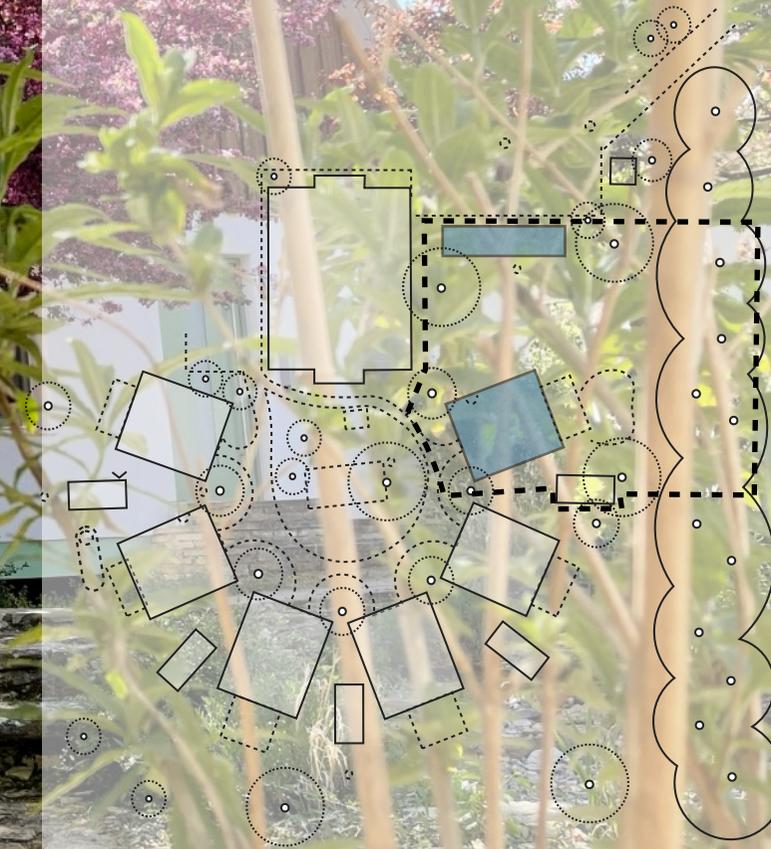
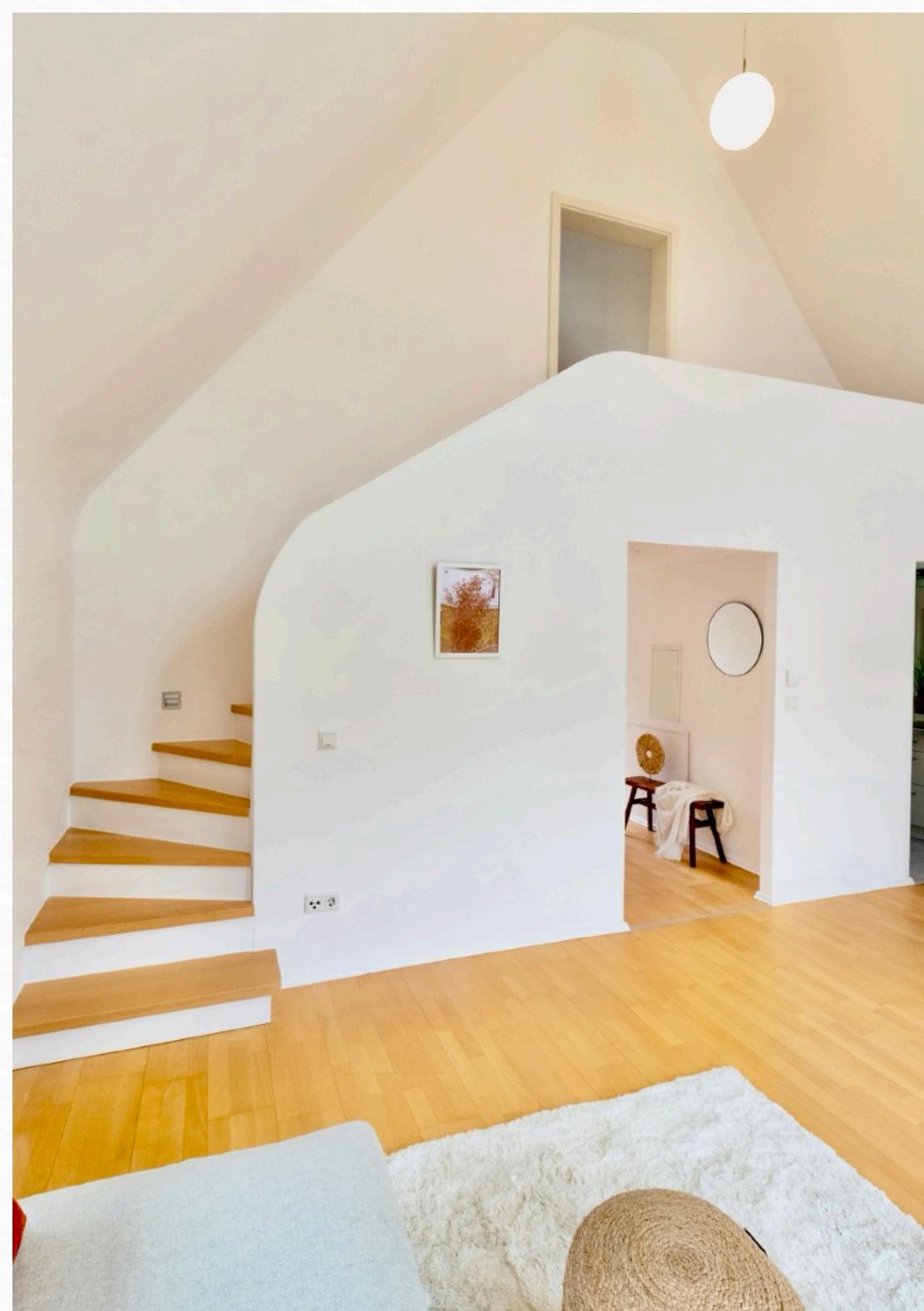


Fertig eingerichtetes Ferienhaus
und ein Büro-Tinyhaus

Lehmkaute Haus 3a



Natur & Wohnen



ECKDATEN

Objektart	Sondereigentum nach § 3 WEG
Adresse	Lehmkaute 3a
Gemeinde	34326 Morschen, Neumorschen
Grundstücksgröße Sondereigentum	698 m ²

KAUFPREIS & NUTZUNG

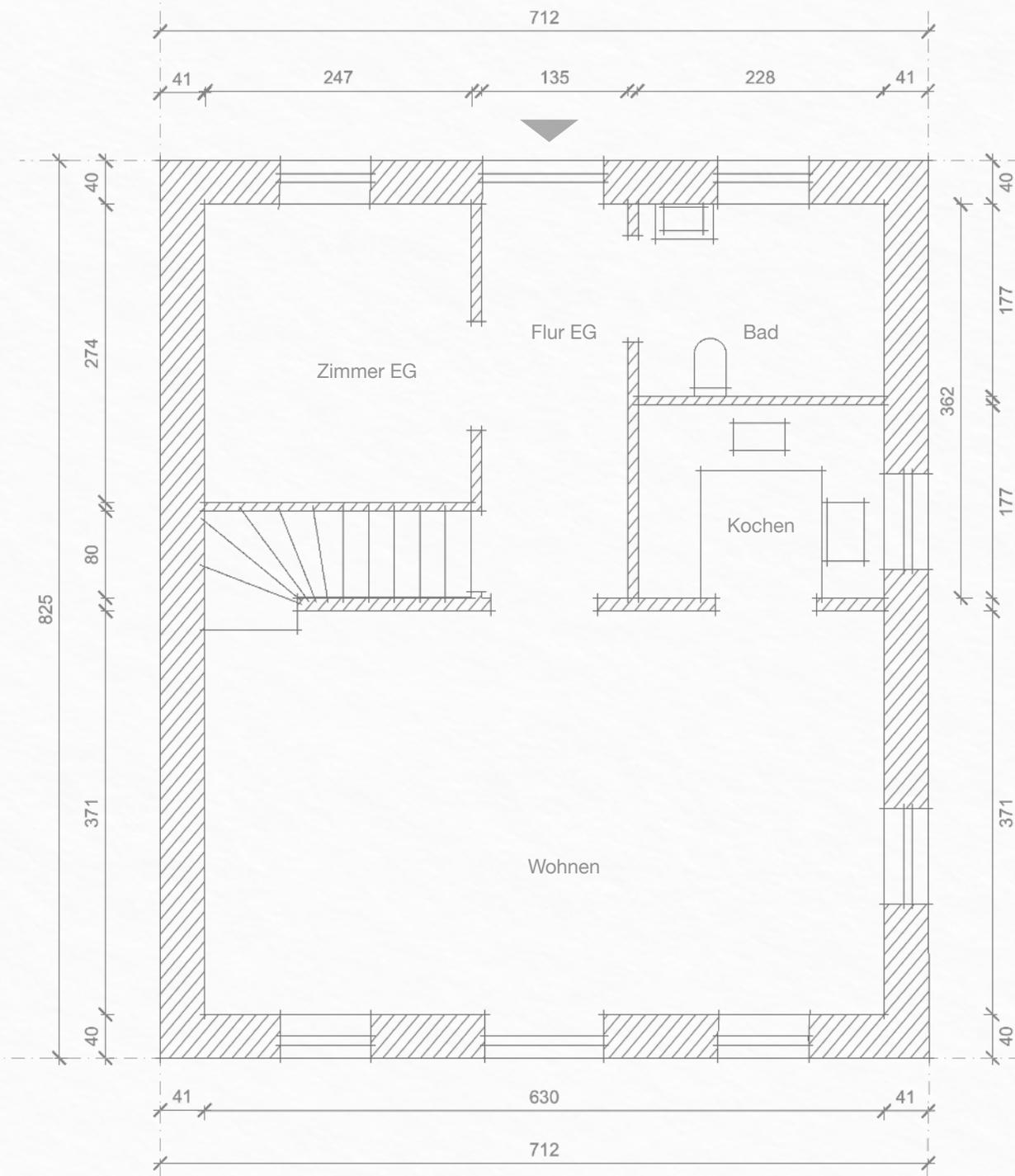
Kaufpreis	ca. 240.000 Euro
Provision	provisionsfrei
Verfügbar ab	sofort
Aktuelle Nutzung	Ferienhaus
Möblierung	im Kaufpreis enthalten

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

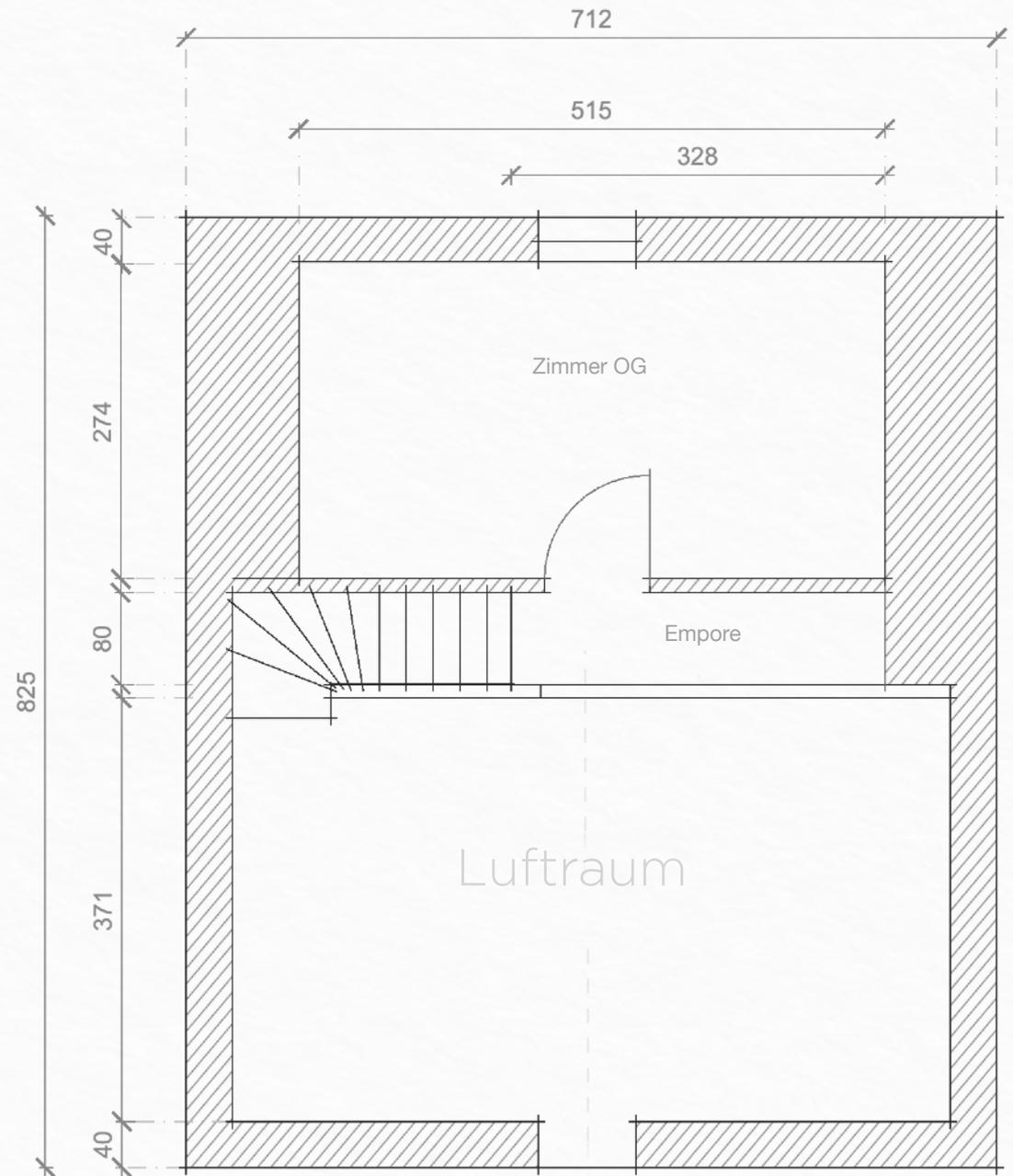
BAUWEISE

Baujahr	2008
Bauweise	Holzständerwerk, Strohballenbau
Dachform	Satteldach
Etagen	1,5
Wohneinheiten	1
Keller	Ebenerdiger Kellerersatzraum
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 Tinyhaus-Modul)	ca. 121,9 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
Nebengebäude (Ersatzkeller)	ca. 13,8 m ²
Terrasse (zu 1/2 angerechnet)	ca. 19,4 m ²
Tinyhaus-Modul (ohne Küche und Bad)	ca. 24,9 m ²





Mobiliar wird mit dem Haus erworben



Mobiliar wird mit dem Haus erworben



Mobiliar wird mit dem Haus erworben

FLUR UND GRUNDBUCH

Flurstücks-Nr. & Gemarkung Gemarkung Neumorschen (1999)
Flur 30
Flurstück 27 und 27/4

Grundbuch-Blatt-Nr. 986

**Urkundenrollen-Nr.
Teilungserklärung** UR-Nr. J 111/2009 Notar Karl
F.Jöllenbeck, Spangenberg,
Vertrag vom 01.04.2009

und Ergänzung Notarin Vera Hacke, Ahrensburg,
Vertrag vom 19.05.2022

**Miteigentumsanteile laut
Teilungserklärung** 1 von 7 Miteigentumsanteilen



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....

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

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

- gedämmtes Gartenhaus
- moderne, Küche, mit mittleren Gebrauchsspuren
- Mehrschicht Parkett mit Gebrauchsspuren
- Erdgeschoss Unterboden nicht ganz plan
- verschließbare Tür zum Wohnzimmer und zur Küche
- uneinsehbarer großzügiger Garten
- Duschtrennung als Vollglas vorhanden
- kein Handlauf Treppenaufgang
- Schwimmteich im Garten
- Tiny Haus Modul (ohne Küche Sanitär) im Garten



BADEZIMMER

- offener Duschbereich
- Vollglas Duschatrennung



Mobiliar wird mit dem Haus erworben

MODERNISIERUNGEN

Neue Zentralheizung (Gemeinschaftseigentum)	2018
Malerarbeiten	2018
WCs neue Spülkasteninnenleben	2022
Dachbeschichtung	2022
Malerarbeiten Haus 3a innen	2023
Erneuerung Terrasse	2023
Malerarbeiten Büro-Tinyhaus-Modul innen	2024
Dach erneuert Büro-Tinyhaus-Modul innen	2024



Mobiliar 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



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 698 m²

Anteil an Gemeinschaftsfläche 216 m²

Wertbeeinflussende Faktoren keine



Möbiliar 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

Büro Tinyhaus	12 Monate	260 €	3.120 €
Ferienhaus	1 St	14.160 €	14.160 €
Nettokaltmiete			17.280 €
Verwaltungskosten	3 %	pauschl	518 €
Instandhaltungskosten (Anteil der Jahreskaltmiete)	20 %		3.456 €
Lehrstandsquote (Anteil der Jahreskaltmiete)	5 %	nur Büro Tinyhaus	156 €
Nebenkosten	1.300 €	nur von den Häusern	1.500 €
Jahresausgaben			5.630 €

Potentielle Nutzung: Ferienhausvermietung

INVESTITION | POTENTIELLE RENDITE

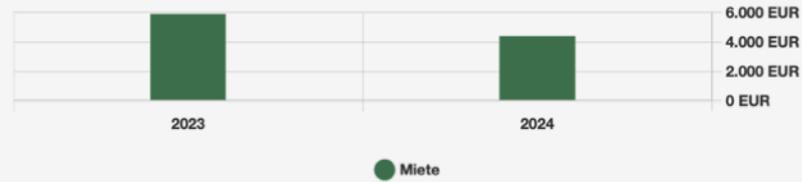
Kaufpreisfaktor	Kaufpreis / jährliche Nettokaltmiete		15	14	13
Kaufpreis			259.200 €	241.920 €	224.640 €
Grunderwerbsteuer	6 %	vom Kaufpreis	15.552 €	14.515 €	13.478 €
Notar und Grundbuch	2,5 %	vom Kaufpreis	6.480 €	6.048 €	5.616 €
Ferienhaus Einrichtung	1 St	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €
Investitionskosten			291.232 €	272.483 €	253.734 €
Jahresreinertrag	Nettokaltmiete - Jahresausgaben		11.650 €	11.650 €	11.650 €
Brutto Mietrendite	100 / Kaufpreisfaktor		6,7 %	7,1 %	7,7 %
Netto Mietrendite	100 x	Jahresreinertrag Investitionskosten	4 %	4,3 %	4,6 %

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

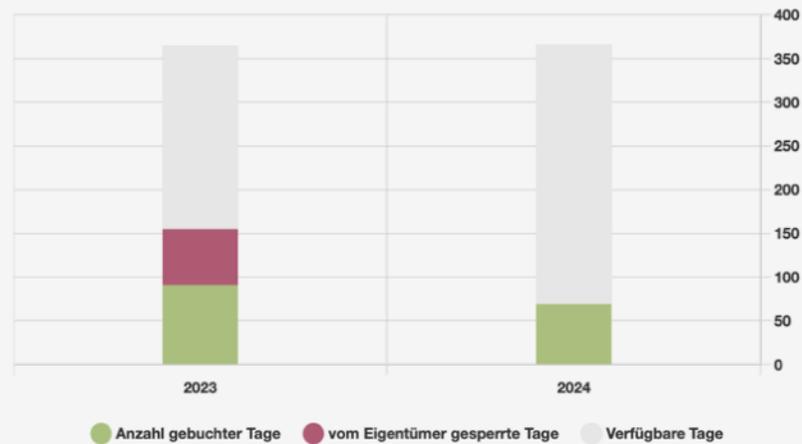
2024 **69 Tage**

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





TINYHAUS MODUL

Ein mobiles Tinyhaus Modul Baujahr 2003 (ohne Küche & Sanitär) hat hier seinen festen Standort gefunden. Die Baugenehmigung liegt vor. Das Tinyhaus gehört zum Teileigentum a und ist derzeit an die Praxis vermietet.

