

12 ruime appartementen in
Willingen-Usseln op een
topligging in **Sauerland!**



www.WONENINDUITSLAND.nl



Verkoop:
gaba 
MAKELAARDIJ

Achterste Weide 2
6921 SH Duiven
Tel. 0316-281512
Email: duiven@gaba.nl



Het project:

Op een topligging te Willingen-Usseln (dochtergemeente van Willingen) verkopen wij 12 goed onderhouden, ruime appartementen. De appartementen zijn verdeeld over 2 gebouwen van ieder 6 appartementen. Deze gebouwen dateren uit 1989 en verkeren in prima staat. Uw appartement wordt volledig gerenoveerd opgeleverd, desgewenst kunt u hier ook zelf enkele werkzaamheden ter hand nemen.

De appartementen:

Het woonoppervlak van de appartementen varieert van 47 m2 tot 81 m2 (zie bijgevoegde overzichtsjijst). Het betreft hier zogenaamde 'split-level-appartementen', waarbij de trappen tussen de etages 7 treden omvatten. Er zijn telkens 2 appartementen boven- dan wel onder!- elkaar gelegen. Het benedenappartement beschikt over een terras en balkon, het bovenappartement over een fraaie loggia.

Hoewel de indeling per appartement verschilt, kunnen we globaal van de volgende indeling spreken:

- hal/entree, ruime woonkamer met open keuken, 'abstelraum'/bergruimte;
- twee of drie slaapkamers, één of twee badkamers;
- benedenappartement heeft terras en balkon, bovenappartement een ruime loggia met berging.

Het benedenappartement heeft vanuit de woonkamer openslaande deuren naar het balkon, in het bovenappartement leiden deze naar de loggia. Achter in deze brochure treft u de exacte indeling aan.

De bouw c.q. gebouwen:

De gebouwen zijn in de lokaal veel voorkomende landhuisstijl gebouwd. Het betreft hier goed geïsoleerde steensbouw, de daken zijn voorzien van duurzame leisteen. Er is sprake van betonnen tussenvloeren, zodat van geluidshinder weinig tot geen sprake is. De balkons zijn van hout. Ieder appartement beschikt over eigen warmte & elektrameters.

De ligging / het Sauerland:

Het Sauerland zal bij de meeste van u bekend zijn als vakantie- en wandelparadijs. Het hart van het Sauerland wordt gevormd door de dorpen Winterberg en Willingen, hier centreren zich ook de skimogelijkheden. Willingen is een levendig, toeristisch oord dat het gehele jaar door veel te bieden heeft. Zomers denken we hierbij, naast de vele terrassen in het levendige centrum, uiteraard aan de wandel- en fietsmogelijkheden. 's Winters spreken we over een heus skioord. Steeds meer pistes rondom Willingen worden voorzien van 'sneeuwkanonnen', zodat de skimogelijkheden steeds zekerder worden. De appartementen zijn te Willingen-Usseln vrijwel aan 2 pistes gelegen (o.a. de Emmet-lift).

De appartementen zijn aan een rustige straat aan de rand van Willingen-Usseln gelegen. Usseln is een dochtergemeente van Willingen, gelegen op zo'n 4 kilometer van Willingen-centrum. Enerzijds loopt u vanuit uw appartement zo de natuur in (of 's winters de skipiste op!), anderzijds bevinden zich de eerste gezellige hotels/restaurants zich op slechts enkele honderden meters. Kortom een ideale ligging.

Financieringsmogelijkheden:

Afhankelijk van uw persoonlijke, financiële situatie kunnen wij u een volledige financiering bij een Nederlandse bank aanbieden. Informeert u gerust vrijblijvend bij ons naar de mogelijkheden.

Verhuurmogelijkheden:

Gezien de ligging en het toeristische karakter van de regio, lenen de appartementen zich uitermate goed voor verhuur. Mocht u verhuur overwegen, dan hebben wij lokaal enkele contacten die u daarbij behulpzaam kunnen zijn. Er is echter geen enkele verplichting tot verhuur.

Vaste bewoning:

Ook vaste bewoning is in de appartementen toegestaan. Dit kan met name voor gepensioneerden noemenswaardige fiscale voordelen bieden. Laat u zich op dit punt, desgewenst, door een deskundige voorlichten.

Vereniging Van Eigenaren:

De Duitse wetgeving ten aanzien van appartementsrechten komt vrijwel overeen met de Nederlandse wetgeving. Essentieel is dat de eigenaar van een appartement het exclusieve gebruiksrecht van zijn appartement heeft. Daarnaast is hij echter mede-eigenaar, en dus medeverantwoordelijk, van het gehele gebouw en de grond.

De verschillende eigenaren van de appartementen zijn dus gezamenlijk verplicht om het gebouw en de grond goed te onderhouden. Om hier op toe te zien is in de Duitse wetgeving de oprichting van een vereniging van eigenaren geregeld en is iedere appartementseigenaar hier automatisch lid van. Voorsnog wordt deze vereniging gevoerd door de huidige eigenaar/verkoper van de appartementen als zijnde 'een slapende vereniging'. Zodra per gebouw meer dan 3 verschillende appartementseigenaren zijn, zal de bedrijfsvoering van de vereniging in overleg aan een professioneel bureau uit handen worden gegeven.

De bijdrage aan de VVE is uiteraard afhankelijk van de grootte van uw appartement. Deze maandelijkse bijdragen variëren tussen de € 150,- en € 200,- per appartement per maand. Het is hierbij van belang te vermelden dat nagenoeg 2/3 van deze bedragen het voorschot energie- en stookkosten bedraagt. Deze individueel gemaakte kosten zijn afhankelijk van het daadwerkelijk verbruik en worden na afsluiting van ieder jaar verrekend.

Overzichtslijst:

App.nr.:	woonopp.:	aant. slpkm:	ligging:	Koopsom:
1:	81,07 m2	3	beneden	€ 99.500,- k.k.
2:	60,24 m2	2	boven	€ 79.500,- k.k.
3:	73,53 m2	3	beneden	€ 87.500,- k.k.
4:	47,07 m2	1	boven	€ 64.500,- k.k.
5:	78,90 m2	3	beneden	€ 94.500,- k.k.
6:	60,24 m2	2	boven	€ 79.500,- k.k.

De 'Kosten Koper' bestaat uit 3,5% grunderwerbsteuer (overdrachtsbelasting), ca. 1,5% notariskosten en eventuele financieringskosten

Bij genoemde koopsommen mag u ervan uitgaan dat uw appartement is voorzien van kwalitatief goede laminaatvloer en het appartement van binnen en van buiten is geschilderd. De inventaris, voor zover aanwezig, voldoet, maar is gedateerd. Bij enkele appartementen zijn nieuwe keukens geplaatst. De kosten hiervan komen bij de bovenvermelde koopsommen op.

Een huis/Appartement kopen in Duitsland:

Een huis kopen in Duitsland loopt, zoals u wellicht al verwacht, net even anders dan in Nederland. Het belangrijkste verschil is dat de overeenkomst pas rechtsgeldig is wanneer koper en verkoper deze in bijzijn van de notaris ondertekenen. In deze overeenkomst worden geen ontbindende voorwaarden opgenomen. Belangrijke zaken als bijvoorbeeld de financiering zal een koper dus voorafgaand aan deze ondertekening moeten hebben uitgezocht! De koper is wanneer hij het notariskantoor verlaat overigens nog geen eigenaar, hier gaan nog enkele weken overheen.

Net als in Nederland speelt de notaris in Duitsland een essentiële rol bij het overschrijven van een onroerend goed. Nadat hij één en ander in het 'Grundbuch' (kadaster) heeft gecontroleerd, stelt de notaris de koopakte op. Deze dient in het bijzijn van de notaris te worden ondertekend. Hiermee heeft u weliswaar een rechtsgeldige overeenkomst waar beide partijen aan gehouden zijn, als koper bent u nog geen eigenaar. In de koopovereenkomst staan namelijk de nodige handelingen omschreven die alle partijen moeten verrichten, voordat de notaris het onroerend goed daadwerkelijk overschrijft. De meeste van deze 'handelingen' neemt de notaris voor zijn rekening, toch moeten verkoper en koper ook enkele niet onbelangrijke handelingen verrichten. Zo dient de verkoper er zorg voor te dragen dat hij het appartement op de afgesproken datum vrij van hypotheek en in de afgesproken staat kan overdragen. De koper dient op aangeven van de notaris de koopsom direct aan de verkoper over te maken.

Direct na ondertekening van de koopakte plaatst de notaris wel direct ten gunste van de koper een 'Auflassungsvorbemerkung' in het 'Grundbuch'. Hierdoor wordt er in het 'Grundbuch' al vermeldt dat u het appartement heeft gekocht en zijn uw rechten afgedekt. Nadat alle in de koopakte genoemde handelingen vervolgens zijn afgewikkeld zal de notaris het onroerend goed daadwerkelijk op naam van de koper overschrijven. Afhankelijk van de drukte gaat hier normaal gesproken wel enkele weken overheen.



NVM De NVM-makelaar in Duitsland:

Een bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM) aangesloten makelaar, dient zich ook in het buitenland te houden aan de regels van de NVM. Mocht hij hier, bijvoorbeeld gedwongen door de in het buitenland geldende wetgeving, van afwijken, dan dient hij dit kenbaar te maken. Hier is naar onze mening geen sprake van.

Interieurfoto's:



Woonkamer



Balkon



Trappenhuis



Badkamer







