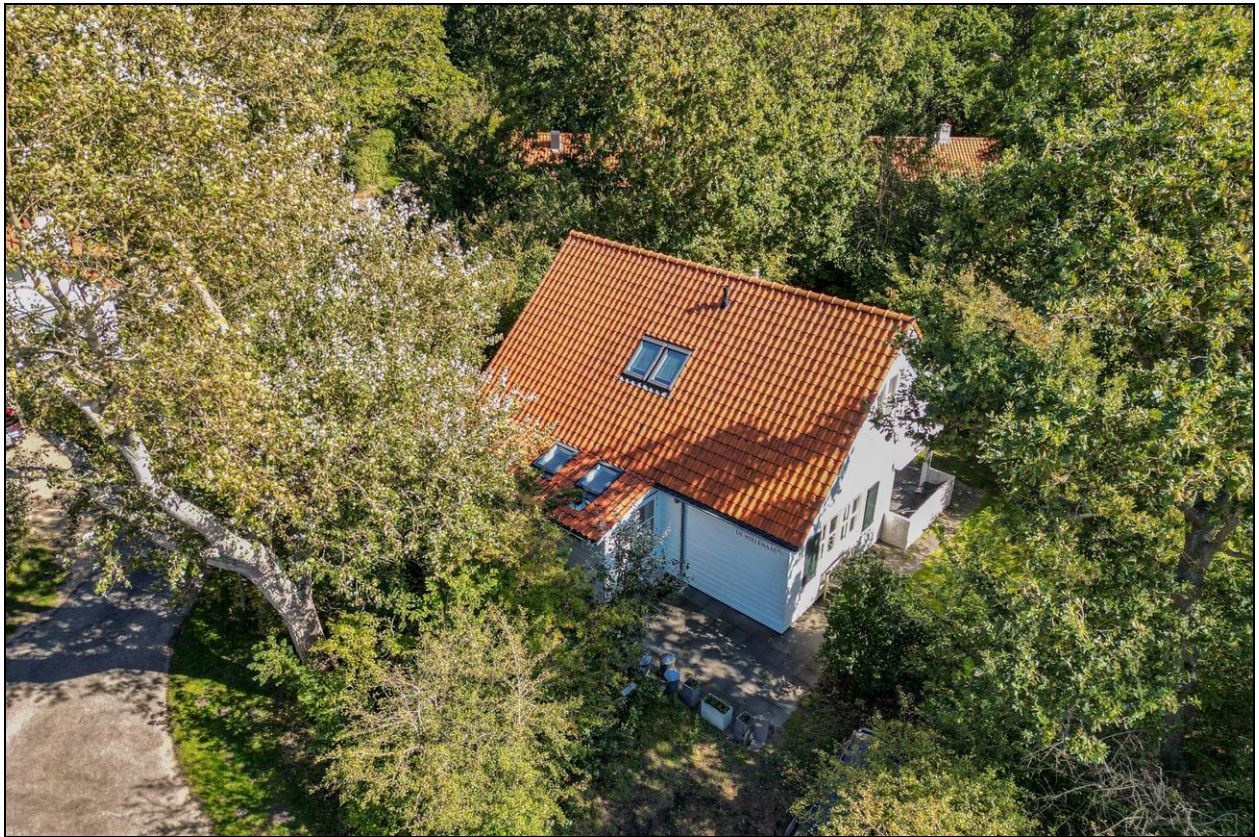


# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ



**Vebenabos 19, 4371 PA Koudekerke**

**Vraagprijs € 769.000,00 kosten koper**



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

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

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Omschrijving

Een eigen plek aan de Zeeuwse kust, waar rust, ruimte en het strand samenkomen!

Verscholen in het groene Vebenabos, op een bijzonder aantrekkelijke plek in Koudekerke, ligt deze vrijstaande vakantiewoning. Een charmante uitvalsbasis voor wie houdt van de luxe van ruimte, de vrijheid van een eigen tuin en de zee die altijd dichtbij voelt en hoort. Vanaf hier wandel je in slechts circa vijf minuten naar de strandovergang. Even door het groen, de duinen tegemoet en daar ligt het Zeeuwse strand. De dag begint hier met een wandeling langs de branding, een lange middag in de zon en eindigt misschien met de laatste zonnestralen op het terras. Dit is een plek waar het tempo vanzelf vertraagt.

De woning werd oorspronkelijk gebouwd in 1960 en in 2023 uitgebreid verbouwd. Achter de vrijstaande uitstraling schuilt een verrassend ruim en compleet vakantieverblijf, verdeeld over twee woonlagen. Met vier slaapkamers en twee badkamers biedt de woning volop ruimte voor familie en vrienden, terwijl de indeling ook prettig is wanneer je met een kleiner gezelschap verblijft of wilt verhuren.

De begane grond beschikt over een ruime woonkamer die het sfeervolle hart van het huis vormt. Met de eigen toegang naar de veranda en de tuin buiten is dit een vanzelfsprekende verbinding met de tuin. Rondom de woning ligt een heerlijke tuin die het vrijstaande karakter extra benadrukt. Verschillende plekken rondom het huis bieden ruimte om de dag buiten door te brengen. De aangrenzende veranda vormt daarbij een beschutte plek voor een lange lunch, een goed boek of een glas wijn terwijl de avond langzaam valt.

De echte luxe? De locatie!

Want hoe fijn is het om na een dag aan zee gewoon terug te wandelen naar je eigen vakantiewoning? Geen auto nodig, geen lange route, maar alleen de duinen, de zeelucht en het strand op korte afstand.

Vebeabos 19 is een plek om te komen, te blijven en vooral te genieten met elkaar!

Indeling:

Begane grond

Via het parkeren van de auto kom je vanzelfsprekend binnen via de keukendeur. De keuken is voorzien van alle gemakken, ruimte en mogelijkheden om een fijne maaltijd te kunnen bereiden. De keuken loopt direct door naar de eetkamerdeel waar getafeld kan worden en het zitgedeelte om de avond verder door te brengen. Het licht in de huiskamer komt binnen door de zijramen en door 4 grote veluxramen in het dak van het trappenhuis. Het trappenhuis is met glazen deuren verbonden met de huiskamer. De ruime woonkamer vormt het centrale leefgedeelte van de woning. Een fijne plek om samen te komen, uitgebreid te ontbijten na een ochtendwandeling of juist de rust op te zoeken na een lange dag aan zee. Vanuit de woonkamer is een directe verbinding naar de veranda. Een beschutte plek die uitnodigt om buiten te zitten, ongeacht of de dag begint met koffie in alle rust of eindigt met lange gesprekken in de avond. Zo loopt het binnenleven moeiteloos over in het buitenleven.

**Vebeabos 19 - 4371 PA Koudekerke**

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

**4491 EV, WISSENKERKE**

**Tel: 0113 372474**

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

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

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Op de begane grond ligt links een slaapkamer voor wie minder ter been is en de trap liever niet neemt. Een badkamer en separate toilet bevinden zich direct rechts in het trappenhuis. Een vijfde kamer beneden is in gebruik als studie en leeskamer met de mogelijkheid om je even af te zonderen.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich een separate berging met de cv-opstelling met een eigen buitendeur. Deze is buitenom te bereiken. Een droge en ruime plek om de strandspullen en fietsen op te bergen.

## Eerste verdieping

Via de glazen schuifdeur kom je in het trappenhuis. Rechts in het trappenhuis zijn de twee deuren voor de separate WC en voor de badkamer gelegen. Links achterin bevindt zich de trap naar boven die uitkomt op de overloop. De overloop heeft een prachtige zicht door de 4 veluxramen op bos en duinen. Centraal op de verdieping ligt de tweede badkamer, compleet met douche, wastafel en toilet. De badkamerramen zorgen voor natuurlijk daglicht en geven de ruimte een lichte, aangename sfeer. Daar is ook onder het dakschot de plek van de wasmachine en droger.

Aan weerszijden van de overloop bevindt zich een ruime slaapkamer, waardoor er een prettige mate van privacy ontstaat.

## Vliering

vanaf de overloop is een kleine vliering bereikbaar afgescheiden met een luik. Deze extra ruimte biedt praktische bergruimte voor alles wat je tijdens een ontspannen verblijf niet direct nodig hebt of privebezittingen die je graag ergens bewaart.

## Algemeen

Vrijstaande vakantiewoning in Koudekerke

Gelegen aan Vezenbos 19

Bouwjaar 1960

Nabij de strandovergang

Vier slaapkamers, waarvan twee op de begane grond

Twee badkamers

Separaat toilet op de begane grond

Praktische berging met cv-opstelling op de begane grond

Vliering bereikbaar via de overloop met een luik.

Tuin rondom de woning

Veranda aan de woning

Energielabel B

Een aantrekkelijke uitvalsbasis voor een verblijf aan de Zeeuwse kust

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.

**Vezenbos 19 - 4371 PA Koudekerke**

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

**4491 EV, WISSENKERKE**

**Tel: 0113 372474**

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

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

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Ein ganz eigener Ort an der Küste von Zeeland, wo Ruhe, Weite und Strand aufeinander treffen!

Versteckt im grünen Vezenabos, an einem besonders reizvollen Ort in Koudekerke, liegt dieses freistehende Ferienhaus. Ein charmanter Ausgangspunkt für alle, die den Luxus von Weite, die Freiheit eines eigenen Gartens und das Meer lieben, das man immer in der Nähe spürt und hört. Von hier aus sind es nur etwa fünf Minuten zu Fuß zum Strandzugang. Ein kurzer Spaziergang durch das Grün, den Dünen entgegen – und schon liegt der zeeländische Strand vor Ihnen. Der Tag beginnt hier mit einem Spaziergang entlang der Brandung, einem langen Nachmittag in der Sonne und endet vielleicht mit den letzten Sonnenstrahlen auf der Terrasse. Dies ist ein Ort, an dem das Tempo ganz von selbst langsamer wird.

Das Haus wurde ursprünglich 1960 erbaut und 2023 umfassend renoviert. Hinter der freistehenden Fassade verbirgt sich eine überraschend geräumige und komplett ausgestattete Ferienunterkunft, die sich über zwei Etagen erstreckt. Mit vier Schlafzimmern und zwei Badezimmern bietet das Haus reichlich Platz für Familie und Freunde, während die Aufteilung auch dann angenehm ist, wenn Sie mit einer kleineren Gruppe anreisen oder das Haus vermieten möchten.

Im Erdgeschoss befindet sich ein geräumiges Wohnzimmer, das das stimmungsvolle Herzstück des Hauses bildet. Durch den eigenen Zugang zur Veranda und zum Garten entsteht eine natürliche Verbindung zum Außenbereich. Das Haus ist von einem herrlichen Garten umgeben, der den freistehenden Charakter besonders unterstreicht. Verschiedene Plätze rund um das Haus bieten Raum, um den Tag im Freien zu verbringen. Die angrenzende Veranda bildet dabei einen geschützten Ort für ein ausgedehntes Mittagessen, ein gutes Buch oder ein Glas Wein, während der Abend langsam hereinbricht.

Der wahre Luxus? Die Lage!

Denn wie schön ist es, nach einem Tag am Meer einfach zu Fuß zurück zu Ihrer eigenen Ferienwohnung zu spazieren? Kein Auto nötig, keine lange Fahrt, sondern nur die Dünen, die Meeresluft und der Strand in unmittelbarer Nähe.

Vezenabos 19 ist ein Ort, an den man kommt, an dem man bleibt und vor allem gemeinsam genießt!

Aufteilung:

Erdgeschoss

Vom Parkplatz aus gelangt man natürlich durch die Küchentür ins Haus. Die Küche ist mit allem Komfort, viel Platz und zahlreichen Möglichkeiten ausgestattet, um eine köstliche Mahlzeit zuzubereiten. Die Küche geht direkt in den Essbereich über, in dem man speisen kann, sowie in den Sitzbereich, in dem man den Abend ausklingen lassen kann. Das Licht im Wohnzimmer fällt durch die Seitenfenster und durch vier große Velux-Fenster im Dach des Treppenhauses herein. Das Treppenhaus ist durch Glastüren mit dem Wohnzimmer verbunden. Das geräumige Wohnzimmer bildet den zentralen Lebensbereich des Hauses. Ein schöner Ort, um zusammenzukommen, nach einem morgendlichen Spaziergang ausgiebig zu frühstücken oder nach einem langen Tag am Meer einfach nur Ruhe zu finden. Vom Wohnzimmer aus besteht ein direkter Zugang zur Veranda. Ein geschützter Ort, der dazu einlädt, draußen zu sitzen, ganz gleich, ob der Tag mit einem Kaffee in aller Ruhe beginnt oder mit langen Gesprächen am Abend ausklingt. So geht das Leben drinnen mühelos in das Leben draußen über.

**Vezenabos 19 - 4371 PA Koudekerke**

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

**4491 EV, WISSENKERKE**

**Tel: 0113 372474**

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

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

# RUITERPLAAT

## MAKELAARDIJ

Im Erdgeschoss befindet sich links ein Schlafzimmer für diejenigen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind und lieber keine Treppe steigen möchten. Ein Badezimmer und eine separate Toilette befinden sich direkt rechts im Treppenhaus. Ein fünftes Zimmer im Erdgeschoss wird als Arbeits- und Lesezimmer genutzt und bietet die Möglichkeit, sich kurz zurückzuziehen.

Angrenzend an die Küche befindet sich ein separater Abstellraum mit der Heizungsanlage und einer eigenen Außentür. Dieser ist von außen erreichbar. Ein trockener und geräumiger Ort, um Strandutensilien und Fahrräder unterzubringen.

### Erster Stock

Durch die Glasschiebetür gelangt man ins Treppenhaus. Rechts im Treppenhaus befinden sich die beiden Türen zum separaten WC und zum Badezimmer. Ganz hinten links befindet sich die Treppe nach oben, die auf den Flur führt. Der Flur bietet durch die vier Velux-Fenster einen herrlichen Blick auf den Wald und die Dünen. In der Mitte der Etage liegt das zweite Badezimmer, komplett mit Dusche, Waschbecken und Toilette. Die Badezimmerfenster sorgen für natürliches Tageslicht und verleihen dem Raum eine helle, angenehme Atmosphäre. Dort befindet sich auch unter der Dachschräge der Platz für Waschmaschine und Trockner.

Zu beiden Seiten des Treppenabsatzes befindet sich jeweils ein geräumiges Schlafzimmer, wodurch ein angenehmes Maß an Privatsphäre entsteht.

### Dachboden

Vom Treppenabsatz aus ist ein kleiner Dachboden erreichbar, der durch eine Luke abgetrennt ist. Dieser zusätzliche Raum bietet praktischen Stauraum für alles, was Sie während eines entspannten Aufenthalts nicht unmittelbar benötigen, oder für persönliche Gegenstände, die Sie gerne an einem sicheren Ort aufbewahren möchten.

### Allgemeines

Freistehendes Ferienhaus in Koudekerke

Gelegen an der Vezenabos 19

Baujahr 1960

In der Nähe des Strandzugangs

Vier Schlafzimmer, davon zwei im Erdgeschoss

Zwei Badezimmer

Separate Toilette im Erdgeschoss

Praktischer Abstellraum mit Heizungsanlage im Erdgeschoss

Dachboden über den Flur mit einer Luke zugänglich.

Garten rund um das Haus

Veranda am Haus

Energieausweis B

Ein attraktiver Ausgangspunkt für einen Aufenthalt an der Küste von Zeeland

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 unverbindlich. Bezüglich der Nutzungs- und Zweckbestimmungsmöglichkeiten sollten Sie sich bei den zuständigen Behörden informieren. Ruiterplaat Makelaardij übernimmt keine Haftung für eventuelle Ungenauigkeiten oder Unvollständigkeiten.

**Vezenabos 19 - 4371 PA Koudekerke**

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

**4491 EV, WISSENKERKE**

**Tel: 0113 372474**

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

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

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Kenmerken

| Object gegevens |                    |
|-----------------|--------------------|
| Soort woning    | Eengezinswoning    |
| Type woning     | Vrijstaande woning |
| Bouwjaar        | 1960               |

| Maten object                    |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Aantal kamers                   | 5 kamers           |
| Aantal slaapkamers              | 4 slaapkamer(s)    |
| Inhoud woning                   | 514 m <sup>3</sup> |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 130 m <sup>2</sup> |

| Details          |                                                                       |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Ligging          | Aan bosrand, aan rustige weg, beschutte ligging, in bosrijke omgeving |
| Voorzieningen    | TV kabel, Dakraam, Openslaande deuren                                 |
| Schuur / berging | Inpandig                                                              |
| Garage           | Geen garage                                                           |
| Kabel            | Ja                                                                    |
| Buitenzonwering  | Nee                                                                   |

| Energie      |                                          |
|--------------|------------------------------------------|
| Energielabel | B                                        |
| Isolatie     | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie |
| Verwarming   | C.V.-Ketel                               |
| Warmwater    | C.v.-ketel                               |
| C.V.-ketel   | HR (eigendom)                            |

| Tuin gegevens |             |
|---------------|-------------|
| Tuin          | Tuin rondom |
| Hoofdtuin     | Tuin rondom |
| Kwaliteit     | Normaal     |

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Foto's



**Vebenabos 19 - 4371 PA Koudekerke**

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
**Voorstraat 37**  
**4491 EV, WISSENKERKE**  
**Tel: 0113 372474**  
**E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)**  
**[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)**

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Foto's



**Vebenabos 19 - 4371 PA Koudekerke**

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
**Voorstraat 37**  
**4491 EV, WISSENKERKE**  
**Tel: 0113 372474**  
**E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)**  
**[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)**

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Foto's



**Vebenabos 19 - 4371 PA Koudekerke**

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
**Voorstraat 37**  
**4491 EV, WISSENKERKE**  
**Tel: 0113 372474**  
**E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)**  
**[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)**

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Foto's



Vebenabos 19 - 4371 PA Koudekerke

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
Voorstraat 37  
4491 EV, WISSENKERKE  
Tel: 0113 372474  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Foto's



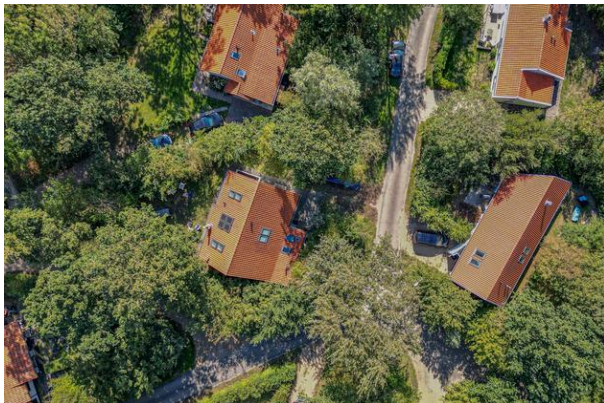
**Vezenbos 19 - 4371 PA Koudekerke**

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
**Voorstraat 37**  
**4491 EV, WISSENKERKE**  
**Tel: 0113 372474**  
**E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)**  
**[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)**

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Foto's



**Vezenabos 19 - 4371 PA Koudekerke**

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
**Voorstraat 37**  
**4491 EV, WISSENKERKE**  
**Tel: 0113 372474**  
**E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)**  
**[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)**

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Foto's



**Vezenabos 19 - 4371 PA Koudekerke**

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
**Voorstraat 37**  
**4491 EV, WISSENKERKE**  
**Tel: 0113 372474**  
**E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)**  
**[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)**

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Plattegrond



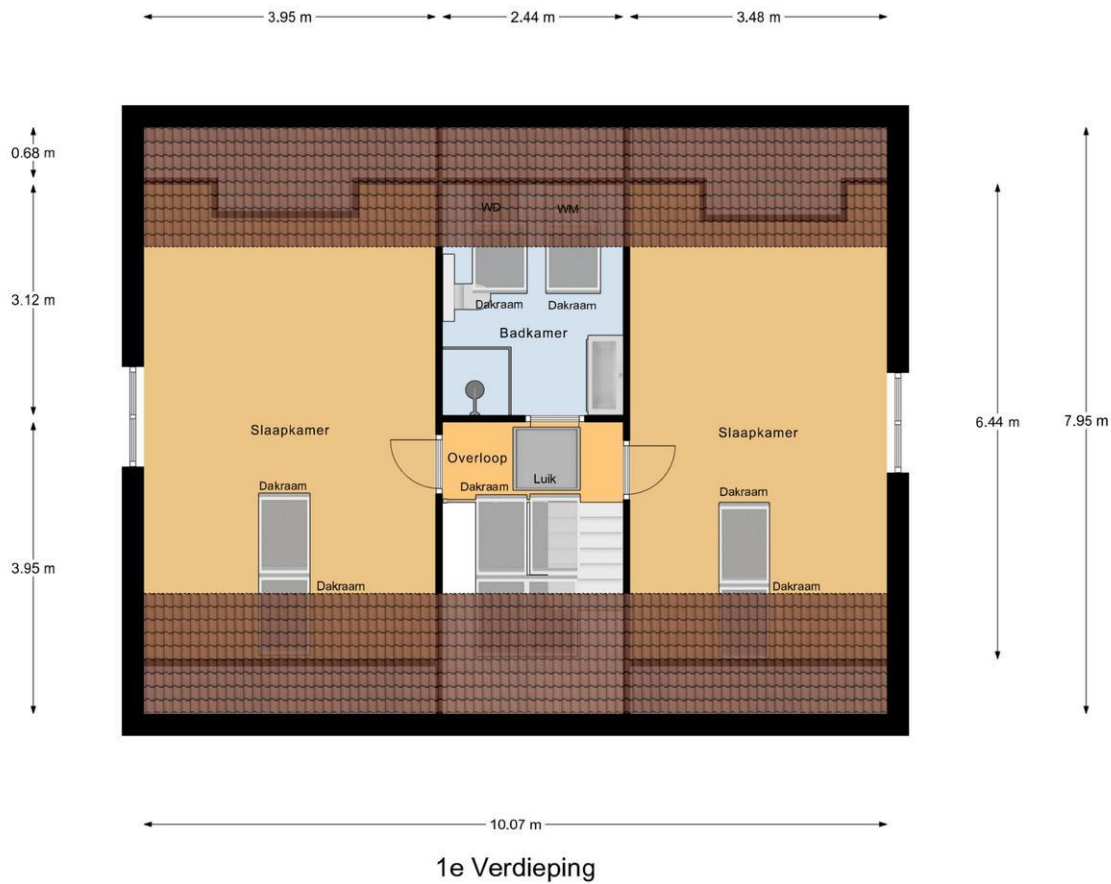
Vezenbos 19 - 4371 PA Koudekerke

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
Voorstraat 37  
4491 EV, WISSENKERKE  
Tel: 0113 372474  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Plattegrond



Vebenabos 19 - 4371 PA Koudekerke

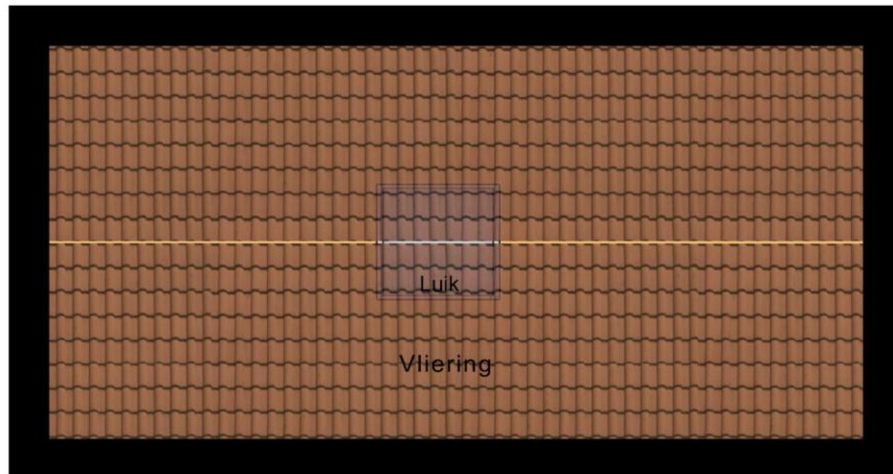
**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
Voorstraat 37  
4491 EV, WISSENKERKE  
Tel: 0113 372474  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Plattegrond

← 6.02 m →



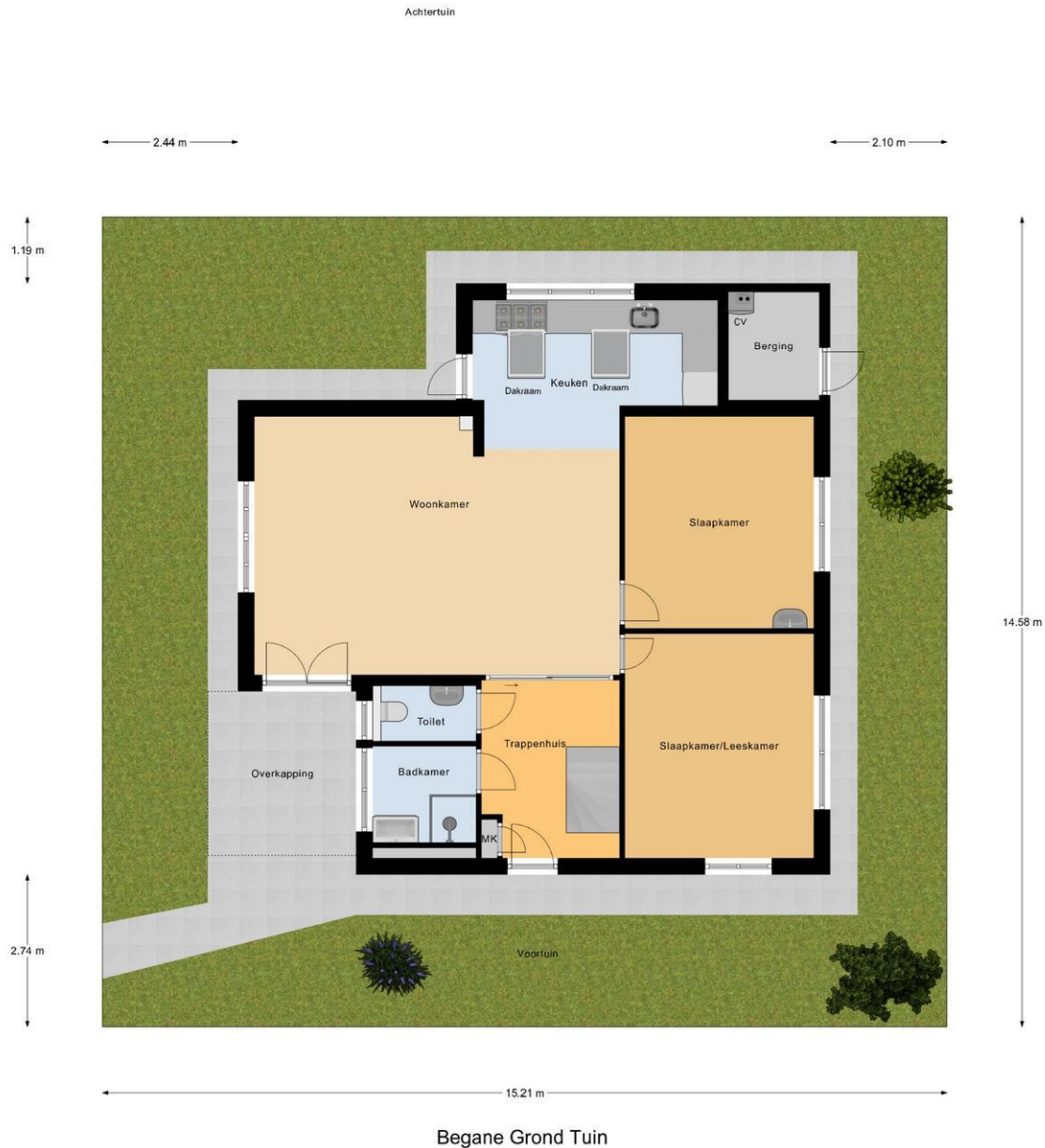
2.91 m

Vliering

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Plattegrond



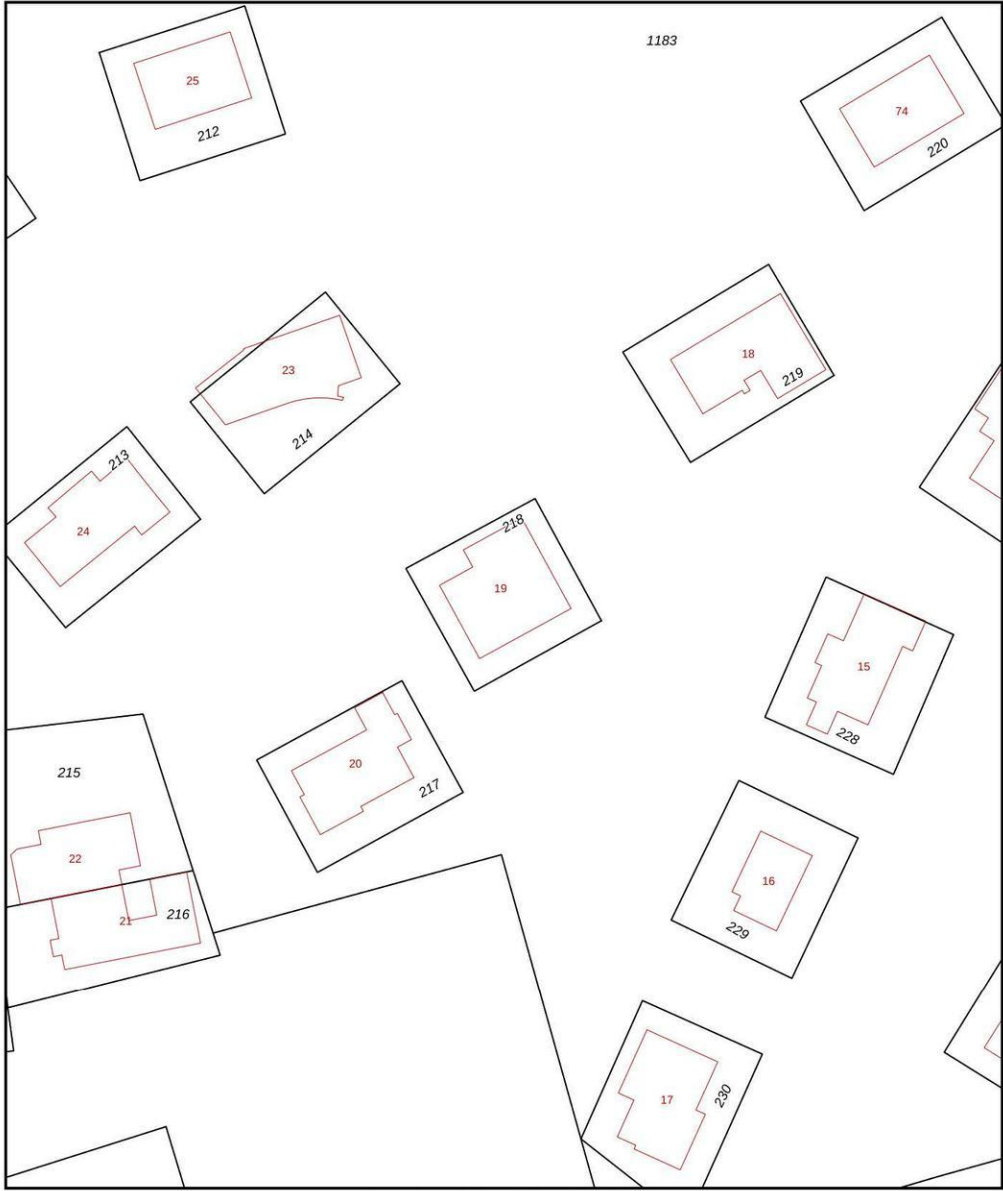
Vebenabos 19 - 4371 PA Koudekerke

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
**Voorstraat 37**  
**4491 EV, WISSENKERKE**  
**Tel: 0113 372474**  
**E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)**  
**[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)**

## Kadastrale gegevens

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vebena



12345  
25

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 augustus 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Valkenisse  
Sectie M  
Perceel 218

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.

kadaster

Vebenabos 19 - 4371 PA Koudekerke

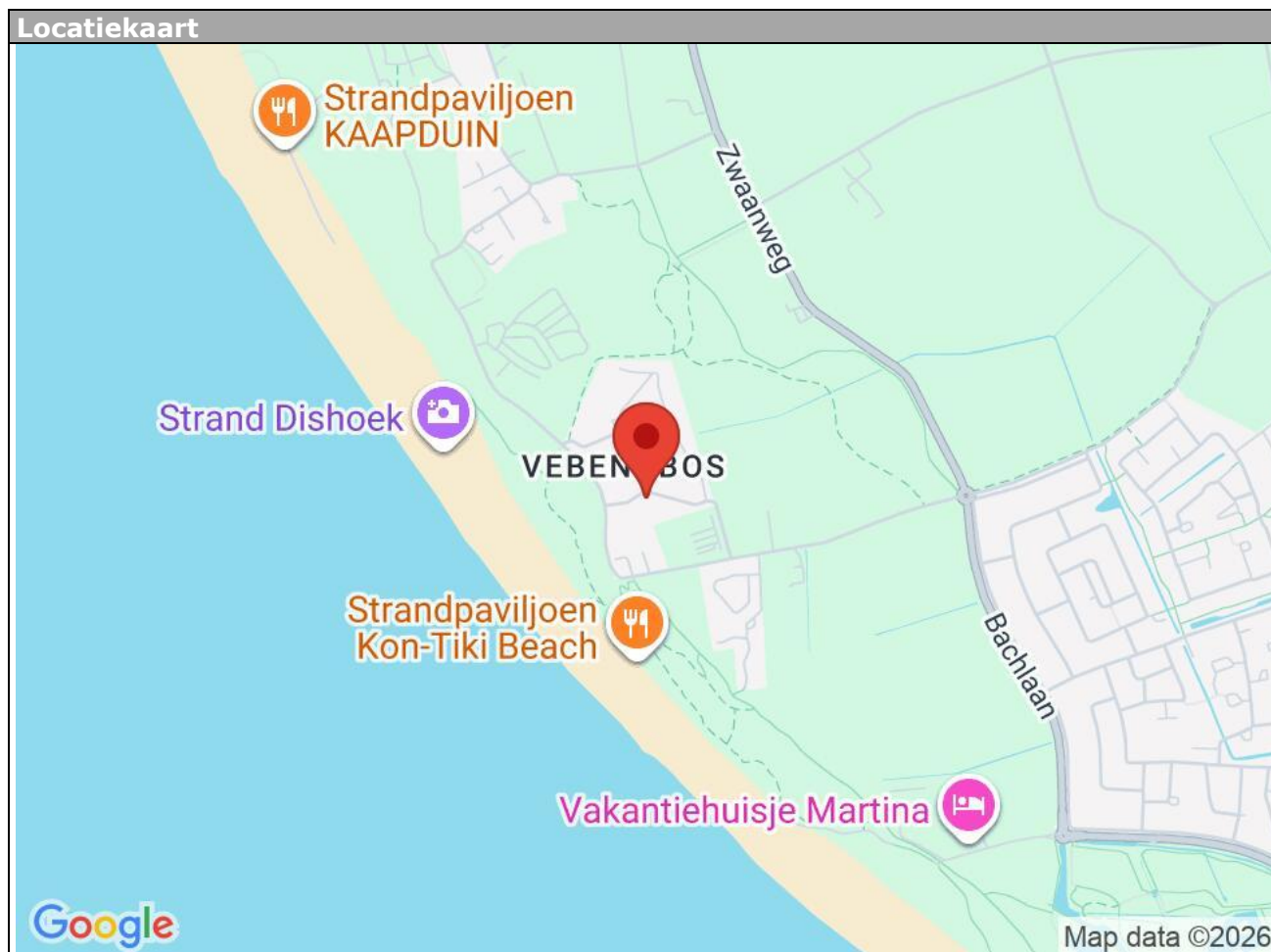
**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
**Voorstraat 37**  
**4491 EV, WISSENKERKE**  
**Tel: 0113 372474**  
**E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)**  
**[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)**

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Locatie

| Adres gegevens    |                    |
|-------------------|--------------------|
| Adres             | Vezenabos 19       |
| Postcode / plaats | 4371 PA Koudekerke |
| Provincie         | Zeeland            |



Vezenabos 19 - 4371 PA Koudekerke

Ruiterplaat Makelaardij B.V.  
Voorstraat 37  
4491 EV, WISSENKERKE  
Tel: 0113 372474  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

## Goed om te weten

### Disclaimer

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

### Maatvoering

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

### Onderzoeksplicht

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

### Bezichtigingen

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

### Het uitbrengen van een bod

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

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

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

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

### Koopovereenkomst

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

# RUITERPLAAT

## MAKELAARDIJ

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

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

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

### **Ontbindende voorwaarde hypotheek**

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

### **Overige ontbindende voorwaarden**

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

### **Clausules**

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

#### *Asbestclausule*

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

#### *Ouderdomsclausule*

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

#### *Feitelijke bewoning*

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

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

# RUITERPLAAT

## MAKELAARDIJ

### *Vloerenclausule*

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

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

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

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

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

### **Waarborgsom**

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

### **Baten en lasten**

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

### **Identificatie**

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

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

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

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

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

# RUITERPLAAT

## MAKELAARDIJ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Wat is een optie?**

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

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

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

# 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](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

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

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