



## **Landal Bospark Lunsbergen**



**Rolderstraat 11A 258**

**9531 TC Borger**

**Vraagprijs € 200.000,- k.k.**

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



## Omschrijving

Op Bospark Lunsbergen is het goed toeven: de bungalows staat verspreid tussen de bomen en dit gedeelte van het park is een oase van rust. De stilte is bijna hoorbaar en wordt alleen verstoord door fluitende vogels. Hier kun je niet anders dan tot rust komen.

Ook binnen kun je heerlijk relaxen op een van de banken of gezellig borrelen en tafelen aan de robuuste eettafel. De woning is ingericht voor 6 personen. Het is een huis met veel lichtinval: de glazen schuifpui en de grote glaspartijen in de keuken geven de zon vrij spel in de woning. De elektrische haard in de woonkamer geeft extra sfeer op wat minder zonnige dagen. De grote schuifpui geeft toegang tot het terras en de tuin, met een tuintafel met 6 stoelen en twee comfortabele ligbedden met kussens.

De keuken met nieuwe frontjes, is van alle gemakken voorzien met een afwasmachine, combi-oven en koelkast met vriesvak.

Als je met z'n tweeën bent is traplopen zelfs niet nodig, want één slaapkamer is lekker op de begane grond met een badkamer ensuite.

Vanuit de hal bereik je via de hardhouten trap de verdieping met twee royale slaapkamers en de tweede badkamer met douchecabine en dubbele wastafel. Een separaat toilet completeert de verdieping. Een aangebouwd schuurtje herbergt de cv-ketel en biedt ruimte aan een paar fietsen.

Deze vakantiewoning staat op één van de mooiste plekjes op het park en heeft een eigen laadpaal voor elektrische auto's. De kavel is 761 m<sup>2</sup> en er is een parkeerplaats op eigen terrein.

Voor 2026 moet de verhuurovereenkomst worden overgenomen. Daarbij is 90 dagen eigen gebruik per jaar mogelijk.

## Kenmerken

<b>Status</b>	Te koop
<b>Prijs</b>	€ 200.000,- k.k.
<b>Soort woning</b>	Vrijstaande recreatiewoning
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Bouwjaar</b>	2005
<b>Soort bouw</b>	Traditionele bouw
<b>Dakbedekking</b>	Dakpannen
<b>Verwarming</b>	Centrale verwarming
<b>Warm water</b>	Combiketel
<b>Grondsituatie</b>	Eigen grond
<b>Oppervlakte woning</b>	77 m <sup>2</sup>
<b>Oppervlakte perceel</b>	761 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud woning</b>	296 m <sup>3</sup>
<b>Aantal personen</b>	6
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Aantal badkamers</b>	2
<b>Aantal toiletten</b>	2
<b>Ligging</b>	Aan/nabij bos
<b>Tuin</b>	Tuin (met terras)
<b>Parkeervoorziening</b>	Eigen parkeerplaats(en)
<b>Inventaris</b>	Inclusief inventaris
<b>Staat van onderhoud binnen</b>	Goed
<b>Staat van onderhoud buiten</b>	Goed
<b>Staat van onderhoud inventaris</b>	Goed
<b>Verhuur / eigen gebruik</b>	Koper neemt lopende verhuurbemiddelingsovereenkomst over
<b>Verhuurorganisatie</b>	Landal
<b>Faciliteiten</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Apart toilet</li><li>• Badkamer op begane grond</li><li>• Combimagnetron</li><li>• Slaapkamer op begane grond</li><li>• Tuin</li><li>• Tweede badkamer</li><li>• Vaatwasser</li></ul>

## Foto's

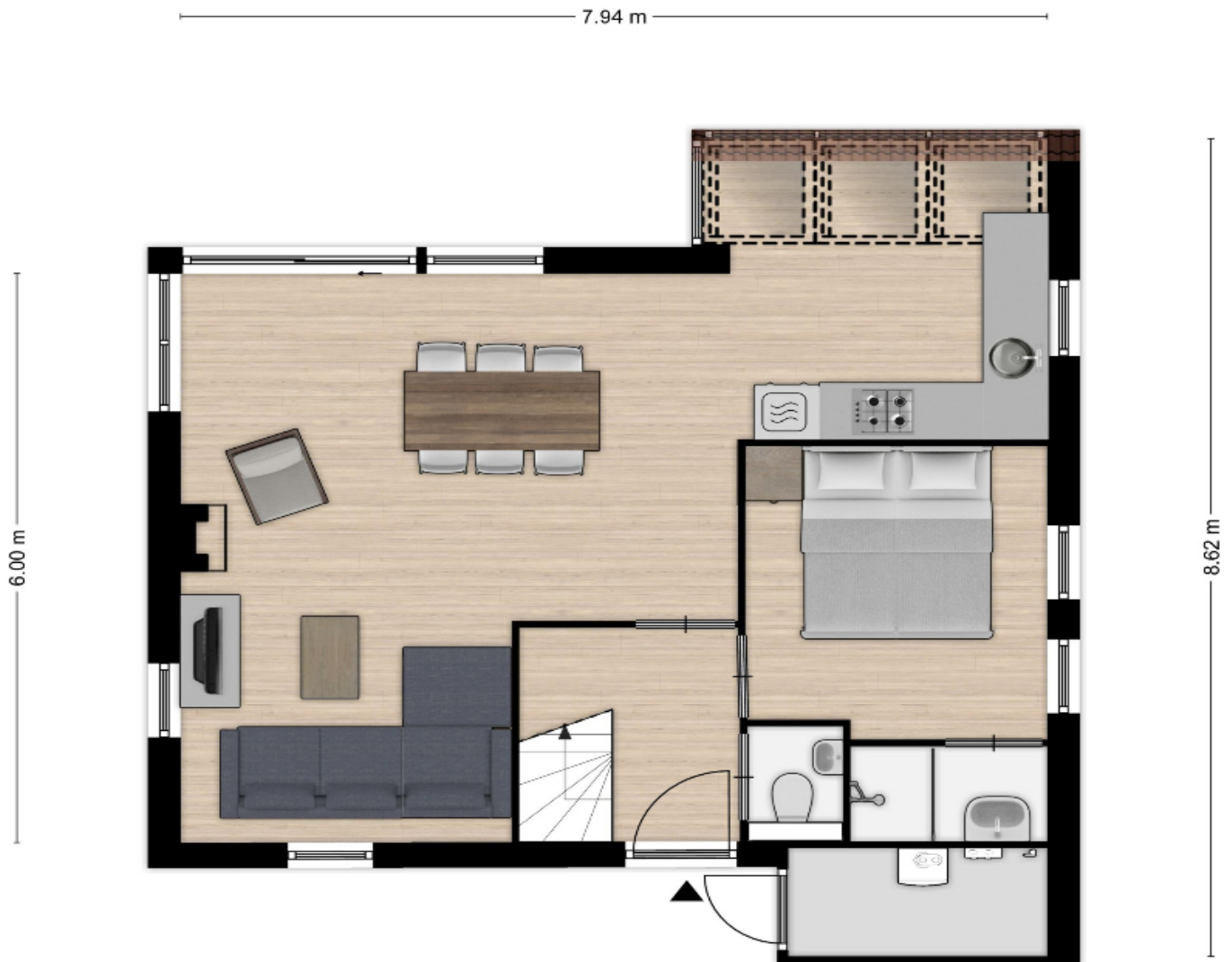








# Plattegronden



8.28 m



5.98 m



## Landal Bospark Lunsbergen

### Services

- Campervan service station
- Camper service station
- EV charging station
- Oplaadpunt elektrische auto
- Bus stop - Bushalte
- Toilet building - Sanitairgebouw
- Launderette - Wassetterte
- Dog-walking area - Hondenuitlaatplaats
- Pedestrian and cycle path
- Loop- en fietspad
- Keycard drop-off
- Waste point - Afval
- Barrier gate - Slagboom

### Necessities

- AED
- Parking area - Parkeerterrein

### Leisure & entertainment

- Kids Club
- Indoor swimming pool - Binnenzwembad
- Miniature golf - Minigolf
- Playground - Speeltuin
- Pétanque - Jeu de boules
- Sports field - Sportveld
- Archery - Boogschieten
- Stage - Podium

### Bungalows

- L4A
- L4B
- L6A
- L6B

### Chalets

- LU4
- LU4K
- LU4M
- LU6
- LU6K

### Campgrounds - Camping

- Comfort campsite
- Comfort kampeerplaats
- Comfort campervan site
- Comfort kampeerplaats
- Annual pitch
- Jaarplaatsen

### Safari tent

- Safaritent 4

Subject to changes

Wijzigingen voorbehouden - 23.09.2025

## Park

- Moderne woningen midden in het bos
- Vakantiepark met diverse (kindvriendelijke) faciliteiten, zoals een zwembad, tennisbanen en een eetcafé
- Gelegen op de Drentse Hondsrug, vlakbij Hunebedden en het Boomkroonpad

In de prachtige provincie Drenthe, pal naast natuurgebied Gieten-Borger, ligt Bospark Lunsbergen. De naam zegt het al; dit park is gelegen in een bijzonder bosrijke omgeving. Liefhebbers van rust en ruimte zijn hier aan het juiste adres. Je geniet hier nog onbekommerd van al het natuurschoon dat de Drentse Hondsrug te bieden heeft. Zo kun je hier direct vanuit het park eindeloze wandel- en fietstochten maken door enorme heidevelden en uitgestrekte bossen en langs kalme vennetjes en imposante hunebedden. Door het afwisselende landschap raak je hier niet snel uitgekeken.

Landal Bospark Lunsbergen is een park met een goed faciliteitenaanbod. Zo kun je hier zwemmen in het overdekte zwembad met apart kleuterbad, een balletje slaan op één van de all-weather tennisbanen of een hapje eten in het eetcafé, de pizzeria of de snackbar. De (klein)kinderen kunnen zich prima vermaken bij de activiteiten van de kids club, in één van de kinderspeelplaatsen en op de midgetgolfbaan. Jong en oud heeft hier uitstekende recreatieve mogelijkheden, terwijl er rondom de woningen rust heerst.

### Parkadres

Landal Bospark Lunsbergen  
Rolderstraat 11  
9531 TC Borger  
Nederland

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

## Parkfaciliteiten

- Fietsverhuur
- Overdekt zwembad
- Parkwinkel
- Restaurant
- Speeltuin

## Parkfoto's



## Aanvullende informatie

Met de aankoop van de woning, sluit u zich aan bij een professionele verhuurorganisatie.

Roompot en Landal GreenParks bundelen krachten: welkom bij Landal! Roompot en Landal GreenParks gaan voortaan verder onder één naam: Landal. Dit betekent dat de verhuur op termijn overgenomen wordt door Landal, waarbij de vakantieparken die voorheen onder Roompot vielen, geleidelijk worden geïntegreerd in het Landal-aanbod. Als eigenaar wordt u volledig ontzorgd. Landal verzorgt de verhuur, het beheer, marketing en het prijsbeleid. Daar hoeft u zich geen zorgen over te maken.

### Eigen gebruik

Deze woning wordt aangeboden met een variabel huurovereenkomst met maximaal 6 weken eigen gebruik per jaar. Als eigenaar heeft u de mogelijkheid om dit om te zetten naar maximaal 90 dagen op jaarbasis, of om volledig eigen recreatief gebruik aan te kopen. Neem contact op voor meer informatie.

### Verhuuractiviteiten

Kernwaarden voor Landal zijn natuur, rust en ruimte. Alle bij Landal aangesloten parken voldoen aan die kernwaarden. U vindt dat terug in de fraaie, landelijke ligging van de parken. Meestal midden in de natuur. Precies zoals de gast het wenst. Landal heeft zich in de loop der tijd ontwikkeld tot één van de grootste toeristische verhuur- en beheerorganisaties van bungalowparken en appartementencomplexen in Nederland.

Het verhuurbeleid van Landal is gericht op een optimale gastbezetting en maximale verhuuropbrengst voor de eigenaren. Alle aangesloten parken profiteren van de sterke, collectieve marketingaanpak van Landal op de Nederlandse, Vlaamse en Duitse markt. Landal maakt zich er hard voor om elk park zodanig te positioneren en te beheren dat het optimaal aansluit op de wens van de gast.

#### - De Marketing en Sales

Landal hanteert een doordachte (online/offline) marketingstrategie. Met onder andere brochures, direct-mail, radio- en televisiereclame, joint promotions en internet- en advertentiecampagnes worden de parken onder de aandacht van de gast gebracht.

#### - Het prijsbeleid

Landal zorgt voor een nauwkeurige prijsstelling om een optimale bezetting te realiseren. Als basis geldt een goede prijs/kwaliteitverhouding.

#### - Het beheer

De professionals van Landal ondersteunen en begeleiden het parkmanagement.

#### - Homeowner Services en Eigenarensite

De afdeling Homeowner Services is uw aanspreekpunt. U kunt hier terecht voor allerlei vragen op het

gebied van de verhuurbemiddeling. Naast persoonlijke vraagbaak kunt u als eigenaar inloggen op de eigenarensite voor o.a. eigen gebruik boekingen, parkinformatie en huuromzetten.

Kortom wanneer u een recreatiewoning koopt op Kustpark Zeebad, neemt Landal u de zorg voor verhuur uit handen. U profiteert van haar jarenlange expertise op het gebied van management, marketing en geautomatiseerde reserveringssystemen. Landal levert daarom een belangrijke, positieve bijdrage in de resultaten van het park en de eigenaren.

### **De Fiscus**

Na de aanschaf van uw recreatiewoning krijgt u te maken met gevolgen voor de inkomstenbelasting en eventueel de omzetbelasting. Wanneer u de recreatiewoning aankoopt en exploiteert/verhuurt om er huuropbrengsten uit te verkrijgen, dient 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 formulieren hiervoor verstrekken. Hieronder wordt 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 vennootschapsbelastingsovereenkomst.

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 over huuropbrengsten en kosten**

De huuropbrengsten zijn belast met omzetbelasting tegen het btw-tarief van 21%. Daar staat tegenover dat u de betaalde omzetbelasting over de exploitatiekosten (bijvoorbeeld parkkosten, onderhoudskosten etc.) kunt aftrekken. 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 ontleen.

### **Wat valt onder kosten koper (k.k.)?**

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**

- Permanente bewoning is niet toegestaan.

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 ontleen. 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