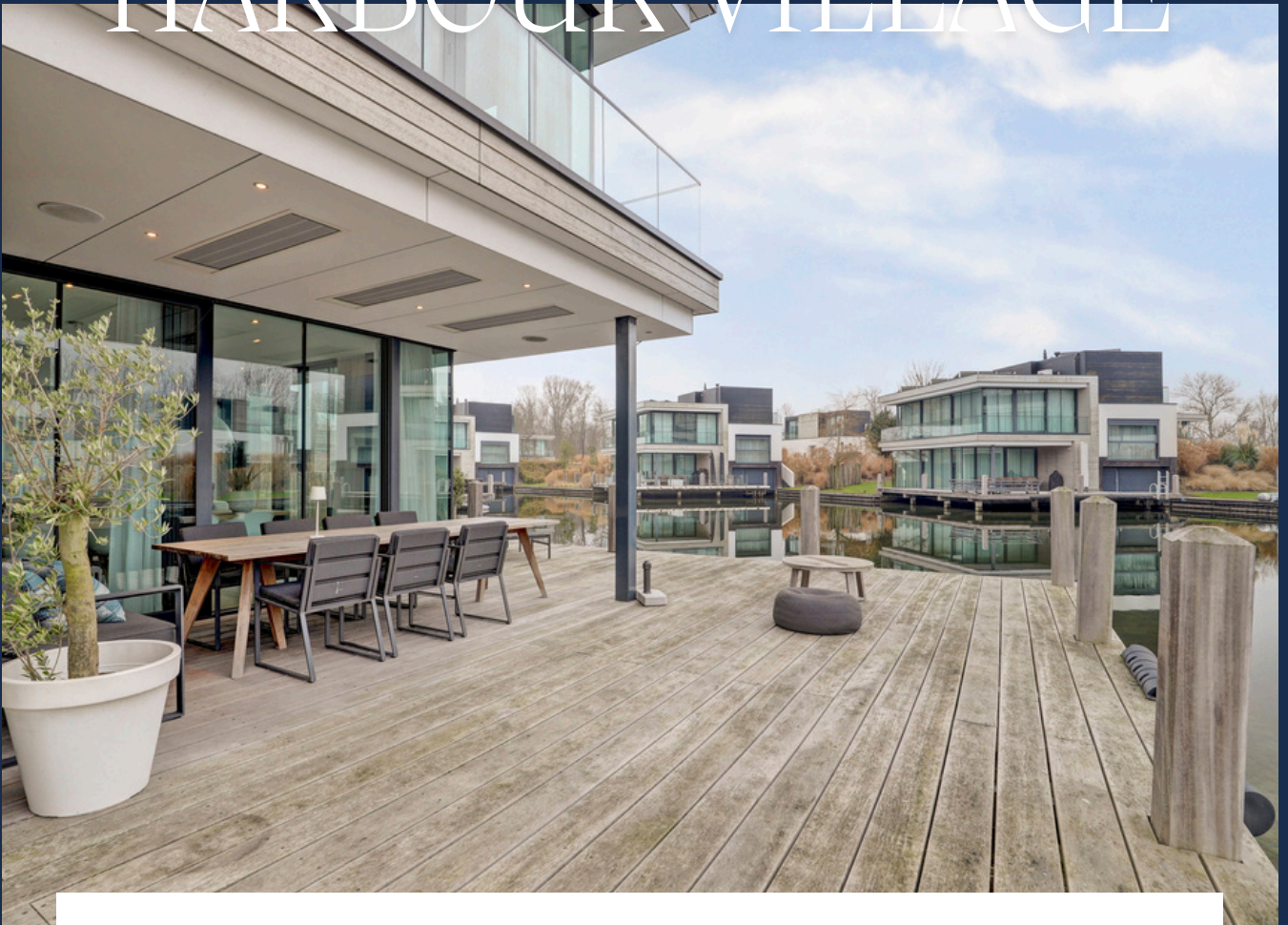


RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

HARBOUR VILLAGE



**LANGERAKPOLDERWEG 20
ARNEMUIDEN**

PRIJS OP AANVRAAG

De villa

Een zeldzame kans: een luxueuze villa met steiger en boathouse op een toplocatie aan het Veerse Meer.

Ontsnap naar een wereld van luxe en rust in deze prachtige villa aan het Veerse Meer in Harbour Village Het Zilveren Schor, Arnhemuiden. Deze exclusieve villa biedt een ongeëvenaard uitzicht op het serene water en heeft een speelse indeling over vier niveaus.

Stel je voor: elke ochtend ontwaken met het geluid van kabbelende golven en de frisse geur van het meer. Geniet van een heerlijk ontbijt op je eigen terras in de zomerzon in een villa omringd door water, waar boten in de verte voorbij glijden over het Veerse Meer.

Een harmonieuze combinatie van eigentijds comfort en tijdloze stijl maakt deze villa tot een uitzonderlijke woning. De royale open leefruimtes en grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan daglicht en versterken de verbinding met buiten. Met oog voor detail en hoogwaardige afwerking straalt de villa elegantie en comfort uit in iedere ruimte.

Deze watervilla beschikt over een uitzonderlijk ruime privétuin op een perceel van ca. 639 m², met directe toegang tot het Veerse Meer. Watersportliefhebbers kunnen hun boot aanmeren aan de eigen steiger en de boot veilig stallen in een eigen boathouse met botenlift, welke in 2021 is gerealiseerd.

Voor een dagje avontuur biedt het Veerse Meer talloze mogelijkheden, zoals eilandhoppen met een goed gevulde koelbox naar de unieke eilandjes De Haringvreter, de Arneplaat en het Aardbeieneiland; een prachtig natuurgebied waar kinderen vrij kunnen spelen. Eindeloos veel mogelijkheden bij de villa of in de directe omgeving om te genieten.

Met steden en dorpen als Arnhemuiden, Middelburg, Goes en Domburg op korte afstand en Antwerpen en Rotterdam op 1 uur rijden, is deze locatie ideaal als een luxe tweede verblijf of als belegging.

Indeling:

Begane grond

Je betreedt de woning via de luxe woonkeuken, voorzien van een royale kastenwand en kookeiland met eettafel voor acht personen. Een ideale setting om te koken met een prachtig uitzicht over het water. De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur. Op dit niveau bevinden zich tevens een toilet met wastafel en de aangrenzende bijkeuken, voorzien van witgoed aansluitingen, volop bergruimte en een directe toegang tot de tuin.

Souterrain

Vanuit de keuken leidt een trap naar de verrassend ruime woonkamer in het souterrain. Dankzij de glazen wanden en de schuifpui wordt deze ruimte overspoeld met daglicht. De driezijdige gashaard vormt een echte blikvanger en zorgt voor sfeer en comfort, met name tijdens de wintermaanden. De verbinding met het water is hier subliem, mede dankzij het deels overdekte terras. Aangrenzend is er een extra inpandige berging, ideaal voor het opbergen van onder andere tuinkussens. Daarnaast is er directe toegang tot het ruime boathouse met eigen botenlift en extra ruimte voor diverse watersportattributen.

Eerste verdieping

Via de trap bereik je de overloop op de eerste verdieping, waar zich de royale masterbedroom bevindt met een en-suite badkamer, voorzien van ligbad, inloopdouche en toilet. Daarnaast beschikt deze verdieping over een tweede slaapkamer, eveneens met een eigen en-suite badkamer met inloopdouche en wastafel. Beide slaapkamers zijn uitgevoerd met glazen wanden en schuifpui die toegang bieden tot het balkon met schitterend uitzicht over het park en het Veerse Meer. In de inbouwkast is de cv-installatie discreet weggewerkt.

Tweede verdieping

Via de trapopgang bereik je het hoogste niveau van de villa. Hier zijn er twee ruime slaapkamers, elk voorzien van een identieke en-suite badkamer met inloopdouche en wastafel. Centraal op de verdieping, tussen de badkamers en de royale overloop met lichtkoepel, is een separate toiletruimte gesitueerd. Beide slaapkamers bieden via de schuifpui toegang tot een privé balkon, wat deze verdieping uitermate geschikt maakt voor logés die willen genieten van rust, ruimte en een fenomenaal uitzicht.

Tuin

Parkeergelegenheid bij de woning voor meerdere auto's en verder vrijstaande houten berging voor extra opslagruimte.

Een villa van dit kaliber komt zelden beschikbaar: architectonisch sterk, luxueus afgewerkt en gelegen op een absolute toplocatie aan het water.

Algemeen:

Tuin op het zuiden

Eigen steiger

Energielabel A

Laadpaal

Zonnepanelen: 16 (2021)

Boathouse met botenlift (2021)

Airconditioning in alle slaapkamers (2021)

Ingebouwde terrasverwarming (2021)

Schilderwerk (2023)

Quooker (2021)

Gashaard

Exclusief inventaris

Woonoppervlakte ca. 200 m²

Inhoud ca. 941 m³

Perceeloppervlakte ca. 639 m²

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 onderzoek plicht.

Die Villa

Eine seltene Gelegenheit: eine luxuriöse Villa mit eigenem Steg und Bootshaus in erstklassiger Lage am Veerse Meer.

Entfliehen Sie in eine Welt voller Luxus und Ruhe in dieser wunderschönen Villa am Veerse Meer im Harbour Village Het Zilveren Schor in Arnhemuiden. Diese exklusive Villa bietet einen unvergleichlichen Blick auf das ruhige Wasser und verfügt über eine spielerische Raumaufteilung auf vier Ebenen.

Stellen Sie sich vor: Jeden Morgen erwachen Sie mit dem sanften Plätschern der Wellen und dem frischen Duft des Sees. Genießen Sie ein köstliches Frühstück auf Ihrer eigenen Terrasse in der Sommersonne – in einer Villa, die von Wasser umgeben ist, während in der Ferne Boote über das Veerse Meer gleiten.

Eine harmonische Kombination aus zeitgemäßem Komfort und zeitloser Eleganz macht diese Villa zu einer außergewöhnlichen Immobilie. Die großzügigen, offenen Wohnbereiche und die großen Fensterfronten sorgen für reichlich Tageslicht und unterstreichen die Verbindung zur Natur. Mit viel Liebe zum Detail und einer hochwertigen Ausstattung strahlt die Villa in jedem Raum Eleganz und Wohnkomfort aus.

Diese Wasservilla verfügt über einen außergewöhnlich großzügigen Privatgarten auf einem Grundstück von ca. 639 m² mit direktem Zugang zum Veerse Meer. Wassersportliebhaber können ihr Boot am eigenen Steg festmachen und es sicher im privaten Bootshaus mit Bootslift unterbringen, das im Jahr 2021 realisiert wurde.

Für einen Tag voller Abenteuer bietet das Veerse Meer zahlreiche Möglichkeiten, wie zum Beispiel Inselhopping mit einer gut gefüllten Kühlbox zu den einzigartigen Inseln De Haringvreter, der Arneplaat und dem Aardbeieneiland – einem wunderschönen Naturgebiet, in dem Kinder frei spielen können. Unzählige Möglichkeiten, sowohl bei der Villa als auch in der direkten Umgebung, um das Leben zu genießen.

Mit Städten und Orten wie Arnhemuiden, Middelburg, Goes und Domburg in unmittelbarer Nähe sowie Antwerpen und Rotterdam in nur einer Stunde Fahrzeit ist diese Lage ideal als luxuriöser Zweitwohnsitz oder als attraktive Kapitalanlage.

Aufteilung:

Erdgeschoss

Sie betreten die Immobilie über die luxuriöse Wohnküche, ausgestattet mit einer großzügigen Schrankwand und einer Kochinsel mit Esstisch für acht Personen – ein idealer Ort zum Kochen mit einem herrlichen Blick über das Wasser. Die Küche ist mit hochwertigen Einbaugeräten versehen. Auf dieser Ebene befinden sich außerdem ein Gäste-WC mit Waschbecken sowie der angrenzende Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, viel Stauraum und direktem Zugang zum Garten.

Souterrain

Von der Küche führt eine Treppe in das überraschend großzügige Wohnzimmer im Souterrain. Dank der Glaswände und der Schiebetüranlage wird dieser Raum mit Tageslicht durchflutet. Der dreiseitige Gaskamin ist ein echter Blickfang und sorgt insbesondere in den Wintermonaten für eine stimmungsvolle und behagliche Atmosphäre. Die Verbindung zum Wasser ist hier außergewöhnlich, nicht zuletzt durch die teilweise überdachte Terrasse. Angrenzend befindet sich ein zusätzlicher innenliegender Abstellraum, ideal zur Aufbewahrung unter anderem von Gartenpolstern. Zudem besteht direkter Zugang zum großzügigen Bootshaus mit eigener Bootsliftanlage und zusätzlichem Platz für diverse Wassersportgeräte.

Obergeschoss

Über die Treppe erreichen Sie den Flur im Obergeschoss, wo sich das großzügige Hauptschlafzimmer mit en-suite Badezimmer befindet, ausgestattet mit Badewanne, bodengleicher Dusche und WC. Darüber hinaus verfügt diese Etage über ein zweites Schlafzimmer, ebenfalls mit eigenem en-suite Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Waschbecken. Beide Schlafzimmer sind mit Glaswänden und Schiebetüren ausgestattet, die Zugang zum Balkon mit herrlichem Blick auf den Park und das Veerse Meer bieten. In einem Einbauschränk ist die Heizungsanlage (Zentralheizung) dezent untergebracht.

Dachgeschoss

Über das Treppenhaus gelangen Sie in die oberste Etage der Villa. Hier befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer, jeweils mit identischem en-suite Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Waschbecken. Zentral auf dieser Etage, zwischen den Bädern und dem großzügigen Flur mit Lichtkuppel, ist ein separates WC angeordnet. Beide Schlafzimmer verfügen über Schiebetüren mit Zugang zu einem privaten Balkon, wodurch diese Etage besonders gut für Gäste geeignet ist, die Ruhe, Platz und einen phänomenalen Ausblick genießen möchten.

Garten

Parkmöglichkeiten bei der Villa für mehrere Fahrzeuge sowie ein freistehender Holzschuppen für zusätzlichen Stauraum.

Eine Villa dieser Klasse kommt selten auf den Markt: architektonisch anspruchsvoll, luxuriös ausgestattet und in absoluter Toplage direkt am Wasser gelegen.

Allgemeines:

Südlich ausgerichteter Garten

Eigener Steg

Energieausweis Klasse A

Ladestation für Elektrofahrzeuge

Solarpaneele: 16 Stück (2021)

Bootshaus mit Bootslift (2021)

Klimaanlage in allen Schlafzimmern (2021)

Integrierte Terrassenheizung (2021)

Malerarbeiten (2023)

Quooker (2021)

Gaskamin

Exklusives Inventar

Wohnfläche ca. 200 m²

Gebäudevolumen ca. 941 m³

Grundstücksfläche ca. 639 m²

Diese Angaben wurden von uns mit der gebotenen Sorgfalt zusammengestellt. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität der Informationen sowie für die daraus resultierenden Folgen übernehmen wir jedoch keinerlei Haftung. Sämtliche genannten Maße und Flächenangaben sind als Richtwerte zu verstehen. Wir empfehlen, diese selbst nachzumessen, und weisen grundsätzlich auf Ihre eigene Untersuchungspflicht hin.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2018

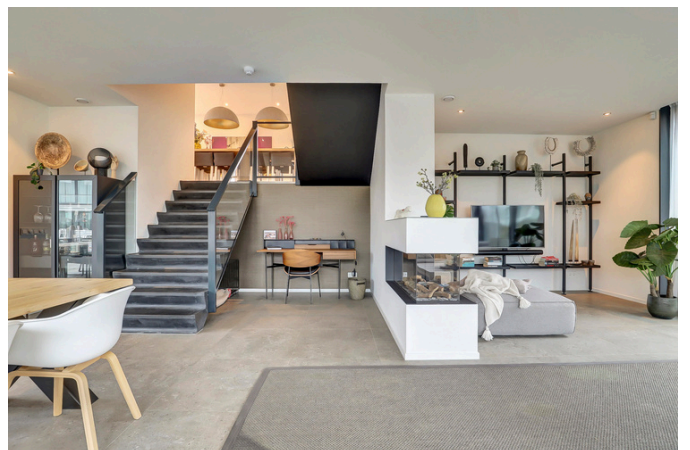
Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	941 m ³
Perceel oppervlakte	639 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	200 m ²

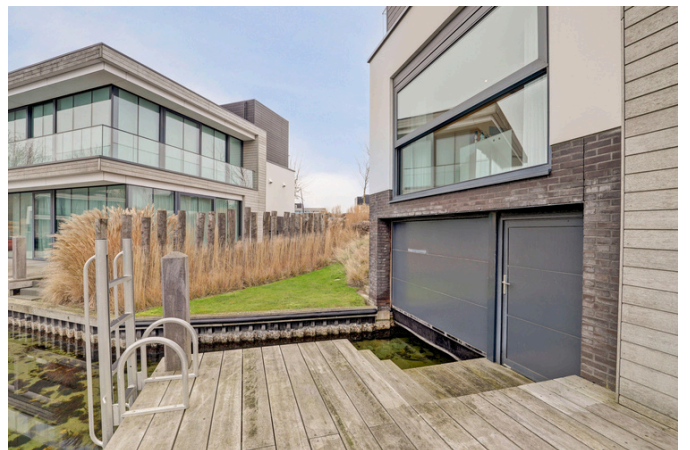
Details	
Ligging	Aan water, aan park, vrij uitzicht, aan vaarwater
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Airconditioning, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Garage	Geen garage
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energie label	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard
Warmwater	C.v.-ketel

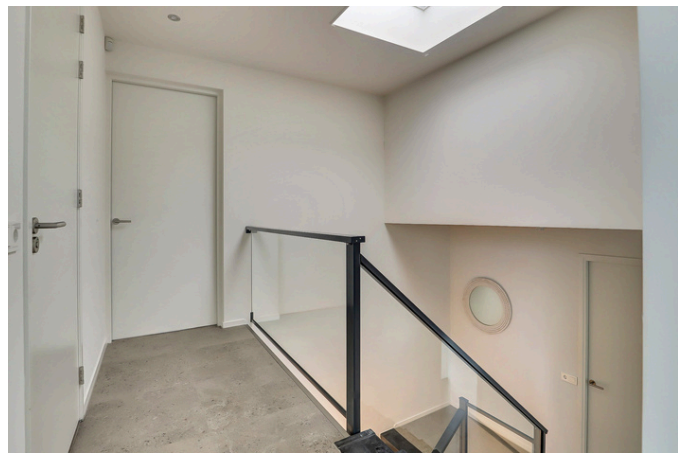
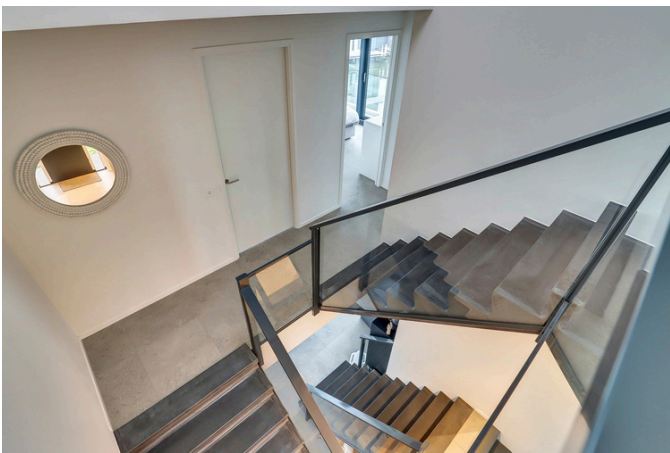
Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Verzorgd

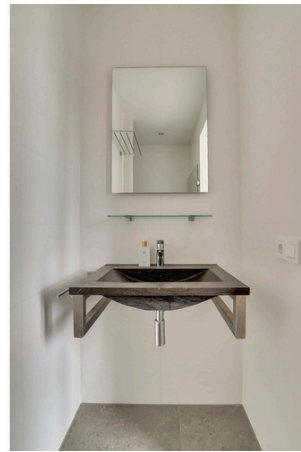






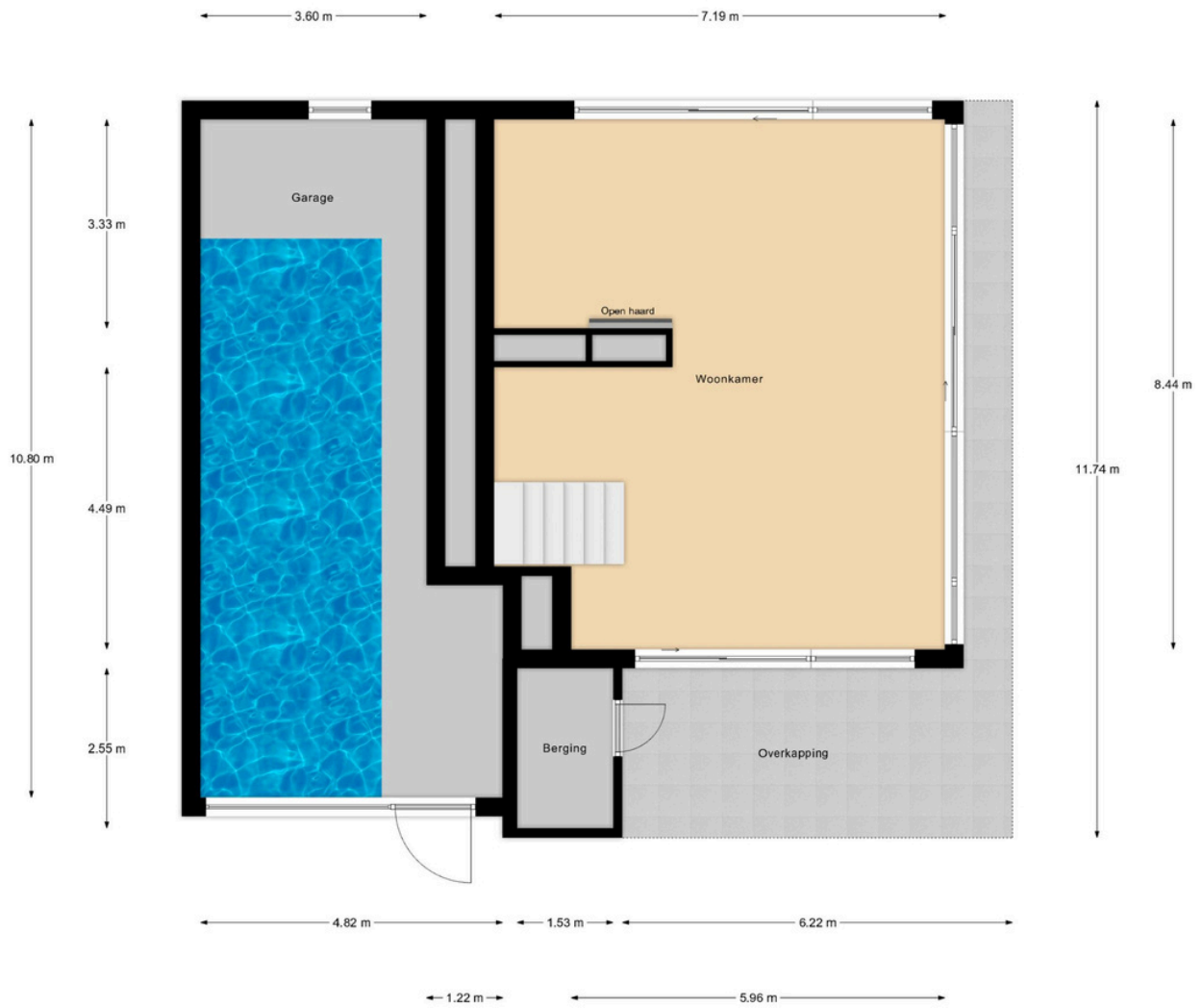






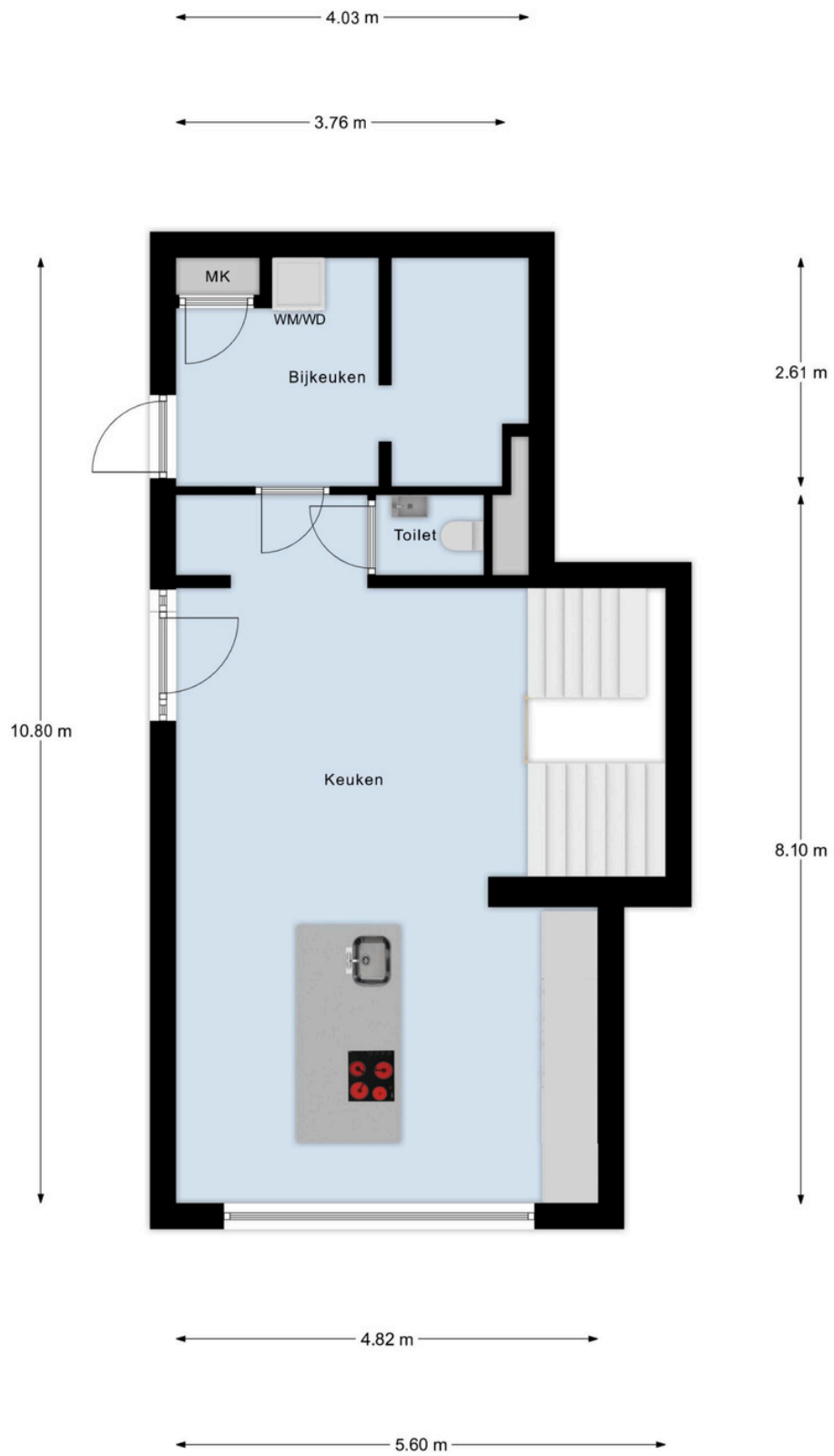


Plattegrond



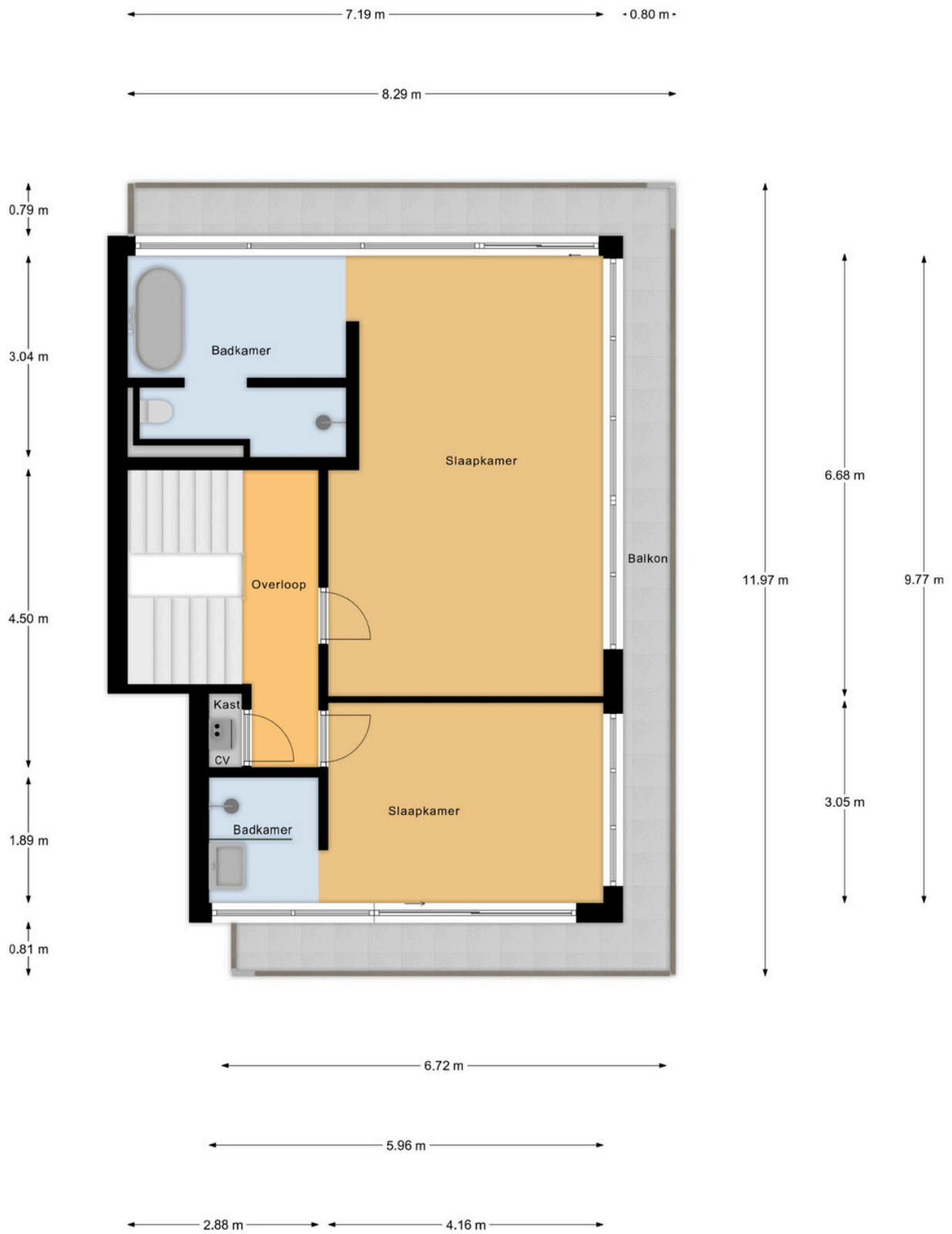
Souterrain

Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond



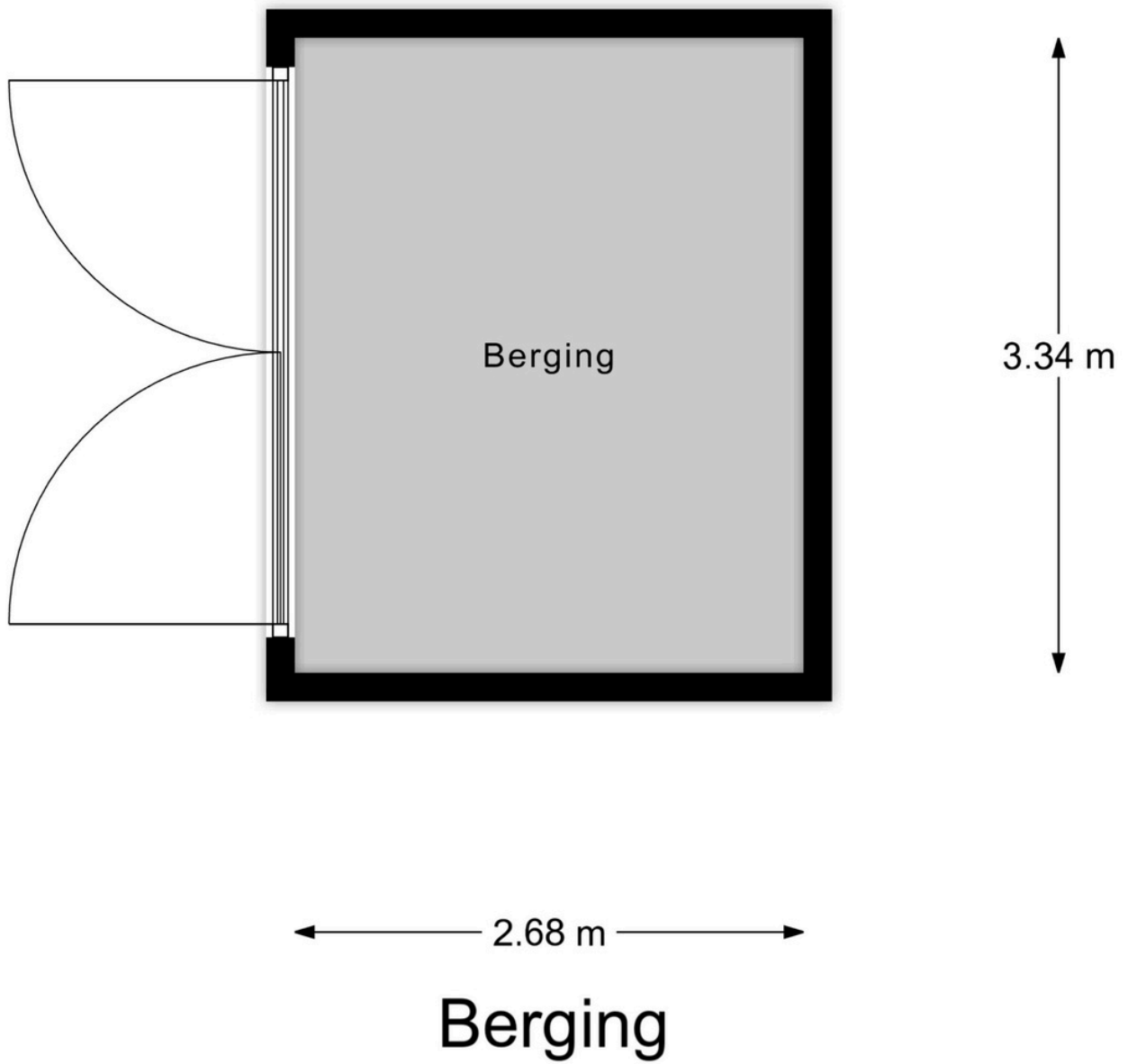
1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

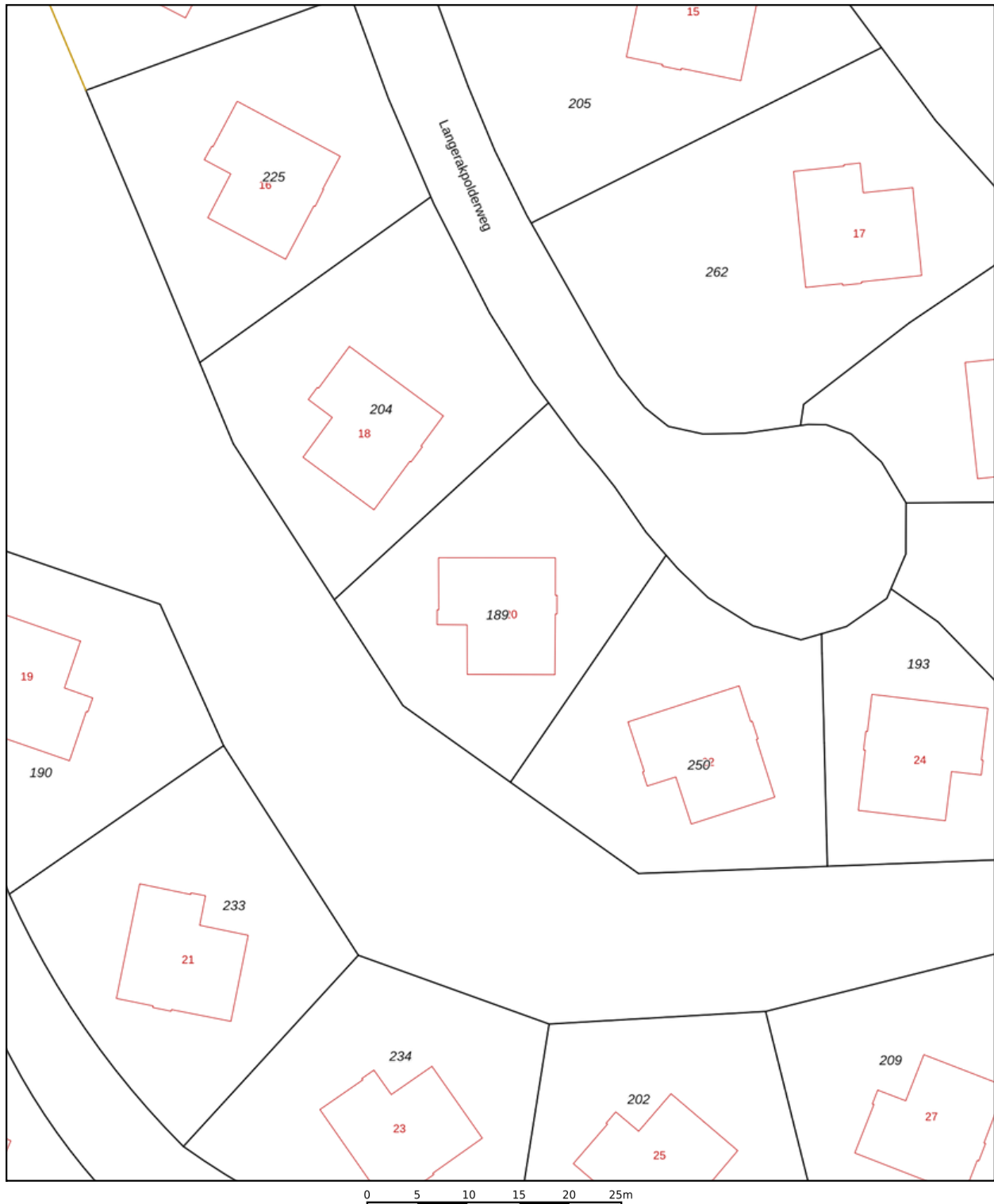
Plattegrond








Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: noordstraat



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Arnhemuiden	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie K	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 189	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

Ontbindende voorwaarde hypotheek

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

Overige ontbindende voorwaarden

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

Clausules

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

Asbestclausule

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

Ouderdomsclausule

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

Feitelijke bewoning

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

Vloerenclausule

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

Erfdienstbaarheden en of kwalitatieve verplichtingen

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

Lijst van (on)roerende zaken

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

Waarborgsom

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

Baten en lasten

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

Identificatie

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

FAQ

Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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

Kan verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?

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

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

Wanneer komt de koop tot stand?

Een eventuele koopovereenkomst kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Daarin moet staan wat de partijen hebben afgesproken. Meestal wordt nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Een ontbindende voorwaarde is tevens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop. Na het ondertekenen van de koopakte heeft u wettelijk nog 3 dagen bedenktijd. In veel gevallen zal dit langer duren, aangezien zaterdag, zondag 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 verkopende 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 verkopende makelaar naar uw positie te vragen. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

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

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

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

Ruiterplaat Makelaardij B.V.

Noordstraat 42 a

4493 AH, KAMPERLAND

Tel: 0113 372474

Fax: 0113 371953

E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl