RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Kerkstraat 12, 4491 EP Wissenkerke

Vraagprijs € 695.000,00 kosten koper

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

Omschrijving

Te koop: B&B vol liefde!

Altijd al gedroomd van het runnen van een eigen B&B? Dan biedt deze bijzondere woning in het hart van Wissenkerke een uitgelezen kans.

De huidige eigenaren hebben hier met veel liefde een sfeervol woonhuis met maar liefst vijf B&B-kamers gerealiseerd. Het geheel verkeert in een goede staat van onderhoud en is volledig ingericht voor de huidige exploitatie. Hierdoor kan de B&B in principe direct worden voortgezet.

Liever uitsluitend wonen? Ook dat behoort tot de mogelijkheden. Er bestaat uiteraard geen verplichting om de B&B-exploitatie voort te zetten en het object kan ook volledig als woning in gebruik worden genomen. Daarnaast zijn, afhankelijk van de geldende bestemming en benodigde toestemmingen, andere gebruiksmogelijkheden denkbaar. Een veelzijdig object op een centrale plek in Wissenkerke, waar wonen en ondernemen op een bijzondere manier samenkomen.

De B&B
Wat ooit dienstdeed als stoffenwinkel, is door de jaren heen getransformeerd tot een sfeervolle en comfortabele B&B met vijf volwaardige gastenkamers. De huidige eigenaren hebben het geheel met veel aandacht ingericht en een warme, huiselijke sfeer gecreëerd. De B&B is goed onderhouden en ingericht voor de huidige exploitatie, waardoor een nieuwe eigenaar de bedrijfsvoering in principe direct kan voortzetten.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier comfortabele tweepersoonskamers. Iedere kamer beschikt over een tweepersoonsbed, een eigen badkamer met douche en toilet, een zithoek, Smart TV en wifi. Dankzij de eigen sanitaire voorzieningen functioneren de kamers volledig zelfstandig voor de gasten. Op de begane grond bevindt zich een ruimere en luxer uitgevoerde tweepersoonskamer. Deze kamer beschikt over een eigen badkamer met ligbad, inloopdouche en toilet en is daarnaast voorzien van een zithoek en televisie. Eveneens op de begane grond bevindt zich de sfeervolle gemeenschappelijke ruimte waar momenteel het ontbijt voor de gasten wordt geserveerd. De huiselijke inrichting sluit goed aan bij het karakter van de B&B en biedt een prettige plek om de dag te beginnen.

Ook buiten is aan de gasten gedacht. De B&B beschikt over een eigen gastentuin, waar bezoekers bij mooi weer heerlijk buiten kunnen zitten. Achterin de tuin is een fietsen berging speciaal voor de gasten gerealiseerd.

Met vijf gastenkamers, eigen sanitaire voorzieningen en de aanwezige gemeenschappelijke faciliteiten vormt het geheel een mooie basis voor voortzetting van de bestaande B&B-exploitatie.

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

Het woongedeelte
Ondanks de royale ruimte die in het pand is gereserveerd voor de B&B, blijft er verrassend veel ruimte over voor comfortabel privé wonen.

Op de begane grond beschikt het woongedeelte over een portaal, gastentoilet en praktische berging. Centraal staat de riante woonkamer, die op natuurlijke wijze overgaat in de ruime woonkeuken. Samen vormen deze vertrekken een royale en sfeervolle leefruimte met volop plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel.
Aansluitend aan de woonkeuken bevindt zich de bijkeuken, voorzien van witgoedaansluitingen en een tweede toilet.

Via de trapopgang is de eerste verdieping bereikbaar. Hier bevinden zich drie slaapkamers en een complete badkamer, uitgerust met een ligbad, separate douche en toilet.

Aan de achterzijde van het woongedeelte is een riante privé-tuin aanwezig. Dit onderdeel zorgt voor extra comfort, zodat er na het werken in volledige privacy genoten kan worden van het buitenleven. Achterin de tuin staat een dubbele privé garage welke uitmondt aan de straat Langeviele. Ideaal voor het stallen van auto's, fietsen of als opbergruimte.

Het resultaat is een volwaardig en ruim woonprogramma naast de B&B in het hart van het prachtige Wissenkerke!

Algemeen
Het geheel is tijdens de verbouwing op diverse plekken na-geïsoleerd (certificaat aanwezig)
Platte daken in 2022 nieuw aangelegd met isolatie. Ook deels dakisolatie aangebracht in zadeldak
Schilderwerk buitenkozijnen in 2023
HR ++ glas aanwezig
CV Intergas HRE
Vloerverwarming aanwezig
Nieuwe meterkast
Energielabel B
Zonnepanelen (let op geen eigendom)

Zelf ervaren?
De foto’s en plattegronden geven een goede eerste indruk, maar doen slechts ten dele recht aan de omvang, indeling en mogelijkheden van dit bijzondere geheel. De combinatie van een royaal woongedeelte, vijf B&B-kamers en de verschillende overige ruimtes maakt dit een object dat u eigenlijk zelf moet ervaren.

Wij nodigen u graag uit voor een bezichtiging. Ter plaatse krijgt u pas echt een goed beeld van de ruimte en de vele mogelijkheden die het geheel te bieden heeft!

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

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

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Geschakelde woning
Bouwjaar	1888

Maten object	
Aantal kamers	11 kamers
Aantal slaapkamers	8 slaapkamer(s)
Inhoud woning	857 m^3
Perceel oppervlakte	535 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	363 m^2

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in centrum
Voorzieningen	TV kabel, Zonnepanelen
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Garage	Vrijstaand steen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	B
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Intergas, HRE A CW5

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuin
Tuin diepte (cm)	1.190
Tuin breedte (cm)	700
Hoofdtuin	Achtertuin
Positie	Noord
Kwaliteit	Verzorgd

Kerkstraat 12 - 4491 EP Wissenkerke

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

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

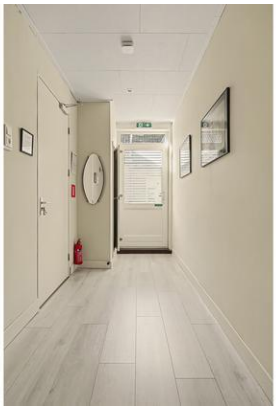
Foto's

Kerkstraat 12 - 4491 EP Wissenkerke

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

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Foto's



Kerkstraat 12 - 4491 EP Wissenkerke

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

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Foto's

Kerkstraat 12 - 4491 EP Wissenkerke

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

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Foto's

Kerkstraat 12 - 4491 EP Wissenkerke

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

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Foto's

Kerkstraat 12 - 4491 EP Wissenkerke

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

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Foto's

Kerkstraat 12 - 4491 EP Wissenkerke

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

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

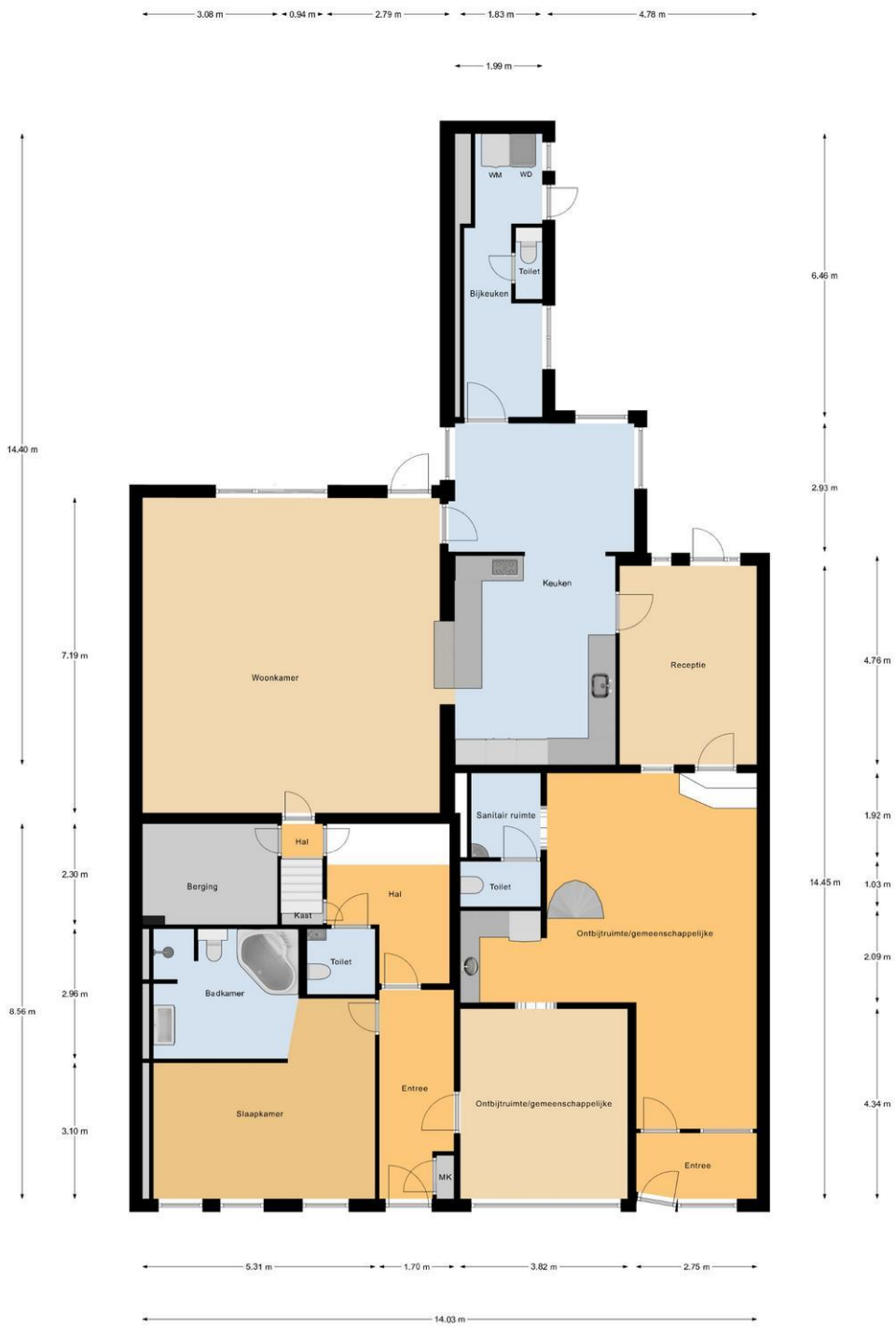
Foto's

Kerkstraat 12 - 4491 EP Wissenkerke

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

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Plattegrond



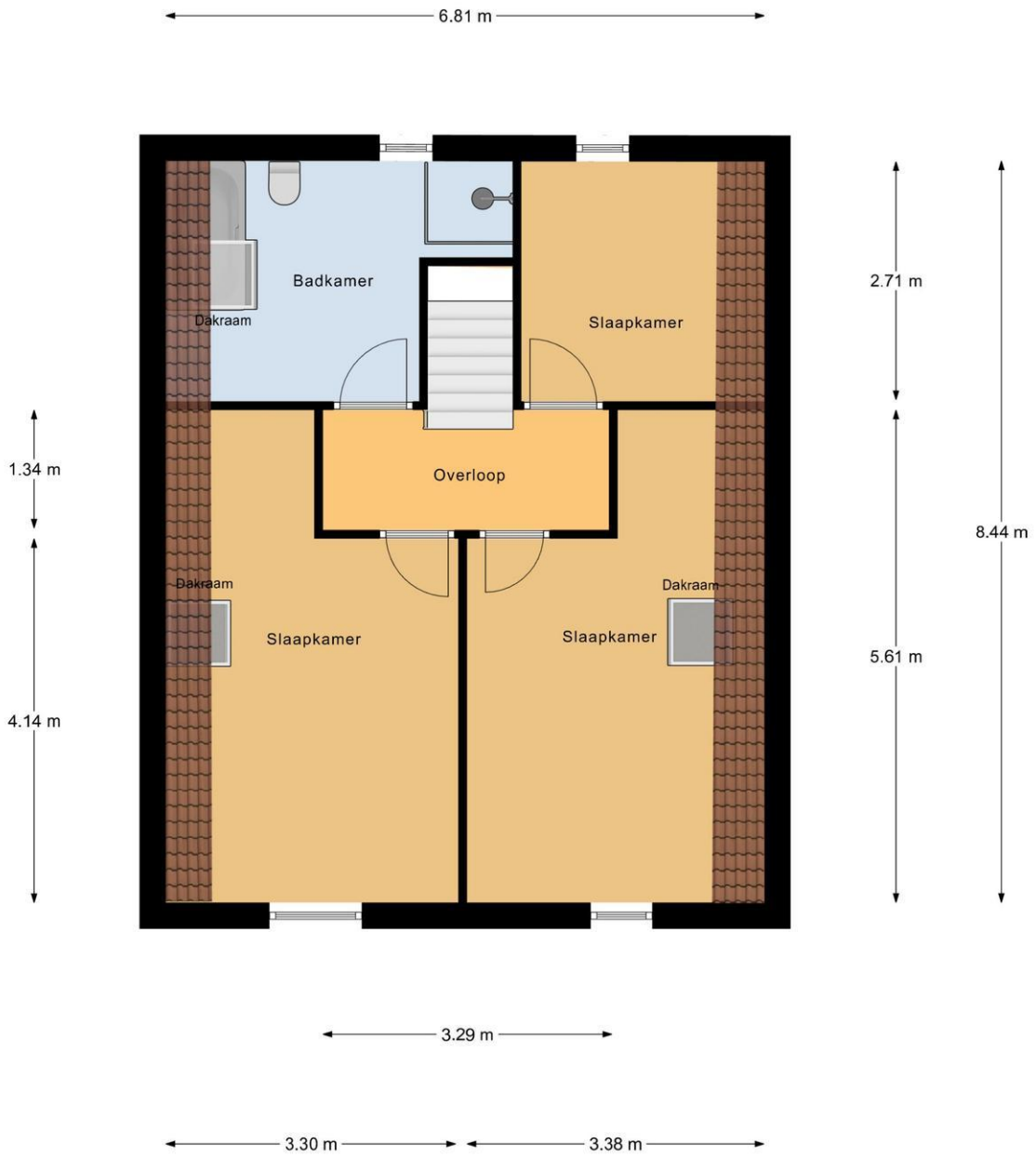
Begane Grond

Kerkstraat 12 - 4491 EP Wissenkerke

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

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Plattegrond



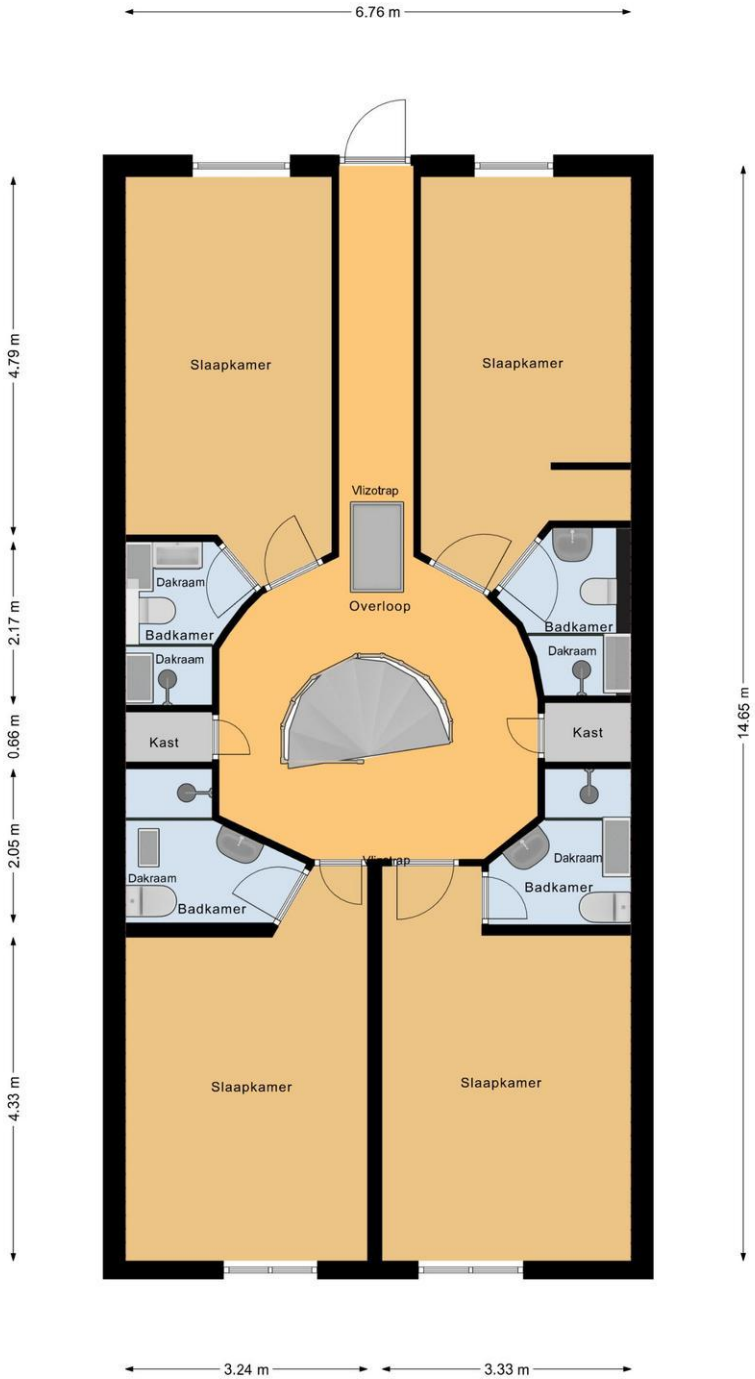
1e Verdieping

Kerkstraat 12 - 4491 EP Wissenkerke

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

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Plattegrond



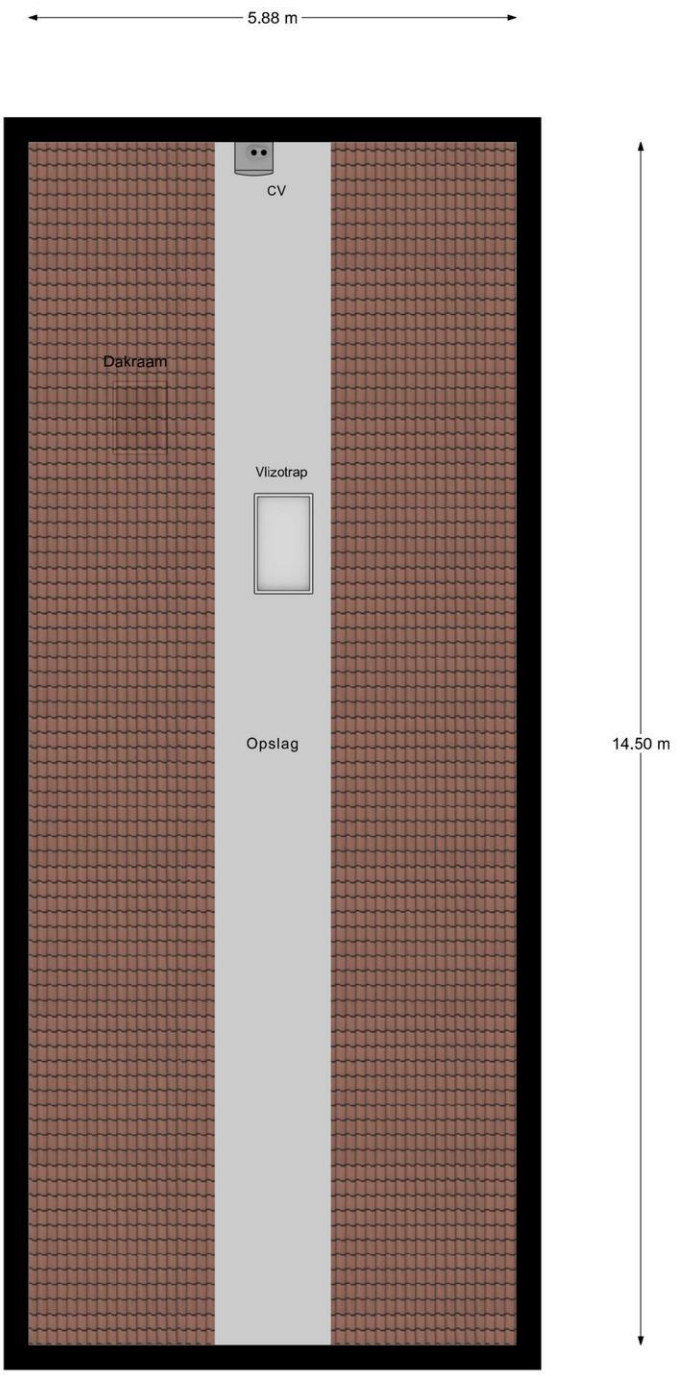
1e Verdieping-2

Kerkstraat 12 - 4491 EP Wissenkerke

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

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Plattegrond



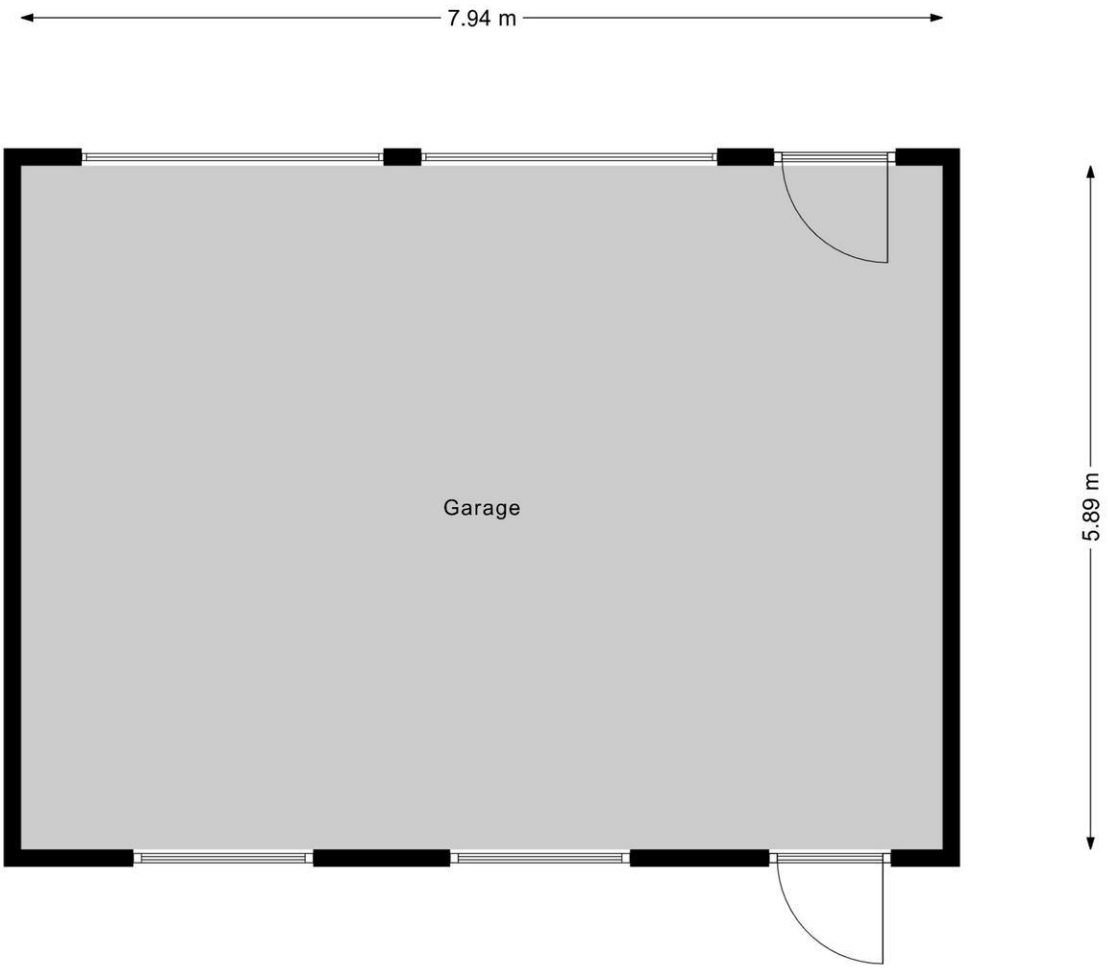
Vliering

Kerkstraat 12 - 4491 EP Wissenkerke

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

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Plattegrond



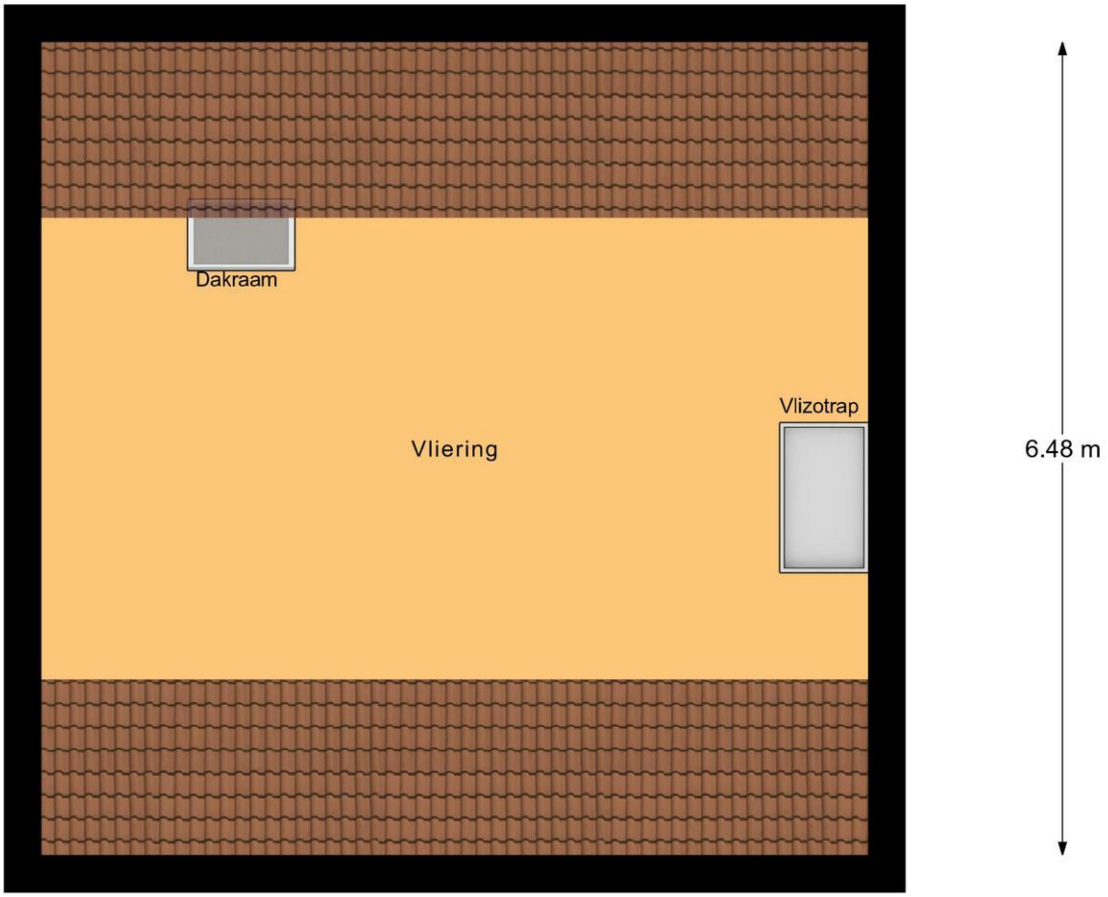
Garage

Kerkstraat 12 - 4491 EP Wissenkerke

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

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Plattegrond



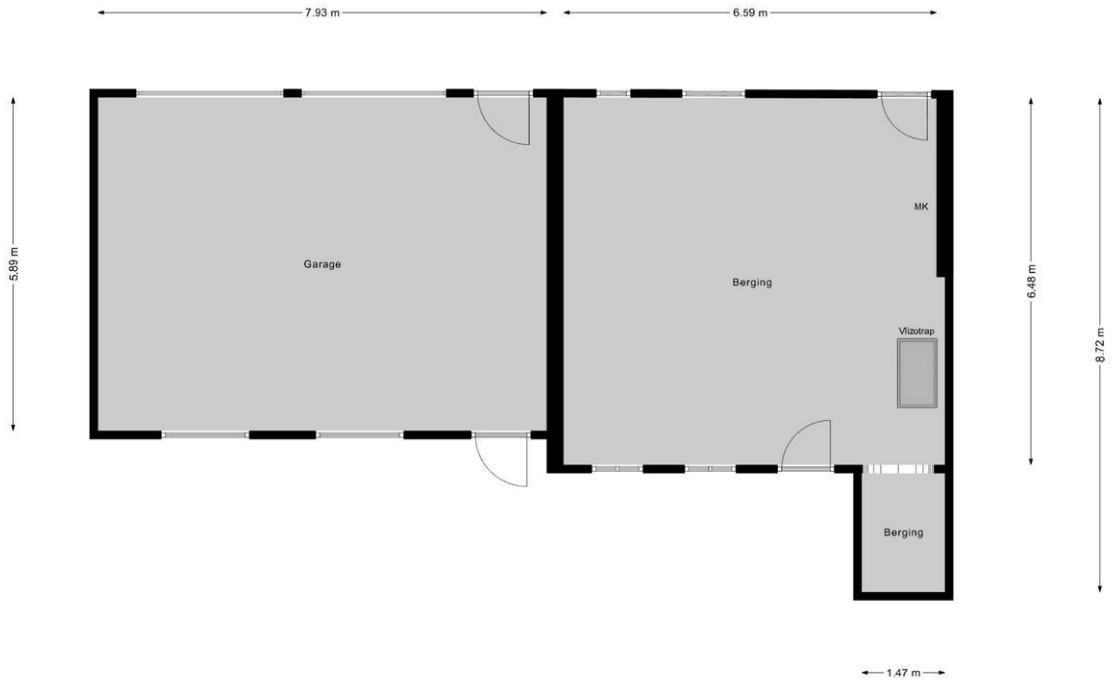
Vliering

Kerkstraat 12 - 4491 EP Wissenkerke

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

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Plattegrond



Berging

Kerkstraat 12 - 4491 EP Wissenkerke

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

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Kadastrale gegevens

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kerkstraat 12

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wissenkerke
Sectie L
Perceel 1872

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kerkstraat 12 - 4491 EP Wissenkerke

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	Kerkstraat 12
Postcode / Plaats	4491 EP Wissenkerke
Gemeente	Wissenkerke
Sectie / Perceel	L / 1872
Oppervlakte	535 m^2
Soort	Volle eigendom

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	Kerkstraat 12
Postcode / plaats	4491 EP Wissenkerke
Provincie	Zeeland

Locatiekaart

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 Noord-Beveland 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.noord-beveland.nl/belastingen
Bron: https://www.sabewazeeland.nl/tarieven-waterschap-scheldestromen-2026

Afvalstoffenheffing
Deze wordt geheven voor inzameling van huisvuil.
Berekening:

Meerpersoonshuishoudens permanente bewoning:	€ 284,00
Meerpersoonshuishoudens niet-permanente bewoning:	€ 284,00
Eenpersoonshuishoudens permanente bewoning:	€ 225,00
Eenpersoonshuishoudens niet-permanente bewoning:	€ 284,00

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 2025.
Berekening:

Eigenaar tarief woningen:	0,0836 % van de WOZ-waarde
Eigenaar tarief niet-woningen:	0,1440 % van de WOZ-waarde
Gebruikerstarief niet-woningen:	0,1160 % van de WOZ-waarde

Woonforensenbelasting
Deze wordt geheven aan personen die, zonder in de betreffende gemeente hun hoofdverblijf te hebben, er langer dan 90 dagen per jaar voor zichzelf een gemeubileerde woning beschikbaar houden. Op Noord-Beveland bedraagt het tarief voor Woonforensenbelasting € 2,21 per € 1.000,00 OZB waarde, met een minimum van € 250,00 en een maximum van € 2.500,00

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 € 1,90 per persoon per nacht.

Rioolheffing
U betaalt rioolheffing voor de aansluiting op de gemeentelijke riolering en het onderhoud daarvan. De hoogte van de aanslag is afhankelijk van het waterverbruik.

Tarief bij een hoeveelheid afgevoerd afvalwater per jaar van:

0 m³ t/m 199 m³:	€ 197,50
verbruik 199 m³ t/m 399 m³:	€ 217,50
meer dan 400 m³:	€ 217,50 + € 0,54 per m³ voor elke m³ waarmee de hoeveelheid afgevoerd afvalwater boven de 400 m³ gaat.

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Waterschap: omslag gebouwde eigendommen
Met deze belasting betaalt u voor de werkzaamheden die het waterschap bij u in de buurt uitvoert, zoals bijvoorbeeld het zorgen voor sterke dijken en schonen 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 ontlenen

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.

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.

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.

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 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.

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

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 mogelijk 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