



HEXELSEWEG 80 – 365
RECREATIEPARK DE TOLPLAS
HOGHE HEXEL





DE WONING

LODGE LINDE OP DE TOLPLAS

Deze ruime vrijstaande logde is nog bijna nieuw, want het bouwjaar is 2021. Binnen is het aangenaam vertoeven, in de zomer zorgt de airco voor een heerlijk binnenklimaat en in de winter wordt het snel warm door de centrale verwarming. De gezellige woonkamer heeft grote ramen, die veel licht binnenlaten. De schuin oplopende plafonds versterken het ruimtelijk gevoel. De fauteils en de bank nodigen uit tot lekker chillen en aan de gezellig ronde eettafel kun je met gemak met 4 mensen borrelen of tafelen.

Een schuifdeur naar het terras verbindt binnen met buiten. Zo benut je de ruimte optimaal én geniet je van het buitenleven.

In de keuken vind je alle voorzieningen: kast met cv-ketel, vaatwasser, kookplaat, magnetron/oven en koelkast. Maar als je geen zin hebt om te koken, dan loop je lekker naar het restaurant voor een voortreffelijk diner of een lekkere snack.

Er zijn twee slaapkamers: de master bedroom heeft aan beide zijden van het bed kledingkasten en in de tweede slaapkamer staan 2 bedden met een kledin waar je spullen kwijt kunt.

De badkamer is ruim en voorzien van een wastafelmeubel met spiegel en een inlopdouche. Het toilet is sepraat.

En dan is er nog een infrarood sauna, waar het in de winter heerlijk relaxen is.

Op de veranda kun je gezellig zitten: Zelfs als het regent zit je hier droog. En heb je toch 'last' van de zon, dan is er ook nog een parasol om schaduw te creëren.

De tuin oogt nog een beetje kaal, maar als de erfafscheiding van laurier eenmaal begint te groeien, heb je snel veel privacy.

De kavel meet 248 m² en er is een parkeerplaats op eigen terrein.

Op deze woning zit een verhuurverplichting tot minimaal januari 2024.

VRAAGPRIJS: € 115.000 K.K. BTW BELAST*



WAT HOUDT BTW-BELAST IN?

Wat is het verschil tussen BTW-belast en BTW-vrij?

Als je een nieuwe vakantiewoning koopt die nog nooit gebruikt is, dan betaal je daarover 21% omzetbelasting.

Als je de vakantiewoning als woningeigenaar voor verhuur beschikbaar stelt, dan kun je fiscaal als ondernemer worden aangemerkt. In dat geval kun je de BTW over het aankoopbedrag (gedeeltelijk) terugvragen.

Als je de vakantiewoning binnen 10 jaar verkoopt of uit de verhuur haalt, dan moet je een gedeelte van de omzetbelasting die je hebt teruggevraagd weer terugbetalen aan de belastingdienst. Dit heet de herzieningsperiode.

BTW-Belast

De verkoper heeft de BTW teruggekregen en de 10 jaar zijn nog niet voorbij, dus is de woning BTW-belast.

De hoogte van het bedrag is afhankelijk van het aantal jaren dat de woning beschikbaar was voor de verhuur. In dit geval is het bedrag ruim € 15.000,00.

Als je de woning koopt voor eigen gebruik, dan moet de verkoper de BTW terugbetalen voor de jaren die nog openstaan tot de 10 jaar voorbij is.

Dit bedrag moet bij de vraagprijs van het huis worden opgeteld en meegenomen in de onderhandelingen tussen de koper en verkoper.

Als je het vakantiehuis zelf ook wil verhuren, dan kun jij ook fiscaal als ondernemer worden aangemerkt. In dat geval is er de mogelijkheid om de resterende herzieningsperiode van 10 jaar van de verkoper naar jou door te schuiven, je betaalt dan geen BTW.

BTW-Vrij

Er is sprake van BTW-vrij in de volgende gevallen:

- De verkoper heeft bij zijn aankoop de omzetbelasting niet teruggevraagd omdat het vakantiehuis bijvoorbeeld alleen voor eigen gebruik is.
- De verkoper heeft wel de BTW teruggevraagd bij aankoop, maar de 10 jaar zijn voorbij.











DE PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



RECREATIEPARK DE TOLPLAS

In het hart van het park ligt een grote recreatieplas. Rondom de plas staan chalets. De woningen staan iets verderop in het groen. In de plas kun je zwemmen, vissen en windsurfen en het strandje is de perfecte plek om op warme dagen te genieten van de zon. De kinderen kunnen lekker spelen op de verschillende veldjes en gezellig tafeltennissen, jeu-de-boules en voetballen. Of geniet van de ouderwetse Twentse gastvrijheid in de gezellige bistro of het terras met uitzicht op de plas.

In de omgeving kun je prachtige fietstochten maken in Nationaal Park De Sallandse Heuvelrug, maar ook het bekende Avonturenpark Hellendoorn ligt “om de hoek”.

VERHUUR

Op Recreatiepark De Tolplas is verhuur van uw recreatiewoning mogelijk, maar niet verplicht. De verhuur op De Tolplas in Hoge Hexel wordt verzorgd door [Roompot Vakanties](#)





DE LIGGING

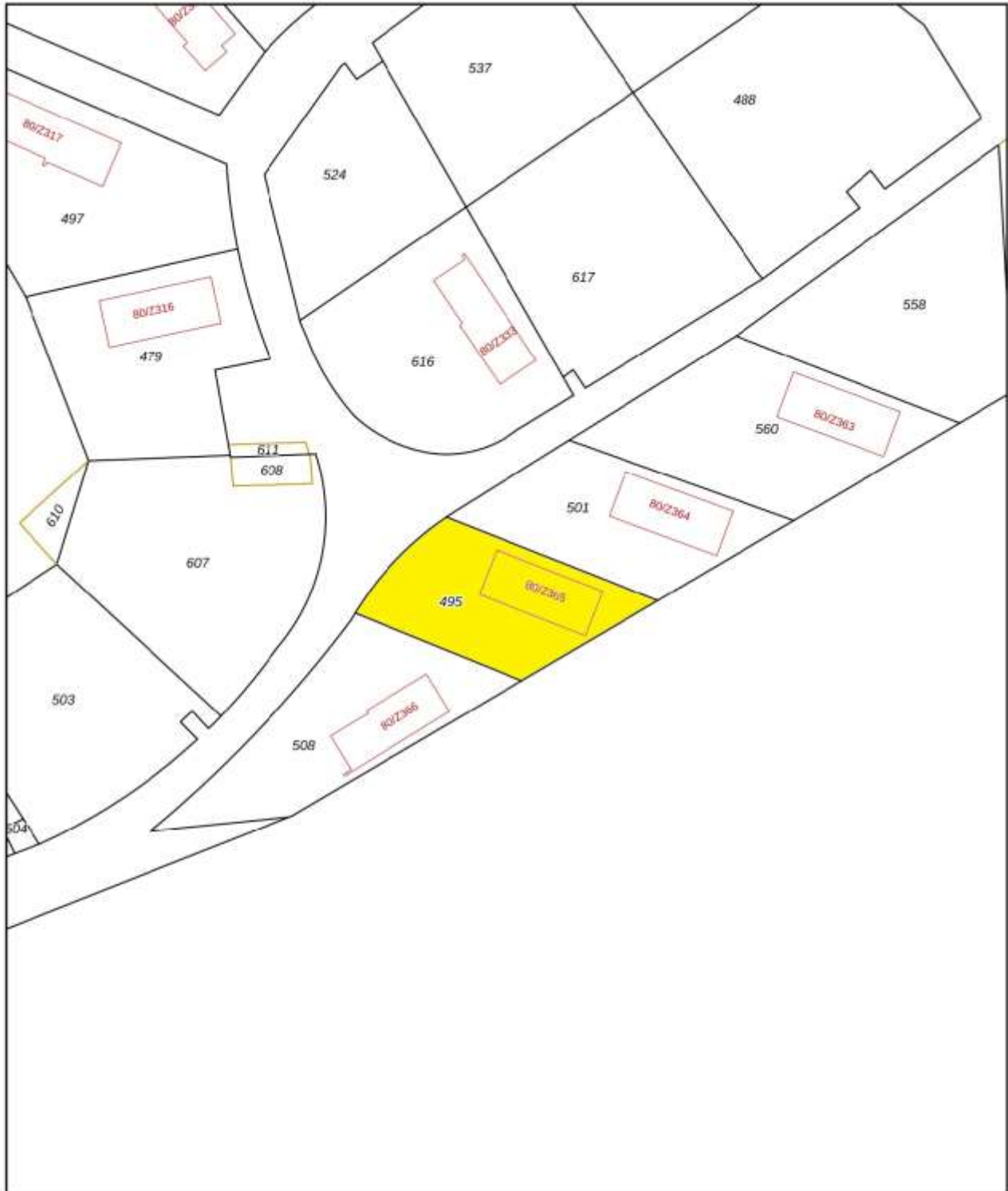


• BuitenLeven Recreatiemakelaar – Creatief in recreatief vastgoed •



Kadastrale kaart

Uw referentie: Tolplas 365



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noodgegericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wierden</p> <p>Sectie V</p> <p>Perceel 495</p>	
---	---	--	--

Voor een eensludend uittreksel, geleverd op 13 september 2022
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 databankrecht.



JAARLIJKSE KOSTEN 2022 DE TOLPLAS 365, HOGE HEXEL

Parkkosten:	Excl. BTW	BTW %	Incl. BTW
Parkbijdrage	€ 1.337,56	21	€ 1.618,45
Tuinonderhoud	€ 544,43	21	€ 658,76
Wifi recreatief	€ 136,29	21	€ 164,91
CAI	€ 75,86	21	€ 91,79
Vast recht energie voorschotbedrag	€ 512,00	9	€ 558,08
Afval voorschot	€ 240,00	21	€ 290,40
Waterverbruik voorschot	€ 52,00	9	€ 56,68
Gas en Elektra verbruik voorschot	€ 2.108,00	9	€ 2.297,72
Totaal parkkosten	€ 5.006,14		€ 5.736,79
OZB	€ 91,94	0	€ 91,94
Waterschapsbelasting	€ 223,80	0	€ 223,80
Rioolheffing	€ 292,80	0	€ 292,80
Verzekering	€ 350,00	0	€ 350,00
Totale kosten:	€ 5.964,68		€ 6.695,33

BRUTO HUUROPBRENGSTEN*

2021	**2022	***2022
€ 13.427	€ 13.652	€ 15.100

* hier gaat nog 29% provisie af

** werkelijke opbrengst tot 8-9

*** prognose 2022

Deze informatie is met zorg samengesteld op basis van informatie van de eigenaar en/of het desbetreffende park, echter kan niet als bindend worden beschouwd.

Aan deze informatie kunnen echter geen rechten worden ontleend.



Hexelsweg 80 – 365 Hoge Hexel is in verkoop bij:

BuitenLeven Recreatiemakelaar

Molenstraat 20

7551 DC Hengelo

06 - 55 77 77 81

info@uw-buitenleven.nl

www.uw-buitenleven.nl

[www.facebook.com/Buitenleven Recreatiemakelaar](https://www.facebook.com/Buitenleven-Recreatiemakelaar)