

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ



Hof van Zeeland 123, 4451 RS Heinkenszand

Vraagprijs € 295.000,00 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

Instapklare vakantiewoning met serre aan het water in het park Hof van Zeeland!

Deze recent geheel vernieuwde en sfeervolle 6-persoons vakantiewoning voorziet in alle moderne gemakken en is uitgevoerd in frisse, lichte tinten. De nieuwe keuken en het stijlvolle interieur maken de woning direct instapklaar – genieten kan meteen!

Dankzij de aluminium serre baadt het huis in natuurlijk licht en met de sauna haal je pure ontspanning gewoon in huis. Het complete woonprogramma op de begane grond is een groot pluspunt. De woning ligt op een groot perceel van ca. 423 m². Buiten wordt de woning omringd door een royale tuin met volop privacy, direct grenzend aan het water. Een unieke kans op een prachtige locatie waar comfort, luxe en rust samenkomen.

De woning ligt nabij het levendige dorp Heinkenszand, centraal in recreatiepark Hof van Zeeland. Het dorp zelf biedt tal van voorzieningen en het park bevindt zich in een groene omgeving, perfect voor zowel rustzoekers als gezinnen. Verder veel activiteiten in de directe omgeving van het park Hof van Zeeland zoals buitenzwembad, speeltuinen en in de vakantie een animatieteam met diverse activiteiten en spellen.

Uniek is ook De Stelleplas. Een zoetwaterplas van 10 hectare, waar je kunt vissen op karper, brasem, paling en snoekbaars. Op loopafstand van de woning heerlijk een drankje doen in Restaurant-Brasserie Stelleplas. Hier gaat niemand zich vervelen en wil niemand naar huis. Daarnaast ben je binnen korte tijd in de gezellige steden Goes en Middelburg en zelfs Antwerpen bereikt u binnen een uur.

Indeling:

Begane grond

Nog voordat je de woning betreedt, heb je toegang tot de praktische inpandige berging met CV- en witgoed aansluitingen en veel bergruimte. Bij binnenkomst in de ruime entree bereik je de lichte woonkamer met open keuken, een slaapkamer, twee handige ingebouwde kasten, de badkamer en de trap naar de eerste verdieping.

Via de ruime entree bereikt u de lichte woonkamer met open keuken, voorzien van alle moderne apparatuur. Via schuifdeuren betreed je de heerlijk zonnige aluminium serre, waar je in het voorjaar kunt genieten van de eerste zonnestralen. Vanuit de serre stap je zo de rondom gelegen tuin in en heb je goed zicht op spelende kinderen of de hond. Bovendien ligt de woning direct aan het water. De badkamer op de begane grond is ruim opgezet en voorzien van een toilet, een dubbel wastafelmeubel en een inloopdouche en sauna.

Verdieping

Via de trap bereik je de overloop van de eerste verdieping, met toegang tot 2 slaapkamers, een tweede badkamer met wastafelmeubel en bad, een inbouwkast en een apart tweede toilet met wastafel.

Hof van Zeeland 123 - 4451 RS Heinkenszand

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

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Tuin

Parkeren is mogelijk op eigen terrein voor de woning.

De woning is recent verbouwd en instapklaar, dus je kunt direct genieten – koffers pakken en genieten maar!

Algemeen

Vraagprijs is exclusief inventaris!!

Vrijstaande recreatiewoning aan het water

Woonoppervlakte ca. 91 m²

Inhoud 377 m³

Energie label C

Verhuurmogelijkheden via Hof van Zeeland

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.

Hof van Zeeland 123 - 4451 RS Heinkenszand

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Bezugsfertige Ferienwohnung mit Wintergarten am Wasser im Park Hof van Zeeland!

Diese kürzlich komplett renovierte und gemütliche Ferienwohnung für 6 Personen bietet allen modernen Komfort und ist in frischen, hellen Farbtönen gehalten. Die neue Küche und die stilvolle Einrichtung machen die Wohnung sofort bezugsfertig – Sie können sofort genießen!

Dank des Aluminium-Wintergartens ist das Haus in natürliches Licht getaucht und mit der Sauna holen Sie sich pure Entspannung einfach nach Hause. Das komplette Wohnprogramm im Erdgeschoss ist ein großes Plus. Das Haus liegt auf einem großen Grundstück von ca. 423 m². Außen ist das Haus von einem großzügigen Garten mit viel Privatsphäre umgeben, der direkt an das Wasser grenzt. Eine einzigartige Gelegenheit in einer wunderschönen Lage, wo Komfort, Luxus und Ruhe zusammenkommen.

Das Haus liegt in der Nähe des lebhaften Dorfes Heinkenszand, zentral im Erholungspark Hof van Zeeland. Das Dorf selbst bietet zahlreiche Einrichtungen und der Park befindet sich in einer grünen Umgebung, perfekt für Ruhesuchende und Familien.

Darüber hinaus gibt es in der unmittelbaren Umgebung des Parks Hof van Zeeland viele Aktivitäten wie ein Freibad, Spielplätze und in den Ferien ein Animationsteam mit verschiedenen Aktivitäten und Spielen.

Einzigartig ist auch der Stelleplas. Ein 10 Hektar großer Süßwassersee, in dem Sie Karpfen, Brassen, Aale und Zander angeln können. Nur wenige Gehminuten vom Haus entfernt können Sie im Restaurant-Brasserie Stelleplas einen Drink genießen. Hier wird sich niemand langweilen und niemand möchte nach Hause gehen. Außerdem sind Sie in kurzer Zeit in den gemütlichen Städten Goes und Middelburg und sogar Antwerpen erreichen Sie innerhalb einer Stunde.

Aufteilung:

Erdgeschoss

Noch bevor Sie die Wohnung betreten, haben Sie Zugang zum praktischen Abstellraum mit Anschlüssen für Heizung und Haushaltsgeräte sowie viel Stauraum. Beim Betreten des geräumigen Eingangsbereichs gelangen Sie in das helle Wohnzimmer mit offener Küche, ein Schlafzimmer, zwei praktische Einbauschränke, das Badezimmer und die Treppe zum ersten Stock.

Über den geräumigen Eingangsbereich gelangen Sie in das helle Wohnzimmer mit offener Küche, die mit allen modernen Geräten ausgestattet ist. Durch Schiebetüren gelangen Sie in den herrlich sonnigen Aluminium-Wintergarten, in dem Sie im Frühling die ersten Sonnenstrahlen genießen können. Vom Wintergarten aus gelangen Sie direkt in den umliegenden Garten und haben einen guten Blick auf spielende Kinder oder den Hund. Außerdem liegt das Haus direkt am Wasser. Das Badezimmer im Erdgeschoss ist geräumig und mit einer Toilette, einem Doppelwaschbecken, einer begehbaren Dusche und einer Sauna ausgestattet.

Obergeschoss

Über die Treppe gelangen Sie zum Flur im ersten Stock, von dem aus Sie Zugang zu 2 Schlafzimmern, einem zweiten Badezimmer mit Waschbecken und Badewanne, einem Einbauschrank und einer separaten zweiten Toilette mit Waschbecken haben.

Hof van Zeeland 123 - 4451 RS Heinkenszand

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

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Garten

Parken ist auf dem eigenen Grundstück vor dem Haus möglich.

Das Haus wurde kürzlich renoviert und ist bezugsfertig, sodass Sie es sofort genießen können – packen Sie Ihre Koffer und fertig!

Allgemein

Der Angebotspreis versteht sich ohne Inventar!

Freistehendes Ferienhaus am Wasser

Wohnfläche ca. 91 m²

Inhalt 377 m³

Energieeffizienzklasse C

Vermietungsmöglichkeiten über Hof van Zeeland

Diese Informationen wurden von uns mit der gebotenen Sorgfalt zusammengestellt. Wir übernehmen jedoch keine Haftung für Unvollständigkeiten, Ungenauigkeiten oder sonstige Fehler sowie deren Folgen. Alle angegebenen Maße und Flächen sind Richtwerte. Wir empfehlen Ihnen, diese zu überprüfen, und weisen Sie generell auf Ihre Nachforschungspflicht hin.

Hof van Zeeland 123 - 4451 RS Heinkenszand

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	1997

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	377 m ³
Perceel oppervlakte	423 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	91 m ²

Details	
Ligging	Aan water, aan park, vrij uitzicht
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel
Schuur / berging	Inpandig
Garage	Geen garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Atag E325C (Gas gestookt uit 2016, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Fraai aangelegd

Hof van Zeeland 123 - 4451 RS Heinkenszand

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



Hof van Zeeland 123 - 4451 RS Heinkenszand

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



Hof van Zeeland 123 - 4451 RS Heinkenszand

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



Hof van Zeeland 123 - 4451 RS Heinkenszand

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



Hof van Zeeland 123 - 4451 RS Heinkenszand

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



Hof van Zeeland 123 - 4451 RS Heinkenszand

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



Hof van Zeeland 123 - 4451 RS Heinkenszand

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Hof van Zeeland 123 - 4451 RS Heinkenszand

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Hof van Zeeland 123 - 4451 RS Heinkenszand

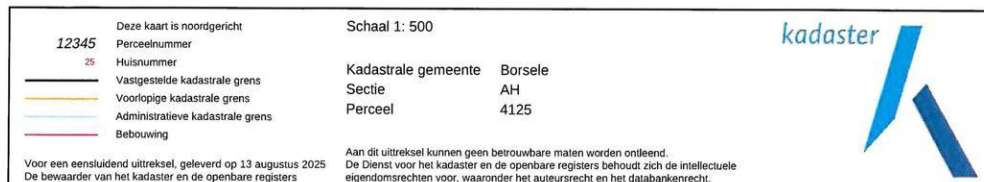
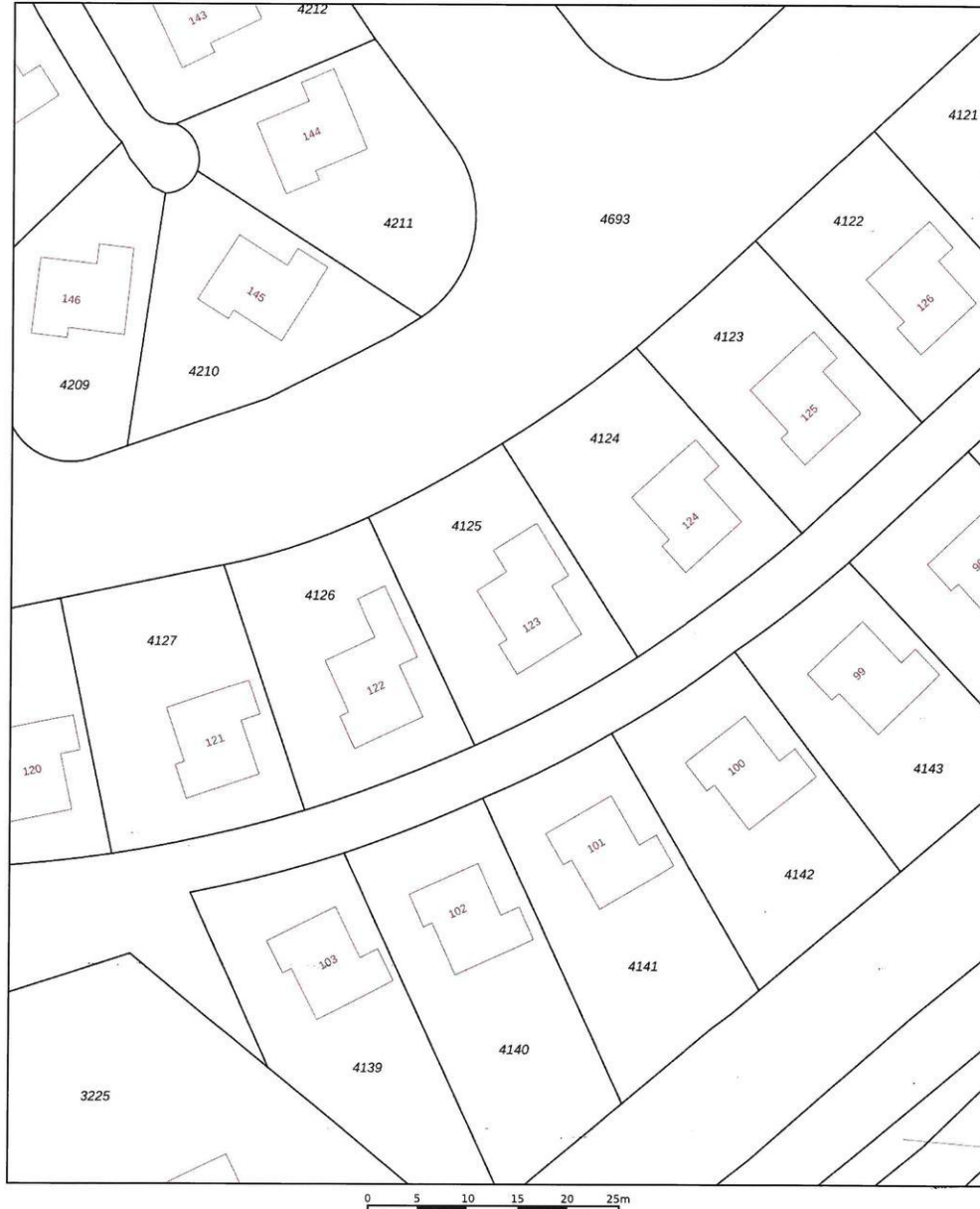
Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Noordstraat 42 a
4493 AH, KAMPERLAND
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

MAKELAARDIJ

Kaart van kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hvz

**Hof van Zeeland 123 - 4451 RS Heinkenszand**

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	Hof van Zeeland 123
Postcode / Plaats	4451 RS Heinkenszand
Gemeente	Borsele
Sectie / Perceel	AH / 4125
Oppervlakte	423 m ²
Soort	Volle eigendom

Hof van Zeeland 123 - 4451 RS Heinkenszand

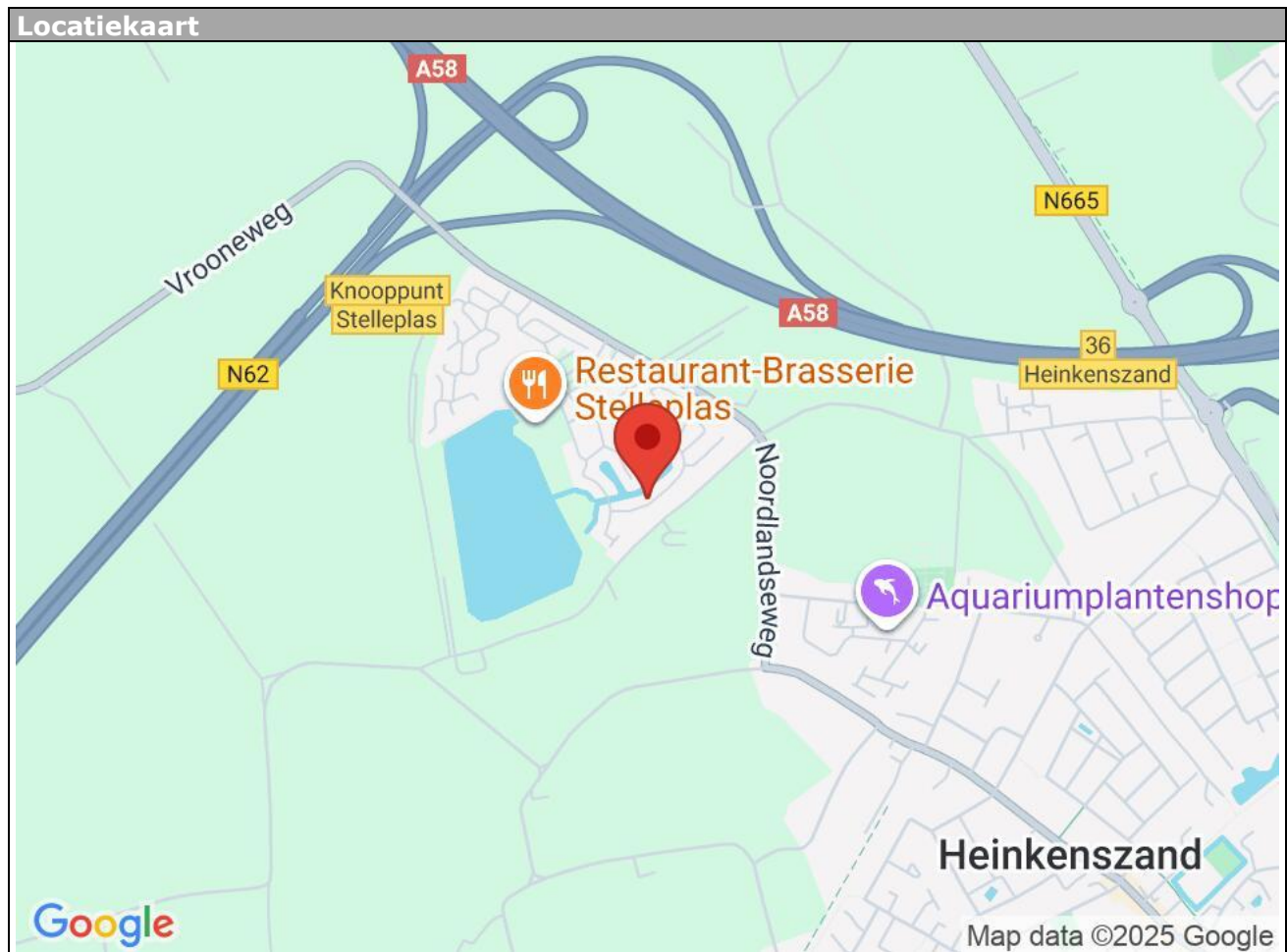
Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Noordstraat 42 a
4493 AH, KAMPERLAND
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Hof van Zeeland 123
Postcode / plaats	4451 RS Heinkenszand
Provincie	Zeeland



Hof van Zeeland 123 - 4451 RS Heinkenszand

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Gemeente Borsele 2025

Indicatie vaste lasten/Berechnung der Fixkosten

Scrollen Sie bitte nach unten, um zur deutschen Beschreibung zu gelangen.

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.sabewazeeland.nl/tarieven-gemeente-borsele-2025>

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

Afvalstoffenheffing

Deze wordt geheven voor inzameling van huisvuil.

Berekening:

Eenpersoonshuishouden: € 260,76

Meerpersoonshuishouden: €389,88

Geen personen ingeschreven in de BRP: €260,76

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:

Eigenaren woning: 0,0990 % van de WOZ-waarde

Eigenaren niet-woning: 0,3062 % van de WOZ-waarde

Gebruikersbelasting: 0,2715 % 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, dan betaalt u forensenbelasting. Het tarief voor Woonforensenbelasting binnen de Gemeente Borsele bedraagt:

Eigenaar 2e woning:

minder dan €50.000,- Woz-waarde € 130,00

van € 50.000,- tot € 100.000,- Woz-waarde € 180,00

van € 100.000,- tot € 150.000,- Woz-waarde € 225,00

vanaf € 150.000,- Woz-waarde € 270,00

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.

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.

Rioolheffing per eigenaar bedraagt

Woning: 0,0337% van de WOZ-waarde

Niet woning: 0,0405% van de WOZ-waarde

Rioolheffing voor gebruiker:

minder dan 75 m3 € 72,29

van 75 t/m 150 m3 € 92,01

van 151 t/m 225 m3 € 113,04

van 226 t/m 300 m3 € 157,73

vanaf 301 voor elke 1m3 of gedeelte daarvan boven 300 m3 boven het bedrag van € 157,73 waarbij de heffing wordt berekend over een maximale afvoer van 25.000 m3: € 0,39

Waterschap: omslag gebouwde eigendommen

Met deze belasting betaalt u voor de werkzaamheden die het waterschap bij u in de buurt uitvoert, zoals bijvoorbeeld het zorgen voor sterke dijken en schone sloten.

Berekening: 0,05236 % van de WOZ-waarde.

Waterschap: ingezeteneomslag en verontreinigingsheffing

Ingezetene omslag

Bij de ingezetenenomslag wordt geen rekening gehouden met het aantal personen dat in een huis woont. U betaalt dan ook per woonruimte €146,32.

Verontreinigingsheffing en zuiveringsheffing

Verontreinigingsheffing en zuiveringsheffing 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.

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Berechnung der Fixkosten

Nachstehend finden Sie eine Berechnung der Kosten, die Ihnen von den Gemeindebehörden und der Wasserbehörde in Rechnung gestellt werden. Es handelt sich um einen Richtwert, der Ihnen nur eine Vorstellung von den Kosten geben soll, 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.

Bron: <https://www.sabewazeeland.nl/tarieven-gemeente-borsele-2025>

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

Müllgebühr

Sie wird für die Sammlung von Haushaltsabfällen erhoben.

Berechnung:

Ein-Personen-Haushalt: €260,76

Mehr-Personen-Haushalt: €389,88

Keine im BRP eingetragenen Personen: €260,76

Grundsteuer

Sie wird von den Eigentümern der in der Gemeinde gelegenen Grundstücke erhoben. Die Abgabe wird auf den Marktwert erhoben. Stichtag ist der 1. Januar 2024.

Berechnung:

Grundstückseigentümer: 0,0990 % des WOZ-Wertes

Nicht-Wohnungseigentümer: 0,3062 % des WOZ-Wertes

Nutzerabgabe: 0,2715 % des WOZ-Wertes

Zweitwohnsitzsteuer

Wenn Sie eine möblierte Wohnung (Zweitwohnung) für mehr als 90 Tage pro Kalenderjahr haben, ohne in der kommunalen Grundregistrierung eingetragen zu sein, zahlen Sie Pendlersteuer. Der Satz für die Pendlersteuer innerhalb der Gemeinde Borsele beträgt:

Eigentümer einer Zweitwohnung:

weniger als € 50.000,- Woz-Wert € 130,00

von € 50.000,- bis zu € 100.000,- Woz-Wert € 180,00

ab € 100.000,- bis zu € 150.000,- Woz-Wert € 225,00

ab € 150.000,00 Woz-Werte € 270,00

Kurtaxe

Wenn Sie weniger als 90 Tage im Jahr in dieser Immobilie wohnen, zahlen Sie keine Wohnsteuer. In der Regel wird das Haus dann zur Vermietung angeboten. Der Mieter zahlt dann pro Übernachtung Kurtaxe an das Vermietungsbüro.

Kanalabgaben

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

Die Kanalisationsgebühren pro Eigentümer belaufen sich auf

Wohnhaus: 0,0337% des WOZ-Wertes

Nicht-Wohngebäude: 0,0405% des WOZ-Wertes

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Kanalisationsgebühr für Benutzer:

weniger als 75 m ³	€ 72,29
von 75 bis 150 m ³	€ 92,01
von 151 bis 225 m ³	€ 113,04
von 226 bis 300 m ³	€ 157,73

ab 301 für jeden angefangenen 1 m³ über 300 m³ über dem Betrag von 157,73 €, wobei die Gebühr für eine maximale Einleitungsmenge von 25.000 m³ berechnet wird: 0,39 €.

Waterschap: Gebäude-Umlage

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

Berechnung: 0,05236 % des WOZ-Wertes.

Waterschap: Einwohnerumlage und Verschmutzungsabgabe

Bewertung von Bewohnern

Beim Bewohnerzuschlag wird die Anzahl der in einem Haus lebenden Personen nicht berücksichtigt. Sie zahlen also 146,32 € pro Wohneinheit.

Verschmutzungsabgabe und Reinigungsabgabe

Die Verschmutzungs- und Reinigungsabgaben werden nach dem Verursacherprinzip erhoben. Das bedeutet, dass der Nutzer eines Wohn- oder Geschäftshauses, der Abwasser in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer einleitet, diese Abgabe zahlen muss. Für beide gilt ein fester Betrag. Berechnung: Festbetrag € 89,21 + € 89,21 = € 178,42

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.

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