

TE KOOP

Dirksland

Julianalaan 2



Vrijstaand wonen met ruimte, vrijheid en alle mogelijkheden om er úw thuis van te maken.

Vraagprijs: € 299.500,- k.k.



Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

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



Vrijstaand wonen met ruimte, vrijheid en alle mogelijkheden om er úw thuis van te maken.

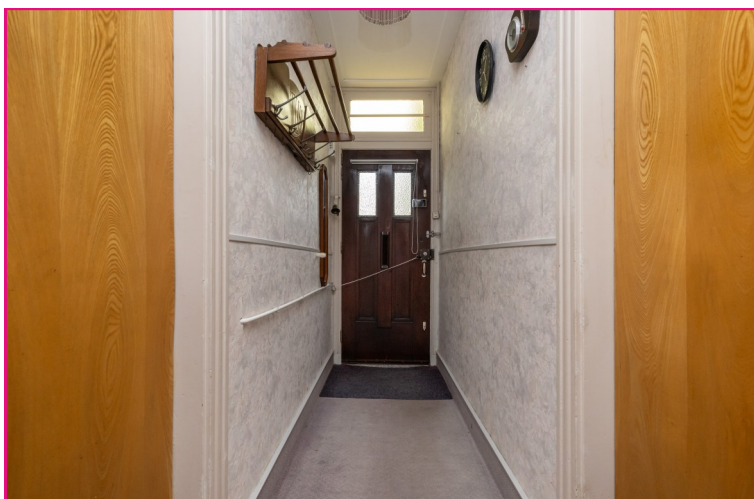
Soms kom je een woning tegen waar je meteen mogelijkheden ziet. Een huis met een fijne ligging, een eigen oprit, een garage en volop ruimte rondom. Een plek waar je niet alleen woont, maar waar je alle vrijheid hebt om het helemaal eigen te maken. Deze vrijstaande woning in Dirksland biedt precies dat.

Gelegen op een perceel van maar liefst 290 m² eigen grond beschikt de woning over drie slaapkamers, een stenen garage en een eigen oprit. De vrijstaande ligging geeft een prettig gevoel van ruimte en privacy. En misschien wel het mooiste: de woning vormt een prachtige basis voor uw eigen woonideeën. U bepaalt zelf de sfeer, de indeling en de afwerking en kunt hier stap voor stap een huis creëren dat helemaal aansluit bij uw smaak en manier van leven.

De woning biedt een praktische basis met volop mogelijkheden. De drie slaapkamers maken het huis geschikt voor een gezin, maar bieden ook alle ruimte voor bijvoorbeeld een royale werkkamer, een hobbyruimte of een fijne logeerkamer.

Of u nu droomt van een lichte, moderne leefomgeving, een warme landelijke sfeer of juist een tijdloos interieur: hier kunt u uw eigen woonstijl tot leven brengen. Juist doordat u zelf de keuzes maakt, ontstaat uiteindelijk een huis dat écht van u is.

Ook rondom de woning is er ruimte om uw eigen plek te creëren. Het perceel van 290 m² biedt volop mogelijkheden voor een sfeervolle tuin, een zonnig terras of juist een groene buitenruimte waar kinderen kunnen spelen en waar u op een mooie dag heerlijk kunt genieten van het buitenleven.



Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

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



De eigen oprit zorgt bovendien voor het gemak van parkeren op uw eigen terrein. En de stenen garage is een mooie extra: ideaal voor het stallen van een auto, fietsen of motor, maar ook uitstekend te gebruiken als bergruimte, werkplaats of hobbyruimte.

Vrijstaand wonen betekent hier vooral: vrijheid. Geen directe burens aan de woning vast, een eigen perceel rondom en de ruimte om uw woonomgeving naar eigen wens in te richten. Dat maakt deze woning interessant voor wie op zoek is naar net dat beetje extra ruimte en zelfstandigheid.



De woning heeft een gedateerde afwerking. Voor de één betekent dat een uitdaging, voor de ander juist een unieke kans. U hoeft hier namelijk geen rekening te houden met de smaak van een vorige eigenaar: dit is het moment om uw eigen ideeën werkelijkheid te laten worden. Van keuken en badkamer tot kleuren, vloeren en inrichting — u bepaalt hoe uw toekomstige thuis eruit komt te zien.

Ook de omgeving draagt bij aan het aantrekkelijke karakter van deze woning. Dirksland is een fijne woonplaats voor wie houdt van rust en ruimte, terwijl de dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Daarmee is dit een plek waar u prettig kunt wonen én waar u alle ruimte krijgt om uw eigen woonwensen te realiseren.



Deze vrijstaande woning biedt iets wat niet eenvoudig te creëren is: ruimte, een eigen perceel, een garage, een oprit én de vrijheid om van de woning uw eigen thuis te maken.

Misschien ziet u bij binnenkomst vooral wat er nog moet gebeuren. Maar kijk vooral ook naar wat hier al is: een vrijstaande woning met een mooie basis, volop ruimte en de mogelijkheid om iets te creëren dat helemaal bij u past.

Ziet u zichzelf hier al wonen? Dan is een bezichtiging zeker de moeite waard.



Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

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



Indeling

Entree:

Vloerbedekking en trapopgang naar de eerste verdieping.

Woonkamer:

Vloerbedekking, gashaard, handmatig bedienbare rolluiken aan de voorzijde, elektrisch rolluik aan de achterzijde, deur naar de achtertuin en rolhor.

Keuken:

Tapijttegels, gaskachel, dubbele spoelbak, vaatwasser, elektrische oven, 4-pits gaskookplaat, losstaande koel-/vriescombinatie, groepenkast, drie handmatig bedienbare rolluiken en een trapkast met toegang tot de kelder.

Toilet:

Tegelvloer, staand toilet en half betegelde wanden.

Bijkeuken:

Vloerbedekking, witgoedaansluitingen, gaskachel, geiser en deur naar de achtertuin.



Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

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



1e verdieping

Overloop:

Vloerbedekking, berg-/kledingkast, luik naar de bergzolder en toegang tot het balkon.

Slaapkamer 1:

Vloerbedekking, dakraam en praktische bergruimte achter deurtjes.

Slaapkamer 2:

Vloerbedekking, twee inbouw kledingkasten, glas-in-loodraam en handmatig bedienbaar rolluik.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1
3245 VP Sommeldijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



Slaapkamer 3:

Vloerbedekking, glas-in-loodraam, wastafel, handmatig bedienbaar rolluik en bergruimte achter een bergluik.

Badkamer:

Tegelvloer, douche, wastafel, staand toilet, natuurlijke ventilatie en grotendeels betegeld.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1

3245 VP Sommeldijk

Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



Voortuin:

Oprit en borders.

Achtertuint:

Deels bestraat, buitenkraan, deels voorzien van gazon en borders, handwaterpomp en achterom.

Garage:

Vrijstaande stenen garage voorzien van betonvloer, openslaande deuren, elektra, verlichting en bergzolder.



Extra's:

- Vrijstaand;
- Perceel circa 290 m²;
- Drie slaapkamers;
- Vrijstaande stenen garage;
- Achtertuint met achterom;
- Rolliiken aanwezig aan voor- en achterzijde;
- Mogelijkheid om de woning naar eigen inzicht te moderniseren.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

Emailadres:

info@kwmakelaars.nl

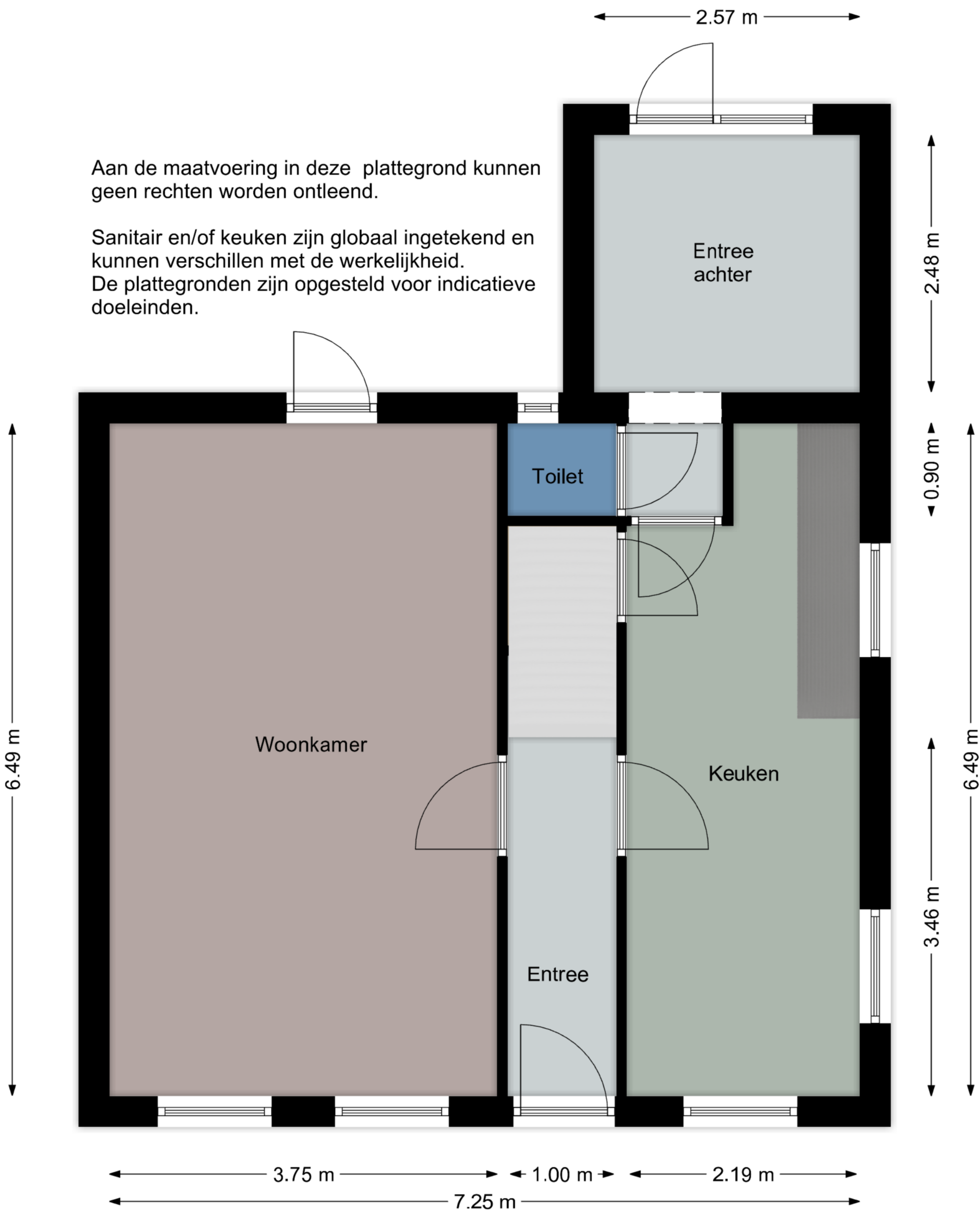


Krieger & Witte Makelaars
 Sperwer 1
 3245 VP Sommelsdijk
 Nederland

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

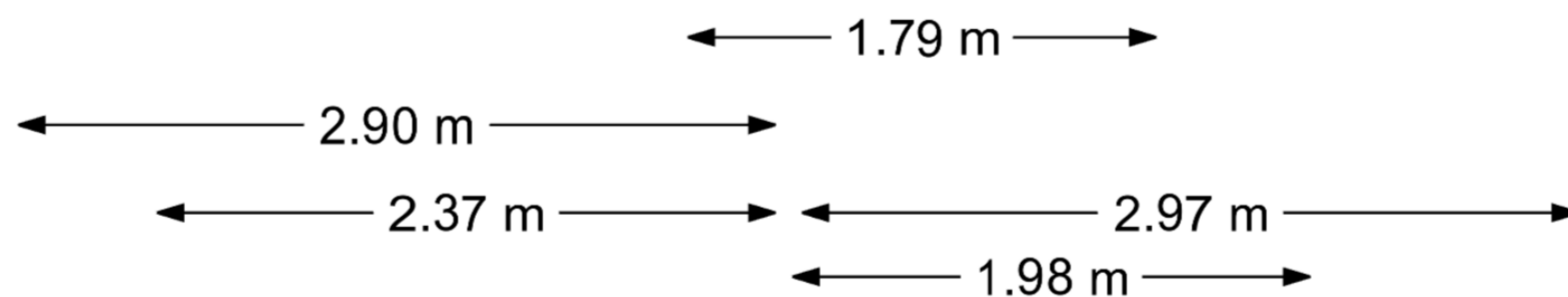
Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Sanitair 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.





12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dirksland

Sectie B

Perceel 3905

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 september 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 verkopende 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.