



GEBRAUCHTHAUSVERKAUF FERIENDORF „ALTES LAND“

Objektbeschreibung



Ein sehr gepflegtes Ferienhaus **SCOUT** Baujahr 1987 mit ca. 50 m² Wohn-/Nutzfläche.

Ausgestattet mit Isolierglas Fenstern, alle mit Fliegengittern, Panoramafenster im Wohnraum. Innentüren weiß in Zargen aus Vollholz. Energiesparender Gas-Zentral-Ofen.

Großer, separater, Außenabstellraum.

Zum Haus gehören **zwei PKW** Stellplätze auf dem Parkplatz in der Nähe.

Aufwendige Renovierung in 2023:

Geschmackvoller, neuer Design Fußboden im gesamten Haus.

Neue Infrarot Heizung in Bad und Schlafräumen.

Kompletter Innenanstrich und Südfassade.

Austausch und Modernisierung aller Schalter und Steckdosen.

2020 wurden die Terrasse sowie der Umweg um das Haus komplett erneuert.

2025 Erneuerung der Zuwegung zum Haus.

Lage: Das Grundstück ist mit **536 m²** eines der größten im gesamten Feriendorf und liegt ruhig in autofreier Zone.

Wohnen und Leben



Küche/Essen

Schicke, komplett eingerichtete Einbauküche mit Umluft-Backofen, Cerankochfeld, Einbaukühlschrank mit Gefrierfach und Spülmaschine. Gleich nebenan der helle Eßbereich mit Blick ins Grüne. Die Küche ist komplett eingerichtet und ausgestattet.

Einrichtung/Innenausstattung: Den Gast erwartet eine moderne, zeitgemäße Ausstattung und Einrichtung im nordischen Stil. Freundlich hell und heimelig warm und ausgestattet für die ganze Familie, ein besonderes Ferienzuhause.

Die komplette Einrichtung und Ausstattung wird mit verkauft und ist im Kaufpreis enthalten.



Wohnraum:
Ausgestattet mit allem was der Gast benötigt. TV- und Internetanschluß über Kabel, ein großes gemütliches Sofa und zusätzlich ein bequemer Sessel. Filigrane Möbel die alles bieten aber den Raum nicht überfrachten.



Schlafbereich – Abschalten und genießen



Schlafrum:
Geschmackvoll eingerichtet mit einem großem Doppelbett, Design Wand- und Deckenleuchten Kleiderschrank und Garderobe.



Kinderzimmer:
Einzelbett mit Nachttisch und Nachttischhleuchte und ein fest eingebautes Hochbett bieten alles was das Kinderherz begehrt. Spielen und toben auf zwei Ebenen.



Bad:

Helles Tageslicht Duschbad mit flacher Duschwanne und Duschkabine aus Sicherheitsglas die erst vor kurzem neu eingebaut wurden. Auch hier sorgt die moderne Infrarot Heizung an der Decke für wohlige Wärme und hilft Kosten zu sparen.

Der Blick auf's Ganze



Verwalten – Vermieten Mit dem Urlaub Geld verdienen

- Verwaltung:** Die Feriendorf Verwaltungsgesellschaft betreut Ihr Eigentum und kümmert sich um die Erhaltung des gepflegten Erscheinungsbildes des Feriendorfes. Auf Wunsch organisiert sie die Vermietung und Betreuung der Feriengäste in enger Abstimmung mit dem Eigentümer. Die jahrzehntelange Zusammenarbeit mit namhaften Touristikpartnern garantiert eine hohe Auslastung. Die Vermietung sowie die Pflege der Allgemeinflächen werden im Rahmen von gesonderten Verträgen angesichert.
- Infrastruktur:** Servicezentrum mit Rezeption und Minikiosk, Büros, Wasch-/Bügelsalon, Lagerräume und Werkstatt sowie Hausmeister-Service. ein externer Fahrradverleih, gehört ebenso zum Angebot wie ein Mehrzweck-Ballspielplatz, ein Kinderspielplatz, eine Hütte für die Jugend, sowie ein Café-Restaurant.
- Gästebetreuung:** Während der Ferienzeiten (Saison) veranstaltet die Verwaltung Grillabende, Kinderanimation mit Animateur-Roberto, Fahrradtouren, Gästeführungen uvm..
- Mieteinnahmen:** Die Mieteinnahmen für diesen Haustyp können bei Vermietung durch die Verwaltung nach Abzug der Vermietungsprovision sowie Endreinigung etc. mit ca. 7.000 € bis 8.000,00 € angenommen werden.
- Steuervorteile:** Bei Vermietung an ständig wechselnde Gäste möglich pro Jahr
- ❖ AfA für das Gebäude 2 %
 - ❖ AfA für die Einrichtung 10 %
 - ❖ Absetzung aller lfd. Kosten und der Schuldzinsen
- (Dies ist ein Hinweis, für den wir keine Haftung übernehmen. Steuerliche Vorteile klären Sie bitte mit Ihrem Steuerberater).
- Kaufpreis:** 165.500,00 €
zuzüglich Notarkosten, Grunderwerbsteuer, Grundbuchkosten. 50% Maklercourtage (3,52%).

Noch einmal alles im Überblick

Eines der größten Grundstücke im Feriendorf 536 m²
Ferienhaus Scout ca. 50 m² Wohn-/Nutzfläche
Zwei Schlafräume
2020 wurden die Terrasse sowie der Umweg um das Haus komplett erneuert.

Renovierung in 2023:

Neuer Design Fußboden im gesamten Haus.
Neue Infrarot Heizung in Bad und Schlafräumen.
Kompletter Innenanstrich und Südfassade.
Austausch und Modernisierung aller Schalter und Steckdosen.

2025 Erneuerung der Zuwegung zum Haus.

Separater großer Abstellraum
Zwei PKW Stellplätze

Im Grundbuch eingetragenes Geh- und Fahrrecht auf den privaten Straßen und Wegen im Feriendorf

Ganz wichtig zum Schluß

Das Haus kann nur als Ferienhaus und nicht als Dauerwohnsitz genutzt werden. Eigene Urlaube, Vermietung an ständig wechselnde Gäste sind möglich, denn nach der niedersächsischen Bauordnung liegt das Grundstück in einem Sonderbaugelände das ausschließlich Ferien- und Freizeitwecken dient.

Daten/Angaben:

Die Angaben in diesem Exposé stammen vom Verkäufer. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder Haftung noch Gewähr übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Verkauf erfolgt durch den Eigentümer.

Stand: 23.12.2015