RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Golfslag 3, 4493 SW Kamperland

Vraagprijs € 395.000,00 kosten koper

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Noordstraat 42 a
4493 AH, KAMPERLAND
Tel: 0113 372474
Fax: 0113 371953
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Omschrijving

Volledig gerestylede vrijstaande vakantiewoning op het populaire park Résidence de Banjaard in Kamperland!

Deze vrijstaande recreatiewoning is voorzien van een ruime en lichte woon- en eetkamer. Op de bovenverdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een badkamer. Vanuit de woonkamer loop je eenvoudig de omliggende royale en zonnige tuin in. De tuin biedt veel privacy aan de zuid- en westzijde van de woning, om heerlijk te genieten van het buitenleven. Hier bevindt zich nog een vrijstaande berging met overkapping. De woning is zowel binnen als buiten geschilderd in 2024 en is in zeer goede staat en direct klaar voor de verhuur of eigen gebruik.

De ligging van de woning is perfect. Noordzee Résidence de Banjaard is een populair vakantiepark onderaan de duinen van het Noordzeestrand in Kamperland. Het park biedt voorzieningen als een zwembad, een winkel en een restaurant. Door de ligging sta je binnen 5 minuten lopen op het strand en binnen 10 minuten lopen aan het Veerse Meer. Het park is goed bereikbaar. Binnen enkele autominuten bereik je dorpen als Vrouwenpolder en Kamperland, waar zich diverse voorzieningen bevinden. Andere steden en dorpen als Goes, Middelburg en Domburg zijn ook goed bereikbaar.

Indeling:

Begane grond
Via de voorzijde van de woning bereik je de voordeur en de entree. Vanuit de entree heb je toegang tot de meterkast, het toilet en de moderne keuken met inbouwapparatuur. Via de open keuken loop je door naar de lichte eetkamer en woonkamer. Zowel vanuit de woonkamer als vanuit de keuken kun je de tuin betreden via openslaande deuren.

Eerste verdieping
Via de trap in de woonkamer bereik je de eerste verdieping. Hier kom je terecht op de overloop, van waaruit je toegang hebt tot de 3 slaapkamers met extra lange Auping bedden en de badkamer die is voorzien van douche (2023), wastafel en toilet.

Het dak is in 2022 gecoat en voorzien van zonnepanelen. De buitenkant is geschilderd in mei 2024.

Algemeen
Energielabel C
Woonoppervlakte ca. 78 m²
Perceeloppervlakte ca. 423 m²
Er zijn parklasten van toepassing
De woning wordt momenteel zeer rendabel verhuurd als kindervilla. Het verhuurcontract eindigt per 03-01-2025. Vanaf dan is de woning beschikbaar voor volledig eigen gebruik of (opnieuw) voor (gedeeltelijke) verhuur.
Parkeergelegenheid voor 2 auto’s op eigen terrein
Inclusief inventaris
Oplevering in overleg

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Noordstraat 42 a
4493 AH, KAMPERLAND
Tel: 0113 372474
Fax: 0113 371953
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Wij adviseren u een en ander na te meten en wijzen u in het algemeen op uw onderzoekplicht.

Golfslag 3 - 4493 SW Kamperland

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Noordstraat 42 a
4493 AH, KAMPERLAND
Tel: 0113 372474
Fax: 0113 371953
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Völlig neu gestaltetes, freistehendes Ferienhaus im beliebten Park Résidence de Banjaard in Kamperland!

Dieses freistehende Ferienhaus verfügt über ein geräumiges und helles Wohn- und Esszimmer. Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie bequem in den umliegenden großen und sonnigen Garten. Der Garten bietet viel Privatsphäre auf der Süd- und Westseite des Hauses, um die Natur zu genießen. Hier finden Sie auch einen freistehenden Schuppen mit Vordach. Das Haus wurde 2024 innen und außen gestrichen und befindet sich in einem sehr guten Zustand und ist sofort zur Vermietung oder Eigennutzung bereit.

Die Lage des Hauses ist perfekt. Noordzee Résidence de Banjaard ist ein beliebter Ferienpark am Fuße der Dünen des Nordseestrandes in Kamperland. Der Park bietet Einrichtungen wie ein Schwimmbad, ein Geschäft und ein Restaurant. Durch seine Lage sind Sie in 5 Minuten zu Fuß am Strand und in 10 Minuten zu Fuß am Veerse Meer. Der Park ist leicht zugänglich. In wenigen Autominuten erreichen Sie Dörfer wie Vrouwenpolder und Kamperland, wo Sie verschiedene Annehmlichkeiten vorfinden. Andere Städte und Dörfer wie Goes, Middelburg und Domburg sind ebenfalls leicht zu erreichen.

Aufteilung:

Erdgeschoss
Über die Vorderseite des Hauses erreichen Sie die Haustür und den Eingang. Vom Eingang aus haben Sie Zugang zum Zählerschrank, der Toilette und der modernen Küche mit Einbaugeräten. Durch die offene Küche gelangt man in das helle Esszimmer und Wohnzimmer. Sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus kann man den Garten durch Flügeltüren betreten.

Erster Stock
Über die Treppe im Wohnzimmer gelangen Sie in den ersten Stock. Hier landen Sie auf dem Treppenabsatz, von dem aus Sie Zugang zu den 3 Schlafzimmern mit extralangen Auping-Betten und dem Badezimmer haben, das mit Dusche (2023), Waschbecken und Toilette ausgestattet ist.

Das Dach wurde 2022 gedeckt und mit Sonnenkollektoren ausgestattet. Der Außenanstrich wurde im Mai 2024 vorgenommen.

Allgemein
Energielabel C
Wohnfläche ca. 78 m²
Grundstücksfläche ca. 423 m²
Es fallen Parkgebühren an
Die Immobilie wird derzeit sehr gewinnbringend als Kindervilla vermietet. Der Mietvertrag endet zum 03.01.2025. Ab diesem Zeitpunkt steht die Immobilie zur vollen Eigennutzung oder (wieder) zur (Teil-)Vermietung zur Verfügung.
Parkplatz für 2 Autos auf privatem Grundstück
Inklusive Inventar
Übergabe in Absprache

Golfslag 3 - 4493 SW Kamperland

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Noordstraat 42 a
4493 AH, KAMPERLAND
Tel: 0113 372474
Fax: 0113 371953
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Wir haben diese Informationen mit der gebotenen Sorgfalt zusammengestellt. Wir übernehmen jedoch keine Haftung für eventuelle Unvollständigkeiten, Ungenauigkeiten oder Sonstiges und die daraus resultierenden Folgen. Alle angegebenen Maße und Flächenangaben sind Richtwerte. Wir raten Ihnen, Messungen vorzunehmen und weisen Sie generell auf Ihre Nachforschungspflicht hin.

Golfslag 3 - 4493 SW Kamperland

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Noordstraat 42 a
4493 AH, KAMPERLAND
Tel: 0113 372474
Fax: 0113 371953
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1998

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	289 m^3
Perceel oppervlakte	423 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	78 m^2

Details	
Bijzonderheden	Gemeubileerd
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel en WIFI
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Garage	Geen garage
Kabel	Ja en WIFI
Buitenzonwering	Rolluiken boven aan de achterzijde
Kozijnen	Kunststof

Energie	
Energielabel	C
Zonnepanelen	5 stuks (2022)
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel met op afstand bedienbare thermostaat (2017)
Warmwater	C.V.-ketel
C.V.-ketel	eigendom

Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom, volledig omheind, ligging zuid en west
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Verzorgd

Golfslag 3 - 4493 SW Kamperland

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Noordstraat 42 a
4493 AH, KAMPERLAND
Tel: 0113 372474
Fax: 0113 371953
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Foto's

Golfslag 3 - 4493 SW Kamperland

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Noordstraat 42 a
4493 AH, KAMPERLAND
Tel: 0113 372474
Fax: 0113 371953
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Foto's

Golfslag 3 - 4493 SW Kamperland

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Noordstraat 42 a
4493 AH, KAMPERLAND
Tel: 0113 372474
Fax: 0113 371953
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Foto's

Golfslag 3 - 4493 SW Kamperland

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Noordstraat 42 a
4493 AH, KAMPERLAND
Tel: 0113 372474
Fax: 0113 371953
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

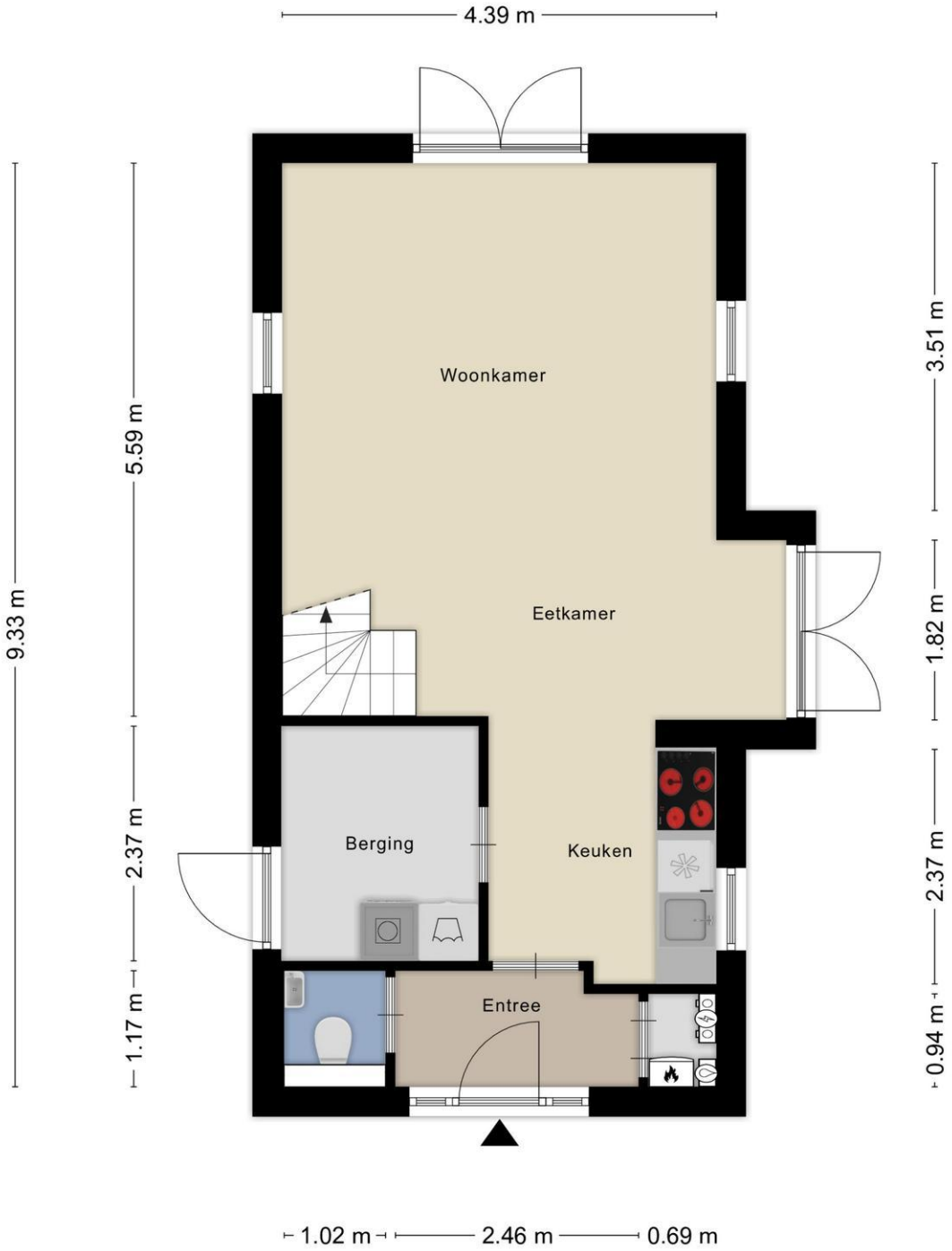
Foto's

Golfslag 3 - 4493 SW Kamperland

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Noordstraat 42 a
4493 AH, KAMPERLAND
Tel: 0113 372474
Fax: 0113 371953
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Golfslag 3 - 4493 SW Kamperland

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Noordstraat 42 a
4493 AH, KAMPERLAND
Tel: 0113 372474
Fax: 0113 371953
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Plattegrond

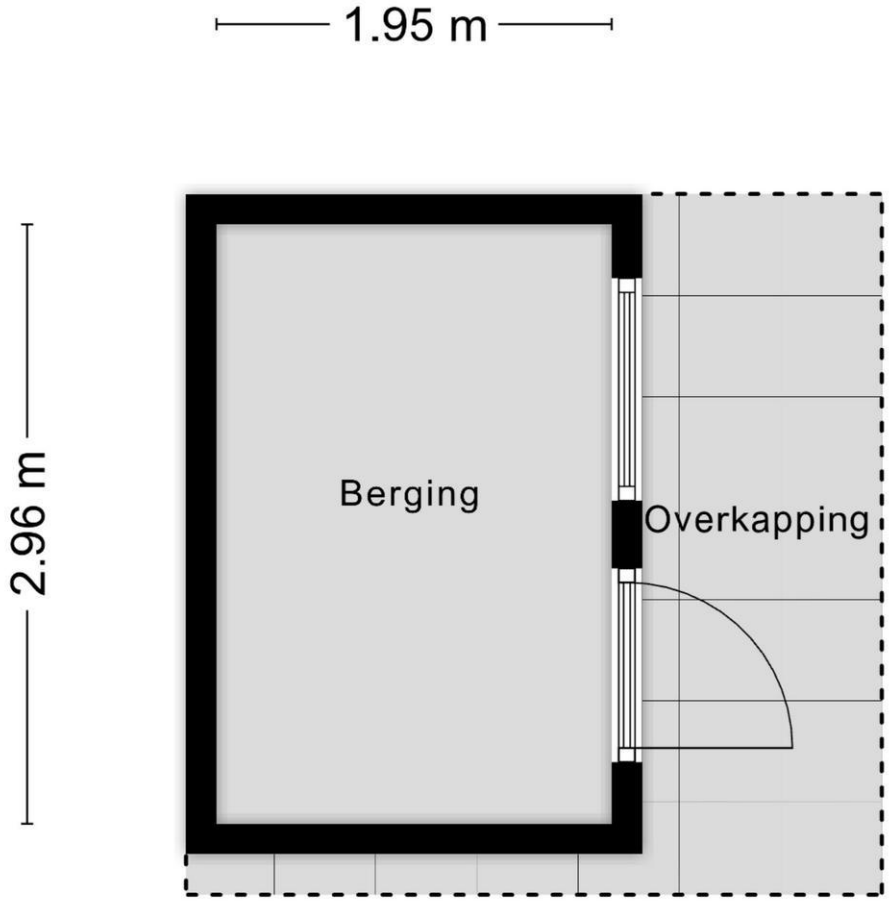
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Golfslag 3 - 4493 SW Kamperland

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Noordstraat 42 a
4493 AH, KAMPERLAND
Tel: 0113 372474
Fax: 0113 371953
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Golfslag 3 - 4493 SW Kamperland

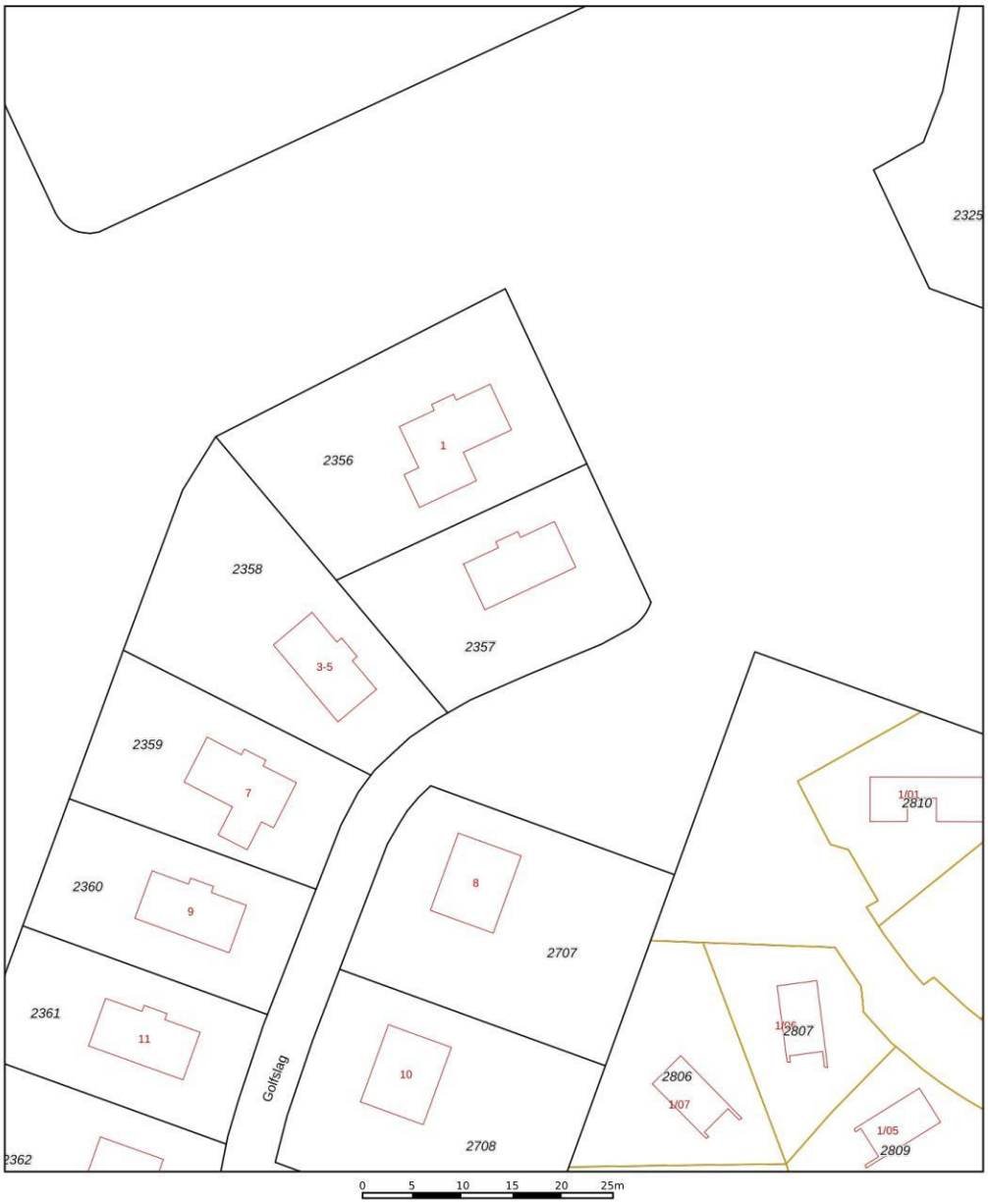
Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Noordstraat 42 a
4493 AH, KAMPERLAND
Tel: 0113 372474
Fax: 0113 371953
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: golfslag



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 juni 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Wissenkerke
Sectie	A
Perceel	2357

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

Golfslag 3 - 4493 SW Kamperland

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Noordstraat 42 a
4493 AH, KAMPERLAND
Tel: 0113 372474
Fax: 0113 371953
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Kadastrale gegevens

Adres	Golfslag 3
Postcode / Plaats	4493 SW Kamperland
Gemeente	Wissenkerke
Sectie / Perceel	A / 2357
Oppervlakte	423 m^2
Soort	Volle eigendom

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Noordstraat 42 a
4493 AH, KAMPERLAND
Tel: 0113 372474
Fax: 0113 371953
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Golfslag 3
Postcode / plaats	4493 SW Kamperland
Provincie	Zeeland

Locatiekaart

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Noordstraat 42 a
4493 AH, KAMPERLAND
Tel: 0113 372474
Fax: 0113 371953
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Indicatie vaste lasten Gemeente Noord-Beveland

Hieronder vindt u een berekening van de kosten die de gemeentelijke overheid en het Waterschap u in rekening brengen. Het betreft hier een indicatie die slechts is bedoeld om u een indruk te geven van de kosten waar u mee te maken kan krijgen. Kosten zoals parklasten, kosten VvE, kunnen eveneens van toepassing zijn. Een indicatie hierover treft u bij de informatie over het park (indien van toepassing). Kosten die met het gebruik van doen hebben zoals onderhoud tuin, verzekeringen, beheer etc. zijn in deze berekening niet opgenomen. De berekeningen vinden deels plaats op basis van de WOZ-waarde.

Afvalstoffenheffing
Deze wordt geheven voor inzameling van huisvuil.
Berekening: vast bedrag = € 284,00

Onroerende zaakbelasting
Deze wordt geheven aan eigenaren van binnen de gemeente gelegen onroerende zaken. Wordt geheven over de waarde in het economisch verkeer. Peildatum is 1 januari 2023.
Berekening: 0,1070 % van de WOZ-waarde

Woonforensenbelasting
Deze wordt geheven aan personen die, zonder in de betreffende gemeente hun hoofdverblijf te hebben, er langer dan 90 dagen per jaar voor zichzelf een gemeubileerde woning beschikbaar houden. Op Noord-Beveland bedraagt het tarief voor Woonforensenbelasting € 2,49 per € 1000,= van de WOZ-waarde, met een minimum van € 250,= en een maximum van € 1.250,=

Toeristenbelasting
Verblijft u korter dan 90 dagen per jaar in deze woning, dan betaalt u geen woonforensenbelasting. Meestal is de woning dan beschikbaar voor verhuur. De huurder betaalt dan toeristenbelasting aan het verhuurkantoor, per overnachting € 1,45 per persoon per nacht.

Rioolheffing
U betaalt rioolheffing voor de aansluiting op de gemeentelijke riolering en het onderhoud daarvan. De hoogte van de aanslag is afhankelijk van het waterverbruik.

Tarief bij een hoeveelheid afgevoerd afvalwater per jaar van:
0 m³ t/m 199 m³: € 197,50
verbruik 200 m³ t/m 399 m³: € 217,50
meer dan 400 m³: € 217,50 + € 0,54 per m³ voor elke m³ waarmee de hoeveelheid afgevoerd afvalwater boven de 400 m³ gaat.

Waterschap: omslag gebouwde eigendommen
Met deze belasting betaalt u voor de werkzaamheden die het waterschap bij u in de buurt uitvoert, zoals bijvoorbeeld het zorgen voor sterke dijken en schonen sloten.
Berekening: 0,05708% van de WOZ-waarde

Waterschap: ingezeteneomslag en verontreinigingsheffing
Ingezetene omslag
Bij de ingezetenenomslag wordt geen rekening gehouden met het aantal personen dat in een huis woont. U betaalt dan ook per woonruimte.

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Noordstraat 42 a
4493 AH, KAMPERLAND
Tel: 0113 372474
Fax: 0113 371953
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

Verontreinigingsheffing
Verontreinigingsheffing wordt geheven volgens het principe 'de vervuiler betaalt'. Dit houdt in dat de gebruiker van een woon- of bedrijfsruimte die afvalwater loost op de riolering of op oppervlaktewater deze belasting moet betalen. Voor beiden geldt een vast bedrag.
Berekening: vast bedrag € 134,96 + € 72,08 = € 207,04

Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kunnen de makelaar en verkoper voor eventuele fouten en/of onvolkomenheden geen aansprakelijkheid aanvaarden. De gegevens zijn veelal afkomstig van derden, mondeling overgedragen of tussentijds gewijzigd en zijn daarom bedoeld als een indicatie. U kunt aan deze informatie dan ook geen rechten ontlenen

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Noordstraat 42 a
4493 AH, KAMPERLAND
Tel: 0113 372474
Fax: 0113 371953
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Berechnung der Fixkosten

Die unten aufgeführten berechneten Kosten sind nur ein Hinweis für Sie, welche Kosten Ihnen die Kommune und die Wasserbehörde (Waterschap) in Rechnung stellen können. Ferner können noch Kosten wie die Parkabgaben, Strom und Wasser auf Sie zukommen. Informationen dazu können Sie der Parkbroschüre entnehmen. Kosten, die mit der Nutzung zu tun haben, wie Gartenpflege, Versicherungen, Verwaltung usw. wurden nicht in die Berechnung aufgenommen. Die Berechnungen geschehen teilweise aufgrund der WOZ-Wert.

Müllgebühr
Die Müllgebühr wird erhoben für die Abholung von Hausmüll und ist ein Festbetrag.
Berechnung: fester Betrag = € 284,00

Grundsteuer
Grundsteuer müssen Eigentümer von in der Gemeinde gelegenen Immobilien bezahlen. Sie wird an Hand des Verkehrswerts ermittelt. Stichtag ist der 01.01.2023
Berechnung: 0,1070% des WOZ-Werts

Zweitwohnsitzsteuer
Sie wird erhoben, wenn man, ohne in der betreffenden Gemeinde seinen Hauptwohnsitz zu haben, mehr als 90 Tage im Jahr für sich selbst eine möblierte Wohnung bereithält.
Berechnung: € 2,49 pro € 1.000,= des WOZ-Werts (Minimum € 250,= und Maximum ist € 1.250,00 pro Jahr)

Kurtaxe
Wenn Sie sich weniger als 90 Tage pro Jahr in dieser Wohnung aufhalten, brauchen Sie keine Zweitwohnsitzsteuer zu bezahlen. Meist steht die Wohnung dann zur Vermietung zur Verfügung. Der Mieter bezahlt dann pro Übernachtung Kurtaxe an die Vermietungsagentur. € 1,45 pro Person pro Nacht.

Kanalabgaben
Für den Anschluss an die kommunale Kanalisation und deren Wartung müssen Sie Kanalabgaben bezahlen. Wie hoch sie ausfallen, ist vom Wasserverbrauch abhängig.
Tarif bei einer Abwassermenge pro Jahr von:
Basis 1: Verbrauch 0 m³ bis 199 m³ € 197,50
Basis 2: Verbrauch 200 m³ bis 399 m³ € 217,50
400 m² und mehr € 217,50 zuzüglich € 0,54 pro m³ für jeden m³ um den die Abwassermenge die 400m³ übersteigt

Waterschap: Gebäude-Umlage
Die Wasserbehörde legt Eigentümern eine Gebäude-Umlage auf für die Tätigkeiten, die sie in der Nachbarschaft ausführt, zum Beispiel Deichverstärkung und Grabenreinigung.
Berechnung: 0,05708% des WOZ-Werts

Waterschap: Einwohnerumlage und Verschmutzungsabgabe
Einwohnerumlage
Hierbei gilt nicht die Zahl der Personen, die in einem Haus wohnt. Die Abgabe richtet sich nach dem Wohnraum.

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Noordstraat 42 a
4493 AH, KAMPERLAND
Tel: 0113 372474
Fax: 0113 371953
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

Verschmutzungsabgabe
Hierbei gilt das Prinzip 'der Verschmutzer zahlt'. Wer gewerblichen oder Wohnraum nutzt und Abwasser in die Kanalisation oder in das Oberflächenwasser abgibt, muss diese Abgabe bezahlen. Für beide gilt ein Festbetrag.
Berechnung: fester Betrag € 134,96 + € 72,08 = € 207,04

Diese Broschüre wurde zwar mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt, aber weder der Makler noch der Verkäufer können die Verantwortung für eventuelle Fehler und/oder Unvollkommenheiten übernehmen. Die Angaben stammen häufig von Dritten, wurden mündlich gemacht oder haben sich zwischenzeitlich geändert. Deshalb sind sie nur als Hinweis gedacht. Sie können aus diesen Informationen auf Grund dessen keine Ansprüche herleiten.

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Noordstraat 42 a
4493 AH, KAMPERLAND
Tel: 0113 372474
Fax: 0113 371953
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Goed om te weten

Disclaimer
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Maatvoering
Ruiterplaat Makelaardij dient de te verkopen woning in te meten volgens de branche brede meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. **Koper is geadviseerd een en ander zelf na te meten en verkoper en zijn makelaar accepteren hierom geen aansprakelijkheid.**

Onderzoeksplicht
De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar zijn of waren uit de openbare registers.

Bezichtigingen
Bezichtigingen van het object kunnen in principe iedere dag plaatsvinden, echter wel na voorafgaande afspraak via ons kantoor. De koop en verkoop van een huis is zowel voor de koper als voor de verkoper een spannende tijd. De eigenaar heeft zijn best gedaan om de woning ten behoeve van uw bezichtiging zo goed mogelijk naar voren te laten komen. Vanzelfsprekend verwacht hij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u dat even telefonisch aan ons kantoor door te geven zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Het uitbrengen van een bod
Een huis kopen doet u wellicht niet elk jaar. Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen.

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken
- datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)

NB. als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

Koopovereenkomst
Een eventuele koopovereenkomst kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Tenzij anders vermeld zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Ruiterplaat Makelaardij, conform de modelkoopakte, opgesteld door onze brancheorganisatie. Behoudens nadere afspraken zal er in de koopovereenkomst een artikel

worden opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom van 10% van de koopsom aan de notaris te voldoen.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

Ontbindende voorwaarde hypotheek
Wij beschouwen het als vanzelfsprekend dat een aspirant koper, alvorens in onderhandeling te treden dan wel tot aankoop over te gaan, zich heeft laten informeren omtrent zijn financieringsmogelijkheden. Bij een verzoek tot het opnemen van een ontbindende voorwaarde ter zake het verkrijgen van hypotheek zullen wij dan ook zeer zorgvuldig te werk gaan. Wij verwijzen u in deze graag naar onze hypotheek adviseur die u ongetwijfeld een interessante aanbieding kan doen. Maakt u gerust eens een vrijblijvende afspraak.

Overige ontbindende voorwaarden
Overige voorwaarden zoals woonvergunning, voorbehoud bouwkundige keuring, verkoop eigen woning etc. worden uitsluitend in de koopovereenkomst opgenomen, indien deze bij de onderhandeling uitdrukkelijk zijn overeengekomen.

Clausules
In sommige gevallen worden in de koopovereenkomst clausules opgenomen om bepaalde zaken voor u en verkoper helder te regelen. De volgende clausules kunnen mogelijk in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Asbestclausule
Als in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig (kunnen) zijn, dan wordt dit met deze clausule aan de koper kenbaar gemaakt. Zo mogelijk meldt de verkoper waar de asbesthoudende stoffen verwerkt zijn. In de regel blijven de asbesthoudende stoffen in de onroerende zaak en gaat het risico van verwijdering inclusief de bijbehorende kosten over op de koper. Kortom; koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule
In de koopakte wordt mogelijk de volgende bepaling opgenomen: Het is koper bekend dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks 'jaartal' dienovereenkomstig is de bouwkundige kwaliteit. Koper vrijwaart verkoper dan ook van alle aanspraken inzake het niet of niet voldoende functioneren van leidingen, goten etc. ook als dit een tijdelijke belemmering betekent voor het gebruik.

Feitelijke bewoning
In sommige gevallen is de verkoper niet dezelfde persoon als degene die de woning gebruikte en deze van binnen en buiten kent. Denk hierbij bijvoorbeeld aan nabestaanden die een woning erven en willen verkopen. Hoewel ook in een dergelijk geval de vragenlijst zo goed mogelijk moet worden ingevuld, kunnen er zaken ongenoemd blijven omdat de verkoper deze niet kan weten.
Met deze clausule vrijwaart u de verkoper in een dergelijk geval voor de gebreken die ook voor hem 'verborgen' waren.

Vloerenclausule
Soms is er in een woning sprake van een ouder type betonvloeren, welke gevoelig zijn voor (of aangetast zijn met) betonrot. In deze clausule wordt dit in een dergelijk geval bevestigd en wordt de verkoper in de meeste gevallen door de koper gevrijwaard voor aansprakelijkheid

voor de betonvloeren.

Erfdienstbaarheden en of kwalitatieve verplichtingen
De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel (eigendomsbewijs), welke ter inzage aanwezig is op ons kantoor, zal deel uitmaken van de koopovereenkomst. In de notariële akte van levering worden de gevestigde erfdienstbaarheden en of kwalitatieve verplichtingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

Lijst van (on)roerende zaken
Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Waarborgsom
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt uiterlijk binnen 4 weken na het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom gestort bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Baten en lasten
Alle baten, lasten, welke hebben te maken met het bezit van het object, waaronder huurpenningen, parklasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen en baten die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. Gebruikerslasten worden derhalve niet verrekend. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Identificatie
De makelaar in onroerende zaken wordt door de Wet Identificatie bij Dienstverlening (WID) en de Wet Melding Ongebruikelijke Transacties (Wet Mot) in beginsel verplicht om van iedere client de identiteit vast te stellen. Bij het ondertekenen van de koopakte dienen kopers zich dan ook te legitimeren met een geldig legitimatiebewijs. Een kopie van uw legitimatiebewijs wordt hiertoe aan ons dossier toegevoegd.

FAQ
Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling als de verkoper u een tegenbod doet of wanneer de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeeft dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. Daarom gaan de bezichtigingen door. De makelaar moet dan wel duidelijk melden dat hij onder bod is. Een belangstellende mag wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

Kan verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?
Ja. De vraagprijs is slechts een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan besluiten om de vraagprijs op elk moment te verhogen of te verlagen. Ieder bod vervalt immers als er een tegenbod wordt gedaan.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?
Nee. De vraagprijs is slechts een uitnodiging 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.

Wanneer komt de koop tot stand?
Een eventuele koopovereenkomst kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Daarin moet staan wat de partijen hebben afgesproken. Meestal wordt nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Een ontbindende voorwaarde is tevens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop. Na het ondertekenen van de koopakte heeft u wettelijk nog 3 dagen bedenktijd.
In veel gevallen zal dit langer duren, aangezien zaterdagen, zondagen en feestdagen niet als 'bedenkdag' gelden.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het verkoopsysteem wijzigen?
Dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die allen op of rond de vraagprijs bieden, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de makelaar, in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en het verkoopsysteem te wijzigen, bijvoorbeeld in een verkoop bij inschrijving.

De makelaar vraagt een 'belachelijk' hoge prijs voor een object. Mag dat?
Dat mag. De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen.

Wat is een optie?
Na onderhandeling kan de verkoper u een optie gunnen. Dit houdt in dat u het eerste recht van koop, voor de reeds onderhandelde prijs, krijgt van de verkoper. Aan het optierecht is altijd een termijn verbonden. Gedurende deze termijn mag het object niet aan iemand anders worden verkocht. Tijdens de optieperiode kunt u overwegen of u tot aankoop over wilt gaan en bijvoorbeeld nagaan of u een financiering kunt krijgen voor het object.

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 dan in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?
Op deze 3 vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is niet in het belang van de verkoper om biedingen op strikte volgorde van binnenkomst uit te onderhandelen. Wie het eerst komt is dus zeker niet altijd de eerste die maalt. Het is verstandig om als u werkelijk belangstelling heeft, de verkopend makelaar naar uw positie te vragen. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Wat is 'kosten koper' en zit de makelaarscourtage daarin?
Kosten koper (k.k.) zijn de overdrachtsbelasting, kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in registers. Verkoper en diens makelaar kunnen vooraf bepalen dat zij het te verkopen pand "kosten koper" aanbieden in welk geval deze kosten voor rekening van de koper komen. Dat is bij bestaande bouw vrijwel altijd het geval. Nieuwbouw wordt over het algemeen "vrij op naam" (v.o.n.) aangeboden, in welk geval de notariële kosten en, bij nieuwbouw, de BTW, voor rekening van de verkoper komen. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (de makelaarscourtage), ongeacht de vraag of er kosten koper of vrij op naam wordt verkocht.

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Wij hopen dat u middels deze brochure een helder beeld heeft gekregen van het object waar uw belangstelling naar uit gaat. Indien u verdere informatie wenst, of wanneer u het object wilt bezichtigen, neemt u dan contact op met ons kantoor.

Ons kantoor is van maandag tot vrijdag van 09.00 uur tot 17.30 uur. Op werkdagen zijn we telefonisch bereikbaar tussen 10:00 en 15:00 uur. Ons team van enthousiaste medewerkers is u graag op elke mogelijk manier van dienst.

Uitgebreide informatie over dit object vindt u tevens op onze websites:
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Noordstraat 42 a
4493 AH, KAMPERLAND
Tel: 0113 372474
Fax: 0113 371953
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl