

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ



**Hof van Zeeland 49, 4451 RS Heinkenszand**

**Vraagprijs € 189.500,00 kosten koper**



**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
Voorstraat 37  
4491 EV, WISSENKERKE  
Tel: 0113 372474

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

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Omschrijving

Vrijstaande recreatiewoning met sauna op Vakantiepark Hof van Zeeland!

Op een fijne locatie op Vakantiepark Hof van Zeeland ligt deze vrijstaande recreatiewoning met sauna en sunshower. De woning biedt een comfortabele uitvalsbasis voor wie wil genieten van rust, ruimte en de Zeeuwse omgeving. Dankzij de gunstige ligging nabij Heinkenszand en de uitstekende verbindingen naar Goes en Middelburg geniet je hier van rust, ruimte én een goede bereikbaarheid.

Vakantiepark Hof van Zeeland beschikt over diverse voorzieningen, waaronder een supermarkt, receptie en meerdere speeltuinen. Hierdoor is het park aantrekkelijk voor zowel eigen gebruik als recreatieve verhuur. De groene omgeving en de centrale ligging in Zeeland maken dit een ideale plek om ieder seizoen te verblijven.

De woning is gebouwd in 1996 en beschikt over een praktische indeling. Daarnaast zorgen de aanwezige sauna en sunshower met infraroodfunctie voor extra comfort tijdens je verblijf.

### Indeling

#### Begane grond:

Entree met toegang tot de woonkamer, de slaapkamer en het toilet. De lichte woonkamer beschikt over een heerlijke gashaard en staat in open verbinding met de keuken. Op de begane grond bevinden zich tevens een slaapkamer en een badkamer voorzien van een sauna, sunshower en wastafel.

#### Eerste verdieping:

Via een vaste trap bereik je de eerste verdieping die voorzien is van twee slaapkamers.

#### Tuin

De ruime tuin is rondom de woning gelegen en biedt volop ruimte om buiten te zitten. Via de schuifpui in de woonkamer heb je direct toegang tot het terras en de tuin. Daarnaast is er aan de voorzijde van de woning parkeergelegenheid op eigen terrein.

#### Algemeen

Bouwjaar 1996

Energielabel C

Vrijstaande recreatiewoning

Sauna en sunshower met infraroodfunctie aanwezig

Geschikt voor eigen recreatief gebruik en verhuur

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

**Hof van Zeeland 49 - 4451 RS Heinkenszand**

**Ruitenplaat Makelaardij B.V.**  
**Voorstraat 37**

**4491 EV, WISSENKERKE**

**Tel: 0113 372474**

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

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

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Freistehendes Ferienhaus mit Sauna im Ferienpark Hof van Zeeland!

In schöner Lage im Ferienpark Hof van Zeeland befindet sich dieses freistehende Ferienhaus mit Sauna und Sunshower. Das Haus bietet einen komfortablen Ausgangspunkt für alle, die Ruhe, Weite und die Umgebung von Zeeland genießen möchten. Dank der günstigen Lage in der Nähe von Heinkenszand und der hervorragenden Anbindung an Goes und Middelburg genießen Sie hier Ruhe, Weite und eine gute Erreichbarkeit.

Der Ferienpark Hof van Zeeland verfügt über verschiedene Einrichtungen, darunter einen Supermarkt, eine Rezeption und mehrere Spielplätze. Dadurch ist der Park sowohl für den Eigengebrauch als auch für die Vermietung als Ferienunterkunft attraktiv. Die grüne Umgebung und die zentrale Lage in Zeeland machen dies zu einem idealen Ort für einen Aufenthalt zu jeder Jahreszeit.

Das Haus wurde 1996 erbaut und verfügt über einen praktischen Grundriss. Darüber hinaus sorgen die vorhandene Sauna und die Sunshower mit Infrarotfunktion für zusätzlichen Komfort während Ihres Aufenthalts.

## Aufteilung

### Erdgeschoss:

Eingangsbereich mit Zugang zum Wohnzimmer, zum Schlafzimmer und zur Toilette. Das helle Wohnzimmer verfügt über einen gemütlichen Gaskamin und ist offen mit der Küche verbunden. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Sauna, Sunshower und Waschbecken.

### Erster Stock:

Über eine feste Treppe gelangt man in den ersten Stock, der über zwei Schlafzimmer verfügt.

### Garten

Der großzügige Garten umgibt das Haus und bietet reichlich Platz zum Verweilen im Freien. Durch die Schiebetür im Wohnzimmer hat man direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Außerdem gibt es an der Vorderseite des Hauses Parkmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück.

### Allgemeines

Baujahr 1996

Energieeffizienzklasse C

Freistehendes Ferienhaus

Sauna und Sunshower mit Infrarotfunktion vorhanden

Geeignet für den eigenen Freizeitgebrauch und zur Vermietung

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

**Hof van Zeeland 49 - 4451 RS Heinkenszand**

**Ruitenplaat Makelaardij B.V.**  
**Voorstraat 37**

**4491 EV, WISSENKERKE**

**Tel: 0113 372474**

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

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

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1996

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	289 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	278 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	74 m <sup>2</sup>

Details	
Ligging	Aan park
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel
Schuur / berging	Inpandig
Garage	Geen garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	C
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Eigendom

Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Normaal

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Foto's



Hof van Zeeland 49 - 4451 RS Heinkenszand

Ruiterplaat Makelaardij B.V.  
Voorstraat 37  
4491 EV, WISSENKERKE  
Tel: 0113 372474  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Foto's



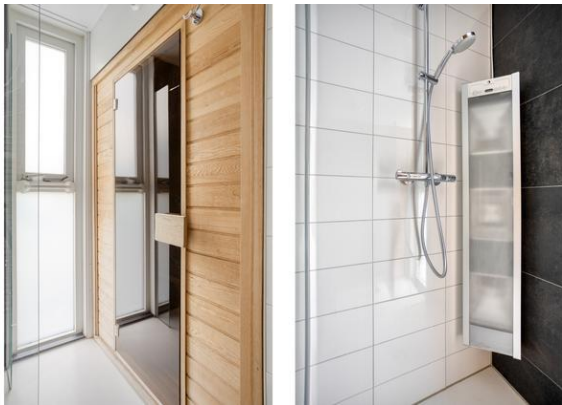
Hof van Zeeland 49 - 4451 RS Heinkenszand

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
Voorstraat 37  
4491 EV, WISSENKERKE  
Tel: 0113 372474  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Foto's



Hof van Zeeland 49 - 4451 RS Heinkenszand

Ruiterplaat Makelaardij B.V.  
Voorstraat 37  
4491 EV, WISSENKERKE  
Tel: 0113 372474  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Foto's



Hof van Zeeland 49 - 4451 RS Heinkenszand

Ruiterplaat Makelaardij B.V.  
Voorstraat 37  
4491 EV, WISSENKERKE  
Tel: 0113 372474  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Plattegrond



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

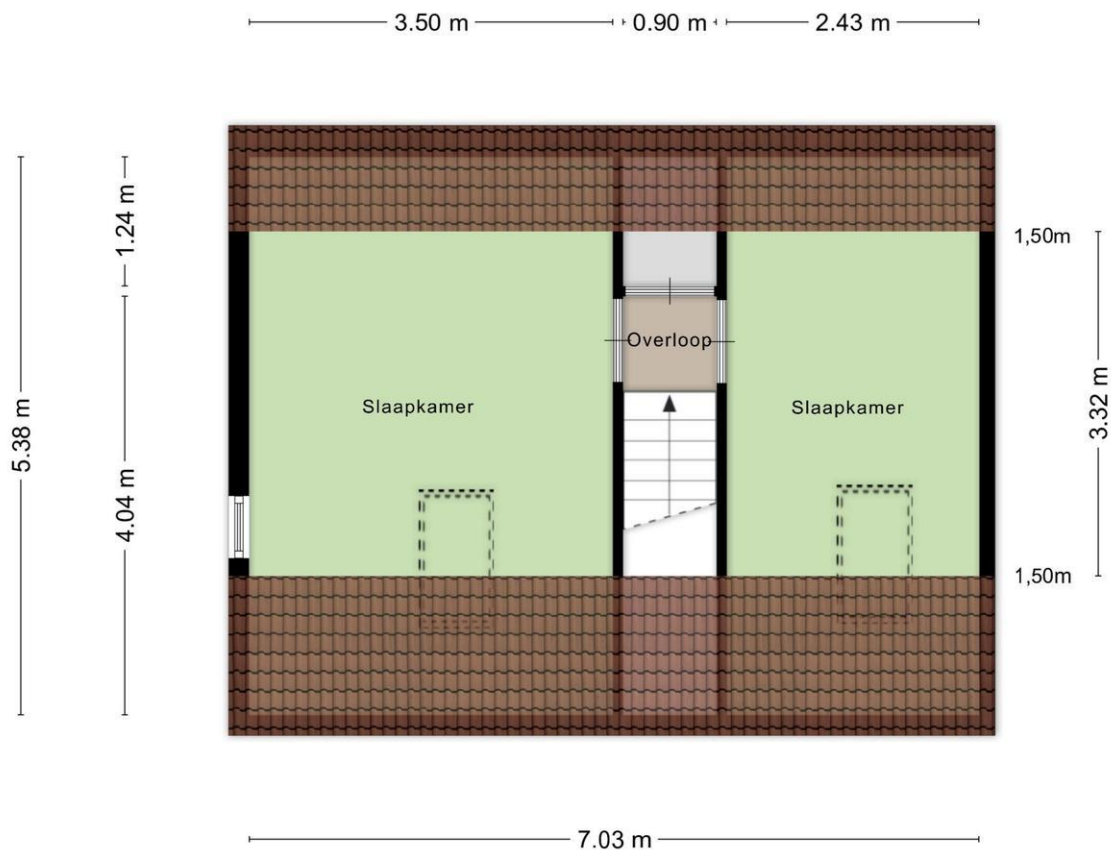
Hof van Zeeland 49 - 4451 RS Heinkenszand

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
Voorstraat 37  
4491 EV, WISSENKERKE  
Tel: 0113 372474  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Hof van Zeeland 49 - 4451 RS Heinkenszand

Ruiterplaat Makelaardij B.V.  
Voorstraat 37  
4491 EV, WISSENKERKE  
Tel: 0113 372474  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT


MAKELAARDIJ

## Kadastrale gegevens

Kadastrale kaart

Uw referentie: HVZ



12345 Perceelnummer	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Kadastrale gemeente Borsele	
— Vastgestelde kadastrale grens	Sectie AH	
— Voorlopige kadastrale grens	Perceel 4380	
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Hof van Zeeland 49 - 4451 RS Heinkenszand

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
Voorstraat 37  
4491 EV, WISSENKERKE  
Tel: 0113 372474  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Kadastrale gegevens

Adres	Hof van Zeeland 49
Postcode / Plaats	4451 RS Heinkenszand
Gemeente	Borsele
Sectie / Perceel	AH / 4380
Oppervlakte	278 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

Hof van Zeeland 49 - 4451 RS Heinkenszand

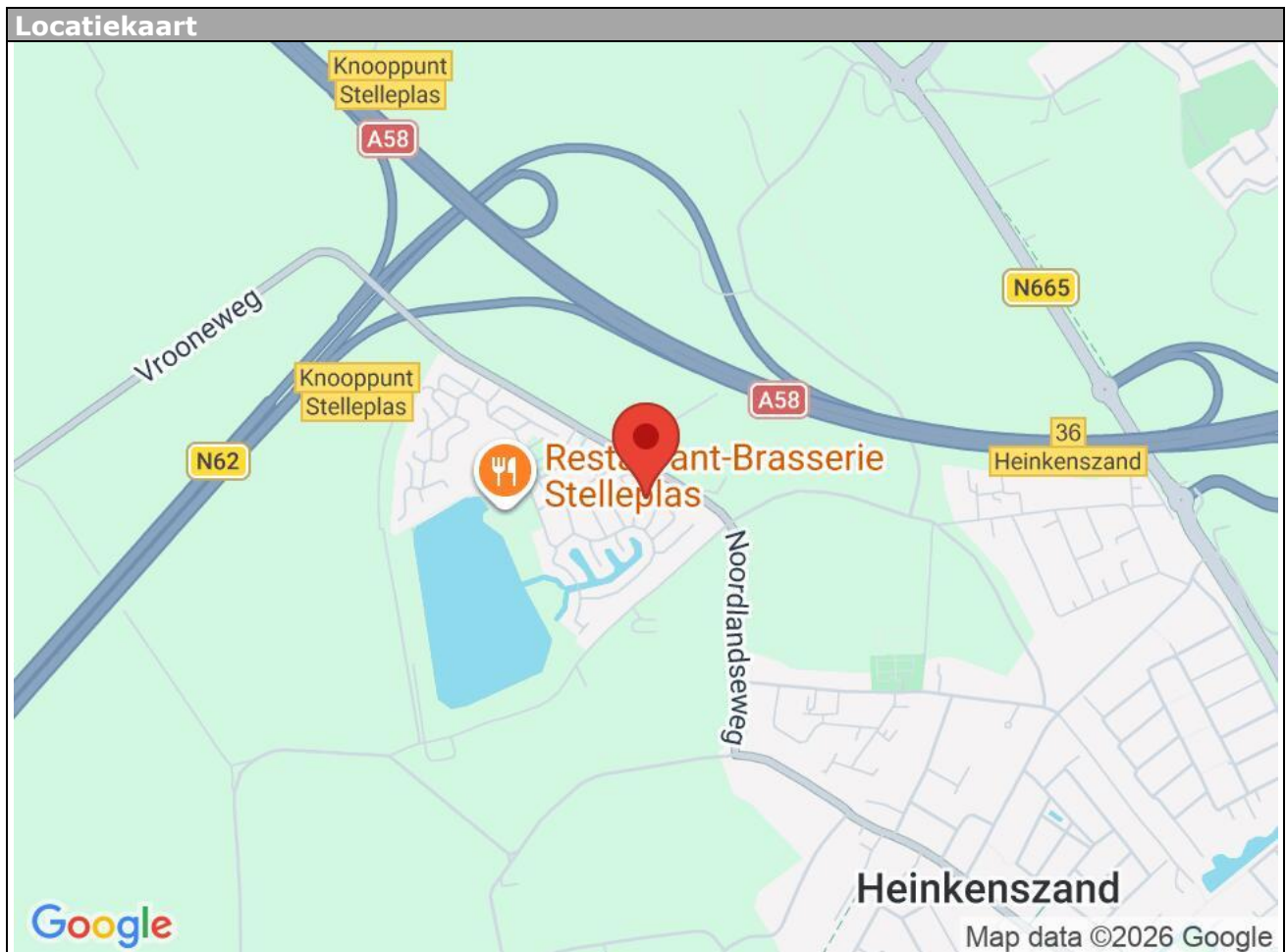
**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
Voorstraat 37  
4491 EV, WISSENKERKE  
Tel: 0113 372474  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Hof van Zeeland 49
Postcode / plaats	4451 RS Heinkenszand
Provincie	Zeeland



Hof van Zeeland 49 - 4451 RS Heinkenszand

Ruiterplaat Makelaardij B.V.  
Voorstraat 37  
4491 EV, WISSENKERKE  
Tel: 0113 372474  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Indicatie vaste lasten Gemeente Noord-Beveland 2026

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

Bron: <https://www.noord-beveland.nl/belastingen>

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

### Afvalstoffenheffing

Deze wordt geheven voor inzameling van huisvuil.

Berekening:

Meerpersoonshuishoudens permanente bewoning:	€ 284,00
Meerpersoonshuishoudens niet-permanente bewoning:	€ 284,00
Eenpersoonshuishoudens permanente bewoning:	€ 225,00
Eenpersoonshuishoudens niet-permanente bewoning:	€ 284,00

### Onroerendezaakbelasting

Deze wordt geheven aan eigenaren van binnen de gemeente gelegen onroerende zaken. Wordt geheven over de waarde in het economisch verkeer. Peildatum is 1 januari 2025.

Berekening:

Eigenaar tarief woningen:	0,0836 % van de WOZ-waarde
Eigenaar tarief niet-woningen:	0,1440 % van de WOZ-waarde
Gebruikerstarief niet-woningen:	0,1160 % van de WOZ-waarde

### Woonforensenbelasting

Deze wordt geheven aan personen die, zonder in de betreffende gemeente hun hoofdverblijf te hebben, er langer dan 90 dagen per jaar voor zichzelf een gemeubileerde woning beschikbaar houden. Op Noord-Beveland bedraagt het tarief voor Woonforensenbelasting € 2,21 per € 1.000,00 OZB waarde, met een minimum van € 250,00 en een maximum van € 2.500,00

### Toeristenbelasting

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

### Rioolheffing

U betaalt rioolheffing voor de aansluiting op de gemeentelijke riolering en het onderhoud daarvan. De hoogte van de aanslag is afhankelijk van het waterverbruik.

Tarief bij een hoeveelheid afgevoerd afvalwater per jaar van:

0 m<sup>3</sup> t/m 199 m<sup>3</sup>: € 197,50

verbruik 199 m<sup>3</sup> t/m 399 m<sup>3</sup>: € 217,50

meer dan 400 m<sup>3</sup>: € 217,50 + € 0,54 per m<sup>3</sup> voor elke m<sup>3</sup> waarmee de hoeveelheid afgevoerd afvalwater boven de 400 m<sup>3</sup> gaat.

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## **Waterschap: omslag gebouwde eigendommen**

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

Berekening: 0,05208 % van de WOZ-waarde

## **Waterschap: ingezeteneomslag en verontreinigingsheffing**

Ingezetene omslag

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

## **Verontreinigingsheffing**

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

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

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

## Angabe der Fixkosten Gemeinde Noord-Beveland 2026

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

Quelle: <https://www.noord-beveland.nl/belastingen>

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

### Abfallentsorgungsabgabe

Diese wird für die Sammlung von Haushaltsabfällen erhoben.

Berechnung:

Mehrpersonenhaushalte mit ständigem Wohnsitz:	€ 284,00
Mehrpersonenhaushalte mit nicht ständigem Wohnsitz:	€ 284,00
Ein-Personen-Haushalte mit ständigem Wohnsitz:	€ 225,00
Ein-Personen-Haushalte mit nicht ständigem Wohnsitz:	€ 284,00

### Grundsteuer

Sie wird von den Eigentümern von Grundstücken in der Gemeinde erhoben. Sie wird auf den Verkehrswert erhoben. Stichtag ist der 1. Januar 2025.

Berechnung:

Eigentüمرتarif Wohnimmobilien:	0,0836 % des WOZ-Wertes
Eigentüمرتarif Nicht-Wohnliegenschaften:	0,1440 % des WOZ-Wertes
Nutzersatz Nicht-Wohnliegenschaften:	0,1160 % des WOZ-Wertes

### Pendlersteuer für Wohnzwecke

Diese wird von Personen erhoben, die, ohne ihren Hauptwohnsitz in der betreffenden Gemeinde zu haben, für mehr als 90 Tage im Jahr eine möblierte Wohnung für sich selbst bereithalten. In Noord-Beveland beträgt der Satz für die Woonforensenbelasting 2,21 € pro 1.000,00 € OZB-Wert, mindestens 250,00 € und höchstens 2.500,00 €

### Kurtaxe

Wenn Sie sich weniger als 90 Tage pro Jahr in dieser Wohnung aufhalten, zahlen Sie keine Woonforensenbelasting. In der Regel wird die Wohnung dann zur Vermietung angeboten. Der Mieter zahlt dann die Kurtaxe an das Vermietungsbüro, pro Nacht € 1,90 pro Person und Nacht.

### Kanalisationssteuer

Für den Anschluss an das kommunale Abwassernetz und dessen Instandhaltung zahlen Sie eine Abwasserabgabe. Die Höhe der Gebühr hängt vom Wasserverbrauch ab.

Gebühr für eine Menge an abgeleitetem Abwasser pro Jahr von:

0 m<sup>3</sup> bis 199 m<sup>3</sup>: € 197,50

Verbrauch 199 m<sup>3</sup> bis 399 m<sup>3</sup>: € 217,50

mehr als 400 m<sup>3</sup>: € 217,50 € + 0,54 € pro m<sup>3</sup> für jeden m<sup>3</sup>, um den die Menge des abgeleitete Abwassers 400 m<sup>3</sup> überschreitet.

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## **Wasserverband: Veranlagung bebauter Grundstücke**

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

Berechnung: 0,05208 % des WOZ-Wertes

## **Wasserverband: Anwohnerzuschlag und Verschmutzungsabgabe**

Anwohnerzuschlag

Beim Anwohnerzuschlag wird die Anzahl der in einem Haus lebenden Personen nicht berücksichtigt. Sie zahlen also 146,32 € pro Wohnung.

## **Verschmutzungsabgabe**

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

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

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

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Goed om te weten

### Disclaimer

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

### Maatvoering

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

### Onderzoeksplicht

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

### Bezichtigingen

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

### Het uitbrengen van een bod

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

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

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

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

### Koopovereenkomst

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

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

worden opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom van 10% van de koopsom aan de notaris te voldoen.

## **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

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

## **Ontbindende voorwaarde hypotheek**

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

## **Overige ontbindende voorwaarden**

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

## **Clausules**

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

### *Asbestclausule*

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

### *Ouderdomsclausule*

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

### *Feitelijke bewoning*

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

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

### *Vloerenclausule*

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

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

voor de betonvloeren.

## **Erfdienstbaarheden en of kwalitatieve verplichtingen**

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

## **Lijst van (on)roerende zaken**

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

## **Waarborgsom**

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

## **Baten en lasten**

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

## **Identificatie**

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

### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

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

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

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

### **Kan verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?**

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

### **Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**

Nee. De vraagprijs is slechts een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## **Wanneer komt de koop tot stand?**

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

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

## **Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het verkoopsysteem wijzigen?**

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

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

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

## **Wat is een optie?**

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

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

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

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

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

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

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

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

Uitgebreide informatie over dit object vindt u tevens op onze websites:  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
**Voorstraat 37**  
**4491 EV, WISSENKERKE**  
**Tel: 0113 372474**

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