

# UW NIEUWE WONING

VINDT U BIJ HELMIG MAKELAARDIJ



## NIEUW-VOSSEMEERSEDIJK NIEUW-VOSSEMEER

Koopsom € 280.000 k.k.



vastgoedpro



# Omschrijving en kenmerken - 1/2

**Royaal perceel weiland / hobbyperceel aan de Nieuw-Vossemeersedijk van ca. 6.465 m<sup>2</sup> vv. de bestemming Agrarisch met waarden.**

**(Let op: Het betreft in deze geen bouwkaavel t.b.v. woningbouw)**

Aan de rand van het dorp Nieuw-Vossemeer, op loopafstand van het dorpscentrum en direct aan het buitengebied, presenteren wij een bijzonder perceel van ca. 6.465 m<sup>2</sup>.

Het terrein omvat weidegrond, vv. een paardenstal aan de achterzijde, een rijbak, paddocks en meer. De weilanden zijn volledig gedraineerd en omheind met weidepalen, lint en stroom. De weide is opgedeeld in 5 kleinere secties, maar kunnen eenvoudig worden samengevoegd tot één groot weiland via verschillende poorten. Hoofdzakelijk bestaat het perceel uit grasland, maar er is ook een rijbak aangelegd met zand en vezels. De rijbak is uitgerust met 2 led lichtmasten en een sproei-installatie. De stallen, inclusief opslagruimte voor hooi en stro, zijn voorzien van een alarminstallatie met camera, een afsputplaats en goede verlichting. Daarnaast vindt u een dubbele paddock, een pomphuis met eigen watervoorziening, verlichting en diverse watertappunten.

Dit type vastgoed is zeldzaam en verdient daarom zeker een bezichtiging!

## Kenmerken

<b>Koopsom</b>	€ 280.000 k.k.
<b>Object</b>	perceel agrarische grond / weide
<b>Perceeloppervlakte</b>	6465 m <sup>2</sup>
<b>Aanvaarding</b>	in overleg
<b>Onderhoud buiten</b>	goed
<b>Ligging</b>	aan de rand van het buitengebied, rand van de dorpskern
<b>Bestemming</b>	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden (zie bijgevoegd bestemmingsplan). Let op! Geen bouwgrond

# Omschrijving - 2/2

## Indeling weide:

- Geheel gedraineerd en omheind met lint en stroom;
- Verdeeld in 5 kleinere weilanden die d.m.v. diverse poorten met elkaar zijn te verbinden tot 1 grote wei;
- De linker wei is voorzien van een sproei-installatie.

## Indeling stallen (Roosen Horse Stables):

- 2 grote paardenboxen voorzien van een dubbele deur en weefrek, Suevia verwarmde automatische drinkbak (incl. buitethermostaat) en voerbak;
- Kleine ponybox met voerbak;
- Hooi/stro opslagruimte;
- Alarminstallatie met camera;
- Afspuitplaats met verzinkte paardendouche;
- Goede verlichting in stallen;
- Goede verlichting in gangpad voorzien van tijd klok;
- Schijnwerper met bewegingsmelder;
- Voergedeelte;
- Gangpad voorzien van groen windbreekgaas ter voorkoming van tocht;
- De toegangsdeur tot gangpad is van windbreekgaas.

## Indeling rijbak:

- Afmeting 40 x 20 meter;
- Bodem zand met vezels;
- Zeer goed gedraineerd;
- 2 led lichtmasten;
- Sproei-installatie;
- Omheind.

## Indeling paddock:

- Dubbele paddock;
- Bodem zand;
- Zeer goed gedraineerd.

## Extra/algemeen:

- Opslagcontainer;
- Pomphuis met eigen watervoorziening d.m.v. grondwaterpomp voorzien van elektrisch kacheltje ter voorkoming van bevriezing in winter;
- Verlichting langs pad met schemerschakelaar;
- Diverse watertappunten;
- Bezichtigingen uitsluitend onder begeleiding van Helmig Makelaardij.



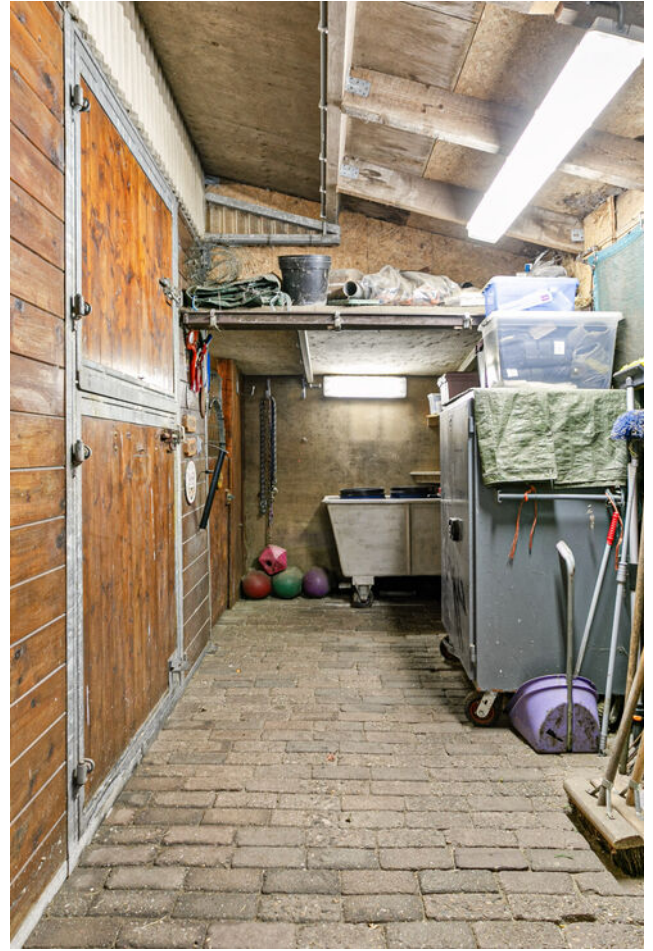












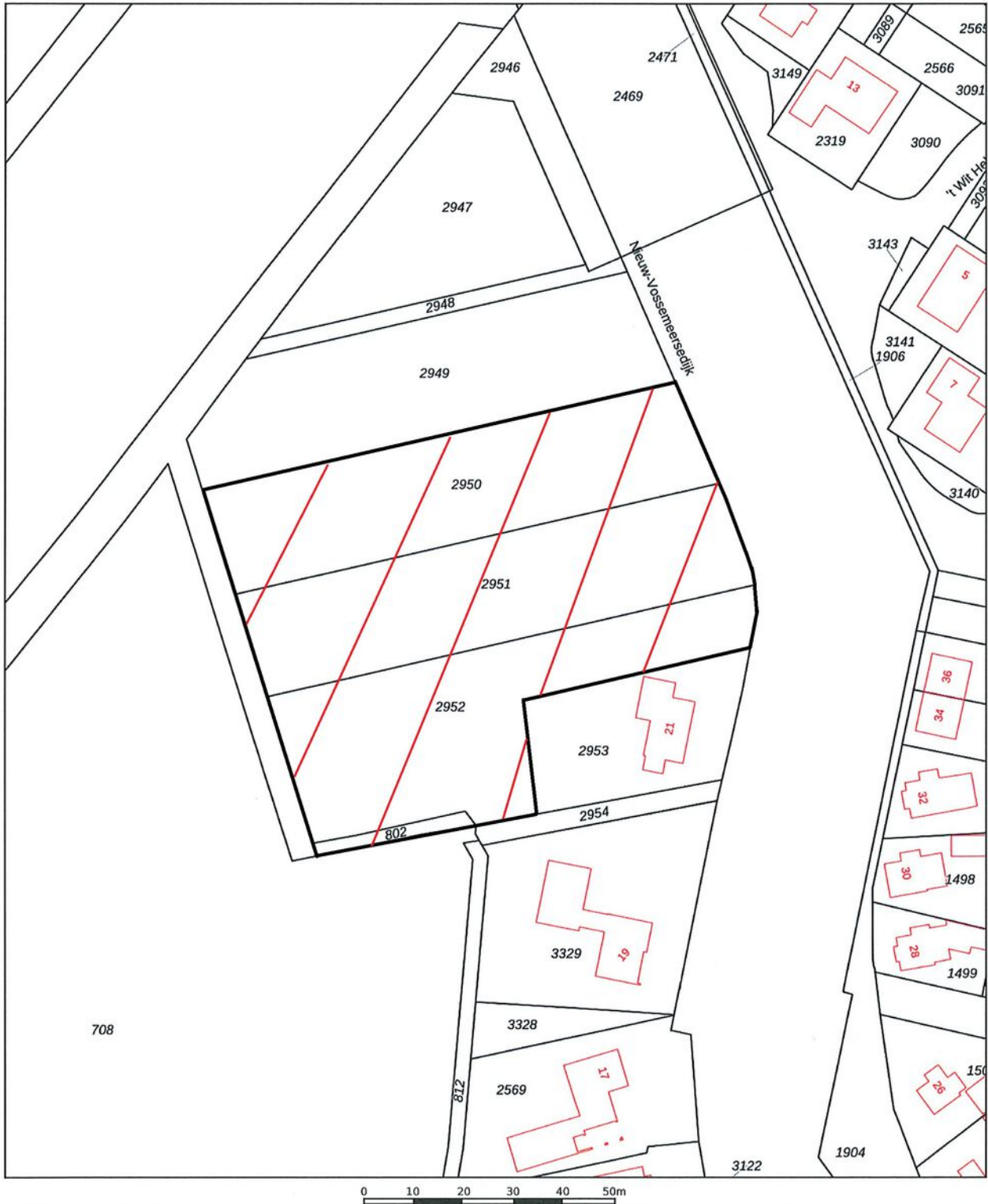
# Ligging






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Nieuw-Vossemeer	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie B	
— Bebouwing		Perceel 2951	

Voor een eensluitend uittreksel,  
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.

# Bestemmingsplan



## Artikel 5 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarische bodemexploitatie;
- het behoud en herstel van de aanwezige landschapswaarden in de vorm van het behoud en herstel van de open agrarische zeeleigonden;
- het behoud, herstel en/of realisatie van boombdijken, landschapselementen, alsmede de groenzones bij agrarische bedrijven;
- het behoud, herstel, bescherming en/of ontwikkeling van natuurwaarden buiten de ecologische hoofdstructuur en buiten de Groenblauwe mantel zoals aangeduid op de verbeelding;
- extensief dagrecreatief medegebruik;
- agrarisch educatief medegebruik;
- kwaliteitsverbetering van het landschap indien dit samenhangt met een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor op grond van dit plan medewerking is verleend en waarvoor de kwaliteitsverbetering van het landschap als voorwaarde is gesteld;
- de aanleg van een landschappelijk ingerichte blusvijver of retentievoorziening, voor zover deze zonder aanvullende voorzieningen in de vorm van bouwkundige of bodemversterkende of bodemafdekkende voorzieningen worden aangelegd;

# Bestemmingsplan

- i. een (sier)tuin;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats', uitsluitend een begraafplaats met bijbehorende voorzieningen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – dijklichaam', tevens de instandhouding van het dijklichaam, al dan niet met waterkerende functie;
- l. kwaliteitsverbetering van het landschap, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing', de landschappelijke inpassing als bedoeld voor de kwaliteitsverbetering van het landschap zodanig opgericht en in stand dient te worden gehouden zoals vermeld in bijlage 2 bij deze regels; met de daarbij behorende:
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- n. water, waterkeringen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- p. teeltondersteunende voorzieningen.

