

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ



Fort den Haakweg 9 D, 4354 AE Vrouwenpolder

€ 245.000,00 kosten koper



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

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

Omschrijving

Appartement in Vrouwenpolder op drie minuten loopafstand van het Noordzeestrand!

In een van de meest populaire dorpen in Zeeland is appartementencomplex De Walvis gelegen. Vrouwenpolder is voor veel binnen- en buitenlandse gasten dé locatie om vakantie te vieren het gehele jaar door. De ligging is ideaal in het gezellige centrum van het dorp met alle mogelijke faciliteiten en het brede Noorzeestrand op loopafstand. Het appartementencomplex is in 2019 nog gerenoveerd en voldoet weer aan de vraag van deze tijd. Een heerlijke plek voor de start van een ontspannen vakantie.

Indeling:

Het appartement met een inhoud van ca. 140 m³ is gelegen op de begane grond van het complex en voor vier personen ingericht. Bij binnenkomst in de hal heb je gelijk toegang tot de keuken en de woon- en eetkamer. De keuken is uitgerust met moderne apparatuur en een inbouwkast.

Via de deur in de woonkamer bereik je het terras en de gezamenlijke tuin op het noordwesten met overkapping. Vanuit de woonkamer bereik je de gang die toegang biedt tot de badkamer en twee slaapkamers. De badkamer is uitgerust met een douche, wastafelmeubel en toilet.

Vakantie vieren op het eiland Walcheren verveelt nooit. Er is veel moois in de omgeving te ontdekken. Met een sloepje varen over het Veerse Meer, een dagje shoppen door de historische steden Veere of Middelburg, een paardenrit aan zee of op de fiets door de bossen naar het leuke en gezellige Domburg. Of een dagje naar de parken Mini Mundi of Delta Park Neeltje Jans. De keuze is reuze voor jong en oud. De natuur in deze omgeving overweldigend, een ware droom voor elke watersporter en levensgenieter. Verder is dit object ideaal als belegging of voor eigen gebruik.

Algemeen

4-persoons appartement

Inclusief inventaris

Energielabel C

300 meter van het Noordzeestrand

Goede verhuurmogelijkheden

Zonnepanelen in eigendom van VVE

VVE bijdrage € 250,- per maand

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.

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Wohnung in Vrouwenpolder drei Gehminuten vom Nordseestrand entfernt!

Der Appartementkomplex De Walvis befindet sich in einem der beliebtesten Dörfer Zeelands. Für viele in- und ausländische Gäste ist Vrouwenpolder das ganze Jahr über ein beliebter Urlaubsort. Die Lage ist ideal im gemütlichen Dorfzentrum mit allen möglichen Einrichtungen und dem breiten Nordseestrand in Laufnähe. Die Appartementanlage wurde 2019 renoviert und entspricht wieder den Ansprüchen unserer Zeit. Ein wunderbarer Ort für den Start in einen erholsamen Urlaub.

Grundriss:

Die Wohnung mit einer Kapazität von etwa 140 m³ befindet sich im Erdgeschoss des Komplexes und ist für vier Personen ausgestattet. Beim Betreten der Halle, haben Sie sofort Zugang zur Küche und dem Wohn- und Esszimmer. Die Küche ist mit modernen Geräten und einem Einbauschrank ausgestattet.

Durch die Tür im Wohnzimmer gelangen Sie auf die Terrasse und in den gemeinsamen, nach Nordwesten ausgerichteten Garten mit Überdachung. Vom Wohnzimmer aus gelangt man in den Flur, der Zugang zum Bad und zu zwei Schlafzimmern bietet. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einer Toilette ausgestattet.

Ein Urlaub auf der Insel Walcheren ist nie langweilig. In der Umgebung gibt es viel Schönes zu entdecken. Machen Sie eine Bootsfahrt auf dem Veere-See, einen Einkaufstag in den historischen Städten Veere oder Middelburg, einen Ausritt am Meer oder eine Radtour durch die Wälder zum schönen und gemütlichen Domburg. Oder ein Tag in den Parks Mini Mundi oder Delta Park Neeltje Jans. Die Auswahl ist groß für Jung und Alt. Die Natur in diesem Gebiet ist überwältigend, ein wahrer Traum für jeden Wassersportler und Genießer. Darüber hinaus ist diese Immobilie ideal als Investition oder zur Eigennutzung geeignet.

Allgemein

4-Personen-Wohnung

Inklusive Inventar

Energielabel C

300 Meter vom Nordseestrand entfernt

Gutes Vermietungspotenzial

Sonnenkollektoren im Besitz der VVE

VVE Beitrag € 250,= pro Monat

Wir haben diese Informationen mit der gebotenen Sorgfalt zusammengestellt. Wir können jedoch keine Haftung für eventuelle Unvollständigkeiten, Ungenauigkeiten oder sonstige Ungenauigkeiten oder die Folgen von Auslassungen übernehmen.

**Fort den Haakweg 9 D - 4354 AE
Vrouwenpolder**

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

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Benedenwoning
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1969

Maten object	
Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	140 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	42 m ²

Details	
Ligging	Aan park, in centrum, in woonwijk
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Zonnepanelen
Garage	Geen garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energie label	C
Verwarming	Blokverwarming
Warmwater	Elektrische boiler eigendom

Tuin gegevens	
Tuin	Zonneterras
Kwaliteit	Normaal

Fort den Haakweg 9 D - 4354 AE
Vrouwenpolder

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



Fort den Haakweg 9 D - 4354 AE
Vrouwenpolder

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



Fort den Haakweg 9 D - 4354 AE
Vrouwenpolder

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



Fort den Haakweg 9 D - 4354 AE
Vrouwenpolder

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



**Fort den Haakweg 9 D - 4354 AE
Vrouwenpolder**

**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

Fort den Haakweg 9 D - 4354 AE
Vrouwenpolder

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: fort den haak



RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Kadastrale gegevens

Adres	Fort den Haakweg 9 D
Postcode / Plaats	4354 AE Vrouwenpolder
Gemeente	Veere
Sectie / Perceel	L / 524A
Indexnummer	19
Soort	Volle eigendom

**Fort den Haakweg 9 D - 4354 AE
Vrouwenpolder**

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	Fort den Haakweg 9 D
Postcode / plaats	4354 AE Vrouwenpolder
Provincie	Zeeland



Fort den Haakweg 9 D - 4354 AE
Vrouwenpolder

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Indicatie vaste lasten | Gemeente Veere 2025

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.belastingenwsd.nl/tarieven-veere>

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

Afvalstoffenheffing

Deze wordt geheven voor inzameling van huisvuil.

De tarieven in 2025 zijn:

- Eenpersoonshuishouden € 250,95
- Meerpersoonshuishouden € 265,85
- Tarief voor recreatiewoning € 265,85
- Eenpersoonshuishouden + 1 of meerdere vakantieonderkomens € 516,80
- Meerpersoonshuishouden + 1 of meerdere vakantieonderkomens € 531,70
- Meer dan zes ledigingen, per lediging € 7,30
- Eenpersoonshuishouden aanbidding ondergrondse container € 277,25
- Meerpersoonshuishouden aanbidding ondergrondse container € 313,15
- Tarief voor recreatiewoning aanbidding ondergrondse container € 313,15
- Eenpersoonshuishouden + 1 of meerdere vakantieonderkomens aanbidding ondergrondse container € 590,40
- Meerpersoonshuishouden + 1 of meerdere vakantieonderkomens aanbidding ondergrondse container € 626,40

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 2023.

Berekening:

Eigenarenbelasting woning:	0,0769 % van de WOZ-waarde
Eigenarenbelasting niet-woning:	0,1767 % van de WOZ-waarde
Gebruikersbelasting niet-woning:	0,1336 % 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. De tarieven zijn in 2025: 0,1478% van de WOZ waarde, met een maximum van € 2.502,00 per woning en minimum van € 266,30.

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 en € 1,40 per nacht bij eigen verblijf.

Fort den Haakweg 9 D - 4354 AE
Vrouwenpolder

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Rioolheffing

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

- WOZ-waarde tot € 100.000: tarief woning € 64,47
- WOZ-waarde tot € 200.000: tarief woning € 67,05
- WOZ-waarde tot € 300.000: tarief woning € 69,61
- WOZ-waarde tot € 400.000: tarief woning € 72,19
- WOZ-waarde tot € 500.000: tarief woning € 74,78
- WOZ-waarde tot € 600.000: tarief woning € 77,35
- WOZ-waarde tot € 700.000: tarief woning € 79,96
- WOZ-waarde tot € 800.000: tarief woning € 82,51
- WOZ-waarde tot € 900.000: tarief woning € 85,10
- WOZ-waarde tot € 1.000.000: tarief woning € 87,66
- WOZ-waarde tot € 2.000.000: tarief woning € 90,23
- WOZ-waarde meer dan € 2.000.000: tarief woning € 92,83
- Geen waarde: tarief woning € 64,47

Rioolheffing per roerende of onroerende zaak voor gebruikers:

- Grondslag 1 0 t/m 75 m3 € 68,85
- Grondslag 2 76 t /m 150 m3 € 96,59
- Grondslag 3 151 t/m 300 m3 € 124,28
- Grondslag 4 301 t/m 1.000 m3 € 244,92
- Grondslag 5 meer dan 1.000 m3 € 365,46

Plus € 0,47 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: 0,05236 % 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

**Fort den Haakweg 9 D - 4354 AE
Vrouwenpolder**

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

Angabe der festen Gebühren | Gemeinde Veere 2025

Nachstehend finden Sie eine Berechnung der Kosten, die Ihnen von der Gemeindeverwaltung 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.belastingenwsd.nl/tarieven-veere>

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

Abfallabgabe

Diese Gebühr wird für die Sammlung von Haushaltsabfällen erhoben.

- Gebühr für ein Freizeitheim mit unterirdischem Container € 313,15

Grundsteuer

Diese Abgabe wird von den Eigentümern von Immobilien in der Gemeinde erhoben. Sie wird auf den Marktwert erhoben. Stichtag ist der 1. Januar 2024.

Berechnung:

Grundsteuer für Eigenheime: 0,0769 % des WOZ-Wertes

Wohneigentumssteuer

Wenn Sie länger als 90 Tage pro Kalenderjahr eine möblierte Wohnung (Zweitwohnung) haben, ohne in der kommunalen Personendatenbank von Veere registriert zu sein, zahlen Sie die Pendlersteuer. Es kommt also nicht darauf an, ob Sie die Immobilie tatsächlich 90 Tage lang nutzen. Die Sätze im Jahr 2025 betragen 0,1478 % des WOZ-Wertes, mit einem Höchstbetrag von 2.502,00 € pro Wohnung und einem Mindestbetrag von 266,30 €.

Kurtaxe

Wenn Sie sich weniger als 90 Tage pro Jahr in dieser Wohnung aufhalten, zahlen Sie keine Kurtaxe. In der Regel wird die Wohnung dann vermietet. Der Mieter zahlt dann Kurtaxe an das Vermietungsbüro, pro Übernachtung 2,10 € pro Person und Nacht und 1,40 € pro Nacht für Selbstversorger.

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Kanalisationsabgabe

Abwasserabgabe für Eigentümer pro bewegliches oder unbewegliches Objekt auf der Grundlage des WOZ-Wertes:

- WOZ-Wert bis zu € 100.000: Tarif Haus € 64,47
- WOZ-Wert bis zu € 200.000: Tarif Wohnung € 67,05
- WOZ-Wert bis € 300.000: Tarif Wohnung € 69,61
- WOZ-Wert bis zu 400.000 €: Mietwohnung 72,19
- WOZ-Wert bis zu 500.000 €: Mietwohnung 74,78
- WOZ-Wert bis zu 600.000 €: Mietwohnung 77,35
- WOZ-Wert bis zu 700.000 €: Mietwohnung 79,96
- WOZ-Wert bis zu 800.000 €: Mietwohnung 82,51
- WOZ-Wert bis zu 900.000 €: Mietwohnung 85,10
- WOZ-Wert bis zu 1.000.000 €: Tarif Wohnung € 87,66
- WOZ-Wert bis zu € 2.000.000: Haustarif € 90,23
- WOZ-Wert über € 2.000.000: Haussteuer € 92,83
- Kein Wert: Tarif Wohnung € 64,47

Kanalisationsgebühr pro bewegliches oder unbewegliches Grundstück für Benutzer:

- Basis 1 0 bis 75 m³ € 68,85
 - Basis 2 76 t /m 150 m³ € 96,59
 - Sockel 3 151 bis 300 m³ 124,28
 - Basis 4 301 bis zu 1.000 m³ € 244,92
 - Basis 5 mehr als 1.000 m³ € 365,46
- Plus 0,47 € pro m³ über 1.000 m³

Wasserverband: Veranlagung für bebaute 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 Einwohnerzuschlag 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: Festbetrag € 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 Ungenauigkeiten übernehmen. Die Informationen stammen größtenteils von Dritten, wurden mündlich weitergegeben oder zwischenzeitlich geändert und sind daher als Hinweis zu verstehen. Aus diesen Informationen können keine Rechte abgeleitet werden.

**Fort den Haakweg 9 D - 4354 AE
Vrouwenpolder**

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Goed om te weten

Disclaimer

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

Maatvoering

Ruiterplaat Makelaardij dient de te verkopen woning in te meten volgens de branche brede meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting niet uit. **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

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

E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl