

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ



de Casembrootstraat 7 H, 4361 AR Westkapelle

Vraagprijs € 250.000,00 kosten koper



Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Noordstraat 42 a
4493 AH, KAMPERLAND
Tel: 0113 372474

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Omschrijving

Wonen op steenworp afstand van zee, strand en duinen in Westkapelle!

Dit comfortabele appartement in Westkapelle biedt het ultieme kustgevoel. Het appartement is gelegen op de 1e en 2e verdieping van het appartementencomplex aan de Casembrootstraat in het sfeervolle Westkapelle, een populaire kustplaats die bekendstaat om haar brede stranden, hoge duinen en het gemoedelijke dorpskarakter. De zeedijk, het strand en diverse wandel- en fietsroutes bevinden zich op korte afstand. Gezellige restaurants, winkels, supermarkten en overige voorzieningen zijn eenvoudig bereikbaar. Een ideale locatie voor wie wil genieten van rust, natuur en het Zeeuwse kustleven.

Indeling

Begane grond: Technische ruimte.

Eerste verdieping

Via de entree heb je toegang tot de badkamer en de woonkamer met open keuken (appartement wordt opgeleverd in de staat zoals het nu is, dus zonder inbouwapparatuur). De badkamer is praktisch ingericht en voorzien van een inloopdouche, wastafel en toilet. De lichte woonkamer beschikt over grote raampartijen, extra kastruimte en een open keuken met inbouwapparatuur. Vanuit de woonkamer geeft een schuifpui toegang tot het heerlijke balkon (gelegen op het zuidoosten), waar je fijn buiten kunt zitten.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze veelzijdige ruimte biedt diverse indelingsmogelijkheden, zoals het creëren van één royale slaapkamer of het opdelen in een extra slaapkamer en een werk- of studeerruimte. Dankzij de dakramen is er een prettige natuurlijke lichtinval. Op deze verdieping bevindt zich tevens de cv-installatie.

Algemeen

Energielabel D

Heerlijk balkon aanwezig

Op loopafstand van het heerlijke strand

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Wij adviseren u een en ander na te meten en wijzen u in het algemeen op uw onderzoeksplicht.

**de Casembrootstraat 7 H - 4361 AR
Westkapelle**

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Wohnen Sie nur einen Steinwurf vom Meer, Strand und den Dünen in Westkapelle entfernt!

Diese komfortable Wohnung in Westkapelle bietet das ultimative Küstengefühl. Die Wohnung befindet sich im 1. und 2. Stock des Apartmentkomplexes an der Casembrootstraat im stimmungsvollen Westkapelle, einem beliebten Küstenort, der für seine breiten Strände, hohen Dünen und seinen gemütlichen Dorfcharakter bekannt ist. Die Seedeich, der Strand und verschiedene Wander- und Radwege sind nicht weit entfernt. Gemütliche Restaurants, Geschäfte, Supermärkte und andere Einrichtungen sind leicht zu erreichen. Ein idealer Ort für alle, die Ruhe, Natur und das Küstenleben in Zeeland genießen möchten.

Aufteilung

Erdgeschoss: Technikraum.

Erster Stock

Über den Eingangsbereich gelangt man zum Badezimmer und zum Wohnzimmer mit offener Küche (die Wohnung wird im aktuellen Zustand übergeben, also ohne Einbaugeräte). Das Badezimmer ist praktisch eingerichtet und verfügt über eine ebenerdige Dusche, ein Waschbecken und eine Toilette. Das helle Wohnzimmer verfügt über große Fenster, zusätzlichen Stauraum und eine offene Küche mit Einbaugeräten. Vom Wohnzimmer aus führt eine Schiebetür auf den schönen Balkon (nach Südosten ausgerichtet), auf dem Sie gemütlich sitzen können.

Zweiter Stock

Über eine feste Treppe gelangt man in den zweiten Stock. Dieser vielseitige Raum bietet verschiedene Einrichtungsmöglichkeiten, wie z. B. die Schaffung eines großzügigen Schlafzimmers oder die Aufteilung in ein zusätzliches Schlafzimmer und einen Arbeits- oder Studienraum. Dank der Dachfenster gibt es einen angenehmen Lichteinfall. Auf dieser Etage befindet sich auch die Zentralheizungsanlage.

Allgemein

Energieeffizienzklasse D

Schöner Balkon vorhanden

Nur wenige Gehminuten vom herrlichen Strand entfernt

Diese Informationen wurden von uns mit der gebotenen Sorgfalt zusammengestellt. Wir übernehmen jedoch keine Haftung für Unvollständigkeiten, Ungenauigkeiten oder sonstige Fehler sowie deren Folgen. Alle angegebenen Maße und Flächen sind Richtwerte. Wir empfehlen Ihnen, diese zu überprüfen, und weisen Sie generell auf Ihre Nachforschungsplicht hin.

**de Casembrootstraat 7 H - 4361 AR
Westkapelle**

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Bovenwoning
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1954

Maten object	
Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	185 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	56 m ²

Details	
Voorzieningen	TV kabel
Garage	Geen garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	D
Verwarming	Blokverwarming
Warmwater	Elektrische boiler eigendom

Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin

de Casembrootstraat 7 H - 4361 AR
Westkapelle

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Foto's



de Casembrootstraat 7 H - 4361 AR
Westkapelle

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Foto's



de Casembrootstraat 7 H - 4361 AR
Westkapelle

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Foto's



de Casembrootstraat 7 H - 4361 AR
Westkapelle

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Plattegrond



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

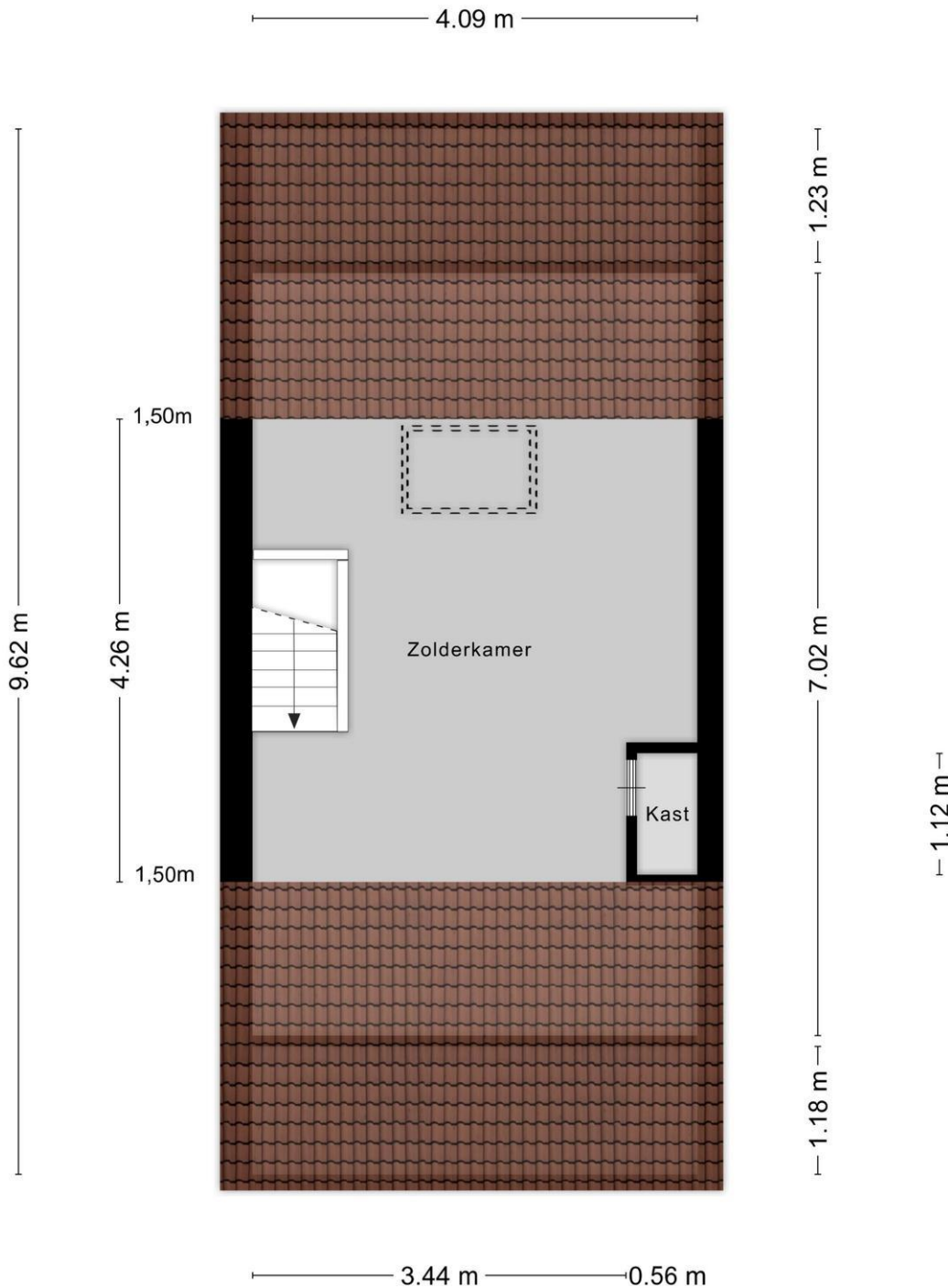
de Casembrootstraat 7 H - 4361 AR
Westkapelle

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Plattegrond



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

de Casembrootstraat 7 H - 4361 AR
Westkapelle

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Kadastrale gegevens

Adres	de Casembrootstraat 7 H
Postcode / Plaats	4361 AR Westkapelle
Gemeente	Westkapelle
Sectie / Perceel	B / 6811
Indexnummer	A8
Soort	Volle eigendom

de Casembrootstraat 7 H - 4361 AR
Westkapelle

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Locatie

Adres gegevens	
Adres	de Casembrootstraat 7 H
Postcode / plaats	4361 AR Westkapelle
Provincie	Zeeland



de Casembrootstraat 7 H - 4361 AR
Westkapelle

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

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Indicatie vaste lasten | Gemeente Veere 2026

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

Bron: <https://www.belastingenwsd.nl/tarieven-veere>

Bron: <https://www.sabewazeeland.nl/tarieven-waterschap-scheldestromen-2026>

Afvalstoffenheffing

De tarieven in 2026 zijn:

- Eenpersoonshuishouden € 207,15
- Meerpersoonshuishouden € 222,05
- Tarief voor recreatiewoning € 222,05
- Tarief voor 1 of meerdere vakantieonderkomens € 414,10
- Eenpersoonshuishouden + 1 of meerdere vakantieonderkomens € 414,30
- Meerpersoonshuishouden + 1 of meerdere vakantieonderkomens € 444,10
- Per lediging rolcontainer € 7,50
- Per aanbieding ondergrondse container € 2,50
- Extra container bestemd voor groente-, fruit- en tuinafval, per extra container € 17,50
- Extra container bestemd voor de overige huishoudelijke restafvalstoffen, per extra container € 400,00
- Extra container bestemd voor Oud papier en karton voor de kernen: Veere, Gapinge, Serooskerke, per extra container € 17,50

Onroerendezaakbelasting

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

Berekening:

Eigenarenbelasting woning:	0,0766 % van de WOZ-waarde
Eigenarenbelasting niet-woning:	0,2013 % van de WOZ-waarde
Gebruikersbelasting niet-woning:	0,1478 % van de WOZ-waarde

Woonforensenbelasting

Beschikt u voor meer dan 90 dagen per kalenderjaar over een gemeubileerde woning (tweede woning) zonder ingeschreven te staan in de gemeentelijke basisregistratie personen Veere, dan betaalt u forensenbelasting. Het gaat er dus niet om of u de woning ook daadwerkelijk 90 dagen gebruikt. De tarieven zijn in 2026: 0,1731% van de WOZ waarde, met een maximum van € 2.932,00 per woning en minimum van € 312,00.

Toeristenbelasting

Verblijft u korter dan 90 dagen per jaar in deze woning, dan betaalt u geen woonforensenbelasting. Meestal is de woning dan beschikbaar voor verhuur. De huurder betaalt dan toeristenbelasting aan het verhuurkantoor, per overnachting € 2,42 per persoon per nacht en € 1,68 per nacht bij eigen verblijf.

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Rioolheffing

Rioolheffing voor eigenaren per roerende of onroerende zaak op basis van WOZ waarde:

- WOZ waarde tot € 100.000: tarief woning € 66,46, tarief niet woning € 101,93
- WOZ waarde tot € 200.000: tarief woning € 69,13, tarief niet woning € 104,61
- WOZ waarde tot € 300.000: tarief woning € 71,77, tarief niet woning € 107,28
- WOZ waarde tot € 400.000: tarief woning € 74,43, tarief niet woning € 109,98
- WOZ waarde tot € 500.000: tarief woning € 77,10, tarief niet woning € 112,66
- WOZ waarde tot € 600.000: tarief woning € 79,75, tarief niet woning € 115,35
- WOZ waarde tot € 700.000: tarief woning € 82,44, tarief niet woning € 118,01
- WOZ waarde tot € 800.000: tarief woning € 85,06, tarief niet woning € 120,69
- WOZ waarde tot € 900.000: tarief woning € 87,74, tarief niet woning € 123,40
- WOZ waarde tot € 1.000.000: tarief woning € 90,38, tarief niet woning € 126,06
- WOZ waarde tot € 2.000.000: tarief woning € 93,03, tarief niet woning € 128,75
- WOZ waarde meer dan € 2.000.000: tarief woning € 95,71, tarief niet woning € 131,43
- Geen waarde: tarief woning € 66,46, tarief niet woning € 101,93

Rioolheffing per roerende of onroerende zaak voor gebruikers:

- grondslag 1 0 tot en met 75 m³ € 70,99
- grondslag 2 76 tot en met 150 m³ € 99,59
- grondslag 3 151 tot en met 300 m³ € 128,13
- grondslag 4 301 tot en met 1.000 m³ € 252,52
- grondslag 5 meer dan 1.000 m³ € 376,79

Plus € 0,49 per m³ boven de 1.000 m³

Waterschap: omslag gebouwde eigendommen

Met deze belasting betaalt u voor de werkzaamheden die het waterschap bij u in de buurt uitvoert, zoals bijvoorbeeld het zorgen voor sterke dijken en schone sloten.

Berekening: 0,05208 % van de WOZ-waarde

Waterschap: ingezeteneomslag en verontreinigingsheffing

Ingezetene omslag

Bij de ingezetenenomslag wordt geen rekening gehouden met het aantal personen dat in een huis woont. U betaalt dan ook per woonruimte € 145,28.

Verontreinigingsheffing

Verontreinigingsheffing wordt geheven volgens het principe 'de vervuiler betaalt'. Dit houdt in dat de gebruiker van een woon- of bedrijfsruimte die afvalwater loost op de riolering of op oppervlaktewater deze belasting moet betalen. Voor beiden geldt een vast bedrag.

Berekening: vast bedrag € 91,12+ € 91,12 = € 182,24

Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kunnen de makelaar en verkoper voor eventuele fouten en/of onvolkomenheden geen aansprakelijkheid aanvaarden. De gegevens zijn veelal afkomstig van derden, mondeling overgedragen of tussentijds gewijzigd en zijn daarom bedoeld als een indicatie. U kunt aan deze informatie dan ook geen rechten ontleen

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Angabe der festen Gebühren | Gemeinde Veere 2026

Nachstehend finden Sie eine Berechnung der Kosten, die Ihnen von der Gemeindeverwaltung und dem Wasserverband in Rechnung gestellt werden. Dies ist nur ein Anhaltspunkt, um Ihnen eine Vorstellung von den Kosten zu geben, die auf Sie zukommen können. Kosten wie Parkgebühren, VvE-Kosten usw. können ebenfalls anfallen. Einen Hinweis darauf finden Sie in den Informationen über den Park (falls zutreffend). Nutzungsbezogene Kosten wie Gartenpflege, Versicherung, Verwaltung usw. sind in dieser Berechnung nicht enthalten. Die Berechnungen beruhen teilweise auf dem WOZ-Wert.

Bron: <https://www.belastingenwsd.nl/tarieven-veere>

Bron: <https://www.sabewazeeland.nl/tarieven-waterschap-scheldestromen-2026>

Abfallabgabe

Abfallgebühr

Die Tarife für 2026 sind:

- Einpersonenhaushalt 207,15 €
- Mehrpersonenhaushalt 222,05 €
- Tarif für Ferienwohnungen 222,05 €
- Tarif für 1 oder mehrere Ferienunterkünfte 414,10 €
- Einpersonenhaushalt + 1 oder mehrere Ferienunterkünfte 414,30 €
- Mehrpersonenhaushalt + 1 oder mehrere Ferienunterkünfte 444,10 €
- Pro Leerung einer Rollcontainer 7,50 €
- Pro Bereitstellung eines Unterflurcontainers 2,50 €
- Zusätzlicher Container für Obst-, Gemüse- und Gartenabfälle, pro zusätzlichem Container 17,50 €
- Zusätzlicher Container für sonstige Haushaltsabfälle, pro zusätzlichem Container 400,00 €
- Zusätzlicher Container für Altpapier und Karton für die Orte Veere, Gapinge, Serooskerke, pro zusätzlichem Container 17,50 €

Grundsteuer

Diese wird von Eigentümern von Immobilien innerhalb der Gemeinde erhoben. Sie wird auf den Marktwert erhoben. Stichtag ist der 1. Januar 2023.

Berechnung:

Eigentümersteuer für Wohnimmobilien: 0,0766 % des WOZ-Wertes

Eigentümersteuer für Nicht-Wohnimmobilien: 0,2013 % des WOZ-Wertes

Nutzungssteuer für Nicht-Wohnimmobilien: 0,1478 % des WOZ-Wertes

Wohneigentumssteuer

Wenn Sie mehr als 90 Tage pro Kalenderjahr über eine möblierte Wohnung (Zweitwohnung) verfügen, ohne im Melderegister der Gemeinde Veere eingetragen zu sein, müssen Sie Pendlersteuer zahlen. Es kommt also nicht darauf an, ob Sie die Wohnung tatsächlich 90 Tage lang nutzen. Die Sätze für 2026 betragen: 0,1731 % des WOZ-Wertes, mit einem Höchstbetrag von 2.932,00 € pro Wohnung und einem Mindestbetrag von 312,00 €.

Kurtaxe

Wenn Sie sich weniger als 90 Tage pro Jahr in dieser Wohnung aufhalten, zahlen Sie keine Kurtaxe. In der Regel wird die Wohnung dann vermietet. Der Mieter zahlt dann Kurtaxe an das Vermietungsbüro, pro Übernachtung 2,42 € pro Person und Nacht und 1,68 € pro Nacht für Selbstversorger.

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Kanalisationsabgabe

Kanalgebühren für Eigentümer pro beweglichem oder unbeweglichem Gegenstand auf Basis des WOZ-Wertes:

- WOZ-Wert bis zu 100.000 €: Tarif für Wohnimmobilien 66,46 €, Tarif für Nicht-Wohnimmobilien 101,93
- WOZ-Wert bis zu 200.000 €: Tarif für Wohnimmobilien 69,13 €, Tarif für Nicht-Wohnimmobilien 104,61
- WOZ-Wert bis zu 300.000 €: Tarif für Wohnimmobilien 71,77 €, Tarif für Nicht-Wohnimmobilien 107,28 €
- WOZ-Wert bis zu 400.000 €: Tarif für Wohnimmobilien 74,43 €, Tarif für Nicht-Wohnimmobilien 109,98 €
- WOZ-Wert bis 500.000 €: Tarif für Wohnimmobilien 77,10 €, Tarif für Nicht-Wohnimmobilien 112,66 €
- WOZ-Wert bis 600.000 €: Tarif für Wohnimmobilien 79,75 €, Tarif für Nicht-Wohnimmobilien 115,35 €
- WOZ-Wert bis 700.000 €: Tarif für Wohnimmobilien 82,44 €, Tarif für Nicht-Wohnimmobilien 118,01 €
- WOZ-Wert bis 800.000 €: Tarif für Wohnimmobilien 85,06 €, Tarif für Nicht-Wohnimmobilien 120,69 €
- WOZ-Wert bis 900.000 €: Tarif für Wohnimmobilien 87,74 €, Tarif für Nicht-Wohnimmobilien 123,40 €
- WOZ-Wert bis 1.000.000 €: Tarif für Wohnimmobilien 90,38 €, Tarif für Nicht-Wohnimmobilien 126,06 €
- WOZ-Wert bis zu 2.000.000 €: Tarif für Wohnimmobilien 93,03 €, Tarif für Nicht-Wohnimmobilien 128,75 €
- WOZ-Wert über 2.000.000 €: Tarif für Wohnimmobilien 95,71 €, Tarif für Nicht-Wohnimmobilien 131,43 €
- Kein Wert: Tarif für Wohnimmobilien 66,46 €, Tarif für Nicht-Wohnimmobilien 101,93 €

Abwassergebühr pro beweglicher oder unbeweglicher Sache für Nutzer:

- Grundlage 1 0 bis 75 m³ 70,99 €
- Grundlage 2 76 bis 150 m³ 99,59 €
- Grundlage 3 151 bis 300 m³ 128,13 €
- Grundlage 4 301 bis 1.000 m³ 252,52 €
- Grundlage 5 mehr als 1.000 m³ 376,79 €
- Zuzüglich 0,49 € pro m³ über 1.000 m³

Wasserverband: Veranlagung für bebaute Grundstücke

Mit dieser Abgabe zahlen Sie für die Arbeiten, die der Wasserverband in Ihrer Nachbarschaft durchführt, wie z.B. die Sicherung der Deiche und die Reinigung der Gräben.

Berechnung: 0,05208 % des WOZ-Wertes

Wasserverband: Anwohnerzuschlag und Verschmutzungsabgabe

Anwohnerzuschlag

Beim Einwohnerzuschlag wird die Anzahl der in einem Haus lebenden Personen nicht berücksichtigt. Sie zahlen also 145,28 € pro Wohnung.

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Verschmutzungsabgabe

Die Verschmutzungsabgabe wird nach dem Verursacherprinzip erhoben. Das bedeutet, dass der Nutzer eines Wohn- oder Geschäftshauses, der Abwasser in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer einleitet, diese Abgabe zahlen muss. Für beide gilt ein fester Betrag.

Berechnung: Festbetrag € 91,12 + € 91,12 = € 182,24

Obwohl diese Informationen mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt wurden, können der Makler und der Verkäufer keine Haftung für eventuelle Fehler und/oder Ungenauigkeiten übernehmen. Die Informationen stammen größtenteils von Dritten, wurden mündlich weitergegeben oder zwischenzeitlich geändert und sind daher als Hinweis zu verstehen. Aus diesen Informationen können keine Rechte abgeleitet werden.

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Goed om te weten

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Maatvoering

Ruiterplaat Makelaardij dient de te verkopen woning in te meten volgens de branche brede meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting niet uit. **Koper is geadviseerd een en ander zelf na te meten en verkoper en zijn makelaar accepteren hierom geen aansprakelijkheid.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar zijn of waren uit de openbare registers.

Bezichtigingen

Bezichtigingen van het object kunnen in principe iedere dag plaatsvinden, echter wel na voorafgaande afspraak via ons kantoor. De koop en verkoop van een huis is zowel voor de koper als voor de verkoper een spannende tijd. De eigenaar heeft zijn best gedaan om de woning ten behoeve van uw bezichtiging zo goed mogelijk naar voren te laten komen. Vanzelfsprekend verwacht hij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u dat even telefonisch aan ons kantoor door te geven zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Het uitbrengen van een bod

Een huis kopen doet u wellicht niet elk jaar. Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen.

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken

- datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)

NB. als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

Koopovereenkomst

Een eventuele koopovereenkomst kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Tenzij anders vermeld zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Ruiterplaat Makelaardij, conform de modelkoopakte, opgesteld door onze brancheorganisatie.

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Behoudens nadere afspraken zal er in de koopovereenkomst een artikel worden opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom van 10% van de koopsom aan de notaris te voldoen.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

Ontbindende voorwaarde hypotheek

Wij beschouwen het als vanzelfsprekend dat een aspirant koper, alvorens in onderhandeling te treden dan wel tot aankoop over te gaan, zich heeft laten informeren omtrent zijn financieringsmogelijkheden. Bij een verzoek tot het opnemen van een ontbindende voorwaarde ter zake het verkrijgen van hypotheek zullen wij dan ook zeer zorgvuldig te werk gaan. Wij verwijzen u in deze graag naar onze hypotheek adviseur die u ongetwijfeld een interessante aanbieding kan doen. Maakt u gerust eens een vrijblijvende afspraak.

Overige ontbindende voorwaarden

Overige voorwaarden zoals woonvergunning, voorbehoud bouwkundige keuring, verkoop eigen woning etc. worden uitsluitend in de koopovereenkomst opgenomen, indien deze bij de onderhandeling uitdrukkelijk zijn overeengekomen.

Clausules

In sommige gevallen worden in de koopovereenkomst clausules opgenomen om bepaalde zaken voor u en verkoper helder te regelen. De volgende clausules kunnen mogelijk in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Asbestclausule

Als in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig (kunnen) zijn, dan wordt dit met deze clausule aan de koper kenbaar gemaakt. Zo mogelijk meldt de verkoper waar de asbesthoudende stoffen verwerkt zijn. In de regel blijven de asbesthoudende stoffen in de onroerende zaak en gaat het risico van verwijdering inclusief de bijbehorende kosten over op de koper. Kortom; koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

In de koopakte wordt mogelijk de volgende bepaling opgenomen: Het is koper bekend dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks 'jaartal' dienovereenkomstig is de bouwkundige kwaliteit. Koper vrijwaart verkoper dan ook van alle aanspraken inzake het niet of niet voldoende functioneren van leidingen, goten etc. ook als dit een tijdelijke belemmering betekent voor het gebruik.

Feitelijke bewoning

In sommige gevallen is de verkoper niet dezelfde persoon als degene die de woning gebruikte en deze van binnen en buiten kent. Denk hierbij bijvoorbeeld aan nabestaanden die een woning erven en willen verkopen. Hoewel ook in een dergelijk geval de vragenlijst zo goed mogelijk moet worden ingevuld, kunnen er zaken ongenoemd blijven omdat de verkoper deze niet kan weten.

Met deze clausule vrijwaart u de verkoper in een dergelijk geval voor de gebreken die ook voor hem 'verborgen' waren.

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Vloerenclausule

Soms is er in een woning sprake van een ouder type betonvloeren, welke gevoelig zijn voor (of aangetast zijn met) betonrot. In deze clausule wordt dit in een dergelijk geval bevestigd en wordt de verkoper in de meeste gevallen door de koper gevrijwaard voor aansprakelijkheid voor de betonvloeren.

Erfdienstbaarheden en of kwalitatieve verplichtingen

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel (eigendomsbewijs), welke ter inzage aanwezig is op ons kantoor, zal deel uitmaken van de koopovereenkomst. In de notariële akte van levering worden de gevestigde erfdienstbaarheden en of kwalitatieve verplichtingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

Lijst van (on)roerende zaken

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt uiterlijk binnen 4 weken na het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom gestort bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Baten en lasten

Alle baten, lasten, welke hebben te maken met het bezit van het object, waaronder huurpenningen, parklasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen en baten die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. Gebruikerslasten worden derhalve niet verrekend. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Identificatie

De makelaar in onroerende zaken wordt door de Wet Identificatie bij Dienstverlening (WID) en de Wet Melding Ongebruikelijke Transacties (Wet Mot) in beginsel verplicht om van iedere client de identiteit vast te stellen. Bij het ondertekenen van de koopakte dienen kopers zich dan ook te legitimeren met een geldig legitimatiebewijs. Een kopie van uw legitimatiebewijs wordt hiertoe aan ons dossier toegevoegd. **FAQ**

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper u een tegenbod doet of wanneer de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeeft dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. Daarom gaan de bezichtigingen door. De makelaar moet dan wel duidelijk melden dat hij onder bod is. Een belangstellende mag wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Kan verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja. De vraagprijs is slechts een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan besluiten om de vraagprijs op elk moment te verhogen of te verlagen. Ieder bod vervalt immers als er een tegenbod wordt gedaan.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee. De vraagprijs is slechts een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Wanneer komt de koop tot stand?

Een eventuele koopovereenkomst kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Daarin moet staan wat de partijen hebben afgesproken. Meestal wordt nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Een ontbindende voorwaarde is tevens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop. Na het ondertekenen van de koopakte heeft u wettelijk nog 3 dagen bedenktijd.

In veel gevallen zal dit langer duren, aangezien zaterdagen, zondagen en feestdagen niet als 'bedenkdag' gelden.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het verkoopsysteem wijzigen?

Dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die allen op of rond de vraagprijs bieden, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de makelaar, in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en het verkoopsysteem te wijzigen, bijvoorbeeld in een verkoop bij inschrijving.

De makelaar vraagt een 'belachelijk' hoge prijs voor een object. Mag dat?

Dat mag. De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen.

Wat is een optie?

Na onderhandeling kan de verkoper u een optie gunnen. Dit houdt in dat u het eerste recht van koop, voor de reeds onderhandelde prijs, krijgt van de verkoper. Aan het optierecht is altijd een termijn verbonden. Gedurende deze termijn mag het object niet aan iemand anders worden verkocht. Tijdens de optieperiode kunt u overwegen of u tot aankoop over wilt gaan en bijvoorbeeld nagaan of u een financiering kunt krijgen voor het object.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar dan in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze 3 vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is niet in het belang van de verkoper om biedingen op strikte volgorde van binnenkomst uit te onderhandelen. Wie het eerst komt is dus zeker niet altijd de eerste die maalt. Het is verstandig om als u werkelijk belangstelling heeft, de verkopend makelaar naar uw positie te vragen. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Wat is 'kosten koper' en zit de makelaarscourtage daarin?

Kosten koper (k.k.) zijn de overdrachtsbelasting, kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in registers. Verkoper en diens makelaar kunnen vooraf bepalen dat zij het te verkopen pand "kosten koper" aanbieden in welk geval deze kosten voor rekening van de koper komen. Dat is bij bestaande bouw vrijwel altijd het geval. Nieuwbouw wordt over het algemeen "vrij op naam" (v.o.n.) aangeboden, in welk geval de notariële kosten en, bij nieuwbouw, de BTW, voor rekening van de verkoper komen. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (de makelaarscourtage), ongeacht de vraag of er kosten koper of vrij op naam wordt verkocht.

Wij hopen dat u middels deze brochure een helder beeld heeft gekregen van het object waar uw belangstelling naar uit gaat. Indien u verdere informatie wenst, of wanneer u het object wilt bezichtigen, neemt u dan contact op met ons kantoor.

Ons kantoor is van maandag tot vrijdag van 09.00 uur tot 17.00 uur geopend. Op werkdagen zijn we telefonisch bereikbaar tussen 10:00 uur en 15:00 uur. Ons team van enthousiaste medewerkers is u graag op elke mogelijk manier van dienst.

Uitgebreide informatie over dit object vindt u tevens op onze websites:
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Noordstraat 42 a
4493 AH, KAMPERLAND
Tel: 0113 372474

E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl