



Traasweg 5 Z08, Markelo

Vraagprijs € 258.000 k.k.



**RobersVincent**  
Makelaars

Recreatie



[www.robervincent.nl](http://www.robervincent.nl)



# Omschrijving van de woning



Op recreatiepark "De Kattenbergse Hoeve" in het prachtige buitengebied van Markelo, staat deze luxe, full electric lodge met jacuzzi op een ruime kavel van ca. 599 m2.

Bij de situering van de lodge is rekening gehouden met de omgevingskenmerken zoals bomen, weilanden en het heuvellandschap. De façades met veel glas zorgen voor een gevoel van eenheid met de omringende natuur. Door de hoogteverschillen op het terrein is er een mooi weg over de omliggende weilanden.



De lodge wordt aangeboden inclusief complete inventaris en is direct klaar voor de verhuur.

Voor de verhuur en het beheer sluit de koper van deze lodge een individuele overeenkomst met Zicht op Twente Bezit & Beheer B.V., onder management van Landgoed Kattenbergse Hoeve. Zij zorgen voor de verhuur, het park, de receptie en de algemene faciliteiten.



Zicht op Twente heeft een succesvol verhuur- en beheerconcept met uitstekende huurinkomsten. U deelt mee in een pool waarin de 28 luxe lodges zijn ondergebracht.

De indeling van de lodge is als volgt:

Woonkamer met eetgedeelte en open keuken - 2 slaapkamers, beiden met eigen badkamer - terras met 4-persoons jacuzzi.

De luxe keuken is compleet uitgevoerd en voorzien van een afzuigkap, koel-/vriescombinatie, combi-magnetron, vaatwasser en elektrische kookplaat

De twee badkamers zijn voorzien van een toilet, wastafel met spiegel en douche met schuifdeur





# Omschrijving van de woning

---

Omzetbelasting:

De koopsom van € 258.000,- is exclusief 21% BTW en 8% overdrachtsbelasting.

Omdat het chalet primair bedoeld is voor de verhuur is er de mogelijkheid om de BTW over de koopsom terug te vragen.

Bijzonderheden:

- Lodge is voorzien van een warmtepomp voor zowel koelen als verwarmen
- De lodge heeft een hoge RC-waarde doordat de vloeren, wanden en daken zijn uitgevoerd in massief CLT Hout
- Hoog isolatie Sedum (groen begroeid) dak
- Kunststof kozijnen
- Dubbel glas HR++
- Door het gebruik van zachte kleuren heeft de lodge van binnen een lichte uitstraling wat het erg ruimtelijk maakt
- De vloeren zijn uitgevoerd in PVC
- De wanden, m.u.v. de badkamer zijn voorzien van CLT hout welke makkelijk te onderhouden is
- De lodge is voorzien van een individuele glasvezelkabel en modem ten behoeve van de Wi-Fi
- De terrassen (ca. 30 m2) zijn voorzien van schaduwdoeken
- Jacuzzi 4 persoons (de waterlevering en reiniging van de jacuzzi wordt centraal geregeld middels separate leidingen vanuit voorraadtank beheerder)
- Eigen parkeergelegenheid bij de Lodge
- Buitenstopcontact bij terras (elektrische fiets)
- Bij de receptie bevindt zich een overdekte afsluitbare fietsenstalling met stopcontacten voor het opladen van elektrische fietsen
- In de kelder van de receptie is een ruimte voor wasmachines voor de gasten
- Verhuur en beheerconcept met uitstekende huurinkomsten



# Kenmerken van de woning



|                              |                                                                |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Algemeen</b>              |                                                                |
| Vraagprijs                   | € 258.000,- k.k.                                               |
| Aanvaarding                  | In overleg                                                     |
| <b>Bouw</b>                  |                                                                |
| Soort woonhuis               | Bungalow                                                       |
| Bouwjaar                     | 2023                                                           |
| <b>Oppervlakte en inhoud</b> |                                                                |
| Woonoppervlakte              | 54 m <sup>2</sup>                                              |
| Perceeloppervlakte           | 335 m <sup>2</sup>                                             |
| Inhoud                       | 200 m <sup>3</sup>                                             |
| <b>Indeling</b>              |                                                                |
| Aantal kamers                | 3                                                              |
| Waarvan slaapkamers          | 2                                                              |
| Voorzieningen                | mechanische ventilatie, jacuzzi                                |
| <b>Energie</b>               |                                                                |
| Energielabel                 | A++                                                            |
| Isolatie                     | Volledig geïsoleerd                                            |
| Verwarming                   | vloerverwarming geheel, warmtepomp, warmte terugwininstallatie |
| Warm Water                   | Elektrische boiler eigendom                                    |
| CV-ketel                     |                                                                |
| <b>Buitenruimte</b>          |                                                                |
| Ligging                      | Beschutte ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving   |
| Tuin                         | Tuin rondom                                                    |





## Woonkamer















## Keuken









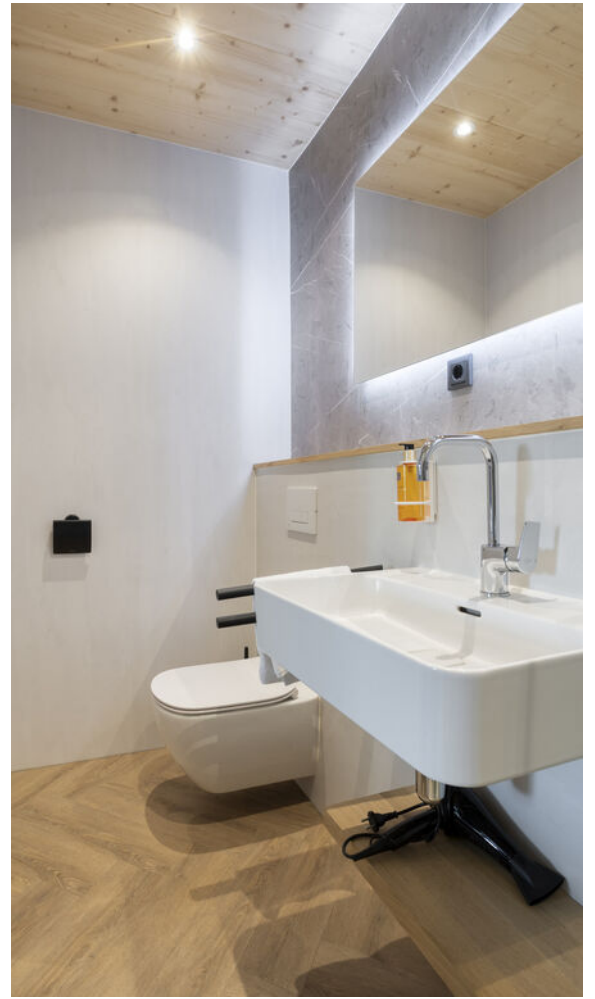




## *Slaapkamer(s)*



























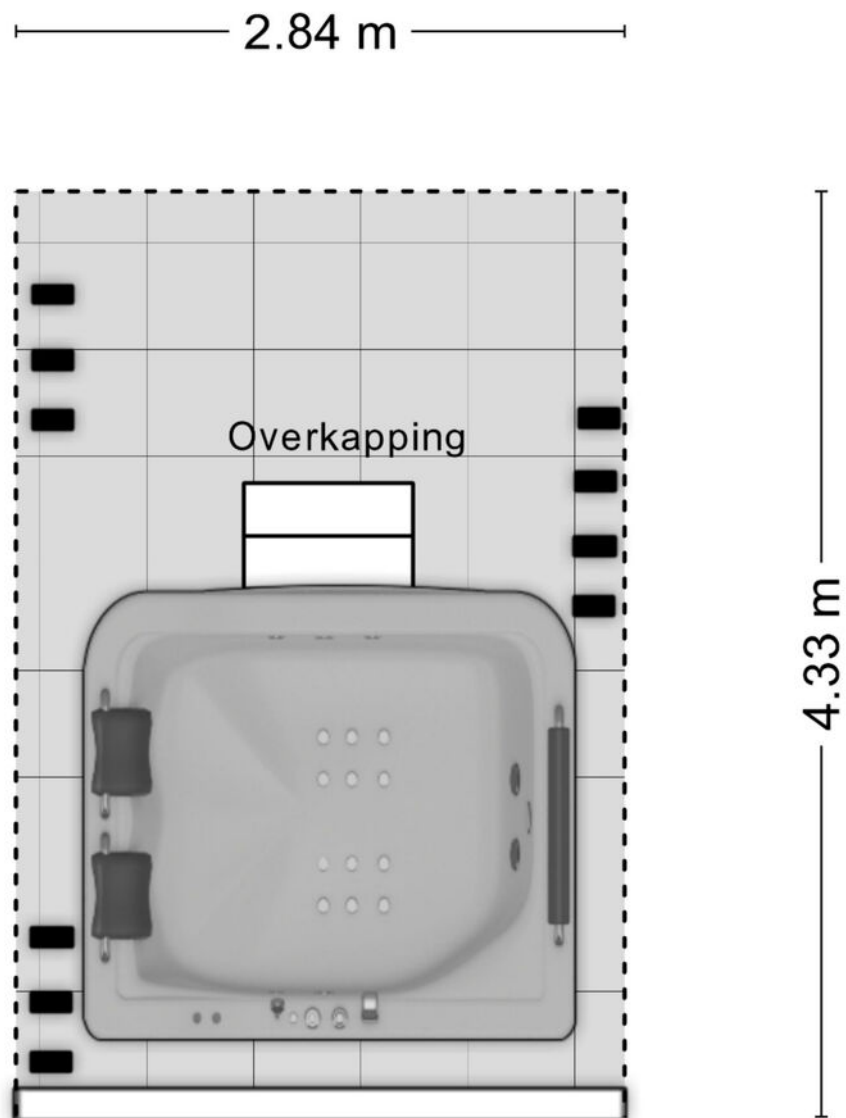




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond – woning





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Plattegrond – overkapping



## Landgoed De Kattenbergse Hoeve

Landgoed Kattenbergse Hoeve" is gelegen net buiten de bebouwde kom van het gezellige dorp Markelo, één van de oudste dorpen van Twente. Het park is omgeven door weelderige groene velden, glooiende heuvels en uitgestrekte bossen, waardoor het een ideale bestemming is voor natuurliefhebbers en rustzoekers.

Op het park zijn diverse voorzieningen zoals een receptiegebouw, zwembad, bistro, cafetaria, oplaadpunt EV, kleine parkshop met veel streekproducten, babyroom, wasserette, speeltuin, fietsverhuur, recreatieruimte, sportveld, etc..

Het dorp Markelo is op korte afstand gelegen. Ook de historische Hanzesteden zoals Deventer en Zutphen zijn in ca. 25 minuten te bereiken. De bereikbaarheid is uitstekend op ca. 5 minuten rijden vanaf de autosnelweg A1.

Voor meer informatie over het park, kunt u ook kijken op: [www.mooitwentelodges.nl](http://www.mooitwentelodges.nl) of [www.kattenbergsehoeve.nl](http://www.kattenbergsehoeve.nl)







## *Zwembad en speeltuin*







## *Bistro de Hoeve*





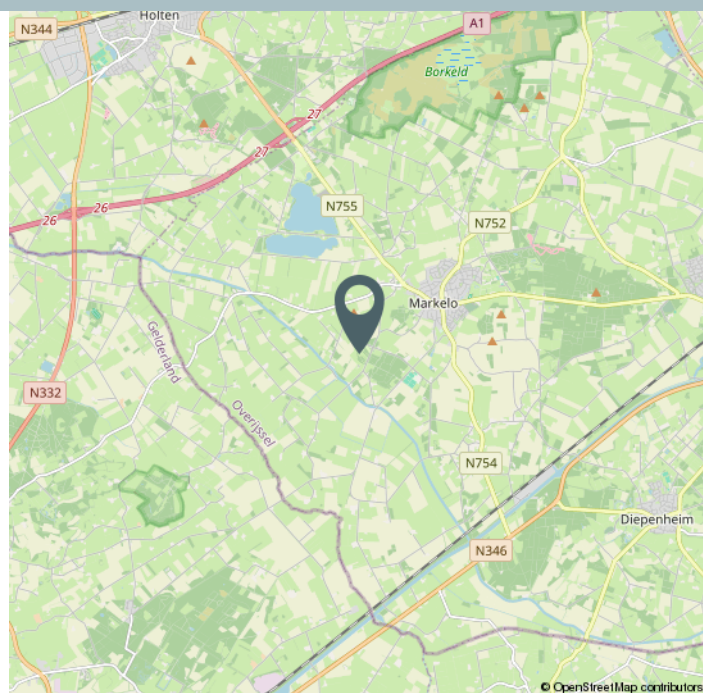
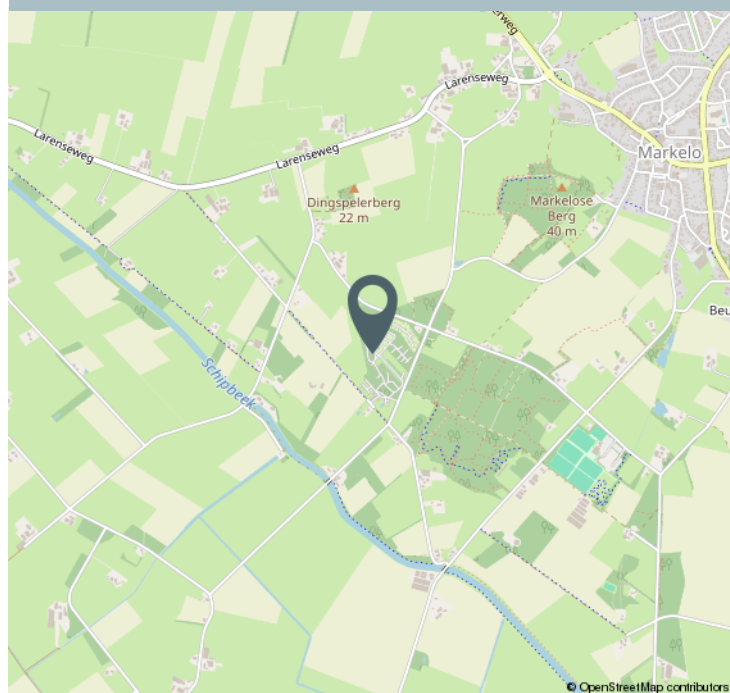


# Kadaster & Locatie

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Adres             | Traasweg 5 Z08     |
| Postcode / Plaats | 7475 PS Markelo    |
| Gemeente          | Markelo            |
| Sectie / Perceel  | P / 1296           |
| Oppervlakte       | 335 m <sup>2</sup> |
| Soort eigendom    | Volle eigendom     |



*Huurkavel van 335 m<sup>2</sup>*





## Over ons

### Wij houden van persoonlijk

Door onze jarenlange ervaring kennen we de plaatselijke en regionale markt als geen ander. Met de kennis en een zeer persoonlijke aanpak weten we continu verkopers en kopers bij elkaar te brengen.

Ons kantoor is aangesloten bij de NVM, de grootste en bekendste makelaarsvereniging in ons land. De NVM staat voor:

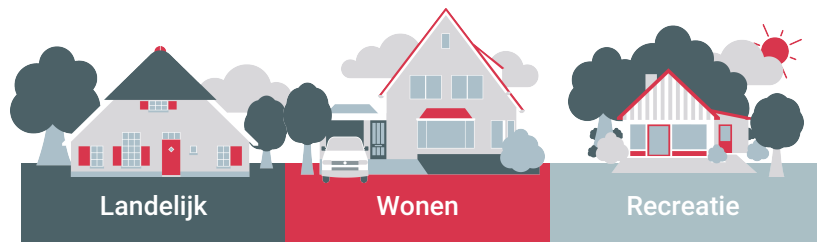
- ✓ Deskundigheid
- ✓ Betrouwbaarheid
- ✓ Zekerheid

**U heeft interesse in een andere woning, maar u heeft zelf ook nog een woning te verkopen. Graag komen wij een keer bij u langs voor een geheel vrijblijvende en gratis waardebeoordeling.**

Klanten geven ons een...

**9.2**

bron: Funda



### Wat kunnen wij voor u betekenen?

Wij zijn gespecialiseerd in de aan- & verkoop en taxatie (NWWI) van woningen en recreatie objecten.

Daarnaast zijn wij ook deskundig op gebied van landelijk vastgoed. U kunt bij ons terecht voor de aan- & verkoop van (woon)boerderijen, taxaties, pacht- en grondzaken en productierechten. Ook voor advies op gebied van bijvoorbeeld Rood voor Rood of juridische & fiscale zaken bent u bij ons aan het juiste adres.

Heeft u vragen? **Bel ons voor een afspraak**, of loop bij ons binnen, dan zorgen wij voor de koffie.

**(0548) - 36 16 49**



Anja van der Neut

Jan Henk Berendsen

Marlon Lorkeers





# Woning gevonden, wat nu?



Als u een woning wilt kopen, heeft u als koper een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. Daar staat tegenover dat de verkoper een meldingsplicht heeft en belangrijke zaken die bekend zijn moet melden.

## Onderhandelen

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kopers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen.

De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden. Hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen.

Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – in overleg met zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

## Mondelinge overeenstemming

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken

over roerende zaken, dan is er een mondelinge overeenstemming. Let op! Koopt u als privépersoon een woning, dan is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend.

## Bouwtechnische keuring

Een bouwtechnische keuring (of aankoopkeuring) maakt duidelijk welke gebreken een woning op het moment heeft en hoeveel onderhoud er nu én op termijn nodig is. Als koper krijgt u goed inzicht in wat u kwijt bent aan het herstellen van achterstallig onderhoud.

## Koopovereenkomst

De verkopende NVM-makelaar legt de mondelinge afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. De particuliere koper heeft vervolgens nog drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgave van reden de koop kan ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in een dag nadat een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.

## Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Negatieve uitkomst van een bouwtechnische keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
- NVM No-Risk clause



**Verkocht onder voorbehoud/verkocht**

Nadat de drie dagen bedenktijd zijn afgelopen is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. De woning is dan verkocht onder voorbehoud.

**Taxatie voor de financiering / de financiering is rond**

Wanneer u als koper voor de aankoop van een woning een financiering nodig hebt, zal de geldverstrekker vragen om een onafhankelijk taxatierapport. In de koopovereenkomst is doorgaans een periode overeengekomen waarbinnen de koop ontbonden kan worden als de financiering niet rondkomt. De taxatie dient in de regel binnen deze periode uitgevoerd te worden, omdat deze mee beoordeeld wordt bij de financieringsaanvraag. Zorg er voor dat u tijdig actie onderneemt.

**Bankgarantie**

Enkele dagen nadat de financieringstermijn is afgelopen, wordt er een waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Dit wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

**Inspectie**

Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

**Overdracht notaris**

Voor de officiële eigendomsoverdracht moet u naar de notaris. De notaris regelt alle juridische zaken rond de overdracht. Hij is ook de enige die dat mag doen. De notaris is onafhankelijk en onpartijdig en kijkt daarom naar de belangen van de koper én die van de verkoper.





**Robers  
Vincent**  
Makelaars

**Interesse?**

**[0548] - 36 16 49**  
**info@robersvincent.nl**  
**www.robersvincent.nl**

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.

#### **RobersVincent Makelaars**

**Bezoekadres**  
Zwartepad 8  
7451 BJ Holten

**Postadres**  
Postbus 25  
7450 AA Holten

☎ (0548) - 36 16 49  
✉ info@robersvincent.nl

[www.robersvincent.nl](http://www.robersvincent.nl)



**Recreatie**

**www.robersvincent.nl**

