

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ



Duinvallei 15, 4493 MA Kamperland

Vraagprijs € 895.000,- kosten koper (excl. BTW)



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

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Omschrijving

Vrijstaande moderne villa in park De Groote Duynen op loopafstand van het Noordzeestrand!

Geniet van de rust van het duinlandschap, de uitgestrekte stranden én de levendige watersportmogelijkheden op het nabijgelegen Noordzeestrand en het Veerse Meer. Hier vier je vakantie midden in de natuur, met comfort en luxe binnen handbereik.

Op een unieke locatie in het duingebied van het park De Groote Duynen net buiten Kamperland ligt deze vrijstaande villa uit 2019: Duinvallei 15. Een eigentijdse, levensloopbestendige 8-persoons woning welke in gebruik is genomen als een 6-persoons wellness-woning met een perfecte balans tussen comfort, ruimte en natuurbeleving.

De villa is royaal opgezet, ideaal voor grotere gezinnen of gezelschappen en biedt veel licht en ruimte dankzij de grote raampartijen en de doordachte indeling. Van hieruit heeft u altijd zicht op de tuin en de groene omzoming, die uw privacy waarborgen. Met drie slaapkamers en twee moderne badkamers is dit een ideale villa voor zowel eigen gebruik als recreatieve verhuur. De energielabel A-classificatie onderstreept de duurzaamheid van deze woning. Hier komt u tot rust. Hier wilt u niet meer weg. Hier kunnen de kinderen eindeloos spelen. Hier is het genieten tijdens elk seizoen.

Ontdek de levendige dorpen Kamperland en Vrouwenpolder met alle benodigde faciliteiten. Bezoek een van de vele unieke restaurantjes in de omgeving of in de historische steden Veere en Middelburg op 10 autominuten van de villa. Hier proef je Zeeland en staan de Zeeuwse mosselen en kreeften op 't menu. Een dag bezoek aan de steden Antwerpen en Rotterdam bereikt u binnen 1 uur.

Indeling

Via de entree met overkapping betreed je de woning. De lange centrale hal verbindt alle ruimtes. De royale woonkamer is zeer sfeervol, met een gezellige open haard als middelpunt. De open L-vormige keuken is met moderne apparatuur ingericht en van alle gemakken voorzien. Via de tuindeuren stap je zo het terras met overkapping op. Een heerlijke plek om beschut buiten te zitten, in elk seizoen.

De woning heeft drie slaapkamers. De master bedroom heeft een comfortabele ensuite badkamer met wastafelmeubel, inloofdouche, toilet en bidet. Naast deze slaapkamer is een fantastische ruime relaxruimte met sauna. De tweede badkamer ligt centraal en is uitgerust met inloofdouche, wastafelmeubel, toilet en bidet. Daarnaast is er een praktische inpandige berging met aansluitingen voor witgoed en CV-installatie en volop ruimte voor opslag. De meterkast bereik je ook vanuit de hal.

De tuin rondom de woning ligt verscholen in de groene bebossing van het duingebied, een prachtige natuurlijke omgeving. Parkeren doet je op eigen terrein met ruimte voor meerdere auto's.

Duinvallei 15 - 4493 MA Kamperland

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

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Bijzonderheden:

Bouwjaar 2019 (Bron: BAG)

Woonoppervlakte ca. 154 m² (conform NEN 2580)

Inhoud ca. 498 m³

Perceel oppervlakte 1100 m²

Energie label A

Zonnepanelen (12)

Verwarming en warmwatervoorziening middels de CV

Vloerverwarming

Volledig geïsoleerd

Goede recreatieve verhuurmogelijkheden

Eigen grond

8-persoons woning omgebouwd tot 6-persoons wellness

BTW

Deze woning wordt u aangeboden op basis van "kosten koper, exclusief BTW". Dit betekent dat de verkoper destijds de BTW heeft teruggevorderd vanwege verhuur, waardoor er een herzieningstermijn van 10 jaar is gestart. Bij deze prijs gaat de verkoper ervan uit dat u de verhuur voortzet, in zijn plaats treedt ten aanzien van de BTW en daarmee de resterende termijn van de 10 jaar volmaakt. Indien u ervoor kiest de verhuur niet voort te zetten en niet in de plaats van de verkoper te treden, heeft dit echter gevolgen. Dit zal namelijk leiden tot een hogere aankoop prijs. De makelaar licht een en ander graag toe.

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

Duinvallei 15 - 4493 MA Kamperland

Ruiterplaat Makelaardij B.V.

Noordstraat 42 a

4493 AH, KAMPERLAND

Tel: 0113 372474

E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl

www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Freistehende moderne Villa im Park De Groote Duynen, nur wenige Gehminuten vom Nordseestrand entfernt!

Genießen Sie die Ruhe der Dünenlandschaft, die weitläufigen Strände und die vielfältigen Wassersportmöglichkeiten am nahe gelegenen Nordseestrand und am Veerse Meer. Hier verbringen Sie Ihren Urlaub mitten in der Natur, mit Komfort und Luxus in Reichweite.

An einem einzigartigen Standort im Dünengebiet des Parks De Groote Duynen, direkt außerhalb von Kamperland, befindet sich diese freistehende Villa aus dem Jahr 2019: Duinvallei 15. Ein modernes, barrierearmes Haus für 8 Personen, das als Wellness-Ferienhaus für 6 Personen genutzt wird – mit einer perfekten Balance zwischen Komfort, Großzügigkeit und Naturerlebnis.

Die Villa ist großzügig geschnitten, ideal für größere Familien oder Gruppen, und bietet dank der großen Fensterfronten und der durchdachten Aufteilung viel Licht und Raum. Von hier aus haben Sie immer Blick auf den Garten und die grüne Umgebung, die Ihre Privatsphäre gewährleisten. Mit drei Schlafzimmern und zwei modernen Badezimmern ist dies eine ideale Villa sowohl für den Eigenbedarf als auch für die Vermietung zu Erholungszwecken. Die Energieeffizienzklasse A unterstreicht die Nachhaltigkeit dieses Hauses. Hier kommen Sie zur Ruhe. Hier möchten Sie nicht mehr weg. Hier können die Kinder endlos spielen. Hier können Sie jede Jahreszeit genießen.

Entdecken Sie die lebhaften Dörfer Kamperland und Vrouwenpolder mit allen notwendigen Einrichtungen. Besuchen Sie eines der vielen einzigartigen Restaurants in der Umgebung oder in den historischen Städten Veere und Middelburg, die nur 10 Autominuten von der Villa entfernt liegen. Hier können Sie Zeeland kulinarisch erleben, denn auf der Speisekarte stehen zeeländische Muscheln und Hummer. Die Städte Antwerpen und Rotterdam sind innerhalb einer Stunde zu erreichen.

Aufteilung

Über den überdachten Eingangsbereich betreten Sie das Haus. Der lange zentrale Flur verbindet alle Räume. Das großzügige Wohnzimmer ist sehr gemütlich und hat einen gemütlichen Kamin als Mittelpunkt. Die offene L-förmige Küche ist mit modernen Geräten ausgestattet und bietet allen Komfort. Durch die Gartentüren gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse. Ein herrlicher Ort, um zu jeder Jahreszeit geschützt im Freien zu sitzen.

Das Haus verfügt über drei Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer hat ein komfortables eigenes Badezimmer mit Waschbecken, begehbare Dusche, Toilette und Bidet. Neben diesem Schlafzimmer befindet sich ein fantastischer, geräumiger Entspannungsraum mit Sauna. Das zweite Badezimmer liegt zentral und ist mit einer begehbaren Dusche, einem Waschbecken, einer Toilette und einem Bidet ausgestattet. Darüber hinaus gibt es einen praktischen Abstellraum mit Anschlüssen für Haushaltsgeräte und Heizungsanlage sowie viel Stauraum. Der Zählerschrank ist ebenfalls vom Flur aus zugänglich.

Der Garten rund um das Haus liegt versteckt in der grünen Bewaldung des Dünengebiets, einer wunderschönen natürlichen Umgebung. Parken können Sie auf dem eigenen Grundstück, das Platz für mehrere Autos bietet.

Duinvallei 15 - 4493 MA Kamperland

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

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Besonderheiten:

Baujahr 2019 (Quelle: BAG)

Wohnfläche ca. 154 m² (gemäß NEN 2580)

Inhalt ca. 498 m³

Grundstücksfläche 1100 m²

Energieeffizienzklasse A

Sonnenkollektoren (12)

Heizung und Warmwasserversorgung über die Zentralheizung

Fußbodenheizung

Vollständig isoliert

Gute Möglichkeiten zur Vermietung für Freizeitaktivitäten

Eigenes Grundstück

8-Personen-Wohnung umgebaut zu einer 6-Personen-Wellness-Wohnung

Mehrwertsteuer

Diese Wohnung wird Ihnen auf der Grundlage „Kosten Käufer, ohne Mehrwertsteuer“ angeboten. Das bedeutet, dass der Verkäufer damals die Mehrwertsteuer aufgrund der Vermietung zurückgefordert hat, wodurch eine Überprüfungsfrist von 10 Jahren begonnen hat. Bei diesem Preis geht der Verkäufer davon aus, dass Sie die Vermietung fortsetzen, an seiner Stelle in Bezug auf die Mehrwertsteuer eintreten und damit die verbleibende Frist von 10 Jahren vollständig erfüllen. Wenn Sie sich jedoch dafür entscheiden, die Vermietung nicht fortzusetzen und nicht an die Stelle des Verkäufers zu treten, hat dies Konsequenzen. Dies führt nämlich zu einem höheren Kaufpreis. Der Makler erläutert Ihnen gerne die Einzelheiten.

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 Untersuchungspflicht hin.

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2019

Maten object	
Inhoud woning	498 m ³
Perceel oppervlakte	1.100 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	134 m ²

Details	
Ligging	Aan park, beschutte ligging, open ligging, landelijk gelegen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Sauna, Zonnepanelen
Schuur / berging	Inpandig
Garage	Geen garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Normaal

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Foto's



Duinvallei 15 - 4493 MA Kamperland

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Foto's



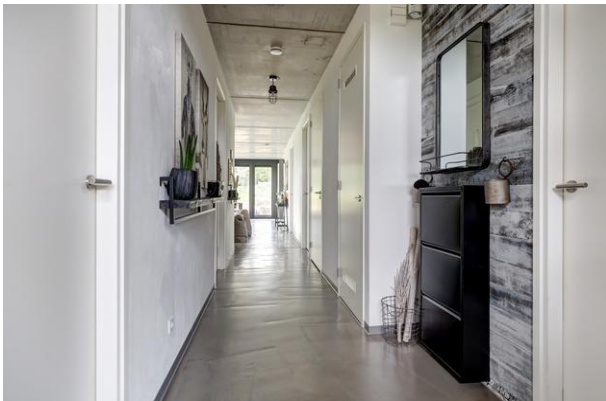
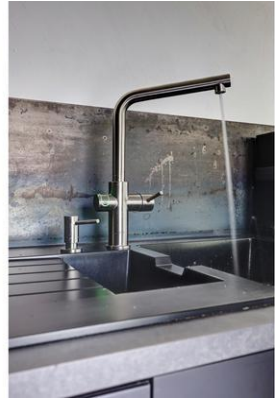
Duinvallei 15 - 4493 MA Kamperland

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Foto's



Duinvallei 15 - 4493 MA Kamperland

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Foto's



Duinvallei 15 - 4493 MA Kamperland

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Foto's



Duinvallei 15 - 4493 MA Kamperland

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Foto's



Duinvallei 15 - 4493 MA Kamperland

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Plattegrond



Begane Grond

Duinvallei 15 - 4493 MA Kamperland

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

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: Duinvallei



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12345 Perceelnummer		
25 Huisnummer		
Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Wissenkerke
Voorlopige kadastrale grens	Sectie	R
Administratieve kadastrale grens	Perceel	1173
Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		



Duinvallei 15 - 4493 MA Kamperland

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Kadastrale gegevens

Adres

Postcode / Plaats

Gemeente

Sectie / Perceel

Oppervlakte

Soort

Duinvallei 15

4493 MA Kamperland

Wissenkerke

R / 1173

1.100 m²

Volle eigendom

Duinvallei 15 - 4493 MA Kamperland

Ruiterplaat Makelaardij B.V.

Noordstraat 42 a

4493 AH, KAMPERLAND

Tel: 0113 372474

E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl

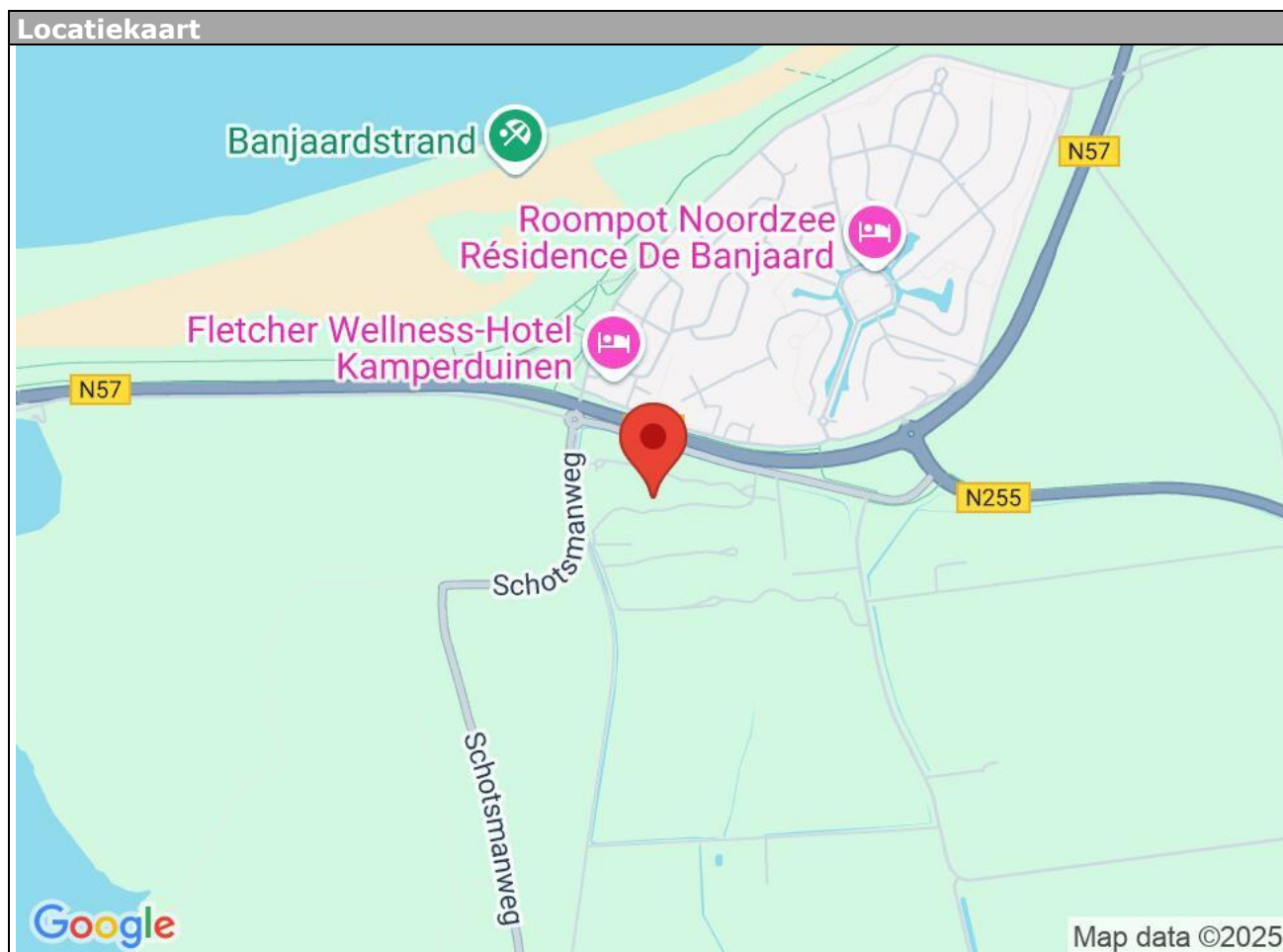
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Duinvallei 15
Postcode / plaats	4493 MA Kamperland
Provincie	Zeeland



Duinvallei 15 - 4493 MA Kamperland

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

Gemeente Noord-Beveland

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 = € 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.

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

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

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

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 = € 284,00

Grundsteuer

Grundsteuer müssen Eigentümer von in der Gemeinde gelegenen Immobilien bezahlen. Sie wird an Hand des Verkehrswerts ermittelt. Stichtag ist der 01.01.2023
Berechnung: 0,1070% 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: € 2,49 pro € 1.000,= des WOZ-Werts (Minimum € 250,= und Maximum ist € 1.250,00 pro Jahr)

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. € 1,45 pro Person pro Nacht.

Kanalabgaben

Für den Anschluss an die kommunale Kanalisation und deren Wartung müssen Sie Kanalabgaben bezahlen. Wie hoch sie ausfallen, ist vom Wasserverbrauch abhängig.
Tarif bei einer Abwassermenge pro Jahr von:

Basis 1: Verbrauch 0 m³ bis 199 m³ € 197,50

Basis 2: Verbrauch 200 m³ bis 399 m³ € 217,50

400 m³ und mehr € 217,50 zuzüglich € 0,54 pro m³ für jeden m³ um den die Abwassermenge die 400m³ übersteigt

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: 0,05708% 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.

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

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

beide gilt ein Festbetrag.

Berechnung: fester Betrag € 134,96 + € 72,08 = € 207,04

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.

Duinvallei 15 - 4493 MA Kamperland

Ruiterplaat Makelaardij B.V.

Noordstraat 42 a

4493 AH, KAMPERLAND

Tel: 0113 372474

E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl

www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Goed om te weten

Disclaimer

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

Maatvoering

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

Onderzoeksplicht

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

Bezichtigingen

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

Het uitbrengen van een bod

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

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

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

NB. 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