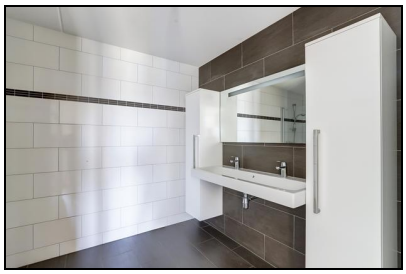
RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ



# Pablo Picassoplein 31, 4382 KB Vlissingen

## Vraagprijs € 349.500,00 kosten koper

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**
**Noordstraat 42 a**
**4493 AH, KAMPERLAND**
**Tel: 0113 372474**
**E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl**
**www.ruiterplaatmakelaardij.nl**

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

# Omschrijving

Prachtig 4-kamer appartement in het gezellige Vlissingen!

Wij presenteren met trots dit uitstekend onderhouden 4-kamer appartement met energielabel A+ aan het Pablo Picassoplein 31 in Vlissingen. Gelegen op de 4e verdieping van het moderne appartementencomplex De Harlekijn, geniet je hier dagelijks van een prachtig vrij uitzicht. Met een woonoppervlakte van ca. 101 m², drie slaapkamers, een eigen parkeerplaats in de kelder en een externe berging, is dit appartement een unieke kans voor comfortabel en energiezuinig wonen.

Dit verzorgde en lichte 4-kamerappartement  beschikt over een grotendeels vernieuwde half open keuken (2022) met moderne inbouwapparatuur. Er zijn drie slaapkamers waarvan één momenteel in gebruik is als kantoor met vaste kast. Er is een ruime badkamer en er is een separaat toilet. De lichte woonkamer biedt veel daglicht en toegang tot een zonnige loggia/terras. Het appartement is volledig geïsoleerd en voorzien van kunststof kozijnen met HR+ glas en energielabel A+. De CV installatie van het merk Nefit is uit 2021 en de mechanische ventilatie is vernieuwd in 2023. Er is een eigen parkeerplaats (nr. 103) in een afgesloten parkeerkelder en een externe berging (nr 31). Tot slot is er een actieve en financieel gezonde VVE met een maandelijkse bijdrage van ca. €173,00 ,-. Zowel de keuken als de woon- en eetkamer zijn afgewerkt met een stijlvolle pvc-vloer: onderhoudsvriendelijk en duurzaam.

Indeling:
Je betreedt het complex via de centrale hal of je bereikt de woning direct vanuit de parkeerkelder per lift. Via de overdekte galerij kom je bij appartement nr. 31.

Het appartement:
De entree geeft toegang tot alle vertrekken. Aan de rechterzijde bevinden zich het separate toilet, de moderne badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel en een ruime technische ruimte met cv-opstelling, witgoed-aansluiting, mechanische ventilatie en extra bergruimte. Links van de hal zijn er drie slaapkamers, waaronder een ruime hoofdslaapkamer met vaste kastenwand en een multifunctionele kamer.

De lichte woon- en eetkamer bevinden zich aan de kopzijde van het gebouw. De halfopen keuken is eigentijds uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat uit 2022, vaatwasser 2024, koelkast 2023, vriezer, oven en afzuigkap. Frontjes, werkblad en spoelbak zijn vernieuwd in 2022.

Via een schuifpui bereik je de ruime loggia/het ruime terras van ca. 14 m², voorzien van volledig te openen glaswanden (2021), ideaal om het hele jaar door van buiten te genieten. Een extra inpandige bergruimte van ca. 2 m² maakt het geheel compleet.

Algemeen:
Woonoppervlakte ca.
Energielabel A+
Volledig geïsoleerd
Eigen parkeerplaats in parkeerkelder
Externe berging aanwezig
4 kamers



**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**
**Noordstraat 42 a**
**4493 AH, KAMPERLAND**
**Tel: 0113 372474**
**E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl**
**www.ruiterplaatmakelaardij.nl**

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

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. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Wij adviseren u een en ander na te meten en wijzen u in het algemeen op uw onderzoekplicht.

**Pablo Picassoplein 31 - 4382 KB Vlissingen**

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**
**Noordstraat 42 a**
**4493 AH, KAMPERLAND**
**Tel: 0113 372474**
**E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl**
**www.ruiterplaatmakelaardij.nl**

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

Schöne 4-Zimmer-Wohnung im gemütlichen Vlissingen!

Mit Stolz präsentieren wir Ihnen diese hervorragend gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit Energielabel A+ in der Pablo Picassoplein 31 in Vlissingen. In der 4. Etage des modernen Apartmentkomplexes De Harlekijn gelegen, genießen Sie hier jeden Tag eine herrliche, ungehinderte Aussicht. Mit einer Wohnfläche von ca. 101 m², drei Schlafzimmern, einem Privatparkplatz im Keller und einem externen Abstellraum ist diese Wohnung eine einzigartige Gelegenheit für komfortables und energieeffizientes Wohnen.

Diese gepflegte und helle 4-Zimmer-Wohnung verfügt über eine weitgehend renovierte halboffene Küche (2022) mit modernen Geräten. Es gibt drei Schlafzimmer, wovon eines derzeit als Büro mit Abstellraum genutzt wird. Es gibt ein geräumiges Badezimmer und eine separate Toilette. Das helle Wohnzimmer bietet viel Tageslicht und Zugang zu einer sonnigen Loggia/Terrasse. Die Wohnung ist voll isoliert und mit Kunststofffenstern mit HR+ Glas und Energielabel A+ ausgestattet. Die Zentralheizung der Marke Nefit ist aus dem Jahr 2021 und die mechanische Lüftung wurde im Jahr 2023 erneuert. Es gibt einen Privatparkplatz (Nr. 103) in einer geschlossenen Tiefgarage und einen externen Abstellraum (Nr. 31). Schließlich gibt es eine aktive und finanziell gesunde Bewohnervereinigung mit einem monatlichen Beitrag von ca. 173,00 €. Sowohl die Küche als auch das Wohn- und Esszimmer sind mit einem stilvollen PVC-Bodenbelag ausgestattet: pflegeleicht und langlebig.

Grundriss:
Sie betreten die Anlage durch den zentralen Flur oder erreichen die Wohnung direkt aus dem Tiefgaragengeschoss mit dem Aufzug. Über die überdachte Galerie erreichen Sie die Wohnung Nr. 31.

Die Wohnung:
Von der Eingangshalle aus hat man Zugang zu allen Räumen. Rechts befinden sich das separate WC, das moderne Bad mit begehbarer Dusche und Doppelwaschbecken sowie ein geräumiger Technikraum mit Zentralheizung, Elektroanschluss, mechanischer Lüftung und zusätzlichem Stauraum. Auf der linken Seite des Flurs befinden sich drei Schlafzimmer, darunter ein geräumiges Hauptschlafzimmer mit festem Kleiderschrank und ein Multifunktionsraum.

Das helle Wohn- und Esszimmer befindet sich im Kopfteil des Gebäudes. Die halboffene Küche ist modern gestaltet und mit verschiedenen Geräten ausgestattet, darunter ein Induktionskochfeld von 2022, ein Geschirrspüler von 2024, ein Kühl- und Gefrierschrank von 2023, ein Backofen und ein Dunstabzug. Fronten, Arbeitsplatte und Spüle wurden 2022 erneuert.

Durch eine Schiebetür gelangt man auf die geräumige Loggia/Terrasse von ca. 14 m², die mit vollständig zu öffnenden Glaswänden ausgestattet ist (2021), ideal um das ganze Jahr über den Außenbereich zu genießen. Ein zusätzlicher überdachter Stauraum von ca. 2 m² rundet das Ganze ab.

Allgemein:
Wohnfläche ca.
Energielabel A+
Voll isoliert
Privatparkplatz im Parkkeller
Aussenlager vorhanden
4 Zimmer

**Pablo Picassoplein 31 - 4382 KB Vlissingen**

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**
**Noordstraat 42 a**
**4493 AH, KAMPERLAND**
**Tel: 0113 372474**
**E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl**
**www.ruiterplaatmakelaardij.nl**

Wir haben diese Informationen mit der gebotenen Sorgfalt zusammengestellt. Wir übernehmen jedoch keine Haftung für eventuelle Unvollständigkeiten, Ungenauigkeiten oder sonstige Ungenauigkeiten oder die daraus resultierenden Folgen. Alle angegebenen Maße und Flächenangaben sind nur Richtwerte. Wir raten Ihnen, Messungen vorzunehmen und weisen Sie generell auf Ihre Untersuchungspflicht hin.

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

# Kenmerken

| Object gegevens | |
|---|---|
| **Soort appartement** | Galerijflat |
| **Open portiek** | Nee |
| **Bouwjaar** | 2000 |

| Maten object | |
|---|---|
| **Aantal kamers** | 4 kamers |
| **Aantal slaapkamers** | 3 slaapkamer(s) |
| **Inhoud woning** | 308 $m^3$ |
| **Gebruiksoppervlakte woonfunctie** | 102 $m^2$ |

| Details | |
|---|---|
| **Ligging** | In woonwijk |
| **Voorzieningen** | Mechanische ventilatie, TV kabel |
| **Schuur / berging** | Inpandig |
| **Garage** | Parkeerkelder, parkeerplaats |
| **Kabel** | Ja |
| **Buitenzonwering** | Nee |

| Energie | |
|---|---|
| **Energielabel** | A+ |
| **Isolatie** | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas |
| **Verwarming** | C.V.-Ketel |
| **Warmwater** | C.v.-ketel |
| **C.V.-ketel** | Nefit ( uit 2021, eigendom) |

| Tuin gegevens | |
|---|---|
| **Tuin** | Zonneterras |
| **Kwaliteit** | Verzorgd |

**Pablo Picassoplein 31 - 4382 KB Vlissingen**

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**
**Noordstraat 42 a**
**4493 AH, KAMPERLAND**
**Tel: 0113 372474**
**E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl**
**www.ruiterplaatmakelaardij.nl**

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

# Foto's

**Pablo Picassoplein 31 - 4382 KB Vlissingen**

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**
**Noordstraat 42 a**
**4493 AH, KAMPERLAND**
**Tel: 0113 372474**
**E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl**
**www.ruiterplaatmakelaardij.nl**

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

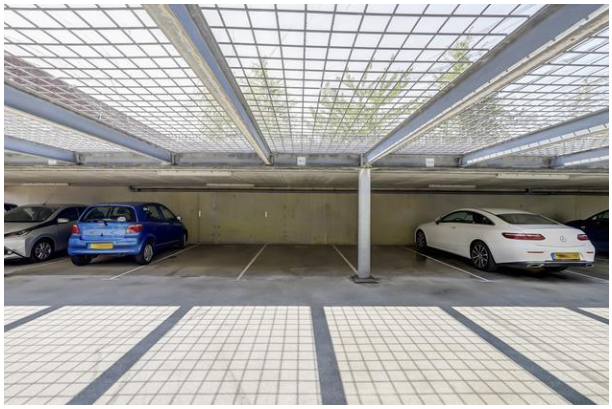
# Foto's

**Pablo Picassoplein 31 - 4382 KB Vlissingen**

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**
**Noordstraat 42 a**
**4493 AH, KAMPERLAND**
**Tel: 0113 372474**
**E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl**
**www.ruiterplaatmakelaardij.nl**

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

# Foto's

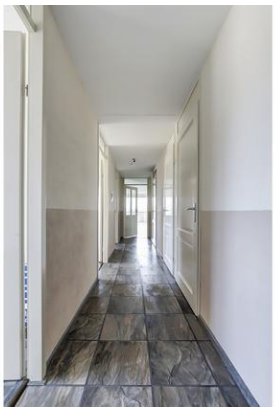


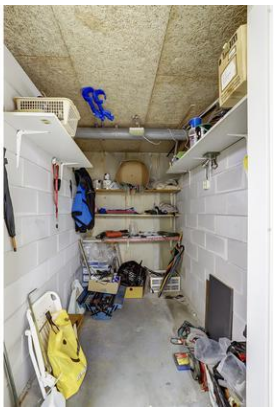
**Pablo Picassoplein 31 - 4382 KB  Vlissingen**

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**
**Noordstraat 42 a**
**4493 AH, KAMPERLAND**
**Tel: 0113 372474**
**E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl**
**www.ruiterplaatmakelaardij.nl**

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

# Foto's





**Pablo Picassoplein 31 - 4382 KB  Vlissingen**

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**
**Noordstraat 42 a**
**4493 AH, KAMPERLAND**
**Tel: 0113 372474**
**E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl**
**www.ruiterplaatmakelaardij.nl**

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

# Foto's

**Pablo Picassoplein 31 - 4382 KB  Vlissingen**

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**
**Noordstraat 42 a**
**4493 AH, KAMPERLAND**
**Tel: 0113 372474**
**E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl**
**www.ruiterplaatmakelaardij.nl**

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

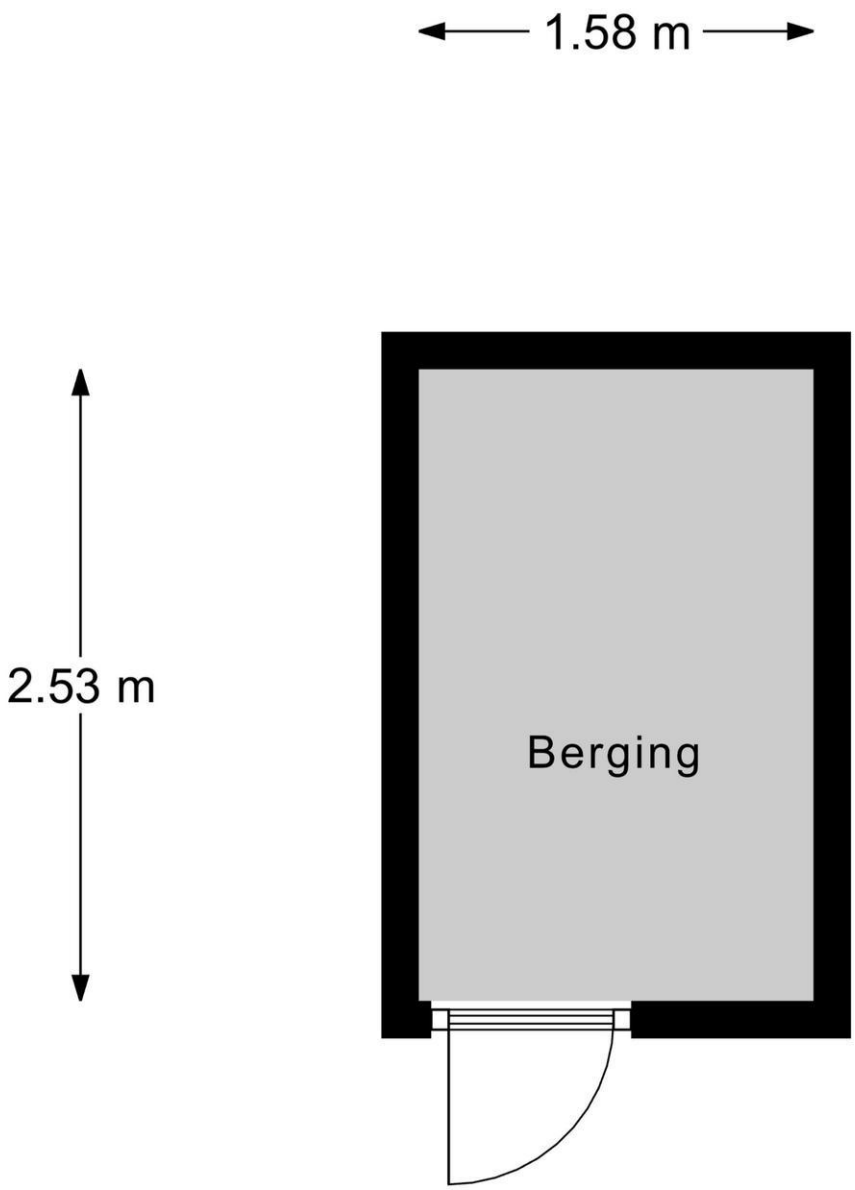
# Plattegrond

Pablo Picassoplein 31 - 4382 KB Vlissingen

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**
**Noordstraat 42 a**
**4493 AH, KAMPERLAND**
**Tel: 0113 372474**
**E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl**
**www.ruiterplaatmakelaardij.nl**

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

# Plattegrond



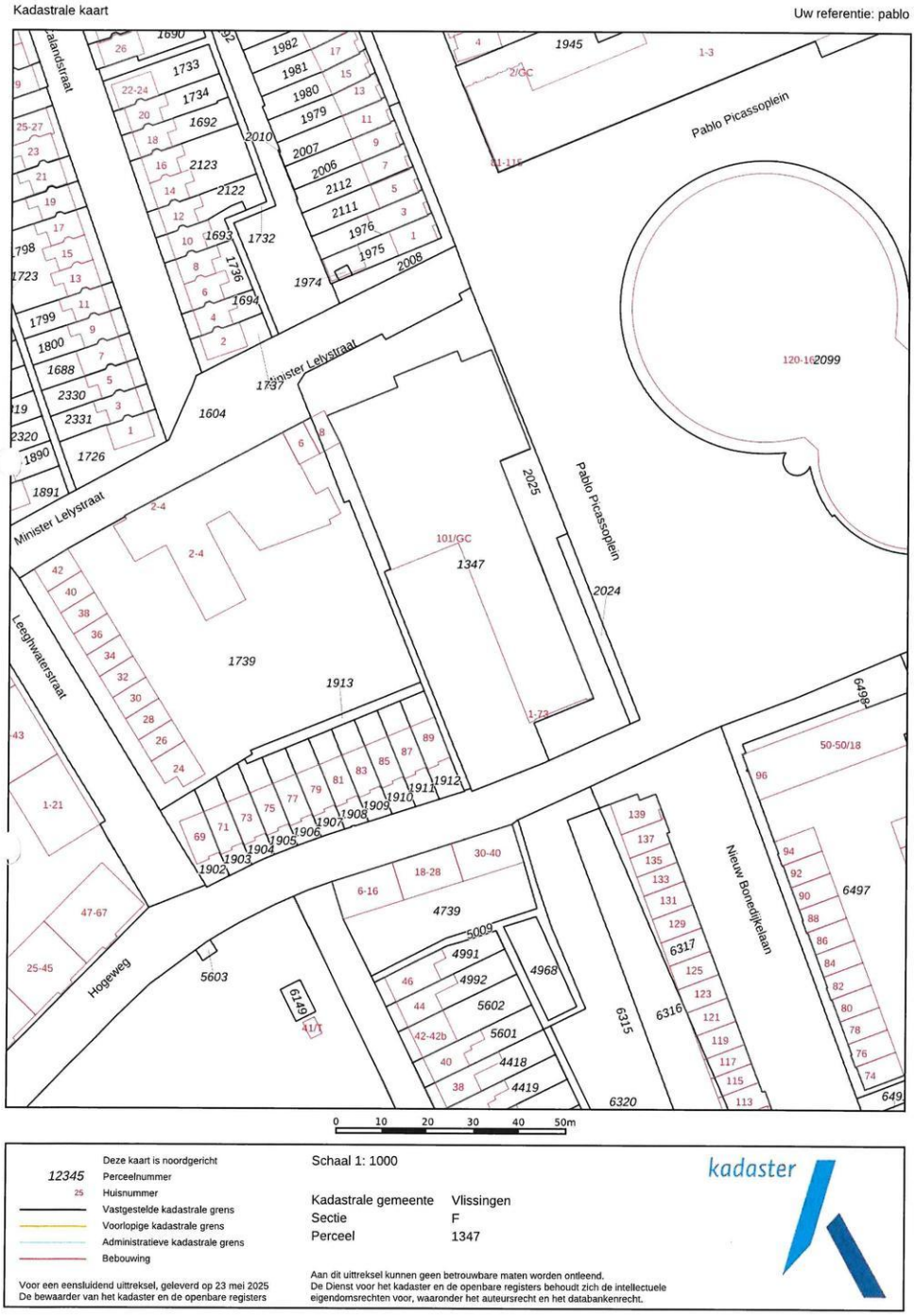

Berging

Pablo Picassoplein 31 - 4382 KB Vlissingen

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**
**Noordstraat 42 a**
**4493 AH, KAMPERLAND**
**Tel: 0113 372474**
**E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl**
**www.ruiterplaatmakelaardij.nl**

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

# Kaart van het kadaster




**Pablo Picassoplein 31 - 4382 KB Vlissingen**

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**
**Noordstraat 42 a**
**4493 AH, KAMPERLAND**
**Tel: 0113 372474**
**E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl**
**www.ruiterplaatmakelaardij.nl**

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

## Kadastrale gegevens

| | |
|---|---|
| Adres | Pablo Picassoplein 31 |
| Postcode / Plaats | 4382 KB Vlissingen |
| Gemeente | Vlissingen |
| Sectie / Perceel | F / 1365 |
| Indexnummer | A-31 |
| Soort | Volle eigendom |

## Kadastrale gegevens

| | |
|---|---|
| Adres | Pablo Picassoplein 31 |
| Postcode / Plaats | 4382 KB Vlissingen |
| Gemeente | Vlissingen |
| Sectie / Perceel | F / 1365 |
| Indexnummer | A103 |
| Soort | Volle eigendom |



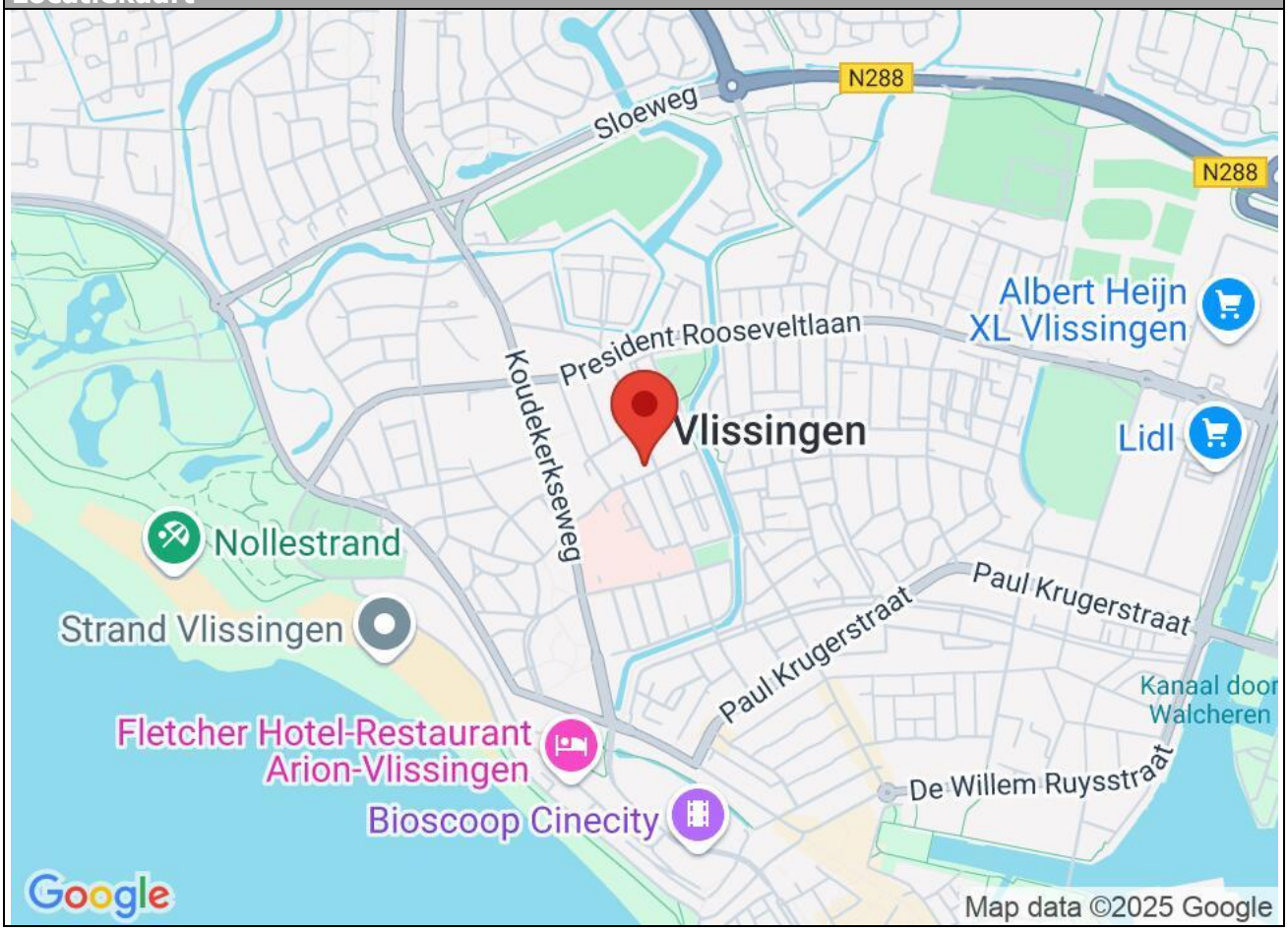
**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**
**Noordstraat 42 a**
**4493 AH, KAMPERLAND**
**Tel: 0113 372474**
**E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl**
**www.ruiterplaatmakelaardij.nl**

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

# Locatie

| Adres gegevens | |
|---|---|
| Adres | Pablo Picassoplein 31 |
| Postcode / plaats | 4382 KB Vlissingen |
| Provincie | Zeeland |

**Locatiekaart**






**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**
**Noordstraat 42 a**
**4493 AH, KAMPERLAND**
**Tel: 0113 372474**
**E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl**
**www.ruiterplaatmakelaardij.nl**

RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ

# Gemeente Vlissingen 2025

## Indicatie vaste lasten/Berechnung der Fixkosten

**Scrollen Sie bitte nach unten, um zur deutschen Beschreibung zu gelangen.**

Hieronder vindt u een berekening van de kosten die de gemeentelijke overheid en het Waterschap u in rekening brengen. Het betreft hier een indicatie die slechts is bedoeld om u een indruk te geven van de kosten waar u mee te maken kan krijgen. Kosten zoals parklasten, kosten VvE, kunnen eveneens van toepassing zijn. Een indicatie hierover treft u bij de informatie over het park (indien van toepassing). Kosten die met het gebruik van doen hebben zoals onderhoud tuin, verzekeringen, beheer etc. zijn in deze berekening niet opgenomen. De berekeningen vinden deels plaats op basis van de WOZ-waarde.

Bron: https://www.belastingenwsd.nl/tarieven-vlissingen
Bron: https://www.sabewazeeland.nl/tarieven-waterschap-scheldestromen-2025

**Afvalstoffenheffing**
Deze wordt geheven voor inzameling van huisvuil.
De tarieven in 2025 zijn:

- Gebruik door 1 persoon € 323,86
- Gebruik door 2 personen € 346,58
- Gebruik door 3 of meer € 394,62

Recreatiewoning en afvalstoffenheffing
Ook voor een perceel met een recreatieve bestemming (woning, chalet of stacaravan) of voor een perceel dat niet permanent mag worden bewoond, wordt een aanslag afvalstoffenheffing opgelegd.
Als voor dergelijke percelen er de mogelijkheid is om het huisvuil aan te bieden aan de gemeentelijke reinigingsdienst (per rolcontainer of per storting in de ondergrondse container), dan wordt er een aanslag afvalstoffenheffing opgelegd.
Tarief 2025 voor recreatieve woningen:
Per woning € 394,62

**Onroerendezaakbelasting**
Deze wordt geheven aan eigenaren van binnen de gemeente gelegen onroerende zaken. Wordt geheven over de waarde in het economisch verkeer. Peildatum is 1 januari 2023
Berekening:

| | |
|---|---|
| Eigenarenbelasting: | 0,1212 % van de WOZ-waarde |
| Eigenarenbelasting niet-woning: | 0,4239 % van de WOZ-waarde |
| Gebruikersbelasting niet-woning: | 0,3403 % van de WOZ-waarde |

**Woonforensenbelasting**
Heeft u voor u of uw gezin meer dan 90 dagen per kalenderjaar een gemeubileerde woning (tweede woning) tot uw beschikking zonder in de gemeente uw hoofdverblijf te hebben, dan betaalt u forensenbelasting. Het tarief is in 2025 per woning € 1026,38.

**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 € 3,00 en € 2,50 in een eigen verblijfsmiddel.

**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.

Rioolheffing voor eigenaren bedraagt per roerende of onroerende zaak € 219,43.
Rioolheffing voor gebruiker bedraagt per roerende of onroerende zaak bij een waterafvoer van:

- 0 t/m 400 m3 € 66,05
- 401 t/m 1000 m3 € 360,79
- 1001 t/m 2000 m3 € 645,64
- 2001 t/m 3000 m3 € 930,36
- 3001 t/m 4000 m3 € 1.215,33
- boven 4001 m3 is € 35,15 voor elke eenheid van 100 m3

**Waterschap: omslag gebouwde eigendommen**
Met deze belasting betaalt u voor de werkzaamheden die het waterschap bij u in de buurt uitvoert, zoals bijvoorbeeld het zorgen voor sterke dijken en schonen sloten.
Berekening: 0,05236 % 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 van € 146,32.

**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 € 89,21 + € 8,21 = € 178,42

*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.**

**Onderzoekplicht**
De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht 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.

**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.**
**Noordstraat 42 a**
**4493 AH, KAMPERLAND**
**Tel: 0113 372474**

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