

# Informatie brochure



**Smidsstraat 13B,  
4374 AT Zoutelande**

# Dit moet u weten !!

- **Wat verkopen wij**

het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van het hotelappartement met balkon en verder toebehoren op de begane grond, plaatselijk bekend Smidsstraat 13B te 4374 AT Zoutelande, kadastraal bekend gemeente Valkenisse, sectie D, complexaanduiding 2881A, appartementsindex 4, uitmakende het eenduizend vierhonderdzes/zesentwintigduizend éénhonderdachttieste (406/26.118) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het nog te realiseren hotelcomplex met achtenveertig (48) hotelappartementen verspreid over twee gebouwen genaamd "Paalhoofd" en "Golfbreker" aan de Smidsstraat 14-16-18/Noordstraat 2, Noordstraat 2A en de Smidsstraat 17 te Zoutelande, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Valkenisse, sectie D de nummers: 1706, 1708 en 141, respectievelijk groot zeventig centiare (70), tien are (10 a ) en zes are en vijfentwintig centiare (6 a 25 ca);

2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats plaatselijk bekend Nieuwstraat te Zoutelande, kadastraal bekend gemeente Valkenisse, sectie D, complexaanduiding 2821-A, appartementsindex 15, uitmakende het één/vierenzestigste (1/64e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het parkeerterrein gelegen tussen de Nieuwstraat, de Molenweg en het Willibrordusplein te Zoutelande, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Valkenisse sectie D nummers 2814, 2817, 2329, respectievelijk groot elf are en vijfenveertig centiare (11 a 45 ca), een are en vijfnegentig centiare (1 a 95 ca) en twee are en eenentachtig centiare (2 a 81 ca);

- **Algemeen**

– Bouwjaar	2018
– Inhoud	120 m <sup>3</sup>
– Woon opp.	33 m <sup>2</sup>
– Woonkamers	1
– Slaapkamers	-
– Keukens	1
– Berging	-
– Badkamer met	1
• Douche	1
• Wastafel	1
• Toilet	1
– Onderhoud binnen	uitstekend
– Onderhoud buiten	uitstekend
– Aanvaarding	in overleg
– Vraagprijs	€ 225.000,- k.k. excl. BTW en inventaris

- **Diverse kosten**
  - **Bijdrage VVE appartement** € 91,69 per/mnd
  - **Bijdrage VVE parkeerplaats** € 9,75 per/mnd
  - **Energiekosten** € - per/mnd
  - **Beheerkosten, glasbewassing en tv/internet** € - per/jaar
  - **Waterschap** € 109,12 per/jaar
  - **Rioolrechten** € 68,99 per/jaar
  - **OZB** € 154,12 per/jaar
  
- **Isolatie**
  - **Isolatie van vloer** aanwezig
  - **Isolatie van muren** aanwezig
  - **Isolatie van dak** aanwezig
  - **Isolatie van glas** aanwezig

# Omschrijving woning

## Aparthotel in Zoutelande

**Investeren aan de Zeeuwse Kust. Met mooie rendementen!**

**Aparthotel Zoutelande heeft een unieke ligging, op slechts één minuut loopafstand van het strand. De stranden van Zoutelande staan bekend als de zonnigste zuidstranden van Nederland en hebben het hele jaar een onweerstaanbare aantrekkingskracht. Land en zee bieden talloze recreatiemogelijkheden: van kitesurfen en stuntvliegeren tot heerlijk ongestoord fietsen of wandelen langs de vele natuurgebieden in het achterland.**

**Aparthotel Zoutelande bestaat uit 30 hotelkamers en 18 appartementen verdeeld over twee gebouwen, gebouw Paalhoofd en gebouw Golfbreker. In alle accommodaties zijn de basisvoorzieningen aanwezig, ook de hotelkamers zijn voorzien van een eigen kitchenette. Elke accommodatie beschikt over één parkeervak op een beveiligde, verlichte parkeerplaats op loopafstand van het hotel.**

**Het hotel heeft geen eigen horecagelegenheid en dat is een bewuste keuze. In de directe omgeving van het hotel zijn namelijk diverse restaurants te vinden waar u terecht kan voor een ontbijt, lunch of diner. Bovendien zijn de basisvoorzieningen in in elke accommodatie aanwezig.**

**Aparthotel bestaat uit twee gebouwen.**

### **Gebouw Golfbreker**

**Begane grond: De begane grond van gebouw Golfbreker bestaat uit 4 appartementen en 6 hotelkamers, voor een deel grenzen deze accommodaties aan de tuin van het complex. Het gebouw heeft 3 entrees, 2 trappenhuizen en een lift.**

**1e verdieping: De 1e verdieping van gebouw Golfbreker telt 4 appartementen en 6 hotelkamers. Alle appartementen beschikken over een eigen balkon, de hotelkamers hebben een Frans balkon. Deze etage is bereikbaar via 2 trappenhuizen en een lift.**

**2e verdieping: De 2e verdieping van gebouw Golfbreker telt 4 appartementen en 6 hotelkamers. Deze etage is bereikbaar via 2 trappenhuizen en een lift. Twee appartementen beschikken over een ruim balkon, de overige kamers en appartementen hebben Franse balkons.**

### **Gebouw Paalhoofd**

**Begane grond: De begane grond van gebouw Paalhoofd bestaat uit 2 appartementen en 4 hotelkamers. De centrale hal heeft 3 entrees en een trappenhuis met lift.**

**1e verdieping: De 1e verdieping van gebouw Golfbreker bestaat uit 2 appartementen en 4 hotelkamers, bereikbaar via 2 trappenhuizen en een lift. De 2 appartementen beschikken over een ruim balkon, de hotelkamers hebben een Frans balkon.**

**2e verdieping:** De 2e verdieping van gebouw Golfbreker bestaat uit 2 appartementen en 4 hotelkamers, bereikbaar via 2 trappenhuizen en een lift. De 2 appartementen beschikken over een ruim balkon, de hotelkamers hebben een frans balkon.

**Wij bieden u het volgende te koop aan:**

**Gelegen in gebouw PAALHOOFD hotelkamer op de begane grond. Deze hotelkamer is op de hoek van het gebouw gelegen.**

**Deze hotelkamer beschikt over een badkamer en een eigen keukenblok met inbouwapparatuur.**

**Koopsom hotelkamer is € 225.000,- k.k. excl. BTW en excl. inventaris (BTW is terug te vorderen / niet te betalen bij volledige verhuur)**

**Koopsom in inclusief aparte parkeerplaats.**

**Neem gerust contact met ons op 0118-571539 of [info@houmesmakelaars.nl](mailto:info@houmesmakelaars.nl) voor meer info en een geheel vrijblijvende bezichtiging.**



# De woning



















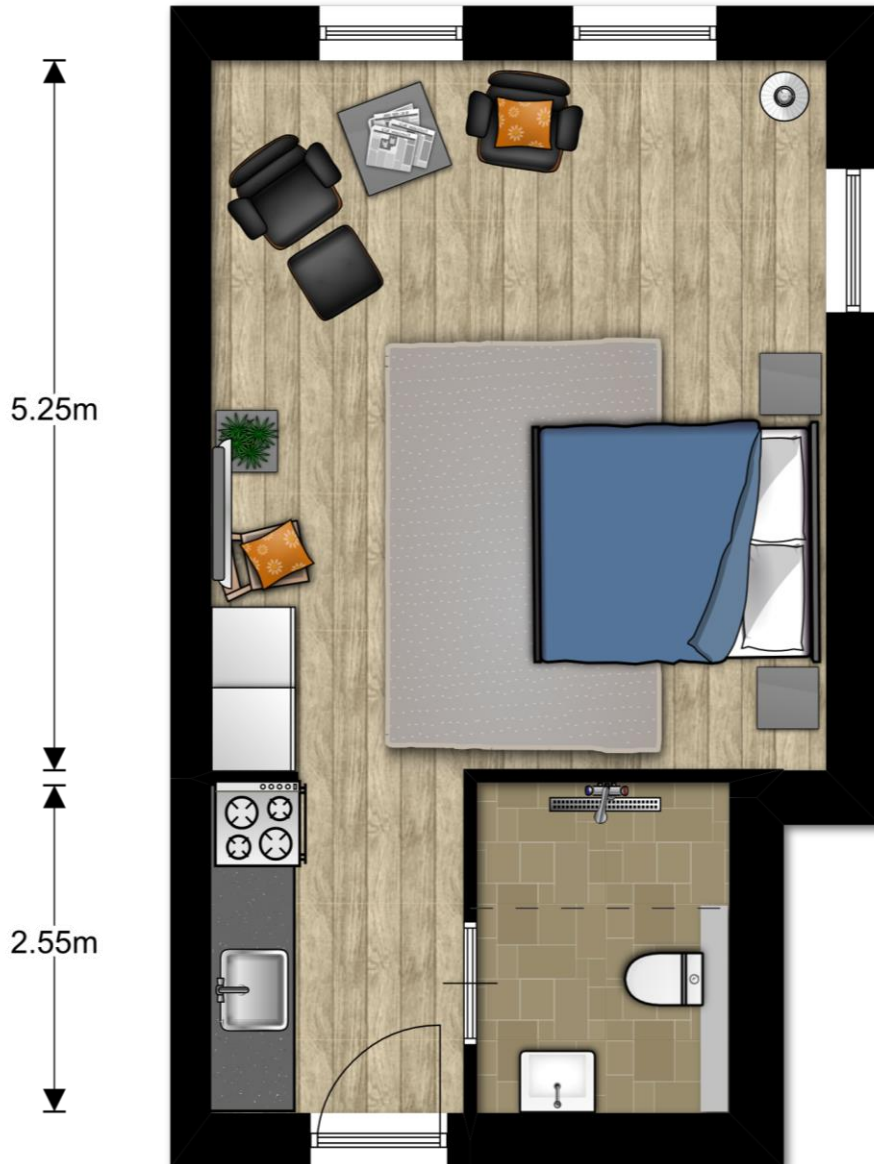


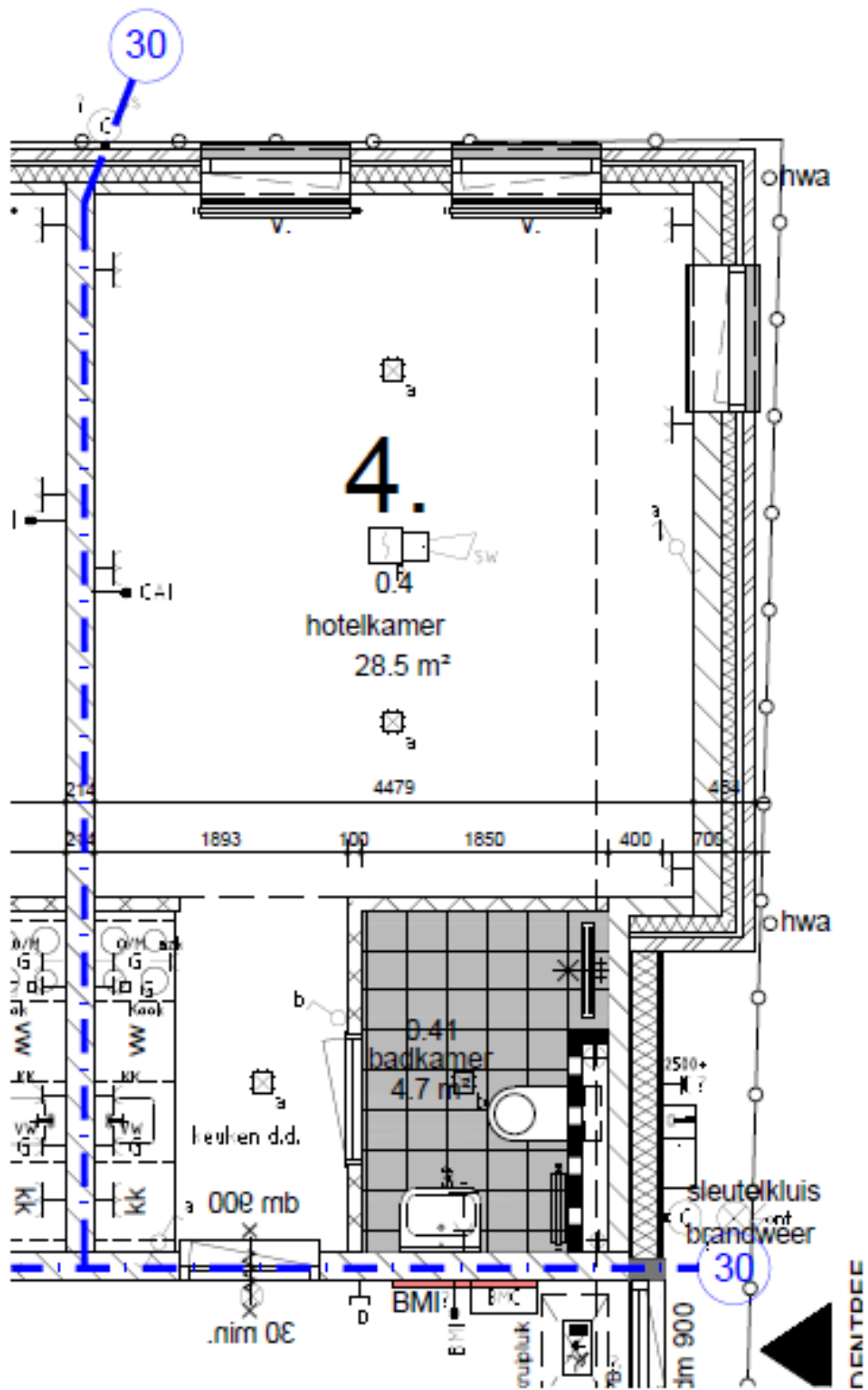


# Plattegrond

1.89m 1.85m

4.47m







## Hieronder volgen nog een aantal begrippen:

**Bouwkundig rapport?** Een bouwkundig rapport is een officieel document waarmee u aan kunt tonen dat een stuk onroerend goed in goede staat van onderhoud is (of niet) - het rapport vertoont de eventuele verborgen gebreken van een gebouw en er wordt dus vaak om gevraagd bij koop van een woning. Indien u van plan bent een woning te gaan kopen is het slim om een bouwkundig rapport te vragen. Ook bij verkoop doet u er goed aan voor een bouwkundig rapport te zorgen.

**Financiering van de woning?** Als u een woning gaat kopen is een juiste financiering onmisbaar. U bent vrij in het zoeken naar een hypotheek verstrekker. Wij werken samen met de Rabobank Walcheren / Noord-Beveland. Wij kunnen u in contact brengen met de juiste persoon. Vragen hierover laat het ons weten. Ook hierbij begeleiden wij u graag.

**Bedenktijd?** Een koper heeft 3 dagen bedenktijd. Wij zullen daarom een bewijs van ontvangst laten tekenen door de koper. Een koper kan zich tijdens de 3 dagen bedenktijd zonder opgave van enige reden terugtrekken van een koop. De bedenktijd geldt niet voor de verkoper.

**Legitimatie?** Bij het ondertekenen van de koopakte dienen alle kopers en verkopers zich te legitimeren met een geldig legitimatiebewijs. Wij zullen u legitimatiebewijs kopiëren voor ons dossier.

**Wanneer ben ik in onderhandeling?** U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven 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 niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aangeven dat hij "onder bod" is. 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 ook een bod wenst uit te brengen.

**Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?** Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. De genoteerde prijs is allen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het bieding proces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

**Word ik koper als ik de vraagprijs bied?** Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, 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.

**Waar moet ik op letten bij het uitbrengen van een bod?** Bij het uitbrengen van een bod dient u rekening te houden met de overige condities zoals datum van aanvaarding, eventuele roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden.

**Mag de makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van de verkoop wijzigen?** Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een eerlijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

**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 de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. 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 verkopend 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 andere partij in onderhandeling gaan. Een "optie" kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

**Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerst 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 de procedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

**Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?** Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid "hangt" aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (0% of 2% of 10,4% afhankelijk van uw situatie) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

**Koopakte.** Nadat overeenstemming is bereikt word de koop c.q. verkoop vastgelegd in een koopakte. In deze overeenkomst zullen onder andere ontbindende voorwaarden worden opgenomen.

**Wat is een ontbindende voorwaarde?** Deze voorwaarden zijn voor u de enige mogelijkheid om de koop zonder kosten of boete te kunnen ontbinden nadat er overeenstemming is bereikt. Ontbindende voorwaarden kunnen zijn; het voorbehoud dat de hypothecaire financiering rondkomt, het voorbehoud het van uw technische keuring, het voorbehoud van een bepaalde taxatiewaarde etc. Ontbindende voorwaarden zijn zeer belangrijk en mogen daarom niet vergeten worden! Zij kunnen u veel kosten en zorgen besparen.

**Wat is een waarborgsom?** Tot zekerheid van de nakoming van de koper zal in de koopovereenkomst een artikel worden opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken perioden en waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van een waarborgsom zal ook een bankgarantie gesteld kunnen worden.

**Meldingsplicht verkoper.** De verkoper van een woning heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Aan de koopovereenkomst zal de vragenlijst worden gehecht. Deze vragenlijst is door verkoper ingevuld waarin hij melding kan maken van eventuele gebreken en / of bijzonderheden.

**Onderzoekplicht koper.** De koper van een woning heeft een onderzoekplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hierbij kunt u denken aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of het perceel) rusten (Dit worden ook wel erfdiensdienstbaarheden of kwalitatieve rechten / plichten genoemd), milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige bestemmingsplanen enzovoorts). Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoekplicht betreft, raden wij u aan een 'eigen deskundige' in te schakelen.

**Tot slot.** Uiteraard stellen wij het op prijs indien U uw bevindingen, ook als u geen belangstelling heeft in het object, hetzij telefonisch hetzij per e-mail aan ons kenbaar zou willen maken. Wij kunnen onze opdrachtgevers dan optimaal informeren.

**Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de inhoud van een brochure of advertentietekst, deze kunnen in de loop van de tijd gewijzigd zijn. Deze informatie is vrijblijvend.**