

TE KOOP



Emmastraat 14 Oude-Tonge



Verrassend ruim, heerlijk comfortabel en **nét even anders!**



Vraagprijs: € 375.000,- k.k.



Krieger & Witte Makelaars
Sperwer 1
3245 VP Sommelsdijk
Nederland

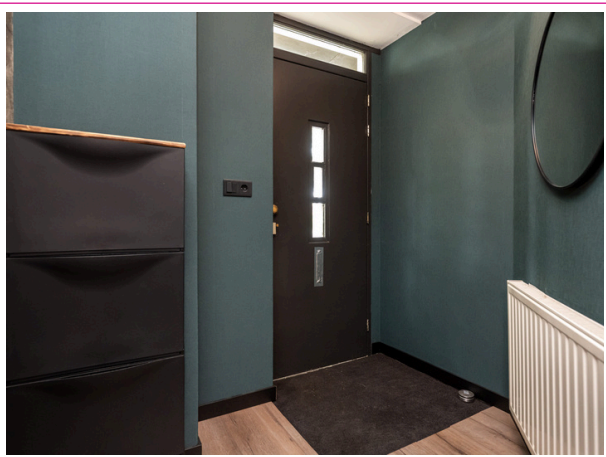
Telefoonnummer kantoor:
0187-218008
Email adres:
info@kwmakelaars.nl



Verrassend ruim, heerlijk comfortabel en nét even anders! Deze bijzondere hoekwoning in Oude-Tonge combineert een unieke indeling met modern wooncomfort, een inpandige garage en een zonnig dakterras op het zuiden. Een instapklare woning met een bijzonder verhaal, waar u zich al snel thuis zult voelen!



Sommige woningen zijn nét even anders dan anders, en dat maakt ze juist zo aantrekkelijk! Deze verrassende hoekwoning in Oude-Tonge is daar een mooi voorbeeld van. Waar vroeger de buurtbewoners hun dagelijkse boodschappen deden in de plaatselijke buurtsuper, vindt u nu een compleet verbouwde en instapklare woning met een eigentijdse uitstraling. Het voormalige winkelpand is omgetoverd tot een comfortabele woning met een bijzondere indeling: de slaapkamers en badkamer bevinden zich op de begane grond, terwijl de woonkamer en keuken op de eerste verdieping zijn gesitueerd. Een speelse indeling die zorgt voor een verrassende woonbeleving!



Bij binnenkomst op de begane grond ontdekt u direct de praktische opzet van de woning. Hier bevinden zich drie slaapkamers, waardoor er voldoende ruimte is voor een gezin, logees of bijvoorbeeld een thuiswerkplek. Ook de badkamer is op deze verdieping aanwezig. Deze is in 2023 vernieuwd en sluit daarmee mooi aan bij het moderne wooncomfort dat deze woning te bieden heeft. Het toilet is zelfs nog recenter aangepakt en vernieuwd in 2026. Een groot pluspunt is bovendien de inpandig bereikbare garage. Ideaal voor het stallen van uw auto, fietsen of het opbergen van spullen. Doordat de garage rechtstreeks vanuit de woning bereikbaar is, geniet u hier van extra gemak in het dagelijks gebruik.

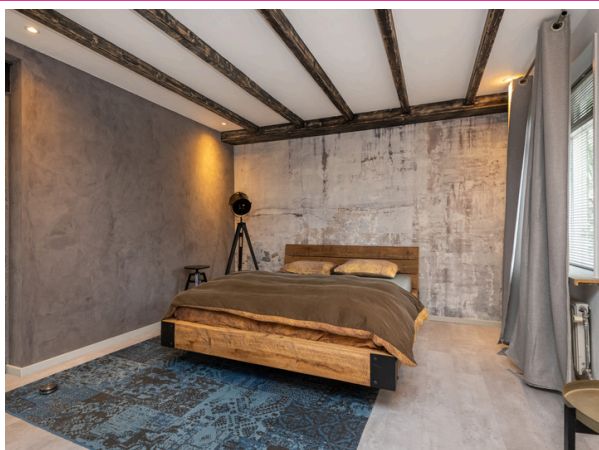


Via de trap bereikt u de eerste verdieping, waar het woongedeelte zich bevindt. Juist deze indeling maakt de woning zo bijzonder! Hier kunt u heerlijk ontspannen in de woonkamer, gezellig samenkomen met familie en vrienden of genieten van een rustige avond thuis. De ligging van het woongedeelte op de verdieping geeft de woning een geheel eigen karakter en zorgt voor een prettige scheiding tussen wonen en slapen.

Ook de keuken bevindt zich op deze verdieping. Een fijne plek waar koken en gezelligheid samenkomen. De keukenapparatuur is in 2022 vernieuwd, waardoor u beschikt over eigentijds gebruiksgemak bij het bereiden van uw dagelijkse maaltijden of een uitgebreid diner. Dankzij de praktische indeling en de aanwezige voorzieningen is deze woning helemaal ingericht op comfortabel wonen.



Een ander aantrekkelijk kenmerk is het dakterras op het zuiden. Hier heeft u een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Begin de dag met een kop koffie in de buitenlucht, zoek op een zonnige middag een fijn plekje op of sluit de dag ontspannen af met een hapje en een drankje. Door de gunstige ligging op het zuiden is dit een heerlijke buitenruimte voor liefhebbers van de zon. Een waardevolle toevoeging aan deze bijzondere woning!



Naast de verrassende indeling en de fijne buitenruimte is er ook aandacht besteed aan comfort en praktische voorzieningen. Zo beschikt de woning over maar liefst negen zonnepanelen, die bijdragen aan het opwekken van duurzame energie.

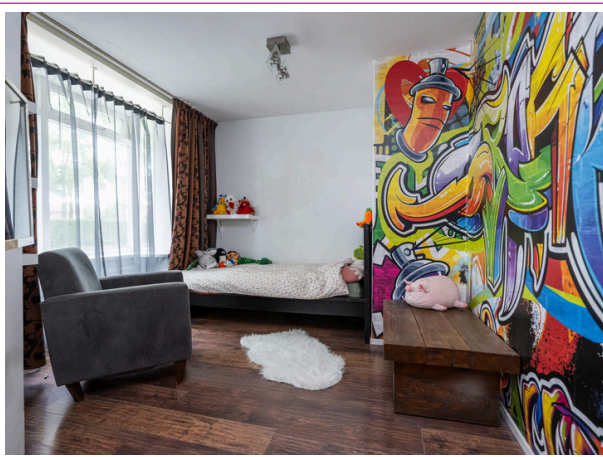


Daarnaast zijn er twee airco's aanwezig, waarmee u op warme dagen voor een aangename temperatuur kunt zorgen. Ook aan het dagelijkse gemak is gedacht: de aanwezige waterontharder helpt kalkaanslag te verminderen en draagt bij aan het onderhoud van uw apparatuur en sanitair. Stuk voor stuk prettige extra's die het wonen hier nog aangenamer maken.

Ook de ligging is een belangrijk pluspunt. De woning bevindt zich in het gezellige dorp Oude-Tonge, op het Zuid-Hollandse eiland Goeree-Overflakkee. Hier geniet u van de gemoedelijke sfeer van een dorp, terwijl u alle belangrijke voorzieningen binnen handbereik heeft. Winkels voor de dagelijkse boodschappen en andere dorpsvoorzieningen bevinden zich op loopafstand. Even snel een boodschap doen of een wandeling door het dorp maken? U hoeft de auto er niet voor te pakken. Bovendien biedt de omgeving volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en te genieten van het buitenleven.



Kortom: bent u op zoek naar een instapklare hoekwoning met karakter, een verrassende indeling en volop wooncomfort? Dan is deze voormalige buurtsuper in Oude-Tonge absoluut het bekijken waard! Met drie slaapkamers op de begane grond, een prettig woongedeelte op de eerste verdieping, een inpandige garage, negen zonnepanelen en een heerlijk dakterras op het zuiden heeft deze woning veel te bieden. En dat alles op loopafstand van de dorpsvoorzieningen. Laat u verrassen door de ruimte, het comfort en de unieke sfeer en plan een bezichtiging. Misschien wordt dit bijzondere huis binnenkort wel uw nieuwe thuis!





Indeling:

Entree:

Laminaatvloer, trapopgang, meterkast, radiator en airco.

Slaapkamer 1:

Laminaatvloer en radiator.

Slaapkamer 2:

Laminaatvloer en radiator.

Slaapkamer 3:

Laminaatvloer en radiator.

Badkamer:

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

Garage:

Inpandig te bereiken, radiator, witgoedaansluitingen, roldeur en betonnen vloer.





1^{ste} verdieping:

Woonkamer:

Parketvloer, airco, schuifpui en radiatoren.



Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1

3245 VP Sommelsdijk

Nederland

Telefoonnummer kantoor:

0187-218008

Email adres:

info@kwmakelaars.nl



Keuken:

PVC-vloer, inductiekookplaat, enkele spoelbak, vaatwasser, combi-oven, bergruimte en cv-ketel Remeha 2015).

Toilet:

Zwevend, waskom, radiator en betegeld.

Bergruimte:

Laminaatvloer en veel bergruimte.





Dakterras:

Houten vlonders en op het zuiden gelegen.

Extra's:

- Toilet 2026;
- Badkamer 2023;
- 9 zonnepanelen;
- Waterontharder;
- Keuken apparatuur vernieuwd in 2022;
- 2 airco's;
- Dakterras op het zuiden;
- Inpandig te bereiken garage;
- 3 slaapkamers;
- Alle dorpsvoorzieningen op loopafstand.





Krieger & Witte Makelaars

Sperwer 1

3245 VP Sommelsdijk

Nederland

Telefoonnummer kantoor:

0187-218008

Email adres:

info@kwmakelaars.nl

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

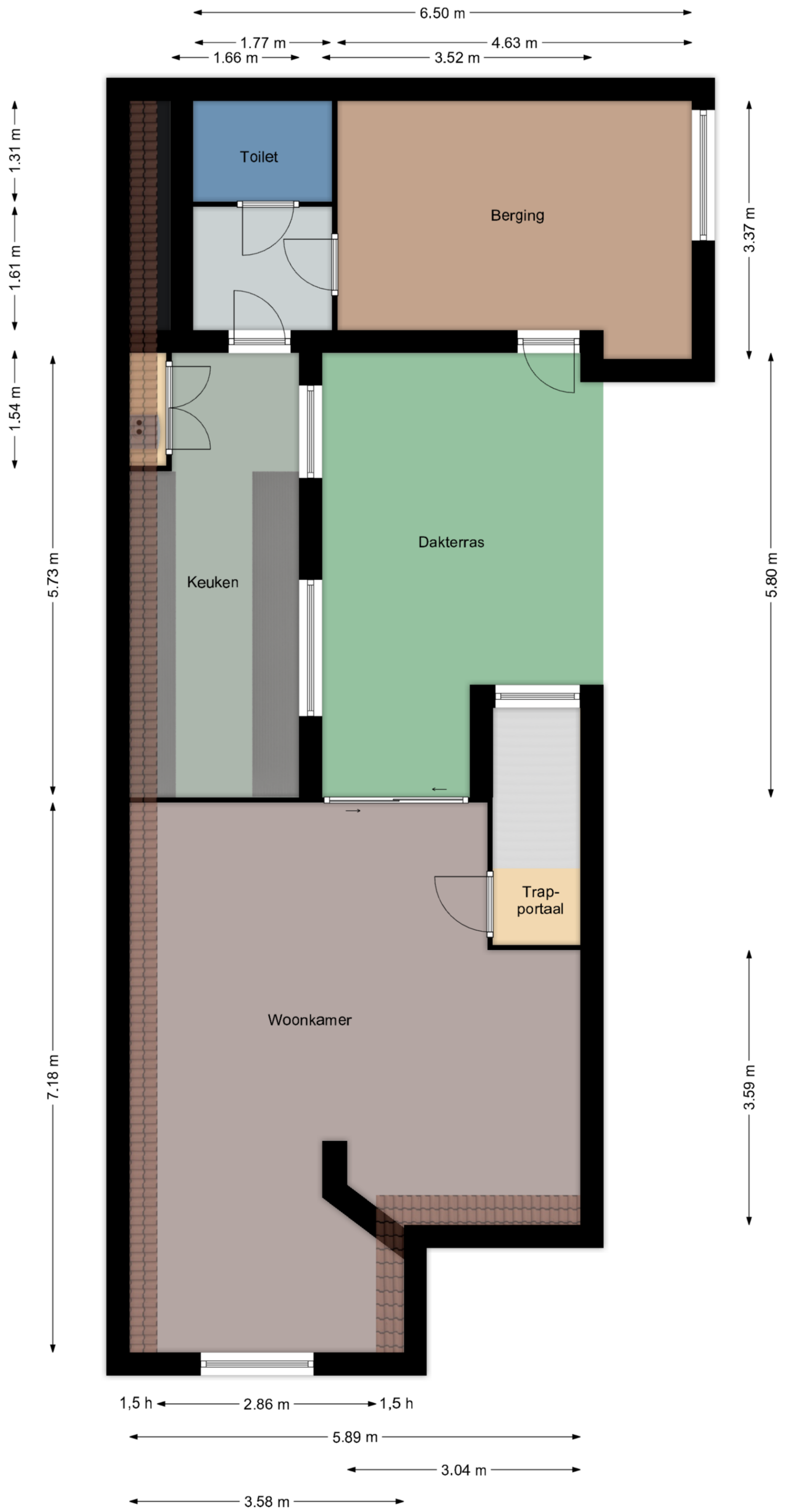
Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.
De plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.



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

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Oostflakkee

C

5574

kadaster



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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 oktober 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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 vóóordat 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.