

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ



**Hof van Zeeland 27, 4451 RS Heinkenszand**

**Vraagprijs € 175.000,00 kosten koper**



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

**E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)**  
**[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)**

## Omschrijving

Vrijstaande vakantiewoning gelegen op vakantiepark Hof van Zeeland!

Het park is ruim opgezet en wordt omringd door waterpartijen, groenstroken en wandelpaden. Op het park zijn verschillende voorzieningen aanwezig. Zo is er een receptie, een zwembad, verschillende speeltuinen en is er een supermarkt. De centrale ligging maakt het bovendien een ideale uitvalsbasis: binnen enkele minuten bereik je het dorp Heinkenszand met winkels en voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen, terwijl steden als Goes en Middelburg op korte rijafstand liggen.

De woning is vrijstaand en ligt op een mooi perceel met een tuin rondom, waardoor je altijd wel een plekje in de zon of schaduw kunt vinden. Met een woonoppervlakte van 73 m<sup>2</sup> beschik je over een praktische en overzichtelijke leefruimte die je naar eigen wens kunt inrichten. Door de ligging van het terras achter het huis en de heg, die de tuin omzoomd, is er véél privacy. Als extra is er een verplaatsbaar rolscherp die op 3 verschillende plaatsen via een puttenstelsel in de tuin neergezet kan worden. Dit windscherp creëert ook extra privacy.

Indeling:

Begane grond

Via de overkapping kom je binnen in de entree waar je toegang hebt tot het toilet. Vanuit hier bereik je de lichte woonkamer met open keuken, die samen een gezellige en functionele leefruimte vormen. De woning beschikt daarnaast over een ruime slaapkamer en een badkamer die is voorzien van een douche, wastafel en aansluiting voor de wasmachine. Met een slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning levensloopbestendig en zorgt het geheel voor een comfortabel en praktisch woonklimaat.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bereik je via de vaste trap een overloop die toegang biedt tot twee slaapkamers. Beide slaapkamers zijn uitgerust met een royale kastruimte, wat zorgt voor extra bergruimte en een nette afwerking.

Tuin

De tuin loopt perfect rondom de woning en biedt aan de straatkant zelfs voor 2 auto's parkeergelegenheid op eigen terrein. In de achtertuin vind je op een betonfundering een vrijstaand chalet die ideaal is voor het opbergen van fietsen, tuinmeubelen, gereedschap, enz. Vanuit de woonkamer bereik je via een schuifpui het op het zuidwesten gelegen terras. Door deze ligging kun je tot laat van de zon genieten. Overdag kan het terras met een elektrisch uitschuifbare luifel beschermd worden tegen de zon. Deze luifel en ook het elektrische screen aan de zijkant van de woning zijn via een afstandsbediening traploos te regelen. De tuin zelf heeft ook voldoende beschutte plekkjes. Er is een inpandige verwarmde berging aanwezig, deze is via de buitenzijde te bereiken.

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Algemeen

Bouwjaar 1998

Energielabel C

Woonoppervlakte 73 m<sup>2</sup>

Diverse screens en een elektrisch luifel aanwezig

Inpandige verwarmde berging

Tuin rondom de woning

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.

**Hof van Zeeland 27 - 4451 RS Heinkenszand**

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**

**Noordstraat 42 a**

**4493 AH, KAMPERLAND**

**Tel: 0113 372474**

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

**[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)**

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Freistehendes Ferienhaus gelegen im Ferienpark Hof van Zeeland!

Der Park ist großzügig angelegt und wird von Wasserflächen, Grünstreifen und Spazierwegen umgeben. Im Park gibt es verschiedene Einrichtungen: eine Rezeption, ein Schwimmbad, mehrere Spielplätze und einen Supermarkt. Durch die zentrale Lage ist es zudem ein idealer Ausgangspunkt: In wenigen Minuten erreichen Sie das Dorf Heinkenszand mit Geschäften und Einrichtungen für den täglichen Bedarf, während Städte wie Goes und Middelburg in kurzer Fahrtentfernung liegen.

Das Haus ist freistehend und liegt auf einem schönen Grundstück mit rundum angelegtem Garten, sodass Sie immer ein Plätzchen in der Sonne oder im Schatten finden. Mit einer Wohnfläche von 73 m<sup>2</sup> verfügen Sie über einen praktischen und übersichtlichen Wohnraum, den Sie nach eigenen Wünschen gestalten können. Durch die Lage der Terrasse hinter dem Haus und die Hecke, die den Garten umgibt, gibt es viel Privatsphäre. Zusätzlich gibt es einen beweglichen Windschutz, der über ein Bodensystem an drei verschiedenen Stellen im Garten aufgestellt werden kann. Dieser Sicht- und Windschutz schafft noch mehr Privatsphäre.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss

Über die Überdachung betreten Sie den Eingangsbereich, von wo aus Sie Zugang zum WC haben. Von hier erreichen Sie das helle Wohnzimmer mit offener Küche, die zusammen einen gemütlichen und funktionalen Wohnraum bilden. Das Haus verfügt außerdem über ein großzügiges Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Anschluss für die Waschmaschine. Mit einem Schlafzimmer und Badezimmer im Erdgeschoss ist das Haus altersgerecht und sorgt für ein komfortables und praktisches Wohnklima.

Obergeschoss

Im Obergeschoss erreichen Sie über eine feste Treppe den Flur, der Zugang zu zwei Schlafzimmern bietet. Beide Schlafzimmer sind mit geräumigen Schränken ausgestattet, was zusätzlichen Stauraum und eine gepflegte Optik schafft.

Garten

Der Garten verläuft rund um das Haus und bietet zur Straßenseite hin sogar Platz für zwei Autos auf dem eigenen Grundstück. Im hinteren Garten befindet sich auf einem Betonfundament ein freistehendes Chalet, das ideal zum Abstellen von Fahrrädern, Gartenmöbeln, Werkzeug usw. geeignet ist. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie durch eine Schiebetür auf die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse. Dank dieser Lage können Sie bis in den Abend die Sonne genießen. Tagsüber kann die Terrasse durch eine elektrisch ausfahrbare Markise vor Sonne geschützt werden. Diese Markise sowie auch das elektrische Seitenscreen am Haus lassen sich stufenlos per Fernbedienung steuern. Der Garten selbst bietet ebenfalls ausreichend geschützte Plätzchen. Es gibt einen beheizten Abstellraum im Haus, der von außen zugänglich ist.

Allgemein

Baujahr 1998

Energieausweis: Label C

Wohnfläche 73 m<sup>2</sup>

Diverse Screens und elektrische Markise vorhanden

Beheizter Abstellraum im Haus

Garten rund um das Haus

**Hof van Zeeland 27 - 4451 RS Heinkenszand**

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**

**Noordstraat 42 a**

**4493 AH, KAMPERLAND**

**Tel: 0113 372474**

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

**[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)**

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Diese Informationen wurden von uns mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Eine Haftung für eventuelle Unvollständigkeiten, Unrichtigkeiten oder sonstige Fehler sowie deren Folgen wird von uns jedoch nicht übernommen. Alle angegebenen Maße und Flächen sind Richtwerte. Wir empfehlen Ihnen, diese nachzumessen, und weisen Sie allgemein auf Ihre Untersuchungspflicht hin.

**Hof van Zeeland 27 - 4451 RS Heinkenszand**

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

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Kenmerken

| Object gegevens |                    |
|-----------------|--------------------|
| Soort woning    | Eengezinswoning    |
| Type woning     | Vrijstaande woning |
| Bouwjaar        | 1998               |

| Maten object                    |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Aantal kamers                   | 4 kamers           |
| Aantal slaapkamers              | 3 slaapkamer(s)    |
| Inhoud woning                   | 287 m <sup>3</sup> |
| Perceel oppervlakte             | 292 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 73 m <sup>2</sup>  |

| Details          |                                         |
|------------------|-----------------------------------------|
| Ligging          | Aan rustige weg                         |
| Bijzonderheden   | Gemeubileerd                            |
| Voorzieningen    | TV kabel                                |
| Schuur / berging | Vrijstaand hout, Inpandige berging      |
| Garage           | Geen garage                             |
| Kabel            | Ja                                      |
| Buitenzonwering  | Ja, Diverse screens, Elektrische luifel |

| Energie    |                                                       |
|------------|-------------------------------------------------------|
| Isolatie   | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas |
| Verwarming | C.V.-Ketel                                            |
| Warmwater  | C.v.-ketel                                            |
| C.V.-ketel | Kombi Kompakt HR 28/24 ( uit 2012, eigendom)          |

| Tuin gegevens |             |
|---------------|-------------|
| Tuin          | Tuin rondom |
| Hoofdtuin     | Tuin rondom |
| Kwaliteit     | Verzorgd    |

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Foto's



Hof van Zeeland 27 - 4451 RS Heinkenszand

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

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Foto's



Hof van Zeeland 27 - 4451 RS Heinkenszand

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

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Foto's



Hof van Zeeland 27 - 4451 RS Heinkenszand

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

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Foto's



Hof van Zeeland 27 - 4451 RS Heinkenszand

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

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Foto's



Hof van Zeeland 27 - 4451 RS Heinkenszand

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

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

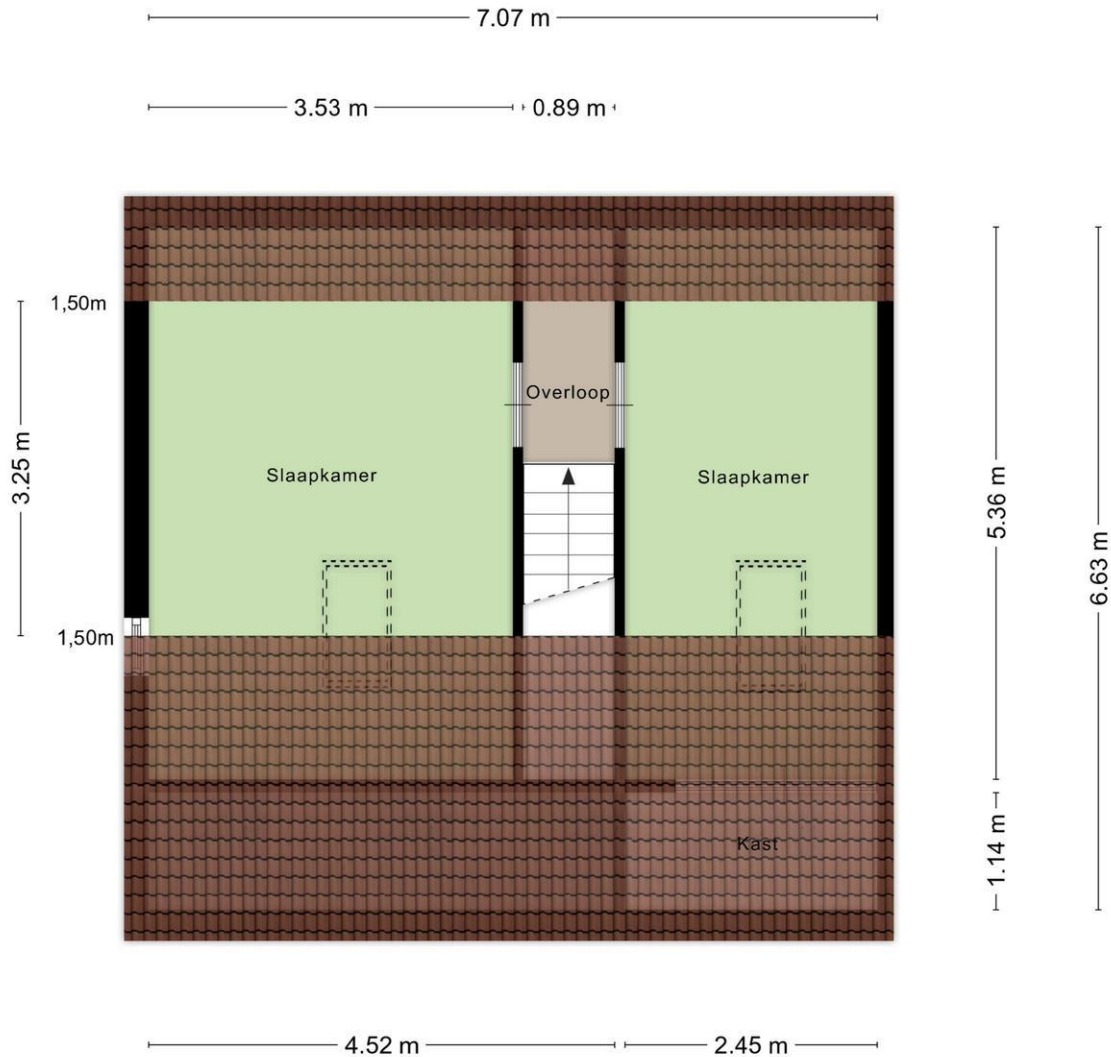
Hof van Zeeland 27 - 4451 RS Heinkenszand

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

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

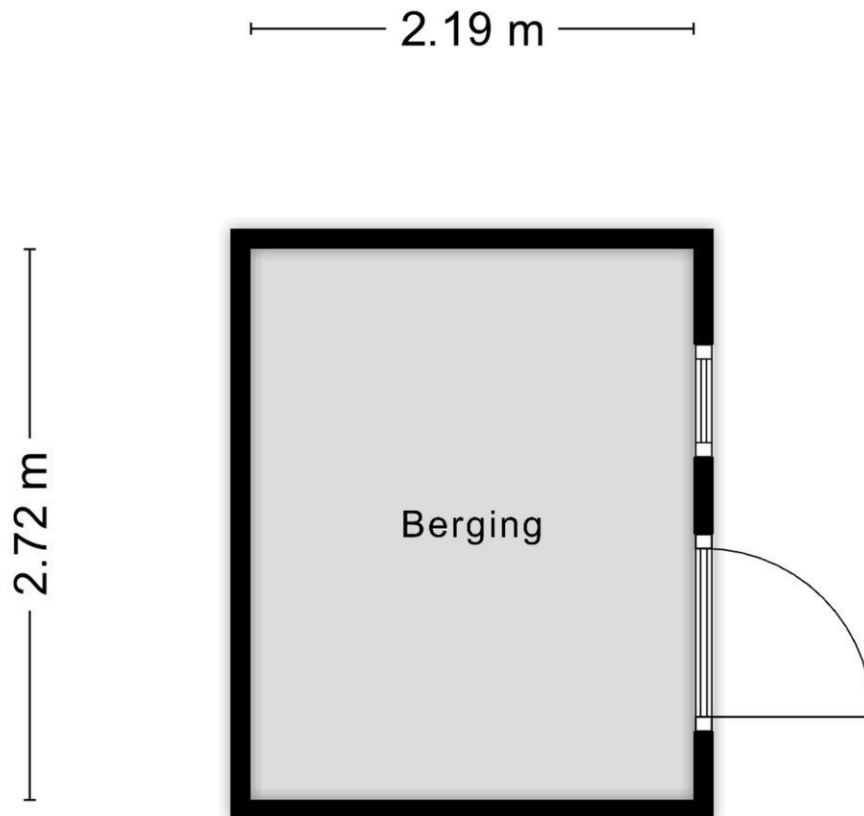
Hof van Zeeland 27 - 4451 RS Heinkenszand

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

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Kaart van het kadaster



Hof van Zeeland 27 - 4451 RS Heinkenszand

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

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Kadastrale gegevens

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Adres             | Hof van Zeeland 27   |
| Postcode / Plaats | 4451 RS Heinkenszand |
| Gemeente          | Borsele              |
| Sectie / Perceel  | AH / 5524            |
| Oppervlakte       | 292 m <sup>2</sup>   |
| Soort             | Volle eigendom       |

Hof van Zeeland 27 - 4451 RS Heinkenszand

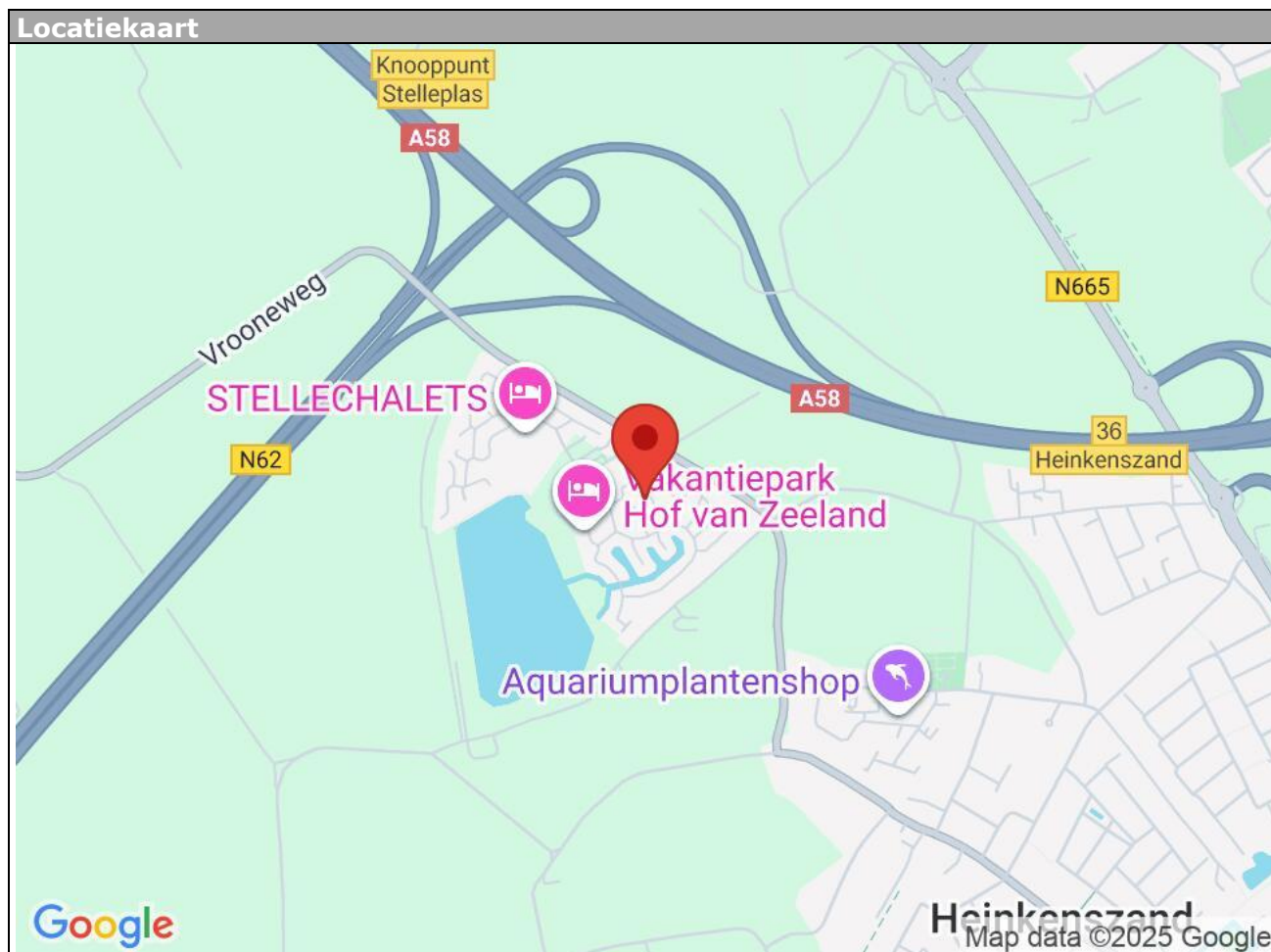
**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Locatie

| Adres gegevens    |                      |
|-------------------|----------------------|
| Adres             | Hof van Zeeland 27   |
| Postcode / plaats | 4451 RS Heinkenszand |
| Provincie         | Zeeland              |



Hof van Zeeland 27 - 4451 RS Heinkenszand

Ruiterplaat Makelaardij B.V.  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://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 <sup>3</sup>  | € 72,29  |
| von 75 bis 150 m <sup>3</sup>  | € 92,01  |
| von 151 bis 225 m <sup>3</sup> | € 113,04 |
| von 226 bis 300 m <sup>3</sup> | € 157,73 |

ab 301 für jeden angefangenen 1 m<sup>3</sup> über 300 m<sup>3</sup> über dem Betrag von 157,73 €, wobei die Gebühr für eine maximale Einleitungsmenge von 25.000 m<sup>3</sup> 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.*

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Goed om te weten

### Disclaimer

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

### Maatvoering

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

### Onderzoekplicht

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

### Bezichtigingen

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

### Het uitbrengen van een bod

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

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

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

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

### Koopovereenkomst

Een eventuele koopovereenkomst kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Tenzij anders vermeld zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Ruiterplaat Makelaardij, conform de modelkoopakte, opgesteld door onze brancheorganisatie.

# RUITERPLAAT

## MAKELAARDIJ

Behoudens nadere afspraken zal er in de koopovereenkomst een artikel worden opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom van 10% van de koopsom aan de notaris te voldoen.

### **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

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

### **Ontbindende voorwaarde hypotheek**

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

### **Overige ontbindende voorwaarden**

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

### **Clausules**

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

#### *Asbestclausule*

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

#### *Ouderdomsclausule*

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

#### *Feitelijke bewoning*

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

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

# RUITERPLAAT

## MAKELAARDIJ

### *Vloerenclausule*

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

### **Erfdienstbaarheden en of kwalitatieve verplichtingen**

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

### **Lijst van (on)roerende zaken**

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

### **Waarborgsom**

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

### **Baten en lasten**

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

### **Identificatie**

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

### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

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

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

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

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## **Kan verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?**

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

## **Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**

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

## **Wanneer komt de koop tot stand?**

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

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

## **Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het verkoopsysteem wijzigen?**

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

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

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

## **Wat is een optie?**

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

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

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

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

Kosten koper (k.k.) zijn de overdrachtsbelasting, kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in registers. Verkoper en diens makelaar kunnen vooraf bepalen dat zij het te verkopen pand "kosten koper" aanbieden in welk geval deze kosten voor rekening van de koper komen. Dat is bij bestaande bouw vrijwel altijd het geval.

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

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 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**

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