

Code 2513 Aan onvolkomenheden in vermelde tekst, kunnen geen rechten worden ontleend.



OOSTKAPELLE

PARK REYGERSBERGH 57

OP EEN UNIEKE PLEK IN EEN PRACHTIGE WOONOMGEVING, LIGT OP KORTE LOOPAFSTAND VAN HET BOS EN 'T STRAND, RONDON IN HET GROEN, DEZE VRIJSTAANDE WONING MET AANGEBOUWDE EN EEN LOSSE BERGING OP 568M² EIGEN GROND. DAARNAAST IS HET TOEGESTAAN OM DEZE WONING ZOWEL RECREATIEF ALS PERMANENT TE BEWONEN, WAARDOOR DIT WELLICHT DE IDEALE (VAKANTIE) WONING IS VOOR U EN UW FAMILIE.

=====

Indeling.: hal met infrarood sauna, luxe badkamer (2014) met dubbele regendouche, wastafel, toilet, woonkamer ($\pm 23\text{m}^2$) met schuifpui naar het deels overdekte terras op het zuiden, open luxe keuken met inbouwapparatuur. Aangebouwde berging met c.v.-opstelling en wasm. aansluiting en een houten vrijstaande berging (buitenwerkse maten ca. 2.5 x ca. 3.1m) alsmede een royaal zijterras op het westen.

1^e verdieping: overloop, 3 slaapkamers ($\pm 6\text{m}^2/\pm 9\frac{1}{2}\text{m}^2/\pm 9\frac{1}{2}\text{m}^2$), apart toilet, in 2010 zijn er 2 dakkapellen geplaatst, zodat de slaapkamers nu mooi ruim zijn.

Algemeen: Bouwjaar ± 1986 . Houten kozijnen met dubbele beglazing. Inhoud woning/berging $\pm 275\text{m}^3$, vloeropp. $\pm 85\text{m}^2$. Ged. hout en betonvloer met plavuizen en pvc afwerking. Het gehele dak is geïsoleerd. Voor de kleintjes is er een zandbak en een schommel en de tuin is rondom in het groen gelegen. Parkeren op eigen terrein. Deze woning heeft recreatieve verhuurmogelijkheden. Er dienen **geen** parkkosten betaald te worden.

Vraagprijs: € 685.000,--k.k. incl. inventaris & meubilering m.u.v. pers. Zaken

Park Reygersbergh 57 Oostkapelle

Gelegen aan de buitenrand van het prachtige Park Reygersbergh, vindt u deze vrijstaande vakantiewoning. Op slechts een korte afstand van het strand en de zee biedt deze woning de ideale uitvalsbasis voor ontspanning. Met een eigen parkeerplaats, berging en een verzorgde tuin rondom de woning, inclusief een zonneterras, is dit de perfecte plek voor een rustige vakantie of een permanent verblijf.

Indeling: Bij binnenkomst komt u in de hal, die is uitgerust met een infrarood-sauna, perfect om tot rust te komen naar en dag aan het strand. De luxe badkamer beschikt over een dubbele regendouche, wastafel en toilet. De gezellige woonkamer heeft een schuifpui naar het deels overdekte terras op het zuiden, waar u kunt genieten van het zonnetje in de tuinset, terwijl de elektrische sfeerschouw een extra warme ambiance biedt. De open keuken is van alle gemakken voorzien met een elektrische kookplaat en afzuigkap, ingebouwde magnetron, vaatwasser en koelkast met vrieskast.

Op de eerste verdieping vindt u de overloop, een extra toilet en maar liefst drie slaapkamer, elk ingericht met twee éénpersoonsbedden, ideaal voor gezinsverblijven of voor verhuur aan gasten.

Buitenruimte: Voor de kinderen staat er in de tuin een dubbele schommel en nog een zandbak, terwijl het royale perceel voldoende ruimte biedt voor privacy en ontspanning. Er is een aangebouwde berging met c.v.-opstelling en wasmachine-aansluiting, een houten vrijstaande berging en een ruim zijterras op het westen. Daarnaast is er een knus terras op het zuiden met een overkapping, perfect voor buiten dineren of gewoon genieten van de rust.

Algemene kenmerken:

- C.v.-opstelling en volledig geïsoleerd dak;
- Infrarood sauna aanwezig voor extra ontspanning;
- Geen VvE-bijdrage;
- De bovenverdieping is gerenoveerd en voorzien van kunststof kozijnen met draai-/kiepramen en dubbele beglazing;
- De woning wordt momenteel recreatief verhuurd, wat zorgt voor aantrekkelijke verhuurmogelijkheden wanneer u zelf niet verblijft;
- Oplevering in overleg;
- woning mag zowel permanent als recreatief worden bewoond.

Locatie: De woning ligt in een rustige en privé omgeving, op korte afstand van de levendige kustplaatsen Domburg, Middelburg en Vlissingen. De ideale combinatie van rust, natuur en de nabijheid van de zee.

Kortom: Een prachtige (vakantie)woning met veel ruimte, comfort en de mogelijkheid om te genieten van zowel privégebruik als verhuurinkomsten. Neem snel contact op voor meer informatie of een bezichtiging!

Verkoopbrochure: Park Reygersbergh 57 Oostkapelle

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Luchtopname met op de achtergrond de duinen en de zee.



Luchtopname.

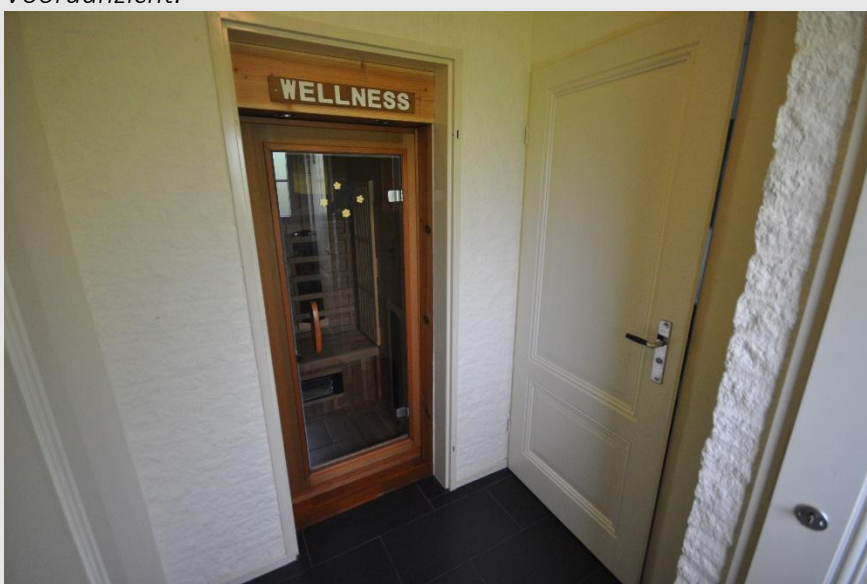


Straatbeeld.

Verkoopbrochure: Park Reygersbergh 57 Oostkapelle Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Vooraanzicht.



Welkom in de entree met een sauna.



De luxe badkamer met dubbele douche, wastafel en toilet.

Verkoopbrochure: Park Reygersbergh 57 Oostkapelle Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



De luxe badkamer.



De keuken met inbouwapparatuur.



De keuken met trapopgang.

Verkoopbrochure: Park Reygersbergh 57 Oostkapelle Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Aanzicht op de keuken.



De ruime woonkamer.



De ruime en lichte woonkamer.

Verkoopbrochure: Park Reygersbergh 57 Oostkapelle Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



De gezellige woonkamer met elektrische sierschouw.



De woonkamer met schuifpui naar het overdekte terras op het zuiden.



Het overdekte terras.



De ruime tuin.



De royale tuin met schommel en zandbak.



De aangebouwde berging (buitenwerks ca maten 1,55m x 3,90m) met c.v. en wasm.aansl.

Verkoopbrochure: Park Reygersbergh 57 Oostkapelle Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



De tuin met schommel en zandbank te zien vanaf het zijterras.



De vrijstaande houten berging (buitenwerks ca maten 2,50m x 3,10m).



De overloop met speelruimte en vaste kast.



Slaapkamer 1.



Slaapkamer 2 met een grote dakkapel.



Uitzicht op de tuin vanuit slaapkamer 2.

Verkoopbrochure: Park Reygersbergh 57 Oostkapelle Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Slaapkamer 3 met grote dakkapel.



Met apart toilet en wastafel op de verdieping.



Dichtbij het strand gelegen.

Verkoopbrochure: Park Reygersbergh 57 Oostkapelle Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer 12345

Huisnummer 25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Domburg

Sectie K

Perceel 2106

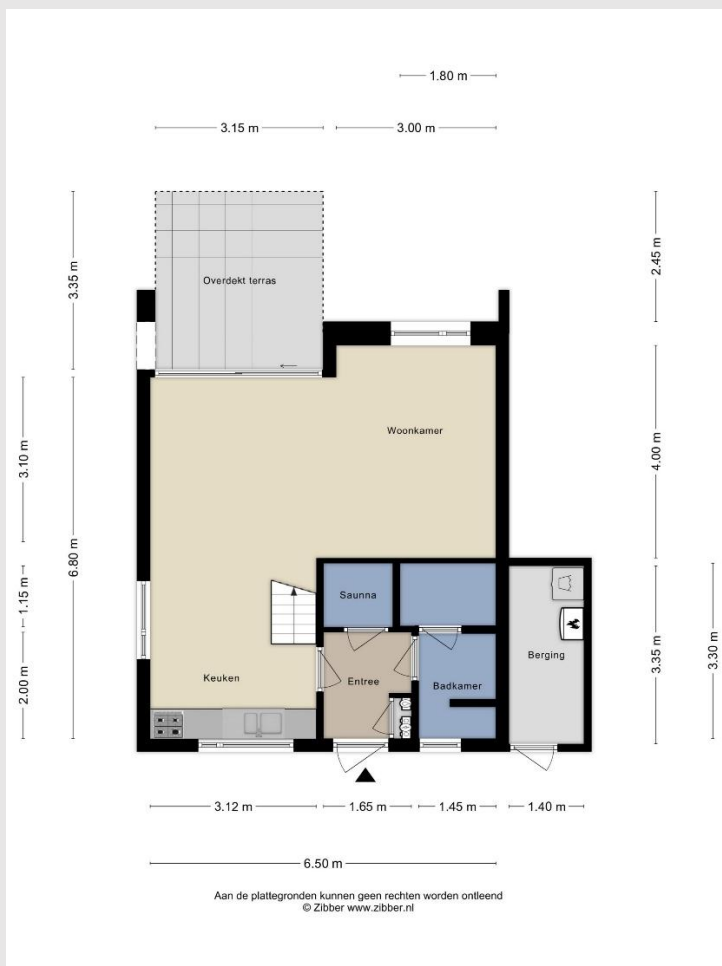
Noorden

kadaster

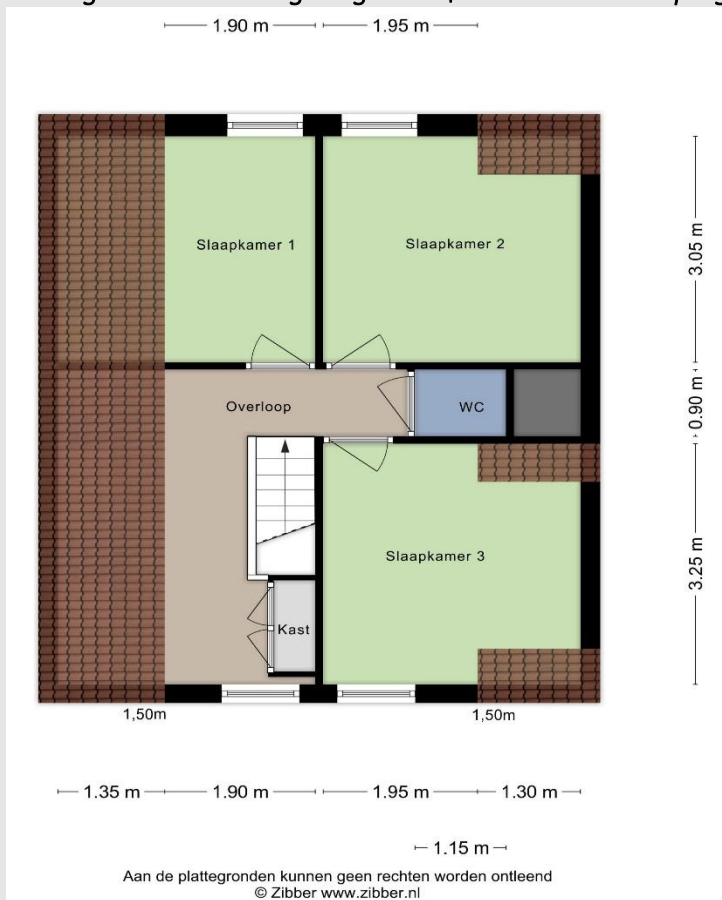
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Verkoopbrochure: **Park Reygersbergh 57 Oostkapelle**

Verkoopbrochure: Park Reygersbergh 57 Oostkapelle Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Plattegrond van de beganegrond ↑ en eerste verdieping ↓ met ca. maatvoering.



Verkoopbrochure: Park Reygersbergh 57 Oostkapelle Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Oostkapelle (Zeeuws: Oôskappel) is een dorp in de Nederlandse provincie Zeeland, in de gemeente Veere, nabij Domburg. Het had op 1 januari 2023 2.305 inwoners en is daarmee een van de grotere kernen van de gemeente. Het dorp bestaat uit een kleine kern met bebouwing, waartussen nog veel oude boerderijen liggen. Even buiten de kom van het dorp ligt een park met vrijstaande huizen, voornamelijk bewoond door inwijkelingen.

Oostkapelle dankt zijn naam aan een kapel die er in vroeger tijden moet hebben gestaan, samen met een andere kapel, die op de plaats van het huidige Westkapelle ligt. Doordat het een vestingplaats was, ontwikkelde Westkapelle zich tijdens de Middeleeuwen beter dan Oostkapelle. Dat bleef tot in de twintigste eeuw een boerendorp.



Na de Tweede Wereldoorlog ontwikkelde Oostkapelle zich in het spoor van Domburg en Zoutelande tot een badplaats. Het duingebied en de Noordzee liggen op korte afstand van het dorp. Oostkapelle was daardoor, in tegenstelling tot andere Zeeuwse dorpen, niet onderhevig aan leegloop.

Oostkapelle is een voormalige heerlijkheid en was tot 1966 een zelfstandige gemeente. Daarna maakte het deel uit van de gemeente Domburg. Die ging in 1997 op zijn beurt op in de gemeente Veere.

Kerk

In 1572 tijdens het Beleg van Middelburg werd de kerk verwoest, zoals zoveel Walcherse kerken, alleen de laat-14e-eeuwse toren bleef gespaard. In 1582 waaiden de ruïnes van het schip om. In 1610 was de herbouw van het schip gereed, zoals de jaarankers aangeven. De kerk is in 1822 gewijzigd en in 1856 werd het van een plafond voorzien. Van het oorspronkelijke meubilair is alleen de preekstoel uit de 17e eeuw overgebleven, in 1798 werd het overige van de hand gedaan.^{[2][3]}

Bezienswaardigheden

- [Kasteel Westhove](#)
- [Museum Terra Maris](#)
- [Korenmolen d'Arke](#)
- [De Manteling van Walcheren](#)

Sport

[SVOD '22](#) is de voetbalclub van Oostkapelle. Deze club kwam voort uit een fusie tussen [VV Oostkapelle](#) en [VV Domburg](#) in 2022. Het eerste vrouwenelftal van VV Oostkapelle speelde één seizoen op het hoogste niveau van Nederland.

Betreft: aanvullende informatie t.b.v. deze **vrijstaande recreatiewoning** aan de **Park Reygersbergh 57 te Oostkapelle.**

Hierbij doen wij u toekomen een indicatie aan vaste- en variabele kosten voor bovengenoemd object (wijzigingen zijn voorbehouden).

De tekst in deze verkoopbrochure is met zorg samengesteld en informatief van aard.

U kunt er geen rechten aan ontlelen, Roose Makelaardij aanvaardt géén aansprakelijkheid voor (gevolgen van) eventuele onvolkomenheden en/of fouten in deze verkoopbrochure.

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Onroerend zaakbelasting

Eigenarenheffing = ± € 490,00 p/jaar

Afvalstoffenheffing:

de afvalstoffenheffing wordt geheven omdat bij een woning huishoudelijk afval ontstaat, te rekenen op € 315,-- per jaar.

Waterschapslasten:

Watersysteemheffing ± € 330,00 per jaar.

Zuiverings-/verontreinigingsheffing ± € 270,00 per jaar.

Rioolrechten: rioolrechten worden geheven voor het hebben van een aansluiting op de riolering. Rioolheffing voor eigenaren bedraagt per aansluiting op de riolering .

Thans te rekenen op ca. € 175,00 per jaar.

Forensenbelasting:

wordt geheven van degene die geen hoofdverblijf heeft in de gemeente en er meer dan 90 dagen een gemeubileerde woning tot zijn/haar beschikking houdt (2e woning).

Het ter beschikking houden, wil niet zeggen dat men er ook daadwerkelijk aanwezig moet zijn.

= ± € 935,00 p/j.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de gemeente Veere (belastingdienst). In deze gevallen kunt u een belastingaanslag voor pendelaars verwachten, Tel. 0118 555444.

Nutsbedrijven:

(afhankelijk van het gebruik en de voorwaarden welke men krijgt bij het afsluiten van een nieuw contract) te rekenen aan voorschot voor deze woning wordt voor gas, water, elektra **thans** rond de ± € 150,-- per maand betaald.

Verhuur:

Thans wordt de vakantiewoning **wel** verhuurd via Schoonzicht Holiday;

Verhuurprijs indicaties per week.:

Voor- hoog- en naseizoen: oplopend van **± € 430,-- tot ± € 1.395,-- per week**

(excl. energieverbruik, eindschoonmaak en administratiekosten en toeristenbelasting).

Verkoopbrochure: Park Reygersbergh 57 Oostkapelle

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Bijzonderheden:

Op enkele minuten lopen van het bos, zee en strand staat deze gezellige, vrijstaande vakantiewoning met inpanidige berging.

T.b.v. verkoper zal o.a. het navolgende worden verwoord in een op te stellen koopovereenkomst .

*Het is koper bekend dat de onroerende zaak van origine rond de 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van een op te stellen koopakte art 6.3. luidt: de onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: te gebruiken in overeenstemming met de geldende bestemming zijnde woonhuis voor **recreatieve of permanente bewoning**. Koper verklaart in dit verband zelf aansprakelijk te zijn voor de gevolgen van het op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet mogen gebruiken van het verkochte voor een andere dan zijn huidige bestemming. en*

artikel 7.17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de kwaliteit van de fundering, het dak, schoorstenen of andere rookkanalen, de gevels, vloeren, plafonds, leidingen voor gas, water, elektra en riolering alsmede de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, zwam, boktor etc.) en doorslaand c.q. optrekkend vocht. In het kader van het hiervoor bepaalde verklaart verkoper géén garanties als aldaar bedoeld te hebben gegeven, hetgeen bij deze door koper wordt erkend.

Er is door koper bij de bepaling om eventueel verdere interesse te hebben rekening gehouden met voormelde mededelingen van het verkochte, koper is bekend en akkoord met de situatie en de risico's van het hierboven vermelde en de eventuele gevolgen daarvan.

Algemene gegevens:

Bouwjaar : ±1986
Grondoppervlakte : ± 568 m².
Indicatie inhoud totaal : Vloeropp. totaal: ±85m²/
Inhoud woning/overige inpandige ruimte ± 275m³
Externe bergingsruimte ±7m²/±18m³.
Overige inpandige ruimte (berging) ±5m².
Gebouw geb. buitenruimte (terras) ±10m²/±30m³.

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 gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Aanvaarding : in overleg.

Een Energielabel is aanwezig, dit is een label C.



Kadastrale gegevens:

Gemeente : Domburg
Sectie : K
Perceel : 2106/2346

Voorzieningen:

Sanitair : Goed.
Verwarming : centrale verwarming.
Telefoonaansluiting : -.
C.A.I. : kabel aansluiting aanwezig.
Onderhoud : binnen en buiten goed .

Bestemming:

Woonhuis voor recreatieve bewoning en of permanente bewoning.

Geachte mevrouw/meneer,

met deze informatieve brochure willen wij een zo goed mogelijk beeld geven van deze, door u geselecteerde vrijstaande **(recreatie)woning** aan het **Park Reygersbergh 57 te Oostkapelle**.

Deze brochure is bedoeld om algemene informatie te verstrekken en hoewel deze object - informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er onvolkomenheden of onvolledigheden in deze omschrijving aanwezig zijn.

Noch de verkoper, noch ons kantoor, kan in dat geval enige aansprakelijkheid aanvaarden.

Ook bij het vermelden van maten die zijn overgenomen van (bouw) tekeningen, kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

Deze object- informatie beoogt ook geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is gekregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken.

Alle verstreckende informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvend aanbod.

Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs, brengt dan ook niet zonder meer een koopovereenkomst tot stand.

Indien er overeenstemming wordt bereikt over de verkoop van het object zal in de koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

DE TWAALF MEEST GESTELDE VRAGEN.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven 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.

2. 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. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen, dat hij, zoals dat heet **onder bod** is. Een belangstellende mag dan 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 biedingen. Dit zal het overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder word ik koper als ik de vraagprijs bied?), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens de onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerder bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen *naar elkaar toekomen* in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijke zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarde), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit *onder voorbehoud financiering* is.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een *uitnodiging* is 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.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar *natuurlijk in overleg met de verkoper* besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Vraag bij uw NVM makelaar naar de folder over deze procedure.

7. De makelaar vraagt een belachelijke hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar.

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. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken roerende zaken bijvoorbeeld pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijke resultaat is bereikt.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft de partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip optie gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die de verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. 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 in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie 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 verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

10. Zit de makelaarscourtage in de kosten koper?

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid hangt aan de overdracht van een woning. Dit is overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

11. 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'.

Als een particuliere verkoper een bieding krijgt van een **professionele koper** (een ondernemer, geen particulier zijnde/ een niet natuurlijke persoon, welke handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf) en men treedt met deze partij in onderhandeling c.q. accepteert de bieding dan is een mondelinge (dan wel schriftelijke E-mail) overeenstemming **bindend en mag zowel een koper als een verkoper zich niet terugtrekken uit de onderhandeling**. Ofwel een **mondelinge overeenstemming is rechtsgeldig**. Zowel verkoper als koper kunnen worden gedwongen tot nakoming van de mondelinge overeenkomst ofwel tot het ondertekenen van een koopovereenkomst.

12. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie. De instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten

1. woonruimte, zoals woon-en slaapkamers, toilet, gang en meterkast
2. overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage, ruimten welke bereikbaar zijn middels een vlizotrap
3. gebouw gebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia
4. externe buitenruimte zoals losstaande schuren en garage

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte (de oppervlakte "achter de voordeur") is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1.5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel, en dat o.a. nissen kleiner dan 0,5m² worden genegeerd.

Op <https://www.nvm.nl/wonen/kopen/meetinstructie/>

vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

Verkoopbrochure: Park Reygersbergh 57 Oostkapelle

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Wwft: De makelaar als Poortwachter

In 2008 is de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering terrorisme ontworpen om te voorkomen dat mensen of bedrijven zwart geld witwassen of geld besteden aan terroristische activiteiten

Voor een aantal beroepsgroepen, waaronder makelaars, bevat deze wet verplichte handelingen. In 2018 is deze wet aangescherpt en heeft de overheid makelaars de rol van poortwachter gegeven.

Wat betekent dit in de praktijk?

De belangrijkste verplichtingen voor ons als makelaar zijn dat wij een cliëntenonderzoek moeten uitvoeren en een meldingsplicht hebben.

Het cliëntenonderzoek houdt kort gezegd in dat wij de identiteit van de klant moeten vaststellen, controleren en vastleggen, tevens moeten wij de klant verifiëren.

Om deze reden vragen wij onze klanten om een kopie van het legitimatiebewijs.

Wanneer een klant aankoopt zonder voorbehoud van financiering, zijn wij verplicht te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee de aankoop gefinancierd gaat worden.

Onze meldingsplicht houdt in dat, indien er een vermoeden van witwassen of terrorismefinanciering of een (voorgenomen) ongebruikelijke, verdachte transactie ontstaat, wij verplicht zijn dit te melden bij de Financial Intelligence Unit (FIU).

Wanneer onze klant geen natuurlijk persoon is maar een rechtspersoon, dan moeten wij vaststellen wie de uiteindelijk belanghebbende is. Hiervoor zullen wij de klant vragen een UBO verklaring in te vullen.

Als wij alle bovengenoemde zaken in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliëntenonderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden. Voor het niet naleven van de Wwft kan ons een sanctie, dwangsom of boete worden opgelegd.

Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars zijn verplicht hieraan te voldoen.

Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

Wij hopen met deze toelichting op uw begrip voor de vragen die wij u als mogelijk toekomstig koper gaan stellen.

Kijk ook eens op internet op de site van de Belastingdienst

https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/aangifte_betalen_en_toezicht/wwft-voorkomen-van-witwassen-en-terrorismedfinanciering/wwft-voorkomen-witwassen-terrorismedfinanciering

Verkoopbrochure: Park Reygersbergh 57 Oostkapelle

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

WAT BETEKENT DIE AFKORTING?

t.k.	=	te koop
k.k.	=	kosten koper
vr.p	=	vraagprijs
v.o.n.	=	vrij op naam
e.w.	=	eengezinswoning
h.h.	=	herenhuis
app.	=	appartement
bijdr.	=	bijdrage
vve.	=	vereniging van eigenaren
e.g.	=	eigen grond
uitz.	=	uitzicht
ben.w.w	=	beneden woning
bov.w.	=	boven woning
opp.	=	oppervlak
kmr. of k	=	kamer
wk.	=	woonkamer
slp.	=	slaapkamer
kkn.	=	keuken
v.v.	=	voorzien van
ind.	=	indeling
m.	=	met
c.v.	=	centrale verwarming
beg.gr. of b.g.	=	begane grond
verd.	=	verdieping
geh.gemod.	=	geheel gemoderniseerd
geren.	=	gerenoveerd
ged.	=	gedeeltelijk
roy.	=	royale
evt.	=	eventueel
bj.	=	bouwjaar
karakt.	=	karakteristiek
aanv.	=	aanvaarding
i.o.	=	in overleg
o.v.	=	openbaar vervoer
o.a.	=	onder andere
o.g.	=	onroerend goed
NVM	=	Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende goederen en vastgoeddeskundigen
WOZ	=	Wet Waardering Onroerende Zaken
w.m.a.	=	wasmachineaansluiting
Rvs.	=	roestvrijstaal

VERKLARENDE BEGRIPPENLIJST

Bankgarantie een garantieverklaring van een Nederlandse bankinstelling. Door deze garantieverklaring garandeert de bank dat de koper zijn verplichtingen voortvloeiende uit de koopakte zal nakomen voor het bedrag dat vernoemd is.

Beroepsaansprakelijkheidsverzekering een verzekering die makelaars hebben afgesloten ten behoeve van de aansprakelijkheid die voortvloeit uit fouten of verzuimen die begaan worden bij de uitoefening van hun beroep.

Bestemmingsplan een plan dat bindend is voor de burgers. Het bestaat uit een plankaart, bebouwingsvoorschriften, toelichting en een exploitatie-opzet. Op de plankaart kan een koper bekijken welke bestemming het perceel heeft dat de koper gaat kopen. In de bebouwingsvoorschriften staan bouwmogelijkheden en bestemmingen in dat gebied aangegeven en verder omschreven, bijvoorbeeld goothoogten, inhoud van de bouwwerken, rooilijnen, bebouwingsintensiteit etc..

Bod een bedrag dat door een serieuze gegadigde wordt geboden met daarbij eventuele ontbindende voorwaarden, opleveringsdatum en opsomming roerende en onroerende zaken die bij dit bod behoren

Courtage voor het verrichten van diensten in een opdracht bent u aan de makelaar een overeengekomen geldbedrag verschuldigd. De hoogte van het bedrag zal tussen u en de makelaar moeten worden afgesproken en vastgelegd bij de opdrachtverstrekking. De courtage is exclusief de wettelijke verschuldigde omzetbelasting.

Erfpacht recht om een onroerende zaak, een stuk grond van iemand (bijvoorbeeld gemeente) anders te gebruiken tegen betaling van een canon (een vast bedrag per maand of jaar).

Huurwaardeforfait het bedrag dat u als eigenaar van een woning bij uw inkomen in uw belastingaangifte moet tellen. De huurwaarde bedraagt een bepaald (vast) percentage van de WOZ waarde of van de WOZ-waarde na eventuele toepassing van het ophogingspercentage. Welke percentages voor uw gemeente gelden kunt u navragen bij de Belastingdienst.

Hypotheekakte in dit document worden afspraken weergegeven tussen de koper en een financieringsinstelling met betrekking tot de hypotheek. Vervolgens wordt dit document door de notaris ter inschrijving aangeboden aan het Kadaster en wordt het in een speciaal daarvoor bestemd register ingeschreven.

Kadaster het Kadaster geeft weer, in welke stukken de grond in Nederland is verdeeld en aan wie elk van deze stukken grond toebehoort. Daarnaast geeft het informatie over hoe groot het grondoppervlakte is, of er een bevel tot bodemsanering is, of het pand op de monumentenlijst staat en welk kadastraal nummer het heeft.

Koopakte in dit document wordt een mondelinge koopovereenkomst van een onroerende zaak schriftelijk vastgelegd.

Kosten koper de kosten die de koper bovenop de koopprijs betaald kunnen bestaan uit:

- * overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het Hypothekenregister van het Kadaster
- * overdrachtsbelasting
- * en notariskosten voor het passeren van de "akte van levering" c.q. leveringsakte.

Levering de levering is opgesplitst in twee delen. Bij de juridische levering wordt het perceel op naam van de koper gezet. Dit gebeurt middels het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris. Ook wel transportakte genoemd. De feitelijke levering vindt plaats bij het overdragen van de sleutels.

Nationale Hypotheek Garantie waarborgfonds dat borg staat voor als de geldlener de rente en aflossing verbonden aan de hypothecaire geldlening niet meer betaalt. U kunt een hypothecaire geldlening afsluiten met Nationale Hypotheek Garantie. Dit scheelt u in het rentepercentage en de hoogte van het hypotheekbedrag. Voor het verkrijgen van een financiering met een Nationale Hypotheek Garantie is een koopsomgrens vastgesteld. Boven een bepaalde koopsom kunt u geen financiering met Nationale Hypotheek Garantie krijgen

NVM-Erecode gedragsregels die door de NVM voor haar leden zijn opgesteld en die in de NVM Erecode zijn neergelegd. Deze gedragsregels vormen een uitgangspunt voor het werken in de praktijk van alle dag.

NVM-net® dit is een computersysteem waarin alle woningen geregistreerd staan die via de NVM-woningmakelaars worden verkocht. Dit uitwisselingssysteem is alleen toegankelijk voor NVM-makelaars.

Ontbindend voorwaarden dit zijn voorwaarden die in de koopakte kunnen worden opgenomen. Op grond van een voorwaarde kan een koper de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Een ontbindende voorwaarde kan zijn de financiering, het verkrijgen van een huisvestigingsvergunning, het verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie of een uitkomst van een bouwkundig advies.

Optie een recht om door een eenzijdige wilsverklaring een koopovereenkomst te doen ontstaan. Degene die het recht heeft is niet verplicht er gebruik van te maken.

Onder bod zijn een toezegging van de makelaar van de verkoper aan een gegadigde, geen transactie met een andere gegadigde te zullen bevorderen. Bezichtigingen door andere gegadigden blijven wél mogelijk.

Overdrachtsbelasting een belasting die wordt geheven bij de koper van een onroerende zaak/recht over de koopsom exclusief het bedrag dat in de koopsom is opgenomen aan roerende zaken (zie koopakte waarin uitsplitsing is opgenomen voor de onroerende zaak en de roerende zaken).

Recht van overpad recht dat de eigenaar van een erf heeft om over het erf van een ander te gaan. De ander heeft de plicht dit te gedogen en het pad in stand te houden. Het recht hangt aan de onroerende zaak en blijft bij verkoop in stand.

Roerende goederen dit zijn goederen die de koper kan overnemen van de verkoper en niet al met de onroerende zaak zijn verbonden.

Sleutelverklaring deze wordt opgemaakt als de feitelijke levering (het overhandigen van de sleutels) op een eerde tijdstip plaatsvindt dan de juridische eigendomsoverdracht bij de notaris. De koper zal moeten zorgen dat bij de feitelijke levering de onroerende zaak door hem wordt verzekerd.

Taxatie het uitbrengen van een waarde-oordeel door een daartoe bevoegd persoon met een bepaald doel (voorbeelden doel: taxatie voor financiering, taxatie voor de successie bij overlijden van een natuurlijk persoon, taxatie voor het bepalen van de reële waarde voor het uitbrengen van een bod op een te koop staand pand).

Transport de juridische eigendomsoverdracht bij de notaris.

Vereniging van Eigenaren als u eigenaar bent van een appartementsrecht, bent u volgens de wet lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Samen met de overige eigenaren behartigt de VvE de gemeenschappelijke belangen in en rond het appartementencomplex. In de splitsingsakte is aangegeven welk aandeel u als eigenaar hebt in het gehele gebouw.

Vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod.

Vrij op naam (v.o.n.) de kosten koper zijn bij het kopen van een huis dat aangeboden wordt met v.o.n. voor rekening van de verkoper.

Waarborgsom een bedrag dat gestort wordt door de koper als zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen.

Zoekopdracht een opdracht tot begeleiding bij het zoeken en kopen van een huis waarvoor de makelaar courtage mag berekenen. De inhoud van de opdracht (welke diensten in deze opdracht zijn inbegrepen) hangt af van wat de makelaar en de opdrachtgever met elkaar afspreken.

Deze informatie in deze verkoopbrochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



ROOSE MAKELAARDIJ, UW ONROERENDGOED ADVISEUR VOOR DE WALCHERSE KUST, MEER DAN 45 JAAR ERVARING OP HET GEBIED VAN BEMIDDELING BIJ AAN- EN VERKOOP VAN PERMANENT en/of RECREATIEF ONROERENDGOED.

UITSTRALING:

Een modern en efficiënt kantoor dat gelegen is bij binnenkomst in Zoutelande.

PERSONEEL:

Een klein actief makelaarskantoor met 1 NVM makelaar en 2 secretaresses.

Wij profileren ons voornamelijk aan de Zeeuwse Kust en de makelaar is verder 100% persoonlijk betrokken bij de bemiddeling, hij is in die zin dan ook het directe aanspreekpunt.

Ons totale woningaanbod vindt u op onze internetsite: www.roosemakelaardij.nl

Tenslotte kunt u voor verdere vragen en/of informatie contact opnemen met ons kantoor en vragen naar de makelaar de heer Ronald Roose.

Kantoortijden zijn van maandag t/m vrijdag 9.00 uur tot 17.00 uur.

**Roose Makelaardij o.g. Lid NVM
Langendam 43, 4374 AB Zoutelande**

Tel.: 0118-561675

Voorts is ons e-mail adres: info@roosemakelaardij.nl

Verkoopbrochure: Park Reygersbergh 57 Oostkapelle

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.