



Landal Sluftervallei



**Krimweg 102 010
1795 LS De Cocksdorp**

Vraagprijs € 175.000,- k.k.

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



Omschrijving

Gezellige 4-persoons recreatiewoning in de Texelse duinen

Over Landal Sluftervallei:

Landal Sluftervallei ligt prachtig midden in de duinen van Texel, grenzend aan natuurgebied De Slufter en de Eierlandse Duinen. Dit maakt het park ideaal voor fietsers en wandelliefhebbers. Golfliefhebbers kunnen terecht op de nabijgelegen Golfbaan De Texelse.

Op het park is er volop vermaak voor jong en oud: een overdekt zwembad, speeltuin, waterspeelplaats, bowlingbaan en tennisbaan zorgen voor plezier voor het hele gezin. Voor een hapje of drankje kunt u terecht in de Brasserie.

De woning:

Deze geschakelde bungalow (type 4C) ligt op een open locatie. Bij binnenkomst kom je in de lichte woonkamer, waar je kunt genieten van de gezellige open haard. Vanuit de woonkamer is er tevens toegang tot het gemeubileerde terras.

De open keuken met eethoek is van alle gemakken voorzien, inclusief een vaatwasser, combimagnetron, koelkast met vriesvak, gasplaat en zowel een Senseo- als filterkoffiezetapparaat.

De woning heeft twee slaapkamers: één slaapkamer met twee 1-persoons boxsprings, een 2-persoons softtopper en wastafel, en een tweede slaapkamer met twee 1-persoons boxsprings. De badkamer beschikt over een douche, ligbad en wastafel, terwijl het toilet separaat is. Daarnaast is er een praktische inpandige berging aanwezig.

Kenmerken

- Recreatiewoning wordt inclusief inventaris verhuurd;
- In de woning zijn geen huisdieren toegestaan;

Kenmerken

Status	Te koop
Prijs	€ 175.000,- k.k.
Soort woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1993
Dakbedekking	Dakpannen
Verwarming	Centrale verwarming
Warm water	Combiketel
Grondsituatie	Appartementsrecht
Oppervlakte woning	51 m ²
Oppervlakte perceel	1 m ²
Inhoud woning	190 m ³
Aantal personen	4
Aantal slaapkamers	2
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	1
Ligging	Landelijk
Tuin	Tuin (met terras)
Parkeervoorziening	Openbaar parkeren
Inventaris	Inclusief inventaris
Staat van onderhoud binnen	Goed
Staat van onderhoud buiten	Goed
Verhuur / eigen gebruik	Verhuur verplicht, beperkte eigen gebruik mogelijkheden
Verhuurorganisatie	Landal
Faciliteiten	• Apart toilet • Badkamer op begane grond • Berging • Combimagnetron • Slaapkamer op begane grond • Tuin • Vaatwasser

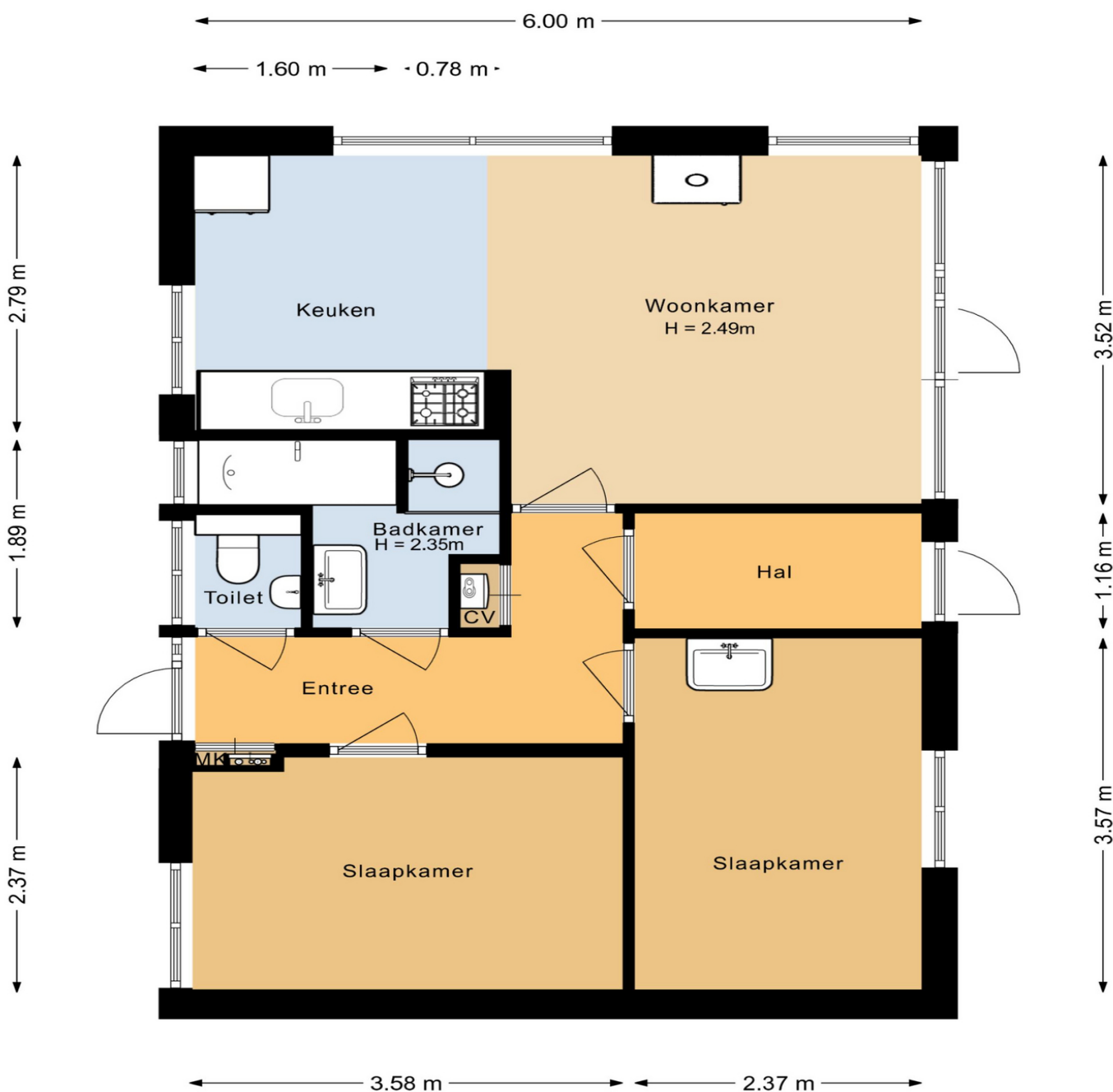
Foto's







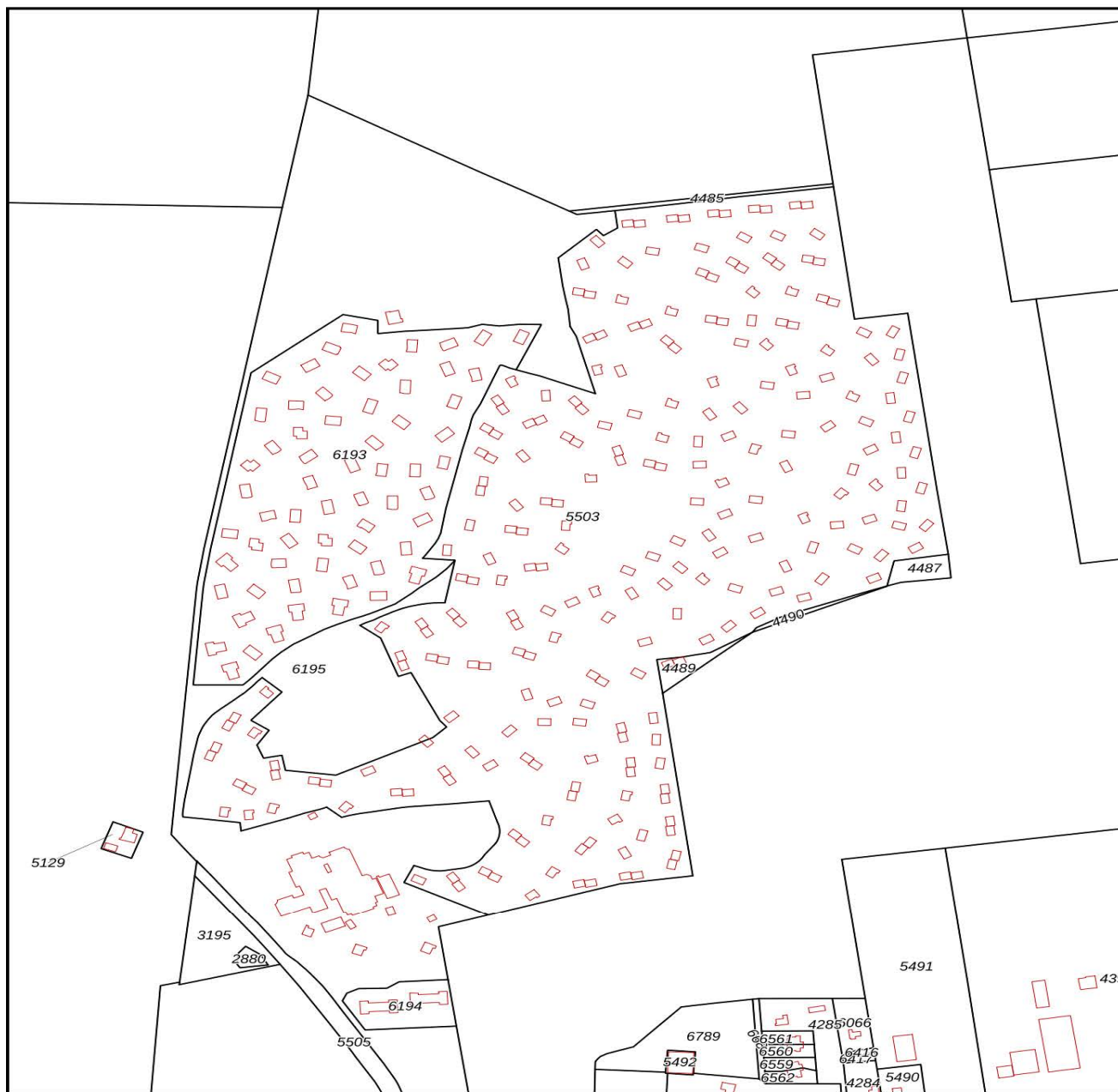
Plattegronden





Kadastrale kaart

Uw referentie: IG SLI



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 augustus 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 4400 Kadastrale gemeente Texel Sectie A Perceel 4489 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.	kadaster 
--	---	---



Landal Sluftervallei

Park

Op Landal Sluftervallei is het genieten voor jong en oud. Vanwege de veelzijdigheid van de omgeving is er voldoende te beleven. Het recreatiepark heeft een ruime opzet en is gelegen midden in de Texelse Duinen, gelegen aan het gelijknamige natuurgebied 'de Slufter'. Het park is feitelijk op loopafstand voor de zee. Liever een duik nemen in een zwembad? Weest gerust, op het park is een overdekt zwembad mét glijbaan en bubbelbad. Kortom, een park waar tot rust komen een zekerheid is!

- Aan natuurgebied De Slufter
- Divers aanbod accommodaties t/m 24 pers.
- Gelegen midden in de duinen.
- Zwembad, Restaurant, Fietsverhuur

Parkadres

Landal Sluftervallei
Krimweg 102
1795 LS De Cocksdorp
Nederland

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

Parkfaciliteiten

- Bowling
- Fietsverhuur
- Overdekt zwembad
- Parkwinkel
- Restaurant
- Snackbar
- Speeltuin
- Trampoline

Parkfoto's





Aanvullende informatie

Huursom: € 6.902,- excl. BTW

Looptijd: tot en met 31 december 2027

Wat koopt u?

De aankoop van een woning op Landal Sluftervallei betekent de aankoop van een appartementsrecht. Eigenaren van een appartementsrecht zijn voor één/tweehonderd één en vijftigste onverdeeld aandeel, mede-eigenaar in de gemeenschap, bestaande uit een perceel duingrond met de daarop bevindende recreatiebungalows, wegen, paden, parkeergelegenheden, etc. De VvE heeft geen bezittingen en is ook geen eigenaar van de "gemeenschap". De VvE is alleen het orgaan waar beslissingen kunnen worden genomen door de mede-eigenaren van de "gemeenschap".

Vanaf 1 januari 2017 tot en met 31 december 2027 zullen de onderstaande vaste jaarlijkse bijdragen door de beheerder (Landal) worden voldaan aan het onderhoudsfonds. **NB: deze kosten komen dus niet voor rekening van de eigenaar.**

Bijdrage onderhoud / inventaris door de beheerder:

Vanaf 1 januari 2022 t/m 31 december 2027 € 1.850,- excl. 21% btw

Eigen gebruik tot en met 31 december 2027

Naast de gegarandeerde huuropbrengst die de eigenaar ontvangt zijn er ook mogelijkheden om de bungalow zelf te gebruiken. De eigenaar heeft elk kalenderjaar recht op de huur van een recreatiebungalow (gelijkwaardig aan de recreatiebungalow die door hem is aangekocht of een recreatiebungalow van hetzelfde type maar geschikt voor minder personen), voor 21 dagen per jaar (waarvan 7 dagen in het hoogseizoen). Deze perioden zijn te verdelen in weken, weekenden en midweken, met uitzondering van de vakantieperioden. Als uitgangspunt geldt een korting van 50% op de door de beheerder (Landal) jaarlijks vooraf vastgestelde bruto huurprijs van de bungalow voor de betreffende periode. De bijkomende kosten zoals de schoonmaakkosten en bedlinnen worden tegen het alsdan geldende tarief bij de eigenaar in rekening gebracht. Vanaf 1 januari 2017 heeft de eigenaar tevens recht op last minute eigen gebruik van maximaal 28 dagen. Deze regeling is van toepassing voor een huurperiode van maximaal 7 dagen en is te boeken vanaf 5 dagen voor de datum waarop de huurperiode zal aanvangen. Dit verblijf mag niet samenvallen met de Nederlandse, Duitse en Belgische schoolvakanties (inclusief spreidingsweken) en/of feestdagen. De kosten voor deze last minute regeling betreffen o.a. de kosten van de wisselschoonmaak, bedlinnen en energie.

Huursom

nr. 10 - type 4C

Landal Sluftervallei

Zie de bedragen hierboven. Het bedrag dat u per kwartaal ontvangt is niet geïndexeerd. Er worden geen kosten bij de eigenaar in rekening gebracht. Landal draagt zelfstandig zorg voor het toezicht en onderhoud, deze kosten zijn voor rekening van Landal.

De fiscus

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

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 (woning wordt btw betaald aangeboden)

De recreatiewoning wordt in dit geval btw betaald aangeboden. U hoeft in dat geval geen btw te betalen over de koopsom, maar u kunt ook geen btw van de koopsom terugvorderen.

Omzetbelasting over huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn belast met omzetbelasting (21% per 01-01-2026).

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.

Overdrachtsbelasting en kosten koper

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

- * De woning wordt aangeboden inclusief de verhuurinventaris.
- * 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 ontleenen. 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