



Binnenweg 12-70
te Paasloo

Vraagprijs € 299.500,- k.k.

UNICUS Makelaardij & Taxaties
Koningin Julianaweg 2
8375 AC OLDEMARKT
0561-450 606
info@unicusmakelaardij.nl
www.unicusmakelaardij.nl

INFORMATIEBROCHURE

Een grotendeels gerenoveerde vrijstaande recreatievilla met 2 badkamers gelegen in villapark "De Weerribben", zeer geschikt voor verhuur en of eigen gebruik. De recreatiewoning beschikt verder over een woonkamer, keuken, bijkeuken en 4 slaapkamers. De tuin is gelegen rondom de recreatiewoning en voorzien van veel groen, een terras en parkeergelegenheid. De recreatiewoning staat op een perceel van 524m² en heeft een woonoppervlakte van ca.88m².

Indeling

Begane grond: Entree/hal met trapopgang en een bijkeuken/berging voorzien van een deur naar de tuin. De gezellige woonkamer beschikt over openslaande tuindeuren en een keukenblok met diverse inbouwapparatuur, o.a. een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron en een koelkast. Via de hal bereikt u ook de slaapkamer en een badkamer voorzien van een douchehoek, toilet en een wastafel met meubel. Aan de buitenzijde van de villa is de meterkast bereikbaar.

Eerste verdieping: Overloop met bergruimte, 3 slaapkamers en de tweede badkamer voorzien van een douchehoek, toilet en een wastafel in meubel.

Tuin: De tuin is gelegen rondom de woning en beschikt over veel groen, een terras en veel privacy. Aan de voorzijde is er parkeergelegenheid voor een auto.

Bijzonderheden / resumé:

- de recreatievilla is grotendeels gerenoveerd en gemoderniseerd;
- de recreatievilla beschikt over een woonkamer met openslaande tuindeuren en keuken;
- de recreatievilla beschikt over een slaap- en badkamer op de begane grond;
- de recreatievilla beschikt totaal over 2 badkamers en 4 slaapkamers;
- de recreatievilla beschikt over een groene tuin rondom met terras en parkeergelegenheid;
- op het recreatiepark zijn o.a. een zwembad en een restaurant aanwezig;
- wilt u verhuren? Het park beschikt over diverse verhuurmogelijkheden.

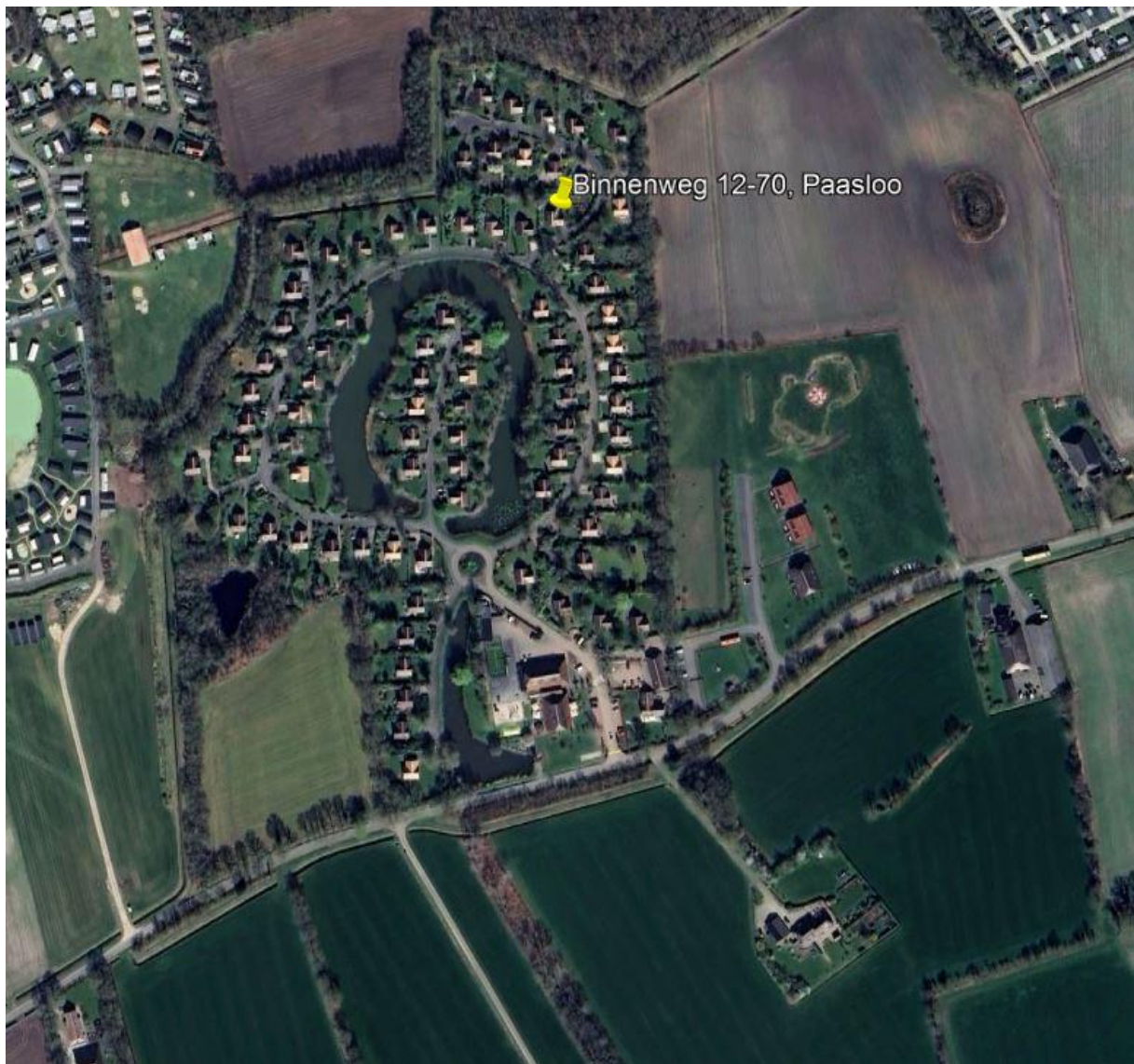
Jaarlijkse kosten (2025):

- Parkkosten € 1.841,83
- Vereniging van Eigenaren - contributie € 118,75
- Vereniging van Eigenaren - reservefonds € 118,75
- Vuilafvoer - alleen eigen gebruik / bij verhuur € 92,50 / € 185,00
- Gemeentelijke belastingen, energie, water

Paasloo

Paasloo ligt in de Kop van Overijssel, een rijk natuurgebied met onder meer het "Kraggenlandschap" waarin een groot aantal meren en plassen ligt. Er zijn ontzettend veel wandel- fiets- en vaarmogelijkheden en er zijn tal van bewegwijzerde routes. Rond Paasloo vindt men houtwallenlandschappen, ten noorden van Steenwijk liggen bossen en landgoederen, grenzend aan heidevelden.

Direct aan het recreatiepark grenst het natuurgebied "Weerribben-Wieden", waar water, bies en moerasbos de sfeer bepalen. Dit gebied is één van de mooiste plekjes van Nederland. Men kan fietsen en wandelen langs de rietkragen, uitgestrekte weilanden en over historische polderdijkjes.

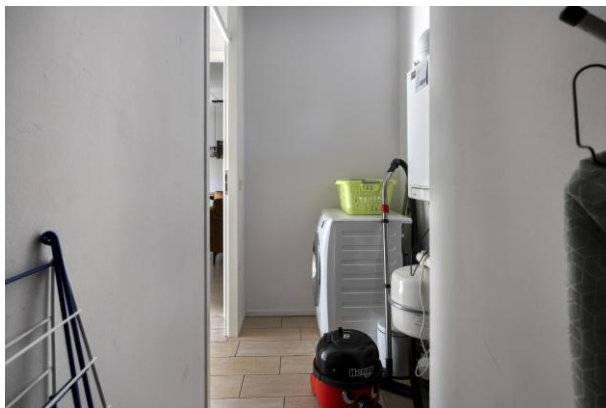


Basis gegevens:

Adres : Binnenweg 12-70, 8378 JJ PAASLOO
Type woonhuis : vrijstaand / recreatievilla
Bouwjaar : 1999
Perceeloppervlakte : 524m²
Woonoppervlakte : ca.88m²
Aantal kamers : 5
Aantal slaapkamers : 4
Ligging tuin : rondom
Isolatie : geheel geïsoleerd, isolerende beglazing
Type vloeren : beton
Verwarming/
Warmwatervoorziening : Intergas combi toestel (2019)

Energielabel : **C**, geldig tot 25-10-2031

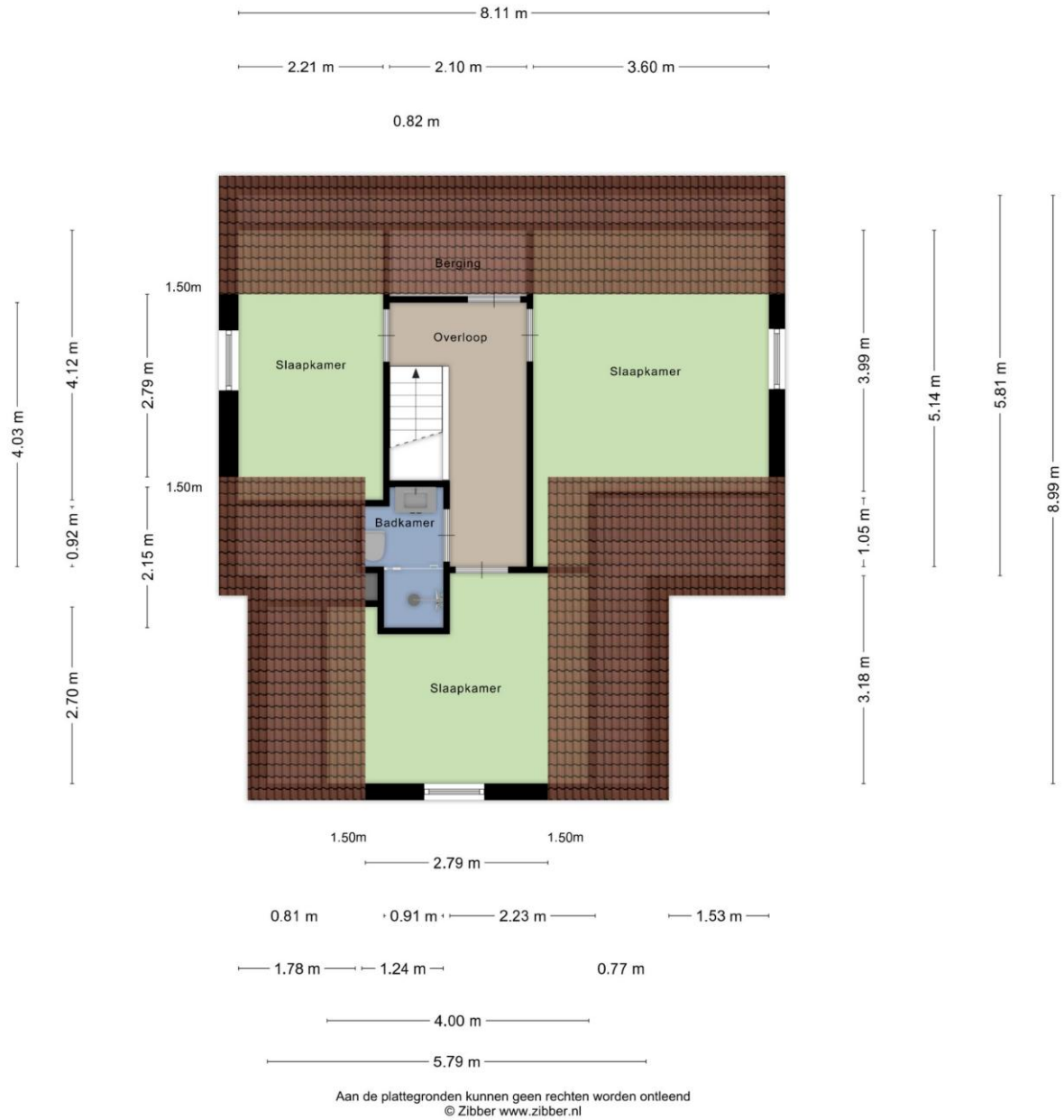








Begane grond



Eerste verdieping



Plattegrond park

Aan alle eigenaren van een villa op Villapark De Weerribben.

Het bestuur van uw VVE vindt het belangrijk om veel aandacht te besteden aan de uitstraling en de sfeer van ons park. De kwaliteiten van ons mooie park willen we graag in stand houden en waar mogelijk nog verbeteren. Het is belangrijk dat alle eigenaren daaraan meewerken. Daarom hebben we hieronder de gezamenlijke afspraken bij de start van ons park en nadere afspraken die later gemaakt zijn eens op een rijtje gezet.

Deze parkregels en afspraken zijn ook bekend bij de beheerder. Bij hem wordt in eerste instantie de verantwoordelijkheid voor de handhaving gelegd.

Van elke eigenaar wordt verwacht dat hij deze regels en afspraken bij verkoop doorgeeft aan potentiële kopers. Aan de beheerder zal ook gevraagd worden op dit punt alert te zijn.

Parkregels

De volgende regels komen uit de algemene overeenkomst die in 1999 vastgesteld is. Als het goed is beschikt elke eigenaar over deze algemene overeenkomst. Het gaat om artikel 3 van dit document. Daar treffen we de volgende regels aan: (enigszins verkorte weergave)

1. Andere eigenaren of gebruikers mogen van u of van uw activiteiten geen lawaaihinder onder vinden. Tussen 23.00 uur 's avonds en 08.00 uur 's morgens mogen geluiden alleen in de villa's hoorbaar zijn.
2. Er zijn geen andere dieren dan honden en/of katten toegestaan in en buiten de villa's. Buiten het eigen terrein dienen zowel honden als katten aangelijnd te zijn. De VVE kan eigenaren een verbod opleggen als men zich niet houdt aan deze regels.
3. Meer dan twee auto's op het eigen terrein is niet toegestaan. Bezoekers dienen te parkeren op de parkeerterreinen bij de ingang van het park. Auto's mogen niet op andermans terrein geparkeerd worden. Ook niet op het terrein van op dat moment onbewoonde villa's.
4. Het rijden op het park met auto's, bromfietsen en motoren dient tot een minimum beperkt te worden en mag niet tussen 23.00 uur 's avonds en 08.00 uur 's morgens plaats vinden.
5. Op de wegen op het park is de maximum snelheid 5 km/u
6. Er mogen geen kampvuren gemaakt worden. Barbecuen is toegestaan maar open vuren niet.
7. Tenten, caravans, en campers mogen niet bij de villa's geplaatst worden.
8. Een stortplaats maken voor afval of afval begraven is niet toegestaan.
9. De technische installatie (gas, water, elektriciteit en riool) mag niet veranderd of uitgebreid worden zonder melding bij de beheerder.
10. Bomen mogen niet zondermeer verwijderd worden. Informatie bij beheerder.
11. Antennemasten en schotelantennes zijn niet toegestaan.
12. Een hek- draad- gaas- of stenen erfafscheiding mag niet hoger zijn dan zestig centimeter en moet opgenomen zijn in de beplanting. Geen gebruik van prikkeldraad.

De controle op de naleving van bovengenoemde parkregels berust bij de vereniging. De vereniging heeft in eerste instantie deze taak gedelegeerd aan de beheerder.

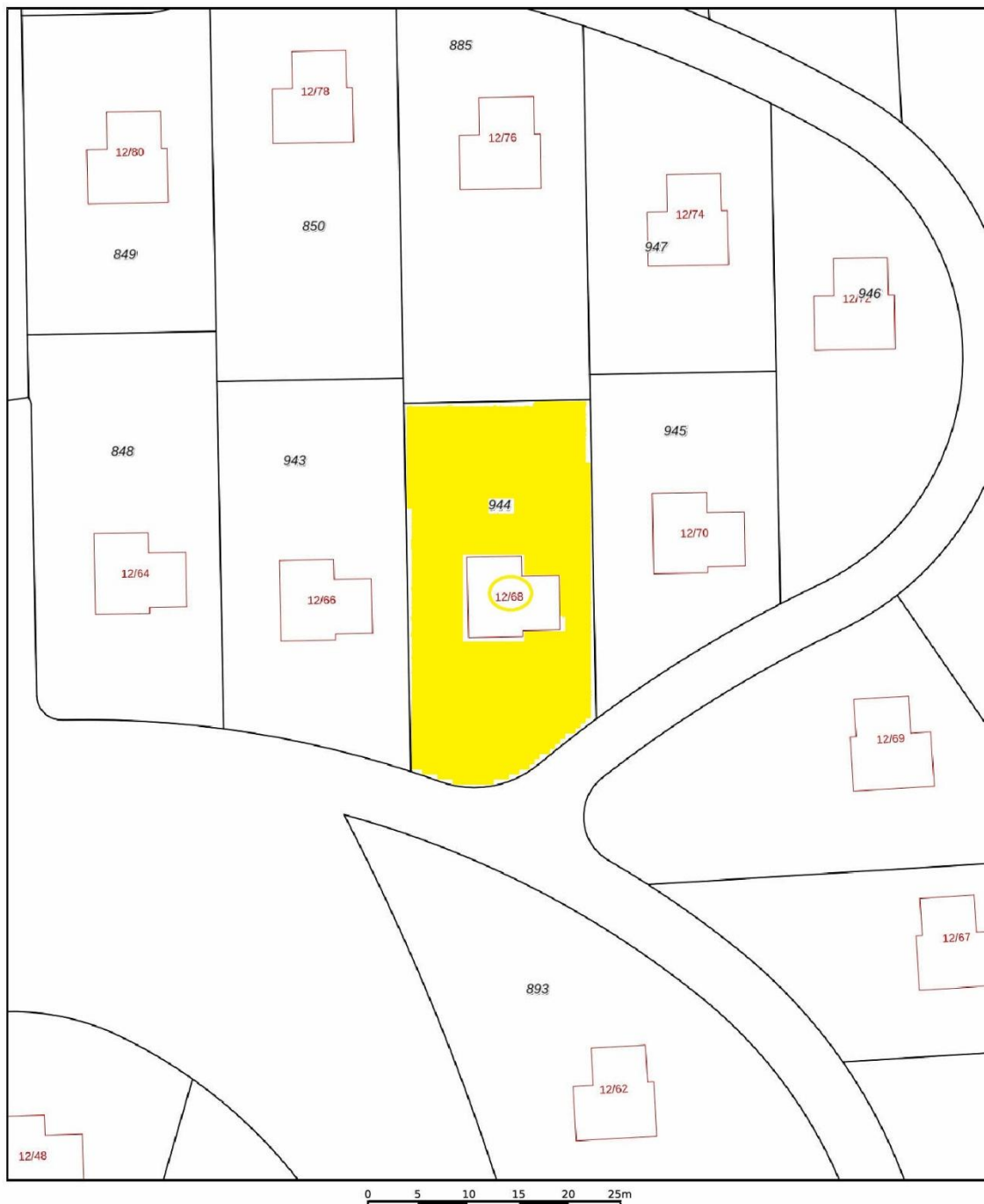
Naast bovengenoemde regels uit de Algemene Overeenkomst van 1999 zijn er in de loop van de jaren een aantal afspraken gemaakt die we hieronder vermelden.

- * Voor de gevels worden op dit moment vier Ral kleuren gebruikt, die variëren van groenig tot antraciet. Om verdere 'verkleuringen' te voorkomen is vanaf nu alleen ral 6012 toegestaan.
- * Op de kavel mogen geen andere bouwwerken dan de woning geplaatst worden. Dus geen schuurtjes of fietsenhokken e.d.
- * Elke eigenaar dient op tijd snoeiwerkzaamheden te doen. Zeker als het gaat om overhang naar de publieke ruimte of begroeiing die het licht van de lantaarns belemmert. De beheerder is gerechtigd om drie weken na een waarschuwing m.b.t. de overhang zelf te gaan snoeien of dat te laten doen op kosten van de eigenaar.

- * Aan de buitenmuren van de villa's mogen geen kachelpijpen of dergelijke zaken bevestigd worden. Dus geen aanpassingen aan de buitenzijdes van de villa's.
- * Op het park wordt afval gescheiden ingezameld. Bij de rotonde zijn een aantal containers te vinden. Wat niet door de opening van de containers past, mag niet naast de containers achtergelaten worden. De beheerder kan u informeren waar u dit, op eigen kosten, wel kwijt kunt.
- * Tuinafval altijd zelf afvoeren of via de beheerder en altijd op eigen kosten. Niet in de containers.
- * Ons park is een natuurpark. Het is goed om daar bij tuinaanleg en bij de keuze van begroeiing rekening mee te houden. Dus het aanplanten van exoten is ongewenst evenals het aanleggen van kunstgras.
- * Er bestaat de mogelijkheid om de woningen te vergroten. Daarvoor is een bouwvergunning nodig. Die uitbreiding kan plaatsvinden onder voorwaarden die door de algemene ledenvergadering zijn vastgesteld. Altijd eerst overleggen met beheerder en bestuur.
- * Permanente bewoning wordt door de gemeente Steenwijkerland op ons park niet toegestaan. De beheerder en/of eigenaar mag een villa voor maximaal drie maanden aaneengesloten verhuren aan dezelfde persoon.
- * Regelmatig is er informatie te vinden op de site van onze vereniging www.villaparkdeweerribben.nl Het bestuur gaat ervan uit dat elke eigenaar met enige regelmaat een bezoek aan de site brengt.
- * De villa's dienen de uitstraling te hebben van vakantievilla's en niet die van een woonhuis.
- * Neem bij twijfel of onduidelijkheden even contact op met beheerder of bestuur VVE

Kadastrale kaart

Uw referentie: BMU



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente IJsselham	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie T	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 944	
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 juni 2025 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.			

Hartelijk bedankt voor uw interesse in deze woning. Alhoewel er bij de verkopers als bij UNICUS Makelaardij zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van de brochure, kunnen partijen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden.

Mocht u vragen hebben of een afspraak willen maken voor een bezichtiging, dan kunt u ons tijdens kantooruren van 9.00 uur tot 17.30 uur bereiken op telefoonnummer 0561 – 450 606.

Is deze woning toch niet precies wat u zoekt?

Wellicht kunnen wij iets voor u betekenen als aankopend makelaar. Wij zijn regionaal zeer goed bekend met de prijzen en omstandigheden.

Graag maken wij u erop attent dat u zich vrijblijvend als woningzoekende op onze website kunt aanmelden. Door deze gratis service wordt u geheel automatisch middels een e-mail op de hoogte gehouden van ons nieuwe aanbod. Op deze manier blijft u altijd up-to-date en bent u als eerste op de hoogte van ons nieuwe aanbod.

Uw makelaar



Hans Mertens

Meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De makelaar zal vaak aan eventuele andere belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is, maar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Mag de makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van de koop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijfprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen.

6. Wat is een optie?

Een optie geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijv. nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

7. Als ik de 1^e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1^e ben die de woning bezichtigt of als ik de 1^e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze 3 vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

8. Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Algemene voorwaarden

Documentatie

Deze documentatie wordt met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

Koopakte

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door UNICUS Makelaardij.

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. En deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. Het ondertekenen van de koopovereenkomst dient te geschieden zo spoedig mogelijk na het bereiken van een mondeling akkoord.

Ontbindende voorwaarde hypotheek

Wij beschouwen het als vanzelfsprekend dat een aspirant koper, alvorens in onderhandeling te treden dan wel tot aankoop over te gaan, zich heeft laten informeren omtrent zijn financieringsmogelijkheden. Een uitgebracht en door de verkoper geaccepteerd bod is namelijk bindend en in principe is de koop gesloten. Bij een verzoek tot het opnemen van een ontbindende voorwaarde ter zake het verkrijgen van hypotheek zullen wij dan ook zeer zorgvuldig te werk gaan.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt ten tijde van de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 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 die woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

Onderzoek plicht

Een koper koopt de onroerende zaak in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst en wordt derhalve in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen. Ten aanzien van feitelijke gebreken wordt er in de praktijk van uitgegaan, dat door of namens de koper tevoren is nagegaan of de zaak aan de door hem te stellen eisen voldoet.

Erfdienstbaarheden

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel (eigendomsbewijs) is bij de makelaar ter inzage. In de notariële akte van levering worden bepalingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

Lijst van roerende zaken

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Overige voor u belangrijke informatie:

Een huis kopen doet u niet elk jaar

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om de verkopend makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken □
eventuele ontbindende voorwaarde(n).

N.B. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór de (mondelinge) koop.

Een verkoop komt alleen tot stand indien volledige overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken. Een mondelinge overeenkomst is bindend. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopakte die zo spoedig mogelijk na het bereiken van een mondeling akkoord dient te worden ondertekend.

Disclaimer

De brochure is door ons zeer zorgvuldig samengesteld. Hoewel de informatie in deze brochure permanent zo accuraat en actueel mogelijk wordt gehouden, zijn wijzigingen in de brochure altijd voorbehouden. Aan de inhoud van deze brochure kunt u dan ook op geen enkele wijze rechten ontleen