# TE KOOP

## Sommelsdijk Zwaluwstraat 39



**Bent u op zoek naar een ruime hoekwoning in Sommelsdijk, met vier slaapkamers, een royale leefruimte en volop buitenruimte?**

**Vraagprijs: € 419.000,- k.k.**


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

**Telefoonnummer Kantoor:**
0187-218008
**Emailadres:**
info@kwmakelaars.nl







Bent u op zoek naar een ruime hoekwoning in Sommelsdijk, met vier slaapkamers, een royale leefruimte en volop buitenruimte? Dan is deze woning absoluut een bezichtiging waard. Dankzij de uitbouw over de volledige breedte van de woning is op de begane grond verrassend veel leefruimte ontstaan. Tel daarbij de verzorgde uitstraling, de praktische indeling, 183 m² eigen grond en recente onderhoudswerkzaamheden op en u heeft een fijne gezinswoning waar u jarenlang met plezier kunt wonen.

Bij aankomst valt direct de ligging op de hoek op. Rondom de woning is veel ruimte aanwezig en de buitenzijde maakt een nette en verzorgde indruk. Niet onbelangrijk: in 2025 is de buitenzijde van de woning nog geschilderd. Daarmee is er recent aandacht besteed aan het onderhoud en kunt u als nieuwe eigenaar met een goed gevoel beginnen aan uw volgende woonhoofdstuk.

Binnen ervaart u meteen hoeveel ruimte de woning te bieden heeft. De begane grond heeft een open en aangename indeling, waarbij wonen, eten en koken op een prettige manier met elkaar in verbinding staan. De woonkamer biedt ruimschoots plaats aan een royale zithoek en een grote eettafel. De neutrale afwerking en de grote raampartijen zorgen daarbij voor een lichte basis die zich gemakkelijk aan verschillende woonstijlen laat aanpassen.

Een belangrijk pluspunt is de uitbouw aan de achterzijde, die over de gehele breedte van de woning is gerealiseerd. Hierdoor is de leefruimte aanzienlijk vergroot en ontstaat er een fijne plek waar het dagelijks leven zich moeiteloos kan afspelen. De dubbele openslaande deuren vormen een mooie verbinding tussen binnen en buiten. Zodra het weer het toelaat, zet u de deuren open en betrekt u de tuin als vanzelf bij de woning. Dat geeft niet alleen extra ruimtelijkheid, maar maakt de begane grond ook bijzonder geschikt voor gezellige etentjes, verjaardagen of een ontspannen middag met familie en vrienden.


KRIEGER &WITTE makelaars

**Krieger & Witte Makelaars**

Sperwer 1

3245 VP Sommelsdijk

Nederland

**Telefoonnummer Kantoor:**

0187-218008

**Emailadres:**

info@kwmakelaars.nl







De keuken sluit goed aan op het geheel en is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met veel werk- en kastruimte. De houtlook fronten in combinatie met het donkere werkblad geven de keuken een rustige, eigentijdse uitstraling. Dankzij het brede raam boven het werkblad komt bovendien veel daglicht binnen. De keuken biedt een prettige plek voor iedereen die graag kookt en tegelijkertijd contact wil houden met de rest van het gezin of met gasten aan tafel.

Ook buiten heeft u volop mogelijkheden. De woning staat op een perceel van maar liefst 183 m² eigen grond. De tuin is grotendeels bestraat en daardoor onderhoudsvriendelijk ingericht, terwijl borders, volwassen beplanting en bloeiende hortensia's voor een groene en sfeervolle uitstraling zorgen. Er is meer dan voldoende plaats voor meerdere zitjes, zodat u eenvoudig een fijne loungehoek en een aparte eethoek kunt creëren. Daarnaast is er een stenen berging aanwezig, ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen.

Op de verdiepingen beschikt de woning over in totaal vier slaapkamers. Daarmee is dit huis zeer geschikt voor een gezin, maar ook wanneer u behoefte heeft aan een extra thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer. De badkamer is licht afgewerkt en voorzien van een inloopdouche, toilet en een breed wastafelmeubel met twee kranen. Een praktische en comfortabele ruimte om de dag te beginnen.


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

**Telefoonnummer Kantoor:**
0187-218008
**Emailadres:**
info@kwmakelaars.nl







Ook op technisch vlak is er een belangrijk pluspunt. De woning wordt verwarmd door een Intergas cv-ketel uit 2023. In combinatie met het schilderwerk aan de buitenzijde uit 2025 betekent dit dat op twee belangrijke punten recent is geïnvesteerd in de woning.

Kortom, zoekt u een ruime en verzorgde hoekwoning in Sommelsdijk met vier slaapkamers, een volledig uitgebouwde begane grond, 183 m² eigen grond en belangrijke recente onderhoudspunten zoals een Intergas cv-ketel uit 2023 en buitenschilderwerk uit 2025? Dan biedt deze woning u een bijzonder complete basis. Een huis met ruimte binnen én buiten, waar u met het hele gezin heerlijk kunt wonen.


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

**Telefoonnummer Kantoor:**
0187-218008
**Emailadres:**
info@kwmakelaars.nl



**Indeling:**

**Entree:**

Plavuizen vloer, radiator en meterkast.

**Toilet:**

Zwevend, wastafel en geheel betegeld.

**Woonkamer:**

Plavuizen vloer, dubbel openslaande deuren, radiator, trapopgang en trapkast.



**Keuken:**

Plavuizen vloer, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, enkele spoelbak, vaatwasser en stenen werkblad.




**Krieger & Witte Makelaars**

Sperwer 1

3245 VP Sommelsdijk

Nederland

**Telefoonnummer Kantoor:**

0187-218008

**Emailadres:**

info@kwmakelaars.nl







**1ste verdieping:**

**Overloop:**

Laminaatvloer en trapopgang.

**Slaapkamer 1:**

Laminaatvloer, radiator en handmatig rolluik.

**Slaapkamer 2:**

Laminaatvloer, radiator en handmatig rolluik.

**Slaapkamer 3:**

Laminaatvloer, kunststof kozijn, vaste kast en elektrisch rolluik.


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

**Telefoonnummer Kantoor:**
0187-218008
**Emailadres:**
info@kwmakelaars.nl







**Badkamer:**

Douche, wastafel met meubel, zwevend toilet, geheel betegeld en kunststof kozijn.


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

**Telefoonnummer Kantoor:**
0187-218008
**Emailadres:**
info@kwmakelaars.nl







**2de verdieping:**

**Overloop:**

Tapijt, bergruimte, witgoedaansluitingen en cv-ketel (Intergas 2023).

**Slaapkamer 4:**

Tapijt, radiator en Velux dakvenster.


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

**Telefoonnummer Kantoor:**
0187-218008
**Emailadres:**
info@kwmakelaars.nl







**Voortuin:**

Betegeld, borders met diverse beplanting, elektrisch zonnescherm, overkapping en stenen berging v.v. elektra.

**Achtertuin:**

Betegeld en eigen achterom.

**Extra's:**

- Uitgebouwd over gehele breedte woning;
- Dubbel openslaande deuren;
- 4 slaapkamers;
- CV-ketel (Intergas 2023);
- 2025 buitenzijde geschilderd;
- Woning deels v.v. kunststof kozijnen;
- 183m$^2$ eigen grond.


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

**Telefoonnummer Kantoor:**
0187-218008
**Emailadres:**
info@kwmakelaars.nl










**Krieger & Witte Makelaars**

Sperwer 1

3245 VP Sommelsdijk

Nederland

**Telefoonnummer Kantoor:**

0187-218008

**Emailadres:**

info@kwmakelaars.nl




| | |
|---|---|
| 12345 | Perceelnummer |
| 25 | Huisnummer |
| | Vastgestelde kadastrale grens |
| | Voorlopige kadastrale grens |
| | Administratieve kadastrale grens |
| | Bebouwing |

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Sommelsdijk |
| Sectie | B |
| Perceel | 5278 |

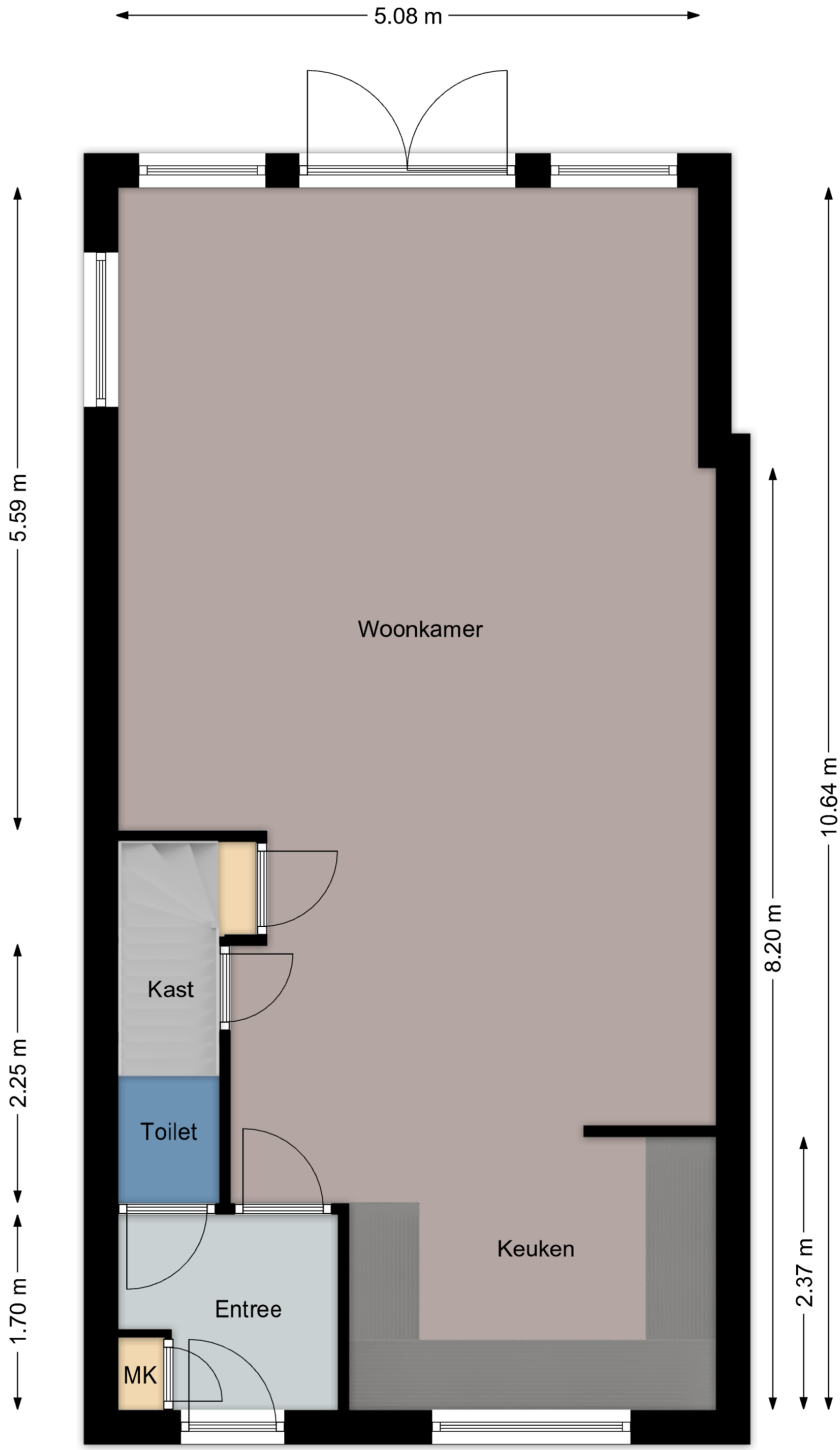
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

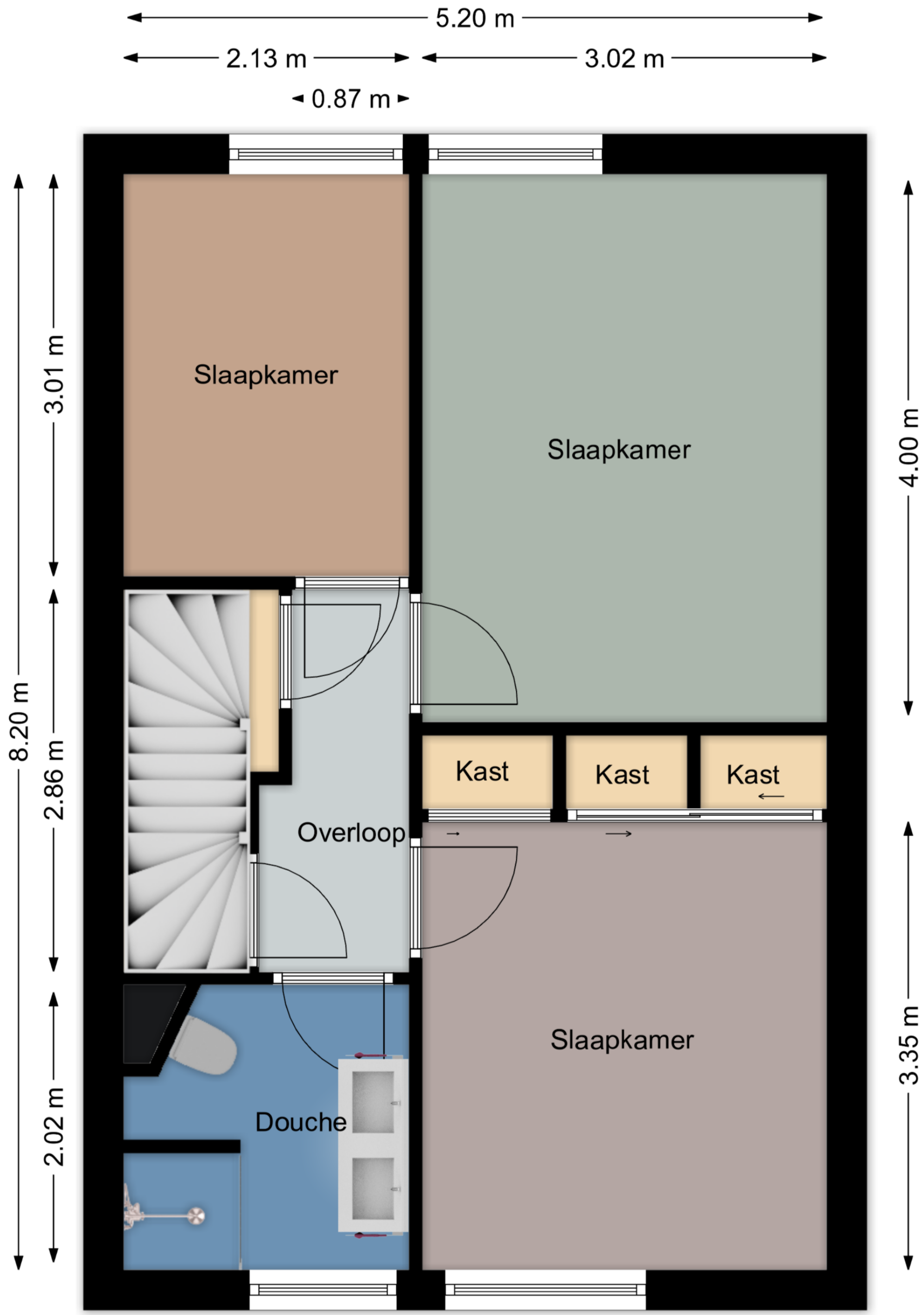
Aan de maatvoering in deze  plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

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



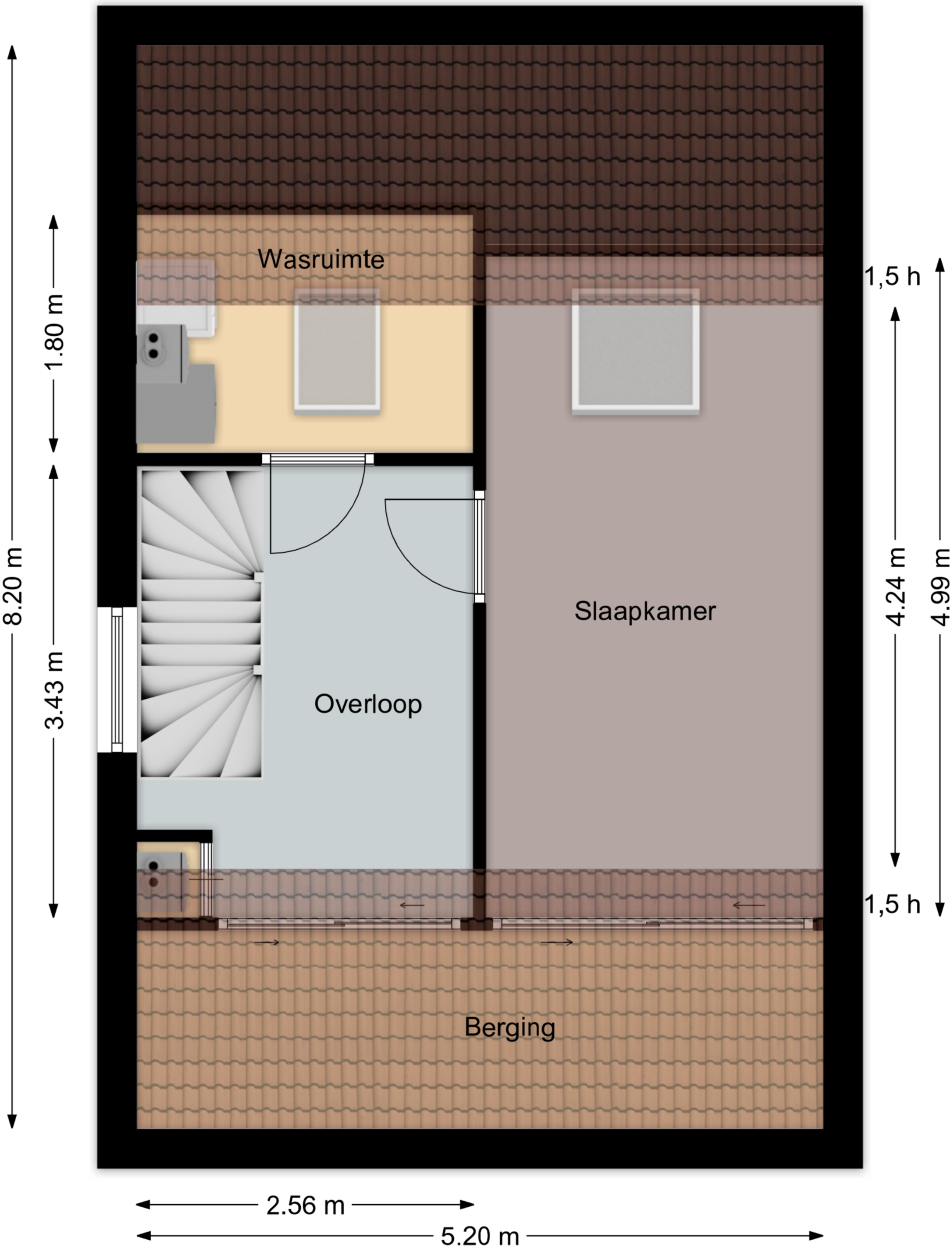
Aan de maatvoering in deze  plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

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



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.



# 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 bieder 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 vóórdat 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 bieders 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.