

Lehmkaute

Naturnah wohnen

# Haus 3b



## ECKDATEN

<b>Objektart</b>	Sondereigentum nach § 3 WEG
<b>Adresse</b>	Lehmkaute 3b
<b>Gemeinde</b>	34326 Morschen, Neumorschen
<b>Grundstücksgröße Sondereigentum</b>	647 m <sup>2</sup>

## KAUFPREIS & NUTZUNG

<b>Kaufpreis</b>	<b>ca. 210.000 Euro</b>
<b>Provision</b>	provisionsfrei
<b>Verfügbar ab</b>	sechs Monate nach Vertragsunterzeichnung
<b>Aktuelle Nutzung</b>	fest vermietet
<b>Nutzung bei Übergabe</b>	bewohnt



# MERKMALE

- 3 Zimmer + Küche + Bad
- ca. 72,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- hoher Wohnraum, bis 5,5 m Höhe
- Innenputz gerundet
- Strohballen-Dämmung:  
Bodenplatte, Außenwände,  
Dach, Zwischendecke
- Gut ausgestattete Küche
- hochwertiges Nebengebäude



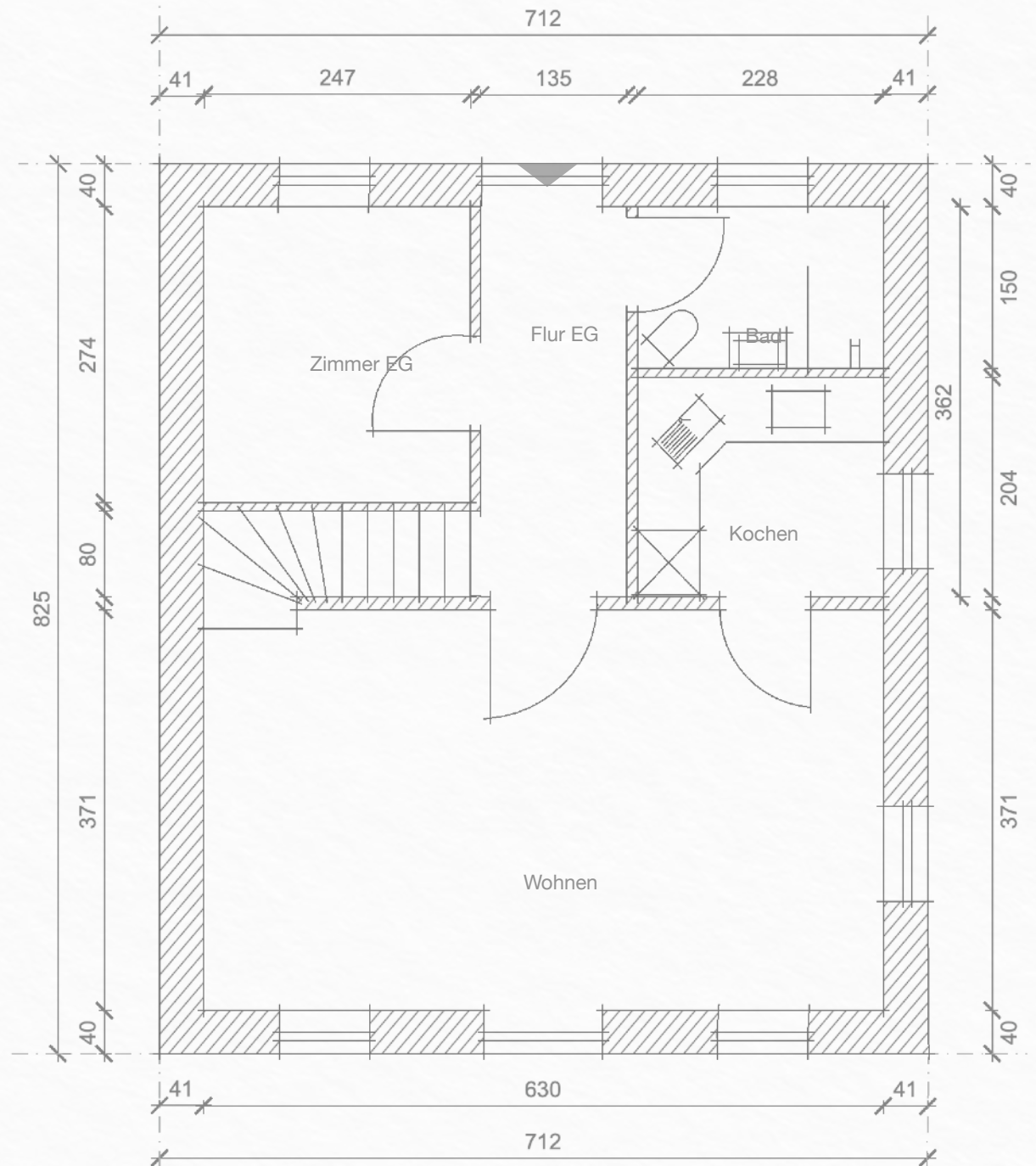
# BAUWEISE

<b>Baujahr</b>	2011
<b>Bauweise</b>	Holzständerwerk, Strohballenbau
<b>Dachform</b>	Satteldach
<b>Etagen</b>	1,5
<b>Wohneinheiten</b>	1
<b>Keller</b>	Nebengebäude, „Außen-Keller“
<b>Anzahl Stellplätze</b>	2



# FLÄCHEN & ZIMMER

<b>Umbauter Raum</b>	ca. 280 m <sup>3</sup>
<b>Wohnfläche</b> (Grundflächen zzgl. Terrasse zu 1/2)	ca. 72,2 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b> (Nebengebäude, Terrasse, Wohnfläche )	ca. 94,7 m <sup>2</sup>
<b>Wohnen</b> (noch oben offen)	ca. 24,5 m <sup>2</sup>
<b>Empore OG</b>	ca. 2,6 m <sup>2</sup>
<b>Kochen</b>	ca. 4,7 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	ca. 3,5 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer EG</b>	ca. 6,9 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer OG</b>	ca. 13,4 m <sup>2</sup>
<b>Flur EG</b>	ca. 5,4 m <sup>2</sup>
<b>Unter der Treppe</b>	ca. 1,6 m <sup>2</sup>
<b>Nebengebäude</b> (Ersatzkeller)	ca. 13,8 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b> (zu 1/2 angerechnet)	ca. 19,4 m <sup>2</sup>





Beispielmöblierung  
Ausblick abweichend zum Foto



Anderes als auf dem Foto dargestellt: Innentüren vorhanden / Küche

## UNTERSCHIEDUNG

Haus 3b unterscheidet sich zu den anderen Häusern wie folgt:

- gutes Gartenhaus
- moderne Küche, mit geringen Gebrauchsspuren
- Mehrschicht Parkett mit geringen Gebrauchsspuren
- verschließbare Tür zum Wohnzimmer und zur Küche
- völlig uneinsehbarer großzügiger Garten
- Duschtrennung als Vollglas vorhanden
- kein Handlauf Treppenaufgang

## 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....

## FLUR UND GRUNDBUCH

<b>Flurstücks-Nr. &amp; Gemarkung</b>	Gemarkung Neumorschen (1999) Flur 30 Flurstück 27 und 27/2
<b>Grundbuch-Blatt-Nr.</b>	985
<b>Urkundenrollen-Nr. Teilungserklärung und Ergänzung</b>	UR-Nr. J 111/2009 Notar Karl F.Jöllenebeck, Spangenberg, Vertrag vom 01.04.2009  Notarin Vera Hacke, Ahrensburg, Vertrag vom 19.05.2022
<b>Miteigentumsanteile laut Teilungserklärung</b>	1 von 7 Miteigentumsanteilen









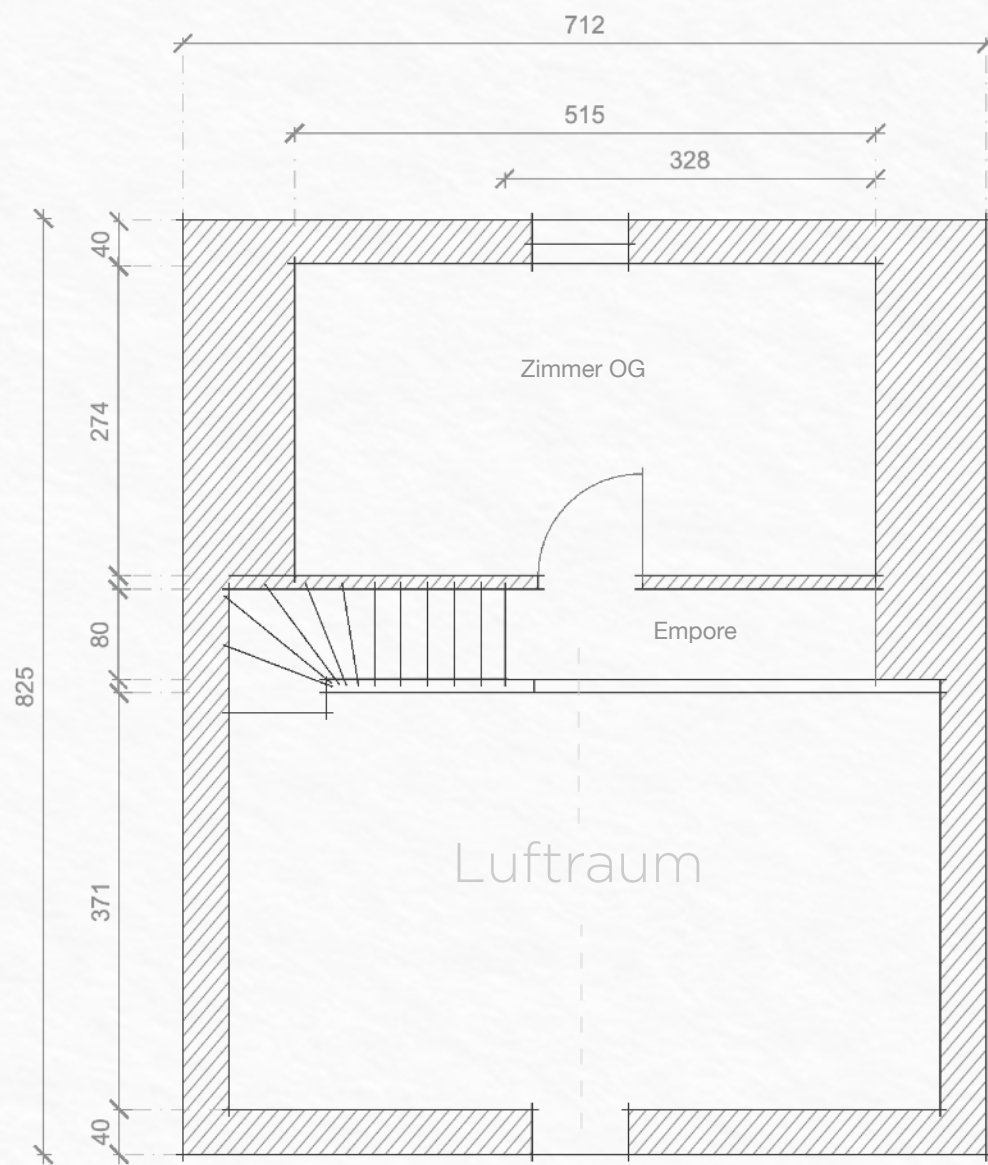
## BADEZIMMER

- ebenerdiger Duschbereich
- Vollglas Duschatrennung
- eingebaute Regalböden aus Kunststein





Raum im Obergeschoß



## MODERNISIERUNGEN

<b>Neue Zentralheizung</b> (Gemeinschaftseigentum)	2018
<b>Malerarbeiten</b>	2018
<b>WCs neue Spülkasteninnenleben</b>	2022
<b>Dachbeschichtung</b>	2022

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

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

Raum im Obergeschoß





Kleiner Raum im Erdgeschoß

# TELEKOMMUNIKATION

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

# ENERGIEAUSWEIS

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

# HEIZUNG

<b>Baujahr Heizung</b>	2018
<b>Befuerung</b>	Gas Zentralheizung
<b>Heizungsart</b>	Fußbodenheizung
<b>Besonderheit</b>	Gemeinschaftsheizung
<b>Wärmeverteilung</b>	Wärmemengenzähler im Heizungskeller



**Aktuelle Nutzung:**

# MIETE & NEBENKOSTEN

Kaltmiete im Jahr (Gebäude)	6.480 Euro *
Nebenkostenvorauszahlung im Jahr	1.440 Euro
In Nebenkosten erhalten	Steuer / Versicherung / Wasser / Heizung / Müll / Hausmeister und Garten
Vermietet seit	2009 bis 2024
Stellplätze	2 St auf Gemeinschaftsparkplatz siehe „02 - Sonder- nutzungsrechte an Stellplätzen “
Grundstücksgröße	647 m <sup>2</sup>
Anteil an Gemeinschaftsfläche	216 m <sup>2</sup>
Wertbeeinflussende Faktoren	keine

\*) 540 € im Monat x 12 / seit vier Jahren keine Mieterhöhung



## Potentielle Nutzung: Ferienhausvermietung

Im Jahr 2023 starteten wir mit der Umwandlung zweier Häuser 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 €. Hochgerechnet auf ein ganzes Jahr entspricht dies Mieteinnahmen von 14.160 €.

Diese Kalkulationsgrundlage dient der folgenden Berechnungen:

## Kalkulation bei einer Ferienhausvermietung

# EINNAHMEN | AUSGABEN

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





**Potentielle Nutzung: Ferienhausvermietung**

## INVESTITION | POTENTIELLE RENDITE

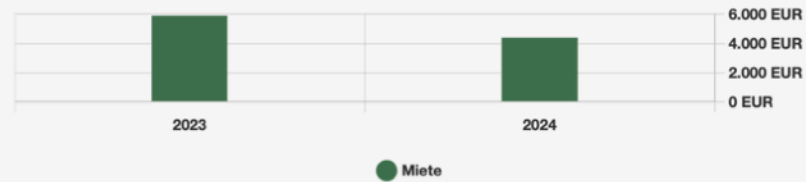
Kaufpreisfaktor	Kaufpreis / jährliche Nettokaltmiete		15	14	13
<b>Kaufpreis</b>			<b>212.400 €</b>	<b>198.240 €</b>	<b>184.080 €</b>
Grunderwerbsteuer	6 %	vom Kaufpreis	12.744 €	11.894 €	11.045 €
Notar und Grundbuch	2,5 %	vom Kaufpreis	5.310 €	4.956 €	4.602 €
Ferienhaus Einrichtung	1 St	10.000 €	10.000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

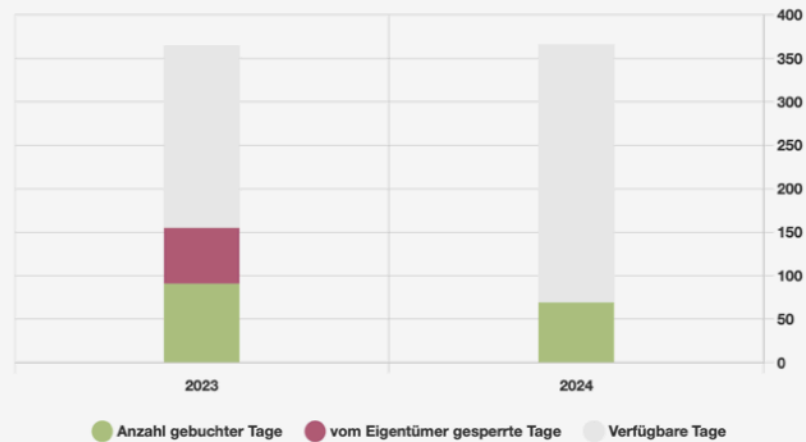
2024 **69 Tage**

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. Die in den Visualisierungen dargestellte Möblierung, sowie die grafischen Abbildungen haben teilweise einen beispielhaften Charakter und sind nicht unbedingt Vertragsbestandteil.

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.

