

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ



Meestoof 19, 4486 DZ Colijnsplaat

Vraagprijs € 499.000,00 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

Half vrijstaande woning (2017) met inhoud van ca. 669 m³ in Colijnsplaat!

Als ruimte, luxe, nieuwbouw, onderhoudsvrij, duurzaam en energiezuinig en privé parking uw sleutelwoorden zijn bij uw zoektocht naar een nieuwe woning, dan bent u aan de Meestoof 19 in Colijnsplaat aan het juiste adres.

Achter de rood-zwarte stenen gevel, schuilt een moderne volledig geïsoleerde woning uit bouwjaar 2017. Naast een luxe woonkeuken met kookeiland met moderne apparatuur en 3 slaapkamers, heeft de woning ook vloerverwarming op de begane grond en de eerste verdieping. Verder is er de mogelijkheid om een 4e slaapkamer of kantoor te creëren in de inpandige berging of op de ruime zolder.

Er is een heerlijke onderhoudsvrije tuin met mooie perken met o.a. palmbomen aan de achterzijde van het huis. Dit biedt veel zon- en schaduwplekjes, waar u op elk moment van de dag kunt genieten en waar de kinderen eindeloos kunnen spelen.

De locatie is ideaal. De woning is rustig gelegen in het prachtige Colijnsplaat met de Oosterschelde om de hoek en het Noordzeestrand op 10 autominuten. Het dorp staat garant voor alle benodigde faciliteiten, zoals een basisschool, huisartsenpraktijk met apotheek, verse bakker, supermarkt, zorgcentrum en diverse restaurants met zonnige terrassen om te genieten van een heerlijk drankje of verse visjes, want dat staat in dit vissersdorp altijd op het menu.

De natuur in de omgeving is prachtig en te verkennen tijdens een wandeling of op de fiets. Het eiland is uitgerust met vele fietspaden, bijna altijd met zicht op het water. Echt uniek. Verder zijn de naastgelegen dorpen Kortgene en Kamperland op korte afstand gelegen, de steden Goes en Zierikzee op 10 autominuten en u bereikt Rotterdam en Antwerpen binnen 1 uur.

Kortom: een familiehuis met optie tot kantoor of atelier aan huis of extra slaapkamer.

Indeling:

Begane grond

De ruime entree geeft u toegang tot de inpandige berging, de meterkast, de toilet met wastafel en de trapopgang naar de eerste verdieping. De berging is ruim van opzet en heeft een witgoed aansluiting. Mede door het kozijn aan de voorkant, zou dit als kantoor, alterlier of extra slaapkamer kunnen worden aangewend. Natuurlijk is er ook de mogelijkheid om de ruimte als garage in gebruik te nemen. Vanuit de berging is er toegang tot de tuin.

Vanuit de entree betreedt u tevens de heerlijke lichte en ruime living met luxe keuken met kookeiland, uitgerust met moderne apparatuur. De woonkamer biedt via twee openslaande tuindeuren toegang tot een onderhoudsvrije tuin met ruim terras aan de achterzijde van de woning met houten berging. Er is een vrije achterom.

Eerste verdieping

De overloop van de eerste verdieping bereikt u met de trap vanuit de hal. Hier is er toegang tot twee grote slaapkamers, waarvan een uitgerust is met een inloopkast. Er is een ruime badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

Meestoof 19 - 4486 DZ Colijnsplaat

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

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping met twee dakramen en de CV installatie. Momenteel is deze enorme ruimte in gebruik als slaapkamer, maar hier kunnen gemakkelijk twee slaapkamers en eventueel nog een badkamer gerealiseerd worden.

Algemeen

- Energielabel A
- 7 zonnepanelen aanwezig
- Woonoppervlakte ca. 160 m²
- Perceeloppervlakte ca. 341 m²
- Laadpaal aanwezig elektrische auto, ter overname beschikbaar
- Aangebouwde berging

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Doppelhaushälfte (2017) mit einem Rauminhalt von ca. 669 m³ in Colijnsplaat!

Wenn Platz, Luxus, Neubau, wartungsfrei, nachhaltig und energieeffizient und ein eigener Parkplatz Ihre Schlüsselwörter bei der Suche nach einem neuen Haus sind, dann sind Sie bei Meestoof 19 in Colijnsplaat an der richtigen Adresse.

Hinter der rot-schwarzen Steinfassade verbirgt sich ein modernes, voll isoliertes Haus aus dem Jahr 2017. Neben einer luxuriösen Küche mit Kochinsel und modernen Geräten und 3 Schlafzimmern verfügt das Haus auch über eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss und im ersten Stock. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, ein 4. Schlafzimmer oder ein Büro im Abstellraum oder auf dem geräumigen Dachboden einzurichten.

Auf der Rückseite des Hauses befindet sich ein schöner, pflegeleichter Garten mit schönen Blumenbeeten und Palmen. Dieser bietet viele Sonnen- und Schattenplätze, die Sie zu jeder Tageszeit genießen können und wo die Kinder endlos spielen können.

Die Lage ist ideal. Die Immobilie ist ruhig gelegen im schönen Colijnsplaat mit der Oosterschelde um die Ecke und dem Nordseestrand 10 Minuten mit dem Auto entfernt. Das Dorf garantiert alle notwendigen Einrichtungen, wie eine Grundschule, eine Arztpraxis mit Apotheke, eine frische Bäckerei, einen Supermarkt, ein Pflegezentrum und mehrere Restaurants mit sonnigen Terrassen, um ein leckeres Getränk oder frischen Fisch zu genießen, denn der steht in diesem Fischerdorf immer auf der Speisekarte.

Die umliegende Natur ist wunderschön und kann zu Fuß oder mit dem Fahrrad erkundet werden. Die Insel ist mit vielen Radwegen ausgestattet, fast immer mit Blick auf das Wasser. Wahrlich einzigartig. Außerdem sind die Nachbardörfer Kortgene und Kamperland nicht weit entfernt, die Städte Goes und Zierikzee sind in 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen und Rotterdam und Antwerpen sind in einer Stunde zu erreichen.

Kurzum: ein Familienhaus mit der Möglichkeit für ein Büro, eine Werkstatt oder ein zusätzliches Schlafzimmer.

Grundriss:

Erdgeschoss

Durch den geräumigen Eingangsbereich gelangt man in den Abstellraum, den Zählerschrank, die Toilette mit Waschbecken und die Treppe in den ersten Stock. Der Abstellraum ist geräumig und verfügt über einen Anschluss für Elektrogeräte. Aufgrund des Fensterrahmens an der Vorderseite kann dieser Raum auch als Büro, Altbau oder zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden. Es besteht natürlich auch die Möglichkeit, den Raum als Garage zu nutzen. Vom Abstellraum aus hat man Zugang zum Garten.

Vom Eingang aus betritt man auch das schöne, helle und geräumige Wohnzimmer mit Luxusküche mit Kochinsel, die mit modernen Geräten ausgestattet ist. Vom Wohnzimmer aus gelangt man über zwei Gartenschiebetüren in einen pflegefreien Garten mit großer Terrasse auf der Rückseite des Hauses mit Holzschuppen. Es gibt einen freien Hintereingang.

Erster Stock

Vom Flur aus gelangt man über eine Treppe in den ersten Stock. Hier gibt es Zugang zu zwei großen Schlafzimmern, von denen eines mit einem begehbaren Kleiderschrank ausgestattet ist. Es gibt ein geräumiges Badezimmer mit begehbarer Dusche, Waschbecken und Toilette.

Meestoof 19 - 4486 DZ Colijnsplaat

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

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Zweiter Stock

Über die feste Treppe gelangt man in den zweiten Stock mit zwei Oberlichtern und der CV-Anlage. Derzeit wird dieser große Raum als Schlafzimmer genutzt, aber zwei Schlafzimmer und möglicherweise ein weiteres Badezimmer könnten hier leicht realisiert werden.

