

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ



**Lepelstraat 12, 4354 KK Vrouwenpolder**

**Vraagprijs € 995.000,00 kosten koper**



Ruiterplaat Makelaardij B.V.  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
Fax: 0113 371953

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

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Omschrijving

Karakteristieke woonboerderij in het buitengebied van het populaire Vrouwenpolder!

Deze fraaie woonboerdij is gelegen op een toplocatie net buiten Vrouwenpolder. Gelegen aan een slingerend landweggetje biedt het een weids uitzicht over de landerijen. Om je heen is niets anders dan rust en groen. Deze woning dateert uit begin 19e eeuw. Overal zijn nog karakteristieke elementen terug te vinden, zoals: een bedstede, sfeervolle houthaard, balkenplafond en de originele indeling van toen het nog een echte aardappelboerderij was. Het geheel is gelegen aan een rustige weg, op korte afstand van het centrum van Vrouwenpolder.

De ligging ten opzichte van alle faciliteiten is ook ideaal te noemen. Zo zijn de supermarkt, bakker, visboer etc. lopend te bereiken in het centrum van Vrouwenpolder. Pak je de fiets, dan ben je binnen 30 minuten in verschillende historische steden als Veere en Middelburg. Ook bij het Noordzeestrand en het Veerse Meer ben je zo, paar minuutjes fietsen en je bent op één van de mooiste plekjes van Zeeland!

### Indeling

#### Begane grond:

Je komt binnen in de hal, of via de achterzijde. Er zijn verschillende mogelijkheden. Het geheel is op een speelse wijze ingedeeld en wordt door middel van de keuken in het midden als het ware gescheiden in twee gedeeltes. De voormalige geheel verbouwde aardappelboerderij beschikt over twee aparte woongedeeltes. Ideaal voor grotere gezinnen, eventueel kantoor aan huis of wanneer je je simpelweg even wilt terugtrekken. De woonkamer aan de linkerzijde heeft een aangrenzende kamer die gebruikt kan worden als werkkamer of als extra slaapkamer op de begane grond. Verder zijn er twee vaste, ingebouwde kasten, openslaande deuren richting de tuin, een toilet en een hal. Via de woonkamer is tevens de eerste verdieping te bereiken middels een vaste trap.

De open keuken in het midden van het geheel is voorzien van diverse inbouwapparatuur, een fijne zitplek en biedt een rustgevend uitzicht op de mooie, groene tuin. Verder is via de keuken de rechterzijde van het woongedeelte bereikbaar. De knusse zithoek is voorzien van een open haard en openslaande deuren die toegang bieden tot de tuin. Via de woonkamer loop je door naar de tweede hal, vanuit daar bereik je de slaap- of werkkamer, het aparte toilet en de badkamer (voorzien van dubbele wastafel en ligbad met douche).

De woonboerderij is multifunctioneel in te richten. De twee woongedeeltes zijn onderling afsluitbaar en kunnen ook apart van elkaar worden gebruikt vanwege de twee toegangsdeuren. Het rechterdeel kan bijvoorbeeld als gastenverblijf dienen, of als werkkamer.

Een deel van de begane grond is voorzien van vloerverwarming. Ideaal voor de wat koudere dagen!

#### Eerste verdieping:

Ook de bovenverdieping is verdeeld in twee aparte gedeeltes. De linkerzijde van de eerste verdieping (bereikbaar middels de vaste trap in de linker woonkamer), is voorzien van 3 slaapkamers en een badkamer met ligbad, toilet, douche en wastafel. De rechterzijde van de eerste verdieping is bereikbaar via de andere trap op de begane grond, hier tref je de vierde slaapkamer met zeer ruime, vaste kast. Deze kamer biedt meer dan genoeg mogelijkheden om

Lepelstraat 12 - 4354 KK Vrouwenpolder

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**

**Noordstraat 42 a**

**4493 AH, KAMPERLAND**

**Tel: 0113 372474**

**Fax: 0113 371953**

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

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

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

een extra slaapkamer of werkkamer te creëren.

Tweede verdieping (zolder):

De zolderverdieping is ruim en bereikbaar middels een vlizotrap en fungeert als bergzolder.

Tuin:

De woonboerderij is gelegen op een flink perceel eigen grond van 1185m<sup>2</sup>. Er is in deze grote tuin voor ieder wat wils! Een paradijs voor tuinliefhebbers met groene vingers. Wanneer je liever achterover in het zonnetje ligt, kun je lekker neerstrijken op één van de terrasjes.

Doordat het perceel zo groot is, zijn er de gehele dag wel schaduw- en zonrijke plekje te vinden. Door het open grasveld rechts naast de woning hoeven ook de kinderen zich niet te vervelen, hier is genoeg ruimte voor een trampoline, schommel of een potje voetbal. Daar staat ook het kippenhok. Aan de linkerkant van het perceel staat een vrijstaande, gepotdekselde, stenen garage. Hier is plek voor bijvoorbeeld twee auto's, fietsen en divers tuingereedschap. Voor de garage zijn meerdere doeleinden denkbaar.

Het weidse uitzicht over de landerijen, maakt het geheel helemaal compleet. Vooral de avondzon geeft het geheel een geweldige sfeer.

Kortom: een multifunctionele woonboerderij die je hier maar zelden tegenkomt. Veel karakter, rustige locatie en toch dichtbij de hotspots van Walcheren en een uitzicht om jaloers op te zijn. Serieuze kandidaten geven wij graag een rondleiding door dit unieke object.

Bestemming:

Deze woonboerderij heeft een dubbele woonbestemming. Dat wil zeggen dat er zowel permanent- als recreatief gebruik van gemaakt mag worden. Let wel: als je recreatief gebruik maakt van het geheel, mag er niet recreatief verhuurd worden. Woon je er permanent, dan zijn er andere mogelijkheden. Vraag ons kantoor naar de mogelijkheden.

Algemeen:

Woonboerderij uit 1850

In 2014 is het dak volledig vernieuwd met isolatiemateriaal

In 2022 is de buitenzijde volledig gerenoveerd

Deels dubbel glas aanwezig

Een deel van de elektrische installatie is in 2012 vernieuwd

Woonoppervlakte ca. 230m<sup>2</sup>

Inhoud ca. 828m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte 1185m<sup>2</sup>

Veel mogelijkheden

Inclusief de ruimte die thans als kantoor in gebruik is, telt het geheel maar liefst 6 slaapkamers

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. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Wij adviseren u een en ander na te meten en wijzen u in het algemeen op uw onderzoeksplicht.

Lepelstraat 12 - 4354 KK Vrouwenpolder

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**

**Noordstraat 42 a**

**4493 AH, KAMPERLAND**

**Tel: 0113 372474**

**Fax: 0113 371953**

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

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

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Charakteristisches Bauernhaus am Rande des beliebten Vrouwenpolder!

Dieser schöne Bauernhof befindet sich in bester Lage am Rande von Vrouwenpolder. An einer kurvenreichen Landstraße gelegen, bietet es einen weiten Blick über die Felder. Um Sie herum ist nichts als Ruhe und Grün. Dieses Haus stammt aus dem frühen 19. Jahrhundert. Überall sind noch charakteristische Elemente zu finden, wie z.B. ein Bettkasten, ein gemütlicher Kamin, eine Balkendecke und der ursprüngliche Grundriss aus der Zeit, als es noch ein richtiger Kartoffelhof war. Das Haus liegt an einer ruhigen Straße, nicht weit vom Zentrum von Vrouwenpolder entfernt.

Auch die Lage in Bezug auf alle Einrichtungen ist ideal. Der Supermarkt, die Bäckerei, der Fischhändler usw. sind im Zentrum von Vrouwenpolder zu Fuß erreichbar. Wenn Sie das Fahrrad nehmen, sind Sie innerhalb von 30 Minuten in verschiedenen historischen Städten wie Veere und Middelburg. Auch der Nordseestrand und das Veerse Meer sind leicht zu erreichen, nur ein paar Minuten mit dem Fahrrad und Sie sind an einem der schönsten Orte Zeelands!

Grundriss

Erdgeschoss:

Sie betreten die Wohnung über den Flur oder über die Rückseite. Es gibt mehrere Möglichkeiten. Das Ganze ist spielerisch angelegt und wird durch die Küche in der Mitte sozusagen in zwei Teile geteilt. Der ehemalige, komplett renovierte Kartoffelbauernhof hat zwei getrennte Wohnbereiche. Ideal für größere Familien, mögliches Home-Office oder wenn man sich einfach zurückziehen möchte. Das Wohnzimmer auf der linken Seite hat einen Nebenraum, der als Arbeitszimmer oder als zusätzliches Schlafzimmer im Erdgeschoss genutzt werden kann. Außerdem gibt es zwei feste Einbauschränke, Flügeltüren zum Garten, eine Toilette und eine Diele. Durch das Wohnzimmer gelangt man auch über eine feste Treppe in den ersten Stock.

Die offene Küche in der Mitte der Einheit ist mit verschiedenen Einbaugeräten und einer schönen Sitzecke ausgestattet und bietet einen entspannenden Blick auf den schönen, grünen Garten. Über die Küche gelangt man auch in den rechten Teil des Wohnbereichs. Die gemütliche Sitzecke verfügt über einen Kamin und Flügeltüren, die Zugang zum Garten bieten. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in den zweiten Flur, von dem aus Sie das Schlaf- oder Arbeitszimmer, die separate Toilette und das Badezimmer (ausgestattet mit Doppelwaschbecken und Badewanne mit Dusche) erreichen.

Das Bauernhaus ist multifunktional. Die beiden Wohnbereiche sind gegenseitig abschließbar und können durch die zwei Eingangstüren auch separat genutzt werden. Der rechte Teil könnte z.B. als Gästehaus oder Arbeitszimmer dienen.

Ein Teil des Erdgeschosses ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Ideal für die kälteren Tage!

Erster Stock:

Das Obergeschoss ist ebenfalls in zwei separate Bereiche unterteilt. Die linke Seite des Obergeschosses (erreichbar über die feste Treppe im linken Wohnzimmer), verfügt über 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne, Toilette, Dusche und Waschbecken. Die rechte Seite des ersten Stocks ist über die andere Treppe im Erdgeschoss zu erreichen, hier befindet sich das vierte Schlafzimmer mit einem sehr geräumigen, festen Kleiderschrank. Dieser Raum bietet mehr als genug Möglichkeiten, um ein zusätzliches Schlaf- oder Arbeitszimmer einzurichten.

**Lepelstraat 12 - 4354 KK Vrouwenpolder**

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**

**Noordstraat 42 a**

**4493 AH, KAMPERLAND**

**Tel: 0113 372474**

**Fax: 0113 371953**

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

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

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Zweiter Stock (Dachgeschoss):

Das Dachgeschoss ist geräumig und über eine Bodentreppe erreichbar und dient als Abstellboden.

## Garten:

Das Bauernhaus befindet sich auf einem großen Grundstück von 1185m<sup>2</sup>. Es gibt etwas für jeden in diesem großen Garten! Ein Paradies für Gartenliebhaber mit grünem Daumen. Wenn Sie lieber in der Sonne liegen möchten, können Sie sich auf einer der Terrassen entspannen. Da das Grundstück so groß ist, gibt es den ganzen Tag über schattige und sonnige Plätze. Dank der offenen Rasenfläche rechts vom Haus wird es den Kindern nicht langweilig, denn hier ist genug Platz für ein Trampolin, eine Schaukel oder ein Fußballspiel. Auch der Hühnerstall befindet sich dort. Auf der linken Seite des Grundstücks befindet sich eine freistehende, überdachte Steingarage. Hier ist Platz für zwei Autos, Fahrräder und verschiedene Gartengeräte. Für die Garage sind mehrere Zwecke denkbar. Der weite Blick über das Ackerland rundet das Ganze ab. Besonders die Abendsonne sorgt für eine tolle Atmosphäre.

Kurzum: ein multifunktionales Bauernhaus, wie man es hier selten sieht. Viel Charakter, ruhige Lage und doch in der Nähe der Hotspots von Walcheren und eine Aussicht, um die man beneidet wird. Gerne führen wir ernsthafte Interessenten durch dieses einzigartige Anwesen.

## Zoneneinteilung:

Dieses Wohnbauernhaus hat eine doppelte Wohnbebauung. Das heißt, es kann sowohl dauerhaft als auch für Freizeitzwecke genutzt werden. Hinweis: Wenn Sie es für Freizeitzwecke nutzen, darf es nicht für Freizeitzwecke vermietet werden. Wenn Sie dauerhaft dort wohnen, gibt es andere Möglichkeiten. Fragen Sie unser Büro nach den Möglichkeiten.

## Allgemeines:

Wohnbauernhaus aus dem Jahr 1850

2014 wurde das Dach komplett mit Isoliermaterial erneuert

2022 wurde der Außenbereich komplett renoviert

Teilweise Doppelverglasung vorhanden

Ein Teil der Elektroinstallation wurde 2012 erneuert

Wohnfläche ca. 230m<sup>2</sup>

Fassungsvermögen ca. 828m<sup>3</sup>

Grundstücksfläche 1185m<sup>2</sup>

Viele Möglichkeiten

Einschließlich des Zimmers, das derzeit als Büro genutzt wird, verfügt die Immobilie über nicht weniger als 6 Schlafzimmer.

Wir haben diese Informationen mit der gebotenen Sorgfalt zusammengestellt. Wir übernehmen jedoch keine Haftung für eventuelle Unvollständigkeiten, Ungenauigkeiten oder sonstige Ungenauigkeiten oder die daraus resultierenden Folgen. Alle angegebenen Maße und Flächenangaben sind nur Richtwerte. Wir raten Ihnen, Messungen vorzunehmen und weisen Sie generell auf Ihre Untersuchungspflicht hin. Die deutsche Übersetzung kann Sprachfehler enthalten.

Lepelstraat 12 - 4354 KK Vrouwenpolder

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**

**Noordstraat 42 a**

**4493 AH, KAMPERLAND**

**Tel: 0113 372474**

**Fax: 0113 371953**

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

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

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Woonboerderij
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1850

Maten object	
Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	828 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	1.185 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	230 m <sup>2</sup>

Details	
Ligging	Aan rustige weg, vrij uitzicht
Bijzonderheden	Dubbele bewoning aanwezig
Voorzieningen	TV kabel
Garage	Vrijstaand steen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	F
Isolatie	Dakisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Verzorgd

Lepelstraat 12 - 4354 KK Vrouwenpolder

Ruiterplaat Makelaardij B.V.  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
Fax: 0113 371953  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Foto's



Lepelstraat 12 - 4354 KK Vrouwenpolder

Ruiterplaat Makelaardij B.V.  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
Fax: 0113 371953  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Foto's



Lepelstraat 12 - 4354 KK Vrouwenpolder

Ruiterplaat Makelaardij B.V.  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
Fax: 0113 371953  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)



# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Foto's



Lepelstraat 12 - 4354 KK Vrouwenpolder

Ruiterplaat Makelaardij B.V.  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
Fax: 0113 371953  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Foto's



Lepelstraat 12 - 4354 KK Vrouwenpolder

Ruiterplaat Makelaardij B.V.  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
Fax: 0113 371953  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Foto's



Lepelstraat 12 - 4354 KK Vrouwenpolder

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
**Noordstraat 42 a**  
**4493 AH, KAMPERLAND**  
**Tel: 0113 372474**  
**Fax: 0113 371953**  
**E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)**  
**[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)**

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ


## Kaart van het Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lepelstraat12



0 5 10 15 20 25m

12345 -25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Veere	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie G	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2301	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juli 2022.  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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.

Lepelstraat 12 - 4354 KK Vrouwenpolder

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
Fax: 0113 371953  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Plattegrond



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

Lepelstraat 12 - 4354 KK Vrouwenpolder

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
Fax: 0113 371953  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© 2008 www.zibber.nl

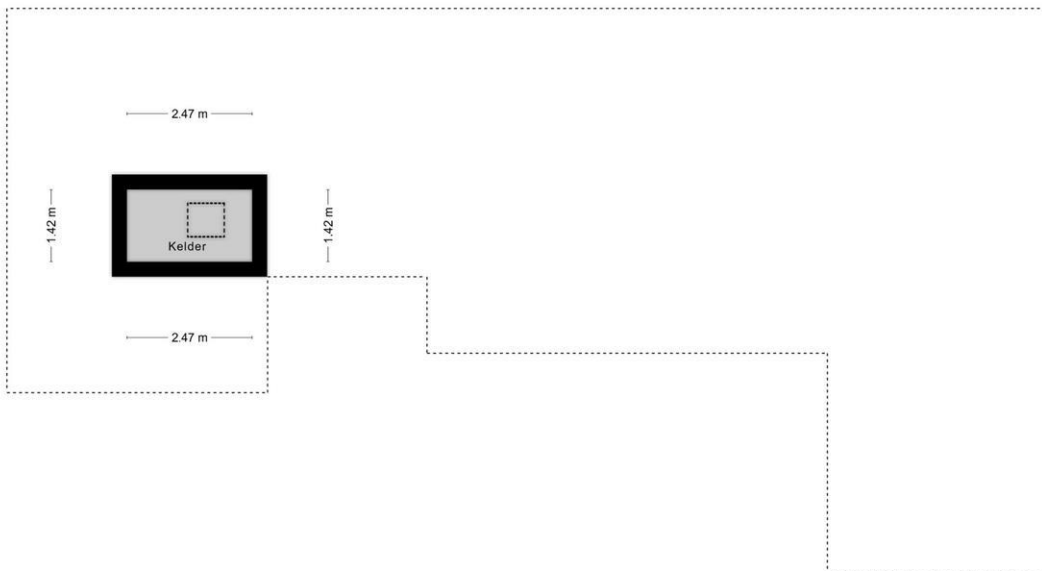
Lepelstraat 12 - 4354 KK Vrouwenpolder

Ruiterplaat Makelaardij B.V.  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
Fax: 0113 371953  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Plattegrond



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

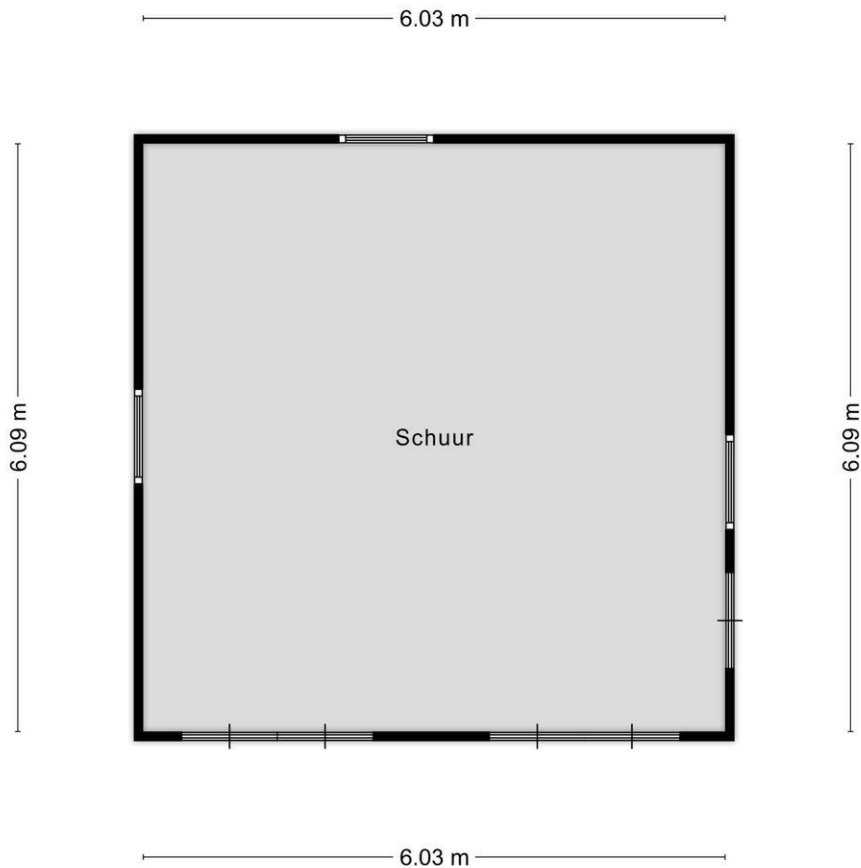
Lepelstraat 12 - 4354 KK Vrouwenpolder

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
Fax: 0113 371953  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Plattegrond



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

Lepelstraat 12 - 4354 KK Vrouwenpolder

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
Fax: 0113 371953  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)



# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Kadastrale gegevens

Adres	Lepelstraat 12
Postcode / Plaats	4354 KK Vrouwenpolder
Gemeente	Veere
Sectie / Perceel	G / 2301
Oppervlakte	1.070 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

## Kadastrale gegevens

Adres	Lepelstraat 12
Postcode / Plaats	4354 KK Vrouwenpolder
Gemeente	Veere
Sectie / Perceel	G / 2300
Oppervlakte	115 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

Lepelstraat 12 - 4354 KK Vrouwenpolder

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
Fax: 0113 371953  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Lepelstraat 12
Postcode / plaats	4354 KK Vrouwenpolder
Provincie	Zeeland



Lepelstraat 12 - 4354 KK Vrouwenpolder

Ruiterplaat Makelaardij B.V.  
Noordstraat 42 a  
4493 AH, KAMPERLAND  
Tel: 0113 372474  
Fax: 0113 371953  
E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)  
[www.ruiterplaatmakelaardij.nl](http://www.ruiterplaatmakelaardij.nl)

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Indicatie vaste lasten | Gemeente Veere 2023

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.

### Afvalstoffenheffing

Deze wordt geheven voor inzameling van huisvuil.

Berekening: vast bedrag = € 243,25

### Onroerende zaakbelasting

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 2023.

Berekening: 0,0783% van de woz-waarde

### Woonforensenbelasting

Beschikt u voor meer dan 90 dagen per kalenderjaar over een gemeubileerde woning (tweede woning) zonder ingeschreven te staan in de gemeentelijke basisregistratie personen Veere, dan betaalt u forensenbelasting. Het gaat er dus niet om of u de woning ook daadwerkelijk 90 dagen gebruikt. Het tarief voor Woonforensenbelasting 0,1565% van de woz-waarde, met een maximum van € 2.334,- per woning en minimum € 248,40

### 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 € 1,35 per persoon per nacht.

### Rioolheffing

Rioolheffing voor eigenaren per roerende of onroerende zaak op basis van WOZ waarde:

- WOZ waarde tot € 100.000: tarief woning € 61,31
- WOZ waarde tot € 200.000: tarief woning € 63,77
- WOZ waarde tot € 300.000: tarief woning € 66,21
- WOZ waarde tot € 400.000: tarief woning € 68,67
- WOZ waarde tot € 500.000: tarief woning € 71,12
- WOZ waarde tot € 600.000: tarief woning € 73,57
- WOZ waarde tot € 700.000: tarief woning € 76,06
- WOZ waarde tot € 800.000: tarief woning € 78,47

Lepelstraat 12 - 4354 KK Vrouwenpolder

Ruiterplaat Makelaardij B.V.

