

Code 2604 Aan onvolkomenheden in vermelde tekst, kunnen geen rechten worden ontleend.



WESTKAPELLE

JOOSSESWEG 57

GELEGEN IN HET RECREATIEGEBIED "DE JOOSSESWEG", OMRINGD DOOR GROEN, WAARDOR OPTIMALE PRIVACY, LIGT OP ENKELE MINUTEN LOOPAFSTAND VAN HET ZUIDERSTRAND, DEZE GOED ONDERHOUDEN, VRIJSTAANDE RECREATIEWONING MET AANGEBOUWDE BERGING EN EEN VRIJSTAAND HOUTEN TUINHUISJE EN GELEGEN OP 401M² EIGEN GROND.

=====
Indeling: hal, slaapkamers (resp.: $\pm 8\text{m}^2/\pm 9\text{m}^2$) waarvan één met een wastafel, nette badkamer met wastafel, toilet en douche, sfeervolle uitgebouwde woonkamer ($\pm 26\text{m}^2$) met schuifpui naar het gedeeltelijk overdekte terras ($\pm 13\text{m}^2$) op het zuidwesten, keuken ($\pm 4\text{m}^2$) met inbouwapparatuur en de meterkast. Aangebouwde berging ($\pm 7\frac{1}{2}\text{m}^2$) met c.v.-opstelling en wasmachine-aansluiting.

Algemeen: Bouwjaar ± 1970 . Inhoud woning $\pm 210\text{m}^3$, woonopp. $\pm 57\text{m}^2$. Betonnen vloer met een plavuizenvloerafwerking. Kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Vrijstaand houten tuinhuisje ($\pm 9\text{m}^2$). Parkeren voor twee auto's op eigen terrein.

Er dienen geen parkkosten of V.v.E. kosten betaald te worden!

Vraagprijs: € 449.000,--k.k. inclusief inventaris & meubilering m.u.v. pers.zaken

Knusse recreatiewoning op een prachtige locatie aan de Zeeuwse kust!

Bent u op zoek naar een recreatiewoning in een groene en rustige omgeving, op slechts enkele minuten loopafstand van het strand? Dan is deze vrijstaande woning aan de Joossesweg 57 in Westkapelle precies wat u zoekt! Gelegen onderaan de duinen, biedt deze woning volop privacy als het gemak van de zee op loopafstand.

Deze vakantiewoning ligt op een perceel van 401m² eigen grond en beschikt over twee slaapkamers een moderne badkamer en aangebouwde berging en een houten vrijstaand tuinhuisje. Het is de ideale plek voor ontspanning en genieten van de natuur.

Loopt u mee?

Via de ruime oprit, met plaats voor maar liefst twee auto's op eigen terrein, bereikt u het perceel via een afgesloten omheind hekwerk. Zodra u de voordeur opent, komt u binnen in een royale entree met toegang tot de twee slaapkamers, waarvan één is voorzien van een wastafel. De nette badkamer beschikt over een wastafel, toilet en een inloopdouche. Vervolgens betreedt u de sfeervolle, uitgebouwde woonkamer: een heerlijke leefruimte met veel licht en direct contact met buiten. Via de schuifpui loopt u zo het zonnige, deels overdekte terras op het zuidwesten op – de ideale plek om tot in de avond van de zon te genieten.

De keuken is netjes en voorzien met een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast met vriesvakje en oven. Hier bevindt zich tevens de meterkast. Naast de voordeur bereikt u de aangebouwde berging met wasmachine aansluiting en de c.v.-opstelling (± 2022).

Buiten:

De woning is omsloten middels een hekwerk met groen, wat zorgt voor optimale privacy. Het deels overdekte terras is gelegen op het zuidwesten, ideaal voor de avondzon en heeft zicht op de duinen.

Er is een royaal vrijstaand houten tuinhuisje op het perceel aanwezig.

Algemeen:

- Deze recreatiewoning wordt niet verhuurd doch heeft verhuurmogelijkheden, waardoor u inkomsten heeft uit uw investering op het moment dat u niet zelf gebruik maakt van de woning;
- Kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- Centrale verwarming;
- Zicht op de duinen vanuit het terras;
- Gedeeltelijke overdekt terras;
- Vrijstaand houten tuinhuisje;
- Geen VvE bijdrage ;
- Oplevering in overleg;

Omgeving

Westkapelle is een charmant dorpje in de gemeente Veere, gelegen op het meest westelijke punt van het voormalige eiland Walcheren, omringd door de zee. Het dorp heeft ongeveer 2.700 inwoners en is een ideale plek om van de natuur en rust te genieten. De dorpskernen van Zoutelande en Westkapelle zijn beide binnen 10 minuten fietsen bereikbaar, met gezellige terrassen, restaurants en andere faciliteiten in de buurt. Hier komt de schoonheid van de Zeeuwse kust samen met rust en ruimte.

Bent u klaar om de ultieme vakantiewoning aan de Zeeuwse kust te ontdekken?

Neem contact met ons op voor meer informatie of een bezichtiging!

Verkoopbrochure: Joossesweg 57 Westkapelle 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.



Gelegen in de Joossesweg.



Luchtopname met op de achtergrond de duinen en de zee.



Straatbeeld.

Verkoopbrochure: Joossesweg 57 Westkapelle 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.



Straatbeeld met parkeren op eigen terrein en toegang naar de woning.



Toegang tot de woning middels een afgesloten hekwerk.



Toegang tot de woning met rechts de aangebouwde berging.



Toegang tot de woning.



De ruime entree.



De badkamer met douche, toilet en wastafel.

Verkoopbrochure: Joossesweg 57 Westkapelle 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 1.



Slaapkamer 1 met wastafel.



Slaapkamer 2.



Slaapkamer 2.



De woonkamer.



De woonkamer met schuifpui naar het gedeeltelijke overkapte terras.



De woonkamer.



De woonkamer.



De halfopen keuken.



De halfopen keuken.



De overkapping.



Aanzicht omsloten tuin.



De omsloten tuin met op de achtergrond de duinen.



Houten tuinhuisje.



Zij aanzicht.



Degelijke schutting aan de voorzijde.



Aanzicht houten tuinhuisje.



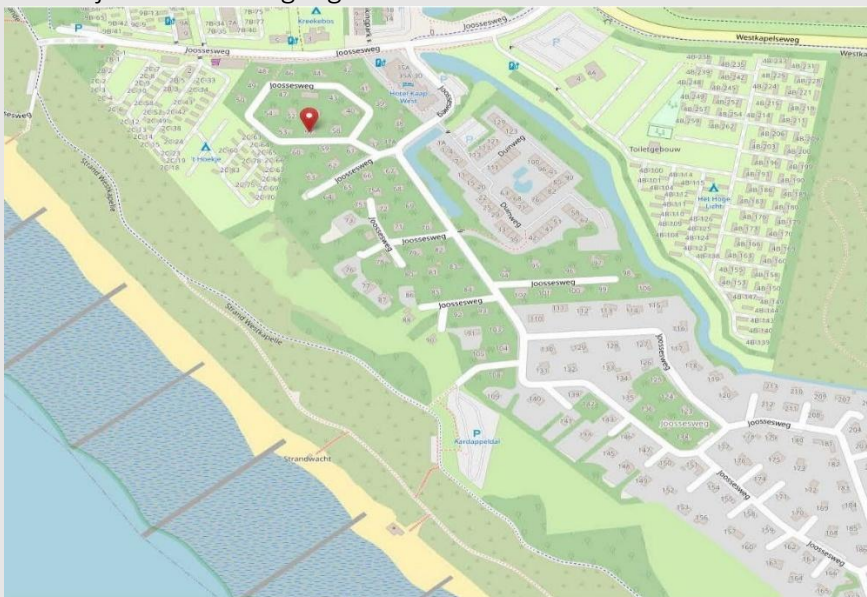
Dichtbij dit prachtige strand en de duinen.



Dichtbij dit strand gelegen, waar je nog ruimte en rust kunt vinden.

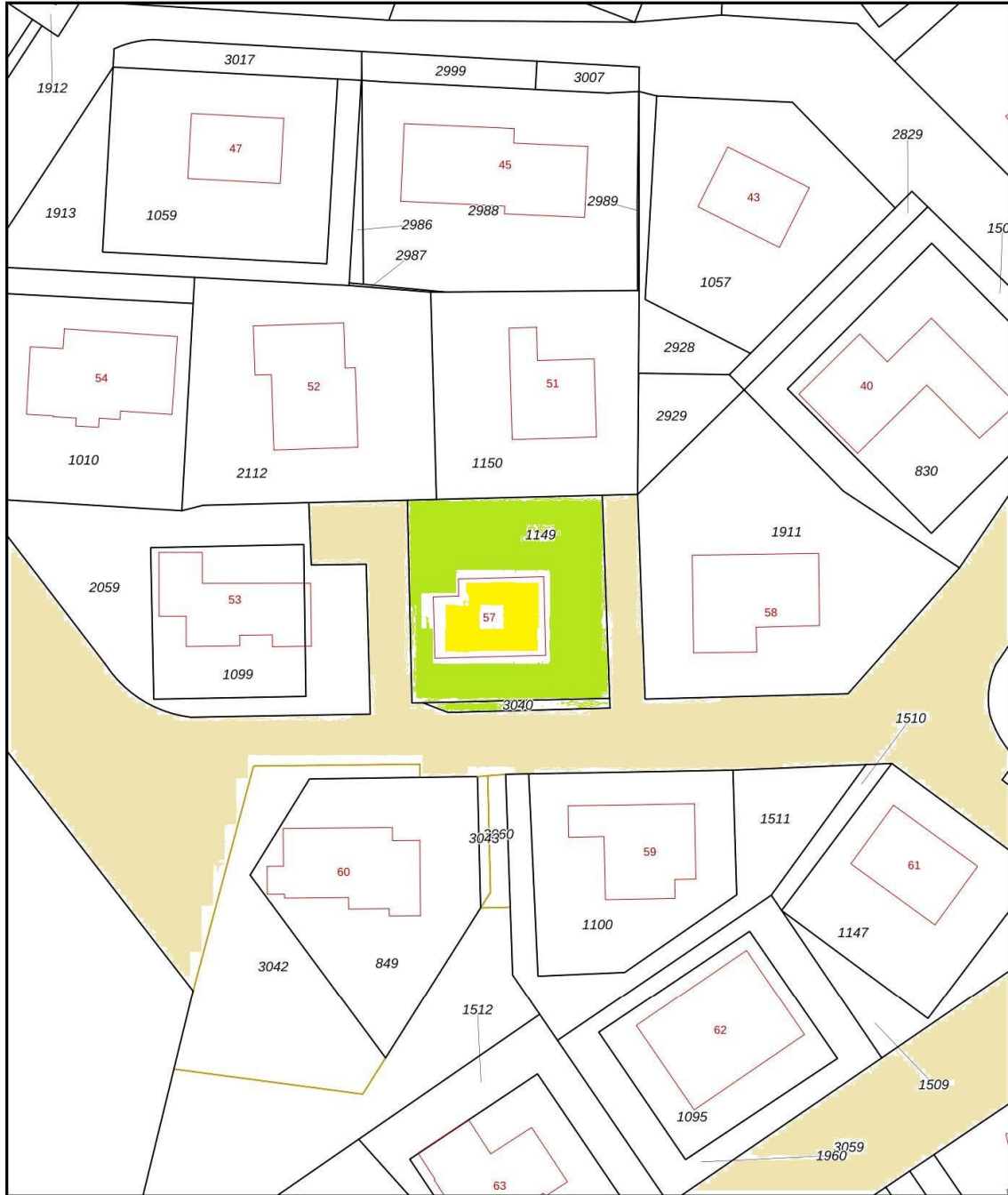


Dichtbij een duinovergang.



Ligging in de Joossesweg.

Verkoopbrochure: Joossesweg 57 Westkapelle 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.



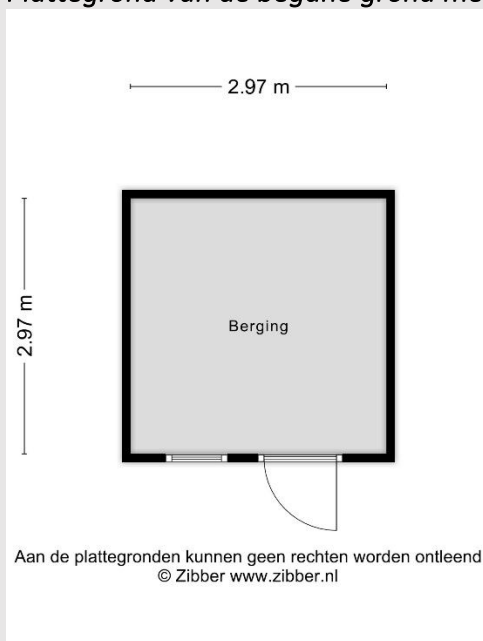
<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Westkapelle</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1149</p> <p>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.</p>		<p>Noorden <i>kadaster</i></p>
---	---	--	---------------------------------------

Kadastraal kaartje.

Verkoopbrochure: Joossesweg 57 Westkapelle 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 begane grond met ca. maatvoering.



Plattegrond van het houten tuinhuisje met ca. maatvoering.

Recreatiegebied de “Joossesweg,” (gelegen tussen Zoutelande en Westkapelle).



Op \pm 50 meter van de **Joossesweg 57** vindt u de duinen, het strand en de zee.

Dit nodigt uit voor een heerlijke stranddag, een lange strandwandeling of een avond uit op één van de strandtenten in de omgeving. U kunt ook een wandeling maken naar de dorpen Zoutelande of Westkapelle (\pm 2000 meter).

In Zoutelande en Westkapelle bevinden zich meerdere restaurants, cafeetjes en winkels.

In het hoogseizoen organiseren Zoutelande en Westkapelle diverse activiteiten, waaronder ringsteken, Kermis (Westkapelle) en jaarmarkten en activiteiten voor de kinderen etc.

Vlissingen en Middelburg zijn de belangrijkste steden in de omgeving van **de Joossesweg**.

Beide steden liggen op \pm 15 kilometer afstand. Middelburg biedt u voldoende mogelijkheden om te winkelen en u kunt er heerlijk eten.

Ook kunt u in Middelburg terecht voor een activiteit bv een rondvaart door de grachten.

Vlissingen heeft een schitterende lange boulevard langs de Westerschelde. In Vlissingen is er ook een grote bioscoop en een zwembad, voor de natte dagen in Zeeland, hiervoor kunt u overigens ook terecht in het zwembad van de Roompot in Domburg.

Recreatiegebied De Joossesweg is een rustige omgeving waar allemaal huizen staan van particulieren mensen.

Diverse huizen worden verhuurd en in de overige huizen komen de eigenaren zelf.

De **Joossesweg 57** ligt dichtbij een restaurant en een kleine supermarkt voor verse broodjes.

Activiteiten worden niet op de Joossesweg georganiseerd, maar wel in Zoutelande en Westkapelle en bij diverse strandpaviljoens. Een supermarkt (kampwinkel) is te vinden op de campings dichtbij het park, maar natuurlijk kunt u ook terecht in Zoutelande en Westkapelle.

De grootste trekpleister van Zoutelande en Westkapelle blijft natuurlijk de zee met de duinen en het strand dat vanaf de bungalow gemakkelijk te voet te bereiken is.

Huisdieren zijn toegestaan. Verder zijn **Zoutelande en Westkapelle** een mooi startpunt voor lange of korte fietstochten langs de mooie duinen, die de Zeeuwse kust sieren.

Westkapelle (Zeeuws: *Weskappel*, *Westkappels*: *Wasschappel*) is een kleine stad in de gemeente Veere van de provincie Zeeland, ligt op het meest westelijke puntje van het voormalige eiland Walcheren en is aan drie kanten ingesloten door de zee. Heeft ca. 2700 inwoners.



Inhoud

1. Geschiedenis
 - 1.1 Tweede Wereldoorlog
2. Bijnamen
3. Historische bezienswaardigheden

Geschiedenis

De Gotische vrijstaande toren, sinds jaar en dag als vuurtoren in gebruik

Westkapelle kreeg in 1233 stadsrechten maar had géén zitting in de Staten van Zeeland, reden waarom het een smalstad werd genoemd. Tot en met 1996 was Westkapelle een zelfstandige gemeente.

Tweede Wereldoorlog

Op 3-10-1944 werd de dijk ten zuiden van het dorp door Britse bommenwerpers verwoest (deze gebeurtenis heet in Westkapelle nog altijd simpelweg "'t Bombardement"), met de bedoeling Walcheren onder water te zetten om zo het eiland makkelijker van de Duitse bezetter te kunnen bevrijden. Bij dit bombardement kwamen 180 inwoners van het stadje om het leven; de plaats zelf werd zo goed als van de kaart geveegd door de bommen en het binnenstromende zeewater. De Geallieerde troepen landden op 01-11-1944 met landingsvaartuigen ten noorden en zuiden van het ontstane dijkgat. Ten tijde van de landing bevonden zich nog zes mensen in het dorp — de rest van de overlevenden was geëvacueerd naar de omringende dorpen. Pas op 12-10-1945, dus meer dan een jaar later, was het gat eindelijk gedicht. Een nog altijd zichtbaar overblijfsel van de Tweede Wereldoorlog is de fraaie kreek die ontstaan is door het bombardement. Omdat dit zeewater was dat na de dijksluiting is blijven staan, is het water brak in plaats van zoet. Als herinnering aan deze oorlog, maar zeker ook de bevrijding, staat er een Sherman- tank op de dijk. Achter de vuurtoren "Hoge licht" liggen, in een halve cirkel, de graven van de oorlogsslachtoffers.

Bijnamen

De Gotische vrijstaande toren, sinds jaar en dag als vuurtoren in gebruik. Westkapelle Laag Zeeland - vuurtoren "Ijzeren Torentje" op de zeedijk. Westkapelle is lange tijd een erg besloten gemeenschap geweest, hoewel dit tegenwoordig minder is vanwege toerisme en de zogenaamde "import" (mensen die van elders in Nederland naar het dorp toe verhuisd zijn). Dit was, en is, goed te zien aan het beperkte aantal familienamen dat er voorkomt; omdat het verder de gewoonte was kinderen te vernoemen naar hun grootouders, ooms, en tantes, hadden vele mensen feitelijk dezelfde naam.

Om verwarring te voorkomen werden — en worden — in het dagelijks leven bijnamen gebruikt. Deze verschillen enorm, en zijn soms persoonsgebonden maar worden soms ook als het ware in de familie doorgegeven; vaak is een combinatie van beide het geval. De bijnaam kan afgeleid zijn van iemands echte naam, verwijzen naar zijn of haar vader of moeder (en soms meerdere generaties terug), en/of uit iets heel anders zijn voortgekomen—wederom komen combinaties hiervan vaak voor. Sommige bijnamen zijn voortgekomen uit gebeurtenissen die generaties terug zijn gebeurd, daardoor kan het ook zijn dat vroegere bijnamen zijn vervangen door nieuwere bijnamen. Zo kan het dus zijn dat sommige families meerdere bijnamen hebben alleen gebruikt men dan de meest nieuwere vorm. Buitenstaanders die hiervan niet op de hoogte zijn kunnen er zelfs problemen door ondervinden, omdat iemands echte naam soms maar amper bekend is: men kent hem of haar eigenlijk alleen bij de bijnaam, en over de echte naam moet hard nagedacht worden. Voor meer officiële zaken werd meestal de voorletter van de vader, gevolgd door de letter "z" of "d" (zoon of dochter), achter de familienaam geplaatst: de naam Johanna Minderhoud Hd geeft bijvoorbeeld aan dat zij de dochter was van H. Minderhoud. Dit werd zelfs in rouwadvertenties gebruikt.



Historische bezienswaardigheden

Westkapelle is vooral bekend om zijn vuurtoren, het "Hoge licht" of "Zuiderhoofd" (Westkapelle Hoog), die direct bij binnenkomst van het stadje te zien is. Deze toren is het overblijfsel van een kerk, die in de 18e eeuw door brand verloren is gegaan. In de 19e eeuw is er een baken op geplaatst zodat hij als vuurtoren dienst kon doen. Daarnaast staat er op de zeedijk een tweede vuurtoren, het zogenaamde "IJzeren torentje" (Westkapelle Laag). De enige molen van Westkapelle is Korenmolen "De Noorman". Een ander beroemd punt van Westkapelle is de Westkappelsche Zeedijk, een vijf kilometer lange zeekering van basaltsteen in de duinenrij die het eiland Walcheren tegen de zee beschermt.



Betreft: aanvullende informatie t.b.v. deze **vrijstaande recreatiebungalow** aan de **Joossesweg 57 te Westkapelle.**

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 ontleen, 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 = ± € 310,00 p/jaar

Afvalstoffenheffing:

de afvalstoffenheffing wordt geheven omdat bij een woning huishoudelijk afval ontstaat, te rekenen op € 222,-- + € 2,50 per aanbidding(ondergrondse container) per jaar.

Waterschapslasten:

Watersysteemheffing ± € 210,-- per jaar.

Zuiverings-/verontreinigingsheffing ± € 275,00 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. € 150,00 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.

= ± € 700,00 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 nieuwe contract) te rekenen aan voorschot voor deze woning wordt voor gas en elektra **thans** rond de ± € 130,00 per maand betaald.

Verhuur:

Thans wordt de vakantiewoning **niet** verhuurd;

Verhuurprijs indicaties per week.:

Voor- hoog- en naseizoen: oplopend van ± € 645,-- tot ± € 1.550,-- per week

(incl. energieverbruik, eindschoonmaak en reserveringskosten).

Verkoopbrochure: Joossesweg 57 Westkapelle 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.

Algemene gegevens:

Bouwjaar	:	± 1970.
Grondoppervlakte	:	± 401m ² .
Indicatie inhoud totaal	:	Gebruiksoppervlakte wonen: ± 57m ² Bruto inhoud woning: ± 210m ³ Gebouw gebonden buitenruimte: ± 17m ² Externe bergruimte (schuurtje): ± 16m ²

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.

Aanvaarding : in overleg.

Een Energielabel is een Label E geldig tot 08-01-2036.



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 meer dan 55 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwqualiteit 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 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.*

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 de verkopend makelaar kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de onjuiste opgegeven meetuitkomst. Koper heeft het recht en de mogelijkheid gekregen de woning en bijgebouw en perceel op te meten.

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.

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.

Kadastrale gegevens:

Gemeente : Westkapelle
Sectie : F
Perceel : 1149 en 3040

Voorzieningen:

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

Bestemming:

Woonhuis voor **recreatieve bewoning**.

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 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 eersteieder 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 bieders 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.

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-terrorisefinanciering/wwft-voorkomen-witwassen-terrorisefinanciering

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.	=	wasmachine-aansluiting
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 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 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-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

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