

# TE KOOP

Middelharnis

Berkenhof 20



Bent u op zoek naar een ideale gezinswoning in Middelharnis? Dan is deze schitterende 2-onder-1 kapwoning wellicht precies wat u zoekt.

Vraagprijs: € 599.000,- k.k.



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

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



Bent u op zoek naar een ideale gezinswoning in Middelharnis? Dan is deze schitterende 2-onder-1 kapwoning wellicht precies wat u zoekt. Met een royale woonoppervlakte van 164m<sup>2</sup> en een perceel van 356m<sup>2</sup> eigen grond, biedt deze woning alle ruimte en comfort voor een modern gezin.

Bij binnenkomst valt direct de lichte en uitnodigende woonkamer op, waar een charmante houtkachel zorgt voor een warme en gezellige sfeer, ideaal voor ontspanning op koude avonden. De woonkamer loopt over in de ruime woonkeuken, uitgerust met een gloednieuwe keuken uit 2024. Hier kunt u culinaire hoogstandjes bereiden terwijl u geniet van het samenzijn met uw gezin.

De woning beschikt over vier slaapkamers, waarvan twee voorzien zijn van airconditioning. Dit garandeert een comfortabele nachtrust, ongeacht het seizoen. De luxe badkamer is een echte eyecatcher, compleet met een ruime douche, een ontspannend ligbad, een zwevend toilet en een dubbele wastafel met elegant meubel. De hoogwaardige afwerking en moderne voorzieningen maken deze badkamer tot een waar toevluchtsoord.

De garage met eigen oprit biedt u voldoende parkeergelegenheid en extra opslagruimte, wat het dagelijks leven een stuk gemakkelijker maakt.



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

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



De woning beschikt over een efficiënte CV-ketel van het merk Remeha, geïnstalleerd in 2017, die zorgt voor betrouwbare en duurzame verwarming. Dankzij regelmatig onderhoud levert deze goed onderhouden ketel nog steeds stabiele en aangename warmte, wat bijdraagt aan een comfortabel binnenklimaat.

Buiten treft u een prachtige achtertuin aan, gericht op het zuidwesten, waardoor u optimaal kunt genieten van zonlicht en een prachtig uitzicht. De luxe overkapping in de achtertuin is perfect voor het organiseren van gezellige bijeenkomsten, ontspannen diners of simpelweg genieten van een rustig moment in de buitenlucht, ongeacht het weer.

Met vijf slaapkamers en een doordachte indeling is deze woning perfect afgestemd op de behoeften van een groeiend gezin. De combinatie van moderne voorzieningen, hoogwaardige afwerkingen en een uitstekende ligging maken deze woning een unieke kans in de huizenmarkt van Middelharnis.

Kortom, deze 2-onder-1 kapwoning biedt u een harmonieuze balans tussen ruimte, luxe en comfort in een gewilde en rustige omgeving. De ruime indeling, moderne voorzieningen en prachtige buitenruimte maken dit de ideale woning voor wie het beste van het leven wil ervaren in Middelharnis. Grijp deze unieke kans en maak van deze prachtige woning uw nieuwe thuis!



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

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

**Indeling:**

Entree:

Plavuizen vloer, radiator en trapopgang.

**Toilet:**

Plavuizen vloer, geheel betegeld, zwevend en wastafel.

**Woonkamer:**

Laminaatvloer, radiatoren en een houtkachel.

**Keuken (2024):**

Laminaatvloer, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, koelkast, enkele spoelbak, Quooker en spots.

**Bijkeuken:**

Plavuizenvloer, radiator en witgoedopstelling.

**Garage:**

Plavuizenvloer, dubbele garagedeur en cv opstelling (Remeha 2017).



**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 gesloten trapopgang naar zolder.

#### Slaapkamer 1:

Laminaatvloer en toegang tot balkon.

#### Slaapkamer 2:

Laminaatvloer, radiator, airco en inbouwkast.



### Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1  
3245 VP Sommeldijk  
Nederland

### Telefoonnummer Kantoor:

06-24194321

### Emailadres:

info@kwmakelaars.nl



### **Slaapkamer 3:**

Laminaatvloer, radiator, airco en inbouwkast.

### **Inloopkast:**

Laminaatvloer.

### **Badkamer:**

Plavuizenvloer, inloopdouche, zwevend toilet, ligbad, dubbele wastafel met meubel, geheel betegeld, spots en een radiator.



**Krieger & Witte Makelaars**

Sperwer 1  
3245 VP Sommeldijk  
Nederland

**Telefoonnummer Kantoor:**

06-24194321

**Emailadres:**

info@kwmakelaars.nl



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

**Overloop:**

Laminaatvloer, VELUX dakraam en berging.

**Slaapkamer 4:**

Laminaatvloer, 2 x VELUX dakraam en een radiator.



**Krieger & Witte Makelaars**

Sperwer 1

3245 VP Sommeldijk

Nederland

**Telefoonnummer Kantoor:**

06-24194321

**Emailadres:**

info@kwmakelaars.nl

**Voortuin:**

Oprit, grind en border met beplanting.

**Achtertuint:**

Tegels, gras, elektrische zonnescerm, buitenkraan warm en koud, borders met beplanting en eigen achterom.

**Berging:**

Hout v.v. elektra en verlichting, overkapping met zijwanden en een houtopslag.

**Extra's:**

356 m2 eigen grond;  
Gebruikersoppervlakte 192m2;  
2-onder-1 kap woning;  
Energie label C;  
Keuken 2024;  
Airco's;  
Houtkachel;  
4 slaapkamers;  
Oprit.  
Schilderwerk achter 2024;



**Krieger & Witte Makelaars**

Sperwer 1  
3245 VP Sommeldijk  
Nederland

**Telefoonnummer Kantoor:**

06-24194321

**Emailadres:**

info@kwmakelaars.nl





6.59 m  
3.02 m 3.48 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.

Zolder

Vide

Badkamer

Slaapkamer  
rechtsachter

Inloopkast

Overloop

2.39 m  
2.30 m  
2.97 m  
0.91 m  
2.57 m  
0.98 m  
3.79 m  
0.86 m  
8.73 m  
2.85 m  
3.92 m

Vide

Slaapkamer  
linksvoor

Slaapkamer  
rechtsvoor

Balkon

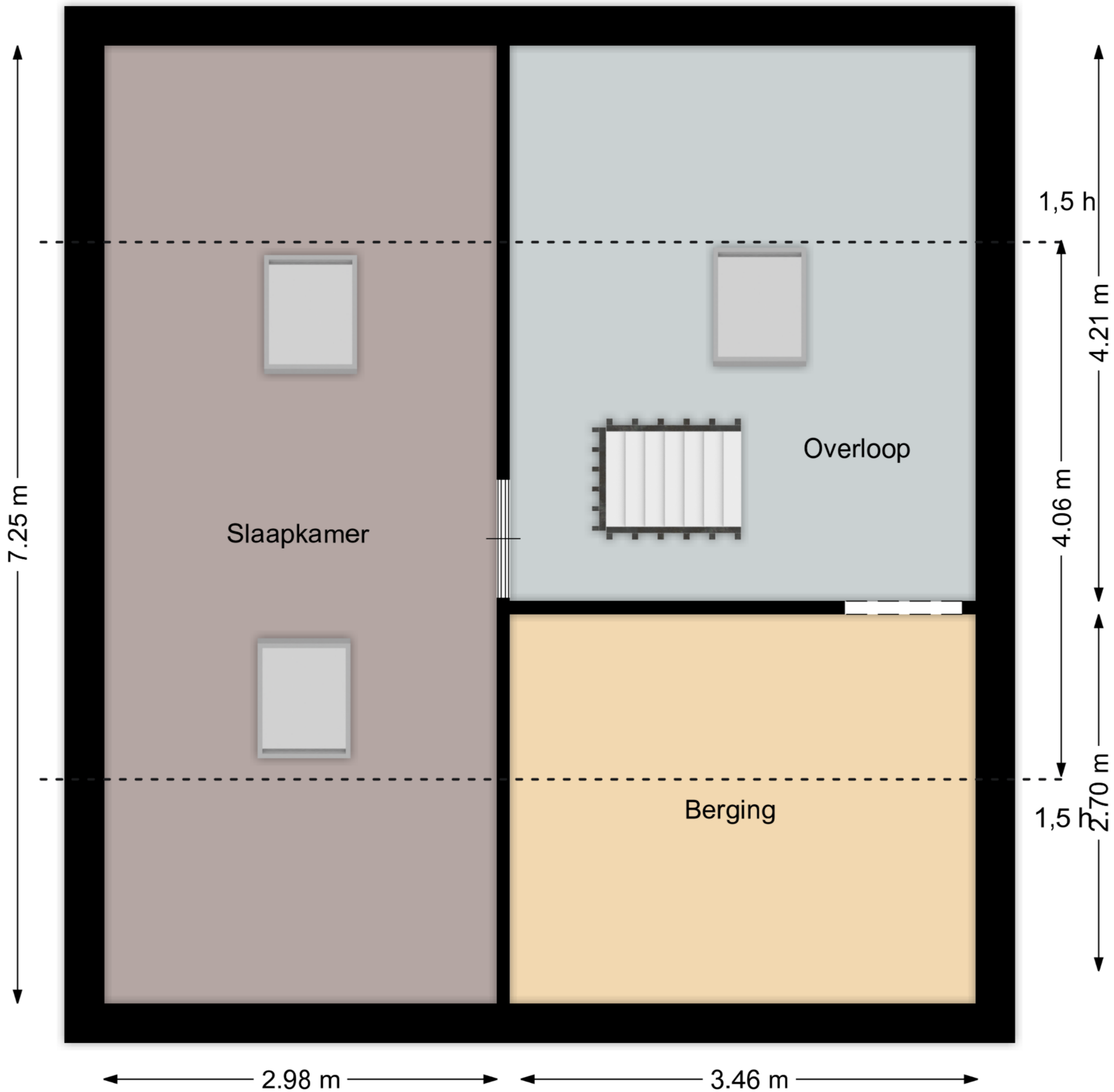
3.48 m 2.96 m  
3.00 m 3.47 m  
2.97 m

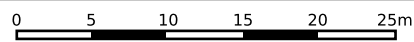
2.39 m  
2.30 m  
2.97 m  
0.91 m  
2.57 m  
0.98 m




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.





<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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Middelharnis</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 5575</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 januari 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.