

# VOSSEVELDSEWEG 15 168 WINTERSWIJK-KOTTEN



***Vrijblijvende aanbieding***

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving en/of (bouw)tekeningen voorkomen. Noch ons kantoor noch de verkoper aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid.

Deze woningbrochure wordt u aangeboden door:

Houvast Makelaars Winterswijk

Tel.: 0543-534222

Email: [winterswijk@houvastmakelaars.nl](mailto:winterswijk@houvastmakelaars.nl)



**vastgoedcert**  
**gecertificeerd**

# VOSSEVELDSEWEG 15 168

## WINTERSWIJK-KOTTEN

### GENIETEN VAN RUST, RUIMTE EN NATUUR IN DE ACHTERHOEK ?

Dat kan in deze exclusieve recreatiebungalow met een prachtig vrij uitzicht over de landerijen en een heerlijke sauna. Hier ervaart u optimaal de rust en het karakteristieke landschap waar de Achterhoek zo bekend om staat. De 4-persoons bungalow is gebouwd in 2023 en is uitstekend geschikt voor zowel eigen gebruik als recreatieve verhuur.

De bungalow is gelegen op het recent gerealiseerde park Hofparken Wiltershaar, een fraai aangelegd en kleinschalig park midden in het Winterswijkse coulisselandschap. Op korte afstand bevinden zich onder andere de bekende Steengroeve en het natuurgebied Willinks Weust. Het professioneel beheerde park biedt diverse faciliteiten, zoals een parkwinkel, een zwembijver en e-bike verhuur. Via de parkorganisatie wordt u volledig ontzorgd bij de verhuur van de woning.

De bungalow heeft een doordachte indeling met een royale, lichte woonkamer dankzij de grote raampartijen. De moderne keuken is compleet uitgevoerd en voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur. De woning beschikt over twee slaapkamers, beide met directe toegang tot de nette badkamer. De badkamer is uitgerust met een douche en wastafel. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig.

Via de woonkamer bereikt u het eigen terras, waar u in alle rust kunt genieten van het prachtige uitzicht over de landerijen, de omliggende natuur of heerlijk genieten in de sauna.

De woning is modern en duurzaam uitgerust met onder andere 8 zonnepanelen, split-airconditioning, elektrische vloerverwarming en een glasvezelaansluiting voor snel internet. De bungalow is goed bereikbaar met de auto en parkeren kan op eigen perceel.

#### Kenmerken

- Bouwjaar: 2023, Perceeloppervlakte: 660 m<sup>2</sup> (eigen grond)
- Gebruiksoppervlakte: 69 m<sup>2</sup>, Elektrische vloerverwarming en airconditioning
- Alle ramen zijn voorzien van horren met uitzondering van de schuifpui.
- 8 zonnepanelen, Inclusief inventaris
- Belast met 21% btw (bij verhuur terug te vorderen)

**Vraagprijs: € 249.500,-- k.k. (excl.BTW)**













Begane Grond



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Winterswijk</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 11462</p> <p>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.</p>	
--	--	---

## **Winterswijk**

### **Ligging**

De gemeente Winterswijk ligt in het meest oostelijke deel van de provincie Gelderland. Van de gemeentegrens is circa 75 % ook de staatsgrens met Duitsland. Samen met de negen omringende buurtschappen is de kern Winterswijk een van de mooiste gebieden van Nederland daarmee ook aangeduid als Nationaal landschap. Het is een van de laatste stukje Nederland waar nog landelijke rust, ruimte en natuurlijke schoonheid nog niet verdrongen zijn door verkeerslawaaai, asfalt en hoge woon concentraties.

### **Bedrijven en winkels**

Het gezellige Winterswijks centrum trekt elke week grote groepen winkelpubliek, die komen voor het grote scala aan winkels dat Winterswijk rijk is en de vele gezellige cafés en restaurants vooral aan de markt. Woensdagochtend en op zaterdag is er een warenmarkt. In het centrum is het altijd gratis parkeren. Winterswijk heeft ook een bloeiende industrie, die zorgt voor veel werkgelegenheid. Ook in de dienstverlening en de zorg zijn ook veel Winterswijkers werkzaam.

### **Onderwijs**

Winterswijk heeft in totaal 17 basisscholen. 12 daaraan liggen in Winterswijk, en 5 zijn buurtschap scholen. Naast het openbare onderwijs zijn er ook scholen voor bijzonder basisonderwijs (zowel katholiek als protestants-christelijk en een vrije school) als ook speciaal onderwijs. Winterswijk biedt ook voortgezet onderwijs aan. Gerrit Komrij College verzorgd opleidingen voor het lwoo, vmbo, havo en vwo.

Naast het reguliere onderwijs zijn er tal van educatiemogelijkheden op het gebied van muziek, dans, kunst, cultuur etc. Verder is er een groot schala aan verschillende particuliere vakopleidingen in Winterswijk.

### **Ontspanning en recreatie**

De recreatieve mogelijkheden zijn legio. Er is onder meer de recreatieplas 't Hilgelo waar gezwommen, gevaren en gesurft kan worden. Er zijn volop gelegenheden voor bowlen, kegelen, midgetgolf, tennis, padelen, roeien, trimmen, mountain-biken, karten en vissen. Hoewel Winterswijk op de toeristische hitlijsten hoog staat genoteerd is de landelijke rust er bewaard gebleven. Zelfs in het hoogseizoen, wanneer er veel toeristen en recreanten hier ontspanning zoeken, blijft dit deel van de Achterhoek een ideaal oord om op verhaal te komen. Winterswijk heeft vele sportverenigingen die samen zorgen voor een uitgebreide keuze aan sporten. Voor de liefhebbers van fietsen en wandelen ligt in het buitengebied een netwerk van rustieke weggetjes en paadjes, die voeren door één van de mooiste gebieden van Nederland. Zwemmen kan het hele jaar door in het overdekte zwembad en 's zomers in het sfeervolle strandbad bij zomers weer open. Winterswijk heeft een prachtige regionale schouwburg met een zeer gevarieerd pakket aan theatervoorstellingen. Voor cabaret, dans, musical, operette etc. Daarnaast is in Winterswijk een moderne bioscoop servicetheater Skopein en een prima bibliotheek.

### **Zorg en verzorging**

Winterswijk heeft van oudsher een streekfunctie, zodat hier ook Streekziekenhuis Beatrix is gevestigd, evenals meerdere huisartsenpraktijken, verzorgingstehuizen en een regionaal verpleegtehuis.

### **Verkeer en vervoer**

In Winterswijk komt de trein twee keer per uur voor verbindingen naar Arnhem en Zutphen. De regionale buslijnen en plaatselijke taxibedrijven vervolmaken het mobiliteitsaanbod.

*Kortom: Winterswijk is een prachtige plaats om te recreëren !!!*

## **Denk als koper van een woning ook aan het volgende:**

### **Onderzoeksplicht**

Een brochure is bedoeld om u zo goed mogelijk te informeren over de woning. De informatie die is opgenomen in deze brochure is gebaseerd op van de eigenaar/verkoper verkregen informatie, eigen waarnemingen van de makelaar ter plaatse, het kadaster en de gemeente inzake bestemming. Hiermee proberen wij u zo volledig mogelijk te informeren, maar daarnaast is het ook bedoeld om te voldoen aan de meldingsplicht van de verkoper. Naast het feit dat de verkoper alle informatie over eventuele gebreken moet geven, heeft u hier als koper ook een eigen onderzoek plicht. Wilt u deze woning bouwkundig laten keuren om er zeker van te zijn dat u daadwerkelijk koopt wat u voor ogen heeft, dan is dat altijd toegestaan. Wij adviseren dit te laten uitvoeren voordat u het koop contract ondertekent.

### **Voorbehoud voor financiering**

Als u, na onderhandelingen over de prijs e.d., overeenstemming hebt bereikt met de verkopers wordt er een schriftelijke koopovereenkomst opgemaakt. Tot het moment van ondertekening door de verkoper is deze nog niet juridisch gebonden.

Het is daarbij gebruikelijk om in de koopovereenkomst een voorbehoud voor financiering op te nemen. U krijgt dan als koper een aantal weken de tijd om, met een hypotheekadviseur, een financiering te regelen. Mocht de financiering niet worden verstrekt niet om deze woning te kopen, dan kunt u door het financieringsvoorbehoud de koop alsnog kosteloos ontbinden middels een kopie van de afwijzing

### **Bedenktijd**

Sinds enkele jaren geldt een wettelijke bedenktijd van drie dagen na het ontvangen van de getekende koopakte. Als koper heeft u binnen deze termijn de mogelijkheid om zonder verklaring van de koop af te zien, voor de verkoper geldt dat niet.

### **Waarborgsom/Bankgarantie**

Het is gebruikelijk dat in een koopovereenkomst een verplichting tot bankgarantie of waarborgsom wordt opgenomen. Dit betreft een bedrag van 10% van de koopsom, om zeker te stellen dat u als koper daadwerkelijk bij de notaris zal verschijnen voor de overdracht van de woning.

### **Notariskeuze**

In de meeste gevallen heeft u als koper de mogelijkheid om de notaris te kiezen. Als dit anders is, zal de makelaar u daarover informeren.

## **Mocht u naar aanleiding van het bovenstaande nog vragen hebben, dan kunt u uiteraard contact opnemen met ons kantoor!!**

### **Wat als deze woning niet is wat u zoekt?**

Waarschijnlijk hebben wij meerdere woningen in ons aanbod die aan uw wensen kunnen voldoen. Mocht u echter uw droomhuis bij een collega-makelaar te koop zien staan, dan kunnen wij u begeleiden bij de aankoop van dat pand. Wilt u weten wat een aankoopopdracht inhoudt, dan informeren wij u graag. Ook voor een gevalideerde taxatie kunt u bij ons terecht.

### **Hypotheek keuze**

Wij helpen u graag bij het zoeken naar een voor u passende hypotheek en een advies op maat. Hiervoor kunt u contact opnemen met ons kantoor, ook om de vergelijking te maken met een ander aanbod. Dan kunt u de voor u meest geschikte hypotheek kiezen.