



## WESTKAPELLE

## CHARLEY TOOROPSTRAAT 38

IN WIRKLICH HERVORRAGENDER LAGE, DIREKT AN DER WESTKAPELSE KREEK, IN EINER VERKEHRSBERUHIGTEN STRASSE UND NUR WENIGE GEHMINUTEN VOM STRAND UND DEM DORFZENTRUM ENTFERNT, DIESES WUNDERSCHÖNE FREIZEIT-PENTHOUSE MIT GEMEINSCHAFTLICHEM FAHRRADABSTELLRAUM BEIM WOHNANLAGEKOMPLEX.

**Erdgeschoss:** Gemeinschaftsraum mit Treppenaufgang oder Aufzug zum Penthouse.

**3. Etage:** Eingang mit Gegensprechanlage und Zählerschrank, gemütliches Wohnzimmer ( $\pm 63,5 \text{ m}^2$ ) mit einem wirklich herrlichen Blick auf die Kreek, Kunststoff-Schiebetüren zum Balkon ( $\pm 18,5 \text{ m}^2$ ) in Südwestlage, luxuriöse offene Küche mit Einbaugeräten, Flur, separate Toilette, 1. Badezimmer, 3 Schlafzimmer ( $\pm 7\frac{1}{2} \text{ m}^2/\pm 8\frac{1}{2} \text{ m}^2/\pm 24\frac{1}{2} \text{ m}^2$ ), davon eines mit einem zweiten Badezimmer en suite und zwei mit einer Tür zum zweiten Balkon. Großzügiger zusätzlicher Stauraum neben dem dritten Schlafzimmer ( $\pm 49 \text{ m}^2$ ).

**Allgemein:** Wohnfläche  $\pm 121 \text{ m}^2$  (ohne Balkone von  $\pm 28 \text{ m}^2$ ). Baujahr  $\pm 2010$ . Kunststofffensterrahmen mit Doppelverglasung. Schöne PVC-Bodenbeläge. Dieses Penthouse ist Teil eines Ferienkomplexes namens „Kreek en Duin“ mit insgesamt 54 Wohnungen. Diese Ferienwohnung wird derzeit über die Vermietungsagentur Kustlicht als Ferienobjekt vermietet. Wenn Sie also auf der Suche nach einer gemütlichen und bezugsfertigen Ferienwohnung in einzigartiger Lage sind, kontaktieren Sie uns bitte, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren! Es ist ausschließlich die Nutzung als Ferienwohnung gestattet.

**Angebotspreis € 875.000,-k.k.\* incl. luxe mobilar mit ausname von personliche gegenstande.\*** sehe seite 3

## **Charley Tooropstraat 38 Westkapelle**

In absoluter Toplage, direkt am Westkapelse Kreek, befindet sich dieses exklusive Penthouse mit einem großzügigen, sonnigen Balkon von ± 19 m<sup>2</sup> und einem zweiten Balkon von ± 9 m<sup>2</sup>. Das Penthouse befindet sich in der beliebten und gepflegten Wohnanlage „Kreek & Duin“ und bietet eine einzigartige Kombination aus Komfort, Ruhe und einer herrlichen Südwestlage – ideal, um sonnige Tage und lange, stimmungsvolle Abende optimal zu genießen. Das Penthouse zeichnet sich durch seine wunderschöne Lage am Wasser aus, von der aus Sie täglich einen weiten und beruhigenden Ausblick genießen können. Hier erleben Sie ein Gefühl von Freiheit und Privatsphäre, während alle Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe liegen. Die Lage ist wirklich ideal: nur wenige Gehminuten vom Strand, dem Meer und den Dünen entfernt, wo Sie endlos spazieren gehen und entspannen können. Auch das gemütliche Zentrum von Westkapelle mit verschiedenen Geschäften, Terrassen und Gastronomiebetrieben ist bequem zu Fuß erreichbar. Darüber hinaus liegen die beliebten Badeorte Domburg und Zoutelande in unmittelbarer Nähe, sodass Sie all das Schöne, was die Küste von Zeeland zu bieten hat, in vollen Zügen genießen können. Kurz gesagt: eine einmalige Gelegenheit, an einem der schönsten Orte Zeelands zu wohnen – perfekt als Ferienhaus oder als wertbeständige Investition.

**Gehen Sie weiter:** Über den schönen zentralen Eingang mit Gegensprechanlage gelangen Sie per Treppe oder Aufzug zum Penthouse. Der geräumige Flur bildet den Mittelpunkt des Penthouses und bietet Zugang zu allen Räumen. Was sofort ins Auge fällt, sind die stilvollen schwarzen Innentüren in Kombination mit Holzrahmen, die für eine moderne und warme Ausstrahlung sorgen. Das helle Wohnzimmer mit Essbereich und offener Küche bildet das Herzstück des Penthouses. Große Kunststofffenster sorgen für einen herrlichen Lichteinfall und bieten einen weiten Blick über die Umgebung. Die moderne Küche ist komplett ausgestattet und verfügt über diverse Einbaugeräte, eine Kochinsel sowie viel Stauraum. Durch die Schiebetür im Wohnzimmer gelangen Sie auf den großzügigen Südwestbalkon, wo Sie in aller Ruhe die Sonne und die Aussicht genießen können. Das Penthouse verfügt über drei vollwertige Schlafzimmer. Das großzügige Hauptschlafzimmer ist mit einem luxuriösen Bad mit Badewanne, Doppelwaschbecken, Toilette und einer begehbaren Dusche mit Sunshower ausgestattet. Darüber hinaus verfügt dieses Zimmer über elektrische Sonnenschutzvorrichtungen. Die beiden übrigen Schlafzimmer bieten Zugang zu einem zweiten Balkon in Nordostlage. Außerdem gibt es ein zweites Badezimmer mit Waschbecken und begehbare Dusche, eine separate Toilette und einen praktischen Abstellraum mit Heizungsanlage, mechanischer Lüftungsanlage und Anschlüssen für Waschgeräte.

### **Vermietung oder Eigennutzung:**

Sie haben völlige Freiheit: Das Penthouse kann ausschließlich zur Eigennutzung dienen, ohne dass eine Vermietungsverpflichtung besteht. Auf Wunsch kann die Vermietung professionell abgewickelt werden, während Sie das Penthouse weiterhin selbst nutzen können.

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

Direkt am Bach zwischen dem Dorf Westkapelle und dem Naturschutzgebiet befindet sich an einem einzigartigen Standort dieser 2010 fertiggestellte Komplex mit insgesamt 54 Wohnungen, verteilt auf drei Gebäude, die in geschwungener Form direkt am Bach liegen. Alle Wohnungen verfügen über eine Terrasse oder einen Balkon mit hervorragender Sonneneinstrahlung. Es stehen Gemeinschaftsparkplätze und ein zentraler Fahrradabstellraum zur Verfügung. Die Bauweise zeichnet sich durch nachhaltige und pflegeleichte Materialien aus. Die Architektur mit weißen Balustraden und Fassadendetails verleiht dem Ganzen einen charmanten Küstencharakter. Große Fensterfronten sorgen für viel Licht und eine herrliche Aussicht. Die Residence Kreek & Duin wird sowohl von Bewohnern als auch von Gästen sehr geschätzt.

**Verkaufprospect: Charley Tooropstraat 38 Westkapelleoutelande** Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerburo Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.

### Allgemein:

- Gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum, Ladestation für Elektroautos im Umkreis von 100 Metern vorhanden;
- Schöner, geräumiger und sonniger Balkon; - Preis inklusive luxe Einrichtungsgegenstände;
- Vollständig isoliert, Energieeffizienzklasse C;
- Gute Vermietungsmöglichkeiten oder zur Eigennutzung;
- Nur wenige Gehminuten vom Strand und Meer entfernt;
- VvE-Beitrag € 568,00 pro Monat; - Übergabe nach Absprache

### Eine grüne Oase hinter den Dünen

Die Westkapelse Kreek, entstanden durch einen Deichbruch, hat sich zu einem wunderschönen Naturschutzgebiet mit schönen Wander- und Reitwegen entwickelt. In der unmittelbaren Umgebung wurden große Flächen für Wald und Natur ausgewiesen. So zieht das Naturschutzgebiet Westkapelle Vroon als Übergangsgebiet von der Küste zum Polder sowohl in der Brutzeit als auch während des Frühjahrs- und Herbstzugs Tausende von Vögeln an.

### Eins mit der Natur

Durch die gewählte Gestaltung der Residence Kreek & Duin, bei der alle Wohnungen zum Bach hin ausgerichtet sind, entsteht ein wunderschöner, nach Süden ausgerichteter Bereich. Zweifellos werden Sie hier entspannt die schöne Aussicht genießen können, ungestört und in aller Ruhe. Der großzügige Gemeinschaftsgarten ist offen und weitläufig angelegt und geht nahtlos in das Naturschutzgebiet der Westkapelse Kreek über. Die breite Rasenfläche bei den Apartments im Erdgeschoss erstreckt sich von der Fassade bis zum Bach. Die bei den Terrassen angelegten Konturen garantieren auf subtile Weise eine eigene private Atmosphäre für die Gäste im Erdgeschoss.



Dieses schlüsselfertige Penthouse Ferienappartement ist zur Eigennutzung, Vermietung oder Kombination zu verkaufen. Bei der Übertragung dieser Ferienimmobilie mit laufenden Mietbuchungen stellt eine (Teil-)Übertragung einer Gesamtheit von Gütern Art. 37d des Umsatzsteuergesetzes.

\* Die Fragepreis beträgt € 875.000,--k.k. inklusive Mobiliar und Inventar ohne persönliche Gegenstände. Die Preisvorstellung unterliegt **zwei Optionen, und zwar:**

1. Der Käufer hat die Option, Charely Tooropstr. 38 weiter zu vermieten (derzeit ist das Objekt auch

vermietet), wobei das Grundstück als Ganzes als (Teil einer) Gesamtheit von Gegenständen übernommen wird (art. 37d Umsatzsteuerrecht), es erfolgt dann keine Umsatzsteuerrevision.

2. Der Käufer entscheidet sich dafür, Charely Tooropstraat 38 nicht zu vermieten; in diesem Fall erhöht sich der Kaufpreis um den Betrag der Mehrwertsteuerrevision (ca. 40.425 €), der zusätzlich zum Kaufpreis zu zahlen ist.

(In beiden Fällen fällt Grunderwerbsteuer an).

**Verkaufprospect: Charley Tooropstraat 38 Westkapelleoutelände** Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



Das Wohnhaus.



Das Wohnhaus mit Parkplätzen und gemeinschaftlichem Fahrradabstellraum.



Hinteransicht von das Wohnhaus.

**Verkaufprospect: Charley Tooropstraat 38 Westkapelleoutelande** Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerburo Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



Strassenbild.



Vorderansicht.



Zugang über den gemeinsamen Eingang.

**Verkaufprospect: Charley Tooropstraat 38 Westkapelleoutelande** Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



Willkommen in der Eingangshalle.



Das helle, gemütliche Wohnzimmer.



Das helle Wohnzimmer mit Schiebetüren zum Balkon.

**Verkaufprospect: Charley Tooropstraat 38 Westkapelleoutelande** Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



Der Essbereich.



Der Essbereich.



Der Essbereich.

**Verkaufprospect: Charley Tooropstraat 38 Westkapelleoutelande** Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



Das Wohnzimmer.



Die luxuriöse offene Küche mit Kochinsel und Einbaugeräten.



Die luxuriöse offene Küche.

**Verkaufprospect: Charley Tooropstraat 38 Westkapelleoutelande** Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



Die luxuriöse offene Küche.



Die luxuriöse offene Küche.



Das Wohnzimmer mit einer gemütlichen Sitzecke.

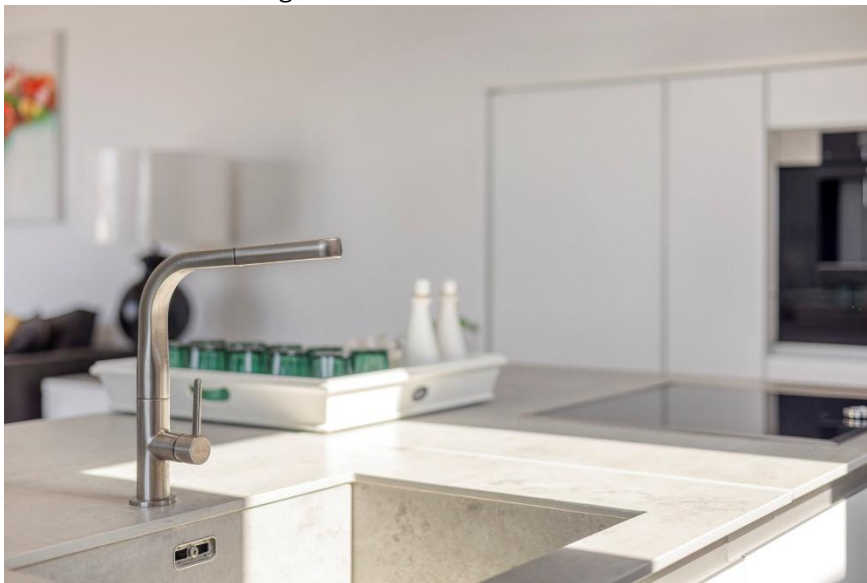
**Verkaufprospect: Charley Tooropstraat 38 Westkapelleoutelande** Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerburo Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



Das Wohnzimmer mit gemütlichen Sitzecken und herrlicher Aussicht.



Die Küche mit Einbaugeräten.



Die luxuriöse offene Küche.

**Verkaufprospect: Charley Tooropstraat 38 Westkapelleoutelande** Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



Mit einer gemütlichen Sitzecke.



Der herrlich geräumige Balkon.



Der Balkon mit einzigartigem Blick auf die Kreek.

**Verkaufprospect: Charley Tooropstraat 38 Westkapelleoutelande** Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerburo Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



Der herrliche Balkon.



Der balkon.



Der balkon.

**Verkaufprospect: Charley Tooropstraat 38 Westkapelleoutelande** Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



Mit Sitzecke auf dem Balkon.



Blick vom Balkon.



Mit einem einzigartigen Blick auf die Kreek.

**Verkaufprospect: Charley Tooropstraat 38 Westkapelleoutelande** Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerburo Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



Herrlicher Blick auf die Kreek.



Badezimmer 1 mit Waschbecken, begehbare Dusche und separatem WC.



Schlafzimmer 1.

**Verkaufprospect: Charley Tooropstraat 38 Westkapelleoutelande** Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



Schlafzimmer 2.



Beide Schlafzimmer haben Zugang zum Balkon.



Der Balkon an der Vorderseite.

**Verkaufprospect: Charley Tooropstraat 38 Westkapelleoutelande** Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



Blick vom Balkon.



Das geräumige dritte Schlafzimmer.



Schlafzimmer 3 mit eigenem Bad (das zweite Badezimmer)

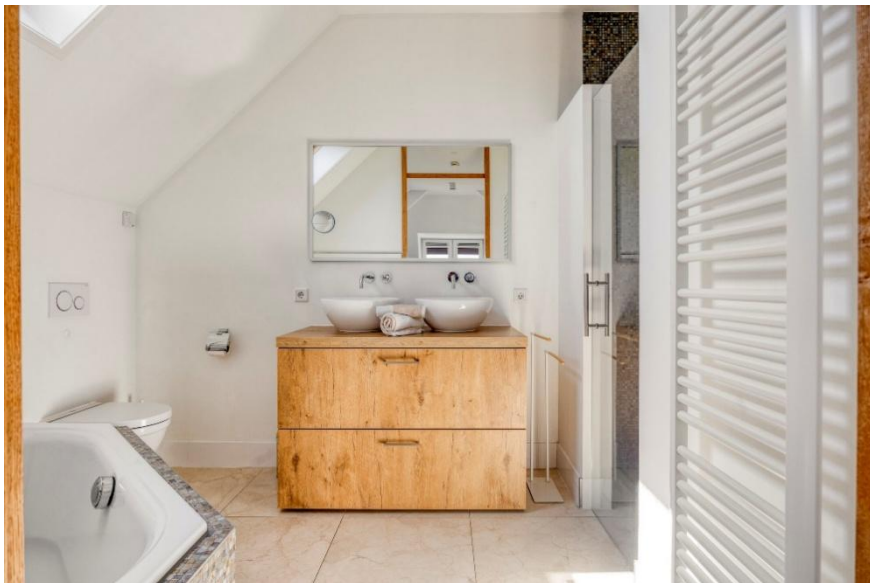
**Verkaufprospect: Charley Tooropstraat 38 Westkapelleoutelände** Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



Schlafzimmer 3.



Die zweite badezimmer.

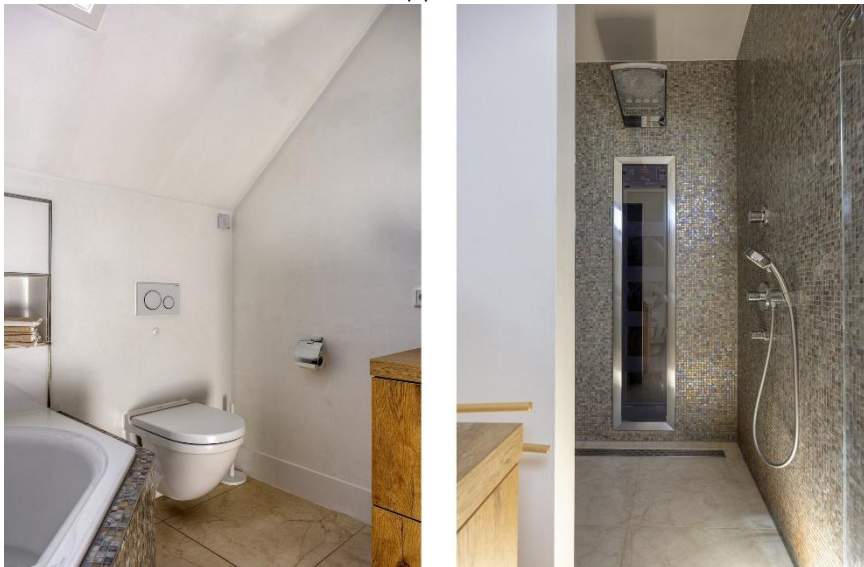


Das zweite Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und begehbare Dusche.

**Verkaufprospect: Charley Tooropstraat 38 Westkapelleoutelande** Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



Das zweite Badezimmer mit Doppelwaschbecken.



Das zweite Badezimmer.



Der geräumige Abstellraum im Haus.

**Verkaufprospect: Charley Tooropstraat 38 Westkappelleoutelande** Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



Der geräumige Abstellraum im Haus, neben schlafzimmer 3.

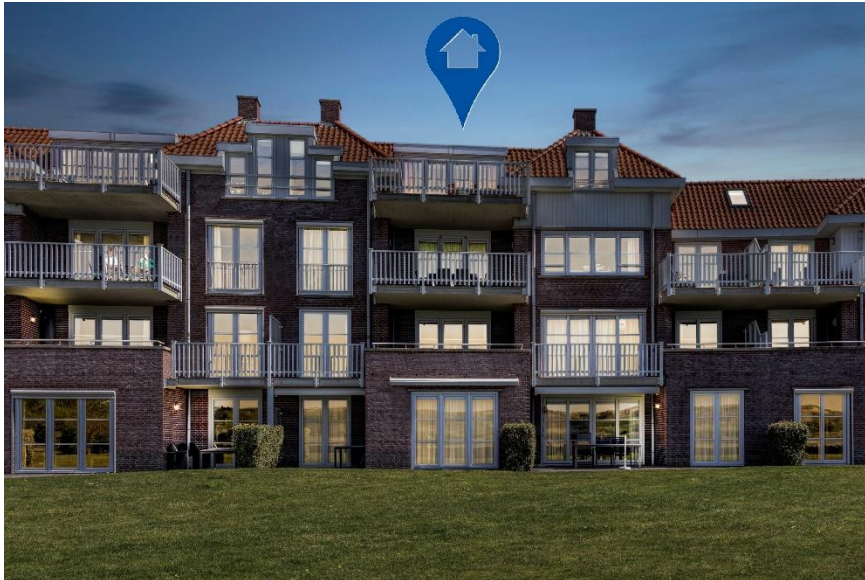


Mit einer herrlichen Rasenfläche in der Nähe des Penthouses.



Mit einer herrlichen Rasenfläche in der Nähe des Penthouses.

**Verkaufprospect: Charley Tooropstraat 38 Westkapelleoutelande** Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



Abendimpression.

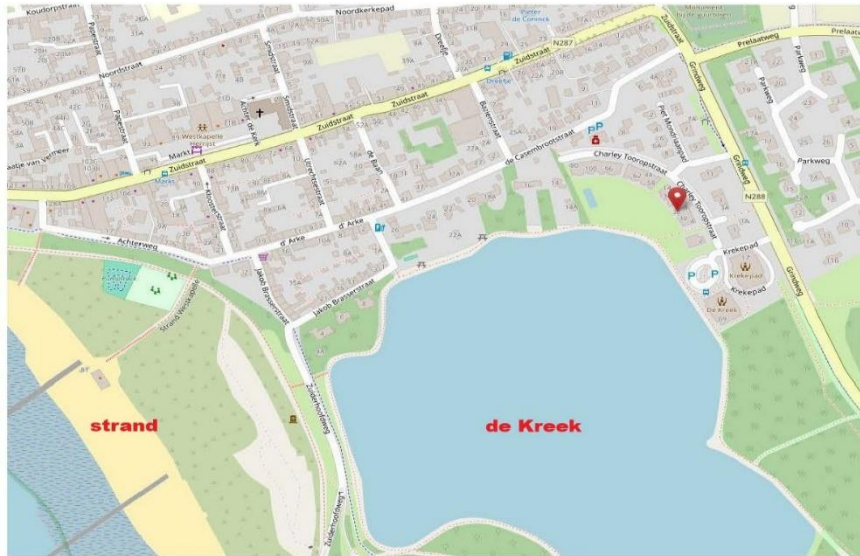


Direct an der Kreek.



Direct an der Kreek.

**Verkaufprospect: Charley Tooropstraat 38 Westkapelleoutelande** Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerburo Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



Lage.

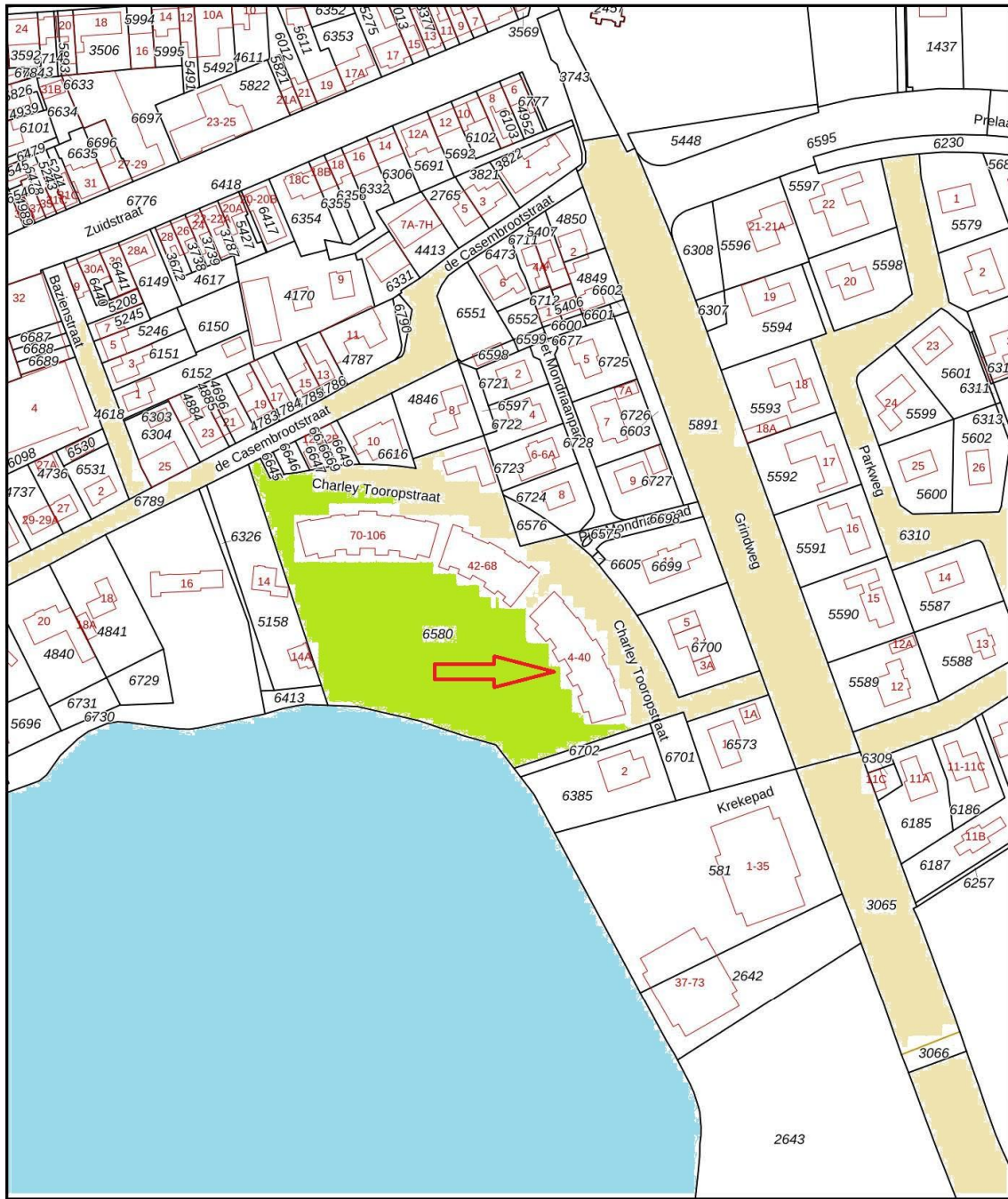


Nur wenige Gehminuten vom Strand entfernt.



Nur wenige Gehminuten von dieser herrlichen Aussicht entfernt.

**Verkaufprospect: Charley Tooropstraat 38 Westkapelleoutelande** Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Westkapelle</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 6580</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	--

Kadaster karte.

**Verkaufprospect: Charley Tooropstraat 38 Westkapelleoutelände** Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



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

**Grundriss des 3. Stockwerks (Penthouse) mit ungefähren Maßen.**

**Verkaufprospect: Charley Tooropstraat 38 Westkapelleoutelande** Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.

**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



## Geschieden

is

De Gotische vrijstaande toren, sinds jaar en dag als vuurtoren in gebruik Westkapelle 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 Geallieerde 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).

**Verkaufprospect: Charley Tooropstraat 38 Westkapelleoutelande** Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.

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 baken 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 zeekering van basaltsteen in de duinenrij die het eiland Walcheren tegen de zee beschermt.



**Verkaufprospect: Charley Tooropstraat 38 Westkapelleoutelande** Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.

Betreff: nähere information: **Westkapelle, Charley Tooropstraat 38.**

gerne senden wir Ihnen hiermit Angaben über feste und variable Kosten für das obengenannte Objekt für diese Jahr (Änderungen vorbehalten).

Der Text dieser Verkaufsbroschüre wurde mit Sorgfalt zusammengestellt und ist informative Art. Roose Makelaardij übernimmt keinerlei Haftung für (die Folgen) eventuelle(r) Unvollkommenheiten und/oder fehlerhafter Informationen dieser Verkaufsbroschüre.

Diese Broschüre wurde von unserem Büro auf der Grundlage der seitens des Verkäufers zur Verfügung gestellten Informationen und Zeichnungen mit äußerster Sorgfalt zusammengestellt. Daher kann keine Gewähr für die Fehler Freiheit und Genauigkeit der enthaltenen Informationen übernommen werden und wird jegliche Haftung seitens Roose Makelaardij ausgeschlossen.

**Grundsteuer** ± € 525,-- pro/Jahr

**Abfallgebühren:** die Abfallabgabe erhoben wird, weil in einer Wohnung Hausmüll anfällt,

**Rechnen Sie mit** €222,05 + € 2,50 pro angebot (**unterflurcontainer**) pro Jahr.

**Wassergebühren:**

Wassernetzgebühr ca. € 360,-- p/Jahr.

Abwasser-/Verschmutzungsabgabe ca. € 275,-- p/Jahr.

**Kanalgebühren:**

Für den bestehenden Anschluss an die Kanalisation werden Kanalgebühren erhoben:

Der Eigentümercantarif für eine Wohnung oder ein Wohnhaus beträgt

Gebührentabelle Abwasser Wohnimmobilie Kosten: ca. € 155,-- pro Jahr.

**Pendlersteuer:**

wird von der Person erhoben, die keinen Hauptwohnsitz in der Gemeinde hat und länger als 90 Tage über eine möblierte Wohnung verfügt (2. Wohnung).

Es verfügbar zu halten bedeutet nicht, dass man tatsächlich dort sein muss. = ± € 1.185,00 p/J

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an die Gemeinde Veere (Steuerabteilung).

In diesen Fällen können Sie mit einer Steuerveranlagung für Pendler rechnen, Tel. 0118 555444.

**Versorgungsunternehmen:** Für Gas, und Elektrizität **abhängig vom gebrauch/nutzung und den Bedingungen, die man bei Abschluss eines neuen Vertrags erhält** ist für diesen Immobilientyp mit ca. € 180,-- pro Monat zu rechnen.

**Zusätzliche Kosten:**

Vorauszahlung für den Beitrag an die Eigentümergemeinschaft (Eigentümergeinschaft der Wohnungen „Kreek en Duin“ in Westkapelle) **ca. 505 € pro Monat** (u. a. Einzahlung in den Rücklagenfonds für größere und kleinere Instandhaltungsarbeiten, Gebäude-/Haftpflicht- und Rechtsschutzversicherung sowie Haftpflichtversicherung für den Vorstand, Sitzungs- und Verwaltungskosten sowie Verwaltungskosten/Grünflächenpflege und Strom- und Wasserkosten für Gemeinschaftsräume).

**Verwaltungsgebühr:**

**ca. 63,02 € pro Monat** (u. a. Kontrolle von Instandhaltung und Reparaturen, Überprüfung der Zentralheizung bei Frost, Betreuung und Empfang von Gästen, Überwachung der rechtzeitigen Müllentsorgung usw.,verwaltung der Ersatzschlüssel der Eigentümer, Vorheizen der Wohnung des Eigentümers nach telefonischer Anfrage usw.).

**Verkaufprospect: Charley Tooropstraat 38 Westkapelleoutelände** Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.

**Mietpreise:**

Die Immobilie kann vermietet werden (max. 6 Personen).

Derzeit wird die Wohnung im Ferien vermietet.

**Richtwerte für Mietpreise:** von ca. 810 € bis ca. 2.175 € pro Woche,  
(inkl. Verbrauch von Gas, Wasser, Strom und Internetnutzung, Endreinigung).

---

**Besonderheiten:**

---

Ein Energie-Label C und gultig bis 22-09-2033.



---

**Allgemeine Angaben:**

---

Baujahr : ca. 2010  
Grundstücksfläche : - m<sup>2</sup>  
Wohnfläche : ± 121m<sup>2</sup>/ Einheit ± 560m<sup>3</sup>. Balkon Aussenfläche ± 27½m<sup>2</sup> .  
Abstellraum/sonstige Innenfläche ± 49m<sup>2</sup>.

Frei ab : nach Absprache

*Das Maß Der Unterricht wird auf der NEN2580 basiert. Die Messung Operation dient, eine gleichmäßigere Art und Weise der Messung um eine Angabe der Nutzung Oberfläche aufzubringen. Die Maßnahme Anweisung schließt Unterschiede in den Messergebnissen können nicht vollständig, beispielsweise durch unterschiedliche Auslegungen, Runden oder Einschränkungen in der Durchführung der Messung.*

---

**Grundbuchdaten:**

---

Gemeinde : Westkapelle  
Sektion : B  
Parzellen : 6582 A-64

---

**Ausstattung:**

---

Sanitair : sauber und luxe  
Heizung : durch ein Zentral heizung.  
Gemeinschaftsantenne: vorhanden  
Zustand : innen und außen gut

---

**Nutzungszweck:**

---

*Ferienappartement.*

**Verkaufprospect: Charley Tooropstraat 38 Westkapelleoutelände** Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerburo Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.

mit den beiliegenden Informationen möchten wir Ihnen ein möglichst umfassendes Bild des Appartements Charley Tooropstraat 38 Westkapelle geben.

Die vorliegende Broschüre soll Ihnen die erforderlichen allgemeinen Informationen verschaffen. Obwohl diese mit der größtmöglichen Sorgfalt zusammengestellt wurden, sind Abweichungen oder fehlende Angaben nicht auszuschließen. Für diesen Fall übernimmt weder der Verkäufer noch unser Büro Haftung.

Auch die aus den (Bau-)Zeichnungen übernommenen Maßangaben können von den tatsächlichen Maßen abweichen. Hieraus kann der Käufer keinerlei Rechtsansprüche ableiten.

Die Objektinformationen umfassen keine erschöpfende Auflistung möglicherweise vorhandener Mängel. Die gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers/Verkäufers sowie auf eigenen Wahrnehmungen vor Ort und sollen den Käufer bestmöglich informieren.

Der Käufer ist nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch verpflichtet, die Immobilie zu untersuchen. Dies bedeutet, dass der Käufer selbst dafür verantwortlich ist, zu überprüfen, ob die Immobilie die von ihm gewünschten Eigenschaften aufweist.

Alle erteilten Informationen sind als eine Einladung zur Aufnahme von Verhandlungen anzusehen und sind somit als freibleibend anzusehen.

Daher bedeutet die Abgabe eines Angebots in Höhe der Verhandlungsbasis auch nicht automatisch den Abschluss eines Kaufvertrags.

Wird eine Einigung über den Verkauf des Objekts erzielt, so wird im Kaufvertrag die Verpflichtung des Käufers aufgenommen, eine Bank- oder Barbürgschaft in Höhe von 10 % des Kaufpreises zu stellen.

## DIE ZWÖLF AM HÄUFIGSTEN GESTELLTEN FRAGEN

### 1. Wann stehe ich in Verhandlung?

Sie können keine Verhandlung erzwingen. Sie stehen erst dann in Verhandlung, wenn der Verkäufer auf Ihr Angebot reagiert, Ihnen also ein Gegenangebot unterbreitet. Auch kann der verkaufende Makler ausdrücklich angeben, dass er mit Ihnen in Verhandlung steht. Gibt der verkaufende Makler lediglich an, dass er Ihr Angebot mit dem Verkäufer bespricht, stehen Sie nicht in Verhandlung.

### 2. Darf ein Makler weiterhin Besichtigungen durchführen, wenn bereits über ein Angebot verhandelt wird?

Ja. Eine Verhandlung führt nicht zwangsläufig zu einem Verkauf. Ferner kann der Verkäufer vielleicht erfahren, ob es noch weitere Interessenten gibt. Der erste Bieter ist nicht zwangsläufig der beste. Es dürfen daher weitere Besichtigungen durchgeführt werden. Häufig teilt der verkaufende Makler Interessenten mit, dass bereits ein **Angebot vorliegt**. In diesem Fall darf ein Interessent ein Angebot abgeben, erhält jedoch solange keine Antwort, wie die Verhandlungen mit dem ersten Interessenten noch laufen. Der Makler erteilt keine Auskünfte über die Höhe etwaiger Angebote, um kein gegenseitiges Überbieten zu provozieren.

### 3. Kann der Verkäufer die Verhandlungsbasis einer Immobilie während der Verhandlungen erhöhen?

Ja. Da die Verhandlungsbasis lediglich eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots ist (siehe auch „Werde ich automatisch zum Käufer, wenn ich den als Verhandlungsbasis genannten Preis anbiete?“), kann der Verkäufer sich entscheiden, diesen zu erhöhen oder zu senken. Während der Verhandlungen werden häufig mehrfach Angebote und Gegenangebote ausgetauscht. Akzeptiert der Verkäufer ein Angebot, ist der Kauf vereinbart. Unterbreitet der Verkäufer ein Gegenangebot, kann der Käufer den Kauf zustande bringen, indem er dieses akzeptiert. Auch der umgekehrte Fall ist möglich. Unterbreitet der potenzielle Käufer ein vom Angebot des Verkäufers abweichendes Gegenangebot, so verfällt das frühere Angebot des Verkäufers. Dies bedeutet: Auch wenn die Parteien im Bietprozess *aufeinander zugehen*, kann der Verkäufer sein Gegenangebot jederzeit auch wieder erhöhen bzw. der Käufer sein Angebot verringern.

### 4. Wann kommt der Kauf zustande?

Erzielen Verkäufer und Käufer mündlich eine Einigung über die wesentlichen Punkte des Kaufs (in der Regel: Kaufpreis, Übergabedatum und auflösende Bedingungen), so gilt der Kauf als vereinbart. Der verkaufende Makler legt den Kauf schriftlich in einem Kaufvertrag fest. Dieser enthält die zwischen den Parteien mündlich getroffenen Vereinbarungen. In der Regel werden auch noch weitere Vereinbarungen im Kaufvertrag festgehalten, zum Beispiel Strafklauseln. Derartige ergänzende Absprachen gelten erst, wenn der Kaufvertrag von beiden Parteien unterzeichnet wurde oder sie zuvor mündlich vereinbart wurden. Die auflösenden Bedingungen sind ein wichtiges Thema. Hierüber müssen die Parteien sich vor dem mündlichen Kaufvertrag einig sein. Achtung: Sie erhalten als Käufer nicht automatisch eine auflösende Bedingung für die Finanzierung. Geben Sie bei Abgabe Ihres Angebots an, dass dieses *unter dem Vorbehalt der Finanzierung* steht.

## **5. Werde ich automatisch zum Käufer, wenn ich den als Verhandlungsbasis genannten Preis anbiete?**

Über diese Frage gibt es zahlreiche Missverständnisse. Hierzu hat der Oberste Gerichtshof in einem Urteil festgestellt, dass die Verhandlungsbasis (der Angebotspreis) für eine Immobilie eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots darstellt. Falls Sie ein Angebot in Höhe der in einer Anzeige oder einer Broschüre für Wohnungssuchende genannten Verhandlungsbasis abgeben, kann der Verkäufer entscheiden, ob er Ihr Angebot annimmt oder nicht, oder er kann seinen Makler ein Gegenangebot unterbreiten lassen.

## **6. Kann der Makler während der Verhandlung das Verkaufssystem ändern?**

Ja. Eine der Parteien kann die Verhandlungen beenden. Mitunter gibt es so viele Interessenten, die ein Angebot in Höhe der oder in der Nähe der Verhandlungsbasis abgeben, dass es schwierig ist, zu bestimmen, welcher der beste Käufer ist. In einem solchen Fall kann der verkaufende Makler – *natürlich nach Absprache mit dem Verkäufer* – die laufenden Verhandlungen unterbrechen und das Angebotsverfahren ändern. Es sind jedoch zunächst eventuell gemachte Zusagen zu erfüllen (siehe auch Fragen 8 und 9). Der Makler kann sich zum Beispiel für ein Bieterverfahren entscheiden.

Dabei haben alle Bieter dieselbe Chance, das höchste Gebot abzugeben. Ihr NVM-Makler gibt Ihnen gerne eine Broschüre zu diesem Verfahren.

## **7. Der Makler fordert einen absurd hohen Preis für eine Immobilie. Darf er das?**

Der Verkäufer legt in Absprache mit seinem Makler fest, für welchen Preis er seine Immobilie verkaufen möchte.

Der Käufer kann über den Preis verhandeln, aber die Entscheidung liegt beim Verkäufer. Dies gilt für alle Punkte, die dem Verkäufer für seine Entscheidung, ob er die Immobilie an einen bestimmten Käufer verkaufen will, wichtig sind. Sind Verkäufer und Käufer sich über diese Punkte einig, kommt der Kauf zustande. Gelegentlich entscheiden Verkäufer und Käufer, über bestimmte weniger wichtige Punkte, etwa bewegliche Güter, erst dann zu verhandeln, wenn sie sich in der Hauptsache einig sind. In einem solchen Fall kann ein Richter entscheiden, dass die Parteien jetzt, da sie sich über die von ihnen selbst benannten wesentlichen Punkte einig sind, die Verhandlungen fortsetzen müssen, bis sie ein vertretbares Ergebnis erzielen.

## **8. Was ist eine Option?**

Eine Option im rechtlichen Sinn verschafft einer Partei die Möglichkeit, durch eine einseitige Willenserklärung einen Kaufvertrag mit einer anderen Partei abzuschließen. Die Parteien sind sich dabei über die Kaufbedingungen einig, der Käufer erhält jedoch zum Beispiel noch eine Woche Bedenkzeit. Beim Kauf von Neubauimmobilien sind solche Optionen noch gebräuchlich. Bei Bestandsimmobilien wird der Begriff der Option häufig zu Unrecht gebraucht. Er hat dann die Bedeutung von bestimmten Zusagen, die der verkaufende Makler einem Kaufinteressenten während der Verhandlungen macht. Eine solche Zusage kann zum Beispiel darin bestehen, dass ein Kaufinteressent einige Tage Bedenkzeit für die Abgabe eines Angebots erhält. Der Makler versucht, währenddessen nicht mit einer anderen Partei in Verhandlung zu treten. Der Kaufinteressent kann dies nutzen, um sich einen besseren Überblick über seine Finanzierung oder die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie zu verschaffen. Eine Option kann nicht eingefordert werden. Verkäufer und verkaufender Makler entscheiden selbst, ob in einem Verhandlungsverlauf bestimmte Zusagen erteilt werden.

**Verkaufprospect: Charley Tooropstraat 38 Westkapelleoutlande** Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerburo Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.

**9. Wenn ich als erster Anrufer um eine Besichtigung bitte, oder ich als erster die Immobilie besichtige, oder ich als erster ein Angebot unterbreite, muss dann der Makler auch zuerst mit mir in Verhandlung treten?**

Die Antwort lautet in allen drei Fällen **nein**. Der verkaufende Makler bestimmt zusammen mit dem Verkäufer das Verkaufsverfahren. Der verkaufende Makler ist jedoch verpflichtet, Sie darüber zu informieren. Für Sie als ernsthaften Kaufinteressenten ist es sinnvoll, den Makler zu fragen, auf welcher Position Sie stehen. So lassen sich Enttäuschungen vermeiden. Macht der Makler Ihnen Zusagen, so ist er an diese gebunden.

**10. Enthalten die Kaufnebenkosten die Maklercourtage?**

**Nein**. Die von öffentlicher Seite mit der Übertragung des Immobilieneigentums verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Käufers. Dies sind die Grunderwerbsteuer und die Notarkosten für die Beurkundung der Auflassung sowie die Eintragung in das Grundbuch. Schaltet der Verkäufer für den Verkauf seiner Immobilie einen Makler ein, so muss er dessen Leistungen selbst mit diesem abrechnen (Maklercourtage).

Der Makler vertritt beim Kauf vor allem die Interessen des Verkäufers, nicht die des Käufers. Es kann daher für den Käufer interessant sein, ebenfalls einen eigenen Makler einzuschalten.

**11. Rechtsgültiger Vertrag erst nach Unterzeichnung**

Eine mündliche Vereinbarung zwischen dem Privaten Verkäufer und dem privaten Käufer ist nicht rechtsgültig. Mit anderen Worten, es gibt keinen Verkauf. Es hat nur eine gültige rechtsgültiger Vertrag wann ein Privater Verkäufer und einem privaten Käufer den Kaufvertrag unterzeichnet haben. Dies folgt aus Artikel 7: 2 Niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuches. Eine Bestätigung der Mündlichen Vereinbarung per E-Mail oder ein zugeschickte Konzept des Kaufvertrages ist darüber hinaus nicht als "unterzeichneten Vertrag" zu sehen.

**12. Wie wird die Anzahl der Quadratmeter eines Hauses bestimmt?**

NVM-Makler sind verpflichtet, die Anzahl der Quadratmeter eines Hauses gemäß einer branchenweit vereinbarten Messanweisung zu messen. Die Anweisung beschreibt genau, was als Nutzfläche eines Hauses enthalten ist oder nicht.

Es wird zwischen vier Bereichen unterschieden

1. Wohnraum wie Wohn- und Schlafzimmer, Toilette, Flur und Zellerschrank
2. andere Innenräume, wie z. B. eine angeschlossene Garage, Räume die über eine Dachbodenleiter zugänglich sind
3. Gebäudebezogener Außenbereich wie Balkon und Loggia
4. Außenbereich im Freien wie freistehende Schuppen und Garage

Ein Punkt bei der Bestimmung der Nutzfläche (der Fläche "hinter der Haustür") ist beispielsweise, dass Messungen nur bei einer Höhe von mindestens 1,5 Metern durchgeführt werden. Die Außenwände werden nicht gemessen, die Innenwände und Nischen mit einer Größe von weniger als 0,5 m<sup>2</sup> werden ignoriert.

Weitere Informationen zum Bestimmen des Nutzungsbereichs finden Sie unter <https://www.nvm.nl/wonen/kopen/meetinstructie/>

## **Wwft: Der Makler als Torwächter**

Im Jahr 2008 wurde das Gesetz zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung (Prevention of Money Laundering and Terrorist Financing Act) erlassen, um zu verhindern, dass Personen oder Unternehmen Schwarzgeld waschen oder Geld für terroristische Aktivitäten ausgeben. Für eine Reihe von Berufen, darunter auch Makler, enthält dieses Gesetz verbindliche Maßnahmen. Im Jahr 2018 wurde dieses Gesetz verschärft und die Regierung hat den Maklern die Rolle des Torwächter.

### **Was bedeutet das in der Praxis?**

Die wichtigsten Verpflichtungen für uns als Makler bestehen darin, dass wir eine Kunden-Due-Diligence-Prüfung durchführen müssen und eine Meldepflicht haben.

Kurz gesagt bedeutet das Kunden-Screening-Verfahren, dass wir die Identität des Kunden feststellen, überprüfen und aufzeichnen müssen, außerdem müssen wir den Kunden verifizieren. Aus diesem Grund bitten wir unsere Kunden um eine Kopie des Personalausweises. Wenn ein Kunde ohne Finanzierungsvorbehalt kauft, sind wir verpflichtet, die Herkunft des Geldes, mit dem der Kauf finanziert wird, herauszufinden.

Unsere Meldepflicht bedeutet, dass wir bei einem Verdacht auf Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung oder bei einer (beabsichtigten) ungewöhnlichen, verdächtigen Transaktion auftreten, sind wir verpflichtet, dies der Financial Intelligence Unit (FIU) zu melden.

Handelt es sich bei unserem Kunden nicht um eine natürliche Person, sondern um eine juristische Person, müssen wir feststellen, wer der wirtschaftliche Eigentümer ist. Zu diesem Zweck werden wir den Kunden auf, eine UBO-Erklärung auszufüllen.

Wenn wir alle oben genannten Punkte festgestellt haben, kommen wir unserer Verpflichtung gemäß dem Wwft nach, vor der Durchführung eines Kaufs oder Verkaufs eine Sorgfaltsprüfung des Kunden durchzuführen. Die Nichteinhaltung des Wwft kann mit Sanktionen, Strafen oder Bußgeldern geahndet werden.

Wir sind uns bewusst, dass die Sorgfaltspflicht gegenüber Kunden datenschutzsensible Informationen erfordert; dies ist gesetzlich und aufsichtsrechtlich vorgeschrieben, und die Makler sind verpflichtet, sich daran zu halten. Das Ersuchen um diese Informationen verstößt nicht gegen die Allgemeine Datenschutzverordnung (AVG).

Mit dieser Erklärung hoffen wir, dass Sie die Fragen verstehen, die wir Ihnen als möglichem zukünftigen Käufer stellen werden.

Werfen Sie auch einen Blick ins Internet auf die Seite des Finanzamtes

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/aangifte+betalen+en+toezicht/wwft-voorkomen-van-witwassen-en-terrorismedfinanciering/wwft-voorkomen-witwassen-terrorismedfinanciering>

**Verkaufprospect: Charley Tooropstraat 38 Westkapelleoutelande** Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerburo Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.

## BEDEUTUNG DER ABKÜRZUNGEN

zu verk.	= zu verkaufen
KNK	= Kaufnebenkosten
VHB	= Verhandlungsbasis
k. KNK	= keine Kaufnebenkosten
EFH	= Einfamilienhaus
HH	= Herrenhaus
Apartm.	= Apartment
Beitr.	= Beitrag
WEG	= Wohnungseigentümergeinschaft
KG	= Kaufgrundstück
Auss.	= Aussicht
Part.-W.	= Parterrewohnung
OG-W.	= Obergeschosswohnung
Wfl.	= Wohnfläche
Zim. oder Z.	= Zimmer
WZ	= Wohnzimmer
SZ	= Schlafzimmer
K	= Küche
ausg. m.	= ausgestattet mit
Auft.	= Aufteilung
m.	= mit
ZH	= Zentralheizung
Erdg. od. EG	= Erdgeschoss
Et.	= Etage
vollmod.	= vollmodernisiert
ren.	= renoviert
teilw.	= teilweise
großz.	= großzügig
evtl.	= eventuell
Bj.	= Baujahr
charakt.	= charakteristisch
Überg.	= Übergabe
n. Abspr.	= nach Absprache
ÖPNV	= öffentlicher Personenverkehr
u.a.	= unter anderem
Imm.	= Immobilie
NVM	= Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (Niederländische Makler- Immobiliensachverständigenvereinigung)
nd	
WOZ	= Wet Waardering Onroerende
Zaken	(niederländisches Gesetz über die Bewertung von Immobilien)
WMA	= Waschmaschinenanschluss
Edelst.	= Edelstahl

**Verkaufprospect: Charley Tooropstraat 38 Westkapelleoutelande** Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerburo Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.

# ERLÄUTERENDE BEGRIFFSDEFINITIONEN

**Bankbürgschaft:** Bürgschaftserklärung einer niederländischen Bank. Durch diese Bürgschaftserklärung garantiert die Bank, dass der Käufer seinen sich aus dem Kaufvertrag ergebenden Pflichten bis zur Höhe des genannten Betrags nachkommt.

**Berufshaftpflichtversicherung:** Eine Versicherung, die Makler zur Absicherung ihrer Haftung für Fehler oder Unterlassungen in Ausübung ihrer Tätigkeit abgeschlossen haben.

**Flächennutzungsplan:** Ein für den Bürger verbindlicher Plan. Der Flächennutzungsplan besteht aus einer Karte, Bebauungsvorschriften, Erläuterungen und einem Bebauungsplan. Aus der Karte kann der Käufer ersehen, welche Nutzung für das Grundstück, das er zu kaufen gedenkt, vorgesehen ist. In den Bebauungsvorschriften sind Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten des jeweiligen Gebiets angegeben und näher beschrieben, zum Beispiel Traufhöhen, Art der Bauten, Baufluchtlinien, Bebauungsdichte etc.

**Angebot:** Betrag, den ein ernsthafter Kaufinteressent zusammen mit auflösenden Bedingungen, einem Übergabetermin und einer Aufstellung der zum Angebot gehörenden beweglichen und unbeweglichen Güter anbietet.

**Courtage:** Dies ist der vereinbarte Betrag, der für die Erbringung von Dienstleistungen im Rahmen eines Auftrags von Ihnen an den Makler zu zahlen ist. Die Höhe dieses Betrags wird zwischen Ihnen und dem Makler vereinbart und bei der Auftragserteilung festgelegt. Die Courtage versteht sich zzgl. der gesetzlich vorgeschriebenen Umsatzsteuer.

**Erbpacht:** Recht zur Nutzung eines einem Dritten gehörenden (beispielsweise Gemeinde) unbeweglichen Gutes (eines Grundstücks) gegen Zahlung eines Erbpachtzinses (monatlicher oder jährlicher Festbetrag).

**Wohnungspauschale:** Der vom Eigentümer einer Immobilie bei der Einkommensteuererklärung für diese anzusetzende Betrag. Die Pauschale beträgt einen bestimmten (festen) prozentualen Anteil des (ggf. prozentual erhöhten) WOZ-Wertes. Die für Ihre Gemeinde geltenden Prozentsätze können Sie beim zuständigen Finanzamt nachfragen.

**Hypothekenbrief:** In diesem Dokument werden die die Hypothek betreffenden Vereinbarungen zwischen dem Käufer und einem Geldinstitut wiedergegeben. Dieses Dokument wird vom Notar dem Grundbuchamt zur Eintragung vorgelegt und in einem eigens dafür geführten Register eingetragen.

**Grundbuch:** Im Grundbuch ist festgehalten, wie die Flächen in den Niederlanden aufgeteilt sind und wem die einzelnen Teilflächen gehören. Ferner enthält es Informationen über den Flächeninhalt der jeweiligen Grundstücke, eventuell vorliegende Auflagen hinsichtlich Bodensanierung oder Denkmalschutz sowie die jeweilige Nummer des Grundbuchblatts.

**Kaufvertrag:** In diesem Dokument wird ein mündlicher Vertrag über den Kauf eines unbeweglichen Gutes schriftlich festgehalten.

**Verkaufprospect: Charley Tooropstraat 38 Westkapelleoutelande** Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.

**Kaufnebenkosten:** Die Kosten, die zusätzlich zum Kaufpreis vom Käufer zu zahlen sind, können bestehen aus:

- \* Kosten für die Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch
- \* Grunderwerbsteuer
- \* Notarkosten für die Beurkundung des Kaufs bzw. der Auflassung.

**Übergabe:** Die Übergabe ist in zwei Teile aufgeteilt. Bei der rechtlichen Übertragung geht das Grundstück in das Eigentum des Käufers über. Dies geschieht durch Unterzeichnung der Auflassungsurkunde (auch als Übertragungsurkunde bezeichnet) beim Notar. Die tatsächliche Übergabe findet dann durch die Übergabe der Schlüssel statt.

**Nationale Hypothek Garantie:** Dies ist ein Sicherheitsfonds, der entsteht, wenn der Kreditnehmer Zinsen und Tilgung seiner Hypothek nicht mehr bedienen kann. Sie können eine Hypothek aufnehmen und über die Nationale Hypothek Garantie absichern. Dies wirkt sich auf den Zinssatz und die Höhe der Hypothek aus. Für Hypotheken mit Absicherung durch die Nationale Hypothek Garantie gilt eine Kaufpreisobergrenze. Oberhalb dieser Grenze können Sie keine Finanzierung mit Absicherung durch die Nationale Hypothek Garantie erhalten.

**NVM-Ehrenkodex:** Im NVM-Ehrenkodex hat die NVM für ihre Mitglieder Verhaltensregeln festgelegt. Diese Verhaltensregeln bilden die Grundlage für die praktische tägliche Arbeit.

**NVM-net®:** Dies ist das Computersystem, in dem alle Immobilien registriert sind, die über die NVM-Immobilienmakler verkauft werden. Dieses Datenaustauschsystem steht ausschließlich NVM-Maklern zur Verfügung.

**Auflösende Bedingungen:** Hierbei handelt es sich um Bedingungen, die in den Kaufvertrag aufgenommen werden können. Der Käufer kann aufgrund einer solchen Bedingung den Kaufvertrag kostenlos auflösen. Eine auflösende Bedingung kann zum Beispiel die Finanzierung, die Erlangung eines Wohnberechtigungsscheins, die Zusage einer Nationale Hypothek Garantie oder das Ergebnis einer Baufachberatung sein.

**Option:** Recht, durch einseitige Willenserklärung einen Kaufvertrag abzuschließen. Derjenige, der dieses Optionsrecht besitzt, ist nicht verpflichtet, davon Gebrauch zu machen.

**Angebot liegt vor:** Der Makler des Verkäufers sagt einem Interessenten zu, keine Transaktion mit einem anderen Interessenten zu fördern. Besichtigungen durch andere Interessenten bleiben jedoch möglich.

**Grunderwerbsteuer:** Diese Steuer wird vom Käufer einer Immobilie bzw. eines Rechts auf den Kaufpreis abzüglich der in diesen einberechneten beweglichen Güter (siehe Aufteilung bewegliche/unbewegliche Güter im Kaufvertrag) erhoben.

**Wegerecht:** Dies ist das Recht eines Grundstückseigentümers, einen Weg über ein fremdes Grundstück zum Zwecke des Durchgangs/der Durchfahrt zu nutzen. Der andere Grundstückseigentümer ist verpflichtet, dies zu dulden und den Weg instandzuhalten. Das Recht lastet auf dem Grundstück und bleibt auch nach einem Verkauf gültig.

**Verkaufprospect: Charley Tooropstraat 38 Westkapelleoutelande** Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.

**Bewegliche Güter:** Dies sind nicht mit der Immobilie verbundene Güter, die der Käufer vom Verkäufer übernehmen kann.

**Schlüsselprotokoll:** Das Schlüsselprotokoll wird erstellt, wenn die tatsächliche Übergabe (die Aushändigung der Schlüssel) vor der rechtlichen Übertragung des Eigentums beim Notar stattfindet. Der Käufer hat dafür zu sorgen, dass die Immobilie ab der tatsächlichen Übergabe durch ihn versichert ist.

**Wertermittlung:** Werturteil einer dazu befugten Person mit einem bestimmten Zweck (zum Beispiel für die Finanzierung, für die Nachfolge einer natürlichen Person nach deren Tod, für die Bestimmung des Marktwerts für die Abgabe eines Angebots bei zum Verkauf stehenden Grundstücken etc.).

**Auflassung:** Die rechtliche Eigentumsübertragung beim Notar.

**Wohnungseigentümergeinschaft:** Als Eigentümer einer Wohnung sind Sie aufgrund geltender gesetzlicher Vorschriften Mitglied der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Zusammen mit den anderen Eigentümern vertritt die WEG das gemeinsame Interesse aller Eigentümer in und rund um den Apartmentkomplex. In der Teilungserklärung ist festgehalten, welchen Anteil am gesamten Gebäude Sie als Eigentümer haben.

**Verhandlungsbasis:** Aufforderung zur Abgabe eines Angebots.

**Keine Kaufnebenkosten (KNK):** Die Kaufnebenkosten gehen beim Kauf eines mit der Angabe KNK angebotenen Hauses zu Lasten des Verkäufers.

**Bürgschaft:** Dies ist der vom Käufer zur Absicherung seiner Verpflichtungen hinterlegte Geldbetrag.

**Suchauftrag:** Auftrag an einen Makler zur Suche und zum Kauf eines Hauses, für den der Makler Courtage berechnen kann. Der Inhalt des Auftrags (Umfang der enthaltenen Leistungen) wird zwischen Makler und Auftraggeber vereinbart.

**Diese Informationen in dieser Verkaufsbroschüre wurden von uns mit der erforderlichen Sorgfalt zusammengestellt. Unsererseits wird jedoch keine Haftung für Unvollständigkeit, Ungenauigkeit oder sonstiges oder deren Folgen übernommen. Alle angegebenen Größen und Oberflächen sind Indikativ.**



**ROOSE MAKELAARDIJ, IHR IMMOBILIENBERATER FÜR DIE KÜSTE WALCHERENS: ÜBER 45 JAHRE ERFAHRUNG BEIM AN- UND VERKAUF VON WOHN- UND FERIENIMMOBILIEN**

**PROFIL:**

*Ein modernes und effizientes Büro am Ortseingang von Zoutelande.*

**MITARBEITER:**

*Ein kleines, aktives Maklerbüro mit einem NVM-Makler und zwei Sekretärinnen. Wir sind hauptsächlich spezialisiert auf die Küste Zeelands. Unser Makler ist zu 100 % persönlich bei der Vermittlung aktiv und Ihr direkter Ansprechpartner.*

Unser umfassendes Immobilienangebot finden Sie unter: [www.roosemakelaardij.nl](http://www.roosemakelaardij.nl) oder auf der NVM-Website: [www.funda.nl](http://www.funda.nl);

Gerne stehen wir Ihnen in unserem Büro für weitere Fragen und/oder Informationen sowie Fragen an unseren Makler, Herrn Ronald Roose, telefon +31 (0)118-561675 zur Verfügung. Bürozeiten: Montag bis Freitag von 09:00 Uhr bis 17:00 Uhr.

**Roose Makelaardij o.g., Mitglied der NVM**

**Langendam 43, 4374 AB Zoutelande**

**Tel.: +31 (0)118-561675,**

**E-Mail:[info@roosemakelaardij.nl](mailto:info@roosemakelaardij.nl)**

**Verkaufprospect: Charley Tooropstraat 38 Westkapelleoutelande** Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.