Allgemein

- Energieetikett A
- 7 Sonnenkollektoren vorhanden
- Wohnfläche ca. 160 m²
- Grundstücksfläche ca. 341 m²
- Elektroauto-Ladestation, zur Übernahme verfügbar
- Angebauer Abstellraum

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	2017

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	669 m ³
Perceel oppervlakte	341 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	160 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel
Schuur / berging	Vrijstaand hout
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	Intergas HRE eco (uit 2017, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuint
Tuin diepte (cm)	1.400
Tuin breedte (cm)	1.100
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Oost
Kwaliteit	Verzorgd

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Foto's



Meestof 19 - 4486 DZ Colijnsplaat

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



Meestof 19 - 4486 DZ Colijnsplaat

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



Meestof 19 - 4486 DZ Colijnsplaat

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



Meestof 19 - 4486 DZ Colijnsplaat

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



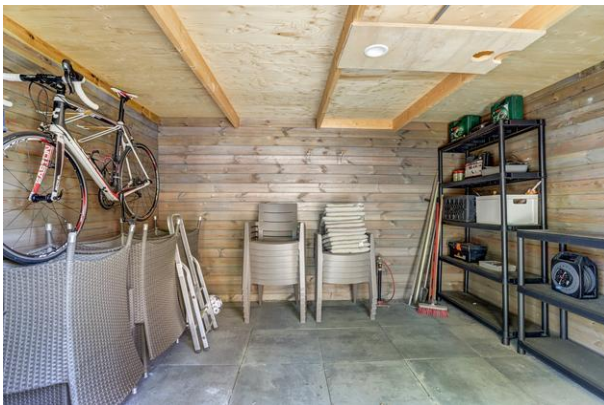
Meestoof 19 - 4486 DZ Colijnsplaat

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



Meestof 19 - 4486 DZ Colijnsplaat

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



Meestof 19 - 4486 DZ Colijnsplaat

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

Meestof 19 - 4486 DZ Colijnsplaat

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Plattegrond



1e Verdieping

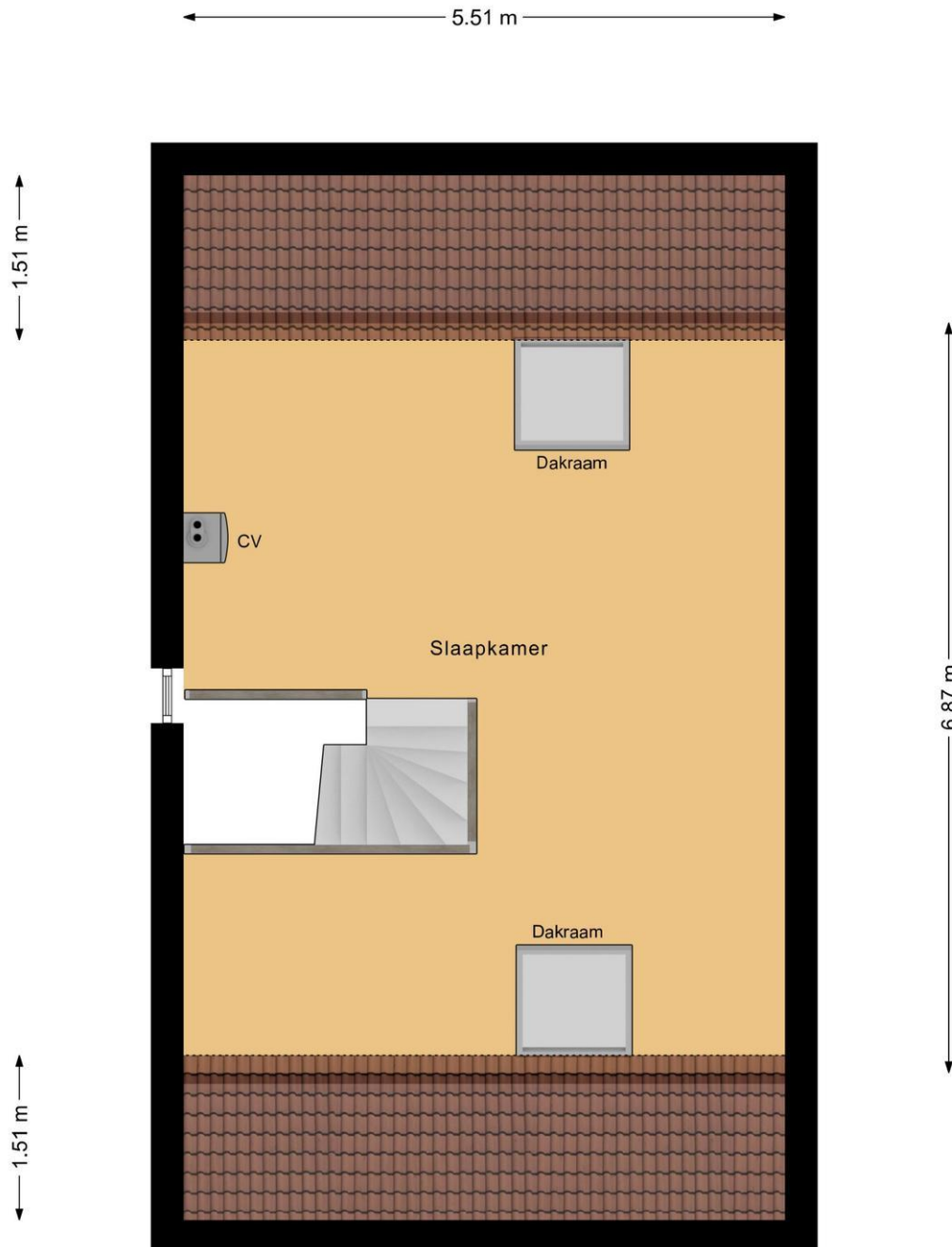
Meestoof 19 - 4486 DZ Colijnsplaat

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Plattegrond



Zolder

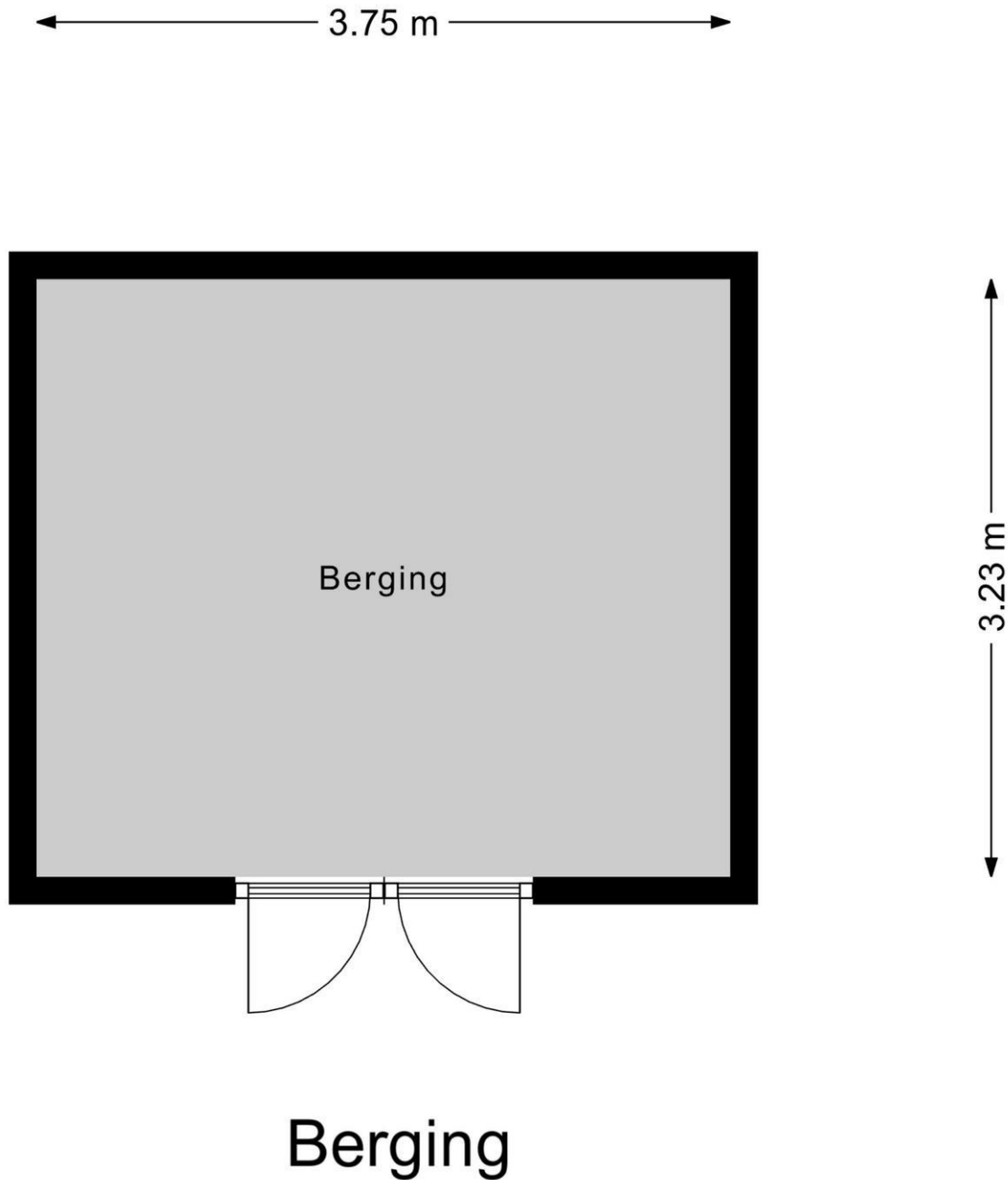
Meestoof 19 - 4486 DZ Colijnsplaat

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Plattegrond



Meestoof 19 - 4486 DZ Colijnsplaat

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

MAKELAARDIJ

Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: meestof19



	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Kortgene Sectie H Perceel 1401	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2021.			
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.			
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele			

Meestoof 19 - 4486 DZ Colijnsplaat

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	Meestoof 19
Postcode / Plaats	4486 DZ Colijnsplaat
Gemeente	Kortgene
Sectie / Perceel	H / 1401
Oppervlakte	341 m ²
Soort	Volle eigendom

Meestoof 19 - 4486 DZ Colijnsplaat

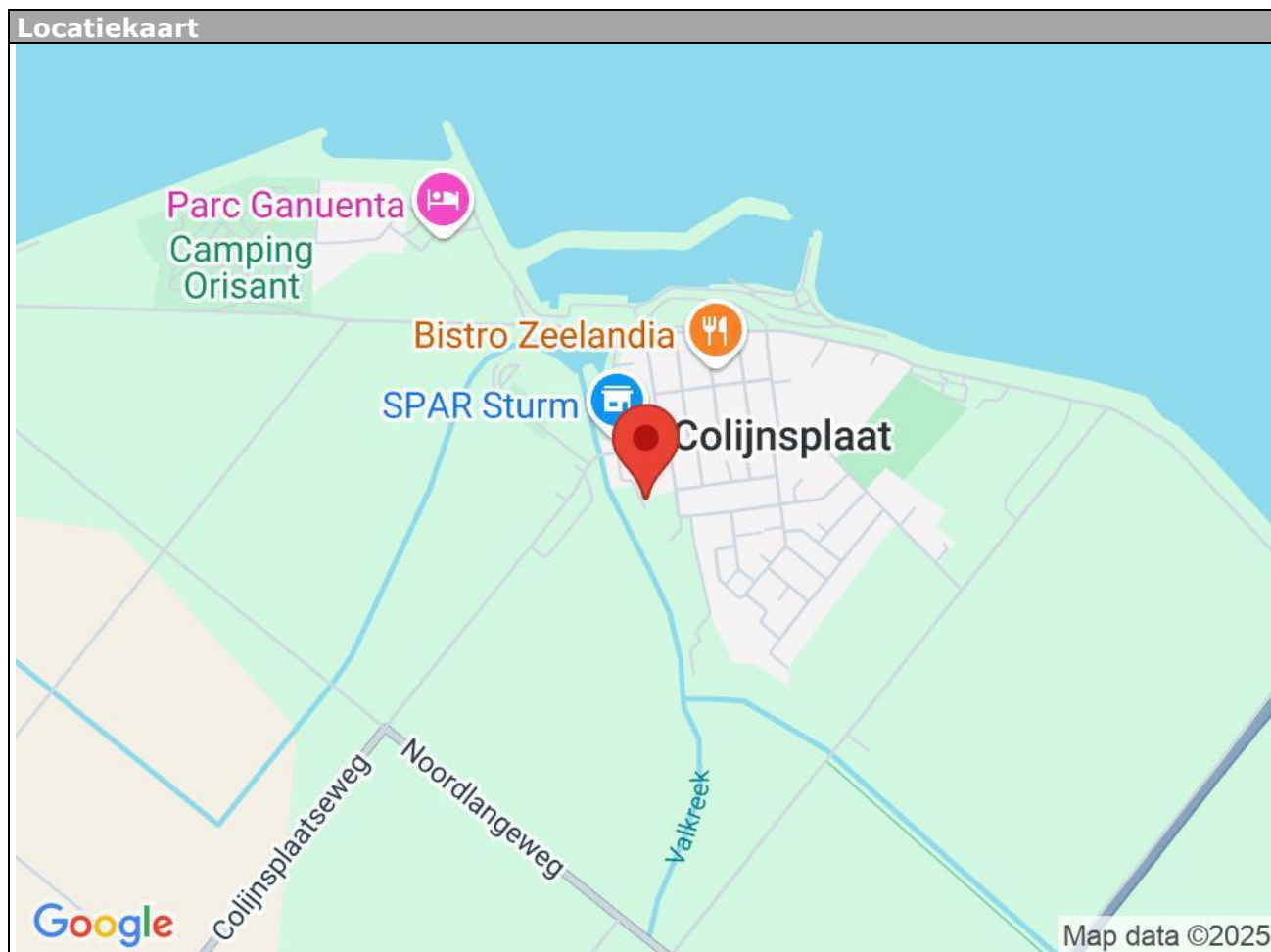
Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Noordstraat 42 a
4493 AH, KAMPERLAND
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Meestoof 19
Postcode / plaats	4486 DZ Colijnsplaat
Provincie	Zeeland



Meestoof 19 - 4486 DZ Colijnsplaat

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.

Afvalstoffenheffing

Deze wordt geheven voor inzameling van huisvuil.

Berekening: vast bedrag = € 284,00

Onroerende zaakbelasting

Deze wordt geheven aan eigenaren van binnen de gemeente gelegen onroerende zaken. Wordt geheven over de waarde in het economisch verkeer. Peildatum is 1 januari 2023.

Berekening: 0,1070 % 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 € 2,49 per € 1000,= van de WOZ-waarde, met een minimum van € 250,= en een maximum van € 1.250,=

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 € 1,45 per persoon per nacht.

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 m³ t/m 199 m³: € 197,50

verbruik 200 m³ t/m 399 m³: € 217,50

meer dan 400 m³: € 217,50 + € 0,54 per m³ voor elke m³ waarmee de hoeveelheid afgevoerd afvalwater boven de 400 m³ 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 schone sloten.

Berekening: 0,05708% van de WOZ-waarde

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Waterschap: ingezeteneomslag en verontreinigingsheffing

Ingezetene omslag

Bij de ingezetenenomslag wordt geen rekening gehouden met het aantal personen dat in een huis woont. U betaalt dan ook per woonruimte.

Verontreinigingsheffing

Verontreinigingsheffing wordt geheven volgens het principe 'de vervuiler betaalt'. Dit houdt in dat de gebruiker van een woon- of bedrijfsruimte die afvalwater loost op de riolering of op oppervlaktewater deze belasting moet betalen. Voor beiden geldt een vast bedrag.

Berekening: vast bedrag € 134,96 + € 72,08 = € 207,04

Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kunnen de makelaar en verkoper voor eventuele fouten en/of onvolkomenheden geen aansprakelijkheid aanvaarden. De gegevens zijn veelal afkomstig van derden, mondeling overgedragen of tussentijds gewijzigd en zijn daarom bedoeld als een indicatie. U kunt aan deze informatie dan ook geen rechten ontleen

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. alsieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Koopovereenkomst

Een eventuele koopovereenkomst kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Tenzij anders vermeld zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Ruiterplaat Makelaardij, conform de modelkoopakte, opgesteld door onze brancheorganisatie. Behoudens nadere afspraken zal er in de koopovereenkomst een artikel worden opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom van 10% van de koopsom aan de notaris te voldoen.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

Ontbindende voorwaarde hypotheek

Wij beschouwen het als vanzelfsprekend dat een aspirant koper, alvorens in onderhandeling te treden dan wel tot aankoop over te gaan, zich heeft laten informeren omtrent zijn financieringsmogelijkheden. Bij een verzoek tot het opnemen van een ontbindende voorwaarde ter zake het verkrijgen van hypotheek zullen wij dan ook zeer zorgvuldig te werk gaan. Wij verwijzen u in deze graag naar onze hypotheek adviseur die u ongetwijfeld een interessante aanbieding kan doen. Maakt u gerust eens een vrijblijvende afspraak.

Overige ontbindende voorwaarden

Overige voorwaarden zoals woonvergunning, voorbehoud bouwkundige keuring, verkoop eigen woning etc. worden uitsluitend in de koopovereenkomst opgenomen, indien deze bij de onderhandeling uitdrukkelijk zijn overeengekomen.

Clausules

In sommige gevallen worden in de koopovereenkomst clausules opgenomen om bepaalde zaken voor u en verkoper helder te regelen. De volgende clausules kunnen mogelijk in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Asbestclausule

Als in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig (kunnen) zijn, dan wordt dit met deze clausule aan de koper kenbaar gemaakt. Zo mogelijk meldt de verkoper waar de asbesthoudende stoffen verwerkt zijn. In de regel blijven de asbesthoudende stoffen in de onroerende zaak en gaat het risico van verwijdering inclusief de bijbehorende kosten over op de koper. Kortom; koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

In de koopakte wordt mogelijk de volgende bepaling opgenomen: Het is koper bekend dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks 'jaartal' dienovereenkomstig is de bouwkundige kwaliteit. Koper vrijwaart verkoper dan ook van alle aanspraken inzake het niet of niet voldoende functioneren van leidingen, goten etc. ook als dit een tijdelijke belemmering betekent voor het gebruik.

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Feitelijke bewoning

In sommige gevallen is de verkoper niet dezelfde persoon als degene die de woning gebruikte en deze van binnen en buiten kent. Denk hierbij bijvoorbeeld aan nabestaanden die een woning erven en willen verkopen. Hoewel ook in een dergelijk geval de vragenlijst zo goed mogelijk moet worden ingevuld, kunnen er zaken ongenoemd blijven omdat de verkoper deze niet kan weten.

Met deze clausule vrijwaart u de verkoper in een dergelijk geval voor de gebreken die ook voor hem 'verborgen' waren.

Vloerenclausule

Soms is er in een woning sprake van een ouder type betonvloeren, welke gevoelig zijn voor (of aangetast zijn met) betonrot. In deze clausule wordt dit in een dergelijk geval bevestigd en wordt de verkoper in de meeste gevallen door de koper gevrijwaard voor aansprakelijkheid voor de betonvloeren.

Erfdienstbaarheden en of kwalitatieve verplichtingen

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel (eigendomsbewijs), welke ter inzage aanwezig is op ons kantoor, zal deel uitmaken van de koopovereenkomst. In de notariële akte van levering worden de gevestigde erfdienstbaarheden en of kwalitatieve verplichtingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

Lijst van (on)roerende zaken

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt uiterlijk binnen 4 weken na het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom gestort bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Baten en lasten

Alle baten, lasten, welke hebben te maken met het bezit van het object, waaronder huurpenningen, parklasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen en baten die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. Gebruikerslasten worden derhalve niet verrekend. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Identificatie

De makelaar in onroerende zaken wordt door de Wet Identificatie bij Dienstverlening (WID) en de Wet Melding Ongebruikelijke Transacties (Wet Mot) in beginsel verplicht om van iedere client de identiteit vast te stellen. Bij het ondertekenen van de koopakte dienen kopers zich dan ook te legitimeren met een geldig legitimatiebewijs. Een kopie van uw legitimatiebewijs wordt hiertoe aan ons dossier toegevoegd.

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

FAQ

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper u een tegenbod doet of wanneer de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeeft dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. Daarom gaan de bezichtigingen door. De makelaar moet dan wel duidelijk melden dat hij onder bod is. Een belangstellende mag wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

Kan verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja. De vraagprijs is slechts een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan besluiten om de vraagprijs op elk moment te verhogen of te verlagen. Ieder bod vervalt immers als er een tegenbod wordt gedaan.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee. De vraagprijs is slechts een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Wanneer komt de koop tot stand?

Een eventuele koopovereenkomst kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Daarin moet staan wat de partijen hebben afgesproken. Meestal wordt nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Een ontbindende voorwaarde is tevens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop. Na het ondertekenen van de koopakte heeft u wettelijk nog 3 dagen bedenktijd.

In veel gevallen zal dit langer duren, aangezien zaterdagen, zondagen en feestdagen niet als 'bedenkdag' gelden.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het verkoopsysteem wijzigen?

Dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die allen op of rond de vraagprijs bieden, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de makelaar, in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en het verkoopsysteem te wijzigen, bijvoorbeeld in een verkoop bij inschrijving.

De makelaar vraagt een 'belachelijk' hoge prijs voor een object. Mag dat?

Dat mag. De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen.

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Wat is een optie?

Na onderhandeling kan de verkoper u een optie gunnen. Dit houdt in dat u het eerste recht van koop, voor de reeds onderhandelde prijs, krijgt van de verkoper. Aan het optierecht is altijd een termijn verbonden. Gedurende deze termijn mag het object niet aan iemand anders worden verkocht. Tijdens de optieperiode kunt u overwegen of u tot aankoop over wilt gaan en bijvoorbeeld nagaan of u een financiering kunt krijgen voor het object.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar dan in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze 3 vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is niet in het belang van de verkoper om biedingen op strikte volgorde van binnenkomst uit te onderhandelen. Wie het eerst komt is dus zeker niet altijd de eerste die maalt. Het is verstandig om als u werkelijk belangstelling heeft, de verkopend makelaar naar uw positie te vragen. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Wat is 'kosten koper' en zit de makelaarscourtage daarin?

Kosten koper (k.k.) zijn de overdrachtsbelasting, kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in registers. Verkoper en diens makelaar kunnen vooraf bepalen dat zij het te verkopen pand "kosten koper" aanbieden in welk geval deze kosten voor rekening van de koper komen. Dat is bij bestaande bouw vrijwel altijd het geval. Nieuwbouw wordt over het algemeen "vrij op naam" (v.o.n.) aangeboden, in welk geval de notariële kosten en, bij nieuwbouw, de BTW, voor rekening van de verkoper komen. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (de makelaarscourtage), ongeacht de vraag of er kosten koper of vrij op naam wordt verkocht.

Wij hopen dat u middels deze brochure een helder beeld heeft gekregen van het object waar uw belangstelling naar uit gaat. Indien u verdere informatie wenst, of wanneer u het object wilt bezichtigen, neemt u dan contact op met ons kantoor.

Ons kantoor is van maandag tot vrijdag van 09.00 uur tot 17.00 uur geopend. Op werkdagen zijn we telefonisch bereikbaar tussen 10:00 uur en 15:00 uur. Ons team van enthousiaste medewerkers is u graag op elke mogelijke manier van dienst.

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

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

E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl