

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ



**Veerweg 50 198, 4471 NC Wolphaartsdijk**

**Vraagprijs € 495.000,00 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 recreatiewoning (2021) met vrij uitzicht – rustige ligging nabij het Veerse Meer

Aan de rand van Park De Veerse Kreek in Wolphaartsdijk ligt deze stijlvolle, vrijstaande recreatiewoning uit 2021, prachtig gelegen op een ruim perceel met vrij uitzicht en veel privacy. Hier ervaar je een unieke combinatie van rust, ruimte en moderne woonkwaliteit, midden in het Zeeuwse landschap en op korte afstand van het Veerse Meer.

Met een woonoppervlakte van circa 123 m<sup>2</sup> biedt de woning alle comfort voor een ontspannen verblijf met familie of vrienden. De grote raampartijen zorgen voor een lichte, open sfeer en een natuurlijke verbinding tussen binnen en buiten. Vanuit de woonkamer en de tuin geniet je van een vrij en groen uitzicht, waardoor het gevoel van rust en ruimte optimaal tot zijn recht komt.

De woning is gebouwd volgens moderne normen van duurzaamheid en comfort en beschikt over energielabel A, een warmtepomp en zonnepanelen. Dit zorgt voor een energiezuinige en toekomstbestendige recreatiewoning. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning bovendien levensloopbestendig en zeer geschikt voor eigen gebruik, met de mogelijkheid tot recreatieve verhuur.

Park De Veerse Kreek staat bekend om zijn ruim opgezette en verzorgde uitstraling. Op het park vind je diverse faciliteiten zoals een receptie, supermarkt, restaurant, overdekt zwembad, minigolfbaan, waterfietsen en meerdere speeltuinen. Voor wie dat wenst is verhuur via Landal mogelijk, terwijl de woning zich ook uitstekend leent om volledig zelf van te genieten.

De woning wordt momenteel volledig ingericht gebruikt en kan desgewenst inclusief inventaris worden overgenomen, waardoor het huis direct klaar is voor gebruik als comfortabele tweede woning of recreatiewoning. Binnen enkele minuten bereik je het Veerse Meer, een van de mooiste watersportgebieden van Zeeland. Hier kun je zeilen, suppen, zwemmen of eindeloos wandelen langs het water. Ook de gezellige stad Goes ligt op korte afstand, met een breed aanbod aan winkels, restaurants en terrassen.

### Indeling

#### Begane grond

Via de entree kom je in de hal met meterkast, trapopgang en toegang tot een praktische berging met witgoedaansluiting. Tevens bevindt zich hier het separate toilet met fonteintje. De royale woonkamer ligt aan de achterzijde van de woning en heeft grote raampartijen en dubbele tuindeuren. Hierdoor valt het daglicht rijkelijk naar binnen en ontstaat er een mooie verbinding met de tuin en het vrije uitzicht. De open keuken is modern uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Op de begane grond bevindt zich daarnaast een ruime slaapkamer met openslaande deuren naar de tuin en een comfortabele en-suite badkamer.

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie volwaardige slaapkamers. De tweede badkamer is centraal gelegen en voorzien van een douche, dubbele wastafel en designradiator. Daarnaast is een apart toilet aanwezig.

## Zolder

Via een vlizotrap is de praktische bergzolder bereikbaar, ideaal voor extra opslag.

## Algemeen

Vrijstaande recreatiewoning

Bouwjaar 2021

Energielabel A

Voorzien van warmtepomp en zonnepanelen

Vier slaapkamers en twee badkamers

Levensloopbestendige indeling

Ruime kavel met vrij uitzicht en optimale privacy

Rustige ligging aan de rand van het park

Op korte afstand van het Veerse Meer en nabij Goes

Geschikt voor eigen gebruik met mogelijkheid tot recreatieve verhuur via Landal

Inventaris eventueel ter overname, waardoor de woning direct te gebruiken is

Deze informatie is door Ruitenplaat Makelaardij met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen aan de inhoud geen rechten worden ontleend. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden dient u zich te laten informeren bij de daarvoor bevoegde instanties. Ruitenplaat Makelaardij aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden.

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Freistehendes Ferienhaus (Baujahr 2021) mit freiem Blick – ruhige Lage nahe dem Veerse Meer

Am Rande des Parks De Veerse Kreek in Wolphaartsdijk liegt dieses stilvolle, freistehende Ferienhaus aus dem Jahr 2021, wunderschön gelegen auf einem großzügigen Grundstück mit freiem Blick und viel Privatsphäre. Hier erleben Sie eine einzigartige Kombination aus Ruhe, Weite und moderner Wohnqualität – mitten in der Landschaft Zeelands und nicht weit vom Veerse Meer entfernt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> bietet das Haus allen Komfort für einen entspannten Aufenthalt mit Familie oder Freunden. Große Fenster sorgen für eine helle, offene Atmosphäre und eine natürliche Verbindung zwischen Innen und Außen. Vom Wohnzimmer und vom Garten aus genießen Sie einen freien und grünen Ausblick, wodurch das Gefühl von Ruhe und Weite optimal zur Geltung kommt.

Das Haus wurde nach modernen Standards für Nachhaltigkeit und Komfort gebaut und verfügt über Energieeffizienzklasse A, eine Wärmepumpe und Solaranlagen. Dadurch ist es ein energieeffizientes und zukunftsicheres Ferienhaus. Dank des Schlafzimmers und des Badezimmers im Erdgeschoss ist das Haus außerdem komfortabel und langfristig nutzbar und eignet sich hervorragend für den Eigengebrauch, mit der Möglichkeit einer Ferienvermietung.

Der Park De Veerse Kreek ist bekannt für seine großzügige und gepflegte Ausstrahlung. Im Park finden Sie verschiedene Einrichtungen wie eine Rezeption, einen Supermarkt, ein Restaurant, ein Hallenbad, eine Minigolfanlage, Tretboote und mehrere Spielplätze. Wer möchte, kann die Immobilie über Landal vermieten; zugleich eignet sie sich hervorragend als privates Ferienhaus oder Zweitwohnsitz.

Die Immobilie wird derzeit vollständig eingerichtet genutzt und kann auf Wunsch inklusive Inventar übernommen werden, sodass sie sofort als komfortables Ferienhaus oder Zweitwohnsitz genutzt werden kann.

In wenigen Minuten erreichen Sie das Veerse Meer, eines der schönsten Wassersportgebiete Zeelands. Hier können Sie segeln, Stand-up-Paddling betreiben, schwimmen oder lange Spaziergänge am Wasser unternehmen. Auch die gemütliche Stadt Goes mit ihrem breiten Angebot an Geschäften, Restaurants und Terrassen ist nicht weit entfernt.

## Aufteilung

### Erdgeschoss

Durch den Eingangsbereich gelangen Sie in den Flur mit Zählerschrank, Treppenaufgang und Zugang zu einem praktischen Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Hier befindet sich auch die separate Toilette mit Handwaschbecken. Das großzügige Wohnzimmer liegt auf der Rückseite des Hauses und verfügt über große Fensterfronten sowie doppelte Gartentüren zum Garten. Dadurch fällt viel Tageslicht herein und es entsteht eine schöne Verbindung zur Terrasse und zur freien Aussicht. Die offene Küche ist modern eingerichtet und mit verschiedenen Einbaugeräten ausgestattet. Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein geräumiges Schlafzimmer mit Flügeltüren zum Garten und einem komfortablen Bad en suite.

### Erster Stock

Der Flur bietet Zugang zu drei vollwertigen Schlafzimmern. Das zweite Badezimmer ist zentral gelegen und mit Dusche, Doppelwaschbecken und Design-Heizkörper ausgestattet. Außerdem gibt es eine separate Toilette.

**Veerweg 50 198 - 4471 NC Wolphaartsdijk**

**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

## Dachboden

Über eine Bodentreppe gelangt man zum praktischen Dachboden, der sich ideal als zusätzlicher Stauraum eignet.

## Allgemein

Freistehendes Ferienhaus

Baujahr 2021

Wohnfläche ca. 123 m<sup>2</sup>

Energieeffizienzklasse A

Wärmepumpe und Solaranlage

Vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer

Großzügiges Grundstück mit freiem Blick und optimaler Privatsphäre

Ruhige Lage am Rande des Parks

Nicht weit vom Veerse Meer entfernt

In der Nähe der Stadt Goes

Geeignet für Eigengebrauch mit Möglichkeit zur Ferienvermietung über Landal

Inventar kann auf Wunsch übernommen werden, sodass die Immobilie sofort nutzbar ist

Diese Informationen wurden von Ruitersplaat Makelaardij mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch können aus dem Inhalt keine Rechte abgeleitet werden. Alle angegebenen Maße und Flächen sind Richtwerte. Für Nutzungs- und Bestimmungsmöglichkeiten informieren Sie sich bitte bei den zuständigen Behörden. Ruitersplaat Makelaardij übernimmt keine Haftung für eventuelle Ungenauigkeiten oder Unvollständigkeiten.

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Kenmerken

| Object gegevens |                    |
|-----------------|--------------------|
| Soort woning    | Eengezinswoning    |
| Type woning     | Vrijstaande woning |
| Bouwjaar        | 2021               |

| Maten object                    |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Aantal kamers                   | 4 kamers           |
| Aantal slaapkamers              | 4 slaapkamer(s)    |
| Inhoud woning                   | 461 m <sup>3</sup> |
| Perceel oppervlakte             | 474 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 123 m <sup>2</sup> |

| Details          |                        |
|------------------|------------------------|
| Ligging          | Aan water              |
| Voorzieningen    | TV kabel, Zonnepanelen |
| Schuur / berging | Inpandig               |
| Garage           | Geen garage            |
| Kabel            | Ja                     |
| Buitenzonwering  | Nee                    |

| Energie      |                                          |
|--------------|------------------------------------------|
| Energielabel | A                                        |
| Isolatie     | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie |
| Verwarming   | Warmtepomp                               |

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

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Foto's



Veerweg 50 198 - 4471 NC Wolphaartsdijk

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



Veerweg 50 198 - 4471 NC Wolphaartsdijk

**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



Veerweg 50 198 - 4471 NC Wolphaartsdijk

**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



Veerweg 50 198 - 4471 NC Wolphaartsdijk

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



**Veerweg 50 198 - 4471 NC Wolphaartsdijk**

**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)

Veerweg 50 198 - 4471 NC Wolphaartsdijk

**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)

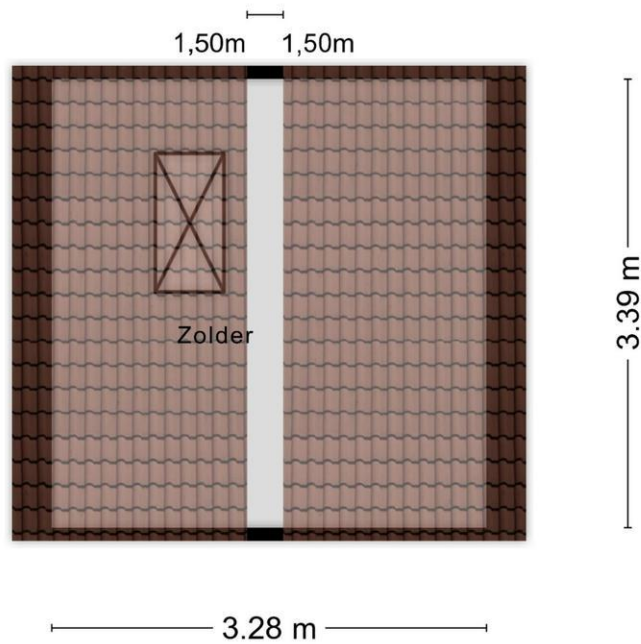
Veerweg 50 198 - 4471 NC Wolphaartsdijk

**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



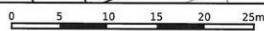
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

MAKELAARDIJ

## Kadastrale gegevens

Kadastrale kaart

Uw referentie: Veerweg 50 198



12345 Deze kaart is noordgericht  
25 Perceelnummer  
 Huisnummer  
 Vastgestelde kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

Schaal 1: 500  
 Kadastrale gemeente Goes  
 Sectie AD  
 Perceel 1736

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 databankrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 februari 2025  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



**Veerweg 50 198 - 4471 NC Wolphaartsdijk**

**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             | Veerweg 50 198         |
| Postcode / Plaats | 4471 NC Wolphaartsdijk |
| Gemeente          | Goes                   |
| Sectie / Perceel  | AD / 1736              |
| Oppervlakte       | 392 m <sup>2</sup>     |
| Soort             | Volle eigendom         |

## Kadastrale gegevens

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Adres             | Veerweg 50 198         |
| Postcode / Plaats | 4471 NC Wolphaartsdijk |
| Gemeente          | Goes                   |
| Sectie / Perceel  | AE / 1206              |
| Oppervlakte       | 63 m <sup>2</sup>      |
| Soort             | Volle eigendom         |

## Kadastrale gegevens

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Adres             | Veerweg 50 198         |
| Postcode / Plaats | 4471 NC Wolphaartsdijk |
| Gemeente          | Goes                   |
| Sectie / Perceel  | AE / 1209              |
| Oppervlakte       | 19 m <sup>2</sup>      |
| Soort             | Volle eigendom         |

**Veerweg 50 198 - 4471 NC Wolphaartsdijk**

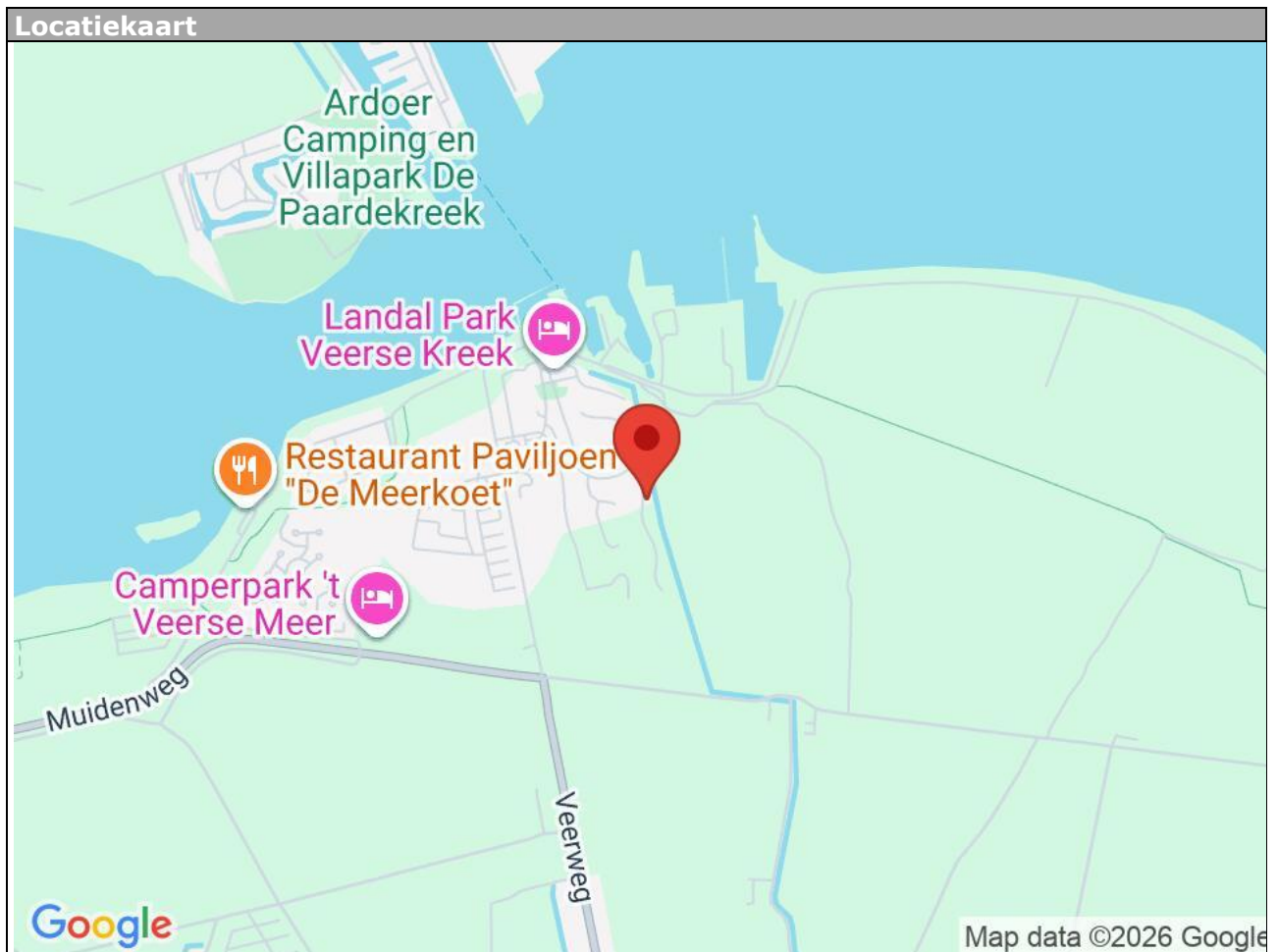
**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
**Noordstraat 42 a**  
**4493 AH, KAMPERLAND**  
**Tel: 0113 372474**  
**E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)**  
**[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)**

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Locatie

| Adres gegevens    |                        |
|-------------------|------------------------|
| Adres             | Veerweg 50 198         |
| Postcode / plaats | 4471 NC Wolphaartsdijk |
| Provincie         | Zeeland                |



|                                        | Blijft<br>achter         | Gaat<br>mee              | Kan worden<br>overgenomen | n.v.t.                   |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Woning</b>                          |                          |                          |                           |                          |
| <b>Interieur</b>                       |                          |                          |                           |                          |
| Verlichting, te weten:                 |                          |                          |                           |                          |
| - Inbouwspots/dimmers                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> |
| - Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> |

Veerweg 50 198 - 4471 NC Wolphaartsdijk

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 Goes 2026 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.

Bron: <https://www.sabewazeeland.nl/tarieven-gemeente-goes-2026>

Bron: <https://www.sabewazeeland.nl/tarieven-waterschap-scheldestromen-2026>

### Afvalstoffenheffing

Deze wordt geheven voor inzameling van huisvuil.

Berekening:

Eenpersoonshuishouden: € 169,20

Meerpersoonshuishouden: € 226,20

Geen personen ingeschreven in het BRP: € 169,20

### 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: 0,1016 % van de WOZ-waarde

Eigenaren niet-woning: 0,2818 % van de WOZ-waarde

Gebruikersbelasting: 0,2088 % 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 Goes bedraagt:

Eigenaar 2e woning

minder dan € 159.000,- WOZ-waarde € 518,35

van € 159.000,- tot € 180.000,- WOZ-waarde € 538,30

van € 180.000,- tot € 199.000,- WOZ-waarde € 565,35

van € 199.000,- tot € 293.000,- WOZ-waarde € 729,05

vanaf € 293.000,- WOZ-waarde € 810,70

### Toeristenbelasting

Verblijft u korter dan 90 dagen per jaar in deze woning, dan betaalt u geen woonforensenbelasting. Meestal is de woning dan beschikbaar voor verhuur. De huurder betaalt dan toeristenbelasting aan het verhuurkantoor, per overnachting per persoon € 1,65

### 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.

Berekening:

Eigenarendeel woning: 0,0357 % van de WOZ-waarde

Eigenarendeel niet-woning: 0,0588 % van de WOZ-waarde

Gebruikersdeel woning: 0,0357 % van de WOZ-waarde

Gebruikersdeel niet-woning: 0,0588 % van de WOZ-waarde

# 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: 0,05208 % 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 € 145,28.

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 € 91,12 + € 91,12 = € 182,24

*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*

## Gemeinde Goes 2026 Angabe der Fixkosten

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 einen Eindruck von den Kosten zu vermitteln, 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-goes-2026>

Bron: <https://www.sabewazeeland.nl/tarieven-waterschap-scheldestromen-2026>

### Abfallentsorgungsgebühr

Diese wird für die Sammlung von Haushaltsabfällen erhoben.

Berechnung:

Ein-Personen-Haushalt: € 169,20

Mehrpersonenhaushalt: € 226,20

Keine im BRP eingetragenen Personen: € 169,20

### Grundsteuer

Sie wird von den Eigentümern von Grundstücken in der Gemeinde erhoben. Sie wird auf den Verkehrswert erhoben. Stichtag ist der 1. Januar 2024

Berechnung:

Wohnungseigentümer: 0,1016 % des WOZ-Wertes

Nicht-Wohnungseigentümer: 0,2818 % des WOZ-Wertes

Gebrauchsabgabe: 0,2088 % des WOZ-Wertes

### Wohnsteuer

Wenn Sie länger als 90 Tage pro Kalenderjahr eine möblierte Wohnung (Zweitwohnung) haben, ohne in der kommunalen Personendatenbank registriert zu sein, zahlen Sie Pendlersteuer. Der Satz für Woonforensenbelasting innerhalb der Gemeinde Goes beträgt:

Eigentümer einer Zweitwohnung

weniger als € 159.000,- WOZ-Wert € 518,35

von € 159.000,- bis € 180.000,- WOZ-Wert € 538,30

ab € 180.000,- bis € 199.000,- WOZ-Wert € 565,35

von € 199.000,- bis € 293.000,- WOZ-Wert € 729,05

ab € 293.000,00 WOZ-Wert € 810,70

### Kurtaxe

Wenn Sie sich weniger als 90 Tage pro Jahr in dieser Wohnung aufhalten, zahlen Sie keine Kurtaxe. Normalerweise steht das Haus dann zur Vermietung zur Verfügung. Der Mieter zahlt dann die Kurtaxe an das Vermietungsbüro, pro Nacht und Person € 1,65

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## **Kanalisationssteuer**

Für den Anschluss an das kommunale Abwassernetz und dessen Instandhaltung zahlen Sie eine Kanalisationssteuer. Die Höhe der Abgabe hängt vom Wasserverbrauch ab.

Berechnung:

|                                             |                         |
|---------------------------------------------|-------------------------|
| Eigengenutzter Teil des Hauses:             | 0,0357 % des WOZ-Wertes |
| Selbstgenutzter Teil des Nichtwohngebäudes: | 0,0588 % des WOZ-Wertes |
| Nutzerteil der Wohnung:                     | 0,0357 % des WOZ-Wertes |
| Nutzteil des Nichtwohngebäudes:             | 0,0588 % des WOZ-Wertes |

## **Wasserverband: Umlage 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: 0,05208 % des WOZ-Wertes

Wasserverband: Anwohnerzuschlag und Verschmutzungsabgabe

Anwohnerzuschlag

Beim Anwohnerzuschlag wird die Anzahl der in einem Haus lebenden Personen nicht berücksichtigt. Sie zahlen also € 145,28 pro Wohnung.

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: Pauschalbetrag € 91,12 + € 91,12 = € 182,24

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

# 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.

# 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 Ruitersplaats 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. **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.

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## **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.

## **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.

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

**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](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)**