

# TE KOOP

Ooltgensplaat

Steigerdijk 11-90



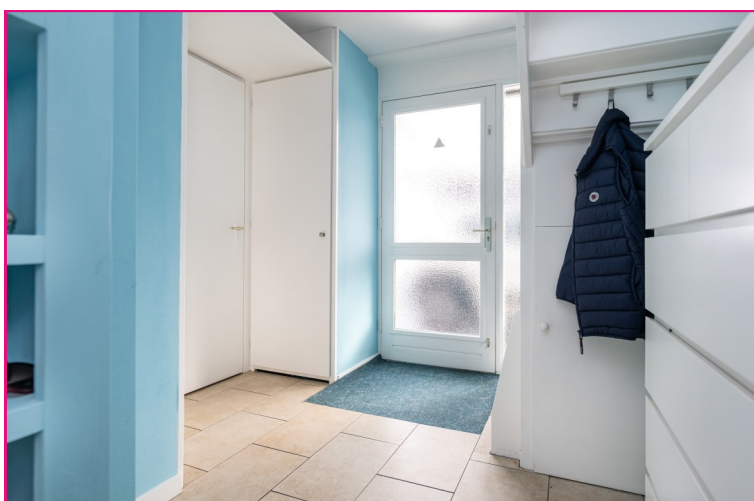
Op recreatiepark De Ventjager in Ooltgensplaat vindt u deze vrijstaande recreatiewoning op een mooie, rustige plek op het park.

**Vraagprijs: € 299.500,- k.k.**



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

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



Op recreatiepark De Ventjager in Ooltgensplaat vindt u deze vrijstaande recreatiewoning op een mooie, rustige plek op het park. Villapark De Ventjager staat bekend als een goed onderhouden recreatiepark met een prettige, ontspannen sfeer en een bijzonder gunstige ligging. Het park mag met recht een ideale uitvalsbasis worden genoemd voor wie houdt van rust, natuur en water. Door de perfecte ligging ten opzichte van water en natuur kunnen zowel watersportliefhebbers als natuurliefhebbers hier volop aan hun trekken komen. De jachthaven ligt op loopafstand van het park en biedt toegang tot een uitgebreid en schitterend vaargebied. Daarnaast bevindt het praktisch naastgelegen natuurgebied Hellegatsplaten zich direct in de omgeving; een van de bekendste vogelgebieden van ons land. Hier verblijft u in een groene, waterrijke omgeving met volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en genieten van al het moois dat Goeree-Overflakkee en het Volkerak te bieden hebben.

Villapark De Ventjager is gelegen aan de rand van Ooltgensplaat en is ruim van opzet, met royale percelen en veel groen. Ooltgensplaat ligt op het oostelijke puntje van Goeree-Overflakkee, kent geen doorgaand verkeer en biedt daardoor veel rust en een aangenaam verblijfsklimaat. Tegelijkertijd is de bereikbaarheid uitstekend. Zo ligt de woning op slechts circa 30 autominuten van Breda en Rotterdam, terwijl ook steden als Utrecht, Eindhoven en Antwerpen binnen ongeveer een uur bereikbaar zijn. U heeft hier echt het gevoel er even helemaal tussenuit te zijn, zonder ver van de bewoonde wereld te zitten.

De woning staat op een perceel van maar liefst 391m<sup>2</sup> eigen grond. Dat betekent niet alleen volop ruimte rondom de woning, maar ook de vrijheid om optimaal van het buitenleven te genieten. De tuin biedt een fijne combinatie van privacy, rust en gebruiksgemak. Of u nu graag in de zon zit met een kop koffie, lang buiten tafelt op een zomerse avond of juist een praktische plek zoekt voor fietsen en tuinspullen: hier kan het allemaal. De tuin is in 2021 opnieuw bestraat en voorzien van nieuw grind. Ook is in dat jaar het tuinhuis met overkapping gerealiseerd op een betonnen ondergrond. Daarmee beschikt u over extra opslagruimte én een comfortabele plek om ook bij minder mooi weer heerlijk buiten te zitten.



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

**Telefoonnummer Kantoor:**  
06-24194321  
**Emailadres:**  
[info@kwmakelaars.nl](mailto:info@kwmakelaars.nl)



Bij aankomst valt direct op dat deze recreatiewoning goed verzorgd is. U beschikt over een eigen oprit met carport, zodat u altijd parkeergelegenheid op eigen terrein heeft. Dat is niet alleen praktisch, maar draagt ook bij aan het comfortabele karakter van deze woning. Binnen ervaart u direct een aangename sfeer. De begane grond is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort en een gelijkmatige warmteverdeling. In combinatie met het energielabel A, de Intergas cv-ketel uit 2023 en de aanwezigheid van 12 zonnepanelen is bovendien sprake van een duurzame en energiezuinige basis. De zonnepanelen zijn geplaatst in 2021, evenals de omvormers, en zijn voorzien van 25 jaar garantie. Ook de meterkast is in 2021 uitgebreid en aangepast. Dat maakt deze recreatiewoning niet alleen aantrekkelijk voor eigen gebruik, maar ook toekomstbestendig.



De indeling is speels en eigentijds. Op de eerste verdieping treft u één grote open ruimte met een slaapkamer en badkamer, wat zorgt voor een heerlijk loftgevoel. Deze open opzet geeft de woning een ruimtelijk karakter en maakt het verblijf extra bijzonder. Het is een plek waar comfort en sfeer op natuurlijke wijze samenkomen. U heeft hier alle ruimte om een fijne slaapverdieping te creëren met een luxe en ontspannen uitstraling. Bij de dakkapel bevindt zich bovendien een extra ruimte die momenteel in gebruik is als atelier, wat deze verdieping nog veelzijdiger maakt.

De badkamer sluit daar naadloos op aan en is compleet uitgevoerd. Deze is voorzien van een douche, een ligbad, een zwevend toilet en een wastafelmeubel met waskom. De spiegelkast met verlichting maakt het geheel praktisch en verzorgd. Het is een ruimte waar u de dag rustig kunt beginnen en juist ook ontspannen kunt afsluiten na een lange wandeling of een dag genieten in de omgeving.



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

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



Ook op praktisch vlak is deze woning doordacht ingericht. De trap is dicht gemaakt, waardoor hier extra bergruimte is ontstaan. Tevens bevindt zich hier de unit van de vloerverwarming, netjes uit het zicht maar goed toegankelijk.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de combinatie van rust, comfort en een verzorgde uitstraling. De ligging op het park is prettig rustig, terwijl u tegelijkertijd profiteert van alles wat De Ventjager en de directe omgeving zo geliefd maakt. De woning biedt u precies de rust en ruimte die u van een recreatiewoning mag verwachten. Hier koopt u niet zomaar een recreatiewoning, maar een plek waar u echt kunt onthaasten en genieten van uw vrije tijd. Of u nu op zoek bent naar een fijne uitvalsbasis voor weekenden en vakanties, of een comfortabele recreatiewoning waar u het hele jaar door graag verblijft: deze woning heeft alles in huis om u direct thuis te laten voelen.

Kortom, zoekt u een vrijstaande recreatiewoning op eigen grond, rustig gelegen op een goed onderhouden en ruim opgezet villapark, met een duurzame basis, volop comfort, een sfeervolle tuin met tuinhuis en overkapping én een verrassend ruime loftverdieping met extra atelierruimte? Dan is deze woning absoluut een bezichtiging waard.



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

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

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

Plavuizen vloer voorzien van vloerverwarming, trapopgang, meterkast en cv-ketel (Intergas 2023).

**Bijkeuken met toilet;**

Plavuzenvloer, witgoedaansluitingen, keukenblok met spoelbak warm en koud water en zwevend toilet.

**Keuken:**

Plavuizen vloer voorzien van vloerverwarming, granieten aanrechtblad, spatrand en vensterbanken, 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, enkele spoelbak, vaatwasser, stoomoven en een koelkast. De keuken is uitgevoerd met een aanrecht-hoogte van 95 cm, brede ladekasten, een apothekerskast, een carrouselkast en inbouwspots. Apparatuur betreft onder meer Miele en Bosch.

**Woonkamer:**

Plavuizen vloer voorzien van vloerverwarming, tv-meubel, servieskast en deur naar de tuin.



**Krieger & Witte Makelaars**

Sperwer 1  
3245 VP Sommeldijk  
Nederland

**Telefoonnummer Kantoor:**

06-24194321

**Emailadres:**

info@kwmakelaars.nl



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

Royale open ruimte , ingedeeld met een slaagedeelte en een badkameropstelling:

#### **Slaagedeelte:**

Laminaat vloer, schuifkastenwand, radiator en een screen (hand bediend).

#### **Badkameropstelling:**

Laminaatvloer, douche cabine, ligbad, wastafel met meubel, radiator, zwevend toilet, dakkapel met kunststof kozijn en een Velux dakraam.



**Krieger & Witte Makelaars**

Sperwer 1  
3245 VP Sommeldijk  
Nederland

**Telefoonnummer Kantoor:**

06-24194321

**Emailadres:**

info@kwmakelaars.nl



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

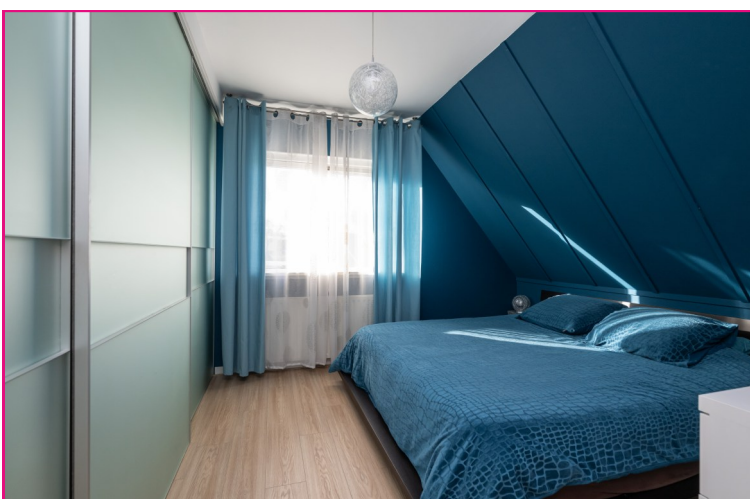
Royale open ruimte , ingedeeld met een slaagedeelte en een badkameropstelling:

#### **Slaagedeelte:**

Laminaat vloer, schuifkastenwand, radiator en een screen (hand bediend).

#### **Badkameropstelling:**

Laminaatvloer, douche cabine, ligbad, wastafel met meubel, radiator, zwevend toilet, dakkapel met kunststof kozijn en een Velux dakraam.



**Krieger & Witte Makelaars**

Sperwer 1  
3245 VP Sommeldijk  
Nederland

**Telefoonnummer Kantoor:**

06-24194321

**Emailadres:**

info@kwmakelaars.nl



**Voortuin:**

Eigen oprit voor meerdere auto's, carport/overkapping, bestraat, buitenkraan, elektra, grind en borders met diverse beplanting.

**Achtertuin:**

Deels grind, deels bestraat, terras overkapping, vijver en een steiger aan het water.

**Berging met overkapping:**

**Berging:**

Vrijstaand, beton vloer, elektra en verlichting.

**Overkapping:**

Kunstgras, Lay-Z-Spa, verlichting, loungeset en afsluitbare zeilwanden.

**Extra's:**

- Vrijstaand;
- Eigen oprit;
- 391m2 eigen grond;
- Energie label A;
- Vloerverwarming;
- Vrij uitzicht;
- Aan het water gelegen;
- Buitenkraan;
- 2 toiletten;
- 12 zonnepanelen;
- Carport/overkapping;
- Terrasoverkapping;
- Houten berging met overkapping;
- 365 dagen per jaar recreëren;
- Parklasten (inclusief voorschot gas) ca. 200,- p/m;
- Diverse meubelen zijn ter overname.



**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

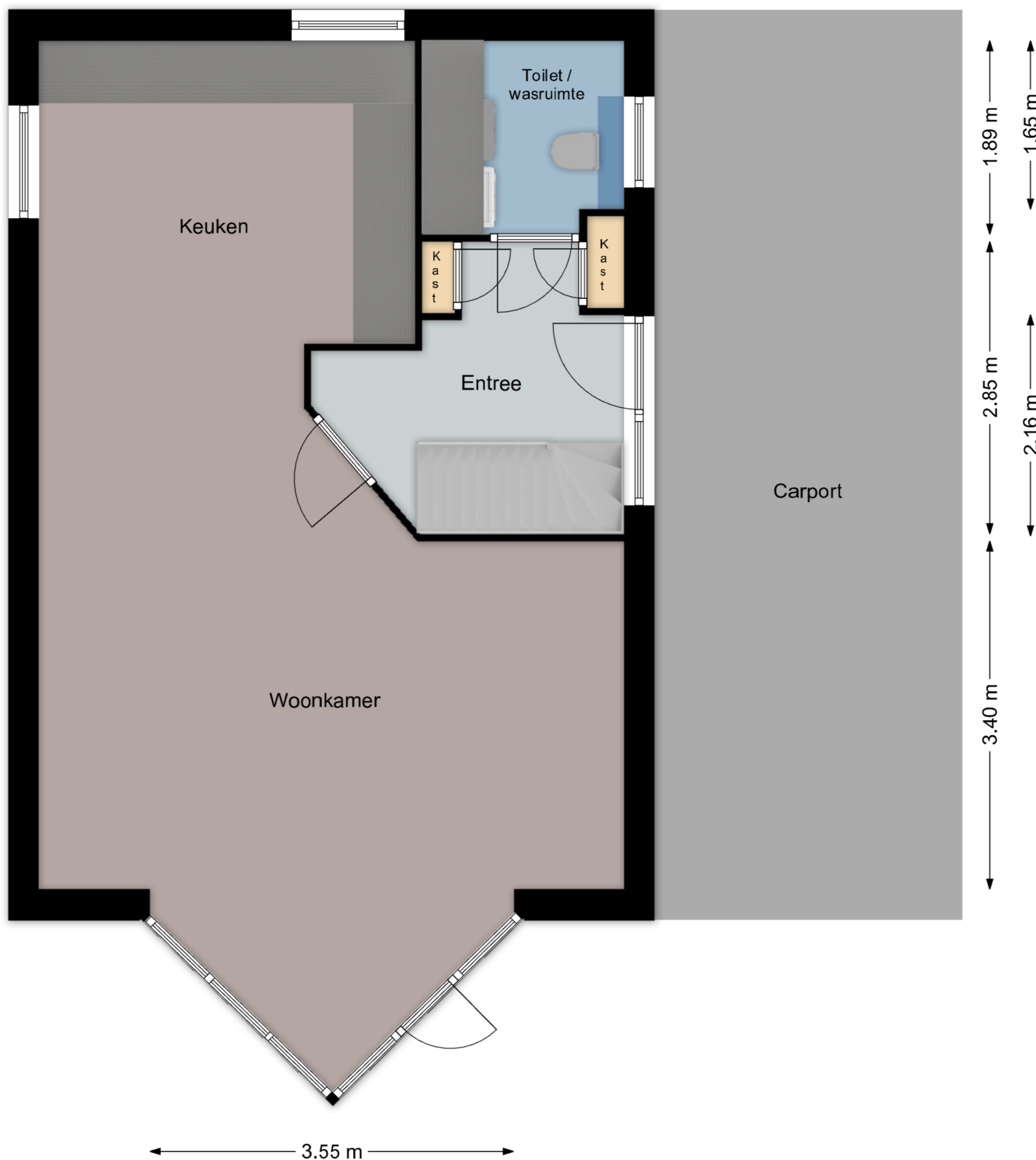
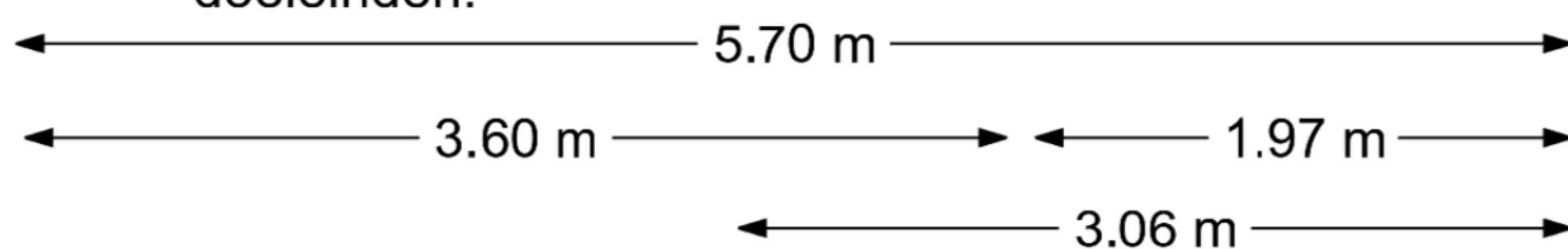


**Krieger & Witte Makelaars**  
Sperwer 1  
3245 VP Sommelsdijk  
Nederland

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

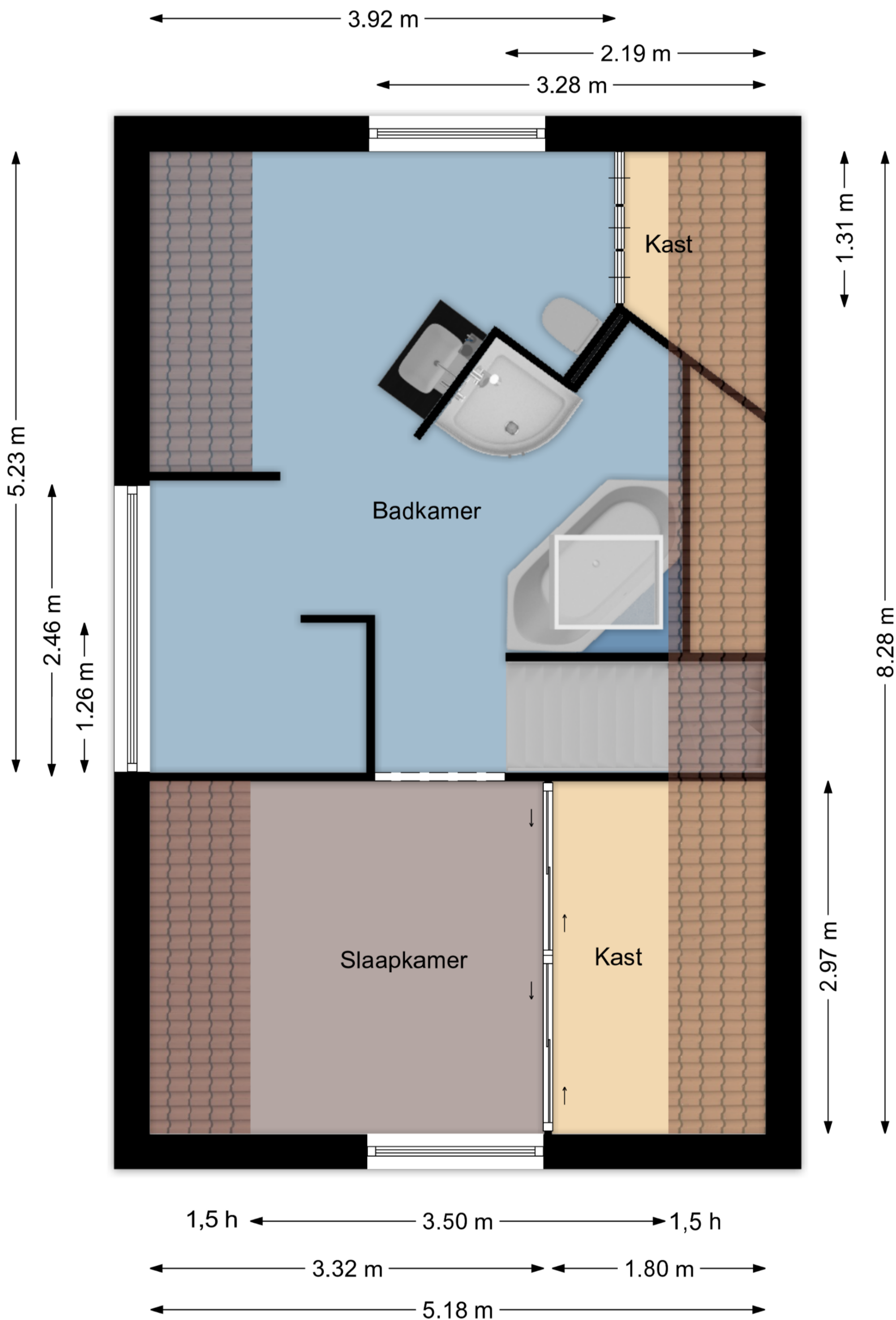
Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

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</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>Kadastrale gemeente Ooltgensplaat</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 506</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 5 maart 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.