## 5.2 Bouwregels

### 5.2.1 Algemeen

- a. voor het bouwen geldt dat uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd die ten dienste staan van de bestemming, waarbij geldt dat gebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats'.

### 5.2.2 Begraafplaats

Voor het bouwen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats', gelden de volgende bepalingen:

- a. het gezamenlijk oppervlak van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- c. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de afstand van enig gebouw tot de aanduidingsgrens mag niet minder bedragen dan 5 meter;
- e. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- f. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 meter.

### 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan, met uitzondering van het bepaalde in sub b en c;
- b. ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering zijn lage tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 0,5 meter. De afstand tot de bouwperceelgrens bedraagt minimaal 2,5 m;
- c. ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering zijn erf- en terreinafscheidingen toegestaan met een maximale hoogte van 1,5 meter.

## 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;

# Bestemmingsplan

- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter verbetering van de landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing.

## 5.4 Afwijking van de bouwregels

### 5.4.1 Hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.3 ten behoeve van hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen onder de volgende voorwaarden:

- a. de voorzieningen zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b. de hoogte van de teeltondersteunende voorziening mag niet meer bedragen dan 2,5 meter, met uitzondering van hagelnetten, schaduwnetten, vraatnetten en soortgelijke voorzieningen welke maximaal 5 meter hoog mogen zijn;
- c. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

### 5.4.2 Gietwaterbassin

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.3 ten behoeve van de realisatie van een gietwaterbassin onder de volgende voorwaarden:

- a. een gietwaterbassin is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - afwijkingsgebied';
- b. het afwijken is enkel toegestaan ten behoeve van bedrijven gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw', waarbij aangetoond wordt dat het gietwaterbassin noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- c. de bouwhoogte van een gietwaterbassin mag, inclusief grondwal, niet meer bedragen dan 4 meter, waarbij geldt dat het gietwaterbassin aan alle zijden dient te zijn omgeven door een grondwal;
- d. de inhoud van een gietwaterbassin bedraagt minimaal 1.500 m<sup>3</sup> per hectare kas;
- e. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

## 5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor, in gebruik geven voor en/of het doen laten gebruiken voor:

- a. permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- b. teeltondersteunende kassen;
- c. kamperen, met uitzondering van paalkamperen;
- d. opslag;
- e. wonen, detailhandel en enige andere vorm van bedrijvigheid ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';

# Bestemmingsplan

## 5.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken, of van werkzaamheden

### 5.6.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en in stand houden van houtgewas, waaronder begrepen houtgewas ten behoeve agrarische activiteiten. Het verbod geldt niet voor het aanbrengen en in stand houden van houtgewas ten behoeve van agrarische activiteiten met een maximale hoogte van 1,50 meter;
- b. het aanleggen van landschapselementen;
- c. het aanbrengen van bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
- d. het afgraven en ophogen van gronden met meer dan 0,50 meter;
- e. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
- f. het aanbrengen van hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen;
- g. het aanbrengen van oppervlakteverharding van meer dan 200 m<sup>2</sup>;
- h. de aanleg van een landschappelijk ingerichte blusvijver of retentievoorziening, voor zover deze zonder aanvullende voorzieningen in de vorm van bouwkundige of bodemverstevigende of bodemafdekkende voorzieningen worden aangelegd.

### 5.6.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld onder 5.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. worden uitgevoerd in het kader van het groen blauw stimuleringskader;
- e. de realisatie van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap betreffen.

### 5.6.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 5.6.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

## 5.7 Wijzigingsbevoegdheid

### 5.7.1 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Natuur'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Natuur', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de agrarische bodemexploitatie is beëindigd;
- b. de haalbaarheid dient te zijn aangetoond;
- c. natuurontwikkeling dient plaats te vinden;
- d. er dient te worden aangetoond dat er sprake is van waarden;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;



# Bestemmingsplan

- f. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- g. het bepaalde in artikel 14 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

## **5.7.2 Wijziging bestemming ten behoeve van 'Verkeer - 1'**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer - 1', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de haalbaarheid dient te zijn aangetoond;
- b. het betreft een aanpassing van een bestaande weg met de bestemming 'Verkeer - 1';
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- e. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- f. het bepaalde in artikel 23 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

## **5.7.3 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Water'**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Water', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de haalbaarheid dient te zijn aangetoond;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- d. er dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder;
- e. het bepaalde in artikel 25 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

## **5.7.4 Hervestiging grondgebonden agrarisch bedrijf**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' met bijbehorend agrarisch bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone - buitendijks gebied';
- b. er dient sprake te zijn van hervestiging van een bestaand agrarisch bedrijf, waarbij is verzekerd dat elders daadwerkelijk het bestaand volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf planologisch, juridisch en feitelijk is opgeheven en er financieel, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken tot hervestiging op een bestaand agrarisch bedrijf binnen de gemeente en omliggende gemeenten;
- c. er dient sprake te zijn van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf;
- d. wijziging ten behoeve van een grondgebonden veehouderij is uitgesloten;
- e. omtrent het bepaalde in sub b., c. en d. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- f. een agrarisch bouwvlak mag, afhankelijk van de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering, maximaal 1,5 hectare zijn;
- g. aangetoond dient te worden dat er aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn;
- h. aangetoond dient te worden dat er sprake is van de hervestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf in het kader van een groot openbaar belang;

# Bestemmingsplan

- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- k. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- l. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- m. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- n. het bepaalde in artikel 3 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

## **5.7.5 Differentiatievlak permanente teeltondersteunende voorzieningen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden te wijzigen ten behoeve van het toestaan van een differentiatievlak permanente teeltondersteunende voorzieningen aansluitend aan het bouwvlak van een grondgebonden agrarisch bedrijf met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - differentiatievlak permanente teeltondersteunende voorzieningen', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast voor grondgebonden agrarische activiteiten;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- d. de omvang van de aanduiding bedraagt maximaal 2,5 hectare;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- g. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

# Waterrijk Steenbergen

Zeg je water, dan zeg je Steenbergen. Deze gemeente kent een aantal mooie haventjes en vele prachtplekken aan het water. De haven van de stad Steenbergen is een pareltje, gelegen aan de knusse kade met enkele terrassen en op loopafstand van het centrum van de stad, met zijn sfeervolle winkeltjes, gezellige horeca. Niet te missen in de gemeente Steenbergen is het idyllische Benedensas nabij het dorp De Heen, waar men prachtige wandelingen kan maken richting bijvoorbeeld de Dintelse Gorzen. Op adem komen kan daarna bij het restaurant, huiskamercafé en theetuin Benedensas, ook weer gelegen aan het water.

Sterker nog: de kans is groot dat u even moet wachten voor het voetgangers-en fietsbruggetje voordat u bij het restaurant kunt komen. Behalve het voormalige vestingstadje Steenbergen behoren ook de dorpen Dinteloord, De Heen, Heense Molen, Nieuw-Vossemeer en Welberg tot deze uitgestrekte gemeente, allemaal met hun eigen karakter. Zo wordt Nieuw-Vossemeer gekenmerkt door karakteristieke panden en een hecht dorpsleven. In Dinteloord vindt men wederom veel water, een grote haven en gezellige winkeltjes. En wie liever de rust opzoekt, is in De Heen en Heense Molen meer dan welkom.



# Meest gestelde vragen

## -VOORWAARDEN-

### Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 01 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd vóór 1994 altijd in de koopakte een clause op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aanspraken die kunnen voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

### ONDERZOEKSPlicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

## -VRAGEN-

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als er door de verkoper een tegenbod gedaan wordt. Daarnaast kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal gaan overleggen.

### Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast mogelijk willen weten of er meer belangstelling is voor de woning. Er mag ook met meerdere kandidaten tegelijk onderhandeld worden. Uiteraard zal de verkopende makelaar hier alle partijen van op de hoogte stellen. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

### Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs wordt namelijk gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Wanneer u de vraagprijs biedt, kan de verkoper vervolgens beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja, dat kan. Daarnaast heeft een potentiële koper ook de mogelijkheid om het eerder uitgebrachte bod te verlagen. Zodra de verkoper een tegenbod doet vervalt namelijk het eerdere door de kandidaat uitgebrachte bod. Pas wanneer de verkopende partij een bod aanvaardt, is er sprake van een koop.

### Als ik de 1e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning bezichtigt of als ik de 1e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper met wie hij in onderhandeling gaat. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig om bij de makelaar na te vragen wat de verkoopprocedure is, dit om teleurstellingen voorkomen.

### Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

### **Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van een koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandelingen gaan. Een "optie" kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### **Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?**

Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning; de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven hiervan in het Kadaster. De verkoper schakelt een makelaar in voor het behartigen van zijn belangen tijdens de verkoopprocedure. De kosten hiervoor, de courtage, worden dan ook door de verkopende partij betaald.

### **Wanneer komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de belangrijkste zaken, zoals de verkoopprijs, de opleveringsdatum, de ontbindende voorwaarden en eventueel over te nemen roerende zaken, worden deze afspraken vastgelegd in een door de verkopend makelaar opgestelde koopovereenkomst. Wanneer deze koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend is de koop tot stand gekomen. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Het is erg belangrijk om dit tijdens de onderhandelingen te bespreken. Enkele voorbeelden zijn: financieringsvoorbehoud, uitkomst bouwkundige keuring en het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.

### **Waarborgsom of bankgarantie?**

Het is gebruikelijk dat de koper circa 7 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst een waarborgsom stort op de rekening van de notaris. De waarborgsom bedraagt 10% van de overeengekomen koopsom. In de praktijk wordt deze waarborgsom vaak vervangen door het stellen van een bankgarantie door de financiële instelling welke de hypotheek verzorgt.

### **Vragenlijst?**

De vragenlijst bevat vragen over de toestand en het onderhoud van de woning. Een verkoper is namelijk verplicht uitvoerig informatie te verstrekken aan de (kandidaat)koper wat hem of haar bekend is over de te verkopen woning. De vragenlijst is een formulier waarop al deze informatie staat beschreven en waarmee de verkopers aan hun mededelingsplicht voldoen. De lijst dient uiteraard (voor zover bekend) naar waarheid ingevuld te worden. Het ingevulde formulier kan door u te allen tijde bij ons worden opgevraagd en is tevens onderdeel van de koopovereenkomst.

### **Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaft van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld.

### **Uiteraard kunt u contact opnemen met ons kantoor, of met uw makelaar wanneer u andere vragen heeft.**

**Alle informatie omtrent dit object is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Helmig Makelaardij en Taxatieburo o/z B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd.**

# Informatie over Move.nl

## **Wat is Move.nl?**

Move.nl is een online woningdossier, een platform waarin we alles in bijhouden over de woning. Zo treft u als kijker onder andere de brochure, vragenlijst, lijst van zaken en het energielabel van de woning. Via Move.nl kunt u ook een bieding uitbrengen. Op het moment dat u een bezichtiging inplant ontvangt u van ons een link per e-mail. Met deze link kunt u, uw account aanmaken en gegevens van de woning digitaal inzien. Heeft u meerdere bezichtigingen? Dan heeft u maar één account nodig. Bij het koppelen van uw bezichtiging aan de woning ontvangt u van iedere woning de informatie (overzichtelijk) in uw account. Ook wanneer u bezichtiging heeft bij een collega makelaar.

Voor de verkopende partij is dit account verder uitgebreid, zo heeft de verkoper in één oogopslag een compleet beeld van de status van de verkoop. Onder andere worden de bezichtigingen weergegeven in de agenda, kan de verkoper alle documenten digitaal inzien, eventueel aanvullen en kan de makelaar, "AVG-proof" biedingen delen met de verkoper.

## **Waarom werken we met Move.nl?**

Met ingang van 1 januari 2023 is iedere makelaar verplicht een biedlogboek te kunnen overleggen aan alle kandidaten welke een bieding op een woning hebben uitgebracht. Om de biedingen correct te kunnen weergeven dienen de biedingen digitaal te worden opgeslagen. Dit kan middels het online woondossier "Move.nl". Na het verstrijken van eventuele voorbehouden kan een kandidaat koper (een kandidaat welke een bieding heeft uitgebracht op een woning) het digitale biedlogboek van de betreffende woning opvragen bij de verkopend makelaar. Met een bieding wordt in het bovenstaande bedoeld: een reële bieding welke in verhouding staat tot de vraagprijs en waarde van de woning.

## **Hoe breng ik een bieding uit via Move.nl?**

U kunt een bieding uitbrengen via Move.nl door het biedingsformulier in uw account voor de betreffende woning te openen en stap voor stap het formulier volledig in te vullen. Nadat u het formulier heeft doorlopen kunt u, uw bieding compleet digitaal aanbieden bij de makelaar, waarna u een bevestiging krijgt via uw Move.nl account. De makelaar zal de bieding bespreken met de verkoper en houdt u telefonisch op de hoogte van het vervolg. Wilt u zeker weten dat uw bieding goed is doorgekomen of heeft u overige vragen kunt u altijd telefonisch contact opnemen met ons kantoor of de betrokken makelaar.

## **Is uw bieding geaccepteerd?**

Wanneer u een bieding heeft uitgebracht via Move.nl zal de verkopend makelaar mogelijk contact opnemen voor eventueel aanvullende vragen en de bieding bespreken met de verkopende partij. Indien u, als kandidaat koper, en de verkopende partij tot overeenstemming komen wordt u in het Move.nl dossier gekoppeld als koper. U krijgt dan een melding uw persoonsgegevens (en van uw eventuele medekoper) aan te leveren. De verkopend makelaar zal de koopovereenkomst opstellen en deze in concept met bijbehorende bijlagen aan u vrijgeven in het digitale dossier. Ook uw identificatie zal via Move.nl verlopen. Na ondertekening van de stukken zal de verkopend makelaar de, officieel, getekende versie uploaden in het dossier zodat alle betrokken partijen de documenten kunnen downloaden.

Mocht u vragen hebben over uw Move.nl account of komt u er niet helemaal aan uit? Dan kunt u altijd telefonisch contact met ons opnemen.

The logo for Move.nl is displayed in a large, lowercase, sans-serif font. The word 'move' is in blue, the '.nl' is in orange, and the final 'l' is a taller, slanted orange character.

# Welkom bij Helmig makelaardij



## Over ons

Het vinden van een perfecte match tussen zoeker en woning, dat is onze missie, een missie waar wij iedere dag vol overgave mee aan de slag gaan. Bent u op zoek naar een knusse, nostalgische woning? Liever modern en strak, of woon- en werkruimte ineen? Wij zoeken én vinden uw woning voor u. Dit geldt uiteraard ook bij het verkopen van uw woning. We ont-zorgen u graag volledig, zodat u precies weet waar u aan toe bent.

Dit alles kunnen we waarmaken door onze jarenlange ervaring en deskundigheid. We luisteren naar u, gaan aan de slag met uw wensen en denken graag met u mee. Een tevreden klant is onze grootste beloning.

Heeft u vragen?  
Neem gerust contact  
met ons op!



Dorpsstraat 107  
4661 HN Halsteren  
T 0164-685925

[info@helmigmakelaardij.nl](mailto:info@helmigmakelaardij.nl)  
[www.helmigmakelaardij.nl](http://www.helmigmakelaardij.nl)



Ons kantoor bevindt zich in het woonhuis van boerderij 't Lindeke in Halsteren.



Dorpsstraat 107, 4661 HN Halsteren  
info@helmigmakelaardij.nl  
www.helmigmakelaardij.nl



vastgoedpro 