



Recreatiewoning

Vraagprijs
€ 108.500 k.k.

Boslaan 1 R 218

Gramsbergen

Welkom bij deze energiezuinige vrijstaande 6-persoons recreatiewoning,
gelegen op vakantiepark 't Hooge Holt in Gramsbergen!

weusthuismakelaardij.nl

**weusthuis**
MAKELAARDIJ



Welkom

De makelaars die ok plat proat
Enthousiast, oprecht en betrokken

weusthuismakelaardij.nl | info@weusthuismakelaardij.nl

INTERESSE?

Voor je ligt de brochure van de recreatiewoning die jouw interesse heeft gewekt.

Met deze brochure informeren wij je graag over alle kenmerken van deze woning, kun je de plattegronden van alle verdiepingen bekijken en geven wij je een inkijkje in zowel het huis als de tuin.

Enthousiast geworden na het doornemen van deze brochure? Wij plannen graag een afspraak met jou om deze recreatiewoning ter plekke te bekijken samen met onze makelaar. Tijdens een bezichtiging kun je het beste ervaren of dit de juiste recreatiewoning is voor jou en je eventuele aanvullende vragen met de makelaar bespreken.

Heb je reeds een bezichtiging gehad, maar wil je toch nog wat meer informatie? Aarzel dan niet om contact op te nemen met Team Wonen. Wij helpen je graag verder!

*Jouw
makelaar*



Nick

0546-727828

n.grashof@weusthuismakelaardij.nl

*Jouw
binnendienst*



Cindy

0546-727828

c.morsink@weusthuismakelaardij.nl

Team wonen

Specialisten
dicht bij huis





'T HOOGE HOLT

Welkom op vakantiepark 't Hooft in Gramsbergen; een groen, gezellig en gastvrij park.

Het park is een plek voor spanning en ontspanning voor jong en oud, dankzij het ruime aanbod aan faciliteiten. Zo is er een kinderboerderij, Mad Monkey Jungle en een animatieteam. Ook kun je er midgetgolfen, bowlen en lasergamen. De overdekte "Plaza" beschikt over diverse voorzieningen zoals een restaurant, snackbar, broodjesservice, kapsalon etc.

Het park is omringd door prachtige bossen, meren en heidevelden, een paradijs voor wandel- en fietsliefhebbers. Het park is gelegen in het prachtige Overijsselse Vechtdal, nabij de Duitse grens en bekende plaatsen als Emmen, Hardenberg en Coevorden.



OMSCHRIJVING

Wij mogen je hier aanbieden een energiezuinige vrijstaande 6-persoons recreatiewoning.

Deze nette recreatiewoning is gelegen aan de rand van het park, met een speelweide voor de kinderen in de buurt en aan de vijver. De bungalow is gelegen op een riante kavel van 254 m². In de koude wintermaanden kun je binnen genieten van de warmte van de open haard in de woonkamer en in de zomer is het heerlijk vertoeven op het terras of aan de rand van de vijver. Aan verduurzaming is ook gedacht! Deze bungalow beschikt over maar liefst 16 zonnepanelen (2022) en draagt daarmee bij aan een groenere toekomst. Verder is deze bungalow o.a. voorzien van een slaap- en badkamer op de begane grond, de badkamer is recentelijk gerenoveerd en is voorzien van een luxe bad.

**Ben je op zoek naar een goed onderhouden energiezuinige recreatiewoning?
Kom dan snel een kijkje nemen en laat je verrassen!**



INDELING

Begane grond:

Via de entree kom je in de hal die toegang biedt tot de badkamer, separate toiletruimte, slaapkamer, keuken en woonkamer. Vanuit de entree betreden we de open keuken die o.a. is voorzien van een vaatwasser, koelkast en combimagnetron. De woonkamer is voorzien van een visgraat-pvc-vloer, houtkachel, elektrische verwarming en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de woonkamer lopen we via de openslaande deuren naar het royale terras, met zicht over de vijver. Op de begane grond is tevens een slaapkamer met een vaste kast en elektrische kachel. De badkamer is recent gerenoveerd en voorzien van een inloofdouche, ligbad met bubbel, wastafelmeubel en mechanische ventilatie. Deze recreatiewoning beschikt over twee technische ruimtes, waarvan één plaats biedt aan de meterkast welke is voorzien van krachtstroom en de tweede over de witgoedaansluitingen, een elektrische boiler, de omvormer voor de PV panelen en opslagruimte.

Eerste verdieping:

Middels een vaste trap bereiken we de eerste verdieping. Op de overloop bevindt zich extra kastruimte en aan weerskanten van de overloop bevindt zich een slaapkamer. Beide zijn voorzien van een elektrische kachel.



KENMERKEN

Bouwjaar
1988

Woonoppervlakte
62 m²

Perceeloppervlakte
254 m²

Inhoud
218 m³

Energielabel

D

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
3, waarvan 1 op de begane grond

Isolatie
dubbel glas

Beschikt over 16 zonnepanelen

Verhuuropbrengsten 2024
**bedragen momenteel tussen de € 22.000 en
€ 24.000 per jaar**



BIJZONDERHEDEN

- * Verwarming en warmwater middels: Elektrische verwarming, open haard en boiler
- * Energielabel: D
- * Beschikt over 16 zonnepanelen
- * Inclusief complete inventaris
- * Slaap- en badkamer op de begane grond
- * Parkeerplaatsen nabij de woning
- * Permanente bewoning is niet toegestaan
- * Aanvaarding in overleg
- * Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist van 10% van de koopsom
- * In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule en niet-zelf-bewoningsclausule opgenomen



VERHUUR

Het is mogelijk om de recreatiewoning te verhuren. Dit kan via het park of in eigen beheer.

De verhuuropbrengsten in 2024 bedragen momenteel tussen de € 22.000 en € 24.000 per jaar.

De bijdragen voor 2024, voor stenen bungalows rond de vijver bedragen
(dit zijn tijdelijk hogere kosten in verband met de renovatie van het park):

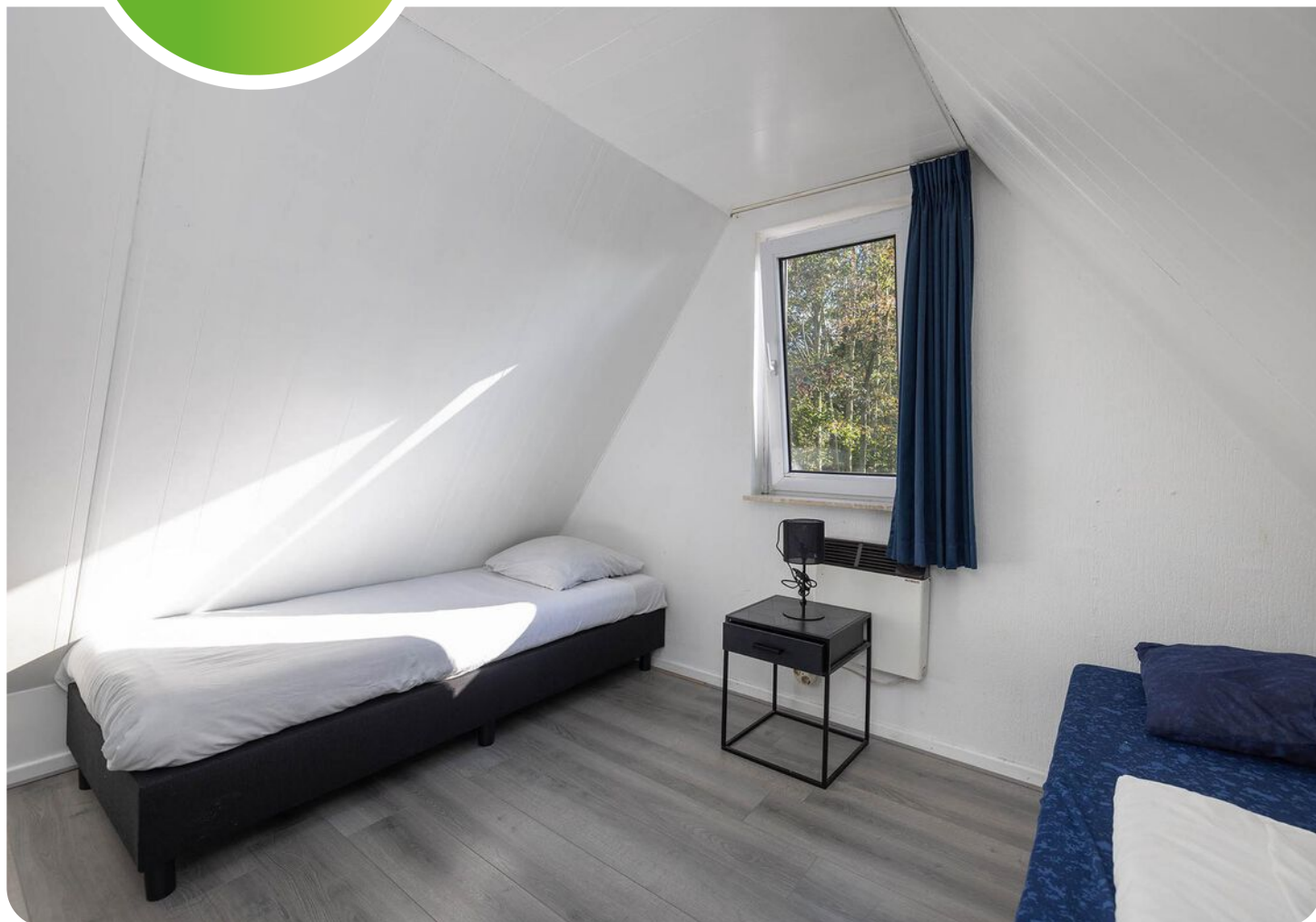
- * De parklasten voor een stenen bungalow aan het water bedraagt € 545,- excl. BTW
- * Beheerkosten (voor alle bungalows gelijk) = € 4250,- excl. BTW
- * Tijdelijke bijdrage per bungalow voor de duurzame renovatie van het park = € 900,- (geen BTW)
- * Aandeel vijverbeschoeiing 2024 ca. € 785,- excl BTW







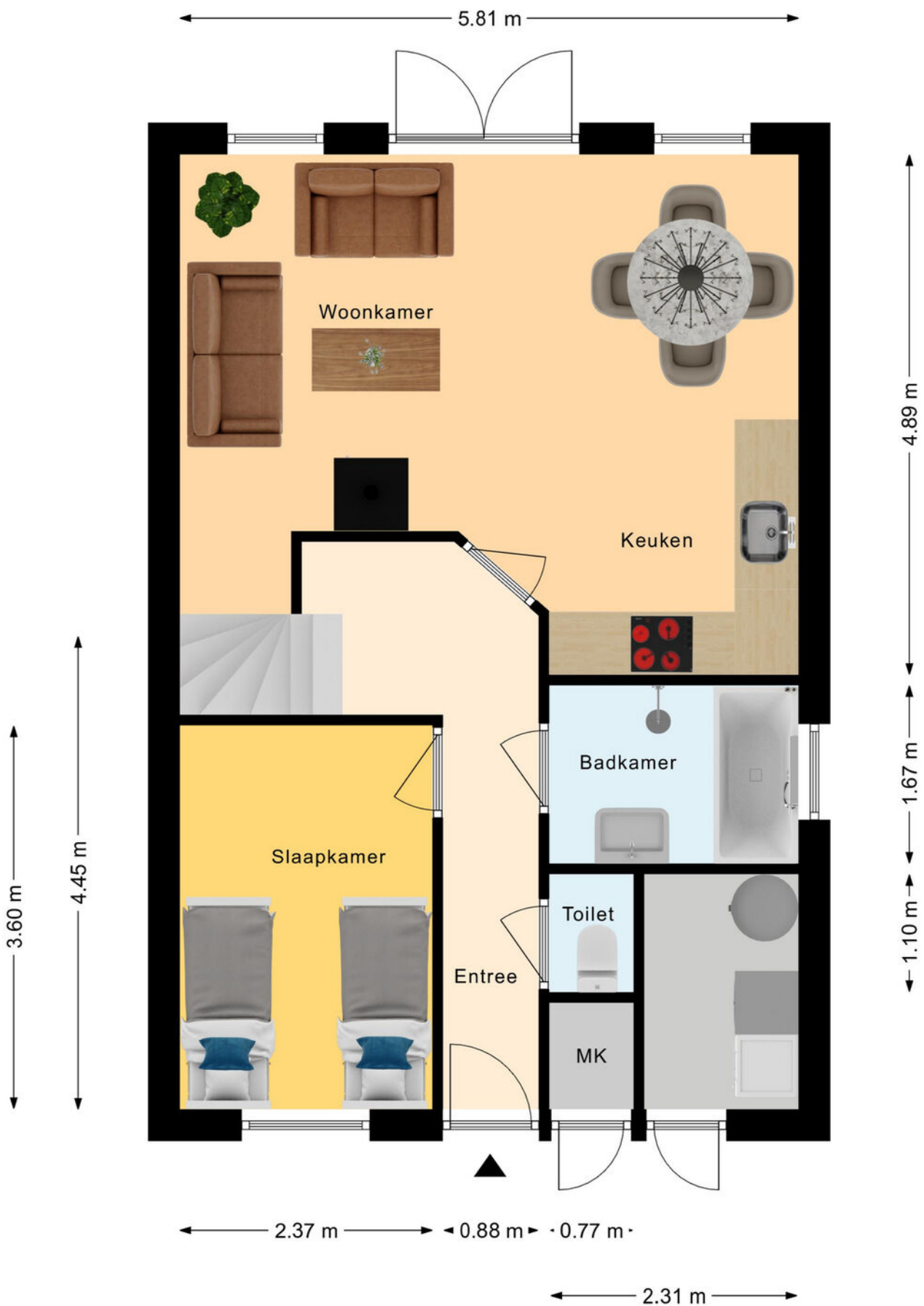
Slaapkamers
op de eerste
verdieping

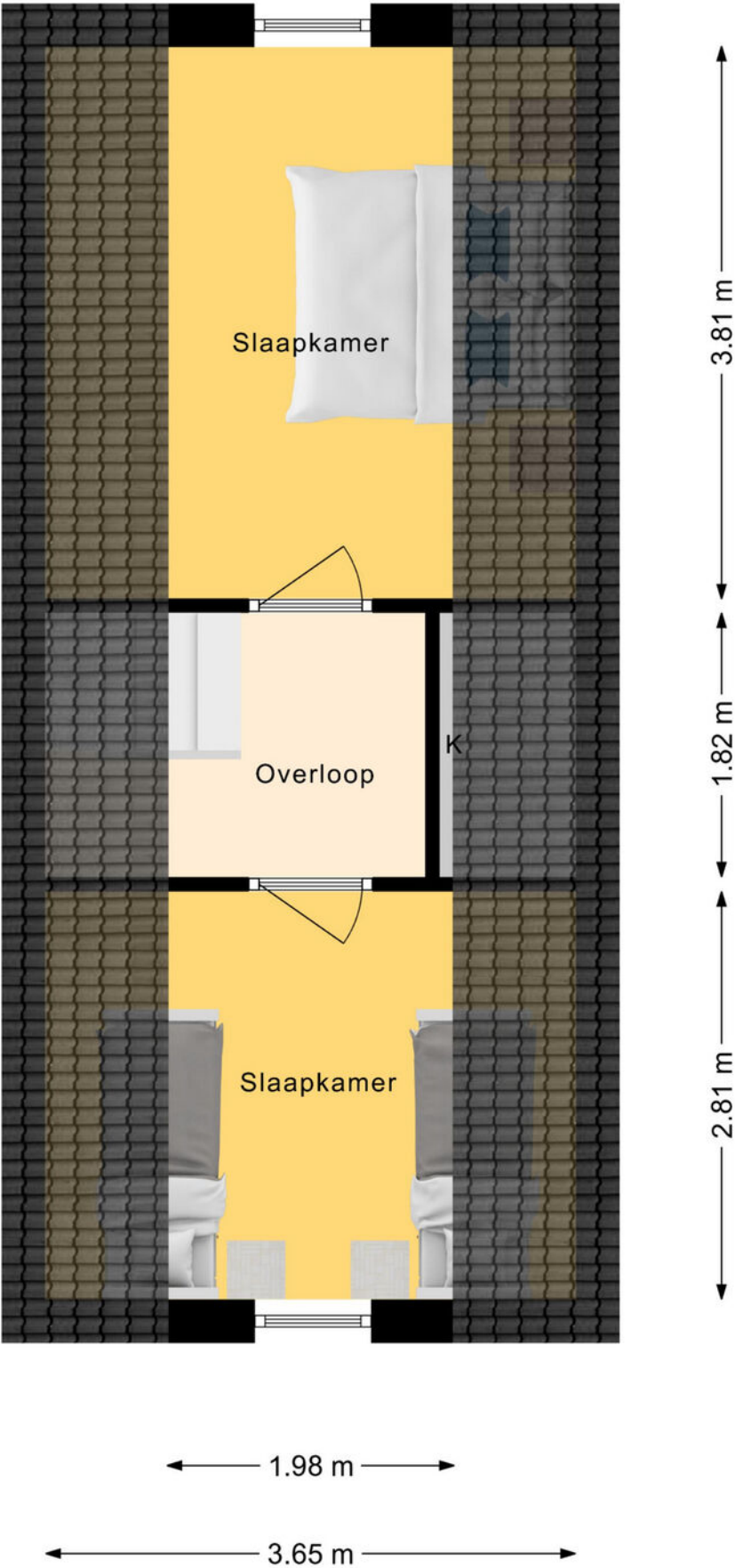




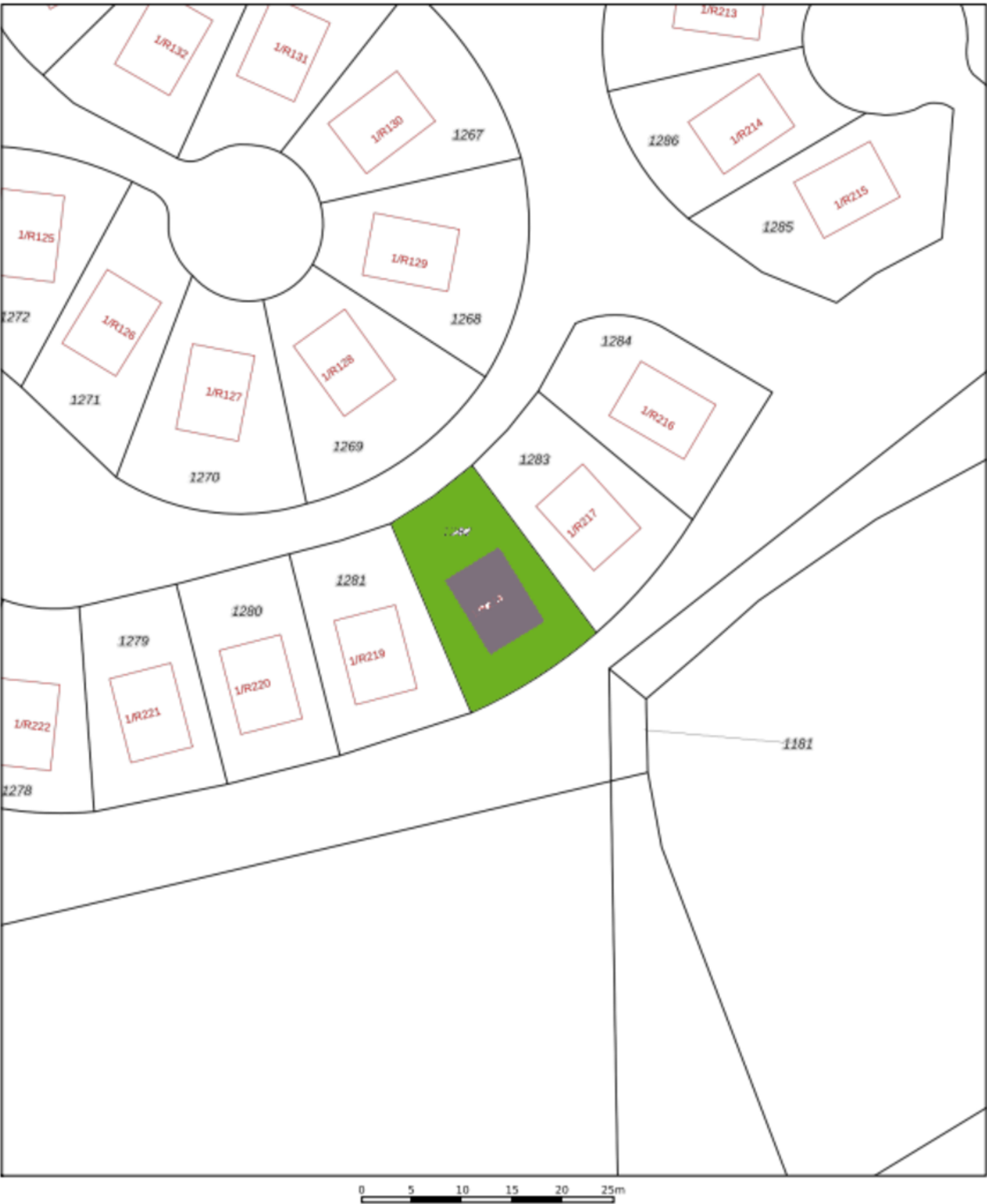
Plattegrond

Begane grond





Kadastrale kaart



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 september 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Gramsbergen

M

1282

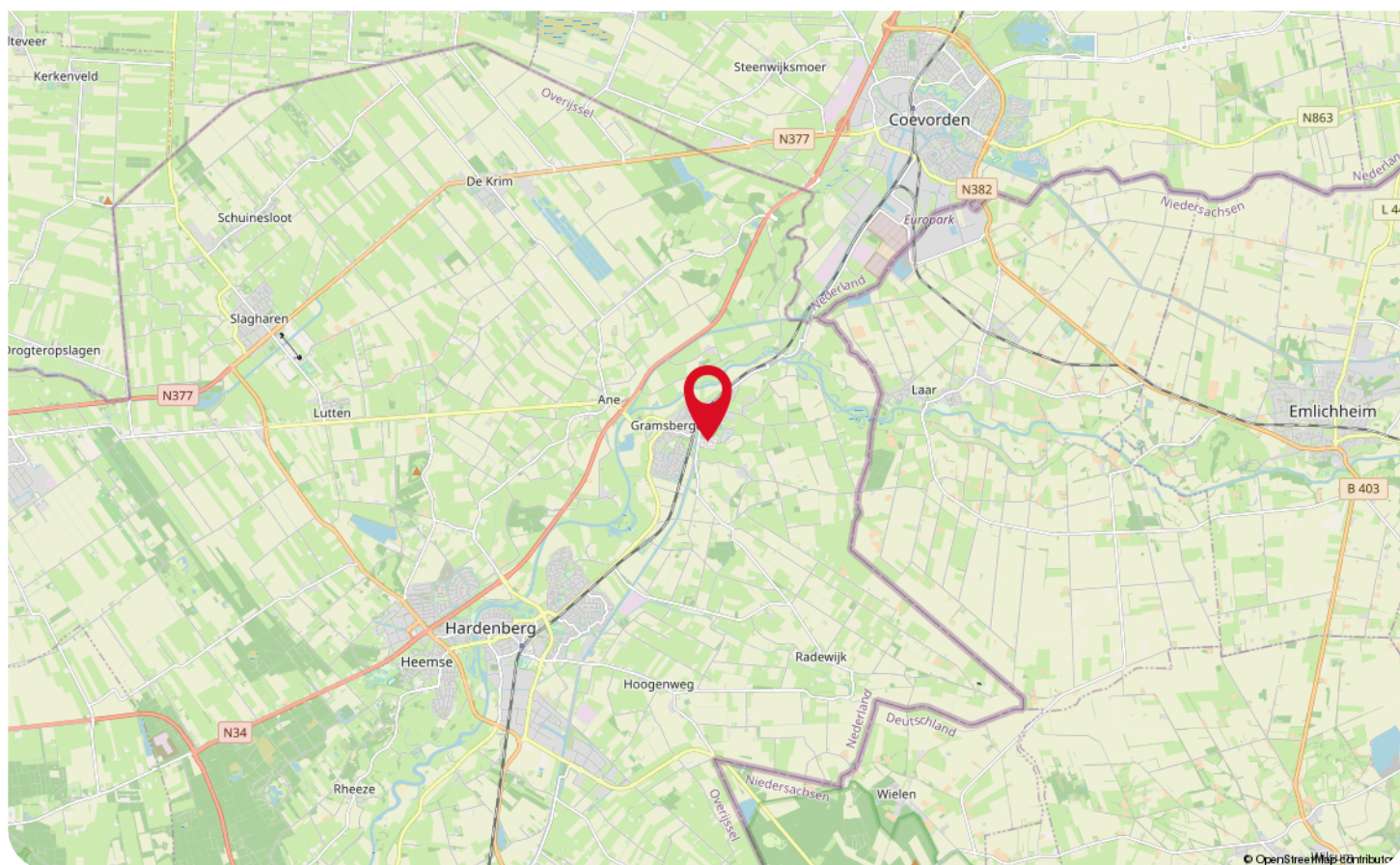
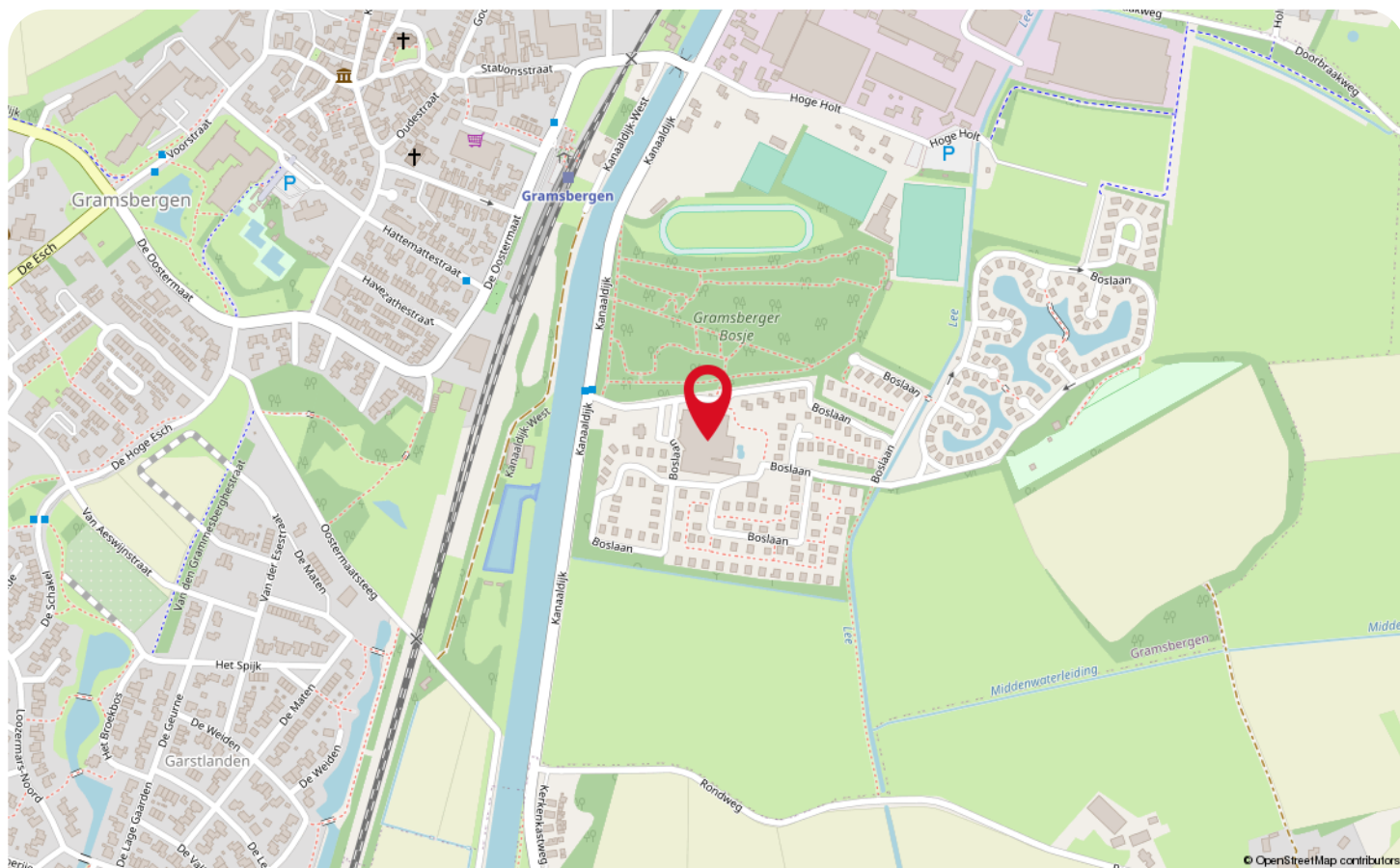
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

kadaster



Locatie op de kaart



Wonen in Gramsbergen



Gramsbergen is van oorsprong een vestingstadje met in het midden een burcht en dankzij haar gunstige ligging aan de Vecht speelde het stadje vroeger een belangrijke rol. Tegenwoordig straalt Gramsbergen een nostalgische charme uit met zijn gerestaureerde huizen, smalle straatjes en ouderwetse lantaarns. Waardoor je je even terug in de tijd waant en de geschiedenis van het stadje bijna kunt voelen.

Verder biedt Gramsbergen een scala aan faciliteiten voor zowel bewoners als bezoekers. In het stadje vind je verschillende winkels en horecagelegenheden, waaronder gezellige cafés en restaurants waar je kunt genieten van een maaltijd of een drankje. Daarnaast zijn er diverse sportverenigingen, waaronder voetbal, tennis en atletiek. Maar er zijn ook sportscholen en fitnesscentra te vinden.



Gramsbergen is omringd door prachtige natuur, die volop mogelijkheden biedt voor recreatie en ontspanning. De stad ligt nabij de Vecht, een schilderachtige rivier die ideaal is voor activiteiten zoals varen, vissen en wandelen langs de oever. De groene omgeving bestaat uit bossen, weilanden en landerijen, wat het perfect maakt voor fiets- en wandeltochten.

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/schermbord)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Veelgestelde vragen

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. De meest voorkomende vragen hebben we voor je op een rij gezet.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, de zogenoemde schriftelijkheidsvereiste, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Ontbindende voorwaarden zijn geldige redenen, die in de koopovereenkomst zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren zoals bijvoorbeeld:

1. Financieringsvoorbehoud
2. Geen huisvestingsvergunning
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
5. NVM No-Risk clause

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

Door de wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd kan koper zonder opgave van redenen de koop ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Wat zijn kosten koper?

Om eigenaar van de woning te worden dient de koper kosten te betalen. Denk hierbij aan notariskosten, overdrachtsbelasting (2% voor woningen) en kadasterkosten. De kosten voor een eventuele financiering vallen hier niet onder, maar komen wel voor rekening van koper.

Voor wie is de onderzoeksplicht?

Een koper heeft een onderzoeksplicht. Dat houdt in dat de koper zowel de bouwtechnische als de juridische zaken rondom de woning zelf moet onderzoeken.

Wat wordt verstaan onder de mededelingsplicht?

Als de verkoper op de hoogte is van een negatieve eigenschap van de zaak (een gebrek), terwijl hij weet of kan weten dat die eigenschap voor de koper van belang is, dient verkoper de koper van die eigenschap op de hoogte te stellen.

Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Meer weten? Wij beantwoorden je vragen graag dus neem gerust contact met ons op.

Informatie voor de kopers

Er komt veel kijken bij het kopen van een woning. Onderstaand stappenplan informeert je over elke stap in het aankoopproces en helpt je goed voorbereid het traject in te gaan.

Stap 1: Financieel inventariseren

Voordat je je zoektocht begint is het verstandig te weten wat jouw financiële mogelijkheden zijn. Met de huidige regelgeving is het mogelijk om tot 100% van de waarde van jouw nieuwe woning te financieren. Alle overige, bijkomende kosten moet je zelf financieren.

Stap 2: Geschikte woning zoeken

Zodra je inzicht hebt in je financiële mogelijkheden en je woonwensen bekend zijn, kan de zoektocht beginnen. Schrijf je hiervoor in als woningzoekende in ons zoekersbestand; hiermee word je als eerste, nog voordat de woning online gaat, op de hoogte gehouden van ons nieuwe aanbod. Houdt daarnaast onze social media-kanalen in de gaten, evenals onze eigen website. Tevens wordt al ons aanbod op de websites van Leef Twente en Funda geplaatst.

Stap 3: Een woning bezichtigen

Een woning naar jouw wens gevonden? Maak een afspraak met de verkopend makelaar om de woning te bezichtigen. Het is verstandig om naast de woning ook de locatie en de buurt te verkennen. Kijk verder met een open blik; de meubels en kleuren zijn uiteraard naar jouw wens aan te passen.

Stap 4: Extra onderzoek

Je mag verwachten dat het door jou gekochte huis geschikt is voor 'normaal gebruik'. Toch heb je als koper een onderzoeks-plicht. Zo kunnen bij de bezichtiging zichtbare gebreken later niet als verborgen gebrek worden benoemd.

Daarnaast heeft de verkoper een mededelingsplicht, waarmee hij verplicht is alle informatie te verstrekken die voor jou als koper van belang kan zijn.

Stap 5: De onderhandeling

Bij een onderhandeling wordt vaak alleen aan de koopsom gedacht, maar ook de opleverdatum, roerende zaken en ontbindende voorwaarden maken hier deel van uit.

Je bod en de voorwaarden breng je uit bij de verkopend makelaar. Als de verkoper een tegenbod uitbrengt ben je pas in onderhandeling, of als de verkoper dit expliciet meldt. Het is mogelijk dat er meerdere onderhandelingen tegelijkertijd lopen, dit zal de verkopend makelaar aangeven.

Op het moment dat er meerdere serieuze gegadigden zijn, kan er worden besloten om een verkoop bij inschrijving te starten. Hierbij krijgt iedereen een gelijke kans om een bieding uit te brengen.

Stap 6: Teken van de koopovereenkomst

Gaat verkoper akkoord met jouw bod en voorwaarden, dan is er een overeenstemming. Vervolgens wordt een koopovereenkomst opgesteld, waarin alle afspraken worden vastgelegd. De koop komt tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben getekend. Daarna heb jij als koper 3 dagen bedenktijd waarin je de koop kunt ontbinden. Na deze termijn is de koop definitief, tenzij er nog ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Stap 7: Financiering

Overeenstemming bereikt? Dan is het tijd om de financiering in orde te maken. Hiervoor wordt veelal een hypotheek afgesloten. Zoals aangegeven kun je met de huidige regelgeving tot 100% van de waarde van de nieuwe woning. Dit kan, vooral bij overbieden van de vraagprijs, een ander bedrag zijn dan de koopsom. Koop je een energiezuinige woning of tref je energiebesparende maatregelen, dan kun je wellicht meer lenen. De overige kosten, waaronder overdrachtsbelasting en notariskosten, moet je zelf financieren.

Een nieuwbouwwoning wordt vrij op naam (v.o.n.) gekocht, waarbij de kosten koper bij de koopsom zijn inbegrepen.

Stap 8: Overdracht woning

Zodra de ontbindende voorwaarden niet meer van toepassing zijn en de bedenktijd is verstreken, is de koop definitief. Nu kan de overdracht bij de notaris plaatsvinden. Je krijgt een uitnodiging om de woning voorafgaand aan de overdracht samen met de makelaar en verkoper te inspecteren. Bij de notaris wordt, nadat de koopsom door hen is ontvangen, de woning op jouw naam gezet en ingeschreven bij het Kadaster. Nu ben je de eigenaar van je nieuwe woning!

WAAR VIND JE WEUSTHUIS?

Wij zijn Thuis in Twente en de grensstreek!

Weusthuis makelaardij is uitgeroepen tot de nummer 1 makelaar van Noordoost-Twente. Daar zijn wij trots op en wij zijn continue bezig met het verbeteren van de processen en onze dienstverlening. Onze makelaars kennen de lokale markt als geen ander. Met vijf vestigingen in de regio hebben we een groot werkgebied. Gecombineerd met onze Twentse nuchterheid kunnen wij elke Twentenaar blij maken.

Kantoor Tubbergen

Grotestraat 62,
7651 CK Tubbergen
0546 - 727 828
tubbergen@weusthuismakelaardij.nl

Kantoor Denekamp

Oldenzaalsestraat 34
7591 GM Denekamp
0541 - 355 771
denekamp@weusthuismakelaardij.nl

Kantoor Oldenzaal

Oliemolenstraat 2
7573 PC Oldenzaal
0541 - 727 027
oldenzaal@weusthuismakelaardij.nl

Kantoor Losser

Brinkstraat 24
7581 GD Losser
053 - 792 02 12
losser@weusthuismakelaardij.nl

Kantoor Almelo

Wierdensestraat 122
7604 BM Almelo
0546 - 727 820
almelo@weusthuismakelaardij.nl





*Neem
contact
met ons op!*

ZIJN WIJ OOK JOUW **MAKELAAR?**

Interesse in deze woning en ben je benieuwd naar de waarde van jouw woning?

Onze makelaars komen graag bij jou thuis. We geven je de ruimte om na te denken en staan je bij met deskundig en persoonlijk advies. Eigenlijk zoals we dat al jaren doen.

Wij beschikken over een enthousiast team met ervaren en goed opgeleide medewerkers. Wij zijn een betrouwbare partij en bouwen graag aan relaties voor een lange termijn. Dit doen we door de tijd te nemen voor (de verhalen van) de mensen en hun woning. We zijn oprecht geïnteresseerd en hebben een nuchtere kijk op zaken. Ons hele team gaat zorgvuldig te werk waarbij zowel de binnendienstmedewerkers als onze makelaars streven naar een succesvol verkoopresultaat met tevreden verkopers en kopers. Door de grootte van de organisatie hebben we altijd een specialist in huis.

Overweeg jij verkoop of wil je een taxatie van jouw woning? Wij komen graag bij je langs voor een vrijblijvende waardebeoordeling en een eerlijk verkoopadvies. We denken met je mee over de invulling van jouw woonwensen. Bel ons voor het maken van een afspraak. We leren jou en jouw woning graag kennen!

Almelo | Denekamp | Losser | Oldenzaal | Tubbergen
info@weusthuismakelaardij.nl | weusthuismakelaardij.nl