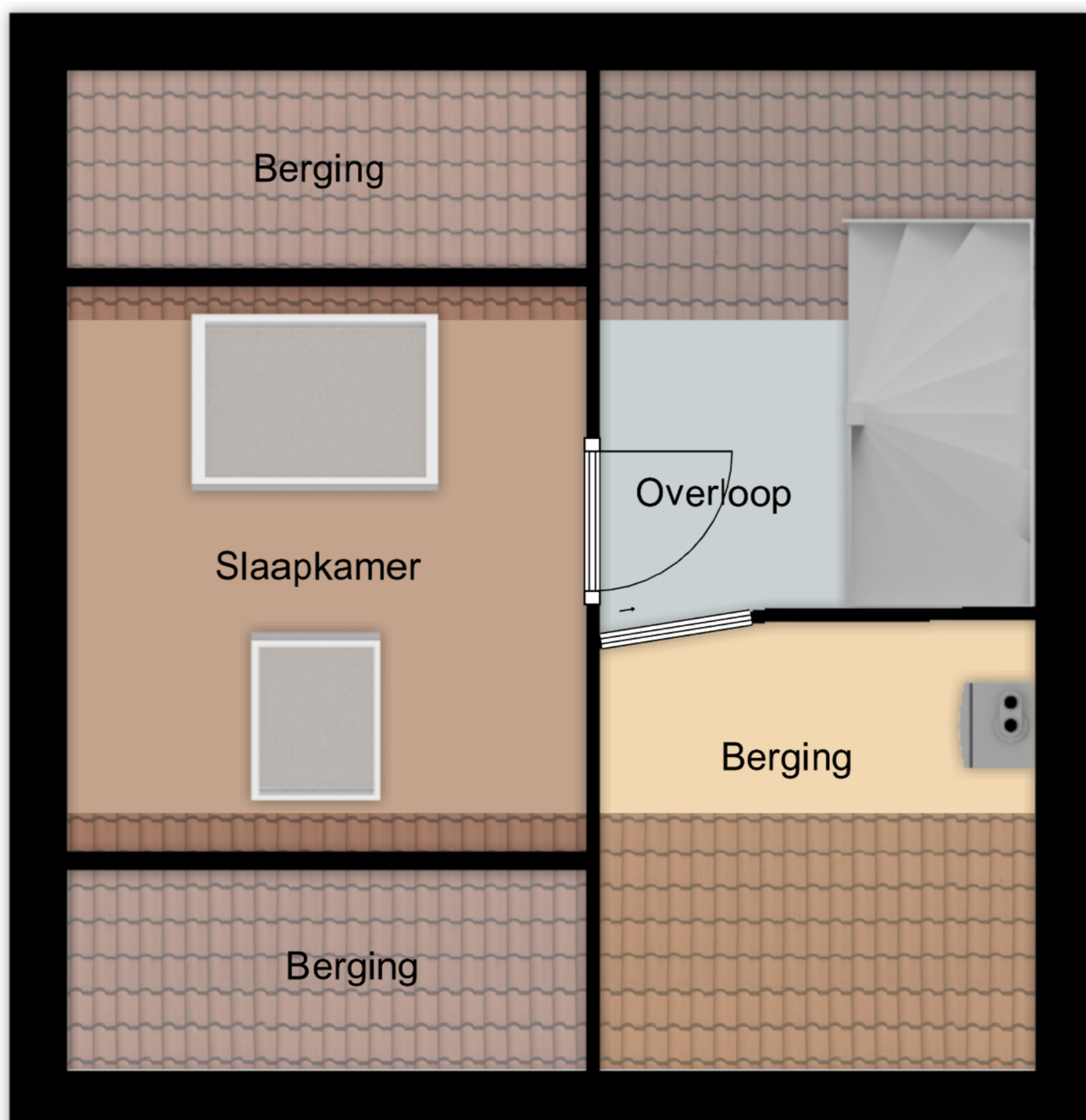
← 2.70 m → ← 2.28 m →

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.

← 5.05 m →



← 2.70 m → ← 2.28 m →

← 5.05 m →





## 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.