

# TE KOOP

Herkingen

Oude Boomgaard 24



Achter de dijk van Herkingen, op loopafstand van het prachtige Grevelingenmeer, vindt u deze instapklare en duurzame tussenwoning in het kleinschalige nieuwbouwproject 'De Oude Dee'.

**Vraagprijs: € 400.000,- k.k.**



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

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



Dit project is in 2021 opgeleverd en bestaat uit 15 luxe woningen waar comfort, duurzaamheid en een fijne woonomgeving samenkomen. Hier woont u op een rustige plek, met de natuur en het water dichtbij, terwijl u geniet van alle gemakken van een moderne woning. Een ideale plek voor wie comfortabel wil wonen, eventueel met het gezin, en waarde hecht aan energiezuinigheid, ruimte en een verzorgde afwerking.

Zodra u de woning binnenstapt, merkt u direct dat er aandacht is besteed aan kwaliteit en wooncomfort. De woning is instapklaar, modern afgewerkt en voorzien van een strakke gietvloer op iedere verdieping. Dit zorgt niet alleen voor een rustige en eigentijdse uitstraling, maar ook voor praktisch woongenot. De gietvloer vormt een mooie basis voor verschillende interieurstijlen en sluit perfect aan bij het moderne karakter van de woning.

De woonkamer is licht en uitnodigend. Dankzij de dubbel openslaande deuren staat de leefruimte in directe verbinding met de achtertuin. Op zonnige dagen zet u de deuren open en betreft u de tuin als vanzelf bij de woonkamer. De achtertuin ligt op het zuidwesten, waardoor u hier volop van de middag- en avondzon kunt genieten. Of u nu graag buiten eet, ontspant met een goed boek of kinderen veilig wilt laten spelen: deze tuin biedt daarvoor een heerlijke plek.



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

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



De luxe Duitse keuken is een echte blikvanger en vormt een stijlvolle aanvulling op de woonruimte. De keuken is uitgevoerd in een praktische U-vorm, waardoor u profiteert van veel werkruimte, slimme opbergruimte en een prettige indeling tijdens het koken. Het warm gekleurde granieten aanrechtblad van Kashmir Gold geeft de keuken een chique en tijdloze uitstraling. Uiteraard is de keuken voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, een geluidsarme Novy afzuigkap, een vaatwasser, een oven, een enkele spoelbak en een koel-/vriescombinatie. Hier kookt u comfortabel, overzichtelijk en met plezier, of u nu snel een maaltijd bereidt of uitgebreid tafelt met familie en vrienden.



De woning is gebouwd met het oog op de toekomst. Zo is de woning voorzien van triple glas HR<sup>+++</sup>, hoogwaardige isolatie, vloerverwarming en een WTW-installatie. De bodemwarmtepomp zorgt ervoor dat de woning in de winter aangenaam warm is en in de zomer juist prettig koel blijft. Dat betekent een zeer comfortabel binnenklimaat gedurende het hele jaar én een energiezuinige manier van wonen. U profiteert hier van moderne techniek zonder in te leveren op sfeer en comfort.



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

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



Op de verdieping vindt u fijne, goed bruikbare ruimtes. De slaapkamers zijn keurig afgewerkt en twee slaapkamers zijn voorzien van op maat gemaakte kasten. Dat is niet alleen stijlvol, maar ook bijzonder praktisch: u heeft direct volop bergruimte zonder dat dit ten koste gaat van de indeling. De tweede verdieping is extra aantrekkelijk gemaakt door het plaatsen van een grote dakkapel v.v. elektrisch bedienbare zonwering en een extra dakvenster. Hierdoor is hier veel licht en ruimte ontstaan, waardoor deze verdieping uitstekend te gebruiken is als slaapkamer, werkkamer, hobbyruimte of speelkamer.



Ook de ligging maakt deze woning bijzonder. Herkingen is een geliefde woonplaats voor wie houdt van rust, ruimte en water. Het Grevelingenmeer ligt op loopafstand en nodigt uit tot wandelen, fietsen, zwemmen, zeilen of gewoon genieten van het uitzicht. Tegelijkertijd woont u in een nette, jonge woonomgeving achter de dijk, waar duurzaamheid en woongenot centraal staan.



Kortom, deze instapklare tussenwoning in Herkingen biedt u modern wooncomfort, een duurzame basis, een zonnige achtertuin op het zuidwesten, verrassend veel ruimte en een fantastische ligging nabij het Grevelingenmeer. Een woning waar u zonder grote verbouwingen direct kunt gaan genieten van comfortabel, energiezuinig en toekomstbestendig wonen.



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

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

**Indeling:**

Entree:

Gietvloer v.v. vloerverwarming, meterkast en trapopgang.

**Toilet:**

Zwevend, wastafel, half betegeld en vloerverwarming.

**Woonkamer:**

Gietvloer v.v. vloerverwarming, trapkast en dubbel openslaande deuren.

**Keuken:**

Gietvloer v.v. vloerverwarming, inductiekookplaat, geluidsarme Novi afzuigkap, vaatwasser, oven, enkele spoelbak, koel/vriescombinatie en granieten werkblad (Kashmir Gold).



**Krieger & Witte Makelaars**

Sperwer 1

3245 VP Sommelsdijk

Nederland

**Telefoonnummer Kantoor:**

06-24194321

**Emailadres:**

info@kwmakelaars.nl



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

Overloop:

Gietvloer v.v. vloerverwarming en trapopgang.

### Slaapkamer 1:

Gietvloer v.v. vloerverwarming en houten op maatgemaakte kast van wit essen plus verlichting.

### Slaapkamer 2:

Gietvloer v.v. vloerverwarming.

### Slaapkamer 3:

Gietvloer v.v. vloerverwarming en houten op maatgemaakte kasten 2x van wit essen.



**Krieger & Witte Makelaars**

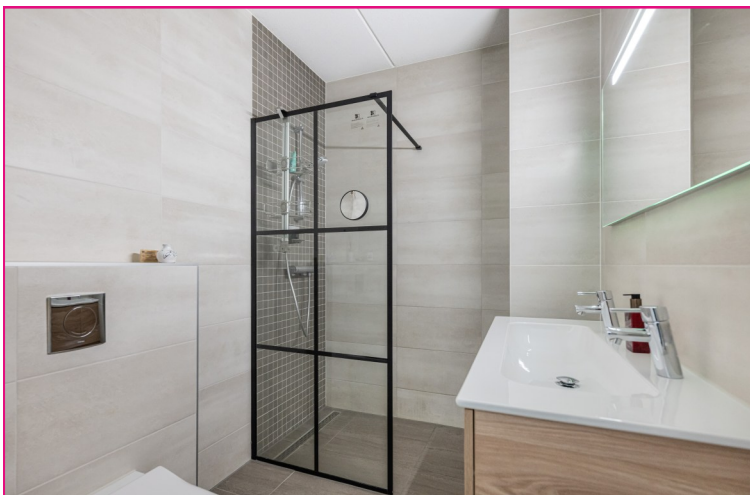
Sperwer 1  
3245 VP Sommeldijk  
Nederland

**Telefoonnummer Kantoor:**

06-24194321

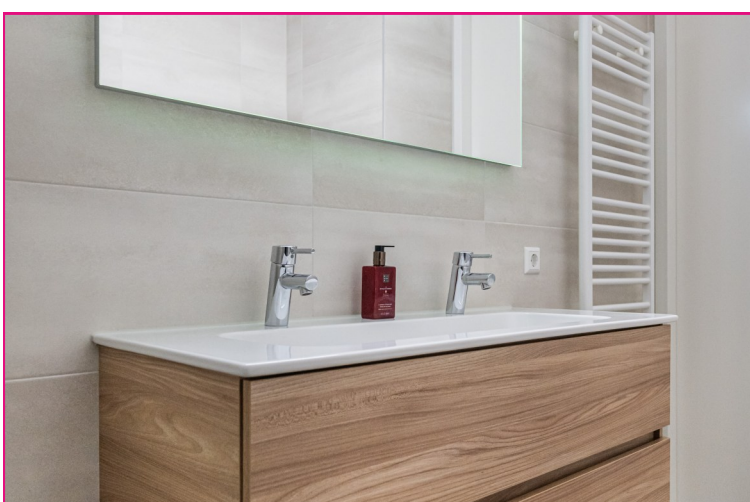
**Emailadres:**

info@kwmakelaars.nl



**Badkamer:**

Douche, dubbele wastafel met meubel, spiegel met verlichting, zwevend toilet, handdoekenradiator en geheel betegeld.



**Krieger & Witte Makelaars**

Sperwer 1  
3245 VP Sommeldijk  
Nederland

**Telefoonnummer Kantoor:**

06-24194321

**Emailadres:**

info@kwmakelaars.nl



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

Gietvloer, wit-essenhouten wandboekenrek, dakkapel v.v. elektrisch bedienbare zonwering en Velux dakvenster.

### **Technische ruimte:**

Witgoedaansluitingen, WTW-installatie en warmtepomp.



**Krieger & Witte Makelaars**

Sperwer 1  
3245 VP Sommeldijk  
Nederland

**Telefoonnummer Kantoor:**

06-24194321

**Emailadres:**

info@kwmakelaars.nl



#### Achtertuint:

Eigen achterom, op het zuiden, diverse beplanting, betegeld, grind, zonnenscherm en houten berging v.v. elektra.

#### Extra's:

- Rustig gelegen;
- Instapklaar;
- Achtertuint op het zuidwesten;
- Triple glas;
- Gietvloeren;
- Begane grond en 1<sup>ste</sup> verdieping v.v. vloerverwarming;
- Gasloos;
- Dakkapel;
- Energielabel A<sup>++</sup>;
- Warmtepomp;
- Op loopafstand van het Grevelingenmeer.



**Krieger & Witte Makelaars**

Sperwer 1  
3245 VP Sommeldijk  
Nederland

**Telefoonnummer Kantoor:**

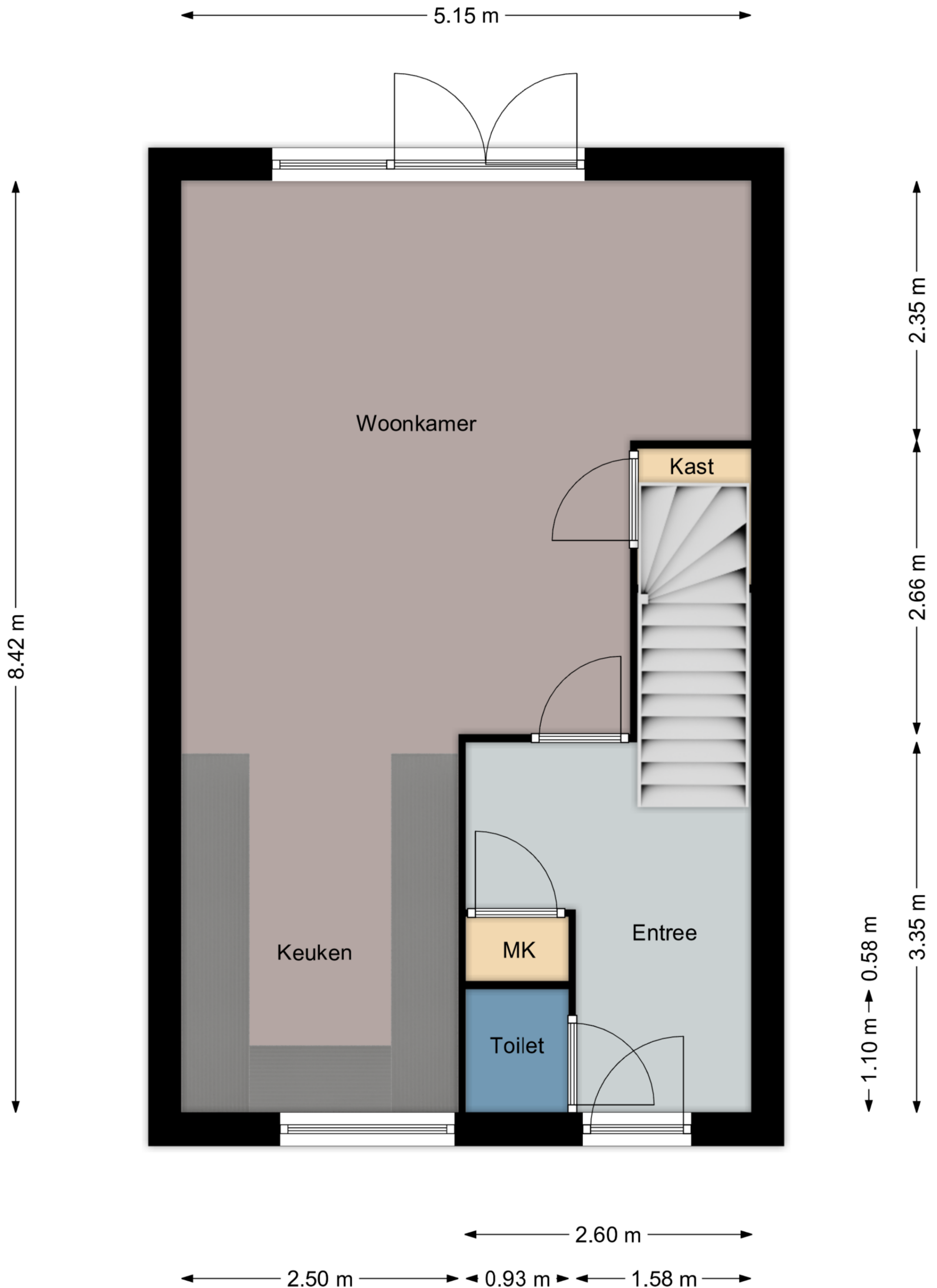
06-24194321

**Emailadres:**

info@kwmakelaars.nl

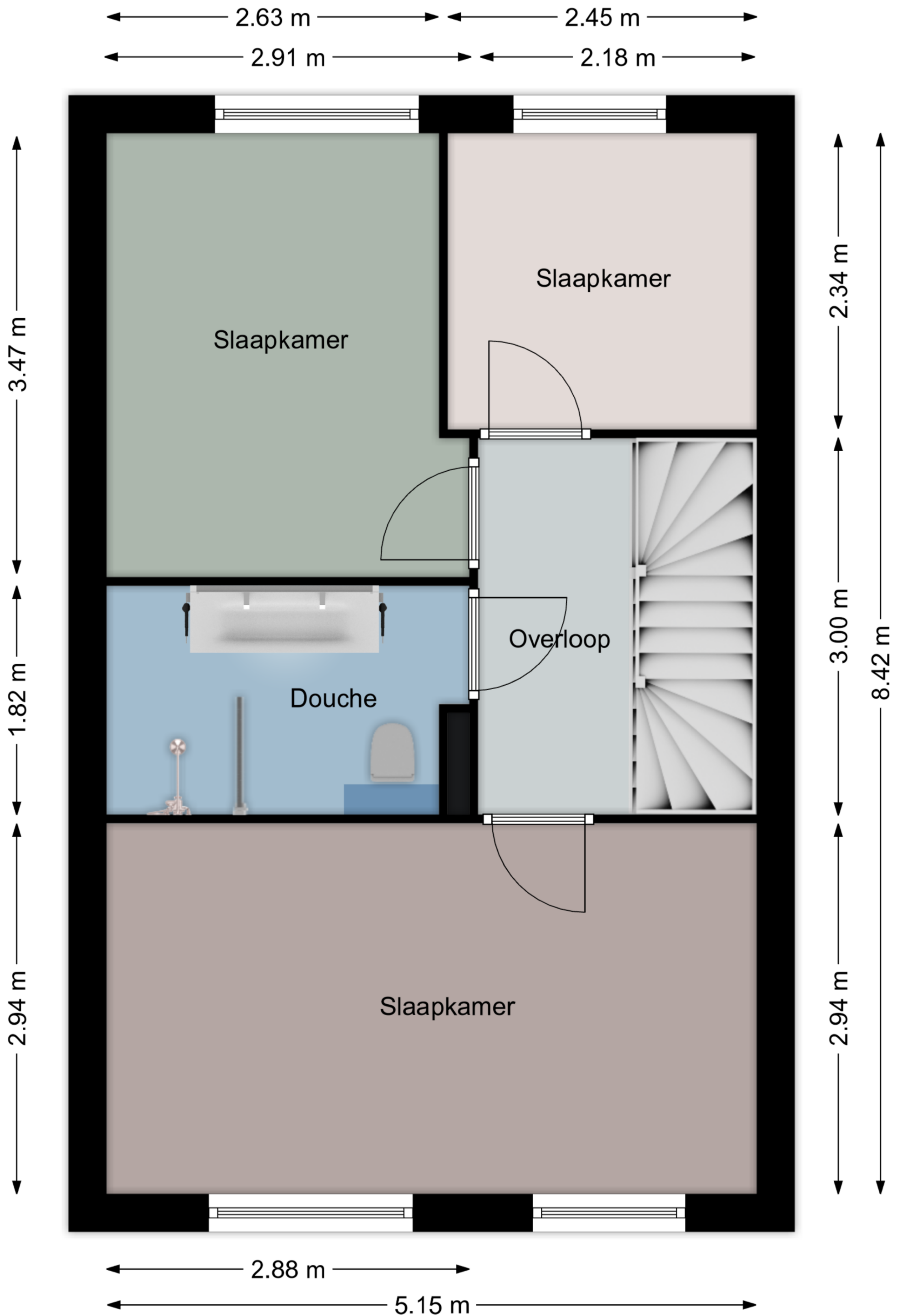
Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

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.

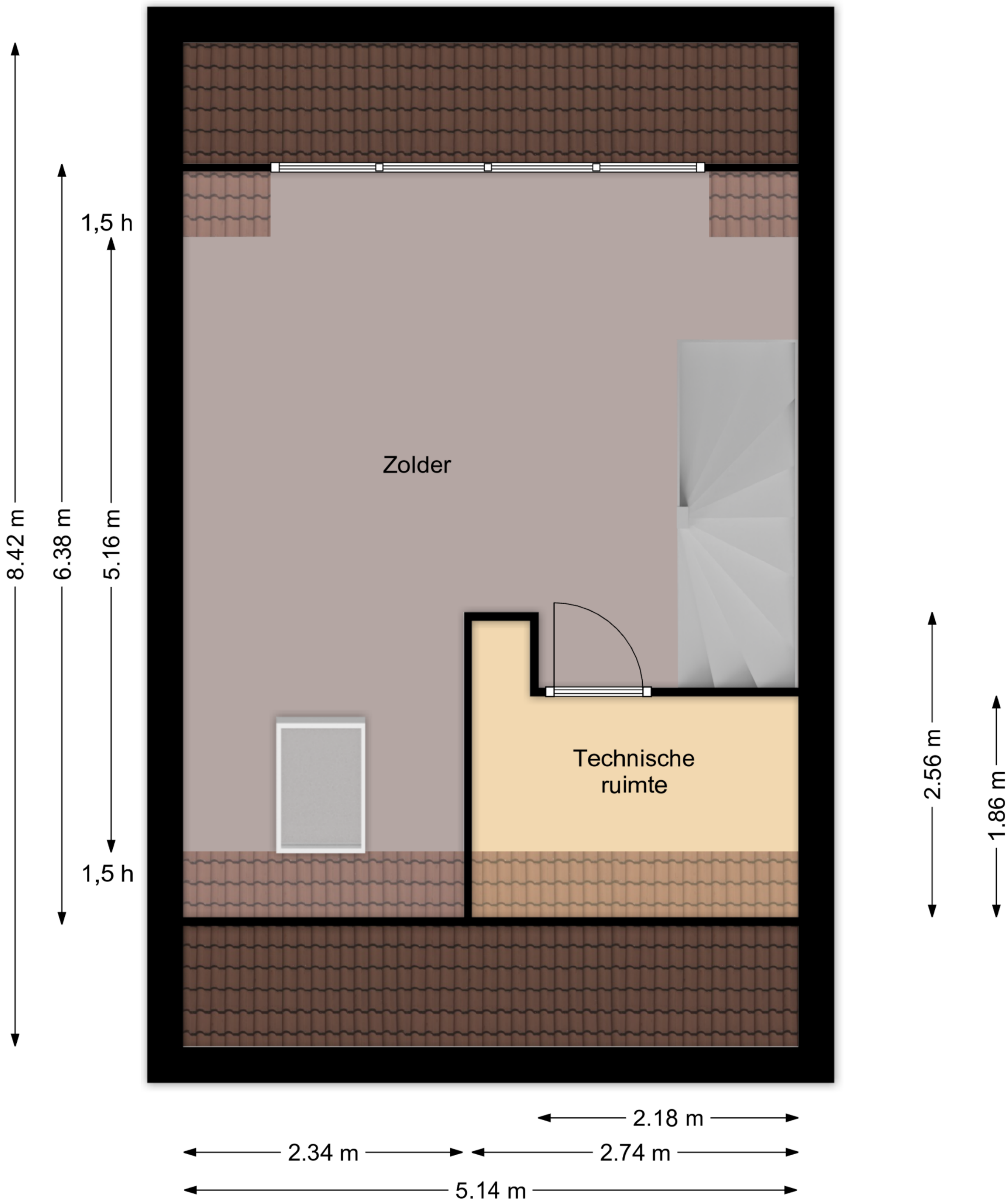
Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.  
De plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.

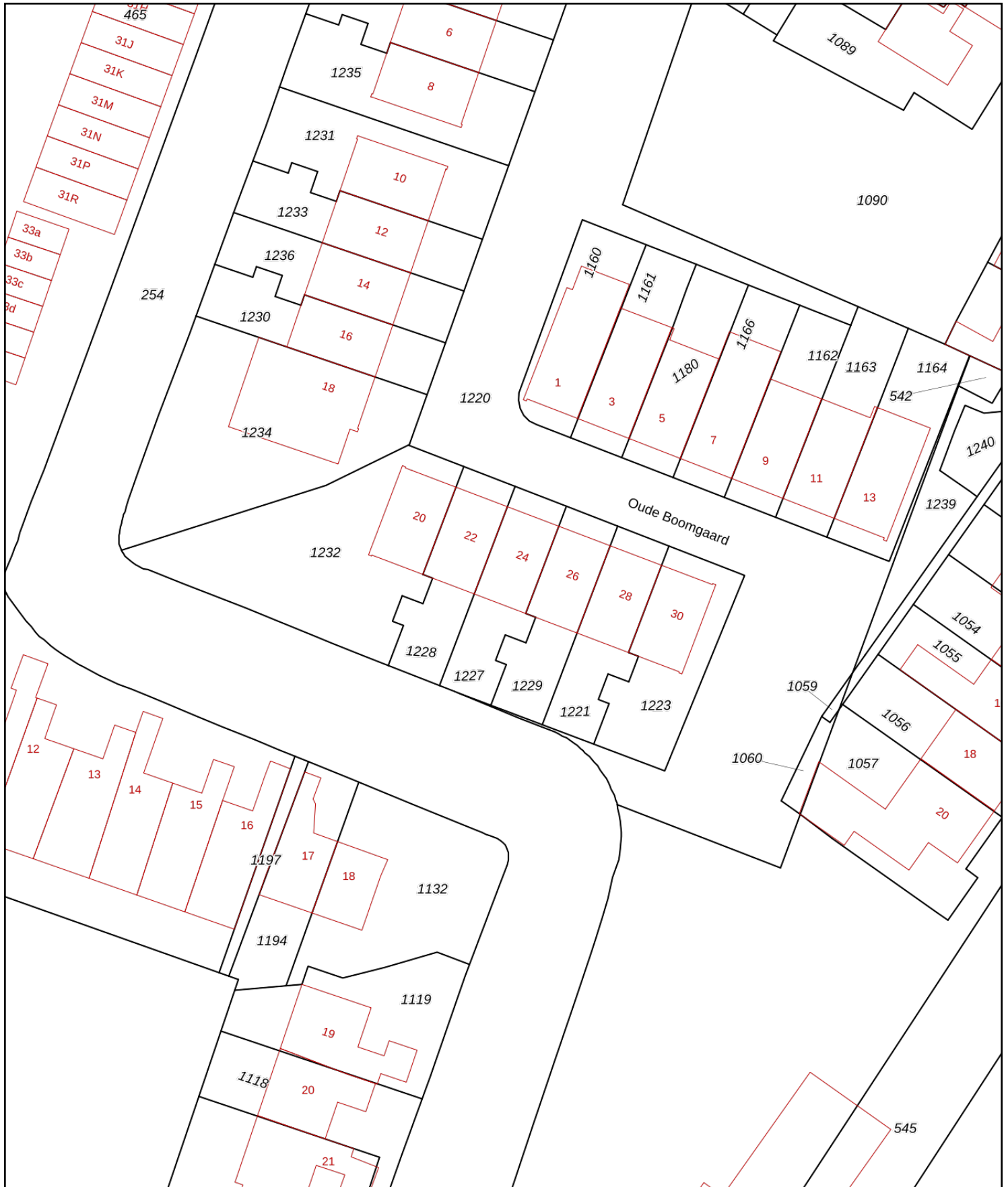



Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

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

← 3.66 m →





<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dirksland</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1227</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 mei 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.