

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ



**Reedulf 11, 4484 DC Kortgene**

**Vraagprijs € 449.500,00 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

Moderne hoekwoning in de Stadspolder van Kortgene!

In de jonge en rustige woonwijk Stadspolder in Kortgene staat deze nieuwe en goed onderhouden eengezinswoning. De woning is praktisch ingedeeld, beschikt over ruime kamers en heeft een heerlijke tuin op het westen. De ligging van de woning is ideaal, in een kindvriendelijke buurt met een basisschool om de hoek. Het geheel is instapklaar en biedt veel mogelijkheden.

Deze moderne eengezinswoning heeft een woonoppervlakte van ca. 93 m<sup>2</sup> en heeft energielabel A. Daarnaast beschikt de woning over een lichte doorzonkamer met een open keuken, die is uitgerust met diverse inbouwapparatuur. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een nette badkamer aanwezig. Daarnaast is er een praktische zolder, bereikbaar via een vlizotrap. Aan de woning is een garage gebouwd, welke voorzien is van elektra. Aan de zuidzijde van de woning zijn er zonnepanelen ingebouwd in de rieten kap.

De stadspolder is een overzichtelijke nieuwbouwwijk op loopafstand van het centrum van Kortgene en het Veerse Meer. De wijk is ruim opgezet en biedt een perfecte combinatie van eengezinswoningen, appartementen, vrijstaande woningen en levensloopbestendige woningen. In het dorp bevinden zich een basisschool, supermarkt, diverse horecagelegenheden en winkels. Op zaterdag is er een kleine weekmarkt in het centrum. De ligging van het dorp is ideaal. Binnen enkele minuten bereik je omliggende dorpen zoals Kamperland of Colijnsplaat. Steden als Goes en Middelburg zijn ook goed bereikbaar.

Indeling:

Begane grond

Via de nette entree, voorzien van praktische berging, betreed je de woning. Hier bevindt zich het toilet. Vanuit hier heb je toegang tot de woonkamer met open keuken. De open keuken aan de voorzijde van de woning is efficiënt ingericht met diverse inbouwapparatuur. De keuken staat in open verbinding met de royale woonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan de achterzijde geniet je hier van veel natuurlijk licht en een fraai zicht op de tuin. Via de schuifpui bereik je de achtertuin.

Eerste verdieping

Via de vaste trap in de woonkamer bereik je de eerste verdieping. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Deze is voorzien van een grote inbouwkast. Aan de achterzijde van de woning zijn twee slaapkamers gesitueerd. De badkamer is praktisch ingericht en voorzien van een inloofdouche, wastafelmeubel en toilet. Op de overloop bevindt zich een aparte bergruimte met de CV-installatie en witgoed aansluitingen. Via een vlizotrap is de zolder bereikbaar.

Tuin

De heerlijke achtertuin is gelegen op het westen. Aan de voorzijde van de woning is parkeren op eigen terrein mogelijk. De aangebouwde garage is voorzien van elektra. In de achtertuin is nog een houten berging aanwezig. De tuin is ook bereikbaar via een achterom.

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Algemeen

Bouwjaar 2018

Energielabel A

Woonoppervlakte ca. 93 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte ca. 299 m<sup>2</sup>

Aangebouwde garage voorzien van elektra

Tuin op het westen gelegen

Zonnepanelen aanwezig

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 onderzoeksplicht.

**Reedulf 11 - 4484 DC Kortgene**

**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

Modernes Eckhaus im Stadspolder von Kortgene!

In der jungen und ruhigen Wohngegend Stadspolder in Kortgene steht dieses neue und gut gepflegte Einfamilienhaus. Das Haus hat einen praktischen Grundriss, geräumige Zimmer und einen schönen Garten, der nach Westen ausgerichtet ist. Die Lage des Hauses ist ideal, in einer kinderfreundlichen Nachbarschaft mit einer Grundschule um die Ecke. Die Immobilie ist bezugsfertig und bietet viele Möglichkeiten.

Dieses moderne Familienhaus hat eine Wohnfläche von ca. 93 m<sup>2</sup> und verfügt über das Energielabel A. Außerdem hat das Haus ein helles Wohnzimmer mit einer offenen Küche, die mit verschiedenen Geräten ausgestattet ist. Im ersten Stock befinden sich drei Schlafzimmer und ein ordentliches Badezimmer. Außerdem gibt es einen praktischen Dachboden, der über eine Treppe erreichbar ist. An das Haus ist eine Garage mit Stromanschluss angeschlossen. Auf der Südseite des Hauses wurden Sonnenkollektoren in das Reetdach eingebaut.

De Stadspolder ist ein günstiges Neubauviertel in fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum von Kortgene und dem Veerse Meer. Das Gebiet ist weitläufig und bietet eine perfekte Kombination aus Einfamilienhäusern, Wohnungen, freistehenden Häusern und Wohnhäusern. Im Ort gibt es eine Grundschule, einen Supermarkt, verschiedene Gastronomiebetriebe und Geschäfte. Samstags gibt es im Zentrum einen kleinen Wochenmarkt. Die Lage des Dorfes ist ideal. Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie die umliegenden Dörfer wie Kamperland oder Colijnsplaat. Städte wie Goes und Middelburg sind ebenfalls leicht erreichbar.

Aufteilung:

Erdgeschoss

Durch den gepflegten Eingang, der mit praktischen Ablagen ausgestattet ist, betreten Sie das Haus. Hier befindet sich die Toilette. Von hier aus haben Sie Zugang zum Wohnzimmer mit offener Küche. Die offene Küche an der Vorderseite des Hauses ist effizient mit verschiedenen Geräten ausgestattet. Die Küche hat eine offene Verbindung mit dem geräumigen Wohnzimmer. Dank der großen Fenster auf der Rückseite genießen Sie viel natürliches Licht und einen schönen Blick auf den Garten. Über die Schiebetüren gelangen Sie in den hinteren Garten.

Erster Stock

Die erste Etage erreichen Sie über die feste Treppe im Wohnzimmer. In der ersten Etage befinden sich drei Schlafzimmer. Das größte Schlafzimmer befindet sich an der Vorderseite des Hauses. Zwei Schlafzimmer befinden sich auf der Rückseite des Hauses. Das Badezimmer ist praktisch und mit einer begehbaren Dusche, einem Waschbecken und einer Toilette ausgestattet. Auf dem Treppenabsatz befindet sich ein separater Abstellraum mit der Zentralheizung und Anschlüssen für Elektrogeräte. Eine Dachbodenleiter führt zum Dachboden.

Garten

Der schöne Garten befindet sich auf der Westseite. An der Vorderseite des Hauses ist ein Parkplatz vor Ort vorhanden. Die angebaute Garage ist mit Strom ausgestattet. Im Hinterhof ist ein Holzschuppen vorhanden. Der Garten ist auch über eine Rückseite zugänglich.

**Reedulf 11 - 4484 DC Kortgene**

**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

Allgemeines .  
Gebaut im Jahr 2018  
Energielabel A  
Wohnfläche ca. 93 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche ca. 299 m<sup>2</sup>  
Angeschlossene Garage mit Stromanschluss  
Garten nach Westen ausgerichtet  
Sonnenkollektoren vorhanden

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, Messungen vorzunehmen und erinnern Sie an Ihre Untersuchungspflicht.

**Reedulf 11 - 4484 DC Kortgene**

**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     | Hoekwoning      |
| Bouwjaar        | 2018            |

| Maten object                    |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Aantal kamers                   | 4 kamers           |
| Aantal slaapkamers              | 3 slaapkamer(s)    |
| Inhoud woning                   | 406 m <sup>3</sup> |
| Perceel oppervlakte             | 299 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 93 m <sup>2</sup>  |

| Details          |                                  |
|------------------|----------------------------------|
| Ligging          | In woonwijk                      |
| Voorzieningen    | Mechanische ventilatie, TV kabel |
| Schuur / berging | Inpandig                         |
| Garage           | Aangebouwd steen                 |
| Kabel            | Ja                               |
| Buitenzonwering  | Nee                              |

| Energie      |                                                       |
|--------------|-------------------------------------------------------|
| Energielabel | A                                                     |
| Isolatie     | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas |
| Verwarming   | C.V.-Ketel                                            |
| Warmwater    | C.v.-ketel                                            |
| C.V.-ketel   | HR ( uit 2018)                                        |

| Tuin gegevens     |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| Tuin              | Achtertuint, voortuin, zijtuin |
| Tuin diepte (cm)  | 1.242                          |
| Tuin breedte (cm) | 891                            |
| Hoofdtuin         | Achtertuint                    |
| Positie           | West                           |
| Kwaliteit         | Normaal                        |

