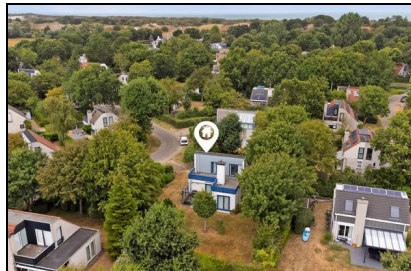


RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ



Hesselbergshoofd 4, 4354 PB Vrouwenpolder

Vraagprijs € 649.000,00 kosten koper



Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Voorstraat 37
4491 EV, WISSENKERKE
Tel: 0113 372474

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Omschrijving

Vrijstaande vakantiewoning op loopafstand van het Noordzeestrand en vlakbij het Veerse Meer!

Op een aantrekkelijke locatie in Vrouwenpolder ligt deze vrijstaande vakantiewoning aan Hesselberghoofd 4. De woning is gelegen op Vakantiepark Breezand II, op loopafstand van het Noordzeestrand en vlakbij het Veerse Meer. Een perfecte locatie voor wie op zoek is naar een eigen vakantieverblijf aan de Zeeuwse kust.

Ook de ligging ten opzichte van de omliggende plaatsen is gunstig. In Vrouwenpolder zijn diverse voorzieningen aanwezig en zowel het historische Veere als Middelburg zijn binnen korte tijd bereikbaar.

De woning is gebouwd in 1987, beschikt over energielabel C en heeft drie slaapkamers, waarvan één op de begane grond. Verder zijn er onder andere een badkamer op de begane grond, een praktische bijkeuken, een vrijstaande berging en een ruim dakterras. De tuin ligt rondom de woning en biedt op verschillende plekken ruimte om buiten te zitten. Er zijn een aantal kozijnen rondom de woning vernieuwd.

Indeling:

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de verschillende vertrekken. De woonkamer vormt het centrale leefgedeelte van de woning en biedt ruimte voor zowel een zit- als eetgedeelte. Schuifdeuren zorgen voor een directe verbinding met de tuin. Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de keuken voorzien van kookplaat met wokvlam, nieuwe afzuigkap en koelkast. Vanuit de hal zijn tevens de slaapkamer, badkamer en de bijkeuken bereikbaar. De badkamer is ingericht met een ligbad, douche, wastafel en toilet. In de bijkeuken bevinden zich de cv-installatie en de aansluiting voor de wasmachine; deze ruimte is zowel van binnen als buiten te bereiken.

Eerste verdieping

De trap komt uit op de overloop, die toegang geeft tot twee slaapkamers en een separaat toilet met wastafel. Vanuit één van de slaapkamers is het ruime dakterras rechtstreeks bereikbaar. Op het dakterras zijn circa drie jaar geleden de kozijnen en de dakbedekking vervangen. Tevens is destijds het schilderwerk vernieuwd. De andere slaapkamer beschikt over een dakraam.

Buitenruimte en berging

Rondom de woning ligt de tuin, waardoor er volop ruimte is om buiten te zitten en van de Zeeuwse omgeving te genieten. Daarnaast beschikt de woning over een vrijstaande berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van strand- en tuinspullen. Op de eerste verdieping is bovendien een royaal dakterras aanwezig.

Hesselbergshoofd 4 - 4354 PB Vrouwenpolder

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Voorstraat 37**

4491 EV, WISSENKERKE

Tel: 0113 372474

E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl

www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Algemeen

Bouwjaar 1987

Energielabel C

Slaapkamer en badkamer op de begane grond aanwezig

Ruim dakterras

Tuin rondom de woning

Vrijstaande berging

Op korte afstand van het Noordzeestrand

Een deel van de kozijnen en de balustrade op het dakterras zijn in 2024 vernieuwd

Een deel van de kozijnen zijn recent geschilderd

Dakbedekking dakterras vervangen

Nieuwe deuren aanwezig in beide slaapkamers

Deze informatie is door Ruitersplaat 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. Ruitersplaat Makelaardij aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden.

Hesselbergshoofd 4 - 4354 PB Vrouwenpolder

Ruitersplaat Makelaardij B.V.

Voorstraat 37

4491 EV, WISSENKERKE

Tel: 0113 372474

E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl

www.ruitersplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Freistehendes Ferienhaus in Laufnähe zum Nordseestrand und in der Nähe des Veerse Meers!

In attraktiver Lage in Vrouwenpolder befindet sich dieses freistehende Ferienhaus an der Hesselberghoofd 4. Das Haus liegt im Ferienpark Breezand II, nur wenige Gehminuten vom Nordseestrand entfernt und in der Nähe des Veerse Meers. Ein perfekter Standort für alle, die eine eigene Ferienunterkunft an der Küste von Zeeland suchen.

Auch die Lage im Verhältnis zu den umliegenden Orten ist günstig. In Vrouwenpolder gibt es diverse Einrichtungen, und sowohl das historische Veere als auch Middelburg sind in kurzer Zeit erreichbar.

Das Haus wurde 1987 erbaut, verfügt über die Energieeffizienzklasse C und hat drei Schlafzimmer, von denen sich eines im Erdgeschoss befindet. Außerdem gibt es unter anderem ein Badezimmer im Erdgeschoss, eine praktische Hauswirtschaftsraum, einen freistehenden Abstellraum und eine großzügige Dachterrasse. Der Garten umgibt das Haus und bietet an verschiedenen Stellen Platz zum Sitzen im Freien. Einige Fensterrahmen des Hauses wurden erneuert.

Aufteilung:

Erdgeschoss

Über den Eingangsbereich gelangen Sie in den Flur mit der Treppe zum ersten Stock und Zugang zu den verschiedenen Räumen. Das Wohnzimmer bildet den zentralen Wohnbereich der Wohnung und bietet Platz für einen Sitz- sowie einen Essbereich. Schiebetüren sorgen für einen direkten Zugang zum Garten. An das Wohnzimmer schließt sich die Küche an, die mit einem Kochfeld mit Wok-Brenner, einer neuen Dunstabzugshaube und einem Kühlschrank ausgestattet ist. Vom Flur aus sind außerdem das Schlafzimmer, das Badezimmer und die Hauswirtschaftsraum erreichbar. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Waschbecken und einer Toilette ausgestattet. Im Hauswirtschaftsraum befinden sich die Heizungsanlage und der Anschluss für die Waschmaschine; dieser Raum ist sowohl von innen als auch von außen zugänglich.

Erster Stock

Die Treppe führt auf den Flur, von dem aus man zwei Schlafzimmer und eine separate Toilette mit Waschbecken erreicht. Von einem der Schlafzimmer aus ist die großzügige Dachterrasse direkt zugänglich. Auf der Dachterrasse wurden vor etwa drei Jahren die Fensterrahmen und die Dachdeckung erneuert. Außerdem wurden damals die Anstriche erneuert. Das andere Schlafzimmer verfügt über ein Dachfenster.

Außenbereich und Abstellraum

Rund um das Haus erstreckt sich der Garten, sodass reichlich Platz zum Sitzen im Freien und zum Genießen der zeeländischen Umgebung vorhanden ist. Darüber hinaus verfügt das Haus über einen freistehenden Abstellraum, der sich ideal zum Abstellen von Fahrrädern und zur Aufbewahrung von Strand- und Gartengeräten eignet. Im ersten Stock befindet sich zudem eine großzügige Dachterrasse.

Hesselbergshoofd 4 - 4354 PB Vrouwenpolder

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Voorstraat 37

4491 EV, WISSENKERKE

Tel: 0113 372474

E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl

www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Allgemeines
Baujahr 1987
Energieeffizienzklasse C
Schlafzimmer und Badezimmer im Erdgeschoss vorhanden
Großzügige Dachterrasse
Garten rund um das Haus
Freistehender Abstellraum
Nur wenige Schritte vom Nordseestrand entfernt
Ein Teil der Fensterrahmen und die Brüstung auf der Dachterrasse wurden 2024 erneuert.
Ein Teil der Fensterrahmen wurde kürzlich gestrichen.
Die Dachabdeckung der Dachterrasse wurde erneuert.
In beiden Schlafzimmern sind neue Türen eingebaut.

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1987

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	302 m ³
Perceel oppervlakte	771 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	81 m ²

Details	
Ligging	Aan park
Bijzonderheden	Gemeubileerd
Voorzieningen	TV kabel
Garage	Geen garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Open haard
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Verzorgd

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Foto's



Hesselbergshoofd 4 - 4354 PB Vrouwenpolder

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Voorstraat 37
4491 EV, WISSENKERKE
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Foto's



Hesselbergshoofd 4 - 4354 PB Vrouwenpolder

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Voorstraat 37
4491 EV, WISSENKERKE
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Foto's



Hesselbergshoofd 4 - 4354 PB Vrouwenpolder

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Voorstraat 37
4491 EV, WISSENKERKE
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Foto's



Hesselbergshoofd 4 - 4354 PB Vrouwenpolder

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Voorstraat 37
4491 EV, WISSENKERKE
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Foto's



Hesselbergshoofd 4 - 4354 PB Vrouwenpolder

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Voorstraat 37
4491 EV, WISSENKERKE
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Plattegrond



Begane Grond

Hesselbergshoofd 4 - 4354 PB Vrouwenpolder

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Voorstraat 37

4491 EV, WISSENKERKE

Tel: 0113 372474

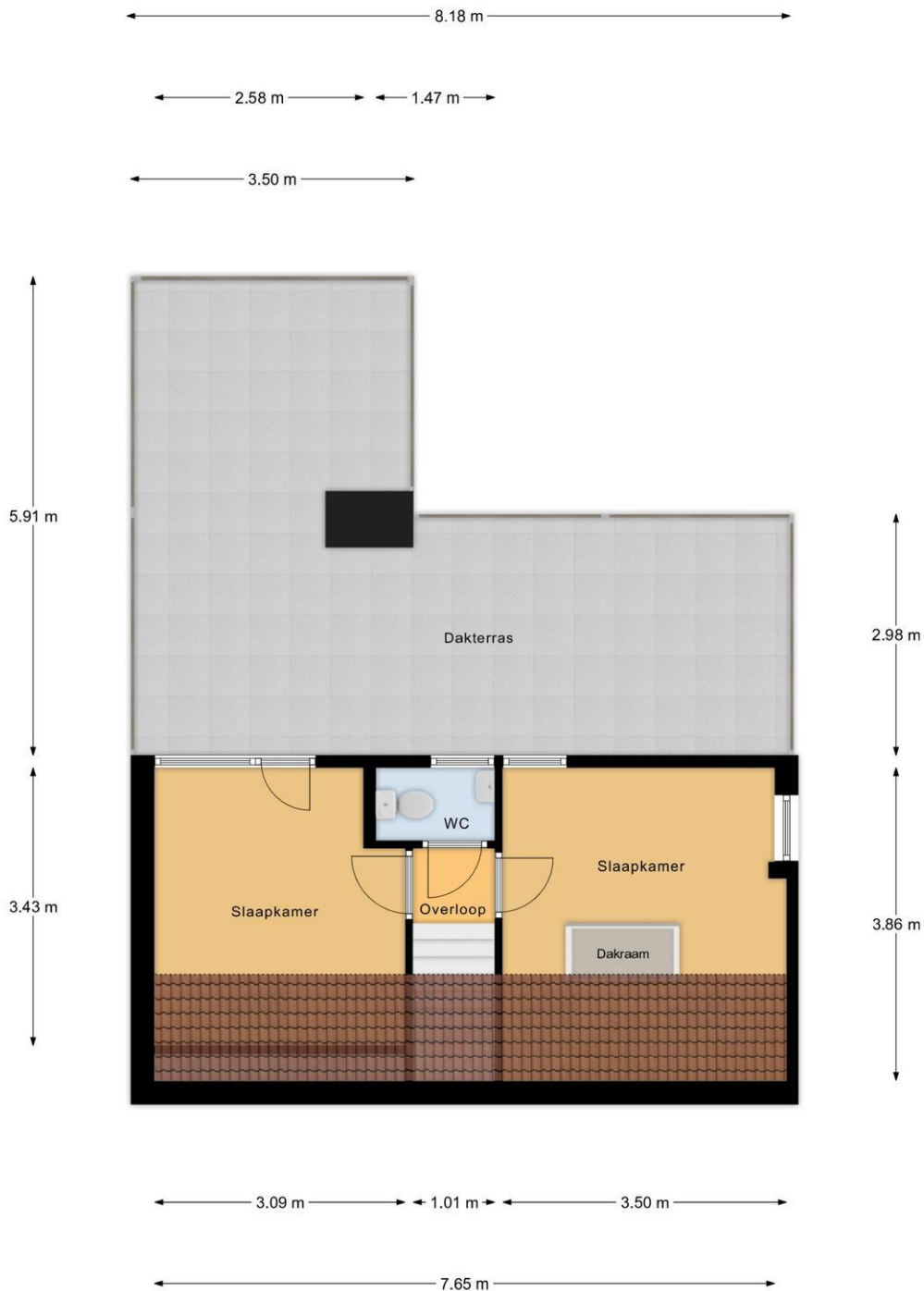
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl

www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Plattegrond



1e Verdieping

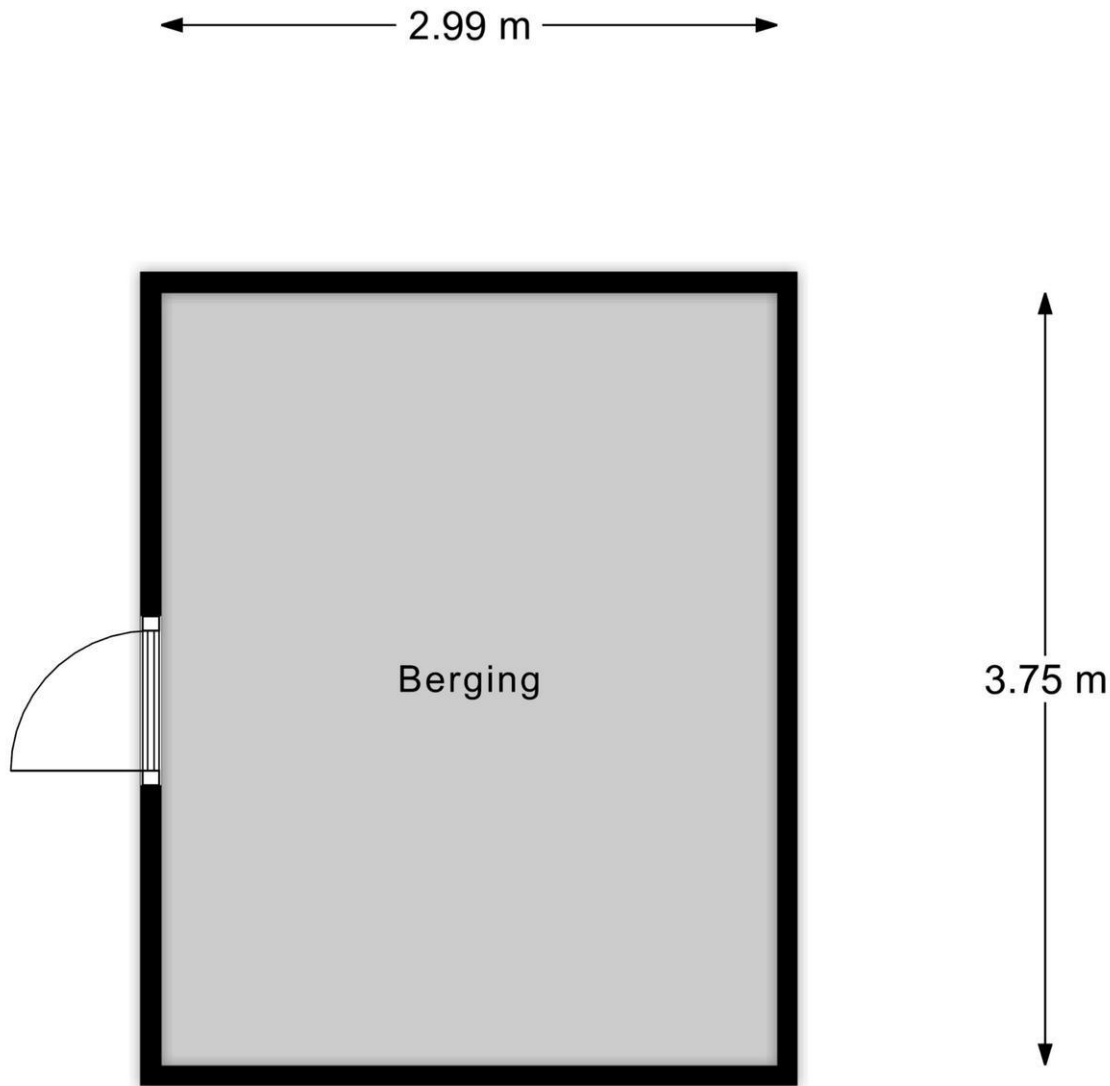
Hesselbergshoofd 4 - 4354 PB Vrouwenpolder

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Voorstraat 37
4491 EV, WISSENKERKE
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Plattegrond



Berging

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Kadastrale gegevens



Hesselbergshoofd 4 - 4354 PB Vrouwenpolder

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Voorstraat 37
4491 EV, WISSENKERKE
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Kadastrale gegevens

Adres	Hesselbergshoofd 4
Postcode / Plaats	4354 PB Vrouwenpolder
Gemeente	Veere
Sectie / Perceel	N / 1834
Oppervlakte	771 m ²
Soort	Volle eigendom

Hesselbergshoofd 4 - 4354 PB Vrouwenpolder

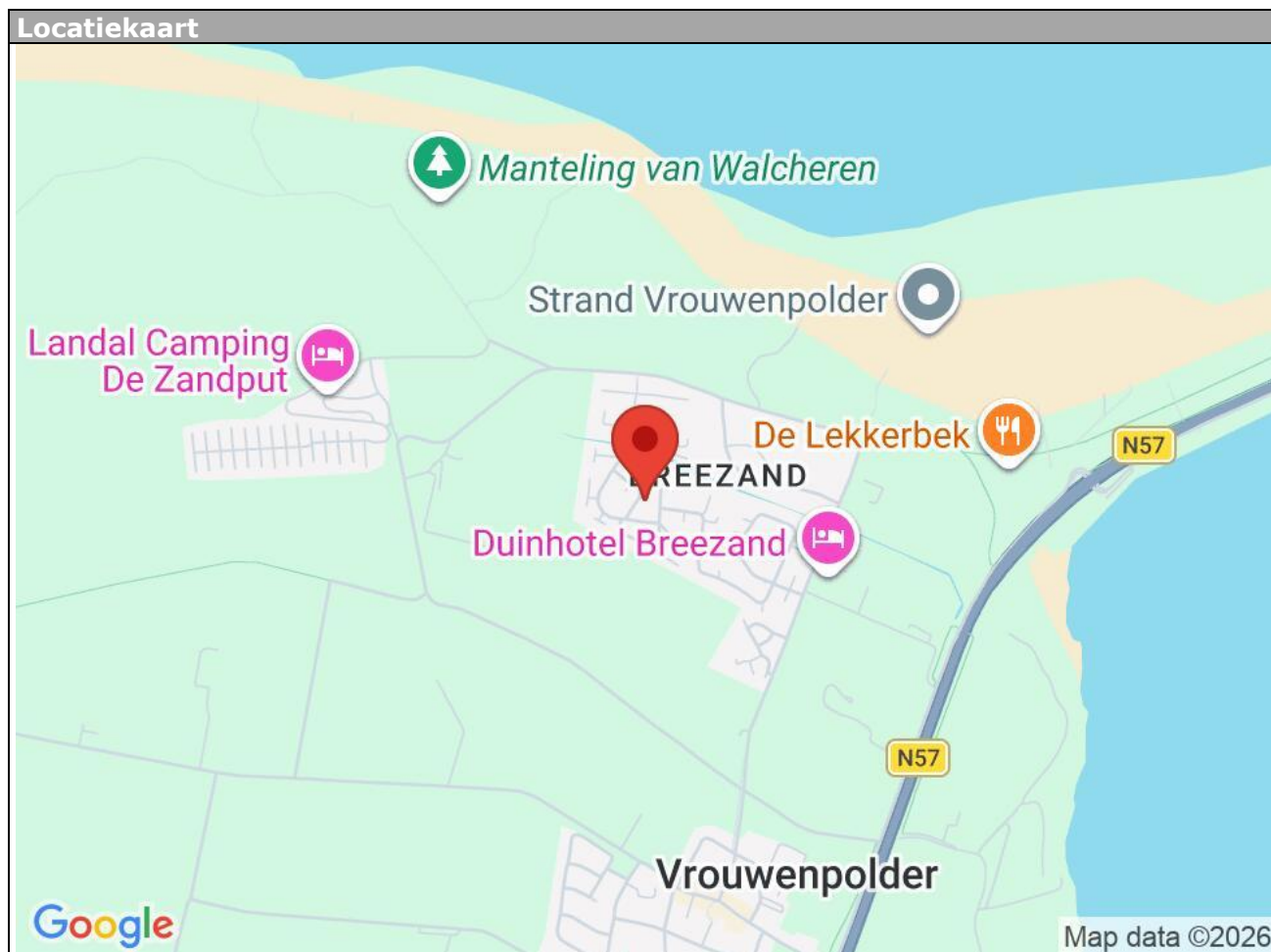
Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Voorstraat 37
4491 EV, WISSENKERKE
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Hesselbergshoofd 4
Postcode / plaats	4354 PB Vrouwenpolder
Provincie	Zeeland



Hesselbergshoofd 4 - 4354 PB Vrouwenpolder

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Voorstraat 37
4491 EV, WISSENKERKE
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Indicatie vaste lasten | Gemeente Veere 2026

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-2026>

Afvalstoffenheffing

De tarieven in 2026 zijn:

- Eenpersoonshuishouden € 207,15
- Meerpersoonshuishouden € 222,05
- Tarief voor recreatiewoning € 222,05
- Tarief voor 1 of meerdere vakantieonderkomens € 414,10
- Eenpersoonshuishouden + 1 of meerdere vakantieonderkomens € 414,30
- Meerpersoonshuishouden + 1 of meerdere vakantieonderkomens € 444,10
- Per lediging rolcontainer € 7,50
- Per aanbieding ondergrondse container € 2,50
- Extra container bestemd voor groente-, fruit- en tuinafval, per extra container € 17,50
- Extra container bestemd voor de overige huishoudelijke restafvalstoffen, per extra container € 400,00
- Extra container bestemd voor Oud papier en karton voor de kernen: Veere, Gapinge, Serooskerke, per extra container € 17,50

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:	0,0766 % van de WOZ-waarde
Eigenarenbelasting niet-woning:	0,2013 % van de WOZ-waarde
Gebruikersbelasting niet-woning:	0,1478 % 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 2026: 0,1731% van de WOZ waarde, met een maximum van € 2.932,00 per woning en minimum van € 312,00.

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 € 2,42 per persoon per nacht en € 1,68 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 € 66,46, tarief niet woning € 101,93
- WOZ waarde tot € 200.000: tarief woning € 69,13, tarief niet woning € 104,61
- WOZ waarde tot € 300.000: tarief woning € 71,77, tarief niet woning € 107,28
- WOZ waarde tot € 400.000: tarief woning € 74,43, tarief niet woning € 109,98
- WOZ waarde tot € 500.000: tarief woning € 77,10, tarief niet woning € 112,66
- WOZ waarde tot € 600.000: tarief woning € 79,75, tarief niet woning € 115,35
- WOZ waarde tot € 700.000: tarief woning € 82,44, tarief niet woning € 118,01
- WOZ waarde tot € 800.000: tarief woning € 85,06, tarief niet woning € 120,69
- WOZ waarde tot € 900.000: tarief woning € 87,74, tarief niet woning € 123,40
- WOZ waarde tot € 1.000.000: tarief woning € 90,38, tarief niet woning € 126,06
- WOZ waarde tot € 2.000.000: tarief woning € 93,03, tarief niet woning € 128,75
- WOZ waarde meer dan € 2.000.000: tarief woning € 95,71, tarief niet woning € 131,43
- Geen waarde: tarief woning € 66,46, tarief niet woning € 101,93

Rioolheffing per roerende of onroerende zaak voor gebruikers:

- grondslag 1 0 tot en met 75 m³ € 70,99
- grondslag 2 76 tot en met 150 m³ € 99,59
- grondslag 3 151 tot en met 300 m³ € 128,13
- grondslag 4 301 tot en met 1.000 m³ € 252,52
- grondslag 5 meer dan 1.000 m³ € 376,79

Plus € 0,49 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: 0,05208 % 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

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 € 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

Angabe der festen Gebühren | Gemeinde Veere 2026

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.

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

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

Abfallabgabe

Abfallgebühr

Die Tarife für 2026 sind:

- Einpersonenhaushalt 207,15 €
- Mehrpersonenhaushalt 222,05 €
- Tarif für Ferienwohnungen 222,05 €
- Tarif für 1 oder mehrere Ferienunterkünfte 414,10 €
- Einpersonenhaushalt + 1 oder mehrere Ferienunterkünfte 414,30 €
- Mehrpersonenhaushalt + 1 oder mehrere Ferienunterkünfte 444,10 €
- Pro Leerung einer Rollcontainer 7,50 €
- Pro Bereitstellung eines Unterflurcontainers 2,50 €
- Zusätzlicher Container für Obst-, Gemüse- und Gartenabfälle, pro zusätzlichem Container 17,50 €
- Zusätzlicher Container für sonstige Haushaltsabfälle, pro zusätzlichem Container 400,00 €
- Zusätzlicher Container für Altpapier und Karton für die Orte Veere, Gapinge, Serooskerke, pro zusätzlichem Container 17,50 €

Grundsteuer

Diese wird von Eigentümern von Immobilien innerhalb der Gemeinde erhoben. Sie wird auf den Marktwert erhoben. Stichtag ist der 1. Januar 2023.

Berechnung:

Eigentümersteuer für Wohnimmobilien: 0,0766 % des WOZ-Wertes

Eigentümersteuer für Nicht-Wohnimmobilien: 0,2013 % des WOZ-Wertes

Nutzungssteuer für Nicht-Wohnimmobilien: 0,1478 % des WOZ-Wertes

Wohneigentumssteuer

Wenn Sie mehr als 90 Tage pro Kalenderjahr über eine möblierte Wohnung (Zweitwohnung) verfügen, ohne im Melderegister der Gemeinde Veere eingetragen zu sein, müssen Sie Pendlersteuer zahlen. Es kommt also nicht darauf an, ob Sie die Wohnung tatsächlich 90 Tage lang nutzen. Die Sätze für 2026 betragen: 0,1731 % des WOZ-Wertes, mit einem Höchstbetrag von 2.932,00 € pro Wohnung und einem Mindestbetrag von 312,00 €.

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 Kurtaxe an das Vermietungsbüro, pro Übernachtung 2,42 € pro Person und Nacht und 1,68 € pro Nacht für Selbstversorger.

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Kanalisationsabgabe

Kanalgebühren für Eigentümer pro beweglichem oder unbeweglichem Gegenstand auf Basis des WOZ-Wertes:

- WOZ-Wert bis zu 100.000 €: Tarif für Wohnimmobilien 66,46 €, Tarif für Nicht-Wohnimmobilien 101,93
- WOZ-Wert bis zu 200.000 €: Tarif für Wohnimmobilien 69,13 €, Tarif für Nicht-Wohnimmobilien 104,61
- WOZ-Wert bis zu 300.000 €: Tarif für Wohnimmobilien 71,77 €, Tarif für Nicht-Wohnimmobilien 107,28 €
- WOZ-Wert bis zu 400.000 €: Tarif für Wohnimmobilien 74,43 €, Tarif für Nicht-Wohnimmobilien 109,98 €
- WOZ-Wert bis 500.000 €: Tarif für Wohnimmobilien 77,10 €, Tarif für Nicht-Wohnimmobilien 112,66 €
- WOZ-Wert bis 600.000 €: Tarif für Wohnimmobilien 79,75 €, Tarif für Nicht-Wohnimmobilien 115,35 €
- WOZ-Wert bis 700.000 €: Tarif für Wohnimmobilien 82,44 €, Tarif für Nicht-Wohnimmobilien 118,01 €
- WOZ-Wert bis 800.000 €: Tarif für Wohnimmobilien 85,06 €, Tarif für Nicht-Wohnimmobilien 120,69 €
- WOZ-Wert bis 900.000 €: Tarif für Wohnimmobilien 87,74 €, Tarif für Nicht-Wohnimmobilien 123,40 €
- WOZ-Wert bis 1.000.000 €: Tarif für Wohnimmobilien 90,38 €, Tarif für Nicht-Wohnimmobilien 126,06 €
- WOZ-Wert bis zu 2.000.000 €: Tarif für Wohnimmobilien 93,03 €, Tarif für Nicht-Wohnimmobilien 128,75 €
- WOZ-Wert über 2.000.000 €: Tarif für Wohnimmobilien 95,71 €, Tarif für Nicht-Wohnimmobilien 131,43 €
- Kein Wert: Tarif für Wohnimmobilien 66,46 €, Tarif für Nicht-Wohnimmobilien 101,93 €

Abwassergebühr pro beweglicher oder unbeweglicher Sache für Nutzer:

- Grundlage 1 0 bis 75 m³ 70,99 €
- Grundlage 2 76 bis 150 m³ 99,59 €
- Grundlage 3 151 bis 300 m³ 128,13 €
- Grundlage 4 301 bis 1.000 m³ 252,52 €
- Grundlage 5 mehr als 1.000 m³ 376,79 €
- Zuzüglich 0,49 € 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 Sicherung der Deiche und die Reinigung der Gräben.

Berechnung: 0,05208 % des WOZ-Wertes

Wasserverband: Anwohnerzuschlag und Verschmutzungsabgabe

Anwohnerzuschlag

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

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: Festbetrag € 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 Ungenauigkeiten 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 Ruiterplaat Makelaardij, conform de modelkoopakte, opgesteld door onze brancheorganisatie.

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

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

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

Ontbindende voorwaarde hypotheek

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

Overige ontbindende voorwaarden

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

Clausules

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

Asbestclausule

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

Ouderdomsclausule

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Feitelijke bewoning

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

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

Vloerenclausule

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

Erfdienstbaarheden en of kwalitatieve verplichtingen

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

Lijst van (on)roerende zaken

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

Waarborgsom

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

Baten en lasten

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

Identificatie

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

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Voorstraat 37
4491 EV, WISSENKERKE
Tel: 0113 372474

E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl