

Onze Algemene Voorwaarden 2023

- Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op alle gebruikers van Bed & Breakfast, vakantiehuis het Melkhuis, de Schaapskooi en het Voorhuis.
- Huurders dienen een vaste woon- of verblijfplaats te hebben.
- Gasten dienen de instructies van de eigenaar op te volgen.
- Het huis wordt niet verhuurd aan groepen die jonger zijn dan 25 jaar.
- De eigenaar kan gasten, bij overtreding van deze en bij ongepast gedrag, met onmiddellijke ingang de toegang tot Landgoed "Koepeltjesplaats" ontzeggen en/of weigeren, zonder nadere mededeling en opgaaf van redenen en zonder restitutie van verblijfkosten.
- De gasten dienen zich te houden aan het Huishoudelijk Regelement.
- Familie c.q. vrienden groepen zijn toegestaan mits er meerdere accommodaties ter gelijke tijd wordt verhuurd (alleen in het voor- en naseizoen).

1. Boeking

De huurder dient 20 jaar of ouder te zijn. We nemen geen jongere, studerende c.q. vrienden groepen aan.

Boeking zijn definitief zodra Landgoed Koepeltjesplaats de reservering schriftelijk of per e-mail heeft bevestigd. De bevestiging zal binnen 2 dagen na de reserveringsaanvraag worden toegezonden.

Mocht u reserveren binnen vier weken voor aankomstdatum dan dient u het gehele bedrag ineens te voldoen, ook hier geldt: U ontvangt per e-mail de betaalgegevens en na uw betaling binnen 2 dagen is uw reservering definitief.

Bent u binnen 24 uur na de boeking niet in het bezit van een schriftelijke bevestiging, dan dient contact te worden opgenomen "Landgoed Koepeltjesplaats". De bevestiging dient per e-mail voor akkoord te worden gestuurd aan "Landgoed Koepeltjesplaats".

2. Tarieven

De tarieven gelden zoals ze zijn aangegeven op basis van een bezetting van 2 personen per accommodatie zie de websitepagina "Prijzen". De opgegeven prijzen zijn in Nederlandse valuta (Euro). Wijziging prijslijsten, van welke aard ook, acht verhuurder zich voorbehouden.

In de prijs is inbegrepen:

Op basis van 2 personen:

Bad en keuken linnen, en de bedden zijn opgemaakt! **10 % korting huurbedrag bij zelf meenemen van Bad- bed en keuken linnen**

Internet toegang, Gas, water, afvalverwijdering, energiekosten bij faire use.

Gebruik van wat er in huis standaard aanwezig is zoals; peper zout, suiker, handzeep, afwasmiddel,

Per dag een Vaatwasmachine blokjes (het Melkhuis en het Voorhuis), 1 keukenrol, 1 vuilniszak, 3 x rol 2 – laags toiletpapier, shampoo, douchegel, föhn, toiletreiniger

Overdekt en afgesloten stallen van fietsen, aanhanger of motoren, oplaad punt voor elektrische fietsen ***geen elektrische auto (zie punt 12).***

Weber BBQ aanwezig

Parkeren op ons erf Vakantiehuis het Voorhuis heeft een eigen privé parkeerplaats voor twee kleinere auto's, De andere accommodaties gebruiken de algemene parkeerplaats, graag richting het schapenveld parkeren. ***Voor elektrische auto's zijn er 8 oplaadpunten in Makkum 5 km. Van ons Landgoed***

Bijkomende kosten voor de vakantiehuisen Het Melkhuis, de Schaapskooi en het Voorhuis zijn

- **Eindschoonmaak** verplicht: € 55,00 het Melkhuis en de Schaapskooi , € 65,00 het Voorhuis
- Toeristenbelasting € 1,25 per persoon per nacht.
- Extra persoon/loge per nacht na twee personen € 20,00 hoogseizoen € 25,00 inclusief bed- en Badlinnen.
- De Borg € 85,00 wordt bij de aanbetaling in rekening gebracht, verrekening wordt het resterende bedrag binnen 7 werkdagen teruggestort.
- U dient zelf voor een annulering verzekering te zorgen
- ***i.v.m. gestegen prijzen geldt een energietoeslag van € 3,00 per persoon per nacht***

3. Betalingen

U doet een aanvraag op de website en ontvangt een kopie e-mail van uw aanvraag en onze algemene voorwaarden. Hierna ontvangt u van ons een aanbetaling verzoek van 25% van de geboekte periode. Deze aanbetaling dient te worden voldaan binnen 5 dagen, bij last minute binnen 24 uur. Na uw aanbetaling is uw reservering definitief en verwerken wij dat in de beschikbaarheidskalender.

4 weken voor aankomst dient het resterende bedrag te zijn voldaan "graaf het referentienummer melden", deze dient u binn 2 weken te voldoen.

Bij Betalingen dienen te geschieden op bankrekeningnummer **NL 53 ABNA 0525 3691 63 t.n.v. I.B. de Ruijter**

"Graag referentienummer erbij melden"

Voor buitenlandse gasten: **IBAN: NL ABNANL2A**

Bij niet tijdige of onvolledige betaling van de verschuldigde bedragen is Landgoed Koepeltjesplaats gerechtigd de overeenkomst eenzijdig te ontbinden. U blijft aansprakelijk voor alle schade die Landgoed Koepeltjesplaats als gevolg hiervan lijdt, waaronder alle kosten die Landgoed Koepeltjesplaats in verband met uw boeking en de ontbinding heeft moeten maken.

4. Annuleringen

- Indien u onverhoopt niet in staat bent om de aangeane huurovereenkomst na te komen, dient u dit zo spoedig mogelijk bij ons te melden zodat wij de daardoor vrijgevallen datum alsnog aan derden kunnen aanbieden, en als het wordt verhuurd kunnen we evt. De aanbeting deels of geheel terugbetalen.
- Bij annulering meer dan 6 weken voor aanvang van het verblijf, is 25% van het totaalbedrag verschuldigd.
Bij annulering binnen 4 weken vóór aanvang van het verblijf, is 50% van het huurbedrag verschuldigd. Bij annulering binnen 2 weken vóór aanvang van het verblijf, is 100% van het totaalbedrag verschuldigd. Bij voortijdige beëindiging van het verblijf, is het volledige huurbedrag van de factuur verschuldigd. Voortijdig vertrek dient u bij de beheerder te melden.
- Annulering dient te worden gemeld bij Koepeltjesplaats, schriftelijk, via e-mail of telefonisch.
- *De algemene voorwaarden via de boekingsite Airbnb en Booking.com betreft annuleren 14 dagen voor aanvang totaal geld retour, daar we wel melden dat u boven ons genoemde prijs bedrag per nacht 15% hoger uitkomt door hun commissie die in rekening wordt gebracht.*

5. **Aanvang en vertrektijden:**

De vakantiehuizen:

- Dagelijks te reserveren vanaf 2 nachten (de maanden juli en augustus vanaf 3 nachten)
- Aanvang: vanaf 15:00 uur en vertrek uiterlijk 10:00 uur

Het Voorhuis en de B&B *De Boerderijkamer* zijn het gehele jaar beschikbaar vanaf 2 nachten, behalve met de kerstdagen en eerste week van januari zijn we gesloten).

Het vakantiehuis het Melkhuys is vanaf 1 april tot 31 oktober en het vakantiehuis de Schaapskooi is vanaf 1 mei tot 30 september beschikbaar.

Ten einde het verblijf op het terrein voor alle gasten zo aangenaam mogelijk te laten verlopen, dienen alle gasten zich te houden aan de Huisregels. Deze Huisregels vindt u in het gastenverblijf en op deze website.

Overtreding van de Huisregels kan verwijdering van het terrein tot gevolg hebben, zonder dat restitutie van de huursom of een gedeelte daarvan Plaatsvindt. Voortijdig vertrek vindt geen restitutie plaats.

6. **Huisdieren**

Sorry we staan geen huisdieren toe, we maken geen uitzonderingen!

Onze huisdieren:

Als u met kinderen hier logeert graag onze dieren met rust laten! Onze kippen en de katten Puk & Buk lopen los, Als ze naar u toe komen is dat een teken van vertrouwen. Ze mogen niet de vakantiehuysjes en B&B betreden!

*Gelieve de kippen **geen brood** geven, fruit en sla is geen probleem, er is een stenen plateau waar u dat kunt deponeren alleen als de kippen loslopen, geen voedselresten op het gras gooien.

*Tijdens of na uw BBQ of diner onze huisdieren niet voederen of voedselresten geven.

7. **Bewoning:** De huurder dient bij/tijdens het (gehele) verblijf aanwezig te zijn. Het is niet toegestaan meer personen in de woning te laten overnachten dan waarvoor deze is bedoeld, tenzij besproken tijdens reservering c.q. in overleg tijdens het verblijf. Bezoekers worden aan de eigenaar gemeld, bezorg alsjeblieft geen overlast aan de burens en respecteer de rustige omgeving van ons Landgoed. Het is niet toegestaan in het vakantiehuis te Gourmetsen, frituren, fonduen of een airfryer te gebruiken. Er is een airfryer en weber BBQ voor buiten aanwezig vraag naar de mogelijkheden. Het gebruik van geurkaarsen en etherische oliën is ook niet toegestaan.

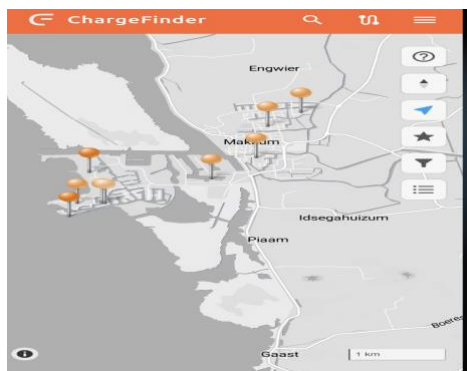
8. **Aansprakelijkheid:** Landgoed Koepeltjesplaats is niet aansprakelijk voor schade of letsel ontstaan als gevolg van het verblijf op haar terrein of door het gebruik van de op haar terrein aanwezige faciliteiten. De huurder c.q. de hoofdbewoner is hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen die uit de redervering en het verblijf voortvloeien, zowel van hemzelf en alle medebewoners, als van eventuele bezoekers.

9. **Voorbehoud:** Indien huurder en/of medehuurder de verplichtingen uit de algemene voorwaarden/ huisregel van Landgoed Koepeltjesplaats ondanks eventueel voorafgaande waarschuwing niet of behoorlijk naleeft, heeft de verhuurder het recht de overeenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen en de huurder en medehuurders de toegang tot de vakantie woning te ontzeggen zonder restitutie van huurgelden.

10. **Huisregels:** Geluidsoverlast, met name tussen 7:00uur en 22:00 uur dient te worden voorkomen, evenals bezoekers die Ten einde het verblijf op het terrein voor alle gasten zo aangenaam mogelijk te laten verlopen, dienen alle gasten zich te houden aan de Huisregels. Deze Huisregels vindt u in het gastenverblijf en op deze website. Bezoekers mogen niet zonder toestemming van de beheerder en zonder bijbetaling overnachten. Voertuigen van gasten kunnen geparkeerd worden op algemene parkeerplaats van ons Landgoed, het vakantiehuis het Voorhuis heeft een eigen privé parkeerplaats voor het huis. Auto's van bezoekers kunnen op de parkeerplaats van het sportveld (30 meter) mits er genoeg plaats is. Overtreding van de Huisregels kan verwijdering van het terrein tot gevolg hebben, zonder dat restitutie van de huursom of een gedeelte daarvan plaatsvindt.

11. **Groepen:** We verhuren in het laagseizoen voor families tot maximaal 16 volwassenen inclusief Kinderen v/a 3 jaar en baby's tot 2 jaar zijn gratis op basis van alle accommodaties.

12. **Betreft het opladen van uw elektrische auto is helaas nog niet mogelijk. Het netwerk is daar nog niet voor geschikt en zijn bezig voor de toekomst dat te verbeteren. Dat houdt in dat u uw auto niet in het stopcontact van het vakantiehuis kunt gebruiken.** Er zijn in Makkum (5km.) 8 oplaadpunten zie map.



Het scheiden van afval: de containers staan achter het hek inrit stal



Huisvuil dient de huurder in de hiervoor beschikbare containers te deponeren, plastic en blik gaat gewoon bij het rest afval.

Rest Afval/huisvuil dien je in de grijze of rode container te deponeren.

Papier in de container met blauwe deksel

Groenafval in groene container

Glas alleen in de speciale containers bij de supermarkt of in het dorp Gaast graag zelf wegbrengen.

Rookbeleid:

Roken is niet toegestaan in een recreatiewoning, buiten op het terras kunt u roken. Graag **geen** sigarettenpeuken in de vuilbak (binnen woning) deponeren, roken bij openstaande deur accommodatie is niet toegestaan. Bij regenachtig weer kunt u onder de privé overkapping roken. Er zijn zand emmertjes aanwezig voor de peuken.

Alcohol en soft- en harddrugs:

Het gebruik van soft- en harddrugs en overmatig alcoholgebruik zijn ten strengste verboden (evenals openbare dronkenschap/ drankgebruik).

Agressie:

Iedere vorm van agressief gedrag tegen gasten en/of medewerkers Landgoed Koepeltjesplaats wordt niet getolereerd. Bij constatering hiervan zal de politie ingeschakeld worden en is de verhuurder I.B. de Ruijter/S. Van Dijk bevoegd om de betrokkenen de toegang tot en het verblijf op het terrein te ontzeggen.

Geluidsnorm:

Overlast aan omwonenden en mederecreanten door lawaai, balspelen enz. is niet toegestaan, we adverteren met rust en ruimte. Op 35 meter van het Landgoed is een voetbalveld en speeltuin. Geluidsapparatuur mag buiten jouw eigen verblijfplaats niet hoorbaar zijn. Graag binnen mobiel telefoneren. Bij overlast door lawaai of luidruchtig gedrag kan de verhuurder de betrokkenen per direct de toegang tot en/of het verblijf op het terrein ontzeggen.

Parkeren op de Algemene Parkeerplaats:

Voor het vakantieverblijf Het Melkhuis, de Schaapskooi en de B&B de Boerderij Kamer. Per verblijf maximaal 2 auto's, graag met de neus of kont naar het hek v.d. Schaapsveld. Visite moet aangemeld worden, volledige bezetting van de accommodaties zal de auto van de visite buiten het terrein moeten parkeren. Het Voorhuis heeft een privé parkeerplaats voor een auto of kleine auto's.

Overtreding: Bij constatering van het overtreden van bovengenoemde huisregels is Landgoed Koepeltjesplaats bevoegd om de betrokkenen per direct de toegang tot/het verblijf op het terrein van Landgoed Koepeltjesplaats ontzeggen

Recreatievoorwaarden: Tijdens een verblijf in een vakantiewoning zijn ook de bovenstaande voorwaarden en reglementen van toepassing, zie map in accommodatie.

Bij Corona

Onze drie vakantiehuizen en B&B zijn apart van elkaar gelegen en allemaal voorzien van eigen privé sanitair c.q. badkamer met douche en wastafel, in de vakantiehuusjes is de toilet apart van de badkamer op de begane grond.

Het Voorhuis heeft op de begane grond een badkamer met bad, douche en wastafel en toilet apart, en op de eerste verdieping naast de slaapkamer een toilet en wastafel.

Het Melkhuis en de Schaapskooi hebben een badkamer met douche unit een wastafel en toilet apart van de badkamer, alles op de begane grond.

Er zijn geen gezamenlijke ruimtes in de vakantiehuusjes en B&B, corona proef en de 1,5 meter afstand is hier gewaarborgd!

Tijdens corona ontvangen we hier alleen families, mits dat er meer personen per vakantiehuis als bezoeker / logee na twee personen is toegestaan door versoepeling landelijke maatregels. Jongere vrienden groepen worden niet toegestaan.

ALGEMEEN

Onze website is met de grootste zorg samengesteld en er kunnen verschillen tussen de op de website gepresenteerde tekst en of foto's en de actuele situatie in de accommodatie ten tijde van het bezoek door de gast(en). Er kunnen door de gasten geen rechten worden ontleend aan dergelijke verschillen.

Gasten dienen een vaste woon- of verblijfplaats te hebben. Gasten dienen de instructies van de beheerders op te volgen. De beheerders kunnen gasten, bij overtreding van de algemene voorwaarden of bij ongepast gedrag met onmiddellijke toegang tot Landgoed Koepeltjesplaats ontzeggen en /of weigeren, zonder nadere mededeling en opgaaf van redenen en zonder restitutie van verblijfkosten.

Dorpsfeest

De tweede weekend in juli is er een dorpsfeest, waarbij de traditionele kaatspartijen worden gehouden en voor de kinderen en ouderen spelletjes en workshops/ activiteiten beide dagen. Op de zondag start om 9:30 uur een openlucht kerkdienst als het weer het toelaat.

Overmacht

In geval van overmacht, zowel van blijvende als tijdelijke aard, is de accommodatie gerechtigd de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden of tijdelijk op te schorten zonder dat de gast aanspraak op nakoming en/of schadevergoeding kan doen gelden. Onder overmacht wordt onder meer, doch niet uitsluitend verstaan:

Oorlogsgevaar, oorlog, opstand, molest, stakingen, boycot, storingen in het energienet of watermaatschappij, in het verkeer of transport maatregelen van overheidswege, schaarste, aan grondstoffen, natuurrampen en voorts alle weersomstandigheden, overlijden van een van eigenaren of naaste familieleden e.d. waaronder gehele of gedeeltelijke nakoming van de overeenkomst naar redelijkheid en billijkheid niet van de accommodatie kan worden gevergd.

Aansprakelijkheid

De accommodatie kan niet aansprakelijk worden gehouden voor door de gast of derden ten gevolge het verblijf in de accommodatie geleden schade; de gast vrijwaart de accommodatie tegen aanspraken dienaangaande. De accommodatie is niet aansprakelijk voor storingen in en om de accommodatie zoals storingen en uitval van stroom en watervoorzieningen en technische installaties, niet of ontijdig aangekondigde bouw- en/of wegwerkzaamheden in de nabijheid van de accommodatie. De accommodatie kan slechts aansprakelijk worden gehouden voor schade die is te wijten aan de grove schuld of nalatigheid van de accommodatie, als en voor zover de accommodatie uit enige hoofde ter zake de gebruikersovereenkomst in rechte aansprakelijkheid wordt gehouden, steeds beperkt tot directe schade en is elke vorm van gevolgschade uitgesloten. De aansprakelijkheid van de accommodatie is voorts steeds beperkt tot het maximumbedrag dat de verzekeraar van de accommodatie in het voorkomende geval zal uitkeren. De accommodatie aanvaard geen aansprakelijkheid voor letsel aan personen en/of schade, verlies of diefstal van eigendommen van de gebruikers.

Heeft u vragen over de huisregels of onze voorwaarden, neem dan beslist even contact met ons op. Wij staan open voor vragen en aanvullingen!

www.waterlandfriesland.nl heeft heel veel informatie over zuidwest Friesland idem horeca

www.ifryskegea.nl geen info over de natuurgebieden met de wandel en fietspaden in (zuidwest)Friesland

wandelnetwerk.nl als je een stuk van een Elfstedenroute of zuiderzeeroute wilt doen (toets Makkum in zoek op naamplaats en je hebt 5 routes .

www.inmakkum.nl alles betreft de ondernemers in Makkum betreft restaurants Restaurant It Posthus en eetcafé de Zwaan zijn onze favoriete restaurants

idem voor workum.nl eetcafé de Smidse, restaurant Folkerts en de Rode Leeuw.

sneek.nl heeft vele aanraders voorbeeld het Friese museum en heeft mooie wandelroutes door het centrum inclusief een van de elf fonteinen die aan de Elfsteden tocht is gekoppeld.

Restaurants onder de linden, en de Walrus.

Landgoed Koepeltjesplaats ligt in Gaast om 350 meter van het IJsselmeer en tussen Makkum en Workum (5km)

Via (op) de IJsselmeerdijk waar de schapen grazen kun je ook wandelend naar deze dorpen gaan, wel waterdichte wandelschoen meenemen.

Voorbeeld:

Vanaf Gaast linksaf op de zeedijk naar Workum, lang het natuurgebied de Workummerwaarden in het IJsselmeer en dan bij het Kerkenpad "Telefonie"

dwars door het weiland naar Workum (5-6 km.)

Vriendelijke groet,

Ilse de Ruijter

Boerestreek 12

8757 JS Gaast

0628719200

www.landgoedkoepeltjesplaats.nl

