

Exposé

Villa in Eibenstock

Schmuckstück! Alleinlage Villa im Erzgebirge



Objekt-Nr. OM-311609

Villa

Verkauf: **1.590.000 €**

Ansprechpartner:
Nicole Ludwig
Telefon: 0176 34527200

08309 Eibenstock
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1834	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	20.000,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	7
Zimmer	17,00	Badezimmer	8
Wohnfläche	520,00 m ²	Stellplätze	12
Nutzfläche	150,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mit dem hier angebotenen Objekt bietet sich die Gelegenheit zum Erwerb einer top sanierten denkmalgeschützten Immobilie in absoluter Natur-Alleinlage am Erzgebirgskamm.

Das Anwesen eignet sich in Kombination oder einzeln für verschiedene gewerbliche und/oder private Nutzungsarten:

- a) Eigennutzung zu Wohn- und Arbeitszwecken
- b) Wohnraum, Geschäftsraum Vermietung
- c) Beherbergungsbetrieb mit etwaigen touristischen Nebenangeboten
- d) Mehrgenerationenhaus, Alternative Wohnprojekte auf dem Land Generation 50+
- e) Betreutes Wohnen für Senioren, Menschen mit Handicap, Hospiz
- f) Landwirtschaft, Selbstversorgerhof, Homefarming, Resthof, Pferdehaltung
- g) Ihre Vorstellungen

Die Immobilie befindet sich im Betriebsvermögen einer klassischen deutschen GmbH.

Derzeit wird der Gebäudekomplex zur gewerblichen Vermietung von hochwertigen Ferienapartments genutzt.

Sie können die Immobilie und alle kaufmännischen Geschäftsabläufe der seit 2009 bestehenden GmbH durch Erwerb der Gesellschaftsanteile übernehmen.

Vorteil

- Nutzung volle Denkmalschutz Afa
- angearbeitete steuerliche und rechtliche Vorteile
- voll eingerichteter Geschäftsbetrieb
- eigene Finanzbuchhaltung
- schlanke Betriebskosten Struktur
- hervorragende Internetpräsenz, Einzelmarke
- eigenes Kalkulations- u. Buchungssystem
- Erweiterung der klassischen GmbH zur Immobilienholding ist möglich
- gänzlich andere Zweckbestimmung ist möglich

Die Immobilie einschließlich Inventar steht auch getrennt vom Erwerb der GmbH-Anteile zum Verkauf.

- bei privat Kauf - Preis nach Höchstgebot min VK 1.8 Mio € mit Denkmalschutz Afa - Restlaufzeit von 5 Jahren

Es erfolgt in jedem Fall eine Aufteilung in grunderwerbsteuerpflichtiges und nicht der Grunderwerbsteuer unterliegendes Vermögen, bei Anteilsverkauf mit Stichtagsbilanz im Rahmen eines Sharedeals.

Das Hauptgebäude und die Außenanlagen wurden bis 12/2019 grundlegend und umfassend entsprechend den Vorgaben des Baugenehmigungsverfahrens sowie des Denkmalschutzes saniert.

Grundstücksfläche ca.: 20.000 m²

Gesamtfläche Hauptgebäude: 520 m²

Vollständig möbliert

Nebengebäude: +4, Nutzfläche +150 m²

Die Nebengebäude, die private Zuwegung einschl. Hofflächen und die Medien: Strom, Wasser, Abwasser, Kabel wurden neu errichtet. Ein 5G I-Funknetz wird genutzt. Quellwasser ist vorhanden. Eine zweite Zuwegung ist vorhanden.

Die Einrichtung des Gebäudes und Positionierung am Markt erfolgte im Jahr 2019. Die Bauabnahme und die 4 Sterne Qualifizierung nach DTV waren im Jahr 2020. Aufgrund langer Beherbergungsverbote während der Corona Pandemie von 03/2020 bis 01/2022 ist das Haus nebst Inventar gegenwärtig in einem neuwertigen Zustand. Der Betrieb des Hauses erfolgte in 2022 bis 2024 unter der Maßgabe, den ausgezeichneten Standard in jedem Fall aufrecht zu erhalten.

Ausstattung

Die großzügige Villa besticht durch einen gelungenen Mix aus Historie und Moderne. Erhaltenswerte Bauteile finden sich detailgetreu aufgearbeitet neben hochwertigen Nachbauten geschichtsträchtiger Zeitzeugnisse wieder. Das gesamte Haus ist erneuert und entspricht den neuesten Anforderungen an die Technik, Energetik, Wirtschaftlichkeit und Ausstattung. Das 2 schalige Außenmauerwerk mit Luftfuge bietet eine hervorragende Wärme- und Kälteämmung. Das Gebäude ist vollständig möbliert und verfügt über eine hauseigene Touristinformation. Eine Generalschließanlage, Wechselsprech- und Türcodeanlage, WLAN per Hotspot auf jeder Etage und im Außenbereich, SAT Technik und Saunen in jeder Einheit ergänzen den Komfort.

Kellergeschoß: 49 m²

Erdgeschoß: 132 m²

Obergeschoß: 140 m²

Dachgeschoß: 105 m²

Spitzboden: 94 m²

Gesamt: 520 m²

Derzeit: 5 abgeschlossene Einheiten, max Belegung 19 Personen, ohne Umbaumaßnahmen erweiterbar auf mind 25 Personen.

Wohnräume/Küchen: 5

Schlafzimmer: 7

Badezimmer: 7

Gemeinschaftsflächen: 2

Lager- Putzmittelräume: 2

WC: 1

Büroräume: 1

15 Zimmer inkl. Foyer und Lounge +7,5 Bäder + 2,0 Lager

Bauphase: Haus fertig gestellt

Objektzustand: aufwendig saniert

Baujahr: 1834

Qualität der Ausstattung: gehoben - Luxus, modernste Technik, voll möbliert

Komplett Modernisierung/Sanierung: 2019 zus. in 2022 - neue Heizkesselanlage Ölbrennwertgerät der neuesten Generation des deutschen Marktführers

Heizungsart:- Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, EG Fußbodenheizung, OG/DG statische Heizung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Der Landsitz befindet sich in schönster Naturalleinlage am Erzgebirgskamm.

- außerhalb vom Ortskern Eibenstock (Erzgebirge)
- PKW Grenzübergang nach Tschechien 15 km (Johanngeorgenstadt)
- ÖPNV zu Fuß erreichbar

Das weitläufige Grundstück mit einer Fläche von knapp 20.000 m² schirmt das Haus, die Freiflächen und Nebengebäude idyllisch ab. Ein gepflegter Misch-Baumbestand bildet die grüne Umzäunung des Grundstückes.

An die Villa schließen direkt an:

- 2 geräumige Hofflächen
- Platz für 12-20 PKW Stellplätze an der denkmalgeschützten Villa
- Grillhäuschen für 14 Personen
- 2 Gerätehäuser
- 1 Unterstand für Fahrräder und Abfallsammler
- Freisitz

Hervorzuheben ist die derzeit als Freisitz oder Wohnmobilstellplatz genutzte Außenhülle des ehemaligen Scheunengebäudes auf dem Grundstück (2023 saniert). Dieser Bereich steht unter Denkmalschutz, er kann aber mit einem Neubau bis Gebäudeklasse II unkompliziert bebaut werden.

Die Grünflächen nebst Bepflanzung rund um das Gebäude werden durch einen Dienstleister gepflegt. Die angrenzenden Bergwiesen werden jährlich im Rahmen eines Pachtvertrages mit Traktortechnik gemäht. Der Winterdienst erfolgt gebührenpflichtig durch die Stadt Eibenstock.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Hauseingang



Rückansicht

Exposé - Galerie



Draufsicht alle Gebäude



Bergwiesenland

Exposé - Galerie



Zufahrt



Freisitz

Exposé - Galerie



Freisitz



Grillhütte und Freiflächen

Exposé - Galerie



Grillhütte innen



Gerätehäuser

Exposé - Galerie



Blick zum Foyer



Foyer Erdgeschoß

Exposé - Galerie



Lounge Obergeschoß



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Genau!



Wohnen EG

Exposé - Galerie



Wohnen EG



Wohnen OG

Exposé - Galerie



Wohnen OG



Wohnen DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG/OG



Schlafzimmer EG/OG

Exposé - Galerie

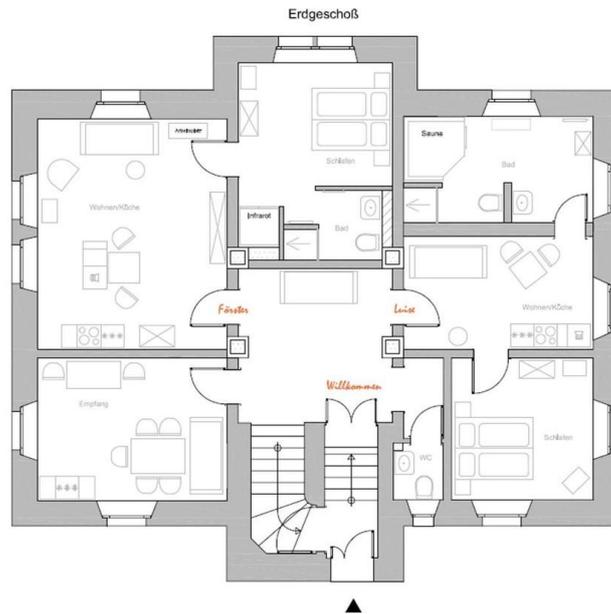


Bad

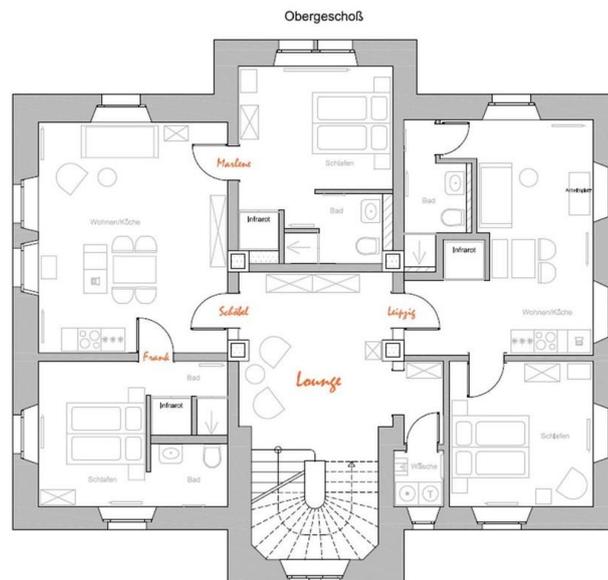


Sauna DG

Exposé - Grundrisse

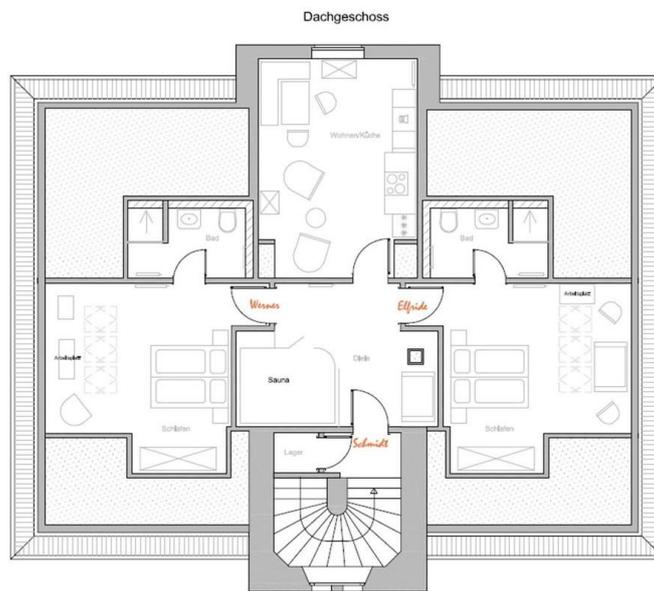


Grundriß EG



Grundriß OG

Exposé - Grundrisse



Grundriß DG