



Kinneging & Heijer Makelaardij o/z B.V.

Koop/Verkoop • Huur/Verhuur • Taxaties

Vrijwillige veiling

18 december 2023 vanaf 18:00 uur



Landweerswal 2 – 232

7047 CE Braamt

Derde Kostverlorenkade 33
info@khemakelaardij.nl

• 1054 TR Amsterdam
• www.khemakelaardij.nl

• tel. 020-589 3010
• Rabobank 1111.94.369

• fax 020-589 3019
• BTW nr. NL8156.16.016.B01

Kinneging & Heijer o/z B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de KvK te Amsterdam onder nummer 34246104, Ld van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. De voorwaarden die van toepassing zijn op onze werkzaamheden zijn opgenomen in de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers NVM (gedeponeerd bij KvK Utrecht onder nummer 40476604). Deze voorwaarden zijn bindend. De verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van een onderhandeling.





Omschrijving

Vrijstaand recreatiebungalow, voor verhuur , op eigen grond.
Traditioneel gebouwd.
Woonoppervlakte ca. 160m²
Terras ca. 26m² met tuinmeubilair en parasol.
Vier parkeerplaatsen op eigen terrein.
Hoge isolatiewaarde EPC < 0,4
Energiezuinige apparatuur en LED verlichting.
12 zonnepanelen per woning zijn inbegrepen (extra panelen zijn optioneel).
Woning die toegankelijk is voor mindervaliden.
Gas-loos en voorzien van warmtepomp met vloerverwarming op de begane grond verdieping en middels infrarood panelen op de verdieping laag.
Volledig voorzien van klein inventaris (servies, keukengerei etc.).
Woning volledig voorzien van PVC-vloerbedekking, gordijnen en (sfeer)verlichting.
Volledig ingericht volgens Landaal normen (internet/Wifi, in pandige berging voor fietsen en tuinmeubilair, kinderstoel, traphekje, kind veilige stopcontacten)
Volledig ingerichte zit- en eethoek
Voldoet aan een nieuw interieurconcept
Grote flatscreen televisie

Zes slaapkamers, waarvan 1 slaapkamer beneden (toegankelijk voor mindervaliden), twee 1-persoonsbedden (boxspring). Waarbij vier slaapkamers zijn voorzien van een flatscreen televisie.
Alle 2-persoonsbedden zijn voorzien van een Topper. Bedden zijn voorzien van dekbedden.

Drie badkamers, waarvan 1 badkamer beneden (toegankelijk voor mindervaliden). Badkamer boven inclusief ligbad en 4-persoons sauna. Apart toilet op de gang. Toilet in badkamers. Volledig betegeld. Voorzien van inloopdouche en/of ligbad. Zie de specificatie van leverancier voor details

Open keuken met keukeneiland en (inbouw)apparatuur (voorzien van o.a. oven/combimagnetron, vaatwasmachine, koffiezetapparaat, inductiekookplaat en koel-/vriescombinatie)

De woningen wordt aangeboden met een verhuurverplichting. Dit betekent dat eigen gebruik beperkt is tot maximaal 6 weken per jaar. U gaat voor de verhuur een overeenkomst aan met Landaal GreenParks die de verhuur voor u verzorgd. De verhuur van de woningen is belast met de BTW. Als eigenaar bent u dus ondernemer voor de BTW. Het voordeel hiervan is dat u de BTW over de kosten mag verrekenen.



Verwacht rendement

Verwachte rendement

12-PERS. L	
VERWACHTE BRUTO HUUROPBRENGSTEN*	PER BUNGALOW
Prognose bruto huur (2025)	80.872
inhouding servicekosten	5.272
inhouding btw	6.678
totaal netto huuropbrengsten	68.923
verhuurprovisies Landal GreenParks	19.988
totaal netto huuropbrengsten	48.935
JAARLIJKSE KOSTEN	
	PER BUNGALOW
bijdrage centrale faciliteiten Palestra	2.069
bijdrage SBI voor groenonderhoud	478
jaarbijdrage klein onderhoud (afkoop)	318
jaarbijdrage schildercontract	424
dotatie (groot) onderhoud	1.592
gas / energie (uitgaande BENG)	1.592
tv / radio / wifi	318
gemeentebelastingen	690
verzekeringen	318
water	292
bijdrage algemene kosten VVE en CV	265
overige kosten / onvoorzien	531
totale jaarlijkse kosten	8.888
netto rendement	40.048

Verwacht rendement in jaar 3 na start

6,4%

In de brochure genoemde rendementen zijn prognoses, berekend op basis van de beschreven uitgangspunten. De rendementsprognose geeft een indicatie van het te verwachte rendement en is gebaseerd op een bruto huuropbrengst bij een volledig kalenderjaar. Hierbij geldt dat de waarde van uw investering kan fluctueren. In het verleden behaalde rendementen bieden geen garantie voor de toekomst. Rendementsprognoses van de andere types zijn in lijn met deze voorbeelden en zijn op verzoek verkrijgbaar.

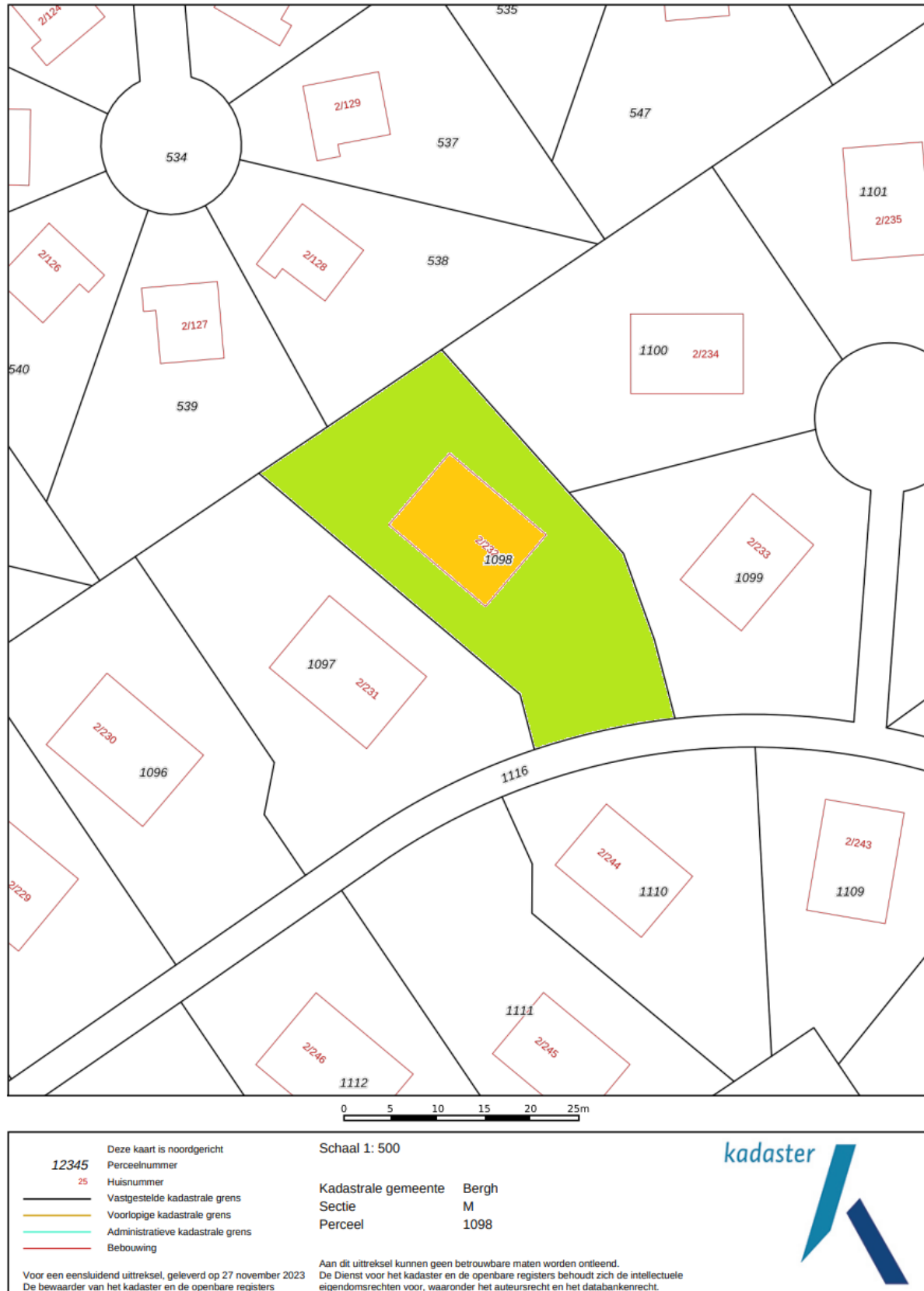


Registergoed	de 12-persoonsrecreatiewoning (thans nog in casco staat), gelegen op Park Stroombroek, gelegen te 7047 CE Braamt, Landweerswal 2 232, kadastraal bekend gemeente Bergh, sectie M nummer 1098, ter grootte van acht are en vijfenzestig centiare (8 a 65 ca);
Inleiding	Vrijwillige verkoping op 18 december 2023 vanaf 18:00 uur, in Le Dauphine te Amsterdam, Prins Bernhardplein 175 ten overstaan van een van de notarissen verbonden aan Abma Schreurs Notarissen B.V.
Bezichtiging	Het is mogelijk om op eigen risico de bouwplaats te benaderen en de vakantievilla van binnen te bekijken.
Contact	Voor aanvullende informatie neemt u contact op met: Kinneging & Heijer Makelaardij ½ B.V. Dit dossier is in behandeling bij: de heer H. Heijer Telefoon: 020 589 30 10 E-mail: info@khmakelaardij.nl Abma Schreurs Notarissen B.V. Dit dossier is in behandeling bij: mevrouw D. Bosman Telefoon: 088 433 43 52 E-mail: D.Bosman@abmaschreurs.nl

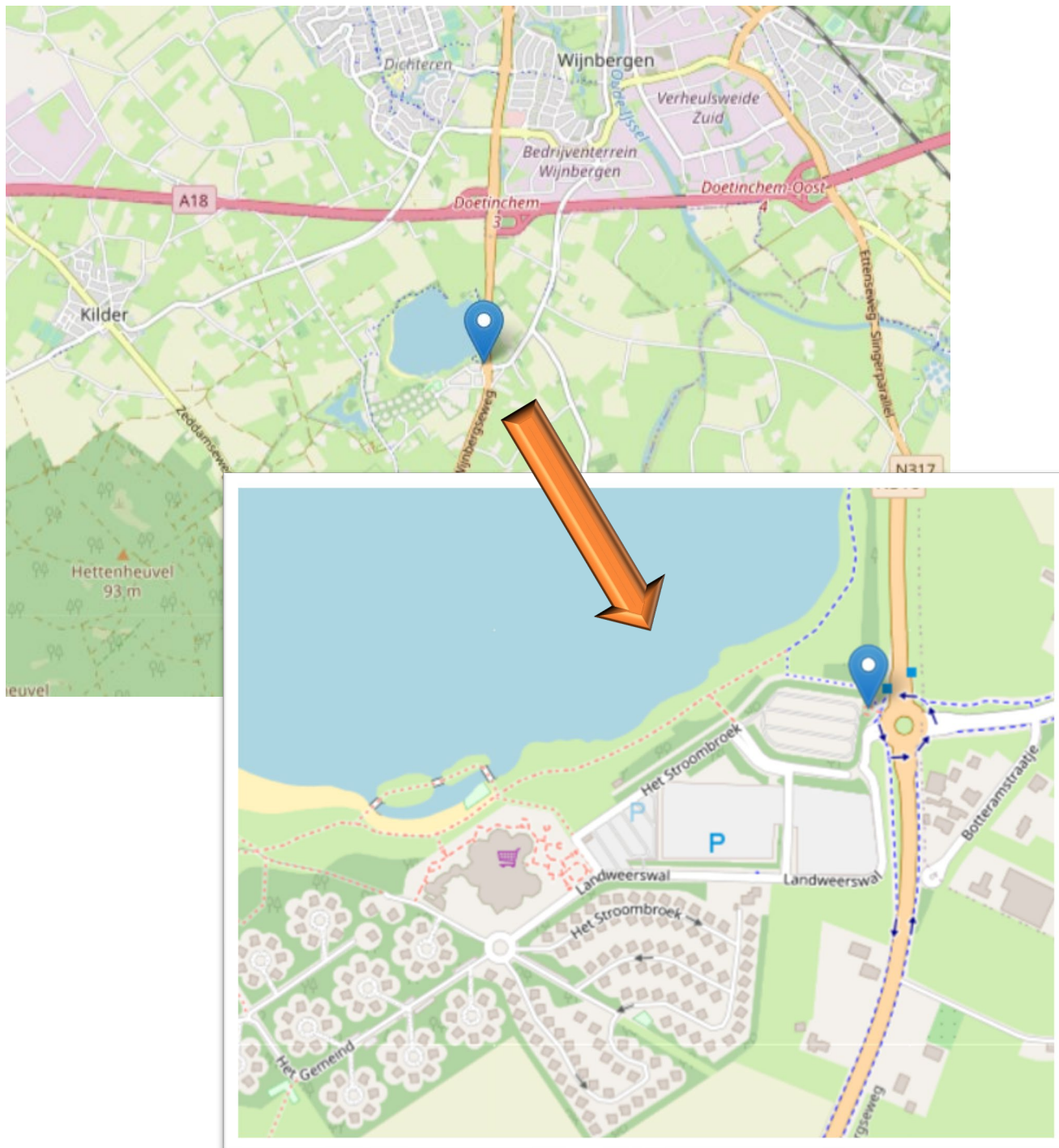
Veilinggegevens

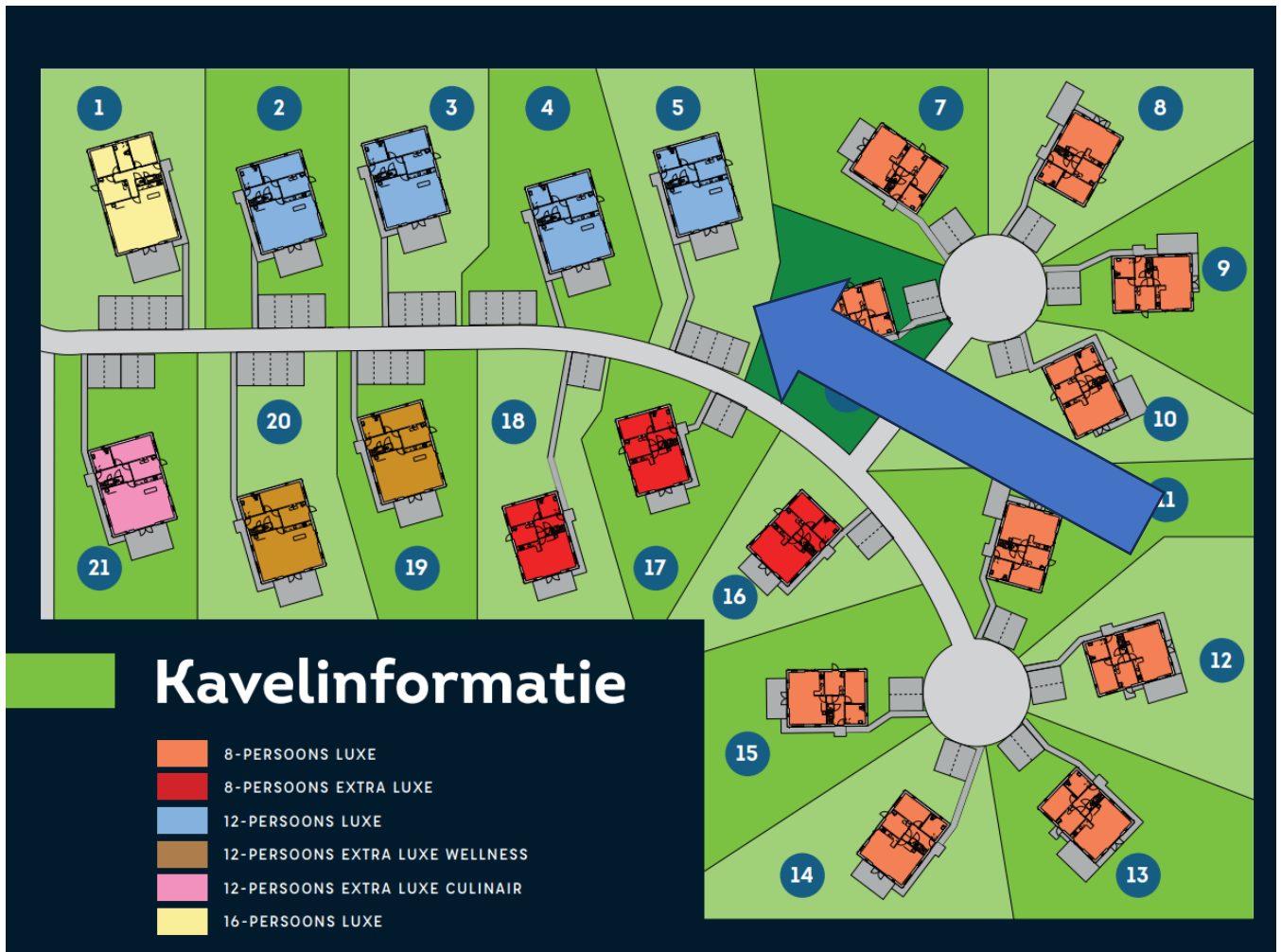
Veiling	De openbare (vrijwillige) veiling vindt plaats op 18 december 2023 vanaf 18:00 uur, in Le Dauphine te Amsterdam, Prins Bernhardplein 175 (bij inzet en afslag), ten overstaan van een van de notarissen verbonden aan Abma Schreurs Notarissen B.V. Op de veiling (en onderhandse biedingen) zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Vrijwillige Veilingen Eerste Amsterdamse 2023.
Inzetpremie	De inzetpremie (plok) voor het Registergoed bedraagt 1% van de inzetsom en wordt in rekening gebracht bij de verkoper en komt ten laste van de opbrengst.
Gunning	De verkoper behoudt zich het recht voor het geveilde object niet te gunnen en zal zich hierover uiterlijk op de zesde werkdag na de afslag voor 17:00 uur uitspreken.
Veilingkosten	De veilingkosten inclusief B.T.W. zullen voor zover mogelijk worden gespecificeerd in het kostenoverzicht dat zal worden gepubliceerd op eersteamsterdamse.nl en veilingnotaris.nl
Overdrachtsbelasting	Ter zake de verkrijging van het verkochte zal door koper geen overdrachtsbelasting doch omzetbelasting verschuldigd zijn, aangezien verkoper een ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en het verkochte voor, op, of binnen twee jaar na eerste ingebruikneming van de onroerende zaak wordt geleverd. De omzetbelasting is verschuldigd over de koopsom en is derhalve niet inbegrepen in het door koper gedane bod. Omdat de woning uitsluitend wordt gebruikt voor belaste prestaties kan de koper opteren voor een belaste levering en de BTW derhalve op de aangifte verleggen waardoor deze effectief niet hoeft te worden afgedragen. Laat u verder voorlichten door een fiscalist voor de exacte fiscale details..

Kadastrale kaart:



Omgevingskaart







Gedeelte kadastraal bericht



BETREFT	
Bergh M 1098	
UW REFERENTIE	
Landweerswal	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
27-11-2023 - 09:38	S11166141349
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
24-11-2023 - 14:59	24-11-2023 - 14:59
BLAD	
1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Bergh M 1098	
Kadastrale objectidentificatie: 077210109870000	
Locatie	Landweerswal 2 232
	7047 CE Braamt
BAG identificatie: 1955010000045626	
Kadastrale grootte	865 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	215518 - 438339
Ontstaan uit	Bergh M 3

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend	
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86842/198	Ingeschreven op 07-07-2023 om 11:49
	Stuk betreffende erfdienstbaarheden	
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid (doorhaling)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82554/2	Ingeschreven op 09-11-2021 om 13:35
	Stuk betreffende erfdienstbaarheden	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)



Objectgegevens

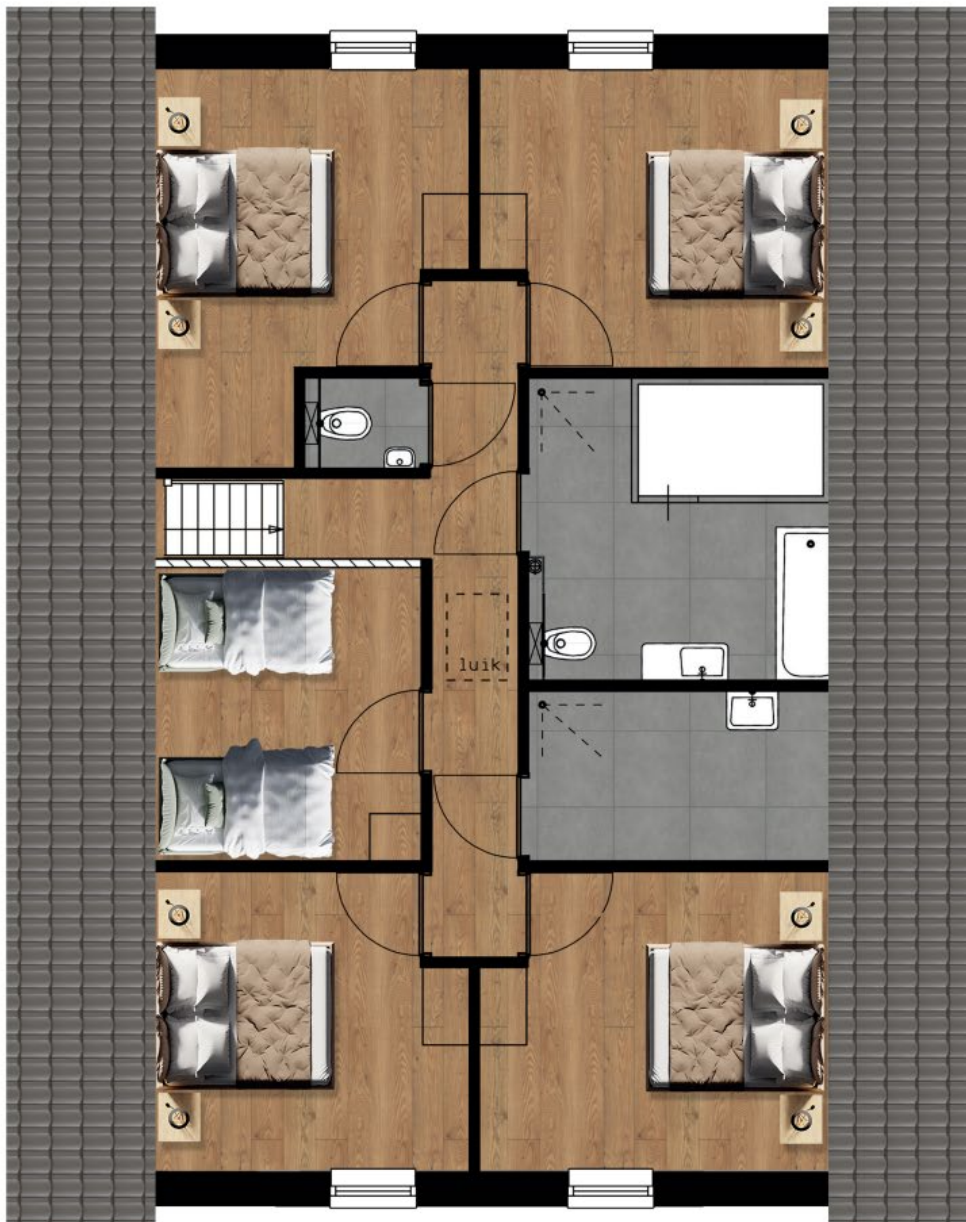
Algemeen	De ruime vakantievilla voor maar liefst 12 personen staat op 895 m² eigen grond en maakt een onderdeel uit van het Landal vakantiepark Stroombroek te Braamt. In de verkoopbrochure van Landal wordt het opleverniveau nader uiteengezet.
Gebruik	De recreatiewoning is in aanbouw. Na gereedkomen bouw en inrichting zal de vakantiebungalow klaar voor verhuur zijn.
Locatie	Gelegen op het Landal vakantiepark Stroombroek, nabij Doetichem, Gaanderen en Terborg in het recreatiegebied Stroombroek.
Bereikbaarheid	Vanaf het NS Station Doetichem is een busverbinding naar het vakantiepark. Met eigen vervoer is het park Stroombroek goed bereikbaar via de verschillende uitvalwegen waaronder de rijksweg A18 en de provinciale weg N318, waaraan het park is gelegen.
Indeling	Begane grond: Entree, hal, toilet, ruime woonkamer met toegang tot de tuin, open keuken, bijkeuken met de technische installaties, slaapkamer met aangrenzende badkamer voorzien van een toilet, douche en een wastafel. Verdieping: Overloop, 5 slaapkamers, twee badkamers en een toiletruimte op de overloop. Op eigen terrein zijn 4 parkeerplaatsen beschikbaar.
Woonoppervlakte	Circa 160 m² (bron: verkoopbrochure Landal).
Bouwjaar	Circa 2023/2024 (bron: verkoopbrochure Landal).
Bouwaard	Voor- en achtergevel metselwerk met rabatdelen, houten kozijnen met dubbel glas en een pannen kap.
Milieu	Er is geen technisch- of milieuonderzoek uitgevoerd door verkoper. Alle in verband daarmee voorzienbare of te verwachten tekortkomingen komen volledig voor risico van koper.
Ondergrondse tank	Voor zover aan verkoper bekend is zijn in het object geen ondergrondse tank(s) voor het opslaan van milieuonvriendelijke (vloei)stoffen aanwezig.
Bestemming	Conform het vigerende bestemmingsplan genaamd "Bestemmingsplan Buitengebied, geconsolideerd", is de bestemming "Recreatie-Verblijfsrecreatie", vastgesteld op 25 februari 2021.

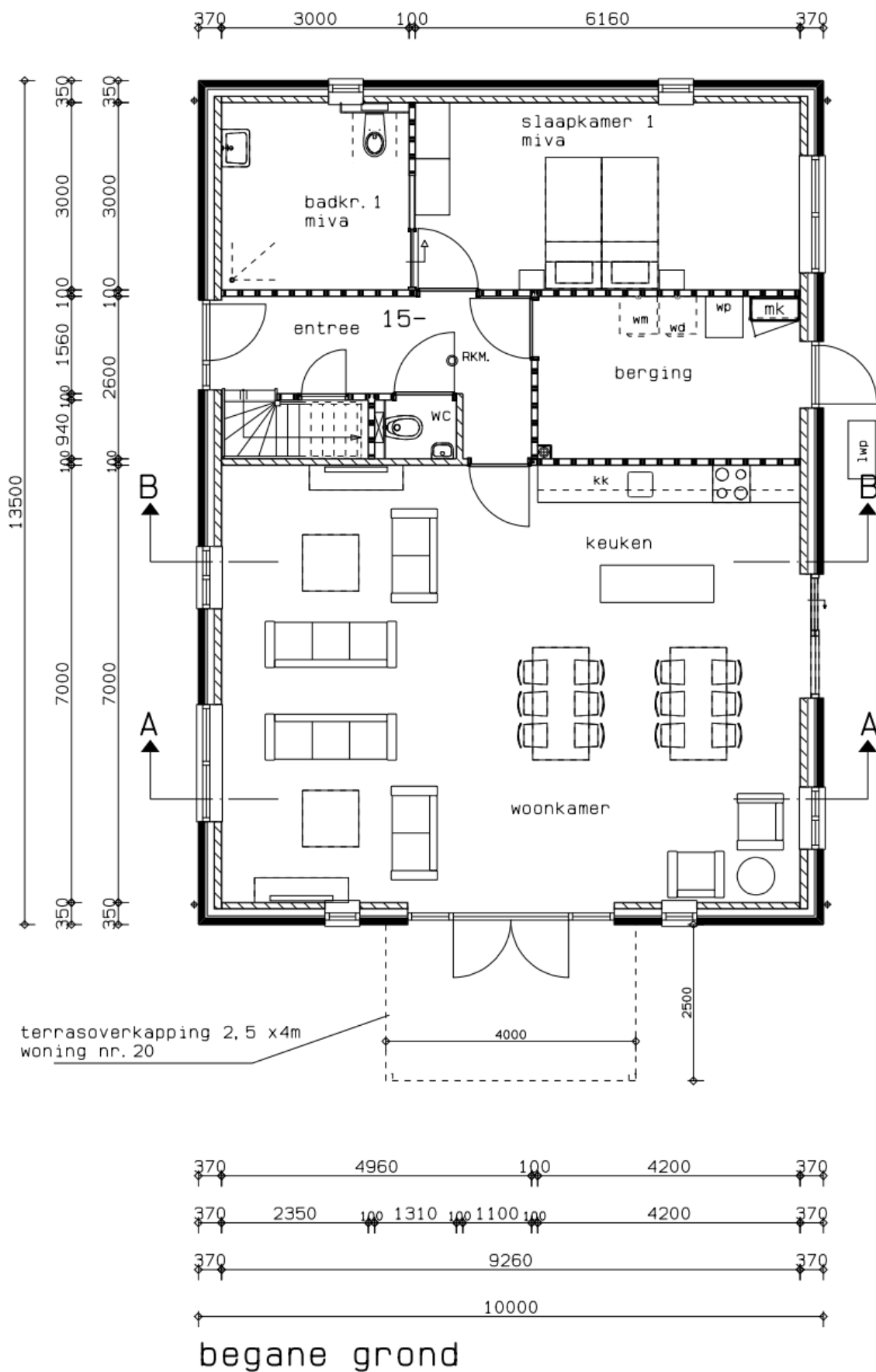
BEGANE GROND

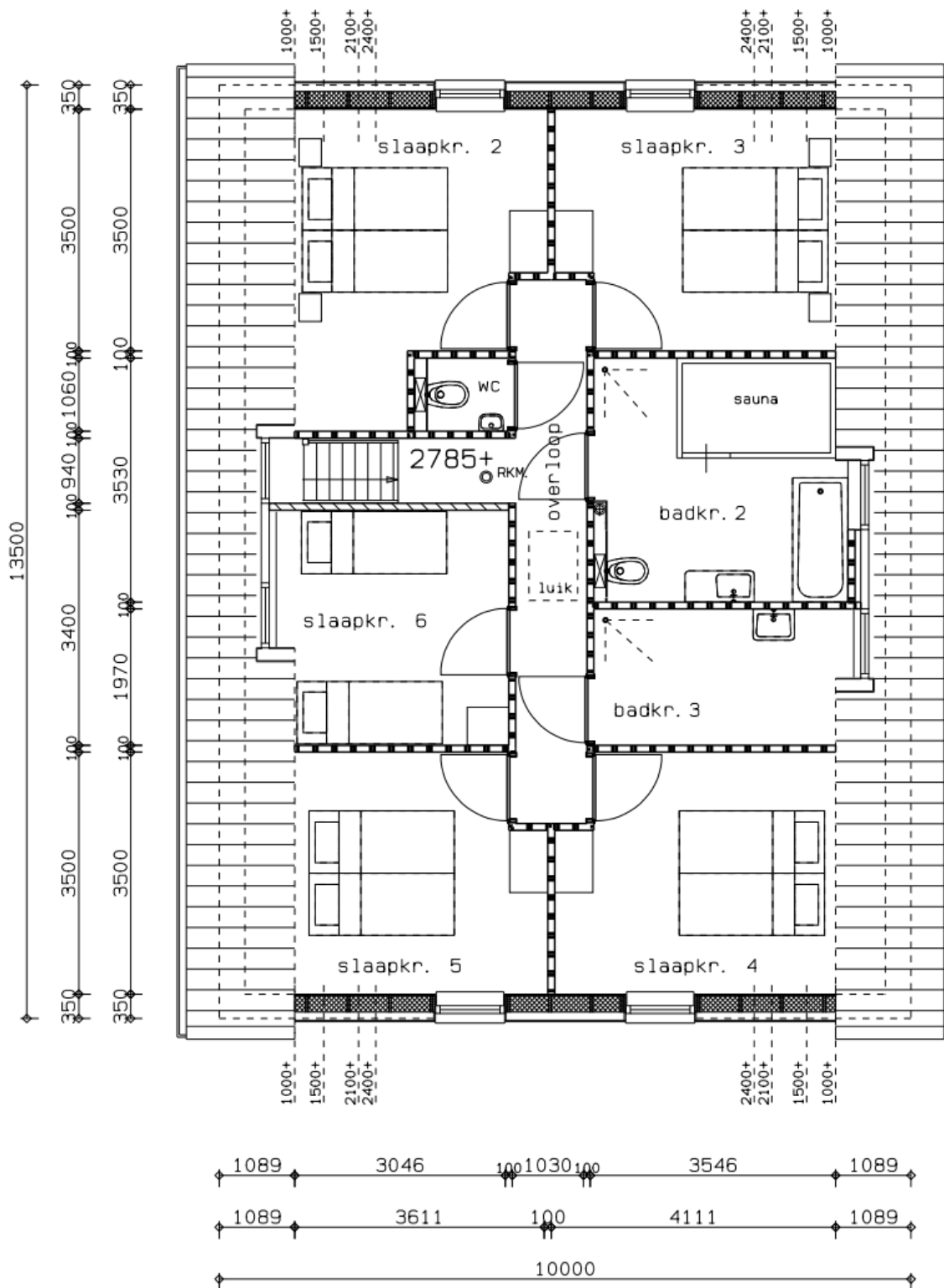
Indeling



VERDIEPING







verdieping

Foto's:



