



## Villagronden Ardennen



**Te koop via ons kantoor, grote hoeveelheid gronden over alle regio's van de Ardennen.**

**De villagronden zijn bouwklaar, echter zonder bouwverplichting!**



EEN BUITENGEWONE  
INVESTERING MET EEN  
RENDEMENT VAN  
MINIMUM 10% ZONDER  
RISICO

AANGEBODEN DOOR  
**IMMO PORTHOUSE**  
VASTGOED IN  
VERTROUWEN

# RENDEMENT IN DE ARDENNEN

## Wat doen wij?

Een groot stuk grond in de Ardennen wordt aangekocht. Deze wordt verdeeld / verkaveld in kavels van 1000m<sup>2</sup> tot 1500m<sup>2</sup>. Deze kavels worden bouwrijp gemaakt, dus voorzien van alle nutsvoorzieningen (wegen, water, elektriciteit, straatverlichting, internet,...).

Eens dit gebeurd is bieden wij deze bouwgronden te koop aan investeerders en dit tegen heel scherpe prijzen in vergelijking met andere bouwgronden in de Ardennen. Dus bij de aankoop wordt uw eerste winst al gerealiseerd. De bouwgronden worden aangeboden vanaf € 40.000. Deze bouwgronden blijven dan meestal 2-3-5-10 jaar kosteloos in ons beheer, wij geven de toestemming aan lokale landbouwers om de grond te onderhouden zodat uw grond in een goede staat blijft.

Wanneer u uw grond wenst te verkopen wordt deze aangeboden via verschillende kantoren in de regio, maar ook door ons kantoor. Veelal wordt deze aangekocht door nieuwe investeerders, maar ook door tal van particulieren uit de regio en omstreken die op zoek zijn naar betaalbare bouwgrond in de Ardennen.



# RESULTATEN

*Deze mooie resultaten behalen we door een bijzondere aanpak. Hierbij spelen we de volgende troeven uit:*

## Alleen kavels met bestemming om te bouwen

Ook in de Ardennen is een groot aanbod van kavels beschikbaar, maar dan gaat het vaak om landbouwgronden waarbij wordt gespeculeerd op een toekomstige wijziging in het bestemmingsplan. Met alle risico's van dien. Bij ons gaat het alleen om kavels waarop gebouwd mag worden.

## Voordelige aankooprijzen

Wij hebben altijd een ruim aanbod op meer dan 65 plekken in de Ardennen. Momenteel hebben we bijvoorbeeld 150 kavels in portefeuille. Wij hebben voor u een voorselectie gemaakt van de mooiste pareltjes in de Ardennen. En dat allemaal tegen aantrekkelijke prijzen. We ontwikkelen de kavels zelf, dus we zijn niet afhankelijk van derden. De prijzen bedragen er bijvoorbeeld slechts één vijfde van vergelijkbare gronden in het nabijgelegen Luxemburg. Luxemburgers tonen dan ook steeds meer interesse in de Belgische

Ardennen. Deze toenemende belangstelling heeft natuurlijk ook een mooi effect op de verkoopprijzen.

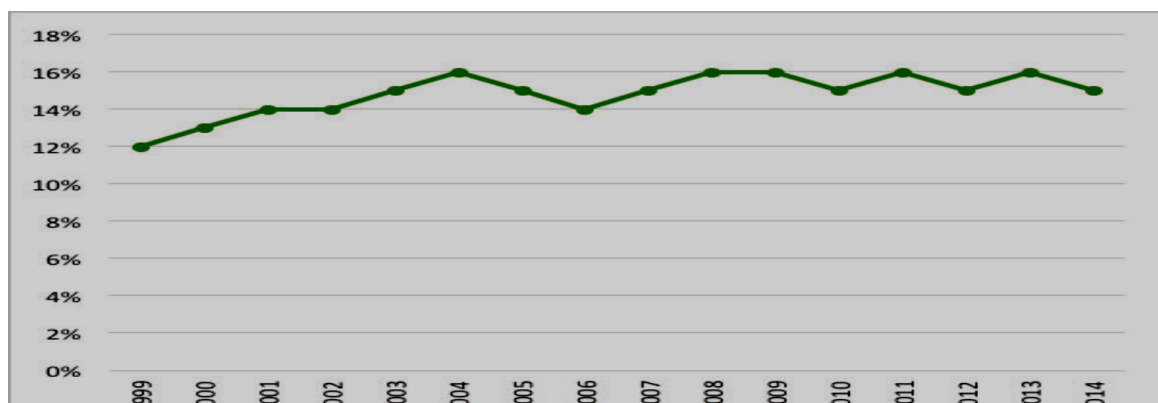
## Bijzondere locaties

Wij kiezen voor u de aantrekkelijkste kavels uit. Hierbij letten we onder andere op het groeipotentieel van de regio. Ook de ligging speelt een belangrijke rol. Op alle kavels geniet de toekomstige bewoner van een zeer aantrekkelijk uitzicht op de aantrekkelijke omgeving. Bovendien speelt de bereikbaarheid een belangrijke rol. Onze kavels liggen altijd vlakbij belangrijke uitvalswegen en snelwegen.

## Alleen bouwrijpe kavels

Alle kavels worden bouwklaar opgeleverd, inclusief elektra, infrastructuur, water en benodigde aansluitingen zoals internet. Uw koper hoeft dus nergens meer aan te denken en kan meteen aan de slag met bouwen. Bovendien zorgen we er voor dat de aangekochte kavels gratis onderhouden worden. Door deze professionele uitstraling liggen de kavels er altijd aantrekkelijk bij.

De gemiddelde jaarrendementen worden in onderstaande grafiek weergegeven.



# Hoe bekomt u een mooi rendement?

Hieronder illustreren wij u een voorbeeld van een aankoop door een particuliere klant, we noemen hem hier Meneer Peeters.

Meneer Peeters heeft een afgewerkte Villagrond gekocht, in La Roche in september 2014 voor 42.000 euro. Hierbij komen de registratierechten (12,5% in Wallonië) en de notariskosten. Meneer Peeters heeft ervoor gekozen om zijn grond bijna onmiddellijk in herverkoop te plaatsen voor 55.000 euro. Hij kan op korte tijd een mooi rendement behalen doordat de aankoopprijs van zijn grond al ruim onder de marktprijs lag. De verkoop vond plaats op 6 augustus 2015. Bij een verkoop binnen de 5 jaar (enkel in privé vermogen) ben je in België onderworpen aan een meerwaardebelasting. Maar gelukkig niet op het volledige bedrag. Je krijgt een vrijstelling van 25% op je aankoopprijs, in dit geval 10.500 euro. Deze vrijstelling wordt verhoogt met 5% na ieder volledig jaar dat je eigenaar bent geweest van de grond. De uiteindelijke meerwaarde die meneer Peeters heeft betaald bedraagt 825 euro  $(55.000 - 42.000) - 10.500 = 2.500$  belastbaar aan 33%.

Omdat de grond verkocht werd binnen 2 jaar, kreeg hij 60% van zijn registratierechten terug. Dit bezorgde meneer Peeters een mooi rendement van 17,66% op minder dan 1 jaar!

	Meneer Peeters
Aankoopdatum	05/09/2014
Plaats	La Roche
Bedrag (exclusief kosten)	42 000
Kosten: - Registratie (12,5%)	5 250
- Notaris en anderen	1 470
<u>Totale aankoopsom</u>	<u>48 720</u>
Verkoopdatum	06/08/2015
Verkoopprijs	55 000
Vrijstelling	10 500
Belastbaar	2 500
Meerwaarde belasting	825
Teruggave registratierechten	3 150
<u>Totaal netto rendement (euro)</u>	<u>8 605</u>
<u>Totaal netto rendement (%)</u>	<u>17,66%</u>



# Zes redenen om te kiezen voor deze investering met Immo Porthouse

## PERSOONLIJKE AANPAK

U doet beroep op een team dat gespecialiseerd is in exclusieve villagronden in de Ardennen.

- .Samen analyseren we uw persoonlijke situatie
- .Een korte of lange termijn belegging
- .Patrimoniumvennootschap
- .Belegging voor kinderen of kleinkinderen
- .Successieplanning
- .....

## ZEER UITGEBREID AANBOD

De grote hoeveelheid villagronden in ons aanbod is een enorme troef. De gronden die we aanbieden hebben een oppervlakte van 1000 tot ±1500m<sup>2</sup>. We streven ernaar om steeds 150 gronden in aanbidding te hebben.

## PROFESSIONELE OPVOLGING

Elke klant, elk dossier geniet van een persoonlijke aanpak en individueel beheer, rekening houdend met een fiscale optimalisatie. Uw dossierbeheerder zal u op de hoogte brengen van de marktsituatie en u te gepasten tijde informeren wanneer u best verkoopt.

## EEN IDEALE BELEGGING

Voor elke beleggersportefeuille bieden wij een prachtige diversificatie. U vindt reeds gronden vanaf 40.000 euro! We bieden onze klanten een investering aan zonder zorgen. Uw grond wordt kosteloos door ons onderhouden. Ook voor de herverkoop kan u op ons een beroep doen.

## OVERAL IN DE ARDENNEN

We beschikken over villagronden in alle regio's van de Ardennen. De gronden bevinden zich altijd binnen een straal van 15 km van de belangrijke verkeersassen.

We hebben gronden in ons aanbod die gelegen zijn in toeristische centra zoals Durbuy, Houfalize... Maar ook naast de grens met Luxemburg, Duitsland en Frankrijk.

## BOUWRIJPE KAVELS

Uw villagronden zijn startklaar om te beginnen met bouwen. Alle nutsvoorzieningen (water, elektriciteit...) zijn aanwezig. Bij de akte ontvangt u een volledig dossier met alle vergunningen en bouwvoorschriften



**Vastgoed in Vertrouwen**

**Bel voor meer info 050 41 55 50**

Franchommelaan 104

8370 Blankenberge

050 14 55 50

[www.immoporthouse.com](http://www.immoporthouse.com)

[info@immoprthouse.com](mailto:info@immoprthouse.com)



Mieke Van Kerkhove  
zaakvoerder  
erkend vastgoedmakelaar

BIV- 502235

BTW BE 0879 443 273