



WESTKAPELLE

JOOSSESWEG 75a

NUR WENIGE GEHMINUTEN VOM ZUIDERSTRAND ENTFERNT BEFINDET SICH DIESER CHARMANTE, FREISTEHENDE FERIENBUNGALOW (ca. 1995) AUF EINEM GROSSZÜGIGEN 600 M² GROSSEN GRUNDSTÜCK IN EIGENTUM. IN EINER RUHIGEN, KLEINEN STRASSE GELEGEN, GENIESSEN SIE HIER EIN HÖCHSTMASS AN PRIVATSPHÄRE, RUHE UND PLATZ. DARÜBER HINAUS VERFÜGT DER BUNGALOW ÜBER EINEN INTEGRIERTEN ABSTELLRAUM, EIN FREISTEHENDES GARTENHAUS SOWIE EINE GEMÜTLICHE VERANDA.

=====

Aufteilung: Angebauter Außenabstellraum mit Heizungsanlage, Waschmaschine, Trockner und Regelung für die Fußbodenheizung. Flur mit Garderobe und separatem WC. Modernes Badezimmer mit Dusche und Doppelwaschbecken. Drei Schlafzimmer (ca. 7 m² / ca. 8 m² / ca. 12,5 m²), davon eines mit Infrarotsauna. Gemütliches Wohnzimmer (ca. 27 m²) mit Schiebetür zur nach Süden ausgerichteten Terrasse und einem dekorativen Elektroamin. Offene Küche mit verschiedenen Einbaugeräten. Im Garten befinden sich außerdem ein freistehendes Gartenhaus aus Holz sowie eine überdachte Veranda.

Allgemeines: Baujahr ca. 1995. Rauminhalt ca. 320 m³ und Wohnfläche ca. 79 m². Kunststofffenster mit Doppelverglasung. Betonboden mit Fliesenbelag. Pflegeleichter Garten mit Parkmöglichkeit auf dem eigenen Grundstück. Elektrisch betriebene Markise vorhanden bei der Schiebetür. Die Immobilie ist sofort bezugsfertig und kann direkt zu Ferienzwecken genutzt werden. Zwei eigene Stellplätze. **Ein besonderer Vorteil: Es fallen weder Parkgebühren noch Beiträge an eine Eigentümergemeinschaft (VvE) an!**

Fragepreis € 549.000,--k.k. incl. mobilar mit ausnahme von personliche gegenstande.

Gut gepflegtes Ferienhaus in wunderschöner Lage an der Küste Zeelands!

Suchen Sie ein Ferienhaus in einer grünen und ruhigen Umgebung und nur wenige Gehminuten vom Strand entfernt? Dann ist dieser freistehende Bungalow am **Joossesweg 75a in Westkapelle** genau das Richtige für Sie! Der gepflegte, freistehende Bungalow besticht durch seine besondere Lage, nahezu vollständig von Grün umgeben. Dadurch genießen Sie hier ein hohes Maß an Privatsphäre und herrliche Ruhe. Das Ferienhaus befindet sich auf einem großzügigen **600 m² großen Grundstück in Eigenbesitz** und verfügt über drei Schlafzimmer, einen angebauten Abstellraum, ein freistehendes Gartenhaus sowie eine Veranda.



Rundgang durch das Haus

Auf dem eigenen Grundstück stehen zwei Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Über den überdachten Eingangsbereich gelangen Sie in den angebauten Abstellraum mit Heizungsanlage (ca. 2011), Waschmaschine, Trockner und Regelung für die Fußbodenheizung.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den Flur mit Zählerschrank, Garderobe und separatem, modernem WC. Das moderne Badezimmer ist mit einer Dusche und einem Doppelwaschbecken ausgestattet. Das Haus verfügt über drei Schlafzimmer und bietet somit ausreichend Platz für Familie und Gäste. Eines der Schlafzimmer ist zudem mit einer Infrarotsauna ausgestattet ein angenehmes Extra für entspannte Momente.

Das gemütliche Wohnzimmer verfügt über einen dekorativen Elektrokamin. Durch die große Schiebetür fällt viel Tageslicht in den Raum und der Wohnbereich geht nahezu fließend in die sonnige Terrasse über. Die nach Süden ausgerichtete Terrasse ist wunderschön von Grün umgeben und bietet viel Raum, um das Leben im Freien in aller Ruhe zu genießen. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ist komplett ausgestattet mit einer Granitarbeitsplatte, einem Cerankochfeld mit Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, Mikrowelle, Kühlschrank, Gefrierschrank und Backofen. Ein komfortables und praktisch aufgeteiltes Ferienhaus, in dem Innen- und Außenbereich auf angenehme Weise miteinander verbunden sind.



Außenbereich

Das Haus ist nahezu vollständig von Grün umgeben und bietet dadurch viel Privatsphäre, Ruhe und ein wunderbares Gefühl von Freiheit. Auf der sonnigen, nach Süden ausgerichteten Terrasse können Sie lange Tage im Freien in vollen Zügen genießen. Die gemütliche freistehende Veranda im hinteren Bereich des Grundstücks und das charmante Gartenhaus aus Holz machen den Außenbereich komplett.

Ebenfalls interessant: **Die touristische Vermietung ist erlaubt, jedoch nicht verpflichtend.** Sie entscheiden also selbst, wann Sie das Ferienhaus nutzen und/oder wann Sie es vermieten möchten.

So verbinden Sie einen wunderbaren eigenen Urlaubsort mit der Möglichkeit, attraktive Mieteinnahmen zu erzielen, wenn Sie selbst nicht vor Ort sind.

