

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ



Abelenlaan 2, 4493 CZ Kamperland

Vraagprijs € 875.000,00 kosten koper



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

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Omschrijving

Deze zeer recent ver/gebouwde vrijstaande woning (2020/2021/2025) is gelegen aan de Abelenlaan op het park De Ruiterplaat in Kamperland. De omgeving kenmerkt zich door rust, ruimte en natuur. Het heerlijke Veerse Meer is gelegen op 350 meter, de jachthaven, een pont naar Veere en op de fiets ben je binnen een paar minuten op het Noordzeestrand. Kamperland biedt diverse voorzieningen zoals een supermarkt, restaurants en basisschool, waardoor het zowel voor gezinnen als rustzoekers een ideale plek is. Ook zijn er goede verbindingen naar de omliggende steden als Goes en Middelburg.

De vrijstaande woning, op een ruime kavel van 768 m², met een woonoppervlakte van ca. 179 m². De woning is voorzien van het energielabel A en er zijn 10 zonnepanelen aanwezig. De woning biedt veel leefruimte, zowel binnen als buiten en beschikt bovendien over een ruim gastenverblijf met extra woonvoorzieningen. Het gastenverblijf is daarmee zeer geschikt als een B&B of inzetbaar als kangoeroe-woning. Het geheel heeft zon van 's morgensvroeg tot 's avonds laat, met altijd ergens een zon- schaduwplek.

Indeling:

Begane grond

Via de nieuwe entree kom je in een ruime hal met toegang tot een slaapkamer aan de voorzijde, een moderne badkamer, een separaat toilet, en een handige inloopkast. Aan het einde van de gang bevindt zich nog een slaapkamer. Op de begane grond zijn totaal drie slaapkamers (waarvan 1 nu als tv-kamer is ingericht) en een badkamer. De badkamer beschikt over een wastafelmeubel en een inloopregendouche met inbouwkraan. De moderne keuken, uit 2020, beschikt over alle wenselijke apparatuur, zoals een Quooker. De woonkamer/eetkeuken is vergroot met een nieuwe uitbouw van 2020, waar ook de 8kw houtkachel (Nordpeis) staat. De gehele begane grond (plus gastenverblijf) is in 2020 totaal vernieuwd, waarbij tevens alle installaties vervangen zijn. De keuken beschikt over een nieuwe granito tegelvloer uit 2025, de woonkamer en slaapkamers hebben een houtenvloer. In de gang liggen Portugese plavuissjes (estrikken).

In het midden van de gang bevindt zich de nieuwe trap naar de gloednieuwe eerste verdieping, waar veel daglicht binnen komt. Onder de trap bevindt zich nog een extra ruimte, met onder andere de installaties voor de vloerverwarming, de waterontharder en de thermostaatkraan voor de buitendouche.

Eerste verdieping: gebouwd in 2024/2025.

Via de nieuwe vaste trap bereik je de eerste verdieping. Via de overloop heb je toegang tot de drie grote slaapkamers (19m², 14 m² en 15 m²) allen voorzien van airconditioning, een apart toilet en een wasruimte. De grootste slaapkamer heeft een eigen ruime badkamer met ligbad en inlooptdouche. Vanuit de badkamer heeft u een prachtig wijds uitzicht over een Staatsbosbeheer-gebied en de Kamperlandse weilanden. Vanuit de overloop is de tweede badkamer te bereiken, met wastafelmeubel en inlooptdouche. Beide badkamers zijn voorzien van Hotbath inbouw sanitair; de grootste badkamer heeft vloerverwarming. De wasruimte is voorzien van de cv ketel (2024) en wasmachineaansluiting. De eerste verdieping beschikt over 7 patrijspoorten (scheepsramen) waarvan er 2 open kunnen.

