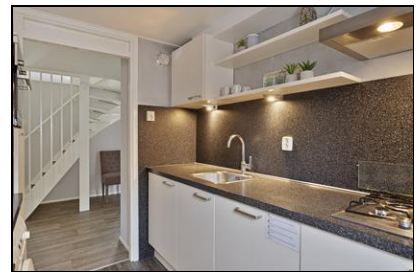


RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ



Kievitenlaan 30, 4351 TA Veere

Vraagprijs € 295.000,00 kosten koper



Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Noordstraat 42 a
4493 AH, KAMPERLAND
Tel: 0113 372474

E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Omschrijving

Appartement met dubbele woonbestemming net buiten het historische stadje Veere!

Veere is een prachtige historische stad vol met bezienswaardigheden, winkels en natuur. De omgeving van Veere is uitstekend om te wandelen, fietsen of varen en heeft twee jachthavens. Hier glijden de boten in de zomer zo aan je voorbij op het Veerse Meer. Kortom een stadje vol geschiedenis en beleving en eindeloze uitzichten, waar je elke dag geniet.

Dit goed onderhouden appartement is gelegen in het park 'Buiten de Veste'. Naast diverse villa's, is hier ook dit kleinschalige appartementencomplex gesitueerd, met in totaal 43 appartementen. Een prachtige locatie in het groen net buiten Veere op een prachtige locatie. Je woont hier in de kern van Walcheren en met de stad Middelburg en de Noordzeestranden binnen handbereik.

Het ruime appartement op de eerste verdieping met twee slaapkamers heeft een ideale ligging op het zuiden, dus optimaal om op het balkon van de zonuren te genieten. De vele raampartijen in de woon-en eetkamer bieden een zee aan ruimte en licht. Ook is er een open vide aanwezig. Het uitzicht op de toppen van de groene bomen vanuit deze ruimtes of vanaf het balkon is prachtig en verveelt nooit.

De keuken in lichte kleurstelling is ingericht met moderne apparatuur. Op deze etage heb je alles bij de hand, aangezien de nette badkamer en eerste slaapkamer ook hier gelegen zijn. Met de vaste trap in de woonkamer bereik je de tweede verdieping, waar de tweede slaapkamer, de bergruimte en de open vide gevestigd zijn.

Het is een unieke situatie dat het appartement zowel permanent als recreatief mag worden aangewend en tevens recreatief mag worden verhuurd. Het complex voorziet in meer dan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Indeling

Begane grond:

De ruime hal met meterkast en kastruimtes geeft toegang tot de woonkamer. De sfeervolle woonkamer biedt veel licht en ruimte door de open vide en de grote raampartijen. In de woonkamer is een heerlijke houtkachel aanwezig. De ruime keuken is voorzien van inbouwapparatuur. Naast de woonkamer zijn een slaapkamer en badkamer aanwezig. De moderne badkamer biedt een inloofdouche en wastafel. Er is een apart toilet met wastafel aanwezig. Via de tuindeur in de woonkamer bereik je het heerlijke balkon welke op het zuiden gelegen is.

Verdieping:

Via een vaste trap in de woonkamer bereik je de verdieping. Op deze verdieping zijn de overloop, een slaapkamer en een bergruimte aanwezig. Tevens kijk je vanaf de open vide hier zo de woonkamer in.

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Algemeen

Appartement op de eerste verdieping

Bestemming permanent + tweede woning + recreatieve verhuur mogelijk

Vraagprijs exclusief inventaris (ter overname voor € 5000,=)

Energielabel B

Woonoppervlakte ca. 84 m²

Inhoud ca. 278 m³

Slaapkamer en badkamer op de begane grond

Balkon op het zuiden gelegen

Nieuwe kozijnen en deuren (2023)

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 onderzoek plicht.

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Wohnung mit doppelter Wohnnutzung in der Nähe der historischen Stadt Veere!

Veere ist eine schöne historische Stadt mit vielen Sehenswürdigkeiten, Geschäften und Natur. Die Umgebung von Veere eignet sich hervorragend zum Wandern, Radfahren oder Bootfahren und verfügt über zwei Yachthäfen. Hier gleiten im Sommer die Boote auf dem Veerse Meer an Ihnen vorbei. Kurzum, eine Stadt voller Geschichte und Erfahrung und unendlichen Aussichten, in der Sie jeden Tag genießen können.

