

Exposé

Ferienhaus in Untergöhren

Neubau Ferienhaus mit Seeblick



Objekt-Nr. **OM-328155**

Ferienhaus

Verkauf: **790.000 €**

Ansprechpartner:
Claus-Peter Laufer

Strandweg 8
17213 Untergöhren
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	376,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	104,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	104,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ACHTUNG: KAUFPREIS BEI FORTGEFÜHRTER TOURISTISCHER VERMIETUNG NETTO NUR € 690.000,00 (zzgl. Kaufnebenkosten)

Direkt am Südufer des Fleesensees mit seinen herrlichen Segel- und Motorbootrevieren und Verbindung zu den weiteren Seen der Mecklenburgischen Seenplatte erwartet Sie die im Mai 2024 auf höchstem Niveau fertiggestellte Ferienvilla „Sun and Moon“ in idyllischer Lage mit einzigartigem Blick auf den See.

Das Objekt kann ohne Einschränkungen zur touristischen Vermietung, als Erst-/Zweitwohnsitz oder als privates Ferienhaus genutzt werden. Bei touristischer Nutzung steht ein Vermittler mit über 25-jähriger Erfahrung zur Verfügung. Hierüber können alle Leistungen von der Vermittlung bis zu Hausreinigung abgewickelt werden. Aufgrund der einzigartigen Lage in einer der beliebtesten Ferienregionen Deutschlands, ist mit einer sehr profitablen Auslastung zu rechnen. Der Netto-Reinerlös abzgl. aller Kosten der ersten 6 Monate lag bei € 19.500,00 bei einer Auslastung von 67%. Somit liegt der zu erwartende Jahreserlös bei ca. € 40.000,00.

Das Objekt befindet sich in erster Strandlinie zusammen mit ca. 15 weiteren Ferienhäusern. Die Zufahrt ist über eine Schrankenanlage geregelt und nur für die Anwohner möglich.

Der kinderfreundliche Badestrand mit großem Abenteuerspielplatz befindet sich in nur ca. 50 mtr. Entfernung. Direkt daneben gibt es einen eingezäunten Hundestrand, wo sich Ihre lieben Vierbeiner ohne Leine frei bewegen dürfen und natürlich auch die Möglichkeit für ein erfrischendes Bad im See haben.

Ausstattung

Luxuriöses Neubau-Ferienhaus (Inbetriebnahme Juli 2024) - Direkte Lage am Ufer des Fleesensee - Unverbaubarer Seeblick - Objekt ist komplett hochwertig eingerichtet - Vermietung, Zweit- oder Erstwohnsitz, oder zur privaten Nutzung - Kinderfreundlicher Badestrand und Hundestrand in Sichtweite - Zwei Terrassen mit Nord- und Südausrichtung - Großes Saunahaus für 5 Personen und Whirlpool - Moderne Haustechnik inkl. Klimaanlage in allen Räumen - Zufahrt exklusiv nur für Anwohner - Erlebnisbad AQUAFUN 2 km entfernt - Gastronomie, Marina, Golf-Resort, Spa & Fitness fußläufig

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich ein Hotel der gehobenen Klasse mit luxuriösem Spa- und Fitness-Bereich, der auch von Besuchern genutzt werden darf.

In der kleinen Marina gibt es unterschiedliche Boote zu mieten, oder auch freie Liegeplätze, um eventuell Ihr eigenes Motor- oder Segelboot anzulegen.

Gehobene Gastronomie und eine Strandbar für den abendlichen Sundowner befinden sich in direkter Nachbarschaft zu dem Objekt.

Einkaufsmöglichkeiten gibt es im 8 km entfernten Malchow, oder in der 20 km entfernten „Hauptstadt“ der Region, in Waren.

Eines der größten Golf-Ressorts Europas, mit 73 Löchern auf 5 Plätzen befindet sich in nur 2 km Entfernung und bietet mit dem „Schlosshotel Fleesensee“ eine traumhafte Kulisse. Sie können dies vom Ferienhaus aus mit Ihrem Golf-Cart auf direktem Weg in nur wenigen Minuten erreichen.

In der näheren Umgebung gibt es das Erlebnisbad AQUAFUN und viele Sehenswürdigkeiten mit Museen, Schlössern, Tierparks, usw.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Ansicht von Westen



Ansicht von Osten

Exposé - Galerie

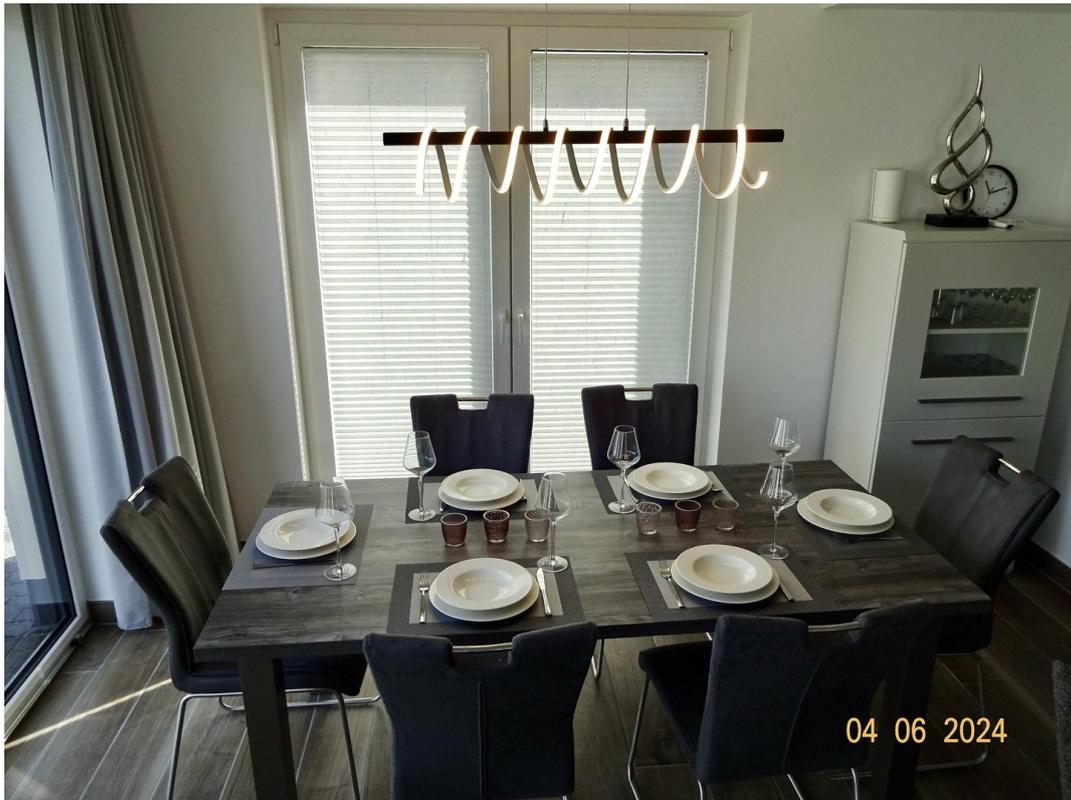


Blick aus Schlafzimmer



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad EG

Exposé - Galerie



1. Schlafzimmer OG



2. Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Südterrasse



Whirlpool

Exposé - Galerie



Unverbaubarer Seeblick



Nordterrasse

Exposé - Galerie

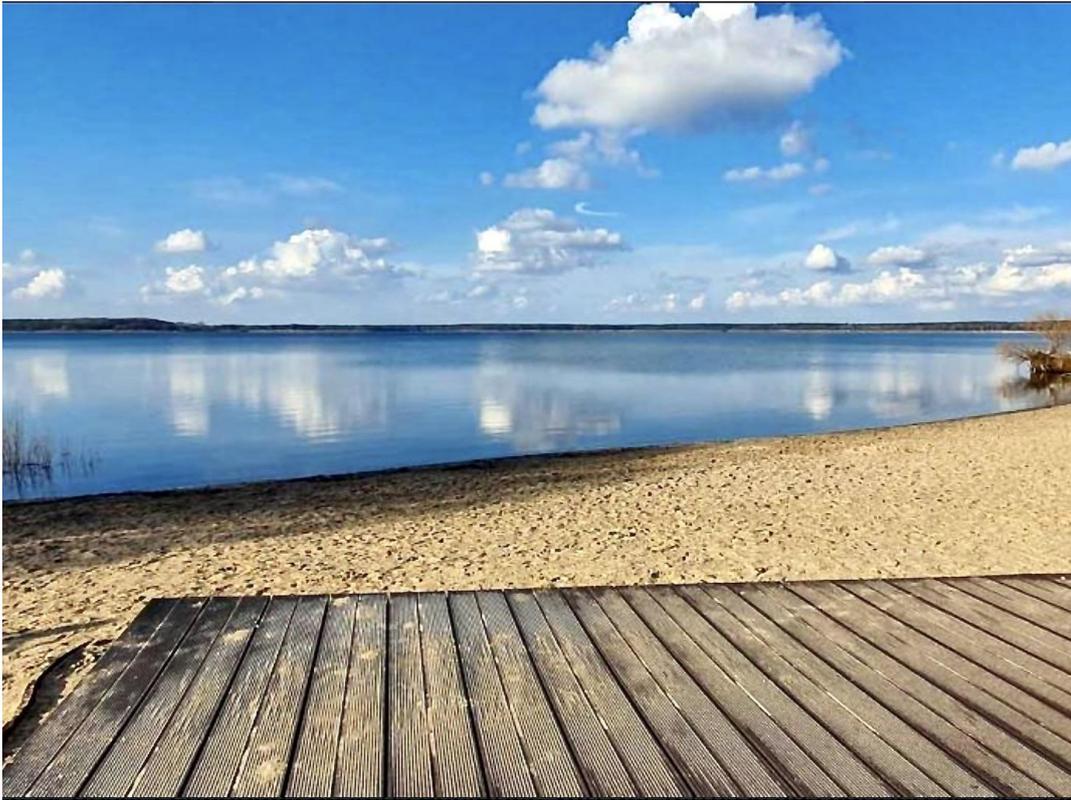


Gartenhaus



Marina, 500 mtr. entfernt

Exposé - Galerie



Strand, 50 mtr. entfernt



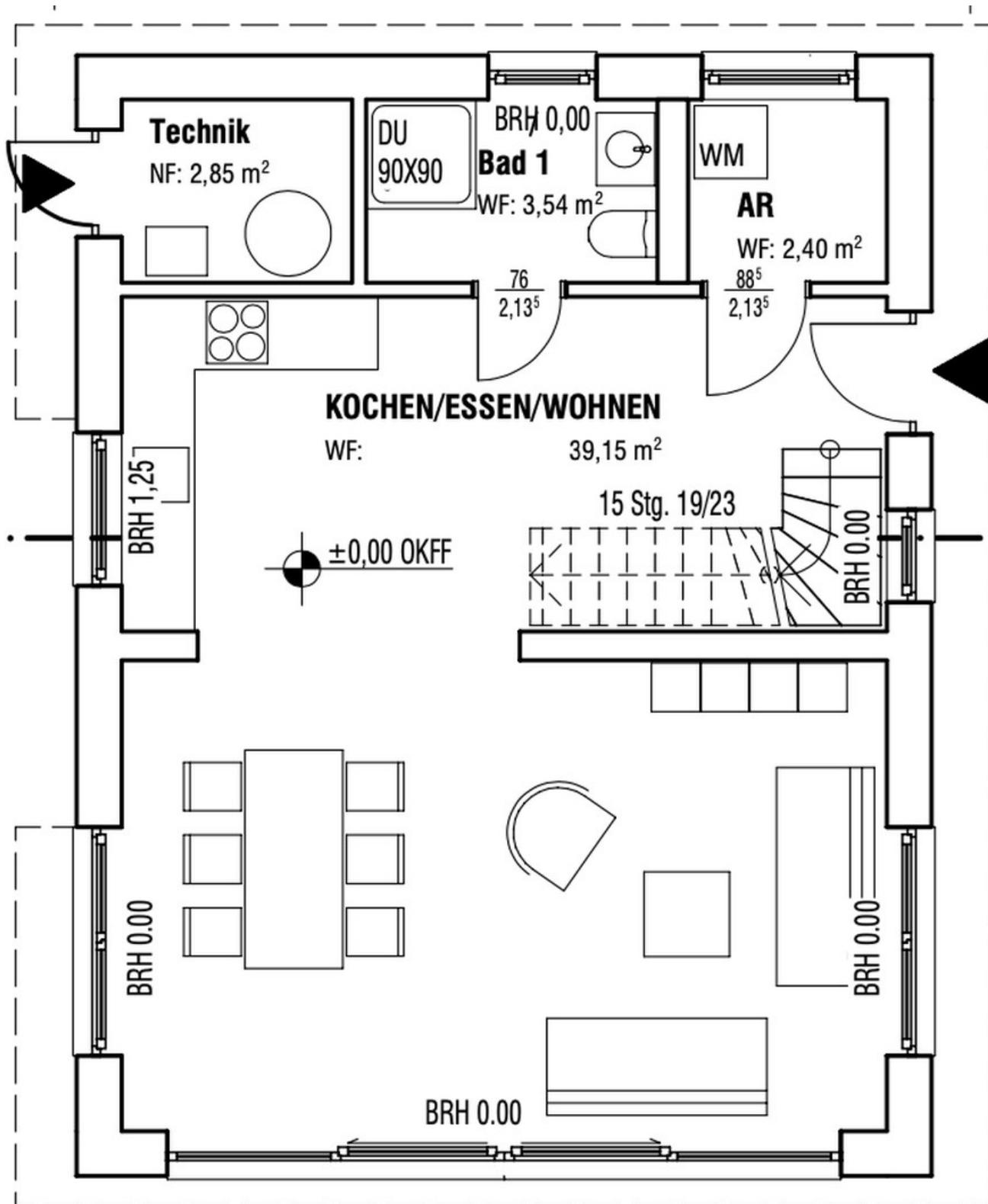
Lage in 1. Reihe

Exposé - Galerie



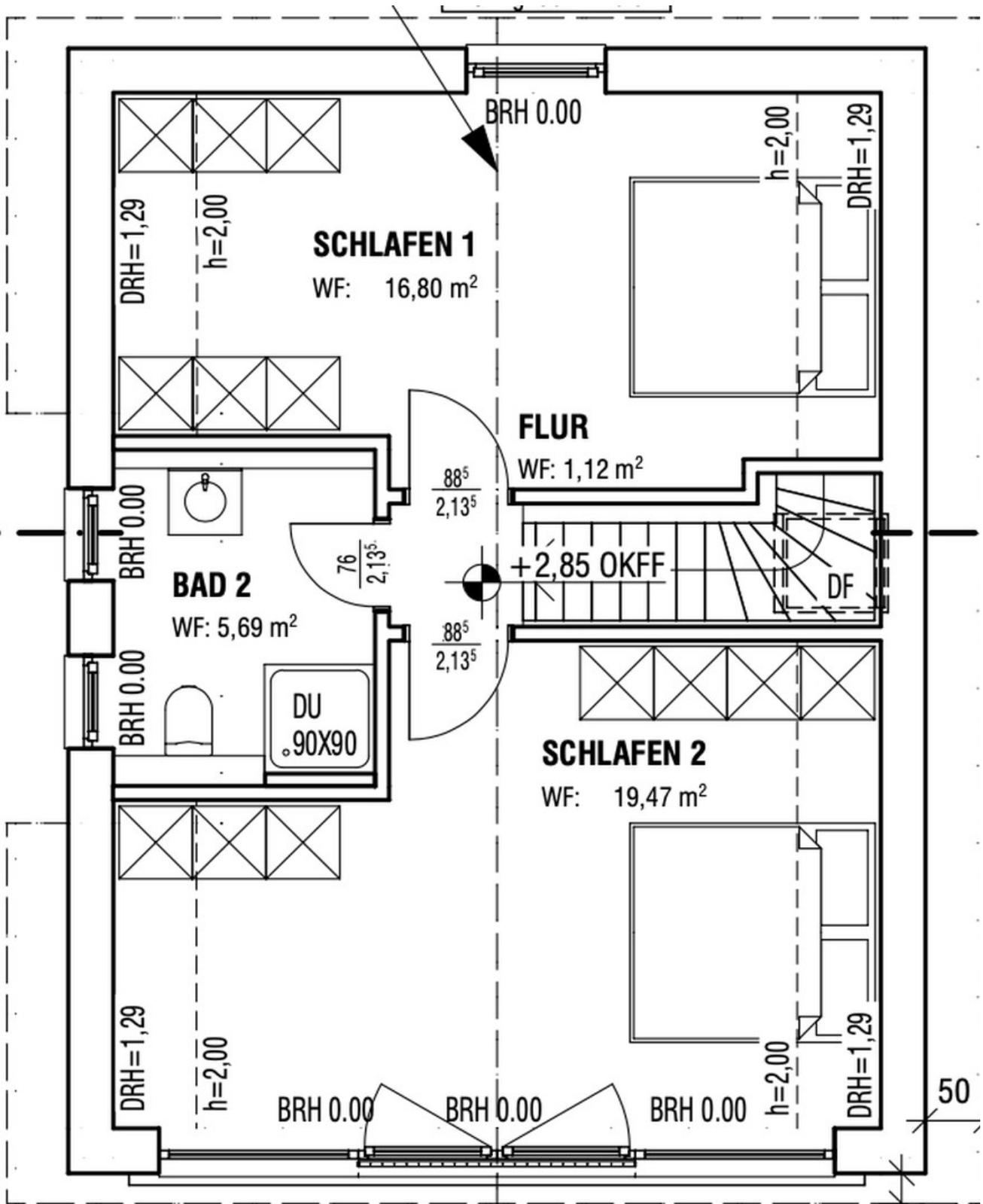
Viel Platz für 4-Beiner

Exposé - Grundrisse



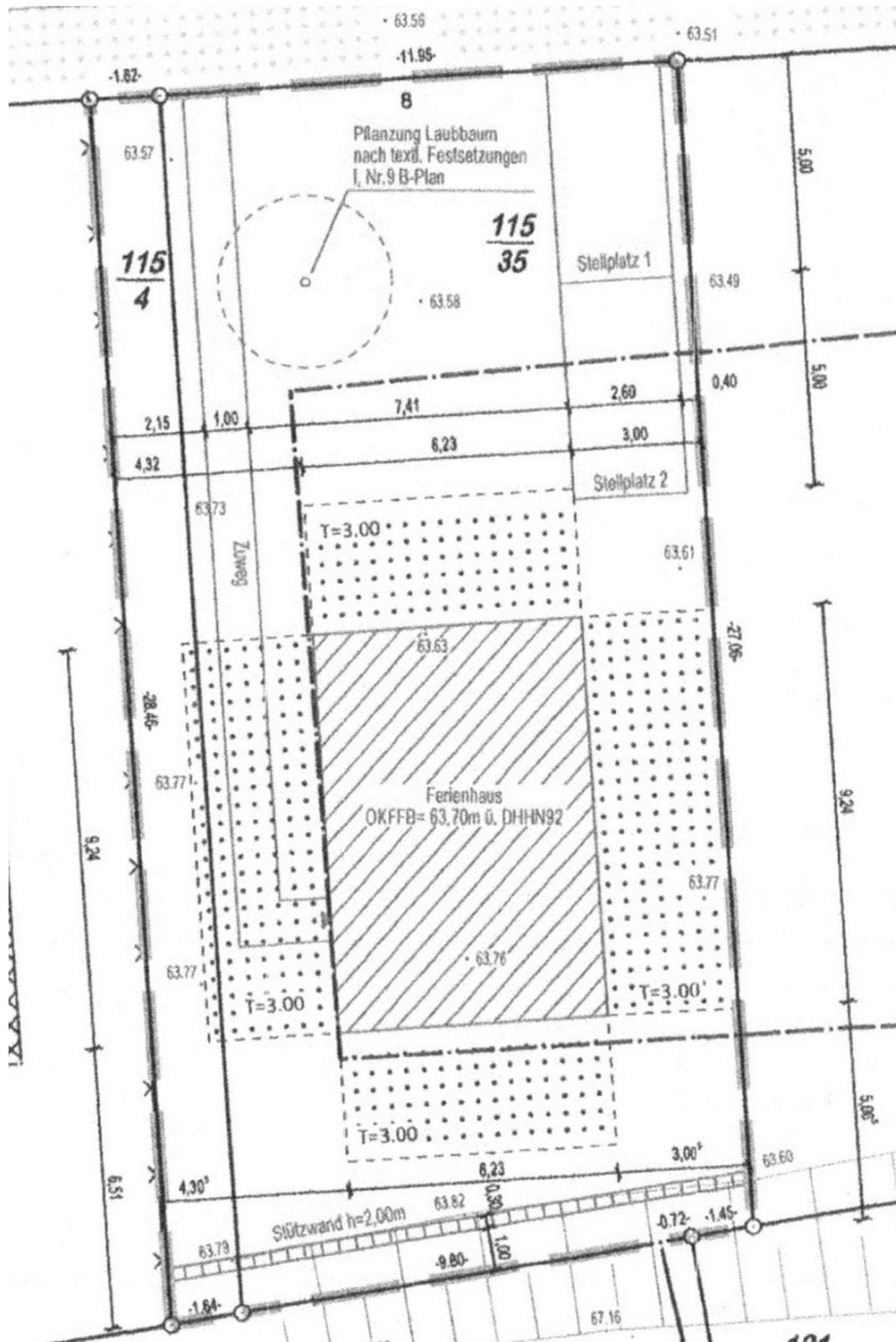
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundstück

Exposé - Anhänge

1. Exposé
2. Ertragswertberechnung
3. Ertragsberechnung
4. Daten & Ausstattung
5. Technische Daten

Villa „Sun and Moon“

Luxuriöses Neubau-Ferienhaus direkt am Wasser mit garantiert unverbaubarem Seeblick mit Saunahaus und Whirlpool in exklusiver Ferienhaussiedlung am Fleesensee inmitten der wunderschönen Mecklenburgischen Seenplatte.



17213 Göhren-Lebbin / Mecklenburg-Vorpommern



2 Schlafzimmer



2 Bäder



Bis 5 Personen

Kaufpreis netto (bei touristischer Vermietung): € 690.000,00

Kaufpreis brutto (bei aussch. Eigennutzung): € 790.000,00

(zuzüglich Kaufnebenkosten)

Allgemein

Direkt am Südufer des Fleesensees mit seinen herrlichen Segel- und Motorbootrevieren und Verbindung zu den weiteren Seen der Mecklenburgischen Seenplatte erwartet Sie die im Mai 2024 auf höchstem Niveau fertiggestellte Ferienvilla „Sun and Moon“ in idyllischer Lage mit einzigartigem Blick auf den See.

Das Objekt kann ohne Einschränkungen zur touristischen Vermietung, als Erst-/Zweitwohnsitz oder als privates Ferienhaus genutzt werden. Bei touristischer Nutzung steht ein Vermittler mit über 25-jähriger Erfahrung zur Verfügung. Hierüber können alle Leistungen von der Vermittlung bis zu Hausreinigung abgewickelt werden. Aufgrund der einzigartigen Lage in einer der beliebtesten Ferienregionen Deutschlands, ist mit einer sehr profitablen Auslastung zu rechnen. Der Netto-Reinerlös abzgl. aller Kosten der ersten 6 Monate lag bei € 19.500,00 bei einer Auslastung von 67%. Somit liegt der zu erwartende Jahreserlös bei ca. € 40.000,00.

Das Objekt befindet sich in erster Strandlinie zusammen mit ca. 15 weiteren Ferienhäusern. Die Zufahrt ist über eine Schrankenanlage geregelt und nur für die Anwohner möglich.

Der kinderfreundliche Badestrand mit großem Abenteuerspielplatz befindet sich in nur ca. 50 mtr. Entfernung. Direkt daneben gibt es einen eingezäunten Hundestrand, wo sich Ihre lieben Vierbeiner ohne Leine frei bewegen dürfen und natürlich auch die Möglichkeit für ein erfrischendes Bad im See haben.

Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich ein Hotel der gehobenen Klasse mit luxuriösem Spa- und Fitness-Bereich, der auch von Besuchern genutzt werden darf.

In der kleinen Marina gibt es unterschiedliche Boote zu mieten, oder auch freie Liegeplätze, um eventuell Ihr eigenes Motor- oder Segelboot anzulegen.

Gehobene Gastronomie und eine Strandbar für den abendlichen Sundowner befinden sich in direkter Nachbarschaft zu dem Objekt.

Einkaufsmöglichkeiten gibt es im 8 km entfernten Malchow, oder in der 20 km entfernten „Hauptstadt“ der Region, in Waren.

Eines der größten Golf-Ressorts Europas, mit 73 Löchern auf 5 Plätzen befindet sich in nur 2 km Entfernung und bietet mit dem „Schlosshotel Fleesensee“ eine traumhafte Kulisse. Sie können dies vom Ferienhaus aus mit Ihrem Golf-Cart auf direktem Weg in nur wenigen Minuten erreichen.

In der näheren Umgebung gibt es das Erlebnisbad AQUAFUN und viele Sehenswürdigkeiten mit Museen, Schlössern, Tierparks, usw.

Die Highlights



- Luxuriöses Neubau-Ferienhaus (Inbetriebnahme Juli 2024)
- Direkte Lage am Ufer des Fleesensee
- Unverbaubarer Seeblick
- Objekt ist komplett hochwertig eingerichtet
- Vermietung, Zweit- oder Erstwohnsitz, oder zur privaten Nutzung
- Kinderfreundlicher Badestrand und Hundestrand in Sichtweite
- Zwei Terrassen mit Nord- und Südausrichtung
- Großes Saunahaus für 5 Personen und Whirlpool
- Moderne Haustechnik inkl. Klimaanlage in allen Räumen
- Zufahrt exklusiv nur für Anwohner
- Erlebnisbad AQUAFUN 2 km entfernt
- Gastronomie, Marina, Golf-Resort, Spa & Fitness fußläufig

Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



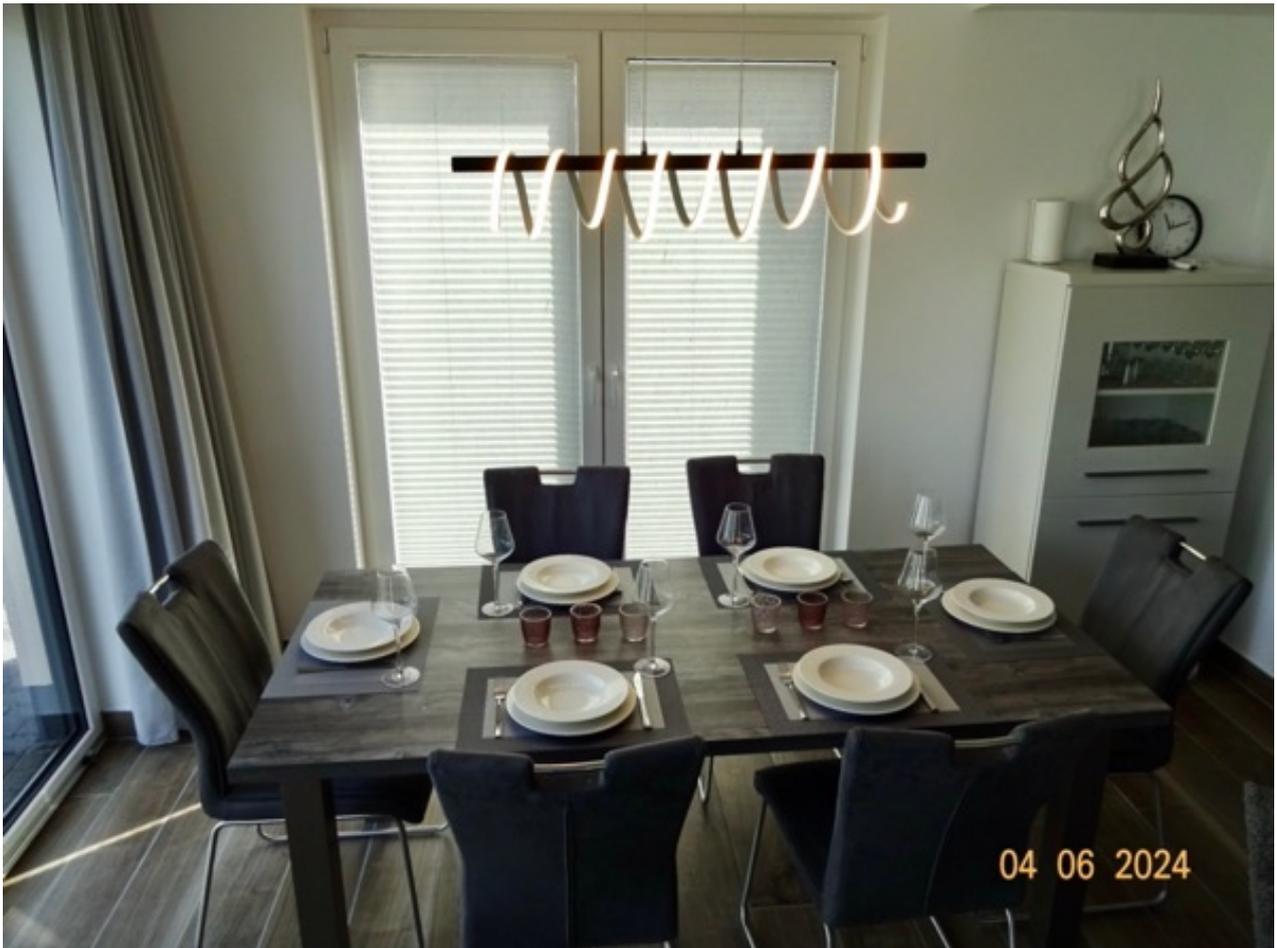
Wohnen



Wohnen



Essen



Kochen



Baden



Schlafen 1



Schlafen 1



Schlafen 2



Saunahaus



Gartenhaus & Whirlpool



Entspannen



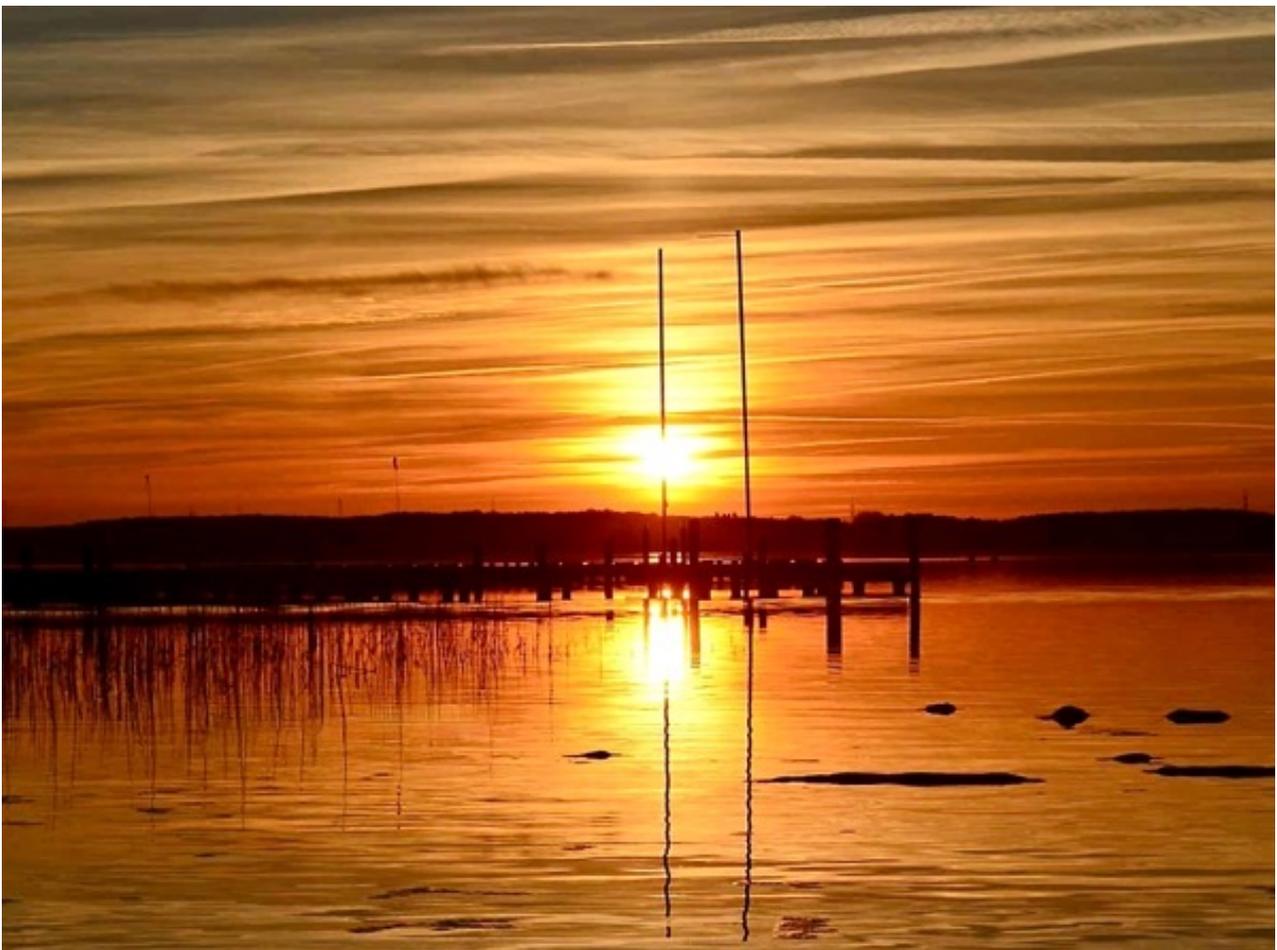
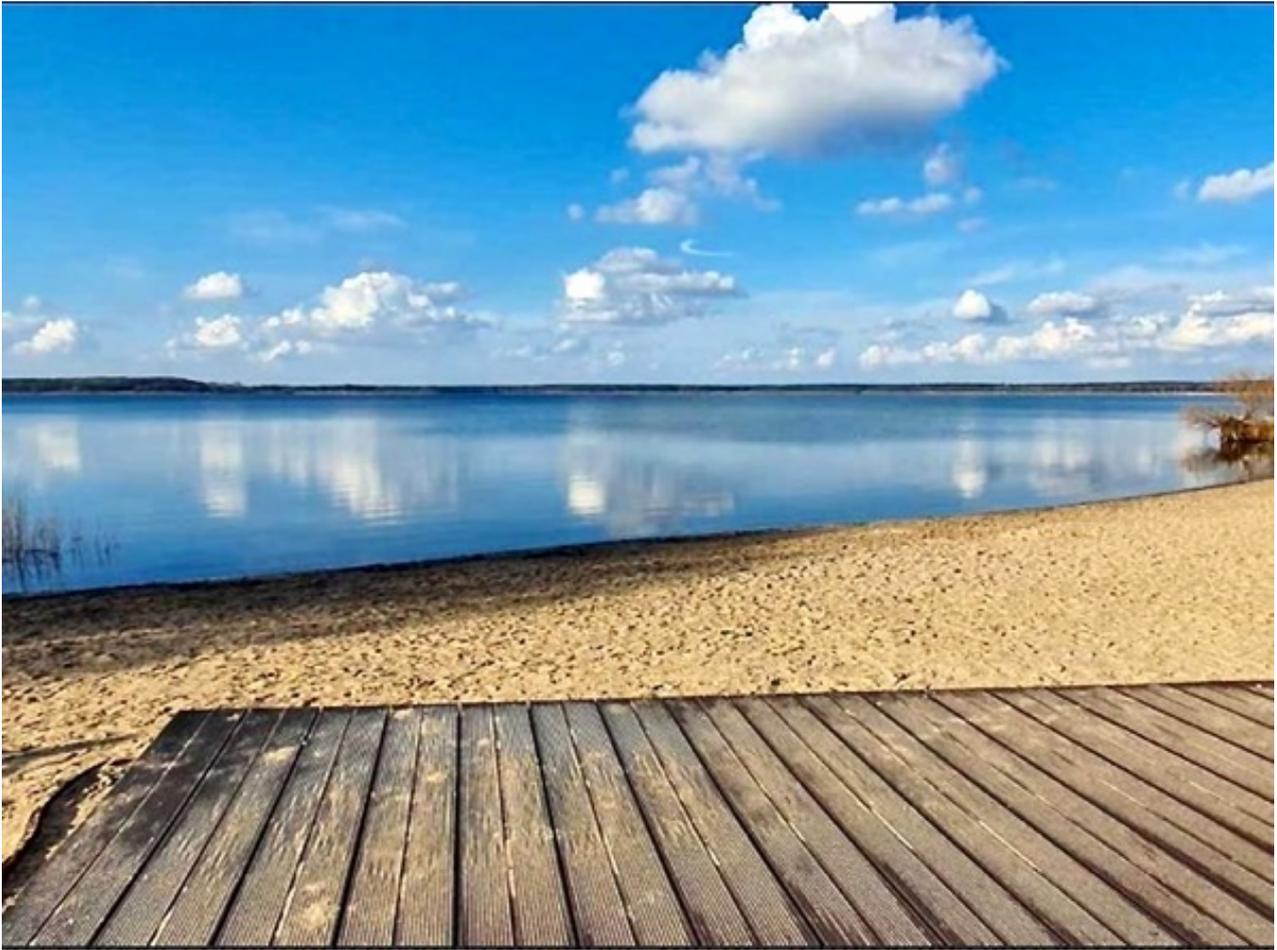
Umgebung



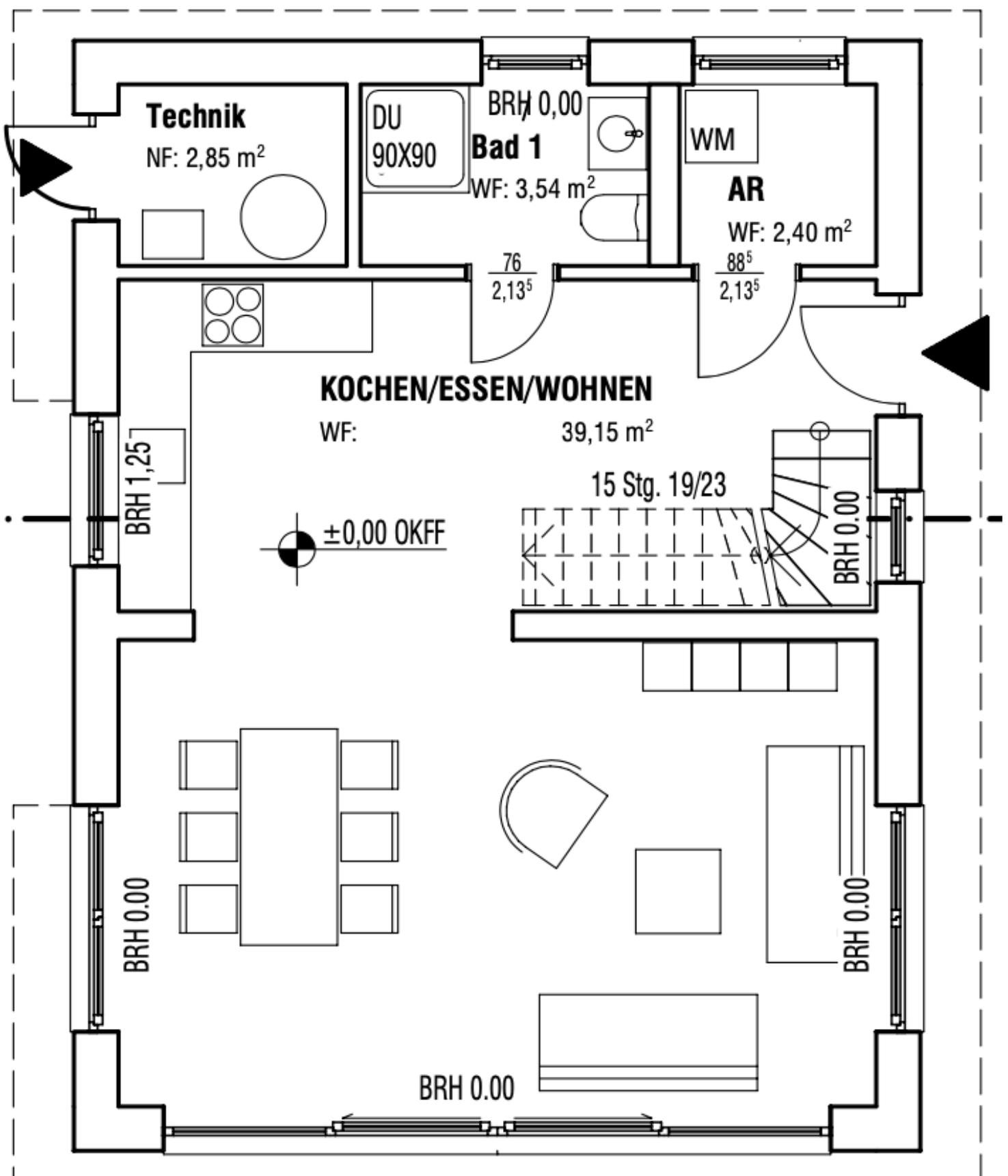
Umgebung



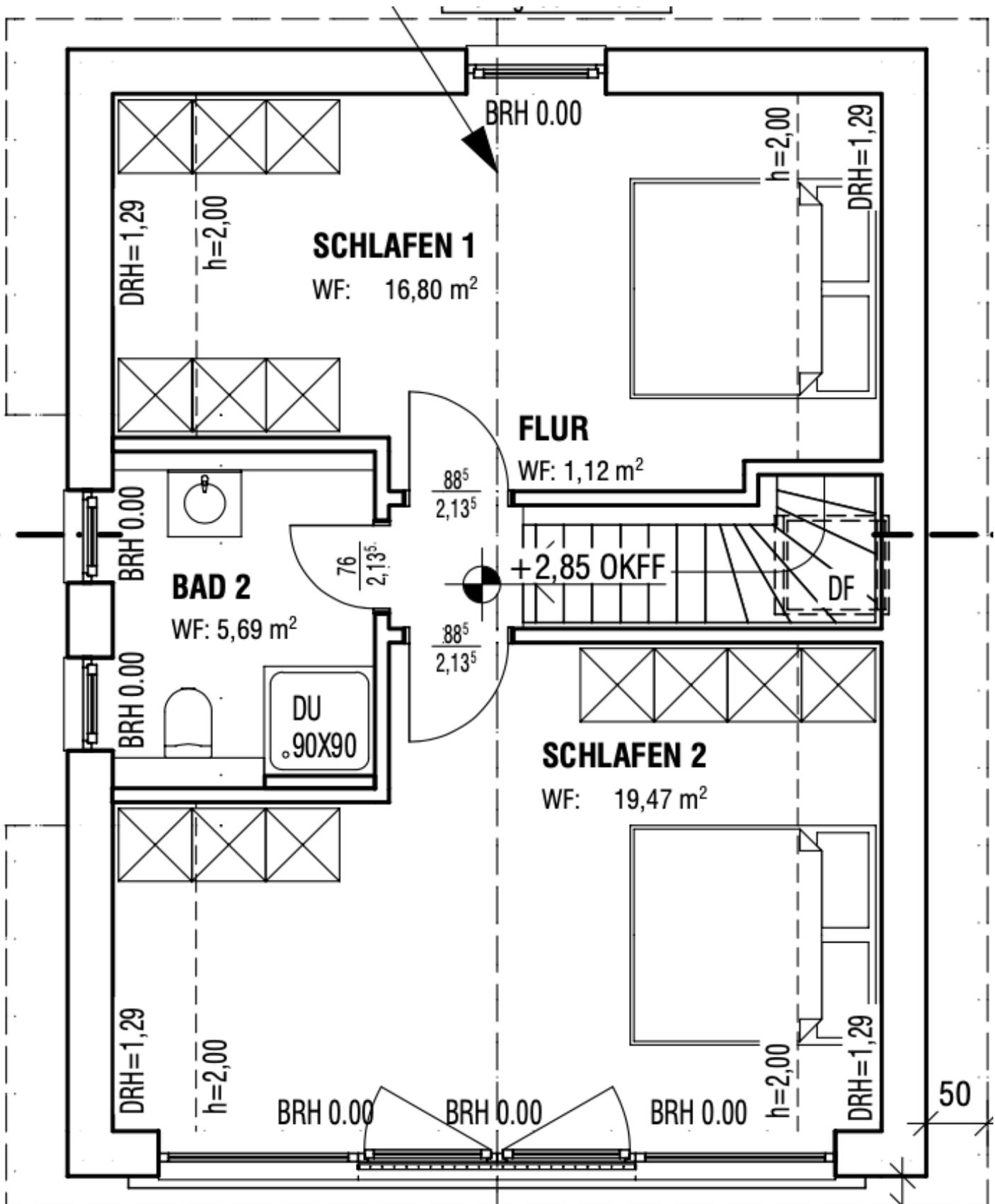
Umgebung



Erdgeschoss



Obergeschoss



Technische Daten

Eckdaten

- Objekttyp freistehendes Ferienhaus auf Eigenland
- Baujahr Fertigstellung Juni 2024
- Bauart Massivbauweise in Porenbeton
- Sonstiges Erstbezug
- Fenster Kunststoff, 3-fach verglast
- Fensterrollos Aluminium, elektrisch betätigt

Flächen

- Grundstück 376 qm
- Wohnfläche gesamt ca. 104 qm
- Wohnfläche EG ca. 62 qm
- Wohnfläche OG abzgl. Schrägen ca. 42 qm
- Raumhöhen 2,75 mtr.
- Terrassen 2 a ca. 30 qm
- PKW-Stellplätze 2 Stück

Energie

- Primär-Heizung Fußbodenheizung
- Sekundär-Heizung Klimasplittgeräte in Wohn- & Schlafräumen
- Primär Energieträger Gas
- Sekundär Energie Strom
- Unterstützung Solarthermie Dachanlage

Entertainment

- TV Wohnzimmer 1 Samsung 65 Zoll
- TV Schlafzimmer 2 Samsung 55 Zoll
- Musik Teufel Soundsystem
- Internet/Telefon WLAN über Glasfaser 500MB

Technische Daten

Ausstattung Küche

- Möbel Hochglanz rot
- Inventar Vollausrüstung mit allen Geräten
- Küchengeräte ausschließlich Markengeräte
- Bestückung 12-fach Geschirr, Besteck, Gläser

Ausstattung Bäder

- Wachtische XL in Anthrazit Hochglanz
- Dusche Doppelte Brausegarnitur mit Regendusche

Ausstattung Schlafzimmer

- Betten Boxspringbetten 180 x 200 cm
- Schränke Drehtürschrank weiß Hochglanz
- Kommode weiß Hochglanz
- Schlafzimmer 1 zusätzliches Schlafsofa
- Schlafzimmer 2 begehbare Kleiderschrank

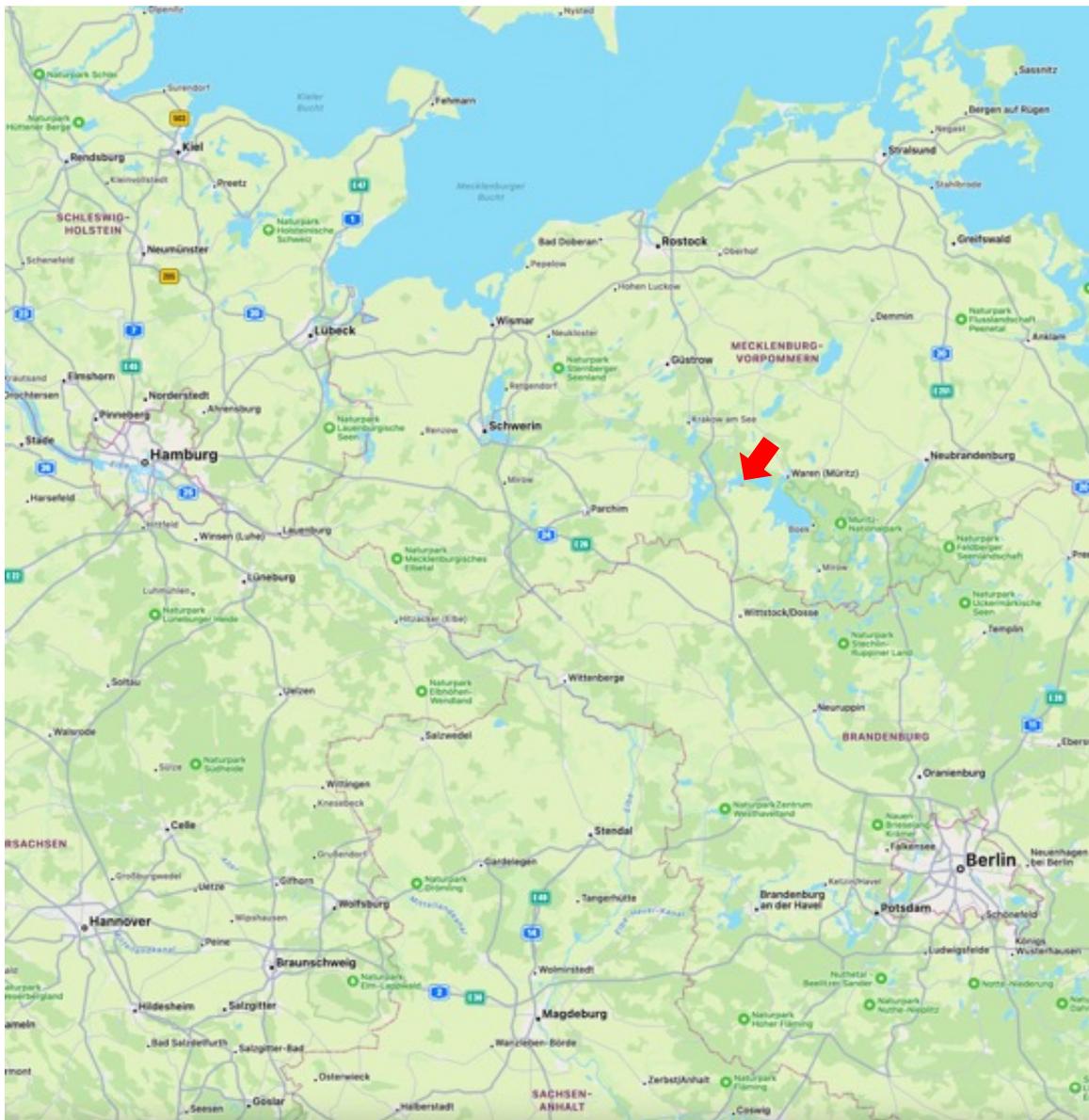
Ausstattung Hauswirtschaftsraum

- Waschen Waschmaschine & Trockner, Bauknecht
- Reinigen Staubsauger, Wäscheständer, usw.

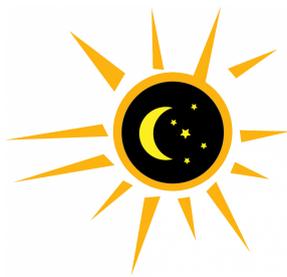
Außenbereich

- Saunahaus 2,5 x 2,5 mtr. für 5 Personen
- Gartenhaus 2,5 x 2,5 mtr. für Fahrräder & Gartengeräte
- Whirlpool Markengerät, beheizt für 4-5 Personen
- Terrasse vorne mit Bestuhlung für 6 Personen
- Terrasse hinten mit Launch für 4 Personen
- Grillkamin mit Holzkohle und offener Feuerstelle
- Wallbox 11 KW
- Zaunanlage hochwertige Zaunanlage in Stahl
- Zugang elektrischer Torantrieb, separate Tür
- Rasenfläche mit Sonnenliegen und Sonnenschirm

Erreichbarkeit



- Rostock / Ostsee 1 Std.
- Berlin 1 Std. 30 Min.
- Hamburg 2 Std. 15 Min.
- Leipzig 2 Std. 50 Min.
- Frankfurt 5 Std. 15 Min.



ERTRAGSWERT-BERECHNUNG

Grundstück & Gebäude

Anschrift: Strandweg 8, 17213 Göhren-Lebbin, OT Untergöhren
Gemarkung: Göhren, Flur 1, Flurstücke 115/3 & 115/4,
Grundstücksgröße: 376 qm
Nutzung: freistehendes Wohn-/Ferienhaus auf Eigenland
Fertigstellung: Juni 2024
Gesamtnutzungsdauer: mindestens 40 Jahre (Abschreibung über 50 Jahre)
Restnutzungsdauer: 39 Jahre

Grundstücksgröße 376 qm
* Bodenrichtwert € 245,00/qm

Bodenwert € 92.120,00

Jahresnettomiete: € 40.000,00

./. Kosten für Instandhaltung, Abgaben, Sonstiges € 10.000,00

Reinertrag des Grundstücks € 30.000,00

./. Bodenwertverzinsung (Liegenschaftszins 2,5%) € 2.300,00

Gebäudeertrag € 27.700,00

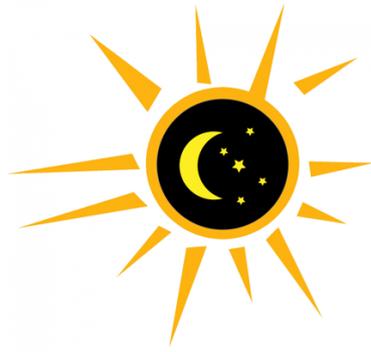
* Vervielfältiger (Restnutzungsdauer 39 Jahre) 25

Gebäudeertragswert € 692.500,00

ERTRAGSWERT (Summe aus Bodenwert + Gebäudeertragswert) € 784.620,00

./. 11% Nachlass € 89.620,00

VERKAUFSPREIS netto € 695.000,00



Ertragsberechnung 2024

Datum der Fertigstellung: 30.06.2024
Beginn der Vermietung: 01.07.2024
Auslastung von Juli - Dezember: 122 Tage = 67%

Gesamt-Umsatz netto: € 29.971,00

Abzgl. Kosten:

- Hausmeister € 1.500,00
- Provision € 3.157,00
- Reinigung € 2.847,00
- Inserate € 1.261,00
- städt. Abgaben € 1.200,00
- Versicherung € 550,00

SUMME € 10.515,00

GEWINN FÜR 6 MONATE € **19.456,00**

Gewinn-Prognose für 2025 und Folgejahre € **40.000,00 – 45.000,00**



Technische Daten

Eckdaten

- Objekttyp freistehendes Ferienhaus auf Eigenland
- Baujahr Fertigstellung Juni 2024
- Bauart Massivbauweise in Porenbeton
- Sonstiges Erstbezug
- Fenster Kunststoff, 3-fach verglast
- Fensterrollos Aluminium, elektrisch betätigt

Flächen

- Grundstück 376 qm
- Wohnfläche gesamt ca. 104 qm
- Wohnfläche EG ca. 62 qm
- Wohnfläche OG abzgl. Schrägen ca. 42 qm
- Raumhöhen 2,75 mtr.
- Terrassen 2 a ca. 30 qm
- PKW-Stellplätze 2 Stück

Energie

- Primär-Heizung Fußbodenheizung
- Sekundär-Heizung Klimasplittgeräte in Wohn- & Schlafräumen
- Primär Energieträger Gas
- Sekundär Energie Strom
- Unterstützung Solarthermie Dachanlage

Entertainment

- TV Wohnzimmer 1 Samsung 65 Zoll
- TV Schlafzimmer 2 Samsung 55 Zoll
- Musik Teufel Soundsystem
- Internet/Telefon WLAN über Glasfaser 500MB



Technische Daten

Ausstattung Küche

- Möbel Hochglanz rot
- Inventar Vollausrüstung mit allen Geräten
- Küchengeräte ausschließlich Markengeräte
- Bestückung 12-fach Geschirr, Besteck, Gläser

Ausstattung Bäder

- Wachtische XL in Anthrazit Hochglanz
- Dusche Doppelte Brausegarnitur mit Regendusche

Ausstattung Schlafzimmer

- Betten Boxspringbetten 180 x 200 cm
- Schränke Drehtürschrank weiß Hochglanz
- Kommode weiß Hochglanz
- Schlafzimmer 1 zusätzliches Schlafsofa
- Schlafzimmer 2 begehbare Kleiderschrank

Ausstattung Hauswirtschaftsraum

- Waschen Waschmaschine & Trockner, Bauknecht
- Reinigen Staubsauger, Wäscheständer, usw.

Außenbereich

- Saunahaus 2,5 x 2,5 mtr. für 5 Personen
- Gartenhaus 2,5 x 2,5 mtr. für Fahrräder & Gartengeräte
- Whirlpool Markengerät, beheizt für 4-5 Personen
- Terrasse vorne mit Bestuhlung für 6 Personen
- Terrasse hinten mit Launch für 4 Personen
- Grillkamin mit Holzkohle und offener Feuerstelle
- Wallbox 11 KW
- Zaunanlage hochwertige Zaunanlage in Stahl
- Zugang elektrischer Torantrieb, separate Tür
- Rasenfläche mit Sonnenliegen und Sonnenschirm