

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ



**Hof van Zeeland 18, 4451 RS Heinkenszand**

**Vraagprijs € 177.500,00 kosten koper**



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

E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

## Omschrijving

Vrijstaande recreatie bungalow op 294 m<sup>2</sup> eigen grond op het park Hof van Zeeland!

Vakantiepark Hof van Zeeland ligt nabij het levendige dorp Heinkenszand aan de Stelleplas en is ideaal als vakantieadres. Het vakantiepark Hof van Zeeland met ca. 200 recreatiewoningen is gelegen aan de zoetwaterplas 'de Stelleplas' die bomvol zit met o.a. karpers, snoekbaars. Terwijl je een hengel uitgooit of ontspant in je bungalow, kunnen de kinderen ravotten in de speeltuin, op de kabelbaan, de trampoline, klimmen op de klimwand en een balletje trappen op het sportveld. Ook in het buitenzwembad (zomers) met een heerlijke ligweide kan iedereen genieten. Het animatieteam in de vakantieperiodes zorgt voor nog meer vermaak. Niemand gaat zich hier vervelen en niemand wil naar huis.

De omgeving wordt omringd door prachtige natuur, waar je eindeloos kunt fietsen over de prachtige boomprijken die slingerend door het polderlandschap een weg vinden. Een dagje naar het strand? Het Noordzeestrand ligt op slechts 20 minuten rijden. Ook de historische steden Goes, Domburg en Middelburg zijn prima bereikbaar. Hier kun je shoppen, een terrasje pakken en cultuur snuiven.

Deze moderne 6 persoons vakantiewoning (type Iris) heeft een inhoud van 287m<sup>3</sup>. De woning is grotendeels gerenoveerd in moderne zandtinten met o.a. een nieuwe keuken in 2024 en badkamer in 2021.

### Indeling

#### Begane grond

Via de entree van de woning kom je in de hal met toegang tot woonkamer, de eerste slaapkamer, de badkamer (2021) met inloopdouche en wastafelmeubel, aparte toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. De entree is voorzien van een overkapping.

De ruime woonkamer met een moderne open keuken (2024) is uitgerust met alle benodigde moderne apparatuur. Deze is heerlijk licht en zonnig door de vele raampartijen. Vanuit deze ruimte en de eetkamer heb je heerlijk uitzicht op en tevens toegang tot de omliggende tuin en het zonnige terras via de schuifpui. De inpandige berging is van buitenaf bereikbaar via de toegangsdeur en voorziet naast de witgoedaansluiting en CV-installatie in extra bergruimte voor tuinmeubelen of fietsen.

#### Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers.

#### Tuin

De ruime tuin rondom de woning biedt zowel zon als schaduw en biedt tevens een heerlijke speelplaats voor de kinderen en de hond. Parkeergelegenheid op eigen terrein voor de woning.

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Algemene Informatie:

- Nieuwe keuken en inbouwapparatuur (2024)
- Nieuwe badkamer (2021)
- Eigen grond ca. 294 m<sup>2</sup>
- Inhoud ca. 287 m<sup>3</sup>
- Inclusief inventaris
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Recreatieve woonbestemming
- Verhuurmogelijkheden via Hof van Zeeland

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.

**Hof van Zeeland 18 - 4451 RS Heinkenszand**

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
**Noordstraat 42 a**  
**4493 AH, KAMPERLAND**  
**Tel: 0113 372474**  
**E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)**  
**[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)**

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Freistehender Erholungsbungalow auf 294 m<sup>2</sup> Privatgrundstück im Park Hof van Zeeland!

Der Ferienpark Hof van Zeeland liegt in der Nähe des lebendigen Dorfes Heinkenszand am Stelleplas und ist eine ideale Urlaubsadresse. Der Ferienpark Hof van Zeeland mit ca. 200 Ferienhäusern liegt am Süßwassersee 'de Stelleplas', in dem es von Karpfen, Zandern und anderen Fischen nur so wimmelt. Während Sie die Angel auswerfen oder sich in Ihrem Bungalow entspannen, können die Kinder auf dem Spielplatz, auf der Seilbahn, dem Trampolin, an der Kletterwand und auf dem Sportplatz toben. Alle können auch das Freibad (im Sommer) mit seiner schönen Liegewiese genießen. Das Animationsteam sorgt in den Ferienzeiten für noch mehr Unterhaltung. Hier wird es niemandem langweilig und niemand möchte nach Hause gehen.

Das Gebiet ist von wunderschöner Natur umgeben, wo Sie endlos entlang der schönen Baumdeiche, die sich durch die Polderlandschaft schlängeln, radeln können. Ein Tag am Strand? Der Nordseestrand ist nur 20 Autominuten entfernt. Die historischen Städte Goes, Domburg und Middelburg sind ebenfalls leicht zu erreichen. Hier können Sie einkaufen, einen Drink auf einer Terrasse nehmen oder Kultur erleben.

Dieses moderne 6-Personen-Ferienhaus (Typ Iris) hat eine Kapazität von 287m<sup>3</sup>. Das Haus ist größtenteils in modernen Sandfarben renoviert, darunter eine neue Küche im Jahr 2024 und ein neues Badezimmer im Jahr 2021.

## Grundriss

### Erdgeschoss

Durch den Eingang des Hauses betreten Sie die Halle mit Zugang zum Wohnzimmer, das erste Schlafzimmer, Bad (2021) mit begehbare Dusche und Waschbecken, separates WC und Treppe zum ersten Stock. Der Eingang ist mit einem Vordach versehen.

Das geräumige Wohnzimmer mit einer modernen offenen Küche (2024) ist mit allen notwendigen modernen Geräten ausgestattet. Es ist schön hell und sonnig durch die vielen Fenster. Von diesem Zimmer und dem Esszimmer aus haben Sie einen schönen Blick auf den umliegenden Garten und die sonnige Terrasse, die Sie durch die Schiebetüren betreten können. Der überdachte Abstellraum ist über die Eingangstür von außen zugänglich und bietet neben dem Elektroanschluss und der Zentralheizung zusätzlichen Stauraum für Gartenmöbel oder Fahrräder.

### Erster Stock

Der Treppenabsatz bietet Zugang zu zwei geräumigen Schlafzimmern.

### Garten

Der große Garten, der das Haus umgibt, bietet sowohl Sonne als auch Schatten und ist ein schöner Spielplatz für Kinder und den Hund. Parkplätze sind vor dem Haus vorhanden.

**Hof van Zeeland 18 - 4451 RS Heinkenszand**

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

**E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)**  
**[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)**

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Allgemeine Informationen:

- Neue Küche und Einbaugeräte (2024)
- Neues Badezimmer (2021)
- Eigenes Grundstück ca. 294 m<sup>2</sup>
- Fassungsvermögen ca. 287 m<sup>3</sup>
- Inklusive Inventar
- Parkplatz auf eigenem Grundstück
- Erholsames Wohnziel
- Vermietungsmöglichkeiten über Hof van Zeeland

Diese Informationen sind von uns sorgfältig zusammengestellt worden. Wir übernehmen jedoch keine Haftung für eventuelle Unvollständigkeiten, Ungenauigkeiten oder Sonstiges und die daraus entstehenden Folgen. Alle angegebenen Maße und Flächenangaben sind nur Richtwerte. Wir raten Ihnen, Messungen vorzunehmen und erinnern Sie generell an Ihre Nachforschungspflicht.

**Hof van Zeeland 18 - 4451 RS Heinkenszand**

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
**Noordstraat 42 a**  
**4493 AH, KAMPERLAND**  
**Tel: 0113 372474**  
**E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)**  
**[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://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                   | 287 m <sup>3</sup> |
| Perceel oppervlakte             | 294 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 77 m <sup>2</sup>  |

| Details          |              |
|------------------|--------------|
| Ligging          | Aan park     |
| Bijzonderheden   | Gemeubileerd |
| Voorzieningen    | TV kabel     |
| Schuur / berging | Inpandig     |
| Garage           | Geen garage  |
| Kabel            | Ja           |
| Buitenzonwering  | Nee          |

| Energie      |                                                       |
|--------------|-------------------------------------------------------|
| Energielabel | C                                                     |
| Isolatie     | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas |
| Verwarming   | C.V.-Ketel                                            |
| Warmwater    | C.v.-ketel                                            |
| C.V.-ketel   | Intergas ( uit 2012, eigendom)                        |

| Tuin gegevens |             |
|---------------|-------------|
| Tuin          | Tuin rondom |
| Hoofdtuin     | Tuin rondom |
| Kwaliteit     | Verzorgd    |

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Foto's



Hof van Zeeland 18 - 4451 RS Heinkenszand

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Foto's



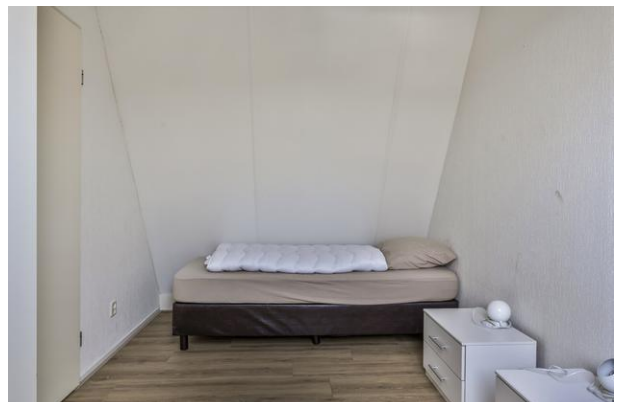
Hof van Zeeland 18 - 4451 RS Heinkenszand

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Foto's



Hof van Zeeland 18 - 4451 RS Heinkenszand

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Foto's



**Hof van Zeeland 18 - 4451 RS Heinkenszand**

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
**Noordstraat 42 a**  
**4493 AH, KAMPERLAND**  
**Tel: 0113 372474**  
**E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)**  
**[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)**

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

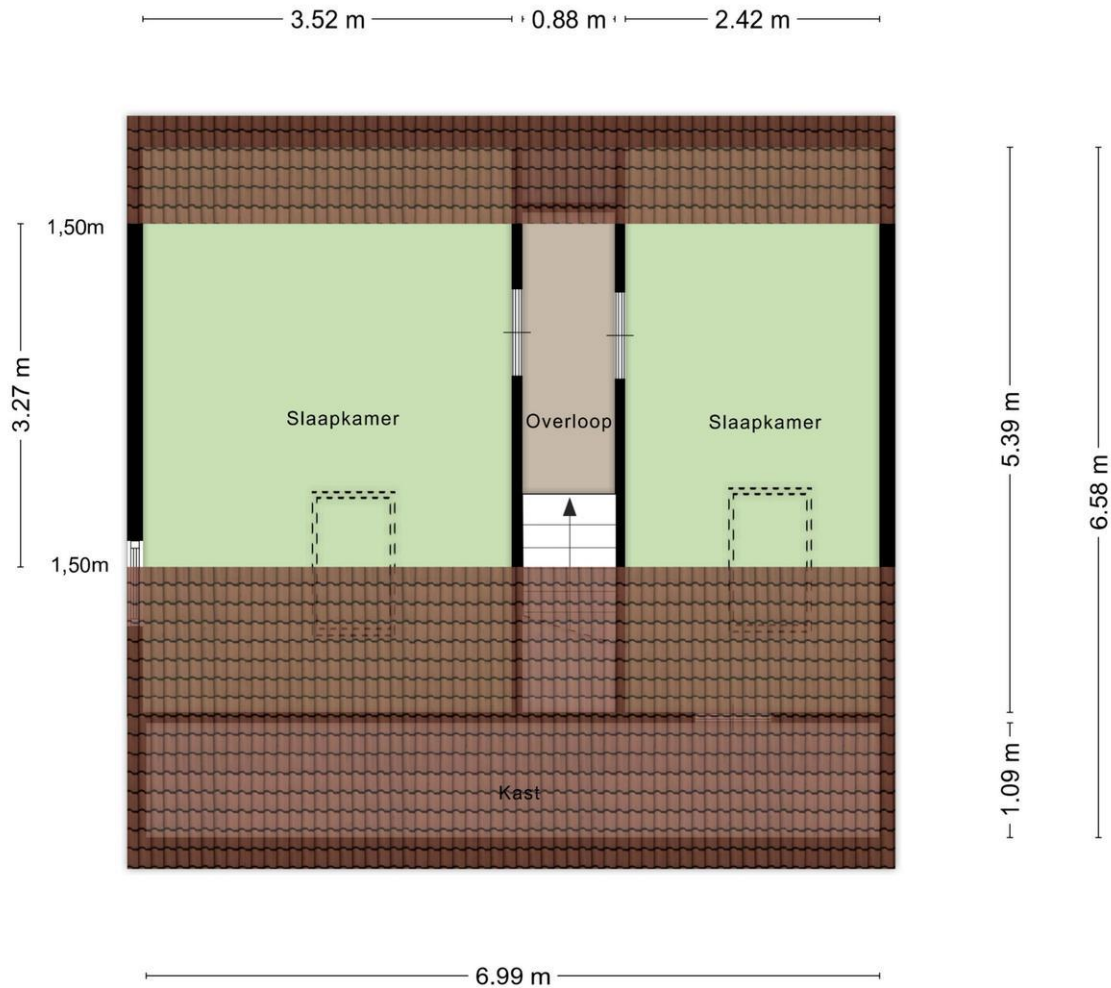
Hof van Zeeland 18 - 4451 RS Heinkenszand