Abelenlaan 2 - 4493 CZ Kamperland

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

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Gastenverblijf

Het extra gastenverblijf beschikt over een eigen entree, toilet, meterkast, kastenwand en woonruimte voorzien van airconditioning. Er zijn twee ruime slaapkamers, een badkamer en een woonkamer met veel lichtinval. Vanuit de woonkamer heeft u direct toegang tot de nieuw aangelegde tuin. De badkamer beschikt over een inloopdouche en wastafelmeubel. Het gastenverblijf beschikt over een eigen warmwatervoorziening (boiler). Dit verblijf is zeer geschikt als bijvoorbeeld gastenverblijf (verhuur) of mantelzorgwoning.

Tuin

Rondom de woning ligt een fijne tuin met diverse zon- en schaduwplekken, perfect om in alle rust van het buitenleven te genieten. Aan de voorzijde van de woning is parkeren op eigen terrein mogelijk, inclusief een laadpaal voor uw auto. In de achtertuin is een grote houten berging aanwezig en een grote veranda voor de ochtend en middagzon met uitzicht op de wilde paarden en Schotse Hooglanders die verblijven in het Natuurgebied De Schotsman. De voortuin heeft nog een terras met een brede poort naar de Abelenlaan, voor bijvoorbeeld een boottrailer of auto. Zowel het hoofdhuis als het gastenverblijf beschikken over openslaande deuren naar de tuin.

Algemeen

Op loopafstand van het Veerse Meer (350 meter)

Energie label A

10 zonnepanelen aanwezig

modern gastenverblijf (vrijstaand, eigen ingang) met woonkamer en direct toegang tot de nieuw aangelegde tuin

4 badkamers (4x inloopdouche, 1 x ligbad) met exclusieve inbouw kranen van Hotbath

5 slaapvertrekken voorzien van airco (koelen en verwarmen) met WIFI/Domotica

Vrijstaande houten berging

De verkopers ontwikkelen 100 meter verderop een nieuwe woning. Oplevering in overleg

Permanente of recreatieve bewoning

In park "Ruiterplaat" zijn zowel permanente als recreatieve bewoning toegestaan, waardoor deze woning zich perfect leent als vaste woonplek of vakantiewoning. Met een ruim woonprogramma biedt het huis voldoende mogelijkheden voor beide doeleinden.

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

Abelenlaan 2 - 4493 CZ Kamperland

Ruiterplaat Makelaardij B.V.

Noordstraat 42 a

4493 AH, KAMPERLAND

Tel: 0113 372474

E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl

www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Dieses erst kürzlich renovierte/gebaute Einfamilienhaus (2020/2021/2025) befindet sich in der Abelenlaan im Park De Ruiterplaat in Kamperland. Die Umgebung zeichnet sich durch Ruhe, Weite und Natur aus. Das schöne Veerse Meer ist 350 Meter entfernt, der Jachthafen, eine Fähre nach Veere und mit dem Fahrrad sind Sie in wenigen Minuten am Nordseestrand. Kamperland bietet verschiedene Annehmlichkeiten wie einen Supermarkt, Restaurants und eine Grundschule und ist damit ein idealer Ort für Familien und Ruhesuchende. Außerdem gibt es gute Verbindungen zu den umliegenden Städten wie Goes und Middelburg.

Das freistehende Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 768 m², mit einer Wohnfläche von ca. 179 m². Das Haus hat das Energielabel A und es gibt 10 Sonnenkollektoren. Das Haus bietet viel Wohnraum, sowohl innen als auch außen, und verfügt über ein geräumiges Gästehaus mit zusätzlichen Wohnmöglichkeiten. Dadurch eignet sich das Gästehaus sehr gut als B&B oder als Känguru-Haus. Auf dem Grundstück scheint die Sonne vom frühen Morgen bis spät in die Nacht, und es gibt immer irgendwo einen Sonnenschattenplatz.

