

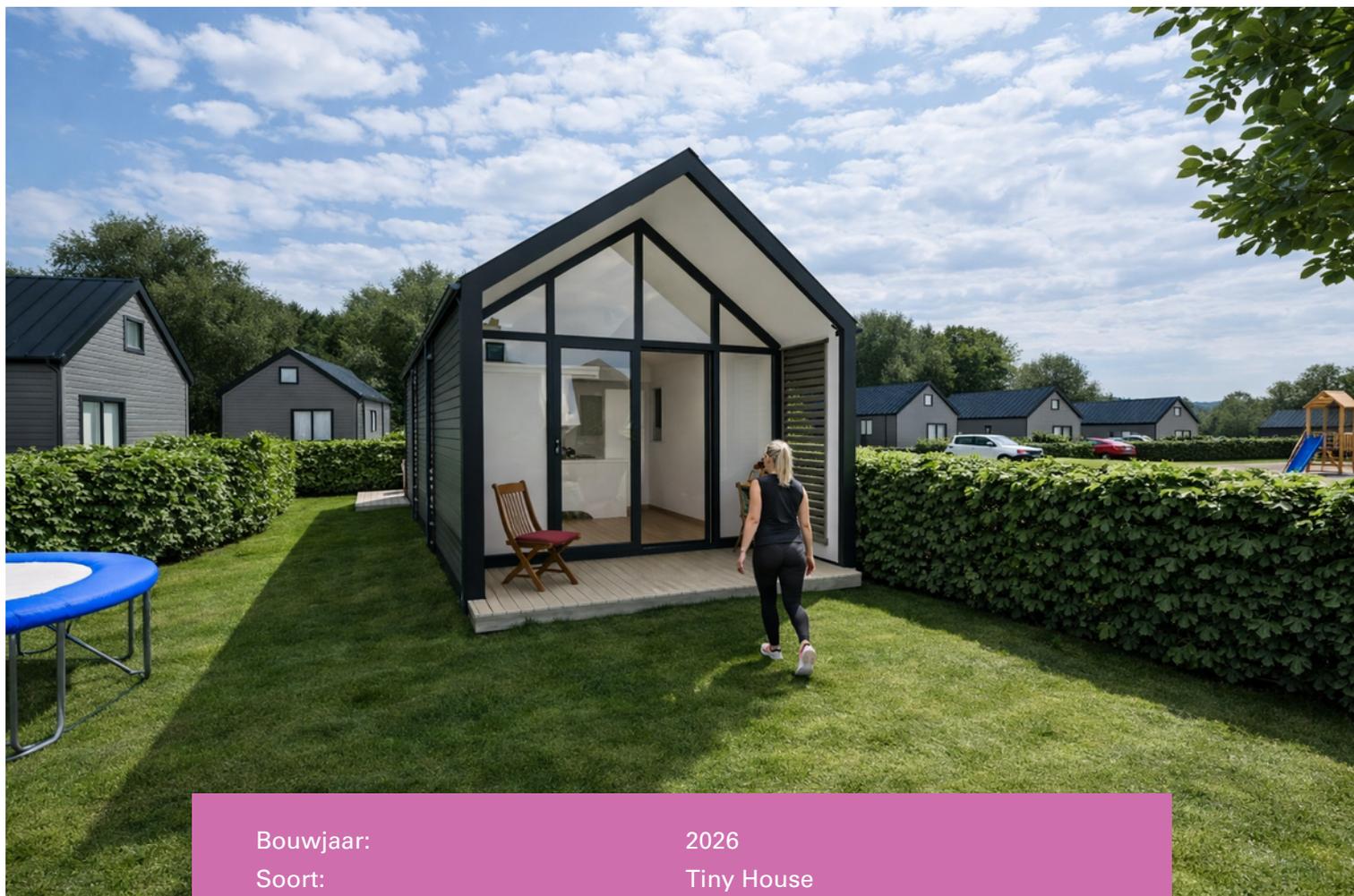
# Zorgeloos recreëren



Resort de Moraine in Spier

Prijzen vanaf € 135.000,--

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2026
Soort:	Tiny House
Kamers:	3
Woonoppervlakte:	45 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	250 m <sup>2</sup>
Gebouwwebonden buitenruimte:	Aangebouwde veranda 15 m <sup>2</sup>
Verwarming:	CV-ketel & radiatoren
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
Energielabel:	hrglass
Kozijnen:	Kunststof

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 135.000,- v.o.n.
Aanvaarding	Per vrijdag 1 mei 2026

## Bouw

Type object	Woonhuis, bungalow, vrijstaande woning, semibungalow
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2026
Dakbedekking	Metaal
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	250 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	45 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	Aan bosrand Aan park Aan rustige weg Nabij snelweg Vrij uitzicht
---------	--

## Tuin

Type	Patio
Staat	Dient nog te worden aangelegd.

## CV ketel

CV ketel	Vaillant
Warmtebron	Gas

# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar	2026
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## **Uitrusting**

Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Tuin aanwezig	Ja

## **Kadastrale gegevens**

Eigendom	Zie akte
----------	----------



# Omschrijving

Resort de Moraine in Spier | Luxe Tiny Houses midden in de Drentse natuur

Jouw eigen recreatiewoning in het hart van Drenthe

Namens Chalet Invest bieden wij te koop aan: 13 exclusieve, nieuw te bouwen recreatiewoningen op Resort de Moraine in Spier. Moderne Tiny Houses op royale kavels van circa 250 m<sup>2</sup>, gelegen in een groene en rustige omgeving waar natuur en comfort samenkomen.

Nieuwbouw, volledig naar eigen wens

Elke recreatiewoning wordt speciaal voor jou gebouwd door Chaletbouw Vosselman, specialist in hoogwaardige houtskeletbouw. Met een woonoppervlak van circa 45 m<sup>2</sup>, aangevuld met een ruime vide van ca. 15 m<sup>2</sup>, bieden deze woningen verrassend veel leefruimte.

De slimme en efficiënte indeling bestaat uit een comfortabele woonruimte met veel daglicht, een moderne open keuken, een luxe badkamer en een extra slaap- of werkruimte op de vide. Ideaal voor eigen recreatief gebruik én verhuur.

Standaard uitgevoerd met:

- \* Moderne keuken met Inventum inbouwapparatuur
- \* Luxe badkamer met regendouche en zwarte kranen
- \* CV-installatie en HR++ beglazing
- \* Hoogwaardige isolatie conform bouwbesluit

Daarnaast kies je zelf de kleurstelling van de gevel, keuken en badkamer. De bouwtijd bedraagt circa 12 tot 14 weken.

Koop of erfpacht – jij bepaalt

Uniek aan dit project is de flexibiliteit in gronduitgifte. Je kiest zelf voor vol eigendom van de kavel of voor erfpacht met een aantrekkelijke jaarlijkse canon. Beide varianten bieden volledige vrijheid voor eigen gebruik én verhuur.

Prijzen:

- \* Recreatiewoning: € 135.000,- incl. btw
- \* Kavel ca. 250 m<sup>2</sup> in eigendom: € 62.500,-
- \* Of erfpacht: € 3.950,- per jaar

Interessant als investering

Deze recreatiewoningen zijn niet alleen aantrekkelijk voor eigen gebruik, maar ook zeer interessant als belegging. De verwachte bruto verhuuropbrengst bedraagt circa € 17.500,- per jaar.

Verhuur kan volledig worden verzorgd via het park, met een beheersvergoeding van 25%. Zo profiteer je van rendement, zonder dat je er zelf omkijken naar hebt.

Zorgeloos genieten op Resort de Moraine

Resort de Moraine combineert het gevoel van eigen bezit met het gemak van professioneel parkbeheer. Het onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen wordt centraal geregeld. Verhuur is toegestaan, permanente bewoning niet. Hiermee blijft het recreatieve karakter van het park gewaarborgd.

### Uitstekende ligging in Drenthe

Spier ligt centraal in Drenthe, direct nabij het Dwingelderveld, het grootste natte heidegebied van West-Europa. Een omgeving die uitnodigt tot wandelen, fietsen en mountainbiken. De dorpen Dwingeloo, Beilen en Westerbork liggen op korte afstand en via de A28 ben je binnen een uur in Zwolle of Groningen.

### Specificaties

- \* Woonoppervlak: ca. 45 m<sup>2</sup> + ca. 15 m<sup>2</sup> vide
- \* Kaveloppervlak: ca. 250 m<sup>2</sup>
- \* Bouwwijze: Houtskeletbouw
- \* Verwarming: CV-installatie (Vaillant)
- \* Isolatie: Conform bouwbesluit
- \* Kozijnen en beglazing: Schüco met HR++ glas
- \* Garantie: 10 jaar constructief

### Interesse?

Er zijn slechts 13 kavels beschikbaar. Neem vrijblijvend contact op voor meer informatie of een bezichtiging van de locatie.

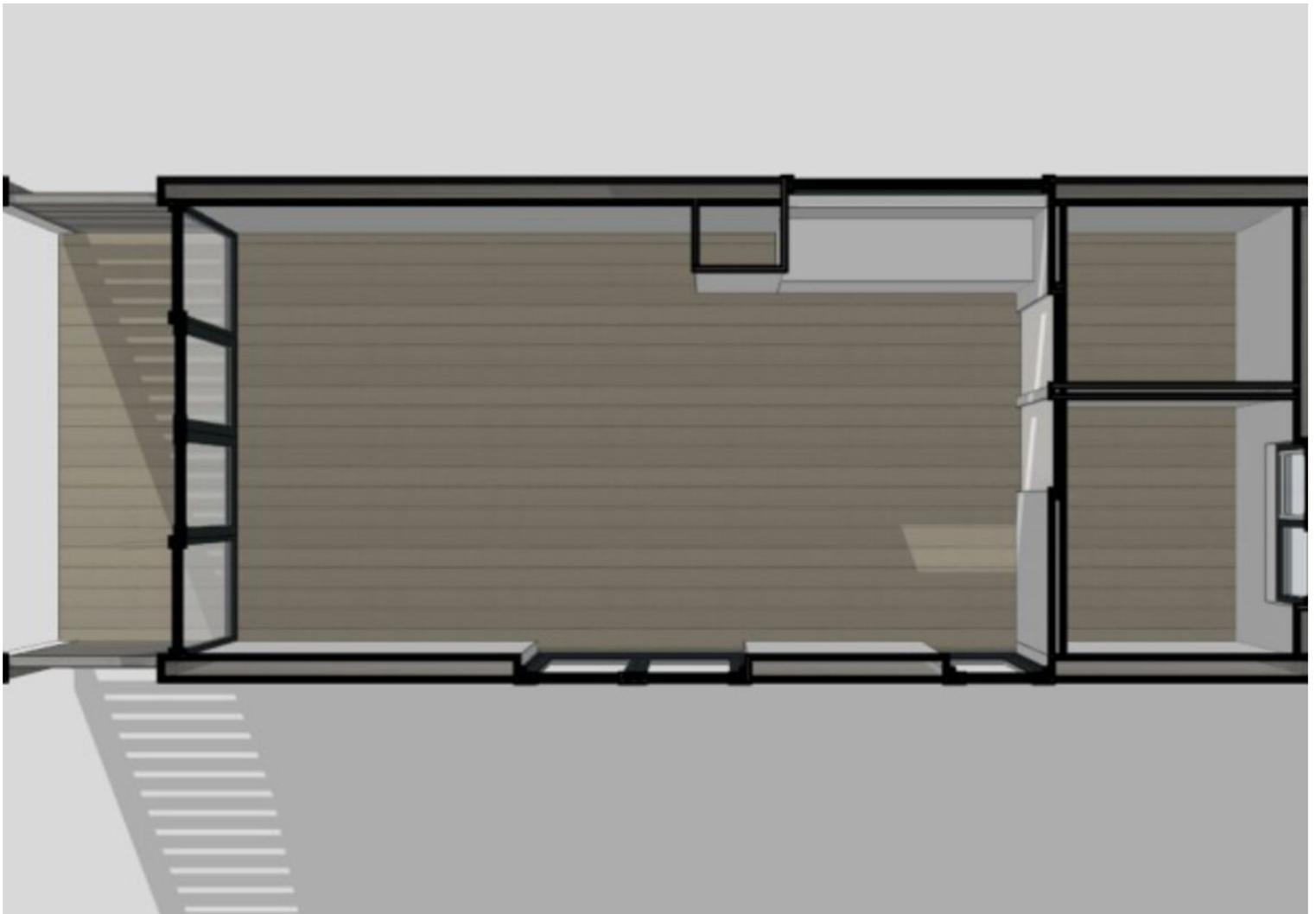
JayMar Thuis Makelaars  
085 – 401 52 28  
info@jaymar.nl





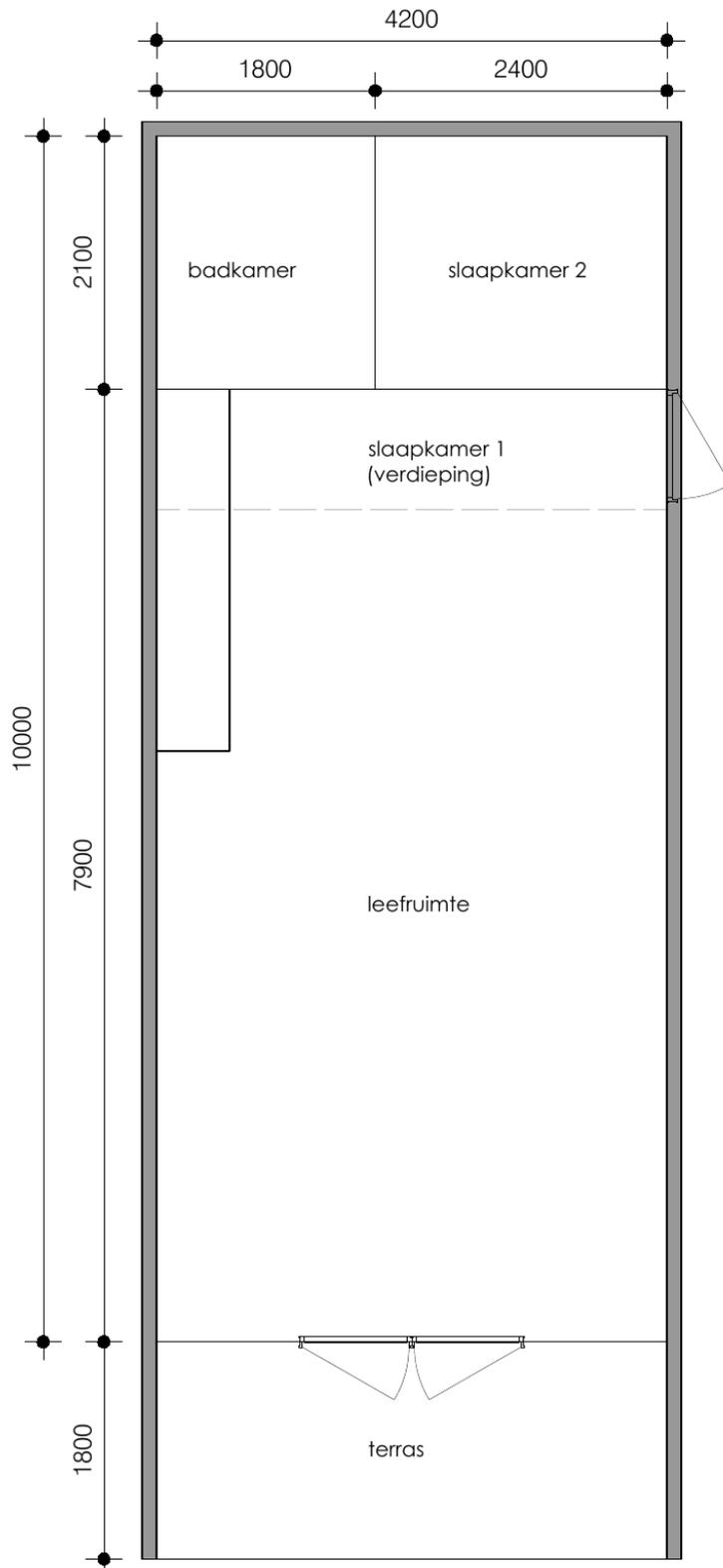








# Plattegrond

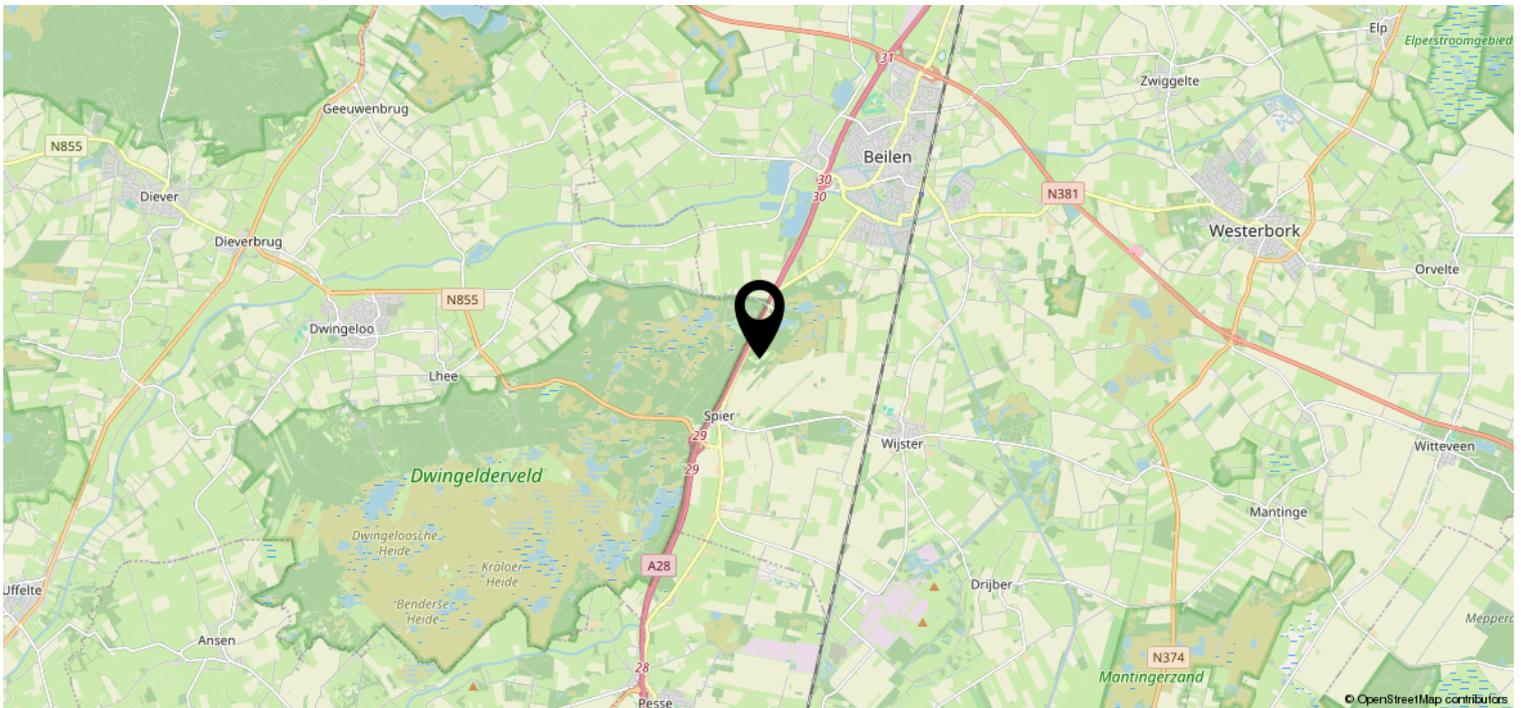
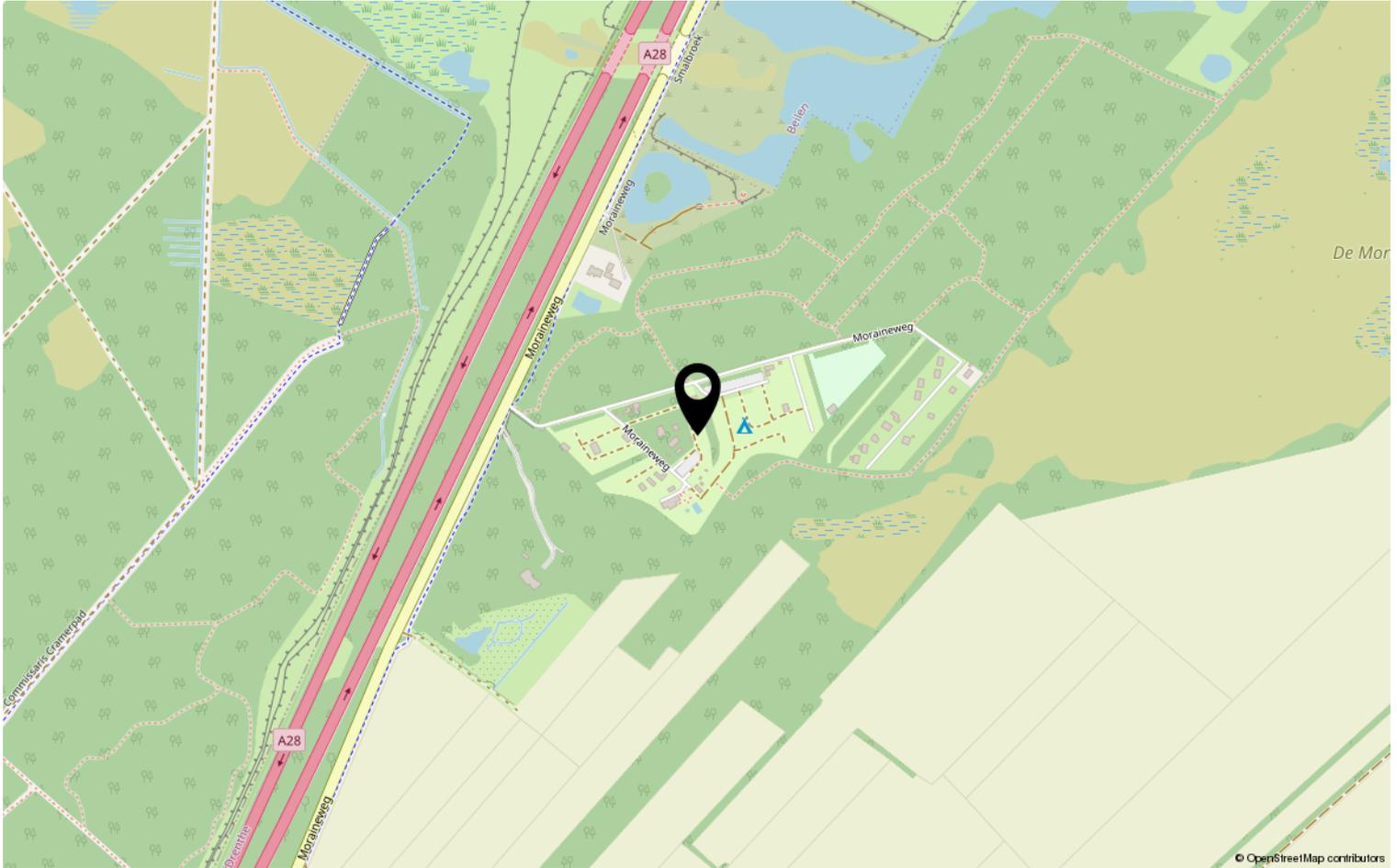


concept plattegrond tiny house 45 m<sup>2</sup>

# Kadastrale kaart



# Locatie op de kaart



# FAQ

Resort de Moraine - Moraineweg 20, Spier

## Het Object

### **Wat koop ik precies?**

Een nieuwbouw recreatiewoning (Tiny House) van ca. 54 m<sup>2</sup> woonoppervlak plus 15,3 m<sup>2</sup> vide, totaal 69,3 m<sup>2</sup>. Bouw door Chaletbouw Vosselman B.V., houtskeletbouw met 10 jaar constructiegarantie.

### **Wat zijn de afmetingen en indeling?**

Totaal ca. 69,3 m<sup>2</sup> (54 m<sup>2</sup> begane grond + 15,3 m<sup>2</sup> vide). Volledige keuken, badkamer, woonkamer en slaapruiimte(s). Zadeldak met vide.

### **Wat is inbegrepen?**

Complete woning inclusief keuken (Inventum apparatuur), badkamer (Fibo Trespo, regendouche, toilet, wastafelmeubel), CV-installatie (Vaillant gasketel), radiatoren, HR++ beglazing. Exclusief vloerbedekking en meubels.

### **Is er een meubelpakket beschikbaar?**

Ja, optioneel. Specificaties en prijs volgen.

## Prijzen & Kosten

### **Wat kost een chalet?**

Chalet: €135.000

Grond (250 m<sup>2</sup> eigendom): €62.500

Totaal met grond: €197.500

### **Welke kosten komen erbij voor de koper (met grond)?**

Chalet: prijs is inclusief BTW, geen extra belasting

Overdrachtsbelasting grond: 10,4% over €62.500 = ca. €6.500

Notariskosten levering: ca. €1.200 - €1.500

Kadasterkosten: ca. €150

**Totaal kosten koper (indicatie): ca. €8.000 - €8.500**

### **Kan ik ook zonder grond kopen?**

Ja, dan betaal je erfpacht in plaats van grondaankoop.

### **Welke kosten komen erbij voor de koper (met erfpacht)?**

Chalet: prijs is inclusief BTW, geen extra belasting

Overdrachtsbelasting erfpacht: 10,4% over fiscale waarde (canon × factor 13,8) = ca. €5.670

Notariskosten levering: ca. €1.200 - €1.500

Kadasterkosten: ca. €150

**Totaal kosten koper (indicatie): ca. €7.000 - €7.500**

Let op: dit zijn indicaties, de exacte bedragen worden door de notaris berekend.

## Erfpacht (alternatief voor grondkoop)

### **Wat is erfpacht?**

Je huurt de grond voor een lange periode (30 jaar) tegen een jaarlijkse vergoeding (canon). Je bent volledig eigenaar van het chalet.

### **Wat kost erfpacht?**

€3.950 per jaar, jaarlijks geïndexeerd op basis van CPI (consumentenprijsindex).

### **Wat zijn de voorwaarden?**

Erfpachtrecht voor 30 jaar, verlengbaar. Overdraagbaar bij verkoop van het chalet. Volledige voorwaarden in de erfpachtakte.

## Park & Beheer

### **Welke maandelijkse kosten zijn er?**

Parkbijdrage: €75 per maand excl. BTW (€90,75 incl. BTW). Dit dekt onderhoud gemeenschappelijke voorzieningen, beheer en infrastructuur.

### **Mag ik het chalet verhuren?**

Ja, recreatieve verhuur is toegestaan conform het parkreglement.

### **Mag ik er permanent wonen?**

Nee, het bestemmingsplan staat uitsluitend recreatief gebruik toe.

### **Zijn er huisdieren toegestaan?**

Zie parkreglement.

## Koop & Levering

### **Hoe verloopt het koopproces?**

1. Ondertekening koopovereenkomst
2. 3 dagen wettelijke bedenktijd
3. Waarborgsom 10% binnen 7 dagen
4. Bouw in termijnen (12-14 weken)
5. Notariële levering grond/erfpacht binnen 4 maanden
6. Oplevering chalet na voltooiing bouw

### **Hoe werkt de betaling?**

10% waarborgsom bij ondertekening  
Bouwkosten in 5 termijnen gekoppeld aan bouwfasen:

- 15% start fundering
- 20% casco gereed
- 20% dak waterdicht
- 25% installaties en binnenafbouw
- 10% voor oplevering

### **Bij welke notaris wordt geleverd?**

De Jonge en Smit Notarissen / VPVA Notarissen

## **Garanties**

### **Welke garanties krijg ik?**

10 jaar constructiegarantie  
2 jaar garantie op installaties  
Bouw conform tijdelijk bouwbesluit (isolatiewaarden)

### **Wie is de bouwer?**

Chaletbouw Vosselman B.V.

## **Kadaster**

### **Waar ligt het park?**

Moraineweg 20, 9417 TB Spier  
Kadastrale gemeente Midden-Drenthe (BLN00), sectie G, nummer 2074

## **Isolatie & Installaties**

### **Hoe is het chalet geïsoleerd?**

Onderdeel	Isolatiemateriaal	Rd-waarde
Vloer	PIR 60mm	Rd 2,7
Buitenwanden	Minerale wol 90mm	Rd 2,5
Dak	Minerale wol 90mm	Rd 2,5

Constructie: houtskeletbouw met dampdichte folie binnenzijde en dampopen folie buitenzijde. Isolatie conform tijdelijk bouwbesluit voor recreatiewoningen.

### **Wat voor kozijnen en ramen heeft het chalet?**

Kunststof kozijnen van Schüco (120mm profielen) met HR++ dubbel glas. Buitenzijde zwart, binnenzijde wit. Badkamer- en toiletruiten in melkglas. Binnendeuren: stalen montagekozijnen (Skantrea, Alpine wit), deurmaat 730x2115mm.

### **Hoe wordt het chalet verwarmd?**

CV-ketel op aardgas (merk Vaillant). Alle ruimtes voorzien van radiatoren, badkamer met handdoekradiator.

### **Hoe wordt warm water gemaakt?**

Via de Vaillant CV-combiketel. Tappunten: mengkraan keuken, mengkraan wastafel badkamer, thermostaatkraan douche (regendouche). Alle kranen in zwart.

### **Is er ventilatie aanwezig?**

Ja. Ventilatie roosters in alle slaapkamers en woonruimtes. Mechanische ventilatie in badkamer en toilet. Rookmelders in elke ruimte.

**Wat voor dakbedekking heeft het chalet?**

Felz dakplaten in zwart (stalen klikpanelen). Kunststof boeidelen en dakgoten. Onderhoudsarm.

JayMar Thuis Makelaars

Hoofdweg 150, 9341 BM Veenhuizen | [info@jaymar.nl](mailto:info@jaymar.nl) | +31 85 401 5228

# Heeft u interesse?



Hoofdweg 150  
9341 BM Veenhuizen

085-4015228 | [info@jaymar.nl](mailto:info@jaymar.nl)  
[jaymar.nl](http://jaymar.nl)