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Hof van Zeeland 18 - 4451 RS Heinkenszand

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

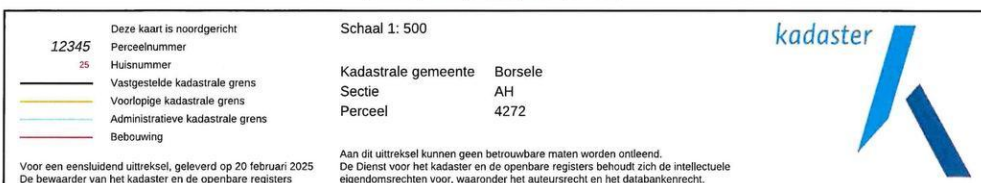
# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: Beurtschippers



Hof van Zeeland 18 - 4451 RS Heinkenszand

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Kadastrale gegevens

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Adres             | Hof van Zeeland 18   |
| Postcode / Plaats | 4451 RS Heinkenszand |
| Gemeente          | Borsele              |
| Sectie / Perceel  | AH / 4272            |
| Oppervlakte       | 294 m <sup>2</sup>   |
| Soort             |                      |

**Hof van Zeeland 18 - 4451 RS Heinkenszand**

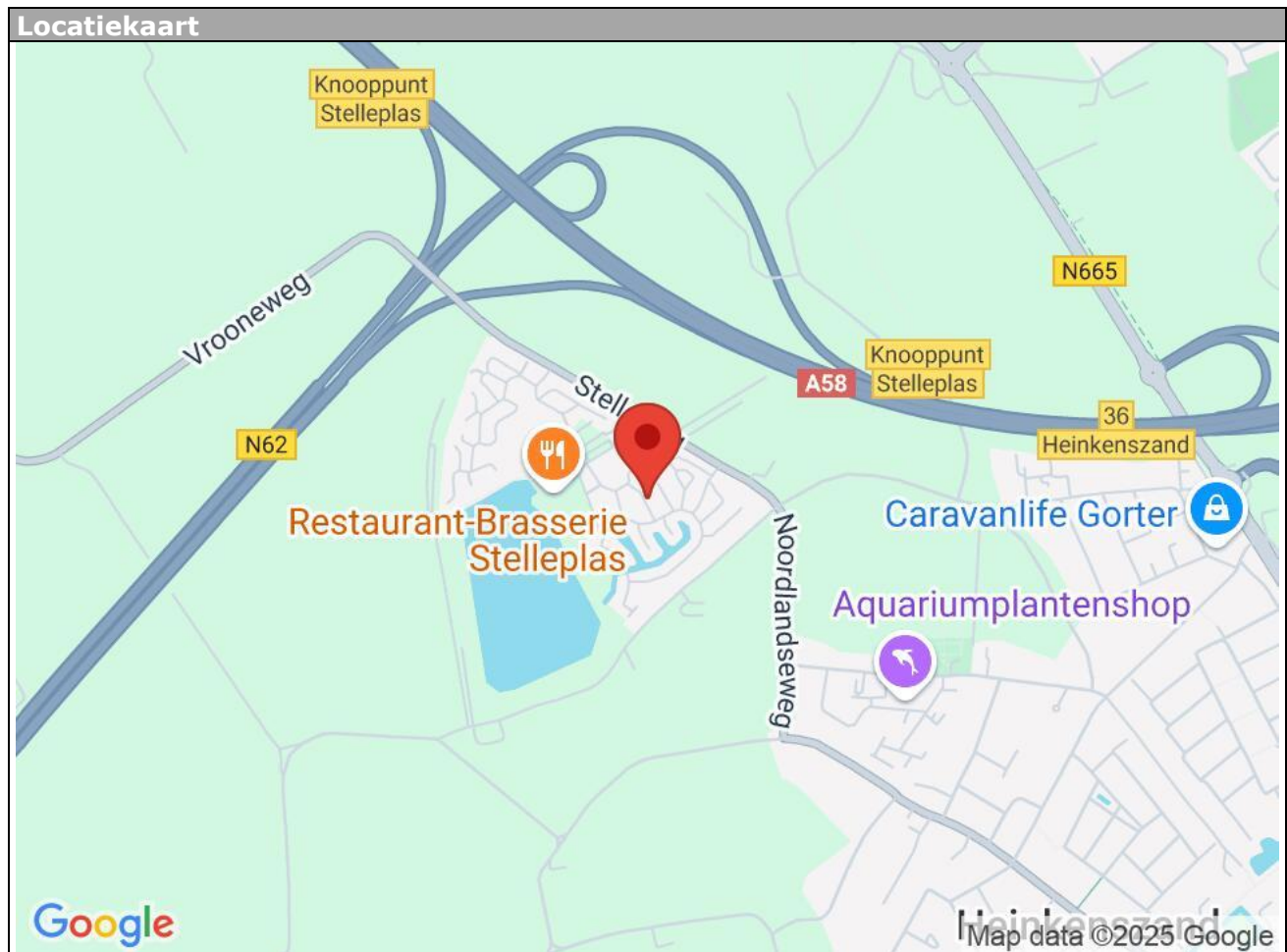
**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
**Noordstraat 42 a**  
**4493 AH, KAMPERLAND**  
**Tel: 0113 372474**  
**E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)**  
**[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)**

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Locatie

| Adres gegevens    |                      |
|-------------------|----------------------|
| Adres             | Hof van Zeeland 18   |
| Postcode / plaats | 4451 RS Heinkenszand |
| Provincie         | Zeeland              |



Hof van Zeeland 18 - 4451 RS Heinkenszand

Ruiterplaat Makelaardij B.V.  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

## Gemeente Borsele 2023

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 = € 382,20 (€ 255,60 eenpersoonshuishouden)

### 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: 0,1102 % 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, dan betaalt u forensenbelasting. Het tarief voor Woonforensenbelasting binnen de Gemeente Borsele bedraagt:

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| Eigenaar 2e woning              |                     |
| minder dan €50.000,-            | WOZ-waarde € 125,00 |
| van € 50.000,- tot € 100.000,-  | WOZ-waarde € 170,00 |
| van € 100.000,- tot € 150.000,- | WOZ-waarde € 213,00 |
| vanaf € 150.000,-               | WOZ-waarde € 257,00 |

### 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.

### 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.

Rioolheffing per eigenaar bedraagt 0,0353% van de WOZ waarde.

Rioolheffing voor gebruiker

|                 |    |          |
|-----------------|----|----------|
| minder dan 75   | m3 | € 66,00  |
| van 75 t/m 150  | m3 | € 84,00  |
| van 151 t/m 225 | m3 | € 103,20 |
| van 226 t/m 300 | m3 | € 144,00 |

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

**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 = € 382,20

### 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: 0,1102 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:

Eigentümer Zweite Wohnung

|           |                             |          |
|-----------|-----------------------------|----------|
| WOZ-Werts | < € 50.000,-                | € 125,00 |
| WOZ-Werts | € 50.000,- bis € 100.000,-  | € 170,00 |
| WOZ-Werts | € 100.000,- bis € 150.000,- | € 213,00 |
| WOZ-Werts | > € 150.000,-               | € 257,00 |

### 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.

### Kanalabgaben

Für den Anschluss an die kommunale Kanalisation und deren Wartung müssen Sie Kanalabgaben bezahlen. Wie hoch sie ausfallen, ist vom Wasserverbrauch abhängig.  
Tarif Eigentümer: 0,0353% des WOZ-werts.

Tarif bei einer Abwassermenge pro Jahr von:

|                    |                                           |          |
|--------------------|-------------------------------------------|----------|
| Basis 1: Verbrauch | 0 m <sup>3</sup> bis 75 m <sup>3</sup>    | € 66,00  |
| Basis 2: Verbrauch | 75 m <sup>3</sup> bis 150 m <sup>3</sup>  | € 84,00  |
| Basis 3: Verbrauch | 151 m <sup>3</sup> bis 225 m <sup>3</sup> | € 103,20 |
| Basis 4: Verbrauch | 226 m <sup>3</sup> bis 300 m <sup>3</sup> | € 144,00 |

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## **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. 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.

# 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 Ruitersplaats 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](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

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

**E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)**