

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ



**Het Veerse Bree 4, 4354 CA Vrouwenpolder**

**Vraagprijs € 350.000,00 kosten koper**



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

**E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)**  
**[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)**

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Omschrijving

Comfortabel recreëren op loopafstand van het Noordzeestrand in Vrouwenpolder!

In het geliefde kustdorp Vrouwenpolder ligt dit fijne appartement in het kleinschalige complex 'Het Veerse Bree'. Met in totaal 76 appartementen biedt dit complex een prettige en overzichtelijke woonomgeving, ideaal voor recreatief gebruik. De ligging is een absolute troef: op korte loopafstand van het uitgestrekte Noordzeestrand, terwijl ook het Veerse Meer zich in de directe nabijheid bevindt. Hier geniet je volop van rust, ruimte en de typisch Zeeuwse natuur.

De centrale ligging zorgt daarnaast voor uitstekende verbindingen naar steden als Middelburg, Veere, Zierikzee en Goes. Ook in Vrouwenpolder zelf zijn diverse voorzieningen aanwezig, waaronder winkels, horeca en recreatiemogelijkheden. Dit maakt het appartement niet alleen aantrekkelijk voor eigen gebruik, maar ook interessant voor verhuur.

### Indeling

Bij binnenkomst in het appartement stap je in de hal, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken. Vanuit de hal bereik je de woonkamer met open keuken. Deze leefruimte is licht en comfortabel en voorzien van vloerverwarming. In de woonkamer zijn openslaande deuren aanwezig naar de heerlijke tuin.

Terug in de hal heb je toegang tot de twee slaapkamers. Ook bereik je vanuit de hal de badkamer, die is voorzien van een ligbad, douche, wastafel en wasmachine aansluiting. Daarnaast is er een separate toiletruimte aanwezig. Tot slot beschikt het appartement over een praktische berging voor extra opslagruimte.

### Algemene kenmerken

Gelegen in complex 'Het Veerse Bree' (76 appartementen)

Bouwjaar: 1999

Woonoppervlakte: ca. 81 m<sup>2</sup>

Achtertuintuin aanwezig

Vloerverwarming in de woonkamer

Voorzien van laadpaal

Op loopafstand van het Noordzeestrand

Inclusief inventaris

Deze informatie is door Ruitenplaat Makelaardij met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen aan de inhoud geen rechten worden ontleend. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden dient u zich te laten informeren bij de daarvoor bevoegde instanties. Ruitenplaat Makelaardij aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden.

**Het Veerse Bree 4 - 4354 CA Vrouwenpolder**

**Ruitenplaat Makelaardij B.V.**

**Noordstraat 42 a**

**4493 AH, KAMPERLAND**

**Tel: 0113 372474**

**E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)**

**[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)**

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Komfortable Erholung nur wenige Gehminuten vom Nordseestrand in Vrouwenpolder entfernt!

In dem beliebten Küstendorf Vrouwenpolder befindet sich diese schöne Ferienwohnung in der kleinen Wohnanlage „Het Veerse Bree“. Mit insgesamt 76 Wohnungen bietet diese Anlage ein angenehmes und übersichtliches Wohnumfeld, ideal für den Urlaub. Die Lage ist ein absoluter Trumpf: nur wenige Gehminuten vom weitläufigen Nordseestrand entfernt, während sich auch das Veerse Meer in unmittelbarer Nähe befindet. Hier genießen Sie in vollen Zügen die Ruhe, die Weite und die typisch zeeländische Natur.

Die zentrale Lage sorgt zudem für eine hervorragende Anbindung an Städte wie Middelburg, Veere, Zierikzee und Goes. Auch in Vrouwenpolder selbst sind verschiedene Einrichtungen vorhanden, darunter Geschäfte, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten. Dies macht die Wohnung nicht nur für den Eigenbedarf attraktiv, sondern auch für die Vermietung interessant.

## Aufteilung

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den Flur, von dem aus man Zugang zu den verschiedenen Räumen hat. Vom Flur aus gelangt man in das Wohnzimmer mit offener Küche. Dieser Wohnbereich ist hell und gemütlich und mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Im Wohnzimmer führen Flügeltüren in den herrlichen Garten.

Zurück im Flur haben Sie Zugang zu den beiden Schlafzimmern. Vom Flur aus gelangen Sie auch ins Badezimmer, das mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Darüber hinaus gibt es einen separaten Toilettenraum. Schließlich verfügt die Wohnung über einen praktischen Abstellraum für zusätzlichen Stauraum.

## Allgemeine Merkmale

Gelegen in der Wohnanlage „Het Veerse Bree“ (76 Wohnungen)

Baujahr: 1999

Wohnfläche: ca. 81 m<sup>2</sup>

Hintergarten vorhanden

Fußbodenheizung im Wohnzimmer

Mit Ladestation ausgestattet

Nur wenige Gehminuten vom Nordseestrand entfernt

inklusive Inventar

Diese Informationen wurden von Ruitenplaat Makelaardij mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch können aus dem Inhalt keine Rechte abgeleitet werden. Alle angegebenen Maße und Flächenangaben sind Richtwerte. Bezüglich der Nutzungs- und Bestimmungsmöglichkeiten sollten Sie sich bei den zuständigen Behörden informieren. Ruitenplaat Makelaardij übernimmt keine Haftung für eventuelle Ungenauigkeiten oder Unvollständigkeiten.

**Het Veerse Bree 4 - 4354 CA Vrouwenpolder**

**Ruitenplaat Makelaardij B.V.**

**Noordstraat 42 a**

**4493 AH, KAMPERLAND**

**Tel: 0113 372474**

**E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)**

**[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)**

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Galerijflat
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1999

Maten object	
Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	284 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	81 m <sup>2</sup>

Details	
Ligging	Aan rustige weg, landelijk gelegen
Bijzonderheden	Gemeubileerd
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel
Schuur / berging	R - inpandig in het gebouw
Garage	Geen garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

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

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuin
Kwaliteit	Verzorgd

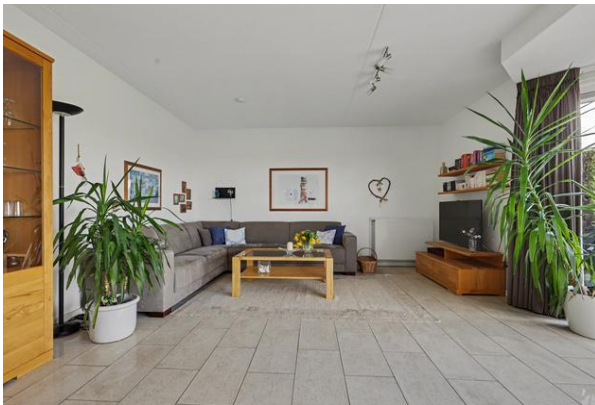
Het Veerse Bree 4 - 4354 CA Vrouwenpolder

Ruiterplaat Makelaardij B.V.  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Foto's



Het Veerse Bree 4 - 4354 CA Vrouwenpolder

Ruiterplaat Makelaardij B.V.  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Foto's



Het Veerse Bree 4 - 4354 CA Vrouwenpolder

Ruiterplaat Makelaardij B.V.  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Foto's



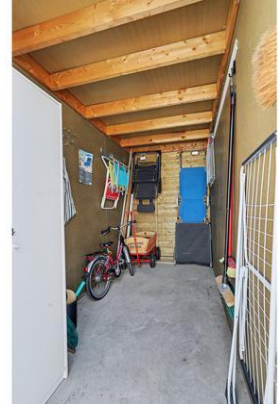
Het Veerse Bree 4 - 4354 CA Vrouwenpolder

Ruiterplaat Makelaardij B.V.  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Foto's



Het Veerse Bree 4 - 4354 CA Vrouwenpolder

Ruiterplaat Makelaardij B.V.  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Foto's



Het Veerse Bree 4 - 4354 CA Vrouwenpolder

Ruiterplaat Makelaardij B.V.  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Plattegrond



Begane Grond

Het Veerse Bree 4 - 4354 CA Vrouwenpolder

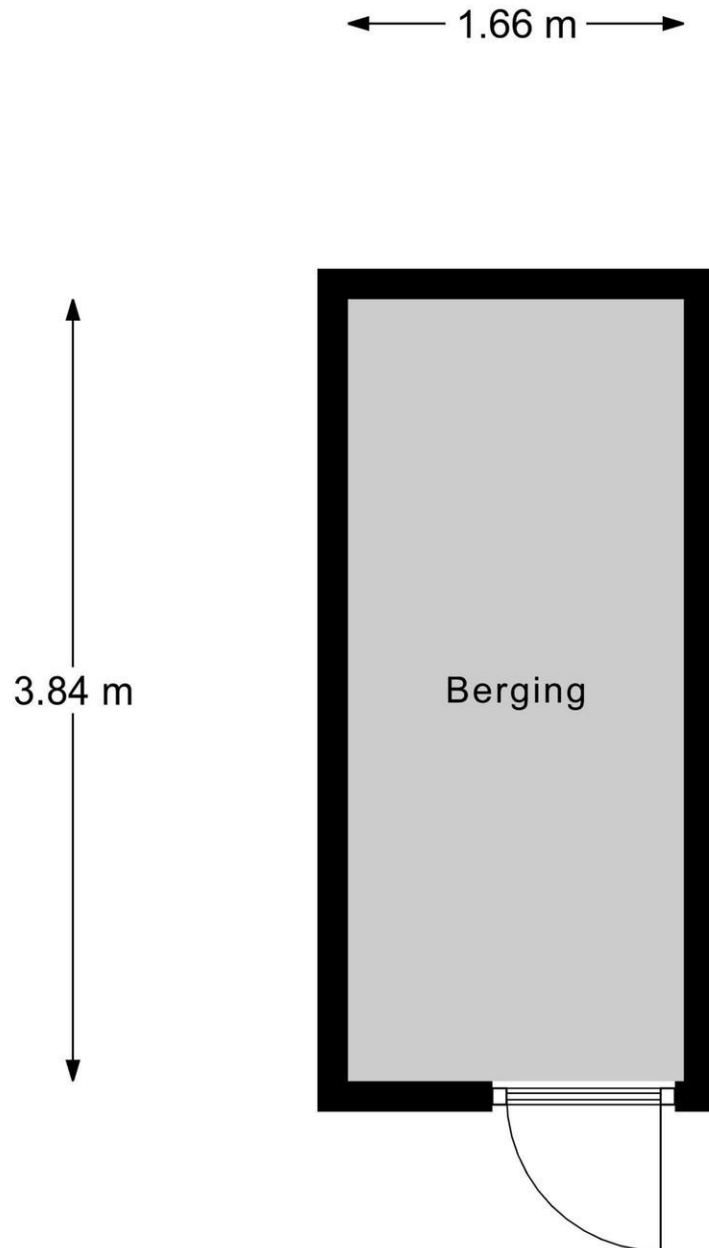
Ruiterplaat Makelaardij B.V.  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474

E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Plattegrond



Berging

Het Veerse Bree 4 - 4354 CA Vrouwenpolder

Ruiterplaat Makelaardij B.V.  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Kadastrale gegevens

Adres	Het Veerse Bree 4
Postcode / Plaats	4354 CA Vrouwenpolder
Gemeente	Veere
Sectie / Perceel	N / 2205
Indexnummer	A4
Soort	Volle eigendom

## Kadastrale gegevens

Adres	Het Veerse Bree 4
Postcode / Plaats	4354 CA Vrouwenpolder
Gemeente	Veere
Sectie / Perceel	N / 2205
Indexnummer	A182
Soort	Volle eigendom

## Kadastrale gegevens

Adres	Het Veerse Bree 4
Postcode / Plaats	4354 CA Vrouwenpolder
Gemeente	Veere
Sectie / Perceel	N / 2205
Indexnummer	A84
Soort	Volle eigendom

Het Veerse Bree 4 - 4354 CA Vrouwenpolder

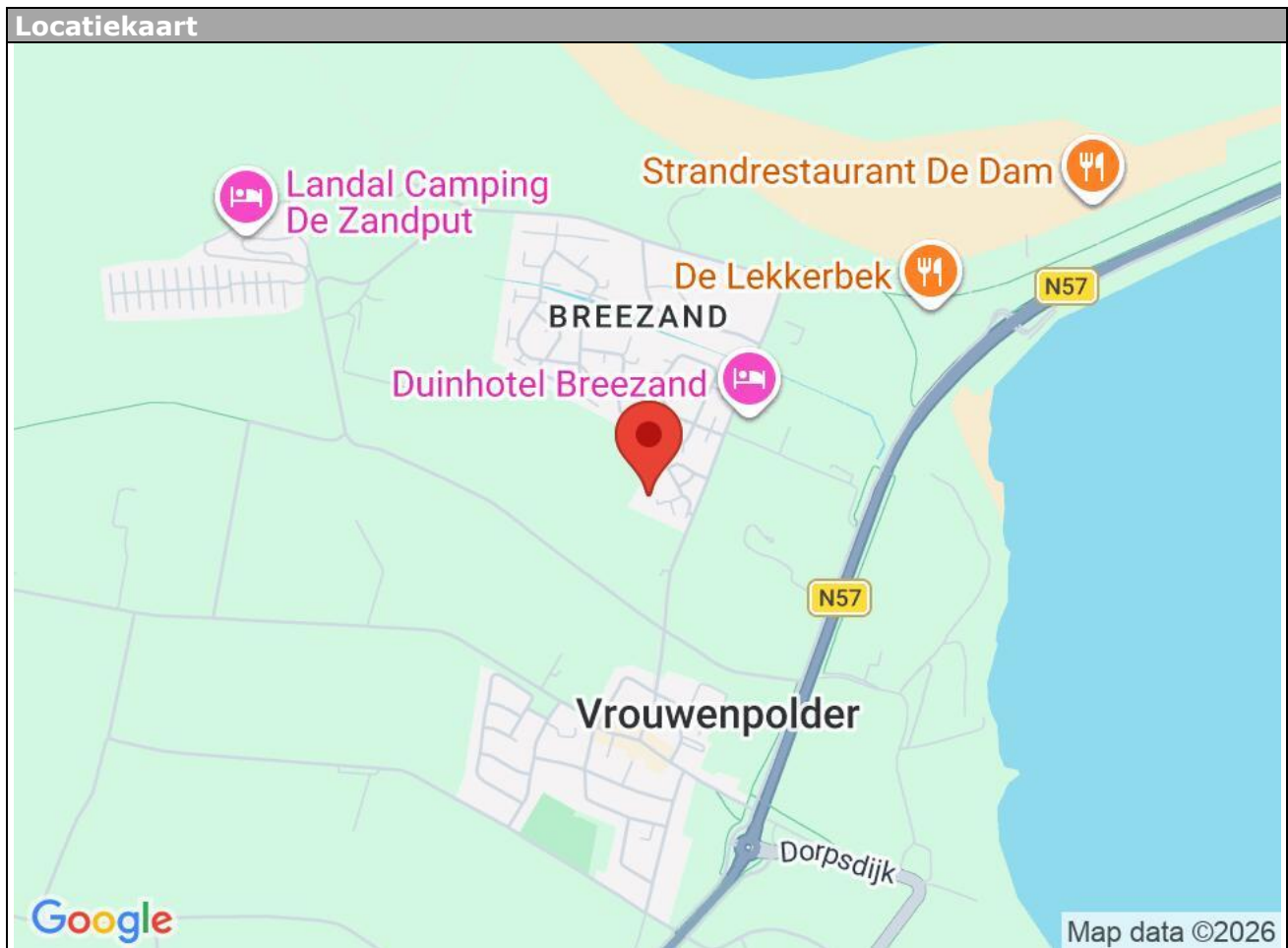
**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Het Veerse Bree 4
Postcode / plaats	4354 CA Vrouwenpolder
Provincie	Zeeland



Het Veerse Bree 4 - 4354 CA Vrouwenpolder

Ruiterplaat Makelaardij B.V.  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://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 aanbidding 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 m<sup>3</sup> € 70,99
- grondslag 2 76 tot en met 150 m<sup>3</sup> € 99,59
- grondslag 3 151 tot en met 300 m<sup>3</sup> € 128,13
- grondslag 4 301 tot en met 1.000 m<sup>3</sup> € 252,52
- grondslag 5 meer dan 1.000 m<sup>3</sup> € 376,79

Plus € 0,49 per m<sup>3</sup> boven de 1.000 m<sup>3</sup>

## 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 schonen 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.belastingwzd.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 m<sup>3</sup> 70,99 €
- Grundlage 2 76 bis 150 m<sup>3</sup> 99,59 €
- Grundlage 3 151 bis 300 m<sup>3</sup> 128,13 €
- Grundlage 4 301 bis 1.000 m<sup>3</sup> 252,52 €
- Grundlage 5 mehr als 1.000 m<sup>3</sup> 376,79 €
- Zuzüglich 0,49 € pro m<sup>3</sup> über 1.000 m<sup>3</sup>

## 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. Behoudens nadere afspraken zal er in de koopovereenkomst een artikel

# RUITERPLAAT

## MAKELAARDIJ

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

# RUITERPLAAT

## MAKELAARDIJ

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.

# RUITERPLAAT

## MAKELAARDIJ

### **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.

### **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.

# RUITERPLAAT

---

MAKELAARDIJ

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](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**

**Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474**

**E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)**