



ALLGEMEINE  
VERKAUFSINFORMATIONEN

T

Phase 3  
November 2022

**MAASRESIDENCE** *Thorn.*

GENUSS PUR AN DEN LIMBURGER MAASPlassen



# Genuss pur

an den Limburger  
Maasplassen





# INHALTS- VERZEICHNIS

---

<b>Vorwort</b>	04
<b>Nutzungsmöglichkeiten</b>	05
<b>Verwaltung und Vermietung durch ResortNet</b>	06
<b><i>Finanzielle Einblicke</i></b>	07
<b>Kostenübersicht</b>	08
<b>Renditeberechnungen</b>	10
<b>Ihr Weg zu einem hochwertigen Besitz</b>	13
<b>Finanzierung</b>	14
<b>Steuerliche Informationen</b>	14
<b>Disclaimer</b>	15

---



# Vorwort

---

Der Projektträger Grouwels Vastgoed B.V. strebt die Realisierung eines einzigartigen Ferienparks auf Spitzenniveau an: Maasresidence Thorn.

Maasresidence Thorn umfasst ca. 270 Ferienhäuser und 60 Hafenwohnungen sowie verschiedene Park- und zentrale Anlagen, die phasenweise realisiert werden.

Ein Ferienhaus in der Maasresidence Thorn kann Ihr wertvoller Besitz werden, bei dem Investieren und Genießen Hand in Hand gehen.

## *Ein hochwertiger und wertbeständiger Besitz:*

- Gelegen an einem absoluten Spitzenstandort dank seiner zentralen Lage hinsichtlich der Stadtgebiete in den Niederlanden, in Deutschland und Belgien und seiner wunderschönen Lage an den Limburger Plassen und der Nähe der weißen Stadt Thorn, einer touristischen Perle;
- Hochwertiges Parkkonzept mit aufwendigen Anlagen;
- Vielfalt hinsichtlich Größe und Themen der Häuser und Wohnungen;
- Hervorragende (traditionelle) Bauqualität und hohes Verarbeitungsniveau;
- Verwendung von nachhaltigen, wartungsfreien und benutzerfreundlichen Materialien;
- Professionelle Verwaltung und Vermietung.

Aufgrund dieser ausgezeichneten Eigenschaften lassen sich mit Ihrer Investition hervorragende Renditen erzielen.



---

***Werden Sie stolzer Besitzer  
eines Luxusdomizils in diesem  
einzigartigen Ferienpark?***

---



# NUTZUNGS- MÖGLICHKEITEN

MAASRESIDENCE THORN

T

**Die Ferienhäuser der Maasresidence Thorn sind für Ferientaufenthalte mit einer (teilweisen) Vermietungspflicht vorgesehen.**

## **Nutzung**

Ihr Ferienhaus muss pro Jahr mindestens 180 Tage zur Vermietung zur Verfügung stehen. Eigennutzung ist demzufolge maximal 185 Tage pro Jahr möglich. Sie können Ihre Eigennutzung unter Berücksichtigung des genannten Maximums selbst festlegen.

## **Vermietung**

Für die Vermietung Ihres Ferienhauses sorgt ResortNet in professioneller Weise. Dadurch brauchen Sie sich nicht um die Vermietung zu kümmern, es wird wirklich alles perfekt geregelt. Zu diesem Zweck schließen Sie mit ResortNet einen Vermietungsvertrag, in dem sie anschließend auch Ihre eigenen Nutzungswünsche angeben können. Da die Häuser während eines Teils des Jahres vermietet werden müssen, besteht die Pflicht zur Abnahme des sorgfältig zusammengestellten, qualitativ hochwertigen Inventarpakets. Dadurch wird das Qualitätsniveau bei der Vermietung gewährleistet und die Handlungsfähigkeit der Verwaltung garantiert.

## **Verwaltung**

Die Verwaltung der Parkanlagen, der zentralen Anlagen und der Ferienhäuser wird von ResortNet mit großer Umsicht ausgeführt.

## **Park- und zentrale Anlagen**

Die Wege, die Gemeinschaftsgrünflächen, die Spielplätze usw. werden sorgfältig gepflegt, so dass die Qualität der Parkanlagen gewahrt bleibt. Die zentralen Anlagen werden ebenfalls mit größter Sorgfalt verwaltet und stehen den zukünftigen Eigentümern und Gästen der Maasresidence Thorn zur Verfügung.

## **Ferienhaus**

Die Verwaltung Ihres Ferienhauses wird ResortNet für Sie als Bestandteil des Vermietungsvertrags übernehmen. ResortNet sorgt unter anderem für:

- Kleine technische Wartungsarbeiten;
- Präventive Wartung;
- Abschlussreinigung;
- Fensterputzservice;
- Gartenpflege (falls zutreffend);
- Wartung Wärmepumpe.

Diese Arbeiten sind im Vermietungsvertrag detailliert spezifiziert.





# SORGLOSE VERMIETUNG

ÜBER RESORTNET



Sowohl die Vermietung als auch die Verwaltung übernimmt ResortNet, eines der Label der BungalowNet-Group. ResortNet erledigt die Vermietung, die Vermarktung und die Verwaltung für hochwertige selbständige Ferienparks im In- und Ausland.

Mit gut 20 Jahren Erfahrung und einem umfangreichen Vermietungsportfolio hat diese professionelle Organisation einen anerkannten guten Ruf mit eigener IT, eigenem Marketing, Customer Service und Operational Team und insbesondere einer einzigartigen eigenen Spezialsoftware für die optimale Vermietung und Vermarktung der Maasresidence Thorn.

Gemeinsam mit mehr als 200 internationalen Partnern sorgt ResortNet jedes Jahr in vielen Parks für die optimale Erfahrung von Gastfreundschaft, die auf die eigene Identität, Ausstrahlung und Wahrnehmung des Parks fokussiert ist.

Alles wird einwandfrei für Sie geregelt! Der Schwerpunkt liegt auf der Gesamtversorgung von höchster Qualität bis ins kleinste Detail: Von Buchungen und Bezahlungen bis hin zu Reinigung und Verwaltungstätigkeiten. ResortNet sichert für Sie einen hohen Auslastungsgrad und optimale Vermietungsergebnisse.

**ResortNet** 



# FINANZIELLE EINBLICKE

## ERTRÄGE, KOSTEN UND RENDITE

T

### ERTRÄGE

Ihr Ferienhaus wird das ganze Jahr über oder während eines Teils des Jahres an Feriengäste vermietet. Die Erträge aus dieser Vermietung stehen dem Eigentümer nach Abzug der Nutzungskosten (u.a. Reinigung, Bettwäsche usw.) und der ResortNet zustehenden Vermittlungsvergütung für die Vermietung zur Verfügung.

### KOSTEN

Mit dem Besitz des Ferienhauses sind jährliche Kosten verbunden. Es handelt sich um folgende Kosten;

#### Immobiliensteuer (OZB)

Die OZB hängt vom Immobilienschätzwert ab, der von der Gemeinde Maasgouw festgelegt wird.

#### Abgaben für den Wasserverband

Der Wasserverband stellt Klärabgaben und Wassersystemabgaben in Rechnung. Die Klärabgaben gehen zulasten von ResortNet. Die Wassersystemabgabe wird dem Eigentümer in Rechnung gestellt.

#### Strom, Wasser und Fernsehen/Internet

Diese Kosten (Verbrauch, Netz, Zählergebühr) gehen zulasten von ResortNet.

#### Kanalisationsgebühr

Die Kanalisationsgebühr wird dem Eigentümer von der Gemeinde Maasgouw in Rechnung gestellt.

#### Versicherungen

Ab der Bauabnahme muss der Eigentümer das Haus versichern. Es handelt sich um eine Gebäude- und Hausratsversicherung. Die Eigentümer können sich einer kollektiven Versicherung anschließen.

### Instandhaltung/Instandsetzung

Bezüglich der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten ist für jeden Haustyp ein 15-jähriger Vermarktungsplan erstellt.

### Gebühr/Parkbeitrag

Die Gebühr/der Parkbeitrag wird Ihnen von ResortNet gemäß der Angabe Grundstückskaufvertrag in Rechnung gestellt. Dieser Beitrag wird u.a. für die allgemeine Aufsicht, die Müllabfuhr, die Pflege der Infrastruktur, die Kanalisation, die allgemeinen Grünanlagen und Spielplätze, die Instandhaltung und die Kosten der Straßenbeleuchtung und der Betriebskosten für die zentralen Anlagen erhoben.

### Service

Als Bestandteil des Vermietungsvertrags wird ResortNet den sogenannten (Haushalts)Service ausführen, der aus einer Reihe von Wartungsarbeiten besteht, und zwar aus kleinen technischen und präventiven Wartungsarbeiten, Endreinigung, Fensterputzservice, Gartenpflege (falls zutreffend), Wartung der Wärmepumpe sowie Reinigung der Dachrinnen und der Fallrohre. Die Kosten für diesen Haushaltsservice werden dem Eigentümer in Rechnung gestellt. Für weitere Informationen verweisen wir auf den betreffenden Vermietungsvertrag.

### RENDITE

Für alle Häuser sind Prognosen für einen Zeitraum von 15 Jahren hinsichtlich der Vermietungserträge und Kosten erstellt worden. Diese Prognosen beruhen auf den marktüblichen Vermietungspreisen, Auslastungsgraden und Rabattprozentsätzen. Auf Seite 10 und 11 finden Sie Ertragsberechnungen für alle Typen im dritten Jahr der Vermietung.

Sie können für jedes einzelne Haus einen maßgenauen Renditeberechnung/Betriebskostenvoranschlag erhalten.

# KOSTENÜBERSICHT

## HAUS- UND VERMIETUNGSBEZOGENE BELASTUNGEN

Haus	4 Personen		4 Personen		6 Personen	
Typ	Luxes	Kids Spezial	Wellness	Luxes	Kids Spezial	
Die Architektur	Alle	Alle	Alle	Alle	Alle	
<b>Hausbezogene Belastungen</b>						
Immobiliensteuer	€ 401	€ 380	€ 457	€ 495	€ 477	
Abwassergebühr in der Gastmiete	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Wassersystemabgabe	€ 109	€ 103	€ 124	€ 134	€ 129	
Strom/Wasser in der Gastmiete	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
TV / Internet in der Gastmiete	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Kanalisationsabgabe	€ 283	€ 283	€ 283	€ 283	€ 283	
Versicherungen	€ 415	€ 415	€ 415	€ 483	€ 483	
Wartung	€ 653	€ 653	€ 653	€ 767	€ 767	
Gebühr/Parkbeitrag	€ 1.908	€ 1.908	€ 1.908	€ 2.504	€ 2.504	
<b>Hausbezogene Belastungen insges.:</b>	<b>€ 3.768</b>	<b>€ 3.741</b>	<b>€ 3.839</b>	<b>€ 4.666</b>	<b>€ 4.643</b>	
<b>Vermietungsbezogene Belastungen</b>						
Service	€ 2.146	€ 2.146	€ 2.564	€ 2.862	€ 2.862	
<b>Vermietungsbez. Belastungen insges.</b>	<b>€ 2.146</b>	<b>€ 2.146</b>	<b>€ 2.564</b>	<b>€ 2.862</b>	<b>€ 2.862</b>	
<b>Insgesamt</b>	<b>€ 5.915</b>	<b>€ 5.887</b>	<b>€ 6.403</b>	<b>€ 7.528</b>	<b>€ 7.505</b>	

- Die indikativen jährlichen Kosten sind Annahmen, die auf Tarifen und Angaben basieren, die am Erstellungsdatum gelten und nach 3 Vermietungsjahren indiziert sind. Änderungen bleiben vorbehalten.



	6 Personen	6 Personen	8 Personen	8 Personen	8 Personen	12 Personen	12 Personen
	Wellness	Insel Wellness	Luxes	Kids Spezial	Wellness	Luxes	Wellness
	Alle	Thorn + Grote Hegge	Alle	Alle	Alle	Alle	Alle
	€ 564	€ 714	€ 562	€ 544	€ 639	€ 700	€ 740
	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	€ 153	€ 193	€ 152	€ 147	€ 173	€ 190	€ 201
	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	€ 283	€ 283	€ 283	€ 283	€ 283	€ 283	€ 283
	€ 483	€ 483	€ 528	€ 528	€ 528	€ 659	€ 659
	€ 767	€ 767	€ 965	€ 965	€ 965	€ 1.306	€ 1.306
	€ 2.504	€ 2.504	€ 3.100	€ 3.100	€ 3.100	€ 4.174	€ 4.174
	€ 4.752	€ 4.944	€ 5.591	€ 5.568	€ 5.689	€ 7.311	€ 7.362
	€ 3.458	€ 3.458	€ 3.577	€ 3.577	€ 4.412	€ 4.293	€ 5.485
	€ 3.458	€ 3.458	€ 3.577	€ 3.577	€ 4.412	€ 4.293	€ 5.485
	€ 8.211	€ 8.402	€ 9.169	€ 9.146	€ 10.101	€ 11.604	€ 12.847

- Aus dieser Übersicht können keine Rechte abgeleitet werden.
- Alle vorgenannten Beträge verstehen sich ohne MwSt.

# RENDITE- BERECHNUNGEN

## FERIENHÄUSER FÜR 4, 6, 8 UND 12 PERSONEN

Haus		4 Personen	4 Personen	4 Personen	6 Personen
Typ		Luxes	Kids Spezial	Wellness	Luxes
Die Architektur		Alle	Alle	Alle	Alle
<b>INVESTITION</b>					
Kaufpreis Haus (durchschnittlich)		€ 309.000	€ 292.500	€ 352.000	€ 381.500
Kaufpreis Inventar		€ 27.000	€ 28.500	€ 33.000	€ 34.000
<b>Investition insgesamt</b>		<b>€ 336.000</b>	<b>€ 321.000</b>	<b>€ 385.000</b>	<b>€ 415.500</b>
<b>ERGEBNISSE BEI VOLLSTÄNDIGEM EIGENKAPITAL</b>					
Netto-Mietertrag	Prognose	€ 21.500	€ 21.250	€ 25.750	€ 26.750
Erträge der Sonnenkollektoren (müssen pro Haus genau bestimmt werden)		€ 300	€ 300	€ 300	€ 300
Hausbezogene Belastungen (indexiert)		€ -3.768	€ -3.741	€ -3.839	€ -4.666
Vermietungsbezogene Belastungen (indexiert)		€ -2.146	€ -2.146	€ -2.564	€ -2.862
<b>Ertrag - Kosten</b>		<b>€ 15.885</b>	<b>€ 15.663</b>	<b>€ 19.647</b>	<b>€ 19.522</b>
<b>Rendite bei vollem Eigenkapital:</b>		<b>4,7%</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,1%</b>	<b>4,7%</b>
<b>ERGEBNISSE MIT FINANZIERUNG</b>					
Eigenkapital	30%	€ 100.800	€ 96.300	€ 115.500	€ 124.650
Finanzierung	70%	€ 235.200	€ 224.700	€ 269.500	€ 290.850
Netto-Mietertrag	Prognose	€ 21.500	€ 21.250	€ 25.750	€ 26.750
Erträge der Sonnenkollektoren (müssen pro Haus genau bestimmt werden)		€ 300	€ 300	€ 300	€ 300
Hausbezogene Belastungen (indexiert)		€ -3.768	€ -3.741	€ -3.839	€ -4.666
Vermietungsbezogene Belastungen (indexiert)		€ -2.146	€ -2.146	€ -2.564	€ -2.862
Hypothekzinsen (kalkulatorische Zinsen**)	4,35%	€ -10.231	€ -9.774	€ -11.723	€ -12.652
<b>Ertrag - Kosten</b>		<b>€ 5.654</b>	<b>€ 5.888</b>	<b>€ 7.924</b>	<b>€ 6.870</b>
<b>Rendite für Eigenkapital:</b>		<b>5,6%</b>	<b>6,1%</b>	<b>6,9%</b>	<b>5,5%</b>

- Die vorgenannten Beträge basieren auf dem dritten Vermietungsjahr.
- Die angegebenen Prognosen basieren auf der vollständigen Vermietung ohne eigene Nutzung und marktüblichen Mieten.
- Die Plankosten sind Annahmen, die auf den Tarifen und Fakten basieren, die am Datum der Erstellung gelten; Änderungen vorbehalten.

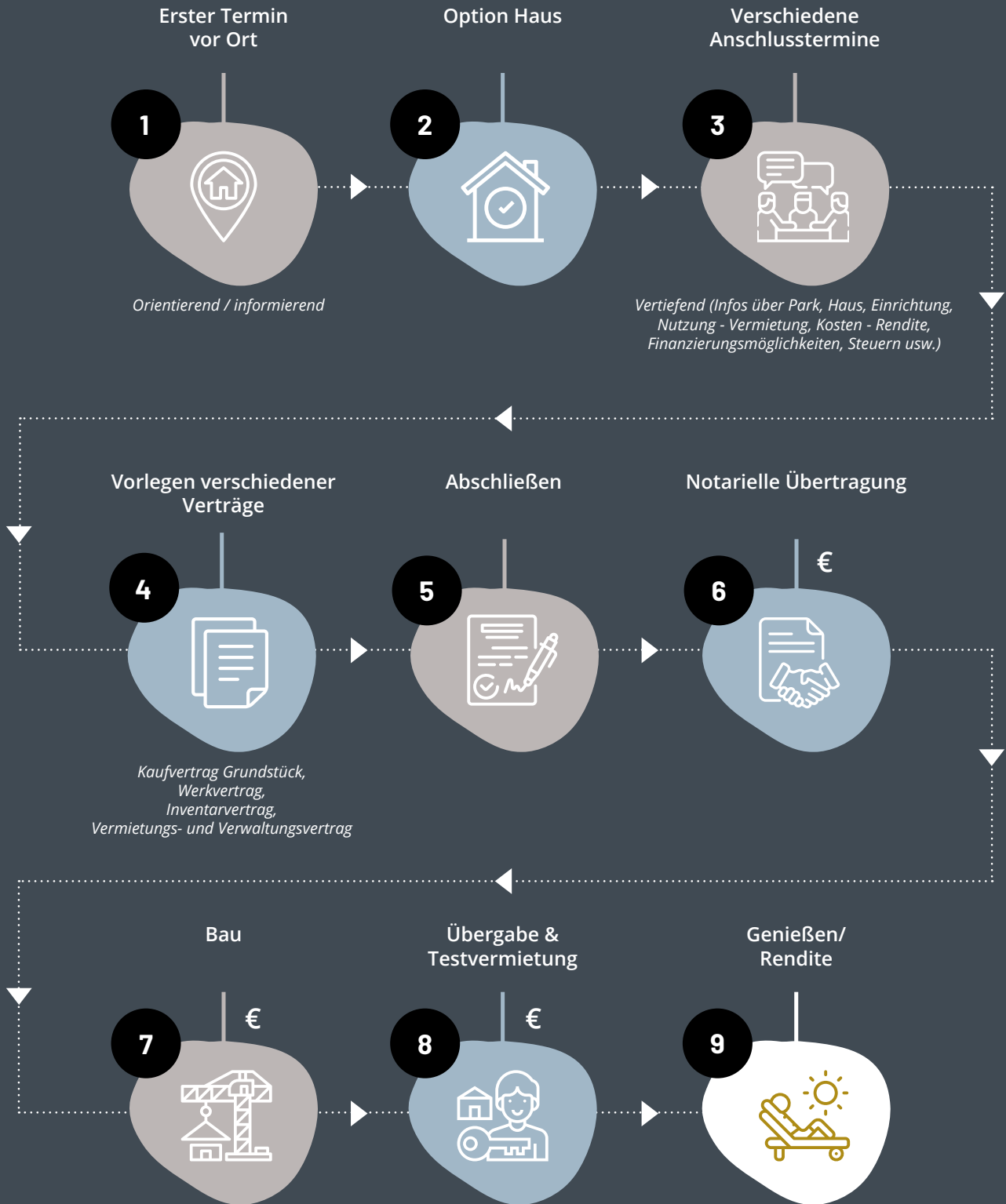
	6 Personen	6 Personen	6 Personen	8 Personen	8 Personen	8 Personen	12 Personen	12 Personen
	Kids Spezial	Wellness	Insel Wellness	Luxes	Kids Spezial	Wellness	Luxes	Wellness
	Alle	Alle	Thorn + Grote Hegge	Alle	Alle	Alle	Alle	Alle
	€ 367.500	€ 434.000	€ 550.000	€ 433.000	€ 419.000	€ 492.000	€ 539.000	€ 570.000
	€ 35.500	€ 40.500	€ 45.000	€ 38.500	€ 40.000	€ 45.000	€ 50.000	€ 57.500
	<b>€ 403.000</b>	<b>€ 474.500</b>	<b>€ 595.000</b>	<b>€ 471.500</b>	<b>€ 459.000</b>	<b>€ 537.000</b>	<b>€ 589.000</b>	<b>€ 627.500</b>
	€ 26.500	€ 32.250	€ 37.000	€ 31.500	€ 31.500	€ 37.000	€ 42.000	€ 46.000
	€ 300	€ 300	€ 300	€ 400	€ 400	€ 400	€ 400	€ 400
	€ -4.643	€ -4.752	€ -4.944	€ -5.591	€ -5.568	€ -5.689	€ -7.311	€ -7.362
	€ -2.862	€ -3.458	€ -3.458	€ -3.577	€ -3.577	€ -4.412	€ -4.293	€ -5.485
	<b>€ 19.295</b>	<b>€ 24.339</b>	<b>€ 28.898</b>	<b>€ 22.731</b>	<b>€ 22.754</b>	<b>€ 27.299</b>	<b>€ 30.796</b>	<b>€ 33.553</b>
	<b>4,8%</b>	<b>5,1%</b>	<b>4,9%</b>	<b>4,8%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,3%</b>
	€ 120.900	€ 142.350	€ 178.500	€ 141.450	€ 137.700	€ 161.100	€ 176.700	€ 188.250
	€ 282.100	€ 332.150	€ 416.500	€ 330.050	€ 321.300	€ 375.900	€ 412.300	€ 439.250
	€ 26.500	€ 32.250	€ 37.000	€ 31.500	€ 31.500	€ 37.000	€ 42.000	€ 46.000
	€ 300	€ 300	€ 300	€ 400	€ 400	€ 400	€ 400	€ 400
	€ -4.643	€ -4.752	€ -4.944	€ -5.591	€ -5.568	€ -5.689	€ -7.311	€ -7.362
	€ -2.862	€ -3.458	€ -3.458	€ -3.577	€ -3.577	€ -4.412	€ -4.293	€ -5.485
	€ -12.271	€ -14.449	€ -18.118	€ -14.357	€ -13.977	€ -16.352	€ -17.935	€ -19.107
	<b>€ 7.024</b>	<b>€ 9.891</b>	<b>€ 10.780</b>	<b>€ 8.374</b>	<b>€ 8.778</b>	<b>€ 10.948</b>	<b>€ 12.861</b>	<b>€ 14.445</b>
	<b>5,8%</b>	<b>6,9%</b>	<b>6,0%</b>	<b>5,9%</b>	<b>6,4%</b>	<b>6,8%</b>	<b>7,3%</b>	<b>7,7%</b>

- Aus dieser Übersicht können keine Rechte abgeleitet werden.
- Alle vorgenannten Beträge verstehen sich ohne MwSt.

\*\* Die Zinsen der Volksbank liegen für 5 Jahre bis 70% der Finanzierung fest. Tarif 15.11.2022.



# IHR WEG ZU EINEM HOCHWERTIGEN BESITZ





## FINANCIERING

Investitionen in ein Ferienhaus gelten immer häufiger als eine ausgezeichnete Investition, bei der unter anderem die Lage ausschlaggebend ist. Die Maasresidence Thorn bietet Investitionsmöglichkeiten in einer absoluten Spitzenlage. Sie liegt in der Nähe der Touristenattraktion „Weißes Städtchen Thorn“ und mittel im gewässerreichen Naturgebiet der Limburger Maasplassen.

Auch für Kunden, die die Investition in ein Ferienhaus nicht vollständig aus eigenen Mitteln bestreiten können, haben Chancen! Denn es besteht die Möglichkeit, einen Teil der Investition zu finanzieren.

Die Finanzierungen des Projekts Maasresidence Thorn können zwei Parteien übernehmen:

### SOEVEREIN IFS

Für die Finanzierung Ihres Ferienhauses ist eine sorgfältige Abstimmung zwischen Ihren Wünschen und der möglichen Umsetzung erforderlich. Die Zusammenarbeit mit Soeverein International Financial Services garantiert eine maßgeschneiderte Umsetzung.

Soeverein IFS ist ein junges Unternehmen mit langjähriger Erfahrung in diesem Bereich und hat sehr enge Beziehungen zu verschiedenen Banken.

### Cederic Colson

T: +31(0)6 -26 21 60 66  
E: cedericolson@soeverein-ifs.eu  
www.soeverein-ifs.eu

### VOLKSBANK GESCHER EG

Niederländische und deutsche Privatpersonen und Unternehmer können ihre Finanzierung auch über die Volksbank Gescher regeln. Diese Genossenschaftsbank verfügt über ein umfassendes Finanznetzwerk und prüft gerne zusammen mit Ihnen Ihre Möglichkeiten.

### Hubert Steggemann

T: +49 2542 702 803  
E: nl@vb-gescher.de  
www.vb-gescher.de



Projektr ager



Entwicklung und Verkauf



Vermietung und Vermarktung



## STEUERLICHE INFORMATIONEN

Für weitere Informationen über die steuerliche Behandlung eines Ferienhauses verweisen wir auf den Prospekt „Steuerliche Aspekte beim (Ver-) Kauf einem Ferienhaus“ von WEA Accountants & Adviseurs Zeeland, Spezialisten im Bereich von Freizeitaktivitäten und (für Freizeit Zwecke genutzten) Immobilien.



### MIDDELBURG

Mr J.W.M. (Johan) Mathijssen RB  
(0031) (0)118 65 63 65  
j.w.m.mathijssen@weazeeland.nl

### OOSTBURG

M.H.M. (Marc) van Leeuwen  
(0031) (0)118 45 29 59  
m.h.m.van.leeuwen@weazeeland.nl

## DISCLAIMER

### ALLGEMEINES

Obgleich diese Projektdokumentation mit großer Sorgfalt aufgesetzt worden ist, kann sie doch Fehler, veraltete Informationen oder Schreibfehler enthalten. Deswegen garantieren wir nicht die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Informationen in dieser Broschüre. Außerdem übernehmen wir keinerlei Haftung, Verpflichtung oder Verantwortung für eventuelle fehlerhafte oder unvollständiger Informationen in dieser Broschüre. Darüber hinaus behalten wir uns das Recht vor, ohne weitere Mitteilung jederzeit Ergänzungen, Verbesserungen, Korrekturen und/oder Änderungen in dieser Broschüre und im Disclaimer vorzunehmen.

### BILDMATERIAL

Das Bildmaterial dieser Broschüre (wozu auch die gezeichneten Impressionen zählen) soll lediglich einen Eindruck vom Ferienpark und dem Haus vermitteln. Es handelt sich nicht um verbindliche Zeichnungen und Fotos. Aus dem Bildmaterial können folglich auch keine Rechte abgeleitet werden.

*Diese Broschüre gehört zum Brosch repaket der Maasresidence Thorn, das aus einer Plankarte, der Hauptbrosch re, Hausprospekten und allgemeinen Verkaufsinformationen besteht.*

MAASRESIDENCETHORN.DE

