Exposé

Wohnanlage, SE-938 92 Mellanström, Schweden

Sie bekommen:
- eigene Wohnung
- Büro/Rezeption
- 7 weitere Wohnungen
- gesamt 725m² Wohnfläche

bzw.

9 Wohnungen als Anlageobjekt!

Das Objekt bietet Ihnen
- Ihre private und geschäftliche Zukunft
- alles in einem Paket
- fertig zum Starten!

Ansprechpartner:

Elmar Muxel
Mühleweg 4
6858 Schwarzach

Phone: +43 664 2209073
Mail: emu@gmx.tm

<u>Preis: 890.000 Euro</u>

INHALTSVERZEICHNIS

DECKBLATT

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERBLICK

ALLGEMEINES

RESTAURATIONEN

NUTZUNGS- und VERWERTUNGSMÖGLICHKEITEN

UNTERNEHMERMÖGLICHKEITEN

KALKULATION

GRUNDRISSE

ÜBERBLICK

Haus Uddjaure (Haus 1, Bj 1990):

4 Wohnungen: 388,8m² Gesamtwohnfläche

Wohnung 1: 86,9m²
Wohnung 2: 95,7m²
Wohnung 3: 107,5m²
Wohnung 4: 98,7m²

- offenes Stiegenhaus als Zugang zu den Wohnungen
- Heizraum und Technikraum

Haus Storavan (Haus 2, Bj 1991):

5 Wohnungen: 336,6m² Gesamtwohnfläche

Wohnung 5: 74,7m²
Wohnung 6: 74,7m²
Wohnung 7: 37,8m²
Wohnung 8: 74,7m²
Wohnung 9: 74,7m²

- offenes Stiegenhaus als Zugang zu den Wohnungen
- Vorraum zum Heiz- und Technikraum
- Heiz- und Technikraum
- Vorraum zur Waschküche und allgemeinen Dusche/WC
- Waschküche
- Zusätzlich vom Stiegenhaus zugängliche Dusche/WC

Lagerhaus:

- Gesamtfläche ca. 50m²

Zwischen den beiden Häusern ist ein Gemeinschafts-Lagerhaus positioniert. Hier ist es problemlos möglich, auch für jede Wohnung einen eigenen Abstellraum zu integrieren.

Bilder zum Haus Uddjaure, Bj. 1990:

ALLGEMEINES ZUM OBJEKT

Objektbezeichnung laut Landmäteriet: „Mellanström 4:5“, bestehend aus Storbacksvägen 3 + 5

2 Mehrfamilienhäuser
Bezeichnung/Haustyp: 320: Hyreshusenhet

Gliederung:
2 Häuser mit gesamt 9 Wohnungen
ein Lagerhaus, separat dazwischen

Gesamtwohnfläche: 725,4m²
Grundstücksfläche freigekauft: 5.378 m²

Wasser: öffentlich (Kommun Arjeplog)
Abwasser: öffentlich (Kommun Arjeplog)
Stromversorgung Vattenfall

Fiberanschluss (Lichtwellenleiter) für jedes Haus
Netzbetreiber ist Zitius
Neues WLAN in beiden Häusern
jede Wohnung hat ein eigenes Passwort.

Gesamt Jahresbetriebskosten: SEK 169.000 (ca. 17.000 Euro) laut Vorbesitzer.

RESTAURATIONEN

Die Restaurationen sind zwischen 2020 und 2023 erfolgt.

Haus Uddjaure: Storbacksvägen 3

Neue modernste Erdwärmepumpe und neuer Wärmespeichertank samt neuer Steuerung.

Alle Zimmerradiatoren sind mit neuen Thermostatventilen ausgestattet.

In allen Küchen wurden neue Geschirrspüler und Ablufthauben eingebaut.

Alle Bäder und WCs sind mit neuen Wandverkleidungen und neuen Sanitäreinrichtungen ausgestattet.

Gesamte Elektrik wurde überprüft und ergänzt.

Lampen wurden teilweise erneuert.

Alle Wohnräume neu tapeziert.

Die Wohnzimmer wurden jeweils auf zwei Seiten mit massivem Naturholz-Täfer neu getäfert.

Fenster und Türen wurden mit Naturholz gerahmt.

Neue Naturholz-Garderoben in allen Wohnungen.

Alle Betten in allen Schlafzimmern sind neu Als Einzel- oder Doppelbetten nutzbar.

Wohnungen 2 und 3: Neue Küchentische und neue Stühle.

Wohnungen 1 und 4: Neue Wohnzimmerausstattung.

Wohnungen 1, 2, 3 und 4 sind vollständig bezugsfertig eingerichtet und ausgestattet.

Haus Storavan: Storbacksvägen 5

Neue modernste Erdwärmepumpe und neuer Wärmespeichertank samt neuer Steuerung.

Alle Zimmer haben Fußbodenheizungen und wurden mit neuen Raumthermostaten ergänzt.

In den Wohnungen 5, 6, 8 und 9 wurden neue DAN-Küchen, samt Geschirrspüler, eingebaut.

Alle Bäder, inkl. dem vom Stiegenhaus zugänglichen, wurden mit neuen Wandverkleidungen und neuen Sanitäreinrichtungen ausgestattet.

Gesamte Elektrik wurde überprüft und ergänzt.

Lampen wurden teilweise erneuert.

Alle Wohnräume wurden neu tapeziert.

Die Wohnzimmer wurden jeweils auf zwei Seiten mit massivem Naturholz-Täfer neu getäfert.

Fenster und Türen wurden mit Naturholz neu gerahmt.

Neue Naturholzgarderoben in allen Wohnungen, außer Wohnung 7.

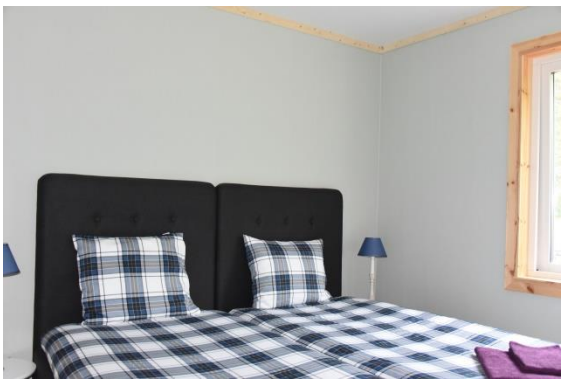
Alle Betten in allen Schlafzimmern sind neu. Sie sind als Einzel- oder Doppelbetten nutzbar.

In den Wohnungen 5, 6, 8 und 9 gibt es neue Küchentische und Stühle.

Die Wohnzimmer in WG 8 und WG 9 wurden mit neuen Sofas, Stühlen, Tisch, TV-Board ausgestattet.

Die Wohnungen 5, 6, 8 und 9 sind vollständig bezugsfertig eingerichtet und ausgestattet, samt überkomplett ausgestatteter Küche.

Bilder zum Haus Storavan, Bj 1991:



Allgemeines zur Restauration:

Bei beiden Häusern und auch dem Lagerhaus wurde das Dach saniert und mit neuen, doppelten Schneerechen ausgestattet.

Alle Wohnungen haben eine mechanische, integrierte Zu- und Abluftregelung (Küche und Bad sind Abluft, Wohnzimmer und Schlafzimmer Zuluft). Der Luftwechsel geht energiesparend über einen Wärmetauscher.

Bei beiden Häusern wurde die Außenbeleuchtung erneuert oder ergänzt und mit LED ausgestattet.

Allgemein-Räume:

NUTZUNGS- und VERWERTUNGSMÖGLICHKEITEN

- Vermietung an langfristige Mieter.
- Vermietung als Homeoffice (Glasfaseranschluss und WLAN-Netzwerk ist vorhanden).
- Ferienanlage bzw. Ferienwohnungen vermieten (ev. eigene Betreibergesellschaft).
- Verkauf von einzelnen Wohnungen an jeweils mehrere Käufer (Gemeinschaftseigentum).
- Verkauf von nur einem ganzen Haus unter Teilung des Grundstückes.
- Verkauf von Wohnrechten, wobei der Käufer nicht Eigentümer wird (in Schweden gängige Variante).
- Mietverkauf einzelner Wohnungen bzw. Verkauf von Eigentumswohnungen:
  Eine bei Lantmäteriet rechtsgültige Eintragung samt erforderlicher Parifizierung ist durch schwedisches Recht erst ab Mitte 2027 möglich. Bis dahin wäre über einen Privatvertrag zwischen den einzelnen Eigentümern sicherstellen, dass diese Regelung für alle Eigentumswohnungen bereits ab Kauftag untereinander vereinbart ist und 2027 von allen Käufern/Eigentümern verbindlich durchgeführt wird und auch bei Lantmäteriet eingetragen wird.

UNTERNEHMERMÖGLICHKEITEN

2 Saisonen

Gästevermietung

Eigenes Outdoor Angebot für Winter und Sommer

Gäste-Guiding

Kooperationen mit anderen Tourismus Anbietern

Erweiterungen, z.B. Gastronomie, Seminare, Wellnessbereich

Winterangebote

Huskytouren

Motorschlitten fahren

Schneeschuhwanderungen und Cross Countryskitouren

Feuer machen und Grillen in der Wildnis (kombiniert mit anderer Aktivität)

Skitouren

Langlaufen

Eisfischen

Ice-Driving

Tiersafari

Besuch im Samencenter

Fotosafari

Nordlichter

Sightseeing in der Wildnis, an Flüssen

Wintermarkt Jokkmokk

Polarkreis

Museen, Kirchen, Architektur

Wochenprogramme

Sommerangebote

Fliegenfischen und Angeln an Seen und traumhaften Flüssen

Kanu- oder Bootsfahrten

Bootstouren auf Seen und Flüssen

Biken

Mittsommer Nächte auf dem See

Mittsommer Wanderungen bzw. Ausflüge in die Wildnis

Feuer machen in der Wildnis (in Kombination mit anderer Aktivität)

Lagerfeuer und Grillen während weißen Nächten (wird nie dunkel)

Wanderungen im Fjäll, besonders schön auch im Herbst

Beeren und Pilze sammeln

Sightseeing in der Wildnis, an Flüssen

Naturreservate besuchen

Fahrt zum Polarkreis oder „bis ans Ende der Straße“

Tiersafari und Fotosafari

Besuch im Samencenter

Nordlichter (ab Ende August)

Museen und interessante Kirchen, Architektur

Wochenprogramme

KALKULATION

8 Monate Saison
4 Monate im Winter und 4 Monate im Sommer
Entspricht 34 Wochen.

Annahme von 6 Tagen Vermietmöglichkeit pro Woche.

Das sind 34 Wochen x 6 Tage = 204 mögliche Vermiettage pro Wohnung und Jahr.

50% reale Belegzeit darf man als eine angemessene Annahme treffen.
Das sind dann angenommene 102 Vermiettage pro Wohnung.
7 Wohnungen (bei einer Selbstnutzung und einer als Rezeption/Büro)

7 Wohnungen x 102 Tage = 714 Tage x 150 Euro pro Vermiettag
Bei einer Annahme von 50% Auslastung ergeben sich Jahreseinnahmen von 107.000 Euro.
Best case, bei 100% Auslastung wären daher 214.000 Euro
Worst case bei 25% Auslastung (51 Vermiettagen) wäre 53.000 Euro

Davon gehen dann noch die Betriebskosten für 7 Wohnungen ab.

Wer zusätzlich noch weitere Einnahmequellen aktiviert, kann täglich noch nebenher verdienen über Provisionen für Gästevermittlung an Outdooraktivitäten-Anbieter, eigenes Guiding (Wanderungen, Bootsfahrten, Fischen, Schneeschuh- und Skitouren, erweiterten Gästeservice) und anderes mehr. Viel neuwertiges Equipment ist schon mit dabei.

Wer seinen eigenen geschäftlichen Betrieb erweitert, mit einem eigenen Angebot, wie z.B. Motorschlittentouren, einem Verleih (Boote, Kanu, Ski, Schneeschuhe, E-Bikes, Angeln usw.), hat auch hier ein großes weiteres Potential für vermehrtes Einkommen.

Auch ein Zubau für ein Gastroangebot und/oder Wellness ist machbar und damit eine weitere Kategorie, um den Betrieb aufzuwerten und auszubauen.

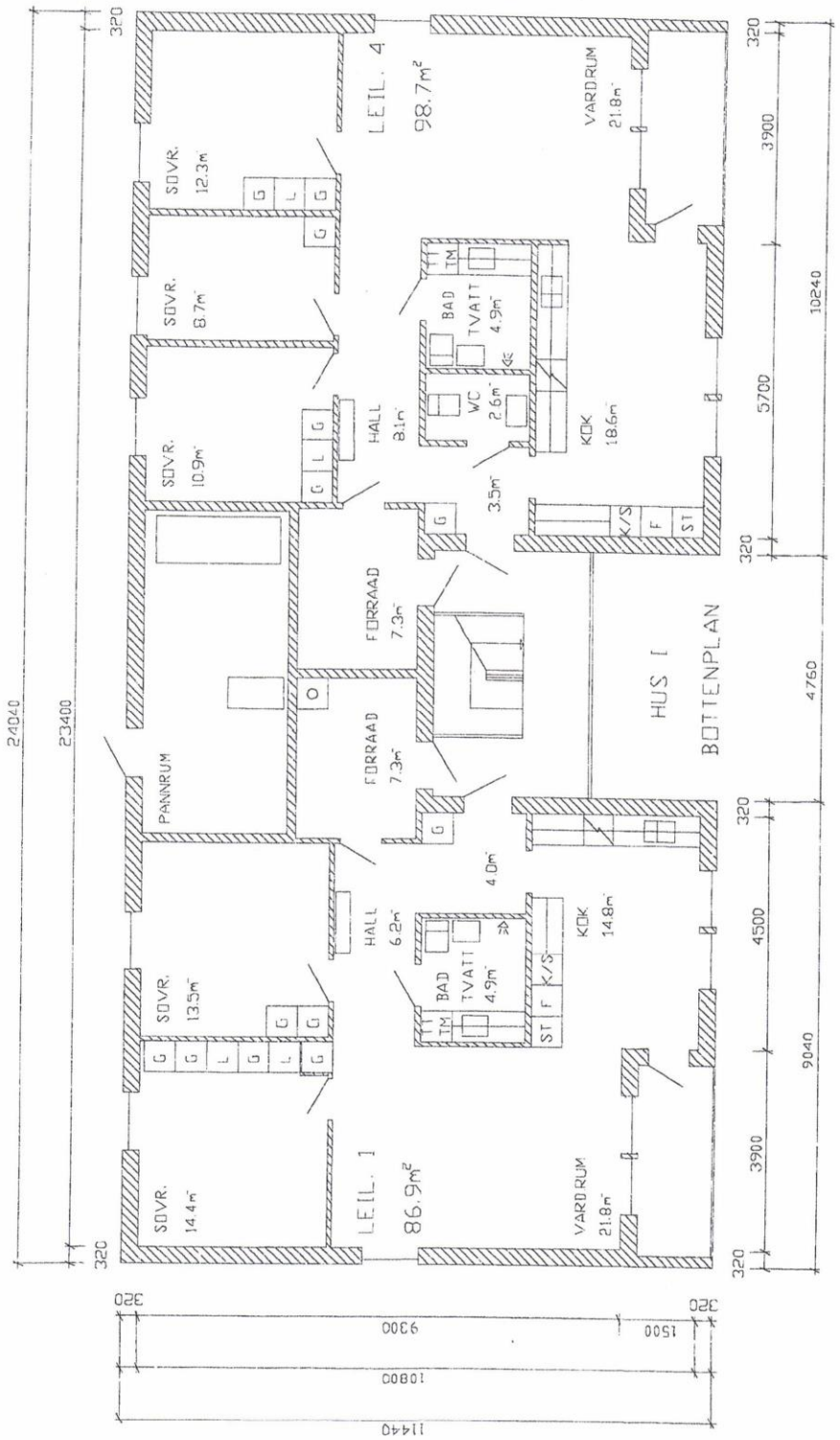
Ein kreativer und aktiver Unternehmer (vielleicht ein Paar) kann sich hier eine tolle Lebensexistenz erwerben und schaffen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

GRUNDRISSE

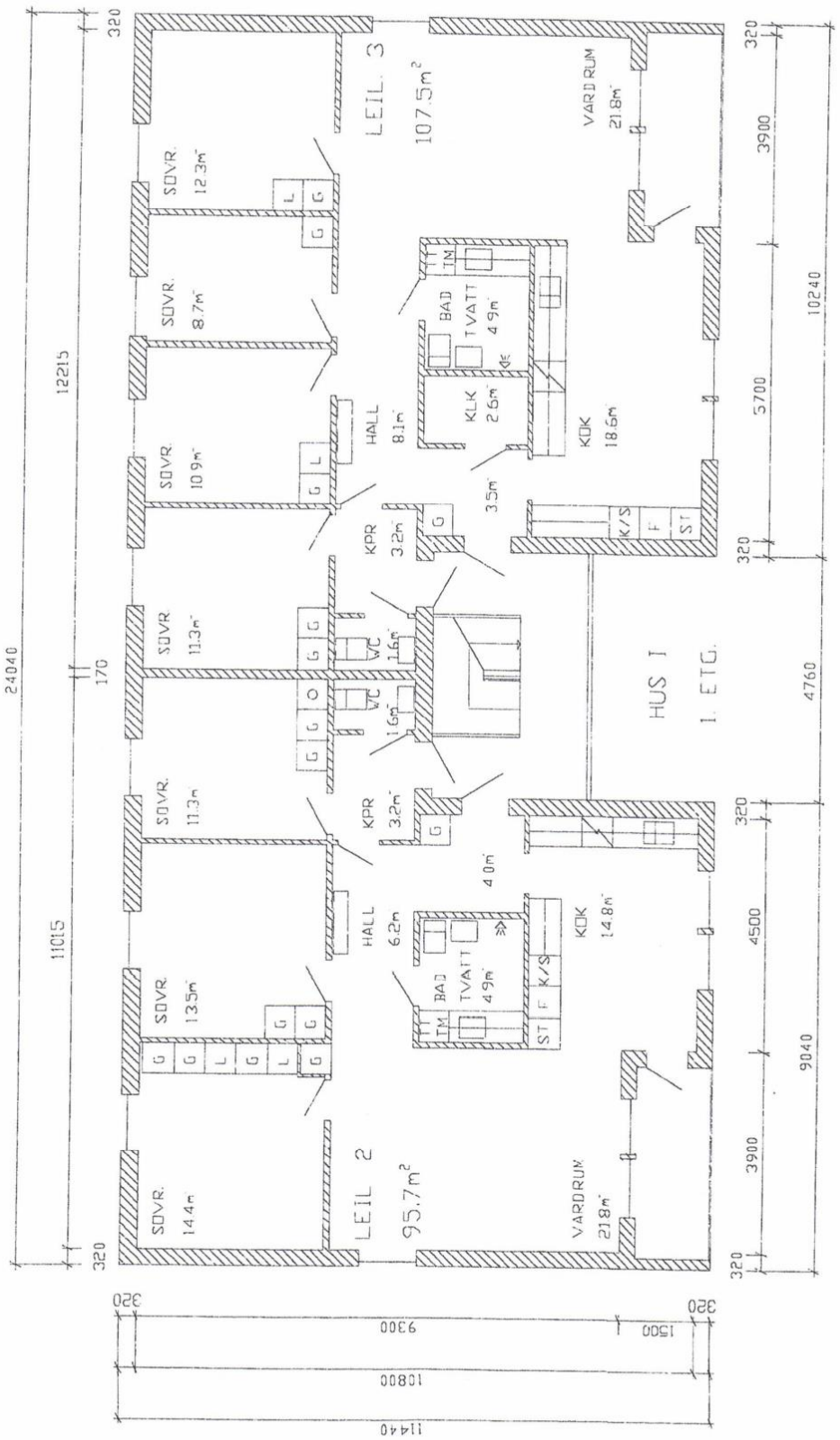
Haus Uddjaure: Storbacksvägen 3

Erdgeschoss



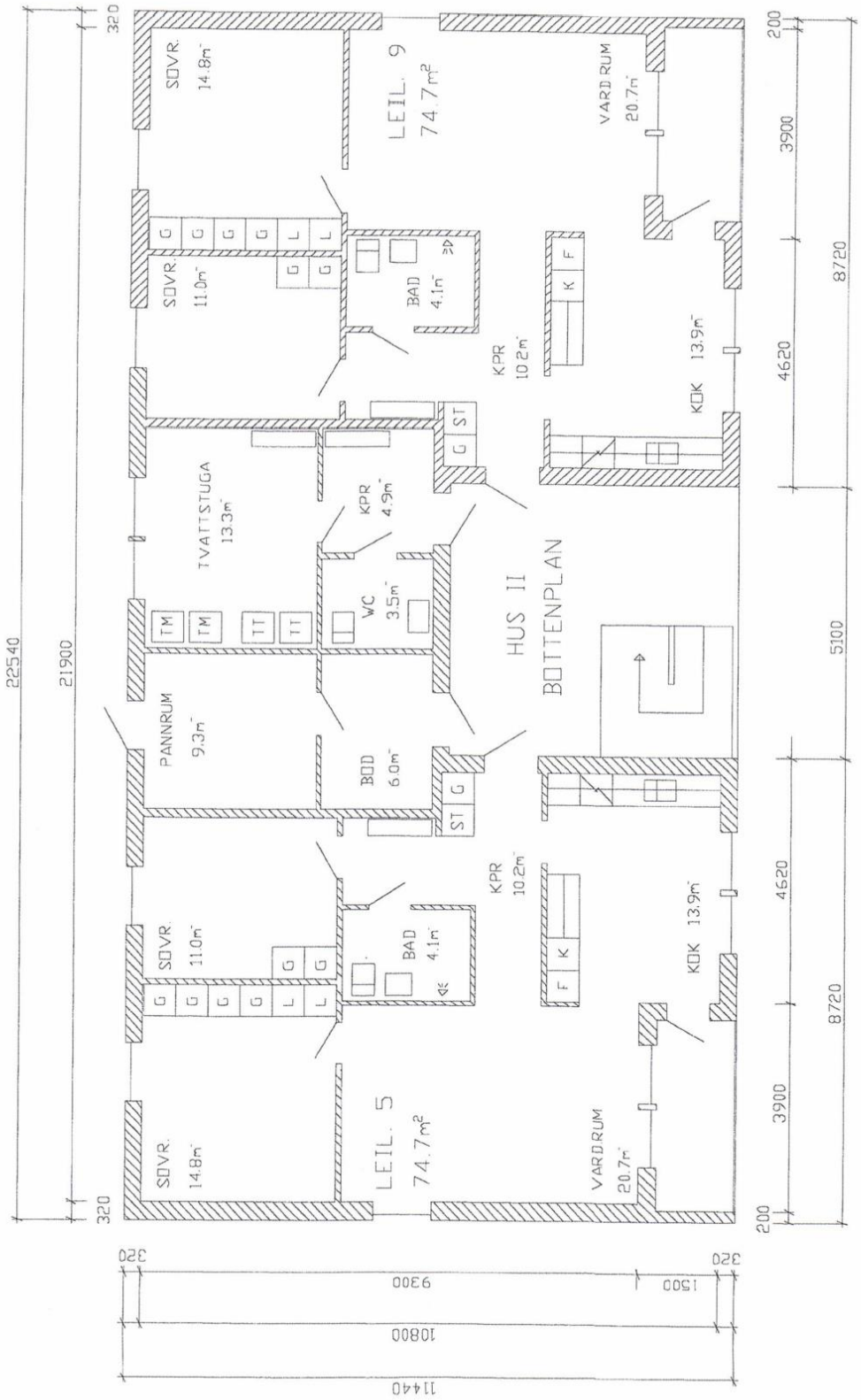
Haus Uddjaure: Storbacksvägen 3

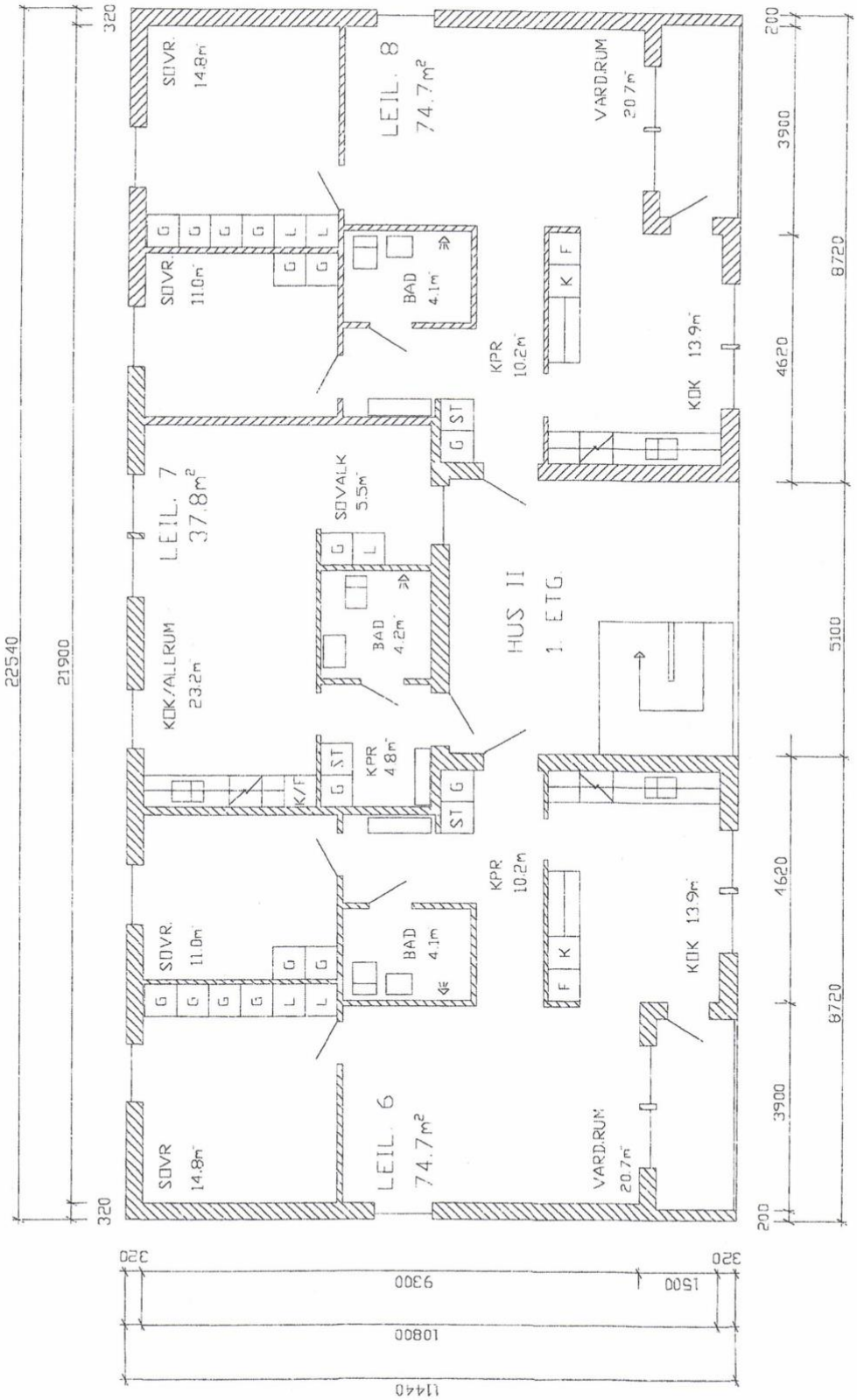
Obergeschoss



Haus Storavan: Storbacksvägen 5

Erdgeschoss



Haus Storavan: Storbacksvägen 5

Obergeschoss