

ZOUTELANDE DUINWEG 117-10 (J)

IN EINER WIRKLICH SUPER LAGE, AM FUSSE DER DÜNEN, IN DER NÄHE EINES STRANDÜBERGANGS, ANGRENZEND AN EIN WALDGEBIET, AN EINER AUTOFREIEN STRASSE GELEGEN UND NUR WENIGE GEHMINUTEN VOM STRAND UND DEM DORFZENTRUM ENTFERNT, DIESE KOMPLETT UND SCHON MODERNISIERTE 4-ZIMMER FERIENAPPARTEMENT IM 1. STOCK, MIT EINEM ABSTELLRAUM IM KELLER UND EINEM PRIVATEN PARKPLATZ AM WOHNKOMPLEX.

==========

Keller*:* Abstellraum (± 4,25m x 3,15 m) für z.B. Fahrräder.

1. Stock: Eingang mit Zentralheizungsschrank, separates WC, 3 Schlafzimmer (bzw.: ± 7½m²/± 8m²/ ± 9m²), luxuriöses Badezimmer mit Waschbecken und begehbarer Thermostatdusche, geräumiges, gemütliches Wohnzimmer (± 30m²) mit einem wirklich herrlichen Blick direkt auf die Dünen, Aluminium-Schiebetüren zum Balkon (± 5m²) nach Südwesten, luxuriöse offene Küche mit Einbaugeräten und eine Rundsitzecke mit Stauraum.

Allgemein: Wohnfläche ± 68m² (ohne Balkon). Erbaut im Jahr ± 1978, komplett renoviert und von innen renoviert ab ± 2020. Fensterrahmen aus Holz mit Doppelverglasung. Bodenbelag aus holz mit fussbodenheizung. Diese Wohnung ist Teil einer kleinen Ferienanlage namens "Duinoord" mit insgesamt 15 appartements. Diese Ferienappartement wird derzeit nicht zu Ferienzwecken vermietet. Wenn Sie also auf der Suche nach einer attraktiven Ferienwohnung sind, nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren! Nur Feriennutzung ist erlaubt.

Angebotspreis € 549.000,--k.k. incl. mobilar mit ausname von personliche gegenstande.

 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.

Duinweg 117-10 Zoutelande

Sie waren schon immer auf der Suche nach einem einzigartigen Ort zum Erholen, direkt an den Dünen, in der Nähe des Strandes, dann ist diese schöne Erholungswohnung ideal für Sie. Mit einem Wort ein Juwel, in einer wirklich tollen Lage, direkt am Fuße der Dünen, in der Nähe eines Dünenübergangs und am Rande eines Waldgebiets. In ruhiger Umgebung, an einer autofreien Straße (kein Durchgangsverkehr) und nur wenige Gehminuten vom Strand und dem Dorfzentrum entfernt, finden Sie diese attraktive 4-Zimmer-Ferienwohnung im 1. Stock mit einem Abstellraum im Keller und einem Privatparkplatz am Wohnkomplex.

Gehen Sie weiter: Über die Treppe erreichen Sie die Eingangshalle mit dem Zählerschrank, der Zentralheizung und einer luxuriösen separaten Toilette mit Handwaschbecken. Drei geräumige Schlafzimmer, eines davon mit einem Kleiderschrank. Das Badezimmer ist ein echter Hingucker und mit einem Waschbeckenschrank, begehbarer Dusche, Designheizkörper und schönen Fliesen ausgestattet. Durch den Flur gelangt man in das attraktive und geräumige Wohnzimmer, das mit einer Fußbodenheizung ausgestattet ist und über ein Velux-Fenster (elektrisch zu öffnen und zu schließen) verfügt, das viel Licht hereinlässt. Vom Wohnzimmer aus gelangt man durch eine Aluminium-Schiebetür auf den sonnigen Südwest-Balkon, der einen herrlichen und einzigartigen Blick auf die Dünen bietet. Das Wohnzimmer verfügt außerdem über einen stilvollen Raumteiler mit einem eingebauten Fernseher. Die offene, luxuriöse Küche ist mit allen erdenklichen Geräten ausgestattet, darunter ein Induktionskochfeld mit Dunstabzugshaube, eine Kühl-Gefrierkombination, ein Backofen, ein Geschirrspüler und viel Stauraum.

Der geräumige private Abstellraum befindet sich im Untergeschoss.

Allgemein:

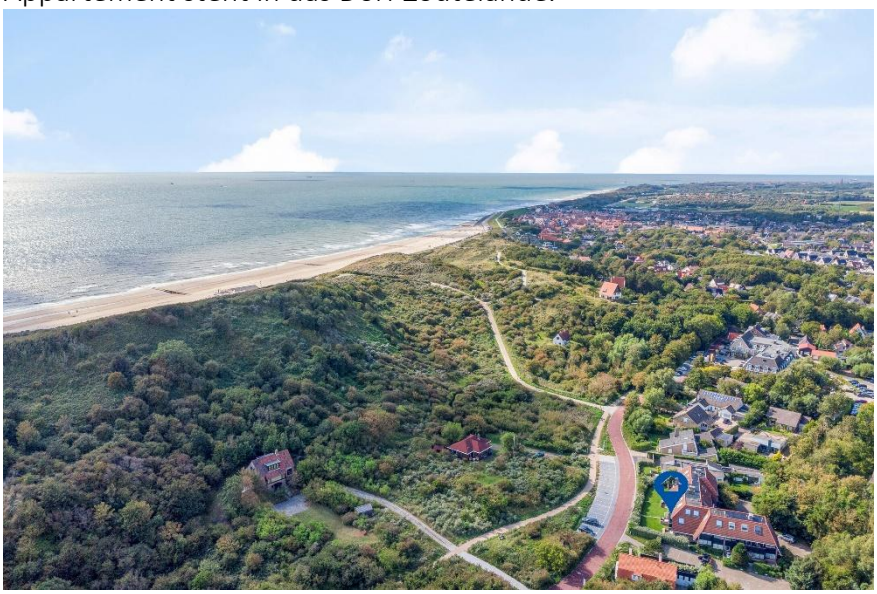
- Die Wohnung wurde vor kurzem vollständig auf den aktuellen Stand gebracht; alle Wände und Decken wurden isoliert und verputzt, die Elektrik wurde erneuert, eine Fußbodenheizung wurde installiert und eine Inneneinrichtung von sehr hohem Standard wurde eingebaut.
- Diese Freizeitwohnung ist derzeit nicht vermietet, hat aber ein Ferienvermietungspotenzial, das Ihnen ein Einkommen aus Ihrer Investition ermöglicht, wenn Sie die Wohnung nicht selbst nutzen;
- Fensterrahmen aus Holz mit Doppelverglasung;
- Fußbodenheizung;
- Elektrisches Velux-Dachfenster;
- Glasschiebetüren;
- Dach isoliert;
- Verputzte Wände und Decken;
- Elektrik erneuert;
- VvE-Beitrag € 150,00 pro Monat; - Übergabe nach Absprache
- im Jahr 2025 ist die Dacheindeckung der flachen Teile erneuert und der Anstrich der Fensterrahmen an der Außenseite ist durchgeführt;

Umgebung Zoutelande liegt in der Gemeinde Veere am Fuße der Dünen an der Mündung der Westerschelde. Das touristische Dorfzentrum verfügt über verschiedene Annehmlichkeiten und gemütliche Restaurants. Städte wie Middelburg und Vlissingen sowie das mondäne Domburg sind von hier aus bequem zu erreichen. Zusammen mit den Stränden von Dishoek und Westkapelle wird Zoutelande auch die Riviera von Zeeland genannt. Das liegt daran, dass nur wenige andere niederländische Strände nach Süden ausgerichtet sind. Zoutelande gehört zu den meistbesuchten Badeorten an der Küste Zeelands. Es gibt eine sehr umfangreiche Mittelschicht. Diese Annehmlichkeiten konzentrieren sich rund um die Strandpromenade von Zoutelande. Diese Wohnung befindet sich am Rande des Dorfes Zoutelande.

 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.



Appartement steht in das Dorf Zoutelande.


Im Grünen, am Fuße der Dünen mit der einzigartigen Lage der Wohnung..


Im Grünen, am Fuße der Dünen mit der einzigartigen Lage der Wohnung.

 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.



Seitenansicht des Wohnkomplexes.



Ansicht des Wohnhauses Duinoord.



Ansicht des Komplexes, mit Blick auf die Wohnung.



Ansicht des Komplexes, mit der Wohnung.


Vorder-seiten ansicht des Komplexes, mit der Wohnung.

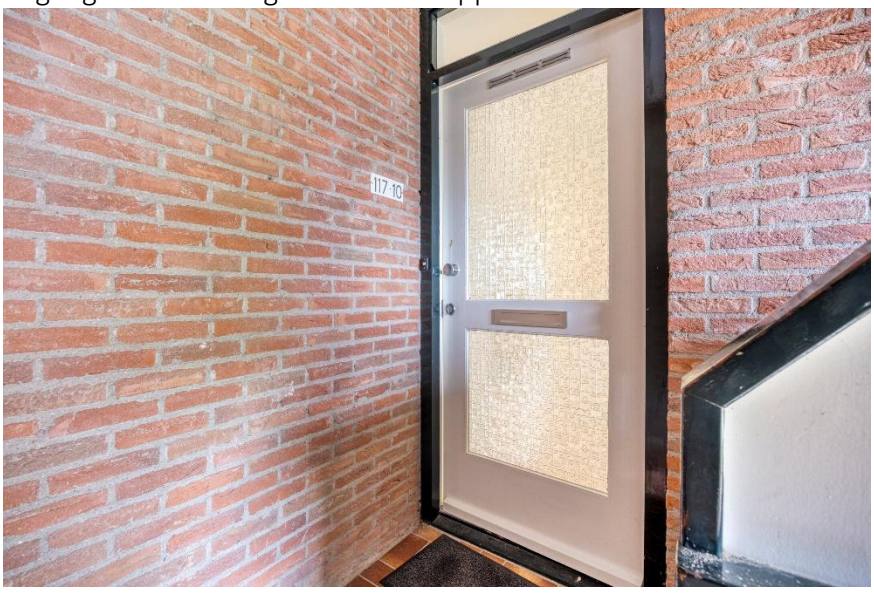

Rückansicht, mit Parkplatz und Zugang zur Wohnung.



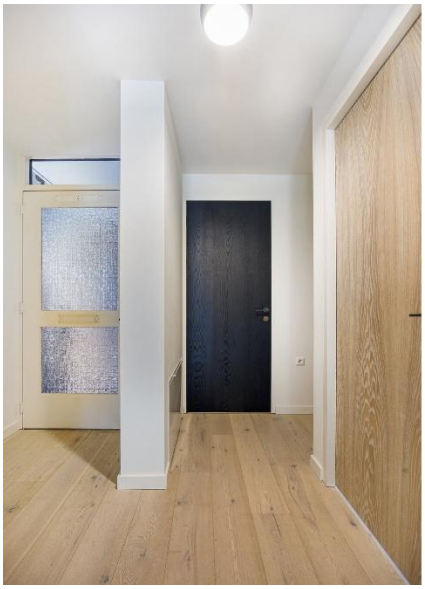
Rückansicht, Zugang zur Wohnung über eine Treppe.



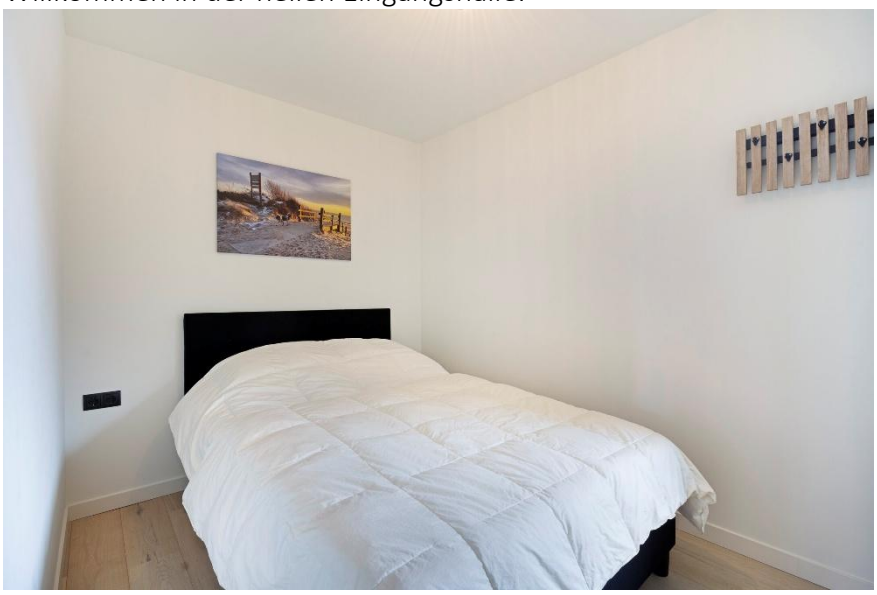
Zugang zur Wohnung über eine Treppe.



Zugang zur Wohnung.




Willkommen in der hellen Eingangshalle.



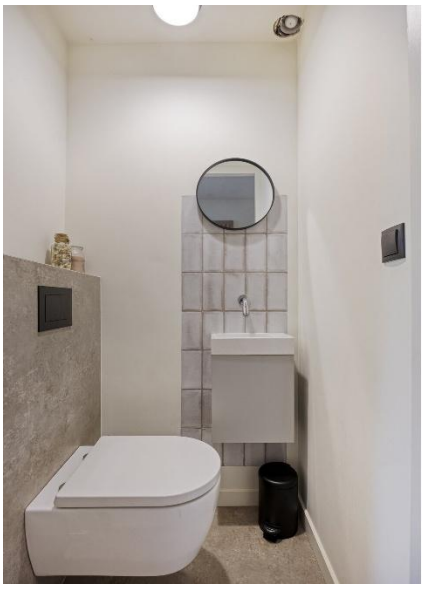
Schlafzimmer 1.



Schlafzimmer 1.



Das schöne und luxuriöse Badezimmer mit Waschbecken und begehbarer Dusche.





Mit einer separaten, luxuriösen Toilette mit Waschbecken, Blick auf die begehbare Dusche im Badezimmer.



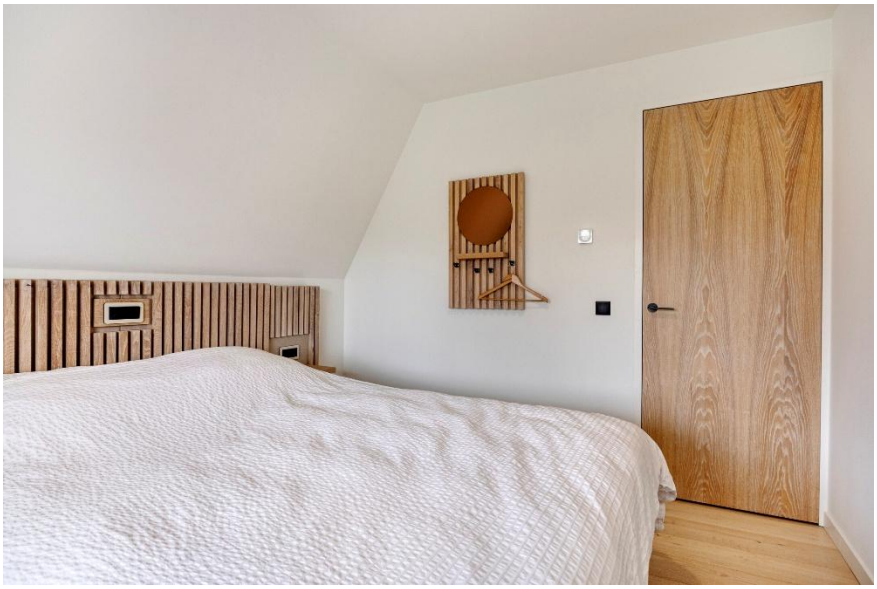
Schlafzimmer 2.



Schlafzimmer 2 mit Einbauschrank.



Schlafzimmer 3.



Schlafzimmer 3.

 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.



Gemütliches Wohnzimmer mit Schiebetüren zum Balkon.



Das stimmungsvolle Wohnzimmer.



Die luxuriöse offene Küche.

 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.



Die luxuriöse offene Küche.



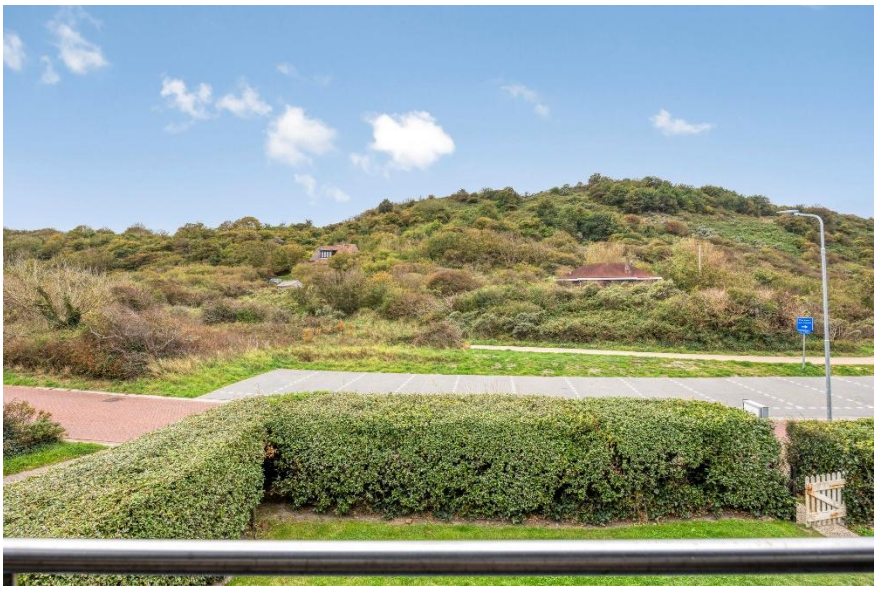
Die Wohnküche mit einer gemütlichen Sitzecke.



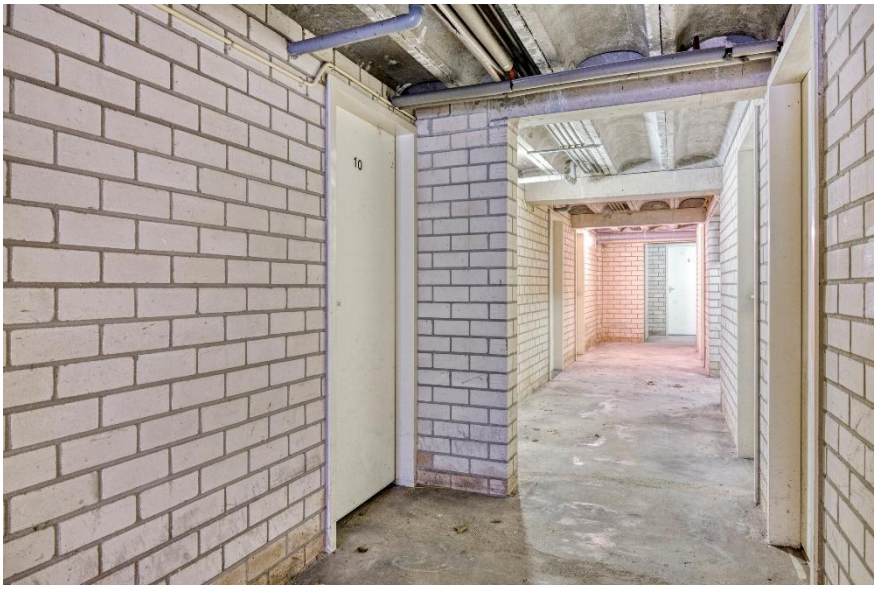
Der Balkon mit einzigartigem Blick auf die Dünen.



Der Balkon.



Wunderschöne Aussicht vom Balkon auf die Dünen.



Der Abstellraum (innen ± 4,25m x 3,15m) im Untergeschoss.

 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.



Luftaufnahme, mit Zoutelande im Hintergrund.



Luftaufnahme.



In der Nähe dieses schönen Strandes gelegen.

Zoutelande (Zeeland: Zóetelande / Zoetelande) ist ein Dorf auf Walcheren in der zeeländischen Gemeinde Veere. Hat ungefähr 1500 Einwohner. Es liegt zwischen Dishoek und Westkapelle.
Zoutelande war traditionell in erster Linie ein Bauerndorf, und Landwirtschaft und damit verbundene Aktivitäten waren die wichtigsten Wirtschaftszweige. Dieser Charakter änderte sich allmählich, aber sicherlich aufgrund der zunehmenden Nachfrage nach Stranderholung seit etwa der Mitte des 19. Jahrhunderts. Der Tourismus ist heutzutage die wichtigste Lebensquelle für Zoutelande. Übrigens ist Zoutelande zusammen mit den Stränden von Dishoek und Westkapelle, auch Zeeland Riviera genannt, nach der berühmten südfranzösischen Küste benannt. Dies liegt daran, dass es im Süden nur wenige andere niederländische Strände gibt. Es ist eines der meistbesuchten Badeorte an der Küste von Zeeland. Sie finden viele Möglichkeiten der Unterbringung, sowohl bei Privatpersonen als auch in Hotels und Pensionen. Es gibt auch eine sehr umfangreiche Mittelschicht, die sich ebenfalls auf die vielen (oft deutschen) Touristen konzentriert und sich um einen Boulevard konzentriert.
Wie Domburg wurde auch Zoutelande um die Jahrhundertwende von niederländischen Künstlern geliebt.

Denkmäler

Dorfkirche mit Turm aus dem 13. Jahrhundert. Wie fast alle Dörfer hat Zoutelande seine Denkmäler. Erstens die niederländische reformierte Kirche mit einem Turm, in dem noch Fragmente der Backsteingotik aus dem späten 13. Jahrhundert zu finden sind. Später, um 1500, wurde die Kirche durch Hinzufügen eines Nordschiffes in eine Hallenkerk umgewandelt.
1573 wurde dies durch Kriegsschäden während des Achtzigjährigen Krieges aufgehoben. Es wird angenommen, dass der Turm und die Kirche um 1738 ihre heutige Form erhielten. 1950, aber auch kürzlich, fand eine Restaurierung statt. Wer um die Kirche herumgeht, wird feststellen, dass der untere Turmabschnitt unter dem treibenden Sand durch das frühere Treiben des Dünensandes verschwunden ist. Die Pfarrei Zoutelande ist legendär mit dem Namen Sint Willebrord verbunden.
Ein sehr altes Wahrzeichen, der Willibrorduspu t, ging mit dem Bau des heutigen Dammes verloren. Der von Willibrord gegrabene Brunnen stammt aus dem 16. Jahrhundert und soll heilendes Wasser geliefert haben. Aufgrund der Erosion der Küste verschwand der Brunnen schließlich im Meer. Ein paar Mal wurde ein neuer gegraben, aber auch dieser verschwand, wie erwähnt, mit dem Gewicht des Ufermauers. Um die Geschichte nicht zu verlieren, bauten die Menschen in den 1980er Jahren auf der Grundlage alter Bilder einen neuen Brunnen am Fuße des Deiches.
Zoutelande hat auch eine Mühle (siehe Zoutelande Mühle). Die Mühle, ein runder Steinportier und Bodensegler, stammt aus dem Jahr 1722.

Waffe

Das Wappen von Zoutelande enthält einen goldenen Löwenhals (rot), über dem sich ein azurblauer Stab befindet (blau). Es leitet sich vom Wappen der Grafschaft Holland ab, da die Herren von Zoutelande vorgab, mit den Grafen Hollands verwandt zu sein, daher auch die Daube. Das Wappen stammt aus dem 17. Jahrhundert und wurde am 31. Juli 1817 als Gemeindewappen bestätigt.

Wirtschaft

Einkaufen
Märkte In Zoutelande gibt es in den Sommermonaten Dienstags von 12 bis 21 Uhr einen Markt.





Betriff: nähere information: ***Zoutelande, Duinweg 117-10 (J).***

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 *± € 275,-- 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. € 185,-- p/Jahr.
Abwasser-/Verschmutzungsabgabe ca. € 275,-- p/Jahr.

Kanalgebühren:

Für den bestehenden Anschluss an die Kanalisation werden Kanalgebühren erhoben:
Der Eigentümertarif für eine Wohnung oder ein Wohnhaus beträgt
Gebührentabelle Abwasser Wohnimmobilie *Kosten: ca. € 140,-- pro Jahr.*

Pendlersteuer:

Diese wird von Personen erhoben, deren Hauptwohnsitz nicht in der jeweiligen Gemeinde liegt und die dort für eine Dauer von mehr als 90 Tagen eine möblierte Wohnung für die eigene Nutzung (Zweitwohnung) zur Verfügung halten. Zur Verfügung halten impliziert nicht, dass die Person tatsächlich vor Ort anwesend sein muss. ±€ 620,--
Pendlersteuer: Wird unter Vorbehalt nicht erhoben, wenn das Ferienhaus das ganze Jahr über ein Vermietungsbüro zur Feriengebrauch angeboten oder zur Verfügung gestellt wird und weniger als 90 Tage (vom Eigentümer) für den privaten Gebrauch bestimmt ist.
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. € 155,-- pro Monat zu rechnen.

Vermietung:

Das Objekt ist potentiell vermietbar (max. 6-Personen).
Derzeit ist die Wohnung woll vicht in der Ferienzeitvermietung.
Indication Mietpreise:
Steigend von ± € 957,-- bis ± € 1.969,-- pro Woche,
(inkl. Gas, Wasser, Strom und Internetnutzung, Endreinigung, Bettwäsche/Handtücher und Küchenpaket sowie Reservierungskosten).

Zusätzliche Kosten:

Vorschuss an / V.v.E. (Verband der Wohnungseigentümer Duinoord in Zoutelande)
± € 1.800,--p/Jahr, (einschl. Rücklagen für größere und kleinere Instandhaltungsarbeiten, Rechtsbeistand und Haftpflichtversicherung des Verwalters, Versammlungs-, Verwaltungs- und Grünanlagenkosten sowie Strom und Wasser für die gemeinsame räume).

Besonderheiten:

Ein Energie-Label dieses Ferienappartements ist nicht vorhanden.

Allgemeine Angaben:

Baujahr	:	*ca. 1978*
Grundstücksfläche	:	*- m²*
Wohnfläche	:	± 68m²/ Einhalt ±225m³. Balkon Aussenflache ± 5m² . Externe raum ± 13½m² (Schuppen in keller).

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	:	*Valkenisse*
Sektion	:	*E*
Parcellen	:	*990 A-12*

Ausstattung:

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

Nutzungszweck:

Ferienappartement.

mit den beiliegenden Informationen möchten wir Ihnen ein möglichst umfassendes Bild des Appartements Duinweg 117-10 (J) in Zoutelande 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.

 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.

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.

 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 m2 werden ignoriert.

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

 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.

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 auftritt, 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-terrorismefinanciering/wwft-voorkomen-witwassen-terrorismefinanciering

BEDEUTUNG DER ABKÜRZUNGEN

zu verk.	= zu verkaufen
KNK	= Kaufnebenkosten
VHB	= Verhandlungsbasis
k. KNK	= keine Kaufnebenkosten
EFH	= Einfamilienhaus
HH	= Herrenhaus
Apartm.	= Apartment
Beitr.	= Beitrag
WEG	= Wohnungseigentümergemeinschaft
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. Absprr.	= 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

ERLÄUTERNDE 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.

 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.

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

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.

Wohnungseigentümergemeinschaft: Als Eigentümer einer Wohnung sind Sie aufgrund geltender gesetzlicher Vorschriften Mitglied der jeweiligen Wohnungseigentümergemeinschaft (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
oder auf der NVM-Website: 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

 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.