Attention! This investment falls outside AFM supervision. No license required for this activity.



Grün: Wohnung 1.0.8, Erdgeschoss · Ostfassade

PERSÖNLICHER RENDITEBERICHT

Wohnung 1.0.8

70,8 m² · 4 Personen · Erdgeschoss · Lage Ost · € 541.500 V.O.N. exkl. MwSt.

ERSTELLT FÜR	DATUM	SZENARIO
Beispielberechnung	**3. November 2026**	**Erwartet · 71% Auslastung**

Nettoertrag im ersten Vermietungsjahr	Direktrendite	Durchschnittsrendite pro Jahr	Mit Finanzierung, 50%
€ 34.838	6,4%	10,3%	8,4%
nach Provision und Kosten	Nettoertrag ÷ Kaufpreis	über 20 Jahre, inkl. Wertsteigerung	Direktrendite auf das Eigenkapital · durchschnittlich 16,2% über 20 Jahre

Dieser Bericht ist eine unverbindliche Berechnung auf Basis der Renditeberechnung pro Wohnung (Prognose erstellt mit ParcPros). Hieraus können keine Rechte abgeleitet werden. Annahmen, Quellen und Haftungsausschluss finden Sie auf Seite 8.

Attention! This investment falls outside AFM supervision. No license required for this activity.

1 · DIE WOHNUNG

Wohnung 1.0.8

Wohnung	**1.0.8**
Typ	**1-4D**
Adresse	**Zeeweg Ost**
Etage	**Erdgeschoss**
Lage	**Ost**
Wohnfläche	**70,8 m²**
Personen	**4**
Kaufpreis V.O.N. exkl. MwSt.	**€ 541.500**
Kaufpreis V.O.N. inkl. 21% MwSt.	**€ 655.215**

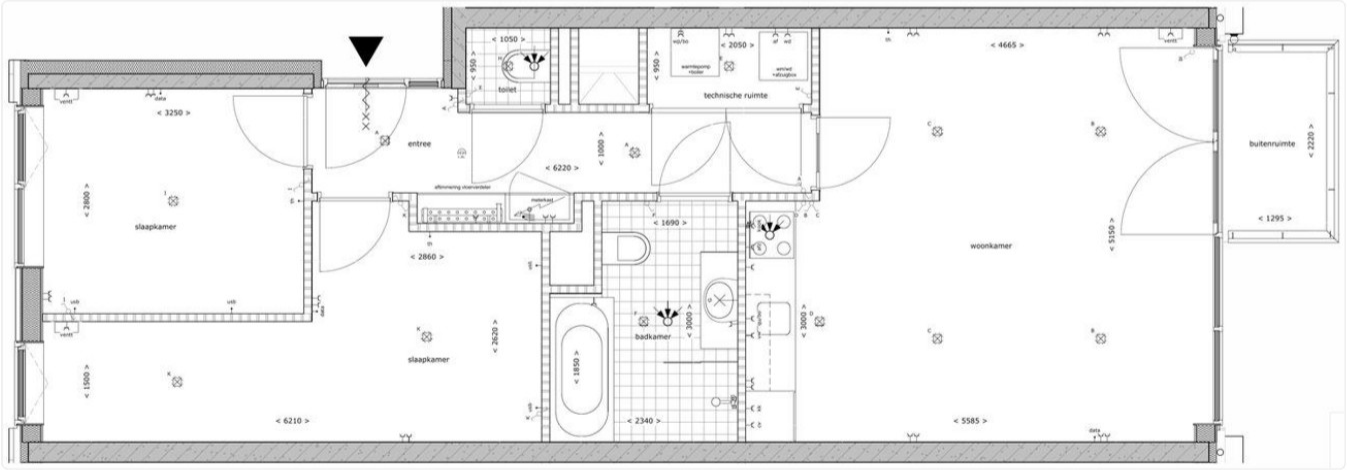


Grün: Wohnung 1.0.8, Erdgeschoss · Ostfassade

MwSt. beim Kauf

Bei Vermietung als Ferienwohnung können Sie die niederländische MwSt. auf den Kaufpreis in der Regel zurückfordern, wenn Sie umsatzsteuerlich als Unternehmer registriert werden. Ihr Berater kann dies für Ihre Situation bestätigen.

Grundriss



Grundriss unverbindlich; Maße und Aufteilung können sich noch ändern.

Attention! This investment falls outside AFM supervision. No license required for this activity.

2 · VERMIETUNG UND VERWALTUNG

Wer vermietet Ihre Wohnung?

Sie kaufen die Wohnung, wir vermieten und verwalten sie. Sie erhalten den Netto-Mietertrag und müssen sich um nichts kümmern.

Familie Stroomer

Die Strand Residence ist eine Initiative der Familie Stroomer, seit 1908 in Bergen aan Zee. Ihr Vertragspartner für die Vermietung ist die Strand Residence Exploitatie B.V., ein Unternehmen der Familie, mit eigenem Vermietungsbüro im Gebäude.

ParcPros

Die Vermietung erfolgt gemeinsam mit ParcPros. Die Prognose pro Wohnung wurde mit ParcPros erstellt, auf Basis einer Benchmark-Studie, Wochenpreisen und erwarteter Auslastung pro Saison.

Booking Experts

Buchungen laufen über Booking Experts, sodass Ihre Wohnung auf der eigenen Website und den großen Buchungsplattformen gleichzeitig angeboten wird.

Revenue Management

Die Preise werden pro Saison und Zeitraum professionell an Nachfrage und Auslastung angepasst. Wohnungen desselben Typs sind in einem Vermietungspool und kommen gleichmäßig zum Zug. Sie erhalten jedes Jahr einen Bericht.

Warum sich Investoren für die Strand Residence entscheiden

- ✓ 100 Meter zum Strand, Dünen und Wald gleich um die Ecke
- ✓ Bau begonnen, Fertigstellung im zweiten Quartal 2028
- ✓ Rundum betreut: Buchungen, Gäste, Reinigung, Wäsche und Instandhaltung
- ✓ Vermietungsbüro, Fahrradverleih und ein Frühstücks- und Lunchroom im Komplex
- ✓ Eigener Grund, kein Erbpachtrecht
- ✓ Familie Stroomer, seit 1908 in Bergen aan Zee
- ✓ Bis zu 89 Tage pro Jahr selbst nutzen, mit Familie oder Freunden
- ✓ Bergen aan Zee bekommt ein neues Zentrum, mit neuen Hotels und Gastronomie

Die Nachfrage nach Aufenthalten an der Küste wächst

+32%

erwartetes Wachstum der Übernachtungsgäste in Nordholland außerhalb Amsterdams, 2023–2035

+40%

mehr Übernachtungen in niederländischen Ferienparks 2024 als 2012, bei 26% Wachstum des Angebots

+93%

erwartetes Wachstum der Urlaubsausgaben der 55- bis 65-Jährigen, 2022–2027

Attention! This investment falls outside AFM supervision. No license required for this activity.

3 · ERTRAG

Vom Mietertrag zum Nettoertrag

Szenario **Erwartet**, erstes volles Vermietungsjahr (2028).

SAISON	WOCHEN	WOCHENPREIS	AUSLASTUNG	ERTRAG
Hochsaison	8	€ 2.750	95%	€ 20.900
Zwischensaison A	8	€ 2.200	80%	€ 14.080
Zwischensaison B	10	€ 2.063	75%	€ 15.469
Nebensaison	26	€ 1.650	60%	€ 25.740
Gesamt	**52**		**71,3%**	**€ 76.189**

Gesamtertrag Vermietung · inkl. Reinigung, Wäsche und MwSt.	**€ 76.189**
Reiner Mietertrag · 73,6% des Gesamtertrags	**€ 56.055**
Vermietungsprovision · 25%	**– € 14.014**
Jährliche Kosten · siehe Seite 5	**– € 7.203**
Nettoertrag pro Jahr	**€ 34.838**

Die drei Szenarien im Vergleich

	VORSICHTIG	ERWARTET	OPTIMISTISCH
Durchschnittliche Auslastung	65,0%	71,3%	76,3%
Auslastung Hoch · Zwischen A · Zwischen B · Neben	90 · 74 · 69 · 53	95 · 80 · 75 · 60	100 · 85 · 80 · 65
Gesamtertrag Vermietung	€ 69.792	€ 76.189	€ 81.345
Nettoertrag pro Jahr	€ 31.309	€ 34.838	€ 37.683
Direktrendite	5,8%	6,4%	7,0%
Durchschnittsrendite über 20 Jahre	**9,5%**	**10,3%**	**11,0%**

Die Wochenpreise enthalten Reinigung, Wäsche und MwSt.; der Anteil reiner Miete (73,6%) ist, was nach diesen Posten bleibt. Die Vermietungsprovision von 25% deckt Vermietung, Gästebetreuung und Revenue Management.

Attention! This investment falls outside AFM supervision. No license required for this activity.

4 · JÄHRLICHE KOSTEN

Alle Kosten, Posten für Posten

Fixkosten von Wohnung 1.0.8 im ersten Vermietungsjahr, Preisstand Oktober 2026. Danach rechnen wir mit einer Kostensteigerung von 1,75% pro Jahr.

POSTEN	ERLÄUTERUNG	QUELLE	PRO JAHR
Versorgung			**€ 1.530**
Strom	Stromverbrauch der Wohnung (Schätzung)	Energieversorger	€ 1.200
Wasser	Trinkwasser, Verbrauch und Grundgebühr	PWN	€ 120
Internet, TV und Telefon	WLAN, Fernsehen und Telefon für Gäste	Telekommunikationsanbieter	€ 210
Allgemeine Kosten			**€ 3.972**
VvE-Beitrag, Verträge und Instandhaltung (MJOP)	Serviceverträge und Rücklage für große Instandhaltung	VvE-Haushalt, MJOP	€ 1.784
Verwaltungskosten	Verwaltung von Gebäude und Wohnung	Organisation	€ 1.947
Versicherungen über die VvE	Versicherung des Gebäudes über die VvE	Gebäudeversicherung VvE	€ 241
Steuern und Abgaben			**€ 1.107**
Grundsteuer (OZB)	Grundsteuer, Eigentümeranteil	Gemeinde Bergen	€ 289
Abwassergebühr	Gemeindeabgabe für die Kanalisation	Gemeinde Bergen	€ 234
Abfallgebühr	Sammlung und Verarbeitung von Abfall	Gemeinde Bergen	€ 360
Wasserverbandsabgabe	Wassersystemabgabe für Gebäude	HHNK	€ 135
Klärgebühr	Reinigungsabgabe für Abwasser	HHNK	€ 89
Vermietung und Instandhaltung			**€ 594**
Kleine Instandhaltung	Reparaturen und Ersatz kleiner Inventarteile	Vermietungsorganisation	€ 117
Grundreinigung	Regelmäßige Grundreinigung	Vermietungsorganisation	€ 90
Feuerlöscher und Rauchmelder	Jährliche Kontrolle	Prüfvertrag	€ 90
Brandmeldeanlage	Wartung und Prüfung	Wartungsvertrag	€ 180
Legionellenprüfung	Legionellenschutz und Kontrolle	Wartungsvertrag	€ 117
Gesamt pro Jahr			**€ 7.203**
Pro Monat			€ 600

Was ist in diesen Kosten nicht enthalten?

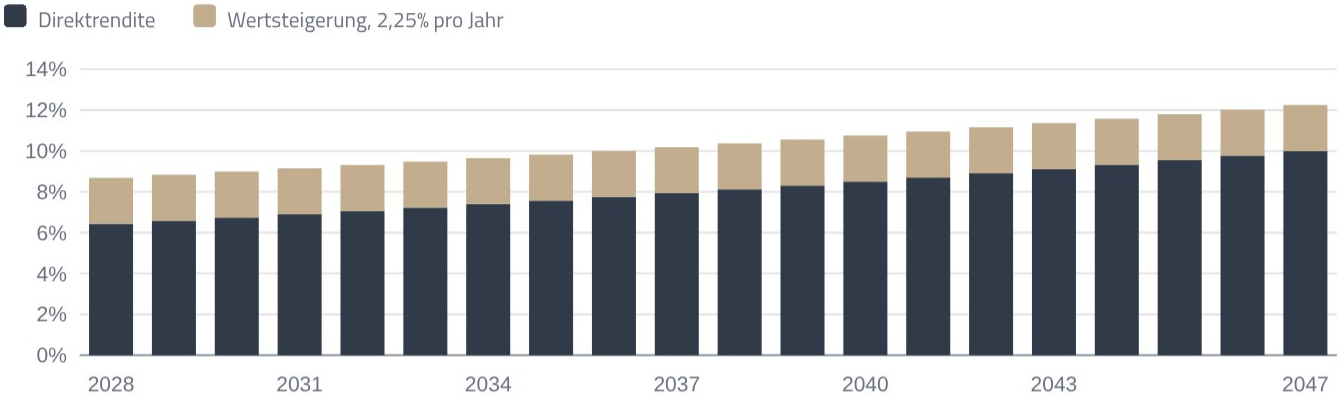
Reinigung und Wäsche nach jedem Aufenthalt zahlt der Gast. Die Vermietungsprovision steht auf Seite 4. Finanzierungskosten und Ihre eigenen Steuern sind nicht eingerechnet.

HHNK = Wasserverband Hollands Noorderkwartier. MJOP = mehrjähriger Instandhaltungsplan der VvE (Eigentümergemeinschaft). Gemeinde- und Wasserverbandsabgaben nach den aktuellen Tarifen; diese werden jährlich neu festgelegt.

Attention! This investment falls outside AFM supervision. No license required for this activity.

5 · PROGNOSE

Rendite pro Jahr, 2028–2047



Netto-Mietertrag, 20 Jahre	Geschätzter Wert 2047	Gesamtes Vermögensergebnis
€ 876.589	**€ 845.016**	**€ 1.180.104**

JAHR	NETTO-MIETE	KOSTEN	NETTOERTRAG	DIREKT	WERT	GESAMT
2028	€ 42.041	€ 7.203	€ 34.838	6,43%	2,25%	**8,68%**
2029	€ 42.987	€ 7.329	€ 35.658	6,59%	2,25%	**8,84%**
2030	€ 43.954	€ 7.457	€ 36.497	6,74%	2,25%	**8,99%**
2031	€ 44.943	€ 7.588	€ 37.356	6,90%	2,25%	**9,15%**
2032	€ 45.955	€ 7.721	€ 38.234	7,06%	2,25%	**9,31%**
2033	€ 46.989	€ 7.856	€ 39.133	7,23%	2,25%	**9,48%**
2034	€ 48.046	€ 7.993	€ 40.053	7,40%	2,25%	**9,65%**
2035	€ 49.127	€ 8.133	€ 40.994	7,57%	2,25%	**9,82%**
2036	€ 50.232	€ 8.275	€ 41.957	7,75%	2,25%	**10,00%**
2037	€ 51.362	€ 8.420	€ 42.942	7,93%	2,25%	**10,18%**
2038	€ 52.518	€ 8.568	€ 43.951	8,12%	2,25%	**10,37%**
2039	€ 53.700	€ 8.718	€ 44.982	8,31%	2,25%	**10,56%**
2040	€ 54.908	€ 8.870	€ 46.038	8,50%	2,25%	**10,75%**
2041	€ 56.143	€ 9.025	€ 47.118	8,70%	2,25%	**10,95%**
2042	€ 57.407	€ 9.183	€ 48.223	8,91%	2,25%	**11,16%**
2043	€ 58.698	€ 9.344	€ 49.354	9,11%	2,25%	**11,36%**
2044	€ 60.019	€ 9.507	€ 50.512	9,33%	2,25%	**11,58%**
2045	€ 61.369	€ 9.674	€ 51.696	9,55%	2,25%	**11,80%**
2046	€ 62.750	€ 9.843	€ 52.907	9,77%	2,25%	**12,02%**
2047	€ 64.162	€ 10.015	€ 54.147	10,00%	2,25%	**12,25%**

Die Netto-Miete steigt um 2,25% pro Jahr, die Kosten um 1,75% pro Jahr. Renditen bezogen auf den Kaufpreis V.O.N. exkl. MwSt., vor Finanzierungskosten und Steuern.

Attention! This investment falls outside AFM supervision. No license required for this activity.

6 · FINANZIERUNG

Die Wirkung einer Finanzierung

Beispiel mit 50% Eigenkapital und 50% tilgungsfreier Hypothek zu 4,5% Zins, Szenario Erwartet.

	PRIVAT (BOX 3, NL)	ÜBER EINE BV
Eigenkapital	€ 270.750	€ 270.750
Hypothek	€ 270.750	€ 270.750
Nettoertrag pro Jahr	€ 34.838	€ 34.838
Hypothekenzins pro Jahr	– € 12.184	– € 12.184
Steuervorteil Zinsabzug (19% KSt.)	–	+ € 2.315
Netto-Cashflow pro Jahr	**€ 22.654**	**€ 24.969**
Direktrendite auf das Eigenkapital	8,4%	9,2%
Durchschnitt über 20 Jahre, inkl. Wertsteigerung	16,2%	17,0%

Privat, Box 3 (NL)

In den Niederlanden fällt die Wohnung in Box 3. Der Hypothekenzins ist nicht direkt abzugsfähig, die Hypothekenschuld senkt aber die Bemessungsgrundlage. Für in Deutschland Steuerpflichtige gelten zusätzlich die deutschen Regeln; lassen Sie sich beraten.

Über eine niederländische BV

Mietertrag und Zinsen laufen über den Gewinn der BV. In diesem Beispiel rechnen wir den Zinsabzug zum Körperschaftsteuersatz von 19% (2026, auf die ersten 200.000 € Gewinn; darüber 25,8%). Bei Ausschüttung des Gewinns an Sie fällt noch Einkommensteuer an; diese ist hier nicht eingerechnet.

Die Finanzierung ist ein Rechenbeispiel: tilgungsfrei, mit festem Zins über die gesamte Laufzeit. Die tatsächlichen Konditionen hängen von Ihrem Kreditgeber ab. Die steuerliche Behandlung unterscheidet sich je nach Situation; lassen Sie sich von Ihrem eigenen Steuerberater beraten.

Attention! This investment falls outside AFM supervision. No license required for this activity.

7 · ANNAHMEN UND KONTAKT

So ist diese Berechnung aufgebaut

Rechenmodell

Gesamtertrag Vermietung = Wochenpreis × Wochen × Auslastung pro Saison (Hochsaison 8, Zwischensaison A 8, Zwischensaison B 10 und Nebensaison 26 Wochen). Reiner Mietertrag = der Anteil nach Reinigung, Wäsche und MwSt. (73,6% bei dieser Wohnung). Netto-Mietertrag = reiner Mietertrag – 25% Vermietungsprovision. Nettoertrag = Netto-Mietertrag – jährliche Kosten. Direktrendite = Nettoertrag ÷ Kaufpreis V.O.N. exkl. MwSt.; indirekte Rendite = erwartete Wertsteigerung von 2,25% pro Jahr. Die Netto-Miete steigt um 2,25% und die Kosten um 1,75% pro Jahr.

Quellen. Renditeberechnung pro Wohnung und Preisliste Strand Residence (Oktober 2026); Prognose erstellt mit ParcPros. Kosten: VvE-Haushalt und Instandhaltungsplan (MJOP), Organisation (Verwaltungskosten), PWN, Gemeinde Bergen (NH), Wasserverband Hollands Noorderkwartier (HHNK). Markt: NBTC und CELTH, Forecast 2035, Provinzprognose Nordholland ohne Amsterdam (Juni 2025); CBRE, De professionalisering van de Nederlandse vakantieparkenmarkt (Dezember 2025); ABN AMRO, Vitale verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord (2024); NBTC, Vakantiesentiment monitor (2024).

Persönliche Beratung

TEER MAKELAARS	CROON MAKELAARS	VERKAUFSTAG
+31 72 210 02 09	**+31 72 743 32 44**	**So. 29. November, 12–17 Uhr**

Der Verkaufstag findet im Strandpavillon de Jongens in Bergen aan Zee statt.

Ihre Berechnung gemeinsam besprechen?
Vereinbaren Sie ein Videogespräch von etwa 30 Minuten oder einen Termin in Bergen aan Zee oder Alkmaar. Ein Berater geht die Zahlen mit Ihnen durch, einschließlich Vermietung, Finanzierung und steuerlicher Aspekte.

Gespräch vereinbaren →

PARTNER

TORERO INVEST BV · LEEUWENKAMP ARCHITECTEN · SBB · parcpros · croon makelaars · Teer

Haftungsausschluss. Dieser Bericht ist ausschließlich eine unverbindliche Berechnung; hieraus können keine Rechte abgeleitet werden. Renditen sind Prognosen und keine Garantien. Tatsächliche Erträge, Kosten, Zinsen und Wertentwicklung können höher oder niedriger ausfallen. Renditen bezogen auf den Kaufpreis V.O.N. exkl. MwSt., vor Finanzierungskosten und Steuern, sofern nicht anders angegeben. Preisänderungen vorbehalten; Visualisierungen und Grundrisse sind unverbindlich. Die aktuelle Preisliste gilt bis 1. Februar 2027. Sie investieren außerhalb der AFM-Aufsicht. Ein Projekt der Torero Invest B.V.