

**Thuis in Twente!**



Vraagprijs  
€ 231.000 k.k.

## Kampbrugweg 9 A

### Beuningen

Vrijstaande recreatiewoning met energielabel A+++ op een royaal perceel in de Twentse natuur!

[weusthuismakelaardij.nl](https://weusthuismakelaardij.nl)

  
**weusthuis**  
MAKELAARDIJ



# Welkom

**De makelaars die ok plat proat**  
Enthousiast, oprecht en betrokken

[weusthuismakelaardij.nl](http://weusthuismakelaardij.nl) | [info@weusthuismakelaardij.nl](mailto:info@weusthuismakelaardij.nl)

# INTERESSE?

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

Met deze brochure informeren wij je graag over alle kenmerken van de 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 woning ter plekke te bekijken samen met onze makelaar. Tijdens een bezichtiging kun je het beste ervaren of dit de juiste woning 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*



**Bart**

06-51055307

[b.bulter@weusthuismakelaardij.nl](mailto:b.bulter@weusthuismakelaardij.nl)

*Jouw  
binnendienst*



**Maartje**

0541-355771

[m.dalhoeven@weusthuismakelaardij.nl](mailto:m.dalhoeven@weusthuismakelaardij.nl)

## Team wonen

Specialisten  
dicht bij huis





## KENMERKEN

Bouwjaar  
**2019**

Aantal kamers  
**2**

Woonoppervlakte  
**86 m²**

Aantal slaapkamers  
**1**

Perceeloppervlakte  
**1540 m²**

Oriëntatie achtertuin

Inhoud  
**349 m³**

Isolatie  
**dakisolatie, muurisolatie,  
vloerisolatie**

Energielabel

**A** ++++



## OMSCHRIJVING

Stel je voor: wakker worden met het geluid van fluitende vogels, uitzicht op groen vanuit vrijwel iedere ruimte en het comfort van een stijlvolle vrijstaande recreatiewoning op een ruim perceel. Deze hoogwaardige woning op vakantiepark Landal Olde Kottink biedt een unieke combinatie van ontspanning, luxe en een interessante investeringsmogelijkheid in een van de mooiste natuurgebieden van Twente.

Midden in een weelderige, natuurrijke omgeving ligt deze vrijstaande recreatiewoning op het hoogwaardige en kleinschalige vakantiepark Landal Olde Kottink. Het park staat bekend om zijn ruime opzet, privacy en duurzame karakter. Hier ervaar je dagelijks het gevoel van buitenleven, terwijl alle comfort binnen handbereik is.

Het park beschikt over diverse luxe faciliteiten, waaronder wellnessvoorzieningen met sauna en bubbelbad en een indoor speelparadijs voor kinderen. Hierdoor is het park aantrekkelijk voor zowel rustzoekers als gezinnen.

De recreatiewoning wordt verkocht waarbij de ondergrond in erfpacht wordt uitgegeven. Voor het gebruik van de grond geldt een erfpachtcanon van € 5.910,- per jaar welke jaarlijks wordt geïndexeerd. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om vanaf 1 januari 2033 de erfpacht af te kopen, waarbij het afkoopbedrag op dat moment zal worden vastgesteld.



# INDELING

De woning is ontworpen voor twee personen en straalt comfort, rust en kwaliteit uit. Grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en halen de omliggende natuur letterlijk naar binnen.

De woonkamer vormt het hart van de woning en beschikt over een sfeervolle zithoek met vrij uitzicht op het groen. Dankzij de gasloze uitvoering en vloerverwarming geniet je hier het hele jaar door van een aangenaam woonklimaat.

De open keuken sluit naadloos aan op het eetgedeelte en is voorzien van moderne inbouwapparatuur. Ideaal voor lange avonden tafelen. Via meerdere openslaande deuren bereik je de terrassen rondom de woning, waardoor je op elk moment van de dag een plek in de zon of schaduw vindt.

De ruime slaapkamer beschikt over een comfortabele tweepersoons boxspring. De moderne badkamer is uitgevoerd met een inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. Daarnaast is er een separaat gastentoilet aanwezig.



# INDELING

De directe omgeving nodigt uit tot eindeloze wandelingen en fietstochten langs bossen, heidevelden, beekjes en de nabijgelegen rivier de Dinkel, gelegen in een prachtig Natura 2000-gebied.

**Slim investeren met eigen gebruik**

Naast optimaal comfort biedt deze woning ook interessante financiële voordelen. Er is sprake van een jaarlijkse huurgarantie van € 14.667,-, met een looptijd tot 1 september 2027.

Daarnaast heb je de mogelijkheid tot eigen gebruik van maximaal twee weken per jaar, zodat je zelf ook kunt genieten van deze bijzondere plek. Het vaste rendementscontract is – indien gewenst – opzegbaar. De bezettingsgraad van deze recreatiewoning ligt momenteel nagenoeg op 100%.



## BIJZONDERHEDEN

- \* Inclusief meubilair en stoffering;
- \* Verwarming middels elektrische verwarming en vloerverwarming;
- \* Prachtige ligging midden in de natuur;
- \* Modern en stijlvol afgewerkt;
- \* Aanvaarding in overleg;
- \* Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist van 10% van de koopsom.
- \* In de koopovereenkomst wordt een niet-zelf-bewoningsclausule opgenomen

### Samengevat

Een stijlvolle vrijstaande recreatiewoning op een prachtige locatie in de Twentse natuur, met luxe voorzieningen, rust, privacy én een aantrekkelijk rendement. Een zeldzame combinatie voor wie zorgeloos wil genieten én investeren.









De directe  
omgeving nodigt  
uit!



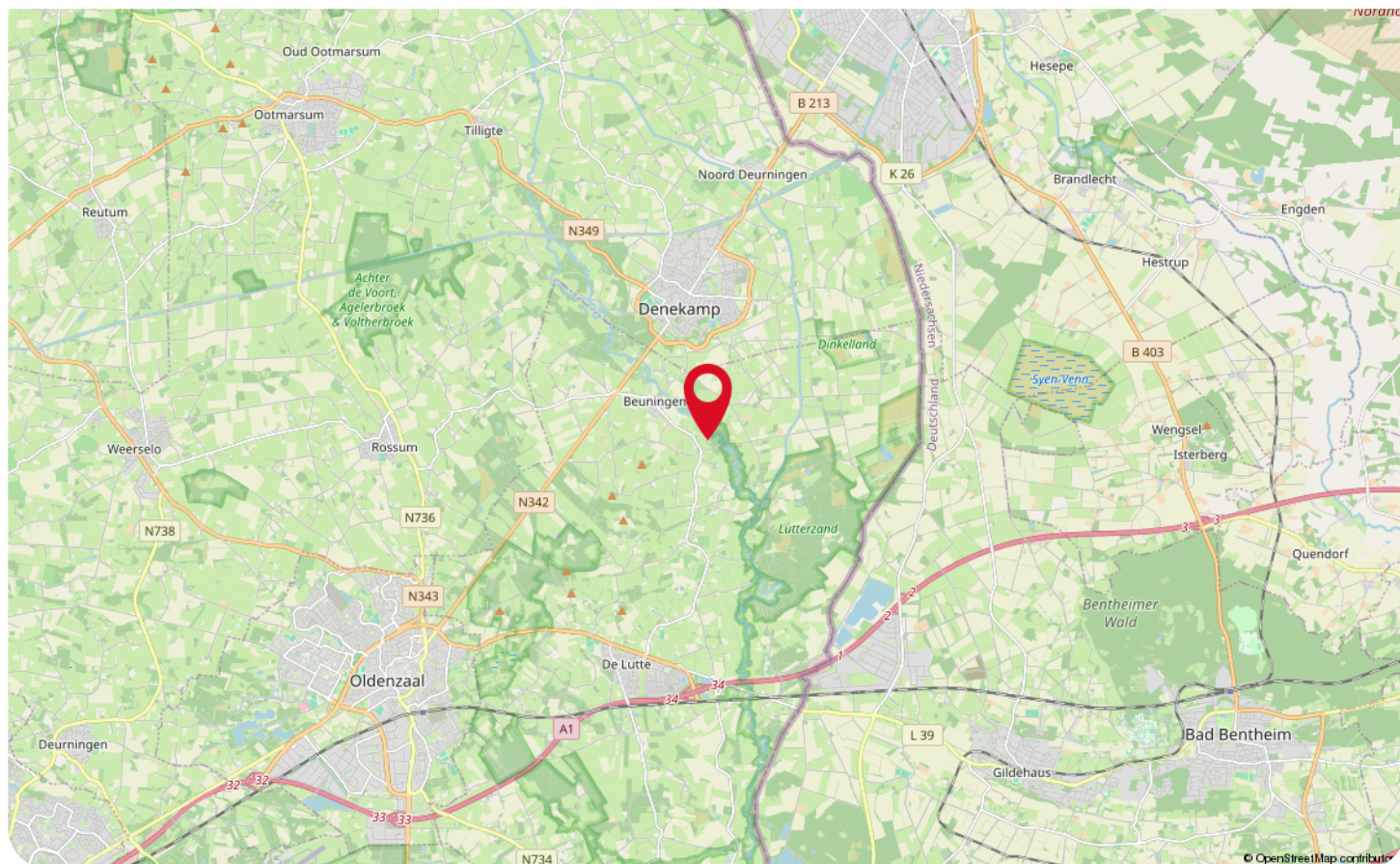
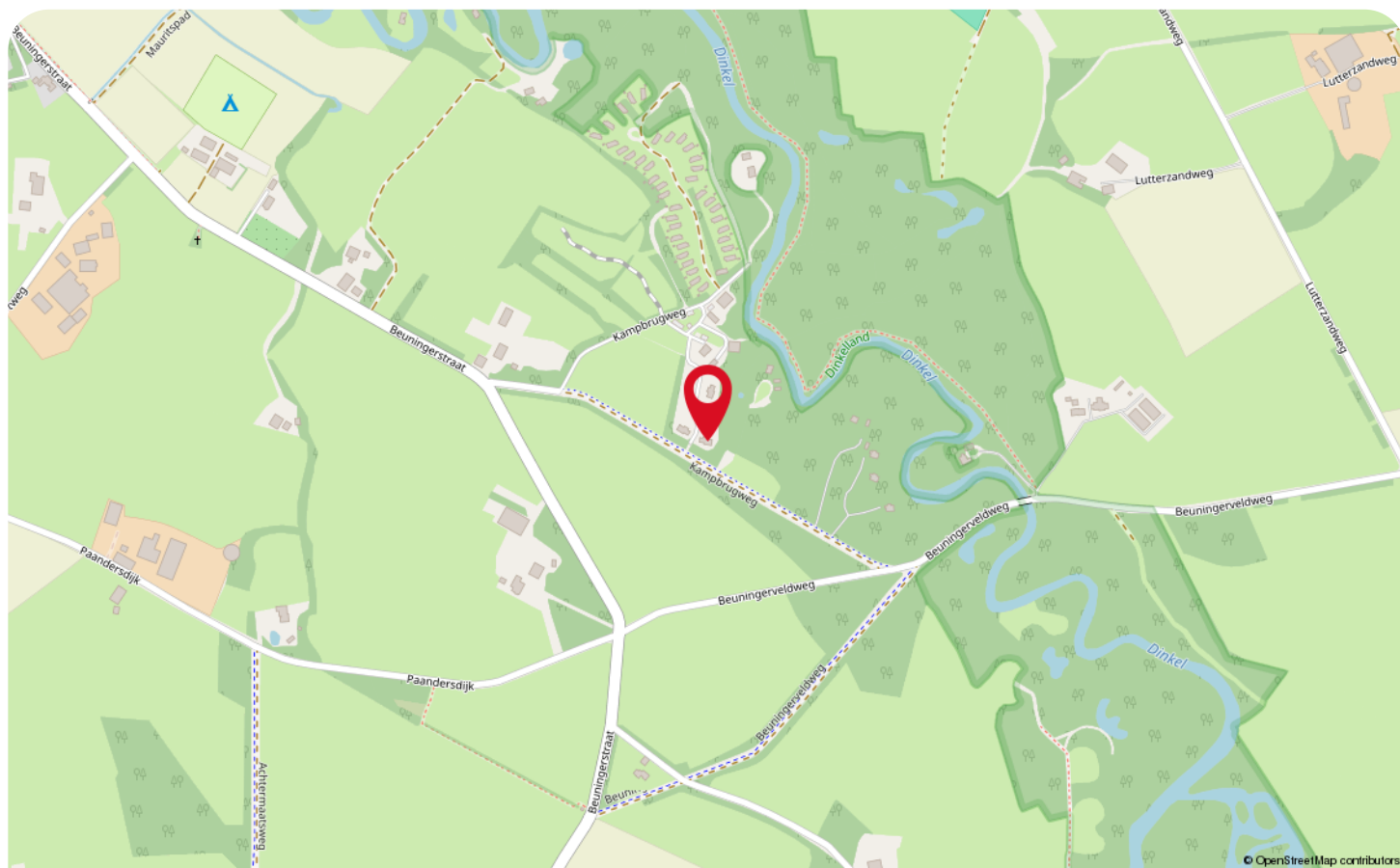
# Plattegrond

Begane grond

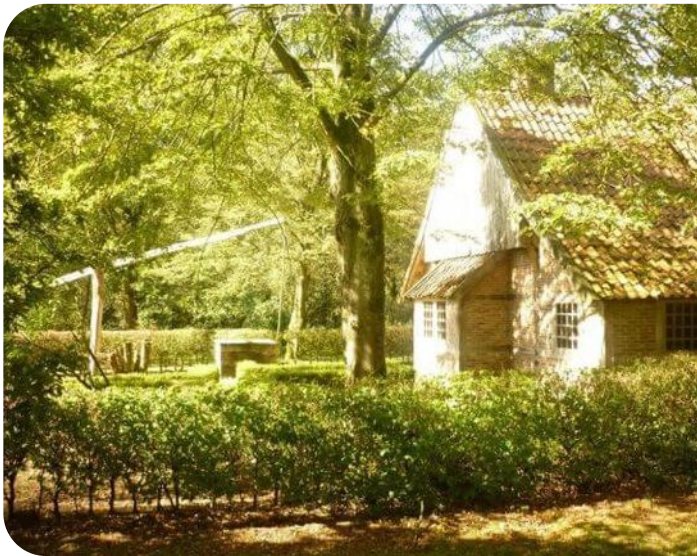




# Locatie op de kaart



# Wonen in Beuningen



Beuningen, een karakteristiek Twents dorpje met ongeveer 1.000 inwoners, staat bekend om haar gastvrijheid en de prachtige omgeving. Gelegen aan het riviertje de Dinkel, trekt het jaarlijks veel wandelaars en fietsers die komen genieten van het unieke coulisselandschap. Dit landschap, met zijn glooiende akkers, boerderijen en bossen, is typisch voor Oost-Twente en biedt volop rust en ruimte.

In Beuningen zie je nog steeds boeren die met hun trekkers naar het land gaan, en je wordt vaak begroet door nieuwsgierige koeien. De Mauritsbrug, een herkenbaar punt in de omgeving, is het startpunt van verschillende fiets- en wandelroutes. Het dorp is ook bekend omdat de populaire Twentse serie 'Van Jonge Leu en Oale Groond' er werd opgenomen.



Daarnaast organiseert Beuningen elk jaar diverse kleinschalige evenementen, zoals een dorpsfeest en het traditionele paasvuur, die de dorpsfeer versterken en het gemeenschapsgevoel bevorderen.

# 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