



Hogeweg 55 119, 4328 PB Burgh-Haamstede

Vraagprijs € 107.500,- k.k.



## Omschrijving

### BELEGGING IN LEISURE

Deze hotelstudio van ca. 32 m<sup>2</sup> is gelegen op de 1e verdieping van het luxe 4 sterren Grand Hotel ter Duin in Burgh Haamstede. Het hotel is gebouwd omstreeks 2011 en gelegen op korte afstand van strand en zee.

Hoewel u deze suite voornamelijk aanschafft voor verhuur is eigen gebruik mogelijk. Dit werkt op basis van beschikbaarheid en kost u ca. € 30,00 per overnachting (incl. ontbijt). Het te behalen rendement is onder andere afhankelijk van de inbreng van vreemd vermogen. Grofweg kunnen we stellen dat een rendement van 5% kan worden behaald. De suite wordt overigens inclusief inventaris geleverd.

### Indeling:

Entrée met garderobe, hotelkamer met riante luxe badkamer (v.v. dubbele wastafel, wc en douche) en balkon. Deze suite is gelegen op de 1e verdieping van het hotel.

### Over Grand Hotel ter Duin

Voor ultieme ontspanning, om even lekker uit te waaien en tot rust te komen is Grand Hotel Ter Duin een ideale accommodatie. Het hotel ligt op loopafstand (ca. 1.400 meter) vanaf het strand. Legt u deze afstand liever niet te voet af, dan is de verhuur van fietsen en elektrische scooters in het hotel aanwezig. Het luxe hotel in Zeeland met 133 suites en vier appartementen kent verschillende faciliteiten waarbij u onbeperkt kunt genieten van twee sauna's, een Turks stoombad, verwarmd zwembad en een zonnebank. De kamers zijn modern, doch sfeervol ingericht en hebben een warme uitstraling.

### Faciliteiten Hotel ter Duin

- gratis WiFi
- vergaderlocatie
- overdekt zwembad
- turks stoombad
- sauna
- zonnebank
- massage salon
- gym
- fiets en scooter verhuur
- restaurant
- cafe / bar
- ontbijtservice
- zonnedeck
- binnenplein
- lobbylounge
- eigen parkeerplaats

Ruiterplaat Makelaardij B.V.

Noordstraat 42 a

4493 AH, KAMPERLAND

Tel: 0113 372474

Fax: 0113 371953

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



## Dagverse ingrediënten

In Restaurant Ter Duin wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van dagverse producten. De verfijnde, klassieke en moderne smaak van de culinaire hoogstandjes zijn modern gepresenteerd op het bord. Daarnaast is het high tea arrangement te boeken in het hotel waarbij verschillende lekkernijen geproefd worden. In de omgeving zijn diverse (vis)restaurants te vinden voor een echte Zeeuwse beleving.

## Massages

Wanneer u toe bent aan totale ontspanning is een massage of een andere beautybehandeling iets waarbij u helemaal tot rust kunt komen. Bij Hotel Zeeland kunt u terecht voor massages zoals een wellness massage, een relax massage of een hotstone massage. Ook is een lichaamspakking een traktatie voor uw lichaam; u krijgt er een zijdezachte huid van. Grand Hotel Ter Duin voert deze lichaamspakking uit in drie fases, zodat uw huid uiteindelijk geheel gereinigd en gevoed is. U kunt er weer helemaal tegenaan!

## Omgeving

Als vergaderlocatie is Grand Hotel Ter Duin een inspirerende locatie. Dit is ideaal te combineren met uw gezin. Tijdens uw zakelijke afspraak kan uw gezin de prachtige omgeving van dit gedeelte van Zeeland verkennen. Denk hierbij aan Slot Haamstede, dat uit de dertiende eeuw staat. De Zeepeduinen zijn ook de moeite waard om te bezoeken. Renesse ligt op 6 kilometer afstand. Ook Rotterdam, Breda en Antwerpen zijn steden die zeker de moeite waard om te bezoeken. Binnen 50 minuten bent u met de auto op plaats van bestemming. Uiteraard is er ook erg veel te doen in Burgh-Haamstede en omgeving.

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

## INVESTITION IN DIE FREIZEIT

Dieses ca. 32 m<sup>2</sup> große Hotelstudio befindet sich in der 1. Etage des luxuriösen 4-Sterne Grand Hotel ter Duin in Burgh Haamstede. Das Hotel wurde 2011 erbaut und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Strand und zum Meer.

Obwohl Sie diese Suite hauptsächlich zum Vermieten kaufen, ist eine Eigennutzung möglich. Dies funktioniert je nach Verfügbarkeit und kostet etwa 30,00 € pro Nacht (einschließlich Frühstück). Die zu erzielende Rendite hängt u. a. von der Einbringung von Fremdkapital ab. Grob gesagt kann man sagen, dass eine Rendite von 5 % erzielt werden kann. Die Suite wird inklusive Inventar geliefert.

### Layout:

Eingang mit Garderobe, Hotelzimmer mit geräumigem Luxusbad (mit Doppelwaschbecken, Toilette und Dusche) und Balkon. Diese Suite befindet sich in der 1. Etage des Hotels.

### Über das Grand Hotel ter Duin

Für die ultimative Entspannung, um frische Luft zu schnappen und sich zu erholen, ist das Grand Hotel Ter Duin eine ideale Unterkunft. Das Hotel ist nur wenige Gehminuten (ca. 1.400 Meter) vom Strand entfernt. Wenn Sie diese Strecke nicht zu Fuß zurücklegen möchten, können Sie im Hotel Fahrräder und Elektroroller ausleihen. Das Luxushotel in Zeeland mit 133 Suiten und vier Wohnungen verfügt über verschiedene Einrichtungen, in denen Sie zwei Saunen, ein türkisches Dampfbad, ein beheiztes Schwimmbad und eine Sonnenbank unbegrenzt nutzen können. Die Zimmer sind modern, aber geschmackvoll eingerichtet und haben eine warme Atmosphäre.

### Einrichtungen Hotel ter Duin

Kostenloses Wi-Fi

-Sitzungsort

-Hallenschwimmbad

-Türkisches Dampfbad

-sauna

-sunbed

-Massagesalon

-Turnhalle

Fahrrad- und Motorrollerverleih

-Restaurant

-Café/Bar

-Frühstücksdienst

-Sonnendeck

-Innenhof

-Lobby Lounge

-Privatparkplatz

Täglich frische Zutaten

Ruiterplaat Makelaardij B.V.

Noordstraat 42 a

4493 AH, KAMPERLAND

Tel: 0113 372474

Fax: 0113 371953

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



Im Restaurant Ter Duin werden so viel wie möglich tagesfrische Produkte verwendet. Der raffinierte, klassische und moderne Geschmack der kulinarischen Köstlichkeiten wird auf moderne Weise auf dem Teller präsentiert. Darüber hinaus kann im Hotel ein High Tea-Arrangement gebucht werden, bei dem verschiedene Köstlichkeiten probiert werden können. In der Nähe gibt es verschiedene (Fisch-)Restaurants, die ein echtes Zeeland-Erlebnis bieten.

## Massagen

Wenn Sie sich völlig entspannen möchten, können Sie sich bei einer Massage oder einer anderen Schönheitsbehandlung vollkommen erholen. Das Hotel Zeeland bietet Massagen wie eine Wellness-Massage, eine Entspannungsmassage oder eine Hot-Stone-Massage an. Auch eine Körperpackung ist eine Wohltat für Ihren Körper und hinterlässt ein seidig-weiches Gefühl auf Ihrer Haut. Das Grand Hotel Ter Duin führt diese Körperpackung in drei Phasen durch, so dass Ihre Haut vollständig gereinigt und genährt wird. Sie sind wieder einsatzbereit!

## Umgebung

Als Tagungsort ist das Grand Hotel Ter Duin ein inspirierender Ort. Dies ist ideal, um es mit Ihrer Familie zu kombinieren. Während Ihres Geschäftstreffens kann Ihre Familie die schöne Umgebung dieses Teils von Zeeland erkunden. Denken Sie an Slot Haamstede, der aus dem dreizehnten Jahrhundert stammt. Auch die Zeepeduinen sind einen Besuch wert. Renesse ist 6 Kilometer entfernt. Auch Rotterdam, Breda und Antwerpen sind sehenswerte Städte. Innerhalb von 50 Minuten sind Sie mit dem Auto an Ihrem Ziel. Natürlich gibt es auch in Burgh-Haamstede und Umgebung viel zu erleben.

Diese Informationen wurden mit der notwendigen Sorgfalt zusammengestellt. Wir übernehmen jedoch keine Haftung für etwaige Unvollständigkeiten, Ungenauigkeiten oder sonstige Ungenauigkeiten oder deren Folgen. Alle Abmessungen und Flächenangaben sind Richtwerte. Wir raten Ihnen, die Dinge zu messen und auf Ihre generelle Untersuchungspflicht hinzuweisen.

## Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Portiekflat
Open portiek	Nee
Bouwjaar	2011

Maten object	
Aantal kamers	1 kamers
Aantal slaapkamers	1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	109 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	32 m <sup>2</sup>

Details	
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Blokverwarming
Warmwater	Centrale voorziening

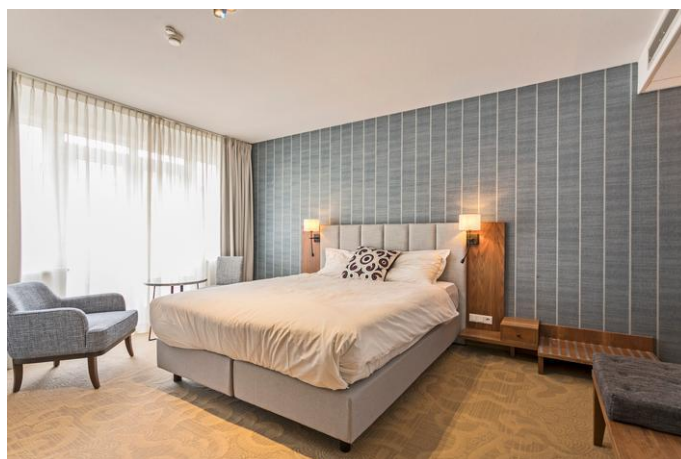
Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin

## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Hogeweg 55 119
Postcode / plaats	4328 PB Burgh-Haamstede
Provincie	Zeeland



## Foto's





## Foto's



## Foto's



## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Hogeweg 55 119
Postcode / Plaats	4328 PB Burgh-Haamstede
Gemeente	Westerschouwen
Sectie / Perceel	E / 2629
Oppervlakte	m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom



## Gemeente Schouwen Duiveland 2021

### Indicatie vaste lasten

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 = € 236,39 (voor een 3- of meer persoons huishouden)

### 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 2021.

Berekening: 0,1294 % 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.

Voor een woning met een WOZ waarde lager of gelijk aan € 52.000: € 268,64

Voor een woning met een WOZ waarde hoger dan € 52.000: € 108,43

Vermeerderd met 0,331 % van de WOZ waarde.

### 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 per persoon € 1,43

### Rioolheffing

Rioolheffing voor eigenaren bedraagt per aansluiting op de riolering € 180,81.

Rioolheffing voor gebruiker: voor elk perceel dat is aangesloten op de gemeentelijke riolering geldt een vastrecht van € 71,19.

En voor elke volle eenheid van één kubieke meters water: € 2,49 per eenheid boven de 200 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 schonen sloten.

Berekening: 0.05745% van de woz-waarde

### Waterschap: ingezeteneomslag en verontreinigingsheffing

Ingezetene omslag

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

Verontreinigingsheffing

Ruiterplaat Makelaardij B.V.

Noordstraat 42 a

4493 AH, KAMPERLAND

Tel: 0113 372474

Fax: 0113 371953

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



# Ruiterplaatmakelaardij

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 € 115,00 + € 77,68 = € 192,68

*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 ontlennen*



Ruiterplaat Makelaardij B.V.  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
Fax: 0113 371953  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)

## Berechnung der Fixkosten

Die unten aufgeführten berechneten Kosten sind nur ein Hinweis für Sie, welche Kosten Ihnen die Kommune und die Wasserbehörde (Waterschap) in Rechnung stellen können. Ferner können noch Kosten wie die Parkabgaben, Strom und Wasser auf Sie zukommen. Informationen dazu können Sie der Parkbroschüre entnehmen. Kosten, die mit der Nutzung zu tun haben, wie Gartenpflege, Versicherungen, Verwaltung usw. wurden nicht in die Berechnung aufgenommen. Die Berechnungen geschehen teilweise aufgrund der WOZ-Wert.

### Müllgebühr

Die Müllgebühr wird erhoben für die Abholung von Hausmüll und ist ein Festbetrag.  
Berechnung: fester Betrag = € 236,39 (Haus mit 3 Personen oder mehr)

### Grundsteuer

Grundsteuer müssen Eigentümer von in der Gemeinde gelegenen Immobilien bezahlen. Sie wird an Hand des Verkehrswerts ermittelt. Stichtag ist der 01.01.2021  
Berechnung: 0,1294 % des WOZ-Werts

### Zweitwohnsitzsteuer

Sie wird erhoben, wenn man, ohne in der betreffenden Gemeinde seinen Hauptwohnsitz zu haben, mehr als 90 Tage im Jahr für sich selbst eine möblierte Wohnung bereithält.

Berechnung:

Haus mit WOZ-werts < € 52.000,= : € 268,64

Haus mit WOZ-werts > € 52.000,= : € 108,43

Vermehrten mit 0,331% des WOZ-Werts

### Kurtaxe

Wenn Sie sich weniger als 90 Tage pro Jahr in dieser Wohnung aufhalten, brauchen Sie keine Zweitwohnsitzsteuer zu bezahlen. Meist steht die Wohnung dann zur Vermietung zur Verfügung. Der Mieter bezahlt dann pro Übernachtung Kurtaxe an die Vermietungsagentur pro Person € 1,43

### Kanalabgaben

Die Abwassergebühr für Eigentümer beträgt € 180,81 pro Anschluss an das Abwassersystem.

Abwassergebühr für den Nutzer: Für jedes an die kommunale Kanalisation angeschlossene Grundstück wird eine feste Gebühr von € 71,19 erhoben.

Und für jede volle Einheit von einem Kubikmeter Wasser: € 2,49 pro Einheit über 200 m3.

### Waterschap: Gebäude-Umlage

Die Wasserbehörde legt Eigentümern eine Gebäude-Umlage auf für die Tätigkeiten, die sie in der Nachbarschaft ausführt, zum Beispiel Deichverstärkung und Grabenreinigung.

Berechnung: 0.05745% des WOZ-Werts

### Waterschap: Einwohnerumlage und Verschmutzungsabgabe

Einwohnerumlage

Hierbei gilt nicht die Zahl der Personen, die in einem Haus wohnt. Die Abgabe richtet sich nach dem Wohnraum.

Verschmutzungsabgabe

Hierbei gilt das Prinzip 'der Verschmutzer zahlt'. Wer gewerblichen oder Wohnraum nutzt und Abwasser in die Kanalisation oder in das Oberflächenwasser abgibt, muss diese Abgabe bezahlen. Für

Ruiterplaat Makelaardij B.V.

Noordstraat 42 a

4493 AH, KAMPERLAND

Tel: 0113 372474

Fax: 0113 371953

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



# Ruiterplaatmakelaardij

beide gilt ein Festbetrag.

Berechnung: fester Betrag € 115,00 + € 77,68 = € 192,68

*Diese Broschüre wurde zwar mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt, aber weder der Makler noch der Verkäufer können die Verantwortung für eventuelle Fehler und/oder Unvollkommenheiten übernehmen. Die Angaben stammen häufig von Dritten, wurden mündlich gemacht oder haben sich zwischenzeitlich geändert. Deshalb sind sie nur als Hinweis gedacht. Sie können aus diesen Informationen auf Grund dessen keine Ansprüche herleiten.*



Ruiterplaat Makelaardij B.V.  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
Fax: 0113 371953  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)



## Goed om te weten

### Disclaimer

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

### Maatvoering

Ruiterplaat Makelaardij dient de te verkopen woning in te meten volgens de branche brede meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. **Koper is geadviseerd een en ander zelf na te meten en verkoper en zijn makelaar accepteren hierom geen aansprakelijkheid.**

### Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar zijn of waren uit de openbare registers.

### Bezichtigingen

Bezichtigingen van het object kunnen in principe iedere dag plaatsvinden, echter wel na voorafgaande afspraak via ons kantoor. De koop en verkoop van een huis is zowel voor de koper als voor de verkoper een spannende tijd. De eigenaar heeft zijn best gedaan om de woning ten behoeve van uw bezichtiging zo goed mogelijk naar voren te laten komen. Vanzelfsprekend verwacht hij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u dat even telefonisch aan ons kantoor door te geven zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

### Het uitbrengen van een bod

Een huis kopen doet u wellicht niet elk jaar. Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen.

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken

- datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)

Ruiterplaat Makelaardij B.V.  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
Fax: 0113 371953

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



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. 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.

Ruiterplaat Makelaardij B.V.  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
Fax: 0113 371953

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



## **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.

## **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 erfdiensbaarheden 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.

### 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.

Ruiterplaat Makelaardij B.V.  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
Fax: 0113 371953

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



## **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 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.

Ruiterplaat Makelaardij B.V.  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
Fax: 0113 371953

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



# Ruiterplaatmakelaardij

Ons kantoor is van maandag tot vrijdag van 09.00 uur tot 17.30 uur. Ook op zaterdagen kunt u met ons een afspraak maken. Ons team van enthousiaste medewerkers is u graag op elke mogelijk manier van dienst.

Uitgebreide informatie over dit object vindt u tevens op onze websites: [www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)



Ruiterplaat Makelaardij B.V.  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
Fax: 0113 371953  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)