



Elchgarantie vor der Haustür im südlichen Norrland!
SCHWEDEN-83348 Hammerdal, Fyrås

Wohnfläche Haupthaus
Grundstücksfläche insgesamt
Kaufpreis

ca. 120 m²
ca. 1,5 ha²
120.000 €

www.Schumacher-Immobilien.net



Eckdaten

- | | | | |
|--------------------|------------------------|---------------------|------------|
| • Wohnfläche | ca. 120 m ² | • Grundstücksgröße | ca. 5,5 ha |
| • Nutzfläche | 100 m ² | • Anteil Waldfläche | ca. 4 ha |
| • 2 Nebengebäude | ca. 60 m ² | • Anteil Wiese | ca. 1,5 ha |
| • Werkstatt/Garage | ca. 60 m ² | • Wasser/Abwasser | zentral |
| • Heizung | Ofen und Elektro | • Kaufpreis | 120.000 € |

Courtagepassus

Der Makler-Vertrag mit uns *und/oder unserem Beauftragten* kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Courtage in Höhe von 2.000 € inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer ist bei Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Schumacher-Immobilien *und ggf. deren Beauftragte* erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (*Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB*). Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten die beigefügten allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Rechtsbeziehung zwischen Ihnen und Schumacher-Immobilien.

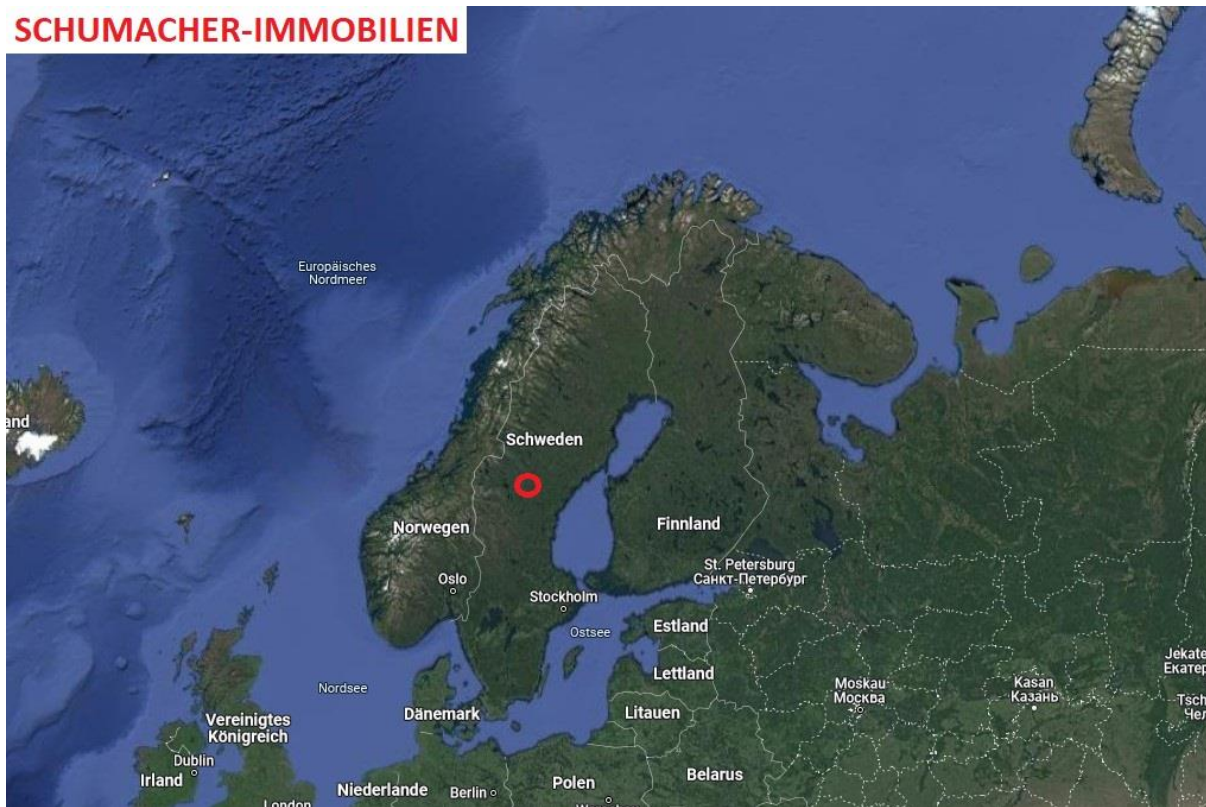


Objektbeschreibung

Dieses typisch schwedische Einfamilienhaus wurde Anfang der 1960er Jahre errichtet. Die Holzbauweise entspricht den allgemeinen schwedischen Standards dieser Jahrgänge. Bei einer äquivalenten Einschätzung zu hiesigen Ansprüchen spricht man bei dieser Ausstattung von einfachem Standard, was allerdings auch den besonderen Charme dieser Immobilie ausmacht. Das Haus bekam im Jahr 2021 einen neuen Außenanstrich, was auf den hier im Exposé‘ dargestellten Bildern noch nicht erkennbar ist. Durch die besondere Dachkonstruktion verfügt das Haus über zwei vollwertige Wohntagen. Im Erdgeschoss sind neben einem großen Wohnzimmer mit Kamin eine großzügige Wohnküche und das Badezimmer untergebracht. Auf der oberen Etage wurde eine weitere Küche mit Balkonzugang eingerichtet und es sind hier zwei große

Wohn- Schlafzimmer und drei kleinere Zimmer zu finden. In den letzten drei Jahren wurden immer wieder verschiedenste Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die als Ferienwohnung eingerichtete Stuga wird vorrangig als Sommerwohnsitz genutzt und ist praktisch eingerichtet. Diese ist nicht an die zentrale Abwasserversorgung angeschlossen. Innerhalb des großen Schuppens wurde eine Garage als geschützter PKW-Stellplatz abgeteilt. Im Sommer wie im Winter kann man einen in den Hang eingearbeiteten Erdkeller als Lagerraum für Vorräte nutzen. Dieser Raum liegt direkt gegenüber des Haupthauses. Zum Grundstück gehören zusätzlich Wiesen- und Waldflächen die an den See grenzen. Eine Baugenehmigung für einen Steg liegt vor. Ob im Urlaub oder als Dauerwohnsitz, hier ist Ruhe und Gelassenheit eine Lebensmaxime.

SCHUMACHER-IMMOBILIEN



Quelle: Google Maps

Lagebeschreibung

Der kleine Ort Backe liegt im Süden von Nordschweden in der Kommune Strömsund, die zur Provinz Jämtlands län gehört. In Backe leben auf weitläufig verteilten Grundstücken um die 550 Einwohner. Die Einwohnerdichte beläuft sich in dieser Region auf ungefähr 2,4 Einwohner pro Quadratkilometer. Bis Strömsund, der Hauptort dieser Gemeinde, sind es etwa 50km. In den umliegenden Ortschaften gibt es verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Residenzstadt (Hauptstadt) der Provinz Jämtlands län ist Östersund, die sich süd-westlich von Backe befindet und zirka 150km entfernt liegt. Das Grundstück ist zweigeteilt, wobei sich das Haus an einer leichten Hanglage befindet, das Wiesen- und Waldgrundstück grenzt direkt an den See Vängelsjön. Der Wald auf dem

Grundstück setzt sich aus ca. 70% Kiefern, 24% Birken und 6% aus anderen Baumarten zusammen. Hier lebt man in einer wundervollen Naturlandschaft mit ausgedehnten Wäldern, in denen noch jede Menge Pilze, Blau- und Moosbeeren wachsen. Die für Schweden symbolhaften Elche leben hier in freier Wildbahn. Eine Vielzahl an Seen und Flüssen lassen das Herz eines jeden Anglers höherschlagen. Freizeitaktivitäten per Pedes oder mit dem Fahrrad sorgen für Erholung und Naturgenuss. Für den Winter sorgt ein kleines Skigebiet mit einem Lift und einfacher und mittelschwerer Piste für Abwechslung. Liebt man die traumhafte und abwechslungsreiche Schönheit nordeuropäischer Landschaften, schätzt man die schwedische Gelassenheit und sucht man den inneren Frieden, so ist man hier genau richtig.

Elchgarantie vor der Haustür im südlichen Norrland! Schweden - 83348 Hammerdal, Fyrås 540

S-I ID- 06.23 HS



heller und freundlicher Eingangsbereich des Wohnhauses



Blick vom Grundstück auf den an das Grundstück grenzenden See Vängelsjön

Elchgarantie vor der Haustür im südlichen Norrland! Schweden - 83348 Hammerdal, Fyrås 540

S-I ID- 06.23 HS



Küche im Haupthaus mit Zugang zum Wohnzimmer



Zimmer im Erdgeschoss des Haupthauses

Elchgarantie vor der Haustür im südlichen Norrland! Schweden - 83348 Hammerdal, Fyrås 540

S-I ID- 06.23 HS



Badzimmer im Haupthaus



Blick vom Balkon des Haupthauses

Elchgarantie vor der Haustür im südlichen Norrland! Schweden - 83348 Hammerdal, Fyrås 540

S-I ID- 06.23 HS



Typische schwedische Stuga 1, die als Sommerhaus für Feriengäste dient



Helle und freundlich wirkende Terrasse in Stuga 1



Beispielzimmer in Stuga 1



Blick in die Küche Stuga 1

Elchgarantie vor der Haustür im südlichen Norrland! Schweden - 83348 Hammerdal, Fyrås 540

S-I ID- 06.23 HS



Typisch schwedisches Nebenglass auch als Stuga (2) genutzt



Terrasse der Stuga 2, die auf die Modernisierung noch wartet

Elchgarantie vor der Haustür im südlichen Norrland! Schweden - 83348 Hammerdal, Fyrås 540

S-I ID- 06.23 HS



Erdkeller, ideal als Vorratsraum nutzbares Nebenglass



Teil des Grundstücks mit Zugang an den See

Elchgarantie vor der Haustür im südlichen Norrland!

Schweden - 83348 Hammerdal, Fyrås 540

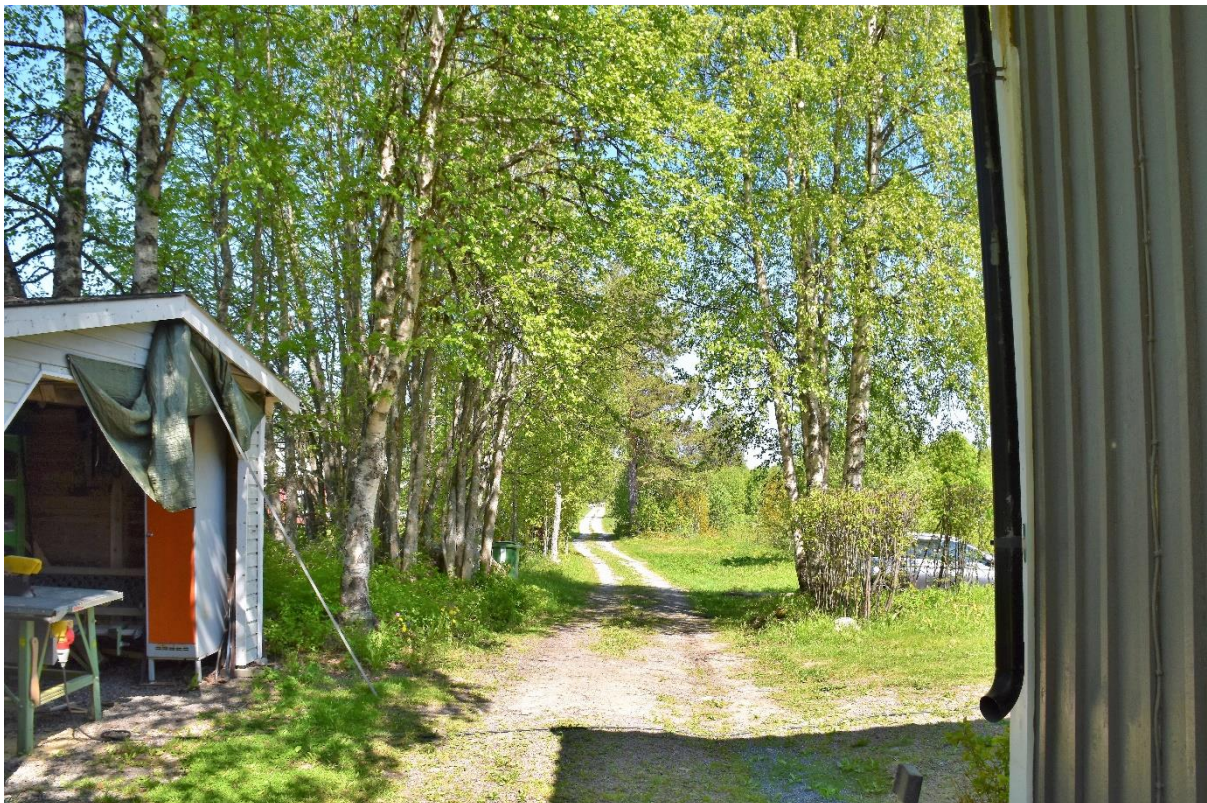
S-I ID- 06.23 HS



Elchgarantie vor der Haustür im südlichen Norrland!

Schweden - 83348 Hammerdal, Fyrås 540

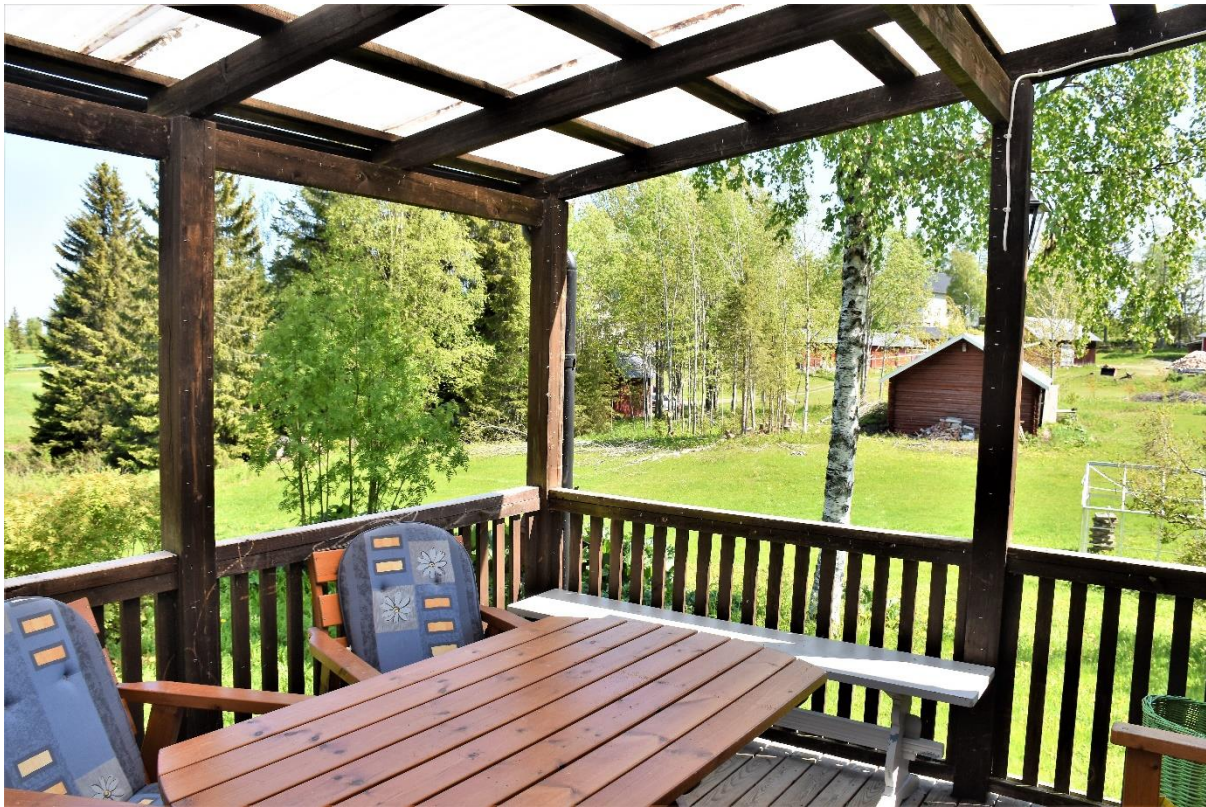
S-I ID- 06.23 HS



Elchgarantie vor der Haustür im südlichen Norrland!

Schweden - 83348 Hammerdal, Fyrås 540

S-I ID- 06.23 HS



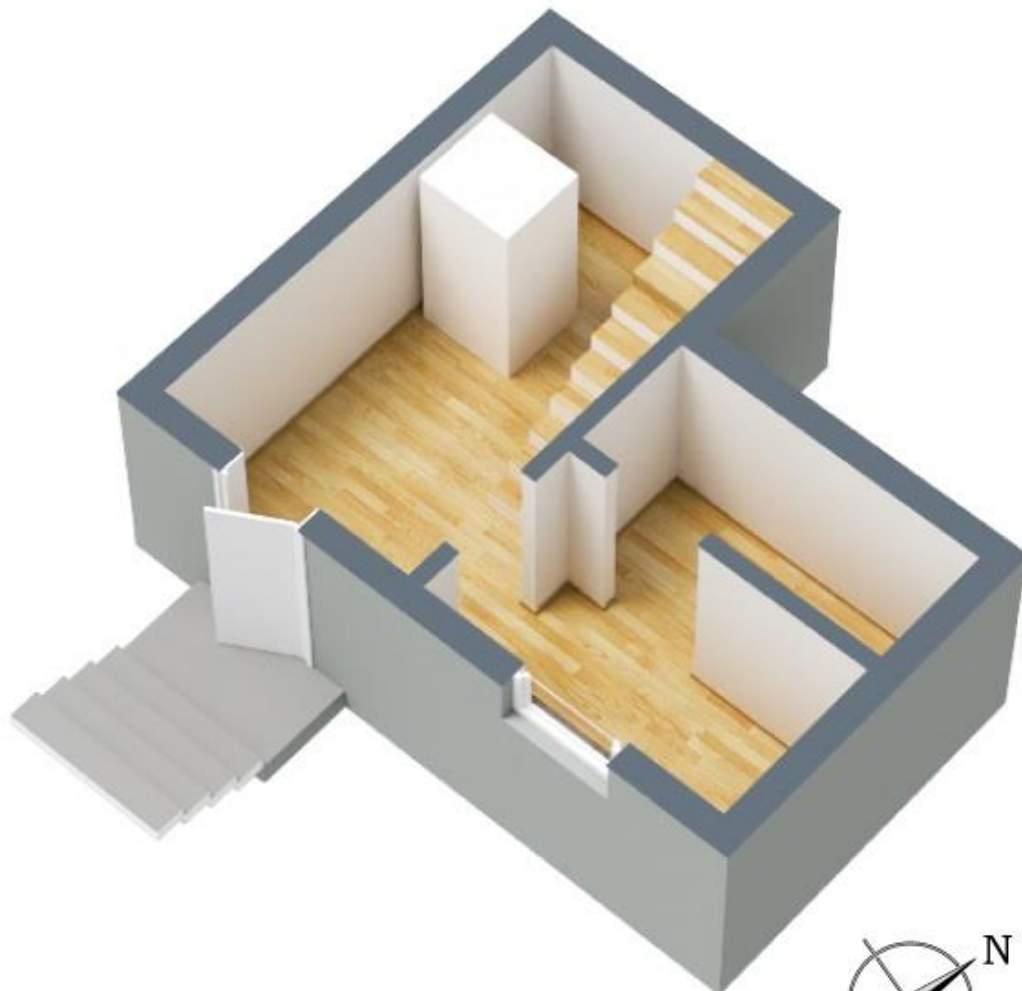
Elchgarantie vor der Haustür im südlichen Norrland!

Schweden - 83348 Hammerdal, Fyrås 540

S-I ID- 06.23 HS



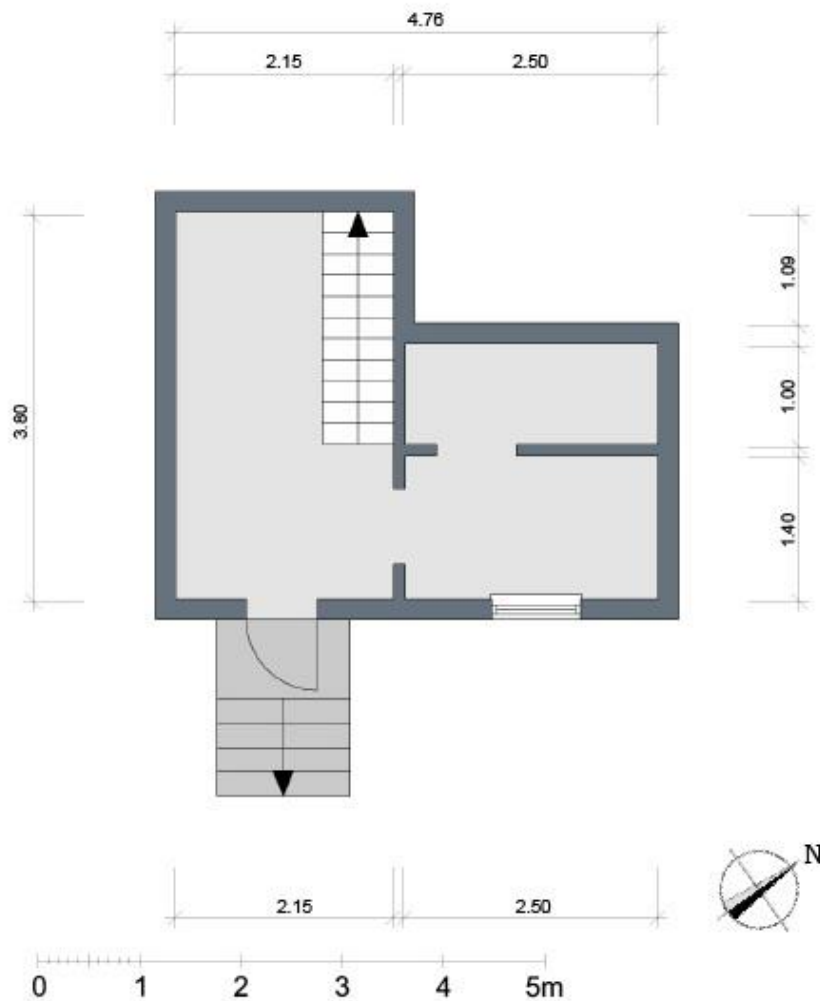
Grundriss Teilkeller



SCHUMACHER-IMMOBILIEN

Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Einrichtung und Möblierung sind frei erfunden und das 3D-Modell entspricht nicht der Wirklichkeit.

Grundriss Teilkeller mit Maßen



SCHUMACHER-IMMOBILIEN

Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität, gewisse Abweichungen können vorkommen.

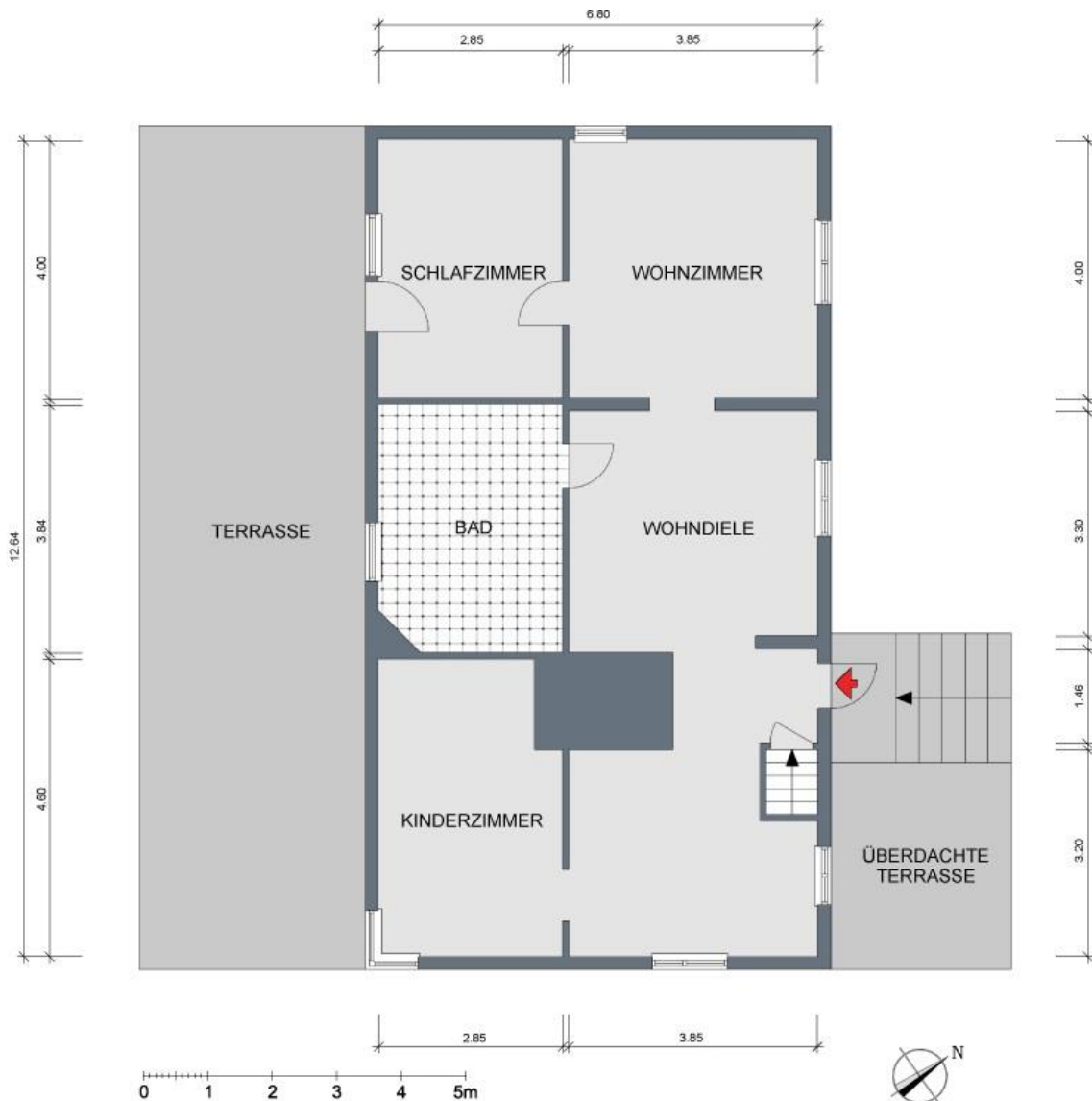
Grundriss Erdgeschoss



SCHUMACHER-IMMOBILIEN

Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Einrichtung und Möblierung sind frei erfunden und das 3D-Modell entspricht nicht der Wirklichkeit.

Grundriss Erdgeschoss mit Maßen

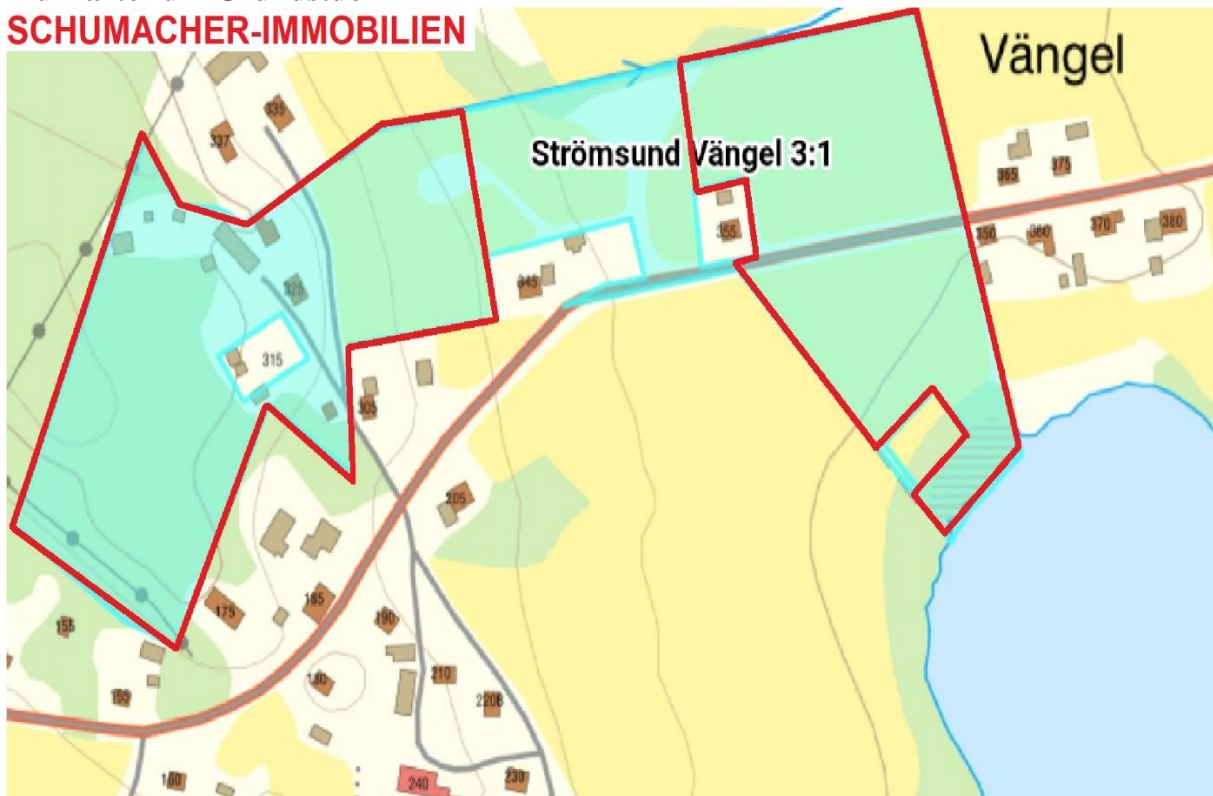


SCHUMACHER-IMMOBILIEN

Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität,
gewisse Abweichungen können vorkommen.

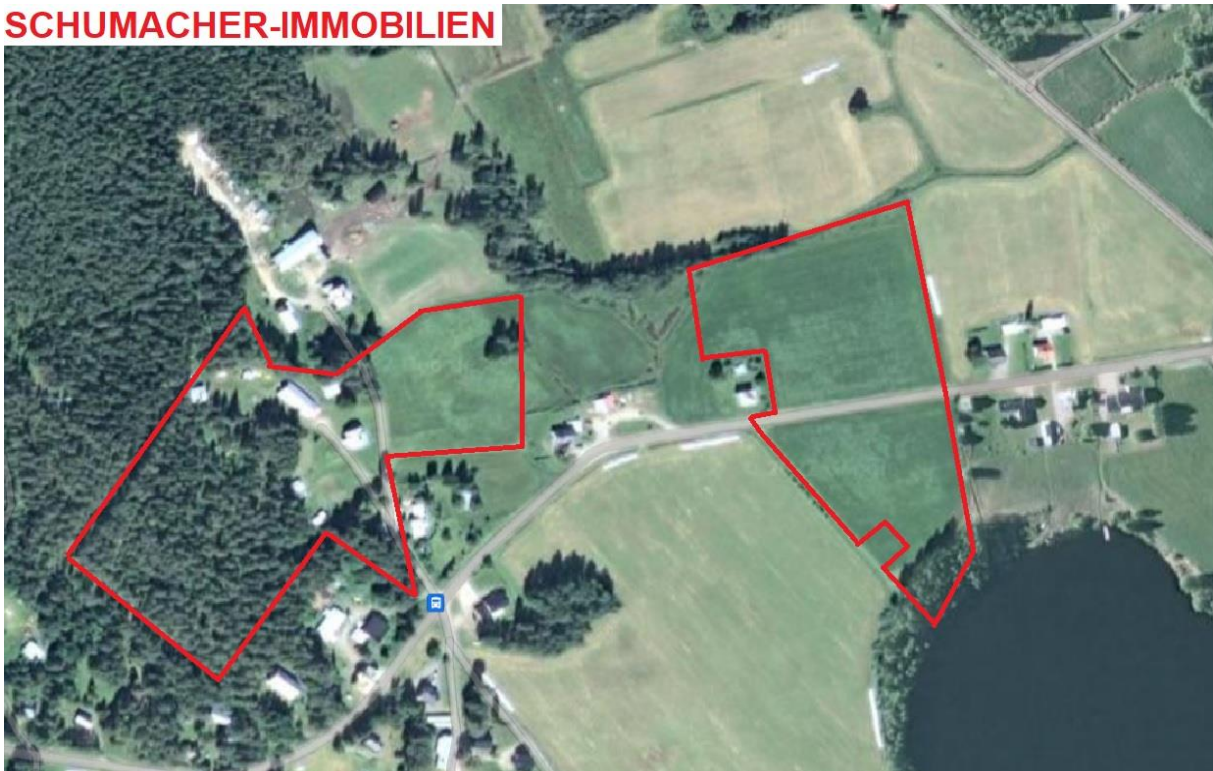
Flurkarte zum Grundstück

SCHUMACHER-IMMOBILIEN



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

SCHUMACHER-IMMOBILIEN

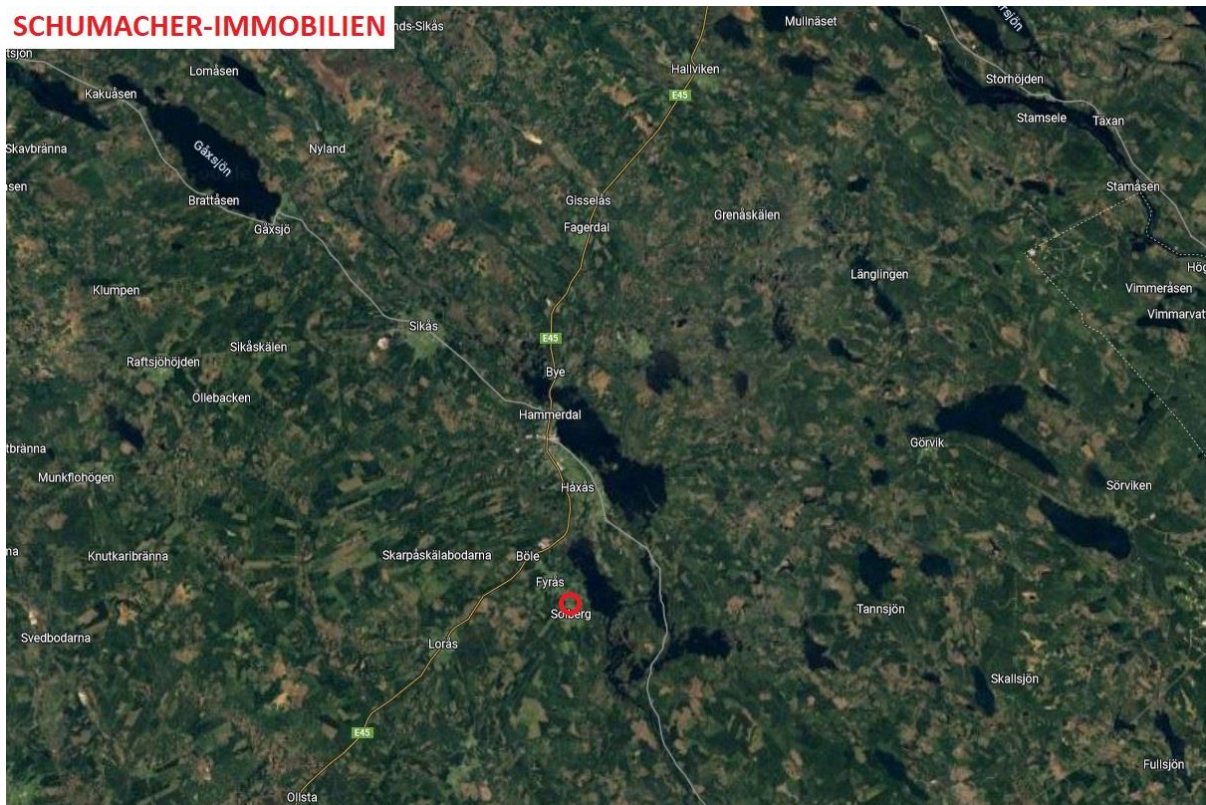


Luftbild zum Grundstück

Quelle: Google Maps

SCHUMACHER-IMMOBILIEN

ilona.schumacher@schumacher-immobilien.net
Lange Straße 31 · 18181 Ostseeheilbad Graal-Müritz
Tel. +49-(0)38206 74 62 82 · Mobil +49-(0)174 98 44 261



Luftbild zur Lage in Hammerdal

Quelle: Google Maps

360-Grad-Rundgang

Unter nachfolgendem Link haben Sie die Möglichkeit, das Objekt online zu besichtigen:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/2937164>

Oder scannen Sie den u.a. QR-Code mit Ihrem Handy, entweder über eine Smartphone-App oder bei neueren Geräten direkt über die Kamerafunktion:



Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Der Maklervertrag zwischen dem Kunden und uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Grundlage bzw. in Kenntnis der für die erfolgreiche Vermittlungs- /Nachweistätigkeit anfallenden Provisionsforderung zustande. Ergibt sich nicht aus den Umständen oder abweichenden Vereinbarungen etwas anderes, hat der Vertrag eine Laufzeit von sechs Monaten und verlängert sich jeweils automatisch um weitere sechs Monate, wenn nicht eine Vertragspartei mit einer Frist von einem Monat vor Vertragsende gekündigt hat.
2. Der Kunde ist nicht berechtigt, während der Laufzeit des Maklervertrages mit uns andere Makler mit Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeiten betreffend das Vertragsobjekt zu beauftragen. Bei schuldhaftem Verstoß gegen diese Regelung haftet der Kunde uns für die hierdurch entstehenden Schäden.
3. Unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit erfolgt auf der Grundlage der uns von unseren Vertragspartnern oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte und Informationen. Irrtum und/oder Zwischenverkauf oder -vermietung bleiben vorbehalten.
4. Wir sind berechtigt, auch für die andere Partei des Hauptvertrages provisionspflichtig tätig zu werden, soweit keine Interessenkollision vorliegt.
5. Kommt durch unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit statt des ursprünglich erstrebten Kaufvertrages zwischen den Parteien des Hauptvertrages über das Vertragsobjekt ein Mietvertrag zustande oder umgekehrt, berührt dies den Provisionsanspruch nicht. Es gilt dann der übliche Maklerlohn im Sinne von § 653 Abs. 2 BGB als geschuldet.
6. Kennt der Kunde bei Abschluss des Maklervertrages die Vertragsgelegenheit betreffend das angebotene Vertragsobjekt sowie die Vertragsbereitschaft des anderen Vertragsteils des Hauptvertrages (Vorkennntnis) oder erlangt er diese Kenntnis während der Laufzeit des Maklervertrages von dritter Seite, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen.
7. Unsere Objektexposés, die von uns erteilten objekt-/vertragsbezogenen Informationen sowie unsere gesamte Vermittlungs- und/ oder Nachweistätigkeit ist bzw. sind ausschließlich für den/die jeweils adressierten Kunden als Empfänger bestimmt. Der Kunde ist verpflichtet, mit den Informationen pp. nach Abschluss des Maklervertrages vertraulich umzugehen und diese nicht an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen schuldhaft, haftet er uns gegenüber auf Schadensersatz, wenn der Erfolg unserer Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit hierdurch nicht eintritt.
8. Der Provisionsanspruch ist im Sinne von § 652 Abs. 1 BGB mit Abschluss des Hauptvertrages fällig, wenn der Hauptvertrag auf unserer vertragsgemäßen Nachweis-/Vermittlungstätigkeit beruht. In diesem Fall ist der Kunde verpflichtet, uns unverzüglich mitzuteilen, wann, zu welchem Entgelt und mit welchen Beteiligten der Hauptvertrag geschlossen wurde. Die Auskunftsverpflichtung wird nicht dadurch berührt, dass der Hauptvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung steht und diese noch nicht eingetreten ist.
9. Der Kunde darf Zurückbehaltungsrechte oder Aufrechnungsrechte gegenüber unserer Provisionsforderung nur geltend machen, wenn die Forderungen des Kunden auf demselben Vertragsverhältnis (Maklervertrag) beruhen oder wenn sonstige Ansprüche unbestritten oder rechtskräftig tituliert sind.