Noordstraat 42 a

4493 AH, KAMPERLAND

Tel: 0113 372474

Fax: 0113 371953

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

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

# RUITERPLAAT

## MAKELAARDIJ

- WOZ waarde tot € 900.000: tarief woning € 80,94
- WOZ waarde tot € 1.000.000: tarief woning € 83,38
- WOZ waarde tot € 2.000.000: tarief woning € 85,83
- WOZ waarde meer dan € 2.000.000: tarief woning € 88,29
- Geen waarde: tarief woning € 61,31

Rioolheffing per roerende of onroerende zaak voor gebruikers:

- grondslag 1 0 t/m 75 m<sup>3</sup> € 65,49
- grondslag 2 76 t /m 150 m<sup>3</sup> € 91,87
- grondslag 3 151 t/m 300 m<sup>3</sup> € 118,21
- grondslag 4 301 t/m 1.000 m<sup>3</sup> € 232,96
- grondslag 5 meer dan 1.000 m<sup>3</sup> € 347,60

Plus € 0,45 per m<sup>3</sup> boven de 1.000 m<sup>3</sup>

### **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 schone sloten.

Berekening: 0,05708 % 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.

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 € 134,96 + € 72,08 = € 207,04

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

Lepelstraat 12 - 4354 KK Vrouwenpolder

Ruiterplaat Makelaardij B.V.

Noordstraat 42 a

4493 AH, KAMPERLAND

Tel: 0113 372474

Fax: 0113 371953

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

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

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Berechnung der Fixkosten

Die unten aufgeführten berechneten Kosten sind nur ein Hinweis für Sie, welche Kosten Ihnen die Kommune und die Wasserbehörde (Waterschap) in Rechnung stellen können. Ferner können noch Kosten wie die Parkabgaben, Strom und Wasser auf Sie zukommen. Informationen dazu können Sie der Parkbroschüre entnehmen. Kosten, die mit der Nutzung zu tun haben, wie Gartenpflege, Versicherungen, Verwaltung usw. wurden nicht in die Berechnung aufgenommen. Die Berechnungen geschehen teilweise aufgrund der WOZ-Wert.

### Müllgebühr

Die Müllgebühr wird erhoben für die Abholung von Hausmüll und ist ein Festbetrag.

Berechnung:

fester Betrag = € 243,25,=

### Grundsteuer

Grundsteuer müssen Eigentümer von in der Gemeinde gelegenen Immobilien bezahlen. Sie wird an Hand des Verkehrswerts ermittelt. Stichtag ist der 01.01.2023

Berechnung: 0,0783% des WOZ-Werts

### Zweitwohnsitzsteuer

Sie wird erhoben, wenn man, ohne in der betreffenden Gemeinde seinen Hauptwohnsitz zu haben, mehr als 90 Tage im Jahr für sich selbst eine möblierte Wohnung bereithält.

Berechnung: 0,1565% des WOZ-Werts mit einem Höchstbetrag von € 2.334,- pro Wohnung und einem Mindestbetrag von € 248,40

### Kurtaxe

Wenn Sie sich weniger als 90 Tage pro Jahr in dieser Wohnung aufhalten, brauchen Sie keine Zweitwohnsitzsteuer zu bezahlen. Meist steht die Wohnung dann zur Vermietung zur Verfügung. Der Mieter bezahlt dann pro Übernachtung Kurtaxe an die Vermietungsagentur € 1,35 pro Person pro Nacht.

### Kanalabgaben

Abwasserabgabe für Eigentümer pro bewegliches oder unbewegliches Grundstück auf Basis des WOZ-Wertes:

WOZ-Wert bis zu € 100.000: Satz für Häuser € 61,31

WOZ-Wert bis € 200.000: Satz für Häuser € 63,77

WOZ-Wert bis € 300.000: Satz für Wohneigentum € 66,21

WOZ-Wert bis € 400.000: Satz für Wohneigentum € 68,67

WOZ-Wert bis € 500.000: Satz für Wohneigentum € 71,12

WOZ-Wert bis € 600.000: Satz für Häuser € 73,57

WOZ-Wert bis € 700.000: Satz für Häuser € 76,06

WOZ-Wert bis zu € 800.000: Satz für Häuser € 78,47

WOZ-Wert bis € 900.000: Satz für Wohnen € 80,94

WOZ-Wert bis € 1.000.000: Satz für Wohnen € 83,38

WOZ-Wert bis € 2.000.000: Satz für Wohneigentum € 85,83

WOZ-Wert mehr als € 2.000.000: Satz für Wohngebäude € 88,29

Kein Wert: Satz für Häuser € 61,31

Lepelstraat 12 - 4354 KK Vrouwenpolder

Ruiterplaat Makelaardij B.V.

Noordstraat 42 a

4493 AH, KAMPERLAND

Tel: 0113 372474

Fax: 0113 371953

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

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

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

Abwasserabgabe pro bewegliches oder unbewegliches Grundstück für Nutzer:

Basis 1 0 t/m 75 m<sup>3</sup> € 65,49

Basis 2 76 bis 150 m<sup>3</sup> € 91,87

Basis 3 151 t/m 300 m<sup>3</sup> € 118,21

Basis 4 301 bis 1.000 m<sup>3</sup> € 232,96

Basis 5 Mehr als 1.000 m<sup>3</sup> € 347,60

Plus € 0,45 pro m<sup>3</sup> über 1.000 m<sup>3</sup>

## **Waterschap: Gebäude-Umlage**

Die Wasserbehörde legt Eigentümern eine Gebäude-Umlage auf für die Tätigkeiten, die sie in der

Nachbarschaft ausführt, zum Beispiel Deichverstärkung und Grabenreinigung.

Berechnung: 0,05708% des WOZ-Werts

## **Waterschap: Einwohnerumlage und Verschmutzungsabgabe**

Einwohnerumlage

Hierbei gilt nicht die Zahl der Personen, die in einem Haus wohnt. Die Abgabe richtet sich nach dem

Wohnraum.

Verschmutzungsabgabe

Hierbei gilt das Prinzip 'der Verschmutzer zahlt'. Wer gewerblichen oder Wohnraum nutzt und Abwasser in die Kanalisation oder in das Oberflächenwasser abgibt, muss diese Abgabe bezahlen. Für

beide gilt ein Festbetrag.

Berechnung: fester Betrag € 134,96 + € 72,08 = € 207,04

*Diese Broschüre wurde zwar mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt, aber weder der Makler noch der Verkäufer können die Verantwortung für eventuelle Fehler und/oder Unvollkommenheiten übernehmen. Die Angaben stammen häufig von Dritten, wurden mündlich gemacht oder haben sich zwischenzeitlich geändert. Deshalb sind sie nur als Hinweis gedacht. Sie können aus diesen Informationen auf Grund dessen keine Ansprüche herleiten.*

Lepelstraat 12 - 4354 KK Vrouwenpolder

Ruiterplaat Makelaardij B.V.

Noordstraat 42 a

4493 AH, KAMPERLAND

Tel: 0113 372474

Fax: 0113 371953

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

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

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

## Goed om te weten

### Disclaimer

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

### Maatvoering

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

### Onderzoeksplicht

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

### Bezichtigingen

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

### Het uitbrengen van een bod

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

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

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

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

### Koopovereenkomst

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

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

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

## **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

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

## **Ontbindende voorwaarde hypotheek**

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

## **Overige ontbindende voorwaarden**

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

## **Clausules**

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

### ***Asbestclausule***

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

### ***Ouderdomsclausule***

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

### ***Feitelijke bewoning***

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

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

### ***Vloerenclausule***

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



# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

voor de betonvloeren.

## **Erfdienstbaarheden en of kwalitatieve verplichtingen**

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel (eigendomsbewijs), welke ter inzage aanwezig is op ons kantoor, zal deel uitmaken van de koopovereenkomst. In de notariële akte van levering worden de gevestigde erfdiensbaarheden 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.

# RUITERPLAAT

MAKELAARDIJ

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

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

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

# RUITERPLAAT

---

MAKELAARDIJ

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

**Ruiterplaat Makelaardij B.V.**  
**Noordstraat 42 a**  
**4493 AH, KAMPERLAND**  
**Tel: 0113 372474**  
**Fax: 0113 371953**  
**E-mail: [info@ruiterplaatmakelaardij.nl](mailto:info@ruiterplaatmakelaardij.nl)**