

## Provisionsfrei\* 11 Wohnungen, Holzhäuser, Blockhausgastro, 5.000-50.000 m2 arrondiert

**immo-for-less-Nr.:**

118492

**Objektnr:**

1731864301

**Adresse:**

56459 Pottum  
Deutschland

Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.

**Anbieter:**

Erstkontakt bitte per E-Mail

**Ansprechpartner**

Erstkontakt bitte per E-Mail

**Anzeigeart:** Kauf

**Anzeigetyp:** Häuser

**Kategorie:** Appartementhaus

**Courtage:** Provisionsfrei\*

**Kosten:**

Preisangaben in:	EUR
Kaufpreis:	998.000,00 EUR
IST-Mieteinnahmen:	80.000,00 EUR
IST-Mieteinnahmen Zeitraum:	pro JAHR
Beschreibungen:	

### **Objektbeschreibung:**

Angebot Kernfläche rund 5.000m<sup>2</sup>. Arrondierende Fläche mit Energiezentrale regenerativer Brennstoffe, Parkweiher, Pferdekoppel und -Halle, alte Baumbestände 425.000,- Eur. Die Übernahme von Inventar und Maschinen ist verhandelbar. Wohnfläche 817,32 m<sup>2</sup>. Nach Mietpreisspiegel Westerkreis Nettokaltmiete 8,58/m<sup>2</sup> Eur.

Ein ehemaliges Hotel, hervorgegangen aus einem landwirtschaftlichen Kleinbetrieb mit Umbau zu Kleinwohnungen und Zimmerangebot sowie Blockhausgastro, Ferienhäuser, eigenes Kesselhaus und im Gelände diverse Stallungs- und Lagergebäude. Insgesamt rund 4.000 m<sup>3</sup> umbauter Raum (Neubauwert 4.-000 x 500,- Eur). Dazu 3 Parkplätze für 32 PKW/ 60t-fest.

Es ist eine **V o l l e x i s t e n z** für beispielsweise ein Ehepaar, welches Vermietungen im Bereich Wohnungen, Monteurzimmer und Ferienhäuser organisiert ohne viel zusätzliches Personal zu benötigen. Der Kaufpreis-Amortisationsfaktor liegt nachweisbar bei 15 Jahren. Der Vergleich zum regionalen m<sup>2</sup>-Wohnflächenpreis ist mehr als angemessen. Der Energienachweis zeigt gute aktuelle Werte. Die Regenerativ-Biomasse-Heizanlage schützt vor weiteren GEG-Überraschungen.

Der Umsatz ist zudem ausbaufähig ohne weitere Investition, weil wir als Rentnerpaar die Ferienhausvermietungen mit Mehraufwand "eingedampft" haben. Ein Joker ist die Blockhausgastronomie für Frühstücksbuffets der Monteurgäste und Cafe/Bistro für Radler und Wanderer auf dem Panorama-Rundweg. Die Kapitalrendite heute 6,3%, wie beschrieben ohne Investition, aber mit persönlichem Einsatz auf 10% erweiterbar.

Es besteht kein Reparatur- oder Investitionsstau. Näheres in einem persönlichen Gespräch mit Akteneinsicht vor Ort. Betrachten Sie [www\\_Eichenpark\\_Eu](http://www.Eichenpark_Eu) mit dem heutigen Konzept, welches im Übergang mit beratender Unterstützung weitergeführt werden kann.

- 10 x Ferienhäuser/ Tinyhomes können gem. rechtskräftigem Bebauungsplan sofort gebaut werden.
- 1 x erste Erweiterungs-/Aenderungsplanung steht in der ersten Offenlage (ursprüngl. Sporthalle angedacht/ siehe Gestaltungsplan in den Bildern).
- 1 x voll erschlossene Gewerbefläche von rund 10.000 m<sup>2</sup> könnte aus einem Tierparkareal umgewidmet werden und beispielsweise in Verbindung mit der nahen DHL-Hauptstation für den Internethandel interessant sein. Der Glasfaseranschluss ist möglich.
- 1 x Synergieinvest: Unsererseits könnte nach Absprache, eine Reinvestition in eine größere Agro-Solaranlage auf einem Geländeteil erfolgen, wenn die Vertragsgestaltung zu beiderseitiger Zufriedenheit sein kann.
- x x Startups mit frischem, nachhaltigem Konzept und vernünftigem Businessplan geben wir auch eine Chance. Das Angebotsobjekt hat Potenzial. Wir lassen uns überraschen!

### **Ausstattung:**

#### Highlights:

- 15 x Dächer von Haupt- und Nebengebäuden, Ferienhäusern, Garagen, Lagergebäuden, Stallungen,
- 16 x Einbauküchen,
- 12 x Bad, 17 x WC
- 22 x Vollmöblierung
- 1 x Brandschutzauflagen in Nutzungsänderung 2.000 zu Wohnen/ Gewerbe erfüllt
- 1 x Neue Elektroinstallation gem. Stromlieferer-Auflagen
- 2 x Stockwerke mit Computerverkabelung und zentralem Serverraum
- 1 x Vollausrüstung Gastro-Blockhaus (Maschinen, Geschirre, Außengarnituren, Sonnenschirme und konzessionsfähig)
- 20.000 m<sup>2</sup> wertvolle alte Baumbestände,
- 1 x Angel- und Badeweiher,
- 2 x gefasste Quellen im Gebiet,
- 2 x Tierparkareale mit Tier- und Heuhalle, Stallungen
- 3 x Parkplätze für 32 Fahrzeuge,
- 1 x Korbballplatz, 1 x Volleyballplatz,
- 1 x Biomasse-Heizanlage mit Nahwärmeleitung. Die Gebäude werden regenerativ versorgt, Das neue GEG stellt also kein Problem dar,
- 1 x selbstständige Ölheizanlage steht als Spitzenlastreserve und Backup bereit.
- 1x 3-fach Sichelmäher- Trak (Übernahme verhandelbar).
- 1x 5t-Forstradler mit diversen Anbaugeräten (4-fach Astschauifel, Holzspalter, Palettengabel, hydr. Schneepflug) (Übernahme verhandelbar).

### **Lage:**

Der Standort ist kleinräumig einerseits eingebunden in den Touristkraum Wiesensee mit großer Golfplatzanlage und konkret in die angrenzenden Waldflächen und die Sportanlagen der Gemeinde Pottum/Wiesensee sowie unmittelbar in die Ortsrandlage Eichenpark.

In der Verbandsgemeinde Westerbürg mit rund 22.000 Einwohnern sind alle Schulformen und Weiterbildungsmöglichkeiten, wie auch in den anderen nahen Verbandsstädten Hachenburg, Bad Marienberg und Rennerod vorhanden.

Sehr gute Verkehrsanbindung mittig B255 als Verbindung A3 und A45 (rund 100 km nach Köln und Frankfurt/M). Zwei ICE-Bahnhöfe in 22 km Entfernung (Limburg, Montabaur).

**Sonstiges:****INFORMATION FÜR IMMOBILIENMAKLER:**

Ausnahme: Man möchte konkret eine Makler-Kundensuche befriedigen (Vertrags-Festlegung auf einen Kunden, Provision, Zeit).

Ansonsten zeichnen wir keine Provisionsverträge.

**INFORMATION FÜR INVESTOREN:**

Verschiedene Optionen oder Gestaltungsalternativen sind je nach Investitionswillen und Zielvorstellungen möglich. Die Begehung und das persönliche Gespräch vor Ort sind unbedingt erforderlich. Wir schlagen einen bequemen Sonntagstermin vor. Nur persönlich übergeben wir Baupläne/Stand Kernsanierung, Volumen- und Nutzflächenberechnungen sowie Nachweise der Investitionen, Mieteinkünfte und Wirtschaftlichkeitsrechnung über die letzten Vermietungsjahre gem.

Steuerberater-Aufstellungen.

Wir sind bereit, in einer halbjährigen Übergangszeit, das Hauptgebäude/ Ferienhäuser weiter zu betreiben bis ein Verwalter- bzw. Hausmeisterpaar im Anlegersinne gefunden ist.

**Objektzustand:**

Baujahr:	1980
Objektzustand:	Vollsanziert
letzte Modernisierung:	2000
Fläche:	
Wohnfläche:	ca. 817,32 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 214,77 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	ca. 110,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 5.000,00 m <sup>2</sup>

**Zimmerangaben:**

Anzahl Balkone:	4
Anzahl Terrassen:	1
Anzahl Wohneinheiten:	22,00
Zimmer:	60,00
Schlafzimmer:	22,00
Badezimmer:	17,00
Gäste WC:	Ja

**Ausstattung:**

Kategorie:	Standard
Bauweise:	Massivbau, Mauerwerksbau, Holzbau, Blockbau
Unterkellert:	Ja
Sicherheitstechnik:	Alarmanlage
Kamin:	Ja
Bad:	Dusche, Wanne, Fenster, Pissoir
Küche:	Einbauküche
Bodenbelag:	Fliesen, Estrich, Doppelboden, Linoleum, Beton, PVC
Breitbandzugang Art:	Dsl-Telefon, LTE 4G-5G. Glasfaseranschl. möglich
Rollstuhlgerecht:	Ja
Seniorengerecht:	Ja

**Infrastruktur:**

Gebiet:	Mischung Wohn+Gewerbe
Entfernung Zentrum:	ca. 1,00 Km
Entfernung Einkaufsmöglichkeiten:	ca. 1,00 Km
Entfernung Kindergarten:	ca. 1,00 Km
Entfernung Grundschule:	ca. 2,00 Km
Entfernung Hauptschule:	ca. 2,00 Km
Entfernung Gesamtschule:	ca. 6,00 Km
Entfernung Realschule:	ca. 6,00 Km
Entfernung Gymnasium:	ca. 6,00 Km
Entfernung Bushaltestelle:	ca. 1,00 Km
Entfernung U/S-Bahn:	ca. 6,00 Km
Entfernung Autobahn:	ca. 22,00 Km
Entfernung Flughafen:	ca. 100,00 Km
Entfernung Naherholung:	ca. 1,00 Km
Entfernung Sportanlagen:	ca. 1,00 Km
Entfernung See:	ca. 1,00 Km
Entfernung Strand:	ca. 1,00 Km
Entfernung Meer:	ca. 380,00 Km
Entfernung Skigebiet:	ca. 1,00 Km

**Sonstiges:**

Nutzungsart:	WOHNEN
Nutzung als Ferienobjekt:	Ja
Vermietet:	Ja

Etagenanzahl:	7
Anzahl Stellplätze:	32
Nichtraucher:	Ja
Verfügbar ab:	sofort

#### Energiedaten:

Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Ausweis ausgestellt am:	06.02.2024
Ausweis gültig bis:	05.10.2034
Endenergieverbrauch Wärme:	117,84 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Endenergieverbrauch Strom:	10,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauchskennwert:	117,84 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Effizienzklasse:	D
Baujahr (lt. Energieausweis):	1980
Heizungsart:	Zentralheizung, Fernwärme
Befeuerung:	Öl, Fernwärme, Blockheizkraftwerk, Alternativ, Solar, Pellet, Holz

## Bilder und Grundrisse

Parkweiherblick



Luftbild Gesamtanlage mit Parkweiher



Gartenblick Cafe/Bistro, Mietshaus



Gestaltungsplan (B-Plan Rechtskraft + Teil 1. Aenderungsverf.)



Domaine



Hauptgebäude, 4 Etagen



Neubau, 3 Etagen mit Hauptgebäude, 4 Etagen



Hof





Hauptgebäude Eingang Anmeldung



ComputerSchulung, 12-Platz-Serversystem



Zimmerbeispiel1



Zimmerbeispiel2



Zimmerbeispiel3



Küchenbeispiel1



Küchenbeispiel2



Blockhausgastro\_Ansicht





## Blockhausgastro\_Hofblick



## Blockhausgastro\_Innen1-Küchentheke



## Blockhausgastro\_Innen2\_Kessel mit Winde



## B-Com\_Tanneneck

Überblick Information zur Ferienunterkunft & Preis Ausstattung Hausregeln Kleingruppentouren Noch keine Bewertungen

**Ferienhaus Tanneneck**  
Eicherpark Pottum, 36459 Pottum, Deutschland - Karte anzeigen

Suche  
Wochenende  
Sonntag, 11. August 2024  
Freitag, 16. August 2024  
2 Erwachsene · 2 Kinder · 2 Zim.  
Suche

Hervorragende Lage

23 Fotos

Ganzes Ferienhaus 62 m<sup>2</sup> groß Küche Aussicht Garten  
WLAN inklusive Terrasse Balkon Parkplatz inbegriffen Badewanne

## B-Com\_Weierblick

Übersicht Information zum Ferienverbleib & Preis Ausstattung Hausregeln Klingelgedächtes Die Erdkisse unserer Gäste (18)

**Suche**  
 Ferienverbleib in der Gegend  
 Pflanzung  
 Check-in Datum: Sonntag, 11. August 2024  
 Check-out Datum: Sonntag, 18. August 2024  
 Aufenthalt von 1 Woche  
 2 Erwachsene · 2 Kinder · 2 Z...  
 Wo hingeschaut  
 Suche

**Ferienhaus Weierblick**  
 Eichenpark Pflanzung, 54519 Pflanzung, Deutschland - Karte anzeigen  
 Ausgezeichnete Lage - Karte anzeigen  
 100 Personen der gleichen Preis  
 11 Fotos

Sehr herrliche Umgebung mit toller Aussicht in den Wald. Küche und Bad mit allem notwendigem. Bett bequem und auch angenehm. Bad.

Anna Deutschland  
 Hotelpersonal

Garage Ferienhaus 50 m² groß Küche Saalblick Garten  
 Grünmöglichkeiten WLAN inklusive Terrasse Parkplatz abgefragt Badewanne

## B-Com\_Monteurwohnung

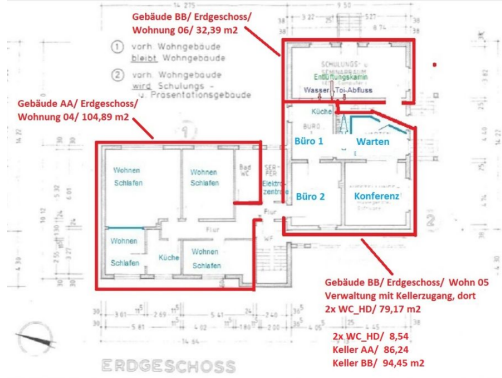
Übersicht Information zum Apartment & Preis Ausstattung Hausregeln Klingelgedächtes Nicht rauche Bestenfalls

**Suche**  
 Ferienverbleib in der Gegend  
 Pflanzung  
 Check-in Datum: Sonntag, 11. August 2024  
 Check-out Datum: Sonntag, 18. August 2024  
 Aufenthalt von 1 Woche  
 3 Erwachsene · 0 Kinder · 4 Z...  
 Wo hingeschaut  
 Suche

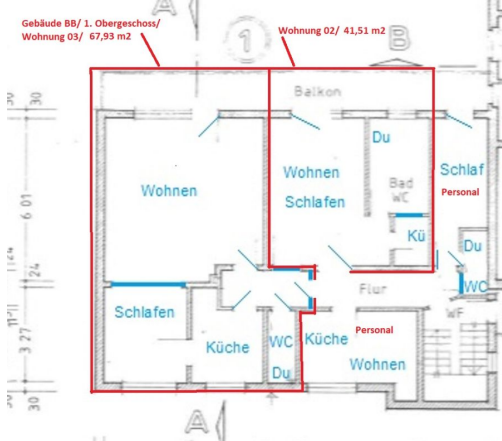
**Monteurwohnung Eichenpark**  
 Eichenpark Pflanzung, 54519 Pflanzung, Deutschland - Karte anzeigen  
 Hervorragende Lage  
 100 Personen der gleichen Preis  
 6 Fotos

Garage Ferienwohnung 110 m² groß Küche Aussicht Garten  
 Grünmöglichkeiten WLAN inklusive Parkplatz abgefragt Badewanne Nichtraucherzimmer

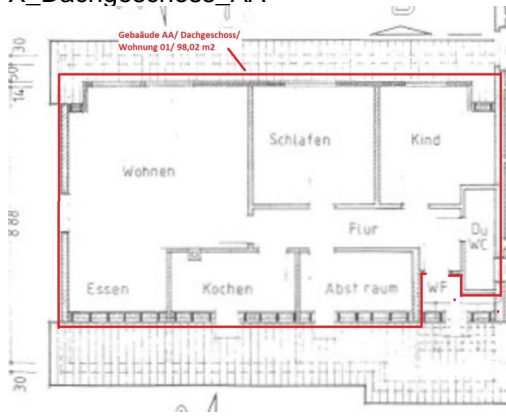
## X\_Erdgeschoss\_AA\_B-B



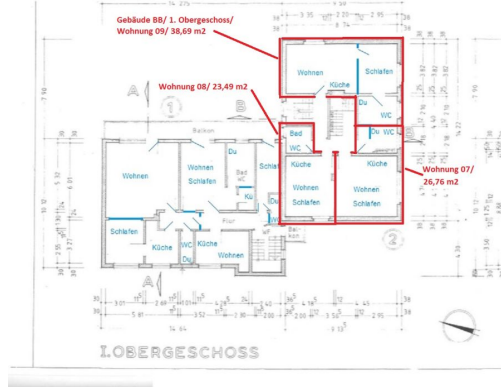
## X\_1.Obergeschoss\_AA\_1



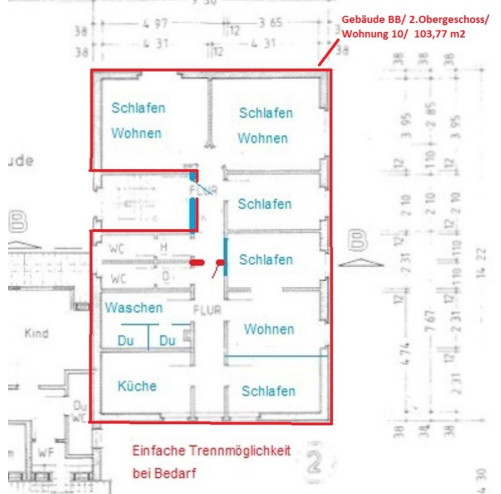
## X\_Dachgeschoss\_AA



## X\_1.OG\_BB



## X\_2.Obergeschoss\_BB



## X\_Dachgeschoss\_BB

