Winterberg / Neuastenberg

Exklusive Ferienanlage im Herzen des Sauerlandes!

Objektnummer: 24351055



KAUFPREIS: 990.000 EUR • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 11931 m^2

Objektnummer: 24351055 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24351055 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	24351055
Zimmer	12
Baujahr	1950

Kaufpreis	990.000 EUR
Gastgewerbe	WEITERE_BEHERBERGUNGSBETRIEBE
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 11931 m²
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24351055 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	23.10.2034

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	101.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 24351055 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 24351055 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 24351055 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 24351055 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 24351055 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 24351055 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 24351055 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 24351055 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 24351055 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 24351055 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 24351055 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 24351055 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 24351055 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 24351055 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

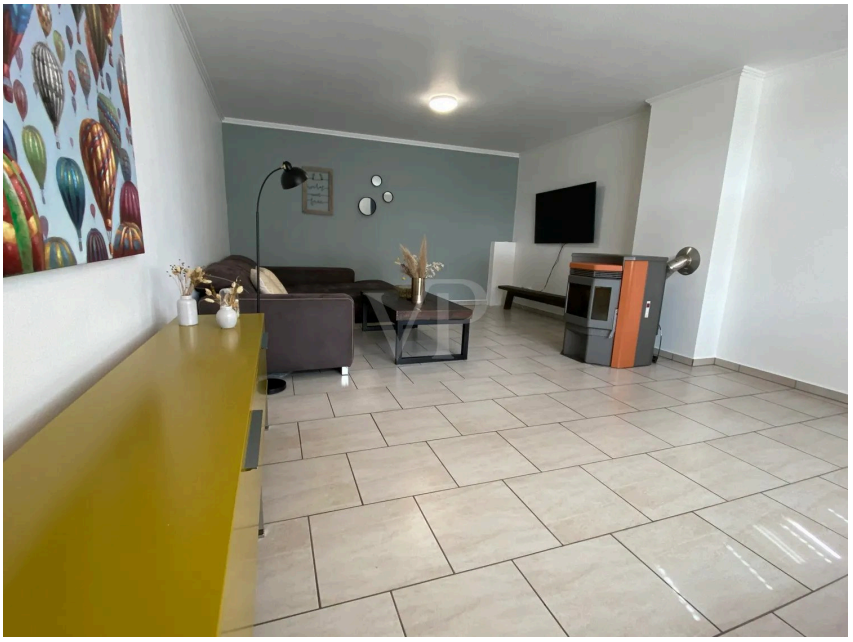
Die Immobilie





Objektnummer: 24351055 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 24351055 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 24351055 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 24351055 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 24351055 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 24351055 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 24351055 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

Die Immobilie



Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2022

Top-Makler Iserlohn

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 09/23

Objektnummer: 24351055 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

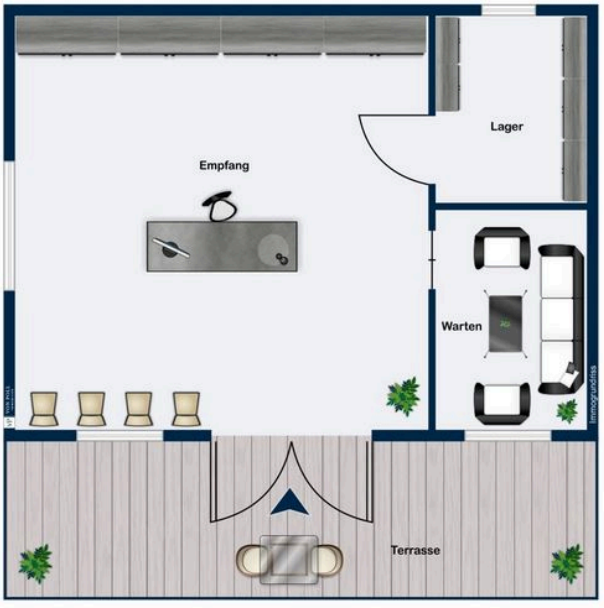
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 02371 - 35 19 449

www.von-poll.com

Objektnummer: 24351055 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24351055 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

Ein erster Eindruck

Eine besondere Kapitalanlage bieten wir Ihnen im Herzen des Sauerlandes zum Kauf an!
Es handelt sich um einen gepflegten Wohnmobilpark inklusive sämtlicher Annehmlichkeiten für Gäste aus Nah und Fern.
Das Gesamtgrundstück erstreckt sich über eine Fläche von ca. 11.931m², wovon ca. 5.758 m² gepachtet sind (die jährliche Pacht beträgt 2.225,30 € netto).
Der Pachtvertrag läuft noch bis zum 31.03.2034 und bietet Ihnen somit auch eine langfristige Planbarkeit.
Die Fläche kann ca. 70 - 100 Reisemobile beherbergen sowie zusätzlich 20- 30 Zelten ausreichend Platz bieten.
Der Bereich für die Wohnmobile ist terrassenförmig angelegt, damit sämtliche Gäste die herrliche Aussicht auch genießen können.
Im Park befinden sich zahlreiche Gebäude:
Haus 1 (Rezeption, Ferienwohnungen, Gastronomie)
Dieses Haus wurde zwischen 2016- 2019 sehr aufwendig modernisiert und umgebaut. Hier befinden sich insgesamt 5 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen. Im Dachgeschoss steht eine Wohnung für die Parkbetreiber zur Verfügung - eine ca. 130 m² große Ausbaureserve (entweder für eine weitere Ferienwohnungen oder für den Ausbau der Betreiberwohnung) ist ebenso vorhanden. Somit bietet diese Gebäude Übernachtungsmöglichkeiten für derzeit 14 Personen (zzgl. der Betreiberwohnung).
Das gemütliche eingerichtete Bistro „Almhütte“ verfügt nicht nur über eine Innengastronomie mit ca. 50 Sitzplätzen, sondern auch über eine Außengastronomie mit großzügig überdachtem Grillbereich plus einer Panoramaterrasse mit riesigem Sonnensegel für weitere ca. 50 Personen. Zur Gastronomie (für Parknutzer ausgelegt) gehören zwei Sanitäranlagen, eine Theke, Abstell- & Lagerräume und eine Küche mit separatem Pizzaofen. Das Bistro verfügt über Geschirr und Gläser für ca. 100 Leute.
Ebenfalls zum Haus 1 gehören eine große Doppelgarage mit Grube ca. 33 m² sowie zwei Abstellräume (ca. 11m² & ca. 8 m²) als auch eine ca. 23 m² große Hochgarage.
Das komplette Inventar der Almhütte, die Warenbestände, die Möbel und das Inventar der Ferienwohnungen sind im Kaufpreis enthalten.
Heizung: Gas

Haus 2 (Ferienwohnung, Sanitärbereich des Parkes)
Im Haus 2 befindet sich eine weitere Ferienwohnung für 6 Personen mit einer großzügigen Dachterrasse sowie einem gemütlichen Wintergarten.
Das Untergeschoss beherbergt den Sanitärbereich des Parks mit WC's, Duschen, Wasch- und Geschirrspülmöglichkeiten.
Auf dem Dach ist im Jahr 2023 eine 10 KW Solaranlage errichtet worden. Die Solaranlage versorgt die Bikerhütte, den Sanitär- und Waschbereich, die Stromsäulen, sowie die Außenbeleuchtung.

Zu diesem Haus gehören 4 Stellplätze
Heizung: Öl / Pellets
Auch hier sind die Möbel und das Inventar der Ferienwohnungen im Kaufpreis enthalten.

Glamping" Bikerhütte"
Die gemütlich eingerichtete Glamping-Hütte wurde im Jahr 2023 renoviert und ist mit einer Klimaanlage ausgestattet. Ein eigener Stellplatz ist vorhanden.
Heizung: Strom
Auch hier sind die Möbel und das Inventar im Kaufpreis enthalten.
Grillhütte
Die Grillhütte befindet sich direkt an der Zeltplatzwiese und kann für kleinere Veranstaltungen angemietet werden.
Technik:
•vollautomatische Schrankenanlage, für autarkes Ein- & Auschecken
•Frischwasserverkauf
•Chemietoilettenreiniger
•die Stellplätze der Reisemobile verfügen über eigene, einzeln abrechenbare Stromversorgungen (16 A)
•Radlader für den Winterdienst und der Aufsitzrasenmäher für die Wiesen kann übernommen werden.

Die Ferienwohnung in Haus 1 & 2 können sowohl einzeln als auch gemeinsam als "Treffpunkt" tageweise angemietet werden. Diese bieten dann in Summe Übernachtungsmöglichkeiten für ca. 20 Personen. Die Anmietung des Treffpunkts ist dann incl. der Anmietung der Almhütte, dem überdachten Grillplatz und der Panoramaterrasse.
Der jährliche Ertrag beläuft sich auf ca. 250.000 € und ist aufgrund der weiteren Vermietungsmöglichkeit durch den "Treffpunkt" und die derzeit wenig beworbenen Zeltplätze, noch sehr gut erweiterungsfähig.
Gerne unterstützen unsere Kollegen von VON POLL Finance bei Ihren individuellen Finanzierungsfragen für dieses Projekt - sprechen Sie uns gern darauf an.

Objektnummer: 24351055 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

Ausstattung und Details

2024 Außenanstrich Haus 1
2023 Solaranlage Haus 2
2023 Dacheindeckung Haus 2
2023 Bikerhütte renoviert
2023 Bikerhütte Klimaanlage
2023 Schrankenanlage
2023 Grauwasserentsorgung
2020 Sonnensegel für Panoramaterrasse
2020 Freisitz "Außengrillbereich"
2016-2020 Komplettsanierung Haus 1
Kabel, Rohrleitungen, Elektrounterverteilung, Fenster, Bodenbelege, Innentüren, Schalterserie,
Bäder, Heizkörper, Wände neu Verputzt und gestrichen, Möbel incl. Küchen und Inventar
Fassade, Heizungsanlage, Grillplatz, Innentreppe
2015 Frischwasserverkauf, sowie Chemietoilettenreiniger

Objektnummer: 24351055 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

Alles zum Standort

In der Mitte Deutschlands und im Herzen des Hochsauerlandes liegt dieser moderne Wohnmobilpark. Am Südhang des Kahlen Astens auf 740 m ü. NN gelegen, bieten er in ruhiger Lage einen Ort der Entspannung und Erholung.
Neuastenberg liegt auf dem Hauptkamm des Rothaargebirges und ist ein idealer Ausgangspunkt
für zahlreiche Freizaitaktivitäten. Von hier aus lassen sich Wanderungen, Radtouren oder viele andere Aktivitäten durchführen. Die Stadt Winterberg ist ca. 6 km entfernt
Durch Neuastenberg führt, ein gemeinsamer Abschnitt der Bundesstraßen 236 und 480, der abschnittsweise Teil der Ferienstraße Hochsauerland-Höhenstraße ist.
Daher ist Neuastenberg das ganze Jahr über eine Reise wert.

Objektnummer: 24351055 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.10.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 101.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24351055 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn
Tel.: +49 2371 - 35 19 449
E-Mail: iserlohn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com