

Ruiterplaatmakelaardij

Z E E L A N D E L I J K W O N E N



Boulevard Bankert 854, 4382 AC Vlissingen

Vraagprijs €1.350.000- k.k.



Ruiterplaat Makelaardij O.G.

Veerweg 3

4493 AL, KAMPERLAND

Tel: 0113 372474

Fax: 0113 371953

E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl

Omschrijving

Unieke kans!

Zowel permanent als recreatieve bewoning mogelijk.

Op absolute toplocatie gelegen bieden wij u dit unieke penthouse met een vloeroppervlakte van maar liefst 167 m² op de veertiende verdieping van Residence "De Sardijntoren"! De Sardijntoren is gelegen aan de enige Zuid Boulevard van Nederland. Aan de Boulevardzijde heeft u een schitterend dakterras van 70 m² met volledige privacy. Aan de stadzijde is een tweede dakterras van 60 m². Een fascinerende omgeving is nauwelijks denkbaar: op een plek waar water land wordt en land vervolgens water, daar staat de "Sardijntoren" met een panorama dat zijn gelijke niet kent.

Een fabuleus uitzicht vanuit de ca. 19 meter brede glaspui pal op zee, het strand voor de deur, een woonkamer annex keuken van ongeveer 102 m², u weet dat hier een droom werkelijkheid kan worden.

De Boulevard Bankert te Vlissingen is de plek waar dit recent gebouwde appartementencomplex staat, direct aan het Nollestrand, waar de ronding van Walcheren begint en de Westerschelde overgaat in de Noordzee. De beloodsing van de binnenlopende zeeschepen gebeurt hier letterlijk op vrijwel een steenworp afstand. Boulevard Bankert kenmerkt zich door de fraaie variabele bouwstijl en is op korte afstand gelegen van het centrum van Vlissingen met al haar voorzieningen.

Op de 14e verdieping heeft u uw eigen entree. Via de ruime hal is er een toegang naar de living. De schitterende pui geeft van vloer tot plafond een fantastisch zicht op zee en de kustlijn van Walcheren. De living beslaat gezamenlijk met de keuken ongeveer 102 m². Het zitgedeelte bevindt zich bij binnenkomst aan de linkerkant van het appartement en is voorzien van een strak vormgegeven wandafwerking c.q. kastruimte. Het eetgedeelte bevindt zich tegen de keukeninrichting aan. De Poggenpohl keuken beschikt over alle denkbare luxe en apparatuur. Naast de keuken is de praktische bijkeuken gerealiseerd.

De bijkeuken is voorzien van de cv opstelling en de mechanische ventilatie unit. Aansluitend aan de keuken is de lichte serre te vinden. Hier kunt u al in het vroege voorjaar of najaar heerlijk genieten van het uitzicht. Het gehele appartement is voorzien van diverse praktische en fraaie inbouwkasten en een drempelloze lichte eiken parketvloer. De muren en plafonds zijn netjes afgewerkt. In de gehele woonkamer zijn elektrische Plissé gordijnen geïnstalleerd.

Het riante dakterras aan de voorzijde en achterzijde is toegankelijk via drie deuren in de woonkamer. Deze dakterrassen zijn uniek te noemen, er is in de wijde omgeving geen ander appartement/penthouse dat in totaal 130 m² dakterras heeft. Via de hal is er de toegang naar de hoofdslaapkamer aan de achterzijde van het appartement met tevens zicht op Vlissingen. Beide dakterrassen zijn voorzien van een buitenkraan. De hoofdslaapkamer staat direct in verbinding met de badruimte. Perfect afgewerkte kastruimten bieden hier ruimte aan uw garderobe. De badkamer is ruim en voorzien van dubbele wastafel, Jetstream-doucheruimte en 2e toilet.

Ruiterplaat Makelaardij O.G.

Veerweg 3

4493 AL, KAMPERLAND

Tel: 0113 372474

Fax: 0113 371953

E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl



De tweede ruime slaapkamer vindt u ook aan de achterzijde met zicht op Vlissingen. Deze slaapkamer grenst aan de hal waarin een doucheruimte en toilet is gesitueerd. De mogelijkheid bestaat om een ruime 3e slaapkamer te realiseren (ca 25m²) met uitzicht op de Westerschelde en toegang tot het dakterras.

In de onderbouw heeft u een eigen fietsenberging en de beschikking over een dubbele eigen parkeerplaats in de parkeerkelder. De Sardijntoren is voorzien van twee snelle liften.

Vlissingen is een stad en gemeente gelegen aan de noordzijde van de monding van de Westerschelde op Walcheren. De stad zelf telt ongeveer 33.000 inwoners en de gehele gemeente zo'n 44.000. Vlissingen. In de zomermaanden trekken de Boulevards, het Nollestrand en het Badstrand zo'n 300.000 toeristen per jaar. Verder is Vlissingen bekend als maritieme stad dankzij de ligging aan de Westerschelde. Het spel van water en wind zorgt iedere dag voor een andere sfeer in de stad. Ook op cultureel gebied heeft Vlissingen veel te bieden. Zo worden jaarlijks diverse festivals georganiseerd met een internationaal karakter zoals 'Film by the Sea in Cine City. Vlissingen is uitstekend bereikbaar. In de eerste plaats eindigt de A-58 in Vlissingen, is er een treinstation en is er een fiets-/voetveer naar Zeeuws-Vlaanderen met steden als Knokke en Brugge in het achterland. Tot slot biedt Vlissingen een compleet aanbod aan winkels.

Er is een gezonde en harmonieuze Vereniging van Eigenaren.

Een penthouse dat u beslist gezien moet hebben. Serieuze kandidaten leiden wij graag rond.

De oplevering kan in onderling overleg met onze opdrachtgever plaatsvinden.



Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Penthouse
Open portiek	Nee
Bouwjaar	2000

Maten object	
Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	450 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	167 m ²

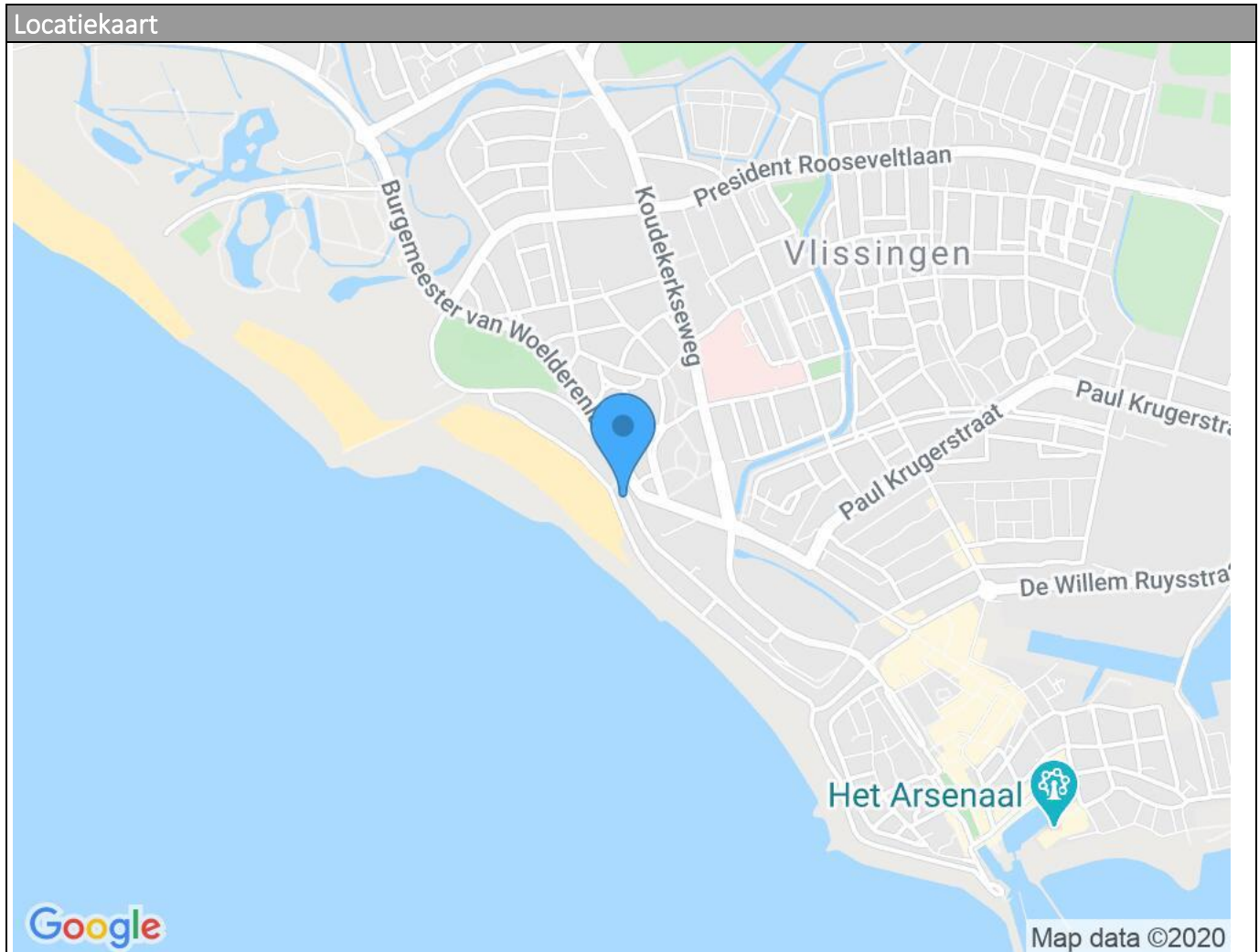
Details	
Ligging	Aan water
Bijzonderheden	Dubbele bewoning aanwezig
Schuur / berging	Inpandig
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

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

Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin

Locatie

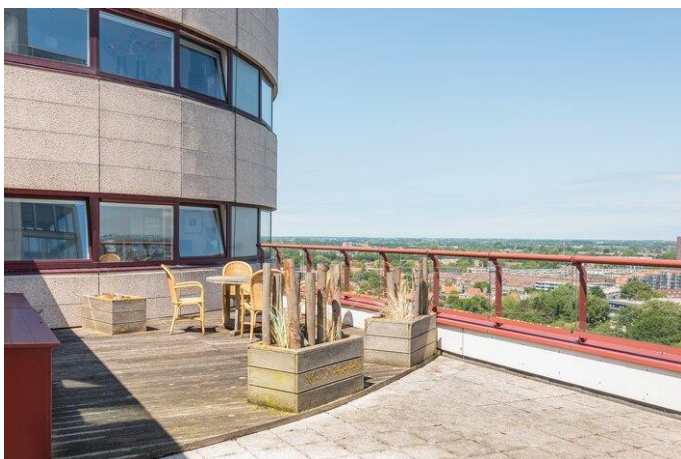
Adres gegevens	
Adres	Boulevard Bankert 854
Postcode / plaats	4382 AC Vlissingen
Provincie	Zeeland



Foto's

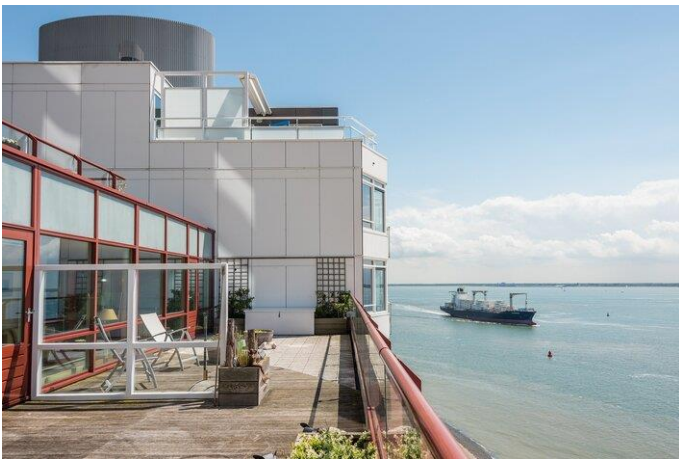


Foto's



Ruiterplaatmakelaardij

Foto's



Ruiterplaat Makelaardij O.G.
Veerweg 3
4493 AL, KAMPERLAND
Tel: 0113 372474
Fax: 0113 371953
E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl

Foto's



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Boulevard Bankert 854
Postcode / Plaats	4382 AC Vlissingen
Gemeente	Vlissingen
Sectie / Perceel	A / 5946
Oppervlakte	m ²
Soort	Eigendom belast met erfpacht

Kadastrale gegevens	
Adres	Boulevard Bankert 854
Postcode / Plaats	4382 AC Vlissingen
Gemeente	Vlissingen
Sectie / Perceel	A / 5946
Oppervlakte	m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente
	Huisnummer	Vlissingen
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie
	Voorlopige kadastrale grens	A
	Administratieve kadastrale grens	Perceel
	Bebouwing	5657
	Overige topografie	
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 juli 2019 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.

Ruiterplaat Makelaardij O.G.

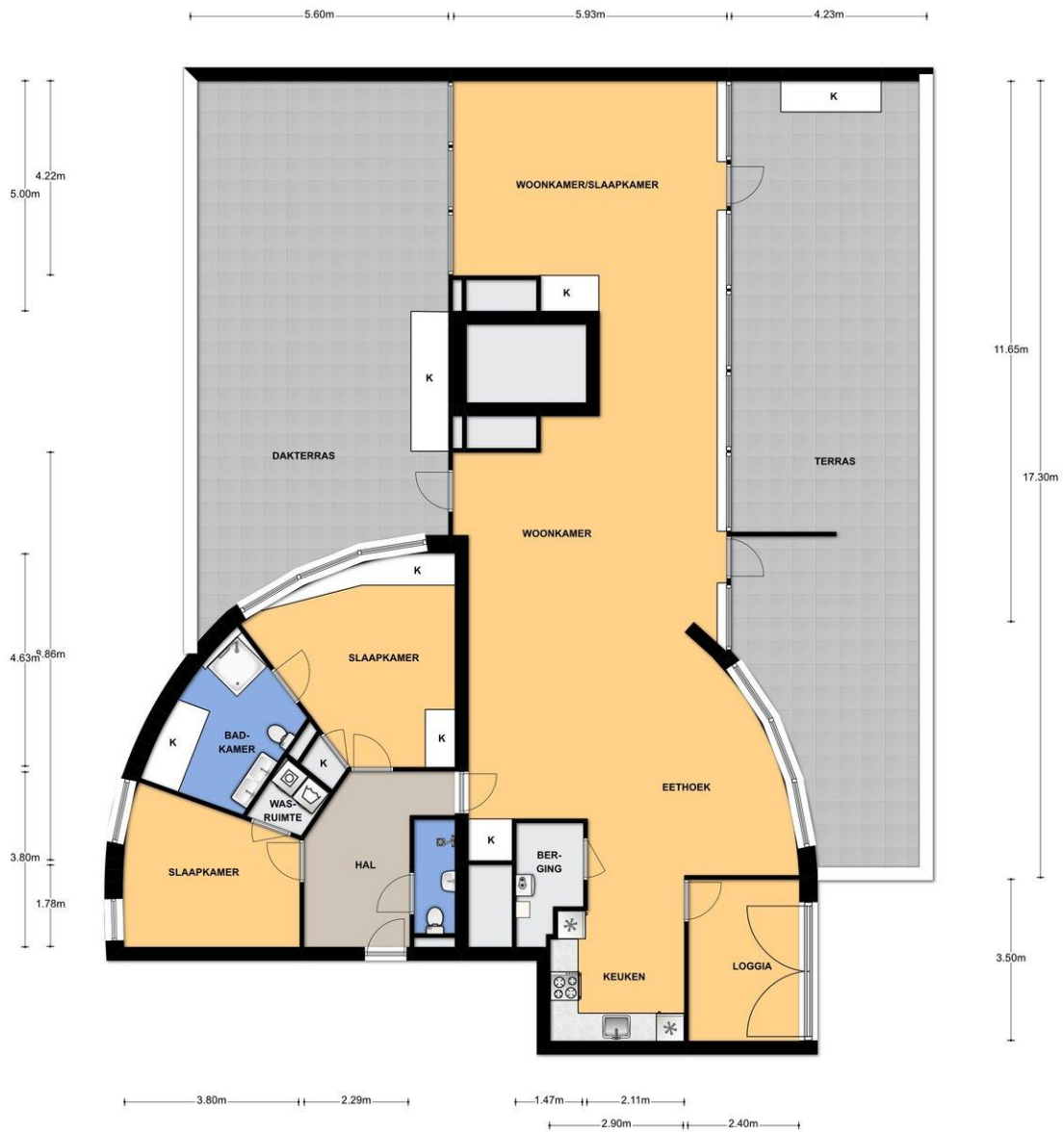
Veerweg 3

4493 AL, KAMPERLAND

Tel: 0113 372474

Fax: 0113 371953

E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl



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



Ruiterplaat Makelaardij O.G.
 Veerweg 3
 4493 AL, KAMPERLAND
 Tel: 0113 372474
 Fax: 0113 371953
 E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl

Gemeente Vlissingen 2020

Indicatie vaste lasten/Berechnung der Fixkosten

Scrollen Sie bitte nach unten, um zur deutschen Beschreibung zu gelangen.

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 = € 307,89

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 2020.

Berekening: 0.1658% van de woz-waarde

Woonforensenbelasting

Heeft u voor u of uw gezin meer dan 90 dagen per kalenderjaar een gemeubileerde woning (tweede woning) tot uw beschikking zonder in de gemeente uw hoofdverblijf te hebben, dan betaalt u forensenbelasting. Het tarief bedraagt € 894,28 per jaar.

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.

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.

Rioolheffing voor eigenaren bedraagt per aansluiting op de riolering € 229,78. Rioolheffing voor gebruiker bedraagt bij een waterafvoer van:

0 t/m 400 m ³	€ 75,23
401 t/m 1.000 m ³	€ 410,95
1.001 t/m 2.000 m ³	€ 735,38
2.001 t/m 3.000 m ³	€ 1.059,68
3.001 t/m 4.000 m ³	€ 1.413,95

Boven 4.000 m³ € 40,03 voor elke eenheid van 100 m³

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: 0,05589 % van de woz-waarde

Waterschap: ingezeteneomslag en verontreinigingsheffing

Ingezetene omslag

Bij de ingezeteneomslag 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 € 112,24 + € 62,36 = € 174,60

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

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 = € 307,89

Grundsteuer

Grundsteuer müssen Eigentümer von in der Gemeinde gelegenen Immobilien bezahlen. Sie wird an Hand des Verkehrswerts ermittelt. Stichtag ist der 01.01.2020

Berechnung: 0,1658% 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.

Tarif € 894,28 pro Jahr.

Ruiterplaat Makelaardij O.G.

Veerweg 3

4493 AL, KAMPERLAND

Tel: 0113 372474

Fax: 0113 371953

E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl



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.

Kanalabgaben

Für den Anschluss an die kommunale Kanalisation und deren Wartung müssen Sie Kanalabgaben bezahlen. Wie hoch sie ausfallen, ist vom Wasserverbrauch abhängig.

Tarif bei einer Abwassermenge pro Jahr von:

Basis 1: Verbrauch 0 m³ bis 400 m³ € 75,23

Basis 2: Verbrauch 401 m³ bis 1000 m³ € 410,95

Basis 3: Verbrauch 1001 m³ bis 2000 m³ € 735,38

Basis 4: Verbrauch 2001 m³ bis 3000 m³ € 1.059,68

Basis 5: Verbrauch 3001 m³ bis 4000 m³ € 1384,26

Basis 5: Mehr denn 4000 m³ € 40,03 für jeden 100m³ um den die Abwassermenge die 4000m³ übersteigt

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: 0.05589% 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 € 112,24 + € 62,36 = € 174,60

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.

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

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.

Ruiterplaat Makelaardij O.G.

Veerweg 3

4493 AL, KAMPERLAND

Tel: 0113 372474

Fax: 0113 371953

E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl



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

Ruiterplaat Makelaardij O.G.

Veerweg 3

4493 AL, KAMPERLAND

Tel: 0113 372474

Fax: 0113 371953

E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl



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 zaterdag, 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.

Ruiterplaat Makelaardij O.G.

Veerweg 3

4493 AL, KAMPERLAND

Tel: 0113 372474

Fax: 0113 371953

E-mail: info@ruiterplaatmakelaardij.nl



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 17.30 uur. Ook op zaterdagen kunt u met ons een afspraak maken. 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