✦ Wichtige Merkmale

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung, elektrische Markise sowie ein Sonnenschutz-Screen am Küchenfenster;
- Zentralheizung sowie Fußbodenheizung im Wohnbereich und in der Küche;
- Freistehendes Gartenhaus aus Holz und freistehende Veranda;
- Keine Beiträge an eine Eigentümergemeinschaft (VvE) und keine Parkgebühren;
- Übergabe nach Vereinbarung;
- Optimale Privatsphäre und herrliche Ruhe.

Ein komfortables und komplett ausgestattetes Ferienhaus, in dem Platz, Komfort und entspanntes Urlaubswohnen perfekt miteinander harmonieren!

Umgebung

Westkapelle ist ein charmantes Dorf in der Gemeinde Veere und liegt am westlichsten Punkt der ehemaligen Insel Walcheren, umgeben vom Meer. Der Ort hat rund 2.700 Einwohner und ist ein idealer Ausgangspunkt, um die Natur, die Küste und die Ruhe Zeelands zu genießen.

Die Ortszentren von **Zoutelande und Westkapelle sind beide innerhalb von etwa 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar**. Dort finden Sie gemütliche Terrassen, Restaurants, Geschäfte und weitere Einrichtungen.

Hier verbinden sich die Schönheit der Küste Zeelands mit Ruhe, Natur und viel Freiraum.

Möchten Sie dieses besondere Ferienhaus an der Küste Zeelands selbst entdecken?

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!



Wohnung steht im Joossesweg.



Luftaufnahme mit den Dünen und dem Meer im Hintergrund.



Parken auf dem eigenen Grundstück und Zugang zum Haus.

Verkaufprospect: Joossesweg 207 Westkapelle Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



Parken auf dem eigenem Grundstück.



Straßenansicht, ruhige Sackgasse.



Vorderansicht. Lage am Ende einer ruhigen Sackgasse.

Verkaufprospect: Joossesweg 207 Westkapelle Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



Vorderansicht.



Zugang zum Haus mit überdachtem Eingangsbereich.

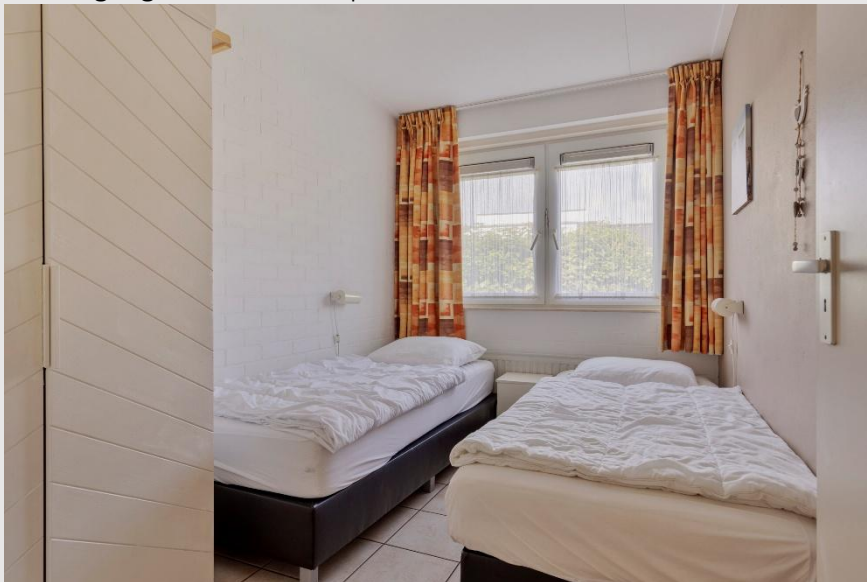


Die Eingangsbereich.

Verkaufprospect: Joossesweg 207 Westkapelle Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



Die Eingangsbereich mit separate moderne WC.



Schlafzimmer 1.



Schlafzimmer 2.

Verkaufprospect: Joossesweg 207 Westkapelle Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



Die moderne Badezimmer mit. Doppelwaschbecken und ebenerdige Dusche.



Die schöne badezimmer.



Zugang vom Wohnzimmer zum 3e schlafzimmer.

Verkaufprospect: Joossesweg 207 Westkapelle Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



Schlafzimmer 3.



Schlafzimmer 3.



Schlafzimmer 3 mit infrarotkabine (von ca. 2017).

Verkaufprospect: Joossesweg 207 Westkapelle Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



Die grosse Wohnzimmer.



Die helle Wohnzimmer.



Das Wohnzimmer mit elektrischem Dekokamin.

Verkaufprospect: Joossesweg 207 Westkapelle Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



Das Wohnzimmer mit offene Küche.



Das Wohnzimmer mit schiebtür zum terras am süden.



Die grosse offene Wohnküche.

Verkaufprospect: Joossesweg 207 Westkapelle Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



Die grosse Wohnküche.



Die Küche.



Die gepflegte Küche im Landhausstil mit Einbaugeräten und viel Stauraum.

Verkaufprospect: Joossesweg 207 Westkapelle Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



Die Küche mit manuell bedienbarem Sonnenschutz.



Sicht voraus die Küche.



Durch die Schiebetür gelangt man auf die Terrasse.

Verkaufprospect: Joossesweg 207 Westkapelle Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



Die Terrasse mit elektrisch bedienbarer Markise.



Die terrasse.



Die Terrasse mit schönen Details, wie zum Beispiel Fensterläden.

Verkaufprospect: Joossesweg 207 Westkapelle Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



Das Terrasse am Süden.



Seitenansicht, umgeben von viel Grün.



Luftaufnahme.

Verkaufprospect: Joossesweg 207 Westkapelle Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



Seitenansicht mit Holz Gartenhaus.



Hintenansicht mit schaukel.



Die hinten-seitenansicht mit garten und veranda.

Verkaufprospect: Joossesweg 207 Westkapelle Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



Die Freistehende Veranda.



Die gemütlichen Veranda ca. 2.9m x 4.2m.



Sicht von aus die veranda auf dem Haus.



Hinten-seiten ansicht.



Sicht auf dem hinten-seitengarten und die Veranda.



Luftaufnahme.

Verkaufprospect: Joossesweg 207 Westkapelle Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



Das Freistehende Gartenhaus.



Der Abstellraum mit Heizungsanlage, Fußbodenheizungsverteiler, Trockner und Waschmaschine.



Die angebaute abstellraum.

Verkaufprospect: Joossesweg 207 Westkapelle Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



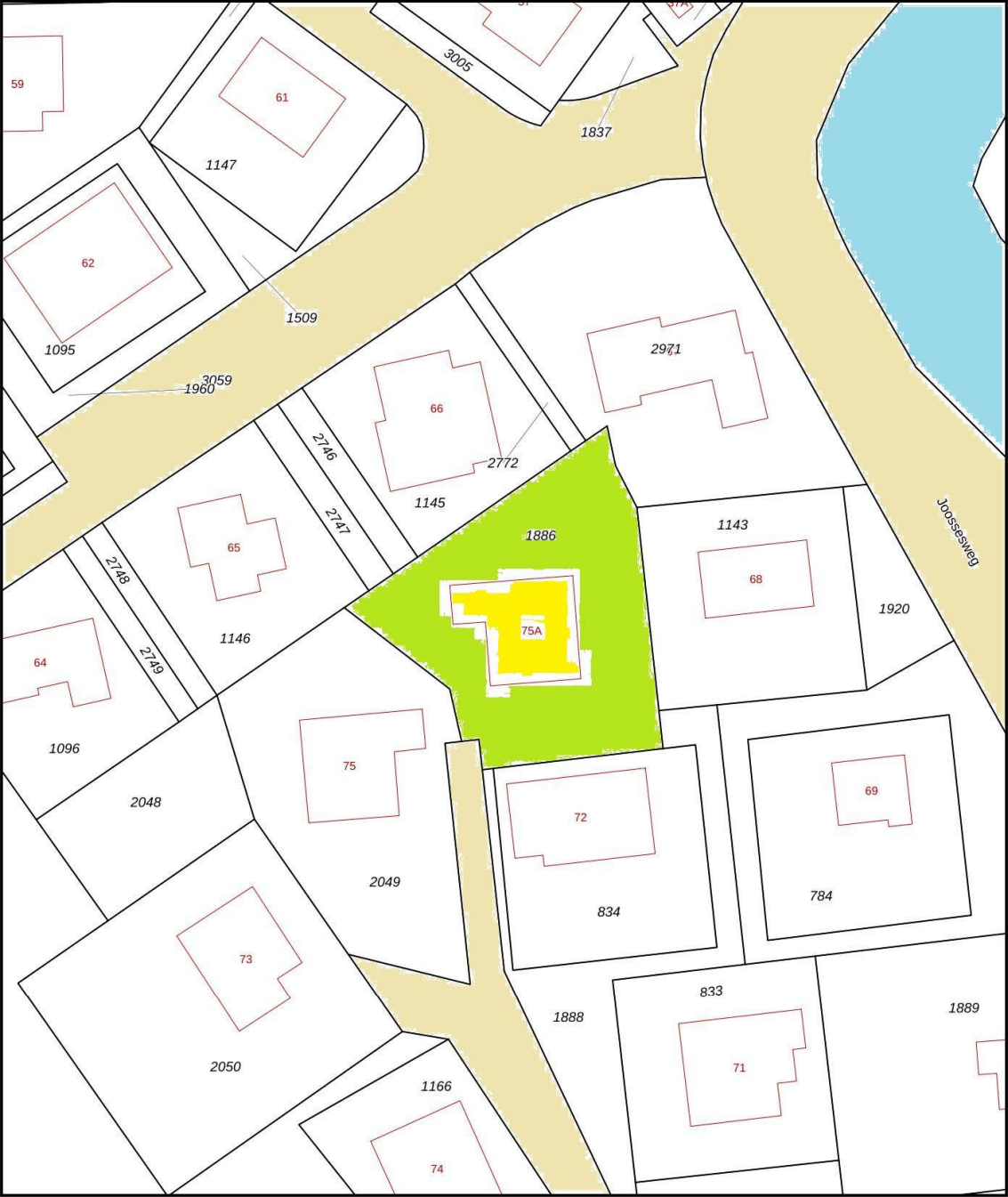
In unmittelbarer Nähe zu diesem wunderschönen Strand und den Dünen.



Lage in de Joossesweg.



Verkaufprospect: Joossesweg 207 Westkapelle Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



0 5 10 15 20 25m **Noorden**

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Westkapelle

Sectie F

Perceel 1886

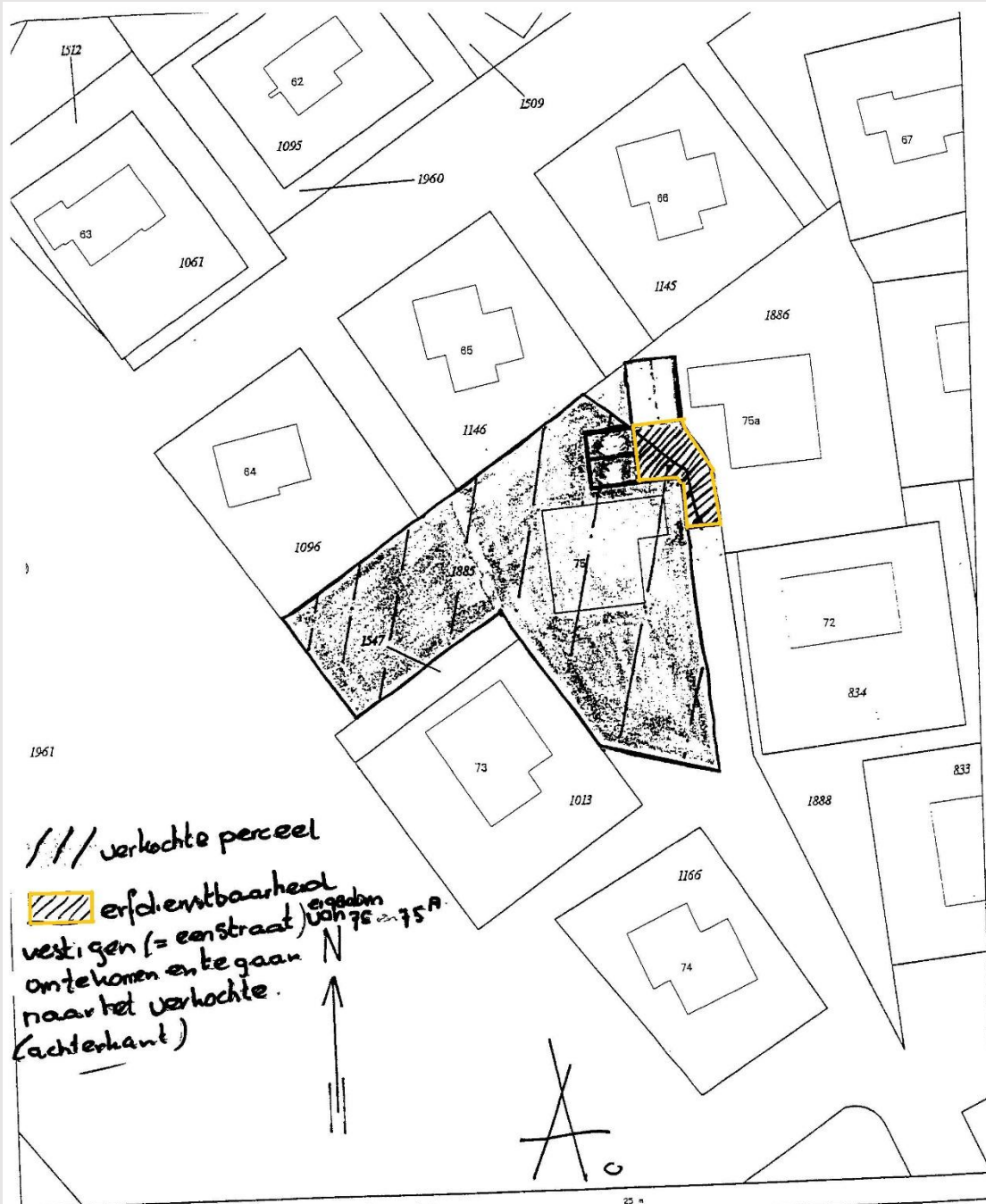


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op  De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Kadaster karte.

Verkaufprospect: Joossesweg 207 Westkapelle 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.



Deze kaart is noordgericht

Klantreferentie

Uittreksel uit de kadastrale kaart

Kadastrale gemeente WESTKAPELLE

Sektie F

Perceelnummer 1885

Schaal 1:500

Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend
De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers

Legenda

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Kadastrale grens

— Bebouwing/topografie

Voor een sluitend uittreksel, Middelburg, 16 augustus 1999.
De afzender van het kadaster en de openbare registers

15

Kadaster karte Mit der eingetragenen Grunddienstbarkeit.

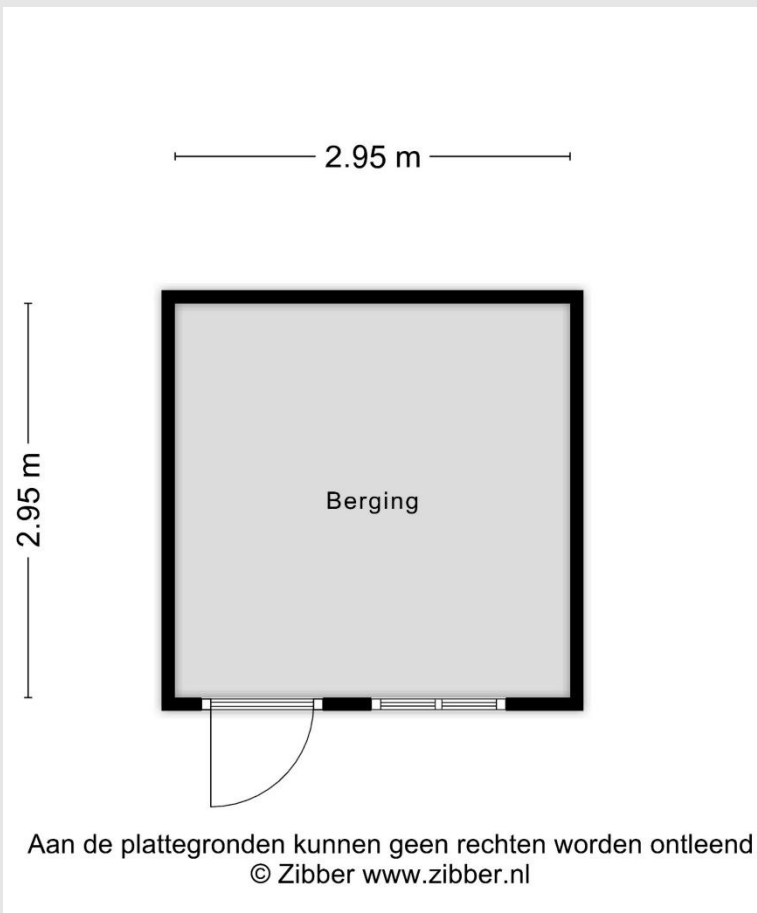
Verkaufprospect: Joossesweg 207 Westkapelle Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



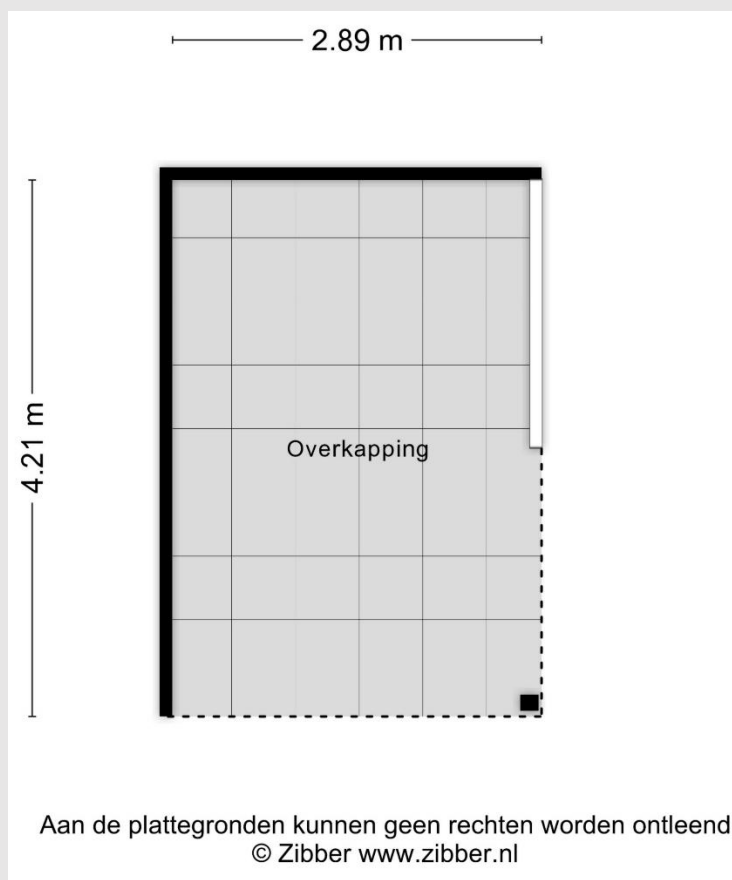
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Grundriss haus mit ca. massen.

Verkaufprospect: Joossesweg 207 Westkapelle Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.



Grundriss Freistehende gartenhaus und die veranda.



Bungalowpark Joossesweg, "de Joossen" (zwischen Zoutelande und Westkapelle).



Nah vom **Joossesweg 75a** finden Sie die Dünen, den Strand und das Meer.

Dies lädt zu einem schönen Strandtag, einem langen Strandspaziergang oder einem Abend in einer der Strandbars in der Umgebung ein. Sie können auch einen Spaziergang zu den Dörfern Zoutelande oder Westkapelle (± 2000 m) machen.

Es gibt mehrere Restaurants, Cafés und Geschäfte in Zoutelande und Westkapelle.

Auf den Terrassen in Zoutelande und Westkapelle können Sie kostenlos surfen und E-Mails senden W-lan. In der Hochsaison organisieren Zoutelande und Westkapelle verschiedene Aktivitäten, darunter Ringesteichen, Kermis (Westkapelle) sowie jährliche Märkte und Aktivitäten für Kinder usw.

Vlissingen und Middelburg sind die wichtigsten Städte in der Nähe der Joossen.

Beide Städte sind mit dem Auto ± 15 Kilometer entfernt. Middelburg bietet Ihnen viele Möglichkeiten zum Einkaufen und leckeres Essen.

Sie können auch nach Middelburg für Aktivitäten gehen.

Vlissingen hat einen schönen langen Boulevard entlang der Westerschelde und einen grosse Bios. In Vlissingen gibt es ein Schwimmbad für die nassen Tage in Zeeland, dafür können Sie auch das Schwimmbad des Roompot in Domburg besuchen.

Bungalowpark De Joossen ist ein ruhiger Park, in dem sich alle Häuser von Privatpersonen befinden.

Einige werden vermietet und die anderen Häuser werden von den Eigentümern selbst bewohnt.

Der Park, in dem sich der Bungalow **Joossesweg 75a** befindet, befindet sich in der Nähe eines Restaurants.

Aktivitäten werden nicht im Park organisiert, sondern in Zoutelande und Westkapelle sowie an verschiedenen Strandpavillons. Ein Supermarkt (Camp Shop) befindet sich auf den Campingplätzen in der Nähe des Parks, aber Sie können natürlich auch Zoutelande und Westkapelle besuchen.

Die Hauptattraktion von Zoutelande und Westkapelle ist natürlich das Meer mit den Dünen und dem Strand, das vom Bungalow aus bequem zu Fuß erreichbar ist.

Haustiere sind im Park erlaubt. Zoutelande und Westkapelle sind auch ein guter Ausgangspunkt für lange oder kurze Radtouren entlang der wunderschönen Dünen, die die Küste Zeelands schmücken.

Verkaufprospect: Joossesweg 207 Westkapelle Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.

Westkapelle (Zeeuws: Weskappel, Westkappels: Wasekrael) ist eine kleine Stadt in der Gemeinde Veere in der Provinz Zeeland, die an der westlichsten Spitze der ehemaligen Insel Walcheren liegt und an drei Seiten vom Meer umgeben ist. Hat ungefähr 2700 Einwohner

Inhoud

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



Geschiede

Der gotische freistehende Turm, der seit vielen Jahren als Leuchtturm dient

Westkapelle erhielt 1233 Stadtrechte, hatte jedoch keinen Sitz in den Staaten von Zeeland, weshalb es eine enge Stadt genannt wurde. Bis 1996 war Westkapelle eine unabhängige Gemeinde.

Zweiter Weltkrieg

Am 3-10-1944 wurde der Deich südlich des Dorfes von britischen Bombern zerstört (dieses Ereignis wird in Westkapelle immer noch einfach "t Bombardement" genannt), mit der Absicht, Walcheren zu überfluten, um die Insel leichter von den Deutschen zu bekommen den Besatzer zu befreien. 180 Einwohner der Stadt wurden bei diesem Bombenanschlag getötet; Das Gelände selbst wurde von den Bomben und dem einströmenden Meerwasser praktisch von der Karte gewischt. Die alliierten Truppen landeten am 11.11.1944 mit Landungsbooten nördlich und südlich des entstandenen Deichlochs. Zum Zeitpunkt der Landung befanden sich noch sechs Personen im Dorf - der Rest der Überlebenden war in die umliegenden Dörfer evakuiert worden. Erst am 10.12.1945, also mehr als ein Jahr später, wurde die Lücke endgültig geschlossen. Ein sichtbarer Überrest des Zweiten Weltkriegs ist der wunderschöne Bach, der durch das Bombardement entstanden ist. Da dies Meerwasser war, das nach dem Schließen des Deichs zurückblieb, ist das Wasser brackig anstatt frisch. Als Erinnerung an diesen Krieg, aber sicherlich auch an die Befreiung, befindet sich ein Sherman-Panzer auf dem Deich. Hinter dem Leuchtturm "Hoge licht" liegen im Halbkreis die Gräber der Kriegsoffer.

Sport und Erholung

Durch diesen Ort führt die europäische Wanderroute E9, die auch als Nordseeweg bezeichnet wird. Die E9 verläuft entlang der Küste von Portugal in die baltischen Staaten.

Spitznamen

Der gotische freistehende Turm, der seit vielen Jahren als Leuchtturm dient. Westkapelle Low Zeeland - Leuchtturm "Iron Tower" am Ufermauer. Westkapelle ist seit langem eine sehr geschlossene Gemeinde, obwohl dies heutzutage weniger auf den Tourismus und den sogenannten "Import" zurückzuführen ist (Menschen, die von anderswo in den Niederlanden in das Dorf gezogen sind). Dies war und ist deutlich an der begrenzten Anzahl von Familiennamen zu erkennen, die vorkommen; Weil es üblich war, Kinder nach ihren Großeltern, Onkeln und Tanten zu benennen, hatten viele Menschen tatsächlich den gleichen Namen.

Verkaufprospect: Joossesweg 207 Westkapelle 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.

Spitznamen wurden und werden im Alltag verwendet, um Verwirrung zu vermeiden. Diese unterscheiden sich enorm und sind manchmal persönlich, werden aber manchmal auch sozusagen in der Familie weitergegeben; oft ist eine Kombination von beiden der Fall. Der Spitzname kann vom tatsächlichen Namen einer Person abgeleitet sein, sich auf ihren Vater oder ihre Mutter (und manchmal mehrere Generationen zurück) beziehen und / oder von etwas völlig anderem stammen - auch hier sind Kombinationen davon üblich. Einige Spitznamen sind das Ergebnis von Ereignissen, die vor Generationen aufgetreten sind. Daher wurden frühere Spitznamen möglicherweise durch neuere Spitznamen ersetzt. Es kann also sein, dass in einigen Familien mehrere Spitznamen nur als die neuere Form verwendet werden. Außenstehende, die sich dessen nicht bewusst sind, können sogar Probleme haben, da manchmal der wirkliche Name einer Person kaum bekannt ist: Sie sind wirklich nur unter dem Spitznamen bekannt, und der wirkliche Name muss gründlich überlegt werden. Für offiziellere Angelegenheiten wurde die Initiale des Vaters, gefolgt vom Buchstaben "z" oder "d" (Sohn oder Tochter), normalerweise nach dem Familiennamen gesetzt: Der Name Johanna Minderhoud Hd zeigt beispielsweise an, dass sie die Tochter von H. war. Minderhoud. Dies wurde sogar in Bestattungswerbung verwendet



Historische Sehenswürdigkeiten

Westkapelle ist am bekanntesten für seinen Leuchtturm, den "Hoge licht" oder "Zuiderhoofd" (Westkapelle Hoog), der unmittelbar nach dem Betreten der Stadt zu sehen ist. Dieser Turm ist der Überrest einer Kirche, die im 18. Jahrhundert durch einen Brand zerstört wurde. Im 19. Jahrhundert wurde ein Leuchtfeuer darauf angebracht, damit es als Leuchtturm dienen konnte. Darüber hinaus gibt es einen zweiten Leuchtturm am Ufermauer, den sogenannten "Eisernen Turm" (Westkapelle Laag). Die einzige Mühle von Westkapelle ist die Mühle "De Noorman". Ein weiterer berühmter Punkt der Westkapelle ist der Westkappelsche Zeedijk, ein fünf Kilometer langer Damm aus Basaltstein in der Dünenreihe, der die Insel Walcheren vor dem Meer schützt.



Verkaufprospect: Joossesweg 207 Westkapelle Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.

Betreff: Ergänzende Informationen für der Ferienbungalow in Westkapelle, Joossesweg 75a.

Gerne senden wir Ihnen hiermit Angaben über Feste und variable Kosten für das obengenannte Objekt (Änderungen vorbehalten).

Der Text dieser Verkaufsbroschüre wurde mit Sorgfalt zusammengestellt und ist informativer 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 Fehlerfreiheit und Genauigkeit der enthaltenen Informationen übernommen werden und wird jegliche Haftung seitens Roose Makelaardij ausgeschlossen.

Grundsteuer

Eigentümerabgabe = ± € 445,00 p/Jahr

Abfallabgabe:

die Abfallabgabe erhoben wird, weil in einer Wohnung Hausmüll anfällt,

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

Gebühren für den Wasserverband:

Die Wasserabgabe ± 305,-- € pro Jahr.

Die Reinigungs-/Verschmutzungsabgabe ± 275,00 € pro Jahr.

Abwassergebühren: Kanalgebühren werden für den Anschluss an die Kanalisation erhoben. Die Abwassergebühr für Eigentümer wird pro Anschluss an die Kanalisation erhoben. **Aktuell gerechnet mit ca. 150,00 € pro Jahr.**

Pendlersteuer:

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

Es verfügbar zu halten bedeutet nicht, dass man tatsächlich dort sein muss. = ± € 1.005,00 p/J
Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an die Gemeinde Veere (Steuerabteilung). In diesen Fällen können Sie mit einer Steuerveranlagung für Pendler rechnen, Tel. 0118 555444.

Versorgungsunternehmen:

(abhängig von der Nutzung und den Konditionen, die man bei Abschluss eines neuen Vertrages erhält) Rechnet man mit der Vorauszahlung für dieses Haus, werden derzeit für Gas und Strom bezahlt. **ca. € 115,--pro Monat.**

Vermietung:

Im Moment ist das Ferienhaus **nicht** vermietet;

Mietpreisangaben pro Woche.:

Zwischen-, Hoch- und Nachsaison: von **± € 635,-- bis ± € 1.695,-- pro Woche**
(inkl. Endreinigung) .

Allgemeine Angaben:

Baujahr : ± 1995 .
Grundstücksfläche : $\pm 600 \text{ m}^2$
Wohnfläche : *Grundfläche gesamt: $\pm 79 \text{ m}^2$ / Inhalt $\pm 320 \text{ m}^3$
Sonstige Innenfläche (Abstellräume): $\pm 8 \text{ m}^2$
Gebäudebezogener Außenbereich (überdachung): $\pm 10 \text{ m}^2$
Außenlagerfläche (hölzernes Gartenhaus/veranda): $\pm 21 \text{ m}^2$*

Das Maßanweisung 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 nicht vollständig aus, beispielsweise durch unterschiedliche Auslegungen, Runden oder Einschränkungen in der Durchführung der Messung.

Frei ab : *nach Absprache*

Ein Energielabel ist ein label C gültig bis 07-03-2034.



Zu Gunsten des Verkäufers wird in einem zu erstellenden Kaufvertrag u. a. Folgendes festgelegt Kaufvertrag:

Dem Käufer ist bekannt, dass die Immobilie ursprünglich über 30 Jahre alt ist, wodurch die Anforderungen an die Bauqualität deutlich geringer sind als bei Neubauten.

Abweichend von Artikel 6.3 einer zu erstellenden Kaufurkunde

Art. 6.3. lautet: Bei der Übertragung des Eigentums besitzt die Immobilie die tatsächlichen Eigenschaften, die für den normalen Gebrauch erforderlich sind, als: zur Nutzung gemäß dem geltenden Bestimmungsort als **Wohnsitz für Ferien Aufenthalt**. Der Käufer erklärt sich in diesem Zusammenhang für die Folgen verantwortlich, wenn die verkaufte Sache aus öffentlichen oder privaten Gründen nicht für einen anderen als ihren derzeitigen Bestimmungszweck verwendet werden darf. Und Artikel 7.17 Absätze 1 und 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuches, das vollständige oder teilweise Fehlen einer oder mehrerer Eigenschaften der unbeweglichen Sache für den normalen und besonderen Gebrauch und jede andere Nichteinhaltung der Vereinbarung durch die Sache erfolgt auf Kosten und Gefahr von der Käufer. Sofern der Verkäufer seine Qualität nicht garantiert hat, übernimmt er keine Garantie für die Qualität des Fundaments, des Dachs, der Schornsteine oder anderer Rauchabzüge, der Fassaden, Böden, Decken, Gas-, Wasser-, Strom- und Abwasserleitungen sowie die Abwesenheit von Ungeziefer oder Pilze (wie Holzwürmer, Pilze, Bockkäfer usw.) und eindringende oder aufsteigende Feuchtigkeit. Im Rahmen des Vorstehenden erklärt der Verkäufer, dass er keine dort genannten Garantien abgegeben hat, was der Käufer hiermit anerkennt.

Dem Käufer ist bekannt, dass der Verkäufer das Kaufobjekt als Eigentümer zu keinem Zeitpunkt selbst tatsächlich genutzt hat.

Der Verkäufer ist daher nicht in der Lage, den Käufer über Eigenschaften beziehungsweise Mängel des Kaufobjekts zu informieren, von denen der Verkäufer Kenntnis hätte haben können, wenn er das Kaufobjekt selbst tatsächlich genutzt hätte.

In diesem Zusammenhang haben die Parteien, abweichend von Artikel 6.3 des Kaufvertrags sowie von Artikel 7:17 Absatz 1 und 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuches (BW), vereinbart, dass derartige Eigenschaften beziehungsweise Mängel auf Rechnung und Risiko

Verkaufprospect: Joossesweg 207 Westkapelle 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.

des Käufers gehen und dass diesem Umstand bei der Festlegung des Kaufpreises Rechnung getragen wurde.

Der Käufer stellt den Verkäufer von sämtlichen etwaigen Ansprüchen Dritter frei.

Messanweisung / NEN 2580

Die Vermessung der Immobilie und der Nebengebäude basiert auf der niederländischen Norm NEN 2580. Die Messanweisung dient dazu, eine möglichst einheitliche Messmethode anzuwenden, um einen Richtwert für die Nutzfläche anzugeben.

Die Messanweisung schließt Unterschiede bei den Messergebnissen jedoch nicht vollständig aus, beispielsweise aufgrund unterschiedlicher Auslegungen, Rundungen oder Einschränkungen bei der Durchführung der Messung.

Der Verkäufer und der mit dem Verkauf beauftragte Immobilienmakler können für etwaige unrichtige Angaben zu den Messergebnissen nicht haftbar gemacht werden. Dem Käufer wurde das Recht und die Möglichkeit eingeräumt, die Immobilie, die Nebengebäude sowie das Grundstück selbst vermessen zu lassen.

Der Käufer hat die vorstehenden Angaben zum Kaufobjekt bei seiner Entscheidung über ein etwaiges weiteres Interesse am Kauf berücksichtigt. Dem Käufer sind die vorstehend beschriebene Situation und die damit verbundenen Risiken sowie deren mögliche Folgen bekannt, und er erklärt sich hiermit einverstanden.

Grundbuchdaten:

Gemeinde : *Westkapelle*
Sektion : *F*
Parzelle : *1886*

Ausstattung:

Sanitär : *geplegt.*
Heizung : *Zentral heizung*
Gemeinschaftsantenne: *kabelanschluss*
Zustand : *innen und außen gut.*

Nutzungszweck:

Ferienhaus

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 Biet Prozess *aufeinander zugehen*, kann der Verkäufer sein Gegenangebot jederzeit auch wieder erhöhen bzw. der Käufer sein Angebot verringern.

4. Wann kommt der Kauf zustande?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Was ist eine Option?

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

Verkaufprospect: Joossesweg 207 Westkapelle 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.

Erhält **ein privater Verkäufer** ein Angebot eines **professionellen Käufers** (eines Unternehmers, der keine Privatperson/keine natürliche Person ist und in Ausübung seines Berufs oder Geschäfts handelt) und nimmt er Verhandlungen mit dieser Partei auf oder akzeptiert er das Angebot, ist eine mündliche (oder schriftliche E-Mail) Vereinbarung verbindlich und weder Käufer noch Verkäufer können von den Verhandlungen zurücktreten. Beide mündlichen Vereinbarungen sind rechtsgültig. Sowohl der Verkäufer als auch der Käufer können gezwungen werden, die mündliche Vereinbarung einzuhalten oder einen Kaufvertrag zu unterzeichnen.

Wenn ein **gewerblicher Verkäufer** ein Angebot von einem **gewerblichen Käufer** (einem Unternehmer, der nicht als Privatperson handelt) erhält und mit diesem Käufer in Verhandlungen tritt bzw. dessen Angebot annimmt, ist eine mündliche Vereinbarung (oder eine schriftliche Vereinbarung per E-Mail) **verbindlich**. Weder Käufer noch Verkäufer können sich ohne Weiteres von der getroffenen Vereinbarung zurückziehen. Das bedeutet, dass eine **mündliche Vereinbarung rechtswirksam** ist. Sowohl der Verkäufer als auch der Käufer können zur Erfüllung der mündlich getroffenen Vereinbarung bzw. zum Abschluss eines entsprechenden schriftlichen Kaufvertrags verpflichtet werden.

Mündliche Vereinbarung zwischen **einem gewerblichen Verkäufer und einem privaten Käufer**
Formerfordernis: Der Kaufvertrag muss schriftlich abgeschlossen werden.

Können die Parteien nach einer mündlichen Einigung zurücktreten?

Käufer: Ja, der private Käufer kann sich nach einer lediglich mündlichen Einigung zurückziehen.

Verkäufer: Nein, der Verkäufer kann sich nach einer mündlichen Einigung grundsätzlich nicht zurückziehen.

Können die Parteien zum Abschluss eines schriftlichen Kaufvertrags und/oder zur Zahlung von Schadensersatz verpflichtet werden?

Verkäufer: Ja, der Verkäufer kann zur Zahlung von Schadensersatz und möglicherweise auch zum Abschluss des Kaufvertrags entsprechend der mündlich getroffenen Vereinbarung verpflichtet werden.

Käufer: Nein, der private Käufer kann weder zur Zahlung von Schadensersatz noch zum Abschluss eines schriftlichen Kaufvertrags verpflichtet werden.

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/>

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/aan_gifte_betalen_en_toezicht/wwft-voorkomen-van-witwassen-en-terrorismedfinanciering/wwft-voorkomen-witwassen-terrorismedfinanciering

BEDEUTUNG DER ABKÜRZUNGEN

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

ERLÄUTERENDE BEGRIFFSDEFINITIONEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verhandlungsbasis: Aufforderung zur Abgabe eines Angebots.

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

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

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

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



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

PROFIL:

Ein modernes und effizientes Büro am Ortseingang von Zoutelande.

MITARBEITER:

Ein kleines aktives Immobilienbüro mit 1 NVM-RM-Makler, 1 Immobiliensachverständigen und 2 Sekretärinnen. Wir profilieren uns hauptsächlich an der seeländischen Küste und der Makler ist auch der Immobilienmakler ist auch zu 100% persönlich in die Vermittlung involviert; er ist in diesem Sinne der direkte 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
Langedam 43, NL-4374 AB Zoutelande
Tel.: +31 (0)118-561675,
E-Mail: info@roosemakelaardij.nl

Verkaufprospect: Joossesweg 207 Westkapelle Diese Informationen sind völlig unverbindlich, ausschließlich für den Adressaten bestimmt und nicht als Angebot gedacht. In Bezug auf die Richtigkeit kann Maklerbüro Roose weder eine Haftung übernehmen noch Rechte aus den bereitgestellten Informationen ableiten.