



Landal Coldenhove



Boshoffweg 6 113
6961 LD Eerbeek

Vraagprijs € 112.500,- k.k.

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen vergunningplicht voor deze activiteit.



Omschrijving

Vrijstaande recreatiewoning voor 6 personen, gelegen in een rustige en bosrijke omgeving.

Over Landal Coldenhove

Te midden van de Veluwe natuur ligt Landal Coldenhove, een park waar rust, buitenleven en recreatie samenkomen. Het park bevindt zich op korte afstand van Arnhem, Apeldoorn en Zutphen. Wandelaars en natuurliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen, maar ook wie graag actief bezig is, vindt voldoende mogelijkheden. Denk aan een duik in het overdekte zwembad, een ronde adventure golf of uren speelplezier in het grote indoorspeelparadijs. Huur een fiets en ontdek de bossen en heidevelden rondom Eerbeek. Wie na een actieve dag wil ontspannen, kan terecht bij de horeca op het park, waaronder een brasserie en een pizzeria.

De woning

Deze vrijstaande woning van het type 6B is geschikt voor zes personen en voelt direct uitnodigend aan. De woonkamer is licht en comfortabel ingericht en geeft toegang tot het gemeubileerde buitenterras. De open keuken is voorzien van alle basisgemakken, waaronder een magnetron, vaatwasser en Senseo koffiezetapparaat. Er zijn drie slaapkamers aanwezig: een tweepersoonskamer met boxsprings, topmatras en eigen wastafel, en twee slaapkamers met elk twee eenpersoonsbedden. De badkamer beschikt over een douche en wastafel; het toilet bevindt zich apart in de hal.

Een fijne en complete recreatiewoning, ideaal voor een verblijf met het gezin of met vrienden.

Verhuur en voorwaarden

De eigenaar ontvangt een vaste huurgarantie met gegarandeerd rendement. Alle aan de woning gerelateerde kosten gedurende de looptijd van de overeenkomst worden door Landal gedragen.

Kenmerken

- Inclusief volledig inventaris
- Onderhoud van de woning wordt verzorgd door Landal
- Huurgarantie van toepassing tot en met 31 december 2031 (nadere details in de verkoopbrochure)

Kenmerken

Status	Te koop
Prijs	€ 112.500,- k.k.
Soort woning	Vrijstaande recreatiewoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1973
Dakbedekking	Dakpannen
Verwarming	Centrale verwarming
Warm water	Combiketel
Grondsituatie	Appartementsrecht
Oppervlakte woning	58 m ²
Oppervlakte perceel	1 m ²
Inhoud woning	203 m ³
Aantal personen	6
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	1
Ligging	Aan/nabij bos
Tuin	Tuin (met terras)
Parkeervoorziening	Eigen parkeerplaats(en)
Inventaris	Inclusief inventaris
Staat van onderhoud binnen	Goed
Staat van onderhoud buiten	Goed
Staat van onderhoud inventaris	Goed
Verhuur / eigen gebruik	Verhuur verplicht, beperkte eigen gebruik mogelijkheden
Verhuurorganisatie	Landal
Faciliteiten	• Apart toilet • Badkamer op begane grond • Magnetron • Slaapkamer op begane grond • Tuin • Vaatwasser

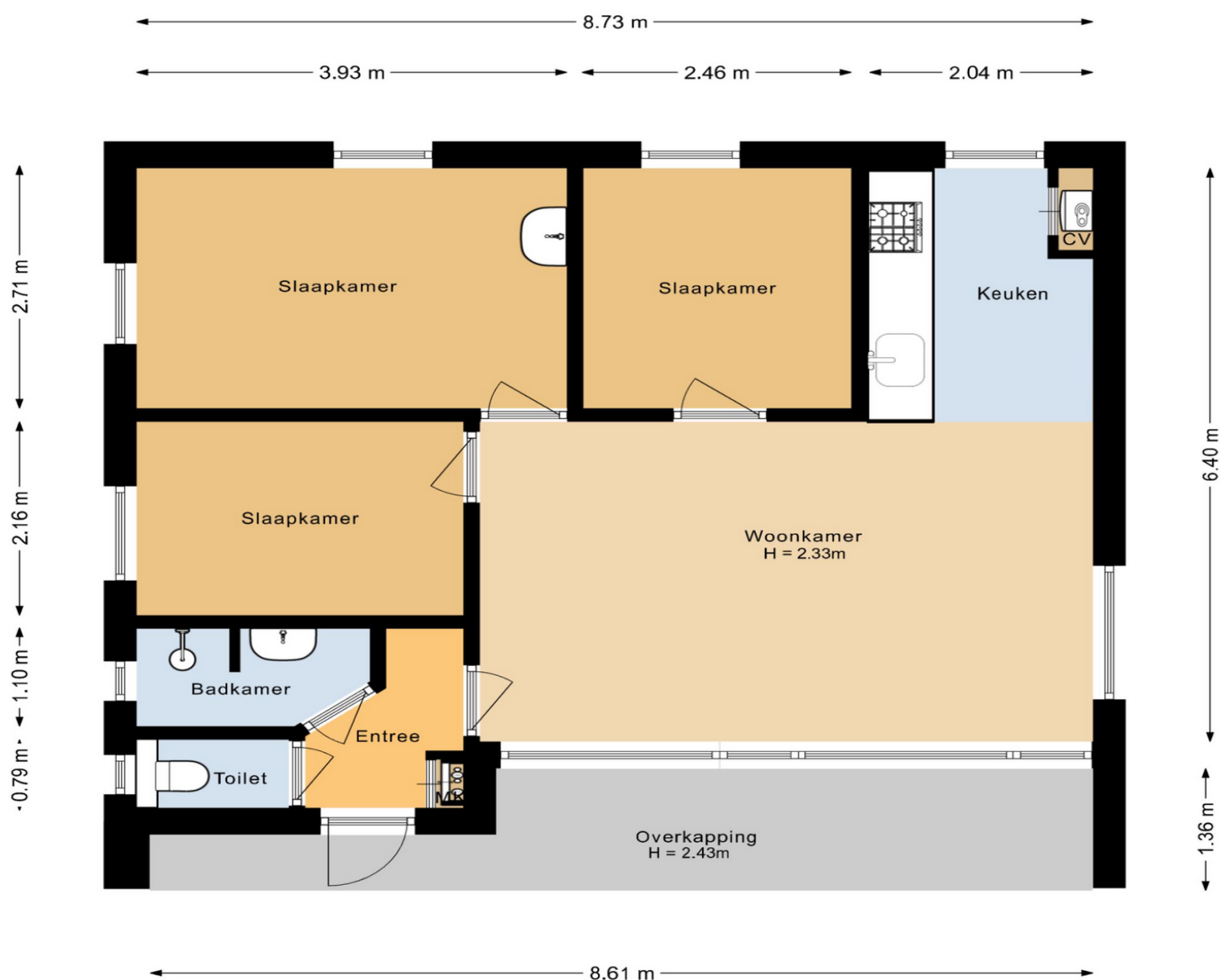
Foto's



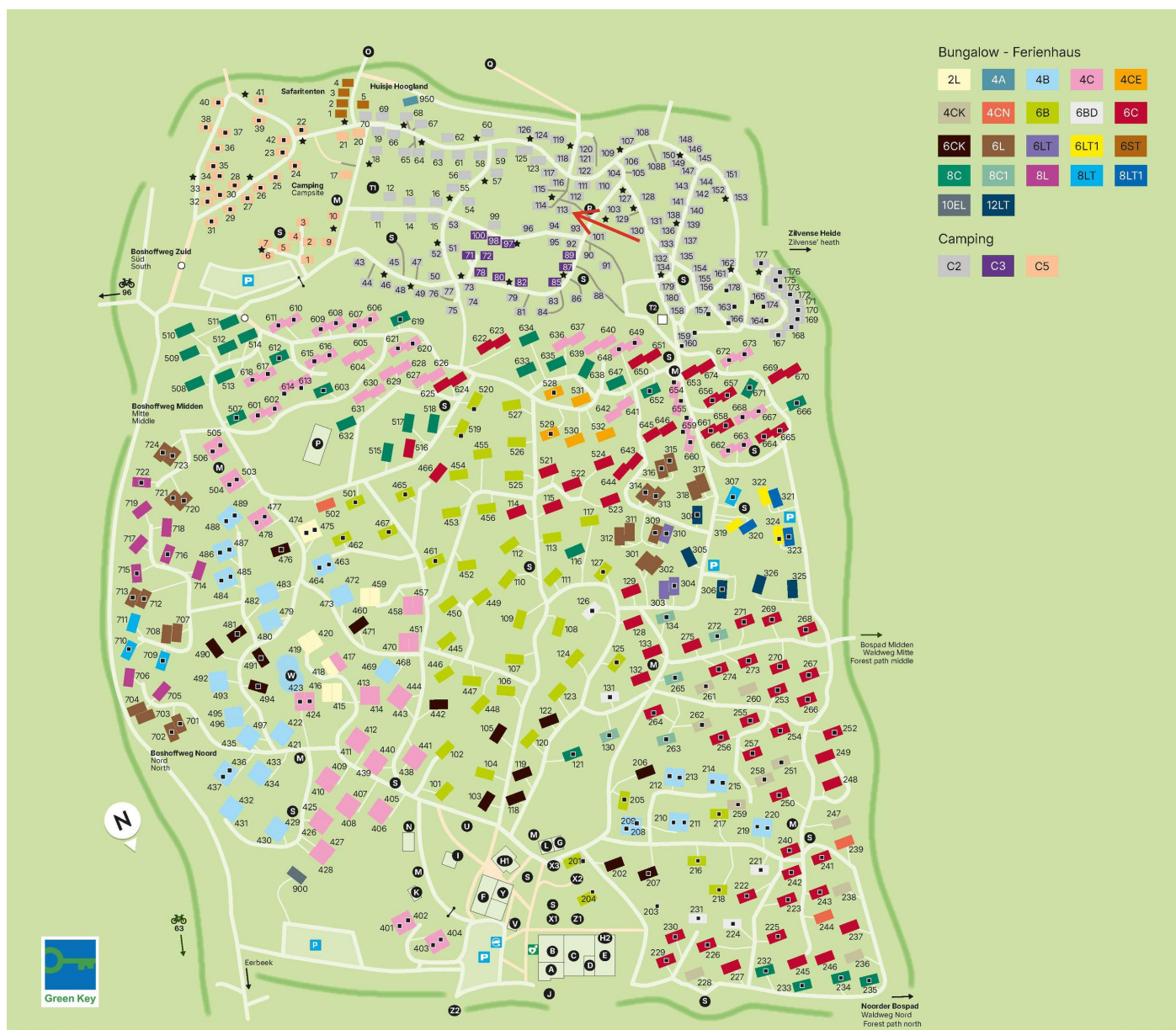




Plattegronden







Kadastrale kaart

Uw referentie: IG - Coldenhove



0 50 100 150 200 250m

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Wuisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 3900

Kadastrale gemeente Hall
Sectie D
Perceel 1078

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.

kadaster



Park

- Zeer veelzijdig en eigentijds Landal park, omringd door natuur
- Prachtige ligging in de bossen van het Veluwe Eerbeek, nabij Arnhem
- Spectaculaire parkfaciliteiten voor veel verschillende doelgroepen

Landal Coldenhove is een zeer veelzijdig en eigentijds vakantiepark midden in de bossen van het Veluwe Eerbeek, nabij Arnhem. Hier geniet u volop van alle parkfaciliteiten en de schitterende omliggende natuur. Vanaf het park maakt u indrukwekkende wandel- en fietstochten door de dennen- en loofbossen en over zandverstuivingen. Grote kans dat u hier wilde dieren spot! Andere leuke uitstapjes zijn o.a. Burgers'Zoo in Arnhem, Nationaal Park Veluwezoom in Rheden, de Loenense watervallen, de Apenheul in Apeldoorn, Pitch & Putt Golf in Bussloo en Thermen Bussloo in Voorst.

Het park biedt ontzettend veel vermaak. Denk aan een overdekt zwembad met kinderglijbaan, peuterbad, stroomversnelling en waterattracties, een indoorspeelparadijs met glijbaan, touwbruggen en XL-blokken, een amusementshal, een vlindertuin, een airtrampoline, een dierenweide en een interactieve voetbalmuur. Avonturiers kunnen terecht bij de escaperoom, Adventure Golf, boogschietbaan of indoorklimwand. Nog niet genoeg? Breng dan eens een bezoek aan de bowlingbanen, sportvelden, tafeltennistafel, openluchttheater of speeltoestellen. Voor eten en drinken kunt u terecht bij de brasserie en de snackshop of u doet uw eigen boodschappen bij de parkwinkel.

Parkadres

Landal Coldenhove
Boshoffweg 6
6961 LD Eerbeek
Nederland

[Bekijk hier de interactieve kaart voor de ligging van het park](#)

Parkfaciliteiten

- Bowling
- Dierenweide
- Fietsverhuur
- Indoor speelruimte
- Indoor speeltuin
- Jeu de boules
- Minitgolf
- Overdekt zwembad
- Parkwinkel
- Recreatieprogramma
- Restaurant
- Snackbar
- Speeltuin
- Sport-speelveld
- Tafeltennis
- Trampoline
- Indoor en/of outdoor activiteiten

Parkfoto's



Aanvullende informatie

Met de verwerving van de woning, sluit u zich aan bij een professionele verhuurorganisatie: Landal. In het vervolg van deze brochure treft u informatie over de verhuuractiviteiten door deze organisatie, de structuur van het park waarop deze woning zich bevindt, de kosten en opbrengsten voor u als eigenaar en tot slot de fiscale aspecten.

Huuropbrengsten

Huursom: € 6.092,- per jaar, excl. btw

Looptijd: tot en met 31 december 2031

Het huurgarantiebedrag wordt aan de eigenaar voldaan in vier gelijke termijnen per jaar binnen dertig (30) dagen na afloop van ieder kalenderkwartaal. De bedragen van de hiervoor genoemde huurgarantie is het maximum door de eigenaar op jaarbasis te ontvangen huur inzake de bungalow.

Het bedrag dat u per kwartaal ontvangt is niet geïndexeerd. Er worden verder geen kosten bij de eigenaar in rekening gebracht, alle kosten komen tijdens de huurgarantieperiode voor rekening van Landal, ook de kosten m.b.t. gemeentelijke heffingen, verzekering, onderhoud en vervanging inventaris.

Eigen gebruik

Naast de gegarandeerde huuropbrengst die de eigenaar ontvangt heeft de eigenaar de mogelijkheid om 21 dagen per jaar de bungalow zelf te gebruiken. Deze 21 dagen zijn te verdelen over 3 periodes van 7 dagen, waarvan maximaal 7 dagen in het hoogseizoen. Bij eigen gebruik heeft de eigenaar recht op een korting (op dit moment 50% van de originele huurprijs zonder korting) op de huur van de bungalow (of gelijkwaardig aan de bungalow die door hem is aangekocht).

Tevens heeft de eigenaar recht op een last minute eigen gebruik van 28 dagen per jaar. Deze regeling is van toepassing voor een huurperiode van maximaal 7 dagen en is te boeken vanaf 3 dagen voor aankomst. Dit verblijf mag niet samenvallen met de Nederlandse, Duitse en Belgische schoolvakanties (inclusief spreidingsweken) en/of feestdagen. De kosten voor deze last-minute regeling betreffen o.a. de kosten van de wisselschoonmaak, bedlinnen en energie.

Wat koopt u?

De aankoop van een woning op Landal Coldenhove betekent de aankoop van een appartementsrecht. Eigenaren van een appartementsrecht zijn voor één/driehonderd twaalfde onverdeeld aandeel mede-eigenaar in de gemeenschap, bestaande uit een perceel bosgrond met de daarop bevindende recreatiebungalows, wegen, paden, parkeergelegenheden, etc. De VvE heeft geen bezittingen en is ook geen eigenaar van de "gemeenschap". De VvE is alleen het orgaan waar beslissingen kunnen worden

genomen door de mede-eigenaren van de "gemeenschap".

De fiscus

Na de aanschaf van uw recreatiewoning krijgt u te maken met de gevolgen voor de inkomstenbelasting en eventueel de omzetbelasting. Wanneer u de recreatiewoning aankoopt en exploiteert/verhuurt om er huuropbrengsten uit te verkrijgen, kunt u een btw-nummer aan te vragen bij de bevoegde eenheid van de Belastingdienst in uw eigen belastingdistrict. Het aanvragen van een btw-nummer is vrij eenvoudig. Eventueel kan Landal Makelaardij u de formulier hiervoor verstrekken. Hieronder worden in hoofdlijnen de gevolgen voor beide belastingen geschetst.

Inkomstenbelasting

Bij de belastingdienst wordt een recreatiewoning als belegging aangemerkt en voor de inkomstenbelasting belast in box 3 (sparen en beleggen).

De belastingheffing in box 3 wordt bepaald door de bezittingen en schulden in box 3 per peildatum 1 januari, onder te verdelen in drie categorieën met elk een eigen forfaitair rendement:

- spaartegoeden
- beleggingen en andere bezittingen
- schulden

Het gaat hier om voorlopige percentages, de definitieve percentages worden na afloop van het belastingjaar definitief vastgesteld.

Het berekende rendement, gebaseerd op hiervoor genoemde categorieën, wordt berekend over het saldo van de bezittingen en schulden minus het heffingsvrijvermogen en bepaalt zo het belastbare box 3 inkomen. Over het belastbare inkomen is 36% belasting verschuldigd.

Alhoewel in de praktijk in de meeste gevallen zal worden belegd in box 3, zijn er situaties denkbaar waarbij de woning niet in box 3 maar in box 1 moet worden belast. Wij adviseren om vooraf uw fiscale situatie te overleggen met uw belastingadviseur.

Over de daadwerkelijk ontvangen huurinkomsten hoeft u geen inkomstenbelasting te betalen, omdat altijd wordt uitgegaan van het fictieve rendement.

Indien u de recreatiewoning koopt als rechtspersoon (BV of NV) dan komt u in de vennootschapsbelastingssfeer.

Bovenstaande betreft algemene informatie waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Voor meer informatie over de [berekening van het box 3 inkomen](#) kunt u contact opnemen met de Belastingdienst of uw belastingadviseur.

Omzetbelasting (woning wordt btw betaald aangeboden)

De recreatiewoning wordt in dit geval btw betaald aangeboden. U hoeft in dat geval geen btw te betalen over de koopsom, maar u kunt ook geen btw van de koopsom terugvorderen.

Omzetbelasting over huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn belast met omzetbelasting tegen het btw-tarief van 21%. Bovenstaande geldt alleen voor verhurende eigenaren die aangemerkt zijn als ondernemer (in het bezit zijn van een btw nummer).

Kleine ondernemersregeling (KOR)

Meer informatie over de kleine ondernemersregeling vindt u op de site van de [Belastingdienst](#).

Ondernemers met maximaal € 20.000 omzet in Nederland kunnen kiezen voor een vrijstelling van de omzetbelasting. Dit betekent dat zij geen btw in rekening brengen aan hun afnemers en dus ook geen btw meer mogen vermelden op hun rekeningen. Daarnaast hoeven ze ook geen btw-aangiften meer te doen en worden ze vrijgesteld van de bijbehorende administratieve verplichtingen. Daar staat tegenover dat ze de btw die andere ondernemers aan hen in rekening brengen, niet kunnen aftrekken. De regeling geldt alleen voor de door hen in Nederland verrichte goederenleveringen en diensten. Deze regeling geldt voor bijvoorbeeld stichtingen, verenigingen en bv's.

Wij adviseren kopers bij hun financieel adviseur / belastingadviseur advies in te winnen of deze regeling van toepassing en interessant is.

Landal Makelaardij is geen fiscaal adviseur. De tekst is geschreven om u bij fiscale vraagstukken in verband met de koop van een recreatiewoning op weg te helpen. Raadpleeg voor meer informatie en controle van voornoemde informatie in relatie tot uw persoonlijke situatie uw belastingadviseur. Om voornoemde redenen kunt aan de bovenvermelde tekst geen rechten ontlenen.

Overdrachtsbelasting en kosten koper

De 'kosten koper' bestaan in de regel uit de overdrachtsbelasting (8% van de koopsom) en de kosten die de notaris in rekening brengt voor het opmaken en inschrijven van de akte van levering. De tarieven van de notaris zijn vrij en verschillen per notariskantoor. De makelaarscourtage met betrekking tot de verkoop komt voor rekening van verkoper.

Overige informatie

- * De woning wordt aangeboden inclusief de verhuurinventaris.
- * Permanente bewoning is niet toegestaan.

* Het aanbieden van genoemde recreatiewoningen door Landal tegen het gegarandeerde rendement kan worden gezien als het aanbieden van beleggingsobjecten. De nominale waarde per recreatiewoning bedraagt echter meer dan € 100.000,-, en Landal is daarom voor het aanbieden van de recreatiewoningen niet vergunningsplichtig wegens het aanbieden van beleggingsobjecten in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft). Ook is zij niet onderworpen aan gedragstoezicht. Landal wijst er daarom uitdrukkelijk op dat er geen enkel toezicht wordt uitgeoefend door de Stichting Autoriteit Financiële Markten (AFM).

Mocht u naar aanleiding van deze informatie vragen hebben, aarzelt u niet en neem s.v.p. contact met ons op.

Algemene informatie

Deze informatie is met zorg samengesteld. Landal Makelaardij Recreatievastgoed hecht veel waarde aan de actualiteit en betrouwbaarheid van de informatie. Landal Makelaardij Recreatievastgoed kan echter niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele onvolkomenheden en/of onjuistheden in de getoonde informatie. De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden/tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Bezichtiging

Voor het bezichtigen van deze recreatiewoning maken wij graag een afspraak met u, neem hiervoor contact op met ons kantoor. Een bezichtiging is geheel vrijblijvend, derhalve kunt u hieraan ook geen rechten ontleenen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere kandidaten de woning te gaan bezichtigen. Bezichtigingen vinden alleen op afspraak plaats.

Wanneer u meer informatie omtrent deze recreatiewoning wenst te ontvangen of een bod wilt uitbrengen kunt u contact opnemen met ons kantoor. Ook wanneer deze recreatiewoning niet aan uw wensen voldoet, dan horen wij dat graag van u. Wellicht kunnen wij u verder helpen met het zoeken naar een andere geschikte woning! Tevens kunnen wij u gratis en vrijblijvend op de hoogte houden van ons nieuwe woningaanbod.

Meetinstructie

De plattegronden die toegevoegd zijn aan deze brochure dienen slechts ter indicatie. Deze informatie is met zorg samengesteld, er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend. 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 niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkoper en Landal Makelaardij kunnen op geen enkele wijze, nu of in de toekomst, aansprakelijk worden gesteld mocht blijken dat de vermelde maten en oppervlakten op Funda en/of op onze website en/of in de brochure niet conform deze NEN-normering zijn.

Onderzoeksplicht

Wij wijzen u erop dat u als potentiële koper een onderzoeksplicht heeft betreffende de aankoop van een woning. Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bieding uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten welke voor u van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het zo nodig inwinnen van informatie bij de betreffende gemeente, het onderzoeken van uw financiële mogelijkheden en het al dan niet uitvoeren van een bouwkundig onderzoek.

Onderhandeling

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de recreatiewoning, onderzoek heeft gedaan naar alle aspecten welke voor u van belang zijn voor de aankoop van de woning (onderzoeksplicht). Een bod uitbrengen kunt u zelf doen, maar u kunt zich ook laten begeleiden door uw eigen aankoopmakelaar, die uw belangen behartigt. Wij als verkopend makelaar behartigen bij deze verkoop alleen het belang van verkoper. U kunt uw bieding per mail, telefonisch of via het contactformulier op onze website aan ons doorgeven.

U bent in onderhandeling als wij namens de verkoper reageren op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als wij als verkopend makelaar aangeven dat wij uw bod met de verkoper zullen bespreken. Onderhandelingen hoeven niet tot een verkoop te leiden. Indien er al een bod op de woning is gedaan zullen wij dit aan u melden. Als belangstellende kunt u dan wel een bod uitbrengen, maar wij gaan pas met u in onderhandeling op het moment dat de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde zijn beëindigd. Uiteraard kunnen wij potentiële kopers geen mededelingen doen over de hoogte van eerdere biedingen.

De vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij een tegenbod doet. De eindbeslissing over de procedure of koopsom ligt altijd bij de eigenaar van de te verkopen recreatiewoning en niet bij Landal Makelaardij. De verkoper behoudt altijd het 'recht van gunning'.

De Wwft voor makelaars / Wwft check

De overheid heeft sinds 25 juli 2018 makelaars de rol van poortwachter gegeven. Deze wet moet voorkomen dat mensen of bedrijven zwart geld witwassen of geld besteden aan terroristische activiteiten en bevat o.a. voor makelaars een aantal verplichtingen.

Voor makelaars is het bijvoorbeeld verplicht om een cliëntenonderzoek uit te voeren en ongebruikelijke transacties te melden bij de FIU (Financial Intelligence Unit). Voor aanvang van de verkoop zijn wij verplicht een cliëntenonderzoek te doen. Het cliëntenonderzoek houdt in dat wij de identiteit van de klant vaststellen, controleren en vastleggen. Daarnaast zijn wij verplicht om de klant te verifiëren. Het cliëntenonderzoek geldt voor zowel verkoper als kopers.

Voordat de koopovereenkomst opgesteld wordt zal ook het cliëntenonderzoek van koper uitgevoerd zijn. Indien een vermoeden van witwassen of terrorismefinanciering ontstaat, zijn wij verplicht om hiervan melding te maken bij de FIU. Naast het onderzoek m.b.t. uw identiteit dienen wij u vragen te stellen over de herkomst van de gelden. Wij begrijpen dat dit voor onbegrip kan zorgen echter zijn wij dit verplicht om te achterhalen wat de herkomst van de gelden is.

Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen. Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Heeft u nog vragen? Dan kunt u altijd contact met ons opnemen.

[Lees hier meer over de leidraad en risicomatrix voor makelaars en taxateurs.](#)

Koopovereenkomst

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), zullen wij de afspraken schriftelijk vastleggen in een koopakte. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering opnemen, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is van belang dat u vooraf aangeeft wat u wilt met betrekking tot de ontbindende voorwaarden, maar ook met betrekking tot aanvullende afspraken zoals de roerende zaken. Belangrijk is dat partijen het hierover eens zijn voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Wanneer u de koopsom wilt splitsen in onroerende en roerende zaken dan dient dit tijdens de onderhandeling besproken te worden.

Denkt u er aan dat u bij de splitsing van de koopsom wel 21% btw betaalt over de roerende zaken. Over de roerende zaken betaalt u geen overdrachtsbelasting.

Tenzij anders vermeld zal de koopakte (bij in Nederland gelegen onroerend goed) worden opgemaakt conform de modelkoopaktes, opgesteld door Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Bij verkopen van onroerend goed in het buitenland gelden andere regels en gebruiken, neem contact met ons op voor meer informatie.

Permanente bewoning

Op de Landal parken is het niet mogelijk om permanent te wonen. De recreatiewoningen zijn alleen bestemd voor recreatief gebruik.

Erfdienstbaarheden

De in het Kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel is bij ons kantoor ter inzage en wordt ook als bijlage in de koopakte opgenomen. Daarnaast kunnen er nog andere afspraken en bijzonderheden van toepassing zijn die u moet weten voordat u een bieding uitbrengt. Voor zover dat zaken zijn die tot de meldingsplicht van de verkoper behoren, vragen wij elke verkoper ons die zaken kenbaar te maken op de bijgesloten vragenlijst.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Vanaf 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden.

Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij dergelijke woningen in artikel 6.4.3. worden vermeld dat eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen niet uit te sluiten is. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en dit te aanvaarden.

Bent u in het buitenland woonachtig?

Wanneer u niet in Nederland woonachtig bent en in Nederland een recreatiewoning aankoopt dan bent u verplicht een [BSN-nummer](#) te hebben. Bij de aktepassering bij de notaris dient het BSN-nummer in uw bezit te zijn.

Voor het aanvragen van het BSN nummer kunt u zich inschrijven in de Registratie Niet-ingezetenen (RNI) door persoonlijk langs te gaan bij een van de [19 gemeenten met een RNI loket in Nederland](#).

U krijgt dat direct uw BSN nummer.

Het is tevens mogelijk om een BSN nummer via de Belastingdienst aan te vragen.

Let op hier geldt een verwerkingstijd van ca. 8 weken.

Belastingdienst Heerlen - +31 55 5 385 385