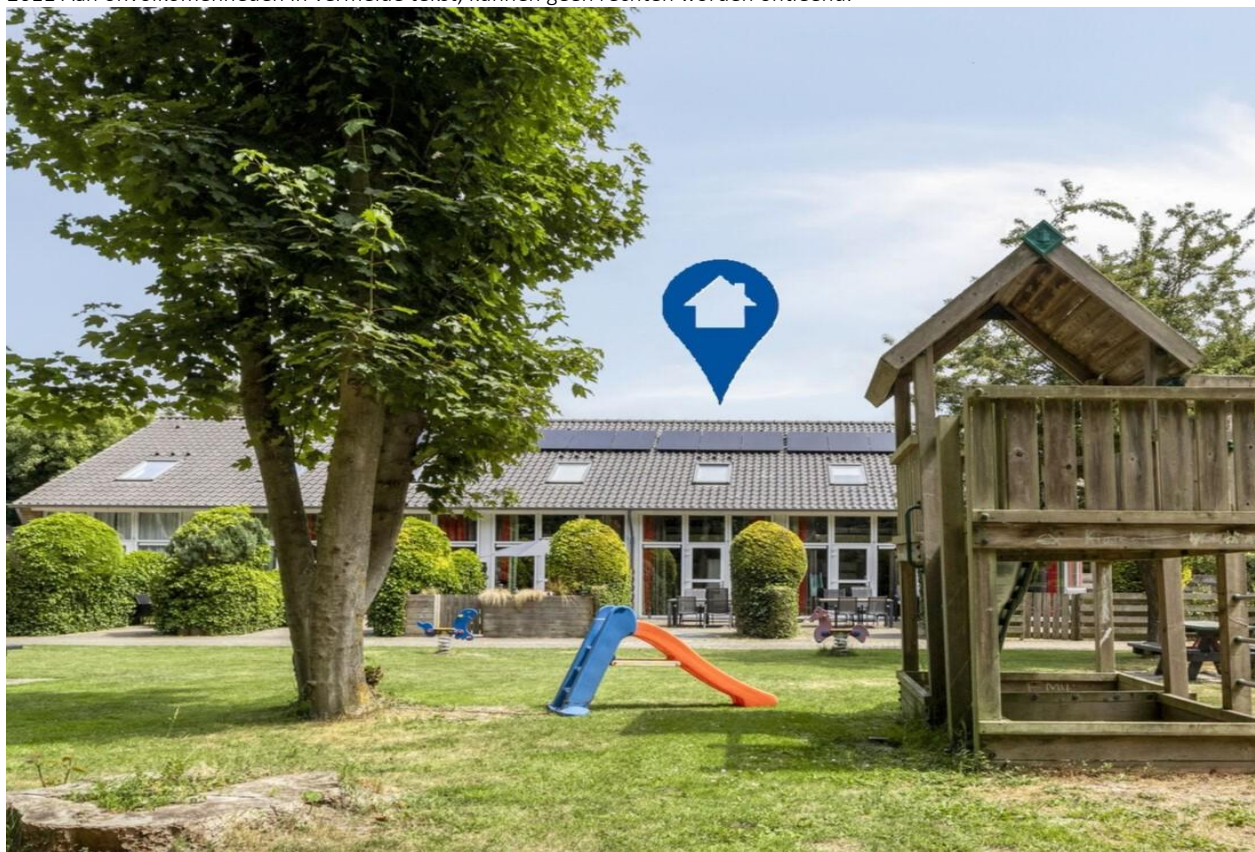


2611 Aan onvolkomenheden in vermelde tekst, kunnen geen rechten worden ontleend.



BIGGEKERKE/GROOT-VALKENISSE VALKENISSEWEG 96

GELEGEN OP EIGEN GROND, AAN DE RAND VAN ZOUTELANDE, IN HET KLEINSCHALIGE & RUSTIGE VAKANTIEPARKJE "DE WOESTE HOEVE", LIGT OP EEN FANTASTISCHE LOCATIE ONDERAAN DE DUINVOET OP LOOPAFSTAND VAN HET STRAND, DEZE VERGROTE RECREATIEWONING MET TERRAS EN EEN EIGEN PARKEERPLAATS.

=====

Indeling: via de achterzijde toegang tot de nette keuken met inbouwapparatuur, meterkast, c.v.-opstelling (± 2007) en wasmachine aansluiting, portaal met trapopgang naar de verdieping, apart net toilet, badkamer met douche en wastafel, sfeervolle en lichte woonkamer ($\pm 24\text{m}^2$) met trapkast en een deur naar het terras op het zuidwesten.

1^e verd.: overloop, toilet, 2 slaapk. (resp.: $\pm 12\text{m}^2/\pm 19\text{m}^2$) waarvan één met wastafelmeubel.

Algemeen: Bouwjaar ± 1974 , **grondig gemoderniseerd in ± 2011** . Inhoud woning $\pm 250\text{m}^3$, woonopp. $\pm 71\text{m}^2$. Hoofdzakelijk pvc als vloerafwerking. Kunststof/houten kozijnen met dubbele beglazing. Mechanische ventilatie unit aanwezig. Het vakantieparkje met in totaal 20 woningen heeft een speelplaats met diverse speeltoestellen en is afsluitbaar middels een automatische slagboom. In de nabijheid van het park is een zomersupermarkt. Deze woning is op dit moment in de recreatieve verhuur.

Vraagprijs € 329.000,--k.k. incl. nette meubilering en inventaris m.u.v. pers. zaken.

Valkenisseweg 96 Groot-Valkenisse-Biggekerke.

Gelegen op eigen grond, sfeervolle, geschakelde, recreatie woning met eigen genummerde parkeerplaats op een afsluitbaar terrein d.m.v. een elektrische slagboom. Fantastische locatie onderaan de duinvoet **op loopafstand van het strand**, tussen het parkje en de duinen ligt alleen een fietspad.

Loop met ons mee: eigen genummerde parkeerplaats, via de overdekte gemeenschappelijke achterzijde toegang tot de nette keuken met inbouwapparatuur zoals inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast met vriesvakje en oven, meterkast, c.v.-opstelling (± 2007) en wasmachine-aansluiting, portaal met trapopgang naar de verdieping, apart net toilet met fonteintje, badkamer met douche en wastafel, de sfeervolle woonkamer, met veel licht door het dakraam, met trapkast en een deur naar het knusse terras op het zuidwesten met een schitterend zicht op groen en 's-winters op de duinen.

1e verdieping: overloop, toilet met fonteintje, 2 slaapkamers allebei voorzien van een dakraam en één met een wastafelmeubel met dubbele wastafel en vaste kast.

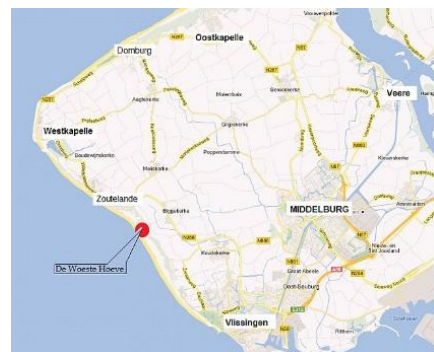
Het strand en bos zijn dus letterlijk binnen handbereik en vanuit uw recreatiewoning staat u binnen 5 minuten fietsen in het centrum van de badplaats Zoutelande! Tel daar de meeste zonuren per jaar bij op en een vakantie in deze recreatiewoning is een feest!

Deze **recreatiewoning** wordt thans recreatief verhuurd waardoor u inkomsten heeft uit uw investering op het moment dat u zelf geen gebruik maakt van de recreatiewoning.

Kom de sfeer zelf proeven en plan snel een bezichtiging!

Nadere info:

- Hoofdzakelijk pvc als vloerafwerking;
- Kunststof /houtenkozijnen met dubbele beglazing;
- Granollen binnenwanden;
- Grondig gemoderniseerd in ± 2011;
- 3 zonnepanelen aanwezig;
- Oplevering in onderling overleg;



Omgeving

Groot-Valkenisse is een buurtschap in de gemeente Veere op Walcheren tussen het dorp Zoutelande en de buurtschap Klein-Valkenisse. De naam Valkenisse is afkomstig van de 17e-eeuwse boerderij de Valkenisse, waarnaar ook de buurtschap Klein Valkenisse is vernoemd.

De naam *Groot* Valkenisse is tot stand gekomen omdat de buurtschap Groot Valkenisse groter was dan Klein Valkenisse. Vroeger werden de twee kernen samen Valkenisse genoemd.

Groot Valkenisse hoorde van 1966 tot 1997 tot de gemeente Valkenisse, daarna werd de buurtschap opgenomen in de gemeente Veere.

De Woeste Hoeve

De Woeste-Hoeve is een kleinschalig en rustig vakantieparkje van in totaal 20 recreatiewoningen, waaronder deze te koop zijnde woning.

Ligging: Het parkje ligt even buiten het centrum van Zoutelande in een rustige, bosrijke omgeving direct onderaan de duinen. Bos, zee en strand vindt u hier bij wijze van spreken naast de deur! Op het park zelf vindt u een jeu- de- boules baantje en voor de kleintjes zijn er enkele speeltoestellen geplaatst. Net even buiten het park - bij camping Valkenisse - vindt u het amusementscentrum 'Avonturenland' waar jong en oud zich uitstekend kunnen vermaken!

<https://www.campingvalkenisse.nl/nl/faciliteiten/indoor-speeltuyn>.

Op 10 minuten rijden is er een zwemparadijs en golfbaan in Domburg. Verder kunt u de steden Veere, Middelburg en Vlissingen binnen 15 minuten bereiken!

Verkoopbrochure: Valkenisseweg 96 Biggekerke/Groot-Valkenisse

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 Groot-Valkenisse net buiten de rand van Zoutelande.



Luchtfoto met de zee op de achtergrond.



Binnenkomst in het vakantiepark "De Woeste Hoeve" (totaal 20 recreatiewoningen).

Verkoopbrochure: Valkenisseweg 96 Biggekerke/Groot-Valkenisse

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

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend



Het park heeft voor iedere woning een eigen genummerde parkeerplaats.



De eigen genummerde parkeerplaats.



Het park met toegang tot de woning.



Voor-zijaanzicht van de woningen.



Het park met een gezamenlijke speelplaats voor de kinderen.



Het park met speelplaats voor de kinderen.



Het park met speelplaats voor de kinderen.



Het park met speelplaats voor de kinderen.



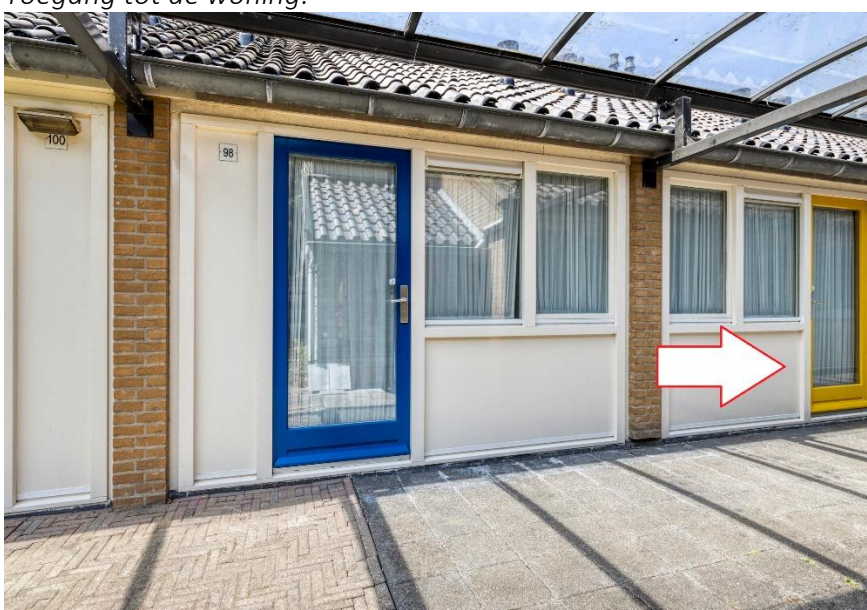
Toegang via een gemeenschappelijk overdekt pad tot de woning aan de rechter zijde.



Toegang tot de woning.



Toegang tot de woning.



Toegang tot de woning.



Binnenkomst in de nette keuken met eetgedeelte.



De keuken met toegang tot de hal.



De keuken met inbouwapparatuur.



De keuken met eetgedeelte en deur naar buiten.



De keuken met de c.v. opstelling, meterkast en wasmachine aansluiting.



De hal met een net toilet.





De badkamer met douche en wastafel.



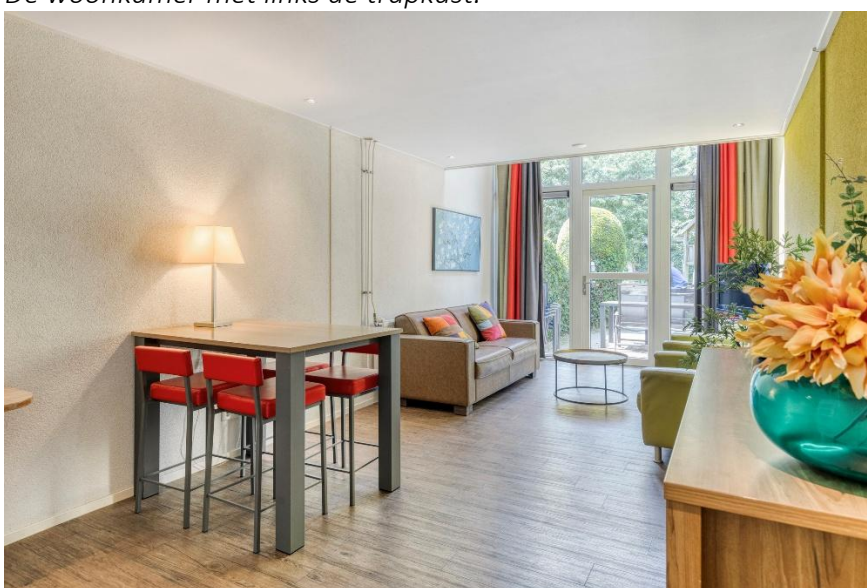
De badkamer.



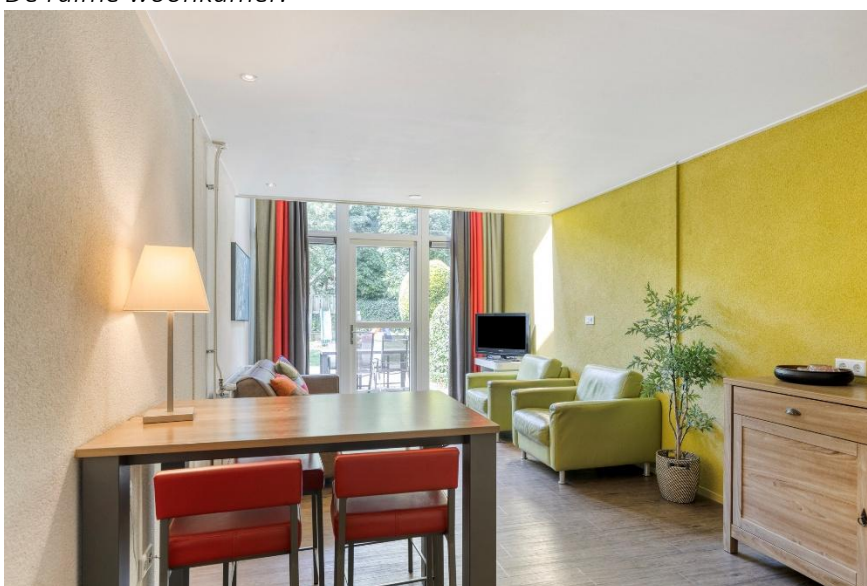
De sfeervolle en ruime woonkamer.



De woonkamer met links de trapkast.



De ruime woonkamer.



De woonkamer.



De woonkamer.



De woonkamer.



De woonkamer.



De sfeervolle woonkamer.



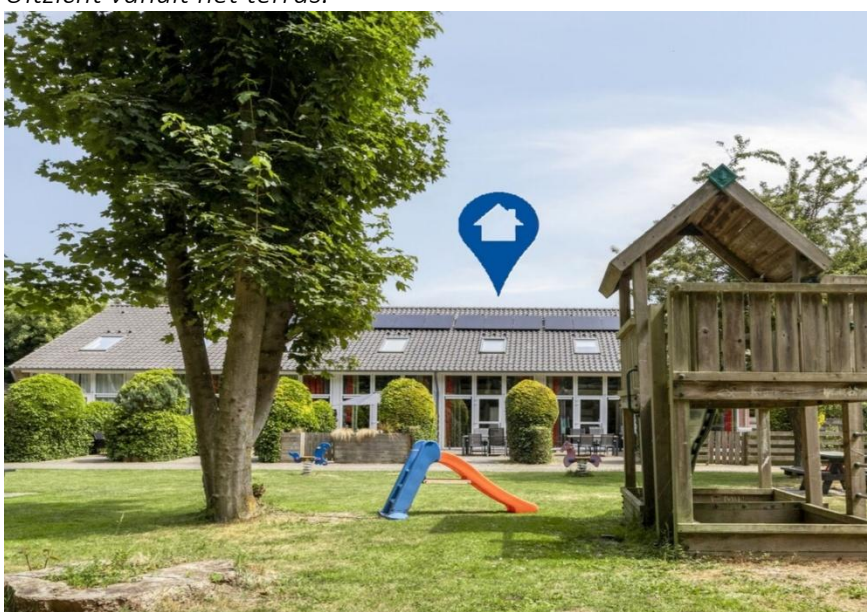
Uitzicht vanuit de woonkamer en het terras.



Het terras op het zuidwesten gelegen.



Uitzicht vanuit het terras.



Zicht op het terras/woning, het terras op het zuidwesten gelegen.



Het terras van de woning.



De overloop op de 1^{ste} verdieping en in de keuken de meterkast en c.v. opstelling.



Slaapkamer 1 op de 1^{ste} verdieping met dubbele wastafel en vaste kast.



Slaapkamer 1 met dakvenster.



Slaapkamer 1.



Het nette toilet op de 1^{ste} verdieping en de dubbele wastafel in de 1^{ste} slaapkamer.



Royale 2^{de} slaapkamer met vide en een dakvenster.



Slaapkamer 2.



Uitzicht vanuit de vide op de woonkamer.



Dichtbij het strand gelegen.



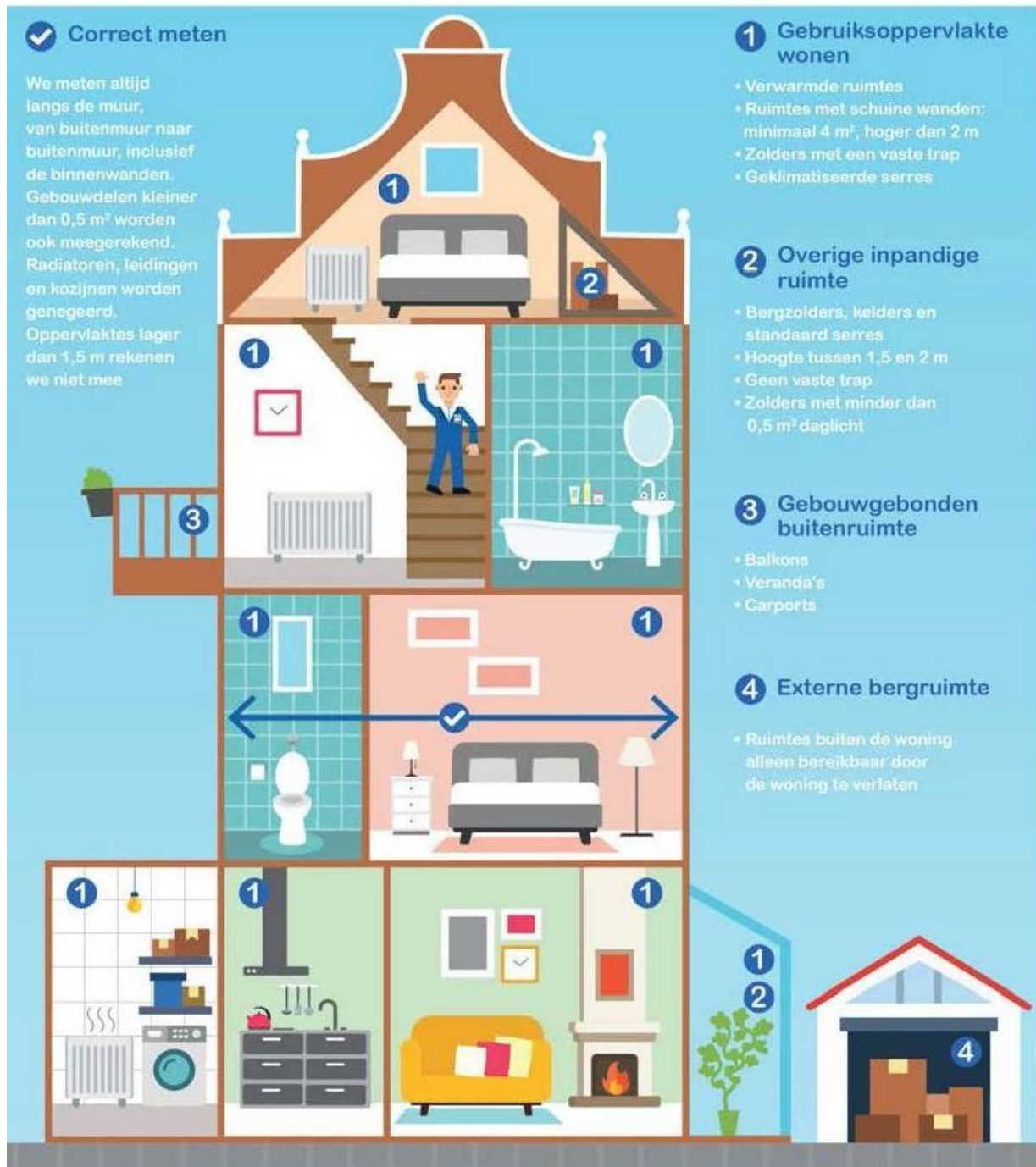
0 10 20 30 40 50m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op z... De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Valkenisse Sectie G Perceel 1053</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</p>	<p>kadaster</p>
---	---	-----------------------	-----------------

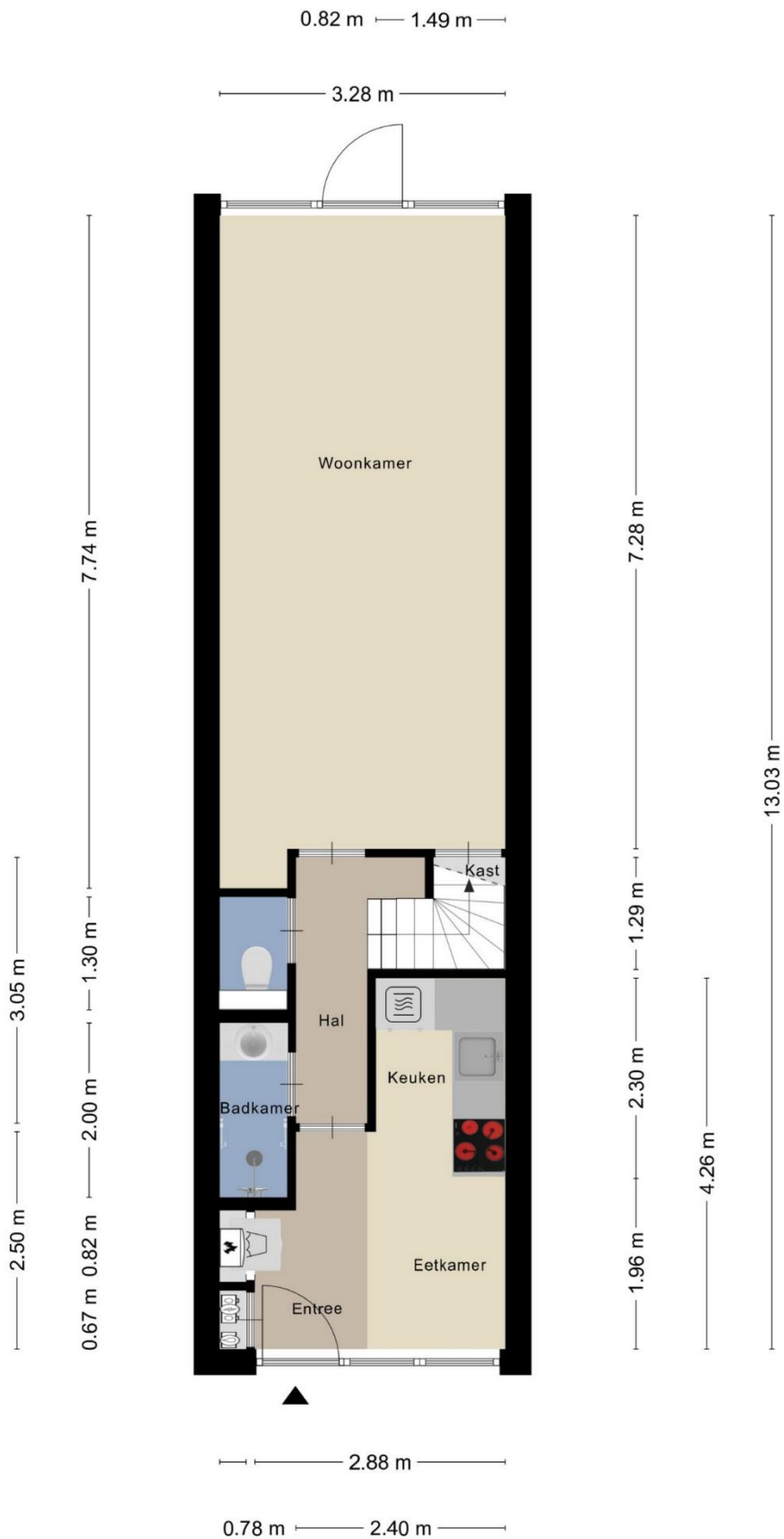
Kadastraal kaartje .

Verkoopbrochure: Valkenisseweg 96 Biggekerke/Groot-Valkenisse

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.



Correct meten.



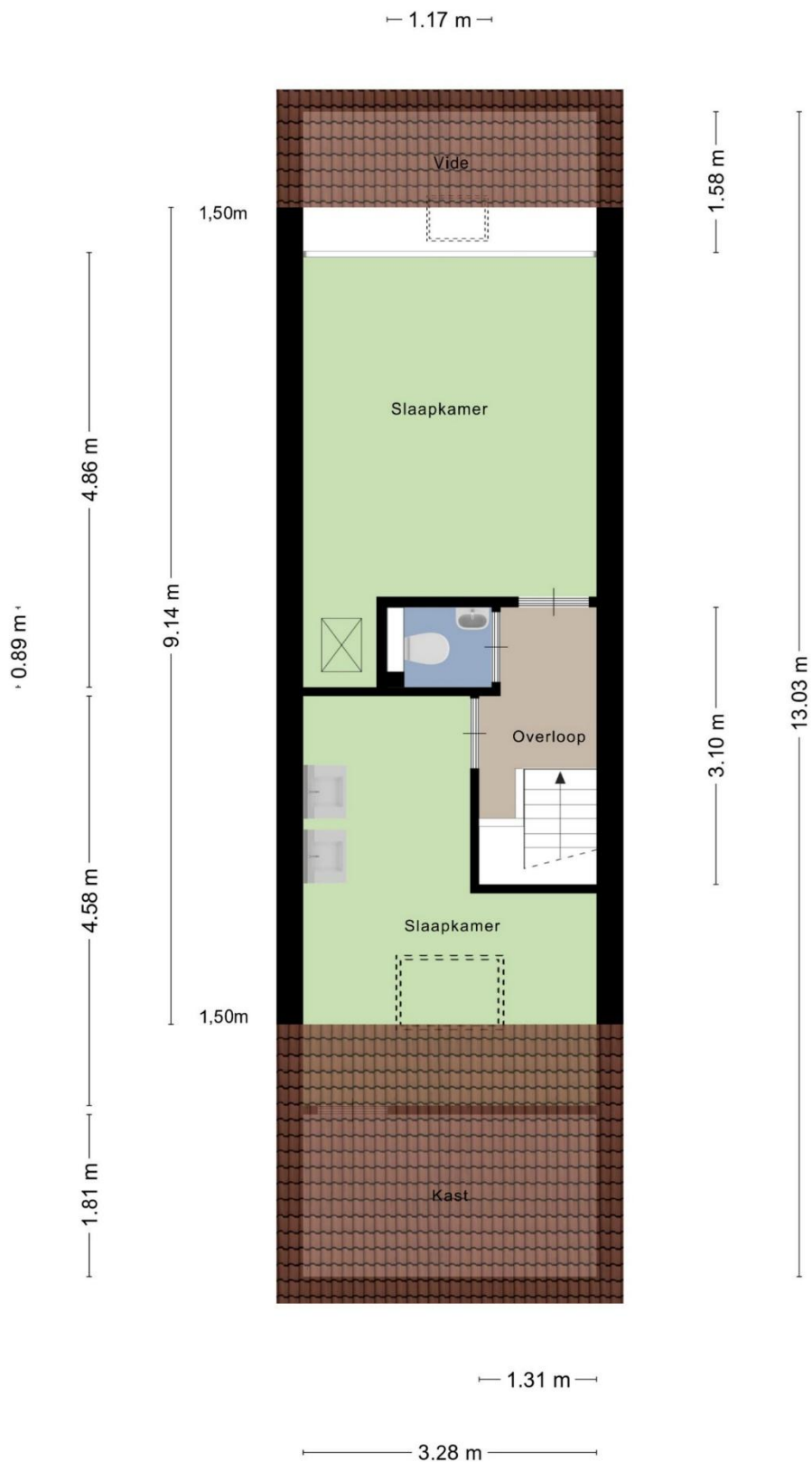
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond van de begane grond met ca. maatvoering.

Verkoopbrochure: Valkenisseweg 96 Biggekerke/Groot-Valkenisse

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

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend



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

Verdiepings plattegrond met ca. maatvoering.

Verkoopbrochure: Valkenisseweg 96 Biggekerke/Groot-Valkenisse

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 de geschakelde recreatie woning aan de Valkenisseweg 96 Biggekerke (Groot-Valkenisse).

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

Onroerend zaakbelasting

Eigenarenheffing = ± € 245,00 p/jaar

Afvalverwijdering:

Op het terrein is een afvalcontainer aanwezig, dit wordt jaarlijks verrekend, zie V.v.E. bijdrage jaarlijkse kosten.

Waterschapslasten:

Watersysteemheffing ± € 165-- 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. € 145,00 per jaar.

Nutsbedrijven:

(afhankelijk van het gebruik en de voorwaarden welke men krijgt bij het afsluiten van een nieuwe contract) te rekenen aan voorschot voor dit appartement wordt voor gas, water, elektra thans rond de ± € 115,00 per maand betaald.

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 ± € 550,00 per jaar.

Bijkomende kosten aan de V.v.E.

Bijdrage a/d V.v.E. ± € 1.000,--p/j, (inclusief o.a. vrijwilligersvergoeding, vergaderkosten, beheerskosten administrateur, opstal- en aansprakelijkheidsverzekering, klein onderhoud, onderhoud buiten terrein, onderhoud slagboom installatie, wifi abonnement, electra buitenverlichting en slagboom, dotatie groot onderhoud, afvalverwijdering).

Verhuren:

Thans wordt het appartement **recreatief verhuurd**.

Via verhuurbureau Het Kustlicht, [Kustlicht | De andere strandvakantie in Zeeland](#) de verhuurprijs indicaties per week: oplopend van ± € 455,-- tot ± € 1.335,--per week **(inclusief administratie-, energiekosten en schoonmaakkosten).**

Verkoopbrochure: Valkenisseweg 96 Biggekerke/Groot-Valkenisse

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

Bijzonderheden:

Knusse en gezellige vergrote recreatie woning op een toplocatie onderaan de duinvoet. Deze woning is **onderdeel** van de V.v.E. Valkenisseweg 78 t/m 100.

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 50 jaar oud is.

In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijk aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken.

Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zal met een geïnteresseerde uitdrukkelijk overeengekomen worden om de model-tekst van artikel 6.3 van een op te stellen koopovereenkomst door te halen.

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 **Wonen functie aanduiding specifieke vorm van recreatie, appartementen voor verblijfsrecreatie***

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.

Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt.

Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom dient hier rekening mee gehouden worden. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het "as is, where is" principe. Koper aanvaardt de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van de onroerende zaak in alle opzichten. Koper heeft ter zake van deze staat van de onroerende zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper.

In dit kader zal met een geïnteresseerde uitdrukkelijk overeengekomen worden om de model-tekst van artikel 6.3 van een op te stellen koopovereenkomst door te halen.

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 **Wonen functie aanduiding specifieke vorm van recreatie, appartementen voor verblijfsrecreatie**

Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

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.

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 **Wonen functie aanduiding specifieke vorm van recreatie, appartementen voor verblijfsrecreatie**

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 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*.

Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

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.

Een Energielabel is een label B geldig tot 10-11-2033.



Algemene gegevens:

Bouwjaar : ± 1974 (De recreatiewoning is op diverse onderdelen vanaf ± 2011 en ± 2015 gemoderniseerd).

Grondoppervlakte : app .recht - m²

Indicatie inhoud totaal : Inhoud (buitenwerks) woning ± 250m³.
woonopp. woning ± 71m².

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.

Kadastrale gegevens:

Gemeente : Valkenisse

Sectie : G

Perceel : 1790 A10 (woning) en A-23 (parkeerplaats)

Voorzieningen:

Sanitair : netjes.

Verwarming : c.v.-ketel in de keuken (van ± 2007).

C.A.I. : ja.

Onderhoud : binnen en buiten goed.

Bestemming:

Woonhuis voor recreatieve bewoning.

met deze informatieve brochure willen wij een zo goed mogelijk beeld geven van deze, door u geselecteerde **recreatiewoning** aan de Valkenisseweg 96 te Biggekerke/Groot-Valkenisse.

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 onderzoek plicht. Dit houdt in dat koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken.

Alle verstreckende informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvend aanbod. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs, brengt dan ook niet zonder meer een koopovereenkomst tot stand.

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

DE TWAALF MEEST GESTELDE VRAGEN.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste 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 0,5m² 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-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 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 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 uitwisselingsstelsel 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

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