



"Den Deel" en Recreatiepark Kooten

GROENEWOUDSEWEG 1 - 13
3945 BB COTHEN



KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 165.000,00 k.k.
Elektra	€ 50,00
Gas	€ 25,00
Water	€ 7,75 vastrecht p/mnd + €6,89 /m ³
Park(service)kosten	€ 81,00 p/mnd
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Recreatiewoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Schilddak
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	200m ²
Gebruikersoppervlak	47m ²
Inhoud	149m ³
Oppervlakte externe bergruimte	4.4m ²
Oppervlakte gebouwgebonden	9,6m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkrs)
Aantal badkamers	1
Terras	1

Locatie

Ligging	Bosrijk, nabij natuur en recreatie
Tuin	
Type	Tuin rondom

Verwarming

CV ketel	Nefit HR
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2015
Combiketel	Ja

Aantal parkeerplaatsen	1
Warmwater	via combi cv-ketel
Terras	ja
Tuin	ja
Berging	ja

Kadastrale gegevens

Het perceel wordt nog kadastraal ingemeten

Bungalow 1-13

Ontsnap aan de drukte van de stad in uw eigen recreatie bungalow nabij de Utrechtse Heuvelrug en te midden van het Kromme Rijn gebied, met de luxe van thuis.

Deze recent germoderniseerde bungalow op eigen grond met een gebruikersoppervlak van 47 m² is voorzien van twee tot drie slaapkamers, toilet, luxe badkamer en moderne keuken, terras met overkapping en heeft een eigen externe bergruimte van 4,4 m². De moderne keuken is voorzien van inbouwapparatuur zoals onder andere: rvs spoelbak, luxe mengkraan, 4-pits gasstel, en koel/vriescombinatie.

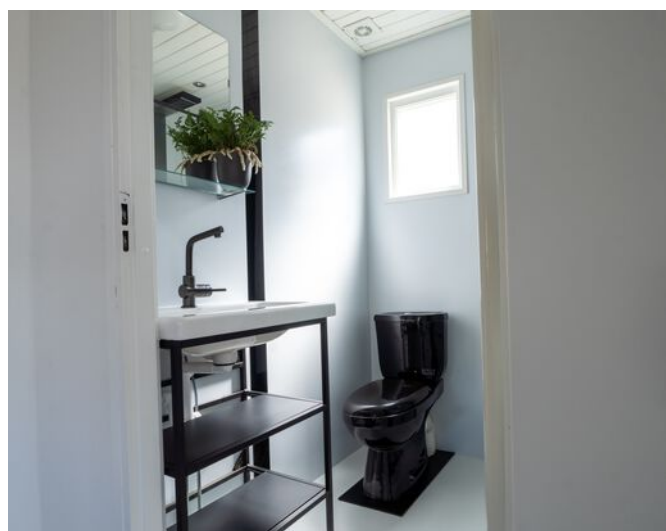
Samen met uw gezin kunt u hier heerlijk genieten van alles wat het Kromme Rijn gebied en de Utrechtse Heuvelrug u te bieden heeft.

Bent u op zoek naar een luxe vakantie- en recreatiebungalow in uw eigen land? Bel dan voor het maken van een afspraak.

Wij bieden op het recreatiepark verschillende recreatiewoningen aan. Deze woningen verschillen alle van grootte en hebben alle eigen grond. Het gehele park valt onder de bestemming recreatie - verblijfsrecreatie.

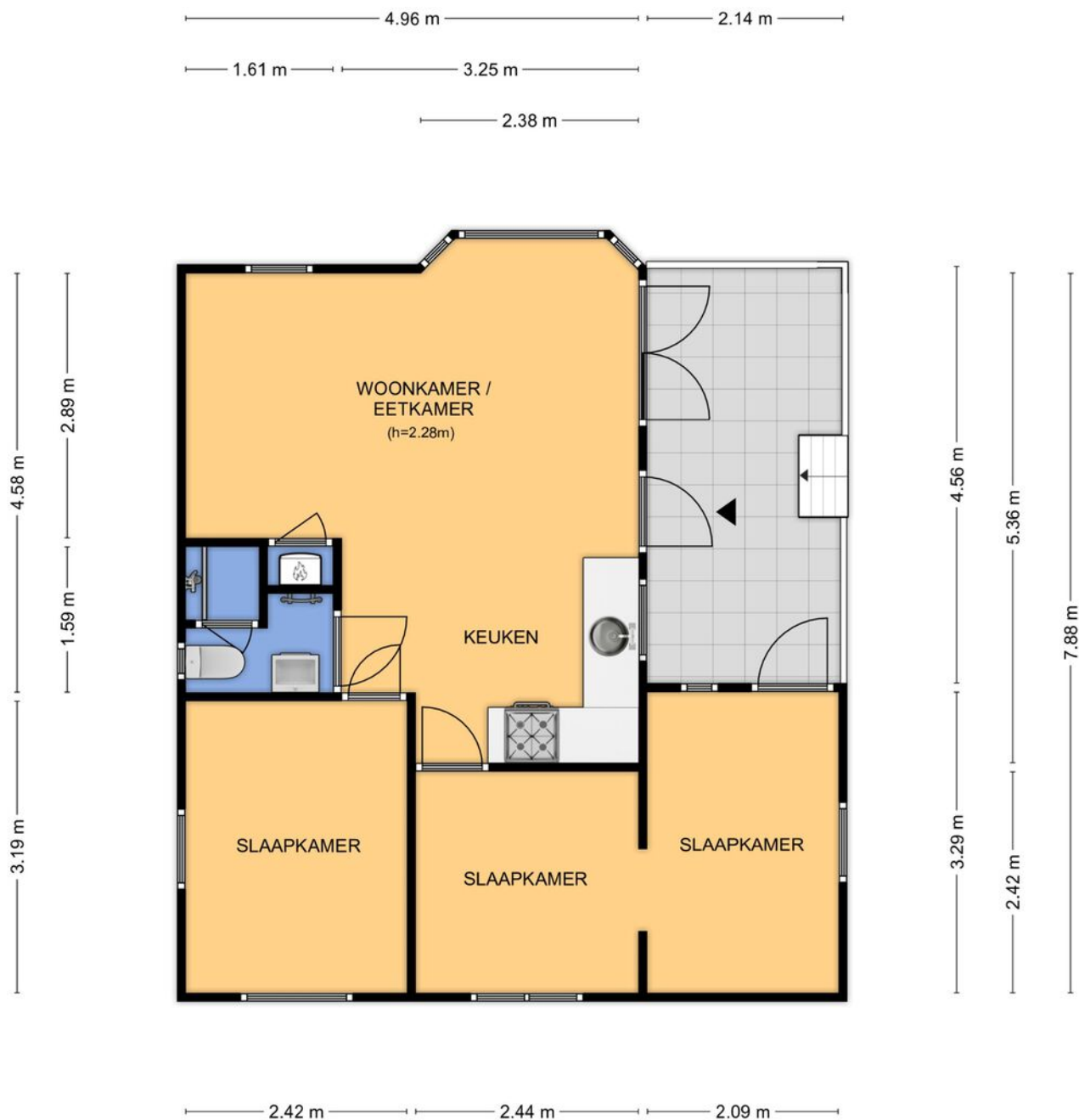






PLATTEGROND

Groenewoudseweg 1-13 te Cothen
Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekanplan Vastgoedpresentatie



Over Recreatiepark Kooten

Zoekt u een rustige plek voor uzelf of een eigen recreatiewoning om aan de drukke stad te ontsnappen en te genieten van de natuur van het Kromme rijen gebied en de Utrechtse Heuvelrug?

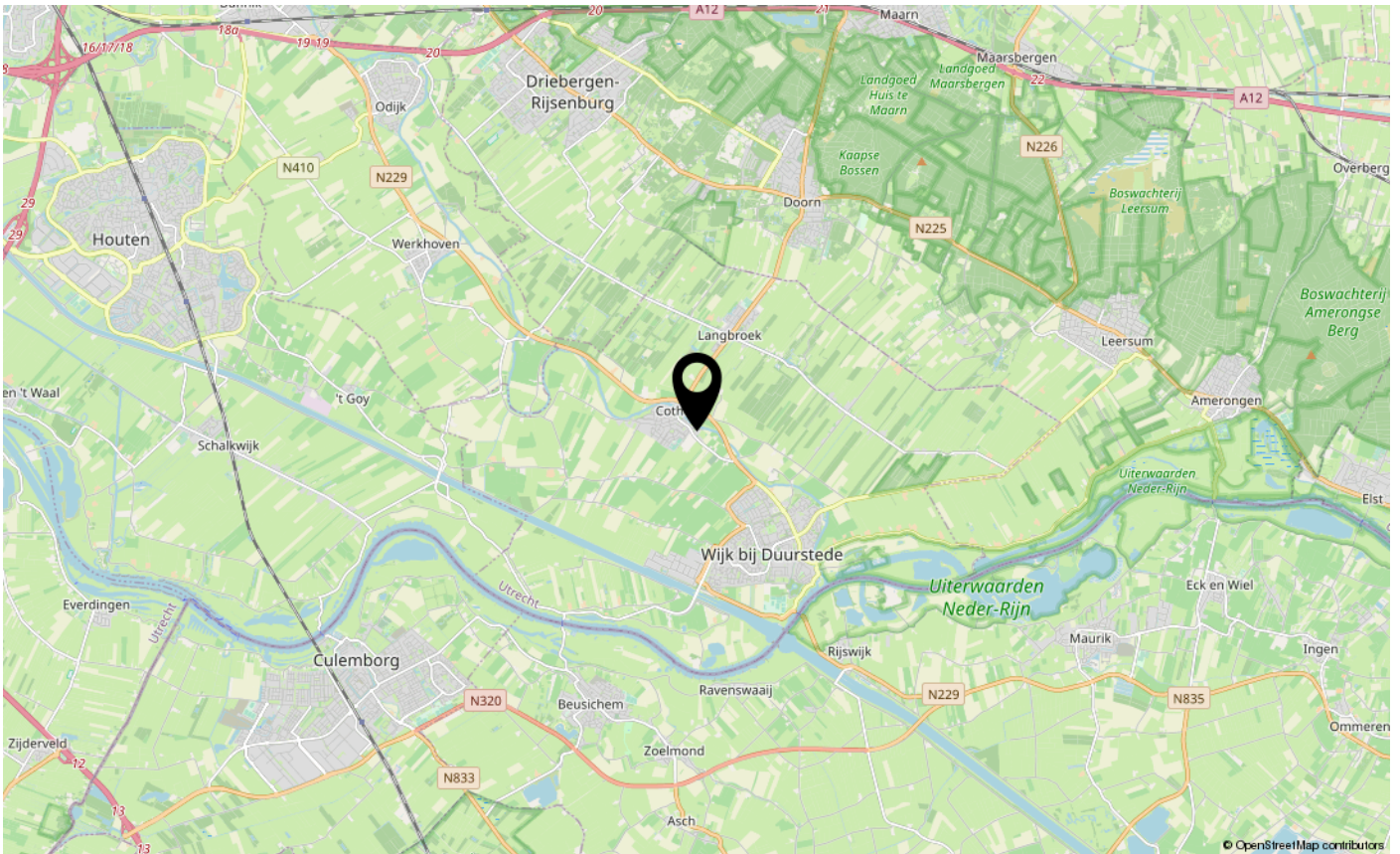
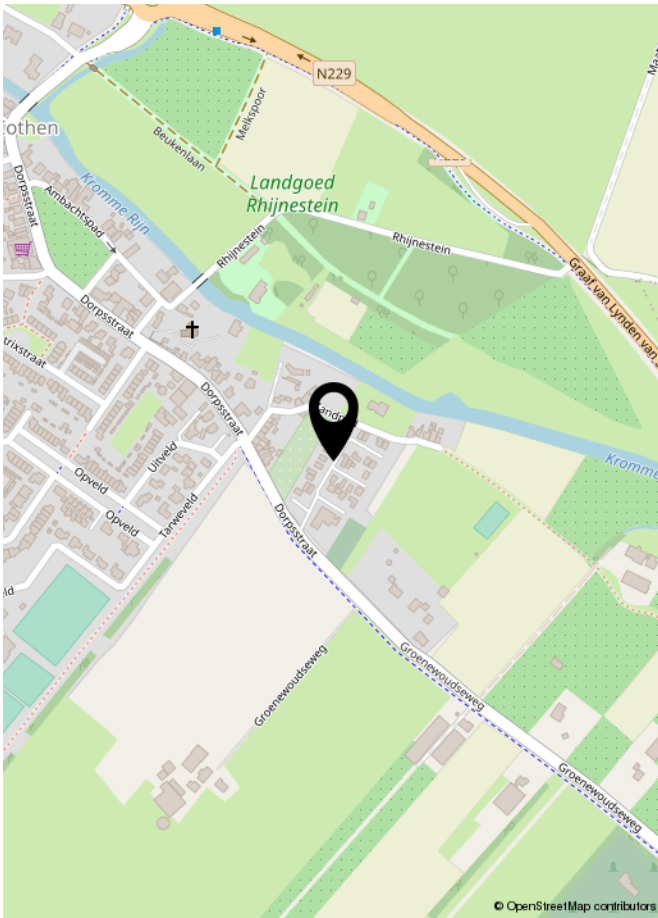
Op Recreatiepark Kooten in Cothen zijn verschillende recreatiewoningen gelegen, waar u helemaal tot rust kunt komen.

Recreatiepark Kooten is een kleinschalig park met 29 recreatiewoningen die onderdeel uit maakt van Den Deel. Elke recreatiewoning is voorzien van een eigen parkeerplaats, afvalcontainer en aansluiting voor water, gas en elektra. Het park is het hele jaar en de hele dag toegankelijk door middel van een toegangscode op een mobiele telefoon. Geen sleutels dus die kwijt kunnen raken.

Als u een plek zoekt waar u tot rust kunt komen en waar u heerlijk kunt genieten van de natuur dan nodigen wij u van harte uit om bij het Recreatiepark Kooten te komen kijken.



LOCATIE



In de buurt

Recreatiepark Kooten is gelegen aan de Groenewoudseweg in Cothen en vanuit het park kijkt u op kasteel Rhijnestein, het bos en de open velden. Het park is centraal in de Kromme Rijn gebied temidden van de fruitboomgaarden gelegen en in buurt is er dan ook genoeg te doen!

Ook voor uw boodschappen hoeft u niet de auto te pakken. 500 meter van het recreatiepark bevindt zich namelijk een buurtsupermarkt voor uw dagelijkse behoeften en op 15 minuten fietsen bent u in de binnenstad van Wijk bij Duurstede.

Liever fan van een plaatselijke bakker of slager? Ook deze zijn uiteraard in het gezellige Cothen te vinden.

We benoemden het net al even, in de buurt is er genoeg te doen. Zo zijn er verschillende wandelpaden te vinden zoals het populaire Krommerijnpad of u kunt een wandeling maken op één van de vele klompenpaden die Wijk bij Duurstede, Cothen of Langbroek rijk zijn. Liever de bossen in? Dan kunt u eenvoudig met de fiets, auto of openbaar vervoer naar bijvoorbeeld het Doornse Gat of de Kaapse bossen in Doorn.

Wij snappen dat u niet elke dag zin heeft om te gaan wandelen. Een andere leuke bezigheid in de buurt is een dagje vissen. Een paar honderd meter van het recreatiepark is namelijk een Forelvisvijver gelegen waar u verse vis kunt vangen die u mee kunt nemen om in uw eigen bungalow op te eten.

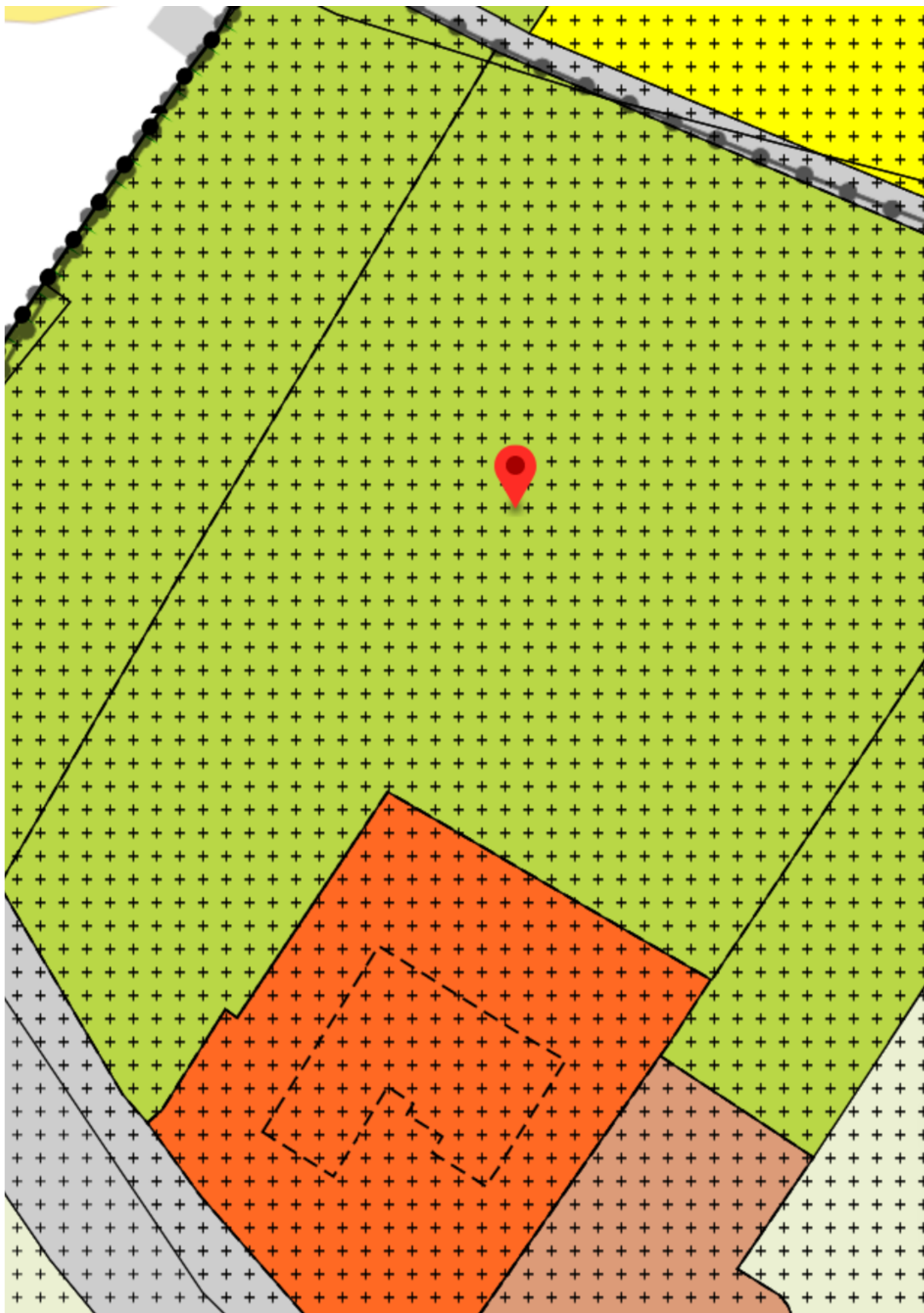
Liever een dagje touren? Ontdek de omgeving in een populaire 2cv auto, de Eend! Of huur een solex waarmee u de omringende dorpen kunt ontdekken of bezoek de Kersenhut tijdens het kersenfestival.

Zoals u heeft kunnen lezen, is er in de buurt genoeg te beleven. Waar u ook van houdt, geen dag hoeft saai te zijn.









De regels van het bestemmingsplan

A: Op deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd en gelden de volgende regels:

B: Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - bungalowpark' zijn 29 recreatieverblijven toegestaan, met dien verstande dat:

- 1: de inhoud van recreatieverblijven niet meer mag bedragen dan 150m^3 per recreatieverblijf;
- 2: de afstand tussen recreatieverblijven onderling en tussen recreatieverblijven en andere gebouwen minimaal 5m dient te bedragen;

C: De gezamenlijke oppervlakte van overige gebouwen ten behoeve van de verblijfsrecreatie, zoals sanitairgebouwen, mag niet meer bedragen dan 100m^2 per bestemmingsvlak;

D: In afwijking van het bepaalde onder C. mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m^2)' het bebouwd oppervlak maximaal de waarde bedragen die is aangegeven;

E: de goothoogte mag maximaal 3m bedragen;

F: de bouwhoogte mag maximaal 5m bedragen.

Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

Het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor permanente bewoning.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: tax-v Egdom

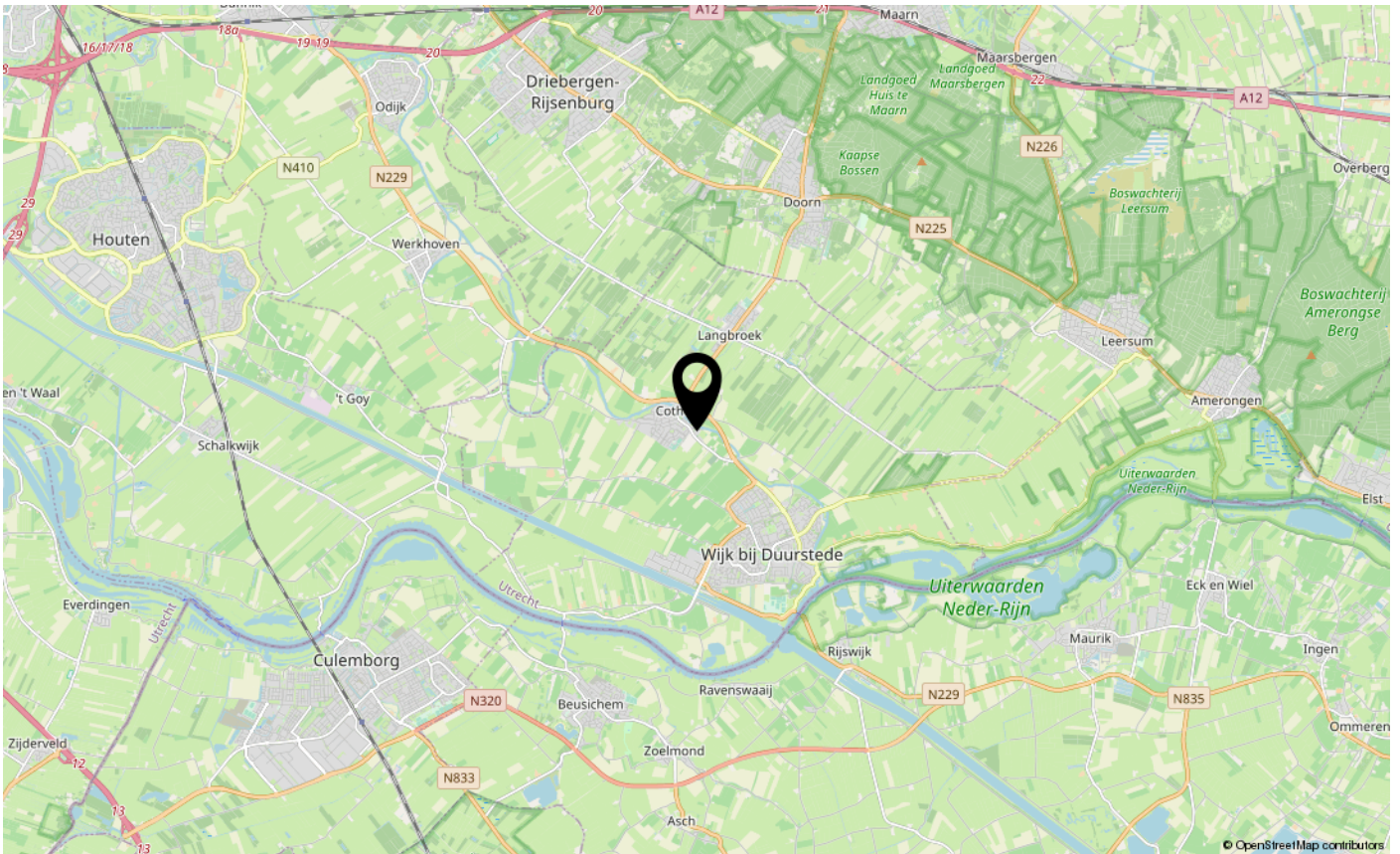
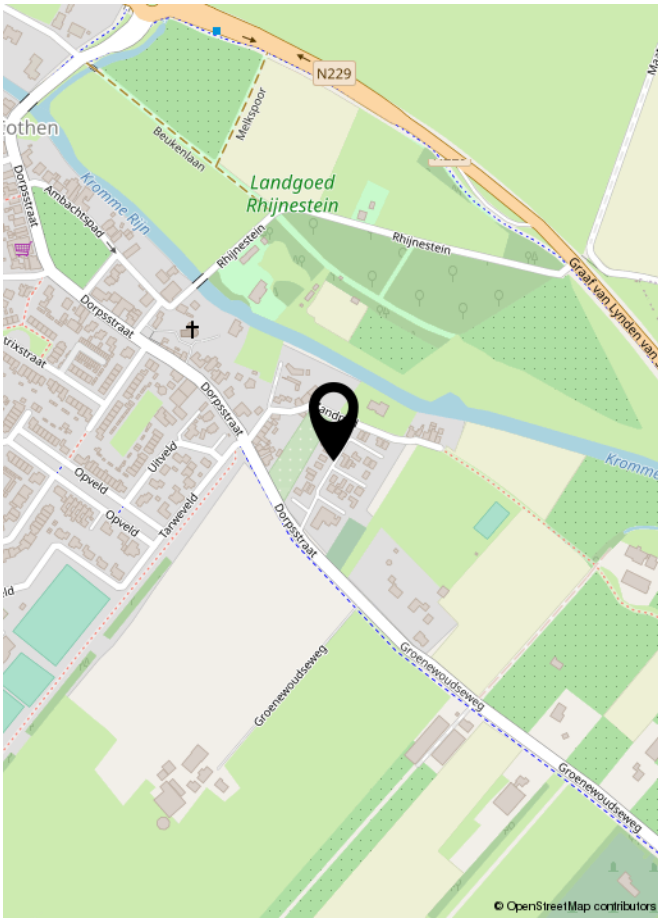


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Wijk bij Duurstede
	Huisnummer	Sectie		F
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		189
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 oktober 2020
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.

LOCATIE



LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object : **Groenewoudseweg 1-13, 3945 BB COTHEN**
Datum :

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de recreiewoning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Woning				
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten				
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
Radaitoren	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	☒	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				

Den Deel - Recreatiepark Kooten

Reglement 1 januari 2021

0. Algemeen.

- Met dit reglement wordt voldaan aan de vergunningseis genoemd onder a. van de gemeentelijke verstrekte vergunning aan het park door de gemeente Wijk bij Duurstede.
- Dit reglement heeft u rechtstreeks ontvangen van de eigenaar van Den Deel & Recreatiepark Kooten. Het is niet toegestaan dit document of gedeelten van dit document zonder toestemming van de eigenaar te publiceren, dupliceren of te verspreiden.
- Dit reglement vervangt het reglement van 28 december 2020.

1. Het recreatiepark

- Het park stelt voor recreatieve doeleinden de overeengekomen plaats ter beschikking volgens de geldende vergunning, het bestemmingsplan en alle overige regelgeving van de overheid.
- Iedere recreant (eigenaar plaats, eigenaar kampeermiddel, (mede-)huurder en gebruiker van het kampeermiddel) dient voor aankoop of gebruik toestemming te hebben m.b.t. gebruik van het park van de parkeigenaar.
- Iedere recreant kan uitsluitend toestemming verkrijgen via de registratieprocedure bij de parkeigenaar. Deze procedure voorziet u van de benodigde informatie en kunt u opvragen bij de parkeigenaar.
- Bij beëindiging van de overeenkomst m.b.t. de plaats, dient huurder zijn recreatieplaats leeg, vrij van objecten en verplichtingen aan derden (nutsbedrijven, gemeente, e.d.) op te leveren.
- Permanente bewoning is niet toegestaan.
- Het park is het gehele jaar geopend.

2. Beheer kampeermiddel, parkplaats en beplanting

- De parkeigenaar onderhoudt de ringbeplanting om het terrein, beplanting langs de wegen/paden en de beplanting van gemeenschappelijk terreinen als daar zijn het parkeerterrein, de postbussenruimte, de ruimte voor de vuilcontainers en de ruimte voor de gastank. Het daarbij vrijkomende snoeiafval wordt verwijderd en afgevoerd door de parkeigenaar, echter daar waar enig snoeiafval op uw recreatieplaats terechtkomt, dient u dit zelf op te ruimen.
- De beplanting tussen de onderlinge percelen en de binnenkant van de ringbeplanting die eventueel aansluit op uw plaats zijn voor rekening van de eigenaar van het kampeermiddel.
- In overleg met uw buurman dient u te bepalen wanneer en hoe u samen de beplanting tussen de onderlinge plaatsen onderhoudt. Dit onder de volgende voorwaarden:
 - er dient blijvende beplanting te zijn,
 - de beplanting dient niet lager dan 2,00 meter en niet hoger dan 2,50 meter te zijn,
 - de beplanting dient uit groenblijvende (ook in de winter) beplanting te bestaan.
- De bovenkant van de ringbeplanting, ook als deze aansluit op uw plaats, mag niet aan de bovenkant door u worden gesnoeid of worden verwijderd.
- Anderhalve (1,5) meter vanaf de paden/wegen mag het terrein niet bestraat of verhoogd zijn i.v.m. de waterafvoer van de paden/wegen. Wanneer u veranderingen wilt aanbrengen op dit vlak heeft u vooraf toestemming nodig van de parkeigenaar.
- Het regenwater van de daken mag niet worden afgevoerd via het rioleringssysteem van het park vanwege overstromingsgevaar bij zware weersomstandigheden.

Den Deel - Recreatiepark Kooten

- De afmeting van een kampeermiddel mag, volgens geldende vergunning en het bestemmingsplan, niet groter zijn dan 40m².
- M.b.t. eventuele aanbouw aan of uitbreiding van uw kampeermiddel of het plaatsen van zelfstandige bouwwerken zoals een schuurtje op uw plaats, dient u zich vooraf op de hoogte te stellen van (vergunning-) eisen en het bestemmingsplan van zowel de gemeente als het park. Afhankelijk hiervan dient u schriftelijk toestemming en/of vergunning te hebben van de gemeente Wijk bij Duurstede. Daarnaast dient u schriftelijke toestemming te hebben van de parkeigenaar.

3. Postvoorziening

- Ten behoeve van ieder kampeermiddel is er een postbus beschikbaar bij de entree van het park. Een sleutel van de postbus is eenmalig verkrijgbaar door de eigenaar van het kampeermiddel bij de parkeigenaar. Maak zelf voor gebruik een reservesleutel voor eventueel verlies.
- Het gebruik van de pakketten-box is voor eigen risico.
- Het postadres behorende bij uw plaats is: Groenewoudseweg 1-XX, 3945 BB Cothen. Op de positie van XX staat uw plaatsnummer. Dit is een nummer in de reeks 01 t/m 29.

4. Toegang(-hek) en parkeren

- Het toegangshek wordt bediend met de mobiele telefoon van u als gebruiker. Alleen het telefoonnummer dat u heeft laten registreren bij de parkeigenaar kan het hek openen/sluiten. Iedere opdracht voor openen/sluiten wordt geregistreerd en opgeslagen met daarbij vermeld het telefoonnummer van de gebruiker.
- Per persoon/auto, wordt uw telefoonnummer geprogrammeerd in het systeem en ontvangt u het telefoonnummer dat u dient te bellen om het toegangshek te bedienen.
- Auto's mogen niet geparkeerd worden op de rijpaden van het park. Parkeren op eigen terrein, binnen de lantaarnpalen of op het parkeerterrein in de aangewezen vakken.
- Het is niet toegestaan harder dan stapvoets te rijden, ten hoogste 5 km per uur, met een motorvoertuig op het park.
- Uitsluitend eigenaren en huurders van de kampeermiddelen zijn toegestaan om zich met hun motorvoertuig op het deel van het park na het parkeerterrein te begeven. Dus geen motorvoertuigen van bezoekers.
- De parkeerplaatsen op het parkeerterrein met het bordje "Bezoekers" zijn bestemd voor uw bezoek. Indien het parkeerterrein vol is dan dient uw bezoek buiten het park hun motorvoertuig te parkeren.
- Het parkeren van aanhangwagens is niet toegestaan op de parkeerplaats of langs de rijpaden op het park, slechts op uw recreatieplaats.
- Vrachtauto's, vrachtvervoer, campers, caravans, bussen en andere grote voertuigen hebben geen toegang tot het park. Uitsluitend in uitzonderingsgevallen kan vrachtvervoer plaatsvinden na toestemming en onder begeleiding van de parkeigenaar.

5. Gedragsregels & Huisdieren

- De recreant dient zich als een goede buur te gedragen in de kleine gemeenschap die het park vormt. Dit betekent dat hij de ander zijn privacy voldoende behoort te respecteren, geen geluidsoverlast veroorzaakt en zich fatsoenlijk gedraagt t.o.v. zijn medemens.
- Vanaf 22.00 uur tot 08.00 uur dient het stil te zijn op het park. Vanaf 20.00 uur is het niet toegestaan werkzaamheden te verrichten die geluidsoverlast veroorzaken.

Den Deel - Recreatiepark Kooten

- Uw parkplaats en kampeermiddel behoren schoon, verzorgd en opgeruimd te zijn ter voorkoming van ongedierte en ten behoeve van het algemeen welzijn van uw mede parkgebruikers.
- Voor ieder huisdier afzonderlijk heeft u schriftelijke toestemming nodig van de parkeigenaar.
- Huisdieren die overlast bezorgen in de vorm van geluidsoverlast, een gevaar zijn voor anderen en of angst oproepen bij mede gebruikers van het park zijn niet toegestaan en hebben geen toegang tot het park.
- Ruim de uitwerpselen van uw huisdier op.
- Honden dienen ten allen tijde aangelijnd te zijn.
- In geval van ernstige overtreding van deze gedragsregels kan de recreant en of zijn bezoeker het recht op toegang tot het park onttrokken worden.

6. Veiligheid

- De brandput in het pad tussen plaats 14 en 18 dient ten alle tijde vrij te zijn van voertuigen of andere obstakels.
- Wanneer u een vijver in de tuin heeft dient u deze zodanig af te schermen dat kleine kinderen onmogelijk bij de vijver kunnen komen.
- Open vuur op het park of in een kampeermiddel zoals een kampvuur, vuurkorf, kachel of openhaard is ten strengste verboden.
- Ieder kampeermiddel dient uitgerust te zijn met een werkende rookmelder en een goedgekeurde poederblusser van minimaal 2 kg.
- Bij winterse omstandigheden kan het voorkomen dat we het park afsluiten voor alle verkeer i.v.m. gladheid. De voertuigen dienen dan voorzichtig te worden geparkeerd op het parkeerterrein en wanneer dit vol is buiten het park.
- Bij vorst raden wij u aan de kachel te laten branden in uw kampeermiddel en voorzieningen te treffen tegen bevriezing van de waterleiding buiten uw kampeermiddel; wanneer aanwezig zoals bijvoorbeeld in een schuurtje.
- De parkeigenaar of derden zijn verantwoordelijk voor de infrastructuur en leidingnetwerk van gas, water en licht op het park tot en met uw meter. Vanaf de meter, bij water na de keerklep, tot en met in uw kampeermiddel bent u zelf verantwoordelijk. Let hierbij vooral op het volgende:
 - in een leiding kan (stilstaand) water met een temperatuur van 25 graden of meer legionella bevatten. Hierom dient u in het geval u de waterleiding een week of langer niet gebruikt hebt, de kranen 5 minuten te laten doorstromen alvorens het water te gebruiken, om de kans op voorgaande te minimaliseren dient uw waterleiding op voldoende diepte te zijn aangelegd,
 - zorg voor een degelijke aardlekschakelaar, te plaatsen direct na de meter, op uw elektragroep en laat de bekabeling en installatie ten allen tijde door een gecertificeerde elektricien aanleggen/herstellen,
 - zorg voor een degelijke gasleiding en aansluiting op voldoende diepte in de grond zodat er geen gevaar kan ontstaan en laat dit aanleggen/herstellen alleen door een gecertificeerde loodgieter.

7. Huisvuil

- Uw huisvuil dient u te verzamelen in de daarvoor bestemde vuilcontainers die de gemeente u beschikbaar stelt.

Den Deel - Recreatiepark Kooten

- De container volgens de gemeentelijke richtlijnen plaatsen bij de entree van het park aan de openbare weg. De container na lediging voor zonsondergang van de ophaaldag weer op uw eigen plaats stallen. De betreffende ophaaldag en bijbehorende richtlijnen kunt u nazien op de website van de gemeente Wijk bij Duurstede
- De eventuele gemeentelijke kosten m.b.t. het verwijderen/ophalen van uw huisafval worden rechtstreeks door de gemeente of via de parkeigenaar aan u belast.
- Overig afval dient u voor eigen kosten en verantwoordelijkheid naar de gemeente werf of andere door de gemeente daarvoor beschikbaar gestelde voorzieningen door u te worden afgevoerd.

8. Kosten

- In de prijs van de huur van uw recreatieplaats is uitsluitend het gebruik van de plaats berekend.
- In de prijs van de servicekosten zijn de kosten voor het onderhoud van de beplanting, de gemeenschappelijke terreinen en de bovengrondse voorzieningen van het park opgenomen.
- In de prijs van het water zijn de kosten opgenomen van het water en alle andere kosten die met het waterverbruik en afvoer hiervan mee samenhangen zoals de waterschapheffingen en gemeentelijke heffingen, kosten voor onderhoud en vervanging van de infrastructuur van waterleiding en riolering op het park, waterbelastingen, (voor)financiering- en administratiekosten.
- Gemeentelijke rioolheffing wordt daarnaast apart berekend en gefactureerd aan degene die eigenaar is van het chalet op 1 januari van het betreffende jaar.
- De huurder van de plaats betaalt bij het aangaan van de huur vooraf een borg van 1 maand huur aan de parkeigenaar. Na beëindiging van de huur, het voldaan te hebben van alle rekeningen en het volgens de richtlijnen juist opleveren van de plaats wordt de borg aan de huurder terugbetaald.
- De huurder of eigenaar van de plaats betaalt bij het aangaan van de beheersovereenkomst vooraf een borg van 1 kwartaal gebruik water van 25m3 aan de parkeigenaar. Na beëindiging van de overeenkomst, het voldaan te hebben van alle rekeningen en het volgens de richtlijnen juist opleveren van de plaats wordt de borg aan de huurder/eigenaar terugbetaald.
- Het gas wordt u geleverd door de firma die de centrale gasopslag op het park heeft geplaatst. De overeenkomst en betaling handelt u met deze firma rechtstreeks af.
- Er is bij de plaats een aansluiting voor elektriciteit voorzien. U dient zelfstandig een contract aan te gaan met een elektriciteitsbedrijf voor de levering hiervan.
- Overige voorzieningen als internet en t.v. dient u zelfstandig zorg voor te dragen. De daaruit voortvloeiende kosten zijn voor uw eigen rekening.
- Toeristenbelasting wordt volgens de regelgeving van de gemeente Wijk bij Duurstede via de parkeigenaar doorberekend aan de huurder of gebruiker van de recreatieplaats.
- Bij wisseling van eigenaar van een kampeermiddel, of (onder-)huurder worden entreekosten in rekening gebracht. Bij plaatsing van een ander kampeermiddel worden aansluitkosten in rekening gebracht.
- Bij verwijdering van het kampeermiddel dient vooraf overleg met en toestemming te zijn van de parkeigenaar. Eventuele kosten van parkeigenaar worden vooraf in overleg bepaald. Daarnaast wordt een borgstelling gevraagd ten behoeve van eventuele gevolgschade door het verwijderen van het kampeermiddel en andere opstallen.
- Kosten en kostenverhogende factoren worden doorberekend aan de eigenaar van het kampeermiddel, huurder of gebruiker van een recreatieplaats.

Den Deel - Recreatiepark Kooten

- Betalingen dient u over te maken op de wijze en het rekeningnummer dat vermeld staat op de factuur.
- Bij het in gebreke blijven van tijdige betalingen wordt de betreffende dienstverlening gestaakt.
- Bij (onder-)verhuur van een chalet blijft de eigenaar van het chalet verantwoordelijk voor de betalingen betreffende huur, servicekosten en water gerelateerde kosten aan de parkeigenaar.
- Te allen tijde is de chaleteigenaar verantwoordelijk voor alle kosten, risico's en gevolgen die voortvloeien uit het gebruik van het chalet en de daarbij behorende aansluitingen zoals gas, water, elektra en telefonie.

9. Tarieven (inclusief BTW)

- Huur zoals overeengekomen tussen huurder van de plaats en parkeigenaar.
- Servicekosten per 1-1-2021 (incl. retributie erfdienstbaarheden) € 81,00 per maand
- Water per 1-12-2020:
 - a. € 7,75 vastrecht per maand vooraf te betalen, en
 - b. € 6,89 per m3 achteraf te betalen
- Entreekosten per 11-10-2016: € 175,-
- Aansluitkosten per aanvraag geoffreerd
- Overige tarieven worden door de genoemde dienstverleners vastgesteld en gecommuniceerd.

10. Privacyverklaring

Wij respecteren de privacy van onze klanten en dragen er zorg voor dat de persoonlijke informatie die u ons verschaft vertrouwelijk wordt behandeld. Verwerking van de persoonsgegevens gebeurt op een wijze, die in overeenstemming is met de eisen die de Wet Bescherming Persoonsgegevens stelt.

Belangrijke telefoonnummers:

- Alarmnummer spoedeisend 112 (Ambulance / brandweer / politie)
- Hulp maar niet spoedeisend 0900 - 8844 (Ambulance / brandweer / politie)
- Huisartsenpraktijk Cothen 0343 - 56 2002 (overdag op werkdagen)
- Spoedpost huisartsen 088-130 96 10 (avond, nacht, weekend en feestdagen)

Avond (17:00-2300), weekend en feestdagen:

Spoedpost huisartsen Zeist
Professor Lorentzlaan 76
3707 HL Zeist

Nacht (23:00-8:00):

Spoedpost huisartsen Stad Utrecht
Burgemeester Fockema Andreaelaan 60
3582 Utrecht

- Eigenaar Recreatiepark Kooten: 06 - 30 128 128
In geval van nood en indien bovenstaand nummer niet bereikbaar is, SMS te sturen naar nummer 06 - 83 65 85 13 voor 112-gerelateerde zaken en toegangsproblemen.

ONS TEAM

Winvest Onroerend Goed is gevestigd in Wijk bij Duurstede en bij ons bent u aan het juiste adres als u zoekt naar een makelaar die oog heeft voor de klant en die garant staat voor een prettige en actieve vlotte aan- en/of verkoop van uw woning.

Winvest Onroerend Goed is aangesloten bij de VBO-makelaardij brancheorganisatie, om ons verder te onderscheiden en onze deskundigheid en kwaliteit te onderstrepen.

Vol trots kunnen wij mededelen dat wij op Funda een score hebben van een verkoop gemiddelde van 9,1, waarbij wij het hoogst scoren op Deskundigheid, Service en Begeleiding.

Bij Winvest Onroerend Goed staat de klant centraal en wij begeleiden onze klanten tijdens

het aan/en/of verkoopproces van A-Z.

Winvest Onroerend Goed is een dynamisch, actief en regionaal opererend full service makelaarskantoor naar de wens van de klant anno NU. Niet alleen zijn wij gespecialiseerd in aan- en verkoopbemiddeling, huur- en verhuurbemiddeling maar zijn wij ook Register-Taxateur waardoor onze marktkennis altijd up-to-date is.

Wij zijn ervan overtuigd dat wij onze onderhandelingscourtage altijd terugverdienen en u hebt de zekerheid, dat u niet te duur koopt en dat uw nieuwe woning verkregen wordt met de zekerheid van kennis, expertise en ervaring van professionele VBO-Makelaars. Wij werken met de Algemene Consumenten voorwaarden, opgesteld in samenwerking met vbo makelaar. U bent van harte welkom bij Winvest Onroerend Goed.

Openingstijden

Maandag tot en met vrijdag van 09.00 tot 17.30 uur.
Zaterdag van 10.00 tot 15.00 uur.

Meer informatie

Wilt u meer informatie of wilt u een (vrijblijvende) afspraak maken?

Stuurt u ons dan een e-mail, bel of schrijft u ons! Wij presenteren u graag de werkwijze van onze marketinginstrumenten en het te behalen resultaat voor u!



Robbert May



Rob van Gorkum



Nigel May



MEEST GESTELDE VRAGEN

Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Er ontstaat dan een wilsovereenstemming'.

Ontbindende voorwaarden zijn dan een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering van de woning, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat partijen het ook eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Te denken valt bijvoorbeeld aan de boeteclausule indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt.

Wanneer er door een consument een woning wordt gekocht bepaalt de Wet Koop Onroerende Zaken dat een koop pas is gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang geen koopakte is opgemaakt en deze door beide partijen niet is ondertekend, is er geen rechtsgeldige koop.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van een woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, dan zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer en zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Wat is de bedenktijd?

Gedurende de bedenktijd kan de koper de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Zo wordt de gelegenheid geboden om bijvoorbeeld deskundigen te raadplegen. De bedenktijd duurt drie werkdagen (m.u.v. zon- en feestdagen) en begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de (door beide partijen) ondertekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen. De wijze waarop de koper dit moet mededelen aan de verkoper staat in de koopovereenkomst beschreven.

Wat houdt 'kosten koper' in?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn/haar rekening neemt. De kosten koper bedraagt circa 4% van de koopprijs. Onder kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting;
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering;
- Kadasterkosten voor inschrijving van de akte van levering.

Naast deze kosten dient de koper ook rekening te houden met:

- notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte;
- kadasterkosten voor de inschrijving van de hypotheekakte.

Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning dan zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Wat betekent 'onder bod' zijn?

Onder bod betekent dat er een serieuze gegadigde is voor het huis. Iemand heeft een bod gedaan op de woning en een tegenvoorstel gekregen van de verkoper.

Kan je huis onder bod kopen?

Een huis te koop onder bod mag je nog bezichtigen. Je kan zelfs een eigen bod uitbrengen op de woning. Doe jij een veel hoger bod? Dan is het aan de verkoper om de onderhandelingen te stoppen met degene die jou voor was. Pas wanneer beide partijen de koopakte hebben getekend, kan er niemand meer tussenkomen. Toch komt dit maar weinig voor. De koper en verkoper zijn vaak mondeling al rond.

Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij/zij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij/zij zijn/haar makelaar een tegenbod laat doen. Hij/Zij kan zelfs besluiten de vraagprijs tijdens de onderhandelingen te verhogen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. De makelaar mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk onderhandelen. Echter, de makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou tot prijsopdrijving kunnen leiden.

AANDACHTSPUNTEN

De notaris:

Over het algemeen heeft de koper de keuze voor een notariskantoor. Gebleken is dat sommige notariskantoren de voordelen voor koper combineren met (hogere) kosten voor verkoper. In het algemeen worden de in onderstaande clausule genoemde grenzen niet overschreden, echter, ter bescherming van onze opdrachtgever/verkoper nemen wij onderstaande clausule op in de koopovereenkomst:

“Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers' hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen:

- € 10,-- per telefonische overboeking;
- € 40,-- voor het opvragen van een aflossingsnota bij de hypotheek-/kredietverstrekker, per aflossing;
- € 140,-- per akte van gehele doorhaling;
- € 200,-- per akte van gedeeltelijke doorhaling

(bedragen zijn inclusief btw)

Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening worden gebracht.”

Let op: genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die over het algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de desbetreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangevoerde notaris voor de desbetreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan de genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van de koper.

Financieringsvoorbehoud:

Het financieringsvoorbehoud is – indien overeengekomen – geldig voor een periode van 4 weken vanaf de datum van het bereiken van de mondelinge overeenstemming. In deze periode zal koper al het nodige (laten) doen en de benodigde stukken (waaronder een door beide partijen ondertekende koopakte) aan zijn hypotheekverstrekker aanleveren om een passend financieringsvoorstel te verkrijgen.

Voorbehoud bouwkundige keuring:

Indien een bouwkundige keuring als voorwaarde wordt bedongen bij de overeenkomst, zal de volgende clausule in de koopakte worden opgenomen:

“Koper is met verkoper overeengekomen de woning vooraf te laten keuren door een bouwkundige of een derde ter zake deskundige; door koper zelf aan te wijzen. De bouwkundige keuring wordt uitgevoerd vóór het ondertekenen van de koopovereenkomst of binnen de wettelijke bedenkttermijn”.

De waarborgsom:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen door de koper wordt door deze binnen een vastgestelde termijn (vier weken) na het bereiken van overeenstemming een waarborgsom gestort op een rekening van de notaris. Dit betreft een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van een waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en is afgegeven door een erkende in Nederland gevestigde bankinstelling.

Baten en lasten:

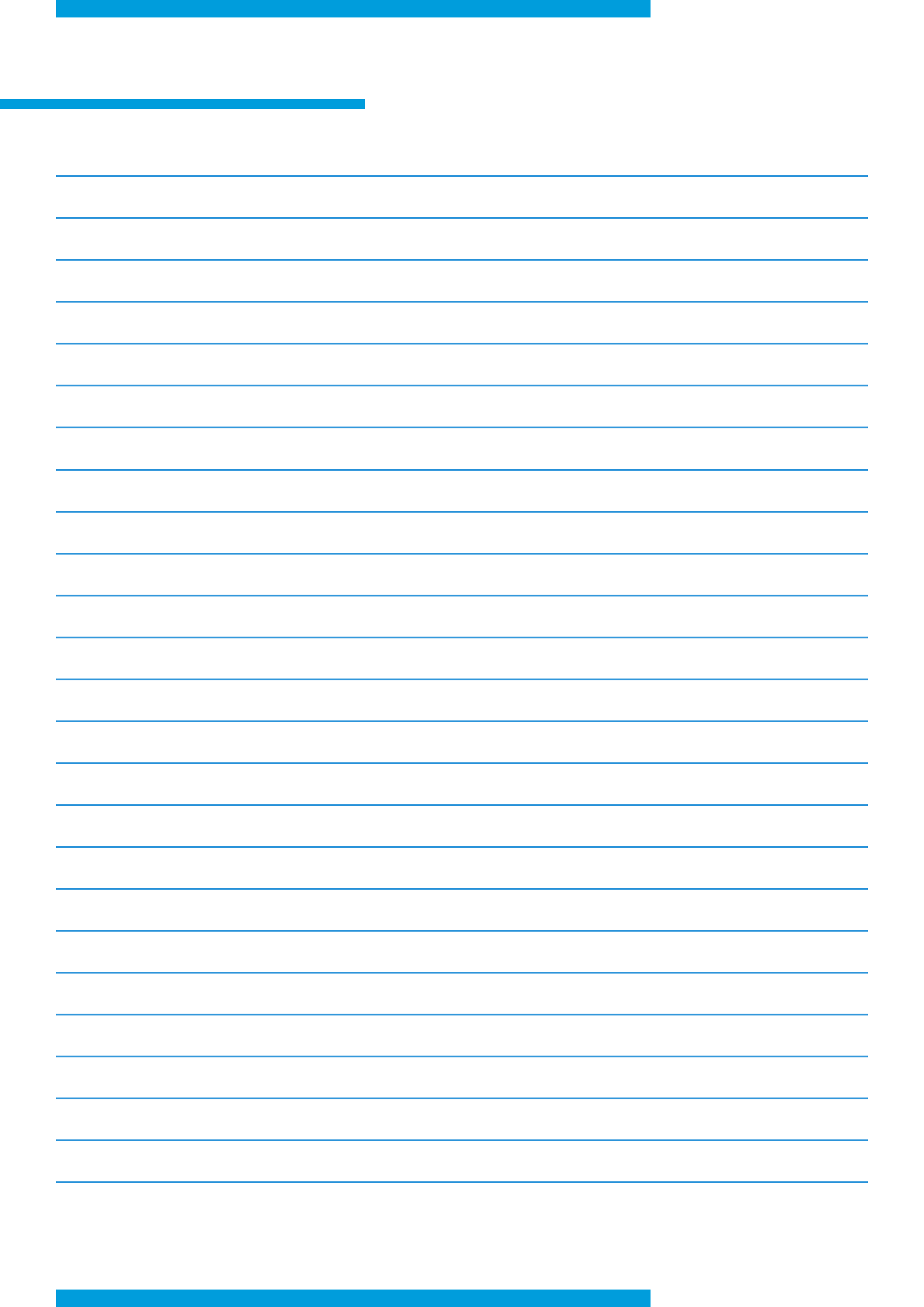
Alle baten, lasten en verschuldigde canons waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing), komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van de notariële overdracht (transport); de lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

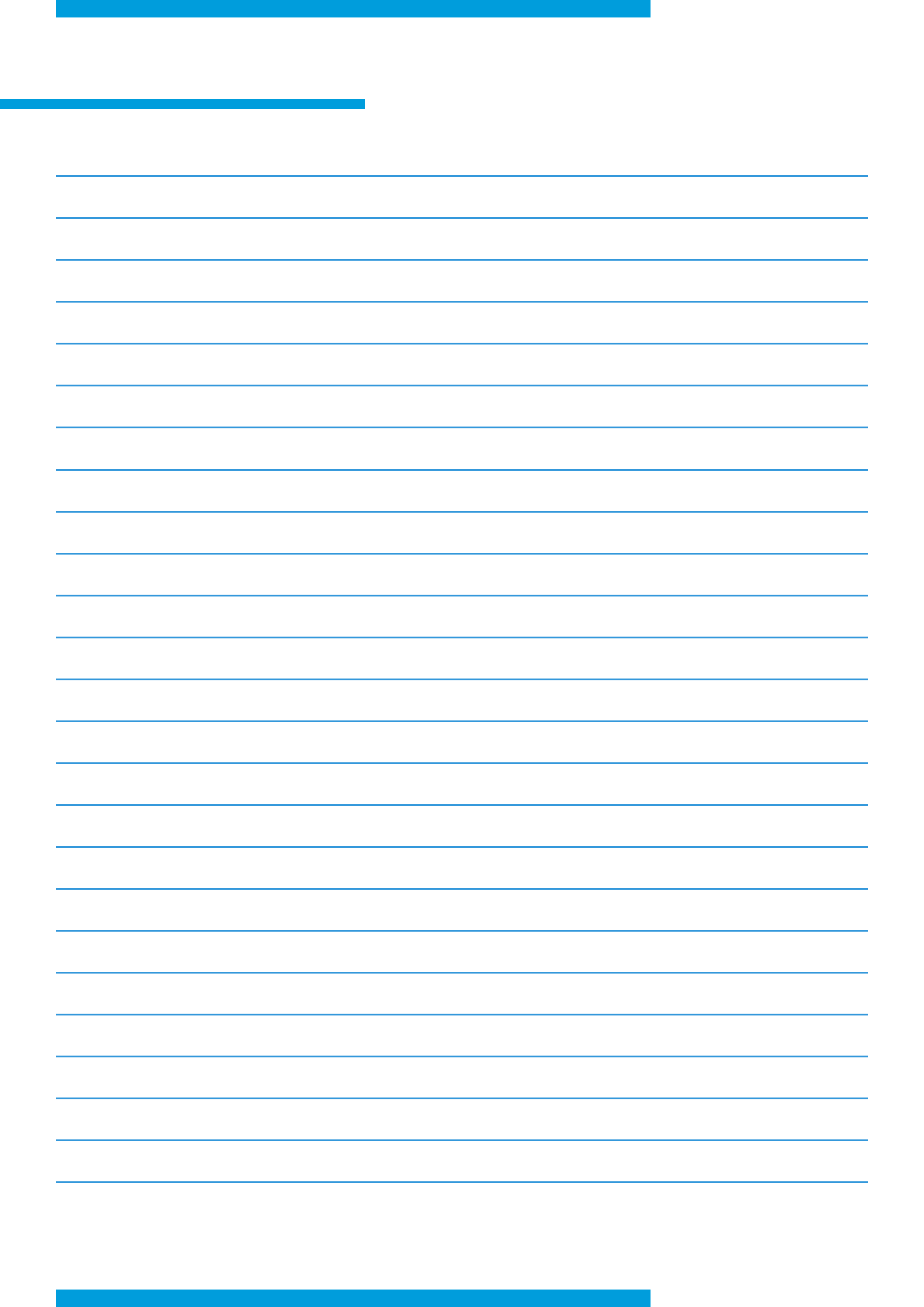
Inspectie:

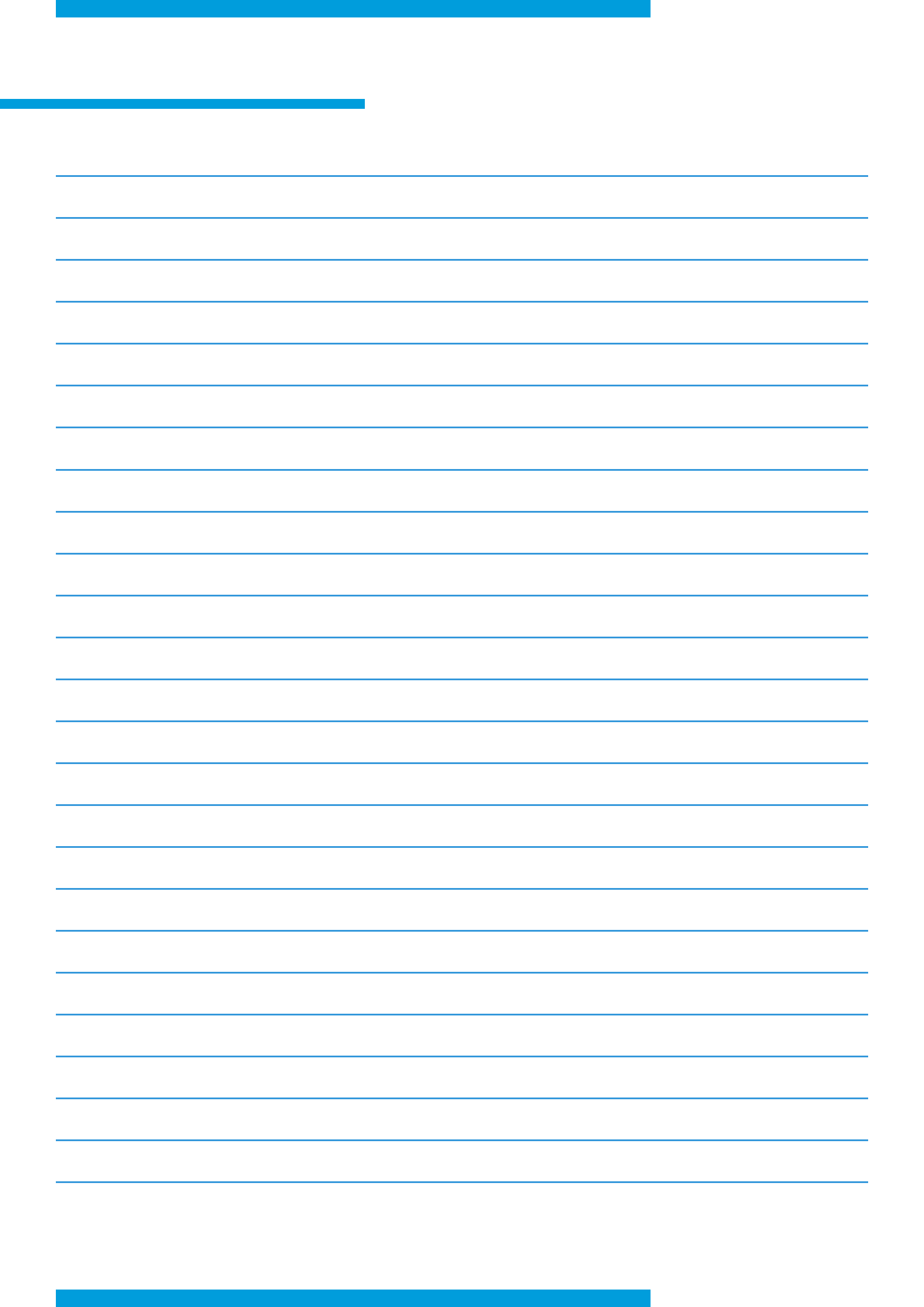
Voorafgaand aan de oplevering kunnen de kopers de gekochte zaak inspecteren.

Gas, water en elektra:

Partijen dienen er zelf zorg voor te dragen dat zij zich aanmelden bij de nutsbedrijven als vertrekkende, dan wel nieuwe bewoner/contractant. De aanmelding dient uiterlijk 2 weken vóór de transportdatum te gebeuren. Tijdens de inspectie kunnen de meterstanden van gas, water en elektra worden opgenomen op de daarvoor bestemde mutatieformulieren van de nutsbedrijven en door partijen “voor akkoord” worden ondertekend.









**HEEFT U INTERESSE IN EEN RECREATIEWONING?
NEEMT U DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS
KANTOOR.**