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Foto's



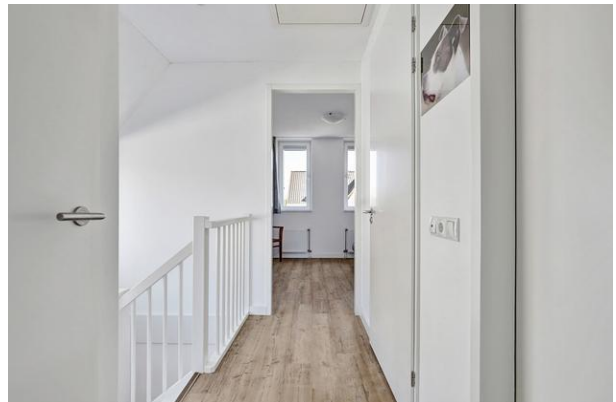
Reedulf 11 - 4484 DC Kortgene

**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



Reedulf 11 - 4484 DC Kortgene

**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



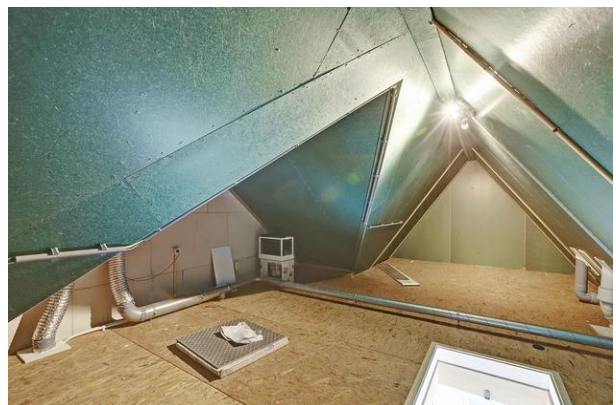
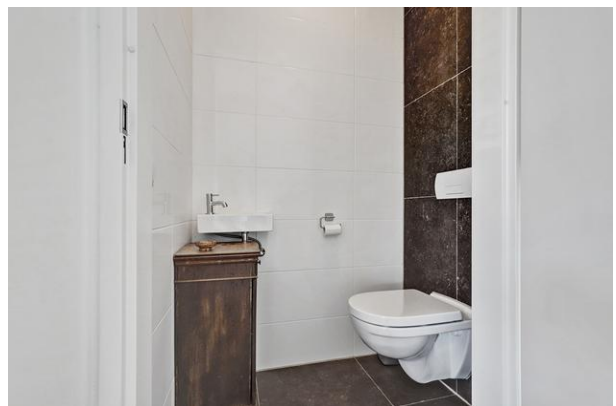
Reedulf 11 - 4484 DC Kortgene

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



Reedulf 11 - 4484 DC Kortgene

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



Reedulf 11 - 4484 DC Kortgene

**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



Reedulf 11 - 4484 DC Kortgene

**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



Reedulf 11 - 4484 DC Kortgene

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



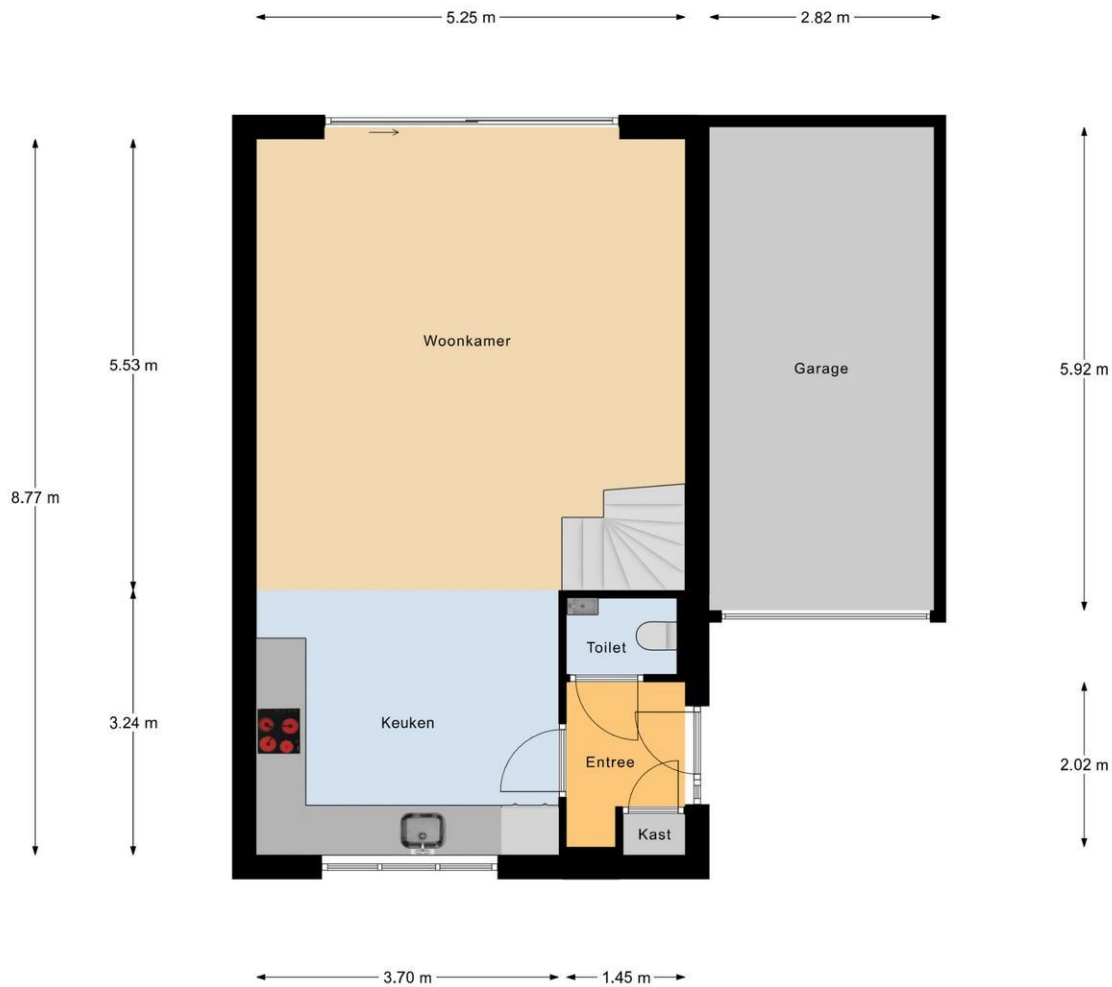
Reedulf 11 - 4484 DC Kortgene

**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



Begane Grond

Reedulf 11 - 4484 DC Kortgene

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



1e Verdieping

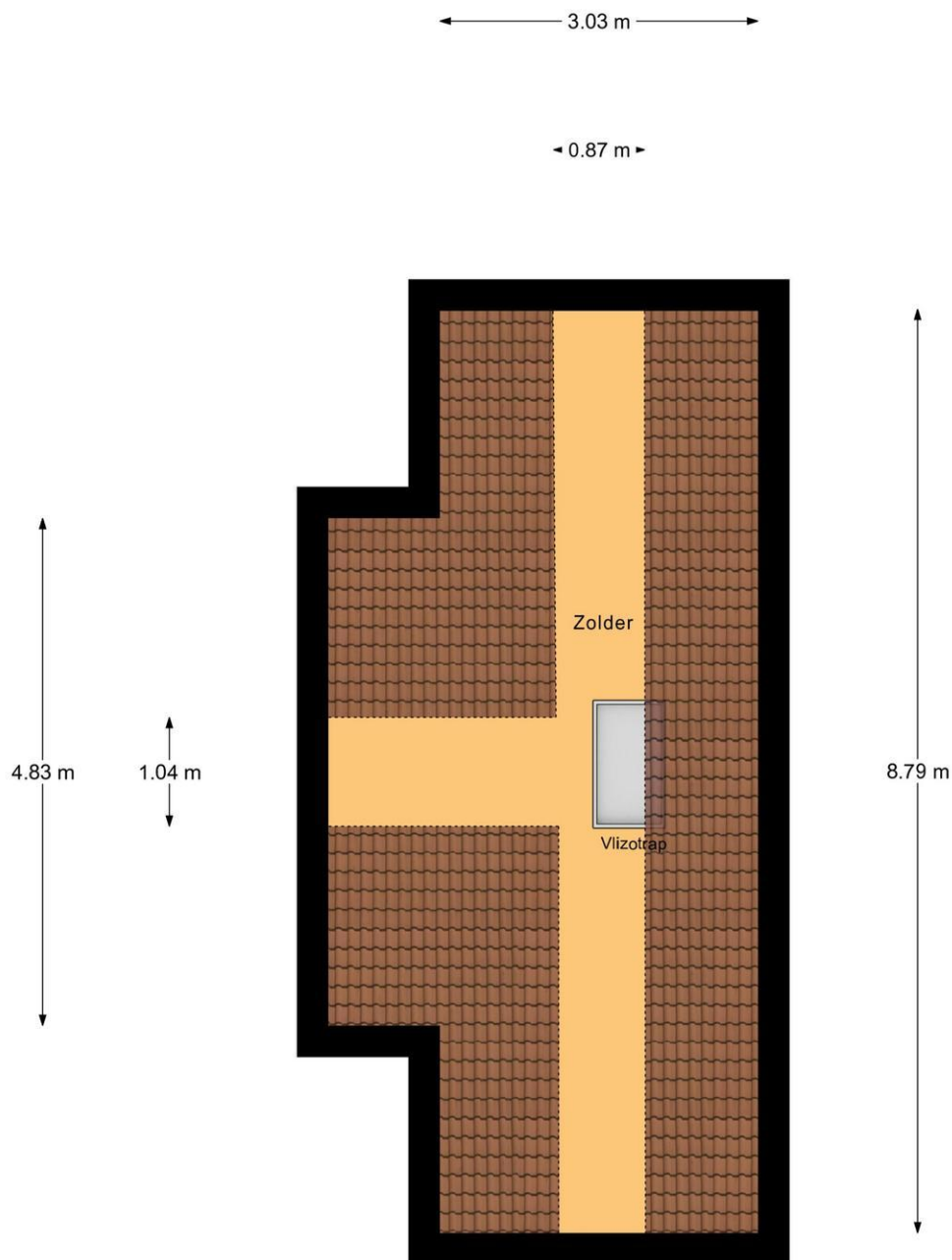
Reedulf 11 - 4484 DC Kortgene

**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



Zolder

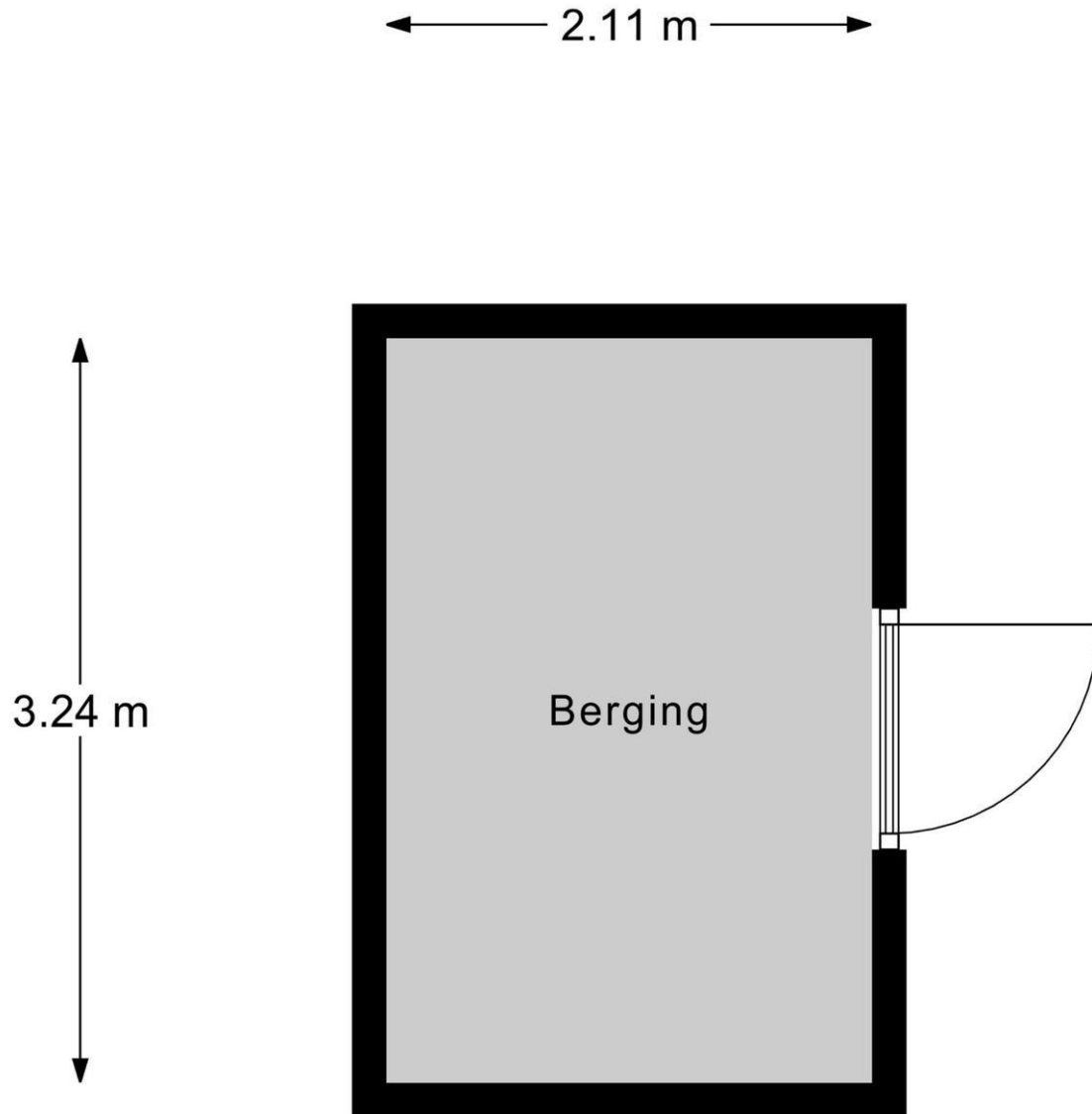
Reedulf 11 - 4484 DC Kortgene

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



## Berging

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: reedulf



|                                                                                                                      |                                  |                                                                                                                                                                                                                                      |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 12345                                                                                                                | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                                                                                                                                                                                                                        | kadaster |
| 25                                                                                                                   | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Kortgene                                                                                                                                                                                                         |          |
|                                                                                                                      | Huisnummer                       | Sectie K                                                                                                                                                                                                                             |          |
|                                                                                                                      | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 843                                                                                                                                                                                                                          |          |
|                                                                                                                      | Voorlopige kadastrale grens      |                                                                                                                                                                                                                                      |          |
|                                                                                                                      | Administratieve kadastrale grens |                                                                                                                                                                                                                                      |          |
|                                                                                                                      | Bebouwing                        |                                                                                                                                                                                                                                      |          |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 maart 2025<br>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers |                                  | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |          |

Reedulf 11 - 4484 DC Kortgene

**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             | Reedulf 11         |
| Postcode / Plaats | 4484 DC Kortgene   |
| Gemeente          | Kortgene           |
| Sectie / Perceel  | K / 843            |
| Oppervlakte       | 299 m <sup>2</sup> |
| Soort             |                    |

**Reedulf 11 - 4484 DC Kortgene**

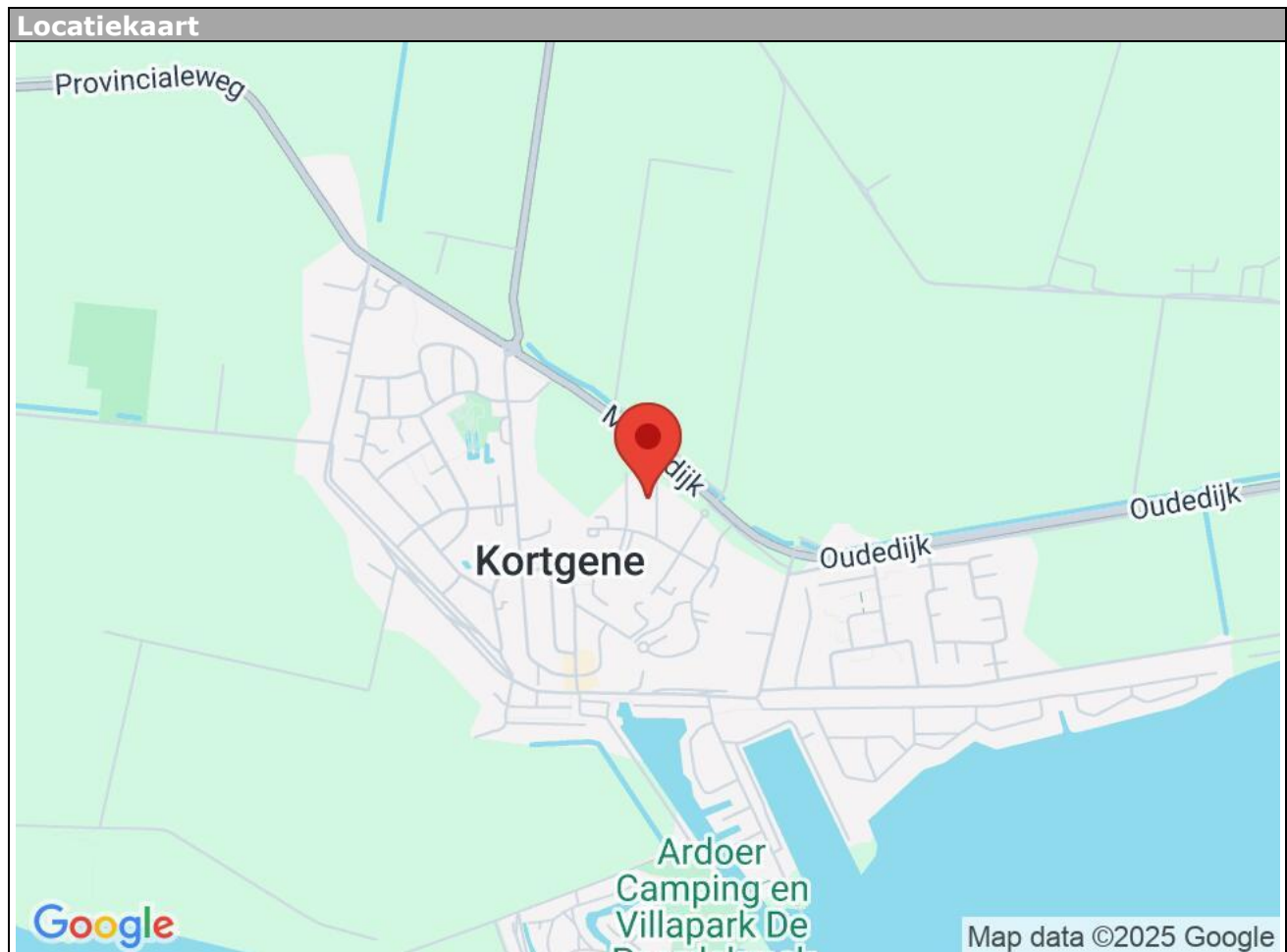
**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
**Noordstraat 42 a**  
**4493 AH, KAMPERLAND**  
**Tel: 0113 372474**  
**E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)**  
**[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)**

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Locatie

| Adres gegevens    |                  |
|-------------------|------------------|
| Adres             | Reedulf 11       |
| Postcode / plaats | 4484 DC Kortgene |
| Provincie         | Zeeland          |



Reedulf 11 - 4484 DC Kortgene

**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)

## 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.

Bron: <https://www.noord-beveland.nl/belastingen-1>

Bron: <https://www.sabewazeeland.nl/tarieven-waterschap-scheldestromen-2025>

### Afvalstoffenheffing

Deze wordt geheven voor inzameling van huisvuil.

Berekening:

|                                                   |          |
|---------------------------------------------------|----------|
| Meerpersoonshuishoudens permanente bewoning:      | € 284,00 |
| Meerpersoonshuishoudens niet-permanente bewoning: | € 284,00 |
| Eenpersoonshuishoudens permanente bewoning:       | € 225,00 |
| Eenpersoonshuishoudens niet-permanente bewoning:  | € 284,00 |

### Onroerendezaakbelasting

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 2024.

Berekening:

|                                 |                            |
|---------------------------------|----------------------------|
| Eigenaar tarief woningen:       | 0,0888 % van de WOZ-waarde |
| Eigenaar tarief niet-woningen:  | 0,1491 % van de WOZ-waarde |
| Gebruikerstarief niet-woningen: | 0,1173 % 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 € 2,23 per € 1.000,00 OZB waarde, met een minimum van € 250,00 en een maximum van € 1.250,00

### 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 € 1,75 per persoon per nacht.

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## 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 m <sup>3</sup> t/m 199 m <sup>3</sup> :            | € 197,50                                                                                                                                    |
| verbruik 199 m <sup>3</sup> t/m 399 m <sup>3</sup> : | € 217,50                                                                                                                                    |
| meer dan 400 m <sup>3</sup> :                        | € 217,50 + € 0,54 per m <sup>3</sup> voor elke m <sup>3</sup> waarmee de hoeveelheid afgevoerd afvalwater boven de 400 m <sup>3</sup> 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: 0,05236 % 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 € 146,32.

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 € 89,21 + € 89,21 = € 178,42

*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*

## Angabe der Fixkosten Gemeinde Noord-Beveland

Nachstehend finden Sie eine Berechnung der Kosten, die Ihnen von der Gemeinde und dem Wasserverband in Rechnung gestellt werden. Dies ist nur ein Anhaltspunkt, um Ihnen eine Vorstellung von den Kosten zu geben, die auf Sie zukommen können. Kosten wie Parkgebühren, VvE-Kosten usw. können ebenfalls anfallen. Einen Hinweis darauf finden Sie in den Informationen über den Park (falls zutreffend). Nutzungsbezogene Kosten wie Gartenpflege, Versicherung, Verwaltung usw. sind in dieser Berechnung nicht enthalten. Die Berechnungen beruhen teilweise auf dem WOZ-Wert.

Quelle: <https://www.noord-beveland.nl/belastingen-1>

Quelle: <https://www.sabewazeeland.nl/tarieven-waterschap-scheldestromen-2025>

### Abfallentsorgungsabgabe

Diese wird für die Sammlung von Haushaltsabfällen erhoben.

Berechnung:

|                                                      |          |
|------------------------------------------------------|----------|
| Mehrpersonenhaushalte mit ständigem Wohnsitz:        | € 284,00 |
| Mehrpersonenhaushalte mit nicht ständigem Wohnsitz:  | € 284,00 |
| Ein-Personen-Haushalte mit ständigem Wohnsitz:       | € 225,00 |
| Ein-Personen-Haushalte mit nicht ständigem Wohnsitz: | € 284,00 |

### Grundsteuer

Sie wird von den Eigentümern von Grundstücken in der Gemeinde erhoben. Sie wird auf den Verkehrswert erhoben. Stichtag ist der 1. Januar 2024.

Berechnung:

|                                          |                         |
|------------------------------------------|-------------------------|
| Eigentüمرتarif Wohnimmobilien:           | 0,0888 % des WOZ-Wertes |
| Eigentüمرتarif Nicht-Wohnliegenschaften: | 0,1491 % des WOZ-Wertes |
| Nutzersatz Nicht-Wohnliegenschaften:     | 0,1173 % des WOZ-Wertes |

### Pendlersteuer für Wohnzwecke

Diese wird von Personen erhoben, die, ohne ihren Hauptwohnsitz in der betreffenden Gemeinde zu haben, für mehr als 90 Tage im Jahr eine möblierte Wohnung für sich selbst bereithalten. In Noord-Beveland beträgt der Satz für die Woonforensenbelasting 2,23 € pro 1.000,00 € OZB-Wert, mit einem Minimum von 250,00 € und einem Maximum von 1.250,00 €.

### Kurtaxe

Wenn Sie sich weniger als 90 Tage pro Jahr in dieser Wohnung aufhalten, zahlen Sie keine Woonforensenbelasting. In der Regel wird die Wohnung dann zur Vermietung angeboten. Der Mieter zahlt dann die Kurtaxe an das Vermietungsbüro, pro Nacht € 1,75 pro Person und Nacht.

### Kanalisationssteuer

Für den Anschluss an das kommunale Abwassernetz und dessen Instandhaltung zahlen Sie eine Abwasserabgabe. Die Höhe der Gebühr hängt vom Wasserverbrauch ab.

Gebühr für eine Menge an abgeleitetem Abwasser pro Jahr von:

|                                                       |                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0 m <sup>3</sup> bis 199 m <sup>3</sup> :             | € 197,50                                                                                                                                        |
| Verbrauch 199 m <sup>3</sup> bis 399 m <sup>3</sup> : | € 217,50                                                                                                                                        |
| mehr als 400 m <sup>3</sup> :                         | € 217,50 € + 0,54 € pro m <sup>3</sup> für jeden m <sup>3</sup> , um den die Menge des abgeleiteten Abwassers 400 m <sup>3</sup> überschreitet. |

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## **Wasserverband: Veranlagung bebauter Grundstücke**

Mit dieser Abgabe zahlen Sie für die Arbeiten, die der Wasserverband in Ihrer Nachbarschaft durchführt, wie z. B. die Sicherung der Deiche und die Reinigung der Gräben.

Berechnung: 0,05236 % des WOZ-Wertes

## **Wasserverband: Anwohnerzuschlag und Verschmutzungsabgabe**

Anwohnerzuschlag

Beim Anwohnerzuschlag wird die Anzahl der in einem Haus lebenden Personen nicht berücksichtigt.

Sie zahlen also 146,32 € pro Wohnung.

## **Verschmutzungsabgabe**

Die Verschmutzungsabgabe wird nach dem Verursacherprinzip erhoben. Das bedeutet, dass der Nutzer eines Wohn- oder Geschäftshauses, der Abwasser in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer einleitet, diese Abgabe zahlen muss. Für beide gilt ein fester Betrag.

Berechnung: Pauschalbetrag € 89,21 + € 89,21 = € 178,42

*Obwohl diese Informationen mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt wurden, können der Makler und der Verkäufer keine Haftung für eventuelle Fehler und/oder Auslassungen übernehmen. Die Informationen stammen größtenteils von Dritten, wurden mündlich weitergegeben oder zwischenzeitlich geändert und sind daher nur als Anhaltspunkte zu verstehen. Aus diesen Informationen können keine Rechte abgeleitet werden*

# 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 niet uit. **Koper is geadviseerd een en ander zelf na te meten en verkoper en zijn makelaar accepteren hierom geen aansprakelijkheid.**

### Onderzoekplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht 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.

# RUITERPLAAT

## MAKELAARDIJ

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.

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## **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.

# RUITERPLAAT

## MAKELAARDIJ

### **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 verkopende 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 verkopende 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.

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

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 mogelijk 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)**