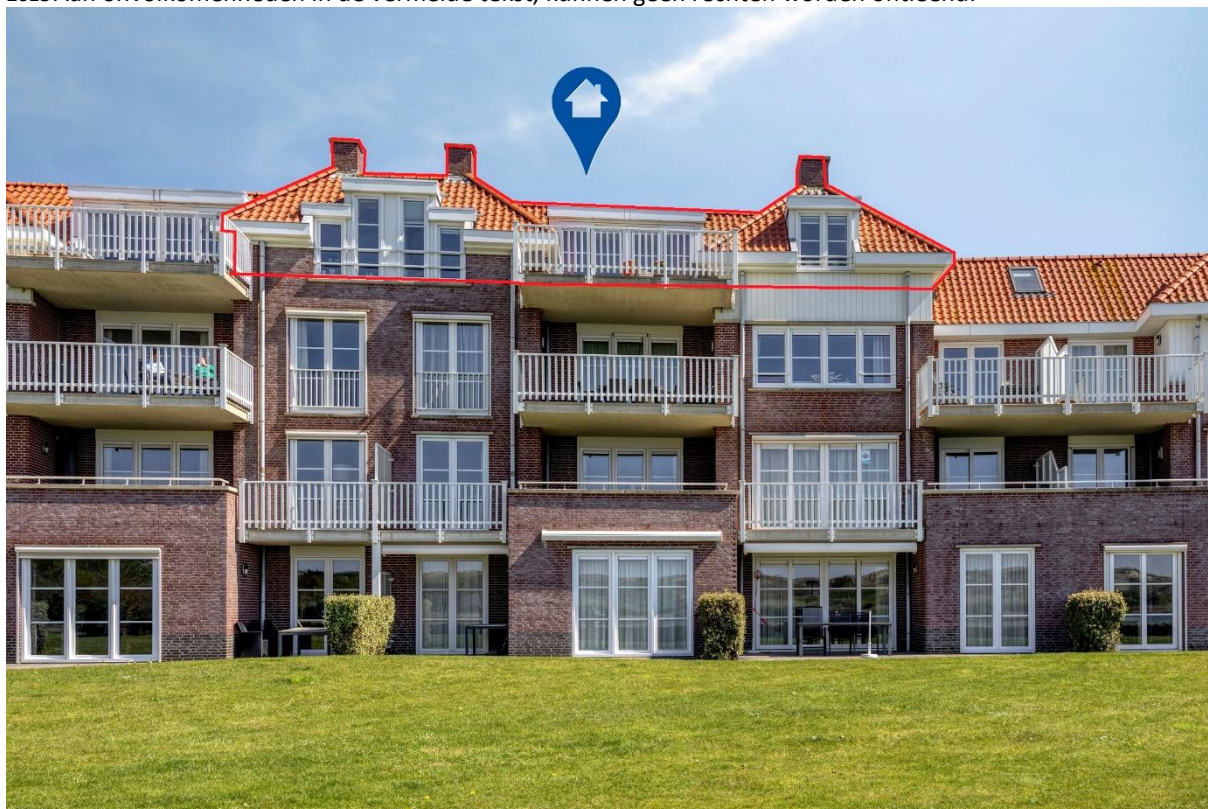


2618 Aan onvolkomenheden in de vermelde tekst, kunnen geen rechten worden ontleend.



## WESTKAPELLE

## CHARLEY TOOROPSTRAAT 38

OP WERKELIJK EEN TOPLOCATIE, DIRECT AAN DE WESTKAPELSE KREEK, LIGT AAN EEN AUTOLUWE STRAAT EN OP ENKELE MINUTEN LOPEN NAAR HET STRAND EN HET DORPSCENTRUM, DIT PRACHTIGE **RECREATIEVE PENTHOUSE** MET GEMEENSCHAPPELIJKE FIETSENBERGING BIJ HET APPARTEMENTEN COMPLEX.

=====

**Begane grond.:** gemeenschappelijke ruimte met een trapopgang of de lift naar het penthouse.

**3<sup>e</sup> verdieping:** entree met intercom en de meterkast, sfeervolle woonkamer ( $\pm 63\frac{1}{2}m^2$ ) met een werkelijk schitterend uitzicht op de Kreek, kunststof schuifpui naar het balkon ( $\pm 18\frac{1}{2}m^2$ ) op het zuid-westen, luxe open keuken met inbouwapparatuur, hal, apart toilet, 1<sup>ste</sup> badkamer, 3 slaapkamers ( $\pm 7\frac{1}{2}m^2/\pm 8\frac{1}{2}m^2/\pm 24\frac{1}{2}m^2$ ), waarvan één met een 2<sup>de</sup> badkamer ensuite en twee met een deur naar het 2<sup>de</sup> balkon. Royale overige inpandige bergruimte naast de 3<sup>de</sup> slaapkamer ( $\pm 49m^2$ ).

**Algemeen:** woonopp.  $\pm 121m^2$  (excl. balkons van  $\pm 28m^2$ ). Bouwjaar  $\pm 2010$ . Kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Mooie pvc vloerafwerking. Dit penthouse maakt onderdeel uit van een vakantiecomplex genaamd "Kreek en Duin" van in totaal van 54 appartementen. Dit recreatie-appartement wordt thans recreatief verhuurd via het verhuurkantoor Kustlicht. Dus bent u op zoek naar een sfeervol en instapklaar recreatie appartement op een unieke lokatie, neem dan contact met ons op voor met maken van een bezichtiging! Alleen recreatieve bewoning is toegestaan.

**Vraagprijs € 875.000,--k.k. incl. luxe meub. en inventaris m.u.v. pers.zaken. \* zie blz 3.**

## **Charley Tooropstraat 38 Westkapelle.**

Op een absolute toplocatie, direct aan de Westkapelse Kreek, bevindt zich dit exclusieve recreatieve penthouse met een royaal zonnig balkon van ± 19 m<sup>2</sup> en een tweede balkon van ca. 9m<sup>2</sup>. Gelegen in het populaire en goed onderhouden complex Kreek & Duin, biedt dit penthouse een unieke combinatie van comfort, rust en een schitterende ligging op het zuidwesten – ideaal om optimaal te genieten van zonnrijke dagen en lange, sfeervolle avonden. Het penthouse onderscheidt zich door de prachtige ligging aan het water, waarbij u dagelijks wordt getraakteerd op een weids en rustgevend uitzicht. Hier ervaart u een gevoel van vrijheid en privacy, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik zijn. De ligging is werkelijk ideaal: op loopafstand van strand, zee en duinen, waar u eindeloos kunt wandelen en ontspannen. Ook het gezellige centrum van Westkapelle met diverse winkels, terrassen en horecagelegenheden is eenvoudig te voet bereikbaar. Daarnaast liggen de geliefde badplaatsen Domburg en Zoutelande op korte afstand, waardoor u volop kunt genieten van al het moois dat de Zeeuwse kust te bieden heeft. Kortom, een unieke kans om te verblijven op een van de mooiste locaties van Zeeland – perfect als recreatief verblijf of als waardevaste investering.

**Indeling:** Via de fraaie centrale entree met intercom bereikt u het penthouse per trap of lift. De ruime hal vormt het centrale punt van het penthouse en geeft toegang tot alle vertrekken. Wat direct in het oog springt, zijn de stijlvolle zwarte binnendeuren in combinatie met houten kozijnen, die zorgen voor een moderne en warme uitstraling. De lichte woonkamer met eethoek en open keuken vormt het hart van het penthouse. Grote kunststof raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en bieden een weids uitzicht over de omgeving. De moderne keuken is compleet uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur met kookeiland en veel opbergruimte. Via de schuifpui in de woonkamer bereikt u het ruime balkon op het zuidwesten, waar u in alle rust kunt genieten van de zon en het uitzicht. Het penthouse beschikt over drie volwaardige slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer is voorzien van een luxe ensuite badkamer met ligbad, dubbele wastafel, toilet en een inloopdouche met sunshower. Daarnaast beschikt deze kamer over elektrische zonwering. De twee overige slaapkamers bieden toegang tot een tweede balkon op het noordoosten. Verder is er een tweede badkamer met wastafel en inloopdouche, een separaat toilet en een praktische inpendige berging met c.v.-opstelling, mechanische ventilatie-unit en aansluiting voor wasapparatuur.

### **Verhuur of eigen gebruik:**

U heeft volledige vrijheid: het penthouse kan uitsluitend voor eigen gebruik dienen, zonder verhuurverplichting. Indien gewenst kan verhuur professioneel worden verzorgd, terwijl u zelf ook gebruik kunt blijven maken van het penthouse.

### **Residence Kreek & Duin :**

Direct aan de kreek tussen het dorp Westkapelle en het natuurgebied is er op een unieke plek, dit in 2010 gerealiseerde complex gebouwd van in totaal 54 appartementen verdeeld over drie gebouwen, in een gebogen vorm direct aan de kreek. Alle appartementen zijn voorzien van een terras of balkon met uitstekende bezonning. Er zijn gezamenlijke parkeerplaatsen en een centrale fietsenberging aanwezig. De bouw kenmerkt zich door duurzame en onderhoudsvriendelijke materialen. De architectuur, met witte balustrades en geveldetails, geeft het geheel een charmante kustuitstraling. Grote raampartijen zorgen voor veel licht en een schitterend uitzicht. Residence Kreek & Duin wordt hoog gewaardeerd door zowel bewoners als gasten.

### **Algemeen:**

- Gemeenschappelijke fietsenberging, elektrische laadpaal voor auto binnen 100 meter aanwezig;
- Mooi ruim en zonnig balkon;
- Vraagprijs inclusief luxe inventaris;
- Volledig geïsoleerd, energielabel C;
- Goede verhuurmogelijkheden of eigen gebruik ;
- Op korte loopafstand van strand en zee;
- Verplicht lidmaatschap VvE- en beheersbijdrage bijdrage ± € 568,-- per maand;
- Oplevering in overleg;

**Verkoopbrochure: Charley Tooropstraat 38 Westkapelle** Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

### Een groene oase achter de duinen

De Westkapelse Kreek, ontstaan door een dijkdoorbraak, is uitgegroeid tot een prachtig natuurgebied met mooie wandel- en ruitpaden. In de directe omgeving zijn grote gebieden ingericht voor bos en natuur. Zo trekt het natuurgebied Westkapelle Vroon als overgangsgebied van de kust naar de polder zowel in de broedtijd als in de voor- en najaarstrek duizenden vogels.

### Een met de natuur

Door de gekozen opzet van Residence Kreek & Duin waarbij alle appartementen op de kreek zijn georiënteerd, ontstaat een prachtige ruimte met een zuidelijke ligging. Ongetwijfeld gaat u hier ontspannen genieten van het mooie uitzicht, ongestoord en verzekerd van rust. De riante gemeenschappelijke tuin is zodoende open en ruimtelijk van opzet en vloeit over in het natuurgebied van de Westkapelse Kreek. Het brede gazon bij de appartementen op de begane grond strekt zich uit van gevel tot kreek. De aangebrachte contouren bij de terrassen garanderen op subtiële wijze een eigen privé sfeer voor de gasten op de begane grond.



Dit instapklare recreatie penthouse is te koop voor eigen gebruik, verhuur of combinatie. Bij de overdracht van dit recreatieappartement met lopende verhuurboekingen is sprake van een (deel van een) overdracht van een algemeenheid van goederen art.37d van de Wet op de Omzetbelasting.

\* De vraagprijs is € 875.000,--k.k. inclusief meubilering en inventaris m.u.v. pers.zaken

De vraagprijs is k.k. waarbij er **twee opties zijn t.w.:**

1. *Koper heeft de mogelijkheid om Charley Tooropstraat 38 te blijven verhuren (thans wordt het penthouse ook verhuurd), waarbij het penthouse als een geheel zal worden overgenomen als (een deel van) een algemeenheid van goederen (artikel 37d Wet Omzetbelasting), er is dan geen sprake van een BTW-herziening.*

2. *Koper kiest ervoor om het penthouse niet te verhuren, in dat geval wordt de koopsom verhoogd met een bedrag aan BTW-herziening ( ± € 40.425,--) welke bovenop de koopsom verschuldigd zal zijn. (In beide gevallen is wel overdrachtsbelasting verschuldigd).*

**Verkoopbrochure: Charley Tooropstraat 38 Westkapelle** Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Het appartementengebouw.



Het appartementengebouw met parkeerplaatsen en gemeenschappelijke fietsenberging.

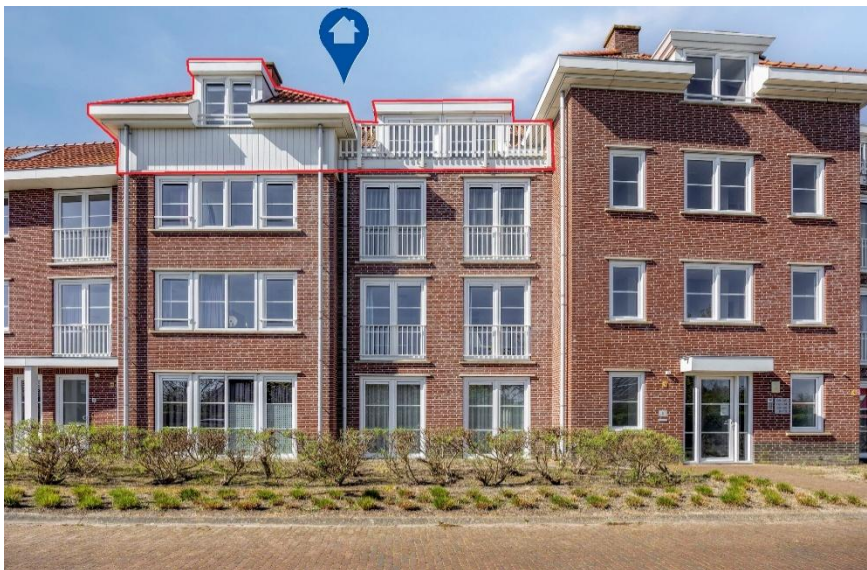


Achteraanzicht van het appartementengebouw.

**Verkoopbrochure: Charley Tooropstraat 38 Westkapelle** Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Straatbeeld.



Vooraanzicht.



Toegang via de gemeenschappelijke entree.

**Verkoopbrochure: Charley Tooropstraat 38 Westkapelle** Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Welkom in de hal.



De lichte sfeervolle woonkamer.



De lichte woonkamer met schuifpui naar het balkon.

**Verkoopbrochure: Charley Tooropstraat 38 Westkapelle** Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



De eethoek.



De eethoek.



De eethoek.

**Verkoopbrochure: Charley Tooropstraat 38 Westkapelle** Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



De woonkamer.



De luxe open keuken met kookeiland en inbouwapparatuur.



De luxe open keuken.

**Verkoopbrochure: Charley Tooropstraat 38 Westkapelle** Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



De luxe open keuken met veel opbergruimte.



De luxe open keuken.



De woonkamer met heerlijk zitgedeelte.

**Verkoopbrochure: Charley Tooropstraat 38 Westkapelle** Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



De woonkamer met heerlijke zitjes en schitterend uitzicht.



De keuken met inbouwapparatuur.



De luxe open keuken.

**Verkoopbrochure: Charley Tooropstraat 38 Westkapelle** Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Met een heerlijk zitgedeelte.



Het heerlijke ruime balkon.



Het balkon met uniek zicht op de Kreek.

**Verkoopbrochure: Charley Tooropstraat 38 Westkapelle** Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Het heerlijke balkon.



Het balkon.



Het balkon.

**Verkoopbrochure: Charley Tooropstraat 38 Westkapelle** Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Met zitgedeelte op het balkon.



Zicht vanuit het balkon.



Met een uniek zicht op de Kreek.

**Verkoopbrochure: Charley Tooropstraat 38 Westkapelle** Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Schitterend zicht op de Kreek.



Badkamer 1 met wastafel en inloopdouche en een apart toilet.

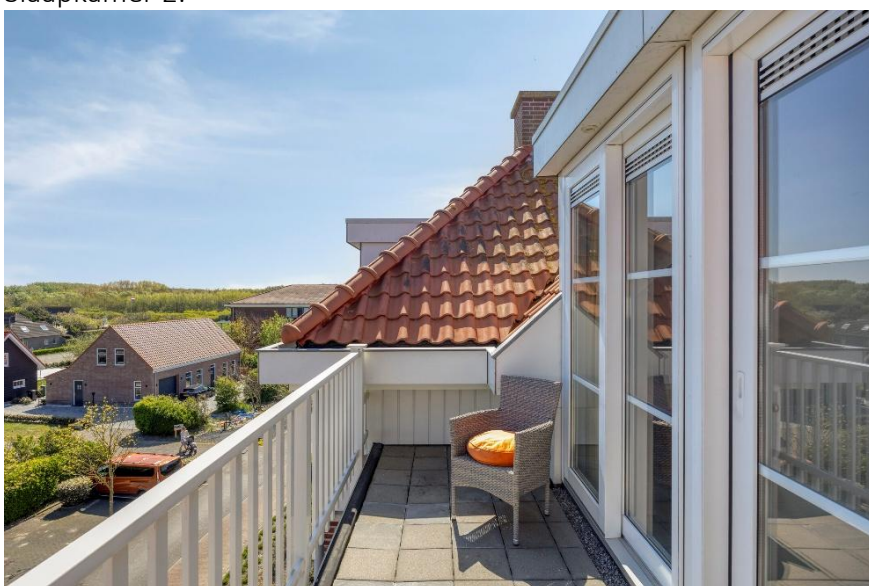


Slaapkamer 1.

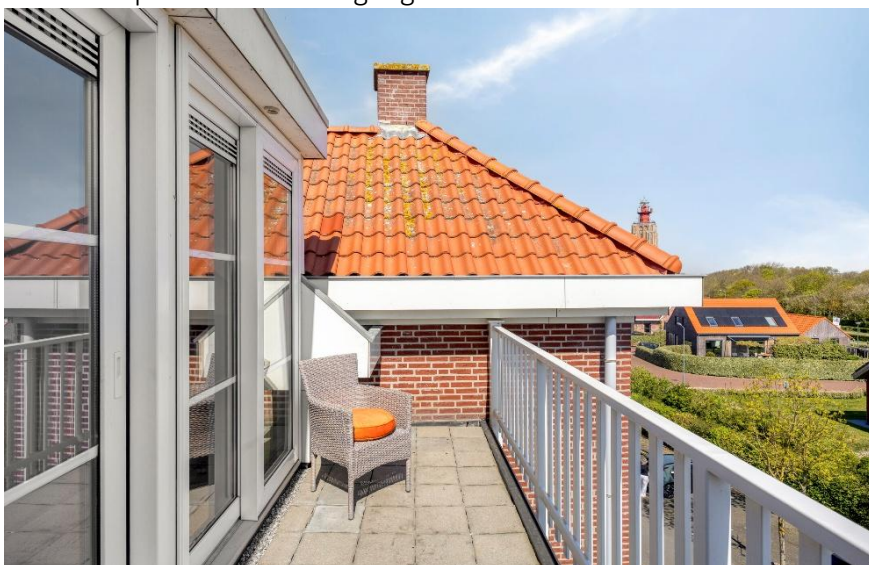
**Verkoopbrochure: Charley Tooropstraat 38 Westkapelle** Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Slaapkamer 2.



Beide slaapkamers met toegang tot het balkon.



Het balkon aan de voorkant.

**Verkoopbrochure: Charley Tooropstraat 38 Westkapelle** Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Balkonaanzicht.



De royale 3<sup>de</sup> slaapkamer.



Slaapkamer 3 met en suite de 2<sup>de</sup> badkamer.

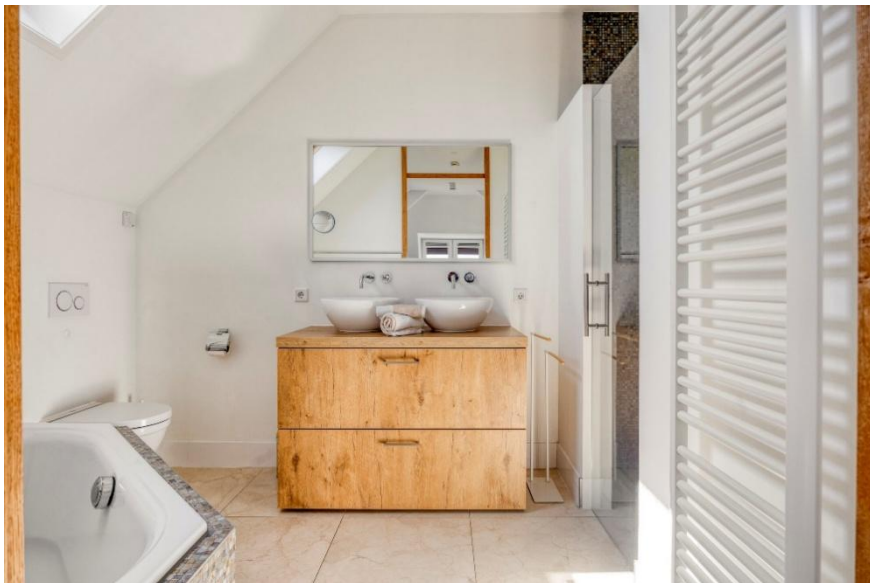
**Verkoopbrochure: Charley Tooropstraat 38 Westkapelle** Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Slaapkamer 3.



De 2<sup>de</sup> badkamer.



De 2<sup>e</sup> badkamer met ligbad, dubbele wastafel en inloopdouche.

**Verkoopbrochure: Charley Tooropstraat 38 Westkapelle** Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



De 2<sup>de</sup> badkamer met dubbele wastafel.



De 2<sup>de</sup> badkamer.



De royale inpandige berging.

**Verkoopbrochure: Charley Tooropstraat 38 Westkapelle** Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Royale inpandige berging naast slaapkamer 3.

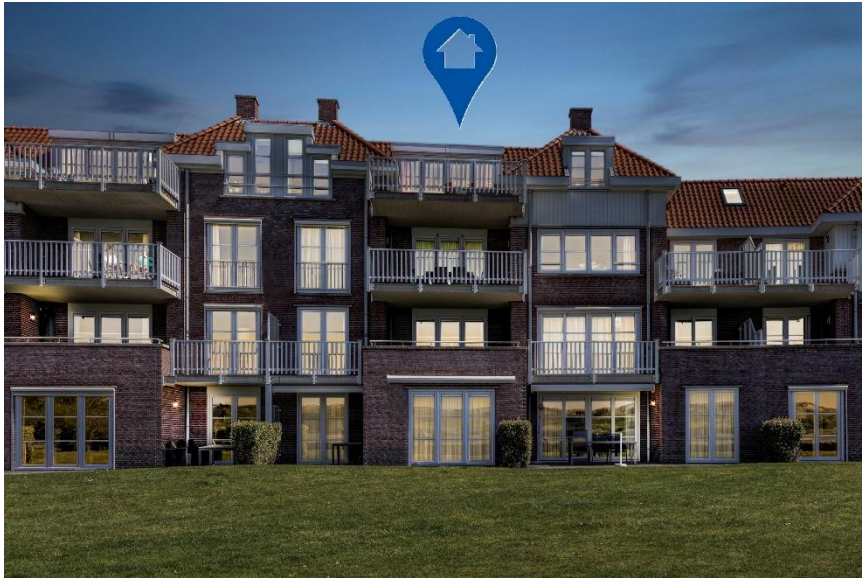


Met een heerlijk grasveld dichtbij het penthouse.



Met een heerlijk grasveld dichtbij het penthouse.

**Verkoopbrochure: Charley Tooropstraat 38 Westkapelle** Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Avond impressie.

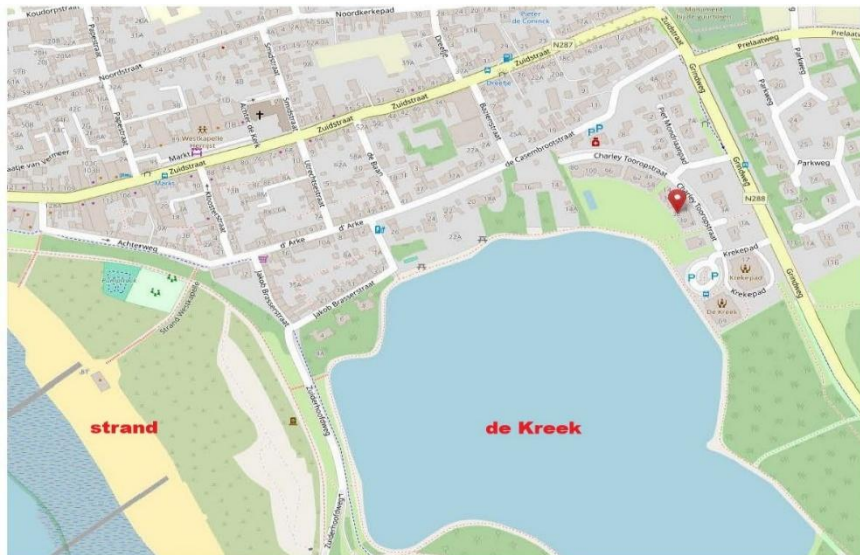


Gelegen tegen aan de Kreek.



Gelegen tegenaan de Kreek.

**Verkoopbrochure: Charley Tooropstraat 38 Westkapelle** Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Ligging.



Op enkele minuten lopen van het strand.



Op loopafstand van dit prachtige uitzicht.

**Verkoopbrochure: Charley Tooropstraat 38 Westkapelle** Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.





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

De plattegrond 3<sup>e</sup> verdieping (penthouse) met ca. maatvoering.

**Verkoopbrochure: Charley Tooropstraat 38 Westkapelle** Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

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

## Inhoud

1. Geschiedenis
  - 1.1 Tweede Wereldoorlog
2. Sport en recreatie
3. Bijnamen
4. Historische bezienswaardigheden



## Geschiedenis

De Gotische vrijstaande toren, sinds jaar en dag als vuurtoren in gebruik, kreeg in 1233 stadsrechten maar had géén zitting in de Staten van Zeeland, reden waarom het een smalstad werd genoemd. Tot en met 1996 was Westkapelle een zelfstandige gemeente.

### Tweede Wereldoorlog

Op 3-10-1944 werd de dijk ten zuiden van het dorp door Britse bommenwerpers verwoest (deze gebeurtenis heet in Westkapelle nog altijd simpelweg "t Bombardement"), met de bedoeling Walcheren onder water te zetten om zo het eiland makkelijker van de Duitse bezetter te kunnen bevrijden. Bij dit bombardement kwamen 180 inwoners van het stadje om het leven; de plaats zelf werd zo goed als van de kaart geveegd door de bommen en het binnenstromende zeewater. De Gealliëerde troepen landden op 01-11-1944 met landingsvaartuigen ten noorden en zuiden van het ontstane dijkgat. Ten tijde van de landing bevonden zich nog zes mensen in het dorp — de rest van de overlevenden was geëvacueerd naar de omringende dorpen. Pas op 12-10-1945, dus meer dan een jaar later, was het gat eindelijk gedicht. Een nog altijd zichtbaar overblijfsel van de Tweede Wereldoorlog is de fraaie kreek die ontstaan is door het bombardement. Omdat dit zeewater was dat na de dijksluiting is blijven staan, is het water brak in plaats van zoet. Als herinnering aan deze oorlog, maar zeker ook de bevrijding, staat er een Sherman- tank op de dijk. Achter de vuurtoren "Hoge Licht" liggen, in een halve cirkel, de graven van de oorlogsslachtoffers.

### Sport en recreatie

Door deze plaats loopt de Europese wandelroute E9, ter plaatse ook North Sea Trail geheten. De E9 loopt langs de kust van Portugal naar de Baltische staten.

**Bijnamen** De Gotische vrijstaande toren, sinds jaar en dag als vuurtoren in gebruik. Westkapelle Laag Zeeland - vuurtoren "Ijzeren Torentje" op de zeedijk. Westkapelle is lange tijd een erg besloten gemeenschap geweest, hoewel dit tegenwoordig minder is vanwege toerisme en de zogenaamde "import" (mensen die van elders in Nederland naar het dorp toe verhuisd zijn).

**Verkoopbrochure: Charley Tooropstraat 38 Westkapelle** Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Dit was, en is, goed te zien aan het beperkte aantal familienamen dat er voorkomt; omdat het verder de gewoonte was kinderen te vernoemen naar hun grootouders, ooms, en tantes, hadden vele mensen feitelijk dezelfde naam. Om verwarring te voorkomen werden — en worden — in het dagelijks leven bijnamen gebruikt.

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



### Historische bezienswaardigheden

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



**Verkoopbrochure: Charley Tooropstraat 38 Westkapelle** Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Betreft: nadere informatie **Charley Tooropstraat 38 Westkapelle.**

Hierbij doen wij u toekomen de **indicatie (ca.)** aan vaste en variabele kosten voor **bovengenoemde appartement** voor dit jaar (wijzigingen zijn voorbehouden).

*De tekst in deze verkoopbrochure is met zorg samengesteld en informatief van aard.*

*U kunt er geen rechten aan ontlene, Roose Makelaardij aanvaardt géén aansprakelijkheid voor (gevolgen van) eventuele onvolkomenheden en/of fouten in deze verkoopbrochure.*

*Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.*

#### **Onroerend zaakbelasting**

Eigenarenheffing = ± € 525,-- p/jaar

**Afvalstoffenheffing:** *de afvalstoffenheffing wordt geheven omdat bij het complex huishoudelijk afval ontstaat, te rekenen op € 222,05 + € 2,50 per aanbieder (ondergrondse container) per jaar.*

#### **Waterschapslasten:**

Watersysteemheffing ca. € 360,-- p/j.

Zuiverings-/verontreinigingsheffing ca. € 275,-- p/j.

#### **Rioolrechten:**

Thans te rekenen op ca. € 155,00 per jaar.

#### **Forensenbelasting:**

Wordt geheven van degene die geen hoofdverblijf heeft in de gemeente en er meer dan 90 dagen een gemeubileerde woning tot zijn/haar beschikking houdt (2e woning).

Het ter beschikking houden, wil niet zeggen dat men er ook daadwerkelijk aanwezig moet zijn.

= ± € 1.185,-- p/j

Forensenbelasting: wordt niet geheven als de vakantiewoning voor het gehele jaar via een verhuurkantoor ter recreatieve verhuur wordt aangeboden c.q. beschikbaar wordt gesteld en minder dan 90 dagen voor eigen gebruik (door de eigenaar) wordt bestemd.

Voor meer informatie, kunt u zich bij Gemeente Veere (afdeling Belastingen) informeren in welke gevallen u dus een aanslag Forensenbelasting kunt verwachten, tel. 0118- 555444.

#### **Nutsbedrijven:**

**(afhankelijk van het gebruik en de voorwaarden welke men krijgt bij het afsluiten van een nieuwe contract)** wordt voor gas en elektra, te rekenen voor dit type appartement **thans** rond de ± € 180,-- aan voorschot per maand betaald. Voor internet ca. € 80,--per maand.

### Bijkomende kosten:

Voorschot bijdrage a/d V.v.E.(vereniging van Eigenaren appartement Kreek en Duin te Westkapelle) ± € 505,--**per maand**, (o.a. toevoeging reservefonds groot -en kleinonderhoud, opstal/WA rechtsbijstand en bestuurdersaansp.verzekering, vergader/adm.en beheerkosten/groenvoorziening en electra en water gemeenschappelijke ruimten).

### Beheersvergoeding:

±€ 63,02 **per maand** (o.a. controle onderhoud en reparatie, controleren c.v. ten tijde van vorst, de zorg en opvang van gasten, toezicht houden op het tijdig verwijderen van huisvuil etc., beheren van reserve sleutels van de eigenaren, voorverwarmen van het appartement van eigenaar na telefonisch verzoek etc. ).

### Huurprijzen:

Het object is eventueel te verhuren ( max 6-persoons).

Thans is het appartement **wel** in de recreatieve verhuur.

**Indicatie huurprijzen:** oplopend van ± € 810,-- tot ± € 2.175,-- per week, (incl. verbruik gas, water, elektra en internet gebruik, eindschoonmaak).

### Bijzonderheden:

Een Energielabel C en geldig tot 22-09-2033.



### Algemene gegevens:

Bouwjaar : ± 2010.

Grondoppervlakte : -m<sup>2</sup>

Indicatie inhoud/opp. : ± 121 m<sup>2</sup> inhoud ca. 560m<sup>3</sup>,

*Gebouw gebonden buitenruimte (balkon) ±27½m<sup>2</sup>.*

*Berging/overige inpandige ruimte ± 49m<sup>2</sup>.*

Aanvaarding : *in overleg*

*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 gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.*

### Kadastrale gegevens:

Gemeente : Westkapelle

Sectie : B

Perceel : 6582 A-64

### Voorzieningen:

Sanitair : verzorgd en luxe.

Verwarming : *middels een c.v.-ketel.*

C.A.I. : *aanwezig.*

Onderhoud : *binnen en buiten goed.*

### Bestemming:

*Woonhuis (appartement) voor recreatieve bewoning.*

**Verkoopbrochure: Charley Tooropstraat 38 Westkapelle** Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

met deze informatieve brochure willen wij een zo goed mogelijk beeld geven van deze, door u geselecteerde **appartement Charley Tooropstraat 38 Westkapelle**.

Hoewel deze object- informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er onvolkomenheden of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn.

Noch de verkoper, noch ons kantoor kan in dat geval enige aansprakelijkheid aanvaarden.

Ook bij het vermelden van maten die zijn overgenomen van (bouw) tekeningen, kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

Deze object- informatie beoogt ook geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is gekregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken.

Alle verstreckende informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvend aanbod.

Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs, brengt dan ook niet zonder meer een koopovereenkomst tot stand.

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

# DE TWAALF MEEST GESTELDE VRAGEN.

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen, dat hij, zoals dat heet **onder bod** is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zal het overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder word ik koper als ik de vraagprijs bied?), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens de onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerder bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen *naar elkaar toekomen* in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijke zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarde), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit *onder voorbehoud financiering* is.

## 5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een *uitnodiging* is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## **6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar *natuurlijk in overleg met de verkoper* besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Vraag bij uw NVM makelaar naar de folder over deze procedure.

## **7. De makelaar vraagt een belachelijke hoge prijs voor een woning. Mag dat?**

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar.

De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken roerende zaken bijvoorbeeld pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijke resultaat is bereikt.

## **8. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft de partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip optie gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die de verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

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

Op deze drie vragen is het antwoord **nee**. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

## **10. Zit de makelaarscourtage in de kosten koper?**

**Nee**. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid hangt aan de overdracht van een woning. Dit is overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage).

De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

### **11. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

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

Als een particuliere verkoper een bieding krijgt van een **professionele koper** (een ondernemer, geen particulier zijnde/ een niet natuurlijke persoon, welke handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf) en men treedt met deze partij in onderhandeling c.q. accepteert de bieding dan is een mondelinge (dan wel schriftelijke E-mail) overeenstemming **bindend** en mag zowel een koper als een verkoper zich niet terugtrekken uit de onderhandeling.

Ofwel een **mondelinge overeenstemming is rechtsgeldig**. Zowel verkoper als koper kunnen worden gedwongen tot nakoming van de mondelinge overeenkomst ofwel tot het ondertekenen van een koopovereenkomst.

### **12. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?**

NVM makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie. De instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten

1. woonruimte, zoals woon-en slaapkamers, toilet, gang en meterkast
2. overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage, ruimten welke bereikbaar zijn middels een vlizotrap
3. gebouw gebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia
4. externe buitenruimte zoals losstaande schuren en garage

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte (de oppervlakte "achter de voordeur") is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1.5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel, en dat o.a. nissen kleiner dan 0,5m<sup>2</sup> worden genegeerd.

Op <https://www.nvm.nl/wonen/kopen/meetinstructie/>

vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

### **Wwft: De makelaar als Poortwachter**

In 2008 is de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering terrorisme ontworpen om te voorkomen dat mensen of bedrijven zwart geld witwassen of geld besteden aan terroristische activiteiten

Voor een aantal beroepsgroepen, waaronder makelaars, bevat deze wet verplichte handelingen. In 2018 is deze wet aangescherpt en heeft de overheid makelaars de rol van poortwachter gegeven.

### **Wat betekent dit in de praktijk?**

De belangrijkste verplichtingen voor ons als makelaar zijn dat wij een cliëntenonderzoek moeten uitvoeren en een meldingsplicht hebben.

Het cliëntenonderzoek houdt kort gezegd in dat wij de identiteit van de klant moeten vaststellen, controleren en vastleggen, tevens moeten wij de klant verifiëren.

Om deze reden vragen wij onze klanten om een kopie van het legitimatiebewijs.

Wanneer een klant aankoopt zonder voorbehoud van financiering, zijn wij verplicht te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee de aankoop gefinancierd gaat worden.

Onze meldingsplicht houdt in dat, indien er een vermoeden van witwassen of terrorismefinanciering of een (voorgenomen) ongebruikelijke, verdachte transactie ontstaat, wij verplicht zijn dit te melden bij de Financial Intelligence Unit (FIU).

Wanneer onze klant geen natuurlijk persoon is maar een rechtspersoon, dan moeten wij vaststellen wie de uiteindelijk belanghebbende is. Hiervoor zullen wij de klant vragen een UBO verklaring in te vullen.

Als wij alle bovengenoemde zaken in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliëntenonderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden. Voor het niet naleven van de Wwft kan ons een sanctie, dwangsom of boete worden opgelegd.

Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars zijn verplicht hieraan te voldoen.

Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

Wij hopen met deze toelichting op uw begrip voor de vragen die wij u als mogelijk toekomstig koper gaan stellen.

Kijk ook een op internet op de site van de Belastingdienst

[https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/aangifte\\_betalen\\_en\\_toezicht/wwft-voorkomen-van-witwassen-en-terrorismedfinanciering/wwft-voorkomen-witwassen-terrorismedfinanciering](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/aangifte_betalen_en_toezicht/wwft-voorkomen-van-witwassen-en-terrorismedfinanciering/wwft-voorkomen-witwassen-terrorismedfinanciering)

## WAT BETEKENT DIE AFKORTING?

|                 |   |   |
|-----------------|---|---|
| t.k.            | = | te koop   |
| k.k.            | = | kosten koper  |
| vr.p            | = | vraagprijs  |
| v.o.n.          | = | vrij op naam  |
| e.w.            | = | eengezinswoning   |
| h.h.            | = | herenhuis   |
| app.            | = | appartement   |
| bijdr.          | = | bijdrage  |
| vve.            | = | vereniging van eigenaren  |
| e.g.            | = | eigen grond   |
| uitz.           | = | uitzicht  |
| ben.w.w         | = | beneden woning  |
| bov.w.          | = | boven woning  |
| opp.            | = | oppervlak   |
| kmr. of k       | = | kamer   |
| wk.             | = | woonkamer   |
| slp.            | = | slaapkamer  |
| kkn.            | = | keuken  |
| v.v.            | = | voorzien van  |
| ind.            | = | indeling  |
| m.              | = | met   |
| c.v.            | = | centrale verwarming   |
| beg.gr. of b.g. | = | begane grond  |
| verd.           | = | verdieping  |
| geh.gemod.      | = | geheel gemoderniseerd   |
| geren.          | = | gerenoveerd   |
| ged.            | = | gedeeltelijk  |
| roy.            | = | royale  |
| evt.            | = | eventueel   |
| bj.             | = | bouwjaar  |
| karakt.         | = | karakteristiek  |
| aanv.           | = | aanvaarding   |
| i.o.            | = | in overleg  |
| o.v.            | = | openbaar vervoer  |
| o.a.            | = | onder andere  |
| o.g.            | = | onroerend goed  |
| NVM             | = | Nederlandse Vereniging van Makelaars in<br>Onroerende goederen en vastgoeddeskundigen |
| WOZ             | = | Wet Waardering Onroerende Zaken   |
| w.m.a.          | = | wasmachineaansluiting   |
| Rvs.            | = | roestvrijstaal  |

# VERKLARENDE BEGRIPPENLIJST

**Bankgarantie** een garantieverklaring van een Nederlandse bankinstelling. Door deze garantieverklaring garandeert de bank dat de koper zijn verplichtingen voortvloeiende uit de koopakte zal nakomen voor het bedrag dat vernoemd is.

**Beroepsaansprakelijkheidsverzekering** een verzekering die makelaars hebben afgesloten ten behoeve van de aansprakelijkheid die voortvloeit uit fouten of verzuimen die begaan worden bij de uitoefening van hun beroep.

**Bestemmingsplan** een plan dat bindend is voor de burgers. Het bestaat uit een plankaart, bebouwingsvoorschriften, toelichting en een exploitatie-opzet. Op de plankaart kan een koper bekijken welke bestemming het perceel heeft dat de koper gaat kopen. In de bebouwingsvoorschriften staan bouwmogelijkheden en bestemmingen in dat gebied aangegeven en verder omschreven, bijvoorbeeld goothoogten, inhoud van de bouwwerken, rooilijnen, bebouwingsintensiteit etc..

**Bod** een bedrag dat door een serieuze gegadigde wordt geboden met daarbij eventuele ontbindende voorwaarden, opleveringsdatum en opsomming roerende en onroerende zaken die bij dit bod behoren

**Courtage** voor het verrichten van diensten in een opdracht bent u aan de makelaar een overeengekomen geldbedrag verschuldigd. De hoogte van het bedrag zal tussen u en de makelaar moeten worden afgesproken en vastgelegd bij de opdrachtverstrekking. De courtage is exclusief de wettelijke verschuldigde omzetbelasting.

**Erfpacht** recht om een onroerende zaak, een stuk grond van iemand (bijvoorbeeld gemeente) anders te gebruiken tegen betaling van een canon (een vast bedrag per maand of jaar).

**Huurwaardeforfait** het bedrag dat u als eigenaar van een woning bij uw inkomen in uw belastingaangifte moet tellen. De huurwaarde bedraagt een bepaald (vast) percentage van de WOZ waarde of van de WOZ-waarde na eventuele toepassing van het ophogingspercentage. Welke percentages voor uw gemeente gelden kunt u navragen bij de Belastingdienst.

**Hypotheekakte** in dit document worden afspraken weergegeven tussen de koper en een financieringsinstelling met betrekking tot de hypotheek. Vervolgens wordt dit document door de notaris ter inschrijving aangeboden aan het Kadaster en wordt het in een speciaal daarvoor bestemd register ingeschreven.

**Kadaster** het Kadaster geeft weer, in welke stukken de grond in Nederland is verdeeld en aan wie elk van deze stukken grond toebehoort. Daarnaast geeft het informatie over hoe groot het grondoppervlakte is, of er een bevel tot bodemsanering is, of het pand op de monumentenlijst staat en welk kadastraal nummer het heeft.

**Koopakte** in dit document wordt een mondelinge koopovereenkomst van een onroerende zaak schriftelijk vastgelegd.

**Verkoopbrochure: Charley Tooropstraat 38 Westkapelle** Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

**Kosten koper** de kosten die de koper bovenop de koopprijs betaald kunnen bestaan uit:

- \* overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het Hypothekenregister van het Kadaster
- \* overdrachtsbelasting
- \* en notariskosten voor het passeren van de "akte van levering" c.q. leveringsakte.

**Levering** de levering is opgesplitst in twee delen. Bij de juridische levering wordt het perceel op naam van de koper gezet. Dit gebeurt middels het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris. Ook wel transportakte genoemd. De feitelijke levering vindt plaats bij het overdragen van de sleutels.

**Nationale Hypotheek Garantie** waarborgfonds dat borg staat voor als de geldlener de rente en aflossing verbonden aan de hypothecaire geldlening niet meer betaalt. U kunt een hypothecaire geldlening afsluiten met Nationale Hypotheek Garantie. Dit scheelt u in het rentepercentage en de hoogte van het hypotheekbedrag. Voor het verkrijgen van een financiering met een Nationale Hypotheek Garantie is een koopsomgrens vastgesteld. Boven een bepaalde koopsom kunt u geen financiering met Nationale Hypotheek Garantie krijgen

**NVM-Erecode** gedragsregels die door de NVM voor haar leden zijn opgesteld en die in de NVM Erecode zijn neergelegd. Deze gedragsregels vormen een uitgangspunt voor het werken in de praktijk van alle dag.

**NVM-net®** dit is een computersysteem waarin alle woningen geregistreerd staan die via de NVM-woningmakelaars worden verkocht. Dit uitwisselingsysteem is alleen toegankelijk voor NVM-makelaars.

**Ontbindend voorwaarden** dit zijn voorwaarden die in de koopakte kunnen worden opgenomen. Op grond van een voorwaarde kan een koper de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Een ontbindende voorwaarde kan zijn de financiering, het verkrijgen van een huisvestigingsvergunning, het verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie of een uitkomst van een bouwkundig advies.

**Optie** een recht om door een eenzijdige wilsverklaring een koopovereenkomst te doen ontstaan. Degene die het recht heeft is niet verplicht er gebruik van te maken.

**Onder bod zijn** een toezegging van de makelaar van de verkoper aan een gegadigde, geen transactie met een andere gegadigde te zullen bevorderen. Bezichtigingen door andere gegadigden blijven wél mogelijk.

**Overdrachtsbelasting** een belasting die wordt geheven bij de koper van een onroerende zaak/recht over de koopsom exclusief het bedrag dat in de koopsom is opgenomen aan roerende zaken (zie koopakte waarin uitsplitsing is opgenomen voor de onroerende zaak en de roerende zaken).

**Recht van overpad** recht dat de eigenaar van een erf heeft om over het erf van een ander te gaan. De ander heeft de plicht dit te gedogen en het pad in stand te houden. Het recht hangt aan de onroerende zaak en blijft bij verkoop in stand.

**Verkoopbrochure: Charley Tooropstraat 38 Westkapelle** Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

**Roerende goederen** dit zijn goederen die de koper kan overnemen van de verkoper en niet al met de onroerende zaak zijn verbonden.

**Sleutelverklaring** deze wordt opgemaakt als de feitelijke levering (het overhandigen van de sleutels) op een eerdere tijdstip plaatsvindt dan de juridische eigendomsoverdracht bij de notaris. De koper zal moeten zorgen dat bij de feitelijke levering de onroerende zaak door hem wordt verzekerd.

**Taxatie** het uitbrengen van een waarde-oordeel door een daartoe bevoegd persoon met een bepaald doel (voorbeelden doel: taxatie voor financiering, taxatie voor de successie bij overlijden van een natuurlijk persoon, taxatie voor het bepalen van de reële waarde voor het uitbrengen van een bod op een te koop staand pand).

**Transport** de juridische eigendomsoverdracht bij de notaris.

**Vereniging van Eigenaren** als u eigenaar bent van een appartementsrecht, bent u volgens de wet lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Samen met de overige eigenaren behartigt de VvE de gemeenschappelijke belangen in en rond het appartementencomplex. In de splitsingsakte is aangegeven welk aandeel u als eigenaar hebt in het gehele gebouw.

**Vraagprijs** een uitnodiging tot het doen van een bod.

**Vrij op naam (v.o.n.)** de kosten koper zijn bij het kopen van een huis dat aangeboden wordt met v.o.n. voor rekening van de verkoper.

**Waarborgsom** een bedrag dat gestort wordt door de koper als zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen.

**Zoekopdracht** een opdracht tot begeleiding bij het zoeken en kopen van een huis waarvoor de makelaar courtage mag berekenen. De inhoud van de opdracht (welke diensten in deze opdracht zijn inbegrepen) hangt af van wat de makelaar en de opdrachtgever met elkaar afspreken.

**Deze informatie in deze verkoopbrochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.**



**ROOSE MAKELAARDIJ, UW ONROERENDGOED ADVISEUR VOOR DE WALCHERSE KUST, MEER DAN 45 JAAR ERVARING OP HET GEBIED VAN BEMIDDELING BIJ AAN- EN VERKOOP VAN PERMANENT en/of RECREATIEF ONROERENDGOED.**

**UITSTRALING:**

*Een modern en efficiënt kantoor dat gelegen is bij binnenkomst in Zoutelande.*

**PERSONEEL:**

*Een klein actief makelaarskantoor met 1 NVM makelaar, 1 Vastgoeddeskundige en 2 secretaresses. Wij profileren ons voornamelijk aan de Zeeuwse Kust en de makelaar is verder 100% persoonlijk betrokken bij de bemiddeling, hij is in die zin dan ook het directe aanspreekpunt.*

**Ons totale woningaanbod vindt u op onze internetsite: [www.roosemakelaardij.nl](http://www.roosemakelaardij.nl)**

Tenslotte kunt u voor verdere vragen en/of informatie contact opnemen met ons kantoor en vragen naar de makelaar de heer Ronald Roose.

Kantoortijden zijn van maandag t/m vrijdag 9.00 uur tot 17.00 uur.

**Roose Makelaardij o.g. Lid NVM, Langendam 43, 4374 AB te Zoutelande**

**Tel.: 0118-561675**

**Voorts is ons e-mail adres: [info@roosemakelaardij.nl](mailto:info@roosemakelaardij.nl)**

**Verkoopbrochure: Charley Tooropstraat 38 Westkapelle** Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.