

Sinke Komejan

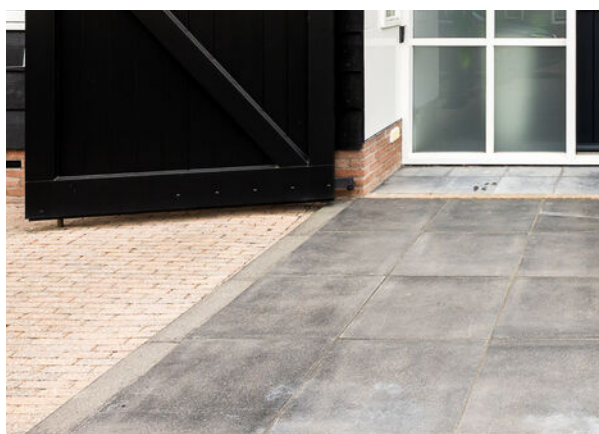
MAKELAARS | TAXATEURS



TE KOOP

Ringweg 50 A&B | Colijnsplaat

Vraagprijs: € 975.000,- k.k.



Welkom!

Het verkopen of kopen van een woning is persoonlijk. Bij Sinke Komejan zijn we u daarom ook graag persoonlijk van dienst om u in alle situaties van advies te kunnen voorzien. We denken graag met u mee!

Wendy Hamelink
Vastgoedadviseur

Vestiging Goes
wendy@sinke.nl
06 47986899

Sterre van de Guchte
Vastgoedadviseur

Vestiging Goes
sterre@sinke.nl
06-51239348

**Kan ik u ergens
mee helpen?
Aarzel niet en
neem contact op!**



Ringweg 50 A&B, Colijnsplaat

Exclusief wonen in een stijlvolle woonboerderij met multifunctioneel bijgebouw op een unieke locatie nabij de Oosterschelde en de Zeelandbrug.

Een van de laatste projecten van de vermaarde Zeeuwse landschapsarchitect Maarten van Doorn was het ontwerpen van deze woonboerderij op de plaats van het voormalige "wagenhuis". Op deze plaats is een uitzonderlijk fraaie vrijstaande woning in 1998 volledig nieuw gebouwd. Er is een woning ontstaan waarin authentieke elementen harmonieus samengaan met hoogwaardige materialen en modern wooncomfort. Hier komen karakter, luxe en comfort op indrukwekkende wijze samenkomen en sindsdien met uitzonderlijk veel zorg, liefde en oog voor detail is onderhouden

'ontworpen door de vermaarde Zeeuwse landschapsarchitect Maarten van Doorn'





Jaarlijkse vaste lasten

Onroerende zaakbelasting	€ 643
Rioolheffing eigenaar	€ 481
Waterschapsbelasting	€ 766

Belangrijkste kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 975.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woonhuis	woonboerderij
Type woonhuis	vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1998

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	ca. 274 m ²
Perceeloppervlakte	1645 m ²
Inhoud	ca. 1619 m ³

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4

Energie

Warm water d.m.v.	c.v.-ketel
Verwarming d.m.v.	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Energielabel	B

Buitenruimte

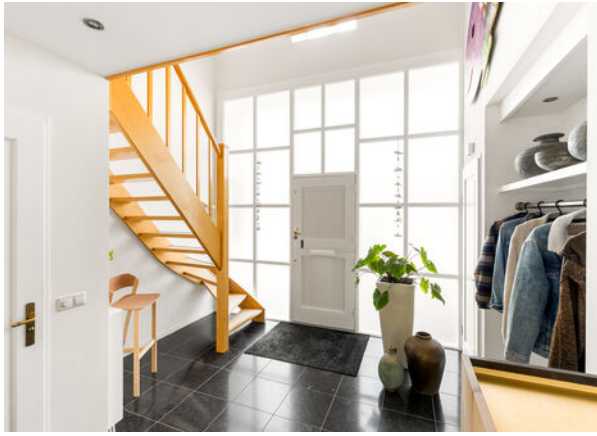
Ligging	zuid
Tuin	achtertuin, voortuin

Bergruimte

Schuur/berging	garage & bijgebouw
----------------	--------------------

Funderingsrisico

Geen hoog risico





De begane grond

Via de statige entree betreedt u de indrukwekkende ontvangsthal. De royale vide en het hoge plafond zorgen direct voor een gevoel van ruimte en grandeur. De fraaie deuren met facetglas geven toegang tot de leefruimtes en onderstrepen het karakter van de woning. De eikenhouten vloer vormt een warme basis die door een groot deel van de woning is doorgelegd.

De woonkamer ademt sfeer en comfort. De uitbouw met de sfeervolle gashaard vormt het middelpunt van de ruimte, terwijl de grote raampartijen rondom een prachtige verbinding met de tuin creëren. Hier lopen binnen en buiten moeiteloos in elkaar over. De openslaande tuindeuren versterken dit gevoel nog eens extra. De aanbouw is voorzien van comfortabele vloerverwarming, Velux daglichtbox, screens voor de ramen en daarnaast beschikt de woonkamer over airconditioning waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden.







De woonkeuken

De woonkeuken is zonder twijfel één van de absolute blikvangers van de woning. Het royale kookeiland loopt naadloos over in een vaste eetbar, waardoor een heerlijke leefkeuken is ontstaan waar koken, eten en samenzijn centraal staan. De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, vaatwasser, koel- en vrieskast, een Quooker-kraan en een waterontharder.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met veel kastruimte en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Vanuit hier bereikt u de inpandige garage met vliering en de technische ruimte.



Hoogglans met
luxe afwerking







De eerste verdieping

De fraaie, statige trap leidt naar de eerste verdieping. Rondom de royale overloop bevinden zich vier comfortabele slaapkamers, die stuk voor stuk een prettige maatvoering hebben en volop daglicht ontvangen. De huidige masterbedroom is tevens voorzien van een airco.

De ruime badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, dubbele wastafel en een royale inloopdouche. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een apart toilet. Via een vaste trap, bereikbaar achter een deur op de overloop, bereikt u de ruime zolderverdieping. Deze loopt over de volledige breedte van de woning en biedt volop mogelijkheden voor opslag of het realiseren van extra woonruimte.





Het bijgebouw (Ringweg 50B)

Een absolute meerwaarde vormt het vrijstaande bijgebouw uit 2018 met nog eens 104 m² aan oppervlakte. Dankzij de eigen cv-installatie, meterkast en aansluitingen voor water en elektra is dit veel meer dan een garage alleen. De begane grond en de royale verdieping bieden talloze gebruiksmogelijkheden. Of u nu droomt van een Bed and Breakfast, AirBnB, atelier, kantoor, praktijkruimte, gastenverblijf, mantelzorgwoning of een zelfstandige woonruimte voor inwonende kinderen; dit gebouw biedt alle ruimte om deze wensen te realiseren.



*De mogelijkheden
zijn eindeloos!*



De buitenruimte

De fraai aangelegde tuin vormt een verlengstuk van de woning en is met zichtbaar veel aandacht ontworpen en onderhouden. Volwassen bomen, sierlijke hagen, kleurrijke beplanting en meerdere terrassen zorgen ervoor dat u ieder moment van de dag een fijne plek vindt om van het buitenleven te genieten.







De buitenruimte (vervolg)

Onder de stijlvolle overkapping, voorzien van inbouwspots en een Velux daglichtbox, kunt u tot in de late uurtjes comfortabel buiten zitten. Midden op het perceel bevindt zich bovendien een sfeervolle tuinkamer met glazen wanden, waardoor u vrijwel het hele jaar door van de tuin kunt genieten.

De volledig uitgeruste buitenkeuken maakt het geheel compleet en nodigt uit tot lange zomeravonden met familie en vrienden. Dankzij het beregeningssysteem blijft de tuin bovendien het hele seizoen in optimale conditie.

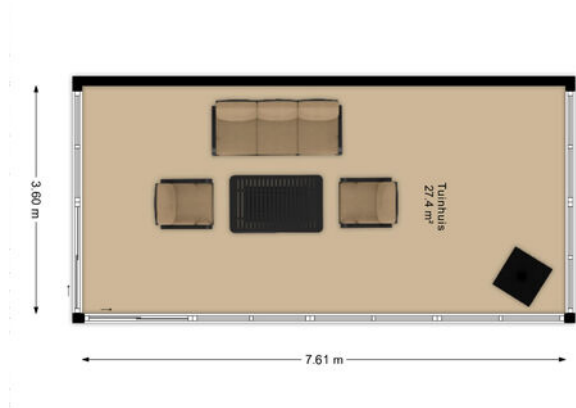








De tuinkamer





*Volop plek om
heerlijk te genieten*

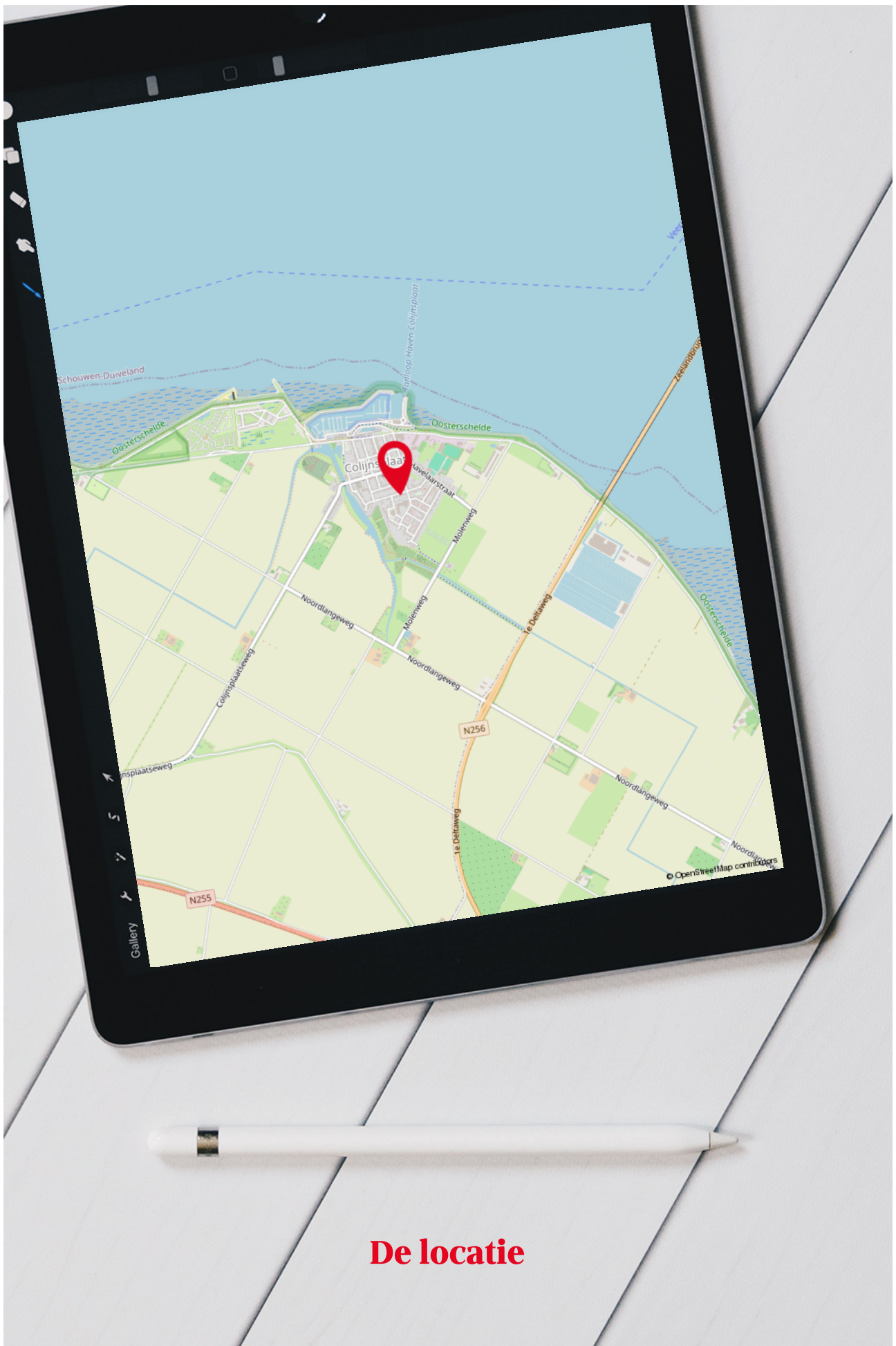


An aerial photograph of Colijnsplaat, a coastal village in the Netherlands. The image shows a mix of residential buildings with red-tiled roofs, green lawns, and trees. In the background, a long bridge (Zeelandbrug) spans a wide body of water (Oosterschelde) under a blue sky with scattered clouds. A white car is parked on a street in the foreground.

De locatie Colijnsplaat

Colijnsplaat is een sfeervol en karakteristiek dorp aan de Oosterschelde nabij de Zeelandbrug, geliefd om zijn rust, ruimte en maritieme karakter. De jachthaven, gezellige restaurants en het historische dorpscentrum liggen op korte afstand. Daarnaast biedt de omgeving volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen en watersport. Dankzij de centrale ligging op Noord-Beveland zijn steden als Goes, Zierikzee en Middelburg uitstekend bereikbaar, terwijl u dagelijks geniet van de rust en het weidse Zeeuwse landschap.





De locatie



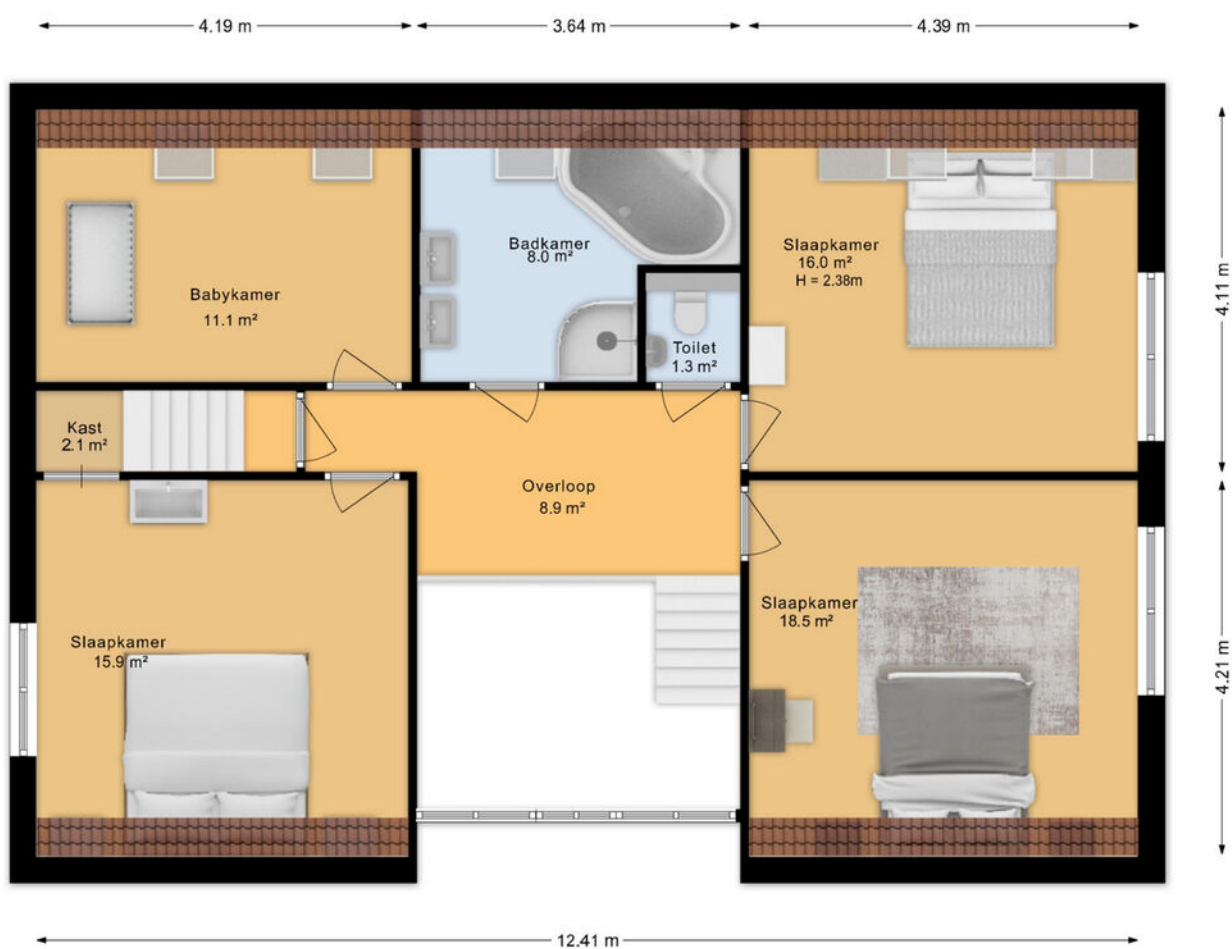
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Kortgene
	Huisnummer	Sectie	H
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	654
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

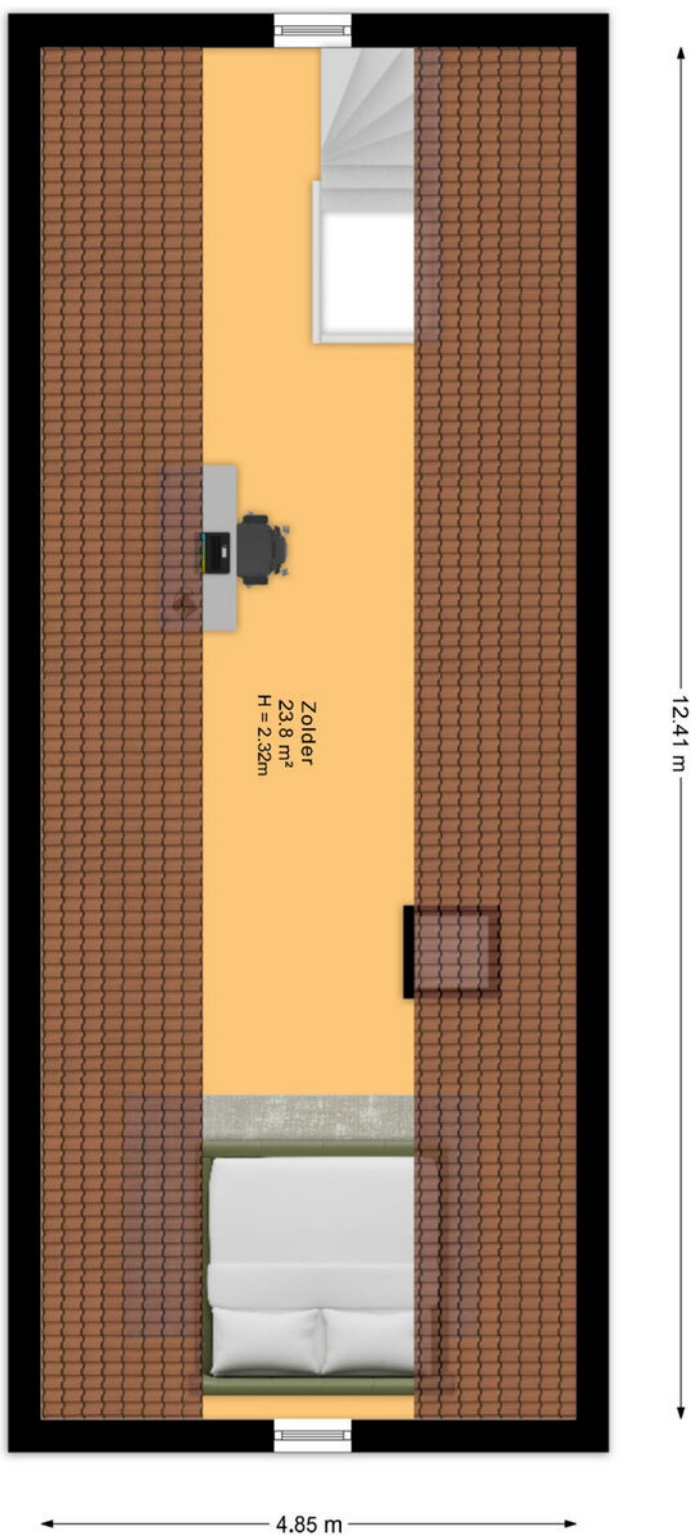
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

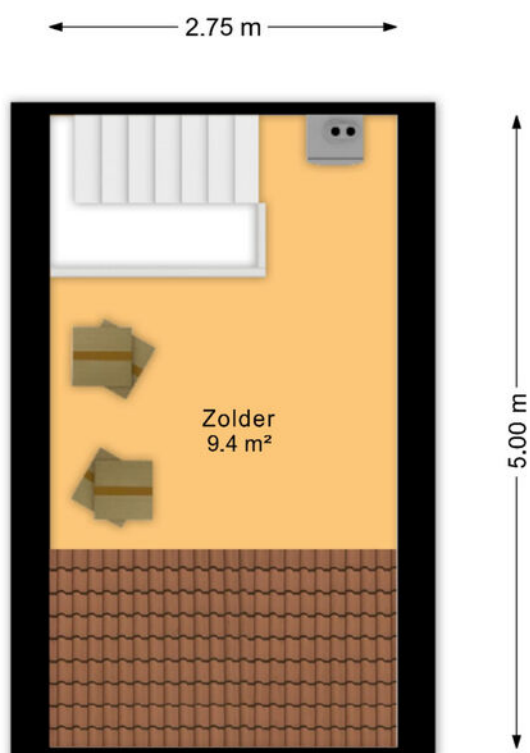


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

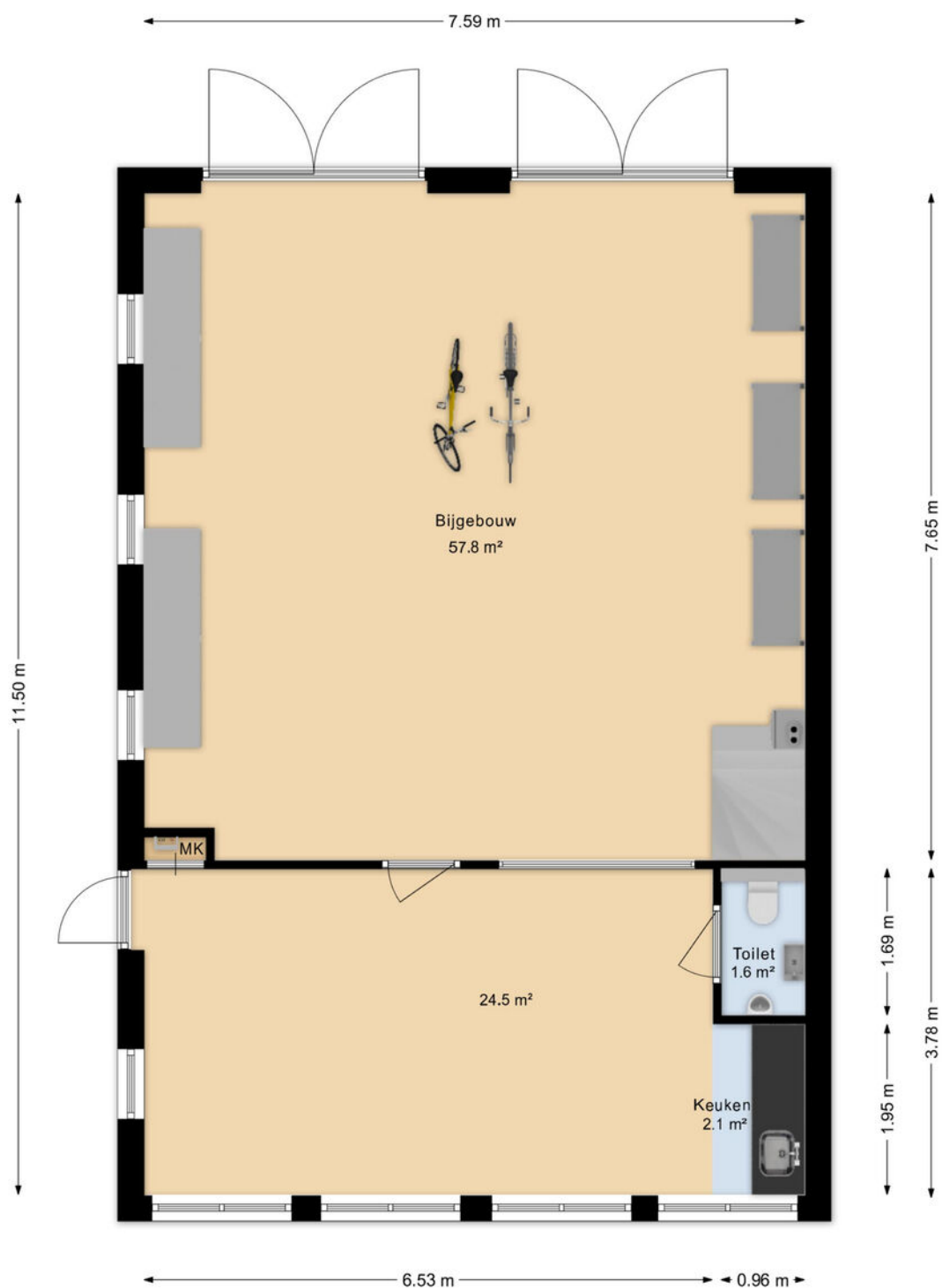


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

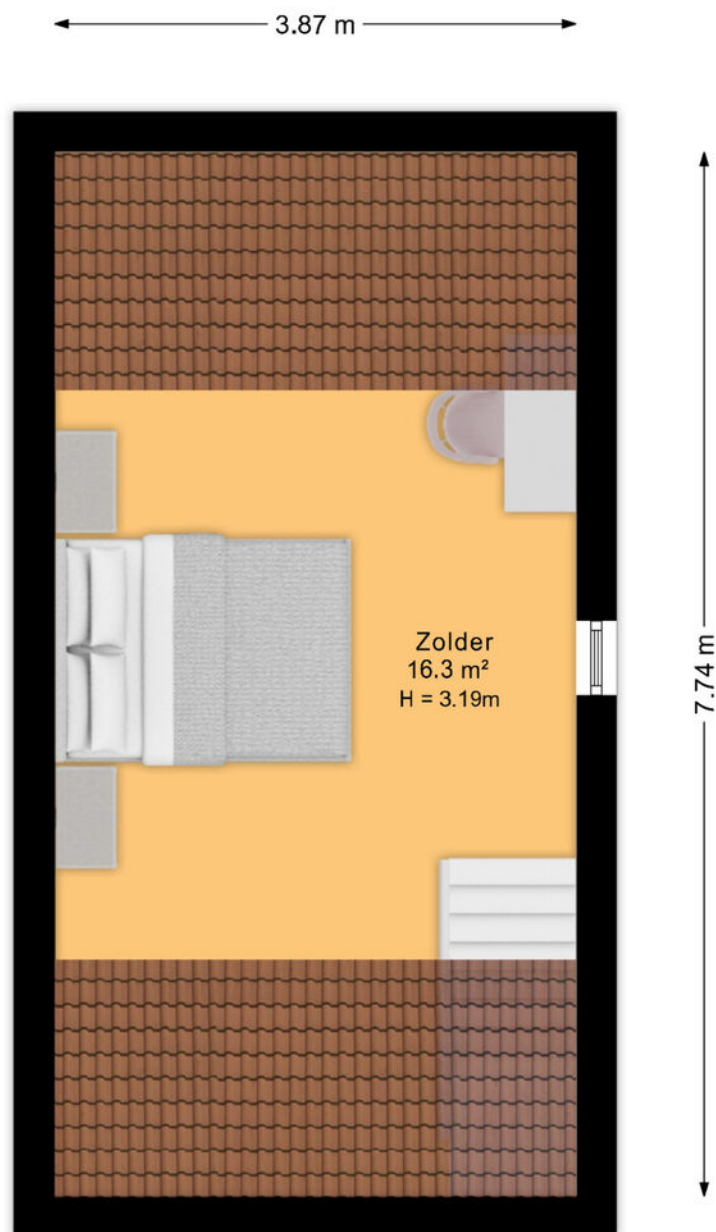




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel			X	
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie		X		
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat	X			
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X

**Woning - Extérieur/installaties/
veiligheid/energiebesparing**



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
zonnescherf	X			
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Bepanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuus/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuus/berging		X		
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



Belangrijke informatie

1. Wanneer ben ik in onderhandeling? Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen? Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen? Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen? Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraag-

prijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie? Het begrip ‘optie’ wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip ‘optie’ eigenlijk ten onrechte gebruikt. ‘Optie’ heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.



Belangrijke informatie

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand? Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorboud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

11. Wat is de NVM No-Risk clause? Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt.

De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

12. Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via www.nvm.nl/ voorwaarden, op te vragen via cv@nvm.nl of verkrijgbaar via je NVM-makelaar. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.



Belangrijke informatie

13. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'? Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notaris-kosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eind-afrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

14. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten? De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

15. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars? Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die je betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij jou in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor je maken van de courtage. Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

16. Heeft de makelaar recht op een vergoeding na het intrekken van de opdracht? Op basis van de

Algemene Consumentenvoorwaarden NVM heeft een NVM-makelaar recht op vergoeding van de gemaakte kosten. Daarnaast kan er, als dit in de opdracht tot dienstverlening is afgesproken, een percentage van het loon berekend worden. Dit wordt ook wel intrekkingskosten genoemd.

17. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)? Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkom je dat je achteraf voor verrassingen komt te staan.

18. 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 branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd. Op www.nvm.nl vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.



Belangrijke informatie

19. Heeft mijn woning een energielabel nodig? Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal €405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid www.rijksoverheid.nl

20. Wat zijn de marktontwikkelingsgegevens van de woningmarkt in mijn regio? Op www.nvm.nl kun je bij de marktinformatie de recente verkoopcijfers uitgesplitst in vijf typen woningen vinden zowel per regio als voor geheel Nederland. Je treft hier ook een technische toelichting op de cijfers aan, zodat je weet welke berekeningsmethode is toegepast. Ook kun je hier de historische marktinformatie voor heel Nederland en per regio vinden. Wil je meer specifieke informatie dan is deze tegen betaling (mits beschikbaar) verkrijgbaar, vanaf €150,-. Je kunt hiertoe een schriftelijk verzoek indienen via het invulformulier vermeld op www.nvm.nl bij 'Marktinformatie op maat' of per mail via info@nvm.nl

21. Heeft de NVM een modelkoopovereenkomst voor mij beschikbaar? De NVM heeft een modelkoopovereenkomst, maar stelt deze alleen beschikbaar aan haar leden.

22. Wat is een waarborgsom? Tot zekerheid van de nakoming van de koper zal in de koopovereenkomst een artikel worden opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de

eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van een waarborgsom zal ook een bankgarantie gesteld kunnen worden.

Overige zaken:

Belangrijke aspecten bij aankoop. Voor u als koper zijn er bij de aankoop van een woning nog een aantal zaken van belang. Te denken valt aan een eventuele taxatie, een advies bij verkoop van de huidige woning, zoals een waardebepaling, advisering voor een optimale hypotheek afgestemd op de persoonlijke situatie, opstellen van een testament of samenlevingscontract. En het afsluiten van een opstal-, inboedel-, glas- en aansprakelijkheidsverzekering voor uw nieuwe woning.

Meetinstructie Sinke Komejan meet de gebruiksoppervlakten van haar aangeboden objecten conform de Meetinstructie van de NVM. 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 niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Meldingsplicht verkoper De verkoper van een woning heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Aan de koopovereenkomst zal de NVM-vragenlijst, deel B worden gehecht. Deze vragenlijst is door verkoper ingevuld waarin hij melding kan maken van eventuele gebreken en/of bijzonderheden.

Onderzoeksplicht koper De koper van een woning heeft een onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hierbij kunt u denken aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of het perceel) rusten (dit worden ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten / plichten genoemd),



Belangrijke informatie

milieufactoren, omgevingsfactoren (toekomstige bestemmingsplannen enzovoorts). Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij u aan een 'eigen deskundige' in te schakelen.

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 toekomstige koper gaan stellen.

Op de website van de belastingdienst kunt u meer informatie vinden over de Wwft en de naleving hiervan.

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u uiteraard contact opnemen met ons kantoor.

De Hypotheekshop
doet het anders.
In jouw voordeel!

Bel voor een gratis kennismakingsgesprek
0118 - 642 007 of maak online 24/7 een
afspraak op **hypotheekshop.nl**

'De kracht van de Sinke Komejan Groep'

Sinke Komejan Makelaars | Taxateurs heeft één doel: u zo goed mogelijk helpen bij uw zoektocht naar een nieuwe droomwoning of een koper voor uw huis. Dit doen we al vanaf 1961. En dat doen we goed!

Door onze ervaring kennen we het klappen van de zweep en weten we daar ons én uw voordeel uit te halen. Daarnaast willen we de meest klantgerichte en vooruitstrevende allround dienstverlener zijn in ons vakgebied. We gaan voor de best mogelijke kwaliteit en geven onze medewerkers dan ook alle ruimte voor training, ontwikkeling en ondernemerschap. Die mogelijkheid pakken ze met beide handen aan.

Het draait om u!

Bij Sinke Komejan Makelaars | Taxateurs werken mensen met een hart voor woningmakelaardij, commercieel vastgoed, financieel advies, taxaties én met een hart voor mensen. Want het draait om u. We zijn u met veel plezier persoonlijk van dienst. Met u bouwen we graag een duurzame relatie op.

Lokaal betrokken

We hebben dan ook niet voor niets meerdere kantoren: in Goes, Middelburg en Zierikzee. Zo zijn we altijd goed bereikbaar. Ook zorgt het ervoor dat we steeds over actuele kennis van de lokale en regionale woningmarkt bezitten en

‘Sterker nog, met Sinke Komejan Makelaars bent u de markt steeds net een stapje voor’

gebruik kunnen maken van een groot netwerk. Deze breiden we nog verder uit door onze samenwerking met Makelaars kantoor Zwaan op Walcheren en BOOT Makelaars op Noord- en Zuid-Beveland.

Een stapje voor...

Hierdoor kunnen we u de beste kansen op de markt bieden. Sterker nog, met Sinke Komejan Makelaars | Taxateurs bent u de markt steeds net een stapje voor...

— Tevens onderdeel van de Sinke Komejan Groep —



De Hypotheekshop
www.hypotheekshop.nl



Sinke Komejan Bedrijfs makelaars
www.sinke.nl/zakelijk



Forvalue, exploitatiegebonden
vastgoed www.forvalue.nl



Goes

Oostwal 2-c

4461 JT Goes

T. (0113) 251 000

goes@sinke.nl

Middelburg

Molenwater 97

4331 SG Middelburg

T. (0118) 68 90 00

info@sinke.nl



Zierikzee

Havenplein 5

4301 JD Zierikzee

T. (0111) 45 15 00

zierikzee@sinke.nl

Makelaarskantoor Zwaan

Duinstraat 2

4371 AZ Koudekerke

T. 0118 553 288

info@zwaanmakelaars.nl





Van links naar rechts: Lieve, Sterre, Saskia, Wendy en Michael

Sinke Komejan Goes, uw lokale makelaar

Sinke Komejan Goes is één van de vier vestigingen binnen Sinke Komejan Makelaars | Taxateurs. Met ruim 50 jaar ervaring – actief sinds 1961 – weten we waar we het over hebben en wat er leeft op de Zeeuwse woningmarkt!

Het werkgebied van Sinke Komejan Makelaars | Taxateurs bestrijkt geheel Zeeland. Door de kantoren in Middelburg, Goes, Zierikzee en Koudekerke staan we dicht bij onze klanten, letterlijk en figuurlijk. Omdat we als lokaal makelaarskantoor onderdeel uitmaken van Sinke Komejan Makelaars | Taxateurs bundelen we onze krachten en kennis.

Daarnaast is ons lidmaatschap van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) een garantie voor een eerlijke en adequate manier van werken.

www.sinke.nl

Vestiging Goes

Oostwal 2-c
4461 JT Goes
T. (0113) 251 000
goes@sinke.nl



