

Landal Winterberg



In der Büre 21 - bungalow 191 59955 Winterberg

Vraagprijs € 225.000,- k.k.

Omschrijving

Landal Winterberg

Net buiten het populaire vakantieoord Winterberg in Sauerland, op de helling van de berg, ligt het vakantiepark Landal Winterberg. Een vakantie op dit vakantiepark in Duitsland betekent genieten van ontelbare vrijetijdsmogelijkheden midden in de prachtige natuur. Landal Winterberg is de ideale locatie voor jouw sportieve vakantie. 's Zomers kunnen mountainbikers zich helemaal uitleven op de vele routes in de regio en ook voor wandelaars en nordic walking-fanaten is deze streek een paradijs.

Ontdek het gezellige stadje Winterberg of ga met de hele familie op pad naar Pretpark Fort Fun. Of u nu liever in de natuur bent, op avontuur gaat of lekker actief bezig wilt zijn, in de omgeving van Landal Winterberg is van alles te doen en voor ieder wat wils. De fanatieke golfer kan zijn hart ophalen bij de golfbaan direct naast het park.

Landal Winterberg in de winter

Vanaf Landal Winterberg heeft u een fantastisch uitzicht op de skipiste en in het stadje vindt u uitgebreide après-skimogelijkheden. De kids vermaken uitstekend zich in het kinderskiland en na een actieve dag in de sneeuw zorgt de houtkachel voor warmte en gezelligheid.

De woning

Vanuit deze woning heeft u een prachtig uitzicht over het park en bent u zo bij de toegangsweg naar de skipiste en golfbaan.

Deze woning is geschikt voor 4 personen (type 4U). De woonkamer heeft een comfortabele zithoek, eethoek en een open keuken. De open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals vaatwasser, magnetron en zowel een filter- als een Senseo koffiezetapparaat. Het terras van de woning heeft comfortabel terrasmeubilair. Het separaat toilet is ook beneden.

Op de bovenverdieping bevinden zich twee slaapkamers. De slaapkamers zijn elk voorzien van boxspringbedden. In een van de slaapkamers ligt er een softtopper op de bedden. De ruime badkamer heeft een ligbad/douche combinatie, thermostaatkranen en dubbele wastafel. In de woning zijn diverse kindervoorzieningen aanwezig, waaronder een houten ledikant, kinderstoel en traphekje.

Bijzonderheden:

- Zowel nr 190 en 191 worden te koop aangeboden, samen of separaat.
- De woning wordt huisdier geschikt verhuurd;
- De woning beschikt over een eigen skiberging.

Er is bepaald dat het interieur vervangen gaat worden in de woningen op dit park. Dit wordt middels twee bijdrages verdeeld over twee jaren in rekening gebracht.

De huidige eigenaar heeft de bijdrage van Q1 2025 reeds betaald. De volgende bijdrage wordt Q1 2026 in rekening gebracht en zal dus voor rekening van een potentiële koper komen.

Het bedrag voor Q1 2026 is ca. € 3.000 excl. btw

Kenmerken

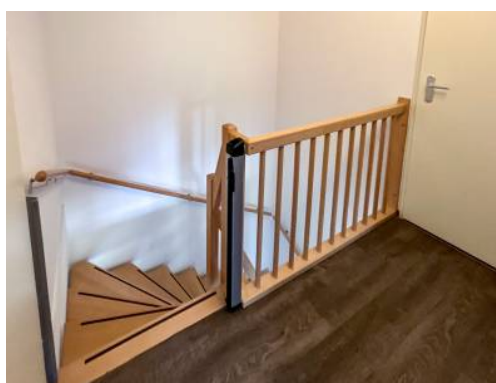
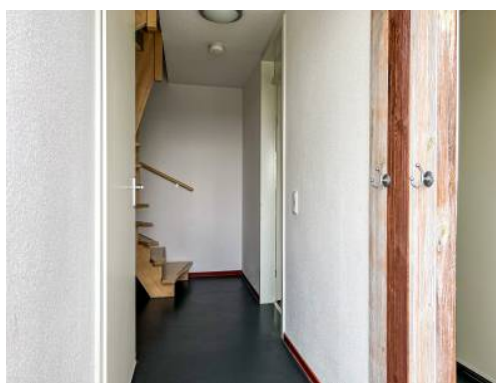
Status	Te koop
Prijs	€ 225.000,- k.k.
Soort woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2010
Dakbedekking	Dakpannen
Verwarming	Centrale verwarming
Warm water	Combiketel
Grondsituatie	Appartementsrecht
Oppervlakte woning	60 m ²
Oppervlakte perceel	401 m ²
Inhoud woning	240 m ³
Aantal personen	4
Aantal slaapkamers	2
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	1
Ligging	Aan/nabij bos , In berggebied
Tuin	Tuin (met terras)
Inventaris	Inclusief inventaris
Staat van onderhoud binnen	Goed
Staat van onderhoud buiten	Goed
Staat van onderhoud inventaris	Goed
Verhuur / eigen gebruik	Overname contracten
Verhuurorganisatie	Landal GreenParks
Faciliteiten	• Apart toilet • Berging • Ligbad • Magnetron • Tuin • Vaatwasser

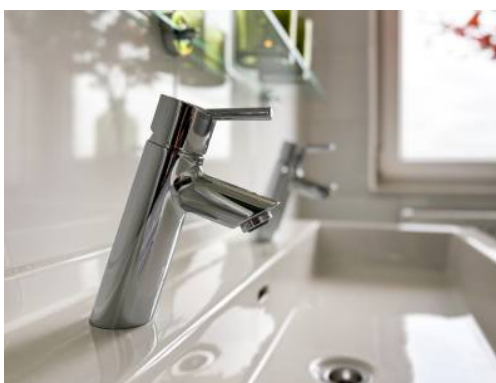
Foto's







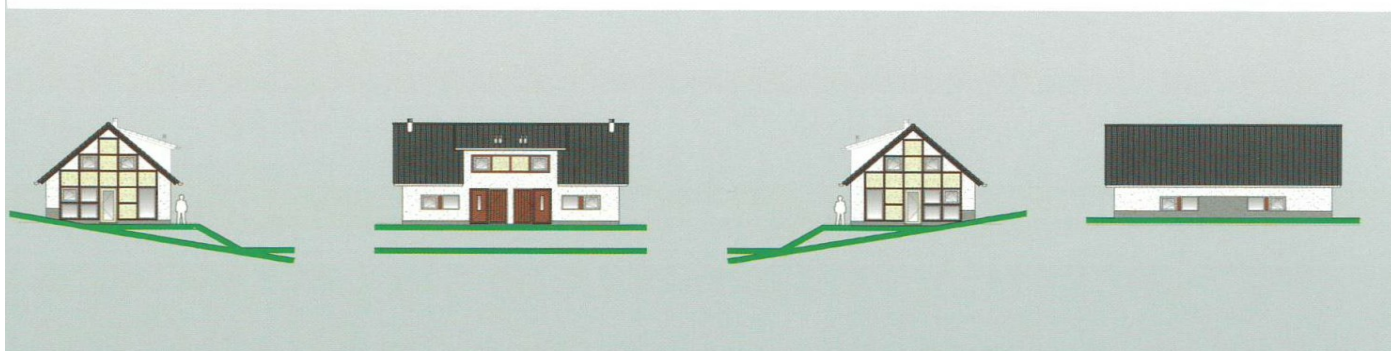
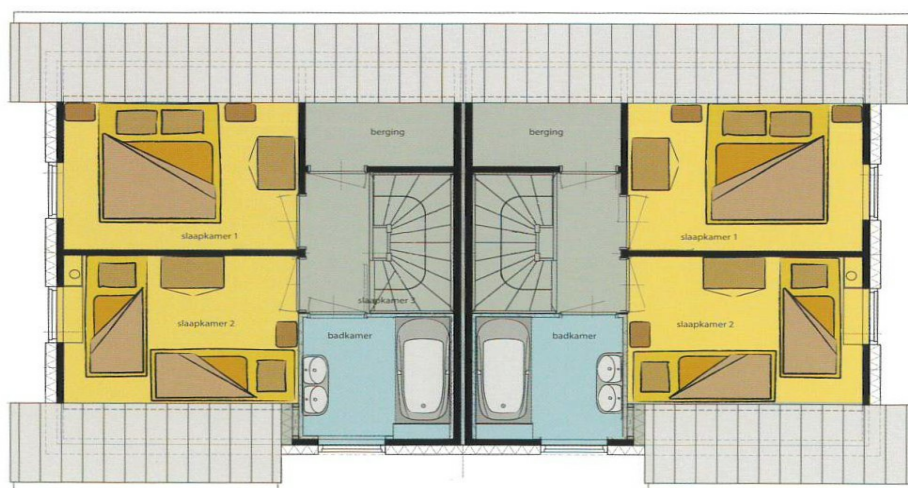






Plattegronden

Type 4 Standaard geschakeld



Park

Net buiten het populaire vakantieoord Winterberg in Sauerland, op de helling van de berg, ligt het vakantiepark Landal Winterberg. Een vakantie op dit vakantiepark in Duitsland betekent genieten van ontelbare vrijetijdsmogelijkheden midden in de prachtige natuur. Landal Winterberg is de ideale locatie voor uw sportieve vakantie. 's Zomers kunnen mountainbikers zich helemaal uitleven op de vele routes in de regio en ook voor wandelaars en nordic walking-fanaten is deze streek een paradijs.

Geniet na een actieve dag buiten van alle faciliteiten op het vakantiepark en kom 's avonds heerlijk tot rust in uw comfortabele of luxe chalet. Direct naast Landal Winterberg ligt een prachtige golfbaan. Of u nu een fanatieke golfer bent of voor het eerst een balletje slaat, op deze golfbaan van Golfclub Winterberg is voor iedereen voldoende uitdaging. Kortom: volop mogelijkheden op en rond het park!

Parkadres

Landal Winterberg
In der Büre 21
59955 Winterberg
Duitsland

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

Parkfaciliteiten

- Fietsverhuur
- Golfbaan in directe omgeving
- Overdekt zwembad
- Parkwinkel
- Restaurant
- Speeltuin
- Tafeltennis
- Trampoline
- Watersport
- Indoor en/of outdoor activiteiten

Parkfoto's



Aanvullende informatie

Met de verwerving van deze recreatiewoning, sluit u zich aan bij een professionele verhuurorganisatie: Landal. 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.

Verhuur

Bij de start van de verhuur op dit recreatiepark in 2010 is er een verhuurcontract afgesloten voor de duur van (ten minste) 20 jaar. Eigenaren van een villa op Landal Winterberg ontvingen de eerste 10 jaar een huurgarantie. Deze constructie met huurgarantie is voor deze woning op 31 december 2020 afgelopen. Vanaf 1 januari 2021 verzorgt Landal voor nog eens 10 jaren de verhuur voor de eigenaren verzorgen maar dan in een andere constructie. Vanaf 1 januari 2021 is het rendement op de villa afhankelijk van het exploitatieresultaat. Dit resultaat wordt verdeeld over alle eigenaren na rato van de initiële koopsom. De eigenaren betalen een vast percentage van de huuromzet aan Landal die op haar beurt alle park gerelateerde exploitatiekosten, met uitzondering van de woninggebonden kosten, voor haar rekening neemt.

De huidige eigenaar van deze woning de volgende opbrengsten (exclusief btw) ontvangen. De park gerelateerde exploitatiekosten en de bijdrage voor het onderhoudsfonds zijn hier reeds mee verrekend.

Opbrengstenoverzicht

Landal Winterberg, nr. 191 - type 4U

Indicatie investering

Vraagprijs € 225.000,00

Overdrachtskosten (ca. 9%) € 20.250,00

Totale investering € 245.250,00

Indicatie jaarlijkse huuropbrengsten excl btw*

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

Gemiddelde huuropbrengst excl. btw - 2024 € 13.371,49

Gemiddelde huuropbrengst excl. btw - 2023 € 14.616,33

Indicatie netto resultaat € 13.371,49

Indicatie rendement t.o.v. investering 5,45%

* 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.

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.

* Door het bestuur van het park zijn er rendementsprognoses voor de komende jaren afgegeven. Ook worden er begrotingen opgesteld m.b.t. de onderhoudswerkzaamheden op het park. Neem voor meer informatie hieromtrent contact op met Landal Makelaardij.

Parkstructuur

De centrale voorzieningen, wegen, paden, parkeerplaatsen en speeltuinen zijn eigendom van de Vereniging van Eigenaren. Landal huurt de centrale voorzieningen gedurende 20 jaar van de Vereniging. De vereniging ontvangt hiervoor een vast bedrag per jaar. Landal GreenParks is belast met de volledige exploitatie van deze voorzieningen. De in de centrale voorzieningen gelegen horecavoorzieningen en de supermarkt zullen door Landal GreenParks worden geëxploiteerd of uitbesteed.

Eigen gebruik

Eigenaren van een villa op Landal Winterberg hebben de mogelijkheid om maximaal 4 weken eigen gebruik waarvan maximaal 1 week in het hoogseizoen. Tevens is een last minute regeling van toepassing (maximaal 5 dagen voor aankomst boeken voor een verblijf van maximaal 7 dagen) op basis van beschikbaarheid. Aan het eigen gebruik (zowel regulier als last minute) zijn enkele kosten verbonden, waaronder schoonmaak,- linnen- en energiekosten.

Fiscale aspecten in Nederland

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.

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 (aankopprijs 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 Winterberg 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 toestemming van de GmbH, de voorinschrijving in het Grundbuch (Duitse Kadaster), de communicatie rondom de uitbetaling van de koopsom en de definitieve inschrijving in het Grundbuch.

Belastingaangifte

Een inwoner van Nederland die investeert in een recreatiewoning op Landal Winterberg moet jaarlijks een Duitse aangifte inkomstenbelasting indienen. Deze aangifte moet voor 31 mei van het volgende jaar worden ingediend bij de Duitse belastingdienst in Kleef (Kleve).

U kunt uw aangiftes laten uitvoeren door Heisterborg Internationaal. U kunt ze bereiken via telefoonnummer +49 (0) 5903 968900 / www.heisterborg-international.de.

U kunt bij ons het fiscale informatiememorandum opvragen van de firma Heisterborg.

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**.



Recreatievastgoed