

Das Kaufverfahren

Das Kaufverfahren beginnt möglicherweise bereits, wenn Sie diese Informationen durchblättern. Der Moment, in dem bei Ihnen die Begeisterung geweckt wird und Sie Möglichkeiten sehen, ist der ausschlaggebende Moment. Der nächste Schritt ist ein persönlicher Kontakt mit unserem Accountmanager. Er wird Sie gerne über alle Einzelheiten beim Ankauf Ihrer Ferienwohnung informieren. Er wird sich gemeinsam mit Ihnen in der Ferienwohnung umsehen und mit Ihnen die eventuellen Möglichkeiten für die Einteilung besprechen. Gleichzeitig können Sie Ihre Wünsche für Ausarbeitung, Kücheneinteilung und Bodenbelag/Gardinen äußern.

Wenn Sie sich zum Kauf entschließen, dann unterzeichnen Sie einen Kaufvertrag. Darin stehen – neben dem Kaufpreis - die Zahlungsweise und das Datum der Endabnahme. In manchen Fällen, zum Beispiel beim Erwerb von Grund und Boden (ein eigenes Grundstück), wird der endgültige Kaufvertrag beim Notar unterzeichnet. Wenn Sie möchten, dass die Ferienwohnung in das Vermietungssystem aufgenommen wird, dann unterzeichnen Sie darüber hinaus noch einen Verwaltungs- und Vermietungsvertrag, in dem die Rechte und Pflichten von sowohl dem Eigentümer als dem Park detailliert beschrieben werden. Natürlich nehmen wir uns genügend Zeit, um das alles Schritt für Schritt mit Ihnen durchzugehen und gegebenenfalls zu erläutern.

Eigenes Grundstück oder Grundstück mieten?

Werden Sie das Grundstück, auf dem Ihre Ferienwohnung steht kaufen, bzw. pachten oder mieten Sie es? Die Möglichkeiten und Kosten sind pro Gemeinde unterschiedlich. Ihr Accountmanager kann Ihnen die Möglichkeiten genau erklären und auch, welche Kosten hiermit verbunden sind.

Finanzierung und Versicherung

Um Interessenverflechtung zu vermeiden, bieten wir keine eigenen Finanzierungs- oder Versicherungsprodukte an. Wir gehen davon aus, dass Sie die Ferienwohnung aus eigenen Mitteln bezahlen oder eine (teilweise) Finanzierung selbst regeln. Es kommt natürlich in der Praxis vor, dass zukünftige Eigentümer uns nach Adressen von Finanzierungsmöglichkeiten fragen, mit denen andere Käufer gute Erfahrungen gemacht haben. Wir werden Ihnen selbstverständlich dabei behilflich sein.

Während des Baus Ihrer Ferienwohnung ist diese durch den Bauunternehmer versichert. Aber sobald es Ihr Eigentum wird, ist das Abschließen einer Gebäudeversicherung Ihre eigene Verantwortlichkeit. Dasselbe gilt für die Hausratversicherung. Auch hierfür gilt, dass Sie das selbst regeln können. Wir können Sie in dieser Sache jedoch auch mit spezialisierten Partnern in Kontakt bringen.

Versicherung

P.R. Peter van Wassem

023-5175294

p.vanwassem@boogaardass.nl

Guijt verzekeringen

0481-427777

info@guijt.nl

Eigennutzung oder Vermietung?

Sie bestimmen natürlich selbst, ob Sie die Ferienwohnung selbst nutzen oder sie z. B. mit Freunden und Familie teilen möchten. Möglicherweise möchten Sie die Wohnung als Mietobjekt einsetzen, um eine maximale Rendite zu erzielen. Von dieser letzten Option wird viel Gebrauch gemacht, weil – auch durch die niedrigen Zinsen und die Nervosität auf dem Anlagenmarkt – die Vermietung eine relativ interessante Rendite abwerfen kann. Sie können sich auch für eine Kombination von einigen Wochen Eigennutzung und Vermietung entscheiden. Vermietung hat unter anderem den Vorteil, dass Sie die 21 % Umsatzsteuer über den Kauf der Ferienwohnung vom Finanzamt zurückfordern können; die Einkünfte aus Vermietung sind von der Einkommenssteuer befreit (sie fallen in Box 3 des niederländischen Steuersystems). Sie können sich darüber auf der Website des niederländischen Finanzamtes (Belastingdienst) informieren.

Frans Hamelink Steuerberater

0031- 6 55 738 749

frans.hamelink@hamelink-menue.nl

Unser 'DroomHuis' sorgt für eine zeitgemäße Einrichtung

Mieter stellen heutzutage hohe Ansprüche an den Komfort und die Atmosphäre in einer Ferienwohnung. Wenn Sie die Ferienwohnung vermieten wollen, ist es darum wichtig, dass sie eine Einrichtung hat, die den heutigen Wohnvorstellungen entspricht und für intensive Nutzung von Mietern geeignet ist. 'DroomHuis Interieurs' ist Partner unserer Organisation und bietet Ihnen diverse Einrichtungspakete, aus denen Sie wählen können. Es wird dann für die vollständige Einrichtung Ihrer Ferienwohnung gesorgt. Selbstverständlich können Sie Ihre Wohnung auch von 'DroomHuis Interieurs' einrichten lassen, wenn Sie sich dazu entscheiden, Ihre Wohnung nicht zu vermieten.

Attraktive Vermietungsrendite

Bei der Anschaffung Ihrer Ferienwohnung für Vermietungszwecke haben Sie – in bestimmten Situationen - die Wahl aus Pauschalrendite (mehrjährige garantierte Vermietungseinkünfte) oder einer variablen Rendite. Bei einer Pauschalrendite gehen wir davon aus, dass die Wohnung zu 100 % für die Vermietung bestimmt ist und bei variabler Rendite können Sie selbst die Wohnung auch noch nutzen. Wenn die Ferienwohnung im Vermietungssystem aufgenommen ist, können Sie regelmäßig mit Mietern rechnen. Unser digitales Reservierungssystem sorgt für eine ehrliche Verteilung von Mietern. Sie können auf Wunsch auch selbst Mieter anbringen, um Ihre Rendite noch etwas mehr zu erhöhen. Jeden Monat (oder einmal pro Quartal bei einer Vereinbarung garantierter Vermietungseinkünfte) erhalten Sie Ihre Mieteinkünfte nach Abzug der Servicekosten für die Vermietung (20 % - 30 % der Mietbetrags, abhängig vom Buchungstyp).

Professioneller Vermietungspartner

Ein wunderbares Haus mit allem Komfort und mit einer Lage in einem Park, in dem sich 's gut leben lässt. Der Park liegt günstig, um diverse Aktivitäten zu unternehmen und Sehenswürdigkeiten zu besuchen ... Man muss sich nicht wundern, dass es dadurch eine starke Anziehungskraft für Touristen und Feriengäste gibt. Aber die Leute müssen natürlich informiert werden und ihre Begeisterung muss geweckt werden. Droomparken bemüht sich als Unternehmen enorm, um potenzielle Mieter zu erreichen und zu begeistern. Es werden Tage der offenen Tür mit ansprechenden Aktivitäten organisiert, es werden packende Anzeigen eingestellt und es gibt Zusammenschlüsse mit sowohl nationalen als internationalen Buchungspartnern. Wir führen Marketingkampagnen in den sozialen Medien (Twitter, Facebook, Instagram) und wir sind im Fernsehen zu sehen (Droom van een Tweede Huis auf RTL4). Wir tun alles dafür, ein breites Publikum zu erreichen und neue Zielgruppen anzusprechen. Wir finden, dass Eigentümer Recht auf unseren vollständigen Einsatz haben.

Welche Kosten können Sie erwarten?

Als Eigentümer einer Ferienwohnung kommen diverse Kosten auf Sie zu. Neben dem Kaufpreis der Wohnung selbst kommen noch die Notarkosten bei der Übertragung hinzu (außer wenn Sie nur das Chalet kaufen und das Grundstück mieten). Sie bezahlen jährlich 'ozb' (Grundsteuer). Deren Höhe ist vom Immobilienschätzwert Ihrer Ferienwohnung abhängig. Sie müssen Ihre Wohnung auch versichern und Sie bezahlen für Gas, Wasser und Elektrizität.

Die oben erwähnte Vermietungsprovision, die vom Mietertrag eingehalten wird, beinhaltet u. a. den Eigentümerbeitrag zum modernen zentralen Buchungssystem, die Zusammenarbeit mit (inter)nationalen Vermietungspartnern und die umfangreichen Marketingaufwände, um Mieter anzuziehen.

Parkverwaltungsbeitrag

Um einen Freizeit- und Erholungspark gepflegt und sicher zu halten, muss alles in Ordnung sein: gut instandgehaltene Wege, Gartengestaltung, Straßenbeleuchtung, TV- und WLAN-Anschluss, gratis Einrichtungen (Schwimmbad), Müllabfuhr ... es scheint alles selbstverständlich zu sein, aber es gehört noch einiges dazu, dies alles zu finanzieren. Eigentümer von Ferienwohnungen tragen jährlich zu diesen Kosten bei. Die Kosten sind transparent und werden jährlich indexiert. Eigentümer werden auch in langfristige Parkpläne einbezogen. Wartung allein reicht nicht aus, um einen Park auch zukünftig für Mieter attraktiv sein zu lassen. Es gibt folglich einen Mehrjahresplan, zu dem Eigentümer beisteuern. Mitspracherecht ist dabei eine Selbstverständlichkeit. So können Sie an einem der Beratungsausschüssen teilnehmen, die speziell für Eigentümer ins Leben gerufen worden sind.

Rundumversorgung bedeutet zusätzliche Entspannung

Besitz verlangt Versorgung und Wartung. Das nehmen wir Ihnen gerne nach dem Prinzip der Rundumversorgung ab. Wir sprechen hier im Park schließlich von Erholung! Sie nehmen den Schlüssel Ihrer Ferienwohnung in Empfang und für alles ist gesorgt. Die Wohnung ist sauber und mit Gardinen und Bodenbelag ausgestattet und der Garten ist mit einer natürlichen Bepflanzung angelegt, die zur jeweiligen Landschaft passt. Die gesamte Pflege können Sie ruhig uns überlassen. Wir bieten verschiedene Wartungs- und Pflegepakete an. Sie brauchen sich nicht mehr darum zu kümmern und Sie werden nie durch unvorhergesehene Kosten überrascht.

Eigentümer sein: ein spezieller Status

Wenn Sie eine Freizeitwohnung bei Somnium Recreatie kaufen, dann steht Ihre Wohnung in einem der vierzehn gepflegten Droomparken. Sie gehen eine längerfristige Beziehung zum Park Ihrer Wahl ein, denn hier genießen Sie viele Jahre Ihre Ruhe und Ihren Besitz. Für Droomparken ist es von großer Bedeutung, dass die Beziehung zu ihren Eigentümern optimal ist und bleibt. Sie werden in Entscheidungen miteinbezogen und über das 'eigenarenportal' ['Eigentümerportal'], ein Intranetsystem für Eigentümer, gut über alles informiert, was für Sie interessant und relevant ist.

Wir als Organisation schätzen es sehr, wenn Sie uns ebenfalls über Ihre Situation und Meinung informieren. Deshalb bitten wir Sie in regelmäßigen Abständen um Informationen. Zum Beispiel im Moment, in dem Sie den Schlüssel der Wohnung erhalten haben. Dann möchten wir selbstverständlich gern von Ihnen wissen, wie Sie den Kaufprozess erfahren haben und ob Sie uns noch Tipps geben möchten. Zudem bitten wir Sie (selbstverständlich unter Beachtung Ihrer Privatsphäre), uns Ihre Lebenssituation, Interessen und Aktivitäten in Ihrem Berufs- und Privatleben mitzuteilen. Somit sind wir gut im Bilde über das sogenannte "Profil" unserer Eigentümer und können so Verbesserungen im Kontakt zu unseren Kunden realisieren. Jährlich werden alle Wohnungseigentümer um ihre Mitwirkung an einer Umfrage zu diversen wichtigen Themen gebeten. So bleiben wir gern über Ihre Situation, Meinung und Gedanken informiert, sodass das Management Droomparken weiterentwickeln und Verbesserungen auf der Basis von richtigen und aktuellen Informationen anstreben kann.

Möchten Sie unverhofft doch Ihre Wohnung wieder verkaufen?

Ihre Situation kann sich im Laufe der Zeit ändern und dann kann es sein, dass Sie Ihre Wohnung wieder verkaufen möchten. Wir werden dann gemeinsam mit Ihnen die Möglichkeiten untersuchen. Es kann nämlich sein, dass wir interessiert sind, Ihre Wohnung zurückzukaufen. Falls das nicht der Fall ist, haben Sie selbstverständlich die Freiheit, Ihre Wohnung über einen Makler anzubieten. Droomparken arbeitet exklusiv mit 'uwtweedehuismakelaar' zusammen, einer landesweit spezialisierten Organisation, die jahrelange Erfahrung und umfangreiche Kenntnisse im Freizeitmarkt hat. Sie können den Verkauf für Sie von A bis Z übernehmen.

Übersicht Kosten

Droompark Marina Strandbad	Jährliche Kosten	Wer:
Parkverwaltungsgebühr	2002,22,- € exkl. MwSt.	Eigene Grundstücke
MJOP	€	Eigene Grundstücke
Mietgrundstück	Vereinbarte Miete	Mietgrundstücke
Animation	119,93,- € exkl. MwSt.	Vermietende Eigentümer
CAI (Kabelanbieter)	153,90,- € exkl. MwSt.	Mietgrundstücke und eigene Grundstücke
Videma	Variabel	Vermietende Eigentümer
Internet	277,02,- € exkl. MwSt.	Mietgrundstücke und eigene Grundstücke
Elektrizität	0,23 € KWH exkl. MwSt.	Mietgrundstücke und eigene Grundstücke
Wasser	1,46 € m ³ exkl. MwSt.	Mietgrundstücke und eigene Grundstücke
Propangas	Variabel	Mietgrundstücke und eigene Grundstücke
Abwassergebühren	1,33 € m ³ keine MwSt.	Mietgrundstücke und eigene Grundstücke
Abfallsteuer	102,60,- € keine MwSt.	Mietgrundstücke und eigene Grundstücke
Zentralheizung-Servicevertrag (optional)	95,- € exkl. MwSt.	Mietgrundstücke und eigene Grundstücke
Technischer Dienst (optional)	270,- € exkl. MwSt.	Mietgrundstücke und eigene Grundstücke
Abspritzen Dach, Chalet und Terrasse reinigen 2x pro Jahr (optional)	190,- € exkl. MwSt. 335,- € exkl. MwSt. 420,- € exkl. MwSt. 525,- € exkl. MwSt.	Mietgrundstücke und eigene Grundstücke Tiny House, Wellness Lodge Beach House Cube Wohnungen Cube Magnifique
Gartenpflege (optional)	780,- € exkl. MwSt. 820,- € exkl. MwSt. 870,- € exkl. MwSt. Preis in Absprache	Mietgrundstücke und eigene Grundstücke Grundstück bis 250 m ² Grundstück bis 300 m ² Grundstück bis 450 m ² Grundstück größer als 450 m ²
Bootsliegeplätze (optional)	138,40 € Jahr April bis März 117,20 € Saison April bis Sept. 11,- € Monat April 20,60 € Monat Mai und Juni 41,30 € Monat Juli und August 15,- € Monat September 1,50 € Pro Nacht Servicekosten pro Liegeplätze Saison / Jahr 136,70 € 18,- € Steigungskosten	Mietgrundstücke und eigene Grundstücke Preis pro Meter