

code 2530 Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens(brochure), kunnen **geen** rechten worden ontleend.



## ZOUTELANDE

## LANGENDAM 39

OP KORTE LOOPAFSTAND VAN HET DORPSCENTRUM, HET STRAND EN DE ZEE LIGT DEZE KARAKTERISTIEKE, VRIJSTAANDE CA. JAREN DERTIG WONING MET BIJKEUKEN, RUIME GARAGE EN GELEGEN OP 345M<sup>2</sup> EIGEN GROND.

=====

**Begane grond:** entree met garderobe, meterkast en trapopgang naar de verdieping, semi open eetkeuken met inbouwapp. o.a.: gasfornuis/afzuigkap/koelkast/oven, sfeervolle woonkamer met toog ( $\pm 25\text{m}^2$ ) en een nette parketvloer, een portaal met douche en apart toilet, royale bijkeuken met deur naar het achterterras op het noordwesten, werkkamer/slaapkamer met c.v.-opstelling en zolderruimte, deur naar de aangebouwde ruime garage (binnenwerks  $\pm 9.25\text{m} \times \pm 3\text{m}$  nu bergruimte) met wasmachine-aansluiting.

**1<sup>e</sup> verdieping:** via de dichte trap toegang tot de overloop met dakkapel en een vaste kast, 2 ruime slaapkamers ( $\pm 13\text{m}^2/\pm 15\text{m}^2$ ) waarvan één met en suite de badkamer met toilet, wastafel en ligbad.

**2<sup>e</sup> verdieping:** royale bergzolder te bereiken middels een vlizotrap.

**Algemeen:** Bouwjaar  $\pm 1935$ . Inhoud woning/garage  $\pm 555\text{m}^3$ , woonopp.  $\pm 123\text{m}^2$ . Kunststof-en houten kozijnen met dubbele beglazing. Betonpannen dakbedekking. Betonnen-houten vloeren.

*Alleen permanente bewoning is toegestaan!*

**Vraagprijs € 409.000,--k.k.**

## Langendam 39 Zoutelande

Bent u op zoek naar een karakteristieke vrijstaande woning? Plan dan een afspraak voor deze vrijstaande woning met ruime bijkeuken, garage (thans berging), twee ruime slaapkamers en een mogelijkheid voor een 3<sup>e</sup> slaapkamer op de begane grond.

**De begane grond:** u komt binnen via de hal met garderobe, meterkast en trapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping. De lichte woonkeuken is voorzien van inbouwapparatuur zoals een 4 pits gasfornuis, afzuigkap, koelkast en vriesvak. De ruime woonkamer met parketvloerafwerking is gescheiden door een charmante toog - ideaal voor gezellige avonden. Via de woonkamer bereikt u een portaal, voorzien van een douche en een apart toilet. Hier vindt u ook een royale bijkeuken met een deur naar het achter terras op het noordwesten en een werkkamer met een mogelijkheid voor een slaapkamer op de begane grond, een bergzolder met c.v.-opstelling ( ± 2023) en een deur naar de royale garage (thans berging) met de wasmachine-aansluiting.

**1<sup>e</sup> verdieping:** de overloop is voorzien van een laminaatvloer en heeft een dakkapel en vaste kast, twee ruime slaapkamers, waarvan één en suite de badkamer met toilet, wastafel en ligbad.

**2<sup>e</sup> verdieping:** door middel van een vlizotrap is de ruime bergzolder te bereiken.

**Buiten:** De fijne onderhoudsvriendelijke tuin op het noordwesten biedt privacy en is de plek om te genieten van lange zomeravonden.

### Kenmerken:

- Vrije achterom;
- Royale bijkeuken – Garage annex berging
- Kunststof en houten kozijnen;
- Centrale verwarming;
- Er is een mogelijkheid om hier een levensloopbestendige woning van te maken.

Deze woning is op diverse punten gedateerd maar heeft diverse voordelen zoals ruime woonkamer en levensloopbestendig er is namelijk een mogelijkheid om een slaapkamer op de begane grond te realiseren (is thans een werkkamer), de douche en toilet zijn reeds aanwezig op de begane grond. Deze woning dient permanent bewoond te worden en dat is zeker geen straf zo dicht bij het strand en het dorpscentrum met diverse winkels en horeca gelegenheden gelegen. Busverbinding is op zeer korte loopafstand.

### Wilt u even binnen kijken?

U bent van harte welkom! Laat dan deze kans niet lopen en bel ons kantoor voor een afspraak om het gevoel en de mogelijkheden te ervaren. De beste indruk van deze woning krijgt u natuurlijk tijdens een bezichtiging.

Wij proberen onze bezichtigingen altijd in samenspraak met u te plannen en nemen natuurlijk ruim de tijd, zodat u op uw gemak de woning kan bekijken en ervaren.

**Omgeving:** Zoutelande is gelegen in de gemeente Veere onder aan de voet van de duinen. Het is gunstig gelegen ten opzichte van steden als Middelburg en Vlissingen en het mondaine Domburg. Zoutelande wordt, samen met het strand van Dishoek en Westkapelle, ook wel de Zeeuwse Rivièra genoemd. Dit omdat er weinig andere Nederlandse stranden op het zuiden zijn gelegen. Het behoort tot de meest bezochte badplaatsen aan de Zeeuwse kust. De ligging in een woonwijk is nabij het dorpscentrum en op loopafstand van strand en zee maar ook voor scholen, winkels, sport en andere voorzieningen woon je hier prettig. Het centrum van het dorp is lopend en met de fiets te bereiken. Als je rustig aan doet, ben je er lopend in vijf minuten.

### Verkoopbrochure: Langendam 39 Zoutelande

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 ligging van de woning met op de achtergrond het strand en de zee.



Vooraanzicht.



Vooraanzicht.

**Verkoopbrochure: Langendam 39 Zoutelande**

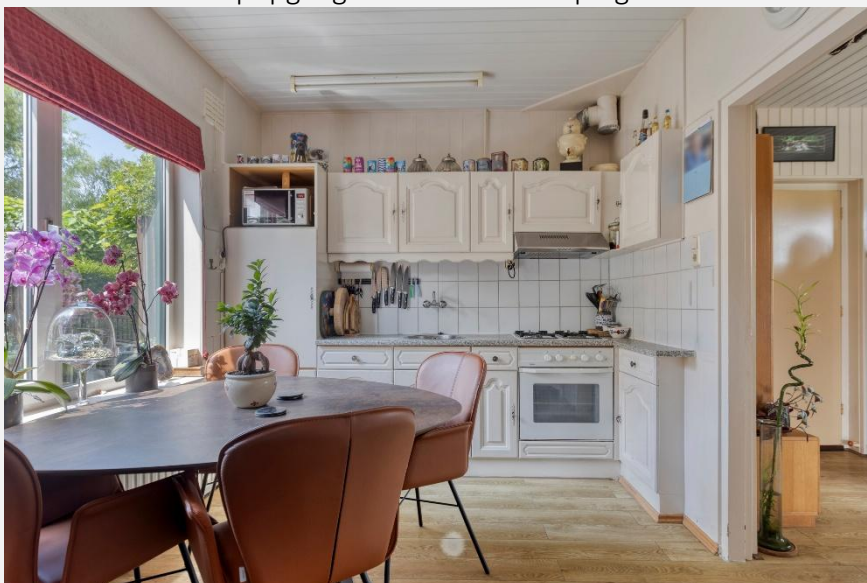
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Voor-zijaanzicht.



De entree met trapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping.



De eetkeuken.



De eetkeuken met vaste kast.



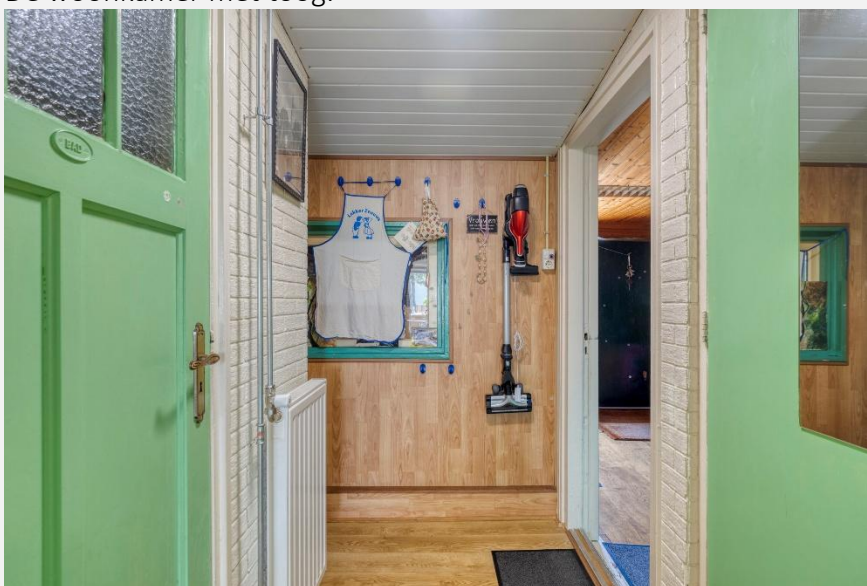
De lichte en ruime woonkamer.



De woonkamer.



De woonkamer met toog.



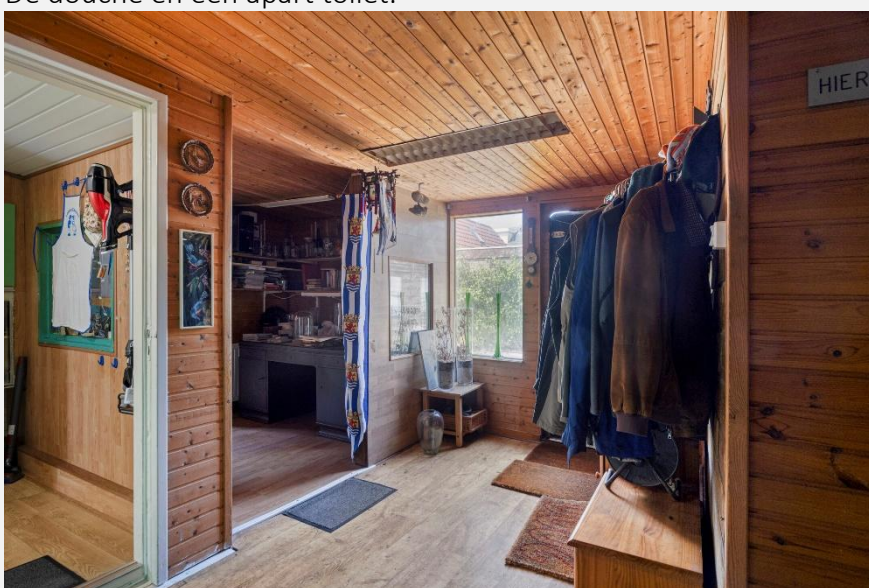
Via een portaal toegang tot o.a. de douche en een apart toilet.



Het portaal met toegang tot o.a. de woonkamer, douche en apart toilet.



De douche en een apart toilet.



De bijkeuken met deur naar het achterterras op het noordwesten.



De bijkeuken met toegang naar de garage en de werkkamer/slaapkamer.



De bijkeuken met toegang naar de werkkamer/slaapkamer.



De achtertuin.



De onderhoudsvriendelijke achtertuin.

**Verkoopbrochure: Langendam 39 Zoutelande**

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.



Achteraanzicht.



De overloop met vlizotrap naar de zolder.



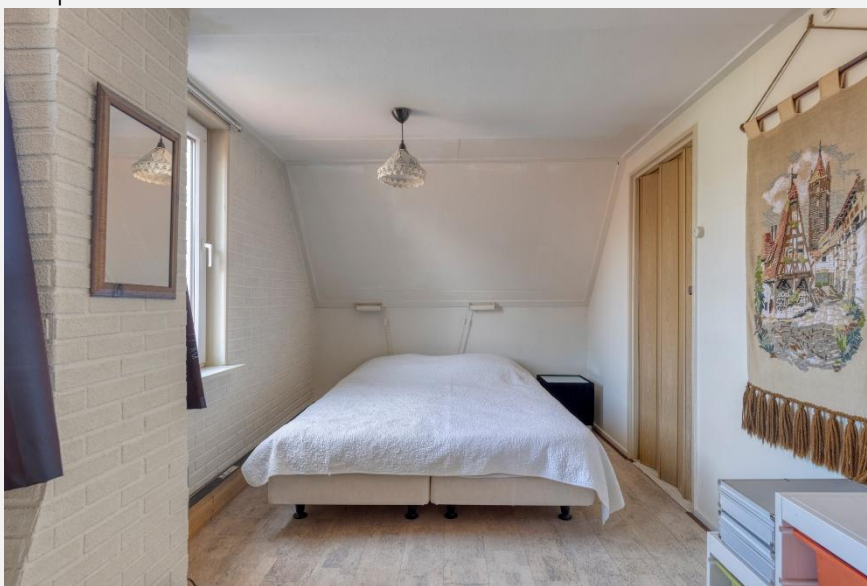
De overloop.



De ruime slaapkamer 1.



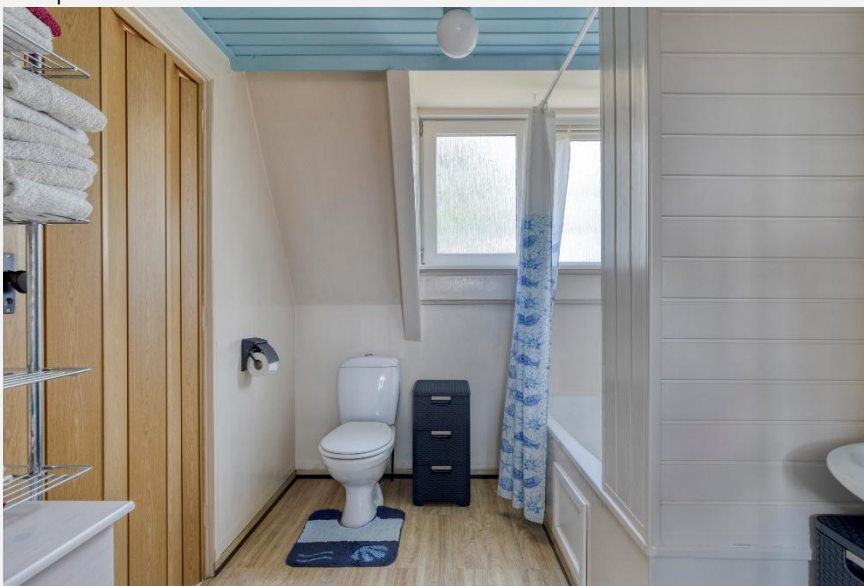
Slaapkamer 1 met vaste kasten.



Ruime 2<sup>e</sup> slaapkamer met en suite de badkamer.



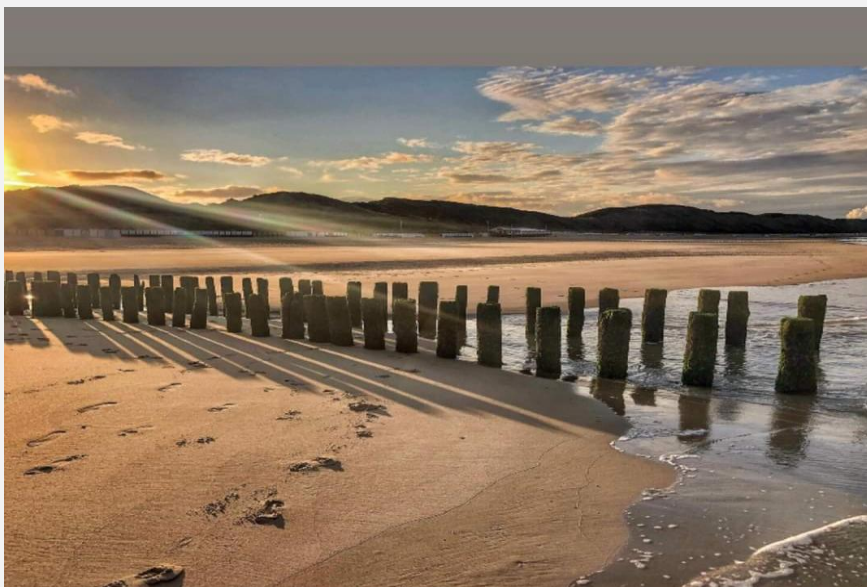
Slaapkamer 2.



De badkamer met toilet, bad en wastafel.



De badkamer.



Op ± 200m afstand van dit prachtige strand gelegen.



Dichtbij het gezellige dorpscentrum gelegen.



In Zoutelande gelegen.

**Verkoopbrochure: Langendam 39 Zoutelande**

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.



|                                                                                                                                                                                                                                      |                                  |                                |                                                                                                    |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                                | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                  |  <b>Noorden</b> | kadaster |
| 25                                                                                                                                                                                                                                   | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Valkenisse |                                                                                                    |          |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Huisnummer                       | Sectie D                       |                                                                                                    |          |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 593                    |                                                                                                    |          |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Voorlopige kadastrale grens      |                                |                                                                                                    |          |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Administratieve kadastrale grens |                                |                                                                                                    |          |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Bebouwing                        |                                |                                                                                                    |          |
| Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |                                  |                                |                                                                                                    |          |

Kadastrale kaart met ligging object.

### Verkoopbrochure: Langendam 39 Zoutelande

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.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

De plattegrond begane grond met ca. maatvoeringen.

**Verkoopbrochure: Langendam 39 Zoutelande**

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.

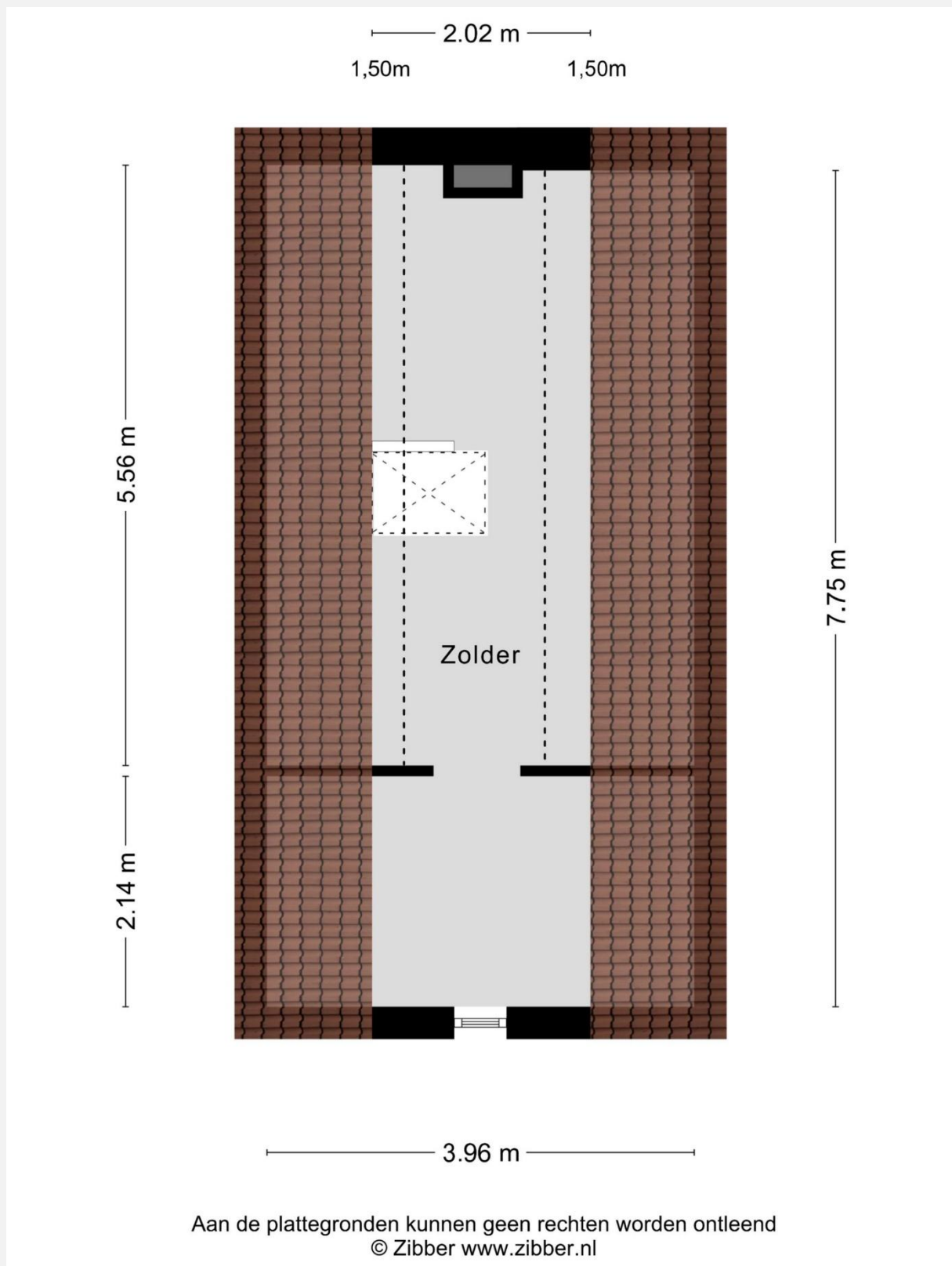


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

De plattegrond 1<sup>e</sup> verdieping van de woning met ca. maatvoeringen.

**Verkoopbrochure: Langendam 39 Zoutelande**

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 plattegrond 2<sup>e</sup> verdieping van de woning met ca. maatvoeringen.

**Zoutelande (Zeeuws: Zóetelande/Zoetelande)** is een dorp op Walcheren, in de Zeeuwse gemeente Veere. Heeft ca. 1500 inwoners. Het ligt tussen Dishoek en Westkapelle in.

Van oudsher is Zoutelande voornamelijk een boerendorp, en was de landbouw en de daaraan gekoppelde activiteiten de belangrijkste economische activiteit. Dit karakter veranderde geleidelijk maar zeker echter door de toenemende vraag naar strandrecreatie sinds ongeveer midden 19e eeuw. Toerisme vormt voor Zoutelande tegenwoordig de belangrijkste bron van bestaan. Overigens wordt Zoutelande, samen met het strand van Dishoek en Westkapelle, ook wel de Zeeuwse Riviera genoemd, naar de befaamde zuid-Franse kust. Dit omdat er weinig andere Nederlandse stranden op het zuiden zijn. Het behoort tot de meest bezochte badplaatsen aan de Zeeuwse kust; men treft er veel mogelijkheden tot overnachting aan, zowel bij particulieren als in hotels en pensions. Ook is er een zeer uitgebreide middenstand, eveneens toegespitst op de vele (vaak Duitse) toeristen, en geconcentreerd rond een boulevard.

In Zoutelande bevinden zich meerdere restaurants, cafeetjes en winkels. Op de terrassen in de Langstraat kunt u gratis surfen en mailen d.m.v. Wifi. In het hoogseizoen organiseert Zoutelande diverse activiteiten, waaronder ringsteken, jaarmarkten en activiteiten voor de kinderen etc. 1<sup>e</sup> weekend van Oktober de Kustmarathon Evenals Domburg was ook Zoutelande rond de eeuwwisseling geliefd bij Nederlandse kunstschilders.

### Monumenten

Dorpskerk met dertiende-eeuwse toren. Zoals bijna alle dorpen heeft ook Zoutelande zijn monumenten. Allereerst de Nederlandse Hervormde Kerk met een toren waarin nog fragmenten van laat 13de-eeuwse baksteengotiek zijn te bespeuren. Later, rond 1500, werd de kerk door toevoeging van een noordbeuk omgevormd tot Hallenkerk.

In 1573 werd dit door oorlogsschade tijdens de Tachtigjarige Oorlog teniet gedaan. Men vermoedt dat toren en kerk rond 1738 hun tegenwoordige gedaante hebben gekregen. In 1950, maar ook onlangs vond nog een restauratie plaats. Wie om de kerk heen loopt zal constateren dat door vroegere verstuingen van het duinzand de onderste torengeliding onder het stuifzand is verdwenen. De parochie Zoutelande is legendarisch verbonden met de naam Sint Willebrord.

Een zeer oude bezienswaardigheid, de Willibrordusput, is met het aanleggen van de huidige zeedijk verloren gegaan. De put, door Willibrordus gegraven, dateerde uit de 16de eeuw en zou, volgens de legende, geneeskrachtig water hebben geleverd. Door afkalving van de kust verdween de put uiteindelijk in zee. Er werd een paar maal een nieuwe gegraven, maar ook deze verdween, zoals gezegd, met de verzwaring van de zeedijk. Om de geschiedenis niet verloren te laten gaan bouwde men in de jaren '80 onder aan de dijk, naar oude afbeeldingen, een nieuwe put. Ook heeft Zoutelande een molen (zie Zoutelande molen). De korenmolen, een ronde stenen bovenkruier en grondzeiler, stamt uit 1722.

**Wapen** Het wapen van Zoutelande bevat in goud een leeuw van keel (rood), waaroverheen een barensteel van azuur (blauw). Het afgeleid van het wapen van het graafschap Holland, aangezien de heren van Zoutelande pretendeerden verwant te zijn aan de graven van Holland, vandaar ook de barensteel. Het wapen kwam voor in de 17e eeuw en werd op 31 juli 1817 bevestigd als gemeentewapen.

### Economie

Winkelen

Markten

In Zouteland is er in de zomermaanden markt op dinsdag van 09.00 - 18.00 uur.



**Verkoopbrochure: Langendam 39 Zoutelande**

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.

Betreft: aanvullende informatie van *deze vrijstaande woning met garage* aan de:  
**Langendam 39 te Zoutelande.**

Hierbij doen wij u toekomen de indicatie aan vaste en variabele kosten voor bovengenoemde woning (wijzigingen zijn voorbehouden).

*De tekst in deze verkoopbrochure is met zorg samengesteld en informatief van aard.  
U kunt er geen rechten aan ontlenen, 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**     te rekenen op     ± € 270,00 p/jaar.

**Afvalstoffenheffing:** de afvalstoffenheffing wordt geheven omdat bij een woning huishoudelijk afval ontstaat ± € 265,85 per jaar (2p), bij meer dan 6 ledigingen € 7,30 per lediging.

**Waterschapslasten:** Watersysteemheffing ingezetenen € 146,32  
Watersysteemheffing                                     ± € 185,00 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 ± € 140,-- per jaar.***

**Water, gas en elektra :**

Voor gas water, elektra is (afhankelijk van het gebruik en de voorwaarden welke men krijgt bij het afsluiten van een nieuwe contract).  
Voorschotbijdrage is thans ± € 240,--p/maand (voor 1 persoonshuishouden).

## Bijzonderheden:

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 75 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van een koopovereenkomst Artikel 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 **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.*

*In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn Indien deze worden verwijderd, dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. Komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.*

*De Meetinstructie van de woning en bijgebouw zijn 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 niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkoper en verkopend makelaar kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de onjuiste opgegeven meetuitkomst.*

*Koper heeft het recht en de mogelijkheid gekregen de woning met bijgebouw en perceel op te meten.*

*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.*

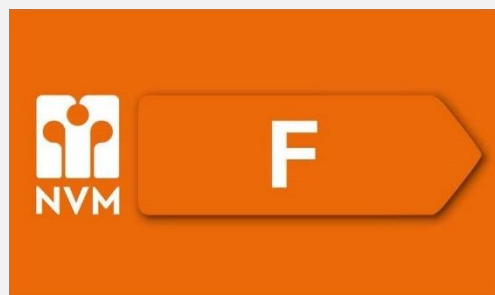
### Algemene gegevens:

|                              |   |                                                  |
|------------------------------|---|--------------------------------------------------|
| Bouwjaar                     | : | $\pm 1935$                                       |
| Grondoppervlakte             | : | $345m^2$                                         |
| Inhoud                       | : | $\pm 470m^3$ de woning en $\pm 85m^3$ de garage) |
| Woonoppervlakte              | : | $\pm 123m^2$                                     |
| Overige inpandige ruimte     | : | $\pm 49\frac{1}{2}m^2$ (garage/zolder)           |
| Gebouw gebonden buitenruimte | : | $\pm 0,70 m^2$ (entree overkapping)              |

Aanvaarding : in overleg.

*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 niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.*

Een Energielabel van de woning is een Label F geldig tot 25-07-2035.



### Kadastrale gegevens:

|          |   |             |
|----------|---|-------------|
| Gemeente | : | Valkenisse. |
| Sectie   | : | D           |
| Perceel  | : | 593         |

### Voorzieningen:

|            |   |                                      |
|------------|---|--------------------------------------|
| Sanitair   | : | gedateerd.                           |
| Verwarming | : | c.v.-ketel.                          |
| C.A.I.     | : | aanwezig                             |
| Onderhoud  | : | binnen goed en buiten redelijk/goed. |

### Bestemming:

*Woonhuis te gebruiken voor permanente bewoning (1<sup>e</sup> bewoning).*

**Verkoopbrochure: Langendam 39 Zoutelande**

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.

met deze informatieve brochure willen wij een zo goed mogelijk beeld geven van deze, door u geselecteerde woning aan de Langendam 39 te Zoutelande.

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 onderzoekplicht. 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 verstrekende 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 bieder 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 bieding proces 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'.

### **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 0,5m<sup>2</sup> worden genegeerd.

Op <https://www.nvm.nl/wonen/kopen/meetinstructie/> vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

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

## 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.          | = 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<br>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 exploitatieopzet. 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 hypotheaire geldlening niet meer betaalt. U kunt een hypotheaire 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 eerdere 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 waardeoordeel 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-RM makelaar, 1 vastgoeddeskundige 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](http://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 te Zoutelande**  
**Tel.: 0118-561675**  
**E-mail adres: [info@roosemakelaardij.nl](mailto:info@roosemakelaardij.nl)**