

TE KOOP

Dirksland

Tuinstraat 5



Bent u op zoek naar een woning die nét even anders is dan anders? Dan is deze bijzondere tussenwoning in Dirksland absoluut het bekijken waard.

Vraagprijs: € 375.000,- 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 woning die nét even anders is dan anders? Dan is deze bijzondere tussenwoning in Dirksland absoluut het bekijken waard. Wat ooit een schuur was, is in 2006/2007 met veel zorg en oog voor kwaliteit omgebouwd tot een zeer fraaie en verrassende woning. Het resultaat is een huis met een geheel eigen karakter, waar sfeer, comfort en duurzaamheid op een mooie manier samenkomen. Dit is zo'n woning die u van buiten misschien niet direct prijsgeeft wat u binnen kunt verwachten, maar die u bij binnenkomst direct weet te verrassen.

Vanaf het eerste moment voelt u dat hier veel aandacht is besteed aan afwerking en wooncomfort. De begane grond, met uitzondering van de garage, is voorzien van een stijlvolle marmeren vloer die direct zorgt voor een luxe en verzorgde uitstraling. Deze vloer vormt een prachtige basis voor het interieur en geeft de woonruimtes een tijdloze elegantie. Daarbij is de gehele woning, inclusief de inpandige garage, uitgerust met vloerverwarming. Dat betekent niet alleen een aangename warmteverdeling, maar ook extra comfort in elke ruimte van het huis.

De woonkamer is een heerlijke plek om thuis te komen. Dankzij de dubbel openslaande deuren naar de achtertuin loopt binnen naadloos over in buiten. Op mooie dagen zet u de deuren open en geniet u van een fijne verbinding met de tuin, waardoor de leefruimte nog groter en lichter aanvoelt. Of u nu rustig wilt ontspannen, gezellig wilt dineren met vrienden of met het gezin wilt genieten van het dagelijkse leven, deze woonkamer biedt daar alle ruimte en mogelijkheden voor.



Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

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



Ook op technisch en duurzaam vlak heeft deze woning veel te bieden. Met energielabel A bent u verzekerd van een energiezuinige basis. De aanwezigheid van een bodemwarmtepomp onderstreept het moderne en toekomstgerichte karakter van de woning. In combinatie met de 10 zonnepanelen zorgt dit voor een duurzame en comfortabele manier van wonen, met oog voor zowel het milieu als uw maandelijkse energielasten. Daarnaast beschikt de woning over een 380V-aansluiting, wat voor diverse doeleinden bijzonder praktisch kan zijn en extra mogelijkheden biedt voor hobby, werk of gebruik van specifieke apparatuur.



De inpandige garage is een waardevolle toevoeging aan het geheel. Omdat ook deze ruimte is voorzien van vloerverwarming, is het veel meer dan alleen een plek voor opslag of het stallen van een voertuig. U kunt hier denken aan een werkruimte, hobbyruimte of een multifunctionele plek die aansluit op uw woonwensen. Juist die flexibiliteit maakt deze woning extra aantrekkelijk voor mensen die op zoek zijn naar iets bijzonders en net wat meer verwachten van een huis dan alleen de standaard indeling.



Met 151m² eigen grond beschikt u bovendien over een prettig perceel waarop u fijn kunt wonen en genieten van uw buitenruimte. De achtertuin vormt een mooie aanvulling op het wooncomfort en biedt volop mogelijkheden om een gezellige zitplek, groenvoorziening of een fijne plek voor lange zomeravonden te creëren.

Kortom: deze woning in Dirksland is bij uitstek geschikt voor kopers die echt iets bijzonders willen. Niet een doorsnee tussenwoning, maar een huis met een verhaal, een verrassende oorsprong en een hoogwaardige afwerking. Een woning waar karakter en modern wooncomfort hand in hand gaan, en waar u iedere dag opnieuw de voordelen ervaart van duurzaamheid, luxe en praktische bruikbaarheid.



Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

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

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

Marmervloer voorzien van vloerverwarming, meterkast en een kastenwand met schuifdeuren.

Garage:

Openslaande deuren, plavuizenvloer voorzien van vloerverwarming, warmtepomp met aardwarmtebron uitgerust met een 180 liter warmwaterboiler, 380 volt aansluiting, elektra, verlichting, spoelbak met warm en koud water, unit mechanische ventilatie en witgoedaansluitingen.

**Toilet:**

Marmervloer voorzien van vloerverwarming, zwevend toilet, fontein, mechanische afzuiging en geheel betegeld.

Woonkamer:

Marmervloer voorzien van vloerverwarming, gashaard, openslaande deuren naar tuin, rolhor en spots in plafond.

**Open keuken:**

Marmervloer voorzien van vloerverwarming, inductiekookplaat met 8 kookzones, afzuigkap, aanrechtblad van geborsteld graniet, enkele spoelbak, vaatwasser, koelkast, vriezer, combi-oven en een daglichtsysteem.

**Krieger & Witte Makelaars**

Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



1^{ste} verdieping:

Overloop:

Laminaatvloer, Velux dakraam met elektrische bediening en automatisch rolluik en spots in plafond.

Slaapkamer 1:

Laminaatvloer, radiator met elektrische verwarmings- en koelstand, geïntegreerd in het warmtepompsysteem, draai/kiepraam, vaste bergkast, schuifkast en bergruimte achter knieschot.



Slaapkamer 2:

Laminaatvloer, radiator met elektrische verwarmings- en koelstand, geïntegreerd in het warmtepompsysteem, draai/kiepraam voorzien van hor, schuifkast met witgoedaansluiting en deur naar dakterras met elektrisch rolluik.

Badkamer:

Velux dakraam met elektrische bediening en automatisch rolluik, geheel betegeld, plavuizenvloer, zwevend toilet, bidet, handdoeken radiator, wastafel met meubel, inloopdouche, mechanische afzuiging, spots in plafond en een schuifkast.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl

**Tuin:**

Terrastegels, drain, borders, zonnescherm, fruitbomen en een buitenkraan.

Berging:

Hout met elektra en verlichting.

Extra's:

- Instapklaar;
- Gehele begane grond en garage voorzien van vloerverwarming en koeling;
- Gashaard;
- Centrale rookmelders;
- 10 zonnepanelen;
- 2 Solatube lichtkoepels aan beide zijde van de kamer/keuken;
- Warmtepomp met aardwarmtebron;
- 180 liter warmwaterboiler;
- 380 volt aansluiting;
- Garage;
- Op loopafstand van alle dorpsvoorzieningen.



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:

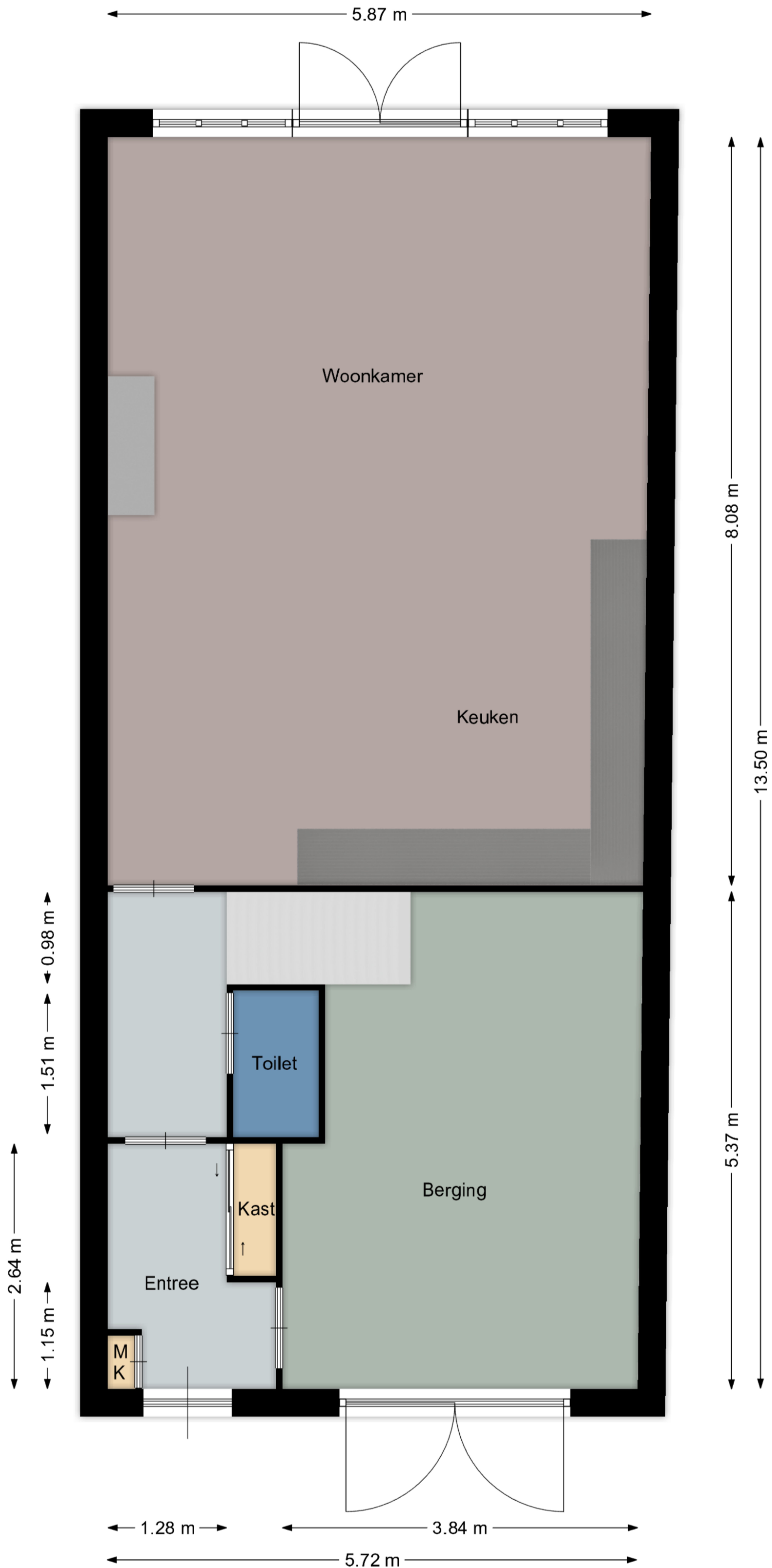
06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl

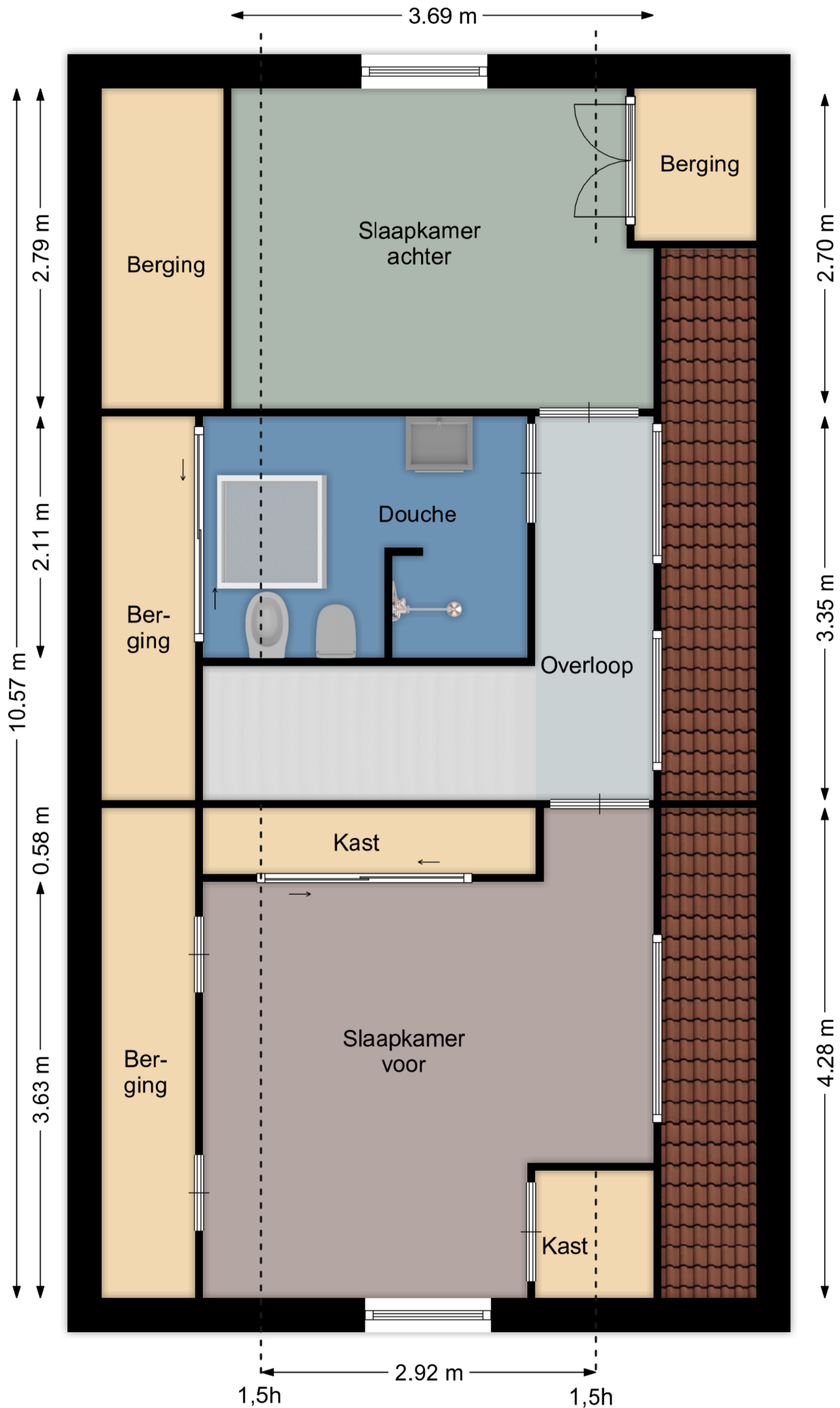
Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Sanitair, 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>Kadastrale gemeente Dirksland</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 5014</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	
---	---	----------------------	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 augustus 2025
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.