

Landal Travemünde



Dünenweg 2 - Promenade villa 137 23570 Lübeck

Vraagprijs € 795.000,- k.k. BTW belast

Omschrijving

Prachtig luxueus 4 persoons appartement in Travemünde aan de Oostzee. Badplaats Travemünde biedt veel gezelligheid met historische huizen een levendige havenpromenade en een breed zandstrand. Direct tegenover Travemünde, op het schiereiland Priwall, ligt het vakantiepark Landal Travemünde, vlakbij de haven en het uitgestrekte zandstrand.

Dit luxe appartement ligt aan de promenade, naast de jachthaven en vlakbij het strand. Het appartement beschikt over 2 slaapkamers en een bedbank in de woonkamer en is gelegen op de tweede verdieping van Promade Villa 8 (lift aanwezig). Vanuit de woonkamer is het balkon bereikbaar met tuinmeubair. De open keuken is speels geplaatst en voorzien van diverse inbouwapparatuur (koelkast met vriesvak, magnetron, oven, vaatwasser).

De eerste slaapkamer is voorzien van een 2-persoonsbed, 2-persoonssofttopper en flatscreen-tv. De tweede slaapkamer beschikt over een twee 1-persoonsbedden en een flatscreen-tv.

De ruime luxe badkamer met bubbelbad, dubbele rainshower en stoomdouche, sauna (2-pers) en dubbele wastafel.

Het appartement beschikt over een parkeerplaats in de parkeergarage (2.10 meter hoog).

Kort parkeren voor in- en uitladen kan in de buurt van het appartement.

De promenadevilla's liggen direct aan de avontuurlijke promenade. Verse broodjes, (vis)restaurants en een panoramisch uitzicht. Puur genieten. Sportliefhebbers kunnen zich uitleven op de nabijgelegen golfbaan.

In de jachthaven ligt het Panorama schip MS Hanse voor bijvoorbeeld een ontspannen boottrip naar Lucbeck.

Eigenaren op Landal Travemünde hebben de mogelijkheid om onbeperkt eigen (recreatief) gebruik te reserveren, zonder vaste aankomst en vertrekdagen.

De fantastische locatie direct aan de Baltische Zee belooft u veel moois!

Utrecht – 520 km

Kopenhagen – 275 km

Hamburg – 100 km

Kortom een investering in een van de meest aantrekkelijke vakantieregio's in Duitsland.

De foto's zijn van een vergelijkbaar appartement.

Kenmerken

Status	Te koop
Prijs	€ 795.000,- k.k. BTW belast
Soort woning	Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2018
Verwarming	Centrale verwarming
Warm water	Combiketel
Oppervlakte woning	82 m ²
Inhoud woning	190 m ³
Aantal personen	6
Aantal slaapkamers	2
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	1
Ligging	Bij strand/zee
Staat van onderhoud binnen	Uitstekend
Staat van onderhoud buiten	Uitstekend
Staat van onderhoud inventaris	Goed
Verhuur / eigen gebruik	Overname contracten
Verhuurorganisatie	Landal GreenParks
Faciliteiten	• Sauna • Whirlpool/bubbelbad • Badkamer op begane grond • Magnetron • Oven • Slaapkamer op begane grond • Sunshower • Vaatwasser • Vloerverwarming

Foto's









Plattegronden





Park

Het Ostseeheilbad Travemünde belooft gastvrijheid, ontspanning, wellness en sport. Direct tegenover Travemünde, op het schiereiland Priwall, ligt het vakantiepark Landal Travemünde. Deze is goed bereikbaar per veerboot. De vrijstaande bungalows liggen vlakbij het uitgestrekte zandstrand. Hier kunt u lange wandelingen maken en ontspannen in een traditionele strandstoel. Direct aan de jachthaven en de boulevard van de nieuwe Priwall liggen de maritiem moderne vakantieappartementen.

Met veel comfort, grote balkons en terrassen voelt u zich helemaal thuis. Wandelend langs de beroemde Travemünde boulevard kunt u schepen en boten van alle soorten bewonderen. Typische visserscafé's en de historische vuurtoren wachten op u. Verder is er ook hun trots: de viermastbark "Passat", gelegen aan de waterkant. De UNESCO en de stad van de marsepein: Lübeck en Timmendorfer strand zijn ook dichtbij.

Parkadres

Landal Travemünde
Dünenweg 2
23570 Lübeck
Duitsland

[Bekijk hier de interactieve kaart voor de ligging van het park](#)

Parkfaciliteiten

- Fietsverhuur
- Haven
- Indoor speelruimte
- Recreatieplas
- Restaurant
- Speeltuin
- Vissen
- Waterspeeltuin
- Indoor en/of outdoor activiteiten

Parkfoto's





Aanvullende informatie

In het vervolg van deze brochure treft u informatie over de verhuuractiviteiten door deze organisatie, de structuur van het park waarop deze woning zich bevindt, de kosten en opbrengsten voor u als eigenaar en tot slot de fiscale aspecten.

Opbrengsten- en kostenoverzicht

Landal Travemünde - Promenadevilla 8 - appartement 137

4-6L

Indicatie investering

Vraagprijs	€	795.000,00
Overdrachtskosten - indicatie	€	67.575,00
 Totale investering	€	 862.575,00

Indicatie jaarlijkse huuropbrengsten excl btw*

Huuropbrengst na aftrek van servicekosten (schoonmaak e.d.) en provisie Landal:

Gemiddelde huuropbrengst excl. btw - 2024	€	18.680,23
Gemiddelde huuropbrengst excl. btw - 2023	€	15.469,08

Indicatie jaarlijkse kosten excl. btw

Kosten indicatie	€	3.000,00
 Totale kosten excl. btw	€	 3.000,00
 Indicatie netto resultaat	€	 12.469,08

* De huuropbrengsten zijn afhankelijk van de hoeveelheid eigen gebruik van de eigenaar. De genoemde huuropbrengsten zijn op basis van volledige beschikbaarheid voor de verhuur (geen eigen gebruik). De huuropbrengsten zijn na aftrek van servicekosten (schoonmaak e.d.) en provisie voor Landal GreenParks.

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. Kosten zijn weergegeven op basis van in het verleden gefactureerde bedragen en/of begrotingen. Opbrengsten zijn weergegeven op basis van in het verleden behaalde resultaten. Aan dit opbrengsten- en kostenoverzicht kunnen geen rechten worden ontleend.

Eigen gebruik

Eigenaren op Landal Travemünde hebben de mogelijkheid om onbeperkt eigen (recreatief) gebruik te reserveren.

Op dit park gelden er voor de eigenaar geen vaste aankomst en vertrekdagen. Bij eigen gebruik worden er kosten zoals schoonmaakkosten, energiekosten, kosten internet en toeristenbelasting bij de eigenaar in rekening gebracht. Bij meer dan 265 dagen eigen gebruik wordt er een extra bijdrage bij de eigenaar in rekening gebracht. Over de periode van eigen gebruik worden geen huuropbrengsten uitgekeerd.

Het eigen gebruik dient minimaal 3 dagen voor aankomst geboekt te worden. Contractueel is een termijn van minimaal 5 dagen voor aankomst afgesproken, momenteel wordt hiervoor 3 dagen voor aankomst aangehouden.

Huuropbrengsten en kosten

De gerealiseerde huuropbrengsten zijn gebaseerd op verhuur door middel van een aankomststelsel. Voor dit systeem geldt dat de eigenaar de huurinkomsten, minus de provisie en de servicekosten (schoonmaak) ontvangt, die door de eigen recreatiewoning gegenereerd worden. Het reserveringssysteem zorgt er wel voor dat de ene woning niet veel meer verhuurd wordt dan een andere woning van hetzelfde type. Het reserveringssysteem kiest bij een gastenboeking namelijk de recreatiewoning met de op dat moment laagste omzet.

Fiscale aspecten

Als inwoner van Nederland bent u onderworpen aan de Nederlandse inkomstenbelasting. Het belastingverdrag ter voorkoming van dubbele belasting tussen Nederland en Duitsland geeft aan Duitsland echter het primaire recht belasting te heffen over de inkomsten uit de recreatiewoning. Hierdoor is in Nederland een vrijstelling van toepassing (box 3). De recreatiewoning moet wel in uw Nederlandse aangifte worden opgegeven, maar u betaalt doorgaans geen vermogensrendementsheffing.

Aangezien de woning in Duitsland ligt dient u in Duitsland belastingaangifte te doen.

Inkomstenbelasting over huuropbrengsten

Inkomsten (huuropbrengsten) uit de recreatiewoning zijn belastbaar in Duitsland voor de inkomstenbelasting. Voor natuurlijke personen die niet woonachtig zijn in Duitsland betaalt u over het saldo van inkomen minus kosten en afschrijvingen inkomstenbelasting in Duitsland tegen een progressief belastingtarief variërend van 15% tot 42%, afhankelijk van de hoogte van het inkomen. Gelet op de prognose van de opbrengsten en de kosten zal het tarief doorgaans variëren tussen 15% en 25%. Bij de bepaling van het in Duitsland te belasten inkomen zijn naast afschrijvingen ook eventuele renten op schulden (bijv. hypotheek) die zijn aangegaan voor de aankoop en de exploitatie van de recreatiewoning, aftrekbaar van de huurinkomsten.

Inkomstenbelasting over vermogenswinst bij verkoop

Een natuurlijk persoon verkrijgt, als eigenaar van een recreatiewoning door het te verhuren, inkomsten uit verhuur. De recreatiewoning zelf wordt fiscaal aan de privésfeer toegerekend. Duitsland kent een vermogenswinstbelasting als de woning binnen 10 jaar na aankoop wordt verkocht. Het verschil tussen de verkoopwaarde en de

boekwaarde (aankoopprijs met bijkomende aankoopkosten minus afschrijvingen), zal dan tot belastingheffing kunnen leiden. Eventueel opgebouwd negatief inkomen uit voorgaande jaren kunt u in mindering brengen op de verkoopwinst. Na 10 jaar kunt u de woning zonder belastingheffing over de meerwaarde verkopen. Houdt er rekening mee dat wanneer u binnen een termijn van vijf jaar meer dan drie objecten aankoopt of verkoopt er verondersteld wordt dat het een Gewerbebetrieb betreft. In dit geval blijven ook de verkoopwinsten belast na afloop van de speculatietermijn van 10 jaar.

Overdrachtsbelasting

In Duitsland staat "Grunderwerbsteuer" voor overdrachtsbelasting. Bij aankoop van een recreatiewoning op Landal Travemünde dient u, naast de notariskosten, rekening te houden met 6,5% Grunderwerbsteuer. Daarnaast dient u rekening te houden met circa 1% 'Grundwerbsteuer' (kadastrale inschrijving) en notariskosten van circa 1% van aankoopbedrag.

Verkoopproces

Het is belangrijk om te weten dat een eigendomsoverdracht gemiddeld langer duurt dan een overdracht in Nederland. De notaris doet er minimaal 4 tot 6 maanden over om een overdracht te organiseren. De Duitse notaris verzorgt o.a. de opmaak van de akte, de voorlopige aantekening van de wijziging van eigendom, de voorinschrijving in het Grundbuch (Duitse Kadaster), de communicatie rondom de uitbetaling van de koopsom en de definitieve inschrijving in het Grundbuch.

Belastingaangifte

Als eigenaar bent u zelf verantwoordelijk voor uw belastingaangifte m.b.t. uw recreatiewoning in Duitsland.

Bovenstaande betreft algemene informatie waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Voor meer informatie over de fiscale regelgeving kunt u contact opnemen met een Steuerberater of uw eigen belastingadviseur.

Overige informatie

- De woning wordt aangeboden inclusief de (verhuur)inventaris.
- Permanente bewoning is niet toegestaan.

Algemene informatie

Deze informatie is met zorg samengesteld. Landal Makelaardij Recreatievastgoed hecht veel waarde aan de actualiteit en betrouwbaarheid van de informatie. Landal Makelaardij Recreatievastgoed kan echter niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele onvolkomenheden en/of onjuistheden in de getoonde informatie. De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden/tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Bezichtiging

Voor het bezichtigen van deze recreatiewoning maken wij graag een afspraak met u, neem hiervoor contact op met ons kantoor. Een bezichtiging is geheel vrijblijvend, derhalve kunt u hieraan ook geen rechten ontlenen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere kandidaten de woning te gaan bezichtigen. Bezichtigingen vinden alleen op afspraak plaats.

Wanneer u meer informatie omtrent deze recreatiewoning wenst te ontvangen of een bod wilt uitbrengen kunt u contact opnemen met ons kantoor. Ook wanneer deze recreatiewoning niet aan uw wensen voldoet, dan horen wij dat graag van u. Wellicht kunnen wij u verder helpen met het zoeken naar een andere geschikte woning! Tevens kunnen wij u gratis en vrijblijvend op de hoogte houden van ons nieuwe woningaanbod.

Meetinstructie

De plattegronden die toegevoegd zijn aan deze brochure dienen slechts ter indicatie. Deze informatie is met zorg samengesteld, er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkoper en Landal Makelaardij kunnen op geen enkele wijze, nu of in de toekomst, aansprakelijk worden gesteld mocht blijken dat de vermelde maten en oppervlakten op Funda en/of op onze website en/of in de brochure niet conform deze NEN-normering zijn.

Onderzoeksplicht

Wij wijzen u erop dat u als potentiële koper een onderzoeksplicht heeft betreffende de aankoop van een woning. Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bieding uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten welke voor u van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het zo nodig inwinnen van informatie bij de betreffende gemeente, het onderzoeken van uw financiële mogelijkheden en het al dan niet uitvoeren van een bouwkundig onderzoek.

Onderhandeling

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de recreatiewoning, onderzoek heeft gedaan naar alle aspecten welke voor u van belang zijn voor de aankoop van de woning (onderzoeksplicht). Een bod uitbrengen kunt u zelf doen, maar u kunt zich ook laten begeleiden door uw eigen aankoopmakelaar, die uw belangen behartigt. Wij als verkopend makelaar behartigen bij deze verkoop alleen het belang van verkoper. U kunt uw bieding per mail, telefonisch of via het contactformulier op onze website aan ons doorgeven.

U bent in onderhandeling als wij namens de verkoper reageren op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als wij als verkopend makelaar aangeven dat wij uw bod met de verkoper zullen bespreken. Onderhandelingen hoeven niet tot een verkoop te leiden. Indien er al een bod op de woning is gedaan zullen wij dit aan u melden. Als belangstellende kunt u dan wel een bod uitbrengen, maar wij gaan pas met u in onderhandeling op het moment dat de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde zijn beëindigd. Uiteraard kunnen wij potentiële kopers geen mededelingen doen over de hoogte van eerdere biedingen.

De vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij een tegenbod doet.

De eindbeslissing over de procedure of koopsom ligt altijd bij de eigenaar van de te verkopen recreatiewoning en niet bij Landal Makelaardij. De verkoper behoudt altijd het 'recht van gunning'.

De Wwft voor makelaars / Wwft check

De overheid heeft sinds 25 juli 2018 makelaars de rol van poortwachter gegeven. Deze wet moet voorkomen dat mensen of bedrijven zwart geld witwassen of geld besteden aan terroristische activiteiten en bevat o.a. voor makelaars een aantal verplichtingen.

Voor makelaars is het bijvoorbeeld verplicht om een cliëntenonderzoek uit te voeren en ongebruikelijke transacties te melden bij de FIU (Financial Intelligence Unit). Voor aanvang van de verkoop zijn wij verplicht een cliëntenonderzoek te doen. Het cliëntenonderzoek houdt in dat wij de identiteit van de klant vaststellen, controleren en vastleggen. Daarnaast zijn wij verplicht om de klant te verifiëren. Het cliëntenonderzoek geldt voor zowel verkoper als kopers.

Voordat de koopovereenkomst opgesteld wordt zal ook het cliëntenonderzoek van koper uitgevoerd zijn. Indien een vermoeden van witwassen of terrorismefinanciering ontstaat, zijn wij verplicht om hiervan melding te maken bij de FIU. Naast het onderzoek m.b.t. uw identiteit dienen wij u vragen te stellen over de herkomst van de gelden. Wij begrijpen dat dit voor onbegrip kan zorgen echter zijn wij dit verplicht om te achterhalen wat de herkomst van de gelden is.

Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen. Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Heeft u nog vragen? Dan kunt u altijd contact met ons opnemen.

[Lees hier meer over de leidraad en risicomatrix voor makelaars en taxateurs.](#)

Koopovereenkomst

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), zullen wij de afspraken schriftelijk vastleggen in een koopakte. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering opnemen, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is van belang dat u vooraf aangeeft wat u wilt met betrekking tot de ontbindende voorwaarden, maar ook met betrekking tot aanvullende afspraken zoals de roerende zaken. Belangrijk is dat partijen het hierover eens zijn voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Wanneer u de koopsom wilt splitsen in onroerende en roerende zaken dan dient dit tijdens de onderhandeling besproken te worden.

Denkt u er aan dat u bij de splitsing van de koopsom wel 21% btw betaalt over de roerende zaken. Over de roerende zaken betaalt u geen overdrachtsbelasting.

Tenzij anders vermeld zal de koopakte (bij in Nederland gelegen onroerend goed) worden opgemaakt conform de modelkoopaktes, opgesteld door Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Bij verkopen van onroerend goed in het buitenland gelden andere regels en gebruiken, neem contact met ons op voor meer informatie.

Permanente bewoning

Op de Landal parken is het niet mogelijk om permanent te wonen. De recreatiewoningen zijn alleen bestemd voor recreatief gebruik.

Erfdienstbaarheden

De in het Kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel is bij ons kantoor ter inzage en wordt ook als bijlage in de koopakte opgenomen. Daarnaast kunnen er nog andere afspraken en bijzonderheden van toepassing zijn die u moet weten voordat u een bieding uitbrengt. Voor zover dat zaken zijn die tot de meldingsplicht van de verkoper behoren, vragen wij elke verkoper ons die zaken kenbaar te maken op de bijgesloten vragenlijst.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Vanaf 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 dergelijke woningen in artikel 6.4.3. worden vermeld dat eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen niet uit te sluiten is. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en dit te aanvaarden.

Bent u in het buitenland woonachtig?

Wanneer u niet in Nederland woonachtig bent en in Nederland een recreatiewoning aankoopt dan bent u verplicht een [BSN-nummer](#) te hebben. Bij de aktepassering bij de notaris dient het BSN-nummer in uw bezit te zijn.

Voor het aanvragen van het BSN nummer kunt u zich inschrijven in de Registratie Niet-ingezetenen (RNI) door persoonlijk langs te gaan bij een van de [19 gemeenten met een RNI loket in Nederland](#).

U krijgt dat direct uw BSN nummer.

Het is tevens mogelijk om een BSN nummer via de Belastingdienst aan te vragen.

Let op hier geldt een verwerkingstijd van ca. 8 weken.

Belastingdienst Heerlen - +31 55 5 385 385



ADVIES
OP MAAT

Overweegt u uw recreatiewoning te verkopen?

Nieuwsgierig naar de mogelijkheden?

Neem voor meer informatie geheel vrijblijvend contact op met Landal Makelaardij
via **088-2059777** of makelaardij@landal.nl.