Grundriss:

Erdgeschoss

Durch den neuen Eingang gelangen Sie in einen geräumigen Flur mit Zugang zu einem vorderen Schlafzimmer, einem modernen Badezimmer, einer separaten Toilette und einem praktischen begehbaren Kleiderschrank. Am Ende des Flurs befindet sich ein weiteres Schlafzimmer. Im Erdgeschoss gibt es insgesamt drei Schlafzimmer (eines davon ist jetzt als Fernsehzimmer eingerichtet) und ein Badezimmer. Das Badezimmer verfügt über einen Waschbeckenschrank und eine begehbare Regendusche mit eingebauter Armatur. Die moderne Küche aus dem Jahr 2020 verfügt über alle wünschenswerten Geräte, einschließlich eines Quookers. Die Wohn-/Essküche wurde mit einem neuen Anbau von 2020 vergrößert, in dem auch der 8-kW-Holzofen (Nordpeis) untergebracht ist. Das gesamte Erdgeschoss (plus Gästehaus) wurde 2020 komplett renoviert, wobei auch alle Installationen erneuert wurden. Die Küche hat einen neuen Granitfliesenboden von 2025, das Wohnzimmer und die Schlafzimmer haben Holzböden. Der Flur hat portugiesische Fliesen (estriken).

In der Mitte des Flurs befindet sich die neue Treppe zum nagelneuen ersten Stock, in den viel natürliches Licht fällt. Unter der Treppe befindet sich ein zusätzlicher Raum, in dem die Installationen für die Fußbodenheizung, den Wasserenthärter und das Thermostatventil für die Außendusche untergebracht sind.

Erster Stock: gebaut 2024/2025.

Über die neue feste Treppe gelangen Sie in den ersten Stock. Über den Treppenabsatz haben Sie Zugang zu den drei großen Schlafzimmern (19m², 14 m² en 15 m²), alle mit Klimaanlage, einer separaten Toilette und einem Waschraum. Das größte Schlafzimmer hat ein eigenes geräumiges Badezimmer mit Badewanne und begehbare Dusche. Vom Badezimmer aus haben Sie einen schönen weiten Blick über ein Gebiet der staatlichen Forstverwaltung und die Kamperland-Wiesen. Vom Treppenabsatz aus erreichen Sie das zweite Badezimmer mit Waschbecken und begehbare Dusche. Beide Bäder sind mit Hotbath-Einbausanitäranlagen ausgestattet; das große Bad hat eine Fußbodenheizung. In der Waschküche befinden sich der Heizkessel der Zentralheizung (2024) und der Waschmaschinenanschluss. Im ersten Stock gibt es 7 Bullaugen (Schiffsfenster), von denen 2 geöffnet werden können.

Abelenlaan 2 - 4493 CZ Kamperland

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

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Gästehaus

Das zusätzliche Gästehaus hat einen eigenen Eingang, Toilette, Zählerschrank, Garderobe und einen klimatisierten Wohnbereich. Es gibt zwei geräumige Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein helles Wohnzimmer. Vom Wohnzimmer aus haben Sie direkten Zugang zum neu angelegten Garten. Das Badezimmer hat eine begehbare Dusche und ein Waschbecken. Das Gästehaus verfügt über eine eigene Warmwasserversorgung (Boiler). Diese Unterkunft eignet sich sehr gut als Gästehaus (Vermietung) oder als Haus für informelle Pflege.

Garten

Um das Haus herum befindet sich ein schöner Garten mit verschiedenen Sonnen- und Schattenplätzen, in dem man in Ruhe die Natur genießen kann. An der Vorderseite des Hauses können Sie auf dem Grundstück parken, einschließlich einer Ladesäule für Ihr Auto. Der hintere Garten hat einen großen Holzschuppen und eine große Veranda für die Morgen- und Nachmittagssonne mit Blick auf die Wildpferde und schottischen Hochlandrinder, die im Naturschutzgebiet De Schotsman leben. Der Vorgarten hat eine weitere Terrasse mit einem breiten Tor zur Abelenlaan, z.B. für einen Bootsanhänger oder ein Auto. Sowohl das Haupthaus als auch das Gästehaus haben Flügeltüren zum Garten.

Allgemein

Zu Fuß erreichbar zum Veere-See (350 Meter)

Energielabel A

10 Sonnenkollektoren vorhanden

Modernes Gästehaus (freistehend, eigener Eingang) mit Wohnzimmer und direktem Zugang zum neu angelegten Garten

4 Bäder (3x begehbare Dusche, 1 x Badewanne) mit exklusiven Einbaubatterien von Hotbath

5 Schlafzimmer, ausgestattet mit Klimaanlage (Kühlung und Heizung) mit WIFI/Domotica

Freistehender Holzschuppen

Die Verkäufer bauen in 100 m Entfernung ein neues Grundstück. Lieferung in Absprache

Dauerhafter Wohnsitz oder Freizeitwohnsitz

Im Park „Ruiterplaat“ sind sowohl Dauer- als auch Freizeitwohnungen erlaubt, so dass sich diese Immobilie sowohl als Dauerwohnsitz als auch als Ferienhaus eignet. Mit einem großzügigen Wohnprogramm bietet das Haus viele Möglichkeiten für beide Zwecke.

Wir haben diese Informationen mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Es wird jedoch keine Haftung für eventuelle Unvollständigkeiten, Ungenauigkeiten oder Sonstiges oder die daraus resultierenden Folgen übernommen. Alle angegebenen Maße und Flächenangaben sind nur Richtwerte. Wir raten Ihnen, Maß zu nehmen und weisen Sie generell auf Ihre Untersuchungspflicht hin.

Abelenlaan 2 - 4493 CZ Kamperland

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 woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1978

Maten object	
Aantal kamers	10 kamers
Aantal slaapkamers	8 slaapkamer(s)
Inhoud woning	563 m ³
Perceel oppervlakte	768 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	225 m ²

Details	
Voorzieningen	TV kabel, Airconditioning, Zonnepanelen
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Garage	Geen garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Verzorgd

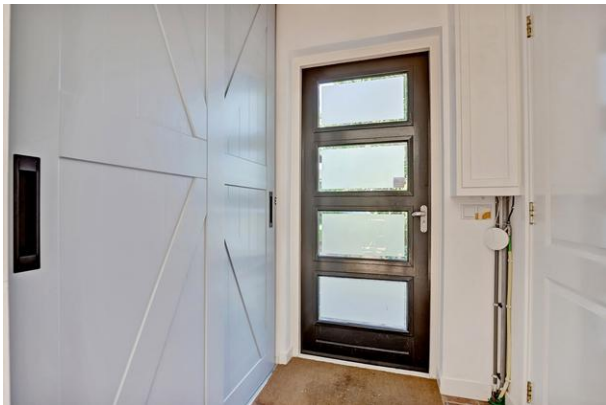
Abelenlaan 2 - 4493 CZ Kamperland

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



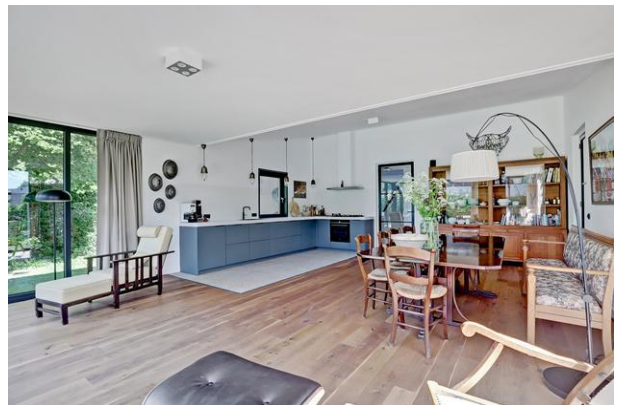
Abelenlaan 2 - 4493 CZ Kamperland

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



Abelenlaan 2 - 4493 CZ Kamperland

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



Abelenlaan 2 - 4493 CZ Kamperland

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



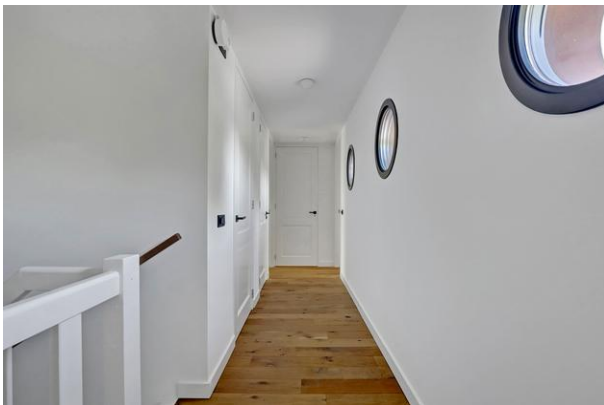
Abelenlaan 2 - 4493 CZ Kamperland

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



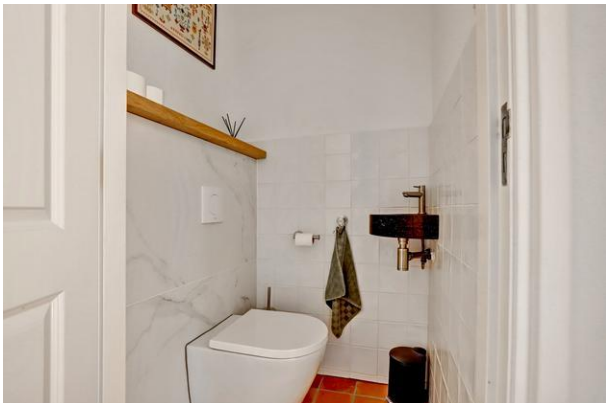
Abelenlaan 2 - 4493 CZ Kamperland

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



Abelenlaan 2 - 4493 CZ Kamperland

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



Abelenlaan 2 - 4493 CZ Kamperland

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



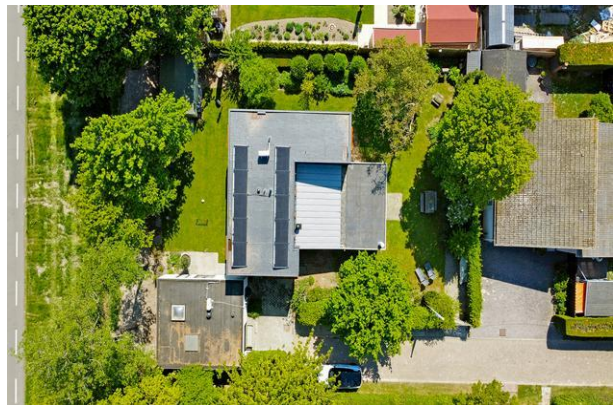
Abelenlaan 2 - 4493 CZ Kamperland

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



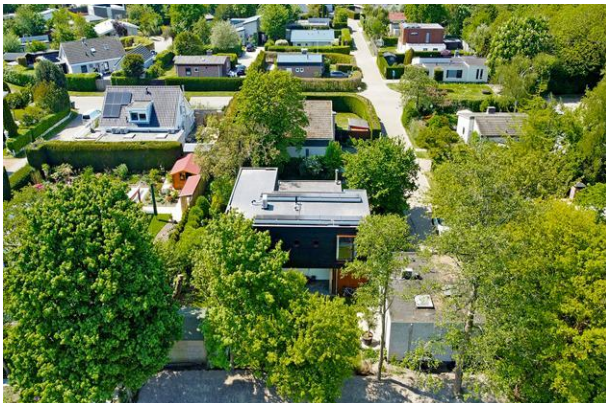
Abelenlaan 2 - 4493 CZ Kamperland

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



Abelenlaan 2 - 4493 CZ Kamperland

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



Abelenlaan 2 - 4493 CZ Kamperland

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Plattegrond



Begane Grond

Abelenlaan 2 - 4493 CZ Kamperland

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Plattegrond



Abelenlaan 2 - 4493 CZ Kamperland

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Plattegrond



Abelenlaan 2 - 4493 CZ Kamperland

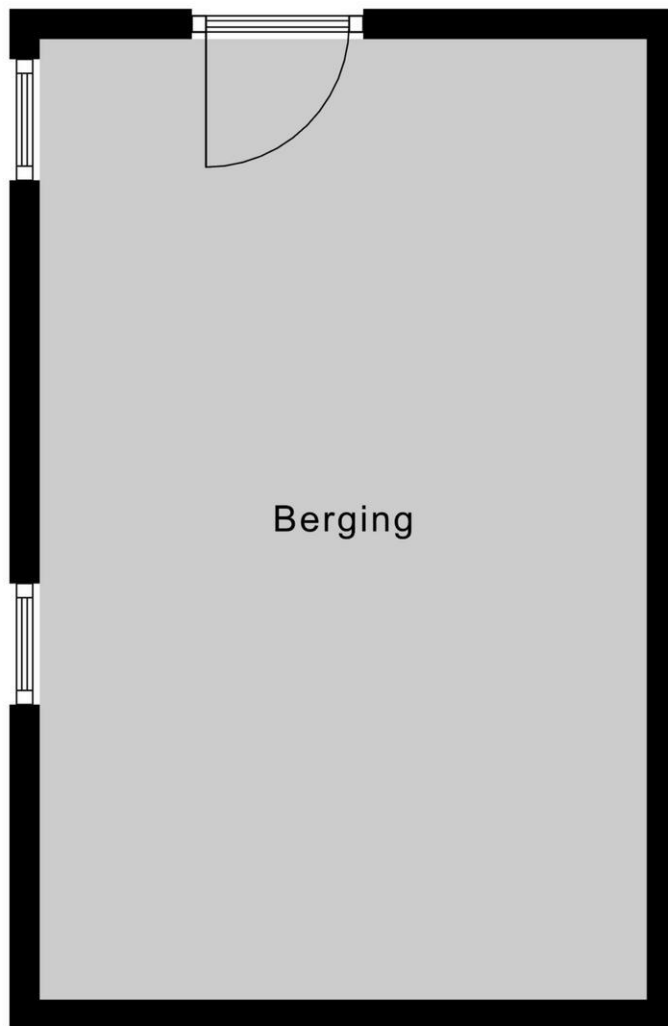
Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Noordstraat 42 a
4493 AH, KAMPERLAND
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Plattegrond