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im Park 'Buiten de Veste'. Neben mehreren Villen befindet sich hier auch dieser kleine Apartmentkomplex mit insgesamt 43 Wohnungen. Eine herrliche Lage im Grünen vor den Toren von Veere in einer wunderschönen Umgebung. Sie wohnen hier im Herzen von Walcheren und mit der Stadt Middelburg und den Nordseestränden in unmittelbarer Nähe.

Die geräumige Wohnung mit zwei Schlafzimmern im ersten Stock hat eine ideale Südlage, so dass Sie die Sonnenstunden auf dem Balkon genießen können. Die vielen Fenster im Wohn- und Esszimmer bieten viel Platz und Licht. Außerdem gibt es einen offenen Dachboden. Der Blick aus diesen Räumen oder vom Balkon auf die grünen Baumkronen ist wunderschön und nie langweilig.

Die helle Küche ist mit modernen Geräten ausgestattet. Auf dieser Etage haben Sie alles zur Hand, denn hier befinden sich auch das gepflegte Badezimmer und das erste Schlafzimmer. Über die feste Treppe im Wohnzimmer gelangen Sie in die zweite Etage, wo sich das zweite Schlafzimmer, der Abstellraum und der offene Dachboden befinden.

Es ist eine einmalige Situation, dass die Wohnung sowohl dauerhaft als auch zu Freizeitwecken genutzt werden kann und auch zu Freizeitwecken vermietet werden kann. Der Komplex bietet mehr als genug Parkplätze vor Ort.

Grundriss

Erdgeschoss:

Von der geräumigen Diele mit Zählerschrank und Einbauschränken gelangt man in den Wohnbereich. Das gemütliche Wohnzimmer bietet durch den offenen Dachboden und die großen Fenster viel Licht und Platz. Das Wohnzimmer hat einen schönen Holzofen. Die geräumige Küche ist mit Einbaugeräten ausgestattet. Neben dem Wohnzimmer befinden sich ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Das moderne Badezimmer verfügt über eine begehbare Dusche und ein Waschbecken. Es gibt eine separate Toilette mit Waschbecken. Durch die Gartentür im Wohnzimmer gelangen Sie auf den schönen Balkon, der nach Süden ausgerichtet ist.

Etage:

Über eine feste Treppe im Wohnzimmer gelangen Sie in den ersten Stock. Auf dieser Etage befinden sich der Treppenabsatz, ein Schlafzimmer und ein Abstellraum. Außerdem kann man vom offenen Dachboden hier direkt ins Wohnzimmer schauen.

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Allgemein

Wohnung im ersten Stock

Dauerhaftes Ziel + Zweitwohnung + Freizeitvermietung möglich

Preisvorstellung ohne Inventar (zu übernehmen für € 5000)

Energielabel B

Wohnfläche ca. 84 m²

Rauminhalt ca. 278 m³

Schlafzimmer und Bad im Erdgeschoss

Balkon in Südlage

Neue Fensterrahmen und Türen (2023)

Diese Informationen wurden von uns sorgfältig zusammengestellt. Für eventuelle Unvollständigkeiten, Ungenauigkeiten oder sonstige Ungenauigkeiten und deren Folgen wird jedoch keine Haftung übernommen. Alle angegebenen Maße und Flächenangaben sind nur Richtwerte. Wir empfehlen Ihnen, Maß zu nehmen und weisen Sie generell auf Ihre Untersuchungspflicht hin.

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Bovenwoning
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1978

Maten object	
Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	278 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	84 m ²

Details	
Ligging	Aan bosrand
Bijzonderheden	Gestoffeerd
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Dakraam
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Garage	Geen garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energie label	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Intergas Kompakt HRE 28-24 (Gas gestookt combiketel uit 2014, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Foto's



Kievitenlaan 30 - 4351 TA Veere

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Foto's



Kievitenlaan 30 - 4351 TA Veere

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Foto's



Kievitenlaan 30 - 4351 TA Veere

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Foto's



Kievitenlaan 30 - 4351 TA Veere

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Foto's



Kievitenlaan 30 - 4351 TA Veere

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Plattegrond



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

Kievitenlaan 30 - 4351 TA Veere

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Plattegrond

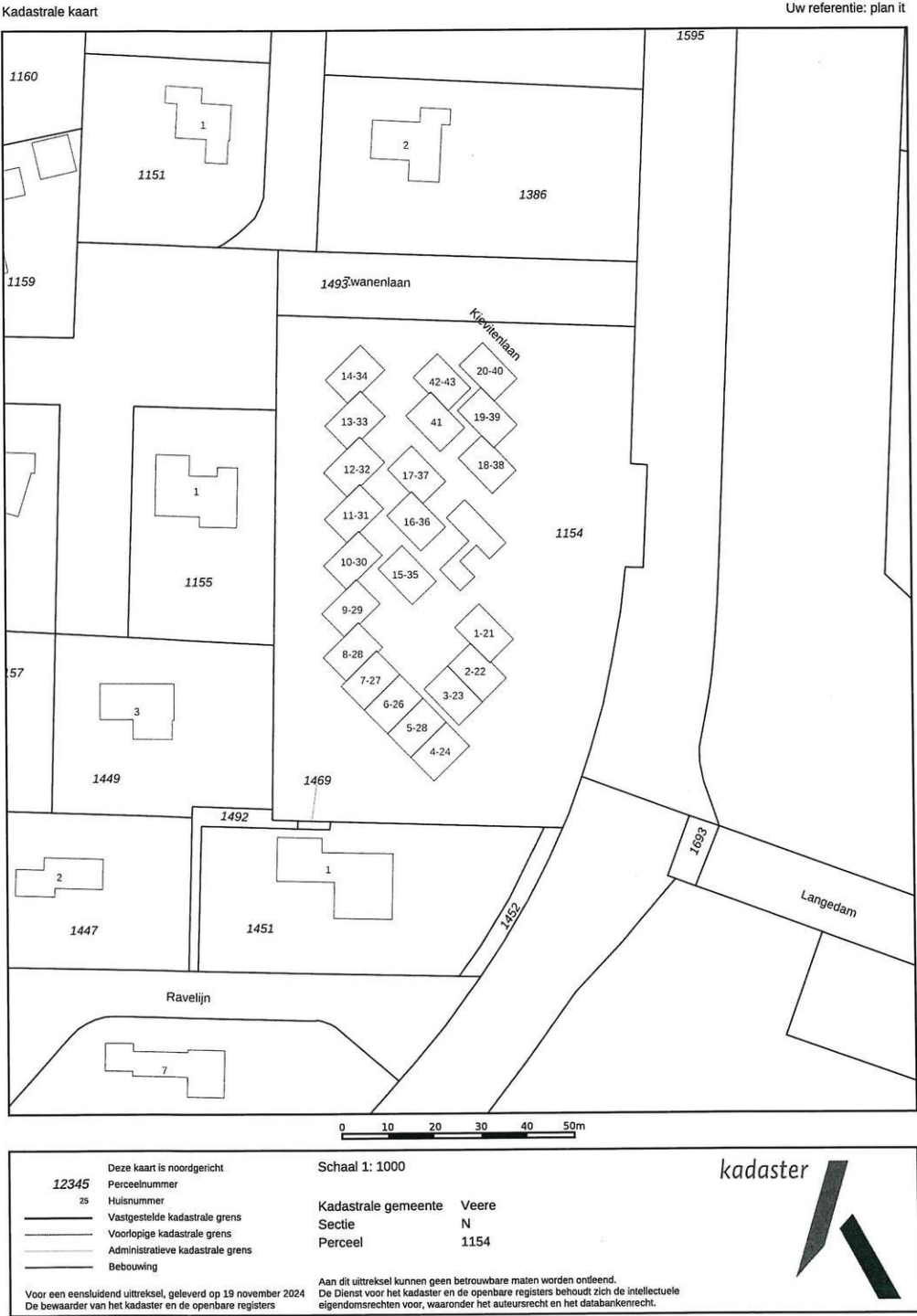


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kievitenlaan 30 - 4351 TA Veere

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

Plattegrond



Kievitenlaan 30 - 4351 TA Veere

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Kadastrale gegevens

Adres	Kievitenlaan 30
Postcode / Plaats	4351 TA Veere
Gemeente	Veere
Sectie / Perceel	N / 1418
Indexnummer	30
Soort	Volle eigendom

Kievitenlaan 30 - 4351 TA Veere

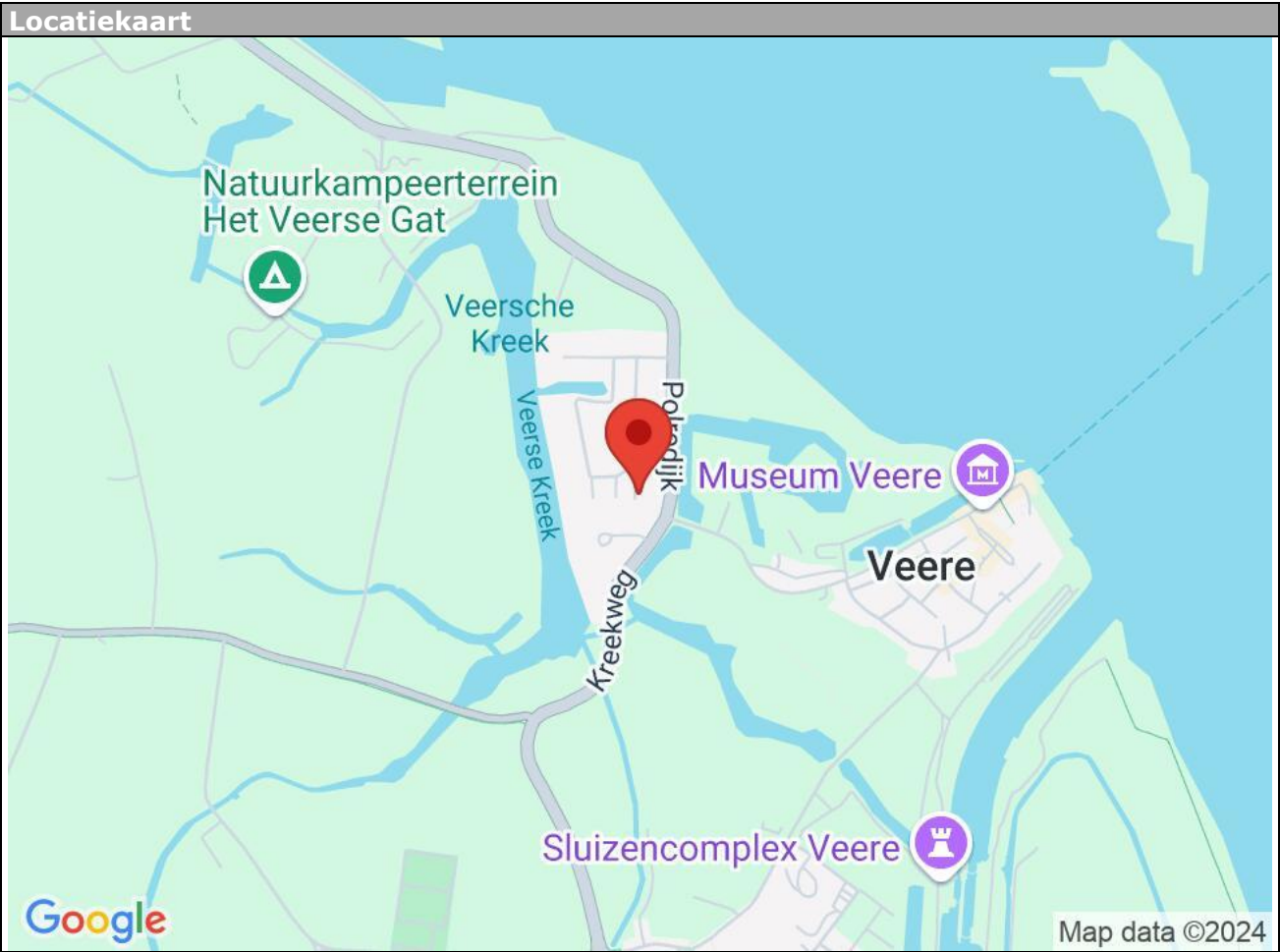
Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Noordstraat 42 a
4493 AH, KAMPERLAND
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Kievitenlaan 30
Postcode / plaats	4351 TA Veere
Provincie	Zeeland



Kievitenlaan 30 - 4351 TA Veere

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Gemeente Veere 2023

Indicatie vaste lasten/Berechnung der Fixkosten

Scrollen Sie bitte nach unten, um zur deutschen Beschreibung zu gelangen.

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 = € 243,25

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: 0,0783% van de woz-waarde

Woonforensenbelasting

Beschikt u voor meer dan 90 dagen per kalenderjaar over een gemeubileerde woning (tweede woning) zonder ingeschreven te staan in de gemeentelijke basisregistratie personen Veere, dan betaalt u forensenbelasting. Het gaat er dus niet om of u de woning ook daadwerkelijk 90 dagen gebruikt. Het tarief voor Woonforensenbelasting 0,1565% van de woz-waarde, met een maximum van € 2.334,- per woning en minimum € 248,40

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 € 2,10 per persoon per nacht.

Rioolheffing

Rioolheffing voor eigenaren per roerende of onroerende zaak op basis van WOZ waarde:

- WOZ waarde tot € 100.000: tarief woning € 61,31
- WOZ waarde tot € 200.000: tarief woning € 63,77
- WOZ waarde tot € 300.000: tarief woning € 66,21
- WOZ waarde tot € 400.000: tarief woning € 68,67
- WOZ waarde tot € 500.000: tarief woning € 71,12
- WOZ waarde tot € 600.000: tarief woning € 73,57
- WOZ waarde tot € 700.000: tarief woning € 76,06
- WOZ waarde tot € 800.000: tarief woning € 78,47

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

- WOZ waarde tot € 900.000: tarief woning € 80,94
- WOZ waarde tot € 1.000.000: tarief woning € 83,38
- WOZ waarde tot € 2.000.000: tarief woning € 85,83
- WOZ waarde meer dan € 2.000.000: tarief woning € 88,29
- Geen waarde: tarief woning € 61,31

Rioolheffing per roerende of onroerende zaak voor gebruikers:

- grondslag 1 0 t/m 75 m3 € 65,49
- grondslag 2 76 t /m 150 m3 € 91,87
- grondslag 3 151 t/m 300 m3 € 118,21
- grondslag 4 301 t/m 1.000 m3 € 232,96
- grondslag 5 meer dan 1.000 m3 € 347,60

Plus € 0,45 per m3 boven de 1.000 m3

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 schone 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.

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 ontleen

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 = € 243,25,=

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: 0,0783% 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: 0,1565% des WOZ-Werts mit einem Höchstbetrag von € 2.334,- pro Wohnung und einem Mindestbetrag von € 248,40

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 € 2,10 pro Person pro Nacht.

Kanalabgaben

Abwasserabgabe für Eigentümer pro bewegliches oder unbewegliches Grundstück auf Basis des WOZ-Wertes:

WOZ-Wert bis zu € 100.000: Satz für Häuser € 61,31

WOZ-Wert bis € 200.000: Satz für Häuser € 63,77

WOZ-Wert bis € 300.000: Satz für Wohneigentum € 66,21

WOZ-Wert bis € 400.000: Satz für Wohneigentum € 68,67

WOZ-Wert bis € 500.000: Satz für Wohneigentum € 71,12

WOZ-Wert bis € 600.000: Satz für Häuser € 73,57

WOZ-Wert bis € 700.000: Satz für Häuser € 76,06

WOZ-Wert bis zu € 800.000: Satz für Häuser € 78,47

WOZ-Wert bis € 900.000: Satz für Wohnen € 80,94

WOZ-Wert bis € 1.000.000: Satz für Wohnen € 83,38

WOZ-Wert bis € 2.000.000: Satz für Wohneigentum € 85,83

WOZ-Wert mehr als € 2.000.000: Satz für Wohngebäude € 88,29

Kein Wert: Satz für Häuser € 61,31

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Abwasserabgabe pro bewegliches oder unbewegliches Grundstück für Nutzer:

Basis 1 0 t/m 75 m³ € 65,49

Basis 2 76 bis 150 m³ € 91,87

Basis 3 151 t/m 300 m³ € 118,21

Basis 4 301 bis 1.000 m³ € 232,96

Basis 5 Mehr als 1.000 m³ € 347,60

Plus € 0,45 pro m³ über 1.000 m³

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.

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

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. alsieder 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.

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

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.

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

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.

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

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.

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

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.

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 17.00 uur geopend. Op werkdagen zijn we telefonisch bereikbaar tussen 10:00 uur en 15:00 uur. Ons team van enthousiaste medewerkers is u graag op elke mogelijke 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

E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl