

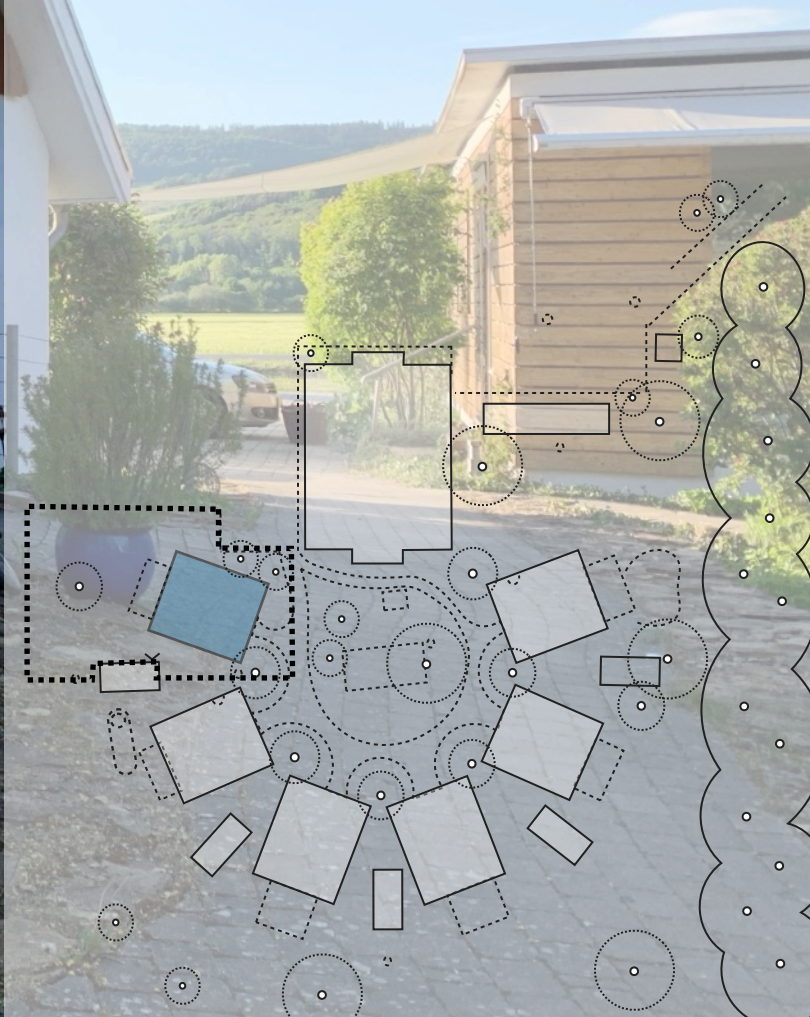


Fertig eingerichtetes Ferienhaus:

Lehmkaute

Naturnah wohnen

Haus 3f



ECKDATEN

Objektart	Sondereigentum nach § 3 WEG
Adresse	Lehmkaute 3e
Gemeinde	34326 Morschen, Neumorschen
Grundstücksgröße Sondereigentum	452 m ²

KAUFPREIS & NUTZUNG

Kaufpreis	ca. 200.000 Euro
Provision	provisionsfrei
Verfügbar ab	sofort
Aktuelle Nutzung	Ferienhaus
Möblierung	im Kaufpreis enthalten

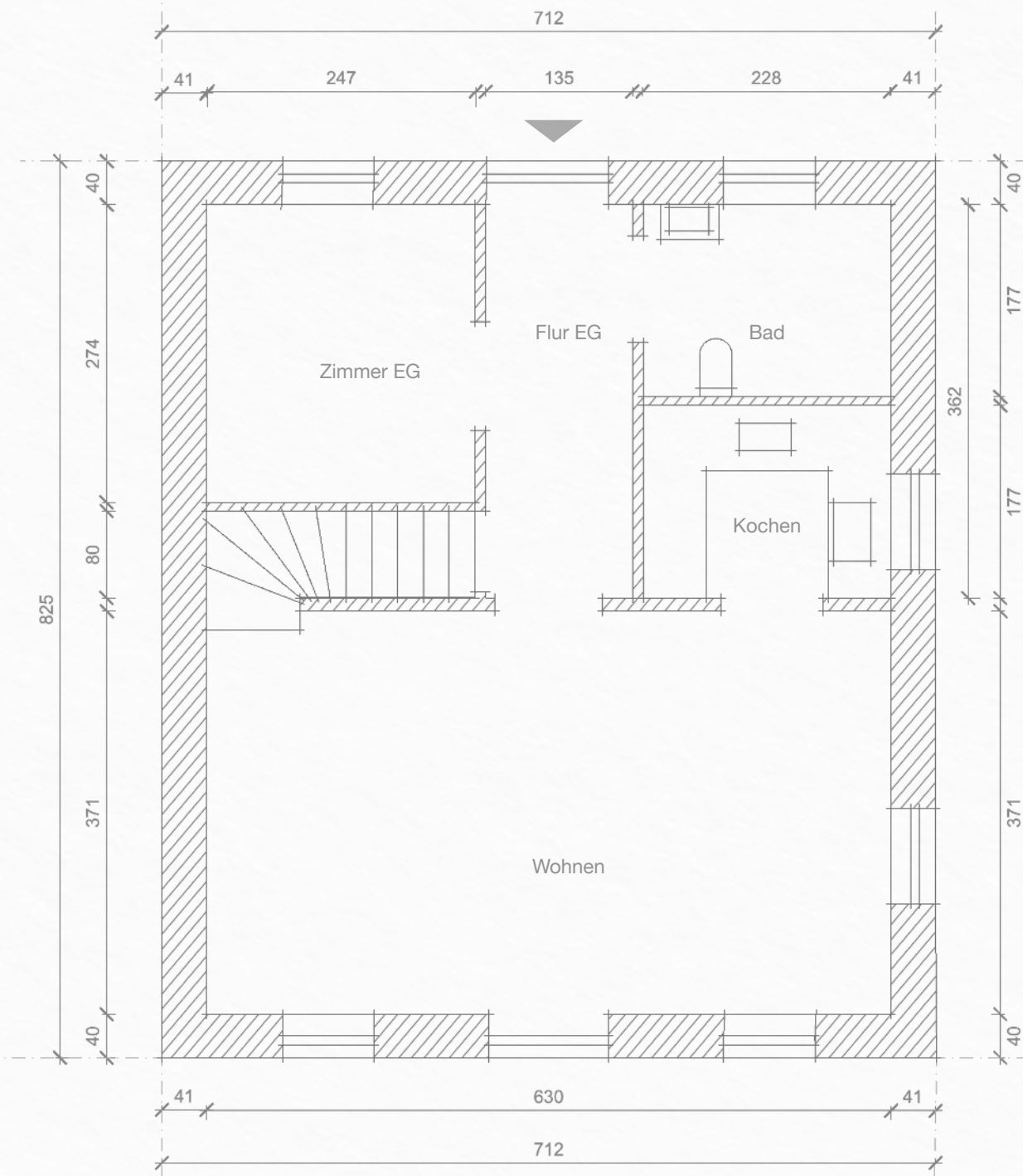


MERKMALE

- 3 Zimmer + Küche + Bad
- ca. 72,2 m² Wohnfläche
- hoher Wohnraum, bis 5,5 m Höhe
- Innenputz gerundet
- Strohballen-Dämmung: Bodenplatte, Außenwände, Dach, Zwischendecke

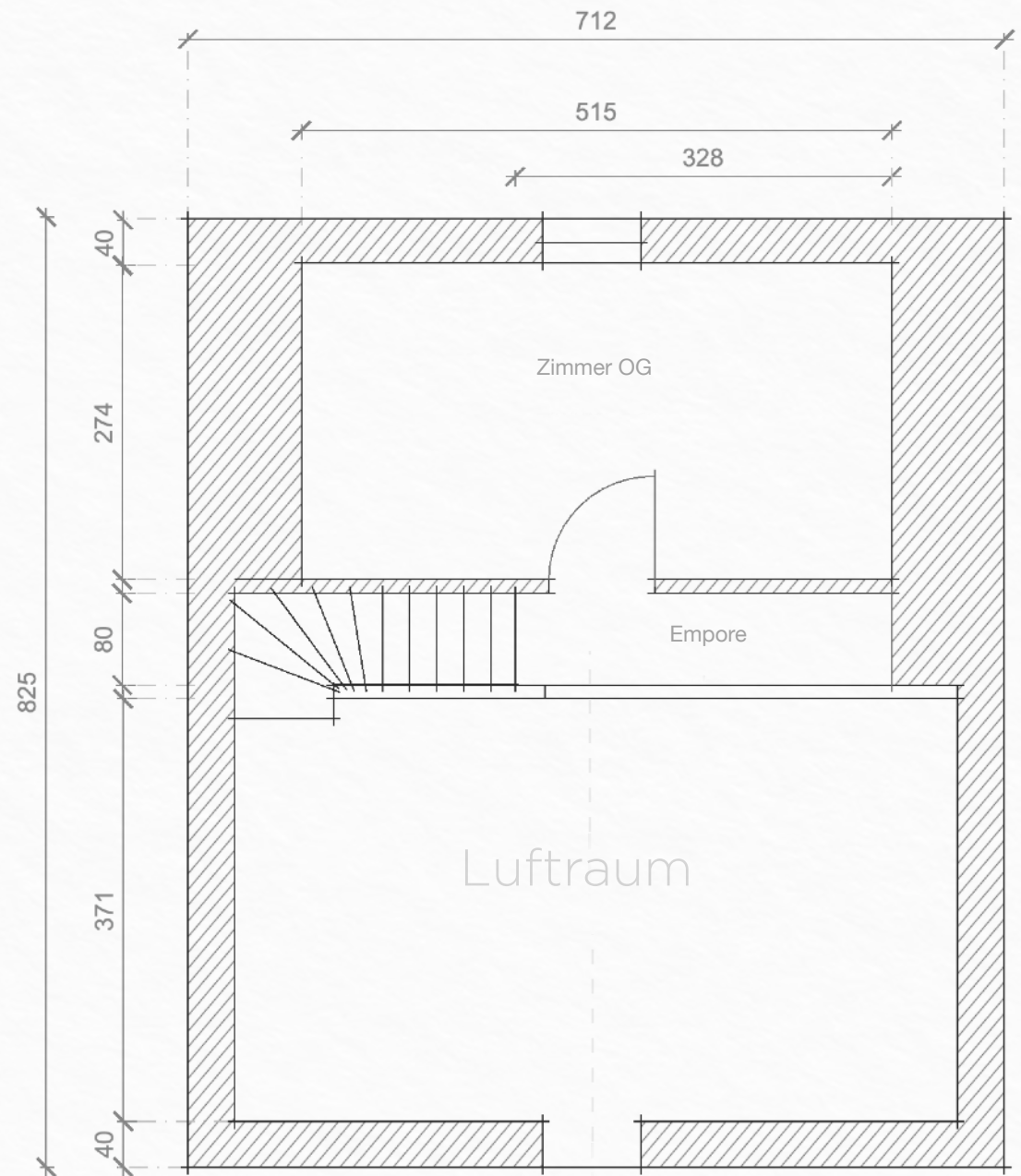
BAUWEISE

Baujahr	2009
Bauweise	Holzständerwerk, Strohballenbau
Dachform	Satteldach
Etagen	1,5
Wohneinheiten	1
Anzahl Stellplätze	2



FLÄCHEN & ZIMMER

Umbauter Raum	ca. 280 m ³
Wohnfläche (Grundflächen zzgl. Terrasse zu 1/2)	ca. 72,2 m ²
Nutzfläche (Nebengebäude, Terrasse, Wohnfläche)	ca. 94,7 m ²
Wohnen (noch oben offen)	ca. 24,5 m ²
Empore OG	ca. 2,6 m ²
Kochen	ca. 4,7 m ²
Bad	ca. 3,5 m ²
Zimmer EG	ca. 6,9 m ²
Zimmer OG	ca. 13,4 m ²
Flur EG	ca. 5,4 m ²
Unter der Treppe	ca. 1,6 m ²
Terrasse (zu 1/2 angerechnet)	ca. 19,4 m ²





Mobiliar wird mit dem Haus erworben



Mobiliar wird mit dem Haus erworben



KOCHEN

Die Küche bietet ausreichend Platz und einen zügigen Zugang zum Essbereich. Die Tür zur Küche kann geöffnet oder geschlossen werden, je nach Wunsch ergibt sich so ein offener Küchencharakter...



Mobiliar wird mit dem Haus erworben

Die Küchenausstattung gehört mit zum Haus und geht mit dem Verkauf auf den Käufer über



Mobiliar wird mit dem Haus erworben

BADEZIMMER



FLUR UND GRUNDBUCH

Flurstücks-Nr. & Gemarkung

Gemarkung Neumorschen (1999)
Flur 30
Flurstück 27 und 27/5

Grundbuch-Blatt-Nr.

981

Urkundenrollen-Nr. Teilungserklärung

UR-Nr. J 111/2009 Notar Karl F.Jölllenbeck, Spangenberg, Vertrag vom 01.04.2009

und Ergänzung

Notarin Vera Hacke, Ahrensburg, Vertrag vom 19.05.2022

Miteigentumsanteile

1 von 7 Miteigentumsanteilen



- offener Duschbereich mit Vorhang
- Waschtisch mit Rollstuhl unterfahrbar
- rutschfeste Fliesen
- eingebaute Regalböden aus Kunststein



Mobiliar wird mit dem Haus erworben

MODERNISIERUNGEN

Neue Zentralheizung (Gemeinschaftseigentum)	2018
Malerarbeiten	2018
WCs neue Spülkasteninnenleben	2022
Dachbeschichtung	2022
Malerarbeiten Innen	2023

AUSSTATTUNGSMERKMALE

Terrasse	ca. 16 m ²
Fenster	2-Scheiben Verglasung, Holz-Fenster
Rollläden/Jalousien	Plisses in allen Räumen
Insektenschutz	Fliegentüren, im Wohnzimmer in allen Räumen: Fliegengaze mit Rahmen
Parkett	Fertigparkett in allen Räumen (bis aufs Bad)
Dusche	ebenerdig



Kleiner Raum im Erdgeschoß



Möblier wird mit dem Haus erworben

TELEKOMMUNIKATION

Internetgeschwindigkeit	50.000 MBit/s
Internetanbieter	Telekom
Fernsehanschluss	Satellitenanlage auf der Gemeinschaftsfläche

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis-Art	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	17.03.2032
End-Energieverbrauch	78,3 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	A/B/ C /D/E/F/G/H
Energieträger	Gas

HEIZUNG

Baujahr Heizung	2018
Befuerung	Gas Zentralheizung
Heizungsart	Fußbodenheizung
Besonderheit	Gemeinschaftsheizung
Wärmeverteilung	Wärmemengenzähler im Heizungskeller



Mobiliar wird mit dem Haus erworben



Möbiliar wird mit dem Haus erworben

MIETE & NEBENKOSTEN

Nebenkostenvorauszahlung im Jahr 1.440 Euro

In Nebenkosten erhalten

Steuer / Versicherung / Wasser
Heizung / Müll / Hausmeister
und Garten

Stellplätze

2 St auf
Gemeinschaftsparkplatz
„02 - Sonder-nutzungsrechte
an Stellplätzen“

Grundstücksgröße

309 m²

Anteil an
Gemeinschaftsfläche

216 m²

Wertbeeinflussende
Faktoren

keine



Mobiliar wird mit dem Haus erworben

Ferienhausvermietung

Im Jahr 2023 starteten wir mit der Umwandlung des Hauses in Ferienwohnungen und boten diese ab August zur Vermietung an.

Bereits im ersten Jahr erzielten wir trotz Kaltstarts innerhalb von fünf Monaten einen Gesamtumsatz von 5.899 € (Haus a) Hochgerechnet auf ein ganzes Jahr entspricht dies Mieteinnahmen von 14.160 €.

Diese Kalkulationsgrundlage dient der folgenden Berechnungen:

EINNAHMEN | AUSGABEN

Ferienhäuser	1 St	14.160 €
Nettomiete	siehe Seite 18	14.160 €
Verwaltungskosten	3 %	425 €
Instandhaltungskosten (Anteil der Jahreskaltmiete)	20 %	2.832 €
Nebenkosten	1.500 €	1.500 €
Jahresausgaben		4.757 €



Möbiliar wird mit dem Haus erworben

Potentielle Nutzung: Ferienhausvermietung

INVESTITION | POTENTIELLE RENDITE

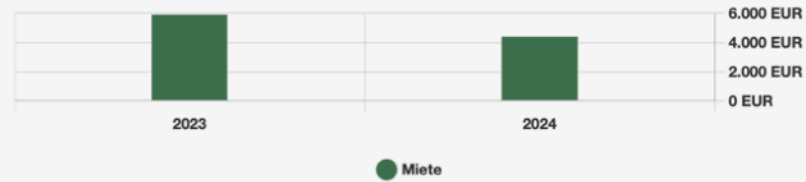
Kaufpreisfaktor	Kaufpreis / jährliche Nettokaltmiete		15	14	13
Kaufpreis			212.400 €	198.240 €	184.080 €
Grunderwerbsteuer	6 %	vom Kaufpreis	12.744 €	11.894 €	11.045 €
Notar und Grundbuch	2,5 %	vom Kaufpreis	5.310 €	4.956 €	4.602 €
Ferienhaus Einrichtung	1 St	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €
Investitionskosten			240.454 €	225.090 €	209.727 €
Jahresreinertrag	Nettokaltmiete - Jahresausgaben		9.403 €	9.403 €	9.403 €
Brutto Mietrendite	100 / Kaufpreisfaktor		6,7 %	7,1 %	7,7 %
Netto Mietrendite	100 x	Jahresreinertrag Investitionskosten	3,9 %	4,2 %	4,5 %

Die Häuser wurden über den Anbieter Novasol auf den einschlägigen Internetplattformen eingestellt, wodurch circa 30 % der Mieteinnahmen verloren gingen. Eine direkte Einstellung auf diesen Plattformen würde die Rendite deutlich erhöhen.

Miete

2024 (Jahr bis heute) **4.398 EUR**

2023 **5.899 EUR**



Belegung

Gebuchte Tage

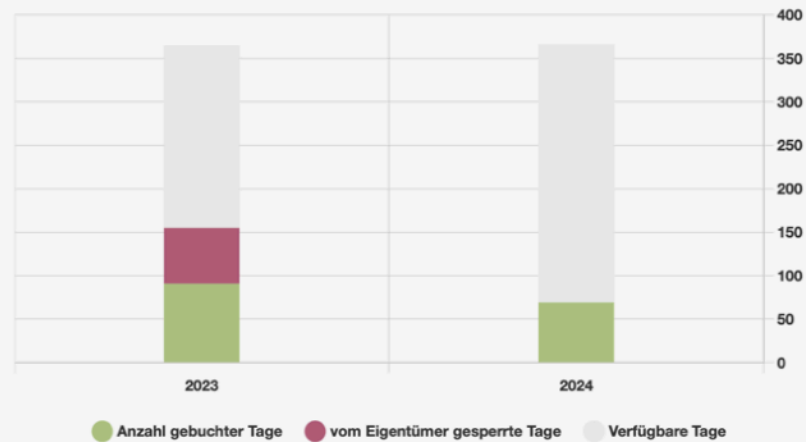
2024 **69 Tage**

2023 **91 Tage**

vom Eigentümer gesperrte Tage

2024 **0 Tage**

2023 **64 Tage**



BILANZ:

Werte aus dem Eigentümer-Internetportal von Novasol

<https://www.novasol.de/>

In der Vermietung seit Ende Juli 2023.

Buchung für 2024: Stand, 10. April 2024

Ferienhaus, Morschen, Deutschland von feefo geprüfte Bewertungen



4.6 / 5

5 Bewertungen







Dieses Exposee gilt im Zusammenhang mit dem „Häuserkreis Ensemble Exposee“.

Gebäude und Gärten sind 2007 bis 2012 in einer privaten Initiative zum Teil in Eigenleistung errichtet worden. Ausschlaggebend sind diejenigen Angaben, welche der notarielle Urkunde beigefügt werden. Der Prospekt stellt kein vertragliches Angebot dar. Die Bemaßung aus den Unterlagen ist in der Realität zu überprüfen.