



DYNAMIS

**Lamberink**

Makelaars



Bosweg 2 41

9462 TA Gasselte

TE KOOP € 353.000 v.o.n.



funda in business





## Kenmerken

<b>Soort</b>	villa	<b>Bouwjaar</b>	2021-2030
<b>Type</b>	vrijstaande woning	<b>Tuin</b>	tuin rondom
<b>Kamers</b>	2	<b>Garage</b>	geen garage
<b>Woonoppervlakte</b>	52 m <sup>2</sup>	<b>Verwarming</b>	warmtepomp
<b>Perceeloppervlakte</b>	403 m <sup>2</sup>	<b>Energie label</b>	-
<b>Inhoud</b>	300 m <sup>3</sup>	<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd

# Omschrijving

Een unieke 2-persoons vakantiewoning midden in UNESCO Geopark de Hondsrug. Op Dormio Resort De Hondsrug vindt u de vrijstaande vakantiewoning Vuursteen 41, voorzien van onder andere een sauna en een bubbelbad. De woning is duurzaam ontwikkeld, zo is de woning onder andere gasloos en voorzien van zonnepanelen. In het veelzijdige Drenthe kunt u genieten van uw eigen vakantiewoning en een aantrekkelijk rendement uit de verhuur van uw vakantiewoning.

## INDELING:

De vakantiewoning is gelijkvloers en is geschikt voor 2 personen. Bij binnenkomst bereikt u via de hal met separaat toilet de ruime woonkamer met open keuken. De keuken is voorzien van luxe apparatuur. De woonkamer is sfeervol ingericht en heeft een knusse zithoek. Vanaf de woonkamer loopt u zo de tuin, met deels overdekt terras, in. Hier heeft u de beschikking over uw eigen bubbelbad.

Aan de andere kant van de hal vindt u de slaapkamer met badkamer en-suite. De slaapkamer beschikt over twee éénpersoonsbedden en geeft toegang tot de ruime badkamer met douche, bubbelbad, wastafel, toilet én sauna.

Vanuit de tuin heeft u toegang tot een inpandige berging. De Vuursteen Wellness nummer 41 is gelegen aan een kronkelende waterpartij. De perceeloppervlakte bedraagt 403 m<sup>2</sup> en de gebruiksoppervlakte van de woning is 52 m<sup>2</sup>. Deze Wellnesswoning is uitgevoerd met donker antracietgekleurde houten gevelbekleding en op het dak zwartgrijze aluminium felsplaten.

## OMGEVING:

Dormio Resort De Hondsrug ligt midden in het gelijknamige UNESCO Geopark de Hondsrug. Dit zorgt ervoor dat alle vrijstaande woningen midden in de natuur liggen. In de nabije omgeving vindt u prachtige bossen, uitgestrekte heidevelden, recreatieplas 't Nije Hemelriek en uiteraard de Hunebedden. Ook voor avonturiers is hier genoeg te doen.

U kunt wandelen, fietsen, mountainbiken of paardrijden door de natuur. Liever een dagje de stad in om bijvoorbeeld te shoppen? Assen, Emmen en Groningen liggen op minder dan 30 autominuten van het resort!

De locatie is gelegen nabij het DX Adventurepark is het grootste open waterpark van Nederland, maar ook nabij het attractiepark (Drouwenerzand).

Kortom, hier is ongekend veel te doen voor iedereen.

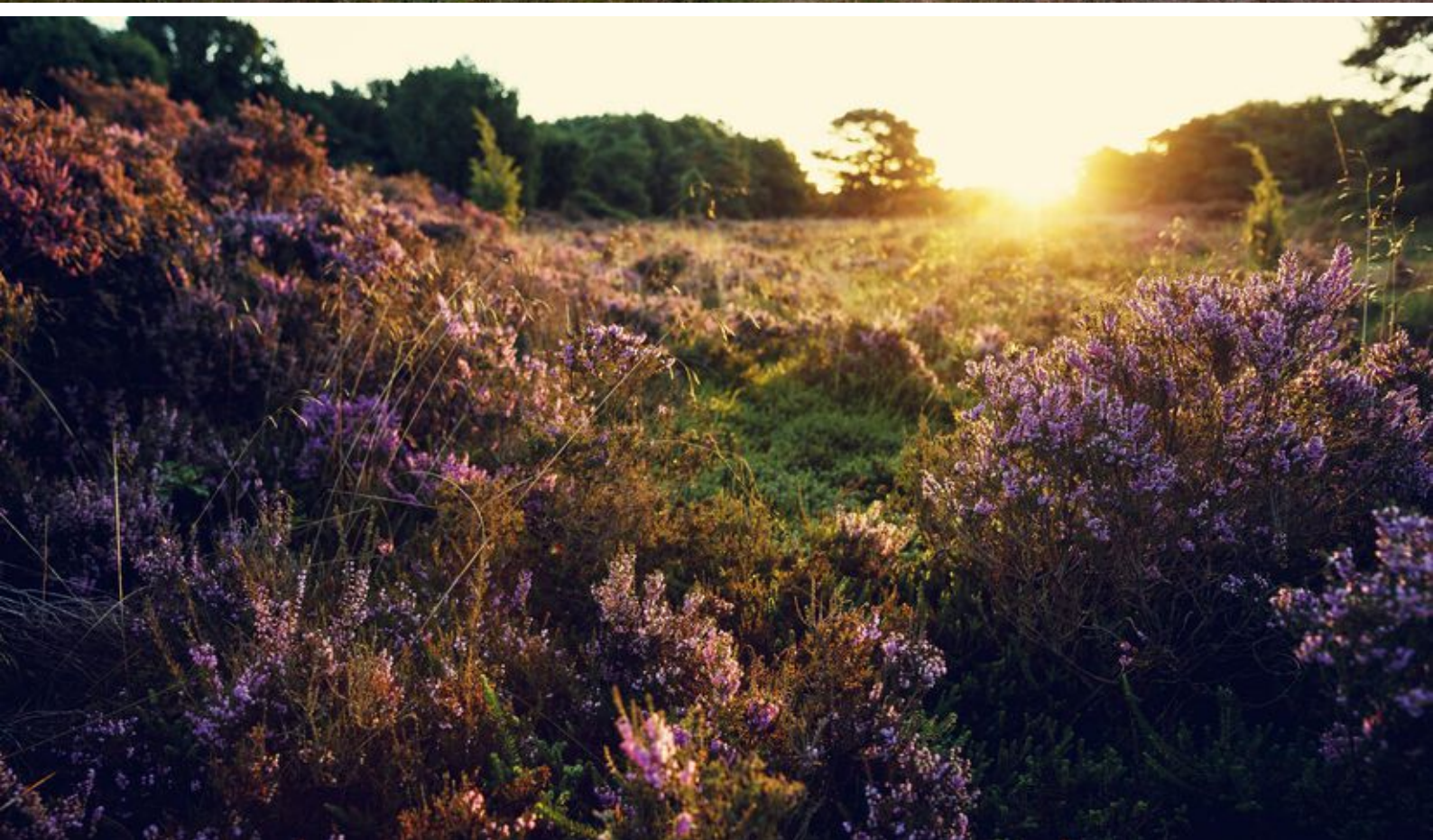
## BIJZONDERHEDEN:

- De woning wordt volledig gemeubileerd opgeleverd. U heeft de keuze uit twee verschillende interieurpakketten.
- Dormio Group als uw full-service partner  
De vakantiewoning wordt verhuurd door Dormio Resorts & Hotels. Deze professionele verhuurorganisatie is onderdeel van Dormio Group, een full-service partner die gespecialiseerd is in de ontwikkeling, verkoop, verhuur, beheer en exploitatie van resorts en hotels in het luxe segment. Met meer dan 20 jaar ervaring levert een vakantiewoning bij Dormio u een bewezen rendement op.
- Energielabel A / A+
- Eigen grond ca. 403 m<sup>2</sup> (perceel wordt bij oplevering gesplitst)
- Goed rendement op uw investering
- Prachtige omgeving
- U kunt zelf ook uitgebreid gebruik maken van de vakantiewoning zodat u zelf ook kunt genieten van de bijzondere omgeving en mooie momenten met bijvoorbeeld uw familie en vrienden.

Mis uw kans niet en vraag de verkoopinformatie aan via Lamberink Makelaars Rolde of neem contact op voor een afspraak op locatie met onze makelaars!









**VRIJSTAAND**

WELLNESS	
■	Vuursteen
■	Barnsteen
OUTDOOR W...	
■	Zwerfste...
■	Draagste...
■	Kransste...
LIFESTYLE	
■	Zwanemeer
■	Valtherbo...
■	Noordbarg...
■	Tumulibos
KIDS	
■	Holenbeer...
■	Reuzenher...
■	Mammoet K...
ACTIVE	
■	Eland Act...
GENERATIO...	
■	De Elster...
■	De Saale



# Plattegronden

## Vuursteen 2P



Begane grond

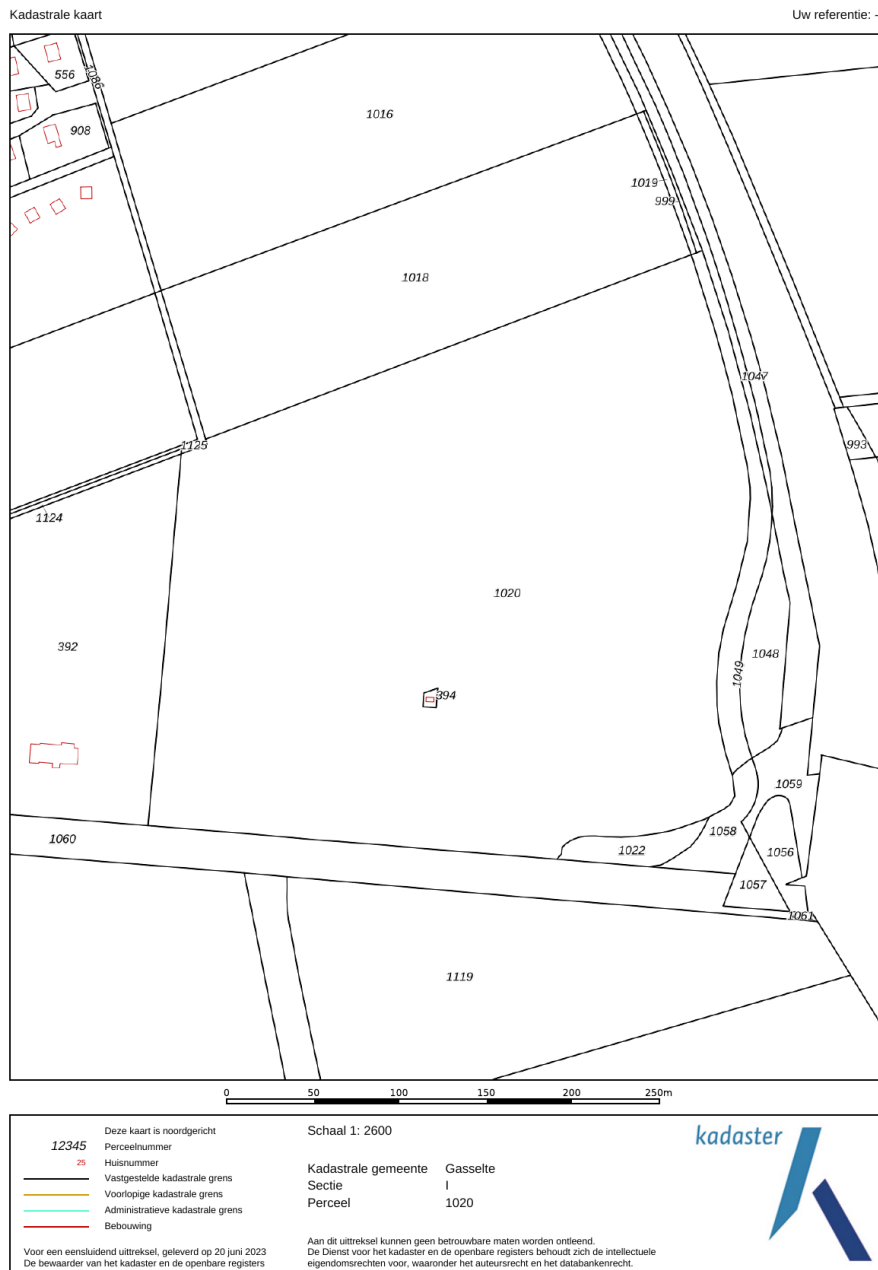
\* Aan de getoonde plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
No rights can be derived from the floor plans.



resortdehondsrug.nl



# Kadastrale kaart



## Bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan is te raadplegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) of ter inzage bij de gemeente.

### Adres:

Bosweg 2 41

### Gemeente:

Gasselte

### Soort:

villa

### Postcode / Plaats:

9462 TA Gasselte

### Sectie / Perceel:

I / 1020

# Veel gestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

## 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

## 5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. 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 – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure 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.

## 6. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## 7. Wat is een optie?

- In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

### **8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

### **9. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn: financieringsvoorbehoud, geen huisvestingsvergunning, negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring, het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie, NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 10). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

### **10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

### **11. Wat is een waarborgsom/bankgarantie?**

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt, wordt er altijd in de koopakte een bepaling opgenomen waarbij de koper verplicht is om binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Dat doet de koper op de bankrekening van de notaris of door een bankgarantie af te geven aan de notaris. Deze waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom.

### **12. Wat is de NVM No-Risk clause?**

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

### 13. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

### 14. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

# Lamberink Makelaars

*Voor een nieuwe stap*

Bij Lamberink bent u aan het juiste adres voor uw nieuwe (t)huis! Bij ons vindt u alles onder één dak. Aankoop, verkoop, nieuwbouw, onafhankelijk hypotheekadvies en verzekeringen.

Deskundigheid

Aandacht

Passie

Service

Betrokken

Persoonlijke benadering

Uitgekiende promotie

Prijs/kwaliteit

Goed bereikbaar



De informatie in deze brochure 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.

# HYPOTHEEK NODIG?

## Lamberink Financieel Adviseurs jouw specialist voor de juiste hypotheek



Bij het kopen, verbouwen of verduurzamen van een woning, komen er veel financiële vragen op je af. Onze financieel adviseurs helpen je graag met het beantwoorden van alle financiële vragen. We zijn onafhankelijk en werken samen met meer dan dertig geldverstrekkers. Hierdoor krijg je een hypotheekadvies op maat. Een oplossing passend bij jouw situatie.



### Energiezuinig wonen? Informeer naar de financieringsmogelijkheden

Bij energiezuinige woningen zijn er lagere energielasten. Hierdoor zijn er mogelijkheden om voor een woning meer te lenen. Geldverstrekkers kunnen voor dergelijke woningen de hypotheek verhogen tot wel € 25.000,-. Hierdoor komt ook de financiering van jouw droomwoning sneller binnen handbereik. Naast de mogelijkheid om meer te lenen zullen je woonlasten lager liggen.

EERSTE  
GESPREK IS  
ALTIJD  
KOSTELOOS

### Een hypotheek speciaal voor nieuwbouwwoningen?

Sta je op het punt om een nieuwbouwwoning te kopen? Neem vrijblijvend contact met ons op. Dan kun je snel met één van onze adviseurs om tafel en vertellen we je alles over hypotheek speciaal voor nieuwbouwwoningen.



VOOR EEN VRIJBLIJVEND GESPREK

088 77 88 000 / [fa@lamberink.nl](mailto:fa@lamberink.nl)

Vestigingen in Friesland, Groningen, Drenthe en Overijssel

# VERZEKERING NODIG?

## Voor ál je verzekeringszaken kun je terecht bij Lamberink Financieel Adviseurs



Wij willen je graag helpen om een goede polis af te sluiten die volledig bij je huidige leefsituatie past. Ons advies is om alleen de risico's te verzekeren die je niet alleen kunt dragen.

### Onafhankelijk

Wij hebben met geen enkele bank, verzekeraar of andere financiële instelling contractuele verplichtingen. Wij werken samen met een groot aantal verzekeringsmaatschappijen en onderzoeken per situatie welke aanbieder voor jou de beste verzekering heeft.

### Zakelijk

Ook voor zakelijke verzekeringen helpen we je graag met alle inkomens- en bedrijfsverzekeringen. Onze adviseurs staan ingeschreven in het GRMC-register als Gecertificeerd RiskManagement Consultant. Hierdoor zijn we je gesprekspartner voor de inventarisatie en oplossingen van je bedrijfsrisico's.

### Periodiek onderhoud

Wij nodigen u periodiek uit voor een gratis onderhoudsgesprek. Wij lopen uw bestaande pakket door en adviseren u of er polissen aangepast moeten worden aan uw gewijzigde omstandigheden. Ook kijken we of bepaalde verzekeringen wellicht goedkoper kunnen en u kunt besparen op uw maandelijkse uitgaven. Natuurlijk bent u ook tussendoor altijd welkom wanneer u behoefte heeft aan advies over uw verzekeringen.

### Onze kwaliteitswaarborgen

Ons kantoor is bij de AFM geregistreerd en heeft een wettelijke vergunning om te adviseren en te bemiddelen in financiële diensten.

**VOOR EEN VRIJBLIJVEND GESPREK**

**088 77 88 000 / [verzekeringen@lamberink.nl](mailto:verzekeringen@lamberink.nl)**

Vestigingen in Groningen, Friesland, Drenthe en Overijssel



Grolloërstraat 14 | 9451 KB Rölde  
rolde@lamberink.nl  
lamberink.nl | 0592-301177



DYNAMIS

**Lamberink**  
Makelaars

