



**TE KOOP**

**Gagelmaat 4 82**  
Westerbork

**woonaccent**  
natuurlijk





# KENMERKEN

## Gagelmaat 4 82

### Westerbork

- Soort woning: bungalow
- Bouwvorm: vrijstaande recreatiewoning
- Bouwjaar: 2007
- Woonoppervlakte: 107 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 400 m<sup>3</sup>
- Energielabel: B
- Perceeloppervlakte: 480 m<sup>2</sup>
- Aantal kamers: 5
- Aantal slaapkamers: 4
- Overige inpandige ruimte: 5 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte: -

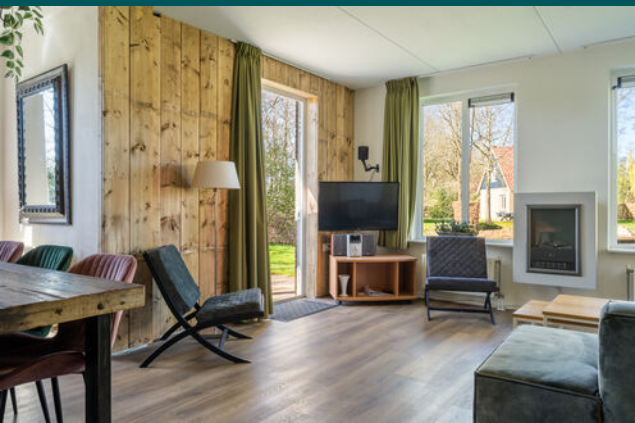


# FOTO'S VAN DE WONING

Deze ruime en goed onderhouden 7-persoons recreatiewoning is prachtig gelegen direct aan het water en staat op een royaal perceel van 480 m<sup>2</sup> eigen grond. De woning beschikt over diverse comfortabele voorzieningen, waaronder een eigen sauna, en is daarmee uitermate geschikt voor zowel eigen gebruik als verhuur.



# FOTO'S VAN DE WONING



# FOTO'S VAN DE WONING





## 3 **STERKE PUNTEN**

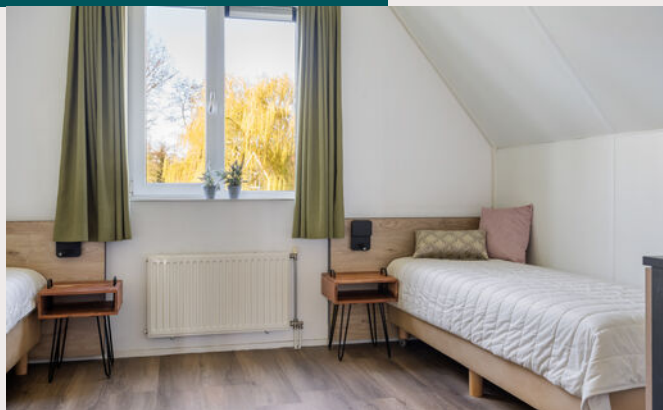
- aan het water gelegen
- inclusief sauna en jacuzzi
- perceelgrootte: 480 m<sup>2</sup>



# FOTO'S VAN DE WONING



# FOTO'S VAN DE WONING



# FOTO'S VAN DE WONING



# FOTO'S VAN DE WONING



# OMSCHRIJVING

*Omgeven door groen is dit een plek waar ontspanning en comfort samenkomen. .*

Deze ruime en goed onderhouden 7-persoons recreatiewoning is prachtig gelegen direct aan het water en staat op een royaal perceel van 480 m<sup>2</sup> eigen grond. De woning beschikt over diverse comfortabele voorzieningen, waaronder een eigen sauna, en is daarmee uitermate geschikt voor zowel eigen gebruik als verhuur.

De recent gerenoveerde, sfeervolle keuken is van alle gemakken voorzien, waaronder een vaatwasser, combi-oven/magnetron, waterkoker en zowel een Senseo- als filterkoffiezetapparaat.

Op de begane grond bevindt zich een comfortabele tweepersoonsslaapkamer met twee boxsprings en een en-suite badkamer, voorzien van ligbad, wastafel en toilet. Daarnaast is er in de hal een separaat toilet aanwezig.

De woonkamer is ingericht met een gezellige sfeerhaard, een 43 inch SMART HD TV en een radio/cd-speler. Via de tuindeur bereik je het terras met tuinset, waar je heerlijk kunt genieten van de rustige ligging aan het water.

Van buitenaf is een ruime berging bereikbaar, waarin zich een wasmachine bevindt.

Op de verdieping zijn drie slaapkamers gesitueerd (twee kamers met elk twee boxsprings en één kamer met één boxspring). Tevens beschikt deze verdieping over een ruime (opgiet)sauna en een tweede badkamer met douche, wastafel en toilet.

De woning is voorzien van een eigen glasvezelaansluiting met snel draadloos internet.

Verhuur:

- De woning was in 2025 in totaal 210 dagen bezet;
- De netto verhuuropbrengst na aftrek van alle kosten bedroeg afgelopen jaar € 16000 euro;
- Specificatie van de rendementsberekening op te vragen bij de makelaar;

Vernieuwingen:

- nieuwe pvc vloeren in 2023;
- nieuwe hoofdboards (bedden), nieuwe nachtkastjes en leeslampjes en een nieuw bankstel in 2023;
- zonnepanelen aangebracht in 2024;
- nieuwe Auping matrassen in 2025;
- keukenrenovatie eind 2025;
- cottage interieur 2025;
- nieuwe cv-ketel in 2026;
- nieuwe buitendeur in 2026;
- schoonmaak buitengevel en dak, deels impregneren gevel in 2026.

Vakantiepark Het Timmerholt is een vakantiepark gelegen in het hart van Drenthe. Omgeven door uitgestrekte bossen, heidevelden en veengebieden is het de ideale plek voor een ontspannen vakantie in de natuur.



# VERVOLG OMSCHRIJVING

Vakantiepark Het Timmerholt is een vakantiepark gelegen in het hart van Drenthe. Omgeven door uitgestrekte bossen, heidevelden en veengebieden is het de ideale plek voor een ontspannen vakantie in de natuur. Het park biedt een breed scala aan accommodaties. Voor de kinderen zijn er tal van speelvoorzieningen waaronder een groot zwemmeer met zandstrand. Ook voor de actieveringen is er genoeg te doen, zoals fietsen, wandelen, vissen en paardrijden in de prachtige omgeving. Kortom, vakantiepark Het Timmerholt is dé plek voor een onvergetelijke vakantie in eigen land!

De woning kan door de eigenaar zelf recreatief worden bewoond en/of worden verhuurd. Het is niet verplicht om de woning te verhuren. Je kunt ervoor kiezen om de woning het hele jaar door zelf te gebruiken. Kies je voor de optie "verhuur", dan heb je 28 dagen vrij eigen gebruik en daarnaast kun je onbeperkt last-minutes boeken in de eigen woning als deze 1 week voor aanvang van de beoogde verhuurperiode nog vrij is. Voor informatie over het landgoed, park, verhuurtarieven etc zie [www.timmerholt.nl](http://www.timmerholt.nl)

Het landhuis heeft een recreatieve bestemming.  
Permanente bewoning is dan niet toegestaan.



# Begane grond



Deze plattegrond is ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan deze plattegrond worden ontleend.

# Eerste verdieping

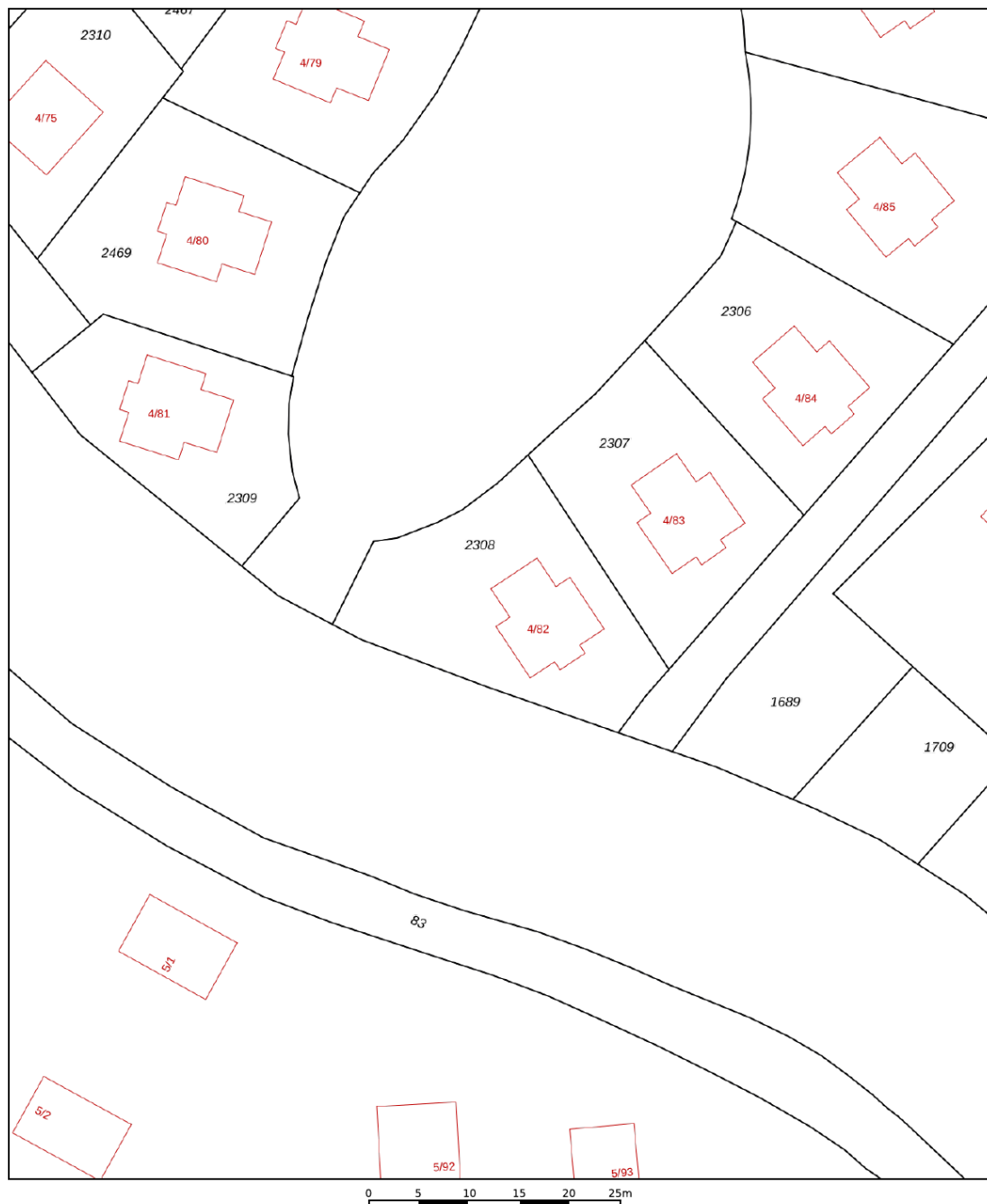


Deze plattegrond is ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan deze plattegrond worden ontleend.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente   Westerbork	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie                    T	
— Bebouwing		Perceel                 2308	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 december 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.





# VEELGESTELDE VRAGEN

Het huis van je dromen? Je bent je aan het oriënteren op de huizenmarkt en wellicht is dit het huis waar je al die tijd naar op zoek bent geweest! Als je een huis heel graag wilt, zie je soms de mindere kanten niet meer. Laat je daarom altijd goed informeren. Een aantal belangrijke vragen die je jezelf in ieder geval zou kunnen stellen, hebben we voor je op een rijtje gezet.

## **Mag ik als kijker advies van de verkopende makelaar verwachten?**

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij adviseert de verkoper tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen.

Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

## **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

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

1. Een tegenbod te doen.
2. Expliciet te melden dat u in onderhandeling bent.

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

## **Mogen er nog bezichtigingen plaatsvinden als ik in onderhandeling ben?**

De verkoper beslist wie hij de woning laat bezichtigen, welk bod hij accepteert en onder welke voorwaarden. Koper koopt van verkoper en niet van diens makelaar. De verkopend makelaar behartigt alleen de belangen van de verkoper.

Pas als de koopovereenkomst door beide partijen is getekend ligt de koop vast. Tot die tijd mag verkoper nog met iedereen tegelijkertijd onderhandelen, biedingen accepteren en bezichtigingen laten doen.

## **Kan de verkoper de vraagprijs van de woning tijdens de onderhandeling aanpassen?**

Ja, dat kan. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook als bieder heb je het recht tijdens de onderhandeling je bod te verhogen of te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet vervalt je eerdere bod.

## **Moet de verkoper aan mij verkopen als ik de vraagprijs bied?**

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Ook als je de vraagprijs of meer biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

## **Mijn bod is mondeling geaccepteerd en we hebben alles doorgesproken en nu heeft iemand een hoger bod gedaan. Mag dat?**

Ja dat mag. Er is pas sprake van een rechtsgeldige overeenkomst als beide partijen die hebben ondertekend, dit heet het schriftelijkheidsvereiste.

Op dat moment staat de koop vast voor de verkoper en heeft koper nog 3 dagen bedenktijd om de overeenkomst te ontbinden zonder opgaaf van redenen. Een acceptatie per mail of whatsapp is niet rechtsgeldig.



### **Disclaimer**

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



# VEELGESTELDE VRAGEN

## 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 NVMmakelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst.

Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, 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.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend.

Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Bron: NVM



### Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



# Aantekeningen

Keizersmantel 74  
7908 XC | Hoogeveen  
0528 749 000

**Bezoekadres**  
Burgemeester Gualthérie van Weezelplein 7  
9431 AG | Westerbork  
0593 333 334

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





## Natuurlijk vanzelfsprekend:

*Wij kijken verder dan alleen het huis*

*We kennen de mensen achter de vraag*

*Geen snelle verkoop, maar een zorgvuldige aanpak*

*Duidelijke afspraken vooraf*

*Altijd met oog voor wat echt telt*

*Wij begrijpen wat een plek bijzonder maakt.*

*Wij nemen de tijd om de juiste match te vinden.*

*Met aandacht voor woning én omgeving.*

*Zonder verrassingen achteraf.*

*Eerst mensen, dan huizen. Een woning waar thuis klopt.*