

# **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
<b>Jahresnettoertrag:</b>		ca.	€ 32.000,00		
<b>Rendite p.a.:</b>		ca.	4,5 %		
<b>Mietmultiplikator (Kaufpreisfaktor)</b>		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.

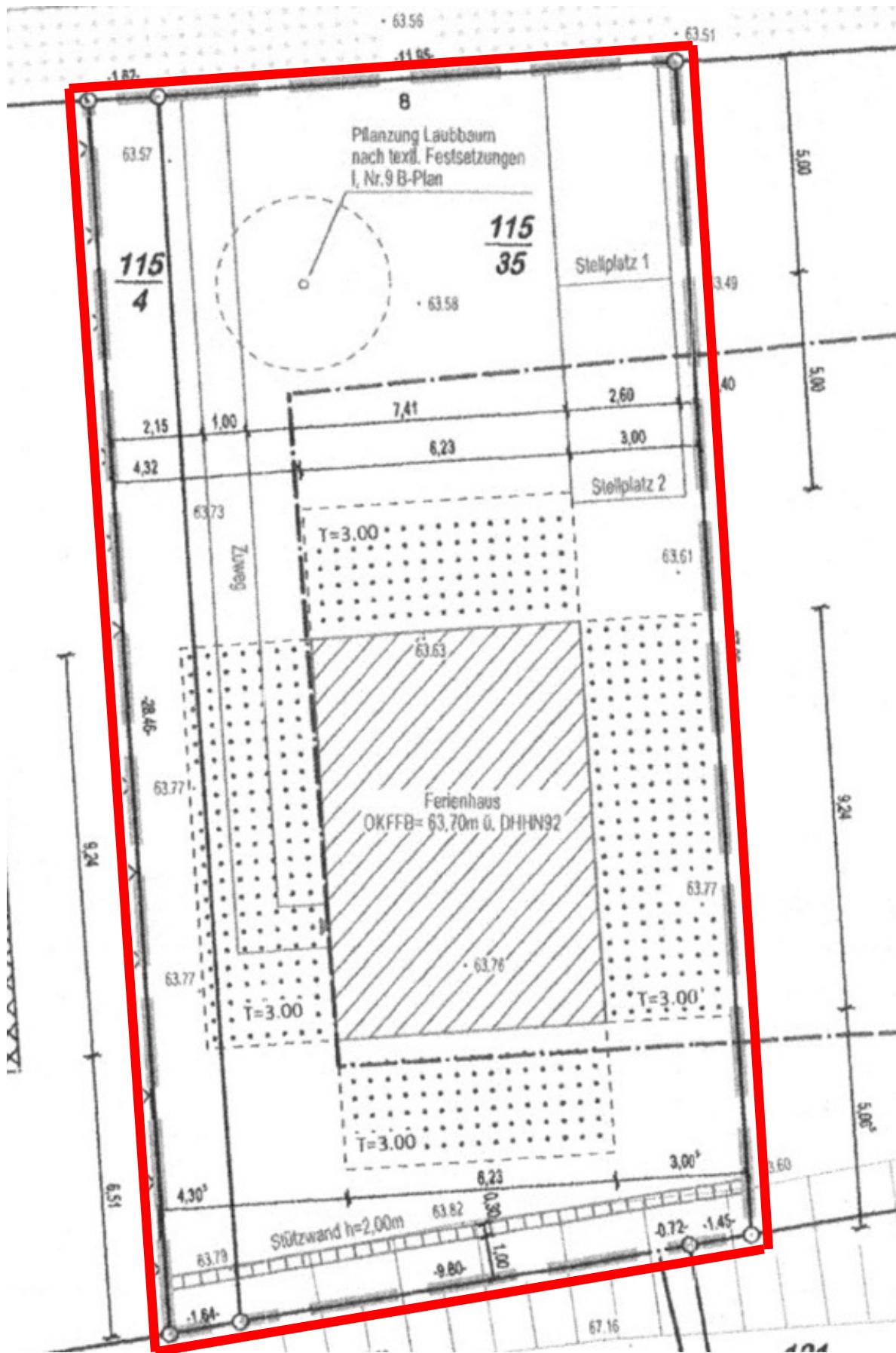
Eines der größten Golf-Ressorts Europas, mit 73 Löchern auf 5 Plätzen befindet sich in nur 2 km Entfernung und bietet mit dem „Schlosshotel Fleesensee“ eine traumhafte Kulisse. Sie können dies vom Ferienhaus aus mit Ihrem Golf-Cart auf direktem Weg in nur wenigen Minuten erreichen. In der näheren Umgebung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

# Die Highlights

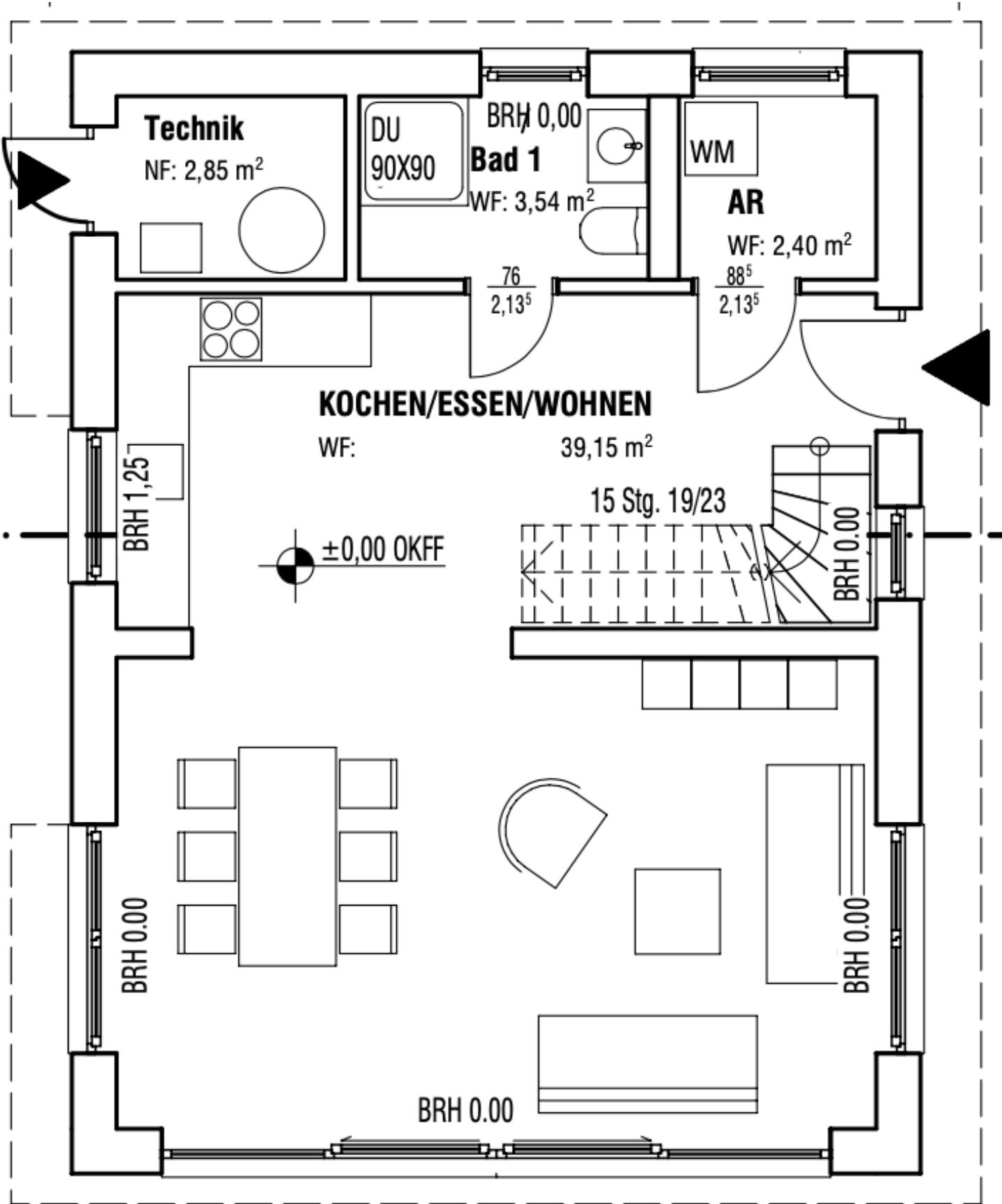


- Luxuriöses Neubau-Ferienhaus (Inbetriebnahme Juli 2024)
- Direkte Lage am Ufer des Fleesensee
- Unverbaubarer Seeblick
- Objekt ist komplett hochwertig eingerichtet
- Vermietung, Zweit- oder Erstwohnsitz, oder zur privaten Nutzung
- Kinderfreundlicher Badestrand und Hundestrand in Sichtweite
- Zwei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

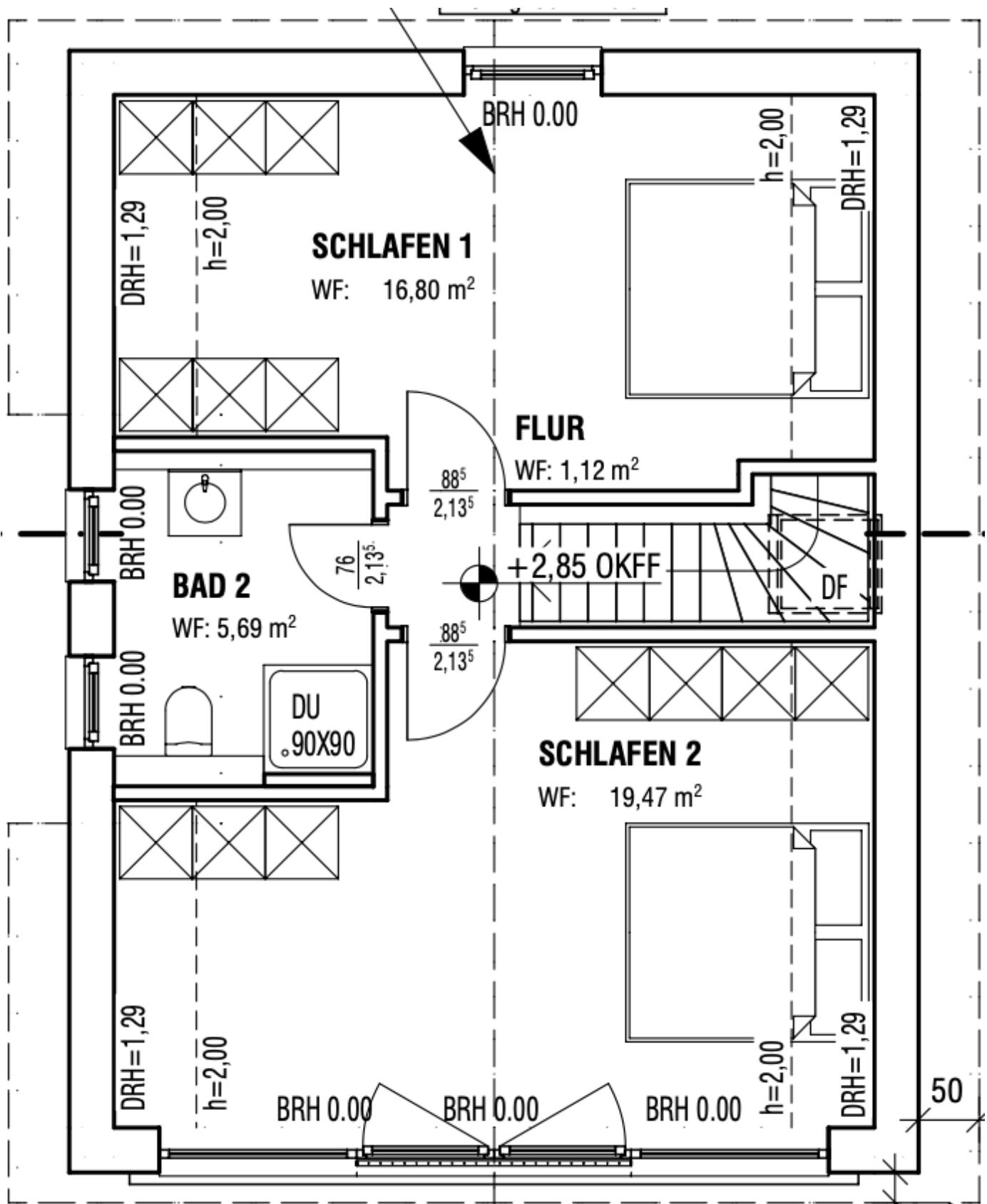
# Grundstück



# 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
- Fensterrolllos 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
- Inventar
- Küchengeräte
- Bestückung

Hochglanz rot  
Vollausstattung mit allen Geräten  
ausschließlich Markengeräte  
12-fach Geschirr, Besteck, Gläser

## Ausstattung Bäder

- Wachtische
- Dusche

XL in Anthrazit Hochglanz  
Doppelte Brausegarnitur mit Regendusche

## Ausstattung Schlafzimmer

- Betten
- Schränke
- Kommode
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2

Boxspringbetten 180 x 200 cm  
Drehtürschrank weiß Hochglanz  
weiß Hochglanz  
zusätzliches Schlafsofa  
begehbarer Kleiderschrank

## Ausstattung Hauswirtschaftsraum

- Waschen
- Reinigen

Waschmaschine & Trockner, Bauknecht  
Staubsauger, Wäscheständer, usw.

## Außenbereich

- Saunahaus
- Gartenhaus
- Whirlpool
- Terrasse vorne
- Terrasse hinten
- Grillkamin
- Wallbox
- Zaunanlage
- Zugang
- Rasenfläche

2,5 x 2,5 mtr. für 5 Personen  
2,5 x 2,5 mtr. für Fahrräder & Gartengeräte  
Markengerät, beheizt für 4-5 Personen  
mit Bestuhlung für 6 Personen  
mit Launch für 4 Personen  
mit Holzkohle und offener Feuerstelle  
11 KW  
hochwertige Zaunanlage in Stahl  
elektrischer Torantrieb, separate Tür  
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: (ohne Anteil Eigennutzung!)	203 Tage = 57%
<b>Gesamt-Umsatz netto 2025:</b>	<b>€ 53.713,00</b>
./. 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
<hr/> SUMME	€ 21.560,00
<b>JAHRESGEWINN 2025</b>	<b>€ 32.153,00</b>

# 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 %

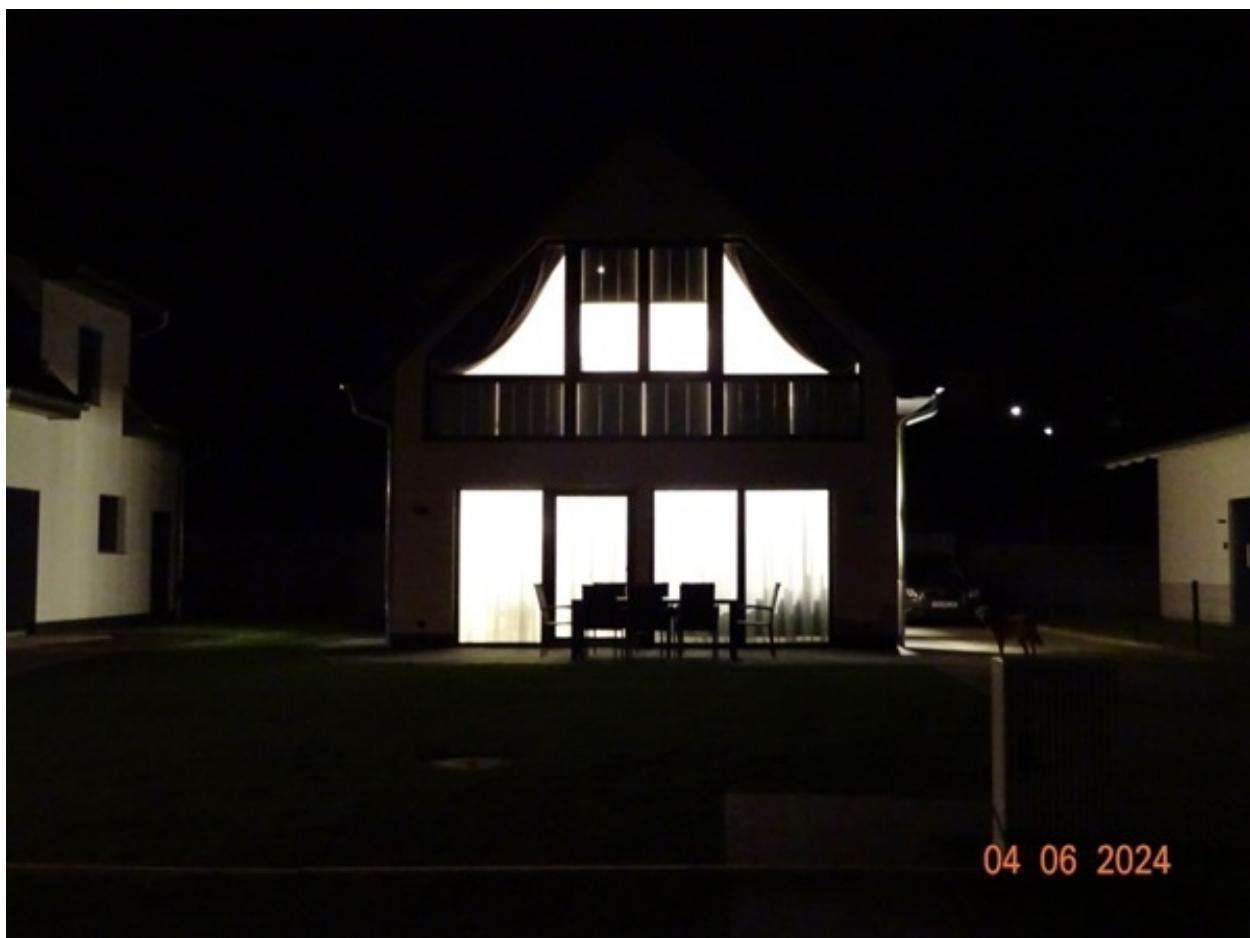
# Außenansicht



# Außenansicht



# Außenansicht



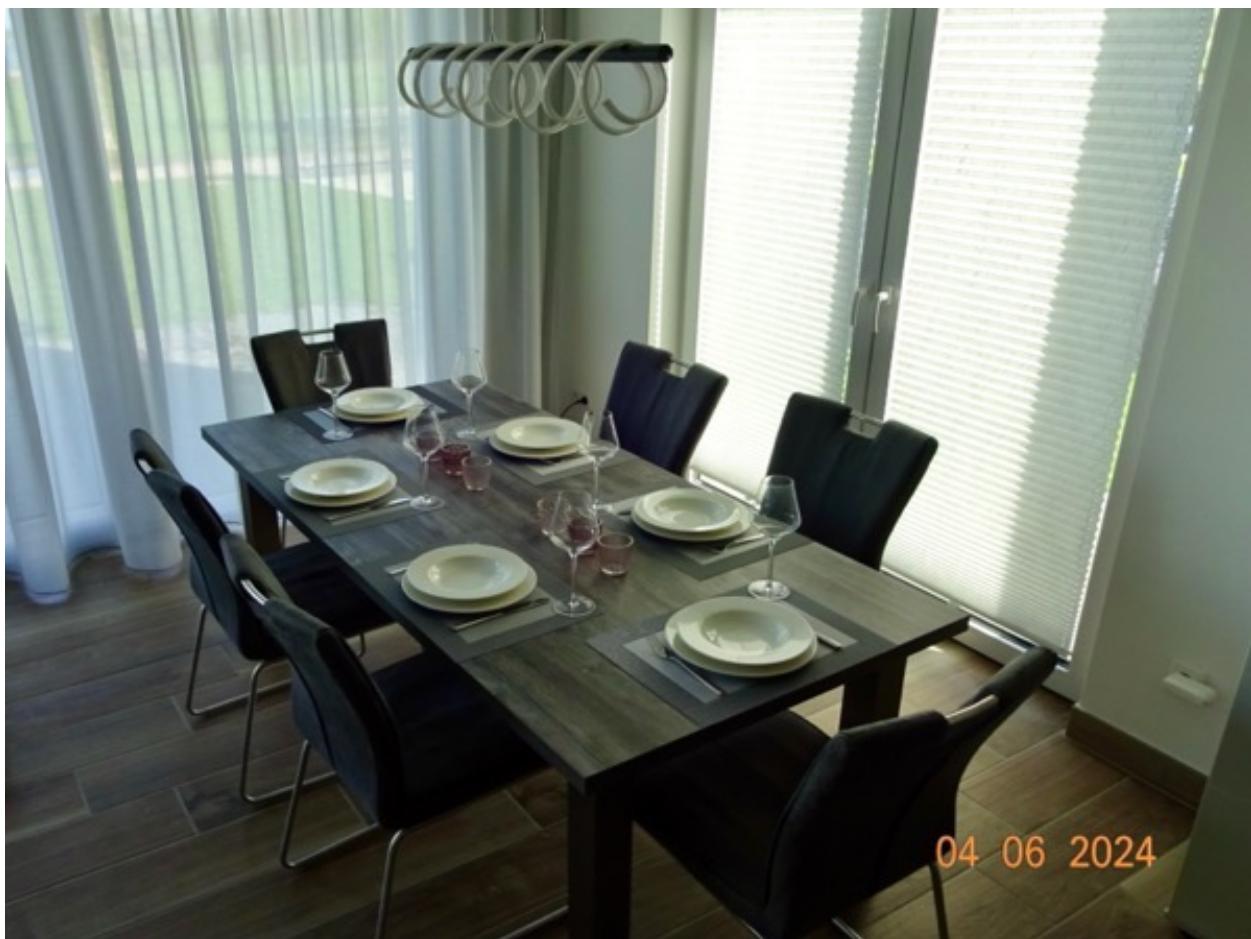
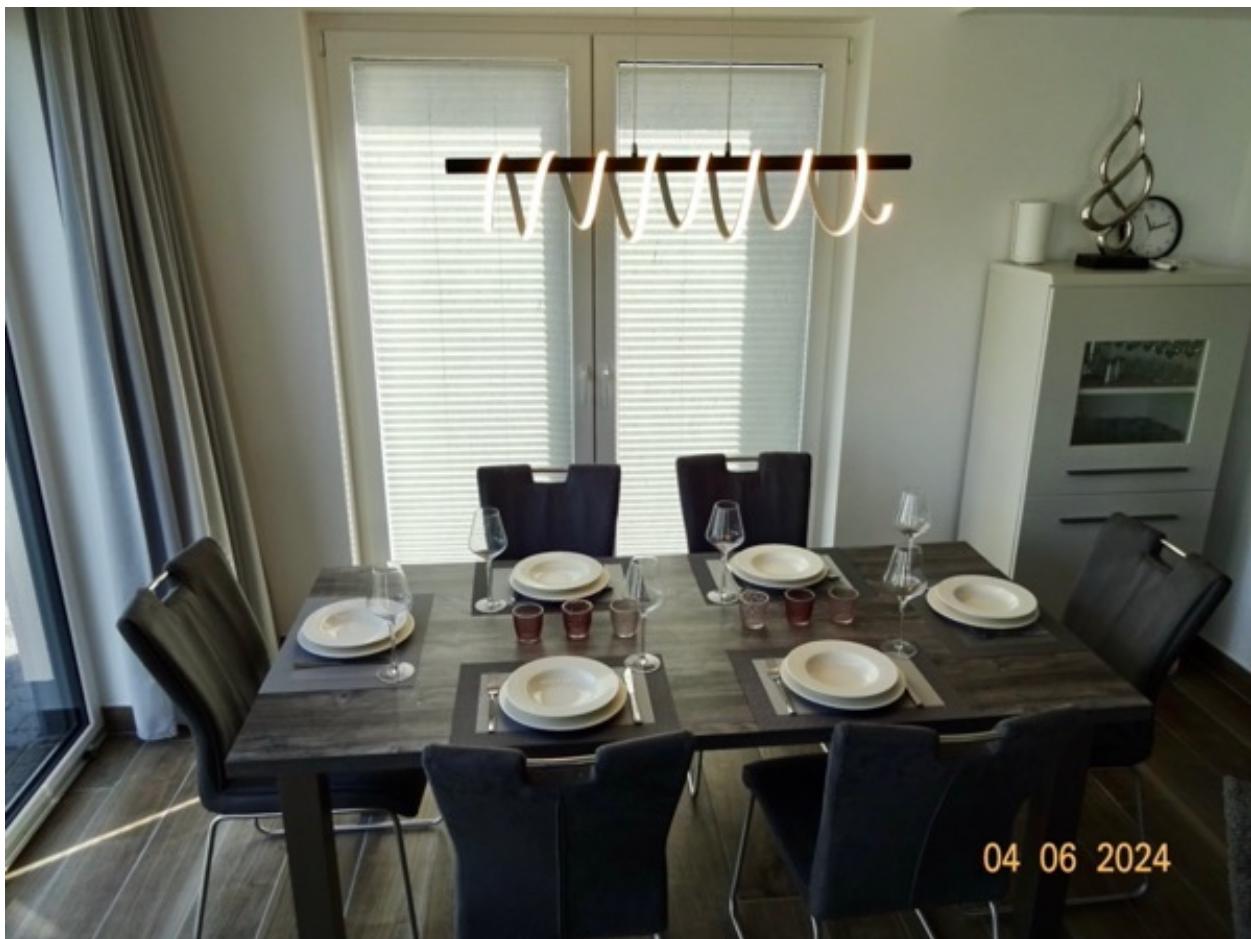
# Wohnen



# Wohnen



# Essen



# Kochen



# Baden



# Schlafen 1



# Schlafen 1



# Schlafen 2



# Saunahaus



# Gartenhaus & Whirlpool



# Entspannen



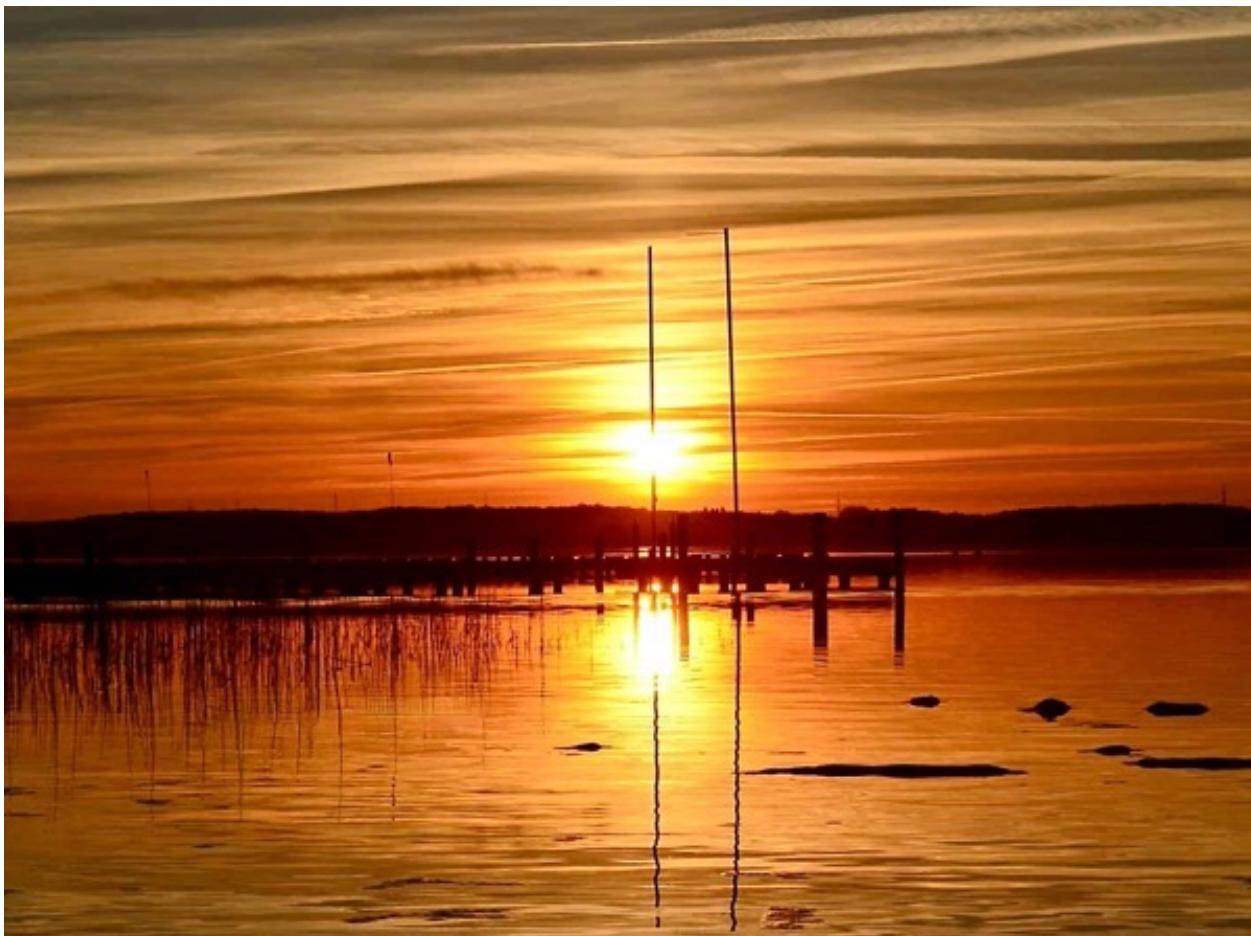
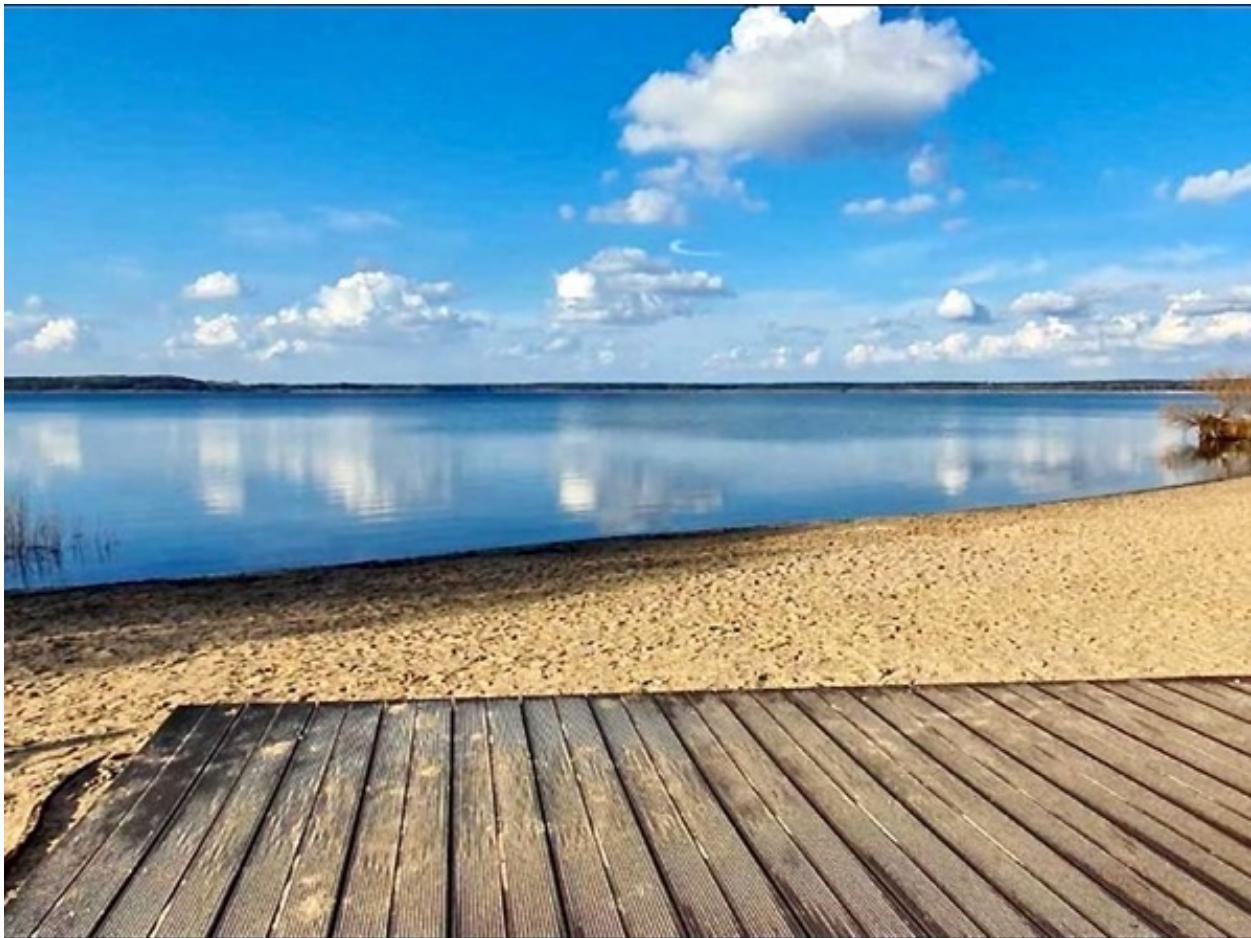
# Umgebung



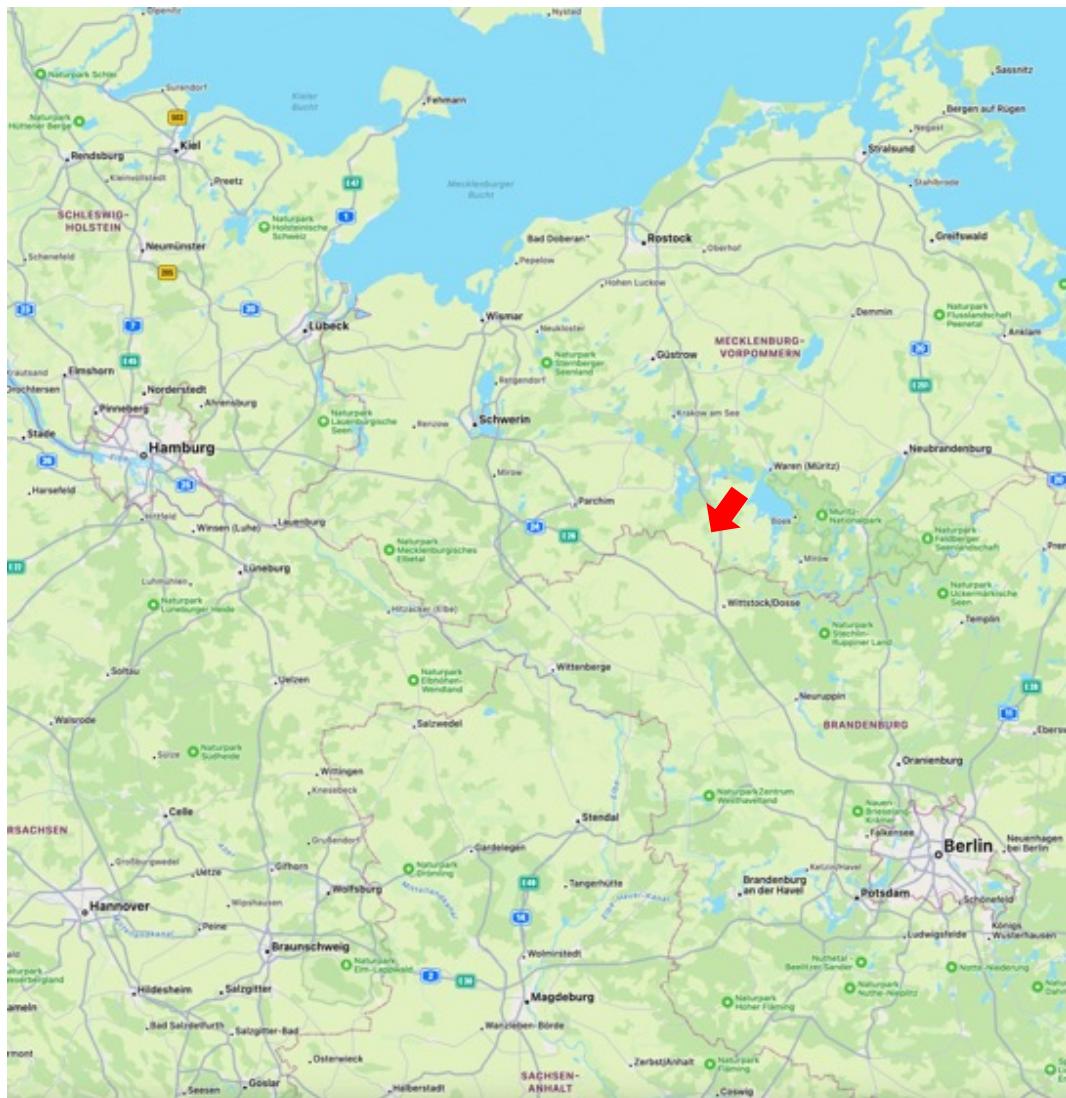
# Umgebung



# 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