

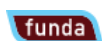
RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ



Hopman de Rijklaan 1, 4354 NT Vrouwenpolder

Vraagprijs € 665.000,00 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

Recreatiewoning aan de Hopman de Rijklaan 1 in Vrouwenpolder met zon, zee en strand binnen handbereik!

Deze energiezuinige vakantiewoning bevindt zich op een toplocatie in het park Breezand, direct gelegen aan de rand van het gezellige dorp Vrouwenpolder. Deze ruime woning is ingericht voor 6 personen en biedt in totaal 8 slaappleatsen. Een groot pluspunt is de ruime tuin met terras, waar je geniet van optimale privacy én het extra terras op de eerste verdieping.

Dankzij o.a. 13 zonnepanelen (2019/2023), een hybride warmtepomp (2023) en extra na-geïsoleerde gevels en daken beschikt deze woning over energielabel A++ duurzaam, comfortabel en klaar voor de toekomst.

Op slechts enkele minuten lopen bereik je de kilometerslange Noordzeekust. Ook het Veerse Meer ligt vlakbij, ideaal om te zeilen, surfen of andere watersporten te beoefenen. Hier kom je helemaal tot rust met het hele gezin. Maak prachtige fietstochten langs de kust of bezoek de historische steden Veere en Middelburg, die op slechts 10 minuten afstand liggen. Een ideale plek als familiehuis of een uitstekende investering voor verhuur via Breezand Vakanties.

Indeling:

Begane grond

Bij binnenkomst in de ruime entree is er toegang tot de meterkast, een in pandige berging met witgoed- en CV aansluitingen, de badkamer en de woonkamer en slaapkamer en trapopgang naar de eerste verdieping. De badkamer (2018/2019) is modern uitgevoerd en voorzien van een toilet, wastafelmeubel en inloopdouche.

De woonkamer loopt naadloos over in de eetkamer en is uitgerust met een moderne keuken (2017) voorzien van diverse inbouwapparatuur. Dankzij de grote raampartijen en de dubbele schuifpui geniet je hier van veel natuurlijk licht en een directe verbinding met het terras en de tuin. In de koudere maanden zorgt de houtkachel voor extra sfeer en warmte. Deze ruimte is afgewerkt met een slijtvaste PVC-vloer. Vanuit de woonkamer bereik je de tweede slaapkamer op de begane grond – een groot pluspunt, want hierdoor is de woning levensloopbestendig.

Eerste verdieping

Via de trap bereik je de ruime overloop met toegang tot twee royale slaapkamers en een tweede badkamer, uitgerust met toilet, douche en wastafelmeubel. Bijzonder is het ruime dakterras dat zich uitstrekt over de gehele breedte van de woning – een heerlijke plek om in alle rust van de zon te genieten. Deze is vanaf de overloop en tevens vanaf de aangrenzende slaapkamer te bereiken.

Tuin

De tuin en het groen omringd de gehele woning, waardoor er altijd een fijn plekje te vinden is in de zon of juist in de schaduw. Dankzij de verschillende zithoeken geniet je optimaal van de buitenruimte, terwijl er voor kinderen volop gelegenheid is om veilig te spelen.

**Hopman de Rijklaan 1 - 4354 NT
Vrouwenpolder**

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Algemeen

- Energielabel A++
- Zonnepanelen 5 kW (6 in 2019 en 7 in 2023)
- Hybride warmtepomp (2023)
- Nefit trendline cv ketel (2018)
- Thuisbatterij 20 kW
- Keuken (2017)
- Badkamer (2018/19)
- Glasvezel internet

De woning is goed onderhouden: in 2024 is al het schilderwerk nog nagelopen. In twee badkamers is mechanische ventilatie aanwezig. De dakkapel heeft een elektrisch bedienbare buitenzonwering. Van buitenaf is bovendien nog een tweede inpandige berging bereikbaar, ideaal voor extra opslag.

Perceel

Perceel gemeente Veere, sectie N, nummer 3746 (gedeeltelijk), groot circa 12m² dient nog definitief te worden ingemeten. Het totale perceel is circa 279m² groot, doch zo groot als definitieve kadastrale meting.

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.

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Ferienhaus an der Hopman de Rijklaan 1 in Vrouwenpolder – Sonne, Meer und Strand in greifbarer Nähe!

Dieses energieeffiziente Ferienhaus befindet sich in einer Toplage im Park Breezand, direkt am Rande des gemütlichen Dorfes Vrouwenpolder. Das großzügige Haus ist für 6 Personen eingerichtet und bietet insgesamt 8 Schlafplätze. Ein großes Plus ist der weitläufige Garten mit Terrasse, der optimale Privatsphäre bietet – sowie die zusätzliche Dachterrasse im ersten Obergeschoss.

Dank u. a. 13 Solarmodulen (2019/2023), einer Hybrid-Wärmepumpe (2023) sowie nachträglich isolierten Fassaden und Dächern verfügt das Haus über ein Energielabel A++ – nachhaltig, komfortabel und zukunftssicher.

In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die kilometerlange Nordseeküste. Auch das Veerse Meer liegt ganz in der Nähe – ideal zum Segeln, Surfen oder für andere Wassersportarten. Hier finden Sie mit der ganzen Familie Ruhe und Erholung. Unternehmen Sie herrliche Fahrradtouren entlang der Küste oder besuchen Sie die historischen Städte Veere und Middelburg, die nur 10 Minuten entfernt liegen. Ein idealer Ort als Familienhaus oder eine ausgezeichnete Investition zur Vermietung über Breezand Vakanties.

Aufteilung:

Erdgeschoss

Beim Betreten des großzügigen Eingangsbereichs gelangen Sie zu dem Zählerschrank, einem Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Heiztechnik, dem Badezimmer, dem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer sowie der Treppe zum Obergeschoss. Das Badezimmer (2018/2019) ist modern ausgestattet mit WC, Waschtisch und ebenerdiger Dusche.

Das Wohnzimmer geht nahtlos in den Essbereich über und verfügt über eine moderne Küche (2017) mit diversen Einbaugeräten. Dank der großen Fensterflächen und der doppelten Schiebetür genießen Sie viel Tageslicht und einen direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. In den kälteren Monaten sorgt der Holzofen für zusätzliche Wärme und Atmosphäre. Der Raum ist mit einem strapazierfähigen PVC-Boden versehen. Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie ein zweites Schlafzimmer im Erdgeschoss – ein großes Plus, da das Haus dadurch barrierearm und altersgerecht nutzbar ist.

Obergeschoss

Über die Treppe gelangen Sie in den großzügigen Flur mit Zugang zu zwei geräumigen Schlafzimmern und einem zweiten Badezimmer, ausgestattet mit WC, Dusche und Waschtisch. Besonders hervorzuheben ist die große Dachterrasse, die sich über die gesamte Hausbreite erstreckt – ein wunderbarer Platz, um ungestört die Sonne zu genießen. Zugang von Flur und angrenzendem Schlafzimmer möglich.

Garten

Der Garten und das Grün umgeben das gesamte Haus, sodass sich jederzeit ein schöner Platz in der Sonne oder im Schatten finden lässt. Durch die verschiedenen Sitzecken können Sie den Außenbereich optimal nutzen, während Kinder hier sicher spielen können.

**Hopman de Rijklaan 1 - 4354 NT
Vrouwenpolder**

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Allgemein

Energielabel A++

Solarmodule 5 kW (6 Stück in 2019, 7 Stück in 2023)

Hybrid-Wärmepumpe (2023)

Nefit Trendline Gasheizung (2018)

Heimspeicherbatterie 20 kW

Küche (2017)

Bad (2018/19)

Glasfaser-Internet

Das Haus ist gut gepflegt: 2024 wurde die gesamte Malerarbeit überprüft und ausgebessert. In beiden Badezimmern ist mechanische Belüftung vorhanden. Das Dachgaubenfenster verfügt über eine elektrisch bedienbare Außenmarkise. Von außen ist zudem ein zweiter Abstellraum zugänglich – ideal für zusätzlichen Stauraum.

Grundstück

Grundstück der Gemeinde Veere, Abteilung N, Nr. 3746 (teilweise), mit einer Größe von ca. 12 m², muss noch endgültig vermessen werden. Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt ca. 279 m², vorbehaltlich des Ergebnisses der endgültigen katasteramtlichen Vermessung.

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

**Hopman de Rijklaan 1 - 4354 NT
Vrouwenpolder**

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	Halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1987

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	331 m ³
Perceel oppervlakte	279 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	89 m ²

Details	
Ligging	Aan park, aan rustige weg, beschutte ligging, buiten bebouwde kom
Bijzonderheden	Gemeubileerd
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Buitenzonwering, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
Schuur / berging	Inpandig
Garage	Geen garage
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	A++
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Verwarming	C.V.-Ketel, Warmtepomp, Houtkachel
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin
Tuin diepte (cm)	1.300
Tuin breedte (cm)	1.000
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Oost, Zuid
Kwaliteit	Verzorgd

Hopman de Rijklaan 1 - 4354 NT
Vrouwenpolder

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



**Hopman de Rijklaan 1 - 4354 NT
Vrouwenpolder**

**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



**Hopman de Rijklaan 1 - 4354 NT
Vrouwenpolder**

**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



**Hopman de Rijklaan 1 - 4354 NT
Vrouwenpolder**

**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



**Hopman de Rijklaan 1 - 4354 NT
Vrouwenpolder**

**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

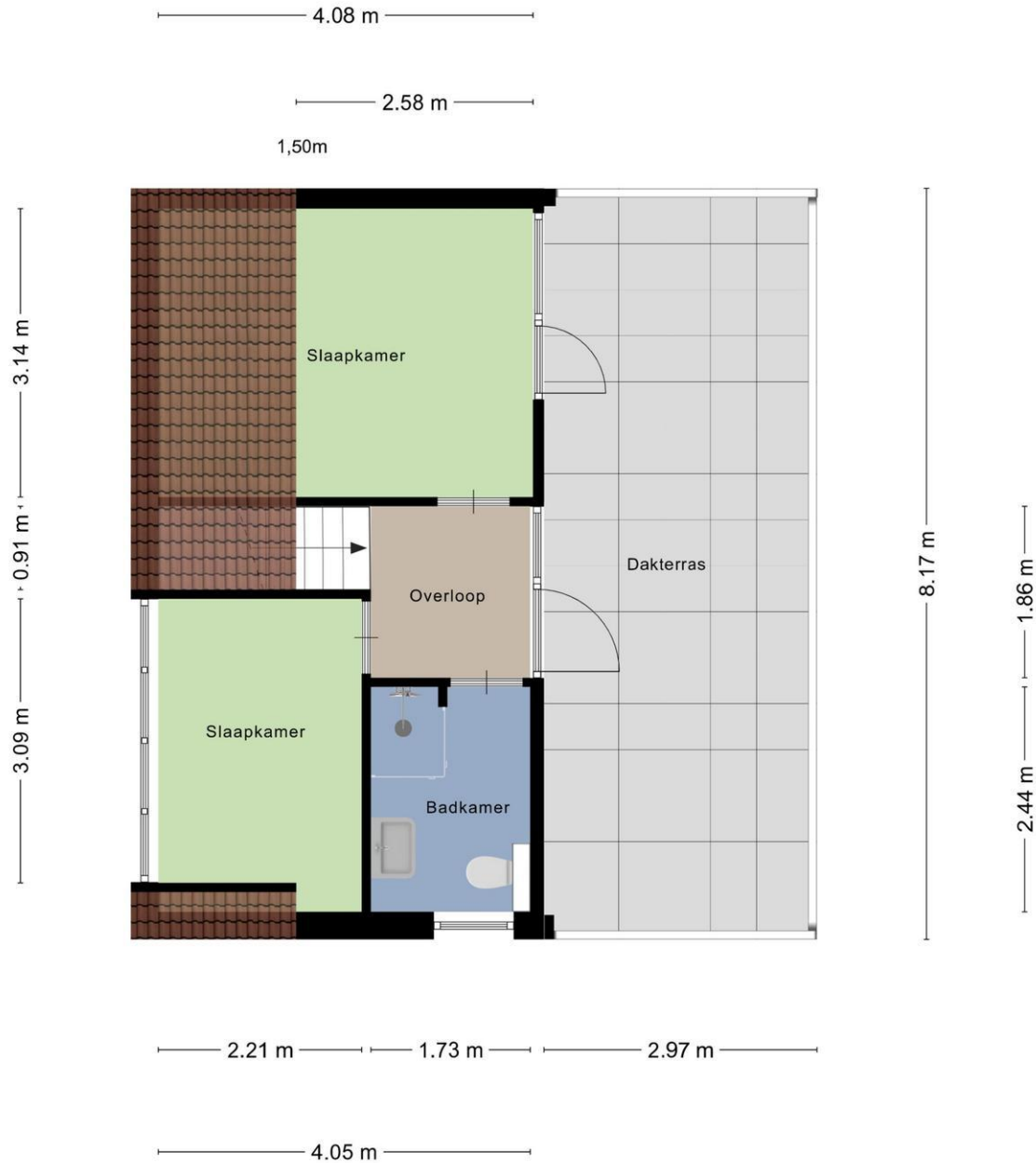
Hopman de Rijklaan 1 - 4354 NT
Vrouwenpolder

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

Hopman de Rijklaan 1 - 4354 NT
Vrouwenpolder

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

Plattegrond



Hopman de Rijklaan 1 - 4354 NT
Vrouwenpolder

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	Hopman de Rijklaan 1
Postcode / Plaats	4354 NT Vrouwenpolder
Gemeente	Veere
Sectie / Perceel	N / 1729
Oppervlakte	267 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens

Adres	Hopman de Rijklaan 1
Postcode / Plaats	4354 NT Vrouwenpolder
Gemeente	Veere
Sectie / Perceel	N / 3746
Oppervlakte	12 m ²
Soort	Volle eigendom

**Hopman de Rijklaan 1 - 4354 NT
Vrouwenpolder**

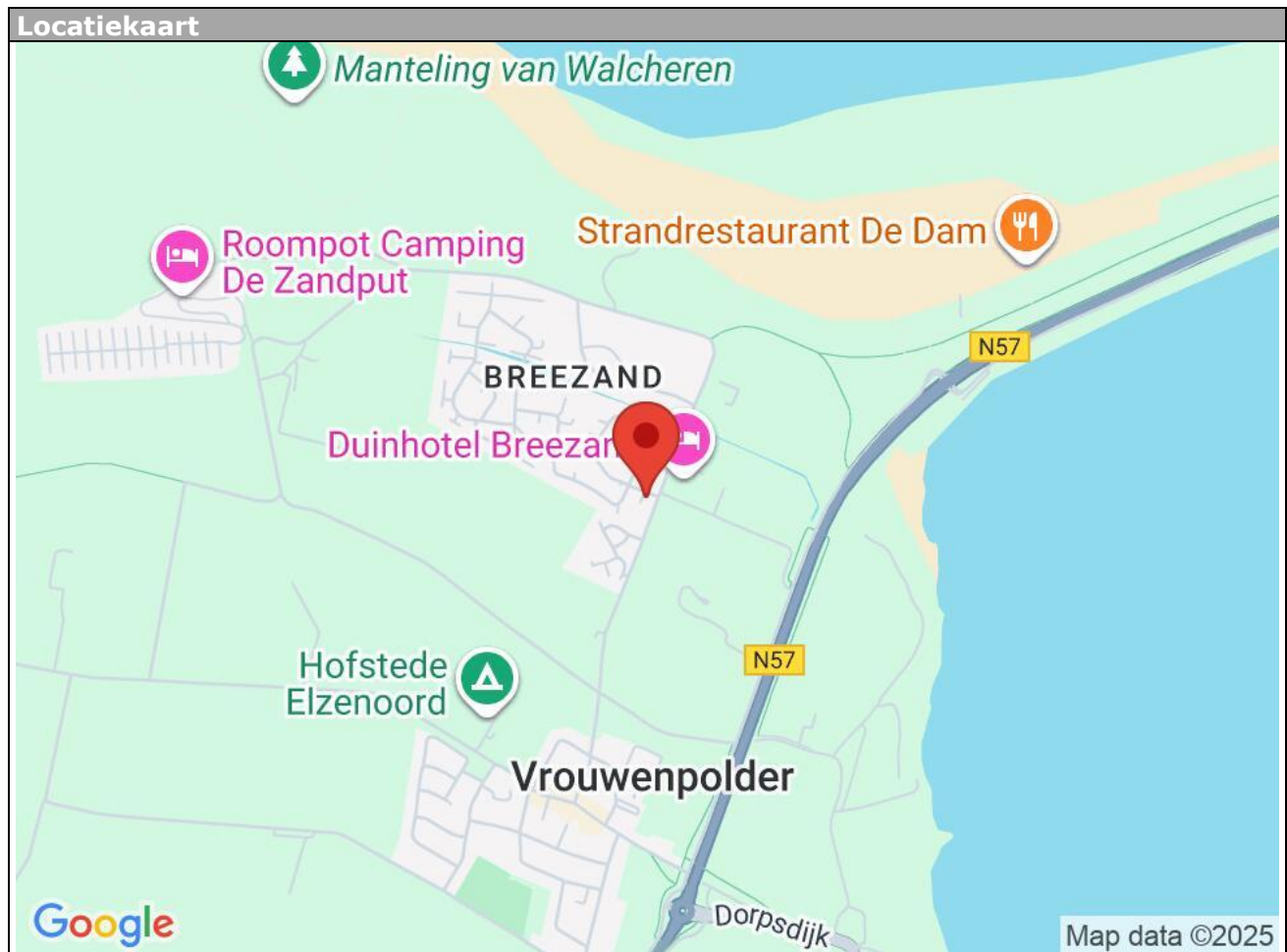
Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Noordstraat 42 a
4493 AH, KAMPERLAND
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Hopman de Rijklaan 1
Postcode / plaats	4354 NT Vrouwenpolder
Provincie	Zeeland



Hopman de Rijklaan 1 - 4354 NT
Vrouwenpolder

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

Indicatie vaste lasten | Gemeente Veere 2025

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.belastingenwsd.nl/tarieven-veere>

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

Afvalstoffenheffing

Deze wordt geheven voor inzameling van huisvuil.

De tarieven in 2025 zijn:

Eenpersoonshuishouden € 250,95

Meerpersoonshuishouden € 265,85

Tarief voor recreatiewoning € 265,85

Eenpersoonshuishouden + 1 of meerdere vakantieonderkomens € 516,80

Meerpersoonshuishouden + 1 of meerdere vakantieonderkomens € 531,70

Meer dan zes ledigingen, per lediging € 7,30

Eenpersoonshuishouden aanbidding ondergrondse container € 277,25

Meerpersoonshuishouden aanbidding ondergrondse container € 313,15

Tarief voor recreatiewoning aanbidding ondergrondse container € 313,15

Eenpersoonshuishouden + 1 of meerdere vakantieonderkomens aanbidding ondergrondse container € 590,40

Meerpersoonshuishouden + 1 of meerdere vakantieonderkomens aanbidding ondergrondse container € 626,40

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 2023.

Berekening:

Eigenarenbelasting woning: 0,0769 % van de WOZ-waarde

Eigenarenbelasting niet-woning: 0,1767 % van de WOZ-waarde

Gebruikersbelasting niet-woning: 0,1336 % van de WOZ-waarde

Woonforensenbelasting

Beschikt u voor meer dan 90 dagen per kalenderjaar over een gemeubileerde woning (tweede woning) zonder ingeschreven te staan in de gemeentelijke basisregistratie personen Veere, dan betaalt u forensenbelasting. Het gaat er dus niet om of u de woning ook daadwerkelijk 90 dagen gebruikt. De tarieven zijn in 2025: 0,1478% van de WOZ waarde, met een maximum van € 2.502,00 per woning en minimum van € 266,30.

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 € 2,10 per persoon per nacht en € 1,40 per nacht bij eigen verblijf.

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Rioolheffing

Rioolheffing voor eigenaren per roerende of onroerende zaak op basis van WOZ-waarde:

WOZ-waarde tot € 100.000: tarief woning € 61,31
WOZ-waarde tot € 200.000: tarief woning € 63,77
WOZ-waarde tot € 300.000: tarief woning € 66,21
WOZ-waarde tot € 400.000: tarief woning € 68,67
WOZ-waarde tot € 500.000: tarief woning € 71,12
WOZ-waarde tot € 600.000: tarief woning € 73,57
WOZ-waarde tot € 700.000: tarief woning € 76,06
WOZ-waarde tot € 800.000: tarief woning € 78,47
WOZ-waarde tot € 900.000: tarief woning € 80,94
WOZ-waarde tot € 1.000.000: tarief woning € 83,38
WOZ-waarde tot € 2.000.000: tarief woning € 85,83
WOZ-waarde meer dan € 2.000.000: tarief woning € 88,29
Geen waarde: tarief woning € 61,31

Rioolheffing per roerende of onroerende zaak voor gebruikers:

Grondslag 1 0 t/m 75 m³ € 65,49
Grondslag 2 76 t /m 150 m³ € 91,87
Grondslag 3 151 t/m 300 m³ € 118,21
Grondslag 4 301 t/m 1.000 m³ € 232,96
Grondslag 5 meer dan 1.000 m³ € 347,60
Plus € 0,45 per m³ boven de 1.000 m³

Waterschap: omslag gebouwde eigendommen

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

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 € 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

**Hopman de Rijklaan 1 - 4354 NT
Vrouwenpolder**

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

Angabe der festen Gebühren | Gemeinde Veere 2025

Nachstehend finden Sie eine Berechnung der Kosten, die Ihnen von der Gemeindeverwaltung und dem Wasserverband in Rechnung gestellt werden. Dies ist nur ein Anhaltspunkt, um Ihnen eine Vorstellung von den Kosten zu geben, 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.

Quelle: <https://www.belastingenwsd.nl/tarieven-veere>

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

Abfallentsorgungsabgabe

Diese Abgabe wird für die Sammlung von Haushaltsabfällen erhoben.

Die Sätze im Jahr 2025 sind:

Ein-Personen-Haushalt 250,95 €.

Mehrpersonenhaushalt 265,85 €.

Tarif für Freizeitwohnungen 265,85 €.

Einpersonenhaushalt + 1 oder mehr Ferienhäuser 516,80 €.

Mehrpersonenhaushalt + 1 oder mehr Ferienhäuser 531,70 €.

Mehr als sechs Entleerungen, pro Entleerung € 7,30 €.

Unterirdischer Behälter für einen Ein-Personen-Haushalt 277,25 €.

Unterirdischer Behälter für Mehrpersonenhaushalte 313,15 €.

Tarif für unterirdische Container für Ferienhäuser € 313,15

Einzelhaushalt + 1 oder mehrere Ferienhäuser unterirdischer Container € 590,40

Mehrpersonenhaushalt + 1 oder mehr Ferienhäuser unterirdischer Container € 626,40

Grundsteuer

Die Grundsteuer wird von den Eigentümern von Grundstücken in der Gemeinde erhoben. Sie wird auf den Marktwert erhoben. Stichtag ist der 1. Januar 2023.

Berechnung:

Eigentümersteuer für Wohnimmobilien: 0,0769 % des WOZ-Wertes

Eigentümersteuer für Nicht-Wohnimmobilien: 0,1767 % des WOZ-Wertes

Nutzungssteuer für Nicht-Wohnimmobilien: 0,1336 % des WOZ-Wertes

Wohnsteuer

Wenn Sie mehr als 90 Tage pro Kalenderjahr eine möblierte Wohnung (Zweitwohnung) haben, ohne in der kommunalen Grundregistrierung von Personen in Veere registriert zu sein, zahlen Sie eine Pendlersteuer. Es kommt also nicht darauf an, ob Sie die Immobilie tatsächlich 90 Tage lang nutzen. Die Sätze im Jahr 2025 betragen: 0,1478% des WOZ-Wertes, mit einem Höchstbetrag von 2.502,00 € pro Wohnung und einem Mindestbetrag von 266,30 €.

Kurtaxe

Wenn Sie sich weniger als 90 Tage pro Jahr in dieser Wohnung aufhalten, zahlen Sie keine Kurtaxe. In der Regel wird die Wohnung dann vermietet. Der Mieter zahlt dann die Kurtaxe an das Vermietungsbüro, und zwar pro Nacht 2,10 € pro Person und Nacht und 1,40 € pro Nacht im Falle eines Eigenheims.

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Kanalisationsabgabe

Abwasserabgabe für Eigentümer je bewegliches oder unbewegliches Vermögen auf der Grundlage des WOZ-Wertes:

- WOZ-Wert bis zu € 100.000: Tarif Haus € 61,31
- WOZ-Wert bis zu € 200.000: Tarif Wohnung € 63,77
- WOZ-Wert bis € 300.000: Tarif Wohnung € 66,21
- WOZ-Wert bis zu 400.000 €: Mietwohnung 68,67
- WOZ-Wert bis zu 500.000 €: Mietwohnung 71,12
- WOZ-Wert bis zu 600.000 €: Mietwohnung 73,57
- WOZ-Wert bis zu 700.000 €: Mietwohnung 76,06
- WOZ-Wert bis zu 800.000 €: Rate Wohnung 78,47
- WOZ-Wert bis zu 900.000 €: Mietwohnung 80,94
- WOZ-Wert bis zu € 1.000.000: Mietwohnung € 83,38
- WOZ-Wert bis zu € 2.000.000: Rate Haus € 85,83
- WOZ-Wert über € 2.000.000: Mietwohnung € 88,29
- Kein Wert: Grundsteuer Haus 61,31

Kanalisationsgebühr pro bewegliches oder unbewegliches Grundstück für Benutzer:

- Basis 1 0 bis 75 m³ € 65,49
 - Sockel 2 76 t /m 150 m³ 91,87
 - Sockel 3 151 bis 300 m³ € 118,21
 - Basis 4 301 bis zu 1.000 m³ € 232,96
 - Basis 5 mehr als 1.000 m³ € 347,60
- Plus 0,45 € pro m³ über 1.000 m³

Wasserverband: Veranlagung für bebaute Grundstücke

Mit dieser Abgabe zahlen Sie für die Arbeiten, die der Wasserverband in Ihrer Nachbarschaft durchführt, wie z.B. die Sicherstellung starker Deiche und die Reinigung von Gräben.

Berechnung: 0,05236 % des WOZ-Wertes

Wasserverband: Anwohnerzuschlag und Verschmutzungsabgabe

Anwohnerzuschlag

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

Verschmutzungsabgabe

Die Verschmutzungsabgabe wird 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: Pauschalbetrag € 89,21 + € 89,21 = € 178,42

Obwohl diese Informationen mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt wurden, können der Makler und der Verkäufer keine Haftung für eventuelle Fehler und/oder Auslassungen übernehmen. Die Informationen stammen größtenteils von Dritten, wurden mündlich weitergegeben oder zwischenzeitlich geändert und sind daher nur als Anhaltspunkte zu verstehen. Aus diesen Informationen können keine Rechte abgeleitet werden.

**Hopman de Rijklaan 1 - 4354 NT
Vrouwenpolder**

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. 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. 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.

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

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

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

E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl