

Vortrag von Minderhoud verhuur en beheer

Residence Ruimzicht Domburg – 4. Juni 2011

Minderhoud verhuur en beheer (Baddomburg) ist ein kleiner, serviceorientierter Familienbetrieb mit 3 Teilhabern. Mittlerweile vermieten und verwalten wir in Domburg mehr als 15 Jahre lang erfolgreich Appartements (in Residence de l'Europe) und Ferienhäuser. Seit kurzem verwalten wir auch den kürzlich restaurierten Badpaviljoen. Wir tragen Sorge für einen freundlichen Empfang unserer Gäste, persönlichen Service und saubere Unterkünfte. Unsere Gäste fühlen sich willkommen und kommen immer wieder gerne bei uns zurück. Wir werden Ihr Appartement mit Sorgfalt vermieten, so, dass Sie sich selbst um nichts kümmern müssen. Dabei streben wir nach einer optimalen Besetzung mit korrekter und deutlicher finanzieller Abwicklung.

| | | | |
|----------------------|-------------------|---------------------|--------|
| Krijn Minderhoud | 0031(0)6-51796987 | Noordstraat 17 | 4357AN |
| Marjolein Minderhoud | 0031(0)6-43540362 | Jan Tooropstraat 4A | 4357AJ |
| Martijn de Roos | 0031(0)6-44167713 | Jan Tooropstraat 4A | 4357AJ |

Email: info@baddomburg.com

Ab September sind wir über eine Telefonnummer zu erreichen

Unsere Arbeitsweise

Es ginge natürlich weit unseren gesamten Wirtschaftsplan in diesem Brief zu erklären. Durch einige Punkte zu erklären, hoffen wir, Ihnen unsere Arbeitsweise schildern zu können.

Unsere Gäste

Unser Gästebestand, den wir im Laufe der Jahre aufgebaut haben, besteht zu einem großen Teil aus Gästen die regelmäßig zurück kommen. Leute die eine Bindung haben mit Domburg und gerne hier verbleiben.

Empfang und Abreise

Bei Ankunft unserer Gäste zeigen wir Ihnen das gemietete Appartement, erklären Ihnen die technischen Geräte, Parkgarage und Hausregeln. Bei Abreise kontrollieren wir das Appartement, sprechen mit den Gästen, informieren uns ob der Verbleib nach Wunsch war oder ob es Anmerkungen gibt. Anschließend wird das Appartement sauber gemacht. Bevor neue Gäste eintreffen kontrollieren wir ob das Appartement sauber ist.

Reklame

Fast all unsere Gäste finden uns über unsere Webseite baddomburg.com. Um diese Seite zu unterstützen werben wir auf Internet und wir sind auf einigen spezialisierten (deutschen) Webseiten. Da Domburg auch viele Stammgäste kennt hängen unsere Poster und Broschüren auch an mehreren Plätzen in Domburg. Außerdem unterstützt wir lokale Veranstaltungen wie 'Jazz by the sea'.

Da die Vermietung von Residence Ruimzicht für uns eine große Erweiterung bedeutet haben wir uns entschieden ein fachkundiges Werbebüro ein zu schalten. Dieses Büro berät uns wie wir unsere Appartements noch besser präsentieren können und welche Werbemittel wir am besten einsetzen können. Ebenso werden sie unsere neue Website und einen neuen Hausstiel entwerfen.

Zusammenarbeit mit den Eigentümern

Wir rechnen monatlich mit den Eigentümern ab (die bis dahin empfangenen Mieteinnahmen abzüglich der Kosten und der Provision) und versenden per Mail eine Mietübersicht. Am Jahresende bekommen Sie von uns eine vollständige Jahresabrechnung.

Wir besprechen vorab mit den Eigentümern für welchen Betrag wir ohne Zustimmung kleines Inventar austauschen oder Reparaturen durchführen können. Höhere Ausgaben werden immer mit dem Eigentümer besprochen. Außerdem besprechen wir mit dem Eigentümer ob wir Ermäßigung für last-Minute Buchungen geben können und in welcher Periode der Eigentümer selbst sein Appartement verwenden möchte.

Unsere Gedanken über Residence Ruimzicht

Domburg, das Monaco von Zeeland? Domburg hat große Namensbekanntheit und ist der weitaus meistbesuchte Badeort in Zeeland. Domburg kennt eine lange Saison und vermittelt immer eine gemütliche Stimmung. Deshalb denkt man, dass sich ein Appartement in Domburg immer leicht vermieten lässt... Das geht allerdings nicht von alleine. Die Mietpreise sind hier bedeutend höher als in der nahen Umgebung und außerhalb der Hochsaison ist die Konkurrenz Groß.

Residence Ruimzicht ist neues ikonisches Gebäude in Domburg. Wenn man aus Westkapelle kommt oder über die Dünen wandert sieht man, dass es Qualität ausstrahlt: eine schöne Architektur und bis ins Details qualitativ gut ausgearbeitet. Für Sie und uns eine Herausforderung um dies auch in der Einrichtung der Appartements durch zu Führern. Wir denken, dass man mit einer qualitativ guten und atmosphärischen Einrichtung den einzigen Schwachpunkt, die eingeschränkte Größe der Appartements, beheben kann.

Momentan vermieten wir 9 Appartements in der , Residence de l'Europe ' und können dort eine durchschnittliche Belegung von 36 Wochen realisieren. Für die Residence Ruimzicht erwarten wir innerhalb von 3 Jahren eine vergleichbare Belegung. Dies bedeutet eine Bruttoeinkunft von zirka €22.000,-- bis € 27.000,-- (für ein 4 Personen Appartement).

Mietpreise

Wir haben entschieden die 4 Personen Appartements in 3 Preiskategorien ein zu teilen. Ein Appartement wird in eine Kategorie eingeteilt je nach:

- Lage im Gebäude
- Einteilung und Größe des Appartements (z.B. Stockbett anstelle zweier loser Betten)
- Einrichtung des Appartements

Die hierunter angegebenen Beträge haben wir mit der Mietkommission ausführlich besprochen und sind eine Schätzung der erwarteten Mietpreise in verschiedenen Perioden für die 4 Personen Appartements in 2012, exklusive Bettwäsche, Endreinigung, Kurtaxe und inklusive Energie.

| | | | Kategorie 1 | Kategorie 2 | Kategorie 3 |
|------------|------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| von | bis | Beschreibung | Pro Woche | Pro Woche | Pro Woche |
| 17-2-2012 | 24-2-2012 | Fasching | 450 | 400 | 350 |
| 30-3-2012 | 13-4-2012 | Ostern | 700 | 650 | 600 |
| 6-7-2012 | 20-7-2012 | Hauptsaison | 950 | 900 | 850 |
| 20-7-2012 | 17-8-2012 | Hauptsaison | 1.100 | 1.050 | 1.000 |
| 17-8-2012 | 31-8-2012 | Hauptsaison | 1.000 | 950 | 900 |
| 5-10-2012 | 19-10-2012 | Herbstferien | 700 | 650 | 600 |
| 24-12-2012 | 2-1-2013 | Weihnachten | 750 | 700 | 650 |

Die definitiven Mietpreise werden im August/September festgelegt.

Kommentar zu Einrichtung und Inventar

Kleines Inventar

Wir schlagen vor einen Teil des Inventars gemeinsam zu kaufen. So haben wir alles auf Vorrat und können Dinge sofort austauschen. Wir können zu einem guten Preis einkaufen, bei gutem Qualitätsniveau.

Übrigens haben wir uns bewusst für einen Lieferanten entschieden der hohe Qualität bieten kann (deutsches Markenservies). In der Beilage finden Sie die Preise für das heute gezeigte Inventar.

Einrichtung

Für die Apartments empfehlen wir einen Fussboden der stark ist und leicht gereinigt werden kann. Zum Beispiel Kunststoff (Linoleum, Vinyl) oder Fliesen. Möbelfirma Minderhoud aus Westkapelle präsentiert Ihnen heute einige gute Lösungen.

Wir finden, dass Sie selbst die Möglichkeit haben müssen Ihr Apartment nach Ihrem eigenen Geschmack ein zu richten. Dennoch raten wir Ihnen Bänke und Stühle aus Leder an zu schaffen. Falls Sie sich aber für eine Bank mit Stoffbezug entscheiden, am liebsten mit einem waschbaren Bezug (wie zum Beispiel bei vielen IKEA Modellen).

Fernsehen und Internet

Das Apartment muss über ein LCD Fernsehgerät verfügen mit minimaler Größe von 32 Inch und mit CI+ Modul. Außerdem ein digitales Paket für ausländische Sender (mit unter anderem 7 deutsche Sender) und Internet. Das digitale Paket für ausländische Sender (€1,95 pro Monat) und Internet (ab €14,95 pro Monat) kann bei DELTA/Zeelandnet abgeschlossen werden.

Haushaltgeräte

Kaffeemaschine mit Thermoskanne, Toaster, Wasserkocher, Radio- und CD Spieler (eventuell mit DVD Spieler). Hierfür sehen Sie auf der Inventarliste eine vorläufige Preisschätzung. Wir schlagen vor diese Artikel in Oktober/November für Sie ein zu kaufen (bei BCC, Micro-elektro oder über Internet)

Weißes Wahre

Wir raten Ihnen einen Wäschetrockner, und eine Waschmaschine bei Firma Aangeenbrug in Westkapelle zu bestellen. Sie liefern die Geräte zu einem guten Preis, stellen die Geräte auf, schließen sie an und nehmen die Verpackung wieder mit. Und was noch wichtiger ist: bei Defekten kommen sie innerhalb eines Tages. Das ist sehr wichtig um durchgehend vermieten zu können.

Dasselbe gilt auch für den Geschirrspüler, Ofen, Mikrowelle, Kühlschrank und Kochplatte, aber diese sind möglicherweise beim Kauf der Küche inbegriffen.

Telefonnummer Aangeenbrug: (0118) 572427

Betten

Wir empfehlen Ihnen neue (Boxspring) Betten mit Bonell- oder Pocketfedern und einer Größe von minimal 90x200 im Hauptschlafzimmer. (eventuell 80x200 in den übrigen Schlafzimmern, aber lieber noch 90 x 210/220)

Möbelbetrieb ‚Minderhoud Meubels‘ aus Westkapelle kann zu einem guten Preis liefern und aufstellen.

- Boxspring Corsica, Stoff nach Wahl, 6 Kunststoffbeine, ohne Platte am Kopfende mit Bonell Federung Magnolia

| | |
|-----------|------------|
| 80x200 cm | EUR 263,50 |
| 90x200 cm | EUR 283,65 |
- Boxspring Corsica, Stoff nach Wahl, 6 Kunststoffbeine, ohne Platte am Kopfende, mit Pocketfedern/Matratze Malmö

| | |
|-----------|------------|
| 80x200 cm | EUR 292,60 |
| 90x200 cm | EUR 317,10 |

Andere Masse auf Anfrage.

Dies Preise sind exklusive Mehrwertsteuer.

Bettzeug kaufen wir für Sie (auf Ihre Kosten). Für ein 4 Personen Appartement bedeutet das 6 Molton, 8 Kissenmolton, 4 Kissen, 4 Bettdecken, 4 wasserfeste Molton und 4 Top-Matratzen. Preise finden Sie in der beiliegenden Preisliste.

Kinder(reise)bett, Kindestuhl und Miele-Staubsauger kaufen wir für Sie (und auf Ihre Kosten). Preise finden Sie in der beiliegenden Preisliste.

Telefonnummer Möbelbetrieb Minderhoud Wonen: (0118) 571212

Vielgestellte Fragen (F.A.Q.)

Fragen Sie Kautio?

Momentan arbeiten wir ohne Kautio, ohne damit schlechte Erfahrungen gemacht zu haben. Bei der Reservierung erkundigen wir uns immer nach der Art der Gruppe und auch der persönliche empfang beugt Problemen vor. Außerdem würde es bei unseren Stammgästen einen misstrauischen Eindruck machen. Natürlich werden wir dies jährlich beurteilen und wenn nötig anpassen.

Wie ist es mit Energiekosten?

Die Mietpreise beinhalten auch die Energiekosten. Das berechnen eigener Energiekosten ist nicht kundenfreundlich und würde für uns viel extra Buchhaltung bedeuten. Jährlich werden wir gemeinsam mit der Mietkommission pro Appartement einen Betrag für variable Energiekosten (Gas, Elektro und Wasser) pro Tag feststellen. Über diesen Betrag berechnen wir keine Provision.

Wie ist es mit dem Eigengebrauch des Appartements?

Wir fragen sie jährlich vor 1. September wann Sie im nächsten Jahr selber Ihr Appartement benützen. Diese Zeit reservieren wir für Sie. Wenn Sie zwischendurch in einer freien Woche Ihr Appartement benützen möchten ist dies immer möglich. Sie koennen uns dann anrufen oder mailen.

Darf meine Familie mein Appartement auch benutzen?

Wenn Sie Ihr Appartement Ihrer Familie (kostenlos) zur Verfügung stellen können Sie das vor 1. September melden, einschließlich des Namens. Um Missbrauch vor zu beugen schränken wir dies ein auf direkte Familie (Kinder, Geschwister, Eltern), ansonsten rechnen wir Provision.

Ich habe noch Inventar von vor dem Neubau, kann ich dieses verwenden?

Es steht Ihnen in Prinzip frei wie sie Ihr Appartement einrichten (ausschließlich einiger dinge). Beachten sie hierbei bitte dass die Qualität der Einrichtung zum (relativ hohen) Mietpreis passt.

Ich möchte mein eigenes Service, ist das möglich?

Das ist möglich. Sie müssen dann jedoch dafür sorgen, dass Sie genug auf Vorrat haben, sodass wir Dinge eventuell austauschen können.

Wie kann ich als Eigentümer an gute Mieteinnahmen beitragen?

Wir präsentieren all unsere Appartements individuell auf unserer Webseite. Die meisten Gäste treffen Ihre Entscheidung an der Hand von Fotos der Appartements. Wenn Sie für eine gute und geschmackvolle Einrichtung sorgen können wir Fotos Ihres Appartements machen.

Kann ich selbst Mieter werben?

Ja, das ist natürlich möglich. Jedoch berechnen wir die selbe Provision.

Ich möchte mein Appartement vollständig einrichten lassen. Ist das möglich?

Da wir eben keine Standard-Einrichtung haben möchten machen wir auch keinen Vorschlag für eine komplette Einrichtung. Wir empfehlen Ihnen Möbelbetrieb 'Minderhoud Meubel' in Westkapelle, aber Ihre Auswahl steht Ihnen natürlich vollkommen frei. Fragen Sie bitte an den Dekorateur ob sie mit uns Kontakt aufnehmen können für die Abstimmung.

Ist es Pflicht eine Großreinigung vornehmen zu lassen?

Einmal jährlich muss Ihr Appartement gründlich gereinigt werden (mit eventuell kleinen Reparaturen). Wir planen dies in den ruhigen Perioden. Diese Reinigung wird nachträglich verrechnet. Sie können die Großreinigung auch selber durchführen. Wir kontrollieren abschließend.

Wie ist es mit Last-Minute Preisen oder Rabatt?

Wir besprechen mit jedem Eigentümer individuell ob wir Rabatt auf die aktuellen Mietpreise geben dürfen, zum Beispiel bei last-Minute Buchungen. Für höhere Mieteinnahmen empfehlen wir Ihnen uns diese Freiheit zu gestatten.

Ab wann kann mein Appartement vermietet werden?

Wir können Ihr Appartement erst vermieten wenn alle Bau- und Einrichtungsarbeiten abgeschlossen sind. Wir möchten verhindern, dass wir Beschwerden wegen (Lärm)beleustigung bekommen. Mit dem Vorstand ist vereinbart, dass ab Weihnachten vermietet wird. Daher können in den Weihnachtsferien auch keine störende Arbeiten verrichtet werden.