RUITERPLAAT
MAKELAARDIJ









Zand 17, 4493 RP Kamperland

Vraagprijs € 349.500,00 kosten koper

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Voorstraat 37
4491 EV, WISSENKERKE
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

Omschrijving

Vrijstaand vakantiehuis met drie slaapkamers op loopafstand van het heerlijke Noordzeestrand!

Aan Zand 17 in Kamperland staat deze vrijstaande vakantiewoning op Noordzee Résidence De Banjaard. De woonkamer heeft aan twee kanten openslaande deuren naar buiten en boven vind je drie slaapkamers. De woning wordt inclusief inventaris verkocht. Dat maakt het een praktisch vakantiehuis voor eigen gebruik, met goede mogelijkheden voor recreatieve verhuur.

Vanaf het park wandel je zo het Banjaardstrand op. Op het park zelf vind je onder meer een overdekt zwembad, een restaurant, een supermarkt en fietsverhuur. In de omgeving wissel je een stranddag gemakkelijk af met varen op het Veerse Meer of fietsen langs de Oosterschelde.

Ook voor een dagje stad ligt Kamperland gunstig. Via de N57 en de N255 zijn Middelburg en Goes goed bereikbaar. In Middelburg kun je door de historische binnenstad slenteren en in Goes vind je winkels en terrassen rond de Grote Markt en de stadshaven.

Indeling

Begane grond:
Via de entree kom je in de hal met een apart toilet met fontein en een kast met de meterkast en cv-opstelling. Vanuit de hal loop je de moderne keuken in, welke voorzien is van diverse inbouwapparatuur en die open aansluit op de woonkamer. De woonkamer heeft zowel aan de achterzijde als aan de zijkant dubbele openslaande deuren naar buiten. Vanuit de keuken bereik je de berging met wasmachineaansluiting en een eigen buitendeur. De trap in de woonkamer leidt naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:
Vanaf de overloop bereik je drie slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers liggen naast elkaar aan de achterzijde. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en beslaat de volle breedte van de woning. De badkamer heeft een douche, een wastafel en een tweede toilet.

Tuin:
Vanuit de woonkamer stap je via dubbele openslaande deuren zowel aan de achterzijde als aan de zijkant de tuin in. Zo loopt binnen gemakkelijk over in buiten, of je nu buiten wilt ontbijten of na een dag aan het strand nog even in de tuin wilt zitten. De berging is ook rechtstreeks van buitenaf bereikbaar.

Algemene kenmerken:
Vrijstaande vakantiewoning op vakantiepark Noordzee Résidence De Banjaard
Energielabel C
Drie slaapkamers
Voor-zij en achtertuin aanwezig
Parkeergelegenheid op eigen terrein
Inclusief inventaris
Goede verhuurmogelijkheden

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Voorstraat 37
4491 EV, WISSENKERKE
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

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

Zand 17 - 4493 RP KAMPERLAND

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Voorstraat 37
4491 EV, WISSENKERKE
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

Freistehendes Ferienhaus mit drei Schlafzimmern, nur wenige Gehminuten vom herrlichen Nordseestrand entfernt!

An der Adresse „Aan Zand 17" in Kamperland befindet sich dieses freistehende Ferienhaus in der Nordsee-Residenz „De Banjaard". Das Wohnzimmer verfügt auf zwei Seiten über Flügeltüren nach draußen, und im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer. Das Haus wird inklusive Hausrat verkauft. Das macht es zu einem praktischen Ferienhaus für den Eigengebrauch mit guten Möglichkeiten zur Vermietung an Urlauber.

Vom Ferienpark aus gelangt man direkt zum Banjaard-Strand. Im Ferienpark selbst gibt es unter anderem ein Hallenbad, ein Restaurant, einen Supermarkt und einen Fahrradverleih. In der Umgebung lässt sich ein Strandtag gut mit einer Bootsfahrt auf dem Veerse Meer oder einer Radtour entlang der Oosterschelde verbinden.

Auch für einen Stadtbummel liegt Kamperland günstig. Über die N57 und die N255 sind Middelburg und Goes gut erreichbar. In Middelburg können Sie durch die historische Innenstadt schlendern, und in Goes finden Sie Geschäfte und Straßencafés rund um den Grote Markt und den Stadthafen.

Aufteilung

Erdgeschoss:
Über den Eingangsbereich gelangt man in den Flur mit einer separaten Toilette mit Handwaschbecken und einem Schrank, in dem sich der Zählerschrank und die Heizungsanlage befinden. Vom Flur aus gelangt man in die moderne Küche, die mit verschiedenen Einbaugeräten ausgestattet ist und offen zum Wohnzimmer hin übergeht. Das Wohnzimmer verfügt sowohl an der Rückseite als auch an der Seite über doppelte Flügeltüren nach draußen. Von der Küche aus gelangt man in den Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und einer eigenen Außentür. Die Treppe im Wohnzimmer führt in den ersten Stock.

Erster Stock:
Vom Flur aus gelangt man zu drei Schlafzimmern und dem Badezimmer. Zwei Schlafzimmer liegen nebeneinander auf der Rückseite. Das größte Schlafzimmer befindet sich auf der Vorderseite und erstreckt sich über die gesamte Breite des Hauses. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken und eine zweite Toilette.

Garten:
Vom Wohnzimmer aus gelangt man durch doppelte Flügeltüren sowohl auf der Rückseite als auch an der Seite in den Garten. So geht der Innenbereich nahtlos in den Außenbereich über, ganz gleich, ob man draußen frühstücken oder nach einem Tag am Strand noch ein wenig im Garten sitzen möchte. Der Abstellraum ist ebenfalls direkt von außen zugänglich.

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Voorstraat 37
4491 EV, WISSENKERKE
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

Allgemeine Merkmale:
Freistehendes Ferienhaus im Ferienpark „Noordzee Résidence De Banjaard"
Energieeffizienzklasse C
Drei Schlafzimmer
Vorgarten, Seitengarten und Hintergarten vorhanden
Parkmöglichkeit auf dem eigenen Grundstück
Inklusive Hausrat
Gute Vermietungsmöglichkeiten

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

Zand 17 - 4493 RP KAMPERLAND

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Voorstraat 37
4491 EV, WISSENKERKE
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1998

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	305 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	85 m^2

Details	
Bijzonderheden	Gemeubileerd
Voorzieningen	Openslaande deuren
Schuur / berging	Inpandig
Garage	Geen garage
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	eigendom

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuin, voortuin, zijtuin
Kwaliteit	Verzorgd

Foto's















Zand 17 - 4493 RP KAMPERLAND

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Voorstraat 37
4491 EV, WISSENKERKE
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

Foto's













Zand 17 - 4493 RP KAMPERLAND

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Voorstraat 37
4491 EV, WISSENKERKE
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

Foto's















Zand 17 - 4493 RP KAMPERLAND

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Voorstraat 37
4491 EV, WISSENKERKE
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

Foto's













Zand 17 - 4493 RP KAMPERLAND

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Voorstraat 37
4491 EV, WISSENKERKE
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

Foto's





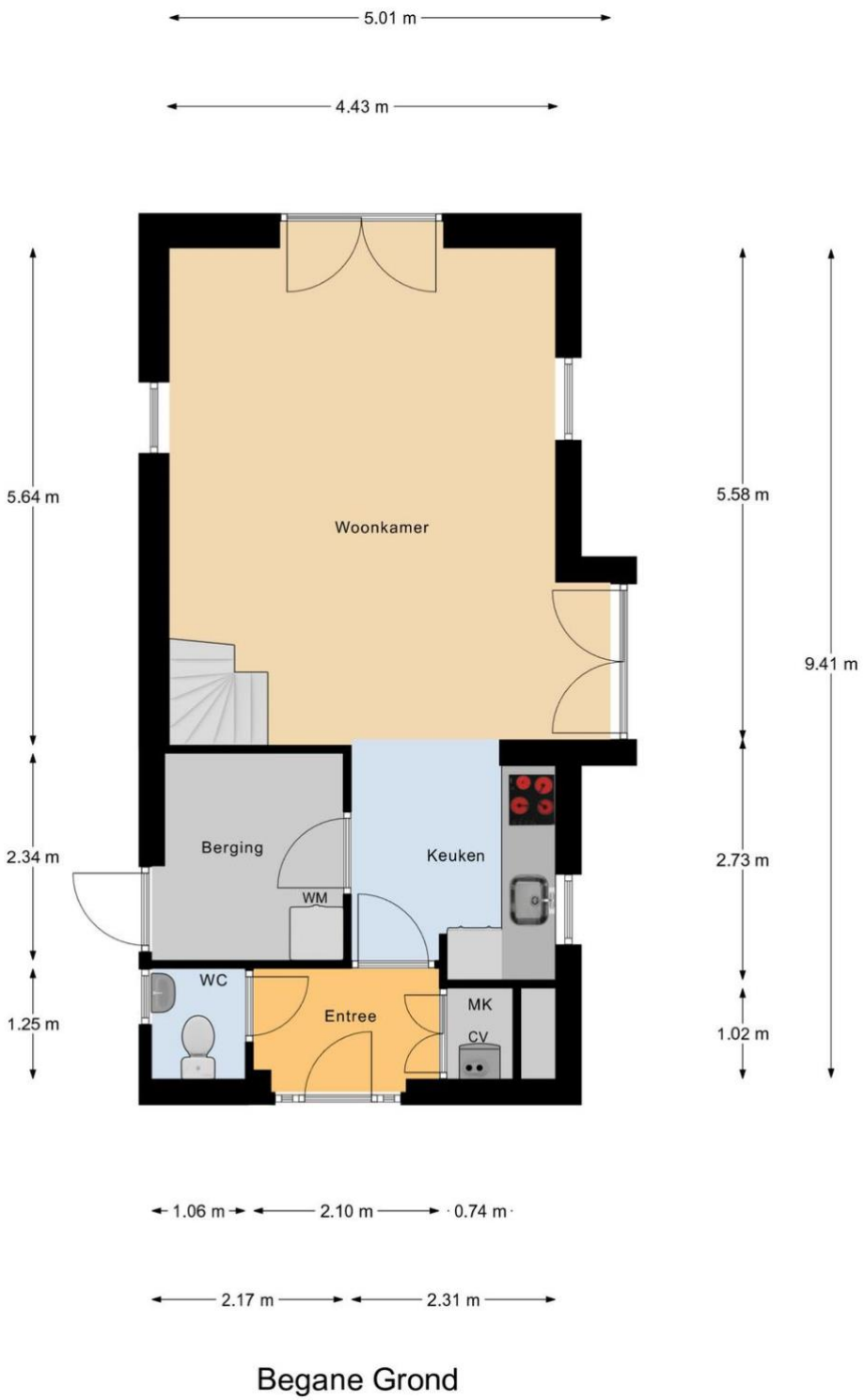




Zand 17 - 4493 RP KAMPERLAND

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Voorstraat 37
4491 EV, WISSENKERKE
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

Plattegrond

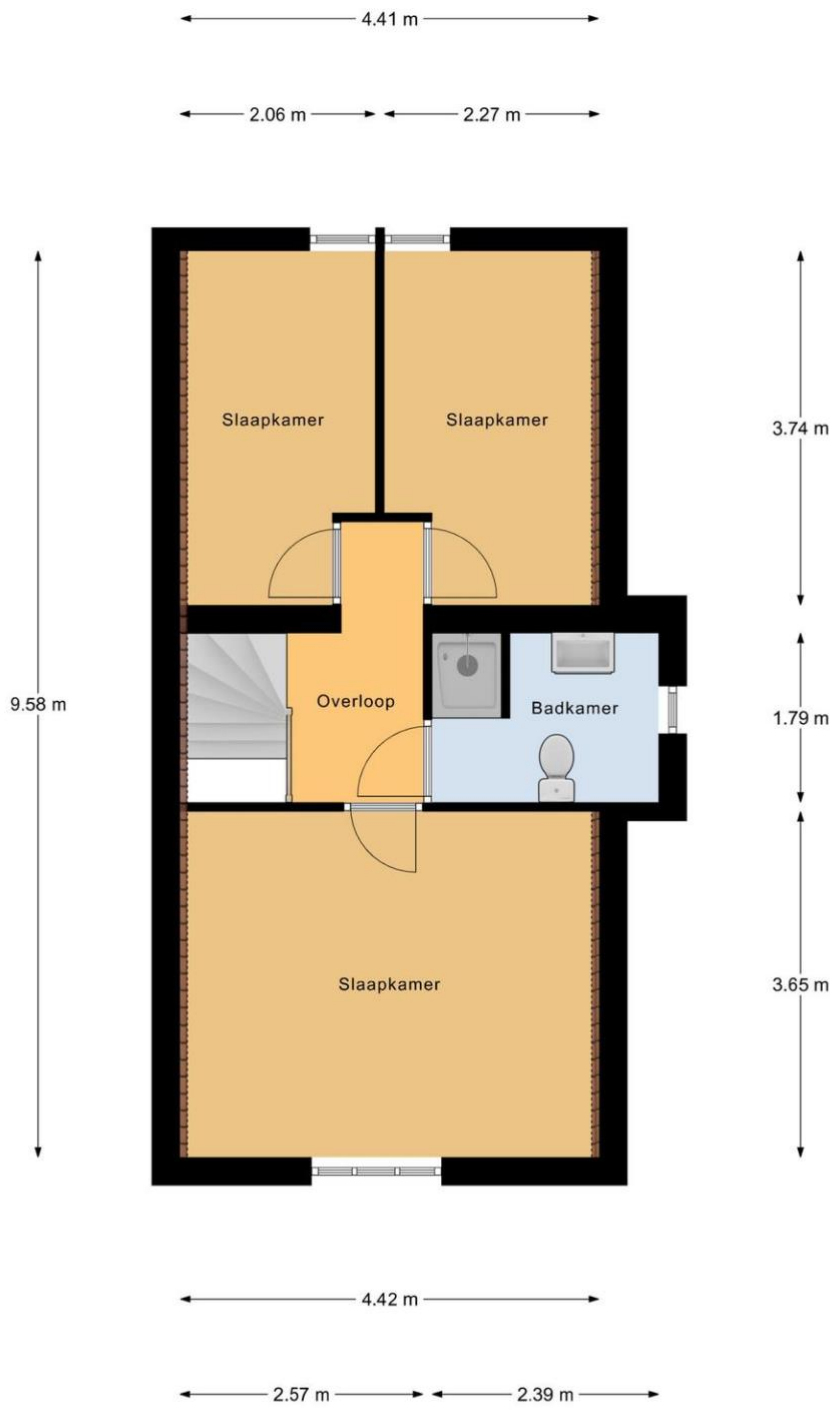


Begane Grond

Zand 17 - 4493 RP KAMPERLAND

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Voorstraat 37
4491 EV, WISSENKERKE
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

Plattegrond



1e Verdieping

Zand 17 - 4493 RP KAMPERLAND

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Voorstraat 37
4491 EV, WISSENKERKE
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

Kadastrale gegevens



Zand 17 - 4493 RP KAMPERLAND

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Voorstraat 37
4491 EV, WISSENKERKE
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

Kadastrale gegevens

Adres	Zand 17
Postcode / Plaats	4493 RP KAMPERLAND
Gemeente	Wissenkerke
Sectie / Perceel	A / 2388
Soort	Volle eigendom

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Voorstraat 37
4491 EV, WISSENKERKE
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Zand 17
Postcode / plaats	4493 RP KAMPERLAND
Provincie	Zeeland

Locatiekaart



Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Voorstraat 37
4491 EV, WISSENKERKE
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

Indicatie vaste lasten Gemeente Noord-Beveland 2026

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

Bron: https://www.noord-beveland.nl/belastingen
Bron: https://www.sabewazeeland.nl/tarieven-waterschap-scheldestromen-2026

Afvalstoffenheffing
Deze wordt geheven voor inzameling van huisvuil.
Berekening:

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

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

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

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

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

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

Tarief bij een hoeveelheid afgevoerd afvalwater per jaar van:

0 m³ t/m 199 m³:	€ 197,50
verbruik 199 m³ t/m 399 m³:	€ 217,50
meer dan 400 m³:	€ 217,50 + € 0,54 per m³ voor elke m³ waarmee de hoeveelheid afgevoerd afvalwater boven de 400 m³ gaat.

Zand 17 - 4493 RP KAMPERLAND

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Voorstraat 37
4491 EV, WISSENKERKE
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

Waterschap: omslag gebouwde eigendommen Met deze belasting betaalt u voor de werkzaamheden die het waterschap bij u in de buurt uitvoert, zoals bijvoorbeeld het zorgen voor sterke dijken en schonen sloten.
Berekening: 0,05208 % van de WOZ-waarde

Waterschap: ingezeteneomslag en verontreinigingsheffing
Ingezetene omslag
Bij de ingezetenenomslag wordt geen rekening gehouden met het aantal personen dat in een huis woont. U betaalt dan ook per woonruimte € 145,28.

Verontreinigingsheffing
Verontreinigingsheffing wordt geheven volgens het principe 'de vervuiler betaalt'. Dit houdt in dat de gebruiker van een woon- of bedrijfsruimte die afvalwater loost op de riolering of op oppervlaktewater deze belasting moet betalen. Voor beiden geldt een vast bedrag.
Berekening: vast bedrag € 91,12 + € 91,12 = € 182,24

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

Angabe der Fixkosten Gemeinde Noord-Beveland 2026

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

Quelle: https://www.noord-beveland.nl/belastingen
Quelle: https://www.sabewazeeland.nl/tarieven-waterschap-scheldestromen-2026

Abfallentsorgungsabgabe
Diese wird für die Sammlung von Haushaltsabfällen erhoben.
Berechnung:

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

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

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

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

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

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

Gebühr für eine Menge an abgeleitetem Abwasser pro Jahr von:

0 m³ bis 199 m³:	€ 197,50
Verbrauch 199 m³ bis 399 m³:	€ 217,50
mehr als 400 m³:	€ 217,50 € + 0,54 € pro m³ für jeden m³, um den die Menge des abgeleiteten Abwassers 400 m³ überschreitet.

Zand 17 - 4493 RP KAMPERLAND

Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Voorstraat 37
4491 EV, WISSENKERKE
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl
www.ruiterplaatmakelaardij.nl

Wasserverband: Veranlagung bebauter Grundstücke
Mit dieser Abgabe zahlen Sie für die Arbeiten, die der Wasserverband in Ihrer Nachbarschaft durchführt, wie z. B. die Sicherung der Deiche und die Reinigung der Gräben.
Berechnung: 0,05208 % des WOZ-Wertes

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

Verschmutzungsabgabe
Die Verschmutzungsabgabe wird nach dem Verursacherprinzip erhoben. Das bedeutet, dass der Nutzer eines Wohn- oder Geschäftshauses, der Abwasser in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer einleitet, diese Abgabe zahlen muss. Für beide gilt ein fester Betrag.
Berechnung: Pauschalbetrag € 91,12 + € 91,12 = € 182,24

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

Goed om te weten

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

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

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

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

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

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken
- datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)

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

Koopovereenkomst
Een eventuele koopovereenkomst kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Tenzij anders vermeld zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Ruiterplaat Makelaardij, conform de modelkoopakte, opgesteld door onze brancheorganisatie. Behoudens nadere afspraken zal er in de koopovereenkomst een artikel worden opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom van 10% van de koopsom aan de notaris te voldoen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Identificatie
De makelaar in onroerende zaken wordt door de Wet Identificatie bij Dienstverlening (WID) en de Wet Melding Ongebruikelijke Transacties (Wet Mot) in beginsel verplicht om van iedere client de identiteit vast te stellen. Bij het ondertekenen van de koopakte dienen kopers zich dan ook te legitimeren met een geldig legitimatiebewijs. Een kopie van uw legitimatiebewijs wordt hiertoe aan ons dossier toegevoegd. **FAQ**
Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling als de verkoper u een tegenbod doet of wanneer de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeeft dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

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

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

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?
Nee. De vraagprijs is slechts een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Wanneer komt de koop tot stand?
Een eventuele koopovereenkomst kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Daarin moet staan wat de partijen hebben afgesproken. Meestal wordt nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Een ontbindende voorwaarde is tevens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop. Na het ondertekenen van de koopakte heeft u wettelijk nog 3 dagen bedenktijd.
In veel gevallen zal dit langer duren, aangezien zaterdagen, zondagen en feestdagen niet als 'bedenkdag' gelden.

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

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

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

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar dan in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?
Op deze 3 vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is niet in het belang van de verkoper om biedingen op strikte volgorde van binnenkomst uit te onderhandelen. Wie het eerst komt is dus zeker niet altijd de eerste die maalt. Het is verstandig om als u werkelijk belangstelling heeft, de verkopend makelaar naar uw positie te vragen. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

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

Wij hopen dat u middels deze brochure een helder beeld heeft gekregen van het object waar uw belangstelling naar uit gaat. Indien u verdere informatie wenst, of wanneer u het object wilt bezichtigen, neemt u dan contact op met ons kantoor.
Ons kantoor is van maandag tot vrijdag van 09.00 uur tot 17.00 uur geopend. Op werkdagen zijn we telefonisch bereikbaar tussen 10:00 uur en 15:00 uur. Ons team van enthousiaste medewerkers is u graag op elke mogelijk manier van dienst.

Uitgebreide informatie over dit object vindt u tevens op onze websites:
www.ruiterplaatmakelaardij.nl



Ruiterplaat Makelaardij B.V.
Voorstraat 37
4491 EV, WISSENKERKE
Tel: 0113 372474
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl