



# KoningteRijk



Koop een unieke Cottage op  
**‘t Landgoed Baars**  
**Overijssel**

Informatie brochure  
Cottage recreatiewoningen

# Welkom bij 't Landgoed

In deze brochure leest u meer over de aankoopmogelijkheden van een Cottage recreatiewoning op vakantiepark 't Landgoed Baars.

Graag informeren wij u over het aanschaffen van een Cottage recreatiewoning met of zonder verhuurbemiddeling op vakantiepark 't Landgoed Baars.

Geniet naast een uitstekende investering, van de natuur en rust op 't Landgoed Baars.

Lees over de bouwmethodiek van onze unieke Cottage accommodaties en de verschillende modellen.

Daarnaast informeren wij via een FAQ (veel gestelde vragen) en enkele sfeerbeelden van 't Landgoed Baars.

## Wij informeren u graag over:

- Verschillende modellen Cottages
- Bouwimpressie Cottage recreatiewoningen
- Verhuur mogelijkheden
- Veelgestelde vragen
- Sfeerimpressies van 't Landgoed Baars

# Misschien wel de beste verborgen plek in de Nederlandse natuur

Bij aankomst op 't Landgoed Baars voelt u het meteen: deze locatie behoort tot één van de parels van Nederland. Hier heerst een unieke ambiance van rust en ruimte. Ga op ontdekking door het glooiende landschap, ontdek wandelend of fietsend de Woldberg, Baars, de Eese en De Bult.

De langste mars begint met de eerste stap!



**Pluk & beleeftuin**



**Recreëren, rust en natuur**



**Riet gedekte Cottages**

# Cottage Tiny (4 personen)



40m<sup>2</sup>  
2 slaapkamers  
4 slaapplekken

*De Cottage Tiny kan worden omschreven als moderne en nostalgische recreatiewoning!*

*Laat u verbazen over het bijzonder ruimtelijke gevoel in het nieuwste model uit ons aanbod.*

*Een uniciteit in design i.c.m. een idyllisch rieten dak, onderhoudsvriendelijk en milieubewust.*

*Dat maakt deze Cottage tot een aangename recreatiewoning.*

De Cottage Tiny is de meest compacte Cottage. De woning beschikt over een ruime keuken inclusief inbouwapparatuur, vaatwasser en rvs afzuigkap.

Beide slaapkamers zijn voorzien van comfortabele boxspringbedden.

De badkamer bevat een regendouche met wastafel, zwevend toilet en wasmachine aansluiting. De royale living met fijn uitzicht door de grote raampartij met openslaande deuren, maakt de woning compleet. Daarnaast wordt de Cottage compleet verwarmd met comfortabele vloerverwarming.

De Cottage Tiny kan als casco of compleet instapklaar opgeleverd worden.

Een bijgebouw t.b.v. opstal van fietsen etc. willen wij u van harte aanbevelen.

Aanpassingen zijn mogelijk en geheel naar uw wens uitvoerbaar. Deze kunnen gelijk doorgevoerd worden.



Bijgebouw



# Cottage XL (6 personen)



64 m2  
3 slaapkamers  
6 slaapplekken

*De Cottage XL+ is een vakantie accommodatie geschikt voor 6 personen.*

*Een uniciteit in design i.c.m. een idyllisch rieten dak, onderhoudsvriendelijk en milieubewust.*

*Dat maakt deze Cottages tot een aangename recreatie-woning.*

Deze vakantiewoning beschikt over een ruim woongedeelte, een keuken met kookeiland en inbouwapparatuur, drie slaapkamers en een badkamer. De badkamer beschikt over een luxe regendouche, wastafel, zwevend toilet en aansluiting voor de wasmachine. De Cottage is compleet verwarmd met comfortabele vloerverwarming. Dankzij de grote raampartij met openslaande deuren, wordt het woongedeelte verlengd door het buitenteras.

De Cottage XL+ kan als casco of compleet instap klaar geleverd worden.

Een bijgebouw t.b.v. opstal van fietsen etc. willen wij u van harte aanbevelen. Aanpassingen zijn mogelijk en geheel naar uw wens uitvoerbaar. Deze kunnen gelijk doorgevoerd worden.



Bijgebouw



# Cottage XXL (8 personen)



*De Cottage XXL is de grootste Cottage van onze serie.*

*De Cottage XXL is modern en nostalgisch met een rietdak. Een unieke woning in design, onderhoudsvriendelijk en milieubewust. Dat maakt deze Cottages tot een aangename recreatiewoning.*

*Dit model is erg geschikt voor de toeristische verhuur van grote groepen en/of families.*

Deze woning beschikt over een ruim woongedeelte, een keuken met kookeiland en inbouwapparatuur, drie slaapkamers en een badkamer. De badkamer bestaat uit een regendouche met wastafel, zwevend toilet en een aansluiting voor de wasmachine. De Cottage is compleet verwarmd met comfortabele vloerverwarming. Dankzij de grote raampartij met openslaande deuren wordt het woongedeelte verlengd door het buitenterras.

Aanpassingen wenselijk? Deze kunnen gelijk doorgevoerd worden.



# Neem een kijkje in de werkplaats

- De Cottages worden in eigen beheer, door ons eigen bouwbedrijf gebouwd, waardoor de hoge kwaliteit kan worden gewaarborgd
- Computer gestuurd freeswerk in combinatie met ouderwets vakmanschap
- Ontdek de slimme oplossingen welke nu reeds voor de toekomst verwerkt zijn
- Dankzij de hoge kwaliteit van de bouwmaterialen kunt u jaren genieten van uw investering in een milieubewuste Cottage
- Uiteraard is er ook aan het milieu gedacht. Met veel aandacht voor isolatie en door het goed benutten van warmte. Alle woningen zijn voorzien van HR++ triple glas waardoor de warmte in de woning blijft. De gebruikte materialen maakt deze woning ook zeer onderhoudsvriendelijk.

De Cottages zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming met E-Verwarming systeem naar keus! Compleet met een prachtige en efficiënte keuken, met topcore werkblad een badkamer met regendouche, zwevend Geberit toilet en Grohe afwer-



# Bouw impressie

De woningen worden slim gebouwd: via CNC gesneden rondspanten, op de millimeter nauwkeurig geplaatst, op een balk, daarna wandopbouw in 10 lagen en altijd door middel van verlijming onder druk van rvs-schroeven / nagels.



# Sterk gebouwd

Door middel van kruislings verlijming van alle multiplex platen, wordt de gehele woning één supersterke gebogen plaat en gevuld met onbrandbare Knauf glaswoll type 032—245mm.

De totale RC waarde van de wanden en dak komt uit op plusminus 8.0.

De zilver folie is Morgon Vent alu reflex damp open folie (RC 0,5).

De gehele binnenwanden zijn afgewerkt met dampwerende folie, gebogen gipsplaat en glasvlies. Het geheel wordt afgewerkt met afneembare wandverf.



# Slim transport

Op een speciaal gebouwde transportwagen worde de delen vervoerd van de productiehal naar de plaats van bestemming van de Cottage.

Dit trekt veel aandacht!



# Mooie afwerking

Onze Cottage vakantiewoningen zijn altijd mooi afgewerkt in de unieke tijdloze stijl, met riet gedekte daken en icopal daksingles en zware kozijnen van Aluplast. Ook naar wens kunt u het terras laten bestraten met zeskant honingraat tegels en een eigen parkeerplaats.



# Wist u dat?

## **Op zoek naar een alternatief voor sparen en/of beleggen?**

In de laatste jaren is de vraag naar vakanties in Nederland enorm gestegen. Verwacht wordt dat deze vraag nog verder zal stijgen. De investering in een vakantiehuis in Nederland is daarom een goed alternatief voor sparen of beleggen.

Bij ons kunt u ervoor kiezen om uw recreatiewoning zelf te gebruiken of als rendementsobject.

## **Exploitatiekosten**

Naast de aanschafkosten van uw recreatiewoning, heeft u te maken met exploitatiekosten. Dat zijn de kosten die u als eigenaar betaalt voor de (lage) erfpachtkanon en het onderhoud aan uw recreatiewoning. Daarnaast dient u rekening te houden met parklasten, servicekosten (onderhoud van de tuin, technisch e.d.), forensenbelasting en de verzekering van uw recreatiewoning.

## **Garanties**

Bij aankoop van een woning krijgt u deze garanties:

- Dat u het opstal met een erfpacht in combinatie met opstalrecht kunt kopen
- Dat u alle onderhoud ook kunt (niet moet) uitbesteden
- Dat u mag (niet moet) verhuren en er steeds meer levensgenieters de omgeving zeer hoog waarderen

Aan het einde van een looptijd van een erfpachttermijn wordt deze verlengd en bijzonder: wordt er na bijvoorbeeld 100 jaar looptijd niet meer verlengd, dan koopt de Stichting (eigenaar) de betreffende Cottage verplicht op.



# Meer mogelijkheden

## **Investeren als belegging**

Als alternatief voor sparen of beleggen, kunt u een recreatie woning aanschaffen welke 't Landgoed Baars meeneemt in haar marketing & sales strategie en zorgt voor een flexibel & aantrekkelijk rendement.

## **Investeren als belegging gecombineerd met eigen gebruik**

U bent op zoek om een gedeelte van uw vermogen te investeren, maar u bent ook op zoek naar een vakantieadres om zelf gebruik te kunnen maken van uw investering. Het gaat u niet enkel om het rendement, maar u wenst ontzorgd te worden van onderhoud aan de Cottage en de complete administratieve afwikkeling.

## **Geheel eigen gebruik**

U bent op zoek om een gedeelte van uw vermogen te investeren in een Cottage waar u zelf vakantie in kunt vieren. U bent op zoek naar een park vol met faciliteiten voor u en uw gezin of een park in de natuur en alle rust.

## **Passend advies**

We realiseren ons dat een recreatiewoning een grote aankoop is die goed voorbereid dient te worden. Om er zeker van te zijn dat alles goed geregeld is, informeren wij u graag persoonlijk over de mogelijkheden en financiering.



# Veel gestelde vragen

## **Wat voor faciliteiten komen er op het park?**

- Proef & Beleeftuin (kruiden, thee, fruit, etc.)
- Voedselbos
- Natuurvijver
- Wandelroutes, direct aangesloten op diverse wandelroutes
- MTB baan
- Trapveldje
- Parkverlichtingen
- Algemeen park onderhoud
- Outdoor speelfaciliteiten
- Groenonderhoud
- Camera toezicht
- Gladheidsbestrijding

## **Bij Residence de Eese maakt u gratis gebruik van:**

- Verwarmd buitenzwembad en peuterbad
- Indoor speelparadijs
- Game center
- Buitenspeelplaatsen
- Park treinservices
- Receptie services
- Toegangssysteem
- Wegen beheer
- Jaarrond animatie
- Beachvolleybal
- Basketbal dunkplace
- Zeskamp terrein

## **Betaalde faciliteiten**

Restaurant en snackbar

## **Wat zijn de voorzieningen bij de Cottages op 't Landgoed Baars ?**

- Water
- Electra 3 x 25 Ampère
- Centraal antennesysteem
- Glasvezel aansluiting tgv internet (het modem wordt tegen een borg (p.m.) ter beschikking gesteld)
- Groenafvoer
- Rioolaansluiting
- Milieustraat

+/- € 150- per maand aan vastrechtkosten voor bovenstaande voorzieningen.  
Het energieverbruik wordt twee maal per jaar door de beheerder berekend.

# Veel gestelde vragen

## **Is de kavel milieutechnisch beoordeeld?**

Ja, de kavels zijn bemonsterd door Klok Milieu uit Druten NEN 5725 (2017) en conform SIKB 2000 certificering uitgegeven als nul meting.

## **Hoe wordt de officiële kavel maat ingemeten?**

Het Kadaster meet de officiële oppervlakte van de kavels in. Dit is de oppervlakte die ook in het kadaster vermeld wordt en op basis waar van de finale akte van uitgifte zal uitgaan.

## **Hoe worden de Cottages verwarmd?**

De super geïsoleerde Cottages worden opgeleverd met een elektrische Verwarmingsinstallatie (naar uw eigen keus).

## **Wanneer worden de eerste Cottages opgeleverd?**

De laatste Cottages worden naar verwachting opgeleverd in 2025. Naar verwachting zal er iedere twee weken een oplevering plaatsvinden.

## **Is het mogelijk om een elektrische auto op te laden bij de Cottage?**

Het is mogelijk om een elektrische auto naast uw Cottage op te laden. Op de parkeerplaats vindt u ook snel laadstation voor de elektrische auto's.

## **Is een CO2 melder of rookmelder verplicht in de Cottages?**

Een CO2 melder en een rookmelder zijn verplicht in een Cottage op 't Landgoed Baars.

## **Hoe zit het met de betaling van het erfpacht en opstal?**

Een erfpacht kunt u direct werven, na uitmeting door het Kadaster via het notariaat. Voor nieuw te bouwen Cottages geldt 15% binnen 14 dagen na overdracht, 50 % bij de oplevering van het casco (wind en waterdicht) en 35% bij oplevering.

# Veel gestelde vragen

## **Waarom erfpacht?**

De uitgifte van kavels in erfpacht verbinden de eigenaren van de recreatieobjecten en de eigenaar van de ondergrond (erfverpachter\*) voor zeer lange tijd! \*die in dit geval ook exploitant van de verhuur en verantwoordelijk is voor de uitstraling van het park en gelijktijdig de grootste lange termijn investeerder is, deze opzet biedt in onze optiek meer zekerheid dan een eigendom waarbij er toekomstige onzekerheden gaan komen;

## **Een erfverpachter als lange termijn investeerder, kunt je dit uitleggen?**

De erfverpachter is immers de grondeigenaar en kan niet vertrekken zonder daarbij een enorm bedrag "achter te laten" want bij erfpacht ontvangt de vererfpachter maar een deel van de waarde bij het afsluiten van de erfpacht bij de notaris. De erfverpachter ontvangt een jaarlijkse vergoeding (canon genaamd) van de erfpachter. De erfverpachter heeft dus een groot belang om ook op lange termijn een gezond, mooi en vitaal park te houden, dit belang loopt synchroon met alle eigenaren belangen;

## **Een erfpacht recht met een opstalrecht, wat betekent dit in praktijk?**

Een moeilijke vraag, maar in een kort overzicht geven we u de bijzonderheden van een dergelijke erfpacht en opstalovereenkomst weer:

- U wordt ook in het kadaster eigenaar van de opstal;
- Bij een failliet van de vererfpachter blijft uw bezit veilig;
- U kunt hierop een hypotheekrecht laten vestigen;
- U heeft zekerheid van een stabiele canon (inflatievolgend);
- De looptijd van de eerste tranche bedraagt 49 jaar;
- Reeds 10 jaar voor einde looptijd kan een eigenaar een verlengingen verzoek doen;
- Eens per 25 jaar kunnen partijen (dus ook de opstaleigenaar) op basis van redelijkheid en billijkheid herziening van de canon aanvragen;
- De waarde van de kavels t.g.v. erfpacht is door twee MRICS, RT taxateurs vastgesteld en is door erfverpachter gevolgd;
- Bij nieuwe objecten een voordeel van de overdrachtsbelasting mogelijk;
- Erfverpachter is verplicht om de opstal aan te kopen bij het niet verlengen van de looptijd van de erfpacht;

*Een aantal van deze punten zijn best **bijzonder** te noemen en dienen bij te dragen tot een op lange termijn vitaal bezit van alle partijen; Dit is **uniek in Nederland**.*

## **Mag ik zelf beslissen wat er met mijn recreatie object gebeurt?**

Bij ieder object die voldoet aan de eisen voor toeristische verhuur beslist de eigenaar zelf of en in welke periode men dit object verhuurd, de prijs wordt in overleg en met afweging van een benchmark onderzoek vastgesteld;

## **Verhuur organisatie en hoe werkt deze?**

Jazeker, qua verhuur mogelijkheden zijn bij de boekingsorganisaties een welkome partner, de locatie en accommodaties worden goed gewaardeerd en na enkele jaren zien we regulier terugkerende gasten.

# Veel gestelde vragen

De verhuurkosten kennen in 2024 een eigen opbouw:

- € 25,- per maand voor iedere toeristisch geschikte object t.g.v. instandhouding van een eigen verhuurorganisatie welke ook de waardevastheid en verkoopbaarheid van de objecten verbeterd
- 15,50% provisie over de feitelijke toeristische netto verhuur omzet;
- 5,50% provisie over de omzet bij een langhuur overeenkomst;

## **Kan ik ook zelf toeristische huurders aanbrengen?**

Ja. dat kan. Als u dit meer dan 5 x per jaar doet dan ontvangt u 10% provisie als boekingsbedrijf, ook over de verhuur van andere objecten als die van uzelf.

## **Er zijn ook nog parklasten?**

Dit zijn de kosten van parkbeheer zoals het onderhoud van het zwembad, de receptie services, toegangsbeheer, groenonderhoud, speelplaatsen, animatie, verlichting, wegenbeheer, camera systemen en toezicht, gladheid en of ongedierte bestrijding. Deze dienen kostendekkend te worden uitgevoerd met een administratieopslag, een verantwoording kan worden opgevraagd.

## **Is er ook inspraak?**

Jazeker. Sinds 2021 gebeurt dit doormiddel van een online enquête systeem. Waarvan minimaal één keer per jaar een enquête wordt uitgezet. De uitslagen worden gedeeld.

## **Als ik wil verkopen, kan ik dit zelf regelen of is dit verplicht via het park?**

U mag een verkoop van uw bezit zelf regelen of via een makelaar van uw keuze of via de verkooporganisatie van het park. Het veranderen van eigenaar moet wel via een akte van overdracht met het park en volgens de regels die gelden op uw die gelden op uw bezit.

## **Wat zijn de verhuurmogelijkheden en wat zijn de kosten?**

Op 't Landgoed Baars vindt u unieke recreatie accommodaties. De accommodaties kunnen worden verhuurd via ons eigen verhuurprogramma waarbij we met alle belangrijke touroperators samenwerken. Iedere verhurende eigenaar kan rechtstreeks alle boekingen real time inzien via een eigen inlog op de managementprogramma's van 't Landgoed Baars.

## **Kan men 365 dagen per jaar gebruik maken van de Cottage?**

Ja, 't Landgoed Baar is het jaarrond geopend

## **Kunnen we zelf een plek op het park uitkiezen?**

Door een continue aanbod door vernieuwingen en uitbreidingen op het park van 't Landgoed Baars, is een passende en goede keus voor u altijd goed te vinden.

Voor aanvullende informatie over de activiteiten op ons park verwijzen wij u graag naar onze website: <https://www.residencedeese.nl/>

# De omgeving van Baars



## Prachtige fiets en wandeltochten!

De omgeving van 't Landgoed Baars is de perfecte uitvalbasis voor een prachtige fietstocht. Ontdek een van de vele routes en ga per fiets of ter voet op verkenning uit!



## Historische steden en dorpen

Het gezellige stadcentrum van Steenwijk met winkels en restaurants ligt op plusminus 5 km afstand.

Hier vindt u een aantal winkels en restaurants. Het historische en pittoreske 16e eeuwse havenstadje Blokzijl bevindt zich op 20 km afstand.



## UNESCO werelderfgoed

De koloniën van Weldadigheid zijn uitgeroepen tot UNESCO Werelderfgoed! Ontdek de koloniën van weldadigheid en bekijk de talrijke monumenten in een uniek landschap. Deze invloedrijke geschiedenis is te zien nabij 't Landgoed Baars.. Wilhelminaoord bevindt zich ongeveer op 7 km afstand vanaf ons park.



## Green Heritage

Het park en omgeving behoren tot de "Green Heritage" van Overijssel. Residence de Eese is plusminus 240 jaar oud aangelegd (privé) park met eigen vijver partijen aan de rand van de bossen van de Eese. De grond die hierbij vrij kwam is bepalend geweest voor de gehele omgeving. De naam 'De Bult' is hiervan afgeleid. Het park is als vakantiepark 60 jaar jong. In deze prachtige bosrijke omgeving met een geschiedenis.

# De omgeving van Baars



## Venetië van het Noorden

Op 12 km afstand van 't Landgoed Baars vindt u het pittoreske Giethoorn. Wandel langs historische panden en ga heerlijk genieten op een terrasje aan het water.



## Vorstelijke landgoederen

Landgoed 'Heerlijkheid de Eese' ligt in drie verschillende provincies en is 800 hectare groot. Op het landhuis van de Heerlijkheid is onze Koninklijke familie regelmatig te gast.



## Nationale parken

In de omgeving kun je genieten van een pracht aan natuur in een van de nationale parken: Weerribben-Wieden, Drents-Fries Wold en Dwingelderveld.



## De Woldberg en Havelterberg

Dit unieke bosgebied wandel je rechtstreeks in vanaf 't Landgoed Baars. De Woldberg is het noordelijkste punt van het boogvormige stuwwalcomplex van Steenwijk, waar ook o.a. de Havelterberg is gelegen.

# Parkplattegrond



# Afbeelding galerij



# Afbeelding galerij





# *Het* Makelaarshuis

*geeft altijd thuis*

Website: [www.hetmakelaarshuis.nl](http://www.hetmakelaarshuis.nl)

Mail: [info@hetmakelaarshuis.nl](mailto:info@hetmakelaarshuis.nl)

Telefoon: 0521 521 521

