

Neubau Ferienhaus „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
----------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------

Jahresnettoertrag:	ca. € 32.000,00
Rendite p.a.:	ca. 4,5 %
Mietmultiplikator (Kaufpreisfaktor)	ca. 23,1

Kaufpreis netto (bei touristischer Vermietung):	€ 675.000,00
Kaufpreis brutto (bei ausschl. Eigennutzung):	€ 735.000,00

(zuzüglich Kaufnebenkosten)

Übersicht

Seite 3	allgemeine Information
Seite 4	Die Highlights
Seite 5	Plan Grundstück
Seite 6	Grundriss Erdgeschoss
Seite 7	Grundriss Obergeschoß
Seite 8	Technische Daten
Seite 9	Ausstattung
Seite 10	Ertragsberechnung
Seite 11	Ertragswert-Berechnung
Seite 12 – 14	Außenansichten
Seite 15 – 22	Innenansichten
Seite 23 – 25	Außenanlage
Seite 26 – 28	Umgebung
Seite 29	Erreichbarkeit / Kontakt

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 jährliche Netto-Reinerlös abzgl. aller Kosten liegt bei ca. € 30.000,00 bei einer Auslastung von 60%. Hierbei nicht mitgerechnet, ist die regelmäßige Eigennutzung durch den Eigentümer und dessen Familie. Bei Verzicht auf die Eigennutzung ist der Jahresertrag sicherlich um ca. 10-15% steigerungsfähig.

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.

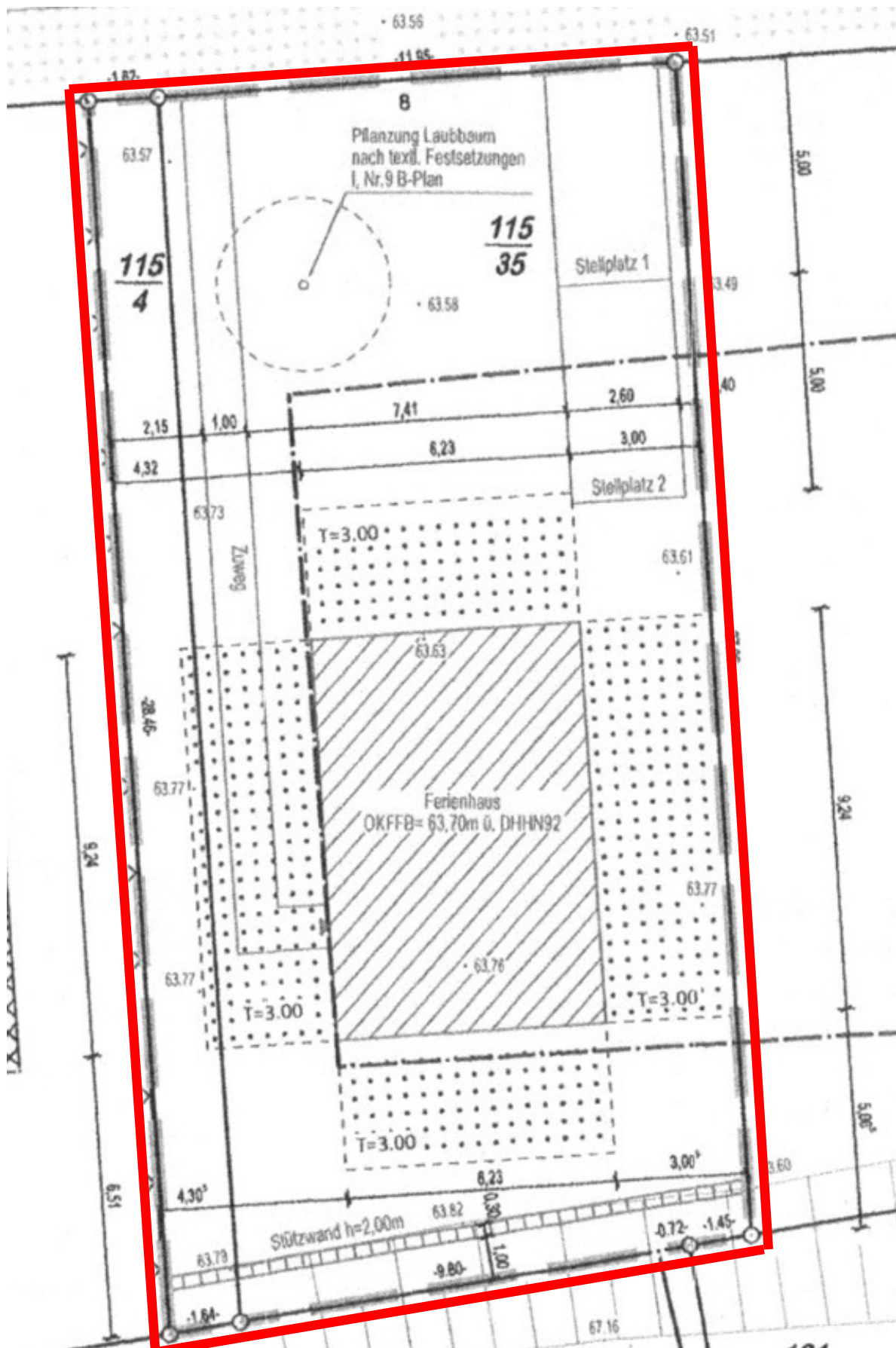
Eines der größten Golf-Ressorts Europas, mit 73 Löchern auf 5 Plätzen befindet sich in nur 2 km Entfernung und bietet mit dem „Schlosshotel Fleesensee“ eine traumhafte Kulisse. Sie können dies vom Ferienhaus aus mit Ihrem Golf-Cart auf direktem Weg in nur wenigen Minuten erreichen. In der näheren Umgebung gibt es das Erlebnisbad AQUAFUN und viele Sehenswürdigkeiten mit Museen, Schlössern, Tierparks, usw.

Die Highlights

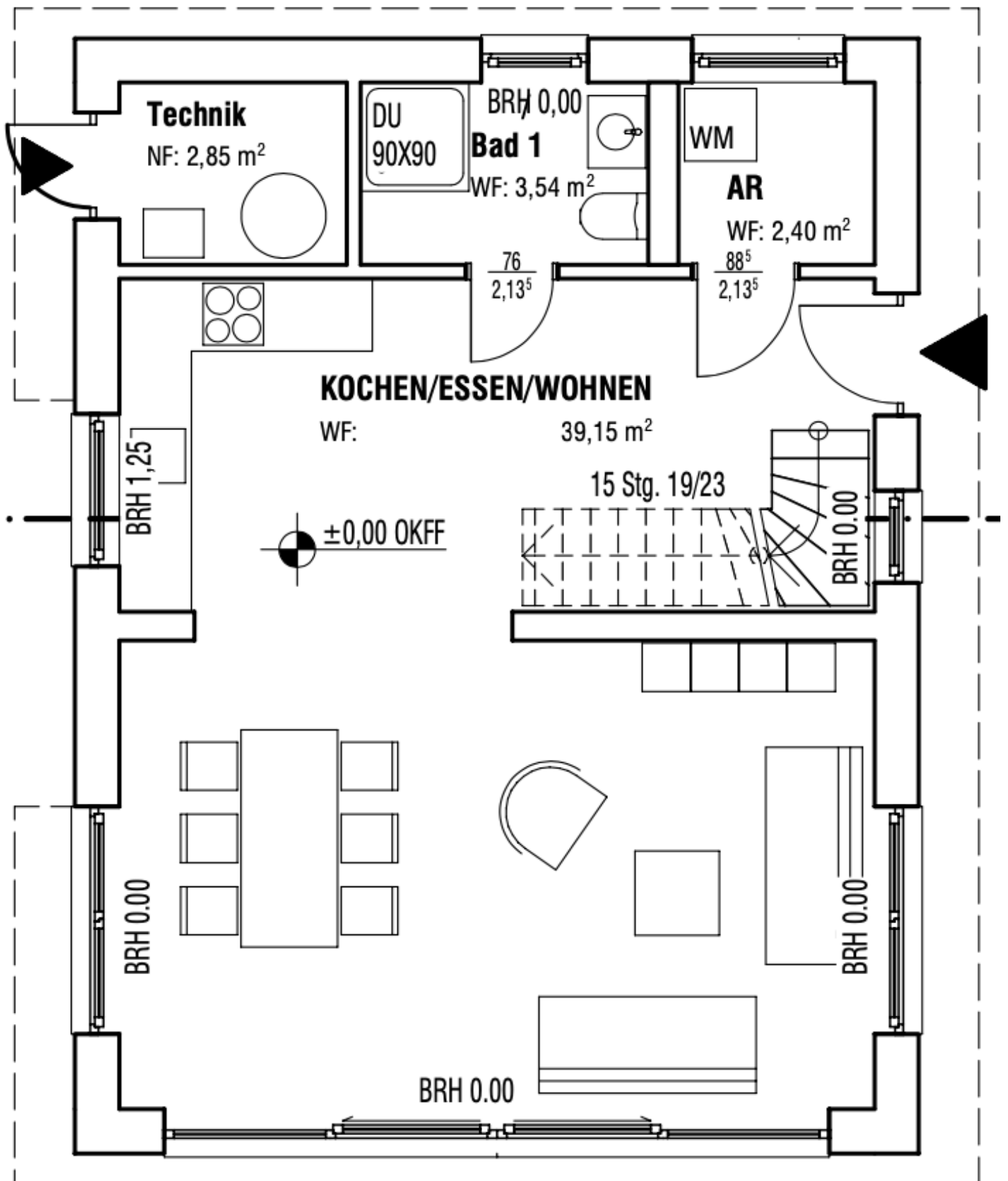


- Luxuriöses Neubau-Ferienhaus (Inbetriebnahme Juli 2024)
- Direkte Lage am Ufer des Fleesensee
- Unverbaubarer Seeblick
- Objekt ist komplett hochwertig eingerichtet
- Vermietung, Zweit- oder Erstwohnsitz, oder zur privaten Nutzung
- Kinderfreundlicher Badestrand und Hundestrand in Sichtweite
- Zwei 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

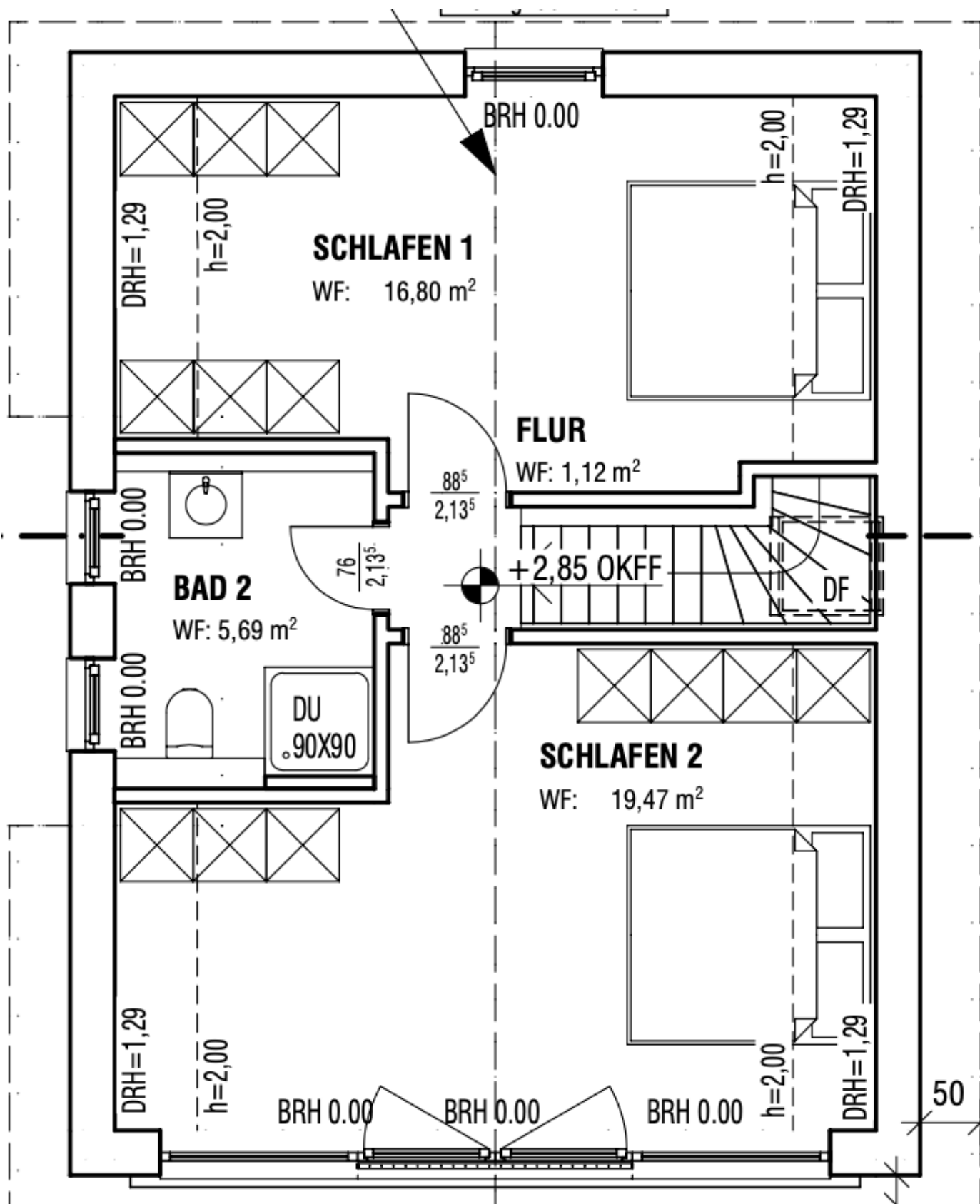
Grundstück



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 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

Ausstattung

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

Ertragsberechnung 2025

Datum der Fertigstellung: 30.06.2024

Beginn der Vermietung: 01.07.2024

Auslastung von 07/24 – 12/24: 122 Tage = 67%

Auslastung von 01/25 – 12/25: 203 Tage = 57%

(ohne Anteil Eigennutzung!)

Gesamt-Umsatz netto 2025: € 53.713,00

./.	Betriebskosten:	- Hausmeister	€ 3.000,00
		- Provision	€ 5.756,00
		- Reinigung	€ 5.859,00
		- Inserate	€ 1.925,00
		- Grundsteuer	€ 400,00
		- Müllgebühr	€ 500,00
		- Wasser/Abwasser	€ 800,00
		- Strom / Gas	€ 2.600,00
		- Versicherung	€ 900,00
		- Telekom	€ 720,00

SUMME	€ 21.560,00
-------	-------------

JAHRESGEWINN 2025 € 32.153,00

Ertragswert-Berechnung

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 (regulär 80 Jahre!)
Restnutzungsdauer: 38 Jahre

Grundstücksgröße 376 qm

* Bodenrichtwert € 245,00/qm **Bodenwert € 92.120,00**

Jahresnetto-Rohertrag (2025) € 53.713,00

./. Betriebskosten gemäß Ertragsberechnung € 21.560,00

./. Rücklagen für Reparatur, Sonstiges € 2.000,00

Jahresnetto-Reinertrag 2025 € 30.153,00

Prognose Folgejahre € 30.000,00

* Vervielfältiger (Restnutzungsdauer 38 Jahre) 25

Ertragswert Gebäude netto € 750.000,00

Verkehrswert (Summe Bodenwert + Gebäudeertragswert) € 842.000,00

./. 20 % Nachlass € 167.000,00

VERKAUFSPREIS netto € 675.000,00

Kaufpreisfaktor (Mietmultiplikator) 23,1

Rendite (steigerungsfähig) 4,5 %

Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Wohnen



Wohnen



Essen



Kochen



Baden



Schlafen 1



Schlafen 1



Schlafen 2



Saunahaus



Gartenhaus & Whirlpool



Entspannen



Umgebung



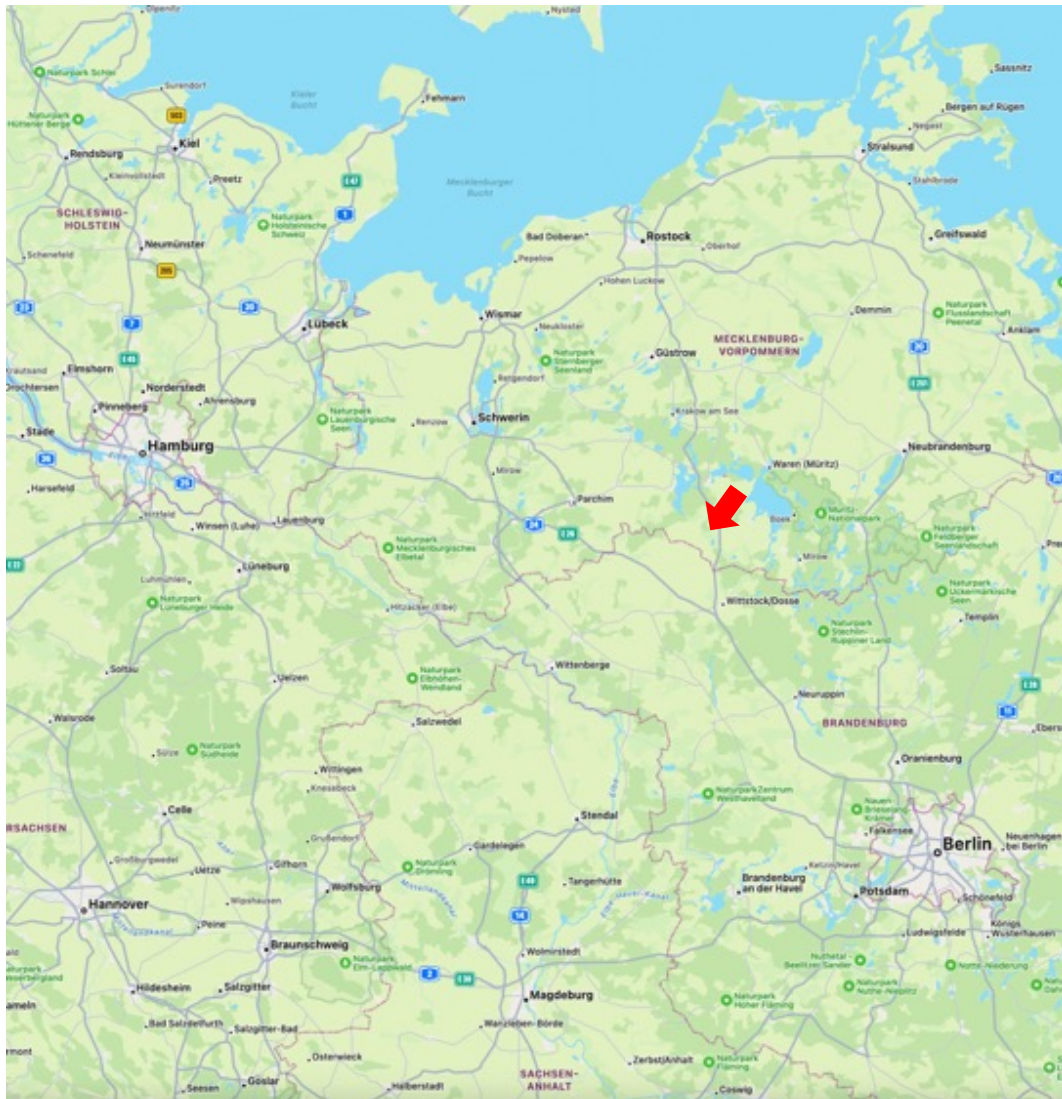
Umgebung



Umgebung



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. |

Kontakt

Claus-Peter Laufer
Adolf-Laufer-Weg 4
36088 Hünfeld
Telefon: 0151-20270762
Email: cpl@mail.de