



Landal Warsberg



Warsberg - bungalow 011

54439 Saarburg

Vraagprijs € 89.000,- k.k.

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen vergunningplicht voor deze activiteit.



Omschrijving

Comfortabele 6-persoons recreatiewoning op Landal Warsberg, midden in de natuur

Landal Warsberg

Recreatiepark Landal Warsberg ligt hoog tussen de uitgestrekte wijnvelden en biedt een prachtig uitzicht over de omgeving. Vanuit het park kun je met de stoeltjeslift afdalen naar het charmante plaatsje Saarburch, terwijl je onderweg geniet van een spectaculair panorama. Ook de omgeving is absoluut een bezoek waard. Ontdek bijvoorbeeld de gezellige steden Saarburch, Trier en Metz. Op het vakantiepark zelf is er volop vermaak voor jong en oud. Neem een duik in het overdekte zwembad, speel een rondje adventuregolf of ga voor wat extra adrenaline op de rodelbaan bij het park. Liever ontspannen? Schuif dan aan voor een heerlijk diner bij Café-Bistro Woods op het park.

De woning

Deze 6-persoons recreatiewoning is in 2023 gerenoveerd en ligt in een rustige, groene omgeving. De woning beschikt over een sfeervolle woonkamer met een open keuken. De keuken is onder andere voorzien van een vaatwasser, combimagnetron, oven en een filterkoffiezetapparaat. In totaal zijn er drie slaapkamers: één slaapkamer met een tweepersoonsbed en twee slaapkamers met elk twee losse bedden. De badkamer is uitgerust met een douchecabine, toilet en wastafel. Vanuit de woonkamer loop je zo het terras op, waar comfortabel tuinmeubilair voor je klaarstaat.

Op dit park profiteer je als eigenaar van een huurgarantie. Daarnaast worden alle parkgebonden kosten door Landal verzorgd. Als eigenaar kun je bovendien drie weken per jaar zelf gebruikmaken van de woning, waarvan één week in het hoogseizoen.

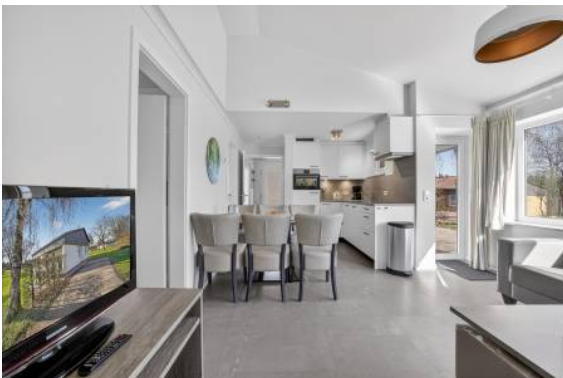
Kenmerken

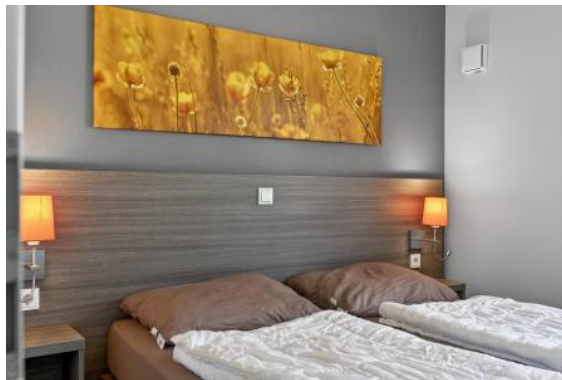
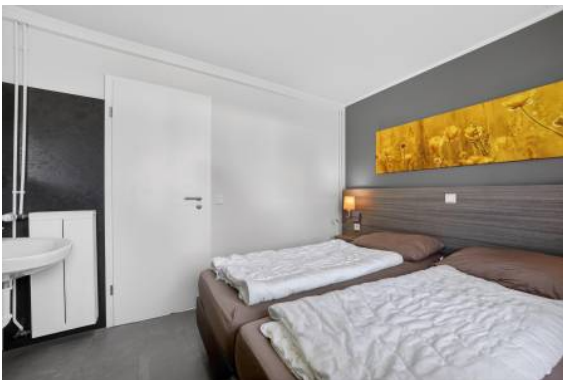
- De woning wordt verkocht inclusief inventaris
- Twee huisdieren zijn in de woning toegestaan

Kenmerken

Status	Te koop
Prijs	€ 89.000,- k.k.
Soort woning	Vrijstaande recreatiewoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1995
Dakbedekking	Dakpannen
Verwarming	Centrale verwarming
Warm water	Combiketel
Grondsituatie	Appartementsrecht
Oppervlakte woning	50 m ²
Inhoud woning	125 m ³
Aantal personen	6
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	1
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	Koper neemt lopende verhuurbemiddelingsovereenkomst over
Verhuurorganisatie	Landal
Faciliteiten	<ul style="list-style-type: none">• Badkamer op begane grond• Combimagnetron• Slaapkamer op begane grond• Tuin• Vaatwasser

Foto's







Plattegronden





Landal Warsberg

- | | | | |
|--|---|---|---|
| <p>A = Restaurant</p> <p>B = Receptie, Parkshop & Coffee Corner
 Receptie, parkshop & koffieler
 Reception, Park Shop & Coffee Corner</p> <p>C = Imbiss - Snackbar</p> <p>D = 1 Basketball
 2 Beach Volleyball
 3 "Pfiat"-Fußball
 Paal voetbal - "Pole" soccer
 4 Tischtennis - Tafeltennis - Table tennis
 5 Minifußball - Mini voetbal - Mini soccer
 6 Seilrutsche - Kabelbaan - Cable track
 7 Klettergerüst - Klimrek - Climbing frame
 8 Hindernis - Parcours - Obstacle course
 9 Boulebaan - Jeu de boules - Pétanque court</p> <p>E = Spieplek - Speeluin - Playground</p> <p>F = NXT LVL Activiteitenhal inclusief toiletten
 NXT LVL activity hall including toilets</p> | <p>G = Adventure Golf</p> <p>H = Sanitärgebäude
 Toiletgebouw - Sanitary building</p> <p>I = Multifunktionsfeld
 Multifunctioneel veld - Multifunctional field</p> <p>J = Bollohuus - Bollohuis - Bollohouse</p> <p>K = Notfallsammelplatz
 Noodgevallen verzamelpunt
 Emergency collecting point</p> <p>L = Briefkasten - Brievenbus - Letter box</p> <p>M = Fahrradverleih - Fietsverhuur - Bicycle rental</p> <p>N = Ver- en Ontzorgingsstee voor Reisemobil
 Verzorgingsplaats kampeerauto's
 Maintenance station for RV's</p> <p>O = Waschaalon - Wasserette - Launderette</p> <p>P = Bier- en Weingarten (in einigen Wochen während der Hauptsaison)
 Bier- en wijnterras
 (gedurende 4 weken in het hoogseizoen)</p> | <p>Beer and wine terrace
 (4 weeks during the main season)</p> <p>R = Hallenschwimmbad mit Wasserattraktionen, Solarium und Türkischem Dampfbad
 Overdekt zwembad met Turksstoombad en solarium - Indoor swimming pool with Turkish steam bath and solarium</p> <p>S = Tischtennisplatte
 Tafeltennistafel - Table tennis</p> <p>T = Eurocamp Receptie - Receptie - Reception</p> <p>U = Wasserzapfstelle - Waterpunt - Water point</p> <p>V = Parkplaats - Parkeerplaats - Parking place</p> <p>W = Liefereanten-Parkplatz
 Parkeerplaats leveranciers
 Parking for suppliers</p> <p>X = Laadpalen elektrische auto's
 Ladestationen voor Elektroautos
 Charging stations for electric cars</p> <p>Y = Schranke - Slagboom - Barrier</p> | <p>Z = Erste Hilfe - E.H.B.O.-kit - First aid-kit</p> <p>AA = Defibrillator - AED</p> <p>AB = Telefooncelle - Telefooncel - Phone booth</p> <p>AC = Feuerlöscher - Brandblusser - Fire extinguisher</p> <p>AD = Brandbekämpfungsmittel
 Brandblusmiddelen - Fire-fighting resource</p> <p>AE = Noodtelefoon - Noodtelefoon - Emergency phone</p> <p>AF = Ontzorgingsstee
 Milieustraat - Environmental court</p> <p>AG = Fußweg - Wandelpad - Footpath</p> <p>AH = Glasentsorgung - Glasbak - Glass disposal</p> <p>AI = Haustierfrei - Huisdiervrij - Pet free</p> |
|--|---|---|---|
- Änderungen vorbehalten
 Wijzigingen voorbehouden
 Subject to changes - 10.03.2026

Park

Hooggelegen tussen de wijnvelden en nabij rivier de Saar is Landal Warsberg gelegen. Geniet van het prachtige uitzicht vanuit de accommodatie. Met de stoeltjeslift daalt u af naar gezellig Saarburg.

Landal Warsberg is een schitterend recreatiepark gelegen te Saarbug nabij de rivier 'de Saar'. Het recreatiepark heeft een groen karakter en is gelegen in een heuvelig landschap. Hier is het puur genieten! De pittoreske Duitse dorpen en steden zijn zeker de moeite waard om te bezoeken, te voet of middels de stoeltjeslift de berg op!

- Aan de Saar
- Divers aanbod accommodaties t/m 6 pers.
- Zwembad, Rodelbaan, Restaurant

Parkadres

Landal Warsberg
Warsberg
54439 Saarburg
Duitsland

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

Parkfaciliteiten

- Fietsverhuur
- Indoor speelruimte
- Indoor speeltuin
- Jeu de boules
- Overdekt zwembad
- Parkwinkel
- Recreatieprogramma
- Restaurant
- Speeltuin
- Tafeltennis
- Indoor en/of outdoor activiteiten

Parkfoto's



Aanvullende informatie

Met de verwerving van de woning, 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.

Huuropbrengsten

De vaste huursom die de eigenaar jaarlijks ontvangt bedraagt € 3.405,96,- per jaar. Dit is het bedrag dat u jaarlijks ontvangt, verdeeld over 12 gelijke termijnen, tot en met 31 december 2034.

De vaste huursom is niet geïndexeerd. Gedurende de garantietermijn (tot en met 31 december 2034) worden er geen kosten bij de eigenaar in rekening gebracht. Landal draagt zelfstandig zorg voor de exploitatie en het onderhoud van het park en de recreatiewoningen. De kosten hiervan komen tijdens de looptijd van de huurgarantieperiode voor rekening van Landal.

Kosten

- Alle exploitatiekosten inclusief onderhoud zijn voor rekening van Landal.
- Landal zal zowel de woning (opstal) als de inventaris (inboedel) verzekeren.

Eigen Gebruik

- Naast de gegarandeerde huuropbrengst die de eigenaar ontvangt heeft de eigenaar de mogelijkheid om drie weken per jaar de bungalow zelf te gebruiken, waarvan maximaal één week in het hoogseizoen. Bij eigen gebruik heeft de eigenaar recht op 50% korting op de huur van de bungalow. De korting wordt verrekend over de rack rate prijs (originele huurprijs zonder kortingen).
- De bijkomende kosten zoals schoonmaakkosten en bedlinnen worden tegen het alsdan geldende tarief in rekening gebracht.
- Tevens heeft de eigenaar recht op onbeperkt last minute eigen gebruik. Deze regeling is van toepassing voor een huurperiode van maximaal 7 dagen en is te boeken vanaf maximaal 7 dagen voor aankomst. Het is mogelijk om maximaal vier keer per jaar te boeken in een andere woning indien de eigen woning niet beschikbaar is.

Looptijd contract

Tot en met 31 december 2034.

Wat koopt u?

De aankoop van een woning op Landal Warsberg betekent de aankoop van een appartementsrecht. Eigenaren van een appartementsrecht op dit park zijn voor één/éénhonderdvijftigste (1/150) onverdeeld aandeel, mede-eigenaar in de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond met de daarop

bevindende recreatiebungalows, wegen, paden, parkeergelegenheden, etc. Het appartementsrecht omvat tevens het uitsluitend gebruik van de recreatiewoning. De VvE heeft geen bezittingen en is ook geen eigenaar van de "gemeenschap". De VvE is alleen het orgaan waar beslissingen kunnen worden genomen door de mede-eigenaren van de "gemeenschap".

Fiscale aspecten in Nederland

Als inwoner van Nederland bent u onderworpen aan de Nederlandse inkomstenbelasting. Het belastingverdrag 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 geen vermogensrendementsheffing.

Fiscale aspecten in Duitsland

Inkomsten (huuropbrengst) uit de recreatiewoning zijn belastbaar in Duitsland voor de inkomstenbelasting. 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. Voor natuurlijke personen die niet woonachtig zijn in Duitsland, wordt een inkomensafhankelijk progressief belastingtarief gehanteerd, deze ligt tussen de 15% en de 42%.

Tevens is "Solidaritätszuschlag" verschuldigd, welke 5,5% over de Duitse inkomstenbelasting bedraagt. Voorbeeld: u heeft met de verhuur van uw recreatiewoning op Landal Warsberg een belastbaar inkomen van ca. € 5.000,00 dan zal het totale belastingpercentage (belasting inclusief Solidaritätszuschlag) 18,68% zijn. Bent u niet alleen eigenaar, maar is de recreatiewoning in bezit van meerdere personen, dan zal het belastingpercentage lager liggen. Een inwoner van Nederland die investeert in een recreatiewoning op Landal Warsberg, moet jaarlijks een Duitse aangifte inkomstenbelasting indienen.

Overdrachtsbelasting

In Duitsland staat "Grunderwerbsteuer" voor overdrachtsbelasting. Bij aankoop van een recreatiewoning op Landal Warsberg dient u, naast de notariskosten rekening te houden met 5% Grunderwerbsteuer. De overdracht zal plaatsvinden bij een notaris in Duitsland. Kostenpost notaris voor de afhandeling m.b.t. de verkoop bedraagt ca. € 4.000,00.

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. Het gevolg hiervan is dat bij verkoop van de recreatiewoning na de speculatietermijn van

10 jaar geen inkomstenbelasting betaald hoeft te worden over de winst. 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.

U kunt uw aangiftes laten uitvoeren door Heisterborg Internationaal (telefoonnummer +49 (0) 59 23/96 86 890 / www.heisterborg-international.de).

Dit is algemene informatie — fiscale gevolgen hangen sterk af van uw persoonlijke situatie; raadpleeg een fiscalist of belastingadviseur in Nederland én Duitsland voor een definitieve uitspraak.

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 ontnemen. 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