← 3.01 m →



↑
4.75 m
↓

Berging

Abelenlaan 2 - 4493 CZ Kamperland

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

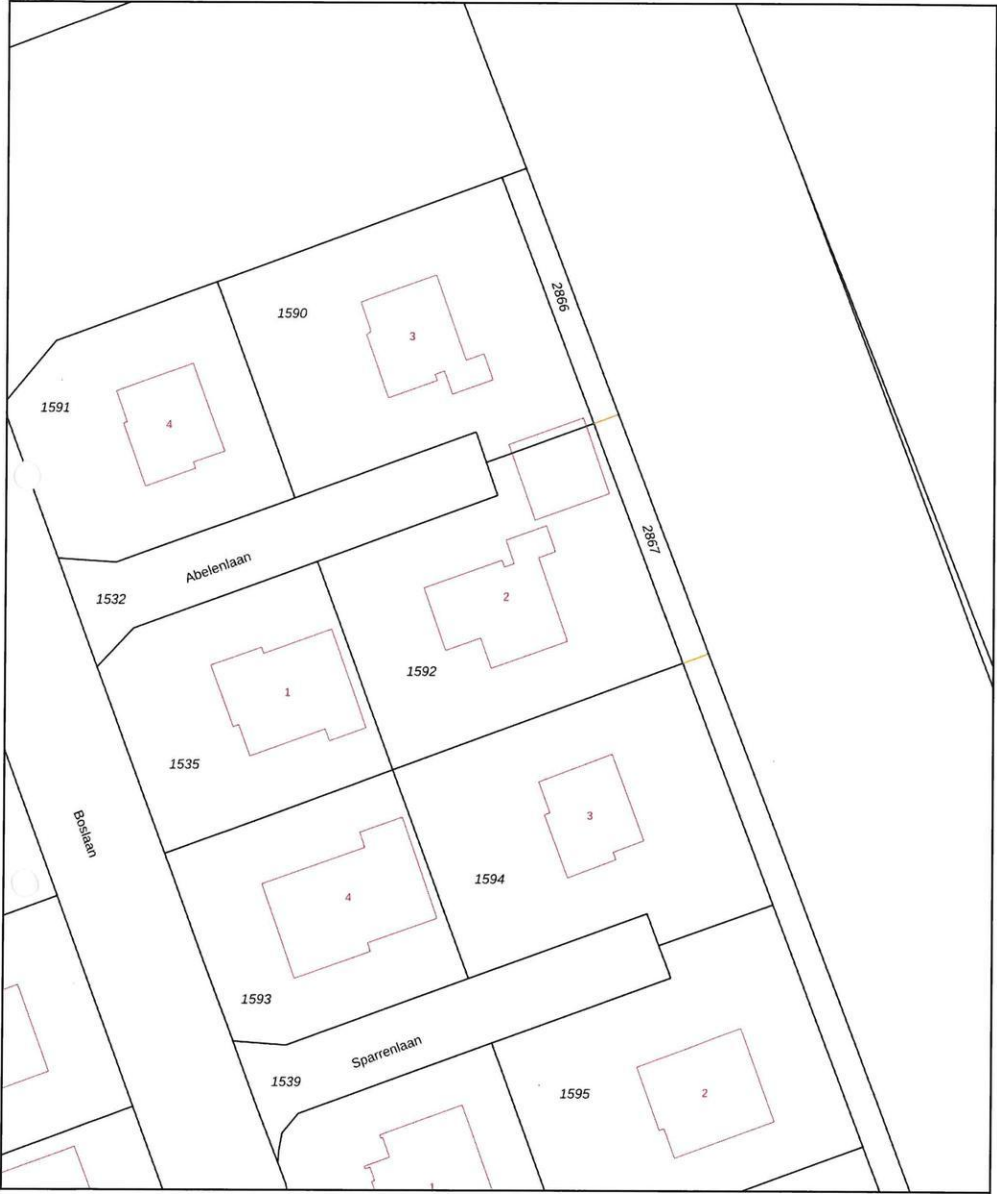
RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Kadastrale gegevens

Kadastrale kaart

Uw referentie: Duinroos



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 april 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wissenkerke

Sectie A

Perceel 1592

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Abelenlaan 2 - 4493 CZ Kamperland

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Kadastrale gegevens

Adres	Abelenlaan 2
Postcode / Plaats	4493 CZ Kamperland
Gemeente	Wissenkerke
Sectie / Perceel	A / 1592
Oppervlakte	701 m ²
Soort	

Kadastrale gegevens

Adres	Abelenlaan 2
Postcode / Plaats	4493 CZ Kamperland
Gemeente	Wissenkerke
Sectie / Perceel	A / 2867
Oppervlakte	67 m ²
Soort	Volle eigendom

Abelenlaan 2 - 4493 CZ Kamperland

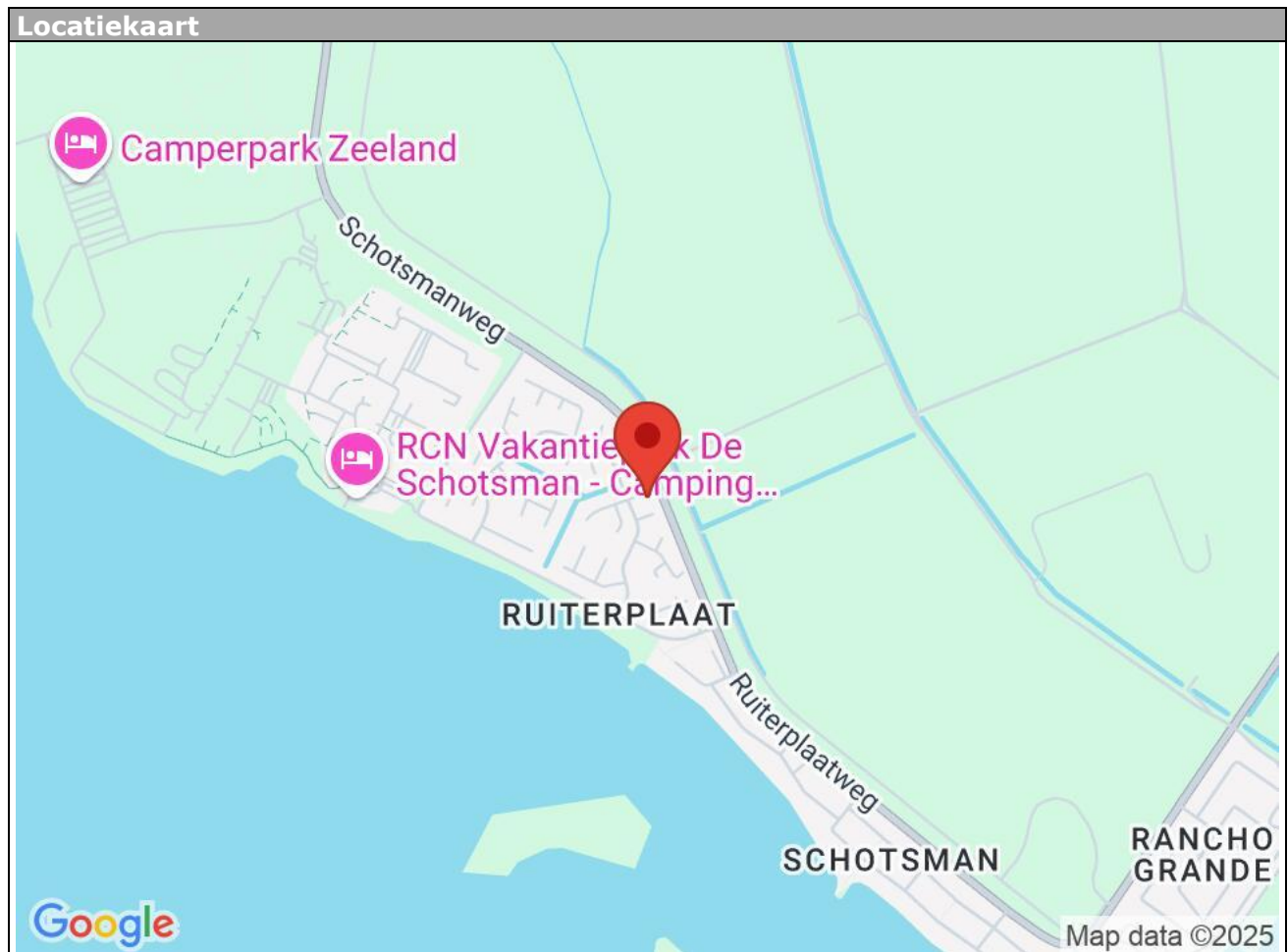
Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Noordstraat 42 a
4493 AH, KAMPERLAND
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Abelenlaan 2
Postcode / plaats	4493 CZ Kamperland
Provincie	Zeeland



Abelenlaan 2 - 4493 CZ Kamperland

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Noordstraat 42 a
4493 AH, KAMPERLAND
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
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 ³ t/m 199 m ³ :	€ 197,50
verbruik 199 m ³ t/m 399 m ³ :	€ 217,50
meer dan 400 m ³ :	€ 217,50 + € 0,54 per m ³ voor elke m ³ waarmee de hoeveelheid afgevoerd afvalwater boven de 400 m ³ 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.

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

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 m³ bis 199 m³: € 197,50

Verbrauch 199 m³ bis 399 m³: € 217,50

mehr als 400 m³: € 217,50 € + 0,54 € pro m³ für jeden m³, um den die Menge des abgeleiteten Abwassers 400 m³ überschreitet.

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

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 mogelijk manier van dienst.

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

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

E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl